**声 明**

一、本资产评估报告依据中华人民共和国资产评估法，资产评估基本准则、资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托方或者其他资产评估报告使用方应当按照法律、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；委托方或者其他资产评估报告使用方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。

资产评估报告仅供委托方、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用方和法律、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。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估基本准则、资产评估执业准则和职业道德准则，恪守独立、客观和公正的原则；

四、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。

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

六、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关 系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

七 、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查，我们已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，并且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。 八、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**对黄岛区人民法院委估资产项目**

**资产评估报告书摘要**

青海德评鉴字[2018]第058号

|  |
| --- |
| **重要提示：以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。** |

**一、评估目的：**本次评估是为委托方拟了解委估资产的价值提供价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围：**

纳入本次评估范围的评估对象是黄岛区人民法院委托评估的申请人青岛灵山湾开发建设有限公司与被申请人青岛大为酒店管理有限公司租赁合同纠纷一案，需对青岛大为酒店管理有限公司所有的存放在新城国际假日酒店的装饰装修物及酒店设施设备进行价值鉴定。

**三、价值类型：**本次评估选择的价值类型为市场价值。

**四、评估基准日**：2018年4月28日。

**五、评估方法：**本次评估选择并使用的评估方法是市场法。

**六、评估结论：**本次委托评估的青岛大为酒店管理有限公司所有的存放在新城国际假日酒店的装饰装修物及酒店设施设备的价值为人民币8012696.00元。

（详见评估明细表）

**七、本评估报告的有效使用期：**本评估报告有效使用期为一年。自2018年7月13日至2019年7月12日。

**八、评估报告日：**本评估报告日为2018年7月13日。

注：1、 本“摘要”内容与资产评估报告书正文具有同等法律效力，评估报告使用者与资产评估报告书正文相同。

2 、评估报告使用者应特别注意本报告书正文中“十二、特别事项说明”和“十三、评估报告使用限制说明”对评估结论的影响。

青岛海德资产评估事务所（普通合伙）

二0一八年七月十三日

**对黄岛区人民法院委估资产项目**

**资产评估报告书**

青海德评鉴字[2018]第058号

**一、绪言**

青岛海德资产评估事务所接受黄岛区人民法院的委托，根据国家法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对委托方拟了解委估资产的价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**二、委托方**

本次评估的委托方为黄岛区人民法院。

**三、评估目的**

本次评估是为委托方拟了解委估资产的价值提供价值参考依据。

**四、评估对象和评估范围**

纳入本次评估范围的评估对象是黄岛区人民法院委托评估的申请人青岛灵山湾开发建设有限公司与被申请人青岛大为酒店管理有限公司租赁合同纠纷一案，需对青岛大为酒店管理有限公司所有的存放在新城国际假日酒店的装饰装修物及酒店设施设备进行价值鉴定。

**五、价值类型及其定义**

本次评估选择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。

**六、评估基准日**

本次资产评估基准日是2018年4月28日。

1、选取此基准日是因为各项资产清查和范围界定关系比较清晰，评估结果能够有效的服务于评估目的。

2、基准日对评估结果影响程度作出明确揭示。

3、一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

**七、评估依据**

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、其他相关法律、法规、通知文件等

3、与评估有关的其他资料。

（二）行为依据

青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 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[2017]34 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[2017]36 号）；

9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；

10.资产评估执业准则——企业价值（中评协[2017]36号）

11.[资产评估执业准则——珠宝首饰（中评协[2017]40号）](#_Toc494962698)

12.[资产评估执业准则——森林资源资产（中评协[2017]41号）](#_Toc494962699)

13.[企业国有资产评估报告指南（中评协[2017]42号）](#_Toc494962700)

14.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；

15.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

16.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

17.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

18.《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；

19.《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；

20.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）。

（四）取价依据

1、委托方申报的材料及其他资料；

2、有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

3、资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料

4、 资产评估专业人员调查了解到的其他资料

**八、评估方法**

本次评估选择并使用的评估方法是市场法。

1、市场法，是指利用市场上同样或者类似资产的近期交易价格，经过直接比较或者类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及方法判断资产价值的评估技术。

2、根据本项目的评估目的，本次评估中可以通过各种渠道获取市场上同类资产的参照物、类似类比交易实例或现行市价，因此采用市场法，评估结果更接近资产的实际价值。

**九、评估程序实施过程和情况**

本所根据国家颁布的资产评估准则及有关文件资料，本着客观、公正、实事求是的原则,接受委托方委托。评估工作自2018年4月28日至2018年7月13日结束，具体分为以下几个阶段：

1、接受委托阶段：接受黄岛区人民法院的委托，确定了评估基准日，明确评估对象及范围，组成项目评估组,拟定资产评估方案。

2、资产清查阶段：填写资产评估明细表，收集准备相关资料，。

3、评定估算阶段：进行核实检测，选定评估方法，收集有关信息，经过筛选整理，进行评定估算。

4、评估汇总阶段：完成了在当时条件下必要的程序，得出初步结论，在此基础上进行汇总、分析修改，根据《资产评估执业准则—资产评估程序》中的基本程序撰写资产评估报告书，经过三级复核后，产生资产评估报告书***。***

**十、评估假设**

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估

师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及

资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：本次评估假设被评估资产将按现有的方式存在。①委估资产利用程度，假设被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。②委估资产使用范围，假设本次评估假设纳入评估范围内的资产均为占有或使用者作出贡献。③委估资产利用效果，假设本次评估评估基准日后，被评估资产按现有方式利用其资产将取得与评估基准日相同或相似的经营效果。

4、其他假设：本次评估未考虑其他不可抗力因素对资产价值的影响。

5、本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑委估资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。如上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

**十一、评估结论：**本次委托评估的青岛大为酒店管理有限公司所有的存放在新城国际假日酒店的装饰装修物及酒店设施设备的价值为人民币8012696.00元。

（详见评估明细表）

**十二、特别事项说明**

1.本评估结论是在无任何他项权利限制的条件下得出的。

本评估报告使用者，应注意特别事项对评估结论的影响。

**十三、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，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

2.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；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.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。

4.资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；

6.本评估报告的使用有效期为一年。自2018年7月13日至2019年7月12日。在评估报告有效效使用期内，评估目的实现时，应以评估结果作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期，需重新进行资产评估。

**十四、评估报告日**

本评估报告日为2018年7月13日。

**十五、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字**

评估机构法定代表人：

资产评估项目负责人：

中国注册资产评估师：

资产评估项目复核人：

青岛海德资产评估事务所（普通合伙）

二0一八年七月十三日

**十六、附件**

附件一、黄岛区人民法院司法鉴定委托书复印件；

附件二、青岛海德资产评估事务所（普通合伙）资格证书复印件；

附件三、青岛海德资产评估事务所营业执照复印件；

附件四、注册资产评估师资格证书复印件；