

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的
张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2020]第 001083 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020 年 12 月 10 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020202100020

资产评估报告名称： 华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的张
家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值
项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2020]第001083号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 王文彤(资产评估师)、黄新(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	20
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制说明.....	33
十三、评估报告日.....	41
资产评估报告附件.....	42

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的 张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2020]第 001083 号

华天酒店集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为华天酒店集团股份有限公司拟转让股权提供价值参考依据。

评估对象：张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益的市场价值。

评估范围：张家界华天城置业有限责任公司全部资产和负债，具体包括经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计后的流动资产（货币资金、其他应收款、存货）、非流动资产（投资性房地产）、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2020 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

张家界华天城置业有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 12,265.91 万元，评估价值为 13,023.49 万元，增值额 757.58 万元，增值率为 6.18%；总负债账面价值为 8,614.50 万元，评估价值为 8,614.50 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 3,651.41 万元，净资产评估价值为 4,408.99 万元，增值额为 757.58 万元，增值率为 20.75%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	9,352.80	10,730.19	1,377.39	14.73
非流动资产	2	2,913.11	2,293.30	-619.81	-21.28
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	2,913.11	2,293.30	-619.81	-21.28
固定资产	5				
在建工程	6	-	-	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
无形资产	8	-	-	-	-
其中：土地使用权	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
资产总计	11	12,265.91	13,023.49	757.58	6.18
流动负债	12	8,614.50	8,614.50	0.00	0.00
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	8,614.50	8,614.50	0.00	0.00
净资产	15	3,651.41	4,408.99	757.58	20.75

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、委托评估的在产品——未开发土地使用权面积 21,642.71 平方米，与一期已开发项目共一本国有土地使用证，证号为张国用（2013）第 0620 号，证载土地使用权总面积为 59,223.7 平方米，尚未办理土地使用权面积分割登记。待开发宗地面积 21,642.71 平方米系根据湖南省建设用地规划许可证建规[地]字第 SY201906002 号登记的建设用地面积确定。

2、鉴于本次评估目的为房地产开发企业股权转让，存货及投资性房地产（商铺、车位、未开发土地）评估结果已扣减增值税，评估增值已考虑土地增值税及企业所得税的影响。

3、对住宅和公寓项目剩余的车位，经华天城置业公司全面检查后，因消防及停车问题，申报其中 17 个车位作为公共配套不能出售，其实际作用等同于汽车行驶通道之用，其价值已经在可售车位中体现，故本次评估按零值确定评估单价。

4、因地下车位不纳入计容建筑面积，本次土地增值税测算不考虑车位应分摊的开发成本。由于评估测算的土地增值税尚未考虑按房屋售价调整因素、建造成

本超过税务部门规定的标准及配套费用等因素的影响，本报告测算土地增值税可能与税务机关核定数存在差异。

5. 对于尾盘未销售的商铺（华天金街），目前已对外签署 2 份租赁合同，据被评估单位提供说明，出租目的为促进销售而提前进行的招商布局，本次按可供出售存货进行评估，未考虑现有租约对评估结果产生的影响。

6. 根据被评估单位提供的“张家界华天城商业地下室情况说明”，（1）商业街地下室 2801 平方米建筑面积（包括张家界置业办公室、会议室、员工食堂等）场地的使用权已于 2020 年 12 月签订《华天城商业街地下室使用权转让协议》，转让给张家界华天酒店管理有限责任公司；（2）张家界华天城置业公司提供的《建设工程规划核实意见书》（张规核（2016）16 号），商业街、商场共有停车位 521 个，均属于商业配套不得出售，且地下停车位建设成本均已计入可售物业。鉴于上述原因，商业街配套地下车位未按市场比较法来评估，根据张家界华天城置业公司提供的车位收入分成，该商业街地下车位在 2018 年-2020 年 10 月份均产生了停车费收入，共计 249.18 万元，故商业街配套地下车位采用收益法进行评估。

7. 截止 2020 年 10 月 31 日，张家界华天城置业有限公司存在的未决诉讼有 2 起，具体情况如下：

①唐辉武诉张家界华天置业有限公司与航天公司建设工程施工合同纠纷案，原告唐辉武诉张家界华天置业有限公司与航天公司应支付尚欠工程款 780,939 元，2020 年 9 月 27 日张家界市中级人民法院下达民事裁定书（2020）湘 08 民辖终 26 号，驳回航天管辖权异议上诉，维持原裁定。截至 2020 年 10 月 31 日，该案件尚未结案。

②张家界华天置业有限公司与曙光公司建设工程施工合同纠纷案，原告雷丹诉被告一曙光公司支付拖欠工程款 1,396,800 元及利息 117,583.4 元，诉被告二张家界华天置业有限公司在第一被告欠付工程款的范围内承担责任。2019 年 12 月 6 日张家界市永定区人民法院（2019）湘 0802 民初 4868 号《民事裁定书》裁定：被告湖南曙光建设有限公司对管辖权提出的异议成立，本案移送湖南省长沙市芙蓉区人民法院处理，湖南省长沙市芙蓉区人民法院处理于 2020 年 8 月 24 日在第五审判庭开庭审理。截至 2020 年 10 月 31 日，该案件尚未结案。

本次评估未考虑以上未决事项可能对评估结果产生的影响。

对评估结论产生影响的特别事项：详见报告正文“十一、特别事项说明”。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的 张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中瑞评报字[2020]第 001083 号

华天酒店集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为华天酒店集团股份有限公司，被评估单位为张家界华天城置业有限责任公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：华天酒店集团股份有限公司（以下简称“华天集团”或“公司”）

类型：其他股份有限公司(上市)

社会信用代码：914300006167701771

住所：湖南省长沙市芙蓉区解放东路 300 号

法定代表人：杨国平

注册资本：101,892.6000 万人民币

成立日期：1996 年 08 月 03 日

经营范围：住宿、餐饮、洗衣、物业清洗服务及卷烟、雪茄烟零售；投资汽车出租、文化娱乐产业；酒店资产的运营与管理（包括酒店资产的收购、投资、销售、租赁）；生产、销售计算机软硬件并提供计算机集成科研成果转让；食品生产、加工；食品批发、零售；酒店管理咨询服务；信息管理平台服务；酒店品

牌输出。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 企业概况

华天酒店集团股份有限公司是一家以酒店业为核心，以商业地产与旅游为两翼，誉满三湘、比肩国际的现代旅游服务企业。1988年5月8日，公司首家高星级酒店——长沙华天大酒店开业，1995年成立华天国际酒店管理公司，1996年实现成功上市（股票名称：华天酒店，股票代码：000428）。目前，公司托管总资产逾80亿元，拥有高星级与经济型酒店60余家；公司连锁酒店遍布湖南14个市州及北京、上海、武汉、郑州、长春、南昌、西宁、呼和浩特等全国主要中心城市；作为我国酒店业的“湘军”，公司荣膺“中国饭店业集团20强”、“全球饭店集团300强”，成为我国中西部地区最大的民族酒店品牌。

公司旗舰店——华天大酒店总店是湖南省首家超豪华五星级酒店，位于长沙市解放东路300号，距机场仅30分钟车程，距火车站5分钟车程。酒店奢华典雅，造型奇特，楼体成胜利的“V”字型向天空伸展，像一张迎风的帆，象征华天人乘风破浪的气势；从空中俯视如一大写的“水”，意喻扎根三湘四水之中，尽显时尚尊容与湘楚风情。酒店拥有700余套温馨舒适的客房，追求完美的国际金钥匙与专职管家为您提供24小时尊贵服务；酒店各类会议宴会服务设施功能完备、设备先进，成功举办了“第二届世界华文传媒论坛”、“第五届两岸经贸文化论坛”、“中国杂交水稻技术对外合作部长级论坛”、“全国未成年人思想道德建设经验交流会”等影响深远的重要会议；经典荟萃的华天餐饮传承湖湘美食精华，以传神美食、顶级服务成为我国酒店餐饮的奇葩；崇尚健康与品位的华天娱乐，以一流的设备和场馆，放牧着都市人的悠闲自在心情。

秉承“勤奋敬业，业精技高，追求完美，严字当头，永争第一”的华天精神，华天人以服务为事业，持之以恒地为顾客创造满意加惊喜的精致服务。华天人专业贴心、浓情细意的优质服务创造了无数感人至深的故事与传奇，华天成为尊贵宾客、高端会务、精英商务的首选。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：张家界华天城置业有限责任公司（以下简称“张家界华天置业”或“公司”）

社会统一信用代码：91430800567690508Y

类型：有限责任公司

住所：张家界市永定区官黎坪华天城营销中心

法定代表人：邓永平

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2011年02月10日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发经营，物业管理；酒店建设投资；汽车租赁；场地租赁；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

1) 张家界华天城置业有限责任公司，系由华天酒店集团股份有限公司及银河（长沙）高科技实业有限公司共同出资组建的有限责任公司，于2011年5月4日取得张家界市工商行政管理局核发的注册号为430800000017885号的《企业法人营业执照》，设立时公司的股权结构如下：

股东	认缴金额（万元）	认缴比例	实收资本（万元）	出资方式	
				货币	实物
华天酒店集团股份有限公司	7000.00	70%	7000.00	7000.00	0.00
银河（长沙）高科技实业有限公司	3000.00	30%	3000.00	3000.00	0.00
合计	10,000.00	100%	10,000.00	10,000.00	

2) 根据2012年9月17日股东会议和修改后章程规定，申请减少注册资本人民币80,000,000.00，其中华天酒店集团股份有限公司减少人民币56,000,000.00，乙方减资人民币24,000,000.00；变更后公司的股权结构如下：

股东	认缴金额（万元）	认缴比例	实收资本（万元）	出资方式	
				货币	实物
华天酒店集团股份有限公司	1400.00	70%	1400.00	1400.00	0.00
银河（长沙）高科技实业有限公司	600.00	30%	600.00	600.00	0.00

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
合计	2,000.00	100%	2,000.00	2,000.00	

此次出资经由天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审验，并于 2012 年 11 月 8 日出具天健湘验[2012]29 号验资报告。

3)2018 年 4 月 18 日，经董事会决定，免去陈纪明董事长职务，重新选举邓永平为董事长、法定代表人，聘任欧朝彪为经理。

截止评估基准日，股权结构未发生变化。

3. 公司简介

张家界华天城项目是华天集团与张家界市政府共同合作开发的集住宿、餐饮、办公、商务、会议、会展、娱乐、度假、休闲、健身功能于一体的大型城市综合体项目。张家界华天城项目地处湖南省张家界永定城区天门山索道下站，四至范围为甘溪以东、迎宾路以西、大庸中路以北、澧水河以南，占地 399 亩（以张家界市规划土地用地红线图为准）。出门即可乘坐至张家界著名的天门山景区的索道，距张家界新火车站不到 1 公里，两分钟即至，距荷花机场 2 公里，五分钟车程，距汽车站 1 公里，五分钟可达常张高速，驱车 40 分钟即可抵达张家界核心区。北面张家界市区南门大码头，背靠澧水河沿河风光带，夜听澧水潺流，南观天门仙山，地理位置极其优越。张家界华天城项目总用地 265,997 平方米，总建筑面积约 800,000 平方米。建设分二期进行，第一期用地在天门山索道站西北面，面积约 176 亩。第一期项目将由五星级酒店、商业购物中心、旅游产品购物一条街、酒吧娱乐休闲一条街、商品住宅、酒店式公寓和员工住宅生活区等主要建筑物构成，建筑面积 353,000 平方米。第二期用地在天门山索道站东南面，面积约 223 亩，建筑面积 447,000 平方米。

4. 评估基准日及前三年的资产、财务、经营状况

评估基准日及三年的资产负债表

金额单位：人民币元

科目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
货币资金	231,488.64	8,178,320.13	289,214.37

华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的
张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

应收票据及应收账款			
预付款项	100,000.00		
其他应收款	1,858,412.30	150,247,274.70	3,605.00
存货	151,528,724.45	92,556,998.52	93,200,457.77
其他流动资产			34,674.67
流动资产合计	153,718,625.39	250,982,593.38	93,527,951.81
投资性房地产	161,581,840.73	30,007,699.44	29,131,065.44
固定资产	20,309.08	17,964.76	
无形资产			
长期待摊费用			
非流动资产合计	161,602,149.81	30,025,664.20	29,131,065.44
资产总计	315,320,775.20	281,008,257.58	122,659,017.25
短期借款			
应付票据及应付账款	37,887,381.02	30,243,931.86	5,000.00
预收款项	74,650.29	155,394.82	38,352.34
应付职工薪酬			
应交税费	12,273,437.56	15,670,681.07	18,044,701.64
其他应付款	185,798,227.33	71,058,478.65	68,056,905.18
一年内到期的非流动负债			
流动负债合计	236,033,696.20	117,128,486.40	86,144,959.16
长期借款			
非流动负债合计			
负债总计	236,033,696.20	117,128,486.40	86,144,959.16
实收资本	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积			
盈余公积	6,736,594.79	15,195,864.01	15,195,864.01
未分配利润	52,550,484.21	128,683,907.17	1,318,194.08
所有者权益合计	79,287,079.00	163,879,771.18	36,514,058.09
负债及所有者权益总计	315,320,775.20	281,008,257.58	122,659,017.25

评估基准日及前三年的损益表

金额单位：人民币元

项目	2018年	2019年	2020年1月-10月
一、营业总收入	58,093,010.71	292,923,350.41	1,137,371.36
其中：主营业务收入	54,283,486.91	282,705,293.23	152,355.63
二、营业总成本	58,322,826.05	206,296,847.80	23,686,454.67
其中：营业成本	45,991,755.80	189,871,102.08	850,107.00
营业税金及附加	4,919,055.65	11,123,086.78	18,013,914.26

项目	2018年	2019年	2020年1月-10月
销售费用	116,228.22	237,733.74	512,024.09
管理费用	2,104,584.35	1,730,893.54	3,325,075.05
财务费用	5,053,210.07	4,014,267.61	1,102,332.66
资产减值损失	137,991.96	-680,235.93	-116,998.39
其他收益	135,000.00	10,585,265.10	
三、营业利润	-94,815.34	97,211,767.69	-22,549,083.31
加：营业外收入	2,000.00	15,487.20	61,991.00
减：营业外支出	0	1,740,885.19	381,192.59
四、利润总额	-92,815.34	95,486,369.70	-22,868,284.90
减：所得税		10,893,677.52	497,428.19
五、净利润	-92,815.34	84,592,692.18	-23,365,713.09
少数股东损益			
六、归属于母公司所有者的净利润	-92,815.34	84,592,692.18	-23,365,713.09

2018年的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审〔2019〕686号审计报告，2019年的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审〔2020〕362号审计报告，2020年1-10月份的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审〔2020〕1383号审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人华天酒店集团股份有限公司是被评估单位张家界华天城置业有限责任公司的控股股东，持有其70.00%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

华天酒店集团股份有限公司拟转让张家界华天城置业有限责任公司股权，中瑞世联资产评估集团有限公司接受华天酒店集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经中共华天酒店集团股份有限公司委员会会议纪要[2020]第12次、[2020]第19次文件确定。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为张家界华天城置业有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产，总资产账面价值为122,659,017.25元；负债包括流动负债，总负债账面价值为86,144,959.16元；净资产账面价值为36,514,058.09元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	93,527,951.81
1	货币资金	289,214.37
2	应收票据及应收账款	-
3	预付款项	-
4	其他应收款	3,605.00
5	存货	93,200,457.77
6	其他流动资产	34,674.67
二	非流动资产合计	29,131,065.44
1	固定资产	-
2	投资性房地产	29,131,065.44
三	资产总计	122,659,017.25
四	流动负债	86,144,959.16
1	短期借款	-
2	应付票据及应付账款	5,000.00
3	预收款项	38,352.34
4	应付职工薪酬	-
5	应交税费	18,044,701.64
6	其他应付款	68,056,905.18
7	一年内到期的非流动负债	-
六	负债总计	86,144,959.16
七	净资产（股东全部权益）	36,514,058.09

纳入评估范围的资产及负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了天健湘审〔2020〕1383号审计报告。

（三）企业主要资产情况

1、其他应收款

评估基准日其他应收款账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	坏账准备	账面净值
其他应收款	9,910.00	6,305.00	3,605.00

其他应收款主要为客户预存电费、办理国土证费用等。

2、存货及投资性房地产

（1）存货及投资性房地产，其账面值如下表：

项	目	数量(个或m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
一	存货		93,200,457.77	93,200,457.77
1	产成品-车位	240个	16,222,648.06	16,222,648.06
2	产成品-金街51个商铺	3,090.00 m ²	46,436,686.23	46,436,686.23
3	在产品-未开发土地	21,642.71 m ²	30,541,123.48	30,541,123.48
4	商业街地下食堂及附属用房	2801 m ²	-	-
5	商业街配套地下车位	521个	-	-
二	投资性房地产		32,873,763.40	29,131,065.44
1	金街33个商铺	3,470.07 m ²	32,873,763.40	29,131,065.44
	合计		126,074,221.17	122,331,523.21

在产品-未开发土地情况

序号	权证号码	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积(m ²)	规划指标	颁布日期
1	地字第Y1401005号	张家界华天城置业有限责任公司	华天城住宅及商业7#-12#	官黎坪居委会澧兰路南侧	居住用地（临街可配低层商业）	规划建设用地面积21642.71 m ²	容积率<2.51,建筑密度<17%	2019-06-05

（2）截止评估基准日，剩余未销售商铺6,560.07平方米，共84套，已全部办理不动产证；剩余未售车位，剩余240个，因消防及停车问题，17个不可对外销售车位，23个难以销售车位。

①未销售的240个车位明细如下表：

未销售车位统计表

位置	车位类型	数量	备注
住宅车位	住宅独立车位	173	其中 11 个不可对外销售车位、16 个难以销售车位
	住宅子母车位	60	其中 5 个不可对外销售车位、7 个难以销售车位
	小计	233	
公寓车位	公寓独立车位	5	
	公寓子母车位	2	其中 1 个不可对外销售车位
	小计	7	
	合计	240	

②未销售的 84 套商铺明细如下表：

未销售商铺统计表

序号	房号	面积 (m ²)	不动产权证号	科目	状态	租赁方	租赁合同内容
1	135A	52.47	湘(2018)张不动 产证书 0010676 号	存货	空置		
2	139	52.47	湘(2018)张不动 产证书 0010679 号	存货	空置		
3	139A	48.73	湘(2018)张不动 产证书 0010680 号	存货	空置		
4	141	75.47	湘(2018)张不动 产证书 0010681 号	存货	空置		
5	142	55.23	湘(2018)张不动 产证书 0010682 号	存货	空置		
6	143	39.89	湘(2018)张不动 产证书 0010683 号	存货	空置		
7	143-1	39.89	湘(2018)张不动 产证书 0010684 号	存货	空置		
8	143A	39.89	湘(2018)张不动 产证书 0010685 号	存货	空置		
9	143A-1	39.89	湘(2018)张不动 产证书 0010686 号	存货	空置		
10	145	50.29	湘(2018)张不动 产证书 0010687 号	存货	空置		
11	157	38.66	湘(2018)张不动 产证书 0010706 号	存货	空置		
12	157-1	57.07	湘(2018)张不动 产证书 0010707 号	存货	空置		
13	158	38.66	湘(2018)张不动 产证书 0010708 号	存货	空置		
14	158-1	57.07	湘(2018)张不动	存货	空置		

华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的
张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

			产证书 0010709 号				
15	159	38.66	湘(2018)张不动 产证书 0010710 号	存货	空置		
16	159-1	57.07	湘(2018)张不动 产证书 0010711 号	存货	空置		
17	160	79.17	湘(2018)张不动 产证书 0010712 号	存货	空置		
18	161	46.95	湘(2018)张不动 产证书 0010713 号	存货	空置		
19	317	43.41	湘(2018)张不动 产证书 0010771 号	存货	员工 宿舍		
20	318	43.51	湘(2018)张不动 产证书 0010772 号	存货	员工 宿舍		
21	319	43.51	湘(2018)张不动 产证书 0010773 号	存货	员工 宿舍		
22	320	43.51	湘(2018)张不动 产证书 0010774 号	存货	员工 宿舍		
23	321	43.51	湘(2018)张不动 产证书 0010775 号	存货	员工 宿舍		
24	322	64.46	湘(2018)张不动 产证书 0010776 号	存货	员工 宿舍		
25	332	43.6	湘(2018)张不动 产证书 0010786 号	存货	员工 宿舍		
26	333	43.51	湘(2018)张不动 产证书 0010787 号	存货	员工 宿舍		
27	333A	43.51	湘(2018)张不动 产证书 0010788 号	存货	员工 宿舍		
28	335	43.51	湘(2018)张不动 产证书 0010789 号	存货	员工 宿舍		
29	335A	52.3	湘(2018)张不动 产证书 0010790 号	存货	员工 宿舍		
30	337	35.17	湘(2018)张不动 产证书 0010791 号	存货	员工 宿舍		
31	117	49.71	湘(2018)张不动 产证书 0010652 号	存货	原出 租, 后 空置		
32	117-1	49.71	湘(2018)张不动 产证书 0010653 号	存货	原出 租, 后 空置		
33	118	49.71	湘(2018)张不动	存货	原出		

华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的
张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

			产证书 0010654 号		租, 后 空置		
34	118-1	49.71	湘(2018)张不动 产证书 0010655 号	存货	原出 租, 后 空置		
35	131	51.43	湘(2018)张不动 产证书 0010671 号	存货	原出 租, 后 空置		
36	132	51.43	湘(2018)张不动 产证书 0010672 号	存货	原出 租, 后 空置		
37	133	51.43	湘(2018)张不动 产证书 0010673 号	存货	原出 租, 后 空置		
38	133A	51.43	湘(2018)张不动 产证书 0010674 号	存货	原出 租, 后 空置		
39	146	48.31	湘(2018)张不动 产证书 0010688 号	存货	原出 租, 后 空置		
40	147	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010689 号	存货	原出 租, 后 空置		
41	147-1	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010690 号	存货	原出 租, 后 空置		
42	148	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010691 号	存货	原出 租, 后 空置		
43	148-1	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010692 号	存货	原出 租, 后 空置		
44	119	46.64	湘(2018)张不动 产证书 0010656 号	存货	空置		
45	119-1	46.64	湘(2018)张不动 产证书 0010657 号	存货	空置		
46	128	45.41	湘(2018)张不动 产证书 0010668 号	存货	空置		
47	129	45.41	湘(2018)张不动 产证书 0010669 号	存货	空置		

华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的
张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

48	130	45.41	湘(2018)张不动 产证书 0010670 号	存货	空置		
49	156	247.36	湘(2018)张不动 产证书 0010705 号	存货	空置		
50	205	207.33	湘(2018)张不动 产证书 0010725 号	存货	空置		
51	206	207.33	湘(2018)张不动 产证书 0010726 号	存货	空置		
	小计	3090					
1	103	82.22	湘(2018)张不动 产证书 0010634 号	投资性房 地产	出租	湘里 湘铺	湘里湘铺, 租赁 年限:5 年, 租赁 起止时间: 2019 年 10 月 21 日起 至 2024 年 10 月 21 日止, 租金单 价: 120 元/月/ 平方米, 递增: 第四年开始按 8% 逐年递增。
2	113	49.71	湘(2018)张不动 产证书 0010645 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
3	113-1	49.71	湘(2018)张不动 产证书 0010646 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
4	113A	49.71	湘(2018)张不动 产证书 0010647 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
5	113A-1	49.71	湘(2018)张不动 产证书 0010648 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
6	135	99.16	湘(2018)张不动 产证书 0010675 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
7	149	174.38	湘(2018)张不动 产证书 0010693 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
8	150	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010694 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		

华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的
张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

9	150-1	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010695 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
10	151	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010696 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
11	151-1	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010697 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
12	152	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010698 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
13	152-1	73.64	湘(2018)张不动 产证书 0010699 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
14	203A	116.96	湘(2018)张不动 产证书 0010719 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
15	203A-1	121.32	湘(2018)张不动 产证书 0010720 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
16	203A-2	145.58	湘(2018)张不动 产证书 0010721 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
17	203A-3	206.84	湘(2018)张不动 产证书 0010722 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
18	203A-4	212.39	湘(2018)张不动 产证书 0010723 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
19	203A-5	106.9	湘(2018)张不动 产证书 0010724 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
20	207	188.72	湘(2018)张不动 产证书 0010727 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
21	208	188.72	湘(2018)张不动 产证书 0010728 号	投资性房 地 产	原出 租, 后 空 置		
22	209	169.84	湘(2018)张不动	投资性房	原出		

华天酒店集团股份有限公司拟转让股权涉及的
张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

			产证书 0010729 号	地产	租, 后 空置		
23	210	169.84	湘(2018)张不动 产证书 0010730 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
24	225	249.33	湘(2018)张不动 产证书 0010750 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
25	226	81.15	湘(2018)张不动 产证书 0010751 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
26	226-1	81.15	湘(2018)张不动 产证书 0010752 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
27	227	81.15	湘(2018)张不动 产证书 0010753 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
28	227-1	81.15	湘(2018)张不动 产证书 0010754 号	投资性房 地产	原出 租, 后 空置		
29	153	55.03	湘(2018)张不动 产证书 0010700 号	投资性房 地产	空置		
30	153-1	51.55	湘(2018)张不动 产证书 0010701 号	投资性房 地产	空置		
31	153A	55.33	湘(2018)张不动 产证书 0010702 号	投资性房 地产	空置		
32	153A-1	51.55	湘(2018)张不动 产证书 0010703 号	投资性房 地产	空置		
33	155	59.13	湘(2018)张不动 产证书 0010704 号	投资性房 地产	空置		
小计		3470.07					
合计		6560.07					

(3) 评估房屋实物状况如下表:

建筑物名称	结 构	总层数	实际用途	数量	标地物情况	使用情况
地块 A 下车 位	钢 砼	地下 1 层, 地上 18、	车位	240 个	外墙面砖, 房屋通透、供 水、排水、供电、照明、	待售状态

		21、22层			通讯等设施均能正常使用	
地块C上华 天金街	钢 砼	地上6层	商业	6560.07 m ²	外墙面砖、真石漆、文化石,房屋通透、供水、排水、供电、照明、通讯等设施均能正常使用	已投入使用,待售面积为6560.07 m ² ,现有82.22 m ² 出租,出租店面有湘里湘铺1家公司租赁

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2020年10月31日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则,并考虑与审计时点相衔接,以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 华天酒店集团股份有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》;
2. 中共华天酒店集团股份有限公司委员会会议纪要[2020]第12次、[2020]第19次文件。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日,中华人民共和国主

席令第 46 号, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日, 中华人民共和国主席令第 15 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日, 中华人民共和国财政部令第 86 号, 财政部部务会议审议通过; 2019 年 1 月 2 日修订, 财政部令第 97 号);

4. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日, 中华人民共和国主席令第 14 号, 第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订; 2019 年 12 月 28 日第十三届全国人大常委会第十五次会议修订);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日, 十三届全国人大常委会第十二次会议修订);

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日, 中华人民共和国主席令第 5 号, 第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日, 中华人民共和国国务院令第 378 号, 国务院第 8 次常务会议讨论通过);

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过);

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日, 国资委产权[2006]274 号, 国务院国有资产监督管理委员会);

10. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日, 十三届全国人大常委会第十二次会议修订);

11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 31 日, 中华人民共和国国务院令第 483 号, 国务院第 163 次常务会议通过修订);

12. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日修正版);

13. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共

和国增值税暂行条例》的决定》（中华人民共和国国务院令第 691 号）；

14. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011 年 10 月 28 日，中华人民共和国财政部令第 65 号，财政部、国家税务总局审议通过，2017 年 11 月 12 日修订）；

15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

16. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

17. 财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告（2019 年第 39 号）；

18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019] 35 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

15. 《企业会计准则—基本准则》（2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五） 取价依据

1. 《湖南省建筑与装饰工程综合定额》（2014）、《湖南省安装工程综合定额》（2014）及相关配套文件；
2. 湖南省住房和城乡建设厅《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）；
3. 2001年《湖南省建筑工程概算定额》及定额站发布的配套文件；
4. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；
5. 《湖南省定额与造价》2020年第3期；
6. 湘建价〔2018〕101号 湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
7. 原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]第678号；
8. 《国有土地使用证》、《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房屋面积实测报告》、《商品房预售许可证》及《不动产测量报告》等；
9. 《张家界市2019年城市基准地价更新成果》；
10. 张家界市房地产信息网、房天下网、搜房网、安居客网、58同城网等；
11. 委托人提供的工程结算资料、工程竣工结算审计报告、工程图纸等；
12. 国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据；
13. 评估人员现场勘查所掌握的资料。

（六） 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审〔2020〕1383号审计报告。
3. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。该种方法的思路主要是通过逐一清查资产占有单位的每一项资产、每一项负债，并对之定价，最后得出企业整体价值。其适用条件为：（1）具备可以利用的历史资料；（2）形成资产的价值耗费是必需的，并且应该体现社会或行业的平均水平，即资产的价值取决于资产的成本。

收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。其适用的基本条件是：（1）企业具备持续经营的基础和条件；（2）经营与收益之间存有较稳定的对应关系；（3）未来预期收益和风险能够预测并可量化。

市场法又称市场比较法、交易案例比较法或现行市价法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提，利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，将参照物与评估对象经过直接比较或类比分析，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。其应用条件是：（1）需要一个发育成熟、公平活跃的资产市场；（2）能寻找到若干数量的交易实例；（3）能收集到参照物资产的交易信息资料，这是市场法应用时收集资料的重点；（4）能收集到参照物资产实例特征、功能用途、地理位置等方面的信息资料。该方法通过比较评估对象与参照物的差异，以参照物交易原价为基础，围绕着交易方面的差异对交易价格进行修正，最终得出评估对象的公允价值。

(二) 评估方法的选择

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，评估人员也无法取得与张家界华天城置业有限公司相类似企业股权交易案例，不宜采用市场法。

根据对张家界华天置业历史资料、经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，具有预期获利潜力并可以用货币衡量，承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，预期获利年限可以预测，因此

本次评估选择收益法评估；由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估同时采用成本法和收益法，并对两种评估方法得出的评估结论进行分析，在综合考虑不同评估方法的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理的评估结论。

(三) 资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益资产的方法。

资产基础法的基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）= 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

一) 流动资产

1. 货币资金

包括银行存款及其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 债权类往来款项

对其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值，对企业计提的坏帐准备评估为零。

3. 存货及投资性房地产

存货及投资性房地产主要为商业街商铺及未开发土地。

(1) 商铺、住宅及车位（存货-产成品、投资性房地产）

根据《房地产估价规范》主要估价方法有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。①比较法：将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；②收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；③成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

本次评估的华天城一期项目剩余未销售部分，根据其现状、使用状况及未来可能实现的办证情况，分为三种情况进行评估：

第一种，对未开发的华天城住宅及商业用地（存货-在产品）采用基准地价系数修正法及剩余法相结合进行评估。

第二种，对待售的商铺（存货-产成品、投资性房地产）采用市场比较法和收益法相结合进行评估。对待售的车位采用市场比较法进行评估。对商业街配套地下车位采用收益法进行评估。

第三种，对商业街地下食堂及附属用房，考虑到它没有对外出租及销售，无法创造收入及收益，仅采用成本法进行评估。

①比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格（不含税）作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×权益状况修正×实物状况修正

运用比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；

- d. 进行交易情况修正;
- e. 进行交易日期修正;
- f. 进行区位状况修正;
- g. 进行权益状况修正;
- h. 进行实物状况修正;
- i. 求得比准价格, 调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

②收益法

收益法是运用适当的资本化率, 将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值, 求其和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。其计算公式为:

$$V=(a/r) \times [1-1/(1+r)^n]$$

V: 房地产价格

a: 房地产年纯收益

r: 折现率

n: 剩余收益年期

③成本法

成本法是根据评估对象的重置成本或重建成本后扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。重置成本指在评估基准日重新取得全新状况的评估对象的必要支出, 或重新开发全新状况的评估对象的必要支出及应得利润。也可以说是以房地产价值各个组成部分之和为基础来求取房地产的价值或价格。采用成本法进行评估计算, 计算公式为:

评估原值=评估重置单价×建筑面积;

评估净值=评估原值×成新率%。

重置单价=综合建安费+前期工作费及其他费用+资金成本

综合成新率根据理论成新率和现场勘察鉴定成新率加权平均后确定;

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%;

根据原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》和现场勘查的详细记录, 综合考虑房屋的维修、装饰等因素, 按结构、装饰、设备三部分确定分值系数, 按完好程

度进行评分，然后再计算现场鉴定成新率成新率。

综合成新率=现场鉴定成新率×60%+理论成新率×40%。

(2) 未开发宗地（存货-在产品）

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、剩余法等。根据当地地产市场发育实际状况，结合待估宗地的具体特点、土地用途及估价目的，并对委托人提供的和评估人员勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	基准地价系数修正法
根据替代原理，将评估对象与具有替代性的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算咨询对象价格的方法。	将评估对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算评估对象价格的方法。	在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算评估对象价格的方法。	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将评估对象对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取评估对象价格的方法。

评估对象地处官黎坪居委会澧兰路南侧，宗地所处区域为张家界市人民政府2019年公布的基准地价覆盖范围内，且具有完备的基准地价系数修正体系，本次评估的估价期日距基准地价基准日不超过6年，因此适宜选用基准地价系数修正法。待估宗地所在区域近3年没有同一供需圈内，用地性质相同，容积率相差不大的交易案例，因此不适宜采用市场比较法评估。待估宗地地上没有建筑物，拟进行房地产开发建设，因此适宜采用剩余法。待估宗地参照用途为城镇住宅用地，且处于城区，不宜采用成本逼近法。待估宗地未对外出租，不宜采用收益法。综上所述，结合客观市场情况及此次估价目的，最后采用基准地价系数修正法和剩余法相结合进行评估。

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是以替代原则为理论依据，利用《张家界市2016年城市基准地价更新成果》中按均质区域评估出的基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的一种方法。根据《城镇

土地估价规程》与《张家界市 2019 年城市基准地价更新成果》，其住宅用地基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_{\text{住}} = \text{级别地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_v \times K_t \times K_s \times K_a \times K_e \times K_{to} + K_f$$

以上各式中： $\sum K_i$ —宗地修正系数表中各因素修正值之和

K_y —年期修正系数

K_v —容积率修正系数

K_t —估价期日修正系数

K_s —宗地面积修正系数

K_a —宗地形状修正系数

K_e —住宅用地周边环境修正系数

K_{to} —建筑物朝向修正系数

K_f —开发程度修正额

②剩余法

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其基本计算公式为：

土地价格=预计开发完成后房地产总售价—开发成本—投资利息—销售利润—销售税费

二) 非流动资产-----投资性房地产

本次评估的非流动资产全部为投资性房地产，投资性房地产为华天城一期项目部分已出租或曾出租的商业门面，故对待售的商铺（投资性房地产）与存货一起评估。

二) 负债

负债为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确

定评估值。

（四）收益法简介

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P ——经营性资产价值；

i ——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n ——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

1) 收益期和预测期

张家界华天城置业有限责任公司，该公司从事房地产开发业务，本次预测基于企业存量资产的销售，未考虑企业开发新项目或假设持续取得可开发土地使用权，故本次采用有限年期进行评估。

评估人员经过对公司目前存货现房销售计划的综合分析，确定本次预测期为3年，即2020年11月日至2022年为预测期。

2) 预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

3) 折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e —— 权益资本成本；

R_d —— 债务资本成本；

$E/(D+E)$ —— 权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ —— 债务资本占全部资本的比重

T —— 所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e —— 股权收益率

R_f —— 无风险收益率

β —— 企业风险系数

MRP —— 市场风险溢价

R_s —— 公司特有风险调整系数

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，被评估单位不存在溢余资产。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，被评估单位评估基准日的无付息债务。

（五）评估结论确定的方法

根据房地产开发企业特点以及收益法预测的局限性，本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2020年11月3日至2020年12月10日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2020年11月3日至2020年11月8日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风

险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4. 假设评估基准日后被评估单位有限年期经营。

5. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

7. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

8. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

4. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地调查做出的判断；

5. 资产评估专业人员对评估对象的现场调查仅限于评估对象的外观和使用

状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

中瑞世联资产评估集团有限公司接受华天酒店集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对张家界华天城置业有限责任公司的股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

张家界华天城置业有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 12,265.91 万元，评估价值为 13,023.49 万元，增值额 757.58 万元，增值率为 6.18%；总负债账面价值为 8,614.50 万元，评估价值为 8,614.50 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 3,651.41 万元，净资产评估价值为 4,408.99 万元，增值额为 757.58 万元，增值率为 20.75%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	9,352.80	10,730.19	1,377.39	14.73
非流动资产	2	2,913.11	2,293.30	-619.81	-21.28
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	2,913.11	2,293.30	-619.81	-21.28
固定资产	5				
在建工程	6	-	-	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
无形资产	8	-	-	-	-
其中：土地使用权	9	-	-	-	-

长期待摊费用	10	-	-	-	-
资产总计	11	12,265.91	13,023.49	757.58	6.18
流动负债	12	8,614.50	8,614.50	0.00	0.00
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	8,614.50	8,614.50	0.00	0.00
净资产	15	3,651.41	4,408.99	757.58	20.75

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

张家界华天城置业有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 12,265.91 万元，总负债账面价值为 8,614.50 万元，股东全部权益账面价值为 3,651.41 万元，股东全部权益评估价值为 3,806.87 万元，增值额为 155.46 万元，增值率为 4.26%。

（三）评估结论的选取

张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 4,408.99 万元，收益法评估结果为 3,806.87 万元，差异额为 602.12 万元，差异率 13.66%。差异原因为资产基础法反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。由于收益法受宏观经济、市场调控、管理水平等多方面因素影响，且在销售进度、收入、成本、费用，以及折现率等重要参数选取上存在一定的主观判断，从谨慎性角度出发，本次最终选定资产基础法评估结果作为张家界华天城置业有限责任公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

综上，评估师认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映张家界华天城置业有限责任公司市场价值。即：张家界华天城置业有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的市场价值为 4,408.99 万元。

（四）评估增值原因分析

张家界华天城置业有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 12,265.91 万元，总负债账面价值为 8,614.50 万元，净资产账面价值为 3,651.41 万元，净资

产评估价值为 4,408.99 万元，增值额为 757.58 万元，增值率为 20.75%。增值主要原因因为土地价格上涨所致。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告引用由天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具天健湘审（2019）686 号、天健湘审（2020）362 号无保留意见的审计报告，评估基准日 2020 年 10 月 31 日财务报表由天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了天健湘审（2020）1383 号审计报告。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

委托评估的在产品——未开发土地使用权面积 21,642.71 平方米，与一期已开发项目共一本国有土地使用证，证号为张国用（2013）第 0620 号，证载土地使用权总面积为 59,223.7 平方米，尚未办理土地使用权面积分割登记。待开发宗地面积 21,642.71 平方米系根据湖南省建设用地规划许可证建规[地]字第 SY201906002 号登记的建设用地面积确定。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，由被评估单位提供。对于纳入评估范围内的管线、沟槽等隐蔽工程，以及设备的内部构造，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场核实，未借助其他技术手段或专业部门提供专业检测。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截止 2020 年 10 月 31 日，张家界华天城置业有限公司存在的未决诉讼有 2 起，具体情况如下：

①唐辉武诉张家界华天置业公司与航天公司建设工程施工合同纠纷案，原告唐辉武诉张家界华天置业公司与航天公司应支付尚欠工程款 780,939 元，2020 年 9 月 27 日张家界市中级人民法院下达民事裁定书（2020）湘 08 民辖终 26 号，驳回航天管辖权异议上诉，维持原裁定。截至 2020 年 10 月 31 日，该案件尚未结案。

②张家界华天置业公司与曙光公司建设工程施工合同纠纷案，原告雷丹诉被告一曙光公司支付拖欠工程款 1,396,800 元及利息 117,583.4 元，诉被告二张家界华天置业公司在第一被告欠付工程款的范围内承担责任。2019 年 12 月 6 日张家界市永定区人民法院（2019）湘 0802 民初 4868 号《民事裁定书》裁定：被告湖南曙光建设有限公司对管辖权提出的异议成立，本案移送湖南省长沙市芙蓉区人民法院处理，湖南省长沙市芙蓉区人民法院处理于 2020 年 8 月 24 日在第五审判庭开庭审理。截至 2020 年 10 月 31 日，该案件尚未结案。

除上述事项外，本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）其他可能影响评估结果的重大事项说明

1. 鉴于本次评估目的为房地产开发企业股权转让，存货及投资性房地产（商铺、车位、未开发土地）评估结果已扣减增值税，评估增值已考虑土地增值税及企业所得税的影响。

2. 对住宅和公寓项目剩余的车位，经华天城置业公司全面检查后，因消防及停车问题，申报其中 17 个车位作为公共配套不能出售，其实际作用等同于汽车行驶通道之用，其价值已经在可售车位中体现，故本次评估按零值确定评估单价。

3. 因地下车位不纳入计容建筑面积，本次土地增值税测算不考虑车位应分摊的开发成本。由于评估测算的土地增值税尚未考虑按房屋售价调整因素、建造成本超过税务部门规定的标准及配套费用等因素的影响，本报告测算土地增值税可能与税务机关核定数存在差异。

4. 对于尾盘未销售的商铺（华天金街），目前已对外签署 2 份租赁合同，据被评估单位提供说明，出租目的为促进销售而提前进行的招商布局，本次按可供

出售存货进行评估，未考虑现有租约对评估结果产生的影响。

5. 根据被评估单位提供的“张家界华天城商业地下室情况说明”，(1)商业街地下室 2801 平方米建筑面积(包括张家界置业办公室、会议室、员工食堂等)场地的使用权已于 2020 年 12 月签订《华天城商业街地下室使用权转让协议》，转让给张家界华天酒店管理有限责任公司；(2)张家界华天城置业公司提供的《建设工程规划核实意见书》(张规核(2016)16 号)，商业街、商场共有停车位 521 个，均属于商业配套不得出售，且地下停车位建设成本均已计入可售物业。鉴于上述原因，商业街配套地下车位未按市场比较法来评估，根据张家界华天城置业公司提供的车位收入分成，该商业街地下车位在 2018 年-2020 年 10 月份均产生了停车费收入，共计 249.18 万元，故商业街配套地下车位采用收益法进行评估。

(七) 本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：华天酒店集团股份有限公司、张家界华天城置业有限责任公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 12 月 10 日。

资产评估师： 王文彤 _____ 资产评估师： 黄新 _____

中瑞世联资产评估集团有限公司

2020 年 12 月 10 日

资产评估报告附件

- 附件一、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件四、签名资产评估师的承诺函
- 附件五、资产评估机构备案文件
- 附件六、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件七、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件九、评估增值原因分析