

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华天（湖南）投资有限责任公司拟实施股权转让事宜
涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权价值
资产评估报告

中铭评报字[2023]第 13007 号

（共三册 第一册）

 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二三年十月七日

总 目 录

- 第一册** 华天（湖南）投资有限责任公司拟实施股权转让事宜涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权价值·资产评估报告（含资产评估报告附件）
- 第二册** 华天（湖南）投资有限责任公司拟实施股权转让事宜涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权价值·资产评估汇总表及明细表
- 第三册** 华天（湖南）投资有限责任公司拟实施股权转让事宜涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权价值·资产评估说明

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202301210
合同编号:	中铭评合字[2023]第13007号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2023]第13007号
报告名称:	华天(湖南)投资有限责任公司拟实施股权转让事宜涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司11%股权价值
评估结论:	7,676,700.00元
评估报告日:	2023年10月07日
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	侯鹏来 (资产评估师) 会员编号: 43100014 饶燕 (资产评估师) 会员编号: 43000352



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年10月08日

本册目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	10
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况	10
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程和情况	35
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明	40
十三、资产评估报告日	41
资产评估报告附件.....	42



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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

华天（湖南）投资有限责任公司拟实施股权转让事宜 涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权价值 资产评估报告摘要

中铭评报字[2023]第 13007 号

华天（湖南）投资有限责任公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，对华天（湖南）投资有限责任公司（以下简称“华天投资”）拟实施股权转让事宜涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司（以下简称“娄底华天”）11%股权于 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：2023 年 9 月 9 日娄底华天召开股东会，全体股东同意华天投资公开对外转让其持有的娄底华天 11%股权，并按照规定在湖南省联合产权交易所公开挂牌转让，股东娄底市城市发展集团有限公司不放弃在同等条件下具有优先受让权的权利，若娄底市城市发展集团有限公司在规定的公告期内未报名参与受让，则视为放弃优先购买权，如所转股权形成竞价，则采取网络竞价的方式确定受让方，并按照《湖南省联合产权交易所网络竞价实施办法》实施网络竞价。该经济行为于 2023 年 9 月 14 日经华天投资执行董事同意启动预挂牌事宜并同步进行审计、评估，待审计、评估结果确定后履行公司股东会审批程序并在湖南省联合产权交易所正式挂牌转让。

二、评估目的：确定华天投资持有的娄底华天 11%股权于评估基准日的市场价值，为华天投资拟实施股权转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：华天投资持有的娄底华天 11%股权价值。

四、评估范围：娄底华天的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2023 年 8 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次评估采用资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，娄底华天股东全部权益价



值在持续经营等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 35,321.24 万元，评估价值 53,775.08 万元，评估价值较账面价值评估增值 18,453.84 万元，增值率为 52.25%；总负债账面价值为 46,796.26 万元，评估价值 46,796.26 万元，评估价值较账面价值评估增值 0 万元，增值率为 0.00%；净资产（股东全部权益）账面价值为-11,475.02 万元，评估价值 6,978.82 万元，评估价值较账面价值评估增值 18,453.84 万元，增值率为 160.82%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：娄底华天

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,555.38	1,555.38	-	-
非流动资产	2	33,765.86	52,219.70	18,453.84	54.65
其中：固定资产	3	21,804.71	42,672.93	20,868.22	95.71
在建工程	4	8,408.91	-	-8,408.91	-100.00
无形资产	5	3,380.58	9,546.77	6,166.09	182.40
长期待摊费用	6	171.66	-	-171.66	-100.00
资产总计	7	35,321.24	53,775.08	18,453.84	52.25
流动负债	8	46,796.26	46,796.26	-	-
负债合计	9	46,796.26	46,796.26	-	-
净资产	10	-11,475.02	6,978.82	18,453.84	160.82

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表

华天投资持有的娄底华天 11%股权价值=6,978.82×11%=767.67 万元。

九、特别事项：评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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人对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围内的固定资产—主楼地下室，未取得相关权证，主要原因系娄底市对于地下空间没有详细的规定，无法办理权证，详情如下：

序号	内容或名称	取得日期	面积（平方米）
1	主楼地下室	2014 年 8 月	18,562.06
	合计		18,562.06

除上述事项外，根据娄底华天的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在其他产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据娄底华天的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等不

确定因素。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的 2023 年 8 月 31 日财务数据由华天投资聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行审计，并出具了天健湘审〔2023〕1381 号强调事项的《审计报告》。本次评估利用了上述审计报告的审计数据，我们以经审计的金额作为评估账面值，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（四）重大期后事项

根据娄底华天的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在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。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

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

根据娄底华天提供的资料，确定纳入评估范围部分房屋于评估基准日已出租，出租房屋详情如下：

序号	承租方	租赁物	面积（m ² ）	租赁期	月租金（元）
1	娄底市娄星区正源茗茶（李献华）	大堂 2 号门面	57.22	2021.6.02-2024.6.01	3,481.00
2	娄底市锦程旅游汽车运输有限公司	4F001 房	69.00	2015.02.10-2024.1.09	3,091.43
		主楼 4F006 房		2021.8.10-2022.8.09	1,157.63
3	长沙市星五惠超市管理有限公司	主楼一楼大堂商务中心区域	64.61	2016.12.10-2025.12.9	5,192.00
4	娄底市娄星区保罗西蒙服饰店	大堂吧部分区域	49.60	2023.6.15-2028.6.14	4,752.30
5	娄底市爱微阁婚庆有限公司	大堂左侧 3 号门面	55.00	2023.7.1-2028.6.30	5,250.00
6	娄底市机关事务局	508 房	32.80	2022.10.01-2023.9.30	1,000.00
7	湖南英裁服装定制有限公司	大堂左侧 1 号门面	55.00	2023.4.15-2026.4.15	3,300.00
8	湖南中鉴酒业有限公司	主楼 4F405 房	212.00	2023.3.12-206.3.12	3,180.00
		一楼原预订台	96.00	2023.3.12-2026.3.12	3,000.00

序号	承租方	租赁物	面积（m ² ）	租赁期	月租金（元）
9	娄底市娄星区华沐芸养生会所	主楼五楼足浴	1,628.00	2023.08.06-2028.09.20	33,300.00
合计			2,319.23		66,704.36

除上述事项外，根据娄底华天的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据娄底华天的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）审计披露事项对评估值的影响

本次评估所涉及的 2023 年 8 月 31 日财务数据由华天投资聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行审计，并出具了天健湘审（2023）1381 号强调事项的《审计报告》。审计报告强调事项：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注九所述，截至 2023 年 8 月 31 日，娄底华天公司资产合计 353,212,425.13 元，负债合计 467,962,624.04 元，所有者权益合计-114,750,198.91 元，现已资不抵债，娄底华天公司营运资金主要由华天（湖南）投资有限责任公司提供，以维持娄底华天公司之持续经营能力。本段内容不影响已发表的审计意见。”

审计报告中的强调事项对评估值无影响。

（九）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十）娄底华天近年来持续亏损，截至评估基准日已资不抵债，根据《关于对娄底华天酒店管理有限责任公司进行财务支持的承诺》，娄底华天股东华天（湖南）投资有限责任公司承诺将给娄底华天提供经营性资金与财务支持，以维持其持续经营能力，本次评估结合华天投资做出的承诺，并在持续经营的假设前提下作出。

（十一）娄底华天自成立开始连续亏损、历史年度业绩不稳定，2020-2023 年 1-8 月娄底华天净利润分别为-2,185.08 万元、-2,378.15 万元、-2,736.48 万元、-1,197.56 万元，由股东提供财务支持以维持持续经营，根据企业历史经营数据、内外部经营环境不能够合理预计企业未来的盈利水平，且娄底华天未提供盈利预测资料，未来收益、风险无法合理量化，不适合采用收益法进行评估。同时，考虑我国资本市场存在的

与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。综上所述，本次评估因适用性受限而选择资产基础法一种评估方法。

（十二）截止 2023 年 8 月 31 日，娄底华天部分股权已被股东华天（湖南）投资有限责任公司、娄底市城市建设投资集团有限公司进行质押，相关情况如下：

出质人	质权人	出质股权数额
华天（湖南）投资有限责任公司	湖南兴湘投资控股集团有限公司	42,000,000.00
娄底市城市建设投资集团有限公司	湖南娄底农村商业银行股份有限公司	40,000,000.00

（十三）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

评估报告使用人应关注上述特别事项对评估结论的影响

十、评估结论的使用有效期：本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2023 年 8 月 31 日起至 2024 年 8 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，华天投资应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2023 年 10 月 7 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

华天（湖南）投资有限责任公司拟实施股权转让事宜

涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权价值 资产评估报告正文

中铭评报字[2023]第 13007 号

华天（湖南）投资有限责任公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，对华天（湖南）投资有限责任公司（以下简称“华天投资”）拟实施股权转让事宜涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司（以下简称“娄底华天”）11%股权于 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为华天投资，被评估单位为娄底华天，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：华天(湖南)投资有限责任公司

统一社会信用代码：91430100062219841B

类型：其他有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区解放东路 300 号 501 号房

法定代表人：罗伟

注册资本：1,300 万元

成立日期：2013 年 1 月 17 日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；信息技术咨询服务；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；组织文化艺术交流活动；品牌管理；会议及展览服务；业务培训代理代办服务；酒店管理；采购代理服务。许可项目上：职业中介活动（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，具体经营项目以相关部门批准



文件或许可证为准）。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：娄底华天酒店管理有限责任公司

统一社会信用代码：914313000622431981

类型：其他有限责任公司

住所：湖南省娄底市娄星区文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁（华天城）1栋 1301

法定代表人：周敏

注册资本：10,000 万元

成立日期：2013 年 3 月 5 日

经营范围：酒店投资建设与管理；旅游业投资与管理实业投资；百货、服装、酒店用品销售；洗涤管理；养老服务；餐饮服务；预包装食品、散装食品销售；住宿、娱乐、会议服务；母婴健康管理信息咨询。（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

（1）公司设立

娄底华天系由华天（湖南）投资有限责任公司、娄底市城市发展集团有限公司（原娄底市城市建设投资集团有限公司）共同出资设立的有限责任公司，公司注册资本10,000.00万元，于2013年3月取得由湖南省娄底市工商行政管理局核发的《营业执照》。

公司设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	出资比例
1	华天（湖南）投资有限责任公司	货币	6,000.00	60.00%
2	娄底市城市发展集团有限公司	货币	4,000.00	40.00%
合计			1,0000.00	100.00%

（2）公司增加、减少注册资本（或实收资本）

1) 华天（湖南）投资有限责任公司出资情况

2012 年 12 月 23 日，娄底市人民政府与华天实业控股集团有限公司签订了《关于合作投建娄底华天城项目协议书》，由娄底城投出资 4,000.00 万元，持有娄底华天

40.00%的股份，以已经投入该项目的前期支出 3,200.00 万元，经双方聘请具有证券从业资质的会计师事务所对上述投入资金进行审计后，按审计报告所确认的金额作为注册资本出资，不足部分则以现金补足；华天实业控股集团有限公司或其下属的子公司以现金出资 6,000.00 万元，持有娄底华天 60.00%的股份。

公司注册资本为人民币 10,000.00 万元，股东为华天（湖南）投资有限责任公司和娄底市城市发展集团有限公司（曾用名：娄底市城市建设投资集团有限公司），其中华天（湖南）投资有限责任公司持股 60.00%，娄底市城市发展集团有限公司持股 40.00%。

2013 年 3 月 1 日，华天（湖南）投资有限责任公司以货币资金实际缴纳出资人民币 3,000.00 万元。同日，湖南楚才会计师事务所有限公司出具了湘楚验字[2013]YN 第 027 号验资报告。

2013 年 11 月 28 日，华天（湖南）投资有限责任公司以货币资金实际缴纳出资人民币 3,000.00 万元。2013 年 11 月 29 日，湖南楚才会计师事务所有限公司出具了湘楚验字[2013]YN 第 157 号验资报告。至此，华天（湖南）投资有限责任公司累计以货币资金出资人民币 6,000.00 万元，认缴注册资本已全部实缴到位。

2) 娄底市城市发展集团有限公司出资情况

2014 年 7 月 14 日，娄底市市委书记龚武生、娄底市人民政府市长易鹏飞、娄底市城市建设投资集团有限公司董事长刘中生、华天集团董事长陈纪明、华天集团副总裁邹名哲、娄底华天负责人刘军、娄底华天副总经理李建民（娄底市城市建设投资集团有限公司委派）等领导在娄底市军分区小会议室进行的专题研究，达成了以下一致意见：

①根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所于 2014 年 6 月 27 日出具的瑞华湘专审字[2014]第 43010015 号专项报告，经确认娄底市城市建设投资集团有限公司前期投入“娄底华天城”项目资金的审定金额是 1,368.11 万元。此金额直接作为娄底市城市建设投资集团有限公司注册资本投入，计入在建工程科目核算。

②根据湖南楚才会计师事务所有限公司于 2013 年 1 月 18 日出具的湘楚审字[2013]SZ 第 003 号专项审计报告，娄底市城市建设投资集团有限公司下属全资子公司娄底市体育新城前期投入的 7,459.82 万元的拆迁补偿费等费用中划转 1,000.00 万元作为注册资本投入，计入无形资产科目核算。

③差额部分的 1,631.89 万元先计入往来账，娄底市城市建设投资集团有限公司同意就该项未到位的出资从娄底华天城合作开发项目产生的，应分配给娄底市城市建设投资集团有限公司的利润总额中予以抵扣，或以其他方式在 3 年内偿还，计入其他应收款科目核算。

2017 年 2 月 10 日，公司收到娄底市城市建设投资集团有限公司以货币资金出资的 631.89 万元注册资本金，冲减其他应收款科目；2017 年 5 月 27 日公司收到娄底市城市建设投资集团有限公司以货币资金出资的 1,000.00 万元注册资本金，冲减其他应收款科目。

娄底市城市建设投资集团有限公司累计以前期投入“娄底华天城”项目资金出资人民币 2,368.11 万元，以货币资金出资人民币 1,631.89 万元，认缴注册资本 4,000.00 万元已全部实缴到位。

3) 评估基准日股权结构

截至评估基准日各股东股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	华天（湖南）投资有限责任公司	货币	6,000.00	6,000.00	60.00%
2	娄底市城市发展集团有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	40.00%
合计			1,0000.00	1,0000.00	100.00%

3. 组织结构和人力资源

(1) 组织结构

娄底华天最高权力机构为股东会，股东会行使公司法和公司章程规定的职权。公司设立董事会，董事会对股东会负责，董事会由 5 名董事组成，董事会每届 3 年，公司设董事长 1 名，任期 3 年，董事长可以连选连任，丁伟明任董事长，设副董事长 1 人，罗斌任副董事长。公司设总经理，总经理对董事会负责，周敏任总经理，公司设监事会，对股东会负责，监事会成员 3 人，其中股东监事 2 人，职工监事 1 人，监事会设主席 1 人，尹运豪担任监事会主席。

(2) 人力资源

截止评估基准日娄底华天在册职工为 189 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

1) 员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
高管人员	4	2.12%
管理人员	8	4.23%
销售人员	4	2.12%
生产人员	173	91.53%
合计	189	100.00%

2) 员工年龄分布

年龄分类	人数（人）	占总人数比例
25岁以下	27	14.29%
26岁-30岁	6	3.17%
31岁-40岁	33	17.46%
41岁-50岁	64	33.86%
51岁以上	59	31.22%
合计	189	100.00%

3) 员工学历状况

学历分类	人数（人）	占总人数比例
本科及以上学历	11	5.82%
大专、中专	57	30.16%
高中及以下	121	64.02%
合计	189	100.00%

4. 产权架构

娄底华天无长期投资。

5. 公司资产、负债概况

(1) 娄底华天主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用，资产概况如下：

1) 货币资金账面价值64,572.39元，其中：现金38,206.00元，银行存款26,366.39元。

2) 应收账款账面余额10,720,549.58元，账面价值8,999,915.29元，主要为应收住宿费。

3) 预付款项账面余额905,956.76元，账面价值888,394.81元，主要为预付货款、电费及燃气费。

4) 其他应收款账面余额6,220,817.17元，账面价值5,180,721.53元，主要为单位往来。

5) 存货账面余额341,422.71元，账面价值341,422.71元，为原材料。

6) 其他流动资产账面价值78,772.43元，为待认证的增值税进项税。

7) 固定资产账面原值为327,940,240.43元，账面净值为218,047,071.85元。其中：房屋建筑物账面原值为217,740,774.63元，账面净值为156,193,899.89元；机器设备账面原值9,974,108.00元，账面净值1,590,140.85元；运输设备账面原值259,019.34元，账面净值10,360.37元；电子设备账面原值2,501,267.07元，账面净值163,546.00元；办公家具的账面原值97,465,071.39元，账面净值为60,089,124.74元。

8) 在建工程账面价值84,089,140.45元，系娄底华天酒店尚为办理结算的部分。

9) 无形资产原始入账价值44,485,090.00元，账面价值33,805,785.55元，为土地使用权，位于娄底市娄星区众园路东侧、涟水河西岸，不动产权证号为湘（2018）娄底市不动产权第0011730、0011731、0011796、0011807号，面积34,099.52m²，性质：出让，用途：商业，地上建有娄底华天酒店主楼、贵宾楼和宿舍楼。

(2) 娄底华天负债为流动负债，负债概况如下：

1) 应付账款账面价值4,358,349.02元，主要为与往来单位货款。

2) 预收账款账面价值14,152.62元，主要为预收房租。

3) 合同负债账面价值为2,565,162.46元，主要为预收住宿费。

4) 应付职工薪酬账面价值461,454.37元，为职工工资。

5) 应交税费账面价值863,486.56元，主要为房产税、土地使用税和增值税。

6) 其他应付款账面价值459,546,109.26元，主要为应付单位往来款。

7) 其他流动负债账面价值153,909.75元，为待转销项税额。

6. 主营业务概况

(1) 主营产品或服务

娄底华天主营服务为住宿收入和餐饮收入。

(2) 企业的生产能力，正在或者计划进行的重大投资项目情况

娄底华天无正在或者计划进行的重大投资项目。

(3) 主要客户情况

娄底华天经过多年的发展，公司积累了丰富的客户资源，客户主要分布在湖南省娄底市，包含湖南省各级政府部门及民企和个人客户。

(4) 经营模式

娄底华天所处行业属住宿业，采取线上、线下销售模式。

(5) 生产经营管理状况

娄底华天生产经营效益较差，连年亏损，主要系折旧摊销金额较大，财务成本

较高原因造成，评估基准日净资产为-11,475.02万元，2023年1—8月净利润为-1,197.56万元。

7. 主要会计政策

(1) 娄底华天执行企业会计准则。公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

(2) 根据财政部、税务总局及海关总署《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）、财政部和税务总局《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第87号）以及财政部和税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第1号）的相关规定，本公司属于生活性服务企业，自2023年1月1日至2023年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减增值税应纳税额。

8. 近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	1,706.36	1,940.97	1,609.91	1,555.38
非流动资产	36,594.32	35,783.18	34,284.47	33,765.86
资产总额	38,300.68	37,724.15	35,894.38	35,321.24
流动负债	43,463.51	45,265.13	46,171.84	46,796.26
非流动负债				
负债总额	43,463.51	45,265.13	46,171.84	46,796.26
净资产	-5,162.83	-7,540.98	-10,277.46	-11,475.02

经营状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-8月
一、营业收入	3,505.54	3,752.45	2,961.52	2,580.42
减：营业成本	2,361.39	2,378.23	2,015.57	1,637.67

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-8 月
税金及附加	199.21	401.68	396.78	271.46
销售费用	63.19	38.18	77.05	62.03
管理费用	1,509.02	1,424.47	1,361.01	756.61
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,092.79	1,903.82	1,583.80	950.14
加：其他收益	578.21	26.05	305.08	6.02
投资收益	-	-	-465.67	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	-26.29	-6.16	-37.70	-108.49
资产减值损失	-	-4.33	0.06	2.51
资产处置收益	1.07	-		
二、营业利润	-2,167.07	-2,378.35	-2,670.93	-1,197.46
加：营业外收入	0.00	0.30	10.07	0.10
减：营业外支出	18.02	0.10	75.62	0.20
三、利润总额	-2,185.08	-2,378.15	-2,736.48	-1,197.56
减：所得税费用				
四、净利润	-2,185.08	-2,378.15	-2,736.48	-1,197.56

上表中列示的财务数据已由华天投资聘请的天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行审计，并分别出具了天健湘审[2021]820 号无保留意见审计报告、天健湘审[2022]628 号无保留意见审计报告、天健湘审[2023]1086 号带强调事项段审计报告、天健湘审[2023]1381 号带强调事项段审计报告。在被评估单位申报的基础上评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估报告供资产评估委托合同约定的华天投资及其股东、上级主管部门、国有资产监督管理部门使用，其他报告使用人为法律、行政法规规定的使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为华天投资，被评估单位为娄底华天，二者为控制与被控制关系。

二、评估目的

确定华天投资持有的娄底华天 11%股权于评估基准日的市场价值，为华天投资拟实施股权转让事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于2023年9月9日经娄底华天股东会通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为华天投资持有的娄底华天 11%股权价值，涉及的评估范围为娄底华天申报的于评估基准日的全部资产和负债，资产账面值为 35,321.24 万元，负债的账面值为 46,796.26 万元，净资产账面价值为-11,475.02 万元（以上数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计）。具体的资产、负债项目内容以娄底华天根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过娄底华天确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	6.46	0.02%	应付账款	435.83	0.93%
应收账款	899.99	2.55%	预付款项	1.42	0.00%
预付款项	88.84	0.25%	合同负债	256.52	0.55%
其他应收款	518.07	1.47%	应付职工薪酬	46.15	0.10%
存货	34.14	0.10%	应交税费	86.35	0.18%
其他流动资产	7.88	0.02%	其他应付款	45,954.61	98.20%
流动资产合计	1,555.38	4.40%	其他流动负债	15.39	0.03%
固定资产	21,804.71	61.73%	流动负债合计	46,796.26	100.00%
在建工程	8,408.91	23.81%	非流动负债合计	-	
无形资产	3,380.58	9.57%		-	
长期待摊费用	171.66	0.49%	负债合计	46,796.26	100.00%
非流动资产合计	33,765.86	95.60%		-	
资产总计	35,321.24	100.00%	净资产	-11,475.02	

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产如下：

1. 应收账款账面原值10,720,549.58 元，坏账准备1,720,634.29 元，账面价值8,999,915.29 元，主要为应收住宿费。

2. 固定资产账面原值327,940,240.43元，账面价值218,047,071.85 元，其中：房屋建筑物账面原值217,740,774.63元，账面价值156,193,899.89元，机器设备账面原值9,974,108.00元，账面价值1,590,140.85元，运输设备账面原值259,019.34元，账面价值10,360.37元，电子设备账面原值2,501,267.07元，账面价值163,546.00元，办公家具账面原值97,465,071.39元，账面价值60,089,124.74元。

1) 房屋建筑物包含娄底华天酒店主楼、主楼地下室、贵宾楼、员工宿舍，于2014

年8月建成投入使用，总建筑面积为85,714.38m²，建筑结构均为钢混，均处于正常使用状态，维护保养正常，其中主楼地下室未办理相关权证，面积18,562.06m²。目前已出租的房屋面积2,319.23m²，房屋建筑物详情如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	占用土地面积（m ² ）
1	湘（2018）娄底市不动产权第 0011730 号	主楼 1-3 层	21,091.10	
2	湘（2018）娄底市不动产权第 0011731 号	主楼 4-24 层	34,802.14	
3	未办理权证	主楼地下室	18,562.06	
4	湘（2018）娄底市不动产权第 0011796 号	贵宾楼	1,631.13	
5	湘（2018）娄底市不动产权第 0011807 号	员工宿舍	9,627.95	
合计			85,714.38	34,099.52

2) 机器设备包括柴油发动机组、空压机、洗衣机、电子屏、折叠机、干洗机等共103项，325台（套），均处于正常使用状态，维护保养正常。

3) 运输设备为3台小轿车，其中奥迪车处于报废状况，无法正常使用，另外2台正常使用，维护保养正常。

4) 电子设备包括空调、冰箱、电脑、打印机、电视机、投影仪等，共120项，681台（套），均处于正常使用状态，维护保养正常。

5) 办公家具包括椅子、桌子、柜子、茶几、沙发、麻将机等，共438项，34369台（套），均处于正常使用状态，维护保养正常。

3. 在建工程账面原值84,089,140.45元，账面价值84,089,140.45元，系娄底华天酒店尚未办理结算部分。

4. 无形资产原始入账价值 44,485,090.00 元，账面价值 33,805,785.55 元，为土地使用权，位于娄底市娄星区众园路东侧、涟水河西岸，不动产权证号为湘（2018）娄底市不动产权第 0011730、0011731、0011796、0011807 号，面积 34,099.52 m²，性质：出让，用途：商业，地上建有娄底华天酒店主楼、贵宾楼和宿舍楼。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 娄底华天申报的账面记录的无形资产账面原值 44,485,090.00 元，账面价值 33,805,785.55 元，为土地使用权，位于娄底市娄星区众园路东侧、涟水河西岸，不动产权证号为湘（2018）娄底市不动产权第 0011730、0011731、0011796、0011807 号，面积 34,099.52·m²，性质：出让，用途：商业，地上建有娄底华天酒店主楼、贵宾楼和宿舍楼。

2. 娄底华天申报的账面未记录的无形资产

娄底华天未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

娄底华天确认本次评估无需要申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值

本次评估所涉及的 2023 年 8 月 31 日财务数据由华天投资聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行审计，并出具了天健湘审（2023）1381 号带强调事项的《审计报告》。审计报告强调事项：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注九所述，截至 2023 年 8 月 31 日，娄底华天公司资产合计 353,212,425.13 元，负债合计 467,962,624.04 元，所有者权益合计-114,750,198.91 元，现已资不抵债，娄底华天公司营运资金主要由华天（湖南）投资有限责任公司提供，以维持娄底华天公司之持续经营能力。本段内容不影响已发表的审计意见。”

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

除上述事项外，本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指娄底华天酒店管理有限责任公司的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2023 年 8 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是华天投资根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 8 月 21 日公布的贷款市场报价利率（LPR）》；

一年以内 3.45%/年

五年以上 4.20%/年

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《2023 年 9 月 9 日娄底华天股东会决议》；
2. 《2023 年 9 月 14 日华天投资 2023 年第一次执行董事决定》；
3. 华天投资与本公司签订的《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）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；



4. 《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修订）；
5. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号公布，根据2020年11月29日<国务院关于修改和废止部分行政法规的决定>修订）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；
10. 《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）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）；
12. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64号）；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
14. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
16. 《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》（国务院令第55号，[1990]，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
17. 《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
18. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）；



21. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部税务总局财税〔2018〕32号）；
22. 《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）；
23. 《中华人民共和国运输设备购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过）；
24. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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—利用专家工作及相关报告》（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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
16. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
17. 《资产评估专家指引第 8 号-资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
18. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
19. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
20. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
21. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据



1. 《中华人民共和国机动车行驶证》复印件；
2. 《中华人民共和国不动产证》复印件；
3. 设备购置发票复印件；
4. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 娄底华天提供的评估基准日审计报告；
2. 娄底华天提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；
4. 《机动车强制报废标准》（2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意）；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
6. 评估基准日贷款市场报价利率；
7. 《娄底市人民政府关于公布娄底中心城区基准地价更新（2020年）及标定地价评估成果的通知》（娄政发〔2020〕5号）；
8. 《娄底市城镇基准地价更新技术报告》（基准日：2020年3月31日）；
9. 市场询价资料；
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。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 华天投资与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 娄底华天相关人员访谈记录；
5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择



依据资产评估基本准则，确定企业价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：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。娄底华天评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对娄底华天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. 不选取收益法评估的理由：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、在用价值的角度评价资产，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，娄底华天自成立开始连续亏损、历史年度业绩不稳定，2020-2023年1-8月娄底华天净利润分别为-2,185.08万元、-2,378.15万元、-2,736.48万元、-1,197.56万元，由股东提供财务支持以维持持续经营，根据企业历史经营数据、内外部经营环境不能够合理预计企业未来的盈利水平，且娄底华天未提供盈利预测资料，未来收益、风险无法合理量化，因此本次评估不适用收益法。

3. 不选取市场法的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于目前市场法在企业价值评估中的使用是以可比上市公司或可比交易案例与被评估企业的相关财务经营指标为基础的，如果仅以财务经营指标为基础，没有更多考虑企业在核心竞争力、营销策略等方面的个体差异，评估结果将会与被评估企业实际价值存在较大偏差。再加上目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比性较强的企业，股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。理由二：由于娄底华天主营业务为住宿、餐饮业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。



因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（二）方法的介绍

1. 资产基础法

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、表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产具体评估方法

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产共 6 项。

1) 货币资金评估方法

货币资金是指可以立即投入流通，用以购买商品或劳务或用以偿还债务的交换媒介，包括现金、银行存款。具体评估方法如下：

A. 现金：通过现金盘点，以实存数确定其评估价值。

B. 银行存款：是指以摊余成本计量的、企业存入银行或其他金融机构的各种款项。核实银行对账单等，以核实后的账面价值确定其评估价值。

2) 应收账款评估方法

应收账款是指以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供劳务等日常活动应收取的款项。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) 预付款项评估方法

预付款项是指企业根据购货合同预先支付给供应商的款项，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) 其他应收款评估方法

其他应收款是指以摊余成本计量的、企业除存出保证金、买入返售金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、应收利息、应收代位追偿款、应收分保账款、应收分保未到期责任准备金、应收分保保险责任准备金、长期应收款等经营活动以外的其他各种应收、暂付的款项。具体评估方法如下：

其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于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费用款，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

5) 存货评估方法

企业存货为外购原材料，以核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的外购存货，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后确定其评估价值，账面上的“跌价准备”按零值计算。

6) 其他流动资产评估方法

其他流动资产是指除货币资金、短期投资、应收票据、应收账款、其他应收款、存货等流动资产以外的流动资产，为待抵扣的进项税。待抵扣的进项税根据核实后的账面值确定其评估价值。

(2) 非流动资产评估方法

纳入评估范围的非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用共 4 项。

1) 固定资产—房屋建筑物类评估方法

纳入评估范围的固定资产—房屋建筑物为自建酒店，自用经营住宿、餐饮业务，周边区域无相同或相近酒店交易案例，无法采用市场法进行评估；因疫情和市场环

境影响，近几年娄底市酒店业经营情况不佳，本次待估酒店近几年净收益为负，未来收益和风险无法合理预测，不适宜采用收益法进行评估；故本次对房屋建筑物采用“房地分估”方式，即对房屋采用成本法、对房屋所占土地采用基准地价系数修正法进行评估，房屋建筑物评估公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(A) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

a. 建安工程造价的确定

评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，建安工程造价采用结算调整法，依据娄底华天提供的工程结算报告等资料中的土建工程、安装工程、装饰工程等结算金额，通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

b. 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《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》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述五项费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用。

c. 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 8 月 21 日公布的贷款市场报价利率（LPR）为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=（建安工程造价× $[(1+\text{贷款年利率})^{(\text{建设工期}\times 1/2)-1}]$)+前期费用× $[(1+\text{贷款年利率})^{\text{建设工期}}-1]$



评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 8 月 21 日公布的贷款市场报价利率（LPR）如下：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	3.45
五年以上	4.20

(B) 综合成新率的确定

采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

a. 年限成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限成新率} (\%) = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

b. 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{勘察成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

2) 固定资产—设备类评估方法

纳入评估范围设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备和办公家具，根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{基本公式：评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$\text{或评估值} = \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

A. 机器设备评估方法

本次评估，纳入评估范围的机器设备为通用设备。

(A) 重置全价的确定

a. 通用设备重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{专业服务费} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

(a) 设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2023 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(b) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

(d) 基础费用

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(e) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

(f) 专业服务费

根据被评估单位建设项目的特点，计取项目管理公司的技术和工程服务及设计、采购、施工管理服务等。计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费、其他费用之和。

专业服务费=（购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×专业服务费用率

(g) 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。其构成项目均按含税计算。

(h) 可抵扣增值税

根据财税[2016]36号、财税[2019]39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：



可抵扣增值税=设备购置价×增值税税率%/（1+增值税税率%）+（运杂费+安调费+基础费）×增值税税率%/（1+增值税税率%）+其他费用可抵税金额

（B）综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

a. 年限成新率的确定

年限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。

年限成新率=（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：

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

b. 勘察成新率的确定

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，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

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。

B. 运输设备评估方法

（A）重置全价的确定

通过市场询价等方式分析确定运输设备于当地于评估基准日的购置价，加上根据国家可抵扣增值税，确定委估运输设备的重置全价。计算公式为：

重置全价=购置价+运输设备购置税+其他费用-可抵扣增值税

运输设备购置税=运输设备不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=[含税购置价/（1+13%）]×13%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500.00 元计算。

（B）综合成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以运输设备的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合运输设备的制造质量、使用工况和现场勘查情况确定勘察成新率。计算公式为：

使用年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）÷经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

报废运输设备按回收价评估。

C. 电子设备、办公家具的评估方法

评估值=重置全价×综合成新率

（A）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，办公家具为椅子、桌子、柜子、茶几、沙发、麻将机等，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。计算公式为：

重置全价=购置价-可抵扣增值税

（B）综合成新率的确定

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

a. 年限成新率的确定

年限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。

年限成新率=（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：

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

b. 勘察成新率的确定

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，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3) 在建工程评估方法

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，委估在建工程建筑主体已转固，但部分费用项目未结转，其价值在固定资产评估值中已包含，在建工程评估价值为零。

4) 无形资产评估方法

A. 土地使用权评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、假设开发法等。根据当地地产市场发育实际状况，结合待估宗地的具体特点、土地用途及估价目的，并对委托方提供的和

评估人员勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

本次评估设定待估宗地为商业用地，在充分收集估价所需资料的基础上，经过综合分析，决定采用基准地价系数修正法进行评估。

选取基准地价系数修正法作为评估的基本方法，这是出于以下考虑：估价对象处于娄底市基准地价覆盖范围之内，能够获取适用的基准地价和修正体系文件，可以采用基准地价系数修正法进行评估；估价对象区域内没有足够的同级别或同区域土地交易案例，故无法使用市场比较法进行评估；估价对象为商业用地，能够取得所在区域征地相关文件信息，但土地取得成本与市场交易价格差异较大，不适宜采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成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所在区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式如下：

A) 商服用地（临街部分有路线价-标准深度以内）

非街角地 $P_{商} = \text{路线价} \times (1 + \sum Ki) \times Ky \times Kv \times Kt \times Kd \times Ks \times Ka \times Kw \times Ku + Kf$

B) 商服用地（不临街部分-标准深度以外）

$P_{商} = \text{级别价} \times (1 + \sum Ki) \times Ky \times Kv \times Kt \times Ks \times Ka \times Ku + Kf$

式中：

$\sum Ki$ -宗地修正系数表中各因素修正值之和；

Ky ——一年期修正系数

Kv ——容积率修正系数

Kt ——估价期日修正系数

Ks ——宗地面积修正系数

Ka ——宗地形状修正系数

Kd ——临街深度修正系数

Kw ——临街宽度修正系数

Ku ——周边土地利用类型修正系数

Kf ——开发程度修正额

5) 长期待摊费用评估方法



以企业评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。

（3）流动负债评估方法

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债共 7 项。

1) 应付账款评估方法

应付账款是指以摊余成本计量的因购买材料、商品和接受劳务供应等经营活动应支付的款项。在核实应付账款主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2) 预收款项评估方法

预收款项是指以摊余成本计量的、企业因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项。在核实预收款项主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

3) 合同负债评估方法

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。根据商品和劳务合同约定的履约义务确定其评估价值。

4) 应付职工薪酬评估方法

应付职工薪酬是指根据有关规定应付给职工的各种薪酬。在了解企业相关职工薪酬政策、企业所在地社会保险政策后，按核实后的账面值确定其评估价值。

5) 应交税费评估方法

应交税费是指根据在一定时期内取得的营业收入、实现的利润等，按照权责发生制原则，采用一定的计税办法预先提取但尚未解交的各种税款，包括应交的增值税、所得税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、车船使用税等。在了解企业相关税负、税收优惠政策后，按核实后的账面值确定其评估价值。

6) 其他应付款评估方法

其他应付款是指除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。

其他应付款在核实主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的被评估单位简称实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

7) 其他流动负债评估方法

其他流动负债是指除应付账款等普通负债项目以外的流动负债，为待转销项税额。按核实后的账面值确定其评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与华天投资或者其许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向华天投资提交正

式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位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. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 发票合规假设：被评估单位为增值税一般纳税人，是假定购置设备、材料等可取得合规合法的增值税专用发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置资产的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，娄底华天股东全部权益价值在持续经营等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 35,321.24 万元，评估价值 53,775.08 万元，评估价值较账面价值评估增值 18,453.84 万元，增值率为 52.25%；总负债账面价值为 46,796.26 万元，评估价值 46,796.26 万元，评估价值较账面价值评估增值 0 万元，增值率为 0.00%；净资产（股东全部权益）账面价值为-11,475.02 万元，评估价值 6,978.82 万元，评估价值较账面价值评估增值 18,453.84 万元，增值率为 160.82%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：娄底华天

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,555.38	1,555.38	-	-
非流动资产	2	33,765.86	52,219.70	18,453.84	54.65
其中：固定资产	3	21,804.71	42,672.93	20,868.22	95.71
在建工程	4	8,408.91	-	-8,408.91	-100.00
无形资产	5	3,380.58	9,546.77	6,166.09	182.40
长期待摊费用	6	171.66	-	-171.66	-100.00
资产总计	7	35,321.24	53,775.08	18,453.84	52.25
流动负债	8	46,796.26	46,796.26	-	-
负债合计	9	46,796.26	46,796.26	-	-
净资产	10	-11,475.02	6,978.82	18,453.84	160.82

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表

华天投资持有的娄底华天 11%股权价值=6,978.82x11%=767.67 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人对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围内的固定资产—主楼地下室，未取得相关权证，主要原因系娄底市对于地下空间没有详细的规定，无法办理权证，详情如下：

序号	内容或名称	取得日期	面积（平方米）
1	主楼地下室	2014 年 8 月	18,562.06
合计			18,562.06

除上述事项外，根据娄底华天的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在其他产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据娄底华天的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等不确定因素。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的 2023 年 8 月 31 日财务数据由华天投资聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行审计，并出具了天健湘审（2023）1381 号强调事项的《审计报告》。本次评估利用了上述审计报告的审计数据，我们以经审计的金额作为评估账面值，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（四）重大期后事项

根据娄底华天的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在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。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的

询问等进行判断。

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

根据娄底华天提供的资料，确定纳入评估范围部分房屋于评估基准日已出租，出租房屋详情如下：

序号	承租方	租赁物	面积（m ² ）	租赁期	月租金（元）
1	娄底市娄星区正源茗茶（李献华）	大堂 2 号门面	57.22	2021.6.02-2024.6.01	3,481.00
2	娄底市锦程旅游汽车运输有限公司	4F001 房	69.00	2015.02.10-2024.1.09	3,091.43
		主楼 4F006 房		2021.8.10-2022.8.09	1,157.63
3	长沙市星五惠超市管理有限公司	主楼一楼大堂商务中心区域	64.61	2016.12.10-2025.12.9	5,192.00
4	娄底市娄星区保罗西蒙服饰店	大堂吧部分区域	49.60	2023.6.15-2028.6.14	4,752.30
5	娄底市爱微阁婚庆有限公司	大堂左侧 3 号门面	55.00	2023.7.1-2028.6.30	5,250.00
6	娄底市机关事务局	508 房	32.80	2022.10.01-2023.9.30	1,000.00
7	湖南英裁服装定制有限公司	大堂左侧 1 号门面	55.00	2023.4.15-2026.4.15	3,300.00
8	湖南中鉴酒业有限公司	主楼 4F405 房	212.00	2023.3.12-206.3.12	3,180.00
		一楼原预订台	96.00	2023.3.12-2026.3.12	3,000.00
9	娄底市娄星区华沐芸养生会所	主楼五楼足浴	1,628.00	2023.08.06-2028.09.20	33,300.00
合计			2,319.23		66,704.36

除上述事项外，根据娄底华天的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据娄底华天的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）审计披露事项对评估值的影响

本次评估所涉及的 2023 年 8 月 31 日财务数据由华天投资聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行审计，并出具了天健湘审（2023）1381 号强调事项的《审计报告》。审计报告强调事项：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注九所述，截至 2023 年 8 月 31 日，娄底华天公司资产合计 353,212,425.13 元，负债合计 467,962,624.04 元，所有者权益合计-114,750,198.91 元，现已资不抵债，娄底华天公司营运资金主要由华天（湖南）投资有限责任公司提供，以维持娄底华天公司之持续经营能力。本段内容不影响已发表的审计意见。”

审计报告中的强调事项对评估值无影响。

（九）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税

费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十）娄底华天近年来持续亏损，截至评估基准日已资不抵债，根据《关于对娄底华天酒店管理有限责任公司进行财务支持的承诺》，娄底华天股东华天（湖南）投资有限责任公司承诺将给娄底华天提供经营性资金与财务支持，以维持其持续经营能力，本次评估结合华天投资做出的承诺，并在持续经营的假设前提下作出。

（十一）娄底华天自成立开始连续亏损、历史年度业绩不稳定，2020-2023年1-8月娄底华天净利润分别为-2,185.08万元、-2,378.15万元、-2,736.48万元、-1,197.56万元，由股东提供财务支持以维持持续经营，根据企业历史经营数据、内外部经营环境不能够合理预计企业未来的盈利水平，且娄底华天未提供盈利预测资料，未来收益、风险无法合理量化，不适合采用收益法进行评估。同时，考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。综上所述，本次评估因适用性受限而选择资产基础法一种评估方法。

（十二）截止2023年8月31日，娄底华天部分股权已被股东华天（湖南）投资有限责任公司、娄底市城市建设投资集团有限公司进行质押，相关情况如下：

出质人	质权人	出质股权数额
华天（湖南）投资有限责任公司	湖南兴湘投资控股集团有限公司	42,000,000.00
娄底市城市建设投资集团有限公司	湖南娄底农村商业银行股份有限公司	40,000,000.00

（十三）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

评估报告使用人应关注上述特别事项对评估结论的影响

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产

评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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。

（五）本资产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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后并经华天投资的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以 2023 年 8 月 31 日为评估基准日时，对评估对象市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2023 年 8 月 31 日起至 2024 年 8 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，华天投资应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2023 年 10 月 7 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：

资产评估师
侯鹏举
43100014

资产评估师
侯燕
43000352

资产评估师：

资产评估报告附件

附件一：经济行为文件复印件；

附件二：委托人及被评估单位《营业执照》复印件；

附件三：评估基准日审计报告复印件；

附件四：委托人及被评估单位承诺函原件；

附件五：权属依据复印件：

1. 《中华人民共和国机动车行驶证》复印件；

2. 《中华人民共和国不动产证》复印件；

附件六：资产评估委托合同复印件；

附件七：资产评估师承诺函原件；

附件八：评估机构《营业执照》复印件；

附件九：评估机构备案文件复印件；

附件十：评估机构从事证券期货相关业务备案证明复印件；

附件十一：签名资产评估师资格证明文件复印件；

附件十二：参加评估人员名单。

。

华天（湖南）投资有限责任公司

2023 年第一次执行董事决定

华天（湖南）投资有限责任公司（以下简称“公司”）
执行董事于 年 月 日作出如下决定：

同意启动娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权转让
预挂牌事宜并同步进行专项审计、评估，待审计、评估具体
结果确定后履行公司股东会审批程序并在湖南联合产权交
易所正式挂牌转让。

执行董事（签字）
1208
华天（湖南）投资有限责任公司
年 月 日

娄底华天酒店管理有限责任公司 股东会决议

根据《公司法》及本公司章程的有关规定，本公司于____年____月____日召开了公司股东会，会议由代表 100%表决权的股东参加，经代表 100%表决权的股东表决通过，作出如下决议：

1. 同意公司股东华天（湖南）投资有限责任公司公开对外转让娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权，并按照规定进入湖南省联合产权交易所公开挂牌转让；

2. 华天（湖南）投资有限责任公司转让其持有的 11%股权事宜，公司股东娄底市城市发展集团有限公司不放弃在同等条件下具有优先受让权的权利。

3. 华天（湖南）投资有限责任公司转让其持有的 11%股权在湖南省联合产权交易所公开挂牌后，若行使优先购买权的公司股东娄底市城市发展集团有限公司在规定的公告期内未报名参与受让，则视为放弃优先购买权。

4. 如所转股权形成竞价，则采取网络竞价的方式确定受让方，并按照《湖南省联合产权交易所网络竞价实施办法》实施网络竞价。

（以下无正文，为娄底华天酒店管理有限责任公司股东会决议盖章页）

（以下无正文，为娄底华天酒店管理有限责任公司股东会决议盖章页）

华天（湖南）投资有限责任公司



娄底市城市发展集团有限公司



年 月 日



营业执照

统一社会信用代码

91431300062431981

(副本)

副本数量: 1-1



名称 娄底华天酒店管理有限公司

注册资本 壹佰万元

类型 其他有限责任公司

成立日期 2012年08月05日

法定代表人 周敏

住所 湖南省娄底市娄星区娄星中路111号(原娄底市烟草公司)

经营范围

酒店投资建设与经营; 旅游投资及与管理实业投资; 百货、服装、酒
类用品销售; 物业管理; 劳务派遣; 餐饮服务; 餐饮服务; 预包装食品、散装食
品销售; 住宿、餐饮、娱乐、会议服务; 母婴护理管理咨询服务; (依法须
经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展11%股权转让事宜)

登记机关

2023年7月1日

目 录

一、审计报告	第 1—3 页
二、财务报表	第 4—7 页
(一) 资产负债表	第 4 页
(二) 利润表	第 5 页
(三) 现金流量表	第 6 页
(四) 所有者权益变动表	第 7 页
三、财务报表附注	第 8—38 页



审计报告

天健湘审〔2023〕1381号

娄底华天酒店管理有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了娄底华天酒店管理有限责任公司（以下简称娄底华天公司）财务报表，包括2023年8月31日的资产负债表，2023年1-8月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了娄底华天公司2023年8月31日的财务状况，以及2023年1-8月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于娄底华天公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注九所述，截至2023年8月31日，娄底华天公司资产合计353,212,425.13元，负债合计467,962,624.04元，所有者权益合计-114,750,198.91元，现已资不抵债，娄底华天公司营运资



金主要由华天（湖南）投资有限责任公司提供，以维持娄底华天公司之持续经营能力。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

娄底华天公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估娄底华天公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

娄底华天公司治理层（以下简称治理层）负责监督娄底华天公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。



(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对娄底华天公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致娄底华天公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年九月二十八日





资产负债表

2023年8月31日

企会01表

单位:人民币元

编制单位:天津华天酒店管理有限公司

资产	注释	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	64,572.39	1,883,361.00	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	8,999,915.29	7,228,478.38	应付账款	11	4,358,349.02	4,100,594.49
应收款项融资				预收款项	12	14,152.62	72,226.42
预付款项	3	888,394.81	890,950.02	合同负债	13	2,565,162.46	2,594,707.66
其他应收款	4	5,180,721.63	5,638,012.43	应付职工薪酬	14	461,454.37	1,284,308.21
存货	5	341,422.71	324,133.25	应交税费	15	863,486.56	123,210.69
合同资产				其他应付款	16	459,646,109.26	453,387,625.82
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	6	78,772.43	134,129.95	其他流动负债	17	153,909.75	155,682.46
流动资产合计		15,553,799.16	16,099,065.03	流动负债合计		467,962,624.04	461,718,355.75
				非流动负债:			
				长期借款			
				应付债券			
				其中: 优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产:				长期应付款			
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债			
长期应收款				递延收益			
长期股权投资				递延所得税负债			
其他权益工具投资				其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计			
投资性房地产				负债合计		467,962,624.04	461,718,355.75
固定资产	7	218,047,071.85	223,790,245.85	所有者权益(或股东权益):			
在建工程	8	84,089,140.45	84,089,140.45	实收资本(或股本)	18	100,000,000.00	100,000,000.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中: 优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产	9	33,805,785.55	34,547,203.76	资本公积			
开发支出				减: 库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用	10	1,716,628.12	418,100.61	专项储备			
递延所得税资产				盈余公积	19	145,166.49	145,166.49
其他非流动资产				未分配利润	20	-214,895,365.40	-202,919,766.54
非流动资产合计		337,658,625.97	342,844,690.67	所有者权益合计		-114,750,198.91	-102,774,600.05
资产总计		353,212,425.13	358,943,755.70	负债和所有者权益总计		353,212,425.13	358,943,755.70

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:





利润表

2023年1-8月

会企02表

单位：人民币元

编制单位：天津天源酒店管理有限责任公司

项目	注释号	本期数	上年数
一、营业收入	1	25,804,202.93	29,615,167.07
减：营业成本	1	16,376,671.09	20,155,730.36
税金及附加	2	2,714,641.43	3,967,825.44
销售费用		620,342.62	770,496.92
管理费用		7,566,119.72	13,610,133.11
研发费用			
财务费用		9,601,437.18	15,837,965.96
其中：利息费用		9,445,423.94	15,800,187.56
利息收入		1,713.61	18,057.58
加：其他收益	3	60,181.76	3,050,774.15
投资收益（损失以“-”号填列）			-4,656,690.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4	-1,084,856.28	-376,962.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5	25,090.49	609.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-11,974,593.14	-26,709,253.88
加：营业外收入	6	1,000.00	100,705.46
减：营业外支出	7	2,005.72	756,237.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-11,975,598.86	-27,364,786.15
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,975,598.86	-27,364,786.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,975,598.86	-27,364,786.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-11,975,598.86	-27,364,786.15
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2023年1-8月

会企03表

编制单位：娄底华天酒店管理有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		24,957,906.44	30,953,367.26
收到的税费返还			2,795,571.39
收到其他与经营活动有关的现金		2,612,355.08	3,277,763.79
经营活动现金流入小计		27,570,261.52	37,026,702.44
购买商品、接受劳务支付的现金		8,115,436.80	14,107,847.06
支付给职工以及为职工支付的现金		8,644,090.29	10,386,233.90
支付的各项税费		3,045,328.41	4,931,338.58
支付其他与经营活动有关的现金		5,083,385.87	4,055,838.82
经营活动现金流出小计		24,888,241.37	33,481,258.35
经营活动产生的现金流量净额		2,682,020.15	3,545,444.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		457,188.32	146,050.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		457,188.32	146,050.00
投资活动产生的现金流量净额		-457,188.32	-146,050.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		5,401,803.50	7,408,486.44
筹资活动现金流入小计		5,401,803.50	7,408,486.44
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,445,423.94	15,800,187.56
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		9,445,423.94	15,800,187.56
筹资活动产生的现金流量净额		-4,043,620.44	-8,391,701.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,883,361.00	6,875,668.04
六、期末现金及现金等价物余额			
		64,572.39	1,883,361.00

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

2023年1-9月

单位：人民币元

	本期数				上期数			
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益 准备	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益 准备	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00	105,166.49		-102,774,000.00	100,000,000.00	105,166.49		-75,409,813.50
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	100,000,000.00	105,166.49		-102,774,000.00	100,000,000.00	105,166.49		-75,409,813.50
三、本年年末余额								
(一) 综合收益总额								
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 限售股份转让收入扣除支付的手续费								
4. 其他								
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 盈余公积弥补以前年度损益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
(五) 专项储备								
1. 专项储备								
2. 其他								
(六) 其他								
四、本年年末余额	100,000,000.00	105,166.49		-111,758,196.91	100,000,000.00	105,166.49		-102,774,000.00

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：



娄底华天酒店管理有限公司

财务报表附注

2023年1-8月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

娄底华天酒店管理有限责任公司（以下简称公司或本公司）系由华天（湖南）投资有限责任公司、娄底市城市发展集团有限公司共同投资设立，于2013年3月5日在娄底市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为914313000622431981的营业执照，注册资本10,000.00万元。

本公司经营范围：酒店投资建设与管理；旅游业投资与管理实业投资；百货、服装、酒店用品销售；洗涤管理；养老服务；餐饮服务；预包装食品、散装食品销售；住宿、娱乐、会议服务；母婴健康管理信息咨询。（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、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2023年1月1日起至2023年8月31日止。



(三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(六) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。



2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金



融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的



报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负



债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日,若公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资,公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	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
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——华天酒店集团股份有限公司(以下简称华天酒店公司)合并范围内关联方组合	华天酒店公司合并范围内关联方往来款项	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
其他应收款——账龄组合	类似账龄的款项信用风险特征相似	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,编制其他应款账龄与未来12个月内或整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失

(3) 采用简化计量方法,按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	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



项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——华天酒店公司合并范围内关联方组合	华天酒店公司合并范围内关联方往来款项	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	6
1-2 年	10
2-3 年	20
3-4 年	30
4 年以上	100

3) 对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项的损失情况及债务人的经济状况预计可能存在的损失，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销

(七) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据



资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销

(八) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够



取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(九) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	40	4	2.40
机器设备	年限平均法	10	4	9.60
运输设备	年限平均法	5	4	19.20
电子设备	年限平均法	5	4	19.20
其他设备	年限平均法	5	4	19.20

(十) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十一) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限 (年)
土地使用权	40

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开



发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十二) 部分长期资产减值

对固定资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(十三) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十四) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利
2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；



2) 设定受益计划存在资产的, 将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分, 其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本, 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: (1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利, 符合设定提存计划条件的, 按照设定提存计划的有关规定进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划的有关规定进行会计处理, 为简化相关会计处理, 将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十五) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务, 履行该义务很可能导致经济利益流出公司, 且该义务的金额能够可靠的计量时, 公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量, 并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(十六) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日, 公司对合同进行评估, 识别合同所包含的各单项履约义务, 并确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时, 属于在某一时段内履行履约义务, 否则, 属于在某一时点履行履



约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(十七) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法



政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(十八) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(十九) 租赁

1. 公司作为承租人



在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。



(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入,发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊,分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日,公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债,并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理,并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产,并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

(二十) 重要会计估计变更

本公司原房屋及建筑物折旧年限为 20-35 年,为了更全面、真实、准确、公允地反映公



司财务状况和经营成果，使固定资产折旧年限与其实际使用寿命更加接近，适应公司业务发展和内部资产管理的需要，经华天酒店公司第八届第四次董事会和第八届第十一次监事会决议，自2023年1月1日起，房屋及建筑物折旧年限变更为20-50年。此项会计估计变更对2023年1-8月损益影响为增加净利润57.24万元。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除20%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

根据财政部、税务总局及海关总署《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）、财政部和税务总局《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告2019年第87号）以及财政部和税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第1号）的相关规定，本公司属于生活性服务企业，自2023年1月1日至2023年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减增值税应纳税额。

五、财务报表项目注释

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数
库存现金	38,206.00
银行存款	26,366.39



项 目	期末数
合 计	64,572.39

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	584,542.89	5.45	584,542.89	100.00	
按组合计提坏账准备	10,136,006.69	94.55	1,136,091.40	11.21	8,999,915.29
合 计	10,720,549.58	100.00	1,720,634.29	16.05	8,999,915.29

(2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
李金刚	584,542.89	584,542.89	100.00	预期无法收回
小 计	584,542.89	584,542.89	100.00	

(3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	10,057,906.69	1,136,091.40	11.30
华天酒店公司合并范围内关联方组合	78,100.00		
小 计	10,136,006.69	1,136,091.40	11.21

(4) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	4,846,101.46	290,766.09	6.00
1-2年	4,073,555.21	407,355.52	10.00
2-3年	639,797.82	127,959.56	20.00
3-4年	269,202.82	80,760.85	30.00
4年以上	229,249.38	229,249.38	100.00
小 计	10,057,906.69	1,136,091.40	11.30



3. 预付款项

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	867,735.37	95.78		867,735.37
1-2 年	20,659.44	2.28		20,659.44
3 年以上	17,561.95	1.94	17,561.95	
合 计	905,956.76	100.00	17,561.95	888,394.81

1. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	786,104.03	12.64	786,104.03	100.00	
按组合计提坏账准备	5,434,713.14	87.36	253,991.61	4.67	5,180,721.53
合 计	6,220,817.17	100.00	1,040,095.64	16.72	5,180,721.53

(2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
李金刚	135,135.72	135,135.72	100.00	预期无法收回
湖南清管家环保科技有限公司	650,968.31	650,968.31	100.00	预期无法收回
小 计	786,104.03	786,104.03	100.00	

(3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	3,993,531.27		
账龄组合	1,441,181.87	253,991.61	17.62
其中：1 年以内	702,564.15	42,153.85	6.00
1-2 年	229,307.00	22,930.70	10.00
2-3 年	328,589.54	65,717.91	20.00



3-4年	82,188.61	24,656.58	30.00
4年以上	98,532.57	98,532.57	100.00
小计	5,434,713.14	253,991.61	4.67

5. 存货

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	341,422.71		341,422.71
合计	341,422.71		341,422.71

6. 其他流动资产

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待认证增值税	78,772.43		78,772.43
合计	78,772.43		78,772.43

7. 固定资产

(1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
账面原值						
期初数	217,710,771.63	9,969,108.00	2,197,825.01	259,019.34	97,456,681.09	327,933,711.07
本期增加金额		1,700.00	3,442.06		8,387.30	16,529.36
①购置		1,700.00	3,442.06		8,387.30	16,529.36
期末数	217,710,771.63	9,971,108.00	2,501,267.07	259,019.34	97,465,071.39	327,910,210.13
累计折旧						
期初数	58,132,381.18	7,625,997.19	2,103,730.31	248,658.97	35,422,691.57	101,138,165.22
本期增加金额	3,114,490.56	681,570.12	10,459.35		1,953,183.33	5,759,703.36
其中：计提	3,114,490.56	681,570.12	10,459.35		1,953,183.33	5,759,703.36
期末数	61,546,874.74	8,307,567.31	2,414,189.66	248,658.97	37,375,877.90	109,893,168.58
账面价值						



项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合 计
期末账面价值	156,193,899.89	1,666,510.69	87,077.41	10,360.37	60,089,193.19	218,047,071.85
期初账面价值	159,308,390.15	2,343,410.81	94,094.70	10,360.37	62,033,989.52	223,790,245.85

(2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	7,251,472.48
小 计	7,251,472.48

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况说明

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
娄底华天大酒店地下车库	34,029,002.50	政策因素，暂无法审批
小 计	34,029,002.50	

8. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
酒店建设工程	84,089,140.45		84,089,140.45
合 计	84,089,140.45		84,089,140.45

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他 减少	期末数
酒店建设工程	84,089,140.45				84,089,140.45
合 计	84,089,140.45				84,089,140.45

9. 无形资产

项 目	土地使用权	合 计
账面原值		
期初数	44,485,090.00	44,485,090.00
期末数	44,485,090.00	44,485,090.00
累计摊销		
期初数	9,937,886.24	9,937,886.24



项 目	土地使用权	合 计
本期增加金额	741,418.21	741,418.21
其中：计提	741,418.21	741,418.21
期末数	10,679,304.45	10,679,304.45
账面价值		
期末账面价值	33,805,785.55	33,805,785.55
期初账面价值	34,547,203.76	34,547,203.76

10. 长期待摊费用

项 目	期末数
装修费用	1,716,628.12
合 计	1,716,628.12

11. 应付账款

项 目	期末数
货款	4,358,349.02
合 计	4,358,349.02

12. 预收款项

项 目	期末数
租金	14,152.62
合 计	14,152.62

13. 合同负债

项 目	期末数
酒店消费款	2,565,162.46
合 计	2,565,162.46

14. 应付职工薪酬

(1) 明细情况



项 目	期末数
短期薪酬	461,454.37
合 计	461,454.37

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	460,989.37
住房公积金	465.00
小 计	461,454.37

15. 应交税费

项 目	期末数
增值税	91,435.34
水利建设基金	51,712.58
代扣代缴个人所得税	25,627.57
城市维护建设税	15,671.32
残疾人保障金	13,796.88
房产税	584,619.29
土地使用税	68,199.10
印花税	3,957.77
教育费附加	5,080.03
地方教育附加	3,386.68
合 计	863,486.56

16. 其他应付款

项 目	期末数
关联方往来	442,783,505.27
工程款	15,526,411.27
押金保证金	404,035.69
应付暂收款	273,814.72



项 目	期末数
其他	558,342.31
合 计	459,546,109.26

17. 其他流动负债

项 目	期末数
待转销项税额	153,909.75
合 计	153,909.75

18. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华天（湖南）投资有限责任公司	60,000,000.00			60,000,000.00
娄底市城市建设投资集团有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00

19. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	145,166.49			145,166.49
合 计	145,166.49			145,166.49

20. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
期初未分配利润	-202,919,766.54	
加：本期净利润	-11,975,598.86	
期末未分配利润	-214,895,365.40	

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数
-----	-----



	收入	成本
主营业务收入	25,804,202.93	16,376,671.09
合 计	25,804,202.93	16,376,671.09

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
餐饮	14,704,895.80	10,024,531.34	4,680,364.46
客房	10,637,596.99	5,473,861.40	5,163,735.59
其他	461,710.14	878,278.35	-416,568.21
小 计	25,804,202.93	16,376,671.09	9,427,531.84

2. 税金及附加

项 目	本期数
城市维护建设税	65,495.35
教育费附加	28,069.44
印花税	674.95
房产税	2,313,409.81
土地使用税	272,796.40
水利建设基金	15,482.52
地方教育费附加	18,712.96
合 计	2,714,641.43

3. 其他收益

项 目	本期数
与收益相关的政府补助[注]	1,798.53
代扣个人所得税手续费返还	319.02
增值税加计抵减	58,064.21
合 计	60,181.76

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)1之说明



4. 信用减值损失

项 目	本期数
应收坏账损失	-387,405.38
其他应收坏账损失	-697,450.90
合 计	-1,084,856.28

5. 资产减值损失

项 目	本期数
预付账款减值损失	25,090.49
合 计	25,090.49

6. 营业外收入

项 目	本期数
赔偿款	1,000.00
合 计	1,000.00

7. 营业外支出

项 目	本期数
滞纳金	2,005.72
合 计	2,005.72

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	11,975,598.86	-27,364,786.15
加: 资产减值准备	1,059,765.79	376,352.93
固定资产折旧	5,759,703.36	9,759,823.40
使用权资产折旧		



补充资料	本期数	上年数
无形资产摊销	741,418.21	923,752.29
长期待摊费用摊销	498,917.31	460,780.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	9,445,423.94	15,800,187.56
投资损失（收益以“-”号填列）		4,656,690.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-17,289.46	66,530.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,851,932.52	-10,083,648.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,021,612.38	8,949,761.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,682,020.15	3,545,444.09
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	64,572.39	1,883,361.00
减: 现金的期初余额	1,883,361.00	6,875,668.04
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,818,788.61	1,992,307.01
2. 现金和现金等价物的构成		
项 目	期末数	上年年末数
(1) 现金	64,572.39	1,883,361.00
其中: 库存现金	38,206.00	37,828.00
可随时用于支付的银行存款	26,366.39	1,845,533.00
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
(2) 现金等价物		



项 目	期末数	上年年末数
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	64,572.39	1,883,361.00

(四) 政府补助

1. 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
残保金退还	1,798.53	其他收益	财政部公告 2023 年第 8 号
小 计	1,798.53		

2. 本期计入当期损益的政府补助金额为 1,798.53 元。

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
华天酒店公司	实际控制人
华天（湖南）投资有限责任公司	母公司
娄底市城市发展集团有限公司	第二大股东的控股股东
湖南百年华天贸易有限责任公司	同受华天酒店公司控制
湖南国际金融大厦有限公司潇湘华天大酒店	同受华天酒店公司控制
湖南华天餐饮管理有限公司	同受华天酒店公司控制
湖南华天大酒店有限公司	同受华天酒店公司控制
湖南华天酒店管理有限公司	同受华天酒店公司控制
湖南华天酒店管理有限公司（常德华天）	同受华天酒店公司控制
湖南华天酒店管理有限公司（芙蓉华天）	同受华天酒店公司控制
湖南华天酒店管理有限公司（衡阳华天）	同受华天酒店公司控制
湖南华天像数健康管理有限公司娄底华天分公司	同受华天酒店公司控制
湖南华天装饰有限公司	同受湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司控制
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司	同受华天酒店公司控制
湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司灰汤华天大酒店	同受华天酒店公司控制



关联方名称	与本公司的关系
湖南兴湘资产管理集团有限公司	受湖南兴湘投资控股集团有限公司控制
邵阳华天大酒店有限责任公司	同受华天酒店公司控制
益阳华天大酒店有限公司华天大酒店	同受华天酒店公司控制
张家界华天酒店管理有限责任公司	同受华天酒店公司控制
株洲华天大酒店有限责任公司	同受华天酒店公司控制

(二) 关联方交易情况

1. 采购货物

关联方名称	金 额
湖南百年华天贸易有限责任公司	537,544.45
湖南华天大酒店有限公司	1,210.58
小 计	538,755.03

2. 销售货物

关联方名称	金 额
湖南华天大酒店有限公司	856.60
小 计	856.60

3. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	
		账面余额	坏账准备
应收账款			
	湖南华天装饰有限公司	4,544.00	454.40
	湖南华天像数健康管理有限公司娄底华天分公司	78,100.00	
小 计		82,644.00	
其他应收款			
	张家界华天酒店管理有限责任公司	3,292,214.00	
	湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司	687,934.27	
	湖南华天像数健康管理有限公司娄底华天分公司	13,383.00	



项目名称	关联方	期末数	
		账面余额	坏账准备
小 计		3,993,531.27	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数
应付账款		
	湖南百年华天贸易有限责任公司	59,939.74
	华天酒店公司	112,084.00
	湖南华天酒店管理有限公司	9,870.76
	湖南华天大酒店有限公司	1,283.22
小 计		183,177.72
合同负债		
	湖南华天大酒店有限公司	491.51
小 计		491.51
其他应付款		
	华天酒店公司	385,304,459.49
	邵阳华天大酒店有限责任公司	2,083,343.90
	湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司灰汤华天大酒店	632,617.53
	湖南华天酒店管理有限公司	724,103.47
	湖南国际金融大厦有限公司潇湘华天大酒店	390,085.44
	湖南华天大酒店有限公司	226,365.60
	湖南华天酒店管理有限公司(衡阳华天)	84,976.34
	株洲华天大酒店有限责任公司	40,965.67
	湖南华天酒店管理有限公司(芙蓉华天)	9,664.26
	湖南华天餐饮管理有限公司	9,120.00
	益阳华天大酒店有限公司华天大酒店	1,880.99
	湖南华天酒店管理有限公司(常德华天)	290.00
	湖南兴湘资产经营管理集团有限	40,884,023.21



	公司	
	湖南华天装饰有限公司	3,341,885.53
	娄底市城市发展集团有限公司	9,049,723.84
小计		442,783,505.27

4. 关联方资金拆借利息

关联方名称	金 额
华天酒店公司	8,938,437.90
湖南兴湘资产经营管理集团有限公司	506,986.04
小计	9,445,423.94

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大或有事项

八、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

(一) 公司作为出租人

1. 租赁收入

项 目	本期数
租赁收入	230,490.32
小 计	230,490.32

2. 经营租赁资产

项 目	期末数
固定资产	7,251,472.48
小 计	7,251,472.48



经营租出固定资产详见本财务报表附注五(一)7之说明。

(二) 其他事项

截至2023年8月31日,本公司资产合计353,212,425.13元,负债合计467,962,624.04元,所有者权益合计-114,750,198.91元,现已资不抵债,本公司营运资金主要由华天(湖南)投资有限责任公司提供,以维持本公司之持续经营能力。



委托人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因本公司拟实施股权转让事宜，本公司委托贵公司对该经济行为涉及的本公司持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11% 股权于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、评估所对应的经济行为符合国家规定，已于 2023 年 9 月 9 日获娄底华天酒店管理有限责任公司股东会同意；同时该经济行为于 2023 年 9 月 14 日经本公司执行董事同意启动预挂牌事宜并同步进行审计、评估，待审计、评估结果确定后履行股东会审批程序并在湖南省联合产权交易所正式挂牌转让。

二、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地进行评估工作；

三、本公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

华天（湖南）投资有限责任公司（公章）

法定代表人签章

二〇二三年 九月 二十七日

被评估单位承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因华天（湖南）投资有限责任公司拟实施股权转让事宜，华天（湖南）投资有限责任公司委托贵公司对该经济行为涉及的其持有的本公司 11% 股权于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、评估所对应的经济行为符合国家规定，并已于 2023 年 月 日获股东会同意；
- 二、本公司所提供的财务会计资料及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产产权为本公司所有，本公司承诺如果相关资产出现产权纠纷问题，与承做本次资产评估的机构、评估人员无关；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项；
- 七、纳入资产评估范围的资产涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷等不确定因素，已在《关于进行资产评估有关事项的说明》中完整披露；
- 八、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地进行评估工作；
- 九、本公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

娄底华天酒店管理有限责任公司（公章）

法定代表人签章



二〇二三年 九月二十一日

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 湘K9HT76 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 娄底华天酒店管理有限公司

住址 Address 娄底市娄星区乐坪东街9号娄底宾馆2栋2208

使用性质 Use Property 非营运

品牌型号 Brand/Model 金杯牌SY6513U1S1BH

车辆识别代号 VIN LSYBCAHS5D1059682

发动机号码 Engine No. 039480

注册日期 Register Date 2014-08-27 发证日期 Issue Date 2014-08-27

湖南省娄底市公安局交通警察支队

湘K9HT76 检验有效期至2018年08月湘K(99)

湘K9HT76 检验有效期至2021年08月湘K(99)

湘K9HT76 检验有效期至2024年08月湘K

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 湘K9HT11 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 娄底华天酒店管理有限公司

住址 Address 娄底市娄星区乐坪东街9号娄底宾馆2栋2208

使用性质 Use Property 非营运

品牌型号 Brand/Model 金杯牌SY6513U1S1BH

车辆识别代号 VIN LSYBCAHS5D1059682

发动机号码 Engine No. 039480

注册日期 Register Date 2014-08-27 发证日期 Issue Date 2014-08-27

湖南省娄底市公安局交通警察支队

湘K9HT11 检验有效期至2017年08月湘K(湘K)

湘K9HT11 检验有效期至2019年08月湘K(湘K)

湘K9HT11 检验有效期至2028年08月湘K(湘K)

湘K9HT11 检验有效期至2033年08月湘K

湘K9HT11 检验有效期至2038年08月湘K

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43002294842

湘 2018)

娄底市不动产权第

0011730 号

权利人	娄底华天酒店管理有限责任公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁（华天城）1栋101
不动产单元号	431302 005029 GB00006 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	商服用地 / 商业服务
面积	共有宗地面积 34099.52m ² / 房屋建筑面积 21091.10m ²
使用期限	国有建设用地使用权2053年10月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 3688.02m ² ; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 17710.83m ² , 分摊建筑面积: 3380.27m ² ; 房屋总层数: 24, 所在层数: 1-3层;

附 记

该不动产已在建工程抵押登记，证号为娄他项（2014）第T00236号、
娄房建竣底字第Z201403130001号。

于2018年11月24日
不动产证明为20180023477号

于2018年4月20日
不动产证明为20180023477号



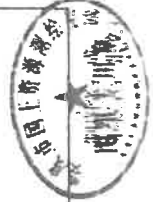
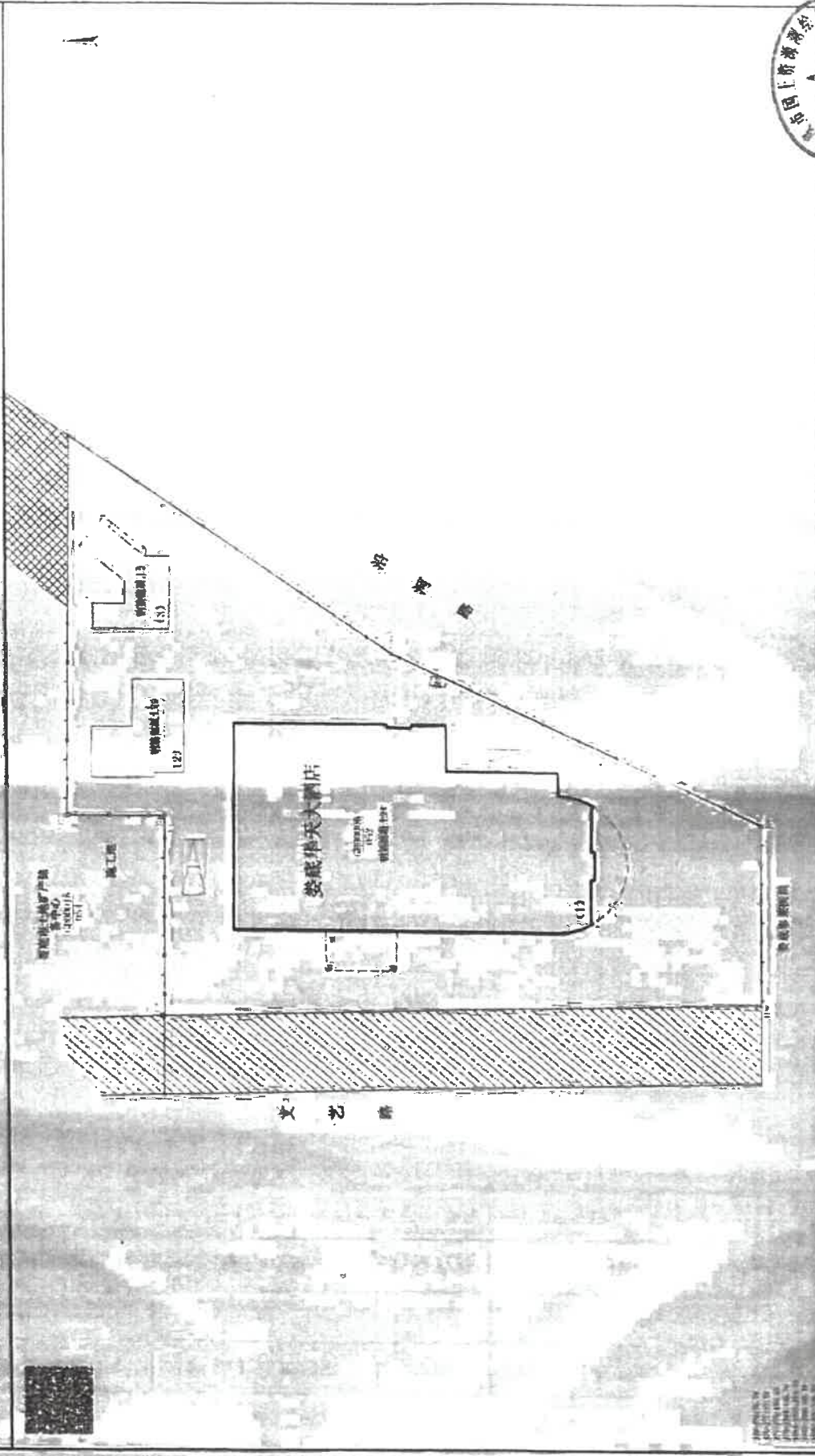
宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 44120200302000000001
所在宗地号: 3071.25-503.01

宗地权利人: 肇庆华天置业有限公司

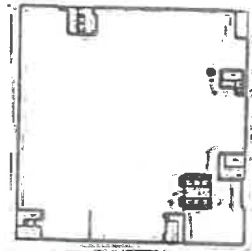
宗地面积: 34659.52



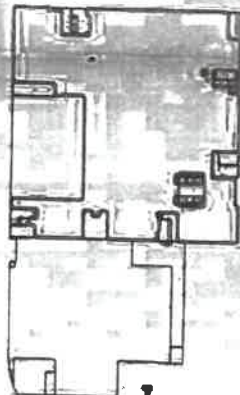
宗地权利人: 肇庆华天置业有限公司
宗地面积: 34659.52

1:1,500

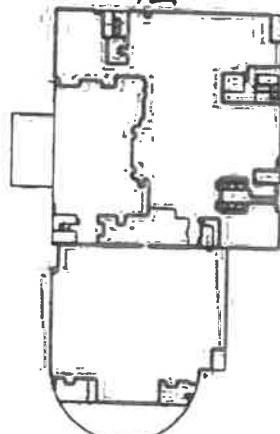
宗地代码	431302005029GB00006	结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	
幢号	F0001	总层数	24	分摊建筑面积	3353.27
户号	0001	所在层次	第1~3层	建筑面积	21091.10
坐落	文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁（华天城）1栋101				



3层



2层



1层

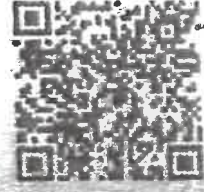
娄底市不动产登记中心



绘制日期: 2016年03月22日

1: 2400

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证



登记机构 (章)

2018年6月5日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43002294843

不动产权证书

2018) 娄底市不动产权第 0011731 号

附 记

该不动产已在建工程抵押登记，证号为娄他项（2014）第J00235娄房建娄底字第Z201403130001号。

2018.11.27
不动产证明号 J018 W23477

于2022年4月20日设定抵押权注销登记
不动产证明号 2018 W234677

人	娄底华天酒店管理有限责任公司
况	房屋单独所有
落	文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁（华天城）1栋401、1301
元号	431302 005029 GB000006 F00010002
型	国有建设用地使用权/房屋所有权
质	出让 / 自建房
途	商服用地 / 商业服务
积	共有宗地面积 34099.52m ² / 房屋建筑面积 34802.14m ²
限	国有建设用地使用权2053年10月30日止

分摊土地使用权面积：6085.55m²；
房屋结构：钢筋混凝土结构；
专有建筑面积：22095.95m²，分摊建筑面积：12706.19m²；
房屋总层数：24，所在层数：4-24层；

宗地图

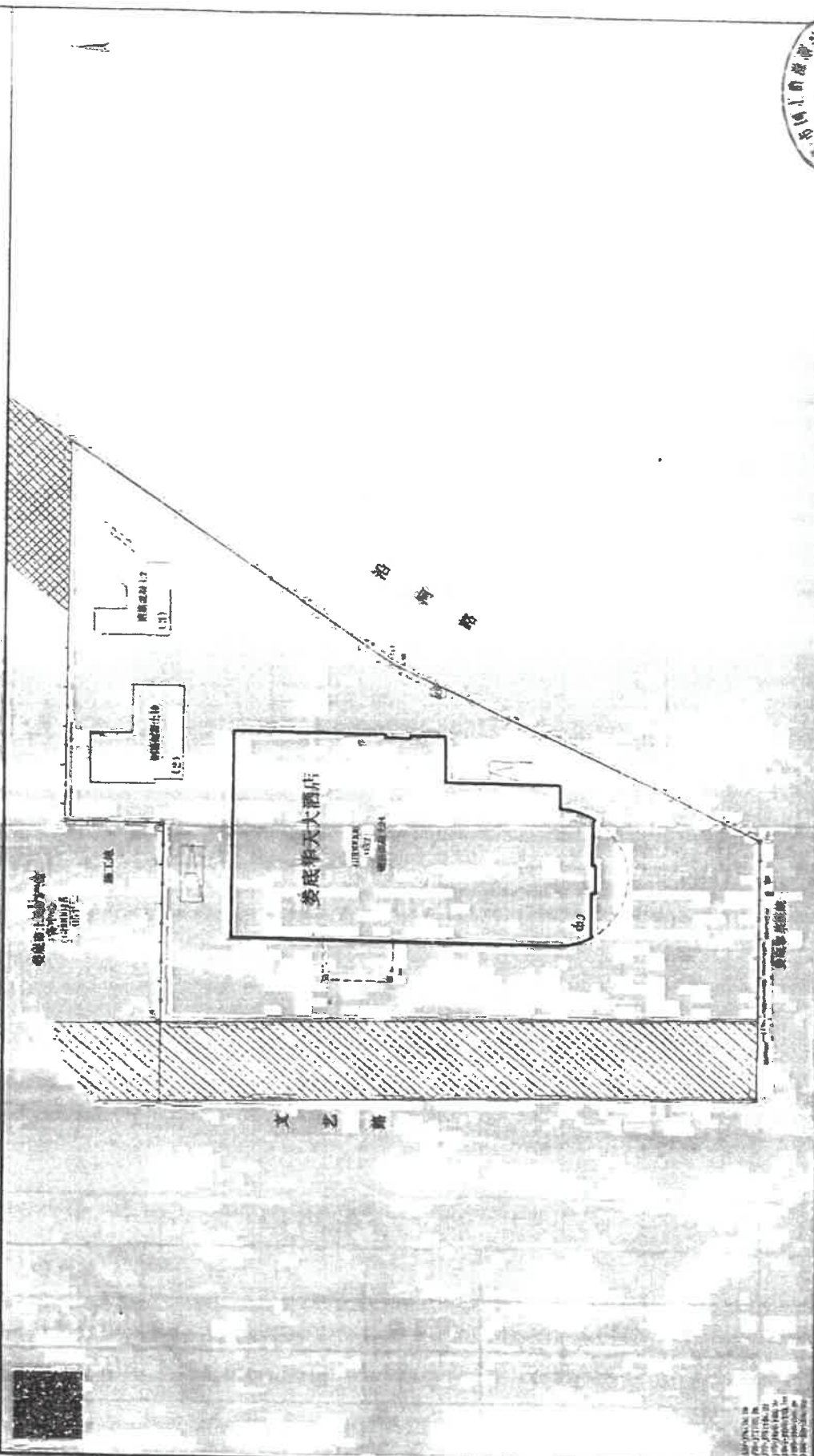
单位: m, m'

宗地代码: 43130200502K3B(0)0101

所在图幅号: 3070.25-503.01

宗地权利人: 娄底誉天大酒店有限公司

宗地面积: 34089.52



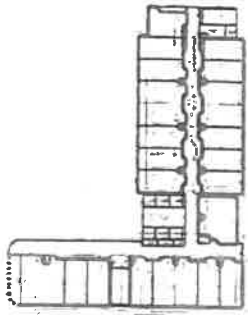
2017年12月新规划测绘成果
 编制日期: 2017年12月06日
 审核日期: 2017年12月06日

1:1000

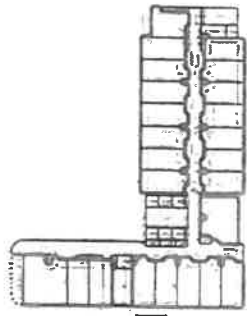
娄底市不动产登记中心

单位: m²

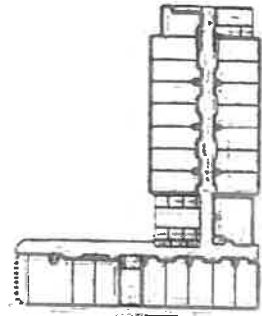
宗地代码	431302005029GB00006	结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	9631.07
幢号	F0001	总层数	24	分摊建筑面积	5589.25
户号	0002	所在层次	第4~12层	建筑面积	15220.32
坐落	文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁(华天城)1栋401				



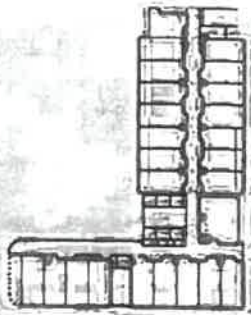
10层



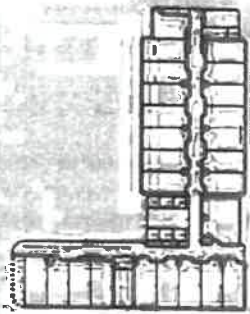
11层



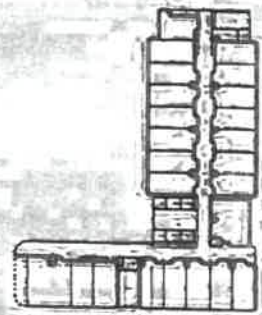
12层



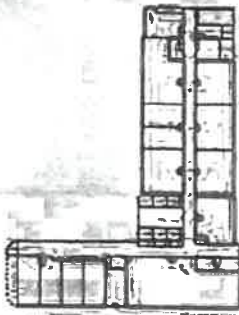
7层



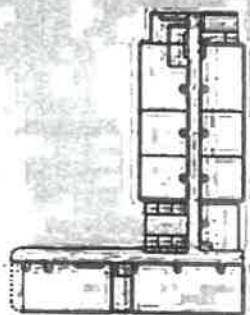
8层



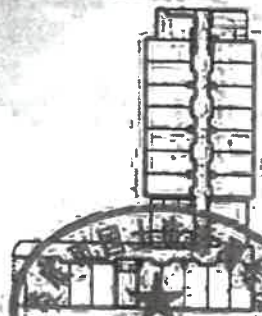
9层



4层



5层



6层



绘制日期: 2016年03月22日

1: 1400

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证



登记机构 (章)
2018年6月5日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 43002294841



不动产权证书

湘

2018)

娄底市不动产权第

0011796 号

附 记

权利人	娄底华天酒店管理有限责任公司	
共有情况	房屋单独所有	
坐落	文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁（华天城）3栋	
不动产单元号	431302 005029 GB00006 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让 / 自建房	
用途	商服用地 / 商业服务	
面积	共有宗地面积 34099.52m ² / 房屋建筑面积 1631.13m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2053年10月30日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 815.27m ² ; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 1323.76m ² ; 分摊建筑面积: 307.37m ² ; 房屋总层数: 2, 所在层数: 1-2层;	

该不动产已在建设工程抵押登记, 证号为娄他项(2018)娄房建委底字第Z201403130001号。

2018年11月27日设定抵押权变更登记
不动产证明为 2018 0023477 号

于2018年4月30日设定抵押权
不动产证明为 2018 0023477

3

宗地图

宗地权利人: 娄底中天酒店管理有限公司

宗地面积: 24000.62

宗地代码: 431302003029F000006

所在图幅号: 3070.25-503.00



娄底中天酒店管理有限公司

综合楼 (1)

宿舍楼 (2)

娄底中天大酒店

文艺路

娄底中天酒店



娄底市不动产登记中心

2017年12月18日解法测绘界址点
测制日期: 2017年12月18日
测制比例: 1:1000

1:1000

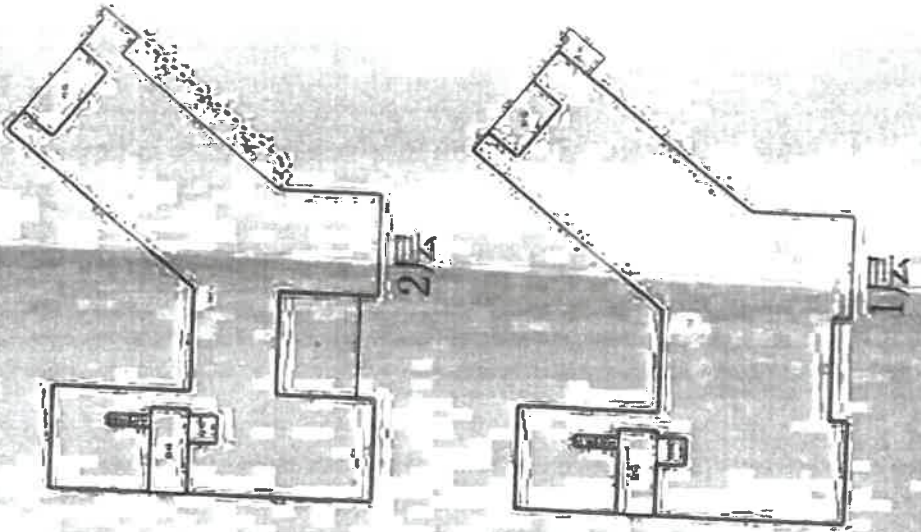
房产分户图



1:1m²

代码	431302005029GB00006	结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	1323.76
层号	F0003	总层数	2	分摊建筑面积	307.37
单元号	0001	所在层次	第1~2层	建筑面积	1631.13
栋号	文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁（华天城）3栋101				

北



绘制日期: 2018年06月11日

1: 600

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关 (章)
2018年6月5日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43002294840



权利人	娄底华天酒店管理有限责任公司		
共有情况	房屋单独所有		
坐落	文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁(华天城)2栋		
不动产单元号	431302 005029 GB000006 F00020001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让 / 自建房		
用途	商服用地 / 住宅		
面积	共有宗地面积 34099.52m ² / 房屋建筑面积 9627.95m ²		
使用期限	国有建设用地使用权2053年10月30日止		
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 1011.35m ² ; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 6474.01m ² , 分摊建筑面积: 3153.94m ² ; 房屋总层数: 10, 所在层数: 1-10层;		

该不动产已在建设工程抵押登记, 证号为娄他项(2014)娄房建娄底字第Z201403130001号。

于2018年11月27日设定抵押权变更登记
不动产证明为20180023477号

于2018年9月20日设定抵押权注销登记
不动产证明为20180023477号

宗地图

单位: M, CM

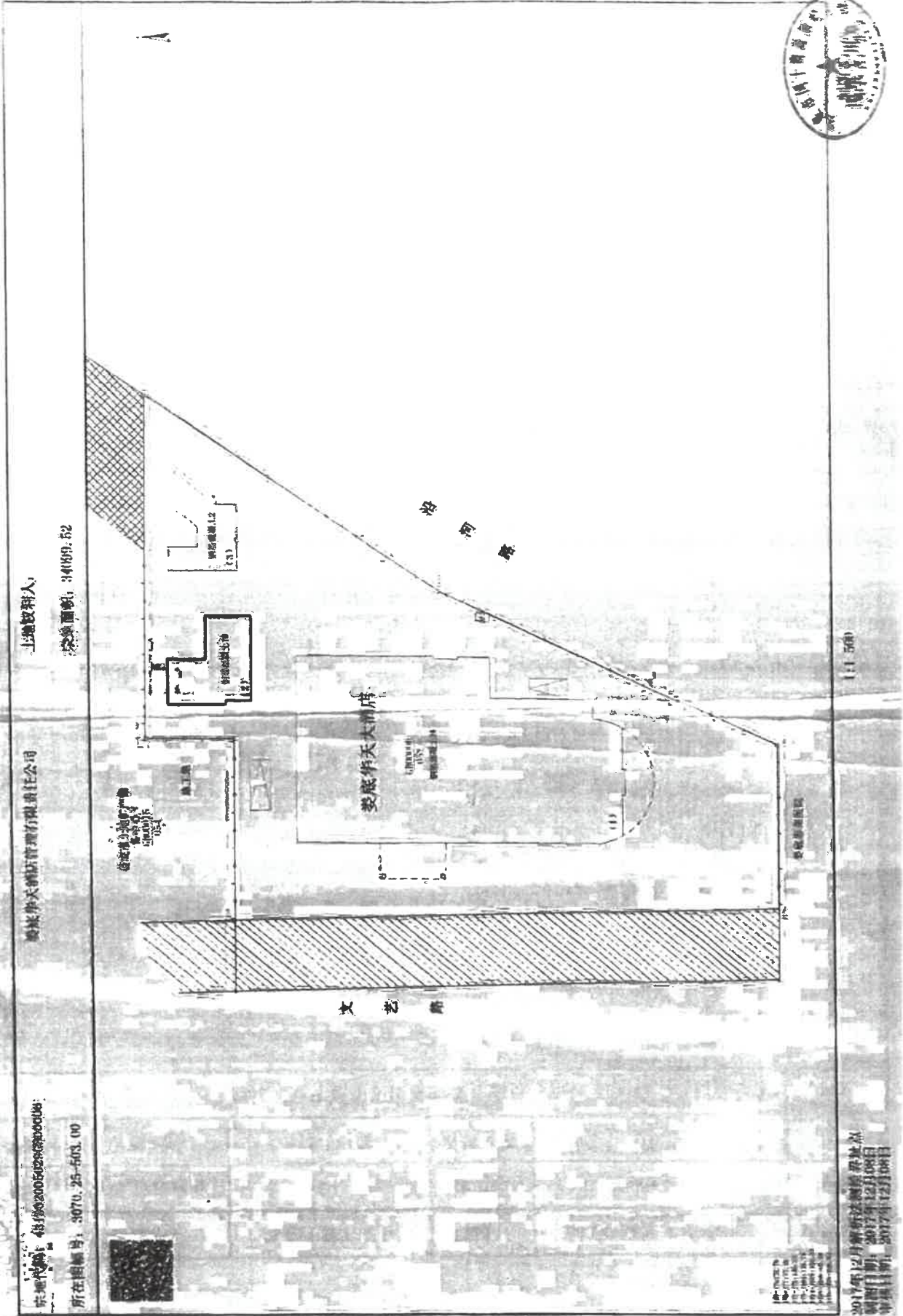
宗地编号: 43190200502808000046

所在图幅号: 3070.25-503.00

宗地权利人: 江苏伟天酒店管理有限公司

土地权利人:

宗地面积: 34189.52



2017年12月新沂法拍竞买公示
项目编号: 2017年12月08日
申报日期: 2017年12月08日

(1:500)



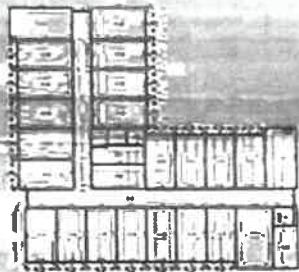
新沂不动产登记中心

单位: m²

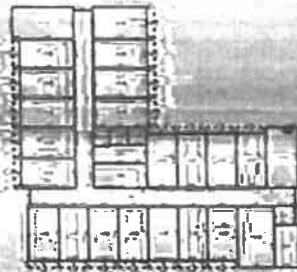
宗地代码	431302005029GB00006	结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	6474.01
幢号	F0002	总层数	10	分摊建筑面积	3153.94
户号	0001	所在层次	第1~10层	建筑面积	9627.95
坐落	文艺路以东、涟水岸以西、娄底市新体育馆旁（华天城）2栋				



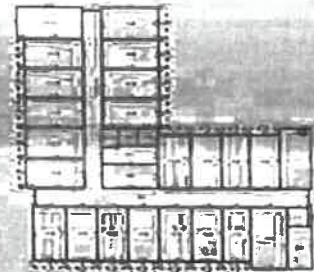
10层



7层



8层



9层



4层



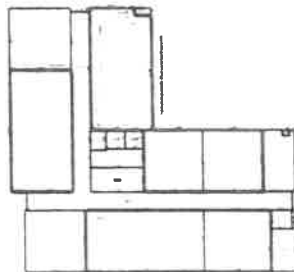
5层



6层



1层



2层



3层



绘制日期: 2018年03月21日

娄底市不动产登记中心

1: 900

索引号: GL-6

资产评估

中铭评合字[2023]第 13007 号

委 托 合 同



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

资产评估委托合同

委托人（甲方）：华天（湖南）投资有限责任公司

受托人（乙方）：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等有关文件规定，为使资产评估工作进行，明确双方的权利、义务、违约责任和争议解决等内容，经双方协商一致，签订本资产评估委托合同。

一、评估目的

确定华天（湖南）投资有限责任公司持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11% 股权于评估基准日的市场价值，为甲方拟实施股权转让事宜提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

（一）评估对象为甲方持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11% 股权价值。

（二）评估范围为娄底华天酒店管理有限责任公司全部资产和负债，具体评估范围以甲方根据经审计的数据为基础填报的评估申报表为准。

三、评估基准日

评估基准日：2023 年 8 月 31 日。

四、评估报告使用人、使用范围及使用人的责任

（一）乙方向甲方提交正式文本式的《资产评估报告》；《资产评估报告》包括评估报告、资产评估说明各一式捌套，资产评估报告、资产评估说明由甲方分发并按评估目的使用。

（二）资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的甲方及其股东、上级主管部门、国有资产管理部门，其他报告使用人为法律、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。

（三）资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

（四）资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（五）甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(六) 未经甲方书面许可, 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。

(七) 甲方未征得乙方同意, 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。

五、评估报告提交期限和方式

根据资产评估工作的时间安排, 甲方应于2023年9月22日前完成资产清查工作, 并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。在正常情况下, 乙方收到甲方提供的全部资料后, 乙方于2023年9月26日完成甲方委托的评估工作, 并向甲方以电子邮件的方式提交《资产评估报告》交换意见稿, 经充分交换意见, 在甲方对资产评估初步评估结果反馈意见后5个工作日内以邮寄的方式提交正式的《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料, 乙方提交报告的时间则顺延。

六、评估服务费总额、支付时间和方式

(一) 评估服务费总额: 根据湘价服【2011】203号文件的规定以及本项目评估工作的繁简程度, 甲方、乙方协商本次资产评估服务费总额为¥85,000.00元, 大写人民币金额捌万伍仟元整(含增值税, 税率:6%)。

(二) 支付进度: 甲方在具体项目开展前与乙方签订《资产评估委托合同》, 评估结果出来的7个工作日内向乙方支付50%评估费用, 即支付人民币4.25万元(大写:肆万贰仟伍佰元整); 待乙方出具正式评估报告后7个工作日内向乙方支付剩余款50%, 即支付人民币4.25万元(大写:肆万贰仟伍佰元整)。

(三) 支付方式: 乙方应于甲方每次付款前提供足额、合法、有效的增值税专用发票(税率:6%), 否则甲方有权延迟付款直至乙方提供发票为止。

七、甲、乙双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十三条之规定, 甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助; 甲方应当根据资产评估业务需要, 负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十五条之规定, 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性, 恰当使用资产评

估报告是甲方和其他相关当事人的责任。甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3. 甲方应当为乙方评估人员提供适当的办公条件，及被评估单位（娄底华天酒店管理有限责任公司）提供免费食宿。

（二）乙方的权利和义务

1. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十四条之规定，遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2. 遵守职业道德，对在评估过程中知悉的甲方和其他相关方的商业秘密保密。

3. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

5. 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

八、资产评估委托合同的变更、中止、解除

（一）资产评估委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

（二）资产评估委托合同签订后，评估目的、评估对象发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应当签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

（三）如因甲方原因中止委托合同的，预收评估费用不予退还。

九、违约责任和争议解决

（一）甲方需提供的必要资料应于签订本合同 3 日前提供，若不能按时提供，延误评估时间，与乙方无关。

（二）乙方因故取消或中止评估，应根据对甲方造成的损失承担违约责任；

（三）签约各方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

（四）本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为资产评估合同履行的甲方所在地，因本委托合同所引起的

或与本委托合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），各方选择第1种解决方式：

1、向委托人合同评估服务的甲方单位住所地有管辖权的人民法院提起诉讼，本合同签订于湖南省长沙市芙蓉区；

2、提交合同签订地仲裁委员会仲裁。

十、委托合同有效期

本资产评估委托合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十一、其他事项

涉及国有资产占有单位的资产评估项目，须按规定由甲方向其主管机关或国有资产管理部门报送资产评估核准申请或进行备案，甲方需向乙方提供国有资产管理部门核准或备案的批准文件存档。

本资产评估委托合同壹式捌份，甲方陆份、乙方二份，并具有同等法律效力，未尽事宜，双方协商解决。

以下无正文，为合同签字盖章页面

甲方（委托人）：华天（湖南）投资有限公司

住所（注册）：长沙市芙蓉区解放东路300号501号房

住所（办公）：长沙市芙蓉区解放东路300号501号房

法定代表人或授权人签字：张家高 电话：

邮编： 电子邮箱：

联系人：张家高 联系人电话：15773861118

乙方（受托人）：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

住所（注册）：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼4至45层101内15层2180C室

住所（办公）：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼4至45层101内15层2180C室

法定代表人或授权人签字：刘平 电话：010-51398654

邮编：100073 电子邮箱：zmgicpv@163.com

开户银行：交通银行股份有限公司北京百万庄支行

账号110060774018800005675

联系人：侯鹏来 联系人电话：13755101698

签约地址：长沙市芙蓉区解放东路300号501号房

签约时间：2023年9月21日

资产评估师承诺函

华天（湖南）投资有限责任公司：

受贵公司委托，因贵公司拟实施股权转让事宜，我们对贵公司持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权价值，以 2023 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

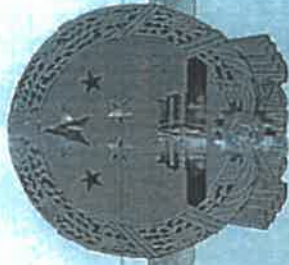
资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年十月七日



此件与原件相符，再次复印无效
2023年08月03日
刘建平

统一社会信用代码

9111010267820666X7

营业执照

执照

扫描二维码
了解更多信息、备案、
许可、监管信息、体验
更多应用服务。



名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘建平

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 2008年08月06日

住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室



登记机关

2023年08月03日

此件与原件相符，再次复印无效
仅供 2023年12月7日使用


北京市财政局

京财资评备〔2023〕0106号

变更备案公告

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案
及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、蔺守和（资产评估师证书编号：13140032）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、冯光灿（资产评估师证书编号：14000180）、王荣（资产评估师证书编号：22040069）、陈峰（资产评估师证书编号：36000272）、周霖（资产评估师证书编号：33001001）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、李彦涛（资产评估师证书编号：41000851）、徐烈贞（资产评估师证书编号：39070006）、韩文金（资产评估师证书编号：37070163）、郭



叶黎(资产评估师证书编号: 47190006)、李军(资产评估师证书编号: 45160007), 变更为黄世新(资产评估师证书编号: 11001606)、刘建平(资产评估师证书编号: 11001615)、胡梅根(资产评估师证书编号: 36000281)、张晓君、李军(资产评估师证书编号: 45160007)、冯光灿(资产评估师证书编号: 14000180)、王荣(资产评估师证书编号: 22040069)、席想玲(资产评估师证书编号: 13080119)、陈峰(资产评估师证书编号: 36000272)、周霖(资产评估师证书编号: 33001001)、饶燕(资产评估师证书编号: 43000352、李彦涛(资产评估师证书编号: 41000851)、徐烈贞(资产评估师证书编号: 39070006)、代大泉(资产评估师证书编号: 37170014)、郭叶黎(资产评估师证书编号: 47190006)、赖萍(矿业权评估师证书编号: 362022001932)、杨鑫(矿业权评估师证书编号: 532022004347)、梁取(矿业权评估师证书编号: 452022003628)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





当前位置: 首页 > 政务公开 > 政府信息公示 > 主动公开目录 > 按主题分类 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002631	分 类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发布日期	2023年02月27日
名 称	从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.12.31)		
文 号		主 题 词	

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.12.31)



【打印】



【关闭窗口】

链接: 中国政府网

行业相关网站



主办单位: 中国证券监督管理委员会 版权所有: 中国证券监督管理委员会

网站标识码: bm56000001 京ICP备05035542号 京公网安备 11040102700080号

联系我们 | 法律声明 |



237	中联(福建)资产评估土地房地产估价有限责任公司	福州市五四路19号国泰大厦十五楼A1	0591-38118882
238	中联国际评估咨询有限公司	广州市越秀区中山六路232号东座2001房	020-81711625
239	中联天通土地房地产资产评估有限公司	上海市延安西路1058号长峰中心3001室	021-62401263
240	中联资产评估集团(湖北)有限公司	湖北省武汉市武昌区徐家湾街道徐东大街8号匠心城大厦7楼704室	027-88876288
241	中联资产评估集团(青岛)有限公司	山东省青岛市市南区福州南路26号14层右侧	0632-58616878
242	中联资产评估集团(陕西)有限公司	西安市高新区科技二路87号启迪中心T3号楼2502室	029-88378303
243	中联资产评估集团(浙江)有限公司	浙江省杭州市江干区钱潮路618号铭鑫大厦13楼	0671-88372126
244	中联资产评估集团广西有限公司	南宁市青秀区金湖路69号地王国际商会中心2201-2206号	0771-6535607
245	中联资产评估集团河南有限公司	河南省郑州市郑东新区网都路5号B6楼中部LED光电大厦3楼	0371-56290869
246	中联资产评估集团山东有限公司	济南市高新区舜华路2000号舜泰广场10号楼1302室	0531-88263986
247	中联资产评估集团四川有限公司	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号1栋2单元16层1608号	028-85578567
248	中联资产评估集团有限公司	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4	010-68000582
249	中联资产评估新疆有限公司	新疆乌鲁木齐市天山区解放北路天成广场18楼	0991-2306900
250	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室	010-61398652
251	中勤资产评估有限公司	北京市西城区金融大街33号通泰大厦C602	010-53869155
252	中金资产评估(北京)有限公司	北京市海淀区阜成路73号B座六层604号	010-68980040
253	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	北京市海淀区西直门北大街32号	010-66553366-8233
254	中瑞世联资产评估集团有限公司	北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际中心写字楼A座1608室	010-66553366-8305
255	中水致远资产评估有限公司	北京市海淀区上园村3号知行大厦七层737室	010-62193825
256	中天成土地房地产资产评估(北京)有限公司	北京市朝阳区八里庄北里129号院保利东郡9号楼E座1401	010-65855107
257	中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司	天津市和平区海马路11号创新大厦B座5楼	022-27456933



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：侯鹏来

性别：男

登记编号：43100014



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司湖南分公司

初次执业登记日期：2010-09-06

年检信息：通过 (2023-05-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-05-06



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：饶燕

性别：女

登记编号：43000352



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司湖南分公司



初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过 (2023-05-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：

打印日期：2023-09-18



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

**华天（湖南）投资有限责任公司拟实施股权转让事宜
涉及的其持有的娄底华天酒店管理有限责任公司 11%股权价值
参加评估人员名单**

侯鹏来	资产评估师
饶燕	资产评估师
张玉华	评估助理人员
段玉霞	评估助理人员