



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

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转让
磁湖山庄部分资产市场价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2020]第 1316 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 9 月 18 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： 4242020018202000205

资产评估报告名称： 湖北美尔雅股份有限公司拟转让磁湖山庄部分资产市场价值评估项目

资产评估报告文号： 众联评报字[2020]第1316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： 罗涛(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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
第四部分、资产评估报告附件	24

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转让的部分实物资产在 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：为湖北美尔雅股份有限公司拟转让磁湖山庄部分实物资产在 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估对象为委托人指定的湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄的部分实物资产（房屋建筑物、设备类资产、土地使用权）。具体范围为委托人提供的“各类资产评估申报明细表”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：依据评估特定目的、资产继续使用和保持现有用途不变的基本假设，以及评估对象资产特征，本次采用资产基础法进行评估。

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，湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄纳入评估范围的部分实物资产账面价值为 2,376.30 万元，评估价值 13,738.23 万元，增值 11,361.93 万元，增值率 478.14%。

评估价值大写：（人民币）壹亿叁仟柒佰叁拾捌万贰仟贰佰伍拾壹元整。

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. 湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄房屋建筑物主楼 A 区（黄房权证 2002 开字第 0100042 号）、主楼 B 区（黄房权证 2002 开字第 0100043 号）、员工宿舍楼（黄房权证 2001 开字第 0100830 号）、土地使用权（黄石国用（2005）第 528 号、黄石国用（2005）第 0604 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。

2. 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。

3. 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转让 磁湖山庄部分资产市场价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2020]第 1316 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转让磁湖山庄部分实物资产在 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、产权持有者及其他资产评估报告使用人概况

（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）产权持有者概况

委托人即为产权持有者。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，湖北美尔雅股份有限公司拟转让部分实物资产事宜，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，对上述经济行为所涉及的湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄部分实物资产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，评估对象是资产评估申报表所列示的湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄的部分实物资产。截止评估基准日，账面价值合计 23,762,982.33 元。

(二) 评估范围

资产评估申报表所列示的湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄的部分资产包括固定资产-房屋建筑物与设备类资产、无形资产-土地使用权三类实物资产，如下表。

资产类别	数量(项)	账面原值(元)	账面净值(元)
房屋建筑物	22	39,120,489.08	8,277,109.51
电子设备	6	5,867,517.93	586,751.79
土地使用权	2	30,847,101.52	14,899,121.03
合计		75,835,108.53	23,762,982.33

I. 固定资产

A. 房屋建筑物

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磁湖山庄两家账上反应。本次评估范围为湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄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，该部分实物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	22	69,085,182.36	38,241,802.79
房屋建筑物减值准备	-	29,964,693.28	29,964,693.28
房屋建筑物净额	22	39,120,489.08	8,277,109.51

此次纳入评估范围的湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄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湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄磁湖山庄酒

店的经营、辅助用房及构筑物，房屋主要包括磁湖山庄 A、B 区、员工宿舍楼和锅炉房等，构筑物主要包括绿化、球场、钓鱼池、挡土墙、道路和管道等。

(2) 房屋建筑物类资产的结构型式以钢混结构为主，层数 1~8 层不等。

(3) 房屋建筑物类资产前期为购入资产，房屋建成时间为 1998 年。

(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。

B. 设备类资产

设备为电子设备，主要为酒店经营用设备，如中央空调、食堂厨具（职工食堂）、不锈钢厨房设备、整体橱柜等，该类设备为 1999 年至 2004 年期间分批购进，至评估基准日，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。

II. 无形资产-土地使用权

本次评估范围为湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄的 2 宗国有土地使用权（见表序号 5, 6）。

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磁湖山庄 2 宗，如下表。

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 ²)
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

(1) 土地登记状况

酒店 4：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，西临水域、羽毛球场，北临贵宾楼；土地用途为商业，土地证载使用权面积为 9021.46 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 528 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 050105008-6，图号 30.00-32.00。

酒店 6：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：东临酒店主楼，南临道路，西临水域，北临山体；土地用途为商业，土地证载使用权面积为 66156.02 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 0604 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 050105008-6，图号 30.00-32.50。

(2) 土地权利状况

酒店 4：待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为湖北美尔雅股份有限公司；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，评估对象设定了抵押权利，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。

酒店 6：待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为湖北美尔雅股份有限公司；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，评估对象设定了抵押权利，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。

(3) 建筑物和地上附着物状况

酒店 4：待估宗地上主要有主楼 A、B 区等房屋建（构）筑物。

酒店 6：待估宗地上主要有职工宿舍、香樟园、水域、广场绿化、羽毛球场及山体绿化等房屋建（构）筑物。

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第六次会议通过修订，自2018年10月26日起施行）；
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第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
6. 《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）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订）；
10. 《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）；
11. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；
12. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》
13. 《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）；
14. 《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）；
15. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43号）；
16. 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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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）；

（四）权属依据

1. 委托人营业执照；
2. 《房屋所有权证》及《土地使用证》等；
3. 设备购置合同、发票等。
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《机电产品报价手册》（2020版）；
3. 《全国统一建筑安装工程工期定额》（2016年版）
4. 评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
5. 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；
6. 中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；
7. 企业机器设备使用及管理部门提供的设备运行记录及检修记录、设备管理制度等有关资料；
8. 当地房屋造价指标；
9. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
10. 湖北省建设项目应收取各种规费标准的文件；
11. 房地产市场调查资料；
12. 《湖北省土地管理实施办法（第二次修正）》；

13. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(省人民政府 45 号令);
14. 《黄石市城镇土地级别与基准地价更新技术报告》(2020 年)
15. 产权持有者提供的房屋权属声明;
16. 产权持有者提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料
17. 产权持有者提供的《资产评估申报明细表》
18. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定,执行实物资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定,选择评估方法。

(一) 房屋建筑物

根据评估目的及评估对象的状况,对房屋建筑物类资产评估采用重置成本法。

重置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。基本公式如下:

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

(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

(二) 设备资产

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于委估资产主要为电子类设备，本次评估以持续使用和公开市场为前提，委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，因此采用成本法进行评估。

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。

公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

办公用电子设备以查询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的 2020 年《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

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。

重置全价 = 设备现行市场参考价 × (1 + 运杂、安调费率) - 设备购置增值税款

(2) 成新率的确定

设备成新率的确定采用使用年限法。

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

使用年限法的成新率 = [尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%

对于采用使用年限法无法真实反映委估设备的成色时，可采用现场勘察评分法确定成新率。

(3) 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

(三) 土地使用权

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

$\prod S$ —待估宗地其他因素修正系数的乘积

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，于2020年9月与委托人签订《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员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、核对、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. 本次评估假定被评估资产现有用途不变且继续使用；
2. 假设评估基准日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. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
6. 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. 待估宗地得到最有效利用，并产生相应的土地收益
2. 待估宗地与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
3. 待估宗地设定土地开发程度为“待估宗地地价定义”所设定程度。
4. 假设被评估单位有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

5、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。即假设资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或不受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

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，采用资产基础法对湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄部分实物资产在 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，评估结论如下：

湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄纳入评估范围的部分实物资产账面价值为 2,376.30 万元，评估价值 13,738.23 万元，增值 11,361.93 万元，增值率 478.14%。

评估价值大写：（人民币）壹亿叁仟柒佰叁拾捌万贰仟贰佰伍拾壹元整。

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；

1.本次评估没有考虑与列入评估范围的资产的抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

2.本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

3.本次评估房屋总建筑面积、房屋性质及土地面积等数据均以被评估单位提供的相关资料确定，若与政府相关部门最终核定的指标与本次评估设定不一致时，则评估值需做相应调整。

（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;

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报告情况;

无。

(五) 重大期后事项

1. 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, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项: 涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等, 应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

3. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。我们愿意提请有关方面注意, 影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现, 因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提, 并综合考虑其他因素做出交易决策。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(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. 本报告房屋建筑物评估结果中未包含土地之价值

2. 本次房屋建筑物评估结果中不含可抵扣的增值税。

3. 湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄房屋建筑物主楼 A 区（黄房权证 2002 开字第 0100042 号）、主楼 B 区（黄房权证 2002 开字第 0100043 号）、员工宿舍楼（黄房权证 2001 开字第 0100830 号）、土地使用权（黄石国用（2005）第 528 号、黄石国用（2005）第 0604 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. 房屋建筑物中序号 13, 20, 29 项, 建筑物名称“网球场”, “游泳池溢流管”, “泳池装饰工程”已无实物, 本次评估为零。

5. 本次土地价值评估是以现有土地用途为基础, 未考虑土地变更土地用途对土地价值的影响

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 18 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

[此页为报告签字页、无正文]

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18日

