

东戴河铂域五星级酒店于 2017 年建成开业至今，面积 53000 平方米左右，312 间客房，总投资不算地价，5.5 亿左右，有意出售 3 个亿！

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

绥中县人民法院确定可域酒店置业管理（绥中）有限公司
位于辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区（铂域酒店）
商业楼及酒店配套设施财产处置参考价评估项目

资产评估报告

辽宁东润评报字[2023]第038号

（共一册 第一册）

评估机构名称：辽宁东润房地产土地资产评估事务所

资产评估报告日：二〇二三年十一月九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	2121200003202300064
合同编号：	(2023)辽1421执948号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	辽宁东润评报字(2023)第038号
报告名称：	绥中县人民法院确定可域酒店置业管理(绥中)有限公司位于辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区(铂域酒店)商业楼及酒店配套设施财产处置参考价评估项目资产评估报告
评估结论：	430,572,848.00元
评估报告日：	2023年11月09日
评估机构名称：	辽宁东润房地产土地资产评估事务所
签名人员：	吕颖 (资产评估师) 会员编号: 23180001 高玉梅 (资产评估师) 会员编号: 21040014



(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12月25日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、资产评估报告日.....	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	22
附 件.....	23

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本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、相关当事人以及法律、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专业人员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专业人员遵守法律、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产评估项目清单由委托人、被评估单位申报；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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

十一、资产评估报告的使用仅限于资产评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估专业人员及其所在资产评估机构无关。

辽宁东润房地产土地资产评估事务所

二〇二〇年十一月九日



绥中县人民法院确定可域酒店置业管理（绥中）有限公司位于
辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区（铂域酒店）
商业楼及酒店配套设施财产处置参考价评估项目
资产评估报告

辽宁东润评报字（2023）第 038 号

摘 要

绥中县人民法院：

辽宁东润房地产土地资产评估事务所接受贵单位的委托，根据国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，收益法、成本法，按照必要的评估程序，对绥中县人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的资产评估项目，在 2023 年 9 月 27 日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象和评估范围：

评估对象：商业楼及酒店配套设施资产。

评估范围：依据登记号：（2023）辽 1421 执 948 号绥中县人民法院《委托书》，委托评估项目：可域酒店置业管理（绥中）有限公司名下商业楼及酒店配套设施资产进行评估。评估范围包含房屋所有权、国有土地使用权及与评估对象正常使用有关的室内外装修工程和酒店配套设施；但不包含依附于评估对象的债权债务、特许经营权等权益价值。

三、评估基准日：2023 年 9 月 27 日。

四、价值类型：

本项目评估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、评估方法：采用收益法、成本法评估。

六、评估结论及其使用有效期：根据委托人提供的评估资产项目，经我机构评估专业人员评定估算后，在评估基准日 2023 年 9 月 27 日的评估结论为 430,572,848 元，大写人民币金额：肆亿叁仟零伍拾柒万贰仟捌佰肆拾捌元整。

详见评估结明细表。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 9 月 27 日起至 2024 年 9 月 26 日止。

七、评估报告日：2023 年 11 月 9 日。

八、对评估结论产生影响的特别事项如下：

1、本报告不对产权持有人进行确认，如其权属发生争议，本报告评估结论将失效。

2、资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

3、委托人和相关当事人提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件及其他资料等是编制本报告的基础，其评估结论在很大程度上是以该资料作为评估依据而确定的。委托人和相关当事人应对其提供的以上资料真实性、完整性和合法性负责。

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。

辽宁东润房地产土地资产评估事务所

二〇二三年十一月九日



**绥中县人民法院确定可域酒店置业管理（绥中）有限公司位于
辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区（铂域酒店）
商业楼及酒店配套设施财产处置参考价评估项目
资产评估报告**

辽宁东润评报字（2023）第 038 号

绥中县人民法院：

辽宁东润房地产土地资产评估事务所接受贵单位的委托，根据国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、成本法，按照必要的评估程序，对绥中县人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的资产评估项目，在 2023 年 9 月 27 日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人简介

名称：绥中县人民法院

承办人：王长会

（二）产权持有人简介

名称：可域酒店置业管理（绥中）有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：程龚

注册资本：人民币壹亿肆仟肆佰陆拾伍万叁仟元整

成立日期：2010 年 12 月 20 日

住所：辽宁省葫芦岛市辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河（国际旅游新城）15#1 单元 3302 室

经营范围：许可项目：房地产开发经营，住宅室内装饰装一各类工程

建设活动，餐饮服务[分支机构经营]，餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）[分支机构经营]，住宿服务[分支机构经营]，高危险性体育运动（游泳）[分支机构经营]（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：物业管理，酒店管理，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，品牌管理，专业设计服务，会议及展览服务，住房租赁[分支机构经营]，柜台、摊位出租[分支机构经营]，旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务[分支机构经营]，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）[分支机构经营]，休闲观光活动[分支机构经营]，商务代理代办服务[分支机构经营]，停车场服务[分支机构经营]，健身休闲活动[分支机构经营]，体育用品及器材零售[分支机构经营]，日用品销售[分支机构经营]，日用百货销售[分支机构经营]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关：绥中县市场监督管理局

登记日期：2022年09月29日

（三）资产评估报告使用人：委托人、涉及本项目的双方当事人，以及国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

依据登记号：（2023）辽1421执948号绥中县人民法院《委托书》，为绥中县人民法院确定可域酒店置业管理（绥中）有限公司位于辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区（铂域酒店）商业楼及酒店配套设施财产处置参考价提供参考意见。

三、评估对象和范围

评估对象：商业楼及酒店配套设施资产。

评估范围：依据登记号：（2023）辽 1421 执 948 号绥中县人民法院《委托书》，委托评估项目：可域酒店置业管理（绥中）有限公司名下商业楼及酒店配套设施资产进行评估。评估范围包含房屋所有权、国有土地使用权及与评估对象正常使用有关的室内外装修工程和酒店配套设施；但不包含依附于评估对象的债权债务、特许经营权等权益价值。根据委托人的安排，我机构评估专业人员与委托人、双方当事人对评估对象共同进行了实地勘查，并共同确定了商业楼及酒店配套设施资产评估范围。

（一）评估对象区位状况

1、地理位置

辽宁东戴河新区是辽宁沿海经济带的起点，地处东北和华北两大经济区的结合部，总面积 960 平方公里，所辖万家镇、高岭镇等周边 9 个乡镇。

东戴河佳兆业铂域酒店坐落在辽宁省绥中县东戴河新区——东戴河大街，紧邻海岸，坐拥 4 公里纯净海滩。

2、交通状况

交通运输便利。周边京沈铁路、秦沈客运专线、京沈高速公路、102 国道和滨海公路，已于 2013 年开通动车站，快捷多样的交通方式使得更多游客纷至沓来。这里到北京 298 公里、到沈阳 300 公里，3 个小时车程，距秦皇岛北戴河国际机场 105 公里。

3、配套设施

酒店建筑整体采用 X 型设计，实现景观化，使得酒店内三百余间豪

华客房与套房，均可饱览海天胜景；酒店外观呈现典雅厚重的秦汉风格，室内则以木、石、水，尤其玉石为装饰元素，历史文化特色凸显；而随处可见的落地窗、露台、观景台，则将自然景观与阳光引入建筑内，实现了与环境的完美的融合。酒店客房平均面积约 45 平米，客房均配备宽大落地窗，部分客房三面设落地窗，可 270 度观赏海景。客房精选国际豪华品牌科勒卫浴与金可儿床垫，均配有热带雨林花洒与双人浴缸、43 寸液晶电视及高速 wifi 网络。同时也为酒店住客提供商务中心、停车、专职行李员、当地旅游信息咨询等贴心服务。这里不仅是度假天堂，更是举办各类会议、宴会的理想场所。酒店会议设施总面积超过 2,000 平方米，拥有各种规格会议室、宴会厅。其中无柱式大宴会厅凯撒宴厅层高 9 米，面积约 800 平米，适合举办大型活动与婚礼；更有接近 900 平米的顶层露天活动区、及平坦开阔的沙滩，可举办各类酒会、派对与特色活动，让与会宾客在海天一色中悠然忘我。便利的交通条件和地理优势，决定了辽宁东戴河在全市经济发展中的重要地位。市政配套达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气，基本生活设施较完善。

4、环境条件

对象所在区域空气污染程度和噪音污染程度处于绥中的平均水平，绿地覆盖率处于绥中的平均绿化水平，自然灾害威胁较小，环境质量较好。

5、位置状况

评估对象位于辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区（铂域酒店）。

（二）评估对象实物状况

根据委托人提供的评估对象“不动产登记信息证明”复印件，结合

估价师实地查勘情况，评估对象房屋建筑物实物状况如下：

实物状况一览表

建筑面积	53781.27 平方米	建筑结构	钢混
正式投入使用日期	2017 年	用途	商业
房屋总层数	8 层	所在层数	-2-6/8 层
设施设备	评估对象供水系统、排水系统、强电与弱电系统、空调系统、烟感喷淋系统、消防配套系统、监控系统及照明系统等配套设施齐全。		
装饰装修	1. 商业楼，外墙面贴面砖，入户玻璃门，地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，装饰棚面、配照明灯，套内实木门，断桥铝窗，配有电梯及步梯； 2. 室外配套，主要有硬覆盖地面、泳池吧、酒吧、卫生间、仿真椰子树、杨树、槐树等。		
使用及维护状况	评估对象现用于经营铂域酒店，酒店正常营业中，维护保养情况较好。		

2、评估对象土地实物状况

根据委托人提供的评估对象“不动产登记信息证明”复印件记载，评估对象土地实物状况如下：

评估对象土地位于辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区（铂域酒店），商业用地，区域内外基础设施配套完善，区域外开发程度达到“七通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气和场地平整）。

（三）评估对象权益状况

根据委托人提供的评估对象“不动产登记信息证明”复印件记载，评估对象权益状况如下：

权益状况一览表

权益状况	不动产证号	
	所有权人	可域酒店置业管理（绥中）有限公司
	坐落	辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区（铂域酒店）
	共有情况	
	不动产单元号	211421104206GB10008F01000001
	房屋性质	市场化商品房
	房屋结构	钢筋混凝土
	规划用途	商业服务
	建筑面积	53781.27
	所在层	-2-6
	总层数	8
	宗地面积	235516
	宗地用途	其它商服用地
	使用期限	2011-02-28 至 2051-02-27
登记时间	2018-03-15	

在评估基准日，评估对象权属清晰，不考虑评估对象是否设定抵押权、租赁权等他项权利以及共有人、拖欠税费、查封等限制权利情况。

四、价值类型

本项目评估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

1、本项目资产评估基准日为 2023 年 9 月 27 日。

2、为体现就近原则，实现评估目的原则，经委托人确定，以评估专业人员首次进入现场勘查日 2023 年 9 月 27 日为本项目评估基准日，本项目的评估结论是反映评估对象资产在评估基准日时点上的市场价值，评估过程中所选取的一切参数均为该评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、委托人提供的登记号：（2022）辽1421民初1701号绥中县人民法院《民事判决书》复印件1份；
- 2、委托人提供的登记号：（2022）辽1421民初1436号绥中县人民法院《民事判决书》复印件1份；
- 3、委托人提供的登记号：（2022）辽1421民初1437号绥中县人民法院《民事判决书》复印件1份。

（二）法律法规依据

- 1、《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）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；
- 4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2007）主席令第七十五号；
- 5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释[2018]15号；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- 7、其他与评估工作相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（中华人民共和国财政部财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中国资产评估协会中评协[2017]30号）；

- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中国资产评估协会中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中国资产评估协会中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中国资产评估协会中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中国资产评估协会中评协[2017]38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中国资产评估协会中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中国资产评估协会中评协[2019]35号）；
- 9、《资产评估准则术语 2020》（中国资产评估协会中评协[2020]31号）；
- 10、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中国资产评估协会中评协[2019]14号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中国资产评估协会中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估估值类型指导意见》（中国资产评估协会中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中国资产评估协会中评协[2017]48号）等。

（四）权属依据

- 1、委托人提供的登记号：（2023）辽1421执948号绥中县人民法院

《委托书》复印件1份；

2、委托人提供的登记号：（2022）辽1421民初1701号绥中县人民法院《民事判决书》复印件1份；

3、委托人提供的登记号：（2022）辽1421民初1436号绥中县人民法院《民事判决书》复印件1份；

4、委托人提供的登记号：（2022）辽1421民初1437号绥中县人民法院《民事判决书》复印件1份；

5、委托人提供的产权持有人《营业执照》复印件2份；

6、委托人提供的“不动产登记信息证明”复印件1份。

（五）取价依据

- 1、地区现行建筑工程概（预）算定额及取费标准；
- 2、辽宁省建设工程造价管理总站公布的建设工程造价指标；
- 3、房屋完损等级鉴定标准；
- 4、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估机构收集的有关询价资料和参考资料等。

（六）其他参考依据

现场勘查记录。

七、评估方法

1、评估方法的适用性分析

根据本项目的评估目的以及评估对象的特点、市场交易状况等因素的影响，评估方法的选择如下：

市场法，也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。本项目评估对象为一幢自建星级酒店，内部装饰豪华，

酒店类房地产具有一次性投资较大、经营风险相对较大及投资回收期较长的特点，其通用性、可分割转让性较差，评估对象位于绥中县东戴河，类似规模酒店物业极少，该区域市场整体转让成交的实例几乎没有，成交实例极难收集，故本次评估不采用市场法进行评估。

收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。本项目评估对象为一幢自建星级酒店，酒店物业作为一种能直接获取长期收益的经营性不动产，区别于其他各类物业，特别是中大型星级酒店房地产，其房地产价值已并非各项要素资产的简单估价加总，且评估对象现正在营业中，经营稳定，有稳定的经营收益，因此适宜选用收益法进行评估。

成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当评估对象的同类房地产没有交易或交易很少，且评估对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。本项目评估对象为酒店类房地产，建筑规模大，于2012年开建，2017年正式投入使用，评估对象作为星级酒店，室内装修豪华，酒店利用维护状况较好，成新率较高，且区域内土地成本、建筑市场及建材成本资料较易获，结合评估对象评估目的及实际情况综合考虑，本次评估可采用成本法进行评估。

假设开发法，求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去

后续开发的必要支出及应得利润，得到评估对象价值或价格的方法。评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本项目评估对象作为一幢自建星级酒店，已投入使用，属于建成后成熟酒店物业，且正常营业，评估对象目前现状已为最高最佳利用状态，故本次评估不采用假设开发法进行评估。

综上所述，本项目评估房地产采用收益法、成本法评估。

2、评估的技术路线

本项目评估采用收益法、成本法评估。

（1）收益法

收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

P-----评估值

A-----年金

r-----折现率或资本化率

n-----收益年期

（2）成本法

成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

其基本公式为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
或评估价值=重置成本×综合成新率

(3) 评估结果的确定

两组评估方法分别从不同角度测算了评估对象的房地产市场价值,综合分析两组评估方法得到的评估结果,取其简单算术平均值或加权算术平均数作为评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2023年9月25日(即接受委托日期)至2023年11月9日(即资产评估报告日)对评估对象涉及的资产项目实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托,明确业务基本事项

我单位与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1、拟定评估方案

2、组建评估团队并进行内部培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估方案,我单位组建了评估团队,并对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 进行现场调查

资产评估专业人员分别于2023年9月27日、2023年10月25日、2023年11月1日对评估对象涉及的资产项目进行了必要的现场勘查与核实。

（四）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算形成结论

资产评估专业人员针对评估项目资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。资产评估专业人员对初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核后编制出具评估报告

根据我单位评估业务流程的规定，资产评估专业人员在完成初步资产评估报告后提交单位内部审核，根据内部审核意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

（一）基本假设

1、交易假设，假定被评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

3、持续使用假设，是指首先设定被评估资产按照其现行用途和正在

或准备使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内不发生重大变化；其次设定被评估资产即便在未来发生产权变动，也将按其现行正在或准备使用的用途及方式继续使用下去。

4、现状利用假设，是指一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

5、最佳使用假设，是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使该项资产实现其最高价值的使用。

（二）具体假设

1、资产所在地的政治、经济环境将不会有重大改变；

2、现行的信贷、利率、汇率及市场环境无重大改变；

3、现行的各项税种、税赋基准及税率无重大改变；

4、无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；

5、委托人提供了与评估对象相关资料的复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定评估委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；

6、评估人员已对环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

（三）特殊假设

1、本项目评估是以评估对象的权属清晰为假设前提；

2、本项目评估是以评估专业人员现场调查的资产的建设日期、启用日期与资产的实际建设日期、启用日期大体相当为假设前提；

3、委托人拍卖（或者变卖）财产之日的委估资产状况与评估基准日

的状况相同；

4、由于委托人在委托评估时未提供委估资产是否存在欠缴税费之证明材料，且对类该证明材料的调查工作已超出评估机构执业范围，因此本次评估设定委估资产不存在欠缴税费；

5、本项目评估结论设定不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用的影响；

6、本项目评估按委托人意见，对委估的商业楼按“不动产登记信息证明”标注面积进行评估。委托人、双方当事人如对评估对象数量有异议，应对评估对象的数量进行确认，确认后数量如与本报告数量有差异，应对评估结果进行相应调整。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，本评估机构及资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据委托人提供的评估资产项目，经我机构评估专业人员评定估算后，在评估基准日 2023 年 9 月 27 日的评估结论为 430,572,848 元，大写人民币金额：肆亿叁仟零伍拾柒万贰仟捌佰肆拾捌元整。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 9 月 27 日起至 2024 年 9 月 26 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及报告情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本项目评估目的是为人民法院确定财产处置提供市场价值参考，评估结果的内涵应当是完整的市场价值，因此在委托人未作出明确要求的情况下，本次评估设定不考虑法律、经济等未决事项的影响。

(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

本项目评估目的是为人民法院确定财产处置提供市场价值参考，评估结果的内涵应当是完整的市场价值，因此在委托人未作出明确要求的情况下，本次资产评估报告设定不考虑担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的影响。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，评估机构无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

(八) 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

无。

(九) 其他需要说明的事项

1、本报告不对产权持有人进行确认，如其权属发生争议，本报告评

估结论将失效。

2、资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、委托人和相关当事人提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件及其他资料等是编制本报告的基础，其评估结论在很大程度上是以该资料作为评估依据而确定的。委托人和相关当事人应对其提供的以上资料真实性、完整性和合法性负责。

4、对被估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在相关当事方未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获得的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、本项目资产评估报告的使用人为委托人、涉及本项目的双方当事人，以及国家法律法规规定的评估报告使用人。

2、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，仅供其确定财产处置参考价而使用。评估机构不承担评估报告用于其它目的而造成的一切后果。

3、未征得本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规以及相关当事方另有约定的除外。本资产评估机构负责对本报告进行解释。

（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

绥中县人民法院确定可域酒店置业管理（绥中）有限公司
位于辽宁东戴河新区佳兆业·东戴河启动区（铂域酒店）商业楼及酒店配套设施财产处置参考价评估项目 正文

构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、本资产评估报告约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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）本资产评估报告经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后生效。

十三、资产评估报告日

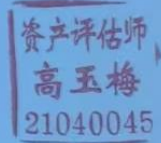
本项目资产评估报告日为 2023 年 11 月 9 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

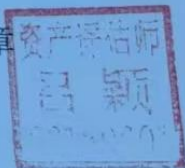
资产评估机构法定代表人（签字）： 盖章



资产评估专业人员（签字）： 盖章



资产评估专业人员（签字）： 盖章



辽宁东润房地产土地资产评估事务所

二〇二三年十一月九日





