

企业价值评估报告书

(报告书、附件、说明及明细表)

共1册 第1册

项目名称： 上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟收购
Keystone Lodging Holdings Limited 部分股权所涉及
的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第0529号



上海东洲资产评估有限公司

2017年07月10日



由 扫描全能王 扫描创建



声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。

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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。



企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟收购 Keystone Lodging Holdings Limited 部分股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0529 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	12
四、 评估对象和评估范围	12
五、 价值类型及其定义	14
六、 评估基准日	14
七、 评估依据	14
I. 经济行为依据	14
II. 法规依据	14
III. 评估准则及规范	15
IV. 取价依据	16
V. 权属依据	16
VI. 其它参考资料	16
VII. 引用其他机构出具的评估结论	17
八、 评估方法	17
I. 概述	17
II. 评估方法选取理由及说明	17
III. 收益法介绍	18
IV. 市场法介绍	19
九、 评估程序实施过程 and 情况	20
十、 评估假设	22
十一、 评估结论	23
I. 概述	23
II. 结论及分析	23
评估结果汇总表	23
III. 其它	24
十二、 特别事项说明	24
十三、 评估报告使用限制说明	25
I. 评估报告使用范围	25
II. 评估结论有效期	26
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	26
IV. 评估报告解释权	26
十四、 评估报告日	26
报告附件	28



企业价值评估报告书

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟收购 Keystone Lodging Holdings Limited 部分股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0529 号
委托方	上海锦江国际酒店发展股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	Keystone Lodging Holdings Limited。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2016 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟收购 Keystone Lodging Holdings Limited 部分股权涉及的被评估单位股东全部权益，评估范围系截止评估基准日被评估单位的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。被评估单位 Keystone Lodging Holdings Limited 审计报告列示的合并报表帐面权益总额为人民币 3,360,311,720.79 元；归属于母公司所有者权益为人民币 3,335,483,032.65 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益法和市场法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取收益现值法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,073,200.00 万元。



评估结论使用有效期	大写：壹佰零柒亿叁仟贰佰万元整。 为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 12 月 31 日。
重大特别事项	被评估单位有抵押等事项，具体请关注评估报告“特别事项说明”。



企业价值评估报告书

(正文)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司:

上海东洲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,采用收益现值法和市场法,按照必要的评估程序,对 Keystone Lodging Holdings Limited 拟收购 Keystone Lodging Holdings Limited 部分股权行为涉及的股东部分权益在 2016 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。

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟收购 Keystone Lodging Holdings Limited 部分股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0529 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>名称: 上海锦江国际酒店发展股份有限公司</p> <p>股票简称: A 股: 锦江股份; B 股: 锦江 B 股</p> <p>股票代码: A 股: 600754; B 股: 900934</p> <p>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)</p> <p>法定代表人: 俞敏亮</p> <p>注册资本: 人民币 95793.6640 万</p> <p>公司类型: 股份有限公司(中外合资、上市)</p> <p>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、票务代理、会务服务、电子产品销售、受托房屋租赁、收费停车场、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】</p> <p>报告期内,公司所从事的主要业务为“有限服务型酒店营运及管理业务”和“食品及餐饮业务”。</p> <p>公司现有的有限服务型酒店营运及管理业务,包括对有限服务商务酒店、经济型酒店的投资和经营管理等。经营模式上主要分为“直营经营”和</p>
--------	--





“加盟特许经营”两种。直营模式，是指通过自有物业或租赁物业的形式，使用公司旗下特定品牌独立经营酒店。公司从直营酒店取得的收入，主要来源为客房收入及餐饮收入，并享有或承担酒店的经营收益或损失。加盟特许经营模式，主要分为“特许经营”和“受托管理”两种形式。特许经营形式，是指公司通过与酒店业主签署特许经营合同，将公司旗下所拥有的品牌、注册商标、经营方式、操作程序等经营资源在约定期限内许可给受许酒店使用，并向受许酒店收取特许经营费和订房服务费。受托管理形式，是指公司通过与酒店业主签署管理合同，将公司的管理模式、服务规范、质量标准和管理人员等输出给受托管理酒店，并向受托管理酒店收取管理费和订房服务费。

公司现有的食品及餐饮业务，包括对餐厅的投资和经营管理等。经营模式上主要分为“直营经营”和“加盟特许经营”两种。直营模式，是指通过租赁物业的形式，使用公司旗下特定品牌独立经营餐厅。公司从直营餐厅取得的收入，主要来源为餐饮收入，并享有或承担餐厅的经营收益或损失。加盟特许经营模式，主要分为“特许经营”和“受托管理”两种形式。特许经营形式，是指公司通过与餐厅业主签署特许经营合同，将公司旗下所拥有的品牌、注册商标、经营方式、操作程序等经营资源在约定期限内许可给受许餐厅使用，并向受许餐厅收取特许经营费等。受托管理形式，是指公司通过与餐厅业主签署管理合同，将公司的管理模式、服务规范、质量标准和管理人员等输出给受托管理餐厅，并向受托管理餐厅收取管理费等。公司合资公司旗下的“肯德基”和“吉野家”等餐厅，则以合资公司形式从事相关品牌的特许经营。

委托方系被评估单位的股权持有单位，且为本次部分股权收购方。

II. 其他
报告使用
者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济为行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

名称: Keystone Lodging Holdings Limited
住所: Codan Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square,
Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands





成立日期：2012年12月12日

资本金：13,850.78 万美元

公司类型：豁免有限公司

股份：138,507,562 股

企业历史沿革

公司设立于 2012 年 12 月 12 日，授权资本为 5 亿股。

于设立日，Keystone Lodging Holdings Limited 通过董事会决议，于当日（1）以票面价值向 Codan Trust Company (Cayman) Limited 发行 1 股普通股，后由 Codan Trust Company (Cayman) Limited 将该股转让给 Zheng Nanyan；（2）以票面价值向 Keystone Asia Holdings Limited 发行 1 股普通股。

2013 年 2 月 28 日，Keystone Lodging Holdings Limited 通过其两个全资特殊目的子公司（Keystone Lodging Company Limited 和 Keystone Lodging Acquisition Limited）与 7 Days Group Holdings Limited（当时在美国纽约证券交易所上市，上市代码为 SVN）签署了一份《合并协议》，该协议执行完毕后，Keystone Lodging Acquisition Limited 将作为被合并实体吸收并入 7 Days Group Holdings Limited，7 Days Group Holdings Limited 将作为合并后的存续实体，并成为 Keystone Lodging Company Limited 的全资子公司（“私有化交易”）。为支持私有化交易，Keystone Lodging Holdings Limited 将向 Keystone Lodging Company Limited 提供 263,485,579 美元出资，用于支付《合并协议》下需要支付的合并对价，而 Keystone Lodging Company Limited 就此向 Keystone Lodging Holdings Limited 发行 1 股。另外，同一日，7 Days Group Holdings Limited 的部分原股东 Zheng Nanyan、Fortune News International Limited、Prototal Enterprises Limited、Happy Travel Limited、Chien Lee、Smartech Resources Limited 和 Minjian Shi 与 Keystone Lodging Holdings Limited 和 Keystone Lodging Company Limited 签署了一份《支持协议》，约定将其在 7 Days Group Holdings Limited 中的股份在私有化后转成 Keystone Lodging Holdings Limited 的股份（即在私有化交易交割前，其认购约定数量的 Keystone Lodging Holdings Limited 的股份，私有化交易交割时，其原先持有的 7 Days Group Holdings Limited 的股份将被无偿注销）。

2013 年 6 月 28 日，为配合私有化交易的完成，Keystone Lodging Holdings





Limited 通过发行新股份 (1) 为私有化获得资金, (2) 作为支持私有化的 7 Days Group Holdings Limited 的部分原股东无偿注销原股份的对价。

A. 于 2013 年 6 月 28 日, Keystone Lodging Holdings Limited 通过董事会决议, 将 Zheng Nanyan 持有的 1 股普通股转让给 Fortune News International Limited。

B. 于 2013 年 6 月 28 日, Keystone Lodging Holdings Limited 通过董事会决议, 于当日根据股份认购协议, 以票面价值向以下各方发行股份:

股东名称	持股数
Keystone Asia Holdings Limited	306,521,74
Fortune News International Limited	9,053,419
Prototal Enterprises Limited	35,131,575
Happy Travel Limited	15,518,002
Chien Lee	3,900,000
Smartech Resources Limited	1,500,000
Minjian Shi	2,535,000
SCC Growth 2010-Peak Holdco, Ltd.	13,043,478
Sequoia Capital Global Growth Fund, L.P.	8,450,435
Sequoia Capital Global Growth Principals Fund, L.P.	245,217
Happy Boat Lodging Limited	3,695,652
Jaguar Investment Pte Ltd.	6,086,957

于 2013 年 12 月 3 日, Keystone Lodging Holdings Limited 通过董事会决议, 授权向 Ever Felicitous Limited 发行 8,695,652 股普通股, 并由 Prototal Enterprises Limited 向 Ever Felicitous Limited 转让 3,260,869 股普通股, 且由 Ever Felicitous Limited 向 Ctrip Investment Holding Ltd. 转让 5,543,480 股。完成后, 其各自持股数量如下:

股东名称	持股数
Ever Felicitous Limited	6,413,041
Ctrip Investment Holding Ltd.	5,543,480

2015 年 9 月 18 日, 上海锦江国际酒店发展股份有限公司与 Prototal Enterprises Limited, Ever Felicitous Limited, Keystone Asia Holdings Limited, SCC Growth 2010-Peak Holdco, Ltd., Sequoia Capital Global Growth Fund, L.P., Sequoia Capital Global Growth Principals Fund, L.P., Happy Travel Limited, Happy Boat Lodging Limited, Jaguar Investment Pte Ltd., Ctrip Investment Holding Ltd., Smartech Resources Limited, Chien Lee, Minjian Shi 等 13 名交易对方签署收购 Keystone Lodging Holdings Limited 81.0034% 股权





交易有关的股份购买协议，并于 2016 年 2 月 26 日，完成各项交割工作。截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，Keystone Lodging Holdings Limited 的股权结构如下：

股东名称	持股数
Fortune News International Limited	9,053,420
Shanghai Jin Jiang International Hotels Development Co., Ltd.	112,195,843
Prototal Enterprises Limited	16,621,023
Ever Felicitous Limited	637,276
合计	138,507,562

企业经营概况

目前，集团核心业务主要是以 7 天为主的经济型酒店业务（包括 7 天，优品，IU，π 品牌，超过 2000 家酒店），以及目前大力发展的中高端品牌加盟酒店业务。七天酒店（深圳）有限公司主要经营原有直营店（租赁业务），七天四季酒店（广州）有限公司主要开展加盟业务；中端和创新品牌以品牌合资平台作为培育孵化器；原七天部分业务逐步以公司形式独立运作，形成会员管理平台、供应链管理平台、其他投资平台，以及成立金融服务平台，推出首支酒店业互联网金融产品“铂乐享”，向加盟商和成员企业提供金融服务，包括贷款/众筹，融资租赁等推动核心业务增长的增值服务。

截至 2016 年 12 月 31 日，集团开业酒店 3,039 家。

品牌	2016 年末在营数量	占比 (%)
七天一直营	470	15.47%
七天一加盟	2,246	73.91%
铂涛菲诺	5	0.16%
丽枫	169	5.56%
喆啡	63	2.07%
希岸	20	0.66%
潮漫	17	0.56%
中高端-其他	49	1.61%
总计	3,039	100.00%

1、七天酒店业务板块

为目前集团的核心业务—经济型酒店：7 天品牌（包括 7 天，优品，IU，π 品牌，）主要针对一、二、三线城市经济型酒店的主流市场，7 天旗下的酒店开业已经超过 2000 家，覆盖了 300 多个城市。七天酒店业务的经营模式主要有：





(1) 直营酒店

直营酒店是指集团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。集团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 etc 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及餐饮收入，拥有长期而稳定的营业收入和经营业绩。经济型直营酒店主要是 7 天品牌下的 470 家直营店。所有的 470 家直营酒店的物业使用权均通过租赁的方式取得。集团需对租赁物业支付一定的租赁成本和费用。租赁的主要形式包括长期物业使用权、长期租赁、建造使用租赁、经营租赁以及公共土地使用权。目前直营酒店主要由七天酒店（深圳）有限公司经营。7 天直营的所有酒店均在中国。

(2) 加盟酒店

目前管理型加盟店主要由七天四季酒店（广州）有限公司经营，大部分的 7 天酒店系列均采取了管理型加盟酒店的形式，少部分的 7 天酒店系列酒店则采取了标准型加盟酒店的形式。

集团的加盟商根据管理费收取方式的不同以及投资人和集团权责的不同，分为管理型加盟酒店和标准型加盟酒店。

管理型加盟酒店首先会向加盟商收取一次性的加盟费用和保证金，如果加盟商遵守合同及其项下所有附件的约定，则保证金可以获得返还，一次性加盟费用不予返还。在合同规定期限内，集团根据管理加盟酒店的营业收入按比例收取基本管理费用。

标准型加盟酒店的一次性费用和持续加盟费用则根据标准加盟酒店的酒店房间数量按合同实现约定的金额收取。

根据企业管理层的规划，未来发展会不再增加甚至会减少直营店数量，而大力发展加盟店。

2、中高端酒店业务板块

2013 年集团私有化收购 7 天酒店业务板块后，推出一系列中高端酒店品牌，包括铂涛菲诺、丽枫、喆啡、潮漫以及希岸，其中铂涛菲诺为高端品牌，并且全部以加盟形式发展中高端酒店业务。目前中高端品牌主要有：

品牌	品牌特色	经营模式	门店数量
铂涛菲诺	高端酒店品牌	加盟	5
丽枫	以舒适文化为特色的中端酒店品牌	加盟	169
喆啡	以咖啡文化和书文化为特色的中端酒店品牌	加盟	63
潮漫	以时尚、自由社交为特色的中端酒店品牌	加盟	17



希岸	女性主题中端酒店品牌	加盟	20
中高端其他			49
	中高端酒店总计		323

3、其他业务板块

(1) 供应链管理平台

2015年由原有业务中单独分拆新增供应链事业部，具体由广州聚优惠供应链管理有限公司经营，主要是为整合门店的采购需求进行集中采购以控制成本；

(2) 会员平台

2014年5月15日起，集团正式升级“7天会”为“铂涛会”，旗下各酒店品牌的会员系统全面打通。目前，“铂涛会”超过8000万会员。会员平台目前由铂涛信息技术（广州）有限公司管理运作；

(3) 金融服务平台

金融服务平台由Pateno Financial (HK) Limited经营，未来向加盟商和成员企业提供金融服务，包括贷款/众筹，融资租赁等推动核心业务增长的增值服务。目前尚未正式开展业务；

企业近三年（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
资产总额	697,503.49	743,819.84	706,652.08
负债总额	366,566.59	401,914.26	370,620.91
所有者权益	330,936.90	341,905.58	336,031.17
归属于母公司所有者权益	330,785.68	340,570.24	333,548.30

项目 \ 年份	2014年	2015年	2016年
营业收入	340,365.74	365,511.55	356,206.90
利润总额	41,574.73	26,191.73	6,391.22
净利润	26,698.81	14,103.33	421.55
归属于母公司所有者净利润	27,828.37	15,640.53	1,030.27

上述数据，摘自于毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）2014、2015及2016年审计报告，审计报告均为无保留意见。

企业执行企业会计准则。

税项





1、Keystone Lodging Holdings Ltd. 的中国子公司主要税种及其税率：
税种 计税依据 税率

增值税 按税法规定计算的销售货物为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 3%、5%、6%、11%或 17%

城市维护建设税 按实际缴纳的营业税及增值税计征 5%

教育费附加 按实际缴纳的营业税及增值税计征 3%

地方教育附加 按实际缴纳的营业税及增值税计征 2%

企业所得税 按应纳税所得额计征 注

注：除广州赛文软件开发有限公司（“广州赛文”）以外，本集团在中国注册成立的子公司和协议控制实体，企业所得税税率为 25%。2014 年广州赛文获得了高新技术企业认证（有效期为 3 年），截至 2016 年 12 月 31 日止年度广州赛文适用的所得税税率为 15%。

2、Keystone Lodging Holdings Ltd. 及其他中国境外子公司主要税种及税率：

根据当地的法律规定，Keystone Lodging Holdings Ltd. 及其他在开曼群岛注册成立的子公司不需缴纳企业所得税。铂涛集团在香港注册成立的子公司就其来源于香港的收入适用 16.5% 的利得税税率。

铂涛集团在德国注册成立的子公司所得税税率为 15%。

铂涛集团在新加坡注册成立的子公司所得税税率为 17%。

铂涛集团在奥地利注册成立的子公司所得税税率为 25%。

铂涛集团在肯尼亚注册成立的子公司所得税税率为 30%。

三、评估目的

本次评估目的是反映 Keystone Lodging Holdings Limited 股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟收购 Keystone Lodging Holdings Limited 部分股权之经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟收购 Keystone Lodging Holdings Limited 部分股权涉及的被评估单位股东全部权益，评估范围系截止评估基准日被评估单位的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其



他非流动资产)及负债等。被评估单位 Keystone Lodging Holdings Limited 审计报告列示的合并报表帐面权益总额为人民币 3,360,311,720.79 元; 归属于母公司所有者权益为人民币 3,335,483,032.65 元。

2. 根据评估申报资料, 被评估单位涉及的土地面积为 7,015.00 平方米, 权证编号穗府国用(2012)第 05000044 号, 位于广州开发区科学城开创大道以西, 为商务金融用地, 土地使用者为七天四季酒店(广州)有限公司。

3. 根据评估申报资料, 被评估单位拥有 244 个中国境内商标、112 个中国境外商标、2 项实用新型专利、12 项美术作品著作权、31 项计算机软件著作权、316 个有效域名, 清单详见附件。

4. 基准日合并口径拥有长期投资 14 家, 可供出售金融资产 5 家。

长期股权投资明细如下:

单位: 元

序号	企业名称	出资额 (人民币元)	持股比例%	投资净值
1	甘孜州圣地香巴拉旅游投资有限公司	3,500,000.00	25.50	-
2	广州铭岩信息科技有限公司	3,000,000.00	30.00	2,330,820.97
3	广州天生玩家信息技术科技有限公司	1,362,500.00	16.33	-
4	广州蛋壳网络科技有限公司	7,500,000.00	17.00	6,942,021.99
5	广州乐寄信息科技有限公司	2,000,000.00	15.00	-
6	深圳市第五空间公寓酒店管理有限公司	3,000,000.00	30.00	2,256,534.41
7	广州辐伦淄信息科技有限公司	3,000,000.00	15.00	2,662,935.94
8	广州创变者出入境服务有限公司	1,500,000.00	10.00	1,510,396.54
9	广州虫洞网络科技有限公司	5,000,000.00	6.61	4,232,281.38
10	广州沁游商务服务有限公司	2,000,000.00	9.94	2,004,694.16
11	广州小胖信息科技有限公司	500,000.00	9.00	477,552.35
12	广州木西美互联网服务有限公司	1,800,000.00	6.00	1,800,000.00
13	广州涯际酒店管理有限公司	1,000,000.00	25.00	1,000,000.00
14	深圳市趣喔公寓管理有限公司	30,000.00	30.00	30,000.00
	合计	35,192,500.00		25,248,827.25

可供出售金融资产明细如下:

序号	企业名称	出资额 (人民币元)	减值准备	投资净值
1	Ocean Imagination L.P.	542,931,817.86	0.00	542,931,817.86
2	广州宛若故里信息科技有限公司	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
3	广州慢镜头信息科技有限公司	50,000.00	50,000.00	
4	广州影梦信息科技有限公司	200,000.00	200,000.00	
5	广州含燕甜品有限公司	100,000.00		100,000.00
	合计	547,281,817.86	250,000.00	547,031,817.86

5. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一





致，且已经过毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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”，是指所约定的评估范围与对象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。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

锦江国际（集团）有限公司文件《关于对铂涛集团进行资产评估的意见回复》。

II. 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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
4. 《国有资产评估管理办法》国务院令 91 号；





5. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令第 32 号
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
8. 《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；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
12. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号）；
13. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
15. 其它法律法规。

III. 评估
准则及规
范

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》（财企[2004]20 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——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
8. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
9. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
12. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
15. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211 号）；
17. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；





18. 《以财务报告为目的的评估指南》（试行）；
19. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
20. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
21. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
22. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
23. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；
24. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年第 12 号）；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 中国城市地价动态监测网；
7. 毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
8. 长期投资单位评估基准日会计报表；
9. 公司提供的部分合同、协议等；
10. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
11. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
12. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
13. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
14. 其他。

V. 权属依据

1. 投资合同、协议；车辆行驶证；
2. 商标证、专利证书或申请通知书；
3. 土地使用证；
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 企业提供的资产评估申报表；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等；





5. 企业与相关单位签订的订单合同;
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
8. 其它有关价格资料。

VII. 引用
其他机构
出具的评
估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，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，以确定评估对象价值的评估方法。
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，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估 方法选取 理由及说 明

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，被评估企业适用收益法及市场法评估。因为被评估企业为酒店服务行业，具有经营模式、服务平台、营销团队、经营资质等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映的特征，故成本法不能全面反映企业的内在价值。企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，适用收益法。同时，其所属行业类似上市公司较多，可比公司股价及经营和财务数据相关信息公开，具备资料的收集条件，故也能够采用市场法评



估。

III. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，即本报告定义的企业价值（EV）；在企业价值的基础上对现金及现金等价物、非经营性资产负债净值和少数股东权益进行调整，得出股东全部权益价值。

评估模型及公式

本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。
股东全部权益价值=企业价值+非经营资产价值净值-净财务负债-少数股东权益

企业价值=企业整体经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率。

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

g—未来收益每年增长率。

收益预测过程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。





折现率选取	<p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数</p>
非经营性资产负债	<p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，本次评估包括：非合并范围内的长期投资、递延所得税资产负债、与主营业务无关的房地产等，对该类资产单独评估后加回。</p>
净财务负债	<p>主要包括基准日账面现金及现金等价物、有息负债等，有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款等，本次采用成本法评估。</p>
少数股东权益	<p>对合并报表范围内涉及少数股东的企业收益参考企业整体各业务板块收益预测增长情况进行简单预测，折现后作为少数股东权益评估值，作为股东全部权益价值的扣减项。</p>
IV. 市场法介绍	<p>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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。</p> <p>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</p>





	<p>恰当的价值比率，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。</p> <p>交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料， 计算恰当的价值比率，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。</p>
计算公式	<p>股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产（负债）价值+净财务 负债—少数股东权益</p> <p>经营性资产价值=委估企业相关指标×参考企业相应的价值比率×修正系 数</p>
评估步骤	<p>1. 选择可比企业</p> <p>选择与被评估企业属于同一行业，从事相同或相似的业务、交易类型一 致、时间跨度接近、受相同经济因素影响的交易实例。同时对交易实例 中标的企业的主营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公 司规模、盈利能力、企业所处经营阶段等方面进行详细分析，以选择合 适的可比企业。</p> <p>2. 分析调整财务报表</p> <p>从公开渠道获得的所选择的可比企业的经营业务和财务各项信息，与被 评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。</p> <p>3. 选择、调整、计算价值比率</p> <p>在对可比企业财务数据进行分析调整后，选择适用的价值比率，如市盈 率(P/E 比率)、市净率(P/B 比率)、市销率(P/S 比率)等权益比率，或企 业价值比率(EV/EBITDA)等。通过比较分析各价值比率与市场价值的相 关性，选择恰当的价值比率。再将被评估企业与可比企业从定量和定性 两个方面进行分析比较，并对差异进行量化调整，计算出最终用于被评 估企业的价值比率。</p> <p>4. 运用价值比率</p> <p>在调整并计算可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指 标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。并对被评估单位的非经 营性资产价值进行调整。从而得到委估对象的市场价值。</p> <p>如果采用上市公司比较法，由于可比公司是公开市场上正常交易的上市 公司，所以市场法评估结论需要考虑流动性对评估对象价值的影响。</p>

九、评估程序实施过程和情况



我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。
8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。
9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方



提交正式评估报告书。

十、评估假设

(一) 基本假设:

1. 公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件, 是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场, 在这个市场上, 买者和卖者的地位是平等的, 彼此都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。
2. 持续使用假设: 该假设首先设定被评估资产正处于使用状态, 包括正在使用中的资产和备用的资产; 其次根据有关数据和信息, 推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境, 同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设, 即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础, 在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业, 而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外, 对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化, 评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化, 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化, 信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 依据本次评估目的, 确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 收益法假设:

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. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项, 并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效, 并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测, 不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动





乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，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：

1. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 1,073,200.00 万元，比审计后归属于母公司净资产增值 739,651.70 万元，增值率 221.75%。

2. 市场法评估结论

按照市场法评估，被评估单位股东全部权益价值评估值为 1,010,000.00 万元。比审计后归属于母公司净资产增值 676,451.70 万元，增值率 202.80%。

II. 结论及分析

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：收益法是通过估算企业未来的预期收益，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再调整现金及现金等价物、其他非经营性资产负债及付息债务项目溢余资产、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，收益法反映了企业内在价值。

上市公司比较法是通过与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”。经过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。因为市场法与收益法评估途径不同，所以评估结论会有所差异。





本次评估采用收益法结论，主要理由是：

一、收益法是从资产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，发展成熟，各项经营指标较为稳定，正常情况下，可以预见公司未来发展是稳定的，盈利性较好。收益法可以更好地体现出企业整体的成长性和盈利能力。

二、市场法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确；而股价指数波动较大，对评估结果也会产生较大的影响。考虑到上述原因，市场法的评估结论的准确性较差。

考虑收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，故优选收益法结果。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,073,200.00 万元。大写：壹佰零柒亿叁仟贰佰万元整。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	196,157.51			
非流动资产	510,494.57			
可供出售金融资产净额	54,703.18			
持有至到期投资净额	-			
长期应收款净额	-			
长期股权投资净额	2,524.88			
投资性房地产净额	-			
固定资产净额	18,888.02			
在建工程净额	4,638.35			
工程物资净额	-			
固定资产清理	-			
生产性生物资产净额	-			
油气资产净额	-			
无形资产净额	234,233.55			
开发支出	-			
商誉净额	89,328.42			
长期待摊费用	84,509.32			
递延所得税资产	9,071.49			
其他非流动资产	12,597.35			
资产合计	706,652.08			
流动负债	244,224.22			
非流动负债	126,396.69			
负债合计	370,620.91			
所有者权益合计	336,031.17			
归属于母公司所有者权益	333,548.30	1,073,200.00	739,651.70	221.75

(金额单位:万元)
评估基准日:
2016年12月31日

III. 其它

本次在上市公司比较法评估中考虑了流动性折扣，鉴于市场交易资料的局限性，未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成





影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 被评估单位主要从事酒店经营，所有直营酒店物业均为租赁性质，分布在全国各地。鉴于客观条件所限，本次评估对位于广州地区的部分酒店进行了抽查走访，对于其他地区的酒店，以经审计核实的经营数据及律师核实过的相关租赁协议等作为评估的参考依据。

4. 本集团于 2016 年 2 月 25 日取得中国银行股份有限公司上海市分行的短期借款合计人民币 2,000,000,000.00 元（以下简称“中国银行借款”）。根据相关的借款合同，该笔中国银行借款的还款期限为 1 年，由锦江国际（集团）有限公司作信用担保，以及瑞信国际有限公司、宝全企业有限公司以及 Ever Felicitous Limited 所持有的本公司的股权作质押担保。截至 2016 年 12 月 31 日，本集团已经偿还中国银行借款本金人民币 1,080,000,000.00 元。

5. 被评估单位有多项未决诉讼，主要为门店租赁合同纠纷和消费者纠纷案件，截至评估基准日，企业在预计负债中计提上述未决诉讼事项可能发生的相关费用，本次评估不再考虑除上述费用外其他可能发生费用对评估值的影响。

6. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

7. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报





送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对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。即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。
超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为 2017 年 07 月 10 日。
(本页以下无正文)





(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬



签字资产评估师

方明



许国强



其他主要评估人员

郭韵瑾

报告出具日期

2017年07月10日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

