

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大唐华银电力股份有限公司拟转让

湖南五华酒店有限公司股权项目

## 资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1124 号  
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



二〇一九年十一月九日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	6
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	6
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	26
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	29
十一、特别事项说明 .....	31
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	32
十三、资产评估报告日 .....	32
资产评估报告附件 .....	32

## 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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本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。本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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。

七、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。

# 大唐华银电力股份有限公司拟转让 湖南五华酒店有限公司股权项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 1124 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受大唐华银电力股份有限公司（以下称“大唐华银电力”）的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对大唐华银电力股份有限公司拟转让湖南五华酒店有限公司股权涉及的湖南五华酒店有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中国大唐集团有限公司《关于下达集团公司 2019-2021 年资产减量工作方案的通知》（大唐集团资（2019）668 号），大唐华银电力股份有限公司拟转让持有的湖南五华酒店有限公司的股权，需对该经济行为所涉及的湖南五华酒店有限公司股东全部权益进行评估。北京天健兴业资产评估有限公司受大唐华银电力股份有限公司的委托，对委估的湖南五华酒店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：湖南五华酒店有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：湖南五华酒店有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

## （一）资产基础法评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，湖南五华酒店有限公司总资产账面价值为 15,469.61 万元，评估价值 33,085.12 万元，评估增值 17,615.51 万元，增值率 113.87%；负债账面价值为 7,487.37 万元，评估价值 7,487.37 万元，无评估增

减值；净资产账面价值为7,982.24万元，评估价值为25,597.75万元，评估增值17,615.51万元，增值率220.68%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：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
1	流动资产	1,110.45	1,076.42	-34.03	-3.06
2	非流动资产	14,359.17	32,008.70	17,649.53	122.91
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	13,530.33	31,907.33	18,377.01	135.82
9	在建工程	108.94	101.37	-7.57	-6.95
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	719.90	-	-719.90	-100.00
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	15,469.61	33,085.12	17,615.51	113.87
21	流动负债	7,220.13	7,220.13	-	-
22	非流动负债	267.24	267.24	-	-
23	负债合计	7,487.37	7,487.37	-	-
24	净资产（所有者权益）	7,982.24	25,597.75	17,615.51	220.68

#### （二）收益法评估结论

采用收益法评估后的湖南五华酒店有限公司股东全部权益价值为-3,673.15万元，评估减值11,655.39万元，减值率为146.02%。

#### （三）评估结论的最终确定

收益法受企业未来盈利能力、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位近几年持续亏损，主要业务来自控股股东及其关联方，自身盈利能力较低，收益法已不能体现企业价值；资产基础法下主要资产增值是房产增值，房产增值反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其



资产负债相关资料、评估师也从内外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此，本次评估的资产基础法评估结果较为可靠，故本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，即湖南五华酒店有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 6 月 30 日的市场价值为 25,597.75 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件，提醒使用者关注以下事项。

1. 纳入评估范围的运输车辆，评估基准日已出租，评估人员未能现场对车辆进行勘察，被评估单位提供了出租协议、车辆的现状照片及车辆里程表照片，评估人员根据取得的资料采用市场法对车辆进行评估。

2. 截至评估基准日三供一业项目余额 101.37 万元，根据《国务院办公厅转发国务院国资委、财政部关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作指导意见的通知》国办发〔2016〕45 号，该项目完工后需向政府部门移交，按规定冲减权益，符合条件的开支，国家可给予 50% 的补偿，中央企业集团公司及移交企业的主管企业承担比例不低于 30%，截至评估基准日移交手续尚未办理完毕，有关补偿金额尚未最终确认，且该改造费用为华凌大厦改造费用，目前华凌大厦已与五华酒店分离，华凌大厦对由移交企业承担部分是否补偿尚未确定，本次以审计后账面值确认评估值。

3. 五华酒店酒店大厦与原五凌水电开发有限责任公司住宅小区为合建项目，原建设用地为同一宗用地，由于历史原因酒店大厦与住宅小区公共区域面积及地下 1 层停车场、地下 2 层设备间存在共用情况。本次评估采用收益法进行评估，地下 2 层 2791.23 平方米为配电、消防等设备辅助用房无租金收入，地下一层为车位及人防面积（人防车位）按长沙当地小区租金水平计算。

4. 资产基础法中对房产按最优最佳原则假设房产对外出租或出售进行评估，由于企业目前没有改变经营模式的计划，没有人员安置等计划，故本次评估未考虑调整企业经营模式调整所需承担的或有负债。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

本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，资产评估结论使用有效期为自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起一年。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 大唐华银电力股份有限公司拟转让 湖南五华酒店有限公司股权项目 资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1124 号

大唐华银电力股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对大唐华银电力股份有限公司拟转让湖南五华酒店有限公司股权涉及的湖南五华酒店有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托人概况

企业名称：大唐华银电力股份有限公司（以下简称“华银电力”）

注册地址：长沙市天心区黑石铺路 35 号华银石昊苑写字楼

法定代表人：任维

注册资本：壹拾柒亿捌仟壹佰壹拾贰万肆仟贰佰柒拾元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1993 年 3 月 22 日

经营范围：电力生产。（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）。

### （二）被评估单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称：湖南五华酒店有限公司（以下称“五华酒店”）

注册地址：长沙市雨花区芙蓉中路三段 255 号

法定代表人：李建军

注册资本：壹亿陆仟贰佰壹拾万元整



实收资本：壹亿陆仟贰佰壹拾万元整

企业类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立时间：1996 年 07 月 09 日

经营范围：提供餐饮服务；经营客房、咖啡厅；预包装食品、乳制品零售（不含婴幼儿配方乳粉）；写字楼、零售商场出租；本系统业务培训及培训场地租赁；办公用品销售。（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.历史沿革及股权结构

五华酒店前身为成立于 1996 年 7 月的湖南华凌大厦有限公司，由湖南五凌水电开发有限责任公司、湖南华银电力股份有限公司和香港岳麟投资集团公司共同出资设立，其设立时股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资金额	股权比例
湖南五凌水电开发有限责任公司	720.00	42.00%
湖南华银电力股份有限公司	720.00	42.00%
香港岳麟投资集团公司	280.00	16.00%
合计	1,300.00	100.00%

2002 年 5 月五华酒店原股东进行增资，同时引入新股东，股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资金额	股权比例
湖南五凌水电开发有限责任公司	4,400.00	44.00%
湖南华银电力股份有限公司	3,000.00	30.00%
世贸（中国）有限公司	2,320.00	23.20%
香港岳麟投资集团公司	280.00	2.80%
合计	10,000.00	100.00%

2004 年 11 月股东湖南五凌水电开发有限责任公司更名为五凌电力有限公司。

2006 年股东世贸（中国）有限公司、香港岳麟投资集团公司将股权转让给五凌电力，同时变更公司注册资本为 16,210.00 万元，本次股权变更后，其股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资金额	股权比例
五凌电力有限公司	11,347.00	70.00%
湖南华银电力股份有限公司	4,863.00	30.00%
合计	16,210.00	100.00%

2007 年 7 月五华酒店股东湖南华银电力股份有限公司更名为大唐华银电力股份有限公司。

截至评估基准日 2019 年 6 月 30 日，湖南五华酒店有限公司股权结构如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	持股比例
1	五凌电力有限公司	11,347.00	70.00%
2	大唐华银电力股份有限公司	4,863.00	30.00%
3	合计	16,210.00	100.00%

### 3.企业经营情况

五华酒店的主营业务包括：酒店客房服务、餐饮服务、会议服务、办公楼宇出租服务等业务，由于整体酒店业经营不景气，营业收入下滑，自身固定成本费用较高，酒店设施老化，导致酒店持续多年亏损。

### 4.公司主要资产概况

湖南五华酒店有限公司是酒店企业，其主要实物资产为存货、固定资产，存货主要分布酒店库房内，固定资产主要分布在酒店经营场所内，主要以房屋建筑物形态为主，其他固定资产大多依附于房屋建筑物的设备，部分固定资产单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下：

#### (1) 存货

存货为库存原材料，主要分布在食品库、备品库、冻库等多个库房内，种类较多。库房保管制度较为健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

#### (2) 固定资产—房屋建（构）筑物及管道沟槽

五华酒店大厦位于长沙市雨花区芙蓉南路 308 号，证载总建筑面积 40470.54

平方米（证载附图面积合计为 40432.89 平方米，本次以证载面积为准计算），其中：地上总建筑面积 32251.45 平方米（含夹层 468.65 平方米）。结构上分为地上 1-5 层为大厅、商业、餐饮用裙房，建筑面积 10207.09 平方米，地上 6-28 层为客房与办公用房，建筑面积 22044.36 平方米；地下 2 层（地下 2 层为配电、空调设备间等辅助用房，地下 1 层为车位及人防面积），建筑面积 8219.09 平方米，主要为设备间及车位。大厦建筑主体由 27 层塔楼（局部 28 层）、4 层裙房及 2 层地下室组成，结构形式为桩基础，钢筋砼框架剪力墙结构。大楼内设有 4 部主楼电梯，2 部裙楼电梯。大楼内设自动消防报警及保安系统、消防系统。

湖南五华酒店有限公司所占用的土地位于长沙市雨花区芙蓉南路 308 号（证载位置雨花区芙蓉中路三段 255 号），宗地已办理土地使用权证，证载权利人为湖南五华酒店有限公司，证号长国用（2007）第 024695 号，证载宗地使用权类型为出让，用途为综合，使用权面积为 3885.54 平方米，终止日期为 2046 年 5 月 23 日。

委估宗地开发程度为六通一平，即红线外通路、通上水、通下水、通燃气、通讯、通电，红线内场地平整。

截至本次评估基准日未发现有抵押登记等他项权利。

### （3）固定资产—设备类资产

1. 机器设备主要为电梯、空调系统设备、给排水系统设备、弱电系统设备、消防系统设备及厨房设备等。

2. 车辆为帕萨特 2013 款御尊版，基准日已出租，评估人员未能现场对车辆进行勘察，被评估单位提供了出租协议、车辆的现状照片及车辆里程表照片。

3. 电子办公设备主要为有线电视系统、监控系统、办公用电脑、打印机以客户、办公用家具等，分布在酒店经营场所内。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业主体设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

### （4）在建工程

在建工程为三供一业提质改造、客房改造设计费，其中三供一业提质改造项目已完工，尚未与政府有关部门进行交接。

## 5.财务状况和经营成果

## 财务状况表

单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.6.30
流动资产	418.96	792.89	702.09	1,110.45
非流动资产	16,405.28	15,508.54	14,803.20	14,359.17
其中：固定资产	15,616.66	14,718.46	13,960.82	13,530.33
在建工程	-	28.30	107.41	108.94
无形资产	786.97	760.14	733.31	719.90
其中：土地使用权	786.97	760.14	733.31	719.90
递延所得税资产	1.65	1.65	1.65	-
<b>资产总计</b>	<b>16,824.25</b>	<b>16,301.43</b>	<b>15,505.29</b>	<b>15,469.61</b>
流动负债	3,348.64	5,485.25	7,031.26	7,220.13
非流动负债	3,845.00	1,788.83	292.24	267.24
<b>负债总计</b>	<b>7,193.64</b>	<b>7,274.08</b>	<b>7,323.51</b>	<b>7,487.37</b>
<b>所有者权益</b>	<b>9,630.61</b>	<b>9,027.35</b>	<b>8,181.78</b>	<b>7,982.24</b>

## 经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-6月
一、营业收入	3,511.82	3,216.99	3,550.72	1,239.93
减：营业成本	4,252.82	3,100.84	3,229.73	1,510.98
营业税金及附加	177.04	319.84	331.92	153.97
销售费用	62.63	55.55	53.68	25.46
管理费用	343.20	170.63	174.50	69.46
财务费用	319.89	311.72	322.61	142.05
资产减值损失	-	4.55	-	-
信用减值损失	-	-	-	462.82
加：公允价值变动收益	-	-	0.11	-
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-1,643.75	-746.15	-561.62	-199.16
加：营业外收入	81.67	20.06	2.72	1.27

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
减：营业外支出	4.85	-	-	-
三、利润总额	-1,566.93	-726.09	-558.90	-197.89
减：所得税费用	-	-	-	1.65
四、净利润	-1,566.93	-726.09	-558.90	-199.54

注：上表中列示的财务数据，其中 2016 年、2017 年财务经瑞华会计师事务所审计并出具瑞华审字[2017]01400019 号、瑞华审字[2018]01400093 号无保留意见审计报告，2018 年、2019 年 1-6 月数据业经信永中和会计师事务所审计并出具 XYZH/2019CSA20598 号无保留意见审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### （四）委托人和被评估单位的关系

委托人大唐华银电力股份有限公司持有被评估单位湖南五华酒店有限公司 30% 股权。

## 二、评估目的

根据中国大唐集团有限公司《关于下达集团公司 2019-2021 年资产减量工作方案的通知》（大唐集团资（2019）668 号），大唐华银电力股份有限公司拟转让持有的湖南五华酒店有限公司的股权，需对该经济行为所涉及的湖南五华酒店有限公司股东全部权益进行评估。北京天健兴业资产评估有限公司受大唐华银电力股份有限公司的委托，对委估的湖南五华酒店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

湖南五华酒店有限公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为湖南五华酒店有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 15,469.61 万元，负债账面价值 7,487.37 万元，净资产账面价值 7,982.24 万元。账面价值已经信永中和会计师事务所审计，并出具

XYZH/2019CSA20598 号无保留意见审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

### 资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,110.45
非流动资产	14,359.17
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	13,530.33
在建工程	108.94
无形资产	719.90
其他	-
<b>资产总计</b>	<b>15,469.61</b>
流动负债	7,220.13
非流动负债	267.24
<b>负债总计</b>	<b>7,487.37</b>
<b>净资产</b>	<b>7,982.24</b>

委托人、被评估单位已承诺，委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务数据业经信永中和会计师事务所审计。

#### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2019 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 中国大唐集团有限公司《关于下达集团公司 2019-2021 年资产减量工作方案的通知》（大唐集团资（2019）668 号）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《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》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
16. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95



号)；

17. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
20. 财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2018]32号）；
21. 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）；
22. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
23. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
24. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
25. 《国务院办公厅转发国务院国资委、财政部关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作指导意见的通知》（国办发〔2016〕45号）；
26. 其它相关的法律法规文件。

### （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. 《资产评估准则--不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 车辆行驶证；
3. 房屋所有权证；
4. 土地使用权证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 中国人民银行公布的现行贷款利率；
3. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
4. 《机电产品价格信息查询系统（2019）》；
5. 有关网络询价；
6. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
7. 被评估单位提供的历史年度审计报告；
8. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
9. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
11. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，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，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

本次评估采用资产基础法、收益法。

## （三）具体评估方法介绍

## 一) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、预计负债。

(1) 货币资金：包括库存现金、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) 应收账款和其他应收款：各种应收款项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，参照账龄分析法，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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项：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的或权利的，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

存货为原材料，评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查数量占总量的 40% 以上，抽查金额占总量的 60% 以上。抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，

确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

对于原材料，经与企业核实确认原材料均为近期采购，价格无明显波动，以核实后原材料账面单价作为评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估值，对于已无实物的低值易耗品按零值确认评估值。

(5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 房屋建筑物

#### 1) 评估方法的选择

根据本次评估目的，结合评估对象的设计用途、现状、交易市场及租赁市场的活跃程度，采用收益法进行评估。

采用收益法主要考虑：委估的五华酒店大厦整体体量较大，其地下部分主要为辅助用房，地下2层设备间是为大厦整体运转配套，其面积不可出售，而地下1层车库（含人防面积）与五凌水电开发有限责任公司住宅小区相通，地下车位及人防面积为双方共同使用，没有明显位置及车位区分，故不可单独出售。而地上1-6层为配套餐饮及娱乐用房，地上7-28层为经营中的酒店客房及出租的办公用房。该类房地产多以出租经营，故本次评估采用收益法对五华酒店大厦进行评估。

采用市场法进行评估主要考虑：五华酒店大厦其所在区域办公写字楼交易市场较为活跃，且五华酒店大厦本身内部水、电、消防、安防等设施系统较齐全，虽然设施老旧，但通过简单装饰改造其6层以上可转为办公写字楼出售，1-5层可做配套商业出售，故本次采用市场法进行评估。考虑地下1层车库（含人防面积）与五凌水电开发有限责任公司住宅小区相通，地下车位及人防面积为双方共同使用，没有明显位置及车位区分，不可单独出售，本次市场法对地上建筑物进行评估后价值加车位收益法评估价值。

未采用成本法中的房地产分估对五华酒店进行评估主要考虑：鉴于五华酒店大厦为与五凌水电开发有限责任公司住宅小区合建项目原建设用地为同一宗用地，由于历史原因酒店大厦与住宅小区公共区域面积及地下1层停车场、地下2

层设备间存在共用情况。公共面积分摊包含在本次证载用地面积中故不宜对土地进行单独评估。且大厦地下 1 层车库（含人防面积）与五凌水电开发有限责任公司住宅小区相通，地下车位及人防面积为双方共同使用，没有明显位置及车位区分。考虑上述原因，评估人员认为五华酒店大厦不宜采用成本法进行评估。

## 2) 具体评估方法介绍

### ①收益法

#### A、具体步骤如下：

a 搜集有关收入和费用的资料。

b 估算潜在毛收入。

假定物业在充分利用、无空置状态下可获得的租金收入。

本次评估人员通过对大厦现场勘察了解后，根据大厦实际情况对大厦建筑结构进行分析并结合五华酒店实际经营情况分析认为：酒店本身由于整体酒店业经营不景气，营业收入下滑，自身固定成本费用较高，酒店设施老化，导致酒店持续多年亏损，现有五华的收入主要分为客房收入、餐饮收入、租金收入、其它收入，而且大厦内部水、电、消防、安防等设施系统较齐全，虽然设施老旧，客房部分可直接进行办公出租，承租方仅需自行进行简单改造即可做为办公使用（非大开间办公用房），其中：现已出租为 KTV 的 6 层用房，其为 KTV 包间，建筑结构同 7-28 层办公用房，承租方仅需要进行装饰改造即可做办公使用，故根据最佳使用原则，评估人员认为该大厦地上 6 层及以上办公用房出租办法为最佳使用，地上 1-5 层以商业出租为最佳使用。且同类资产故本次对地下建筑按车位出租采用收益法确定其价值。

c 估算有效毛收入

由潜在毛收入扣除一般的空置、拖欠租金及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

d 估算运营费用

维持物业正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益。

e 估算净收益

有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于物业的收益。

f 选用适当的资本化率

以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用银行的一年期存款利率；风险调整值应根据待估对象所在地区的经济现状及未来预测、经营风险、财务风险、估价对象的用途及新旧程度等综合确定。

g 选用适宜的计算公式求出收益价格。

$$\text{基本公式: } P = \frac{A}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

p 地产价格

A 纯收益

r 资本化率

s 为纯收益逐年递增比率

n 为收益年限

## ②市场比较法

房地产价值评估中的市场比较法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，并修正其差异，确定评估对象价值的评估方法。市场比较法根据替代原则，即利用与可比实例的价值指标，通过与被评估对象的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估对象的评估思路。房地产价值评估中市场比较法常用的具体方法是交易案例比较法。

交易案例比较法是指获取并分析可比交易案例资料，计算适当的价值比率，在与评估对象比较分析的基础上，确定其价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

### A、市场法适用前提条件

a 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；

b 存在相同或类似的参照物；

c 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集；

### B、估算价值模型

采用市场比较法进行评估时需选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易



时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

可比实例修正后的单价=可比实例成交单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

## (2) 设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

### 1) 机器设备的评估

#### ①机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

#### i. 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

#### ii. 运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，本次评估，参照湖南省运杂费率按设备价款的 7%考虑。对于小型设备不考虑运杂费。

#### iii. 设备基础费

本次委估设备基础包含在房产中，所以不考虑设备基础费。

#### iv. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考资产评估常用参数手册，以购置价为基础，按不同安装费率计取。各类设备的安装费取值情况如下：

设备类型	标准费率(%)	采用安装费率
轻型通用设备	0.5-1	0.80%
泵站设备	8-15	8.00%
制冷通风设备	8-12	10.00%
集中空调设备	5-8	6.00%
冷却塔	8-12	10.00%
电梯	10-16	16.00%
变配电设备	8-15	10.00%
通用电器设备	6-12	8.00%
气体压缩机及空分设备	8-14	9.00%
程控交换机	10-15	10.00%
检测与实验设备	1-4	2.00%
快装锅炉	10-15	11.00%

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### v. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标投标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境评价费等。

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.39%	建安工程费	财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	3.04%	建安工程费	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	2.18%	建安工程费	发改价格[2007]670号
4	工程招标及投标费	0.30%	建安工程费	发改价格 2011 年 534 号文
5	可行性研究费	0.28%	建安工程费	计价格(1999)1283号
6	环境影响咨询费	0.10%	建安工程费	计价格[2002]125号
	小计	7.2925%		

#### vi. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利

率×建设工期×1/2。

本次委估设备工期较短，不考虑资金成本。

### ②综合成新率的确定

i. 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

ii. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

iii. 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

iv. 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### ③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### 2) 车辆的评估

评估范围内车辆购置日期均较远，市场无同款新车出售，但其二手车市场相对活跃，交易实例较多，故采用市场法进行评估。将评估对象和市场近期已销售的相类似车辆进行对照比较，找出评估对象与各个参照物之间在车辆价值影响诸方面因素的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定评估对象的评估值。

#### 3) 电子及办公设备的评估

i. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

ii. 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

iii. 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

4) 待报废设备

对于待报废的机器设备、车辆、电子设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值，对于无回收价值的设备评估值为零。

(3) 在建工程

在建工程为三供一业提质改造、客房改造设计费，其中三供一业提质改造项目已完工，尚未与政府有关部门进行交接。

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值；

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

截至评估基准日三供一业项目余额 101.37 万元，根据国家有关政策，该项目完工后需向政府部门移交，按规定冲减权益，符合条件的开支，国家可给予 50% 的补偿，截至评估基准日移交手续尚未办理完毕，有关补偿金额尚未最终确认，本次以审计后账面值确认评估值；对于客房改造设计费由于在进行酒店整体评估时已考虑该费用，本次将设计费评估为零。

(4) 无形资产-土地使用权

委估宗地为五华酒店大厦所占土地使用权，本次五华酒店大厦整体采用收益法进行评估，已包含所占土地使用权价值，本次对土地使用权不再进行单独评估。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 1. 计算模型

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1 + r)^{-t}]$$

ρ公式中：

$R_t$ ：第 t 期的油船经营性资产自由现金流；

t：预测期期数 1，2，3，···，n；

r：折现率。

### 2. 模型中关键参数的确定

#### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

#### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次采用无限年期，评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2024 年为明确预测期，2025 年以后为永续期。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2019 年 8 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现

场工作小组。

#### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

### 2.现场清查阶段

#### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金的方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

#### （2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

#### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

#### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对湖南五华酒店有限公司各项业务的市场环境、未来所



面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

#### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### (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. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5. 最高最佳使用假设：五华酒店大厦整体体量较大，其地下部分主要为辅助用房，地上 1-6 层为配套餐饮及出租的娱乐场所，地上 7-28 层有经营中的酒店客房及出租的办公用房，本次评估人员通过对大厦现场勘察了解后，根据大厦实际情况和大厦建筑结构进行分析，大厦内部水、电、消防、安防等设施系统齐全，酒店整体入住率下降严重，部分酒店店房及楼层已直接进行办公出租，故本次评估人员按大厦内部结构区分，分别假设该大厦地上 6 层以上办公出租为最佳使用，地上 1-5 层以商业出租为最佳使用进行评估。

#### （二）整体收益法评估假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；

5. 假设公司未来将采取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基本一致；

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致；

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

9. 假设企业预测年度现金流为期末产生；

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，湖南五华酒店有限公司总资产账面价值为 15,469.61 万元，评估价值 33,085.12 万元，评估增值 17,615.51 万元，增值率 113.87%；负债账面价值为 7,487.37 万元，评估价值 7,487.37 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 7,982.24 万元，评估价值为 25,597.75 万元，评估增值 17,615.51 万元，增值率 220.68%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：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
1 流动资产	1,110.45	1,076.42	-34.03	-3.06
2 非流动资产	14,359.17	32,008.70	17,649.53	122.91
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	13,530.33	31,907.33	18,377.01	135.82
9 在建工程	108.94	101.37	-7.57	-6.95
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	719.90	-	-719.90	-100.00
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	15,469.61	33,085.12	17,615.51	113.87
21 流动负债	7,220.13	7,220.13	-	-
22 非流动负债	267.24	267.24	-	-
23 负债合计	7,487.37	7,487.37	-	-
24 净资产（所有者权益）	7,982.24	25,597.75	17,615.51	220.68

#### （二）收益法评估结论

采用收益法评估后的湖南五华酒店有限公司股东全部权益价值为-3,673.15 万元，评估减值 11,655.39 万元，减值率为 146.02%。

#### （三）评估结论的最终确定

收益法受企业未来盈利能力、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评

估单位近几年持续亏损，主要业务来自控股股东及其关联方，自身盈利能力较低，收益法已不能体现企业价值；资产基础法下主要资产增值是房产增值，房产增值反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从内外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此，本次评估的资产基础法评估结果较为可靠，故本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，即湖南五华酒店有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 6 月 30 日的市场价值为 25,597.75 万元。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）评估范围内的土地及房产已抵押给农业银行长沙电力支行，为五华酒店向农业银行长沙电力支行的壹亿元人民币借款提供担保，基准日上述借款余额为 725 万元

（六）纳入评估范围的运输车辆，评估基准日已出租，评估人员未能现场对车辆进行勘察，被评估单位提供了出租协议、车辆的现状照片及车辆里程表照片，评估人员根据取得的资料采用市场法对车辆进行评估。

（七）五华酒店酒店大厦与原五凌水电开发有限责任公司住宅小区为合建项

目，原建设用地为同一宗用地，由于历史原因酒店大厦与住宅小区公共区域面积及地下 1 层停车场、地下 2 层设备间存在共用情况。本次评估采用收益法进行评估，地下 2 层 2791.23 平方米为配电、消防等设备辅助用房无租金收入，地下一层为车位及人防面积（人防车位）按长沙当地小区租金水平计算。

（八）资产基础法中对房产按最优最佳原则假设房产对外出租或出售进行评估，由于企业目前没有改变经营模式的计划，没有人员安置等计划，故本次评估未考虑调整企业经营模式调整所需承担的或有负债。

（九）自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（三）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；

（四）除委托人、资产评估委托合同中委托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；

（五）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。

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本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，资产评估结论使用有效期为自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起一年。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 11 月 9 日。

(本页以下无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

江平华  
资产评估师  
江平华  
11031350

资产评估师：

唐来彬  
资产评估师  
唐来彬  
11180305

二〇一九年十一月九日

北京天健兴业资产评估有限公司



## 资产评估师承诺函

大唐华银电力股份有限公司：

因大唐华银电力股份有限公司拟转让湖南五华酒店有限公司股权，大唐华银电力股份有限公司委托我公司对该经济行为所涉及的湖南五华酒店有限公司股东全部权益价值，以2019年6月30日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

汪仁  
11001384

资产评估师：

唐来彬  
11180305

二〇一九年十一月九日