

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其持有
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司债权市场价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 001014 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019 年 10 月 20 日

资产评估报告编码回执



中国资产评估协会全国统一推广

资产评估报告编码： 1143020020201901206

资产评估报告名称： 华天酒店集团股份有限公司拟转让其持有湖南灰
汤温泉华天城置业有限责任公司债权市场价值项
目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2019]第001014号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

签字资产评估专业人员： 唐琰(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，不影响资产评估机构及
其签字资产评估专业人员履行相关法律责任的职责。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	7
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.....	7
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程 and 情况.....	27
九、评估假设.....	29
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明.....	36
十三、评估报告日.....	36
十四、签名盖章.....	37
资产评估报告附件.....	38

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其持有
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权市场价值项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 001014 号

华天酒店集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）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，对贵公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权在评估基准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其持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权市场价值提供参考依据。

评估对象：华天酒店集团股份有限公司持有的湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权价值。

评估范围：华天酒店集团股份有限公司持有的湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权金额，以及债权所涉及的经审计后的湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司全部资产及负债，详见评估申报明细表。

评估基准日：2019 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：在湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司持续经营等假设条件下，华天酒店集团股份有限公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司债权于评估基准日 2019 年 8 月 31 日的账面余额为 890,616,357.79 元，评估价值为 694,680,759.08 元，评估减值 195,935,598.71 元，减值率 22.00%。

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：

（一）向银行贷款事项：

1、短期借款

2019年4月9日，华天酒店集团股份有限公司、湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司与北京银行股份有限公司长沙分行（贷款人）签订《借款合同》，合同编号为：【0544918】，借入短期借款500.00万元，期限为自放款日起1年，借款利率为提款日同期基准利率上浮35%；

截至评估基准日，灰汤华天在北京银行股份有限公司长沙分行的短期借款金额为500.00万元。

2、长期借款

2010年8月12日，湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司与中国工商银行股份有限公司长沙全通分行签订《固定资产借款合同》，合同编号为：19010140-2010（全通）0001号，借入长期借款50,000.00万元，期限为2010年9月16日至2023年9月15日，借款利率为提款日同期基准利率；

以上贷款涉及以下抵押、质押及担保事项：

2010年8月，华天酒店集团股份有限公司与中国工商银行股份有限公司长沙全通分行签订《最高额保证合同》为上述贷款提供连带责任保证，保证合同号：19010140-2010全通（保）字0005号，本合同项下担保的债权最高额限度为人民币伍亿元整；

2010年8月，湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司与中国工商银行股份有限公司长沙全通分行签订《抵押合同》为上述贷款提供抵押担保，将公司持有的15项不动产涉及的房屋土地进行了抵押，抵押合同号：19010140-2010全通（抵）字0013、0014号，本合同项下担保的债权最高额限度为人民币伍亿元整；

截至评估基准日，灰汤华天在中国工商银行股份有限公司长沙全通分行的长期借款金额为18,755.00万元，其中一年内到期金额为4,166.00万元。

（二）设备类资产瑕疵：

纳入本次评估范围内的车辆中，丰田7座已报废，金杯海狮、丰田大巴车、三菱吉普未进行年检；三菱吉普为二手车辆，截至评估基准日尚未办理过户，产权持有人为华天实业控股集团有限公司，企业声明产权归其所有，本次视同企业有完全产权，未考虑产权完善费用对评估值的影响。

（三）房地产权属瑕疵

截止评估基准日，本次评估的 16 项房屋全部办理不动产证，本次评估的 5 项产成品全部办理了房屋所有权证，权属人为湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司。委估 16 项房屋除锅炉房外其他 15 项房屋已于 2010 年 8 月 12 日抵押到中国工商银行股份有限公司长沙全通支行，抵押期限为 13 年。

本次评估共有土地 14 宗（不含未销售别墅所占宗地），其中 8 宗土地（土地面积 679,680.03 平方米）使用权人为湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司，无他项权利，6 宗土地（土地面积 886,957.766 平方米）使用权因未交纳省级和县级税费，未办理不动产证，由于具体补交金额及能否取得土地使用权证存在不确定性，本次评估按账面值列示。

（四）诉讼事项

1. 灰汤华天起诉台山市盛世华轩投资有限公司（以下简称“盛世华轩”）、湖南长花灰韶旅游公路建设投资有限公司（以下简称“长花灰韶”）合作开发纠纷

2017 年底，灰汤华天委托湖南广济律师事务所向湖南省高级人民法院起诉盛世华轩、长花灰韶，请求（1）解除《合作合同》及补充协议，并将土地及附着物返还给灰汤华天；（2）判令盛世华轩支付承包金 10560 万元及利息；（3）判令盛世华轩向灰汤华天支付购买、闲置土地产生的利息损失 2130.75 万元；（4）判令盛世华轩支付前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、间接开发费用所产生的利息损失 1490.46 万元；（5）判令盛世华轩支付违约金 700 万元；（6）判令长花灰韶承担连带清偿责任。

2018 年 2 月 12 日，盛世华轩提起的反诉，诉求如下：（1）要求灰汤华天返还承包费 2200 万元及利息；（2）判令灰汤华天赔偿前期施工经济损失 4431.45 万元；（3）判令灰汤华天赔偿为履行合同而支付的购房款 741.11 万元及利息；（4）判令灰汤华天支付违约金 500 万元。

2019 年 3 月 15 日，天平正大有限责任会计师事务所出具了《审计报告》意见稿，“福泽园世家”（住宅二）项目开发成本金额及应计利息合计为 14642 万元。7 月 19 日湖南省高级人民法院下发《民事判决书》。

一审判决结果如下：（1）解除灰汤华天与盛世华轩签订的《合作合同》及《补充协议》；（2）盛世华轩于判决生效之日起 10 日内向灰汤华天赔偿损失 1560 万

元；（3）灰汤华天于判决生效后 10 日内向盛世华轩返还承包款 2200 万元；（4）驳回双方其他诉讼请求及反诉请求。9 月初灰汤华天与盛世华轩均向湖南省高级人民法院提交了上诉状准备进行二审。

截至评估报告日二审尚未判决，本此评估未考虑灰汤华天败诉可能产生的赔偿费用对评估结论的影响。

2. 长沙东广建筑工程有限公司（以下简称“东广公司”）起诉灰汤华天、盛世华轩欠付工程款

灰汤华天与盛世华轩合作开发福泽铭园项目，施工总承包东广公司请求解除三方签订的《建筑工程施工承包合同》，要求两被告支付工程款 1168.32 万元及其利息 220.29 万元，赔偿损失 210 万元，共计 1598.61 万元，在项目处置中有优先受偿权。已向宁乡市法院申请对《建筑工程施工承包合同》中东广公司已完成工程量的工程造价进行司法鉴定，一审未出结果。2019 年 5 月 5 日进行二审，法院组织三方进行调解，待出判定结果。2019 年 9 月 3 日宁乡市法院下达《民事判决书》，判决如下：

（1）被告灰汤华天与盛世华轩于本判决生效之日起三日内共同向原告东广公司支付工程价款 918.30 万元；（2）被告灰汤华天与盛世华轩应以实际欠付工程款为基数、以年利率 5%为计算标准自 2015 年 10 月 24 日至实际清偿之日止共同向原告东广公司支付逾期付款利息；此款限两被告于本判决生效之日起三日内付清；（3）原告东广公司就本判决第一项确定的债权，对其承建的灰汤华天福泽世家建设项目（一期）水景石方工程、室外道路工程、室外排水管网工程、主入口栽植杜英罗汉松工程、别墅景观大道楠木栽植养护工程、度假公寓 E 栋人工挖孔桩工程、（E1）度假公寓栋基础部分工程、小高层基坑土石方工程享有建设工程价款优先受偿权，原告东广公司可以依法与所有权人协议以工程折价或者申请人民法院将该工程依法拍卖并以拍卖该工程所得的价款优先受偿。（4）驳回原告东广公司的其他的诉讼请求。9 月底灰汤华天已向长沙市中级人民法院递交上诉状准备进行二审。

截至评估报告日二审尚未判决，本此评估未考虑灰汤华天败诉可能产生的赔偿费用以及东广公司是否会享有优先受偿权，对评估结论的影响。

（五）项目取缔情况

体育公园 2011 年开工，属于未完工项目，属于华天城项目的一部分，因公司经营计划的原因，停工后未继续建设。长沙市国土资源局、长沙市发展和改革委员会根据（长国土资政字[2018]162 号）《关于长沙灰汤温泉高尔夫球场存在问题情况的报告》等相关文件，决定对长沙灰汤温泉高尔夫球场予以取缔。据此，本次对公司开发高尔夫球场（体育公园）的建设支出按零值确定。

（六）债权情况

本次委托评估的华天酒店集团股份有限公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权金额共计 890,616,357.79 元。以上债权金额已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，我们设定上述债权是真实、合法的。

（七）债权清偿顺序

我们对债权价值的测算参考了企业清算的一般程序，优先清偿应付职工薪酬与应交税费，再对于存在抵押资产的债权进行清偿，对优先债权以外的全部债务按照同一比例清偿。由于是在持续经营假设条件下转让债权，并不适合公告要求债权人申报债权，所以我们仅确认了目前已经获知的并经审计的债务，没有考虑是否还存在其他债权债务及是否具有优先受偿权。本次基于灰汤华天持续经营为假设前提，未考虑清算费用和职工安置补偿费等，也未考虑账外可能存在的其他债权债务对评估结论产生的影响。

综合以上因素，此次债权评估结果仅供委托方参考，评估结论并不必然等同于评估对象实际实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证。

除上述事项，截止评估基准日，不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。

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其持有
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权市场价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 001014 号

华天酒店集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）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，采用成本法，对贵公司持有的湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权在 2019 年 8 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和被评估单位均为华天酒店集团股份有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一） 委托人及被评估单位 1 概况（债权人）

名称：华天酒店集团股份有限公司（以下简称“华天酒店”）

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：蒋利亚

注册资本：101,892.6000 万人民币

成立日期：1995 年 10 月 18 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)

公司简介：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。

(二) 被评估单位2概况

此次债权评估涉及的被评估单位2及债务人为湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司，概况如下：

1、 注册登记情况

名称：湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司(以下简称“灰汤华天”或“公司”)

社会统一信用代码：914301246918178795

住所：宁乡县灰汤镇蒋碗北路

法定代表人：张开伟

注册资本：10,000.00万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2009年7月16日

营业期限：长期

经营范围：餐饮服务；住宿服务；夜总会娱乐活动、KTV歌厅娱乐活动；房地产开发与销售；酒店业投资与管理；旅游业投资与管理；游乐场、公众高尔夫、体育健身与休闲、湿地公园建设、观光农业投资；物业管理；种养殖业经营；商业批发与零售。(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、企业历史沿革

1) 2009年6月13日三名股东签订《湖南灰汤温泉华天城置业有限公司设立合同》，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(第一次出资)
湖南华天大酒店股份有限公司	6200.00	62%	3100.00
湖南华丰生物工程有限公司	2800.00	28%	1400.00
长沙泉昇置业有限公司	1000.00	10%	500.00
合计	10,000.00	100%	5,000.00

2) 2009年7月16日湖南灰汤温泉华天城置业有限公司进行工商注册；

3) 2009年10月29日，经股东会决定，将湖南华丰生物工程有限公司原意愿认购28%的股份，减少到14%，剩余14%股份由湖南省益中投资有限公司认购，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
湖南华天大酒店股份有限公司	6200.00	62%	6200.00	货币
湖南华丰生物工程有限公司	1400.00	14%	1400.00	货币
长沙泉昇置业有限公司	1000.00	10%	1000.00	货币
湖南省益中投资有限公司	1400.00	14%	1400.00	货币
合计	10,000.00	100%	10,000.00	

此次出资经由中准会计师事务所有限公司审验，并于2009年11月6日出具中准验字[2009]8021号验资报告。

4) 2012年5月，经股东会决定，长沙泉昇置业有限公司将其持有的10%股权转让给华天实业控股集团有限公司，公司股东湖南省益中投资有限公司名称变更为湖南省益源投资有限公司，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
湖南华天大酒店股份有限公司	6200.00	62%	6200.00	货币
湖南华丰生物工程有限公司	1400.00	14%	1400.00	货币
华天实业控股集团有限公司	1000.00	10%	1000.00	货币
湖南省益源投资有限公司	1400.00	14%	1400.00	货币
合计	10,000.00	100%	10,000.00	

5) 2012年9月15日, 经股东会决定, 在湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司法人资格继续存续情况下, 将原公司的酒店资产分离后新设立湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司灰汤华天大酒店, 新设公司专门经营酒店业务。

6) 2013年1月21日, 湖南华丰生物工程有限公司退股, 将拥有的14%股权转让给华天实业控股集团有限公司(现华天实业控股集团有限公司拥有股份24%, 未进行工商变更), 并签订了《股权转让协议书》, 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
湖南华天大酒店股份有限公司	6200.00	62%	6200.00	货币
华天实业控股集团有限公司	2400.00	24%	2400.00	货币
湖南省益源投资有限公司	1400.00	14%	1400.00	货币
合计	10,000.00	100%	10,000.00	

7) 2016年6月6日, “湖南省益源投资有限公司”更名为“湖南省恒德利投资有限公司”。因湖南省恒德利投资有限公司其他原因, 拒绝在股权变更意见书上签字, 导致公司股权在宁乡市工商局无法办理实际的股权变更。

截止评估基准日, 股权结构未发生变化。

3、公司概况

灰汤华天, 注册资本为壹亿元整。由华天酒店集团股份有限公司(持股62.00%)、湖南省益中投资有限公司(持股14.00%)、华天实业控股集团(持股24.00%)共同投资兴建。酒店主楼10层(不含地下一层), 占地面积35360平方米, 总建筑面积169980平方米。

酒店名称: 湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司灰汤华天大酒店; 公司类型: 有限责任公司分公司; 成立于2011年8月16日。试营业时间为2012年1月10日。负责人: 王晚平。地址: 宁乡县灰汤镇华天路1号。经营范围: 大型餐饮、住宿。占地面积295.91亩, 总建筑面积17万平方米, 其中使用面积为14.58万平方米, 营业面积为11.5万平方米。

4、公司近几年财务状况及经营成果

被评估单位近三年的财务状况表:

科目	金额单位: 人民币元		
	2017/12/31	2018/12/31	2019/8/31
货币资金	2,106,847.89	1,134,383.13	256,590.07

华天酒店集团股份有限公司拟转让其持有
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司债权市场价值项目资产评估报告

应收票据及应收账款	10,087,955.58	8,319,010.74	7,364,915.38
预付款项	95,856.87	1,300,376.24	685,495.66
其他应收款	11,059,308.30	17,231,436.32	34,081,144.43
存货	339,730,804.02	570,578,196.81	570,525,521.08
其他流动资产	446,234.05	478,425.50	217,204.71
流动资产合计	363,527,006.71	599,041,828.74	613,130,871.33
固定资产	998,206,178.50	864,638,280.95	856,772,641.35
在建工程	601,415,068.98	151,927,963.45	131,232,665.38
无形资产	178,160,395.98	174,283,034.28	171,765,237.45
长期待摊费用	53,303,949.06	47,679,890.90	43,352,827.83
非流动资产合计	1,831,085,592.52	1,238,529,169.58	1,203,123,372.01
资产总计	2,194,612,599.23	1,837,570,998.32	1,816,254,243.34
短期借款			5,000,000.00
应付票据及应付账款	177,439,391.53	122,596,381.80	113,797,770.42
预收款项	38,634,662.49	35,814,428.97	23,285,846.78
应付职工薪酬	251,342.31	225,396.55	350,463.77
应交税费	456,330.80	378,153.55	1,554,311.74
其他应付款	1,980,409,645.52	2,158,888,379.68	2,264,397,229.78
一年内到期的非流动负债	41,660,000.00	41,660,000.00	41,660,000.00
流动负债合计	2,238,851,372.65	2,359,562,740.55	2,450,045,622.49
长期借款	208,380,000.00	166,720,000.00	145,890,000.00
长期应付款	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00
非流动负债合计	215,380,000.00	173,720,000.00	152,890,000.00
负债总计	2,454,231,372.65	2,533,282,740.55	2,602,935,622.49
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积			
盈余公积			
未分配利润	-359,618,773.42	-795,711,742.23	-886,681,379.15
所有者权益合计	-259,618,773.42	-695,711,742.23	-786,681,379.15
负债及所有者权益总计	2,194,612,599.23	1,837,570,998.32	1,816,254,243.34

被评估单位近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2017年	2018年	2019年1-8月
一、营业收入	83,904,308.38	84,001,474.05	44,397,564.96
减：营业成本	22,655,587.01	25,259,592.24	16,115,122.82
营业税金及附加	9,718,240.22	9,127,104.21	6,034,921.16
销售费用	1,916,439.57	2,466,291.46	1,384,717.09
管理费用	81,000,789.81	72,873,993.52	45,164,028.42

华天酒店集团股份有限公司拟转让其持有
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司债权市场价值项目资产评估报告

项目	2017年	2018年	2019年1-8月
财务费用	98,575,013.22	100,783,304.92	65,227,061.53
资产减值损失	-1,280,816.31	95,212,593.65	-17,480.00
信用减值损失			-1,482,209.89
加：其他收益	2,878,004.96	1,198,500.00	144,839.03
二、营业利润	-125,802,940.18	-220,522,905.95	-90,883,136.92
加：营业外收入		131,000.00	
减：营业外支出	909,046.93	215,701,062.86	86,500.00
三、利润总额	-126,711,987.11	-436,092,968.81	-90,969,636.92
减：所得税	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-126,711,987.11	-436,092,968.81	-90,969,636.92

以上 2017 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（2018）693 号审计报告，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）618 号审计报告，2019 年 1-8 月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）1220 号审计报告。

5、委托人和被评估单位（债务人）之间的关系

华天酒店集团股份有限公司（债权人）为湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司（债务人）的控股股东，持有其 62% 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

为华天酒店集团股份有限公司拟转让湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为华天酒店集团股份有限公司持有的湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权价值。

(二) 评估范围

本次委托评估的华天酒店集团股份有限公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权金额共计 890,616,357.79 元。

评估基准日，债务人的资产包括流动资产和非流动资产，总资产账面价值为 1,816,254,243.34 元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 2,602,935,622.49 元；净资产账面价值为-786,681,379.15 元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

资产（负债）类型	帐面金额（单位：元）
流动资产	613,130,871.33
非流动资产	1,203,123,372.01
固定资产	856,772,641.35
在建工程	131,232,665.38
无形资产	171,765,237.45
长期待摊费用	43,352,827.83
资产总计	1,816,254,243.34
流动负债	2,450,045,622.49
非流动负债	152,890,000.00
负债总计	2,602,935,622.49
净资产	-786,681,379.15

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值业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）1220 号审计报告，我们设定上述债权是真实、合法的。

(三) 委估资产状况

纳入评估范围的资产主要为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆设备及电子设备、无形资产。主要分布在湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的办公区域内。

公司共建设有 16 栋别墅，建筑面积合计 12,643.97 平方米，已经全部办理了房屋所有权证。别墅所占土地证号为宁国用（2013）第 118 号，住宅出让用地，土地使用终止日期为 2080 年 8 月 3 日，土地总面积 35,576.5 平方米。产成品为

在售的华天城住宅 3 栋、住宅 7 栋 102 房、住宅 12 栋、住宅 14 栋及住宅 15 栋，
在售住宅建筑面积合计 5,067.32 平方米，土地所占面积为 12,110.28 平方米，土
地使用证尚未办理分割手续。各类资产概况如下：

1、存货-房地产

纳入本次评估的 5 项产成品明细如下表：

序号	名称	房屋产权证号	结构	占地面积	建筑面积 (m ²)
1	华城城住宅 3 栋	宁房权证灰汤字第 715015175 号	钢筋砼	1226	433.33
2	华城城住宅 7 栋 102 房	宁房权证灰汤字第 715015179 号	钢筋砼	740.69	363.36
3	华城城住宅 12 栋	宁房权证灰汤字第 715015168 号	钢筋砼	3340.24	1574.68
4	华城城住宅 14 栋	宁房权证灰汤字第 715015166 号	钢筋砼	1857.46	706.12
5	华城城住宅 15 栋	宁房权证灰汤字第 715015165 号	钢筋砼	4945.89	1989.83

2、房屋建筑物

本次评估的房屋建筑物共 16 项，具体明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	层次	所占宗地 权证号
1	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011181 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 1 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	酒店原国 土证宁(1) 国用 (2010)第 228 号,使 用权面积 为 161706.3 m ² 。宁(1) 国用 (2016)第 431 号,使 用权面积 为 23938.7 m ² 。办理不 动产证之 后,宗地面 积为 185646.03
2	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011183 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 2 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	
3	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011180 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 3 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	
4	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011182 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 5 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	
5	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011179 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 6 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	
6	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011172 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 7 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	
7	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011178 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 8 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	
8	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011177 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 9 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	
9	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011175 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心 10 号楼)	钢筋砼	2011 年	79.19	1F	
10	湘(2017)宁乡县不动 产权第 0011184 号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城温泉中心)	钢筋砼	2011 年	7,851.38	2F	

华天酒店集团股份有限公司拟转让其持有
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司债权市场价值项目资产评估报告

11	湘(2017)宁乡县不动 产权第0011185号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城锅炉房)	钢筋砼	2011年	636.24	1F	m ² 。
12	湘(2017)宁乡县不动 产权第0011171号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城宿舍区)	钢筋砼	2011年	11,054.50	7F	
13	湘(2017)宁乡县不动 产权第0011174号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城夜总会)	钢筋砼	2011年	5,864.52	5F	
14	湘(2017)宁乡县不动 产权第0011186号	宁乡县灰汤镇宁南村(华 天城主楼)	钢筋砼	2011年	124,957.89	11F	
15	湘(2017)宁乡县不动 产权第0011173号	宁乡县灰汤镇宁南村(总 统北楼)	钢筋砼	2011年	1,227.88	3F	
16	湘(2017)宁乡县不动 产权第0011176号	宁乡县灰汤镇宁南村(总 统南楼)	钢筋砼	2011年	1,297.70	3F	
	合计				153,602.82		

3、车辆设备

本次委估车辆设备共计6项，申报账面值1,243,545.92元，账面净值223,105.30元。主要包括三菱吉普、金杯海狮、别克等车辆；其中，三菱吉普为二手车辆，截至评估基准日尚未办理过户，产权持有人为华天实业控股集团有限公司，该车辆已取得产权声明，不存在权属纠纷。明细表第一项丰田7座已报废，金杯海狮、丰田大巴车、三菱吉普未进行年检，经取得企业声明，车辆可以继续上路正常行驶；车辆主要购置于2009年-2017年，至评估基准日，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

4、电子设备

本次委估电子设备共计1446项，申报账面值9,879,541.76元，账面净值1,449,264.45元。主要包括空调、酒店床上用品、打印机、酒店座椅等电子设备以及办公家具等设备设施。电子设备购置于2009-2019年；至评估基准日，设备使用维护、保养正常。

5、无形资产-土地

本次评估的灰汤华天城项目土地分为七部分，包括酒店用地（包括16栋房屋建筑物及室外附属工程）、住宅1用地（已建成16栋别墅）、温泉小镇用地、住宅2用地、住宅3用地、体育公园用地（包括高尔夫球场）、道路用地。具体明细如下表：

序	土地权证编	宗地名称	土地位	取得日期	用地	土地	剩余使	开发程	规划	土地面积(m ²)
---	-------	------	-----	------	----	----	-----	-----	----	-----------------------

华天酒店集团股份有限公司拟转让其持有
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司债权市场价值项目资产评估报告

号	号		置		性质	用途	用年限	度		
1	湘(2017)宁乡县不动产权第0011170-85号	温泉中心、主楼等	宁乡县灰汤镇宁南村	2010年7月29日	出让	其他商服用地	30.92	五通一平	228号土地容积率<1.0,建筑密度<25%,绿地率>30%; 431号土地容积率<1.0,建筑密度<40%,绿地率>20%	185,646.03
2	宁(1)国用(2014)第433号	高尔夫土地1	宁乡县灰汤镇宁南村	2014年9月17日	出让	文体娱乐用地	32.80	五通一平	容积率<0.8,建筑密度<20%,绿地率>40%	258,988.20
3	宁(1)国用(2010)第278号	高尔夫土地2	宁乡县灰汤镇宁南村	2010年8月11日	出让	住宅用地	60.92	五通一平	容积率<0.8,建筑密度<20%,绿地率>40%	64,716.10
4	宁(1)国用(2010)第277号	温泉小镇土地1	宁乡县灰汤镇宁南村	2010年8月11日	出让	商业、住宅用地	30.92	三通未平	容积率<1.5,建筑密度<25%,绿地率>30, 住宅32670.4,商业5765	38,435.40
5	宁(1)国用(2010)第280号	温泉小镇土地2	宁乡县灰汤镇宁南村	2010年8月11日	出让	商业、住宅用地	30.92	三通未平	容积率<1.5,建筑密度<25%,绿地率>30, 住宅27932,商业4930	32,862.00
6	待办	温泉小镇土地3	宁乡县灰汤镇宁南村		出让	商业、住宅用地	40	三通未平	容积率<1.5,建筑密度<25%,绿地率>30, 商住15:85	46,666.90
7	待办	温泉小镇加征土地4	宁乡县灰汤镇宁南村		出让	住宅用地	70	三通未平	容积率<1.5,建筑密度<25%,绿地率>30%	14,220.07
8	待办	住宅3土地	宁乡县灰汤镇宁南村		出让	住宅用地	70	三通未平	1.0<容积率<1.2,建筑密度<25%,绿地率>35%	236,201.18
9	待办	住宅2土地1	宁乡县灰汤镇宁南村		出让	住宅用地	70	三通未平	1.0<容积率<1.2,建筑密度<25%,绿地率>35%	61,333.64
10	宁(1)国用(2012)第132号	住宅2土地2	宁乡县灰汤镇宁南村	2012年5月21日	出让	住宅用地	62.25	三通未平	1.0<容积率<1.2,建筑密度<25%,绿地率>35%	46,766.40
11	宁(1)国用(2012)第133号	住宅2土地3	宁乡县灰汤镇宁南村	2012年5月21日	出让	住宅用地	62.25	三通未平	1.0<容积率<1.2,建筑密度<25%,绿地率>35%	39,873.90

华天酒店集团股份有限公司拟转让其持有
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司债权市场价值项目资产评估报告

12	宁(1)网用 (2012)第 131号	道路用地	宁乡县 灰汤镇 宁南村	2012年5 月21日	出让	住宅 用地	62.25	五通 平	1.0<容积率<1.2,建 筑密度<25%,绿地 率>35%	12,392.00
	合计									1,038,101.82

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次资产评估无企业申报的表外资产。

(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)

本次资产评估引用天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计并出具天健湘审(2019)1220号审计报告。

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2019年8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

委托人与中瑞世联资产评估(北京)有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(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）；

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）；

5. 《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）；

6. 《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）；

7. 《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）；

8. 《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）；

9. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001 年 12 月 31 日，国办发[2001]102 号，中华人民共和国国务院办公厅）；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第 72 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

11. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国主席令第 28 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

12. 《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）；

13. 《中华人民共和国企业所得税法(2018 修正)》（2018 年 12 月 29 日，中华人民共和国主席令第二十三号，第十三届全国人民代表大会第七次会议通过）；

14. 《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》（2017 年 11 月 19 日，中华人民共和国国务院令第

691号)；

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》(财政部 税务总局 海关总署公告 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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
17. 《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. 国有土地使用证(或者国有土地使用权出让合同)；
2. 房屋所有权证、房地产权证(或者不动产权证书)；
3. 机动车行驶证；
4. 有关产权转让合同；
5. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

2. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 《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；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）；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. 《长沙市定额与造价》2019年第8期；
6. 委托方提供的工程结算资料、工程竣工结算审计报告、工程图纸等；
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
4. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；
5. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
6. 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〕1220号审计报告；
7. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

七、评估方法

（一）债权评估方法

根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，对债权资产选用成本法评估。

根据华天酒店集团股份有限公司申报的资产评估明细表中所列债务人、业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司访谈取得的信息，对债权的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、债权人确认依据以及其约定的条件等进行调查、核实；在充分考虑债务人应履行债务义务的真实性前提下，按照下列评估程序进行评估：

- 1、剔除企业无效资产，确定有效资产；

- 2、剔除债务人无效负债，确定有效负债；
- 3、根据债务人的经营状态和分析目的采用适当的价值类型，对企业的有效资产进行评估，对负债进行确认；
- 4、确定优先受偿债务；
- 5、确定债权受偿比例
债权受偿比例 = (有效资产 - 优先受偿债务) / (有效负债 - 优先受偿债务)；
- 6、确定委估债权的受偿金额 委估债权的受偿金额 = 债权核实后账面值 × 债权受偿比例。

本次基于灰汤华天持续经营为假设前提，未考虑清算费用和职工安置补偿费等，也未考虑账外可能存在的其他债权债务对评估结论产生的影响。

本债权评估结果仅供委托方参考，评估结论并不必然等同于评估对象实际实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证。

(二) 灰汤华天净资产评估方法

对债权所涉及的湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司全部资产及负债（净资产），参考企业价值评估的一般方法。

由于灰汤华天酒店自经营以来持续亏损，经营现金流不足，目前已严重资不抵债，且存在大量闲置未开发土地使用权，不适于采用收益法评估。但被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，本次评估采用资产基础法。

(三) 资产基础法具体项目评估方法

1. 流动资产

(1) 货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、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) 应收账款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款

项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

(3) 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 存货-原材料

对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，采用成本法得出各项资产的评估值。对周转期较短，入库、领用均比较频繁，保管质量较好的原材料，了解到购置时间较长，价格波动小，其账面价格基本反映了基准日的市场价格。

(5) 存货-产成品（未售住宅）

由于估价对象周边买卖可比交易案例容易收集，估价人员认为比较法能体现估价对象的真实市场价值。故本次估价以比较法作为主要的估价方法，综合确定估价对象的客观价值。

市场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×交易情况修正系数
×交易日期调整系数×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。

(6) 存货——在产品

对在产品中已经办证的土地采用市场比较法进行评估; 对未办证的土地按核实后的账面值进行评估; 对前期开发费用及建安费用在核实其真实性, 有效性的基础上, 据实予以列支, 并考虑合理工期的资本化利息予以评估; 对体育公园开发间接费因政府对体育公园(高尔夫球场)进行取缔, 对体育公园开发间接费按零值确定

2. 非流动资产

(1) 固定资产-房屋建筑物、在建工程

委估房屋建筑物为经营性酒店用房, 由于缺乏可比交易案例, 且与酒店经营直接相关的项目建设因资金原因处于停工状态, 对酒店运营收益产生较大影响, 因此, 本次评估以成本法作为主要的估价方法, 综合确定估价对象的客观价值。

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%。

1) 重置单价的构成

重置单价包括下列四项内容:

- A、综合工程造价: 包括土建、水卫、电照工程费及各种取费。
- B、前期工作费及其他费用: 包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费等。

C、资金成本: 假定资金在建设期内均匀投入, 其计算公式为: 资金成本=(综合工程造价+其他费用)×现行贷款利率×1/2×建设期

D、应扣除增值税:

应扣除增值税=建安综合造价包含的增值税+前期费用及其他中包含的增值税
=建安综合造价(含税)/1.09×9%+(前期费用及其他-项目建设管理费-政府

行政性收费) / $1.06 \times 6\%$

重置单价=综合工程造价+前期工作费及其他费用+资金成本-应扣除增值税

2) 计算方法

根据公司申报的“固定资产—房屋建筑物清查评估明细表”，到现场逐项进行查勘，对该公司的房屋及构造物的结构、层数、室内外装修、水、卫、空调、电照使用情况做详细记录。核实房屋产权证及土地使用权证，然后查看和收集房屋的原始记帐凭证，工程决算等有关资料，分析其帐面价值构成是否合理，最后进行评估计算。具体评估方法如下：

A、有结算资料的房屋及构筑物，经查阅工程结算书的数据，对照现行预算定额、材料价差及取费标准进行评估单价计算。

B、无设计图纸和结算资料的房屋及构筑物，根据现场实地勘查及维修状况等资料，参照湖南省建设工程技术经济指标或长沙市房屋重置价格标准，采用系数调整差异计算工程费用。

3) 综合成新率的确定

根据理论成新率和现场勘察鉴定成新率加权平均后确定：

A、理论成新率：采用年限法计算，即：

理论成新率= (耐用年限-已使用年限) / 耐用年限 $\times 100\%$ ；

B、现场勘察鉴定成新率：

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，然后再计算成新率。

C、综合成新率：

综合成新率=现场鉴定成新率 $\times 60\%$ + 理论成新率 $\times 40\%$ 。

(2) 在建工程

纳入评估范围的在建工程资产账面值为 131,232,665.38 元，主要由酒店在建房产（未装修夜总会及未装修客房部分，账面值 99,010,932.55 元）及体育公园（高尔夫球场）项目（账面值 32,221,732.83 元）两部分，考虑房屋建筑物的整体性，

本次评估将在建房产纳入房屋建筑物内进行评估，对体育公园（高尔夫）的开发间接费用（利息支出），考虑项目取缔，按零值评估。

（3）设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A. 车辆

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

根据财税[2019]39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税（进项税额）”科目。故：可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费）*9%/（1+9%）+其他费用可抵扣金额

B. 电子设备

重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

A. 车辆

车辆成新率参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查打分确定勘查成新率，以理论成新率与现场勘查成新率加权确定综合成新率。计算公式如下：

使用年限成新率=（经济使用年限—已使用年限）/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程—已行驶里程）/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率*60%

C. 电子设备

主要按年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

（4）无形资产——土地使用权

评估对象地处宁乡县灰汤镇宁南村，宗地所处区域为宁乡市人民政府 2013 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，但是本次评估的估价期日距基准地价基准日已经超过 6 年，因此不适宜选用基准地价系数修正法。待估宗地所在区域近 3 年同一供需圈内，用地性质相同，容积率相差不大的交易案例较多，因此适宜采用市场比较法评估。根据公司规划，近期未有房地产开发的打算，无具体规划，不适宜采用剩余法。待估宗地参照用途为商业用地或城镇住宅用地，且处于城区，不宜采用成本逼近法。综上所述，结合客观市场情况及此次估价目的，最后采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V —— 估价对象价格；

VB —— 比较实例价格；

A —— 估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B —— 估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C —— 年期修正系数；

D —— 估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E —— 估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

具体测算思路是：

- ①确定比较案例；
- ②建立价格可比基础；
- ③进行交易情况修正；
- ④进行估价期日修正；

- ⑤进行估价年期修正;
- ⑥进行区域因素修正;
- ⑦进行个别因素修正;
- ⑧求出比准价格。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 43,352,827.83 元,原始发生额为 60,996,183.08 元。长期待摊费用由两部分组成,老年公寓精装修账面值为 42,319,493.30 元,酒店及温泉中心改造费账面值为 1,033,334.53 元。考虑到老年公寓及后期装修改造费用属于酒店主楼的一部分,考虑房屋评估的整体性,将长期待摊费用纳入房屋建筑物内评估。

3. 负债

负债为流动负债和非流动负债,具体包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款。

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。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 30 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2019年9月25日至2019年9月30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) 被评估单位的历史沿革、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) 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. 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。

2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

3. 假设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。

4. 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。

5. 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。

6. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

7. 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、方式与目前方向保持一致。

2. 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。

3. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。

4. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘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

本次资产评估采用成本法，委托评估的华天酒店集团股份有限公司所持有的湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权资产账面余额为 890,616,357.79 元，评估价值为 694,680,759.08 元，评估减值 195,935,598.71 元，减值率 22.00%。

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。

本资产评估报告没有考虑资产流动性对评估对象价值的影响。

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

本次资产评估引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审（2019）1220 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

一）设备类资产瑕疵：

纳入本次评估范围内的车辆中，丰田 7 座已报废，金杯海狮、丰田大巴车、三菱吉普未进行年检；三菱吉普为二手车辆，截至评估基准日尚未办理过户，产权持有人为华天实业控股集团有限公司，企业声明产权归其所有，本次视同企业有完全产权，未考虑产权完善费用对评估值的影响。

二）房地产权属瑕疵

截止评估基准日，本次评估的 16 项房屋全部办理不动产证，本次评估的 5 项产成品全部办理了房屋所有权证，权属人为湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司。委估 16 项房屋除锅炉房外其他 15 项房屋已于 2010 年 8 月 12 日抵押到中国工商银行股份有限公司长沙全通支行，抵押期限为 13 年。

本次评估共有土地 14 宗（不含未销售别墅所占宗地），其中 8 宗土地（土地面积 679,680.03 平方米）使用权人为湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司，无其他权利，6 宗土地（土地面积 886,957.766 平方米）使用权因未交纳省级和县级

税费，未办理不动产证，由于具体补交金额及能否取得土地使用权证存在不确定性，本次评估按账面值列示。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

一）向银行贷款事项：

1、短期借款

2019年4月9日，华天酒店集团股份有限公司、湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司与北京银行股份有限公司长沙分行（贷款人）签订《借款合同》，合同编号为：【0544918】，借入短期借款500.00万元，期限为自放款日起1年，借款利率为提款日同期基准利率上浮35%；

截至评估基准日，灰汤华天在北京银行股份有限公司长沙分行的短期借款金额为500.00万元。

2、长期借款

2010年8月12日，湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司与中国工商银行股份有限公司长沙全通分行签订《固定资产借款合同》，合同编号为：19010140-2010（全通）0001号，借入长期借款50,000.00万元，期限为2010年9月16日至2023年9月15日，借款利率为提款日同期基准利率；

以上贷款涉及以下抵押、质押及担保事项：

2010年8月，华天酒店集团股份有限公司与中国工商银行股份有限公司长沙全通分行签订《最高额保证合同》为上述贷款提供连带责任保证，保证合同号：19010140-2010全通（保）字0005号，本合同项下担保的债权最高额限度为人民币伍亿元整；

2010年8月，湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司与中国工商银行股份有限公司长沙全通分行签订《抵押合同》为上述贷款提供抵押担保，将公司持有的15项不动产涉及的房屋土地进行了抵押，抵押合同号：19010140-2010全通（抵）字0013、0014号，本合同项下担保的债权最高额限度为人民币伍亿元整；

截至评估基准日，公司在中国工商银行股份有限公司长沙全通分行的长期借

款金额为 18,755.00 万元，其中一年内到期金额为 4,166.00 万元。

二) 诉讼事项

1. 灰汤华天起诉台山市盛世华轩投资有限公司（以下简称“盛世华轩”）、湖南长花灰韶旅游公路建设投资有限公司（以下简称“长花灰韶”）合作开发纠纷

2017 年底，灰汤华天委托湖南广济律师事务所向湖南省高级人民法院起诉盛世华轩、长花灰韶，请求（1）解除《合作合同》及补充协议，并将土地及附着物返还给灰汤华天；（2）判令盛世华轩支付承包金 10560 万元及利息；（3）判令盛世华轩向灰汤华天支付购买、闲置土地产生的利息损失 2130.75 万元；（4）判令盛世华轩支付前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、间接开发费用所产生的利息损失 1490.46 万元；（5）判令盛世华轩支付违约金 700 万元；（6）判令长花灰韶承担连带清偿责任。

2018 年 2 月 12 日，盛世华轩提起的反诉，诉求如下：（1）要求灰汤华天返还承包费 2200 万元及利息；（2）判令灰汤华天赔偿前期施工经济损失 4431.45 万元；（3）判令灰汤华天赔偿为履行合同而支付的购房款 741.11 万元及利息；（4）判令灰汤华天支付违约金 500 万元。

2019 年 3 月 15 日，天平正大有限责任会计师事务所出具了《审计报告》意见稿，“福泽园世家”（住宅二）项目开发成本金额及应计利息合计为 14642 万元。7 月 19 日湖南省高级人民法院下发《民事判决书》。

一审判决结果如下：（1）解除灰汤华天与盛世华轩签订的《合作合同》及《补充协议》；（2）盛世华轩于判决生效之日起 10 日内向灰汤华天赔偿损失 1560 万元；（3）灰汤华天于判决生效后 10 日内向盛世华轩返还承包款 2200 万元；（4）驳回双方其他诉讼请求及反诉请求。9 月初灰汤华天与盛世华轩均向湖南省高级人民法院提交了上诉状准备进行二审。

截至评估报告日二审尚未判决，本此评估未考虑灰汤华天败诉可能产生的赔偿费用对评估结论的影响。

2. 长沙东广建筑工程有限公司（以下简称“东广公司”）起诉灰汤华天、盛

世华轩欠付工程款

灰汤华天与盛世华轩合作开发福泽铭园项目，施工总承包东广公司请求解除三方签订的《建筑工程施工承包合同》，要求两被告支付工程款 1168.32 万元及其利息 220.29 万元，赔偿损失 210 万元，共计 1598.61 万元，在项目处置中有优先受偿权。已向宁乡市法院申请对《建筑工程施工承包合同》中东广公司已完成工程量的工程造价进行司法鉴定，一审未出结果。2019 年 5 月 5 日进行二审，法院组织三方进行调解，待出判定结果。2019 年 9 月 3 日宁乡市法院下达《民事判决书》，判决如下：

(2) 被告灰汤华天与盛世华轩于本判决生效之日起三日内共同向原告东广公司支付工程价款 918.30 万元；(2) 被告灰汤华天与盛世华轩应以实际欠付工程款为基数、以年利率 5% 为计算标准自 2015 年 10 月 24 日至实际清偿之日止共同向原告东广公司支付逾期付款利息；此款限两被告于本判决生效之日起三日内付清；(3) 原告东广公司就本判决第一项确定的债权，对其承建的灰汤华天福泽世家建设项目（一期）水景石方工程、室外道路工程、室外排水管网工程、主入口栽植杜英罗汉松工程、别墅景观大道楠木栽植养护工程、度假公寓 E 栋人工挖孔桩工程、(E1) 度假公寓栋基础部分工程、小高层基坑土石方工程享有建设工程价款优先受偿权，原告东广公司可以依法与所有权人协议以工程折价或者申请人民法院将该工程依法拍卖并以拍卖该工程所得的价款优先受偿。(4) 驳回原告东广公司的其他的诉讼请求。9 月底灰汤华天已向长沙市中级人民法院递交上诉状准备进行二审。

截至评估报告日二审尚未判决，本此评估未考虑灰汤华天败诉可能产生的赔偿费用以及东广公司是否会享有优先受偿权，对评估结论的影响。

(三) 关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

1、体育公园 2011 年开工，属于未完工项目，属于华天城项目的一部分，因公司经营计划的原因，停工后未继续建设。长沙市国土资源局、长沙市发展和改革委员会根据（长国土资政字[2018]162 号）《关于长沙灰汤温泉高尔夫球场存在

问题情况的报告》等相关文件，决定对长沙灰汤温泉高尔夫球场予以取缔。据此，本次对公司开发高尔夫球场（体育公园）的建设支出按零值确定。

2、本次委托评估的华天酒店集团股份有限公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权金额共计 890,616,357.79 元。以上债权金额已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，我们设定上述债权是真实、合法的。

（四）对在产品的特殊处理进行分类说明：

对在产品中的温泉小镇土地（已办证 2 宗土地）、住宅 2 土地（已办证 2 宗土地）、道路用地（已办证 1 宗土地）共计 5 宗土地，参照无形资产——土地使用权评估方法（基准地价系数修正法和市场比较法）。

对在产品中的温泉小镇土地（未办证 2 宗土地）、住宅 2 土地（未办证 1 宗土地）及在建的住宅 3 土地（未办证 1 宗土地）考虑公司仅完成征地补偿并垫付相关费用，未交纳省级和县级的税费，根据公司提供说明及咨询当地国土部门，能否取得土地使用证存在较大不确定性，本次评估暂按账面值列示。

对前期工程费、基础设施费及建筑安装费账面值 23,802,189.79 元，考虑在产品的开发程度较低，仅发生部分前期费用，本次将在产品中的土地使用权单独进行评估，对前期开发费用及建安费用在核实其真实性、有效性的基础上，据实予以列支，并考虑合理工期的资本化利息予以评估。在产品——资本化利息账面值 117,738,303.78 元，按零值确定。

对体育公园开发间接费账面值 110,467,267.93 元，因政府对体育公园（高尔夫球场）进行取缔，对体育公园开发间接费按零值确定。

（五）本评估报告未考虑资产流动性对评估对象价值的影响。

（六）本次基于灰汤华天持续经营为假设前提，未考虑清算费用和职工安置补偿费等，也未考虑账外可能存在的其他债权债务对评估结论产生的影响。本债权评估结果仅供委托方参考，评估结论并不必然等同于评估对象实际实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证。

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评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2019年10月20日。

十四、签名盖章

资产评估师：唐琰_____

资产评估师：黄新_____

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

二〇一九年十月二十日