



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北美尔雅股份有限公司  
拟股权转让涉及的黄石磁湖山庄酒店管理  
有限公司股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

众联评报字[2020]第 1225 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 9 月 22 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： 4242020018202000203

资产评估报告名称： 湖北美尔雅股份有限公司拟股权转让涉及的黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 众联评报字[2020]第1225号

资产评估机构名称： 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 姚虎(资产评估师)、于杰(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

第一部分、声明.....	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	8
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设.....	29
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	34
第四部分、资产评估报告附件.....	35

## 第一部分、声明



## 声 明

湖北美尔雅股份有限公司：

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，其他任何机构和個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，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、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。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。

## 第二部分、资产评估报告摘要



## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对湖北美尔雅股份有限公司拟股权转让涉及的黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股东全部权益在 2020 年 7 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：

一、评估目的：湖北美尔雅股份有限公司拟股权转让黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股权，对所涉及的黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股东全部权益在 2020 年 7 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司的股东全部权益，评估范围为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司经审计后资产负债表所列示资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。具体范围为被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2020 年 7 月 31 日

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，黄石磁湖山庄酒店管理有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 10,911.61 万元，总负债为 14,638.24 万元，净资产为 -3,726.63 万元；评估后的股东全部权益为 7,510.99 万元，增值 11,237.62 万元。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

2. 黄石磁湖山庄酒店管理有限公司酒店经营使用湖北美尔雅股份有限公司房屋建筑物员工宿舍楼（黄房权证 2002 开字第 0100830 号）、锅炉房（黄房权证 2002 开字第 0100848 号）、磁湖山庄 A、B 区（黄房权证 2002 开字第 0100042、43 号）及所占土地（黄国用(2005)第 528 号、黄国用(2005)第 0604 号），绿化、沥青路面、排污管道、锅炉（职工食堂）、中央空调等固定资产。黄石磁湖山庄酒店管理有限公司主楼 C 区（黄房权证 2002 开字第 0100041 号）为湖北美尔雅股份有限公司出资投入资产，证载房屋所有权人仍为湖北美尔雅股份有限公司，未办理过户手续。本次评估未考虑以上事项对评估结论影响。

3. 黄石磁湖山庄酒店管理有限公司房屋建筑物主楼 C 区（黄房权证 2002 开字第 0100041 号）、贵宾楼（黄房权证 2008 开字第 0100363、64 号）、土地使用权（黄国用(2006)第 34 号、黄国用(2006)第 35 号、黄国用(2006)第 36 号、黄国用(2005)第 529 号）均设定抵押权利，权利人中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行，权利期间 2012 年 7 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

5. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

## **第三部分、资产评估报告正文**



湖北美尔雅股份有限公司  
拟股权转让涉及的黄石磁湖山庄酒店管理  
有限公司股东全部权益价值评估项目  
**资产评估报告正文**

众联评报字[2020]第 1225 号

湖北美尔雅股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对湖北美尔雅股份有限公司拟股权转让涉及的黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股东全部权益在 2020 年 7 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：湖北美尔雅股份有限公司

住所：湖北黄石市黄石港区消防路 29 号

注册资本：叁亿捌陆仟万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：陈京南

统一社会信用代码：91420000178428346D

经营范围：服装、服饰和纺织品研发、设计、制造和销售；特种劳动防护用品的设计开发，生产和销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（不含国家限定和禁止业务）；房屋租赁；仓储（不含有毒、有害化学危险品）；投资酒店业及政策允许的其他产业（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可方可经营）

（二）被评估单位概况

名称：黄石磁湖山庄酒店管理有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：湖北省黄石市湖锦路 1 号

法定代表人：杨闻孙

注册资本：3000 万

统一社会信用代码：9142020071469389XN

成立日期：2005 年 2 月 4 日

经营期限：2005 年 2 月 4 日至 2025 年 2 月 3 日

经营范围：餐饮服务(含凉菜;含生食海产品;含裱花蛋糕);会议服务;住宿、洗浴、美容美发、卡拉 OK;代售飞机票、火车票船票;汽车美容(不含维修);零售日用百货、预包装食品、卷烟。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)

## 1. 历史沿革

黄石磁湖山庄酒店管理有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）是由湖北美尔雅股份有限公司和湖北美尔雅进出口贸易有限公司共同投资设立的有限责任公司，成立日期为 2005 年 2 月 4 日。注册资本 3000 万元整。其中：湖北美尔雅股份有限公司出资 2970 万元，占注册资本的 99%；湖北美尔雅进出口贸易有限公司出资 30 万元，占注册资本的 1%。

至评估基准日黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北美尔雅股份有限公司	2970	99%
湖北美尔雅进出口贸易有限公司	30	1%

## 2. 近几年财务状况、经营成果

公司 2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 7 月 31 日财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 7月31日
总资产	98,177,020.47	86,229,203.88	92,006,067.41	109,116,115.49
负债合计	125,623,515.32	116,691,643.55	125,231,692.86	146,382,444.43
净资产	-27,446,494.85	-30,462,439.67	-33,225,625.45	-37,266,328.94
项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-7月
主营业务收入	40,233,980.99	40,049,790.37	39,881,399.19	13,684,206.04
营业成本	12,107,921.49	12,525,415.38	13,445,627.47	5,459,896.99
净利润	-8,817,330.21	-3,015,944.82	-2,703,554.84	-4,040,703.49

上述2017年度至2019年度会计报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,分别出具了众环审字(2018)012333号、众环审字(2019)012101号、众环审字(2020)011990号《审计报告》,报告意见类型为无保留意见。

2020年1-7月数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了众环审字[2020]第012820号《审计报告》,报告意见类型为无保留意见。

### 3. 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人子公司。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人及相关股东、监管机构。除法律、行政法规另有规定外,其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

湖北美尔雅股份有限公司拟实施股权转让行为,湖北众联资产评估公司接受湖北美尔雅股份有限公司的委托,对上述经济行为涉及的黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股东全部权益在2020年7月31日这一基准日所表现的的市场价值进行评估,作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据本次评估目的,评估对象是黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股东全部权益。



## （二）评估范围

评估范围为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，企业的资产总计 109,116,115.49 元，其中流动资产 47,941,512.66 元、非流动资产 61,174,602.83 元；负债总计 146,382,444.43 元，其中流动负债 145,882,444.43 元、非流动负债 500,000.00 元；净资产 -37,266,328.94 元。评估范围详见下表（金额单位：元）：

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	47,941,512.66
2	货币资金	1,997,578.26
3	交易性金融资产	2,000,000.00
4	应收账款	2,428,697.56
5	预付账款	254,602.38
6	其他应收款	39,281,799.29
7	存货	1,939,646.72
8	其他流动资产	39,188.45
9	二、非流动资产合计	61,174,602.83
10	固定资产	44,627,652.70
11	无形资产	11,846,625.75
12	长期待摊费用	4,647,548.46
13	其他非流动资产	52,775.92
14	三、资产总计	109,116,115.49
15	四、流动负债合计	145,882,444.43
16	应付账款	886,581.71
17	合同负债	1,998,088.08
18	应付职工薪酬	646,482.08
19	应交税费	3,894,313.13
20	其他应付款	99,457,294.15
21	一年内到期的非流动负债	38,879,800.00
22	其他流动负债	119,885.28
23	五、非流动负债合计	500,000.00
24	递延收益	500,000.00
25	六、负债总计	146,382,444.43
26	七、净资产	-37,266,328.94

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环审字[2020]第 012820 号《审计报告》，报告意见类型为无保留意见。

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次黄石磁湖山庄酒店管理有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：存货、房屋建筑物、设备、土地使用权。

### 1. 存货包括原材料、库存商品。

(1) 原材料评估申报表账面余额为 1,445,305.80 元，计提跌价准备 281,396.15 元，账面值为 988,594.84 元，主要是酒店日常经营使用的的食材、天然气、煤油等，分布在原材料仓库。

(2) 库存商品评估申报表账面余额为 814,557.87 元，计提跌价准备 38,820.80 元账面值为 775,737.07 元，主要为公司库存待销售的各种香烟、酒水、饮料、零食等，分布在餐饮部、客房部仓库。

### 2. 房屋构筑物

磁湖山庄酒店的房屋建筑物分别在黄石磁湖山庄酒店管理有限公司和湖北美尔雅股份有限公司两家账上反应。本次评估范围为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司磁湖山庄酒店的全部房屋建筑物类资产。依据资产占有方提供的房屋建筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

资产类别	数量(项)	账面原值(元)	账面净值(元)
房屋建筑物	19	93,123,793.98	39,402,389.89

此次纳入评估范围的黄石磁湖山庄酒店管理有限公司的房屋建筑物类资产位于湖北省黄石市下陆区湖锦路1号(现门牌)，基本情况如下：

①此次申报评估房屋建筑物为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司磁湖山庄酒店的经营、辅助用房及构筑物，房屋主要包括主楼C区和贵宾楼等，构筑物主要包括门厅及连廊、简易房、护坡、道路基准地和景观改造等。

②房屋建筑物类资产的结构型式以钢混结构为主，层数2~3层不等。

③房屋建筑物类资产中除主楼C区为湖北美尔雅股份有限公司投入资产外，其余为自建资产，房屋建成时间为1998~2013年间。

④企业能对房屋建筑物进行维护保养，外观成色一般，使用情况正常。

⑤主楼C区证载房屋所有权人仍为湖北美尔雅股份有限公司，未办理过户手续。

⑥主楼C区和贵宾楼及所在宗地均已设定抵押，权利人中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行，权利期间为2012年7月10日至2021年12月31日。

### 3. 设备



根据被评估单位提供的设备评估明细表所载明的内容，本次评估范围内设备类资产如下表所示（金额单位：人民币元）：

资产类别	数量	账面原值	账面净值
机器设备	113	18,276,445.51	3,405,064.57
车辆	2	524,249.00	52,424.90
电子设备	177	6,061,092.55	1,998,356.03
减：固定资产减值准备			230,582.69
合计	292	24,861,787.06	5,225,262.81

根据被评估单位提供的委托评估的设备权属证明文件及产权声明，上述设备资产产权属于被评估单位。截至评估基准日，上述设备无抵押、质押、担保等权利瑕疵。

委估设备类资产共 292 台(套)，机器设备和电子设备全部安置于黄石磁湖山庄酒店管理有限公司厂区内，主要用于生产经营。车辆停放于黄石磁湖山庄酒店管理有限公司厂区内，主要用于生产经营、公务。

#### (1) 设备类别

机器设备共 2410 台(套)，包括电梯、空调、家具、地毯等酒店设备。

车辆共 2 辆，天籁 EQ7230、别克 GL8 各 1 辆，主要用于生产经营、公务。

电子设备共 6 台(套)，为地毯及挂毯、床架及床垫、消防系统等酒店电子设备。

#### (2) 设备基本情况

委估设备类资产的购置时间为 2007 年后，设备技术水平一般，技术状况一般，进行正常的维护、保养，成新率较低。

### 4. 土地使用权

磁湖山庄酒店占地共有 6 宗土地使用权构成，其中黄石磁湖山庄酒店管理有限公司 4 宗，湖北美尔雅股份有限公司 2 宗。

序号	土地使用权人	土地权证编号	宗地名称	证载用途	证载面积 (m <sup>2</sup> )
1	磁湖山庄酒店 管理有限公司	黄国用(2006)第 0034 号	酒店 1	商业用地	11282.10
2		黄国用(2006)第 0035 号	酒店 2	商业用地	6965.91
3		黄国用(2006)第 0036 号	酒店 3	商业用地	33569.87
4		黄国用(2005)第 529 号	酒店 5	商业用地	4582.44
5	湖北美尔雅 股份有限公司	黄国用(2005)第 528 号	酒店 4	商业用地	9021.46
6		黄国用(2005)第 0604 号	酒店 6	商业用地	66156.02
合计					131577.80

本次评估范围为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司的 4 宗国有土地使用权，具体情况如下：

#### (1) 土地登记状况



酒店 1: 待估宗地以土地出让方式取得。宗地位于湖北省黄石市下陆区湖锦路 1 号(现门牌地址), 四至为: 东临山体, 南临酒店主楼, 西临香樟园, 北临山体; 土地用途为商业, 土地证载使用权面积为 11282.10 平方米, 土地使用权类型为出让, 国有土地使用证号为: 黄国用(2006)第 0034 号, 登记时间为 2006 年 1 月 19 日, 土地使用权终止日期为 2039 年 6 月 2 日, 地号 050105008-9, 图号 43.50-35.00。

酒店 2: 待估宗地以土地出让方式取得。宗地位于湖北省黄石市下陆区湖锦路 1 号(现门牌地址), 四至为: 东临山体, 南临高尔夫球场, 西临酒店主楼, 北临山体; 土地用途为商业, 土地证载使用权面积为 6965.91 平方米, 土地使用权类型为出让, 国有土地使用证号为: 黄国用(2006)第 0035 号, 登记时间为 2006 年 1 月 19 日, 土地使用权终止日期为 2039 年 6 月 2 日, 地号 050105008-14, 图号 43.00-35.00。

酒店 3: 待估宗地以土地出让方式取得。宗地位于湖北省黄石市下陆区湖锦路 1 号(现门牌地址), 四至为: 东临住宅, 南临水域, 西临广场, 北临锅炉房; 土地用途为商业, 土地证载使用权面积为 33569.87 平方米, 土地使用权类型为出让, 国有土地使用证号为: 黄国用(2006)第 0036 号, 登记时间为 2006 年 1 月 19 日, 土地使用权终止日期为 2039 年 6 月 2 日, 地号 050105008-15, 图号 42.75-35.00。

酒店 5: 待估宗地以土地出让方式取得。宗地位于湖北省黄石市下陆区湖锦路 1 号(现门牌地址), 四至为: 东临锅炉房, 南临广场, 西临酒店主楼, 北临贵宾楼; 土地用途为商业, 土地证载使用权面积为 4582.44 平方米, 土地使用权类型为出让, 国有土地使用证号为: 黄国用(2005)第 529 号, 登记时间为 2005 年 8 月 2 日, 土地使用权终止日期为 2039 年 6 月 2 日, 地号 050105008-1, 图号 30.00-35.00。

## (2) 土地权利状况

酒店 1: 待估宗地土地所有权归国家所有, 土地使用权人为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司; 土地以出让方式取得, 登记时间为 2006 年 1 月 19 日, 土地使用权终止日期为 2039 年 6 月 2 日, 至评估基准日 2020 年 7 月 31 日, 剩余使用年限为 18.84 年, 评估对象已设定抵押, 权利期间为 2012 年 7 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日。

酒店 2: 待估宗地土地所有权归国家所有, 土地使用权人为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司; 土地以出让方式取得, 登记时间为 2006 年 1 月 19 日, 土地使用权终止日期为 2039 年 6 月 2 日, 至评估基准日 2020 年 7 月 31 日, 剩余使用年限为 18.84 年,

权利人中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行，评估对象已设定抵押，权利期间为2012年7月10日至2021年12月31日。

酒店3：待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司；土地以出让方式取得，登记时间为2006年1月19日，土地使用权终止日期为2039年6月2日，至评估基准日2020年7月31日，剩余使用年限为18.84年，评估对象已设定抵押，权利人中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行，权利期间为2012年7月10日至2021年12月31日。

酒店5：待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司；土地以出让方式取得，登记时间为2005年8月2日，土地使用权终止日期为2039年6月2日，至评估基准日2020年7月31日，剩余使用年限为18.84年，评估对象已设定抵押，权利人中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行，权利期间为2012年7月10日至2021年12月31日。

#### （3）建筑物和地上附着物状况

酒店1：待估宗地上主要有贵宾楼等房屋建（构）筑物。

酒店2：待估宗地上主要有锅炉房等房屋建（构）筑物。

酒店3：待估宗地上主要有高尔夫球场等房屋建（构）筑物。

酒店5：待估宗地上主要有主楼C区等房屋建（构）筑物。

#### （4）规划情况

根据黄石市城市规划设计研究院出具的《黄石磁湖山庄酒店管理有限公司用地功能控制分区图》和《黄石磁湖山庄酒店管理有限公司规划平面图》得知：



## 主要技术经济指标 (1)

总用地面积	13.15778 hm <sup>2</sup> (197.37亩)	
其中	商业用地	4.6556 hm <sup>2</sup> (69.84亩)
	酒店用地	4.1676 hm <sup>2</sup> (62.52亩)
	香樟园用地	0.4880 hm <sup>2</sup> (7.32亩)
	水域用地	0.4531 hm <sup>2</sup> (6.8亩)
	广场绿化用地	1.9529 hm <sup>2</sup> (29.29亩)
	体育配套用地	3.8482 hm <sup>2</sup> (57.72亩)
	山体用地	2.24798 hm <sup>2</sup> (33.72亩)

## 主要技术经济指标 (2)

酒店用地	4.1676 hm <sup>2</sup> (62.52亩)	
其中	建筑基底占地	1.2458 hm <sup>2</sup> (18.69亩)
	绿化占地	1.4520 hm <sup>2</sup> (21.78亩)
	道路及停车位占地	1.4698 hm <sup>2</sup> (22.05亩)
酒店建筑总面积	29983.37 m <sup>2</sup>	
其中	主楼建筑面积	15930.49 m <sup>2</sup>
	附属楼建筑面积	11930.22m <sup>2</sup>
	职工宿舍建筑面积	1402.06 m <sup>2</sup>
	动力房建筑面积	720.60 m <sup>2</sup>
建筑密度	29.90%	
容积率	0.72	
绿地率	34.84%	
机动车停车位 (个)	44	

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

## 1. 企业申报的账面记录的无形资产情况

被评估单账面记录的无形资产为土地使用权。

## 2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

被评估单位无账面未记录的无形资产。

## (三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他评估中介机构的结果。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2020 年 7 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与湖北美尔雅股份有限公司签订的《资产评估委托合同》；

### (二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

9. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，



2007年8月30日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》(中华人民共和国主席令第28号,2004年8月28日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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号)；

13. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日)；

14. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府45号令,1998年1月1日修订)；

15. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；

16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

17. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》；

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过)；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订,自2011年11月1日起施行)；

20. 财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》,2019年4月1日起执行)；

21. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号修订,2014年7月15日)；

22. 《资产评估准则基本准则》(财资[2017]43号)；

23. 其他相关法律、法规和通知文件等。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

5. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38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——机器设备》(中评协[2017]39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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

#### （四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 企业出资证明（公司章程、验资报告等）
3. 车辆行驶证及相关权属证明；
4. 重大机器设备的购置发票；
5. 房屋所有权证、土地使用证
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》（2015年10月24日）；
3. 国家有关部门公布的物价指数；
4. 商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号文《机动车强制报废标准规定》；
5. 机械工业信息研究院2019年《中国机电产品报价手册》、电子产品专业网站公开发布的价格资料及网上询价；
6. 有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
7. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》（1984年11月8日）；
8. 民用建筑设计通则（GB50352-2005）；
9. 《建筑工程安装工期定额》（2016版）；
10. 《2018湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》（鄂建文[2018]27号）；



11. 中国城市地价动态监测网；
12. 中国土地市场网；
13. 被评估单位提供的历史经营资料、《资产评估申报明细表》、《盈利预测表》；
14. 评估人员搜集的有关行业方面资料；
15. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
16. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的资产基础法，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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

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。本次评估，被评估单位近几年持续亏损，加之新冠疫情影响，被评估单位基准日前未恢复正常经营，疫情影响对酒店经营是长期性的，未来年度预计将继续亏损，且截至评估基准日尚无切实可行的扭亏计划，故不具备采用收益法进行评估的基本条件。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

### 资产基础法评估思路

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。被评估单位各项资产、

负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用资产基础法进行评估。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出被评估单位净资产（权益）的评估值。

各类资产的评估方法简述如下：

#### 1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

##### (1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对于银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

##### (2) 交易性金融资产

纳入本次评估范围的交易性金融资产为银行短期理财产品，对于交易性金融资产以经核实后的账面值作为评估值。

##### (3) 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款和其他应收款均采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定应收账款和其他应收款的评估值。

##### (4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对应付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，本次未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。



### (5) 存货

纳入本次评估范围的存货包括原材料、库存商品，

对于原材料主要按现行市价计算。即在清查核实其数量的基础上，以现行市场交易价格为基础确定评估值。

对于库存商品按以下公式确认评估值：

评估值=产品核实后的数量×单位产品不含税售价×【1-营业税金及附加费率-营业费用率-营业利润率×所得税税率-营业利润率×(1-所得税税率)×r】

其中r为一定的折扣率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

### (6) 其他流动资产

其他流动资产主要是待抵扣增值税进项税。本次以经核实后的账面值作为其评估值。

## 2. 关于房屋建筑物类资产评估

根据评估目的及委估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。委估对象为自建生产经营用房，因此其房屋建筑物不适合采用收益法进行评估；再由于该区域内类似房屋建筑物市场交易案例较少，不适合采用市场比较法；评估对象为已建成房屋建筑物，评估人员能够收集到委估对象类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对委估对象的市场价格进行评估条件。故委估对象房屋建筑物选用成本法进行评估。

成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=不含税建安工程造价+前期及其它费用+资金成本+开发者利润

##### ①不含税建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润等。建安工程造价通过

以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

### ②前期费用及其它费用

由于市场放开，工程的前期费用标准文件已失效，本次评估前期费用标准参考原有文件规定结合市场情况确定如下：

黄石市前期费用及其它费用标准

序号	名称	计算依据	取 费		参考文件标准
			%	元/m <sup>2</sup>	
1	工程勘察设计费	工程造价	2.92	-	国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	0.21	-	国家计委计价格[2002]1980号文件
3	工程监理费	工程造价	2.06	-	发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.92	-	省住建厅、物价局(鄂价工服规[2012]149号)
5	环境影响评价费	工程造价	0.05	-	计价格[2002]125号
6	建设单位管理费	工程造价	1.01	-	财建[2016]504号
合 计		***	7.17	***	***

### ③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

### ④开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

#### （2）成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限



法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均,即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为:

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

### (3) 确定评估值

评估值=重置全价×成新率

### 3. 关于设备类资产评估

本次设备评估的价值标准为设备在持续使用和公开市场前提条件下的市场价值。根据委估资产主要是电子设备资产,本次评估以持续使用和公开市场为前提,根据本次评估目的,委估资产将在原地、按现行用途继续使用,因此采用重置成本法进行评估。

重置成本法:也称成本法,对资产而言,即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值。本次评估采用后一种计算方法,即

公式:评估值=重置全价×成新率

#### A. 重置全价的确定

本次评估的价值类型为市场价值,被评估单位的设备类资产将会原地、原用途继续使用,故本次评估中重置全价包括设备重置购价、设备运杂费、安装调试费及资金成本等费用,即重置全价的计算公式为:

重置全价=设备重置购价+设备运杂费+安装调试费+资金成本

①机器设备(含电子设备):向制造商或经销代理商询价;参考相关价格目录提供的报价;根据工业品出厂价格指数进行价值调整;对无适当参考价和设备、老设备,比照同类设备的价格作适当的调整,从而取得设备价格,再按照《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定,对委估资产进行增值税抵扣,确定设备重置购价。

运输费率的确定:充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值,

确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

## ②车辆

车辆按全新车辆的现行市场不含增值税价格，加上车辆购置税、牌照费和检测费等确定重置成本。计算公式：

重置全价=现行市场不含增值税价格+购置税+牌照费等费用

## B. 成新率的确定

①机器设备（含电子设备）：依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备类资产的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑。对大型设备及重要设备采用综合成新率计算，其成新率计算公式为：

综合成新率=技术观察成新率×权重（60%）+年限成新率×权重（40%）

对一般设备成新率的计算公式为：

使用年限法成新率=[(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限]×100%

对单台价值量不高电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

②车辆：依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012年第12号）规定的车辆寿命年限、行驶里程确定。

具体而言，就是以车辆寿命年限、行驶里程计算的成新率为理论成新率。然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

里程成新率=（规定行驶里程—已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

年限成新率=[(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限]×100%

理论成新率按里程成新率和年限成新率孰低原则选取。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%。

## C. 评估值的确定

评估人员采用重置成本法对委托评估设备进行评估，即按重置全价和成新率相乘后得出市场价值。



#### 4. 关于土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。经估价人员现场踏勘，对待估宗地采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定评估对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

（1）由于待估宗地可以从土地市场获得与评估对象具有可比性的交易案例，故适宜选用市场比较法进行评估。

（2）由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，基准地价估价基准日为2018年6月30日，未超过6年，故适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

（3）由于待估宗地所在区域征地成本资料不够详实，故不宜选用成本逼近法进行评估。

（4）由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不宜选用收益法和剩余法进行评估。

##### ●市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日价格的方法，其公式为：

土地价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×其他因素修正系数

##### ●基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P_i = P \times (1+K) \times \prod S$$

其中： $P_i$ —待估宗地价格

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K$ —待估宗地全部地价区位、个别影响因素总修正值

$JS$ —待估宗地其他因素修正系数的乘积

#### 5. 关于长期待摊费用的评估

评估人员了解了其合法性、合理性、真实性和准确性，及账面构成情况、费用和支出的摊余情况，长期待摊费用均为酒店建筑物零星改造费用和设计费，房屋建筑物评估已考虑相关费用，本次评估长期待摊费用评估为零。

#### 6. 关于其他非流动资产的评估

评估人员通过了解其合理性、真实性，及账面构成情况，其他非流动资产为已付的建筑物改造费用，房屋建筑物评估已考虑相关费用，本次评估其他非流动资产评估为零。

#### 7. 关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

#### （一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、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、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

#### （二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

#### （三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估



疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

#### （四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估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“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

#### （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论



资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。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，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

### （七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

## 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；
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相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力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本评估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. 假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4. 假设评估基准日后被评估单位的管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

7. 假设被评估单位的主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状。

本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，签字资产评估师及本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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对黄石磁湖山庄酒店管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

### （一）资产基础法评估结果

黄石磁湖山庄酒店管理有限公司评估基准日账面总资产为 10,911.61 万元，总负债为 14,638.24 万元，净资产为 -3,726.63 万元；评估后的股东全部权益为 7,510.99 万元，增值 11,237.62 万元。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）

项目名称		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	4,794.15	4,807.50	13.35	0.28
非流动资产	2	6,117.46	17,304.23	11,186.77	182.87
其中：固定资产	3	4,462.77	6,069.19	1,606.42	36.00
无形资产	4	1,184.66	11,235.04	10,050.38	848.38
长期待摊费用	5	464.75	-	-464.75	-100.00
资产总计	6	10,911.61	22,111.73	11,200.12	102.64
流动负债	7	14,588.24	14,588.24	-	-
非流动负债	8	50.00	12.50	-37.50	-75.00
负债总计	9	14,638.24	14,600.74	-37.50	-0.26
净资产	10	-3,726.63	7,510.99	11,237.62	



评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）评估增减值分析

评估增值是由下述各项资产增、减值的共同作用下造成的。具体变动情况及原因为：

1. 固定资产中房屋建筑物类资产评估增值 1,379.41 万元，增值率为 35.01%。主要原因是账面原值中，前期及其他费用财务上计帐及摊销方法不同。被评估单位房屋建筑物的会计折旧年限短于资产评估中的房屋建筑物参考使用年限，且资产评估中还需根据现场考察情况进行调整。基准日的原材料价格、人工工资、机械费比当年有不同程度的变化。

2. 固定资产设备类资产评估结果中，评估增值 227.01 万元，增值率 43.44%，其主要原因：因设备维护保养较好，尚能正常使用，被评估单位会计折旧年限较短。

3. 土地使用权评估增值 10,050.38 万元，增值率 848.38%，评估增值的主要原因：增值原因在于企业对土地的原始入账价值进行了摊销；随着周边配套设施的逐步完善区和产业聚集度的提高，土地市场价格有所上涨。

4. 长期待摊费用减值 464.75 万元，主要原因是房屋建筑物评估已考虑相关费用。

## 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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无特别未决事项和法律纠纷。



1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效;

2. 在执行本次评估程序过程中,评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证,但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者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得对资产评估对象的法律权属提供保证。

#### (四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及其他报告。

#### (五) 重大期后事项

1. 本次评估,应交税费暂按账面值列示,若期后公司主管税务部门对黄石磁湖山庄酒店管理有限公司税收缴纳情况进行清算稽查,评估结果应作相应调整。

2. 评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况;

无。

#### (七) 其他需要说明的事项。

1. 黄石磁湖山庄酒店管理有限公司酒店经营使用湖北美尔雅股份有限公司房屋建筑物员工宿舍楼(黄房权证 2002 开字第 0100830 号)、锅炉房(黄房权证 2002 开字第 0100848 号)、磁湖山庄 A、B 区(黄房权证 2002 开字第 0100042、43 号)及所占土地(黄国用(2005)第 528 号、黄国用(2005)第 0604 号),绿化、沥青路面、

排污管道、锅炉（职工食堂）、中央空调等固定资产。黄石磁湖山庄酒店管理有限公司主楼 C 区（黄房权证 2002 开字第 0100041 号）为湖北美尔雅股份有限公司出资投入资产，证载房屋所有权人仍为湖北美尔雅股份有限公司，未办理过户手续。本次评估未考虑以上事项对评估结论影响。

2. 黄石磁湖山庄酒店管理有限公司房屋建筑物主楼 C 区（黄房权证 2002 开字第 0100041 号）、贵宾楼（黄房权证 2008 开字第 0100363、64 号）、土地使用权（黄国用(2006)第 34 号、黄国用(2006)第 35 号、黄国用(2006)第 36 号、黄国用(2005)第 529 号）均设定抵押权利，权利人中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行，权利期间 2012 年 7 月 10 日至 2021 年 12 月 31 日。

本次评估对象的为黄石磁湖山庄酒店管理有限公司股东全部权益，不考虑控股权溢价、少数股权折价和股权流动性的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 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。

4. 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专业人员不



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。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 9 月 22 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2020年9月22日

