

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

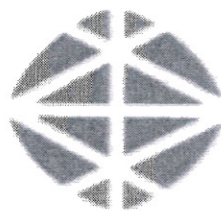
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海藏投酒店有限公司期末减值测试所涉及的股东
全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0498 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 05 月 09 日

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

项目名称	上海藏投酒店有限公司期末减值测试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【2018】第 0498 号
正文	5
一、 委托人及其他报告使用者概况	5
I. 委托人	5
II. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估对象和评估范围	8
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 其它参考资料	12
VII. 引用其他机构出具的评估结论	12
八、 评估方法	12
I. 概述	12
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 资产基础法介绍	12
九、 评估程序实施过程和情况	14
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	15
I. 概述	15
II. 其它	16
十二、 特别事项说明	16
十三、 评估报告使用限制说明	18
I. 评估报告使用范围	18
II. 评估结论有效期	18
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	19
IV. 评估报告解释权	19
十四、 评估报告日	19

资产评估报告

(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。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	上海藏投酒店有限公司期末减值测试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【2018】第 0498 号
委托人	上海藏投酒店有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
被评估单位	上海藏投酒店有限公司。
经济行为	根据资产评估委托合同，本次评估目的是评估测算上海藏投酒店有限公司的股东全部权益价值，为西藏城市发展投资股份有限公司拟对其进行期末减值测试提供参考依据。
评估目的	以财务报告为目的。
评估基准日	2017 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为以财务报告为目的涉及的上海藏投酒店有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、长期借款。资产评估申报表列示的账面净资产为 456,672,424.15 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法。

评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 991,913,425.20 元。 大写：人民币玖亿玖仟壹佰玖拾壹万叁仟肆佰贰拾伍元贰角。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 12 月 30 日。
特别事项说明	委评企业的核心资产房地产存在抵押担保等重大事项，具体抵押担保事项如下： 2017 年 12 月，上海藏投酒店有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签订《固定资产借款合同》（编号：2017 信银沪固贷字第 201712-034 号）。合同载明，贷款金额为 4.5 亿元人民币，贷款期限为 2017 年 12 月 26 日至 2032 年 12 月 31 日，贷款利率基础利率为 4.90%，贷款用途为归还关联方借款及装修改造等。截至本次评估基准日，上海藏投酒店有限公司已取得借款 3.75 亿元，入账于长期借款科目。 此外，上海藏投酒店有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签署了《最高额抵押合同》（编号：2017 信沪银最抵字第 201712-03401 号），约定以中兴路 1738 号房产作为抵押物对《借款合同》进行保证。上海藏投酒店有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签署《最高额应收账款质押合同》（编号：2017 信沪银最应质字第 201712-03402 号），约定以酒店未来应收账款作为保证金占用。 本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

资产评估报告

(正文)

上海藏投酒店有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对贵司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的股东全部权益在 2017 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	上海藏投酒店有限公司期末减值测试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【2018】第 0498 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称: 上海藏投酒店有限公司 统一社会信用代码: 91310106MA1FY29C9R 企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资) 注册地址: 上海市静安区中兴路 1738 号 法定代表人: 廖婷 注册资本: 人民币 1000.0000 万元整 成立日期: 2016 年 6 月 21 日 营业期限: 2016 年 6 月 21 日至 2036 年 6 月 20 日 经营范围: 旅馆, 餐饮服务, 食品流通, 会务服务, 礼仪服务, 日用百货、文体用品、服装服饰、工艺礼品的销售。【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】 委托人与被评估单位之间关系: 委托人即被评估单位。
II. 其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、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, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息

同委托人。

2. 企业历史沿革

上海藏投酒店有限公司成立于 2016 年 6 月 21 日，是由上海北方企业（集团）有限公司出资组建的有限责任公司，注册资本为 1,000.00 万元，其股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	所占比例（%）
上海北方企业（集团）有限公司	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

上述实收资本与注册资本一致，经立信会计师事务所有限公司出具的“信会师报字[2016]第 115463 号”验资报告验证。

2016 年 10 月，静安区国资委通过无偿划转的方式受让北方集团持有的上海藏投酒店有限公司 100% 股权。本次股权转让后股权结构明细如下：

股东名称	出资额（万元）	所占比例（%）
上海市静安区国有资产监督管理委员会	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

2017 年 6 月，根据中国证券监督管理委员会《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司向上海市静安区国有资产监督管理委员会等发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可（2017）1039 号）核准西藏城市发展投资股份有限公司受让上海市静安区国有资产监督管理委员会持有的上海藏投酒店有限公司 100% 股权，本次股权变更后股权结构明细如下：

股东名称	出资额（万元）	所占比例（%）
西藏城市发展投资股份有限公司	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

截至本次评估基准日，上述股权结构未发生其他变化。

3. 企业经营概况

上海藏投酒店有限公司成立于 2016 年 6 月 21 日，前身为上海北方企业（集团）有限公司酒店分公司，自 2008 年起主要从事酒店经营业务。自上海藏投酒店有限公司成立后，上海北方企业（集团）有限公司将与酒店经营相关的资产、负债（包括但不限于房屋建筑物和土地使用权）按账面净值全部划转至公司，并对房地产的权利人名称进行了变更。

企业的核心资产是位于上海市中兴路 1738 号的房地产，建筑面积为 30405.82 平方米，作为酒店用途使用，自 2008 年起即由洲际酒店集团进行运营管理，选用的酒店品牌系其旗下的“智选假日酒店”。酒店共有客房数量为 472 间，主要有三种房型，分别为套房、大床房和标准间。酒店位于上海火车站北广场，随着近年来城市基础建设日趋完善，上海向着全球化城市的目标稳步迈进，公司的经营收入也随着酒店入住客流的增加和房价的增长而逐年提高。

4. 企业历史财务数据以及财务核算体系

金额单位：万元

项目 \ 年份	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	78,184.00	84,015.75
负债总额	32,925.19	38,348.51
所有者权益	45,258.82	45,667.24

项目 \ 年份	2016 年	2017 年
营业收入	2,577.91	4,615.53
利润总额	202.05	553.84
净利润	151.98	408.42

上述数据摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2016 年度（CAC 审字[2017]0427 号）和 2017 年度（信会师报字[2018]第 ZA12234 号）无保留意见审计报告。

上海藏投酒店有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 6%。

三、评估目的

2017 年 6 月，西藏城市发展投资股份有限公司通过发行股份收购上海市静安区国有资产监督管理委员会所持有的上海藏投酒店有限公司 100% 股权。根据《西藏城市发展投资股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》约定，西藏城市发展投资股份有限公司可在重组减值补偿期（即 2017 年度、2018 年度、2019 年度）的每一会计年度结束后聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对所收购的标的资产进行减值测试并出具减值测试结果的审核意见。如根据减值测试结果标的资产相对收购时交易作价存在减值情形，上海市静安区国有资产监督管理委员会将依据减值测试结果按照补偿

约定对西藏城市发展投资股份有限公司进行股份补偿。

本次评估目的是评估测算上海藏投酒店有限公司的股东全部权益价值，为西藏城市发展投资股份有限公司拟对其进行期末减值测试提供参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为以财务报告为目的涉及的上海藏投酒店有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、长期借款。评估基准日报表，总资产账面价值 840,157,495.58 元，负债合计 383,485,071.43 元，净资产 456,672,424.15 元。

截止日期：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
流动资产合计	43,506.16
货币资金	5,781.75
应收账款净额	76.25
其他应收款净额	37,533.12
预付账款	110.55
其他流动资产	4.48
非流动资产合计	40,509.59
固定资产净额	32,934.20
无形资产	7,499.20
长期待摊费用	76.19
资产总计	84,015.75
流动负债合计	848.51
应付账款	114.56
预收账款	73.63
应付职工薪酬	129.22
应交税费	323.89
应付利息	30.63
其他应付款	176.59
非流动负债合计	37,500.00
长期借款	37,500.00
负债总计	38,348.51
净资产	45,667.24

上述列入评估范围的资产及负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。根据被评估单位申报，其主要实物资产及无形资产情况如下：

1. 固定资产-房屋建筑物：系位于上海市中兴路 1738 号的房地产，房

地产权证号为沪房地静字(2016)第 021443 号,建筑面积为 30,405.82 平方米,建成年月为 2005 年,建筑物共 27 层,房屋用途为办公,实际用途为酒店。

2. 无形资产-土地使用权,系与上述房地产相对应的土地使用权,土地面积为 14,371.5 平方米,土地为出让办公用地,土地使用期限自 2012 年 6 月 8 日起至 2062 年 6 月 7 日止。

根据委托人提供的房地产权证记载,委估房屋建筑物和土地使用权的权利人均为上海藏投酒店有限公司,为出让取得,土地用途为办公用地,其土地使用期限至 2062 年 6 月 7 日止。

3. 固定资产-设备,系公司拥有的 1927 台(个/幅)电子设备及其他设备,其中将划转时已经一次性计入费用的部分在用酒店设备、设施单独列示评估,上述设备目前均正常使用中。

经核实固定资产设备的购置发票和合同权利人为被评估单位。现场勘察,设备的维护保养较好,在用设备和仪器的性能可靠,质量稳定,均处于正常运行状态。

4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

除上述无形资产-土地使用权外,企业无其他账面未反映的无形资产。

5. 企业申报的其他表外资产的类型、数量

未申报。

综上委托的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。

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 2017 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、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
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

1. 资产评估委托合同。

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所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《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）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 12 号）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 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. 《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）；
11. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（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〔2017〕31 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 财政部令第33号《企业会计准则》；
16. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
17. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
18. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资源部2018）；
19. 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. 上海市房地产交易中心交易信息；
4. 上海二手房指数办公室公布的物业指数；
5. 上海市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
6. 中国城市地价动态监测网；
7. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
8. 公司提供的部分合同、协议等；
9. 公司提供的历史财务数据；
10. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权属证明；
2. 重大的合同、协议；
3. 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. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 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，即成本法，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

本次评估目的是为西藏城市发展投资股份有限公司拟对收购的上海藏投酒店有限公司进行期末减值测试提供参考依据。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十三条规定“选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。”

基于指南要求，为了保证本次评估结果和原出具的《资产评估报告》（沪东洲资评报字(2016)第 0640077 号）的结果具有可比性，确保其评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致，本次对于股东全部权益的测算选取和前次相同的评估方法——资产基础法进行评估。

III. 资产 基础法介 绍

企业价值评估中的资产基础法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用

	适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
固定资产	<p>(1) 房屋建筑物：委评资产所涉及的房地产证用途为办公，但自建成后的实际用途一直为酒店。对于该类型资产最适宜采用成本法（房地分估）的评估方法，其中房屋建筑物采用重置成本法评估，土地使用权采用市场比较法评估。另外考虑到周边有较多办公物业的交易案例，在进行一定的修正之后也可采用市场比较法进行评估。最终考虑到被评估物业类型为酒店，本次选取成本法评估结论。</p> <p>(2) 电子设备及其他设备：对电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p>
土地使用权	其价值在固定资产房屋建筑物评估过程中体现，此处评估为零。
长期待摊费用	长期待摊费用系酒店 WIFI 费用摊销，评估人员查阅相关合同，确认原始入账金额、摊销年限等的合理性后，按核实后账面值确定评估值。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进

行核实，以核实后的账面值确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 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. 与委托人接洽，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，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 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。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，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。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，了解资产的管理情况。
4. 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、未来发展规划以及企业竞争优势、劣势。
5. 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，通过调整和计算，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。
6. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，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。
7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人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

托人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。

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，

采用资产基础法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 991,913,425.20 元；其中：总资产的账面价值 840,157,495.58 元，评估价值 1,375,398,496.63 元。同账面价值相比，评估增值额 535,241,001.05 元，增值率 63.71%。负债的账面价值 383,485,071.43 元，评估值 383,485,071.43 元。无评估增减值。净资产的账面价值 456,672,424.15 元，评估价值 991,913,425.20 元。同账面价值相比，评估增值额 535,241,001.05 元，增值率 117.20%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

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	43,506.16	43,529.56	23.40	0.05
非流动资产	40,509.59	94,010.29	53,500.70	132.07
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	32,934.20	93,934.10	60,999.90	185.22
在建工程净额				
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	7,499.20		-7,499.20	-100.00
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	76.19	76.19		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	84,015.75	137,539.85	53,524.10	63.71
流动负债	848.51	848.51		
非流动负债	37,500.00	37,500.00		
负债合计	38,348.51	38,348.51		
净资产(所有者权益)	45,667.24	99,191.34	53,524.10	117.20

(金额单位：万元)
评估基准日：
2017 年 12 月 31 日

II. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

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. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(1) 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任

无。

(2) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据申报，无该事项。

(3) 评估程序受到限制的情形

无。

(4) 评估资料不完整的情形

根据申报，无该事项。

(5) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据申报，无该事项。

(6) 抵押担保、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

①抵押担保事项

2017年12月，上海藏投酒店有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签订《固定资产贷款合同》（编号：2017信银沪固贷字第201712-034号）。合同载明，贷款金额为4.5亿元人民币，贷款期限为2017年12月26日至2032年12月31日，贷款利率基础利率为4.90%，贷款用途为归还关联方借款及装修改造等。截至本次评估基准日，上海藏投酒店有限公司已取得借款3.75亿元，入账于长期借款科目。

此外，上海藏投酒店有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签署了《最高额抵押合同》（编号：2017信沪银最抵字第201712-03401号），约定以中兴路1738号房产作为抵押物对《贷款合同》进行保证。上海藏投酒店有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签署《最高额应收账款质押合同》（编号：2017信沪银最应质字第201712-03402号），约定以酒店未来应收账款作为保证。

②物业租赁情况

根据申报，无该事项。

(7) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据申报，无该事项。

(8) 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

根据申报，无该事项。

4. 除以上所述之外，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。

5. 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。

6. 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. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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；

6. 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

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

有效期 | 结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。
超过评估报告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

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 05 月 09 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

张永卫



签字资产评估师

Tel: 021-52402166

王欣



Tel: 021-52402166

刘观花



其他主要评估人员

刘苏楠

资产评估报告日

2018 年 05 月 09 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.oqa-china.com

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海藏投酒店有限公司期末减值测试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【2018】第 0498 号 0498 号

序号 附件名称

1. 上海藏投酒店有限公司营业执照
2. 上海藏投酒店有限公司审计报告
3. 上海藏投酒店有限公司房地产权证
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司证券期货资格证书
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 上海市财政局备案公告
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函