

**上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟收购  
股权行为涉及的维也纳酒店有限公司  
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）2007 号



**上海财瑞资产评估有限公司**

SHANGHAI CAI RUI 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.....	5
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.....	5
二、评估目的.....	16
三、评估对象和评估范围.....	16
四、价值类型及其定义.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	21
八、评估过程.....	25
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	32
十三、评估报告日.....	32
第四部分附件.....	34

## 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

### 股权行为涉及的维也纳酒店有限公司

### 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2016）2007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：维也纳酒店有限公司

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：评估对象为股权收购涉及的维也纳酒店有限公司的股东全部权益。评估范围为评估对象涉及的维也纳酒店有限公司的全部资产及负债，包括截止2015年12月31日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、长期待摊费用、其他非流动资产及负债等。资产评估申报表列示的经审计后的合并报表归属于母公司权益账面值为人民币484,382,553.29元。此外，企业拥有的账面未反映的37项商标、10项著作权、4项专利也纳入评估范围。

七、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值

八、评估方法：本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，对维也纳酒店有限公司采用收益法和市场法进行

评估测算，评估结论依据收益法。

**九、评估结论：**在评估假设条件成立的前提下，维也纳酒店有限公司在评估基准日2015年12月31日合并口径归属于母公司所有者权益为484,382,553.29元，评估价值为2,212,231,119.00元，较账面股东全部权益增值为1,727,848,565.71元，增值率为356.71%（股东全部权益价值评估值大写：人民币贰拾贰亿壹仟贰佰贰拾叁万壹仟壹佰壹拾玖元整）。

**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、相关证照情况：

《特种行业许可证》：截止出具报告日，广州火车南站店、深圳国王店、深圳梅林路店、深圳油松店的、深圳双龙地铁站店、太仓南洋广场店的《特种行业许可证》已过期，根据维也纳酒店有限公司提供的说明，相关证照正在办理过程中。深圳沙井麒麟店已经于2015年开业，《特种行业许可证》尚在办理过程中。

《公共场所卫生许可证》：西安雁塔国际店已经于2015年开业，《公共场所卫生许可证》尚在办理过程中。

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。

本次评估结论是在假设其经营所需证照能够取得的前提下得出的。

2、涉诉情况：截止评估基准日，维也纳酒店有限公司及其子公司共有8项未决诉讼，其中维也纳酒店有限公司及其子公司作为被告的5项，具体情况如下：

序号	案号	原告（或上诉人、申请人）	被告（或第三人、申请人）	诉讼案由	诉讼情况	受理法院	目前情况
1.	(2015)深福法民四初字第521号	要玮	维也纳酒店有限公司	劳动争议案件	撤销解除劳动合同通知，恢复劳动关系；支付2014年10月15日至2015年6月30日期间的工资255,172.41元；支付垫付社保1,964.75元；支付律师费3,000元	深圳市福田区人民法院	被告已上诉
2.	(2015)深龙法民	深圳市龙岗区新景	深圳市维也纳沙井酒店	租赁纠纷案件	诉请：支付租金损失及利息611,068.43元	深圳市龙岗区人民法院	已开庭，

序号	案号	原告(或上诉人、申请人)	被告(或第三人、申请人)	诉讼案由	诉讼情况	受理法院	目前情况
	三初字第450号	实业有限公司	管理有限公司				待判决
3.	(2015)穗中法仲审字第197号	深圳市顺平达实业有限公司	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	顺平店撤裁案件	申请撤销(2014)穗仲案字第2467号裁决	广州市中级人民法院	待判决
4.	(2015)深龙法地民字第1653号	胡蓉	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	劳动争议案件	1、赔偿15万元; 2、支付工资7,700元	深圳龙岗法院坪地法庭	待判决
5.	(2013)深龙法民二初字第750号	嘉兴维也纳龙港酒店管理有限公司	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	联营合同纠纷	驳回原告诉讼请求;	深圳市龙岗区人民法院	驳回诉讼请求; 原告上诉
	(2015)深中法商终字第1267号	嘉兴维也纳龙港酒店管理有限公司	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	联营合同纠纷二审	裁定: 一审审判人员及书记员更换时未告知当事人有申请回避的权利, 违反法定程序, 发回重审	深圳市中级人民法院	发回重审, 尚未排期开庭

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。

本次评估未考虑上述该事项对评估值的影响, 提请评估报告使用各方注意。

3、评估基准日, 维也纳酒店有限公司的酒店住宿收入为营业税应税行为, 2016年5月1日起将全面实施营改增, 由于截止评估报告出具日全面实施营改增的具体实施细则尚未出台, 本次评估仍按营业税测算未来的各项税费。

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

### 股权行为涉及的维也纳酒店有限公司

### 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2016）2007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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵方拟收购维也纳酒店有限公司 80%股权行为涉及的维也纳酒店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，经相关部门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：“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：维也纳酒店有限公司

注册地址：深圳市福田区福华路福庆大厦一楼北侧、3-20楼

注册资本金：人民币11639.2233万元整

统一社会信用代码：91440300760486488M

公司类型：有限责任公司

成立日期：2004年4月12日

经营范围：住宿服务、日用商品的酒店配套零售服务、以特许经营方式从事商业活动（需政府主管部门批准的，经批准后方可经营，涉及专项规定管理的商品，需按国家有关规定办理）。经营电子商务（不含限制项目）

经营期限：自2004年4月12日起至2027年8月30日止

### 2、公司概况

维也纳酒店有限公司原名为深圳市维也纳旅业有限公司，成立于2004年4月，注册资本为人民币200万元，实收资本为人民币200万元，公司注册号440301501120119。



其中梁远娟出资 180 万元, 股权比例为 90%; 深圳市华之沙旅业有限公司出资 20 万元, 股权比例 10%。该出资经由深圳明致会计师事务所出具的《验资报告》(深明会验字[2004]第 56 号) 予以确认。

2004 年 7 月, 深圳市维也纳旅业有限公司更名为深圳市维也纳酒店有限公司。

2007 年 4 月, 根据股东会决议及变更后的公司章程, 深圳市华之沙旅业有限公司将所持有的 10% 股权转让给黄德满先生。

2007 年 8 月, 根据股东会决议及变更后的公司章程, 公司增加注册资本金到人民币 8,200 万元。新增注册资本金全部由注册在毛里求斯的新股东 SAIF III Mauritius(China Investments)Limited 以等值于 8,000 万元人民币的美元认购, 股权占比为 26.9%, 所认购的增资款由 SAIF III Mauritius(China Investments)Limited 分两次缴足, 第一期增资款 21,051,80.00 美元(折合人民币 15,993,052.46 元)于 2007 年 8 月 1 日缴纳, 该出资经由深圳泰洋会计师事务所出具的《验资报告》(深泰验字[2007]第 028 号)予以确认。第二期增资款 8,521,997.00 美元(折合人民币 64,007,037.78 元)于 2007 年 10 月 12 日缴纳, 该出资经由深圳泰洋会计师事务所出具的《验资报告》(深泰验字[2007]第 033 号)予以确认。本次增资后股权比例为: 梁远娟 65.79%, 黄德满 7.31%, SAIF III Mauritius(China Investments)Limited 26.9%。并取得了深圳市福田区贸易工业局《关于同意内资企业“深圳市维也纳酒店有限公司”增资、增加股东、变更设立合资企业的批复》(深福贸工资复[2007]0397)和深圳市人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》(商外资粤深福合资字[2007]0015 号), 公司性质变为中外合资企业。

2008 年 7 月, 根据深圳市维也纳酒店有限公司第一届董事会第二次会议决议, 梁远娟女士将其所持有的 10% 股权转让给深圳市维也纳之星酒店管理有限公司, 将其所持有的 33.86% 股权转让给黄德满。股权转让后, 梁远娟持有股权比例为 21.93%, 黄德满持有股权比例为 41.17%, SAIF III Mauritius(China Investments)Limited 持有 26.9%, 深圳市维也纳之星酒店管理有限公司持有股权比例为 10%。并取得了深圳市福田区贸易工业局《关于同意合资企业“深圳市维也纳酒店有限公司”股权转让的批复》(深福贸工资复[2008]0243)和深圳市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》(商外资粤深福合资字[2007]0015 号)。

2010 年 1 月, 根据股东会、董事会决议及变更后的公司章程, 公司增加注册资金到人民币 11639.2233 万元, 其中原股东公司原股东 SAIF III Mauritius(China Investments)Limited 对公司等值于人民币 20,385,018 元的股东贷款转为对公司的增资,

其中 6,481,376 元计入公司注册资本；新股东 MKCP Direct Investments(Mauritius)III Ltd. 以等值于人民币 87,784,343 元的美元对公司增资，认购公司新增注册资本 27,910,857 元。增资后股权比例为：梁远娟持有股权比例为 15.45%，黄德满持有股权比例为 29%，SAIF III Mauritius(China Investments)Limited 持有股权比例为 24.52%，深圳市维也纳之星酒店管理有限公司持有股权比例为 7.05%，MKCP Direct Investments(Mauritius)III Ltd 持有股权比例为 23.98%。该出资经由中联会计师事务所有限公司深圳分所出具的《验资报告》（中联深所验字[2010]第 104 号）予以确认。并于 2010 年 6 月取得了深圳市科技工贸和信息化委员会《关于合资企业深圳市维也纳酒店有限公司增资、增股东的批复》（深科工贸信资字[2010]1428）和深圳市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资粤深福合资字[2007]0015 号）。

2011 年 8 月，深圳市维也纳酒店有限公司更名为维也纳酒店有限公司。

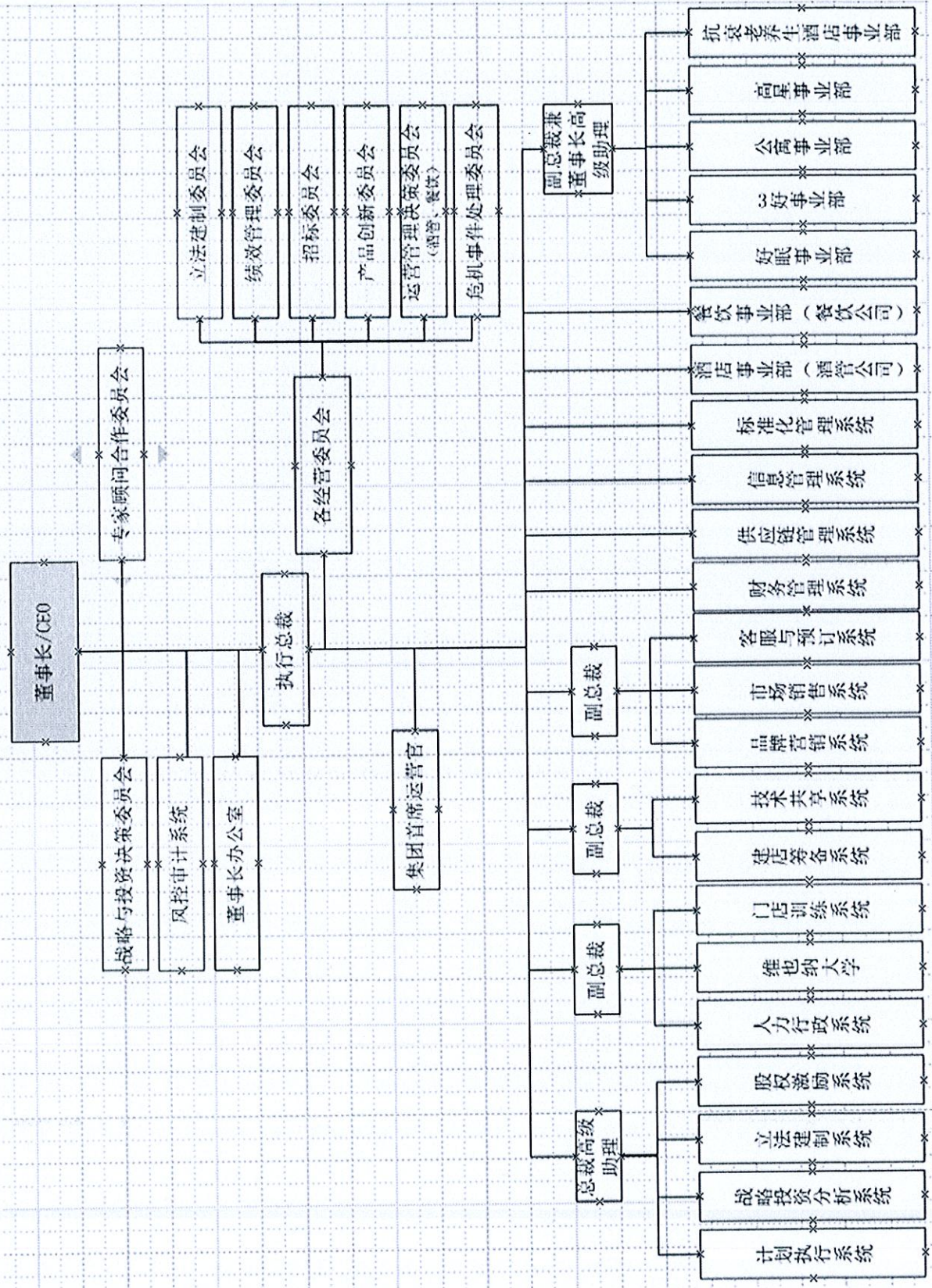
2015 年 9 月 28 日，根据股权转让协议及变更后的公司章程，原股东 SAIF III Mauritius(China Investments)Limited 将其持有的 24.52%的股权转让给黄德满先生、公司股东 MKCP Direct Investments(Mauritius)III Ltd.将其持有的 23.98%的股权转让给黄德满先生，公司由中外合资企业变更为内资企业，并取得了深圳市福田区经济促进局《关于同意合资企业“维也纳酒店有限公司”股权转让、变更企业性质的批复》（深外资福复[2015]0844），并撤销原《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，公司性质由中外合资企业变更为内资企业。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，维也纳酒店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	黄德满	9,020.9633	77.50
2	梁远娟	1,798.2600	15.45
3	深圳市维也纳之星酒店管理有限公司	820.00	7.05
	合计	11,639.2233	100.00

### 3、公司组织结构及人员情况

#### (1) 组织架构



## (2) 人员情况

截止 2015 年 12 月 31 日维也纳酒店有限公司共有员工 5,341 人,其中总部管理人员为 236 人,直营店员工 3,093 人,加盟店员工 1,775 人,储备人员 237 人。

## 4、公司主营业务情况

维也纳酒店是国内中端商务酒店连锁品牌,截止评估基准日已形成 10 大品牌系列,在全国 24 个省直辖市、70 多个大中城市拥有开业酒店 303 家,其中直营店 46 家,加盟店 257 家;拥有已开业客房 48,575 间,其中直营店客房 11,012 间,加盟店客房 37,563 间;拥有各类会员共计 1,250 万人,其中有效会员为 157 万人。

维也纳酒店在 2015 中国酒店集团规模 50 强排行榜中位列第 7 名,市场占有率为 1.41%。

### (1) 子公司及直营门店

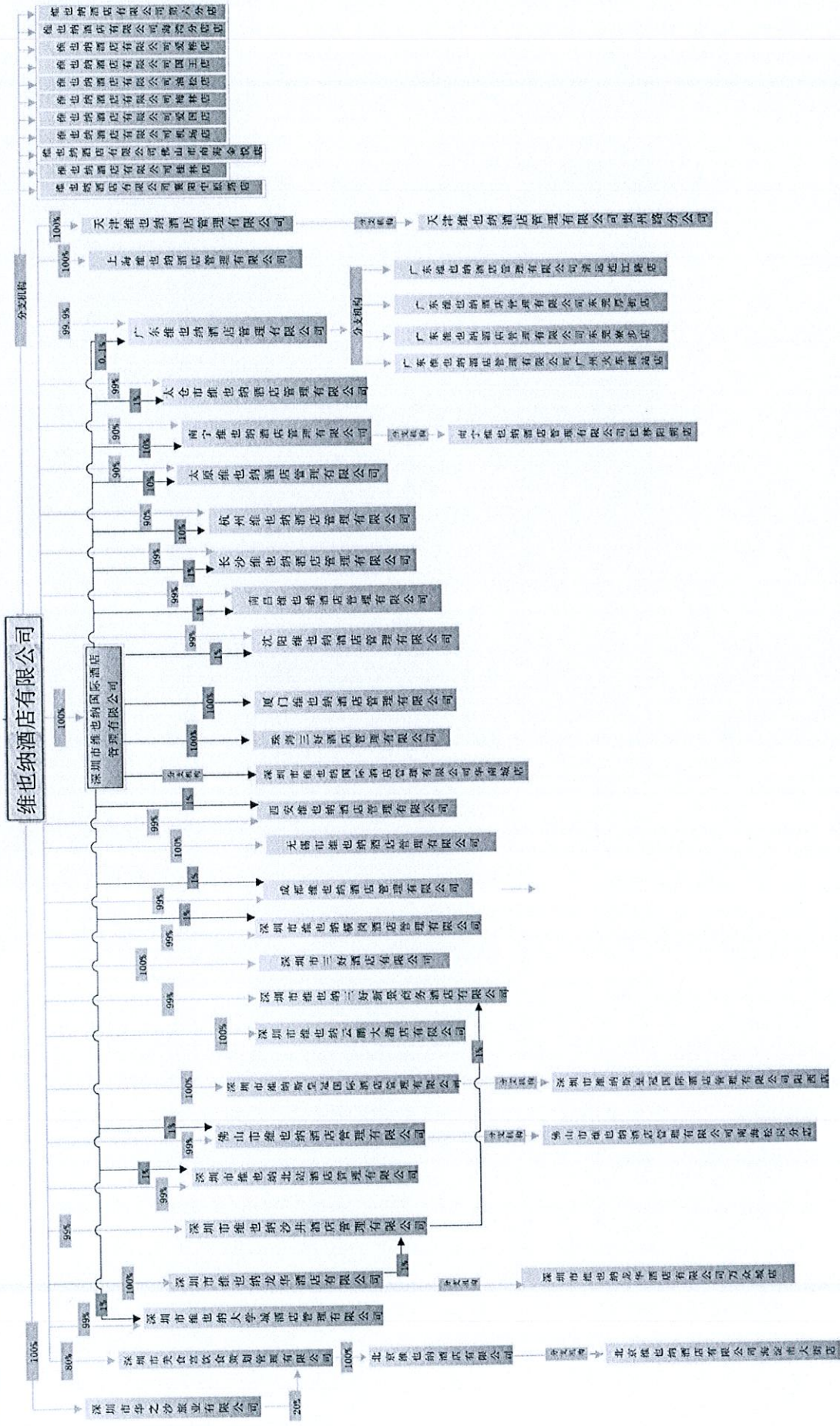
维也纳酒店有限公司共拥有 30 家子公司,其中子公司 27 家,二级子公司 3 家。拥有已开业直营店 46 家,子公司中旗下没有实体经营门店有 5 家,分别为深圳市三好酒店有限公司、成都维也纳酒店管理有限公司、无锡市维也纳酒店管理有限公司、珠海三好酒店管理有限公司、厦门维也纳酒店管理有限公司。

### 子公司与直营门店对应关系

序号	公司名称	级别	门店名称	是否分公司
一	维也纳酒店有限公司	母公司	福华店	
			国际店	分公司
			机场店	分公司
			国王店	分公司
			爱国店	分公司
			梅林店	分公司
			油松店	分公司
			爱榕店	分公司
			海湾店	分公司
			南海金悦店	分公司
			桂林中山路店	分公司
			襄樊中原店	分公司
二	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	子公司	双龙地铁店	
			华南城店	分公司
2.1	厦门维也纳酒店管理有限公司	二级子公司		
2.2	珠海三好酒店管理有限公司	二级子公司		
三	深圳华之沙旅业有限公司	子公司	华之沙店	
四	深圳市美食宫饮食策划管理有限公司	子公司		
4.1	北京维也纳酒店有限公司	二级子公司	花园店	
			海淀南大街店(首体店)	分公司

序号	公司名称	级别	门店名称	是否分公司
五	深圳市维也纳龙华酒店有限公司	子公司	民治店&梅院店	
			万众城店	分公司
六	深圳市维也纳大学城酒店有限公司	子公司	大学城店	
七	深圳市维也纳沙井酒店管理有限公司	子公司	沙井店	
八	深圳市维也纳北站酒店管理有限公司	子公司	北站店	
九	佛山维也纳酒店管理有限公司	子公司	南海海悦店	
			南海松岗分店(影视城店)	分公司
十	深圳市维纳斯皇冠国际酒店管理有限公司	子公司	沙井麒麟店	
			阳西店	分公司
十一	深圳市维也纳云鹏大酒店有限公司	子公司	大剧院店	
十二	深圳市维也纳三好新景商务酒店有限公司	子公司	平湖广场店	
十三	深圳市维也纳横岗酒店管理有限公司	子公司	横岗店	
十四	西安维也纳酒店管理有限公司	子公司	西安大雁塔店	
十五	沈阳维也纳酒店管理有限公司	子公司	沈阳火车站店(太原街店)	
十六	南昌维也纳酒店管理有限公司	子公司	南昌火车站店	
十七	长沙维也纳酒店管理有限公司	子公司	长沙国贸店(长沙芙蓉广场店)	
十八	杭州维也纳酒店管理有限公司	子公司	杭州武林广场店	
十九	太原维也纳酒店管理有限公司	子公司	太原府西街店	
二十	南宁维也纳酒店管理有限公司	子公司	五一广场店	
			桂林阳朔店	分公司
二十一	太仓维也纳酒店管理有限公司	子公司	南洋广场店	
二十二	上海维也纳酒店管理有限公司	子公司	上海松江店	
二十三	天津维也纳酒店管理有限公司	子公司	贵州店	分公司
二十四	广州维也纳酒店管理有限公司	子公司	三元里店(云浮店)	
			清远连江路店	分公司
			东莞厚街店	分公司
			东莞寮步店	分公司
			广州火车站店	分公司
二十五	武汉市维也纳酒店管理有限公司	子公司	解放大道店	
二十六	无锡市维也纳酒店管理有限公司	子公司		
二十七	成都维也纳酒店管理有限公司	子公司		
二十八	深圳市三好酒店有限公司	子公司		

其股权结构图如下：



## (2) 酒店分布

直营酒店是指公司以租赁物业的形式使用旗下特定的品牌自行进行管理经营的酒店。公司负责直营酒店的管理、经营、日常维修与维护，并负责酒店工作人员的招聘、培训、日常管理事务以保证酒店的正常运营。该类酒店收入的主要来源为客房收入，拥有长期而稳定的营业收入和经营业绩。公司需对租赁物业支付一定的租赁成本和费用。

加盟酒店首先会向加盟商收取一次性的加盟管理费，公司向加盟酒店派出管理人员（一般采用 1+6，即 1 个店总加 6 线经理），在合同规定期限内，公司根据管理加盟酒店的营业收入按比例收取管理费用。

截止 2015 年 12 月 31 日，已开业门店的地域分布情况如下

地区	直营店	占比	开业加盟店	占比
华北	4	8.70%	6	2.33%
东北	1	2.17%	1	0.39%
华东	4	8.70%	75	29.18%
华中	3	6.52%	18	7.00%
华南	33	71.74%	148	57.59%
西南		0.00%	6	2.33%
西北	1	2.17%	3	1.17%
总计	46	100.00%	257	100.00%

## (3) 品牌系列

维也纳 10 大品牌系列：维纳斯皇家酒店、维纳斯度假村酒店、维纳斯国际酒店、维也纳国际酒店、维也纳酒店、维也纳智好酒店、维也纳好眠酒店、维也纳 3 好酒店、维也纳大健康酒店、维也纳公寓。其中在经营的品牌系列为 5 个，正在装修中的计划 2016 年投入运营的品牌系列 1 个（维也纳好眠酒店），该 6 个品牌系列具体介绍如下：

品牌系列	品牌定位
 <b>维纳斯皇家酒店</b> Venus Royal Hotel	以美食、助眠、典雅、豪华为产品设计理念，坚持直营为主，一、二线城市为阵营，严格按照五星级标准装修
 <b>维也纳国际酒店</b> Vienna International Hotel	以经典艺术、健康美食、职能为产品设计理念，摒除准五星酒店部分利用率极低的服务板块，精选实用的五星配套，引领酒店行业“轻五星”时代。
 <b>维也纳酒店</b> Vienna Hotel	以“智造舒适”为核心服务理念，以优质加盟为主，整合和吸纳优质三星以上配套酒店资源。

 <p>维也纳智好酒店 Vienna Classic Hotel</p>	<p>以优质加盟为主，整合和吸纳优质三星以上配套酒店资源，为集团的“高品质非标”酒店业务。</p>
 <p>维也纳好眠酒店 Vienna Best Sleep</p>	<p>以专业的深睡眠文化及服务为核心发展理念，锻造“五感深眠空间”——从视觉、听觉、嗅觉、味觉、触觉五感一体的睡眠系统。</p>
 <p>维也纳3好酒店 Vienna 3 Best Hotel</p>	<p>维也纳3好酒店旨在为用户营造一种环保、简约、自然、轻松的酒店氛围，引领家居环保主题酒店新生态。</p>

已开业酒店系列统计如下：

地区	直营店	占比	开业加盟店	占比
维纳斯皇家	2	4.35%		
维也纳国际	20	43.48%	52	20.23%
维也纳	1	2.17%		
维也纳智好	22	47.83%	188	73.15%
维也纳3好	1	2.17%	17	6.61%
总计	46	100.00%	257	100.00%

## 5、经营场所介绍

维也纳酒店有限公司营业执照上的注册地位深圳市福田区福华路福庆大厦一楼北侧、3-20楼，实际经营场地在深圳市龙华新区致远中路2号，该经营场所是子公司深圳市维也纳北站酒店管理有限公司向深圳市地铁集团有限公司租赁使用，并将二楼无偿提供给总部作为办公经营场地，租赁日期为2013年3月至2025年2月。

## 6、历史两年一期财务数据及经营情况

### (1) 母公司

近二年及基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31
资产总额	62,287.40	80,787.26	80,184.87
负债总额	34,936.56	55,952.37	57,805.62
所有者权益	27,350.84	24,834.89	22,379.25

近两年及评估基准日经营情况为：

单位：万元



	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	28,732.05	30,486.16	32,524.19
营业利润	-2,090.98	-3,226.88	7,352.53
净利润	-1,701.25	-2,515.95	7,544.36

上述维也纳酒店有限公司 2013 年、2014 年和 2015 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2016）第 150755 号）。

## （2）合并口径

近二年及基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31
资产总额	76,183.99	95,587.72	106,701.07
负债总额	37,493.56	51,548.69	58,262.81
所有者权益	38,690.43	44,039.02	48,438.26

近两年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	88,147.04	116,144.30	146,157.28
营业利润	4,461.16	8,315.74	20,361.84
净利润	2,597.37	5,348.60	14,399.23

上述维也纳酒店有限公司 2013 年、2014 年和 2015 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2016）第 150755 号）。

## 7、执行的会计政策及相关税率

- （1）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- （2）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。
- （3）坏账核算方法：采用备抵法核算。
- （4）存货：存货按实际取得的成本入账，存货发出时按加权平均法计价，存货以永续盘存制核算。
- （5）固定资产折旧：采用直线法计提折旧。
- （6）长期待摊费用：直线法摊销。
- （7）主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率
营业税	按应税营业收入计征	5%
增值税	按应税营业收入计征	3%、6%（国际酒店管理公司的设计费收入按6%缴纳增值税）
城市维护建设税	按营业税、增值税	7% 5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：①维也纳酒店有限公司及其分公司、深圳市维也纳龙华酒店有限公司及其分公司、北京维也纳酒店有限公司及其分公司、深圳市维也纳国际酒店管理有限公司及其分公司、佛山市维也纳酒店管理有限公司及其分公司实行所得税汇总缴纳。

②武汉市维也纳酒店管理有限公司所得税实行核定征收，按收入的10%计算应纳税所得额。

### （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，被评估单位-维也纳酒店有限公司，委托方是本次经济行为的收购方。

### （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）收购维也纳酒店有限公司 80%股权的需要，对维也纳酒店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

本次评估对象是维也纳酒店有限公司的股东全部权益。

评估范围为评估对象涉及的维也纳酒店有限公司的全部资产及负债，包括截至2015年12月31日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、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债等；此外，企业拥有的账面未反映的37项商标、10项著作权、4项专利也纳入评估范围。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。

(一) 母公司

资产类型	账面金额 (元)
<b>一、流动资产合计</b>	<b>586,543,604.44</b>
货币资金	120,288,279.48
应收帐款净额	4,891,019.80
预付账款	3,057,045.85
应收股利	80,000,000.00
其他应收款净额	376,320,164.81
存货净额	1,987,094.50
<b>二、非流动资产</b>	<b>215,305,111.94</b>
长期股权投资	76,875,980.12
固定资产原值	77,410,082.95
减：累计折旧	47,144,380.81
固定资产净值	30,265,702.14
无形资产	4,860,793.86
长期待摊费用	58,751,026.66
递延所得税资产	30,619,599.22
其他非流动资产	13,932,009.94
<b>三、资产合计</b>	<b>801,848,716.38</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>490,219,438.89</b>
应付帐款	62,495,519.70
预收帐款	5,523,319.28
应交税费	18,345,721.48
应付职工薪酬	24,807,270.14
应付利息	77,051.75
其他应付款	378,970,556.54
<b>五、非流动负债</b>	<b>87,836,775.80</b>
长期借款	49,000,000.00
其他非流动负债	38,836,775.80
<b>六、负债合计</b>	<b>578,056,214.69</b>
<b>七、所有者权益</b>	<b>223,792,501.69</b>

上述财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2016）第150755号）。

(二) 合并口径

资产类型	账面金额 (元)
<b>一、流动资产合计</b>	<b>535,709,779.71</b>

资产类型	账面金额 (元)
货币资金	232,288,336.29
应收帐款净额	30,013,900.81
预付账款	17,400,455.56
应收利息	820,000.00
其他应收款净额	246,973,689.55
存货净额	8,213,397.50
<b>二、非流动资产</b>	<b>531,300,904.62</b>
固定资产原值	234,286,508.70
减：累计折旧	114,879,358.40
固定资产净值	119,407,150.30
减：固定资产减值准备	57,820.88
固定资产净额	119,349,329.42
无形资产	5,715,466.80
长期待摊费用	307,613,291.03
递延所得税资产	77,305,202.90
其他非流动资产	21,317,614.47
<b>三、资产合计</b>	<b>1,067,010,684.33</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>494,791,355.24</b>
应付帐款	259,613,669.99
预收帐款	25,364,892.91
应交税费	87,927,703.27
应付职工薪酬	67,821,573.37
应付利息	77,051.75
其他应付款	53,986,463.95
<b>五、非流动负债</b>	<b>87,836,775.80</b>
长期借款	49,000,000.00
其他非流动负债	38,836,775.80
<b>六、负债合计</b>	<b>582,628,131.04</b>
<b>七、所有者权益</b>	<b>484,382,553.29</b>

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。

上述财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2016）第 150755 号）。

### （三）主要资产（合并口径）

1、流动资产 535,709,779.71 元，占总资产比例 50.21%，主要为货币资金、应收款项、预付款项、存货和应收利息，实物资产为原材料和在用低值易耗品，其中原材料主要为牙刷、牙膏等客房用品；在用低值易耗品为酒店的床单、枕套、浴巾、被套、毛巾等酒店用品。

#### 2、固定资产

①车辆：纳入评估范围的车辆共计 25 客车，所有车辆均能正常使用。

②电子设备：纳入评估范围的电子设备分布于维也纳酒店有限公司及其分子公司的各办公室内、客房内。主要包括空调、电脑、复印机、打印机、投影仪、保险箱、传真机、电脑、床、家具等，共计 20,764 台/套/个。

### 3、长期待摊费用

长期待摊费用的账面值为 307,613,291.03 元，为直营的 46 家门店的尚未摊销完的装修工程款。

### 4、无形资产

无形资产账面原值为 10,374,811.61 元，净值为 5,715,466.80 元，主要为财务软件、考勤系统、点餐系统、以及各种运营系统，共计 33 项。

此外，企业申报的资产负债表账面未反映的 37 项商标、10 项著作权、4 项专利也纳入评估范围

## 四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

本次评估是为股权收购提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 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》（中华人民共和国 2013 年主席令第八号）
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）
- 3、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令）
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 2005 年第 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、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）
- 3、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）
- 4、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）
- 6、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）
- 7、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）
- 8、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228 号）
- 9、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217 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、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）
- 13、《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）
- 14、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、维也纳酒店有限公司及各家分子公司营业执照、章程；
- 2、车辆行驶证；
- 3、商标注册证书、专利证书、著作权证书；
- 4、各类交易合同、设备购置合同及发票。

#### (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、维也纳酒店有限公司的历史经营状况分析资料；
- 8、维也纳酒店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、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上市公司比较法和交易案例比较法。而交易案例的交易背景等因素很难通过公开途径获得，故交易案例比较法不适用；经分析，评估人员在公开市场上可以找到可比上市公司，可将各种因素量化成修正系数进行修正，因此本次评估适宜采用上市公司比较法。

2、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。

维也纳酒店有限公司成立于2004年，2015年中国酒店集团规模50强排行榜中位列第7名，市场占有率为1.41%。主要经营中档连锁酒店。截止评估基准日，已开业直营酒店46家，有效加盟酒店519家，其中已开业的加盟酒店257家。维也纳酒店有限公司2013年实现收入88,147.04万元，实现净利润2,597.37万元；2014年实现收入116,144.30万元，实现净利润5,348.60万元；2015年实现收入146,157.28万元，实现净利润14,399.23万元。

综合上述情况分析，维也纳酒店有限公司未来年度的盈利将持续保持在较好的水平，故评估人员判断适用收益现值法。

3、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。

维也纳酒店有限公司为酒店连锁企业，主要运营直营酒店和加盟酒店业务，盈利情况良好。由于直营酒店物业全部为租赁，加盟酒店的物业及装修款均由加盟业主提供，其品牌、管理团队等无形资产对其经营影响较大，所以资产基础法在反映企业价值时难以对该等无形资产价值进行合理量化，而收益法和市场法更能体现其价值，故本次评估不宜采用资产基础法。

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，本次评估采用收益法和市场法进行评估，最终确定评估结论的方法为收益法。

## （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，收益口径为企业自由现金流 (FCFF)，相应的折现率采用 WACC 模型。

基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债=企业自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-付息负债

企业自由现金流=净利润+折旧摊销+付息债务利息(税后)-营运资金增加-资本性支出

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

式中：P——现金流折现价值

n——收益年限

i——预测年度

r——折现率

R<sub>i</sub>——预期年现金流

(2) 收益年限：本次评估假设收益年限为无限期。

(3) 预期年收益额，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，折现率采用加权平均资本成本，即 WACC。

计算公式：
$$r = R_d \times (1 - t) \times w_d + R_e \times w_e$$

式中：R<sub>d</sub>——债务资本成本

w<sub>d</sub>——付息债务在总投资中所占的比例

R<sub>e</sub>——权益资本成本（股本收益率）

w<sub>e</sub>——股权在总投资中所占的比例

t——所得税率

权益资本成本采取资本资产定价模型确定，即 CAPM

$$R_e = R_f + ERP \times \beta + \beta_s$$

式中：

$R_f$ ：无风险报酬率，选择基准日 10 年期国债收益率作为无风险收益率；

ERP：市场风险溢价，采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家 Aswath Damodaran 的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整，得到中国市场的风险溢价；

$\beta$ ：预期市场风险系数，通过查询 WIND 资讯系统行业样本公司数据计算得出；

$\beta_s$ ：企业规模风险溢价，经评估人员综合分析确定。

## 2、市场法

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。根据本次项目特点及可收集到的资料情况，确定采用上市公司比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。一般选取市净率(PB)、市盈率(PE)、市销率(PS)、价值-EBITDA 比率(EV/EBITDA)，据此计算目标公司股权价值。

(1) 根据本次评估目标公司和可比上市公司的实际情况，确定采用股权价值 (P) /合并口径营业收入 (S) 指标。并根据公开市场数据分别计算 5 家可比上市公司的价值比率。

(2) 对可比上市公司的价值比率进行以下几个方面修正调整

① 资本市场及国家因素修正

② 个别因素修正 (包括行业知名度、所处市场、细分领域发展)

(3) 根据可比上市公司修正后的价值比率，按照平均权重得到平均价值比率，并结合目标公司参数计算出企业价值评估结果；

(4) 然后剔除有息负债与现金及现金等价物净额，得出全流通股权价值。

(5) 考虑到可比公司均为上市公司，需对目标公司的股权价值进行缺少流通性折扣调整以及控制权溢价的调整，得到初步股权价值评估结果。

(6) 在初步企业价值评估结果的基础上，加计非经营性、溢余资产价值。

## 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12月1日，上海锦江国际酒店发展股份有限公司启动本次股权收购项目，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的特点，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12月17日至2016年1月20日、2016年3月6日至2016年3月18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，评估人员对申报的现金、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、合同资料和反映性能、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、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

现场调查工作如下：

评估人员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、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- 2、了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- 3、了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化；
- 4、了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- 5、了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- 6、收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- 7、了解企业未来年度的经营计划等；
- 8、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 9、搜集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- 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19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. 本次评估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. 本次评估假设被评估单位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；
5. 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；
6. 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；
7. 公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
8. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致；
9. 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；
10. 维也纳酒店有限公司直营店物业均采用租赁方式，本次评估假设该等物业租赁合同到期后能够续租；
11. 维也纳酒店有限公司直营店和加盟店分布全国多个省市，各省市的社保公积金

的缴纳比例有一定差异，本次评估假设未来年度各省市的社保公积金缴纳比例维持在基准日的水平不变；

12、维也纳酒店有限公司截止评估基准日部分门店经营所需证照过期或尚未取得，相关证照尚在办理过程中，本次评估假设其经营所需证照能够顺利取得；

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

根据相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

### （一）收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对维也纳酒店有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日2015年12月31日，维也纳酒店有限公司经审计后的合并口径归属于母公司所有者权益为484,382,553.29元，评估价值为2,212,231,119.00元，较账面股东全部权益增值为1,727,848,565.71元，增值率为356.71%。

### （二）市场法评估结论

经采用上市公司比较法，对维也纳酒店有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日2015年12月31日，维也纳酒店有限公司经审计后的合并口径归属于母公司所有者权益为484,382,553.29元，评估价值为2,209,965,900.00元，较账面股东全部权益增值为1,725,583,346.71元，增值率为356.24%。

### （三）评估结论分析

本次评估采用收益法得出维也纳酒店有限公司的股东全部权益价值为2,212,231,119.00元，采用市场法得出维也纳酒店有限公司的股东全部权益价值为2,209,965,900.00元，两者差异较小。

收益法是从企业的预期获利能力角度来评价资产或企业的价值，被评估企业经营多年，经营模式及管理水平较为成熟，各项经营指标较为稳定，正常情况下，在可预见的未来，公司发展是稳定上升的，盈利性较好，收益法结果较充分地体现出企业的整体成

长性和盈利能力。而市场法采用上市公司作为比较案例，但每个公司的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置均不尽相同，客观上对上述差异的量化很难做到准确。因此，我们经分析后选用收益法评估结果为最终评估结果，即维也纳酒店有限公司的股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 2,212,231,119.00 元（股东全部权益价值评估值大写：人民币贰拾贰亿壹仟贰佰贰拾叁万壹仟壹佰壹拾玖元整）。

### 资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	53,570.98			
2	非流动资产	53,130.09			
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	长期股权投资				
5	固定资产	11,934.93			
6	无形资产	571.55			
7	长期待摊费用	30,761.33			
8	递延所得税资产	7,730.52			
9	其他非流动资产	2,131.76	-	-	
10	资产总计	106,701.07			
11	流动负债	49,479.14			
12	非流动负债	8,783.68			
13	负债合计	58,262.81			
14	归属于母公司的所有者权益	48,438.26	221,223.11	172,784.85	356.71%

## 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、相关证照情况：

《特种行业许可证》：截止出具报告日，广州火车南站店、深圳国王店、深圳梅林路店、深圳油松店的、深圳双龙地铁站店、太仓南洋广场店的《特种行业许可证》已过期，根据维也纳酒店有限公司提供的说明，相关证照正在办理过程中。深圳沙井麒麟店已经于 2015 年开业，《特种行业许可证》尚在办理过程中。

《公共场所卫生许可证》：西安雁塔国际店已经于 2015 年开业，《公共场所卫生

许可证》尚在办理过程中。

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。

本次评估结论是在假设其经营所需证照能够取得的前提下得出的。

2、涉诉情况：截止评估基准日，维也纳酒店有限公司及其子公司共有 8 项未决诉讼，其中维也纳酒店有限公司及其子公司作为被告的 5 项，具体情况如下：

序号	案号	原告（或上诉人、申请人）	被告（或第三人、申请人）	诉讼案由	诉讼情况	受理法院	目前情况
6.	(2015)深福法民四初字第521号	要玮	维也纳酒店有限公司	劳动争议案件	撤销解除劳动合同通知，恢复劳动关系；支付2014年10月15日至2015年6月30日期间的工资255,172.41元；支付垫付社保1,964.75元；支付律师费3,000元	深圳市福田区人民法院	被告已上诉
7.	(2015)深龙法民三初字第450号	深圳市龙岗区新景实业有限公司	深圳市维也纳沙井酒店管理有限公司	租赁纠纷案件	诉请：支付租金损失及利息611,068.43元	深圳市龙岗区人民法院	已开庭，待判决
8.	(2015)穗中法仲审字第197号	深圳市顺平达实业有限公司	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	顺平店撤裁案件	申请撤销(2014)穗仲案字第2467号裁决	广州市中级人民法院	待判决
9.	(2015)深龙法地民字第1653号	胡蓉	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	劳动争议案件	1、赔偿15万元；2、支付工资7,700元	深圳龙岗法院坪地法庭	待判决
10.	(2013)深龙法民二初字第750号	嘉兴维也纳龙港酒店管理有限公司	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	联营合同纠纷	驳回原告诉讼请求；	深圳市龙岗区人民法院	驳回诉讼请求；原告上诉
	(2015)深中法商终字第1267号	嘉兴维也纳龙港酒店管理有限公司	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司	联营合同纠纷二审	裁定：一审审判人员及书记员更换时未告知当事人有申请回避的权利，违反法定程序，发回重审	深圳市中级人民法院	发回重审，尚未排期开庭

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。

本次评估未考虑上述该事项对评估值的影响，提请评估报告使用各方注意。



3、维也纳酒店有限公司于评估基准日的长期借款余额为人民币 4,900.00 万元，借款期限为 24 个月，提款日期为 2015 年 8 月，利率为中国人民银行基准利率上浮 10%，贷款人为中国工商银行股份有限公司深圳福田支行。该借款是黄德满先生与中国工商银行股份有限公司深圳福田支行订立的《最高额保证合同》项下的借款，担保期限为 2015 年 7 月 3 日至 2017 年 12 月 31 日期间，最高额为人民币 5000 万元。

4、评估基准日，维也纳酒店有限公司的酒店住宿收入为营业税应税行为，2016 年 5 月 1 日起将全面实施营改增，由于截止评估报告出具日全面实施营改增的具体实施细则尚未出台，本次评估仍按营业税测算未来的各项税费。

5、维也纳酒店有限公司主要从事酒店连锁经营，所有直营店经营场所均系租赁使用，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，直营店能够持续经营的前提下得出的。

6、期后事项：2016 年 1 月，根据工商变更（备案）通知书，梁远娟将所持有的公司股权 15.45%转让给黄德满，转让完成后，公司股东变更为黄德满持有 92.95%，深圳市维也纳之星酒店管理有限公司持有 7.05%。

（二）本次评估不涉及少数股权产生的溢价或折价。

（三）本次评估收益法未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（四）维也纳酒店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。

(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) 评估报告的使用有效期为一年，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



孙磊

中国注册资产评估师：杨洁



杨洁

首席评估师：沈丰

沈丰

中国注册资产评估师：汪皓



汪皓

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](mailto:mail@cairui.com.cn)