

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大晟时代文化投资股份有限公司拟转让股权所涉及的河北
劝业场酒店管理有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

华亚正信评报字[2021]第A07-0033号
(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二一年十二月十四日

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： 1111020103202101230

资产评估报告名称： 大晟时代文化投资股份有限公司拟转让股权所涉及的河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益价值项目河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 华亚正信评报字[2021]第A07-0033号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 贺华(资产评估师)、陈惠生(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。

大晟时代文化投资股份有限公司拟转让股权所涉及的 河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

华亚正信评报字[2021]第A07-0033号

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概 况	6
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
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.....	30
十二、评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	33
资产评估报告附件	35

资产评估报告声明

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关注并充分考虑资产评估

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。

大晟时代文化投资股份有限公司拟转让股权所涉及的 河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2021]第 A07-0033 号

大晟时代文化投资股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为河北劝业场酒店管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是河北劝业场酒店管理有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产，流动负债。

评估基准日为 2021 年 9 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,137.98	1,137.98	-	-
非流动资产	2	5,414.16	8,016.36	2,602.20	48.06
其中：投资性房地产	3	5,373.01	7,989.47	2,616.46	48.70
固定资产	4	14.26	-	-14.26	-100.00
递延所得税资产	5	26.89	26.89	-	-
资产总计	6	6,552.13	9,154.34	2,602.21	39.72
流动负债	7	217.25	217.25	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-

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
负债总计	9	217.25	217.25	-	-
净资产(所有者权益)	10	6,334.88	8,937.09	2,602.21	41.08

本评估报告仅为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为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

(1) 被评估单位投资性房地产包括位于河北省石家庄市长安区中山东路 51 号的土地及其地上的建筑物，均为股东以实物资产投资而来，其中，建筑物已办理权属证，而土地使用权由于历史遗留问题，其权属仍未转移至被评估单位名下，证载权利人为河北湖大科技教育发展股份有限公司，该证载权利人为被评估单位控股股东大晟时代文化投资股份有限公司曾用名，其变更两次名称均未同步变更土地权证权利人名称；本次评估通过查阅投资协议、投入验资报告、以及委托人、被评估单位对相关情况的说明、以及被评估单位权属声明，核对委估宗地的权属，同时被评估单位声明其权属归其所有，不存在诉讼、担保等事项；本次评估未考虑上述权属事项对评估结论的影响，也未考虑变更权属所需缴纳的变更成本、税费等对评估结论的影响。

(2) 被评估单位（以下简称“劝业场酒店”）于 2011 年 1 月 1 日始将投资性房地产（以下简称“酒店大楼”）租赁给石家庄市山和水投资有限公司（以下简称“山和水公司”），租赁至 2021 年 6 月 30 日止；于 2014 年下半年开始，山和水公司未足额支付租赁费用，2019 年 12 月劝业场酒店向山和水公司发出《关于解除合同及支付租金的通知函》，山和水公司未解除租赁合同继续使用酒店大楼；2021 年 4 月 29 日，劝业场酒店向山和水公司发出催缴租赁费用的《律师函》

（（2021）粤连越律函第 185 号）；截止评估基准日，山和水公司仍然使用酒店大楼。

根据劝业场酒店相关人员介绍及催收律师函、查阅相关合同、凭证、现场勘察等，截止评估基准日，劝业场酒店应收山和水公司的款项总额为 23,437,966.01 元，

其中租赁余额为 14,461,226.19 元,违约金为 8,976,739.82 元(根据律师函确定);根据审计报告披露的数据,截止评估基准日,经审计后公司应收山和水公司账面余额为 7,711,226.19 元,已全额计提坏账准备,账面价值为零,应收山和水公司的款项确认至 2019 年的租赁费用,后续租赁费用不符合收入确认条件未确认。

本次评估考虑到劝业场酒店经过多次发函催收租赁费用并发了律师函,山和水公司仍未支付租赁费用,同时考虑到山和水公司财务状况较差,基于谨慎性考虑,以审计结果确定评估值为零,未考虑实际租赁费用及违约金等对评估结论的影响,提前报告使用者注意。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

大晟时代文化投资股份有限公司拟转让股权所涉及的 河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字[2021]第 A07-0033 号

大晟时代文化投资股份有限公司：

北京华亚正信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，对大晟时代文化投资股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益在 2021 年 9 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为大晟时代文化投资股份有限公司，被评估单位为河北劝业场酒店管理有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：大晟时代文化投资股份有限公司（以下简称：大晟文化）

法定住所：深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 2406 室

法定代表人：黄苹

注册资本：人民币 55,946.4188 万元

企业性质：股份有限公司(上市)

成立日期：1993 年 9 月 1 日

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：9144030010447100X4

主要经营范围：一般经营项目是：投资与资产管理；销售金属矿石、金属材料、建筑材料、五金交电、机械设备、化肥、燃料油；机械设备的租赁；货物进出口，代理进出口，技术进出口；经济信息咨询、财务咨询。影视文化项目投资管理；影视

文化信息咨询；文化活动策划；体育赛事项目投资、策划、运营；艺术培训；游戏相关产品的技术开发、销售；计算机软件的设计、技术开发、销售；网页设计；网络产品的技术维护与技术咨询。（以上经营范围法律、行政法规、国务院规定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。，许可经营项目是：影视文化项目策划、制作、发行（凭许可证经营）。

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

企业名称：河北劝业场酒店管理有限公司（以下简称：劝业场酒店）

法定住所：石家庄市中山路 51 号

法定代表人：陈胜金

注册资本：人民币 12,000 万元

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2000 年 12 月 25 日

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：91130100700706880E

主要经营范围：酒店管理服务；自有房屋租赁。

2. 公司历史沿革及股权状况

2.1 设立

河北劝业场酒店管理有限公司（以下简称“劝业场酒店”或“公司”）于 2000 年 12 月 25 日经河北省工商行政管理局批准设立，由石家庄劝业场股份有限公司（以下简称“劝业场股份”）和中国长城资产管理公司（以下简称“长城管理”）出资组建的有限责任公司，成立时的注册资本为人民币 12,000 万元。

2000 年 12 月 20 日，河北仁达会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（冀仁（2000）验字第 102 号），经审验，截至 2000 年 12 月 20 日，劝业场酒店已收到劝业场股份、长城管理以实物形式缴纳的注册资本合计 12,000 万元。设立时的股东及股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）	出资方式
1	劝业场股份	10,000.00	10,000.00	83.33	实物出资

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
2	长城管理	2,000.00	2,000.00	16.67	实物出资
	合计	12,000.00	12,000.00	100.00	

注：劝业场股份于 2001 年 6 月 7 日变更名称为河北湖大科技教育发展股份有限公司，下文简称将变更为“湖大科教”。

2.2 第一次股权变更

2002 年 8 月 28 日，劝业场酒店召开股东会并作出决议，由于湖大科教无力回购长城管理的股权，同意长城管理将其持有的股权对外转让；2002 年 11 月 25 日，长城管理与中国华星汽车贸易（集团）公司（以下简称“华星集团”）签订了股权转让协议，将其持有的公司的全部股权转让给华星集团，同时修改了章程。

2003 年 12 月 29 日，河北省工商行政管理局核准上述变更。本次股权转让完成后，劝业场酒店的股东及股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	湖大科教	10,000.00	10,000.00	83.33	实物出资
2	华星集团	2,000.00	2,000.00	16.67	实物出资
	合计	12,000.00	12,000.00	100.00	

注：2008 年 3 月，华星集团变更名称为中国华星氟化学投资集团有限公司，以下简称不变。

2.3 第二次股权变更

2009 年 9 月 21 日，劝业场酒店召开股东会并作出决议，同意股东华星集团将其持有的公司全部股权于北京产权交易所进行挂牌转让；2009 年 12 月 7 日，华星集团将其持有的公司全部股权受让给了河北卓然投资有限公司（以下简称“卓然投资”），公司召开股东会，确认卓然投资为公司新股东，同时修改了章程。

2010 年 1 月 8 日，河北省工商行政管理局核准上述变更。本次股权转让完成后，劝业场酒店的股东及股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	湖大科教	10,000.00	10,000.00	83.33	实物出资
2	卓然投资	2,000.00	2,000.00	16.67	实物出资
	合计	12,000.00	12,000.00	100.00	

注：湖大科教于 2010 年 6 月 30 日变更名称为宝诚投资股份有限公司，于 2016

年 6 月 6 日又变更名称为大晟时代文化投资股份有限公司，下文简称“大晟文化”。

截至评估基准日，河北劝业场酒店管理有限公司实收资本为 12,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实缴出资比例 (%)
1	大晟文化	10,000.00	83.33	10,000.00	83.33
2	卓然投资	2,000.00	16.67	2,000.00	16.67
	合计	12,000.00	100.00	12,000.00	100.00

3. 被评估单位近两年一期资产、财务、经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

近两年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
1	流动资产	11,106,470.48	10,554,767.78	11,379,756.84
2	非流动资产	58,727,363.83	56,106,912.07	54,141,573.25
3	其中：投资性房地产	58,241,980.56	55,663,768.80	53,730,109.98
4	固定资产	216,480.00	174,240.00	142,560.00
5	递延所得税资产	268,903.27	268,903.27	268,903.27
6	资产总计	69,833,834.31	66,661,679.85	65,521,330.09
7	流动负债	2,710,853.19	2,356,453.36	2,172,480.99
8	非流动负债	-	-	-
9	负债合计	2,710,853.19	2,356,453.36	2,172,480.99
10	所有者权益	67,122,981.12	64,305,226.49	63,348,849.10

近两年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2019年	2020年	2021年1-9月
一、	营业收入	4,285,714.32	-	-
	减：营业成本	2,578,211.76	-	-
	税金及附加	339,395.43	68,514.44	166,495.39
	销售费用	-	-	-
	管理费用	152,720.78	2,805,833.99	2,111,817.07
	研发费用	-	-	-
	财务费用	-5,503.27	-2,473.80	-1,935.07
	加：投资收益	-	-	-

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
	其他收益	-	-	-
	资产减值损失	-7,955,613.09	-	1,320,000.00
	资产处置收益	-	-	-
二、	营业利润	-6,734,723.47	-2,871,874.63	-956,377.39
	加：营业外收入	-	-	-
	减：营业外支出	30,042.76	-	-
三、	利润总额	-6,764,766.23	-2,871,874.63	-956,377.39
	减：所得税费用	298,338.62	-54,120.00	-
四、	净利润	-7,063,104.85	-2,817,754.63	-956,377.39

被评估单位 2019 年度、2020 年度及评估基准日会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见审计报告，审计报告号分别为容诚审字[2020]518F0640 号、容诚审字[2021]518F0504 号、容诚审字[2021]518F1151 号。

6. 被评估单位整体经营情况

劝业场酒店主要经营位于石家庄市长安区中山东路 51 号商业土地及地上建筑物(以下简称“酒店大楼”)的租赁，自 2010 年 12 月与石家庄市山和水投资咨询有限公司(以下简称“山和水公司”)签订《酒店物业租赁合同》，将酒店大楼以每年 450 万元租赁给山和水公司，租赁期限 10 年(自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日)，并于 2011 年 3 月 22 日签订了补充协议，承租方可申请延长半年期限；自 2014 年下半年开始，山和水公司未按照约定日期支付租赁费用，2019 年 12 月劝业场酒店向山和水公司发出《关于解除合同及支付租金的通知函》。

截止评估基准日，酒店大楼仍然为山和水公司使用，未收取其租赁费用；截至评估勘察日，酒店大楼大部分处于闲置状态，部分为山和水公司使用，部分山和水公司对外租赁。

7. 执行的主要会计政策

劝业场酒店(以下部分简称“公司”)以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(1) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 营业周期

正常营业周期为一年。

(3) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(4) 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(5) 应收款项坏账计提方法

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款，其他应收款、等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款、或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 账龄组合

应收账款组合 2 内部往来组合

对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
性质组合	不计提坏账准备，除非关联方无偿还能力
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	1.00-5.00	1.00-5.00
其中：1-6月	1.00	1.00
7-12月	5.00	5.00
1-2年	20.00	20.00
2-3年	50.00	50.00
3年以上	100.00	100.00

（6）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

2) 各类固定资产的折旧方法

从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	3-10	4-5	9.50-31.67

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(7) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会(或类似机构)作出书面决议明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

劝业场酒店采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（8）税项

1) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按5%的征收率计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%减半计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%减半计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%减半计缴。
企业所得税	应纳税所得额按25%税率计缴。

2) 税收优惠

根据财政部、国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号），自2019年1月1日至2021年12月31日对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人大晟时代文化投资股份有限公司是被评估单位河北劝业场酒店管理有限公司的控股股东，持有被评估单位83.33%的股权。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人大晟时代文化投资股份有限公司使用，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。

二、评估目的

大晟时代文化投资股份有限公司拟转让所持有河北劝业场酒店管理有限公司的

股权。为此，需对河北劝业场酒店管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是河北劝业场酒店管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1. 评估范围为河北劝业场酒店管理有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产，流动负债。总资产账面值为 6,552.13 万元，总负债账面价值为 217.25 万元，净资产账面价值为 6,334.88 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	11,379,756.84
2	非流动资产	54,141,573.25
3	其中：投资性房地产	53,730,109.98
4	固定资产	142,560.00
5	递延所得税资产	268,903.27
6	资产总计	65,521,330.09
7	流动负债	2,172,480.99
8	非流动负债	-
9	负债合计	2,172,480.99
10	净资产（所有者权益）	63,348,849.10

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见审计报告，审计报告号容诚审字[2021]518F1151号。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

3. 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，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

评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地作为评估目的服务；

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

《大晟时代文化投资股份有限公司董事会公告》（公告编号：临 2021-040）；

（二）法律法规依据

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第四次修正）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）根据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
8. 《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第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员第七次会议决定修改）；
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年 4 月 23 日，中华人民共和国国务院令 第 714 号）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）根据 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过《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》第二次修订，于 2017 年 11 月 19 日起施行）；
11. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
12. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
13. 《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58 号）；
14. 《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）；
15. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——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——利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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）；
14. 《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. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 设备购置合同及付款凭证；
4. 委托人（或相关当事方）提供的说明函；
5. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；
2. 参考《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504 号）；
3. 参考《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号）；
4. 参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）；
5. 参考《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）；
6. 参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）；
7. 《关于降低我省防空地下室易地建设费收费标准的通知》（冀价行费

(2017) 203 号)；

8. 《河北建设工程工程量清单编制与计价规程》(DB13(J)/T150-2013)；
9. 《河北省建设工程费用标准》(2012 年)；
10. 《关于调整市内四区国有土地级别及基准地价的通知》(石家庄市人民政府办公厅 2018 年)；
11. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)；
12. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第 678 号)；
13. 《2021 年机电产品报价手册》(机械工业出版社)；
14. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
15. 《中国人民银行每月公布的贷款市场报价利率(LPR)》；
16. 企业提供的以前年度(2018-2020 年度)的财务报表、审计报告；
17. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
18. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
19. 其他与本次资产评估有关的资料。

(六) 其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 容诚会计师事务所有限公司出具的 2021 年 9 月份审计报告(审计报告号：容诚审字[2021]518F1151 号)；
5. 同花顺 iFinD；
6. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现，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。

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。

按照《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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估评估方法选择分析如下：

1. 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；

2. 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。收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化。经现场调查与分析，被评估单位主要经营酒店大楼的租赁，目前酒店大楼无租赁无收益，企业无规划未来的经营计划，且企业处于亏损无收益状况，短期内无法改变，因此不适用采用收益法进行评估。

3. 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。

综上所述，根据本次评估目的、价值类型、被评估单位的特点及评估所需资料

的收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

对货币资金通过现金盘点、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）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，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部能收回的，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，按照个别认定法、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，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；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。

2. 非流动资产

（1）投资性房地产

本次评估的投资性房地产为位于石家庄市长安区中山东路 51 号土地使用权及其地上的酒店大楼，评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、评估人员获取的资料及有关评估

方法的适用条件等，评估方法的具体选择过程及理由如下：

在资产持续利用的假设前提下，可以根据实际情况选取成本法、收益法和市场法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

本次评估涉及的建筑物为酒店大楼，该地区没有类似酒店类建筑物整体转让成交案例，不适宜采用市场法评估。收益法要求对收入和费用进行科学、准确的计量，评估对象同一供需圈内基本上无同类酒店类房地产整体出租的情况，较难合理的确定收益水平，因此不适宜选用收益法。

评估人员可获取房地产类似土地的取得成本、类似房屋的建筑安装成本及相关费用、税费等资料，可采用成本法对委估房地产进行评估。

综合上述分析，确定本次对投资性房地产采用成本法进行评估；对委估房地产采用将土地使用权和房屋建筑物分开评估，加和得到房地产的市场价值。计算公式如下：

委估房地产价值 = 土地使用权价值 + 房屋建筑物价值 + 合理利润

① 土地使用权价值确定

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、评估人员获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对土地使用权价值选择基准地价系数修正法进行评估。具体选择理由如下：

石家庄市人民政府办公厅于 2018 年发布了《关于调整市内四区国有土地级别及基准地价的通知》，公布了石家庄市内长安区、桥西区、新华区、裕华区四区的基准地价，评估宗地所在区位纳入基准地价范围内，因此，本次评估具备采用基准地价修正法的条件。

由于委估宗地所在区域属于石家庄市市中心区域，周边土地已基本开发完成，近 1 年以来无同类商业用地出让，无法找到与宗地使用性质相同类型足够多的交易案例，故本次评估中不适宜采用市场比较法。由于委估土地收益情况较难以预测，故

无法采用收益法进行评估；由于委估宗地取得时间较久，无具体规划指标，故无法采用假设开发法进行评估；由于委估宗地所在区域的征地费用标准不容易取得，故不宜选用成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，根据宗地实际的区域条件和个别条件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。其基本评估公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_r \times K_n \times K_t + K_d$$

上式中：

P——宗地价格

P_{1b} ——待估宗地适用基准地价

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数

K_r ——容积率修正系数

K_n ——期日修正系数

K_t ——土地使用年期修正系数

K_d ——土地开发程度修正值

②房屋建筑物价值确定

对于房屋建筑物价值的确定，本次采用重置成本法进行评估，具体计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

A. 重置成本的确定

重置成本由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

a. 建安工程造价的确定

重置成本法是通过对比分析调整参照物与评估对象之前的差异，在参照物单方造价的基础上调整估算评估对象的单方造价，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，该案例的单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基

基础上根据建造时间、地区价格、基础、屋面、墙体、门窗、楼地面、内外墙、天花等和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

c. 资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，本次评估按照被评估单位的合理建设工期，参照 2021 年 9 月 20 日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以前期及其他费用在前期一次投入，建安工程造价资金在工程期间均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 2 年。资金成本计算公式如下：

资金成本 = 前期及其他费用 × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）× 合理建设工期 + 含税建安工程造价 × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）× 合理建设工期 / 2

d. 可抵扣增值税

因委估企业为小规模纳税人，无法抵扣增值税，故本次不考虑可抵扣增值税。

B. 成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

a) 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$

b) 打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三

部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B
式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

C.评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

③合理利润的确定

合理利润采用成本费用率与土地取得成本、房屋建造成本进行确定，具体公式如下：

合理利润=(土地使用权价值+房屋建筑物价值)×成本费用率

(2) 机器设备

评估基准日，设备类资产包括一套采暖系统，本次评估考虑到该设备属于房屋建筑物安装的组成部分，统一于房屋建筑物当中考虑，本处评估为零。

(3) 递延所得税资产

评估基准日递延所得税资产为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。具体为应收款项计提坏账产生的。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。经核实，递延所得税资产根据 2018 年应收账款坏账准备计算确定，后续年度由于被评估单位无盈利，未再根据应收账款坏账准备重新计提递延所得税资产；本次评估考虑到企业未进行运营，也无经营计划，未来盈利能力存在较大不确定性，以核实后的账面价值确定评估值。

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2021 年 11 月 12 日至 2021 年 12 月 14 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）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划（方案）。

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及相关资产调查表，确定所需资料清单；指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2021 年 11 月 24 日至 2021 年 11 月 27 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调查。

（1）指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

（3）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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。

(4) 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，评估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，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

(5) 补充、修改和完善资产评估申报表，评估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“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(6) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位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相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，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。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或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，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：是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：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的

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

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

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

6. 假设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. 我们对评估对象进行了现场勘察，但是我们的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认评估对象是否存在结构性损害或其他缺陷；已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进

行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

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

3. 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的房屋建筑物的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础均被认为是正常的；②房屋建筑物的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③房屋建筑物被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

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，签名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

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位河北劝业场酒店管理有限公司总资产账面价值为 6,552.13 万元，评估价值为 9,154.34 万元，增值额为 2,602.21 万元，增值率为 39.72%；总负债账面价值为 217.25 万元，评估价值为 217.25 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 6,334.88 万元，股东全部权益价值为 8,937.09 万元，增值额为 2,602.21 万元，增值率为 41.08%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,137.98	1,137.98	-	-
非流动资产	2	5,414.16	8,016.36	2,602.20	48.06

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
其中： 投资性房地产	3	5,373.01	7,989.47	2,616.46	48.70
固定资产	4	14.26	-	-14.26	-100.00
递延所得税资产	5	26.89	26.89	-	-
资产总计	6	6,552.13	9,154.34	2,602.21	39.72
流动负债	7	217.25	217.25	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	217.25	217.25	-	-
净资产(所有者权益)	10	6,334.88	8,937.09	2,602.21	41.08

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

采用资产基础法河北劝业场酒店管理有限公司评估基准日股东全部权益价值为 8,937.09 万元。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的出具的 2021 年 9 月审计报告（审计报告号：容诚审字[2021]518F1151 号）结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

(三) 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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(四) 权属资料不全面或存在瑕疵的事项

被评估单位投资性房地产包括位于河北省石家庄市长安区中山东路 51 号的土

地及其地上的建筑物，均为股东以实物资产投资而来，其中，建筑物已办理权属证，而土地使用权由于历史遗留问题，其权属仍未转移至被评估单位名下，证载权利人为河北湖大科技教育发展股份有限公司，该证载权利人为被评估单位控股股东大晟时代文化投资股份有限公司曾用名，其变更两次名称均未同步变更土地权证权利人名称；本次评估通过查阅投资协议、投入验资报告、以及委托人、被评估单位对相关情况的说明、以及被评估单位权属声明，核对委估宗地的权属，同时被评估单位声明其权属归其所有，不存在诉讼、担保等事项；本次评估未考虑上述权属事项对评估结论的影响，也未考虑变更权属所需缴纳的变更成本、税费等对评估结论的影响。

(五)被评估单位（以下简称“劝业场酒店”）于 2011 年 1 月 1 日始将投资性房地产（以下简称“酒店大楼”）租赁给石家庄市山和水投资有限公司（以下简称“山和水公司”），租赁至 2021 年 6 月 30 日止；于 2014 年下半年开始，山和水公司未足额支付租赁费用，2019 年 12 月劝业场酒店向山和水公司发出《关于解除合同及支付租金的通知函》，山和水公司未解除租赁合同继续使用酒店大楼；2021 年 4 月 29 日，劝业场酒店向山和水公司发出催缴租赁费用的《律师函》（（2021）粤连越律函第 185 号）；截止评估基准日，山和水公司仍然使用酒店大楼。

根据劝业场酒店相关人员介绍及催收律师函、查阅相关合同、凭证、现场勘察等，截止评估基准日，劝业场酒店应收山和水的款项总额为 23,437,966.01 元，其中租赁余额为 14,461,226.19 元，违约金为 8,976,739.82 元（根据律师函确定）；根据审计报告披露的数据，截止评估基准日，经审计后公司应收山和水公司账面余额为 7,711,226.19 元，已全额计提坏账准备，账面价值为零，应收山和水的款项确认至 2019 年的租赁费用，后续租赁费用不符合收入确认条件未确认。

本次评估考虑到劝业场酒店经过多次发函催收租赁费用并发了律师函，山和水公司仍未支付租赁费用，同时考虑到山和水公司财务状况较差，基于谨慎性考虑，以审计结果确定评估值为零，未考虑实际租赁费用及违约金等对评估结论的影响，提前报告使用者注意。

(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

除上述事项外，本次评估中无其他重大期后事项。

(七) 本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。

2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及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。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，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报告使用人外，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）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 12 月 14 日。

（本页以下无正文）

(本页为盖章页，无正文)

资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构：



北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二一年十二月十四日