

上海锦江国际酒店发展股份有限公司
拟收购股权行为涉及的深圳市百岁村餐饮连锁有限公司
股东全部权益价值评估报告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞评报（2016）2008 号



上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAIRUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2016 年 4 月 12 日

评估报告目录

第一部分 注册资产评估师声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型及其定义.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估过程.....	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、评估报告日.....	29
第四部分 附件.....	31

注册资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中, 遵循了相关法律法规和资产评估准则, 恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料, 评估报告陈述的内容是客观的, 并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(二) 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章确认; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(三) 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。

(四) 在执行本次评估程序过程中, 对资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师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。

(五) 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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

拟收购股权行为涉及的深圳市百岁村餐饮连锁有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报(2016)2008号

摘要

一、委托方：上海锦江国际酒店发展股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：深圳市百岁村餐饮连锁有限公司

四、评估目的：股权收购

五、评估基准日：2015年12月31日

六、评估对象及评估范围：评估对象为深圳市百岁村餐饮连锁有限公司的股东全部权益，评估范围为深圳市百岁村餐饮连锁有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债等，经审计的评估基准日资产评估申报表列示的账面净资产为2,641,130.98元。此外，企业申报的账外无形资产-注册商标等，纳入本评估范围。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，深圳市百岁村餐饮连锁有限公司在评估基

准日 2015 年 12 月 31 日资产总额账面价值为 128,806,994.17 元, 评估价值为 127,410,929.91 元, 减值率为 1.08%, 负债总额账面价值为 126,165,863.19 元, 评估价值为 126,165,863.19 元, 无增减值, 股东全部权益账面价值 2,641,130.98 元, 评估价值为 1,245,066.72 元, 减值率为 52.86% (股东全部权益价值评估值大写: 人民币壹佰贰拾肆万伍仟零陆拾陆元柒角贰分)。

十、评估结论使用有效期: 自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项:

1、深圳市百岁村餐饮连锁有限公司经营场所均为租赁使用, 其中:(1)母公司经营场所位于深圳市福田区福华路福庆大厦维也纳酒店(福华店)一楼南侧以及二楼楼面, 系向维也纳酒店有限公司有偿租赁使用, 租赁期自 2014 年 3 月 1 日至 2018 年 11 月 19 日。

(2) 分公司门店经营场所租赁情况如下:

序号	门店名称	门店地址
1	国王店	深圳市宝安区大浪街道龙石公路北侧国王大酒店一栋一楼东、三楼东
2	新洲店	深圳市福田区新洲路新洲花园综合楼右侧一楼
3	华南城店	深圳市龙岗区平湖街道华南大道 1 号维也纳酒店 1 座二楼部分、2 座一楼部分
4	广州三元里店	广州市越秀区三元里大道 603 号维也纳酒店一楼左侧、二楼
5	佛山南海大沥店	佛山市南海区大沥江夏金城大道维也纳酒店一楼内侧
6	太仓店	太仓市人民南路 98 号南洋丽景大厦维也纳酒店二楼
7	太原府西街店	太原市杏花岭区府西街维也纳酒店 3 楼
8	长沙国贸分店	湖南省长沙市芙蓉中路一段 540 号维也纳酒店二楼中侧
9	南昌站前路店	南昌市西湖区站前路 168 号维也纳酒店 2 楼一楼东面
10	武汉解放大道店	武汉市硚口区解放大道 586 号中御广场一楼一层 1-4 号, 1-16 号商铺
11	杭州文晖路店	杭州市文晖路 348 号附房 2 楼
12	东莞寮步店	东莞市寮步镇教育路 106 号建行大楼维也纳酒店一楼中侧
13	广州番禺分店	广州市番禺区钟村街钟灵北路 1 号维也纳酒店

		二楼
14	襄阳中原路店	湖北襄阳市中原路2号
15	北京咖啡店	北京市海淀区中关村南大街5号3号楼6层
16	沈阳民族北街店	沈阳市和平区民族北街58号维也纳酒店7楼部分
17	清远连江路店	清远市新城区连江路1号维也纳酒店一楼南侧
18	南宁店	广西南宁江南区五一东路7号维也纳酒店16楼西侧
19	阳朔店	桂林阳朔县石马路凤鸣综合市场3号楼一楼大堂右侧
20	龙华万众城店	深圳龙华民治牛栏前大厦维也纳酒店一楼内侧二楼
21	深圳北站店	深圳龙华民治街道深圳北站西广场维也纳酒店一楼
22	梅林店	深圳市福田区上梅林中康路33.35号一楼西南
23	油松店	深圳龙华办事处东环一路共和花园旁维也纳酒店1楼A去
24	桂林中山店	桂林市中山中路3号维也纳酒店二楼东侧
25	上海松江店	上海市松江区人民北路1515号三区商务楼维也纳酒店一楼
26	福强店	深圳市福田区新洲路西与福强路北交汇处绿景花园二期F栋一楼北侧
27	民治店	深圳市宝安区民治街道民治大道龙华工区综合楼维也纳酒店主楼(1-2层)
28	沙井店	深圳市宝安区沙井街道南环路荳塘工业区南A栋一楼西侧
29	大学城店	深圳市南山区西丽镇平山村平山一路维也纳酒店一楼右侧及二楼

(3) 子公司深圳市五稻香餐饮管理有限公司经营场所位于深圳市宝安区沙井街道沙井路118号维纳斯国际酒店一楼,系向深圳市维纳斯皇冠国际酒店管理有限公司租赁使用,租赁期自2015年9月1日至2018年8月31日。

深圳市五稻香餐饮管理有限公司分公司门店经营场所租赁情况如下:

序号	门店名称	门店地址	租赁期限
1	横岗新城店	深圳市龙华区横岗街道六约社区埔厦路86号101-1、A201-1	2014年9月16日至2026年4月15日
2	天津店	天津市和平区贵州路16号维也纳酒店一楼大堂A区、B区	2015年5月1日至2031年2月28日
3	阳西店	广东省阳江市阳西县湖景路8号1、2楼	2014年10月1日至2034年9月30日
4	佛山店	佛山市南海区桂城佛平路113号维	2015年5月1日至

		也纳酒店一楼	2028年3月31日
5	西安店	陕西省西安市雁塔区西影路西段 609号维也纳酒店一楼、二楼	2015年12月1日至 2018年8月31日

本次评估结果是在假设上述经营场所租赁合同到期后能够续租，各门店能够持续经营的前提下得出的。

2、评估基准日后2016年1月4日，股东江尤洁、股东李德福与自然人黄德满签订了股权转让协议，江尤洁、李德福将其持有的股权转让给黄德满，转让后黄德满持有深圳市百岁村餐饮连锁有限公司100%的股权。上述股权转让协议经广东省深圳市深圳公证处公证，并已经办理了工商变更。

3、公司长期股权投资单位为深圳市五稻香餐饮管理有限公司，成立于2014年8月，注册资本为人民币100万元，持股比例100%，但实收资本尚未到位。

4、根据深圳市百岁村餐饮连锁有限公司提供的资料和说明，深圳市百岁村餐饮连锁有限公司油松店、深圳市五稻香餐饮管理有限公司西安分公司的《餐饮服务许可证》已过期，百岁村餐饮共12家门店未办理《公共场所卫生许可证》。该问题根据北京市金杜律师事务所出具的《法律尽职调查报告》中披露的重要性为“低”，为降低交易风险，已于拟签署的《股权转让协议》中约定本次交割后如锦江股份或其关联方因上述问题遭受任何损失，有权向原股东追偿。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



上海锦江国际酒店发展股份有限公司
拟收购股权行为涉及的
深圳市百岁村餐饮连锁有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报(2016)2008号

正文

上海锦江国际酒店发展股份有限公司:

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,对上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的深圳市百岁村餐饮连锁有限公司股东全部权益在2015年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

名称:上海锦江国际酒店发展股份有限公司(证券代码 A 股:600754; B 股:900934)

公司类型:股份有限公司(中外合资、上市)

住所:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 889 号东锦江大酒店商住楼四层(B 区域)

注册资本:人民币 804,517,740.00 元整

法定代表人:俞敏亮

统一社会信用代码:91310000132203715W

经营范围:宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售(限分支机构经营)。【依法须经批准的项目,经相关部分批准后方可开展经营活动】

经营期限:1994年12月13日至不约定期限

企业简介:

上海锦江国际酒店发展股份有限公司于1994年在上海市成立，核心主业为投资和经营管理有限服务酒店。目前公司投资和经营管理的四大品牌中：“锦江之星”、“金广快捷”、“百时快捷”属于经济型酒店，“锦江之星”是公司长期发展的主力品牌，已经取得了优异的业绩表现和突出的市场地位；新创建的“锦江都城”有限服务商务酒店为非星级酒店，主要面向中产阶层白领客户群体，选址在一类城市相对优越的地理位置，缩减房间面积、删减利用率不足、投入产出比不高的不必要服务，压缩人房比，提高成本绩效，同时在设计、布局、装饰、装修方面突出品味、舒适、时尚、商务等元素。

截止评估报告日，公司股权结构如下：

股份类别	股份数量(股)	比例(%)
一、有限售条件的流通股	201,277,000	25.02%
二、无限售条件的流通股	603,240,740	74.98%
其中：1、人民币普通股	447,240,740	55.59%
2、境内上市的外资股	156,000,000	19.39%
三、股份总数	804,517,740	100.00%

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司持有公司50.32%股权，为公司控股股东。

(二) 被评估单位概况

1、注册登记情况

公司名称：深圳市百岁村餐饮连锁有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

住所：深圳市福田区福华路福庆大厦一楼南侧、2楼

注册资本：人民币100万元

法定代表人：江尤洁

统一社会信用代码：914403006718663825

经营范围：中餐制售(含卤熟肉制品、蒸煮类点心，不含其它须特别申报的许可项目)。西饼糕点制售(由分支机构另办营业执照经营)；兴办实业(具体项目另行申报)；餐饮管理、策划。

经营期限：2008年3月06日至2038年3月06日

2、公司概况

深圳市百岁村餐饮连锁有限公司原名为深圳市美悦餐饮管理有限公司，于2008年

成立,初始注册资本为人民币 100.00 万元。其中陈振兴出资 90.00 万元,股权比例为 90%;李德福出资 10.00 万元,股权比例为 10%;上述出资经中联会计师事务所有限公司深圳分所出具的《验资报告》(中联深分验字[2008]第 032 号)予以确认。

2009 年 11 月 9 日,陈振兴将其持有的 90%股权转让给江尤洁,变更后股东为江尤洁和李德福,其中江尤洁出资 90.00 万元,股权比例为 90%;李德福出资 10.00 万元,股权比例为 10%。

2010 年 3 月 12 日,深圳市美悦餐饮管理有限公司更名,变更后企业名称为深圳市百岁村餐饮连锁有限公司。

截止评估基准日,深圳市百岁村餐饮连锁有限公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	江尤洁	90.00	90.00
2	李德福	10.00	10.00
	合计	100.00	100.00

评估基准日后 2016 年 1 月 4 日,江尤洁、李德福与黄德满签订了股权转让协议,江尤洁、李德福将其持有的股权转让给黄德满,转让后黄德满持有深圳市百岁村餐饮连锁有限公司 100%的股权。上述股权转让协议经广东省深圳市深圳公证处公证,并已经办理了工商变更。

3、公司主营业务情况

深圳市百岁村餐饮连锁有限公司系维也纳酒店的战略合作伙伴,为维也纳酒店下属直营店提供配套餐饮服务。公司以“弘扬中华养生食疗文化”为己任,植根于深圳,至今已成为一家城市餐饮配套综合运营商。

按照“立足华南,开拓全国,远见全球”的发展战略,深圳市百岁村餐饮连锁有限公司如今已发展成为华南地区有一定知名度、美誉度的多品牌大型餐饮连锁企业。旗下拥有“五稻香美食汇”、“五稻香大酒楼”、“星歌咖啡”、“华点 1668”四大子品牌,另建有面积 1000 平方米的中央配送中心。

五稻香大酒楼(原美食宫大酒楼)以经典粤菜为主,以《黄帝内经》“上医治未病,中医治欲病,下医治已病”和“药食同源,食疗食素”为菜式策划理念,研发 300 多道色、香、味、型、意俱佳的品牌美食,传承中华五千年养生文化的精髓,成就中国顶尖美食品牌。

五稻香美食汇，是面向广大都市人群提供的“特色、健康、快捷”的餐饮服务，包括养生粥、健康粉面、健康粗粮、西点干点、养生汤、绿色素食等，所有菜品都遵循“天然、美味、食疗、养生”的策划理念，传承五千年养生文化的精髓，挖掘深层次的食疗养生功效。

星歌咖啡汇聚全球最顶尖的五款咖啡豆，采用最浅度烘焙技术，首创总统咖啡、蓝山风味咖啡以及巴西咖啡共三款顶级咖啡，是都市白领休闲、商务洽谈的首选。

目前，深圳市百岁村餐饮连锁有限公司拥有全国分子公司 36 家，门店遍布深圳、上海、广州、东莞、佛山、长沙、桂林、太原等大中城市。

截止评估基准日，百岁村餐饮共有约 1,860 名员工，其中正式员工人数约为 1,765 人，退休返聘员工人数约为 95 人。

4、经营场所介绍

深圳市百岁村餐饮连锁有限公司经营场所位于深圳市福田区福华路福庆大厦维也纳酒店(福华店)一楼南侧以及二楼楼面，系向维也纳酒店有限公司有偿租赁使用。

公司各分公司门店经营场所租赁情况如下：

序号	门店名称	门店地址
1	国王店	深圳市宝安区大浪街道龙石公路北侧国王大酒店一栋一楼东、三楼东
2	新洲店	深圳市福田区新洲路新洲花园综合楼右侧一楼
3	华南城店	深圳市龙岗区平湖街道华南大道1号维也纳酒店1座二楼部分、2座一楼部分
4	广州三元里店	广州市越秀区三元里大道603号维也纳酒店一楼左侧、二楼
5	佛山南海大沥店	佛山市南海区大沥江夏金城大道维也纳酒店一楼内侧
6	太仓店	太仓市人民南路98号南洋丽景大厦维也纳酒店二楼
7	太原府西街店	太原市杏花岭区府西街维也纳酒店3楼
8	长沙国贸分店	湖南省长沙市芙蓉中路一段540号维也纳酒店二楼中侧
9	南昌站前路店	南昌市西湖区站前路168号维也纳酒店2楼一楼东面
10	武汉解放大道店	武汉市硚口区解放大道586号中御广场一楼一层1-4号，1-16号商铺
11	杭州文晖路店	杭州市文晖路348号附房2楼
12	东莞寮步店	东莞市寮步镇教育路106号建行大楼维也纳酒

		店一楼中侧
13	广州番禺分店	广州市番禺区钟村街钟灵北路1号维也纳酒店二楼
14	襄阳中原路店	湖北襄阳市中原路2号
15	北京咖啡店	北京市海淀区中关村南大街5号3号楼6层
16	沈阳民族北街店	沈阳市和平区民族北街58号维也纳酒店7楼部分
17	清远连江路店	清远市新城连江路1号维也纳酒店一楼南侧
18	南宁店	广西南宁江南区五一东路7号维也纳酒店16楼西侧
19	阳朔店	桂林阳朔县石马路凤鸣综合市场3号楼一楼大堂右侧
20	龙华万众城店	深圳龙华民治牛栏前大厦维也纳酒店一楼内侧二楼
21	深圳北站店	深圳龙华民治街道深圳北站西广场维也纳酒店一楼
22	梅林店	深圳市福田区上梅林中康路33.35号一楼西南
23	油松店	深圳龙华办事处东环一路共和花园旁维也纳酒店1楼A去
24	桂林中山店	桂林市中山中路3号维也纳酒店二楼东侧
25	上海松江店	上海市松江区人民北路1515号三区商务楼维也纳酒店一楼
26	福强店	深圳市福田区新洲路西与福强路北交汇处绿景花园二期F栋一楼北侧
27	民治店	深圳市宝安区民治街道民治大道龙华工区综合楼维也纳酒店主楼(1-2层)
28	沙井店	深圳市宝安区沙井街道南环路菱塘工业区南A栋一楼西侧
29	大学城店	深圳市南山区西丽镇平山村平山一路维也纳酒店一楼右侧及二楼

5、近三年资产、经营状况

(1) 母公司

近三年资产、负债、所有者权益情况:

单位: 元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
资产总额	32,338,734.13	40,292,860.75	128,806,994.17
负债总额	34,989,151.42	42,567,928.25	126,165,863.19
所有者权益	-2,650,417.29	-2,275,067.50	2,641,130.98

近三年经营情况为:

单位：元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	175,543,624.02	231,176,592.80	242,102,421.63
营业利润	356,397.17	813,572.84	7,055,845.41
净利润	-1,023,139.02	375,349.79	4,916,198.48

(2) 合并口径

近三年资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	32,338,734.13	43,157,010.88	135,008,447.07
负债总额	34,989,151.42	46,431,322.32	133,782,167.92
所有者权益	-2,650,417.29	-3,274,311.44	1,226,279.15

近三年经营情况为：

单位：元

项目	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	175,543,624.02	236,563,924.24	280,074,083.68
营业利润	356,397.17	-190,384.99	6,693,793.22
净利润	-1,023,139.02	-623,894.15	4,500,590.59

2014 年-2015 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字(2016)第 150787 号标准无保留意见审计报告。

6、对外投资情况：

公司长期股权投资单位为深圳市五稻香餐饮管理有限公司，成立于 2014 年 8 月，注册资本为人民币 100 万元，持股比例 100%，但实收资本尚未到位。

深圳市五稻香餐饮管理有限公司经营场所位于深圳市宝安区沙井街道沙井路 118 号维纳斯国际酒店一楼，系向深圳市维纳斯皇冠国际酒店管理有限公司租赁使用，租赁期自 2015 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日。

深圳市五稻香餐饮管理有限公司分公司经营场所租赁情况如下：

序号	门店名称	门店地址
1	横岗新城店	深圳市龙华区横岗街道六约社区埔厦路 86 号 101-1、A201-1
2	天津店	天津市和平区贵州路 16 号维也纳酒店一楼大堂 A 区、B 区
3	阳西店	广东省阳江市阳西县湖景路 8 号 1、2 楼

4	佛山店	佛山市南区桂城佛平路113号维也纳酒店一楼
5	西安店	陕西省西安市雁塔区西影路西段609号维也纳酒店一楼、二楼

7、执行的会计政策及相关税率

- (1) 会计制度：企业执行企业会计准则及其有关的补充规定。
- (2) 会计年度：自公历1月1日起至12月31日止。
- (3) 记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。
- (4) 坏账核算方法：采用备抵法核算。
- (5) 存货：存货按实际取得的成本入账。
- (6) 固定资产折旧：采用直线法计提折旧。
- (7) 主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率
营业税	应税收入	5%
城市建设维护费	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方-上海锦江国际酒店发展股份有限公司系本次经济行为的收购方，被评估单位深圳市百岁村餐饮连锁有限公司系本次收购行为的标的公司。

(四) 其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股权收购。

根据锦江国际(集团)有限公司《关于同意对维也纳酒店有限公司和深圳市百岁村餐饮连锁有限公司进行资产评估的批复》(沪锦集[2016]41号)、上海锦江国际酒店发展股份有限公司第八届董事会第十二次会议决议，本次评估目的是为满足上海锦江国际酒

店发展股份有限公司（证券代码 A 股：600754；B 股：900934）收购深圳市百岁村餐饮连锁有限公司 80%股权的需要，对深圳市百岁村餐饮连锁有限公司的股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是深圳市百岁村餐饮连锁有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的深圳市百岁村餐饮连锁有限公司的资产及负债，包括深圳市百岁村餐饮连锁有限公司截止 2015 年 12 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产递延所得税资产及负债等。与本次经济行为及委托方委托评估时的范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额（元）
一、流动资产合计	127,408,883.60
货币资金	12,998,811.73
应收帐款净额	9,660,193.22
预付账款净额	547,310.80
其他应收款净额	101,318,898.51
存货净额	2,883,669.34
二、非流动资产合计	1,398,110.57
长期股权投资	0.00
固定资产净值	1,142,187.44
无形资产	192,245.70
递延所得税资产	63,677.43
三、资产合计	128,806,994.17
四、流动负债合计	126,165,863.19
应付帐款	17,925,626.20
预收帐款	177,011.12
应交税费	5,236,163.69
应付职工薪酬	5,691,517.68
其他应付款	97,135,544.50
五、负债合计	126,165,863.19
六、净资产	2,641,130.98

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字(2016)第 150787 号标准无保留意见审计报告

主要资产情况：

深圳市百岁村餐饮连锁有限公司的主要资产为流动资产，其中包括：

货币资金 12,998,811.73 元，其中：现金 3,924,167.94 元，银行存款 8,779,109.28 元，

其他货币资金 295,534.51 元。

其他应收款 101,318,898.51 元，主要为应收股东江尤洁借款 71,400,000.00 元，股东李德福借款 20,000,000.00 元。

流动资产合计 127,408,883.60 元，占资产总额比例 98.91%

长期股权投资情况

公司长期股权投资单位共 1 家，为深圳市五稻香餐饮管理有限公司，成立于 2014 年 8 月，注册资本为人民币 100 万元，截止 2015 年 12 月 31 日，持股比例 100%，但实收资本未到位。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是锦江国际(集团)有限公司《关于同意对维也纳酒店有限公司和深圳市百岁村餐饮连锁有限公司进行资产评估的批复》(沪锦集[2016]41 号)明确的时点要求。

六、评估依据

(一) 法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号)

- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）
- 3、《国有资产评估管理办法》（1991年中华人民共和国国务院第91号令）
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）
- 5、《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）
- 6、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）
- 8、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）
- 9、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）
- 11、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）
- 12、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）
- 13、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 14、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）
- 15、企业会计准则

（三）经济行为依据

- 1、锦江国际（集团）有限公司《关于同意对维也纳酒店有限公司和深圳市百岁村餐饮连锁有限公司进行资产评估的批复》（沪锦集[2016]41号）；
- 2、上海锦江国际酒店发展股份有限公司第八届董事会第十二次会议决议。

（四）权属依据

- 1、深圳市百岁村餐饮连锁有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、深圳市百岁村餐饮连锁有限公司无形产权利证书
- 3、深圳市百岁村餐饮连锁有限公司车辆行驶证
- 4、各类交易合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率
- 3、国家外汇管理局公布的汇率
- 4、WIND 资讯系统
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 6、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 7、深圳市百岁村餐饮连锁有限公司历史经营状况分析资料
- 8、深圳市百岁村餐饮连锁有限公司未来经营情况预测资料
- 9、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证

券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。经分析，深圳市百岁村餐饮连锁有限公司作为维也纳酒店的配套餐饮公司，市场上难以找到类似的可比公司（或交易案例）及交易价格，因此本次评估不适宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。深圳市百岁村餐饮连锁有限公司目前在全国共设有36家门店，另有筹建中的8家新门店，根据被评估单位经营模式，其主要业务系为维也纳酒店提供配套的餐饮服务，历史年度合并口径的报表虽然呈现亏损状态，但自2015年下半年度起，企业调整了人员结构和费用标准，预计未来年度可以实现盈利。评估人员经分析企业所处的行业状况和自身特点后认为本次评估适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

（二）评估方法的具体应用

1、收益法

收益现值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。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

(1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为股权自由现金流 (FCFE)，相应的折现率采用 CAPM 模型。

基本公式为：股东全部权益价值=股权自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股权自由现金流=净利润+折旧摊销-营运资金增加-资本性支出+付息债务净增加

其中：现金流折现价值计算公式为：
$$P = \sum_{i=1}^n \left[R_i \div (1+r)^i \right]$$

式中：P——现金流折现价值

n, i——收益年限

r——折现率

Ri——预期年现金流

(2) 收益年限，深圳市百岁村餐饮连锁有限公司及其子公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，但考虑到深圳市百岁村餐饮连锁有限公司及其子公司为普通的内资企业，只要所有股东一致同意续延营业期限，即可提交相关资料办理营业执照续延，且所处的行业具有持续性，故本次评估假设收益年限为无限期。

(3) 预期年收益额，企业主营业务收入主要为餐饮收入，根据企业提供未来经营期内的预测指标，通过了解企业的财务计划、经营计划，分析企业在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素，测算预期年限内的净现金流量。

(4) 折现率，折现率采用资本资产定价模型，即 CAPM

计算公式：
$$R_g = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_s + R_c$$

其中：

R_f ：无风险收益率；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_m ：股权投资收益率；

R_{f2} ：历史无风险收益率；

R_s ：企业规模风险溢价；

R_c : 企业其他特有风险溢价。

2、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

(1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 对于存货，评估人员经现场盘点了解存货购置日期、毁损情况，核对库存数量。属于正常周转的原材料类存货以基准日市场价加相关运费等计算评估值，对近期购入的原材料，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值；库存商品为近期购入的零售商品，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。

(2) 关于长期股权投资的评估

对于长期投资（股权投资），通过取得被投资企业的营业执照、验资报告、以前年度审计报告及评估基准日的会计报表，了解其资产及经营状况，经对长期投资单位的企业价值进行评估，以股东全部权益价值评估结果与持股比例确定长期投资评估值。

评估价值 = 被投资企业评估后股东全部权益价值 × 投资比例

(3) 关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

国产机器设备的重置全价=设备购置价格（不含税价）+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。对无法询到价格的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定重置价格。

由于被评估单位为缴纳营业税企业，故本次评估设备均为含增值税价。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率 × 加权系数 + 技术观察法成新率 × 加权系数

其中：使用年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

或：使用年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

(4) 关于其他无形资产的评估

1) 注册商标的评估

经了解各类技术的实际使用状况及更新情况，遵循贡献原则，采用收益法进行评估，即根据收益还原法的基本原理和方法，将预期的评估对象未来各期的正常客观纯收益折算到评估基准日的现值，进而求其之和得出评估对象价格。

因为无形资产必须与其他有形和无形资产有机结合起来，才能创造收益，所以，在无形资产评估中采用分成的方法，将被评估无形资产的收益从总收益中分离出来。

被评估无形资产收益 = 无形资产与其他资产总的收益 × 收益分成率

评估值 = 未来收益期内各期收益的现值之和

= (年净收益 × 收益分成率) / (1 + 折现率)^{收益年限}

2) 软件的评估

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已经无法找到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估值。

(5) 递延所得税资产的评估

对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，以核实后账面值确认评估值。

(6) 关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2015年11月1日，上海锦江国际酒店发展股份有限公司启动深圳市百岁村餐饮连锁有限公司股权收购项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2015年12月31日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2015年11月10日至2016年3月17日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人員对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备、车辆和房地产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人員协助对往来款的函证。

现场调查工作如下：

评估人員通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业的资本结构、人員规模和结构、年销售额；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产状况等）；
- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 5、了解企业存货的核算方法，以及是否存在失效、变质、残损等情况；
- 6、了解企业的经营模式，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- 7、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 8、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 9、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 10、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算、汇总阶段

2016年3月17日至2016年3月28日,基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法,通过搜集市场信息,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,开始评定估算、撰写说明与报告,在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

(五) 内部审核和与委托方等进行沟通汇报, 出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度,由总师室对评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核,并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后,评估小组对评估报告进行修改完善,同时与委托方进行了沟通,最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求,认定以下假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据;
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等不发生重大变化;
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易,买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息,不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值;
5. 假设被评估单位的经营业务合法,并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营,被评估资产现有用途不变并原地持续使用;
6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;
7. 本次评估,除特殊说明外,未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响,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

它不可抗力对资产价格的影响;

8. 假定深圳市百岁村餐饮连锁有限公司的收入、成本、费用于期中发生,并能获得稳定收益,且5年后的各年收益总体平均与第5年相同。

9. 假定深圳市百岁村餐饮连锁有限公司各门店的租赁合同可以到期延续;相关业务许可、注册商标到期可以续展。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时,本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

经采用资产基础法评估,深圳市百岁村餐饮连锁有限公司在评估基准日2015年12月31日资产总额账面价值为128,806,994.17元,评估价值为127,410,929.91元,减值率为1.08%,负债总额账面价值为126,165,863.19元,评估价值为126,165,863.19元,无增减值,股东全部权益账面价值2,641,130.98元,评估价值为1,245,066.72元,减值率为52.86%(具体见下表)。

资产评估结果汇总表

单位:万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	12,740.89	12,757.40	16.51	0.13
长期股权投资		-141.47	-141.47	
固定资产	114.22	99.66	-14.56	-12.75
无形资产	19.22	23.27	4.05	21.07
递延所得税资产	6.37	2.24	-4.13	-64.84
资产合计	12,880.70	12,741.10	-139.60	-1.08
流动负债	12,616.59	12,616.59		
非流动负债				
负债合计	12,616.59	12,616.59		
股东全部权益	264.11	124.51	-139.60	-52.86

评估结论详细情况见评估明细表

(二) 评估结果与账面值比较增减原因分析

1、长期股权投资账面值0.00元,评估值-1,414,722.88元,评估减值1,414,722.88元,主要为尚未实缴注册资本的长期股权投资经实施评估程序后评估减值所致。

2、固定资产账面值 1,142,187.44 元，评估值 996,537.00 元，评估减值 145,650.44 元，主要原因为设备价格下降所致。

3、无形资产账面值 192,245.70 元，评估值 232,700.00 元，评估增值 40,454.30 元，主要原因为注册商标评估增值所致。

(三) 评估结论分析

通过执行评估程序，深圳市百岁村餐饮连锁有限公司资产基础法评估结果为 1,245,066.72 元，收益法评估结果为 3,300,000.00 元。两者相差较小。

深圳市百岁村餐饮连锁有限公司的历史年度的经营情况较不稳定且呈亏损状态，历史年度可参考性较差，虽然本次评估在收益法预测的过程中，根据企业计划考虑了 2015 年的人员结构调整等因素对利润的影响，但由于目前人工成本占比较高，未来年度工资涨幅对估值的影响较大，导致未来利润水平仍具有一定不确定性。因此，收益法预测的可靠性相对较低。

而资产基础法则从账面资产的构成的角度对企业目前拥有的各项资产及负债进行评估，既体现了各项资产的现有价值，又包含了账外无形资产-注册商标的价值。

因此，基于谨慎性考虑，经分析后本次评估选取资产基础法结果，即深圳市百岁村餐饮连锁有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日股东全部权益账面价值 2,641,130.98 元，评估价值为 1,245,066.72 元。

十一、特别事项说明

(一) 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能力所能评定估算的有关事项：

1、深圳市百岁村餐饮连锁有限公司经营场所均为租赁使用，其中：(1) 母公司经营场所位于深圳市福田区福华路福庆大厦维也纳酒店(福华店)一楼南侧以及二楼楼面，系向维也纳酒店有限公司有偿租赁使用。

(2) 分公司门店经营场所租赁情况如下：

序号	门店名称	门店地址
1	国王店	深圳市宝安区大浪街道龙石公路北侧国王大酒店一栋一楼东、三楼东
2	新洲店	深圳市福田区新洲路新洲花园综合楼右侧一楼

3	华南城店	深圳市龙岗区平湖街道华南大道1号维也纳酒店1座二楼部分、2座一楼部分
4	广州三元里店	广州市越秀区三元里大道603号维也纳酒店一楼左侧、二楼
5	佛山南海大沥店	佛山市南海区大沥江夏金城大道维也纳酒店一楼内侧
6	太仓店	太仓市人民南路98号南洋丽景大厦维也纳酒店二楼
7	太原府西街店	太原市杏花岭区府西街维也纳酒店3楼
8	长沙国贸分店	湖南省长沙市芙蓉中路一段540号维也纳酒店二楼中侧
9	南昌站前路店	南昌市西湖区站前路168号维也纳酒店2楼一楼东面
10	武汉解放大道店	武汉市硚口区解放大道586号中御广场一楼一层1-4号, 1-16号商铺
11	杭州文晖路店	杭州市文晖路348号附房2楼
12	东莞寮步店	东莞市寮步镇教育路106号建行大楼维也纳酒店一楼中侧
13	广州番禺分店	广州市番禺区钟村街钟灵北路1号维也纳酒店二楼
14	襄阳中原路店	湖北襄阳市中原路2号
15	北京咖啡店	北京市海淀区中关村南大街5号3号楼6层
16	沈阳民族北街店	沈阳市和平区民族北街58号维也纳酒店7楼部分
17	清远连江路店	清远市新城区连江路1号维也纳酒店一楼南侧
18	南宁店	广西南宁江南区五一东路7号维也纳酒店16楼西侧
19	阳朔店	桂林阳朔县石马路凤鸣综合市场3号楼一楼大堂右侧
20	龙华万众城店	深圳龙华民治牛栏前大厦维也纳酒店一楼内侧二楼
21	深圳北站店	深圳龙华民治街道深圳北站西广场维也纳酒店一楼
22	梅林店	深圳市福田区上梅林中康路33.35号一楼西南
23	油松店	深圳龙华办事处东环一路共和花园旁维也纳酒店1楼A去
24	桂林中山店	桂林市中山中路3号维也纳酒店二楼东侧
25	上海松江店	上海市松江区人民北路1515号三区商务楼维也纳酒店一楼
26	福强店	深圳市福田区新洲路西与福强路北交汇处绿景花园二期F栋一楼北侧
27	民治店	深圳市宝安区民治街道民治大道龙华工区综合楼维也纳酒店主楼(1-2层)

28	沙井店	深圳市宝安区沙井街道南环路茭塘工业区南A栋一楼西侧
29	大学城店	深圳市南山区西丽镇平山村平山一路维也纳酒店一楼右侧及二楼

(3) 子公司深圳市五稻香餐饮管理有限公司经营场所位于深圳市宝安区沙井街道沙井路118号维纳斯国际酒店一楼，系向深圳市维纳斯皇冠国际酒店管理有限公司租赁使用。

深圳市五稻香餐饮管理有限公司分公司门店经营场所租赁情况如下：

序号	门店名称	门店地址
1	横岗新城店	深圳市龙华区横岗街道六约社区埔厦路86号101-1、A201-1
2	天津店	天津市和平区贵州路16号维也纳酒店一楼大堂A区、B区
3	阳西店	广东省阳江市阳西县湖景路8号1、2楼
4	佛山店	佛山市南海区桂城佛平路113号维也纳酒店一楼
5	西安店	陕西省西安市雁塔区西影路西段609号维也纳酒店一楼、二楼

本次评估结果是在假设上述经营场所租赁合同到期后能够续租，各门店能够持续经营的前提下得出的。

2、评估基准日后2016年1月4日，股东江尤洁、股东李德福与自然人黄德满签订了股权转让协议，江尤洁、李德福将其持有的股权转让给黄德满，转让后黄德满持有深圳市百岁村餐饮连锁有限公司100%的股权。上述股权转让协议经广东省深圳市深圳公证处公证，并已经办理了工商变更。

3、公司长期股权投资单位为深圳市五稻香餐饮管理有限公司，成立于2014年8月，注册资本为人民币100万元，持股比例100%，但实收资本尚未到位。

4、根据深圳市百岁村餐饮连锁有限公司提供的资料和说明，深圳市百岁村餐饮连锁有限公司油松店、深圳市五稻香餐饮管理有限公司西安分公司的《餐饮服务许可证》已过期，百岁村餐饮共12家门店未办理《公共场所卫生许可证》。该问题根据北京市金杜律师事务所出具的《法律尽职调查报告》中披露的重要性为“低”，为降低交易风险，已于拟签署的《股权转让协议》中约定本次交割后如锦江股份或其关联方因上述问题遭受任何损失，有权向原股东追偿。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见, 故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(四) 深圳市百岁村餐饮连锁有限公司在提供资料时未作特殊说明的, 而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系, 评估人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论使用有效期为一年, 自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 4 月 12 日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人：孙磊



首席评估师：沈丰



中国注册资产评估师：王飞霖



中国注册资产评估师：陈悦



2016年4月12日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn