

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技
股份有限公司所持有的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒
店有限公司 100%股权所涉及的黄石中茵托尼罗兰
博基尼酒店有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV1017 号

（共一册，第一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一八年三月二十三日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	19
九、 评估假设.....	21
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 评估报告使用限制说明.....	24
十三、 评估报告日.....	25
资产评估报告附件.....	27

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行

现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司
持有的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 100% 股权所涉及的
黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV1017 号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司的共同委托，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，按照必要的评估程序，对云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 100% 股权所涉及的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 100% 股权事宜，为此需要对该经济行为所涉及的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司的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。

评估对象：依据本次评估目的，评估对象为黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 100% 股权。

评估范围：评估范围是黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司申报的截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日下的全部资产及相关负债。

评估基准日：2017 年 11 月 30 日

价值类型：本次评估采用市场价值作为选定的价值类型，具体定义为：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。

评估方法：资产基础法

评估结论：经资产基础法评估，黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司总资产账面价值为 5,584.99 万元，评估价值为 6,144.44 万元，增值额为 559.45 万元，增值率为 10.02%；总负债账面价值为 11,496.17 万元，评估价值为 11,496.17 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 -5,911.18 万元，股东全部权益评估价值为 -5,351.73 万元，增值额为 559.45 万元，增值率为 9.46%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2017 年 11 月 30 日起一年有效。

特别事项说明：

1. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

2. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

3. 本次申报评估的林肯加长车账面原值 922,330.11 元，账面净值 862,686.11 元，为被评估单位 2013 年 12 月 16 日从苏州中茵皇冠假日酒店有限公司购进，截止评估基准日尚未完成过户，根据被评估单位提供的车辆行驶证记载产权持有人仍为苏州中茵皇冠假日酒店有限公司，产权持有人已出具产权声明，承诺申报评估的设备类资产，产权归黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司所有，如因产权问题的发生纠纷，愿承担相关法律责任。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司
持有的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 100% 股权所涉及的
黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV1017 号

云南省城市建设投资集团有限公司：

闻泰科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受贵单位的委托，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，对云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 100% 股权所涉及的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2017 年 11 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人一：云南省城市建设投资集团有限公司

委托人二：闻泰科技股份有限公司

被评估单位：黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司

（一）委托人一简介

名称：云南省城市建设投资集团有限公司

统一信用代码：915301007726970638

住所：昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

法定代表人：许雷

注册资本：414221.44（万元）

企业类型：非自然人投资或控股的有限责任公司

经营范围：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资；自有房屋租赁（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）。

云南省城市建设投资集团有限公司（简称：云南城投集团，原名：云南省城市建设投资有限公司，2012 年 7 月更名）成立于 2005 年 4 月，是经云南省人民政府批准组建的现代大型国有企业，是云南省人民政府授权的城建投资项目出资人代表及实施机构。

（二） 委托人二简介：

企业名称：闻泰科技股份有限公司

住所：黄石市团城山 6 号小区

法定代表人：张学政

注册资本：63,726.6387 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91420000706811358X

营业期限：1993 年 1 月 11 日至长期

经营范围：电子软件产品的开发；房地产开发经营；物业管理；酒店投资及酒店管理；对房地产、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资；销售纺织原料（不含棉花、蚕茧）、服装、金属材料、化工原料（不含危化品）、建筑材料；生产销售移动电话及其配件、移动通信交换设备、数字集群系统设备、半导体、电子元器件及材料。（涉及许可经营项目，应取得相关部门

许可后方可经营)

闻泰科技股份有限公司原公司名称为中茵股份有限公司，2017 年 7 月 14 日公司名称变更为闻泰科技股份有限公司，并取得了湖北省工商行政管理局换发的营业执照，2017 年 7 月 19 日，公司第九届董事会第十八次会议审议通过《关于变更公司证券简称的议案》将公司证券简称“中茵股份”变更为“闻泰通讯”，并于 2017 年 8 月 19 日，取得上海证券交易所审核同意，原证券代码“600754”保持不变。

闻泰科技主营业务是智能手机为主的移动互联网设备的研发与制造业，服务的客户均为华为、荣耀、小米、联想、MOTO、魅族、华硕、360、创维、暴风科技、中国移动等全球品牌。

公司总股本 6.37 亿股，其中流通 A 股 4.83 亿股，占总股本的 75.84%，第一大股东为拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司，主营业务以通讯为主占主营业务的 94.3%，房地产开发业务占比 3.5%，其他业务占比 2.2%。

(三) 被评估单位

1. 注册情况：

公司名称：黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司

法定代表人：陈建

注册资本：100 万元

统一信用代码：91420200070757404X

注册时间：2013 年 06 月 04 日

营业期限：2013-06-04 至 2033 年 06 月 03 日

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

核准日期：2016 年 10 月 10 日

注册地址：黄石市团城山开发区广会路 18 号

经营范围：住宿服务；餐饮服务（含凉菜；含生食海产品；含裱花蛋糕）；

零售预包装食品、散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）、计生用品；游泳；会务服务；儿童娱乐设施服务；租车、婚庆服务、打字、复印、商务信息咨询（不含证券和期货及国家限制类）、停车服务、洗车服务；棋牌服务；房屋租赁；洗衣服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

2. 历史沿革

2013 年 6 月 4 日，中茵股份有限公司出资 100 万元人民币设立黄石中茵酒店。根据黄石大信正信会计师事务所有限责任公司所出具的黄正师验字[2013]第 184 号《验资报告》，中茵股份已于 2013 年 5 月 28 日之前一次性缴足注册资本人民币 100 万元，出资方式为货币出资，占注册资本总额的 100%。2014 年 8 月 18 日，股东决定变更公司名称、住址、经营范围。2014 年 8 月 18 日，黄石市工商局准予修改公司名称为：黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司；准予修改公司住址为：黄石市团城山开发区广会路 18 号。

3. 股权结构

评估基准日公司的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例
闻泰科技股份有限公司	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%

4. 组织架构

黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司系一人有限责任公司，根据公司章程，黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司不设股东会，设执行董事一名，由股东委派产生；不设监事会，设监事一名，由股东委派产生；设经理一名，负责公司日常管理事务，由执行董事聘任或解聘。

5. 黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司近年资产及收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
资产总计	7,847.47	7,123.32	5,584.99
负债合计	11,623.42	12,159.67	11,496.17

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
所有者权益合计	-3,775.95	-5,036.35	-5,911.18
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-11 月
营业收入	5,541.46	5,447.21	5,145.37
利润总额	-1,507.69	-1,260.40	-874.83
净利润	-1,507.69	-1,260.40	-874.83

2015 年的会计报表经立信会计师事务所（普通特殊合伙）审计，并出具了无保留意见的专项审计报告（信会师报字【2016】第 114376 号）。2016 年度会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告（信会师报字【2017】第 ZA13656 号）。2017 年 1-11 月的会计报表经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众会字（2018）第 0844 号无保留意见的审计报告。

（四）委托人与被评估单位的关系

本次评估的被评估单位黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司为委托方闻泰科技股份有限公司的全资子公司。

（五）其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为闻泰科技股份有限公司、云南省城市建设投资集团有限公司、黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 100% 股权，为此需要对该经济行为所涉及的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司的股东全部权益在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经云南省城市建设投资集团有限公司董事会决议（云城投董决投资〔2018〕14号）通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 100% 股权。评估范围是黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 55,849,895.05 元，其中：流动资产 13,887,005.31 元，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。固定资产 36,674,826.27 元，无形资产 1,519,683.44 元，长期待摊费用 3,768,380.02 元；负债总额 114,961,713.37 元，其中：流动负债 114,961,713.37 元，股东权益 -59,111,818.32 元。详见下表：

2017 年 11 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	7,998,237.87	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	2,657,773.23	应付账款	8,654,015.95
预付款项	516,316.89	预收款项	1,916,213.74
应收利息		应付职工薪酬	2,208,982.21
应收股利		应交税费	40,734.34
其他应收款	1,196,099.19	应付利息	
存货	1,094,592.89	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	102,141,767.13
其他流动资产	423,985.25	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	13,887,005.32	流动负债合计	114,961,713.37
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	36,674,826.27	递延所得税负债	

资产	金额	负债及股东权益	金额
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		递延税款贷项	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	114,961,713.37
油气资产		股东权益：	
无形资产	1,519,683.44	股本	1,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	3,768,380.02	专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	-60,111,818.32
非流动资产合计	41,962,889.73	股东权益合计	-59,111,818.32
资产总计	55,849,895.05	负债及股东权益合计	55,849,895.05

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其账面金额已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

本次评估的资产总额 55,849,895.05 元，其中：

1、流动资产 13,887,005.32 元，主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

2、固定资产账面原值 88,464,359.35 元，账面净值 36,674,826.27 元，包括车辆和电子设备，其中车辆 4 辆，为别克商务车、长城汽车、金龙（海格）客车和林肯加长。电子设备 628 项，主要包括厨房设备、客房固定家具、客房木饰面装饰和双滚筒熨烫机等。截止评估基准日，以上设备均能正常使用。

3、无形资产 1,519,683.44 元，为企业使用的酒店计算机管理系统。

4、长期待摊费用 3,768,380.02 元。

5、负债总额 114,961,713.37 元，全部为流动负债。

6、净资产 -59,111,818.32 元。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量；

本次评估过程中，评估人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，企业承诺除上述资产外不存在其他拥有的、账面未记录的其他资产。

（三）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（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的审计结果，除此之外，未引用其他报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

（一）本评估报告的评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

云南省城市建设投资集团有限公司董事会决议（云城投董决投资〔2018〕14 号）

法律法规依据：

（一）《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）。

（二）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）；

（三）中华人民共和国公司法（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

（四）中华人民共和国证券法（2014 年 8 月 31 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十次会议修改);

(五) 中华人民共和国物权法(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(六) 中华人民共和国土地管理法(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(七) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(八) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);

(九) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(十) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十一) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十二) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号;

(十三) 《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;

(十四) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号;

(十五) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);

(十六) 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017) 准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

(三) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31 号)

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017] 32 号)

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

(六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017] 34 号)

(七) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017] 36 号)

(八) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017] 39 号)

(九) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017] 42 号)

(十) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017] 46 号)

(十一) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017] 47 号)

(十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017] 48 号)

产权依据:

(一) 黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;

(二) 黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司提供的产权声明;

(三) 其他有关产权证明。

取价依据:

(一) 《机电产品报价手册》(2017 年);

(二) 国务院[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(三) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》

(四) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(五) 黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同;

(六) 黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司提供的设备大修理、改造记录及锅炉、电梯、压力容器的特种设备安检记录;

(七) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(八) 重点设备询价资料;

(九) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

(一) 被评估单位评估基准日专项审计报告;

(二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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

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。

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,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。

由于目前类似于黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司的股权收购项目在公开市场缺乏交易案例和查询资料,故本次评估不宜采用市场法。

黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司经营性资产主要为闻泰科技股份有限公司房屋建筑物酒店资产,被评估单位通过与闻泰科技股份有限公司租用经营,租金为 100 万元一年,由于租期较短,且现行租金属于关联方交易,租金显著低于市场租金,考虑到与闻泰科技股份有限公司的租赁合同存在较大不确定性,故不采用收益法进行评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营的情况合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

●资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：本次申报评估的实物类流动资产为存货，主要是酒店近期购进的食品、酒水、香烟以及周转用客用品、清洁用品、库制服等，购进时间不长，价格差异不大，本次评估以其账面值确认评估值。

2. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

3. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值；

4. 其他流动资产：

包括企业发生的未抵扣进项税，对此类流动资产，在总账、明细账与评估申报表核对一致的基础上，核对企业相关纳税申报表确定评估值。

（二）非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

1) 设备重置全价的确定

① 国内购置的标准设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

② 运输车辆

对于评估基准日正常生产仍在销售的运输车辆按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

对于已经停产停止销售的运输车辆，采用类似车辆二手市场报价，进行适当修正测算。

③ 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

2) 设备综合成新率的确定

① 机器、电子设备

一般综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

其中：

年限法成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）×100%

打分法成新率，则根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态核实、勘查加以确定。

价值量较小设备，综合成新率按年限法成新率确定。

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

综合成新率=Min（年限法成新率，里程法成新率）×修正系数

其中：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

2. 其他无形资产

此次评估范围内的黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司其他无形资产共 2 项，为企业使用的酒店计算机管理系统。

评估人员收集相关的资料，核查该项资产的使用情况及账务记录，经清查，该无形资产真实存在，会计记录及摊销合理，本次评估以该项资产的账面值作为评估值。

3. 长期待摊费用

审核长期待摊费报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解长期待摊费形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关购置合同文件。

(三) 负债：根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与云南城市建设投资有限公司及闻泰科技股份有限公司的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于 2018 年 1 月 4 日至 2018 年 1 月 12 日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 货币资金的清查：包括库存现金及银行存款。

(1) 库存现金：存放在企业财务部的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表，并与黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司财务人员一起对现金进行了现场盘点，并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额，经盘点金额无差异。

(2) 银行存款：我们查阅了黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司 2017 年 11 月 30 日银行对账单，同时对各个账户进行了函证。

2. 机器设备的清查

对被评估单位申报的电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查的方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

3. 存货的清查

对被评估单位申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关的购货发票、销售发票及其他会计资料，并采用抽查方式进行了资产核实，对库存商品抽查数量占总数量的 40% 以上，抽查存货的账面值是其总价值的 60% 以上。此次以清查核实后的存货申报资料作为评定估算的依据。

4. 往来款项清查

对往来款项、评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

5. 被评估企业负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。在清查时，首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否，并对大额款项进行函证。

（三） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

③ 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 基本假设

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，评估师根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。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资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

④企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

3. 针对性假设

假设被评估单位提供的相关资料真实、完整、准确。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，黄石中茵托尼洛兰博基尼酒店有限公司总资产账面价值为 5,584.99 万元，评估价值为 6,144.44 万元，增值额为 559.45 万元，增值率为 10.02%；总负债账面价值为 11,496.17 万元，评估价值为 11,496.17 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 -5,911.18 万元，股东全部权益评

估价值为-5,351.73 万元，增值额为 559.45 万元，增值率为 9.46%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 11 月 30 日

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
1	流动资产	1,388.70	1,388.70	-	
2	非流动资产	4,196.29	4,755.74	559.45	13.33
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	3,667.48	4,226.93	559.45	15.25
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	151.97	151.97	-	-
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	376.84	376.84	-	
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	5,584.99	6,144.44	559.45	10.02
21	流动负债	11,496.17	11,496.17	-	
22	非流动负债				
23	负债合计	11,496.17	11,496.17	-	
24	净资产（所有者权益）	-5,911.18	-5,351.73	559.45	9.46

即：黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司的 100%股权价值评估结果为-5,351.73 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

4. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

5. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

6. 本次申报评估的林肯加长车账面原值 922,330.11 元，账面净值 862,686.11 元，为被评估单位 2013 年 12 月 16 日从苏州中茵皇冠假日酒店有限公司购进，截止评估基准日尚未完成过户，根据被评估单位提供的车辆行驶证记载产权持有人仍为苏州中茵皇冠假日酒店有限公司，产权持有人已出具产权声明，承诺申报评估的设备类资产，产权归黄石中茵托尼罗兰博基尼酒店有限公司所有，如因产权问题发生纠纷，承担相关法律责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人

3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门核准（或备案），完成核准（或备案）手续后方可用于实现规定的经济行为。

4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2018 年 11 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇一八年三月二十三日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



二〇一八年三月二十三日

资产评估师:



资产评估师:

