



12、以评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下为前提。

(二) 特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；

当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论及分析

经采用资产基础法评估，在本报告设定的假设条件、假设前提及不考虑由控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的情况下，上海悦阁酒店经营有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日股东全部权益价值评估值为人民币 20,426,259.79 元（大写：人民币贰仟零肆拾贰万陆仟贰佰伍拾玖元柒角玖分）。

上海悦阁酒店经营有限公司 35% 股权市场价值评估值为人民币 7,149,190.93 元（大写：人民币柒佰壹拾肆万玖仟壹佰玖拾元玖角叁分）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

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
一、流动资产合计	6,949,207.41	6,949,207.41	-	-
二、非流动资产合计	26,211,854.69	20,691,753.84	-5,520,100.85	-21.06
三、资产合计	33,161,062.10	27,640,961.25	-5,520,100.85	-16.65
四、流动负债合计	7,214,701.46	7,214,701.46	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债合计	7,214,701.46	7,214,701.46	-	-