湖南大剧院有限责任公司工作处理单

编号：APD202603111001

呈报单位/部门	综合办公室	承办人	邓启峰	时间	2026年03月11日

事项：

处置物业中心报废的固定资产，现需要委托第三方评估公司进行资产评估，评估费用为2000元整（贰仟元整），同时被评估单位承诺函、固定资产-机械设备申报盘点表需领导签字、加盖公章，请领导审批！

部门意见：

钟湘粉 2026-03-11

法务意见：

其他部门意见：

已审核，请领导批示。

杨彭翠 2026-03-11

2026-03-11

院领导意见：

2026-03-11

2026-03-11

本报告依据中国资产评估基本准则编制

湖南大剧院有限责任公司

拟资产公开处置所涉及的机器设备市场价值

资产评估报告

湘盛泰资评字（2026）第B031号

（共1册，第1册）

评估基准日：2026年2月27日

资产评估报告日：2026年3月19日

湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司

HUNAN SHENGTAI REAL ESTATE LAND ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

长沙市岳麓区洋湖街道先导路69号禧荣商业广场第1#幢10层1-1013房

电话(Tel):0731-89838338

目 录

声 明 2

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 5

一、委托人及其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 6

三、评估对象和评估范围 6

四、价值类型 6

五、评估基准日 7

六、评估依据 7

七、评估方法 8

八、评估程序实施过程和情况 11

九、评估假设 12

十、评估结论 14

十一、特别事项说明 14

十二、资产评估报告使用限制说明 16

十三、资产评估报告日 17

十四、评估机构和资产评估师签章 18

资产评估报告附件 19

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、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。

三、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专业人员不承担责任。

四、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。

五、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评估对象可实现价格的保证。

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、资产评估机构及其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。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人暨产权持有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。

九、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

湖南大剧院有限责任公司
拟资产公开处置所涉及的机器设备市场价值
资产评估报告摘要

湘盛泰资评字（2026）第B031号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司接受湖南大剧院有限责任公司的委托，依照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用成本法，按照资产评估程序，对湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置所涉及的机器设备在2026年2月27日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：为湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置所涉及的机器设备进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象：湖南大剧院有限责任公司名下拟资产公开处置所涉及的机器设备。

评估范围：湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置而申报的8项机械设备，具体为变压器、断路器、抽湿机，详见《固定资产--机器设备评估申报表》。

三、评估基准日：2026年2月27日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：成本法

六、评估结论：

除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，采用成本法评估的湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置所涉及的机器设备于评估基准日2026年2月27日的市场价值合计为114,200元整（大写：人民币壹拾壹万肆仟贰佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2026年2月27日至2027年2月26日止。

鉴于本次分析工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，因此，建议湖南大剧院有限责任公司采用公开透明的处置方式处置该资产，由市场对本报告价值进行修正并决定最后成交价格，确保处置规范，有利于资产的最大回收。分析结论无法考虑影响资产价值的所有因素，分析结论与处置资产时最终实现价格可能出现一定差距。本报告结论仅供湖南大剧院有限责任公司讲行决策的参考，资产评估师不能保证分析结论的实现。谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司

中国 · 长沙

二零二六年三月十九日

湖南大剧院有限责任公司
拟资产公开处置所涉及的机器设备市场价值
资产评估报告正文

湘盛泰资评字（2026）第B031号

湖南大剧院有限责任公司：

湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，依照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用成本法，按照资产评估程序，对湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置所涉及的机器设备在2026年2月27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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

机构名称：湖南大剧院有限责任公司

（二）产权持有单位概况

企业名称：湖南大剧院有限责任公司

统一社会信用代码：91430000448811449

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：史力

注册资本：5000万元

成立日期：1997-02-20

住所：长沙市芙蓉区韶山北路 139 号

经营范围：许可项目：营业性演出；演出场所经营；演出经纪；电影放映；电影发行；网络文化经营；第二类增值电信业务；信息网络传播视听节目。（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件为准）一般项目：文化场馆管理服务；文化娱乐经纪人服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；摄影扩印服务；住房租赁；广告设计、代理；广告制作；票务代理服务；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；物业管理；组织文化艺术交流活动；文化用品设备出租；其他文化艺术经纪代理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；文艺创作。（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）。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为同一方。

(四)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

为湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置所涉及的机器设备进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：湖南大剧院有限责任公司名下拟资产公开处置所涉及的机器设备。

评估范围：湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置而申报的 8 项机械设备，具体为变压器、断路器、抽湿机，详见《固定资产--机器设备评估申报表》。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告评估基准日为 2026 年 2 月 27 日。

由于资产评估是对某一时点的资产价值做出合理估算，评估基准日的选取应有利于保证评估结果有效地服务评估目的，减少或避免评估基准日后调整事项，同时为了准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据，选择评估基准日应与距评估目的计划实现日较接近的时点。

本次资产评估的基准日是与委托人协商确定的。本次评估中评估范围的界定、评估价格标准的确定及评估参数的选取等均以评估基准日经济环境以及市场情况确定，本报告中所有取价标准均为基准日有效价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一） 经济行为依据

《关于申请处置部分闲置固定资产的请示》。

（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，2016 年 12 月 1 日起施行)；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正，2024 年 7 月 1 日实施）；

3. 《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)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改)；

5. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第 76 号）；

6. 其他相关法律、法规和规范性文件。

（三） 评估准则依据

1.《资产评估准则—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——机器设备》(中评协{2017)39 号);

8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

11.《资产评估执业准则一资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

12.《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);

13.《资产评估准则术语 2020》(中评协(2020)31 号)。

(四) 权属依据

1.被评估企业的《营业执照》;

2.被评估企业提供的设备合同及发票;

3.产权方提供的申报明细表及承诺函;

4.其他与产权持有单位业资产的取得、使用等有关的合同及其它资料。

(五) 取价依据

1.评估人员收集的当前市场及社会公开媒体调查取得的价格信息资料;

2.《资产评估常用方法与参数手册》;

3.评估人员调查分析的其它资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为成本法。

(二)评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39号），资产评估师执行价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是通过估测被评估资产未来预期收益现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。应用收益法的前提条件是：①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；②预期收益所对应的风险能够度量；③收益期限能够确定或者合理预期。

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。应用市场法进行资产评估需要满足两个基本条件：①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；②有关交易的必要信息可以获得。

成本法是指在现时条件下，被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。

本次评估根据评估目的、评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，评估对象资产组虽具有获利能力，但受相关政策影响，评估人员无法确定如持续收益年限等相关重要参数，因此，本次评估不采用收益法评估；且市场上无活跃的类似资产交易案例，本次评估也不采用市场法进行评估。

结合本次评估目的和本次评估对象，最终选择成本法进行评估。选择成本法更能合理反映委估资产在评估基准日时点的公允价值。

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值。

评估值=重置成本×成新率

（三）成本法具体方法介绍

1.重置成本

设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本，根据本次评估目的及委估资产特点，本次评估不考虑委估资产的前期及其他费用、资金成本等费用。计算公式为：

重置成本=设备购置价(不含增值税)+运杂费十安装调试费

①设备购置价

标准设备，其购置价格主要通过网上询价或通过《中国机电产品报价手册》，或参照近期同类设备购置价格等方式确定购置价，对未能查询到购置价的非标准设备，则采用同年代、同功能设备的价格或利用设备当年出厂价格价值指数调整至评估基准日时市场价格来确定购置价。

②若设备购置价不含运杂费，则参照《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础等情况、安装的难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。对于由供货商负责安装时（购置价格中已含此部分价格），则不再加计安装调试费。对于非标专用设备，依据经核实的工程概算或结算资料中工作量为基础，主要参考《资产评估常用数据与参数手册》以及当地建材市场价格及定额人工费调整文件等，计算确定安装工程造价。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

部分设备的运杂费和安装调试费已包含在总价中故无需单独核算，部分设备的安装调试或运杂费占总投资比例极低，对决策无实质影响，故本次评估不考虑安装调试或运杂费。

2.综合成新率

综合成新率=理论成新率×50%+勘察成新率×50%

(1)理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限一已使用的年限)/经济寿命年限×100%

(2)勘察成新率

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。

勘察成新率= ∑各部位打分×各部位权重×100%

3. 评估值

评估值=重置成本×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解资产总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括抽查验证申报评估的相关资产的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了资产解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；现场工作中，会计师进行了盘点，评估人员实施了监盘；并调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则的相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限资产了解等。我们并不具备资产了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对资产的数量，我们进行了现场核实，以实际盘点数量及机器名称、型号规格、生产厂家等进行评估。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限资产了解等。我们并不具备资产了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十、评估结论

除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，采用成本法评估的湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置所涉及的机器设备于评估基准日2026年2月27日的市场价值合计为114,200元整（大写：人民币壹拾壹万肆仟贰佰元整）。

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明；

无。

(二)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露；

(三)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露；

无。

(四)关于评估资料不完整的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露;

无。

(五)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露;

无。

(六)关于担保、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特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露;

无。

(七)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露;

无。

(八)关于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特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露;

无。

(九)其他需要说明的重要事项

(1)鉴于本次分析工作占有资料的有限性和分析判断的主观性,因此,建议湖南大剧院有限责任公司采用公开透明的处置方式处置该资产,由市场对本报告价值进行修正并决定最后成交价格,确保处置规范,有利于资产的最大回收。分析结论无法考虑影响资产价值的所有因素,分析结论与处置资产时最终实现价格可能出现一定差距。本报告结论仅供湖南大剧院有限责任公司讲行决策的参考,资产评估师不能保证分析结论的实现。

(2)资产评估师执行资产评估业务的目的仅是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下,为满足评估目的而提出的价值估算成果,不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

(3)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价

格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

（4）由委托方及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方应对其提供资料的真实性、全面性负责。

（5）影响评估结果重大事项说明：

本机构出具的评估结果不代表最终该资产实现的价值，仅为专业测算结果，如评估基准日后，该资产出现其他的质量问题，或市场出现较大波动，则价值应有所调整。

（6）资产权属及入账情况说明：

本次拟处置的机器设备因历史原因未进行固定资产入账管理，相关资产权属资料及入账凭证存在缺失。评估机构在评估过程中已通过现场勘查、向被评估单位相关人员访谈等方式，对资产的存在性、使用状况及权属归属进行了核实，并基于被评估单位对资产的实际占有与使用情况开展评估工作本事项属于资产权属及管理方面的瑕疵，可能对资产处置的合规性及最终交易价值产生影响，报告使用人应充分关注该事项带来的潜在风险。

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）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（二）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；

（三）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；

（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,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字、评估机构盖章后方可正式使用;

（七）本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师于 2026 年 3 月 19 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（本页无正文，为资产评估报告签署页）

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
邓佩丽
43210013

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
罗康顺
43190099

湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司

2026 年 3 月 19 日

资产评估报告附件

附件一、关于申请处置部分留用固定资产的请示

附件二、产权持有单位的营业执照(复印件)；

附件三、资产评估申报明细表；

附件四、承诺函(复印件)；

附件五、现场勘察照片；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件八、湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件；

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十、评估结果明细表。

关于申请处置部分留用固定资产的请示

湖南省演艺集团收文审批单

编号	内收2026012	拟稿日期	2026-02-05
拟稿人	钟湘梅	拟稿单位	综合办公室
标题	关于申请处置部分留用固定资产的请示		
事由	申请处置2019年湖南大剧院维修改造时期部分留用固定资产。		
来文附件	关于申请处置部分留用固定资产的请示.PDF（1007.93K）		
单位领导意见	史力 2026-02-05 16:57:21		
办公室意见	经呈送报告了解，你单位拟处置的该批设备资产因历史原因未进行固定资产入账管理。请你单位按照固定资产管理相关规定，理顺资产权属与管理关系，按规范流程履行资产处置程序，确保处置工作合法合规、权责清晰。 肖琛 2026-02-06 12:31:13		
经办部门意见	成蓉 2026-02-25 17:46:22 经查询，湖南大剧院此次申请处置资产未入固定资产账目管理。请湖南大剧院按照其实物资产相关管理规定办理，合法合规处置，资产处置后的残值收益合规入账。 成蓉 2026-02-11 16:26:00		
领导批示	同意，已阅 张霞 2026-02-25 18:47:42 同意，已阅 徐蓉 2026-02-25 11:36:39 同意，已阅 杨凯 2026-02-11 18:31:57		

统一社会信用代码

91430000448811449

营业执照

（副本）

副本编号：3－3

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖南大剧院有限责任公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　史力

经营范围　许可项目：营业性演出；演出场所经营；演出经纪；电影放映；电影发行；网络文化经营；信息网络传播视听节目（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件为准）一般项目：文化场馆管理服务；文化娱乐经纪人服务；食品销售（仅销售预包装食品）；摄影扩印服务；住房租赁；广告设计、代理；广告制作；票务代理服务；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；物业管理；组织文化艺术交流活动；文化用品设备出租；其他文化艺术经纪代理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；文艺创作（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）。

注册资本　伍仟万元整

成立日期　1997年02月20日

住　　所　长沙市芙蓉区韶山北路139号

登记机关　湖南省市场监督管理局

2024 年 4 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

固定资产-机械设备申报盘点表

评估基准日:2026.2.27

被评估单位:湖南大剛院有限责任公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实盘数量	备注
1	变压器	SCB-1250KVA	上海广隆	台	1	
2	变压器	SCB-1000KVA	上海广隆	台	1	
3	断路器	3P2000A/1600A/1000A	MERLINGERIN	台	5	
4	抽湿机	CF6	江苏春兰除湿设备有限公司	台	1	
合计					8	

负责人签字:

被评估单位承诺函

湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司：

因湖南大剧院有限责任公司拟处置其名下资产，现对变压器、断路器、抽湿机（详情见机械设备申报盘点表）进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估工作，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并得到批准；

2. 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发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

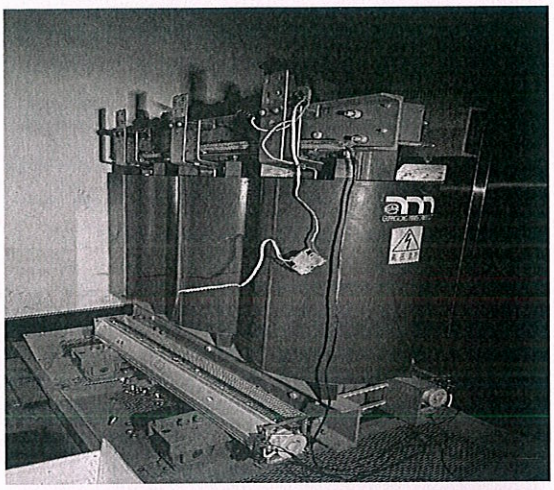
被评估单位（盖章）：湖南大剧院有限责任公司

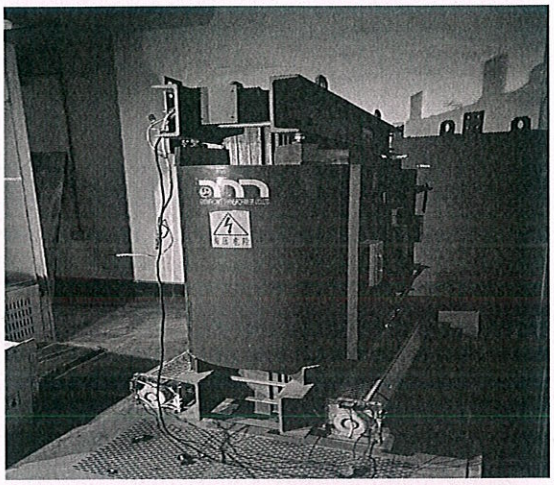
负责人（签字）：

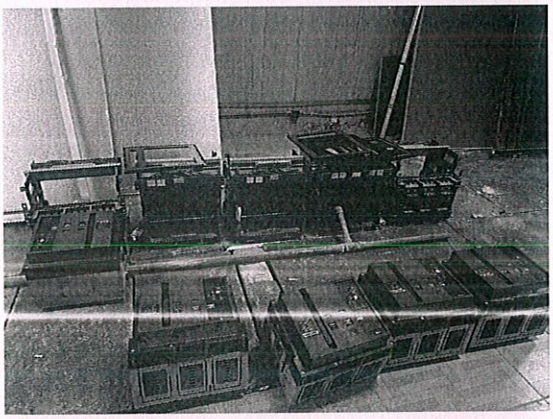
2026 年 2 月 27 日

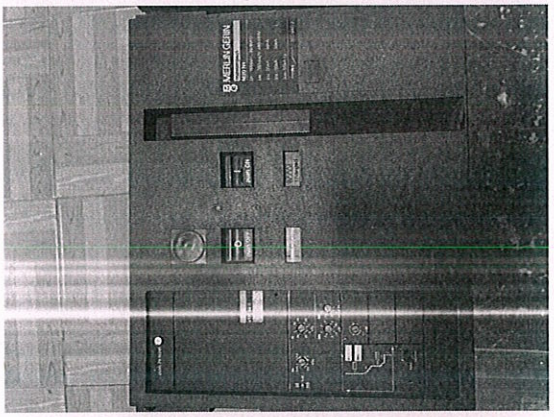
委估资产部分现状照片

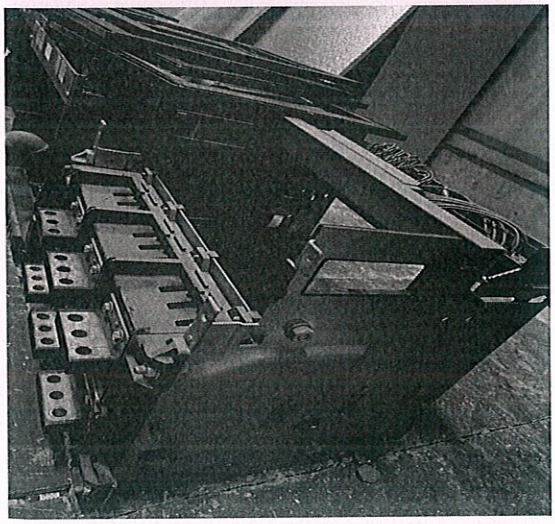
地点：湖南大剧院有限责任公司

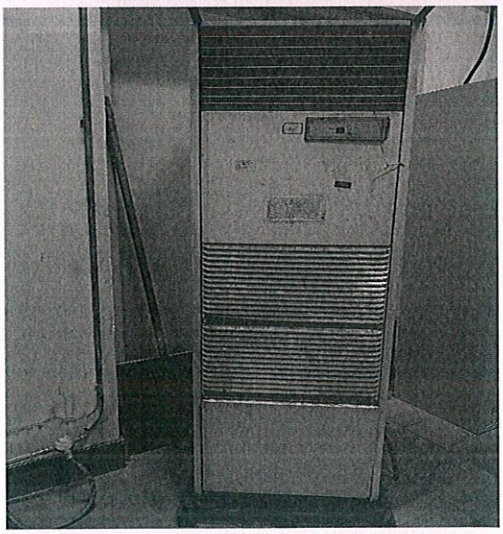












资产评估师承诺函

湖南大剧院有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对湖南大剧院有限责任公司拟资产公开处置所涉及的机器设备的市场价值，以2026年2月27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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；

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：

2026年3月19日

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知。2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码

91430103553014 63XL

营业执照

（副 本）

副本编号：1-1

名　　称	湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司	注册资本	贰佰万元整
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2010年04月01日
法定代表人	曾吉勇	营业期限	2010年04月01日至 2060年03月31日
经营范围	房地产估价；土地评估；房地产经纪服务；房地产咨询服务；企业管理咨询服务；市场营销策划服务；企业财务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；企业上市咨询；建设项目社会稳定风险评估；工程项目管理服务；工程建设项目招标代理服务；资产评估专业服务。（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）	住　　所	湖南省长沙市岳麓区洋湖街道先导路69号总部经济广场A-1-1栋、A-1-2栋、A1商业及地下室第1层第10层1-1013房

登记机关　长沙市岳麓区市场监督管理局

2021年 4 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

内资企业登记基本情况表

企业名称	湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司		
曾用名称	湖南盛泰房地产评估有限公司		
统一社会信用代码：	91430103553014 63XL		
注册号	430111000087301		
曾用注册号			
住所	湖南省长沙市岳麓区洋湖街道先导路69号禧荣商业广场A-1-1栋、A-1-2栋、A1商业及地下室第1#幢10层1-1013房		
邮政编码	410000	电话	189****6188
企业状态	已成立	核准日期	2021-04-13
法定代表人（负责人）	曾吉勇	副本数	1
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	注册资本(万元)	200
成立日期	2010-04-01	营业期限	2010-04-01 至 2060-03-31
登记机关	长沙市岳麓区市场监督管理局	监管单位	洋湖市场监督管理所
行业名称	租赁和商务服务业		
经营范围	房地产估价；土地评估；房地产经纪服务；房地产咨询服务；企业管理咨询服务；市场营销策划服务；企业财务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；企业上市咨询；建设项目社会稳定风险评估；工程项目管理服务；工程建设项目招标代理服务；资产评估专业服务。（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）		
备注			
股东	曾吉勇、周伟、张建良、曾吉辉、伍永红、蔡九文		
变更情况	见变更信息		
注销原因			
吊销信息			

本机读资料仅供参考，具体情况以登记档案为准。如需查询最准确信息，请到企业所在工商窗口查询纸质档案。　　以上资料由长沙市岳麓区市场监督管理局提供。

2021年4月14日

湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2021〕18号

湖南盛泰房地产评估有限公司（自然人投资或控股）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：

1、湖南盛泰房地产评估有限公司（自然人投资或控股）单位名称变更为湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司（自然人投资或控股）。

2、合伙人（股东）由曾吉勇（出资比例50%）、张建良（出资比例15%）、伍永红（出资比例5%）、曾吉辉（出资比例15%）、周伟（出资比例15%）变更为蔡九文（出资比例13.5%）、曾吉辉（出资比例13.5%）、周伟（出资比例13.5%）、曾吉勇（出资比例42%）、张建良（出资比例12.5%）、伍永红（出资比例5%）。

3、办公场所由湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段142号光大发展大厦南栋3101房变更为湖南省长沙市岳麓区洋

湖街道先导路69号禧荣商业广场A-1-1栋、A-1-2栋、A1商业及地下室第1#幢10层1-1013房

相关信息将于20个工作日内录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

湖南省财政厅

2021年4月27日

信息公开选项：主动公开

抄送：财政部、中国资产评估协会、湖南省资产评估协会。

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43210013

会员姓名：邓佩丽

证件号码：430981**********4

所在机构：湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就辉煌

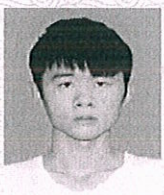
本人印鉴：　　签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 30 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：43190099

会员姓名：罗康顺

证件号码：430281**********4

所在机构：湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就事业

本人印鉴：　　签名：罗康顺

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 09 月 01 日

固定资产-机械设备查勘明细表

评估基准日:2026.2.27

被评估单位:湖南大剧院有限责任公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	评估值	备注
1	变压器	SCB-1250KVA	上海广隆	台	1	61700.00	
2	变压器	SCB-1000KVA	上海广隆	台	1	46700.00	
3	断路器	3P2000A/1600A/1000A	MERLINGERIN	台	5	5000.00	
4	抽湿机	CF6	江苏春兰除湿设备有限公司	台	1	800.00	
合计	/	/	/	/	8	114200.00	