

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海锦江资本有限公司拟将其持有的锦江国际酒店  
管理有限公司股权协议转让给上海锦江国际酒店股  
份有限公司所涉及的锦江国际酒店管理有限公司股  
东全部权益  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1766 号

(报告书、评估说明、评估明细表及附件)

共 4 卷 第 1 卷

共 1 册 第 1 册




上海东洲资产评估有限公司

2023 年 04 月 07 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202300644
合同编号:	东洲评委(202303183)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2022】第1766号
报告名称:	上海锦江资本有限公司拟将其持有的锦江国际酒店管理有限公司股权协议转让给上海锦江国际酒店股份有限公司所涉及的锦江国际酒店管理有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	461,000,000.00元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	刘臻 (资产评估师) 会员编号: 31130017 沈洁 (资产评估师) 会员编号: 31190138
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年04月07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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



# 资产评估报告

## (目录)

声明.....	2
目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者.....	8
(一) 委托人概况.....	8
(二) 被评估单位概况.....	9
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	16
(四) 其他资产评估报告使用者.....	16
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.....	20
五、 评估基准日.....	21
六、 评估依据.....	21
(一) 经济行为依据.....	21
(二) 法律法规依据.....	21
(三) 评估准则依据.....	23
(四) 资产权属依据.....	23
(五) 评估取价依据.....	24
(六) 其他参考资料.....	24
七、 评估方法.....	25
(一) 评估方法概述.....	25
(二) 评估方法的选择.....	25
(三) 成本法(资产基础法)介绍.....	26
(四) 收益法介绍.....	31
八、 评估程序实施过程和情况.....	36
九、 评估假设.....	38
(一) 基本假设.....	38
(二) 一般假设.....	39
(三) 收益法评估特别假设.....	39
十、 评估结论.....	40
(一) 相关评估结果情况.....	40
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论.....	41
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	42
(四) 关于评估结论的其他考虑因素.....	42
(五) 评估结论有效期.....	42
(六) 有关评估结论的其他说明.....	42
十一、 特别事项说明.....	42
十二、 评估报告使用限制说明.....	46
十三、 评估报告日.....	47
附件.....	49

上海锦江资本有限公司拟将其持有的锦江国际酒店管理有限公司  
股权协议转让给上海锦江国际酒店股份有限公司所涉及的锦江国  
际酒店管理有限公司股东全部权益

资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1766 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海锦江资本有限公司、上海锦江国际酒店股份有限公司

被评估单位：锦江国际酒店管理有限公司

评估目的：股权协议转让

经济行为：根据《关于锦江资本拟向锦江酒店转让锦江国际酒店管理有限公司100%股权项目立项及中介选聘的请示》（沪锦资管【2022】7号）、《关于同意对锦江国际酒店管理有限公司进行资产评估的批复》（沪锦集【2022】93号）、《关于同意对锦江国际酒店管理有限公司进行资产评估调整基准日的批复》（沪锦集【2022】124号）以及《锦江国际酒店股份有限公司办公会会议纪要》（第25期），上海锦江资本有限公司拟将其持有的锦江国际酒店管理有限公司股权协议转让给上海锦江国际酒店股份有限公司。本次评估为该经济行为所涉及的锦江国际酒店管理有限公司股东全部权益提供价值参考。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值373,463,128.95元，负债合计账面价值38,287,015.31元，股东权益335,176,113.64元。合并口径归属于母公司的所有者权益306,981,204.99元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022年11月30日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币461,000,000.00元。  
大写：人民币肆亿陆仟壹佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2023 年 11 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

#### 特别事项：

1、云南锦江国际管理有限公司长投单位上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司成立于 1993 年 5 月，隶属于昆明五华华侨实业公司（后更名为昆明锦华集团公司）。业务上受上海锦江旅馆设备用品公司指导。公司系全民所有制企业。注册资本 50 万元，主管部门五华区计经委。

云南锦江国际管理有限公司于 1998 年 6 月受让上海锦江旅馆设备用品公司持有的上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司 50%的股权，2003 年 6 月昆明锦华集团公司改制，并且由锦江国际（集团）有限公司收购。上述股权变更未变更工商登记。截止目前，上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司工商查询股东依旧为五华区计经委。

截止评估基准日，上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司已于 2020 年 7 月停止经营，云南锦江国际管理有限公司已于 2020 年 5 月启动注销清算该公司的工作。但由于工商登记股东为五华区计经委，注销工作未取得五华区计经委批复，目前处于停滞状态。

因企业于 2020 年 5 月聘请昆明博扬会计师事务所启动注销清算工作，故将相关财务类的资料已提交事务所，目前企业无法提供财务类资料。

基于上述情况，对于往来款等按照审定数据确定评估值，对于设备类资产则按照重置价考虑成新率确定评估值。按照 50%的股权比例确定长期股权投资评估值。

2、对于北京锦江北方物业管理有限公司收益法本次评估与管理层编制财务报表口径一致，将各分公司的人工成本并入母公司，在母公司账面做主营业务收入与主营业务成本，本次假设企业未来仍然采用该种处理方式，并保持目前的经营模式。

### 3、未决诉讼事项：

1) 锦江(北方)管理有限公司因不服河北省秦皇岛市海港区人民法院作出的(2022)冀 0302 民初 7373 号《民事判决书》，提起上诉。根据最新的判决书(2022)冀 03 民终 4492 号，河北省秦皇岛市中级人民法院民事判决书判定被告秦皇岛熙宸酒店管理有限公司应支付上诉人锦江(北方)管理有限公司管理费 50,000.00 元。截至目前，被告尚未支付上诉人相关管理费，上诉人锦江(北方)管理有限公司对该项诉讼保留继续申诉的权利。

2) 信阳泰岩房地产开发有限公司与锦江国际酒店管理有限公司合同纠纷的案件，根据(2022)沪 0115 民初 16516 号，原告为信阳泰岩房地产开发有限公司，被告为锦江国际酒店管理有限公司，原告请求判令被告赔偿因管理不当给原告造成的直接损失 242.36002 万元，并且请求判令被告因管理水平低下给原告造成的损失暂定 50 万元。2023 年 1 月 18 日，上海市浦东新区人民法院一审判决驳回原告信阳泰岩房地产开发有限公司的全部诉讼请求，案件受理费 30,188 元，由原告信阳泰岩房地产开发有限公司负担。

本次评估未考虑上述未决诉讼事项对评估值的影响。

### 4、权证未取得事项

根据中国商标网查询，锦江国际酒店管理有限公司拥有如下三个商标：

序号	注册证号	核定服务项目类别	名称	日期	有效期限
1	27225631	43	JREZ	2018-10-14	2018-10-14 至 2028-10-13
2	5308087	43	JREZ	2009-10-14	2009-10-14 至 2029-10-13
3	5308086	39	JREZ	2009-07-14	2009-07-14 至 2029-07-13

截止本次评估报告出具日，锦江国际酒店管理有限公司暂未提供序号 2-3 的注册证书。本次评估根据中国商标网查询的信息确定上述商标的权属信息，由于上述 3 个商标并未给企业带来超额收益故本次采用成本法确定其市场价值。

5、截止本次评估基准日，锦江(北方)管理有限公司长期股权投资单位北京昆仑饭店管理有限公司已注销，公司目前处于有序清算阶段，本次按照基准日账面净资产并结合股权比例确定评估值。

6、本次评估对于锦江国际酒店管理有限公司以及锦江(北方)管理有限公司的未来合同减少本次按照锦江集团中国区平均签约率确定合同流失率，对于合同增加则根据管理层提供的相关数据，评估人员结合历史年度情况复核确认。如未来年度实际经营状况与预测存在差异，则评估值需要做相应的调整，提请报告使用者予以关注。

7、锦江国际酒店管理有限公司正在与 Radisson Hospitality Belgium SRL/BV 洽谈合作事宜，目前双方正在就初步的《管理许可协议》进行协商。根据协议初步约定，丽笙将丽笙标志许可给锦江国际酒店管理有限公司使用，并授予锦江国际酒店管理有限公司在中国境内经营相关酒店的权利。本次按照初步协商的《管理许可协议》确定未来的收费比例。如正式签订版的《管理许可协议》中约定的费率与目前存在差异，则评估值需要作相应的调整，提请报告使用者予以关注。

8、截止报告出具日，根据《关于尹磊等同志职务任免的通知》（沪锦酒管字【2023】3号），尹磊同志任云南锦江国际管理有限公司执行董事。云南锦江国际管理有限公司法人变更为尹磊，该事项正在进行工商变更登记。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



上海锦江资本有限公司拟将其持有的锦江国际酒店管理有  
限公司股权协议转让给上海锦江国际酒店股份有限公司所  
涉及的锦江国际酒店管理有限公司股东全部权益  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1766 号  
正文

上海锦江资本有限公司、上海锦江国际酒店股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对上海锦江资本有限公司拟协议转让其所持有的锦江国际酒店管理有限公司股权给上海锦江国际酒店股份有限公司所涉及的锦江国际酒店管理有限公司股东全部权益于 2022 年 11 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人1

公司名称：上海锦江资本有限公司

统一社会信用代码：91310000132237069T

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：上海市浦东新区杨新东路 24 号 316—318 室

法定代表人：赵奇

注册资本：人民币 556600.0000 万元整

成立日期：1995 年 6 月 16 日

经营范围：一般项目：酒店投资、企业投资管理、酒店管理、国内贸易，自有办公楼、公寓租赁、泊车、培训及相关项目的咨询；以下限分支机构经营：酒店经营、餐饮、附设卖品部（含烟、酒零售）、西饼屋、咖啡馆、酒吧、雪茄吧、音乐茶座、水疗按摩、美容美发、游艺室、健身房、游泳馆、停车场库经营、物业管理、互联网销售（除销售需要许可的商品）、票务代理服务、市场营销策划。（除依法须经批准的项目外



的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

## 委托人2

企业名称：上海锦江国际酒店股份有限公司（股票代码：A 股 600754.SH、B 股 900934.SH）

统一社会信用代码：91310000132203715W

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

注册地址：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）

法定代表人：张晓强

注册资本：人民币 107004.4063 万

成立日期：1994 年 12 月 13 日

营业期限：1994 年 12 月 13 日至不约定期限

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】

## （二）被评估单位概况

公司名称：锦江国际酒店管理有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：913101151322208739

公司地址：中国（上海）自由贸易试验区浦电路 489 号 1213 室

法定代表人：赵雁飞

注册资本：人民币 20000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1992 年 12 月 1 日

营业期限：1992 年 12 月 1 日至不约定期限

经营范围：饭店管理，办公楼、公寓、商住等公共、民用、商用物业管理及培训、咨询，旅馆设备用品，旅游纪念品。【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】

### 1.公司历史沿革及股东结构

锦江国际酒店管理有限公司于 1992 年 12 月 1 日注册登记的有限责任公司。刚成立时公司名称为上海锦江集团国际管理公司，初始注册资本 1000 万人民币，由上海市锦江（集团）联营公司投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例
1	上海锦江（集团）公司	10,000,000.00	100%
	合计	10,000,000.00	100%

1997 年 10 月 23 日，企业进行企业名称变更，由上海锦江集团国际管理公司变更为锦江国际管理公司。

1998 年 5 月，上海锦江（集团）公司对锦江国际管理公司增资人民币 9,000.00 万元，增资完成后，公司的注册资本由 1,000.00 万元，变更至 10,000.00 万元，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例
1	上海锦江（集团）公司	100,000,000.00	100%
	合计	100,000,000.00	100%

上述数据摘自上海锦联审计师事务所出具的验资报告（编号：沪锦审（98）第 123 号）

2002 年 5 月 30 日，企业进行企业名称变更，由锦江国际管理有限公司变更为锦江国际酒店管理有限公司。

2003 年 10 月，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司与锦江国际（集团）有限公司签署了“资产置换协议”，锦江国际（集团）有限公司将其拥有的锦江国际酒店管理有限公司 100% 股协议转让给上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司。股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例
1	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	100,000,000.00	100%
	合计	100,000,000.00	100%

2013 年 5 月，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司对锦江国际酒店管理有限公司增资人民币 10,000.00 万元，增资完成后，公司的注册资本由 10,000.00 万元，变更至 20,000.00 万元，股东结构和股权比例如下：



序号	股东名称	出资金额(元)	出资比例
1	上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	200,000,000.00	100%
	合计	200,000,000.00	100%

上述数据摘自立信会计师事务所出具的验资报告(编号:信会师报字(2013)第122563号)

2022年7月,股东上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司更名为上海锦江资本股份有限公司。

2022年9月,股东上海锦江资本股份有限公司更名为上海锦江资本有限公司。

截至评估基准日,锦江国际酒店管理有限公司股权情况如下:

序号	股东名称	出资金额(元)	出资比例
1	上海锦江资本有限公司	200,000,000.00	100%
	合计	200,000,000.00	100%

## 2.公司概况

锦江国际酒店管理有限公司为一家于1992年12月1日在中华人民共和国上海市成立的有限公司,该公司无固定经营期限,注册资本为人民币2亿元。公司主要经营业务为:饭店管理,办公楼、公寓、商住等公共、民用、商用物业管理及培训、咨询,旅馆设备用品,旅游纪念品。

锦江国际酒店管理有限公司是锦江酒店旗下专门从事全服务酒店管理的公司,每一家锦江酒店都充分体现当地的特色文化,其专业的酒店管理背景和卓越的热情,致力于为客户提供高性价比的酒店服务。锦江国际酒店管理有限公司是中国最大的酒店管理公司,足迹遍布中国73个省会城市。

目前锦江国际酒店管理有限公司及其下属子公司管理酒店及物业如下:

### 1) 锦江国际酒店管理有限公司

序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
1	北京昆仑饭店	昆仑	锦江国际酒店管理有限公司	北京昆仑饭店有限公司	2023/5/23	2023年下半年转北方管理
2	青松城大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海市老干部活动中心	2026/6/30	
3	天诚大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海天诚大酒店	2023/12/31	
4	盐城明城锦江大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	江苏光明投资有限公司	2023/12/31	
5	镇江九华锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	镇江城市建设产业集团有限公司	2024/12/31	
6	扬州扬鹏锦江大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	扬州鹏飞置业发展有限公司	2024/12/31	
7	丽水缙云锦江国际大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	浙江莲森置业有限公司	2031/9/30	
8	赣州锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	江西博鑫酒店有限公司	2024/12/31	
9	西安锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	西安中新沪瑞欧亚酒店发展有限公司	2027/7/1	



序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
10	锦江海鸥大厦	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海金山工人俱乐部有限公司	2023/12/31	
11	海宁皮都锦江大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	海宁皮都锦江大酒店有限公司	2027/12/31	
12	周口锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	周口天明城乡建设投资有限公司	2026/8/31	
13	曲靖福邦锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	盘县红果镇红果煤矿（未能检索到该主体）	2024/12/31	
14	安吉银润锦江城堡酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	浙江银润休闲旅游开发有限公司	2024/12/31	
15	兰州锦江阳光酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	兰州锦江阳光酒店有限公司	2023/12/31	
16	常德柳园锦江酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	湖南经发文化旅游投资有限公司	2026/12/31	
17	文山凤凰锦江大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	云南华夏民族文化有限公司	2028/12/31	
18	江苏锦江南京饭店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	业主方 1: 上海锦江资本有限公司 业主方 2: 江苏锦南投资发展有限公司	—	
19	苏州国际会议中心锦江大酒店 (暂定名)	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	苏州高铁新城文化旅游发展有限公司	—	预计 2023 年 开业
20	太仓锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	太仓市弘信置业管理有限公司	待确认	
21	张家界青和锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	张家界青和国际大酒店有限责任公司	2027/12/31	
22	郑州大河锦江饭店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	河南日报报业（集团）有限公司	2024/12/31	
23	金门大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
24	锦江饭店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
25	新锦江大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
26	国际饭店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
27	静安宾馆	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
28	龙柏饭店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
29	昆明锦江大酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
30	西安锦江西京国际饭店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
31	上海宾馆	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2019/11/8	
32	建国宾馆	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海锦江资本有限公司	2017/12/31	
33	福建莆田旷远锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	福建省旷远（集团）有限公司	2022/12/31	已确定不 续约
34	上海甸园锦江宾馆	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海电力学院	2022/12/31	
35	上海临港锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	上海诺港会展有限公司	—	
36	乌鲁木齐锦江国际酒店	锦江	锦江国际酒店管理有限公司	新疆腾亿房地产开发有限公司	2024/6/8	

另外基准日后有 7 家与上海州际卓逸酒店和度假村管理有限公司及上海锦江首选酒店管理有限公司签订的管理合同的酒店，将逐步转入锦江国际酒店管理有限公司，具体如下：

序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
1	武汉锦江国际大酒店	锦江	上海州际卓逸酒店和度假村管理有限公司	武汉锦江国际大酒店有限公司	2021/12/31	预计 2023 年 10 月 转入
2	东锦江希尔顿逸林酒店	锦江	上海州际卓逸酒店和度假村管理有限公司	上海东锦江大酒店有限公司	2021/1/1	2023 年转入，按原 合同执行
3	中信泰富朱家角锦江酒店	锦江	上海州际卓逸酒店和度假村管理有限公司	尊创（上海）宾馆有限公司	2023/9/29	预计 2023 年 10 月 转入
4	J 酒店上海中心	J	上海锦江首选酒店管理有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	2029/10/16	预计 2023 年 10 月 转入
5	静安昆仑大酒店	昆仑	上海锦江首选酒店管理有限公司	上海静安昆仑大酒店有限公司	2027/12/31	预计 2023 年 10 月 转入
6	华亭宾馆	昆仑	上海锦江首选酒店管理有限公司	上海华亭宾馆有限公司	2027/12/31	已停业，2025 年重 新开业
7	虹桥锦江大酒店	锦江	上海锦江首选酒店管理有限公司	上海太平洋大饭店有限公司	2027/3/23	2022 年 12 月转入

2) 锦江（北方）管理有限公司

序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
1	北京锦江富园大酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	北京富园大酒店有限公司	2024/12/31	



序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
2	鑫海锦江大酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京鑫海大厦有限公司	2026/7/31	
3	北邮科技大厦	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京邮电大学	2025/12/31	
4	杏林山庄	锦江	锦江(北方)管理有限公司	国家机关事务管理局西山服务局	2025/10/1	
5	迁安锦江饭店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	迁安市人民政府机关后勤服务中心	2024/12/31	
6	乐享锦行国际酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	乐享锦行国际酒店管理有限公司	2026/6/1	
7	青岛广业锦江大酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	青岛广润投资发展有限公司	2024/1/7	
8	沐河宾馆	锦江	锦江(北方)管理有限公司	莒县城投酒店管理有限公司	2026/7/17	
9	沈阳海韵锦江国际酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	沈阳海之韵投资有限公司	2023/12/31	
10	和园景逸大酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	中石化百川酒店管理公司	2027/5/9	
11	唐山锦江贵宾楼饭店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	唐山建设投资有限公司	2023/5/31	不在续约
12	莱阳金山国际酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	山东金山国际酒店有限公司	2025/10/31	
13	岚桥锦江大酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	日照岚桥国际酒店有限公司	2024/12/31	
14	阿尔山市宾馆	锦江	锦江(北方)管理有限公司	阿尔山市那伦酒店有限责任公司	2024/3/31	
15	北大博雅国际酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北大资源集团有限公司	2024/4/1	
16	大庆党校培训中心	/	锦江(北方)管理有限公司	中共大庆市委党校	2023/12/31	
17	绥化纪委监委办案中心	/	锦江(北方)管理有限公司	绥化纪委监委办案基地服务中心	2024/11/16	
18	上海驻京办	/	锦江(北方)管理有限公司	上海市人民政府驻北京办事处后勤服务中心	2024/12/31	
19	沈阳明程国际酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	沈阳明程酒店有限公司	2023/12/31	
20	绥中亚胜(酒店名待确定)	锦江	锦江(北方)管理有限公司	绥中亚胜置业有限公司	—	因资金问题还在筹备中,不能确定启动时间
21	丹东国门(酒店名待确定)	锦江	锦江(北方)管理有限公司	丹东汉高口岸置业有限公司	—	拟终止
22	泗洪佳和世纪广场酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	泗洪佳和世纪城房地产开发有限公司	—	因政府资金未到位还在筹备中,尚不能确定启动时间
23	江西宜春镜花湾大酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	上高县镜花湾酒店管理有限公司	—	预计2023年下半年营业
24	莒县党校	锦江	锦江(北方)管理有限公司	莒县城市建设投资集团有限公司	—	当地政府内部项目,尚不确定启动时间
25	唐山锦江国际饭店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	唐山国际饭店有限公司	2025/7/16	
26	金山南海度假酒店(酒店名待确定)	锦江	锦江(北方)管理有限公司	烟台金山南海度假酒店有限公司	2026/3/31	2023年下半年重新开业
27	遵义丽锦酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京御鼎世纪酒店管理有限公司	2032/5/14	
28	西宁银泰(酒店名待确定)	锦江	锦江(北方)管理有限公司	青海银泰置业投资集团有限责任公司	2025/4/1	
29	悦武夷山茶生活美学酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京茶友道茶业有限公司	2023/7/31	因长期拖欠管理费拟提起诉讼
30	黑龙江省纪委监委物业项目	/	锦江(北方)管理有限公司	黑龙江省纪委监委办公厅	2022/12/31	
31	冷泉项目	/	锦江(北方)管理有限公司	三八八单位	2022/12/31	不在续约
32	肖家河项目	/	锦江(北方)管理有限公司	七九一单位	2022/12/31	不在续约
33	东方花园饭店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	中纺大厦置业有限公司	2022/12/31	不在续约
34	北京福建大厦	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京福建大厦有限公司	2022/12/31	
35	北京辽宁大厦	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京盛安酒店管理有限公司	2023/2/28	
36	北京深圳大厦	锦江	锦江(北方)管理有限公司	深圳大厦有限公司	2019/12/31	
37	济宁锦江圣都国际会议中心	锦江	锦江(北方)管理有限公司	济宁圣都国际会议中心有限公司	2019/12/31	

3) 云南锦江国际管理有限公司

序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
1	云南大围山锦江度假酒店	锦江	云南锦江国际管理有限公司	屏边悦森酒店有限公司	2027/12/31	

4) 北京锦江北方物业管理有限公司



序号	管理酒店/物业名称(公司提供)	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日
1	昆仑公寓	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京华谊兄弟嘉利文化发展有限公司	无固定结束期限
2	瑞士公寓	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京安泰置业房地产开发有限公司	2033/11/30
3	冠城大厦	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京世纪恒丰房地产开发有限公司	2023/8/31
4	冠捷大厦	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京世纪恒丰房地产开发有限公司	2023/6/30
5	上海市信访办	/	北京锦江北方物业管理有限公司	上海市人民政府信访办公室	2023/12/31
6	温特莱中心	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京世纪恒丰房地产开发有限公司	2025/4/30
7	卫星大厦	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京卫星制造厂有限公司	2023/1/31

### 3.股权投资情况

截止本次评估基准日，锦江国际酒店管理有限公司及其下属各级次长期股权投资单位如下：

序号	公司名称	层级	股权类型	备注
1	锦江（北方）管理有限公司	2	全资子公司	
2	云南锦江国际管理有限公司	2	全资子公司	
3	上海锦江国际酒店物品有限公司	2	控股子公司，持有股权比例为 85%	
4	上海锦江费尔蒙酒店管理有限公司	2	合营子公司，持有股权比例为 50%	
5	北京锦江北方物业管理有限公司	3	控股子公司，锦江国际酒店管理通过锦江（北方）管理间接持有 80%	
6	北京昆仑饭店管理有限公司	3	全资子公司，锦江国际酒店管理通过锦江（北方）管理间接持有 100%	已工商注销
7	北京锦江国际旅行社有限公司	3	参股子公司，锦江国际酒店管理通过锦江（北方）管理间接持有 20%	
8	上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司	3	合营子公司，锦江国际酒店管理通过云南锦江间接持有 50%	

### 4.公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为37,346.31万元，负债合计为3,828.70万元，股东权益为33,517.61万元。财务状况如下表：

#### 母公司资产、负债及财务状况

项 目	单位：万元		
	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
总资产	36,801.77	38,444.40	37,346.31
负债	3,917.11	3,210.61	3,828.70
股东权益	32,884.66	35,233.79	33,517.61
项 目	2020年	2021年	2022年(1-11月)
营业收入	3,466.40	4,207.25	2,160.66
营业利润	1,497.52	3,026.33	-1,678.78
净利润	1,157.55	2,349.13	-1,716.18

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

#### 合并资产、负债及财务状况

金额单位：万元



项 目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
总资产	38,912.76	39,211.80	38,201.70
负债	8,784.38	7,439.12	7,012.22
股东权益	30,128.38	31,772.68	31,189.47
归属于母公司所有者权益	29,705.34	31,290.47	30,698.12
项 目	2020年	2021年	2022年(1-11月)
营业收入	14,845.62	17,291.86	13,219.21
营业利润	-1,506.38	2,538.56	-612.07
净利润	-2,093.69	1,644.30	-583.21
归属于母公司股东的净利润	-2,157.05	1,585.13	-592.35

上述数据，摘自于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。为标准无保留意见审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 6%、5%、9%、13%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%及 20%。

1、根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)以及财政部、国家税务总局颁布的《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。子公司云南锦江国际管理有限公司和北京昆仑饭店管理有限公司符合小型微利企业的标准，减按 20%的税率征收企业所得税。

2、根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019]39 号)、财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部税务总局公告[2019]87 号)以及财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]11 号)的相关规定，本公司的子公司锦江(北方)管理有限公司、北京锦江北方物业管理有限公司和云南管理作为生产性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。



### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1 上海锦江资本有限公司持有被评估单位 100% 股权，委托人 2 上海锦江国际酒店股份有限公司系本次股权协议转让的受让方。

### （四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

根据《关于锦江资本拟向锦江酒店转让锦江国际酒店管理有限公司 100% 股权项目立项及中介选聘的请示》（沪锦资管【2022】7 号）、《关于同意对锦江国际酒店管理有限公司进行资产评估的批复》（沪锦集【2022】93 号）、《关于同意对锦江国际酒店管理有限公司进行资产评估调整基准日的批复》（沪锦集【2022】124 号）以及《锦江国际酒店股份有限公司办公会会议纪要》（第 25 期），上海锦江资本有限公司拟将其持有的锦江国际酒店管理有限公司股权协议转让给上海锦江国际酒店股份有限公司。本次评估为该经济行为所涉及的锦江国际酒店管理有限公司股东全部权益提供价值参考。

该经济行为已经获得了《关于锦江资本拟向锦江酒店转让锦江国际酒店管理有限公司 100% 股权项目立项及中介选聘的请示》（沪锦资管【2022】7 号）、《关于同意对锦江国际酒店管理有限公司进行资产评估的批复》（沪锦集【2022】93 号）、《关于同意对锦江国际酒店管理有限公司进行资产评估调整基准日的批复》（沪锦集【2022】124 号）以及《锦江国际酒店股份有限公司办公会会议纪要》（第 25 期）的批准。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象



评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

## (二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值373,463,128.95元，负债合计账面价值38,287,015.31元，股东权益335,176,113.64元。合并口径归属于母公司的所有者权益306,981,204.99元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
1	一、流动资产合计	218,676,438.46	28	长期待摊费用	
2	货币资金	59,802,092.59	29	递延所得税资产	
3	交易性金融资产		30	其他非流动资产	
4	应收票据净额		31	三、资产总计	373,463,128.95
5	应收账款净额	16,947,510.81	32	四、流动负债合计	38,287,015.31
6	预付账款净额		33	短期借款	
7	应收利息		34	交易性金融负债	
8	应收股利		35	应付票据	
9	其他应收款净额	34,492,710.12	36	应付账款	
10	存货净额		37	预收账款	
11	一年内到期的非流动资产	107,020,286.01	38	应付职工薪酬	9,539,559.55
12	其他流动资产	413,838.93	39	应交税费	480,331.70
13	二、非流动资产合计	154,786,690.49	40	应付利息	
14	可供出售金融资产净额		41	应付股利(应付利润)	
15	持有至到期投资净额		42	其他应付款	28,267,124.06
16	长期应收款净额		43	一年内到期的非流动负债	
17	长期股权投资净额	154,511,695.63	44	其他流动负债	
18	投资性房地产净额		45	五、非流动负债合计	
19	固定资产净额	274,994.86	46	长期借款	
20	在建工程净额		47	应付债券	
21	工程物资净额		48	长期应付款	
22	固定资产清理		49	专项应付款	
23	生产性生物资产净额		50	预计负债	
24	油气资产净额		51	递延所得税负债	
25	无形资产净额		52	其他非流动负债	
26	开发支出		53	六、负债总计	38,287,015.31
27	商誉净额		54	七、净资产	335,176,113.64

锦江国际酒店管理有限公司与上海东锦江大酒店有限公司签订了办公室场地租赁协议，办公室场地位于上海市杨高南路 889 号商住楼 3 楼。办公场所租赁协议一年一签，租用期限为 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日，房屋出租面积为 1049 平方米，房租为每月 133,052.50 元人民币(包含 5%增值税)。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了专项审计报告，报告文号普华永道中天特审字(2023)第0165号。

审计机构发表了标准无保留审计意见。

### (三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产等，具体情况如下：

#### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、一年内到期的其他流动资产及其他流动资产等组成。

#### 2. 长期股权投资

截止本次评估基准日，锦江国际酒店管理有限公司及其下属各级次长期股权投资单位如下：

序号	公司名称	层级	股权类型	备注
1	锦江（北方）管理有限公司	2	全资子公司	
2	云南锦江国际管理有限公司	2	全资子公司	
3	上海锦江国际酒店物品有限公司	2	控股子公司，持有股权比例为 85%	
4	上海锦江费尔蒙酒店管理有限公司	2	合营子公司，持有股权比例为 50%	
5	北京锦江北方物业管理有限公司	3	控股子公司，锦江国际酒店管理通过锦江（北方）管理间接持有 80%	
6	北京昆仑饭店管理有限公司	3	全资子公司，锦江国际酒店管理通过锦江（北方）管理间接持有 100%	
7	北京锦江国际旅行社有限公司	3	参股子公司，锦江国际酒店管理通过锦江（北方）管理间接持有 20%	已工商注销
8	上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司	3	合营子公司，锦江国际酒店管理通过云南锦江间接持有 50%	

其中序号 1，锦江（北方）管理公司主要作为管理公司，目前管理的酒店如下：

序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
1	北京锦江富园大酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	北京富园大酒店有限公司	2024/12/31	
2	鑫海锦江大酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	北京鑫海大厦有限公司	2026/7/31	
3	北邮科技大厦	锦江	锦江（北方）管理有限公司	北京邮电大学	2025/12/31	
4	杏林山庄	锦江	锦江（北方）管理有限公司	国家机关事务管理局西山服务局	2025/10/1	
5	迁安锦江饭店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	迁安市人民政府机关后勤服务中心	2024/12/31	
6	乐亭锦行国际酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	乐亭锦行国际酒店管理有限公司	2026/6/1	
7	青岛广业锦江大酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	青岛广润投资发展有限公司	2024/1/7	
8	沐河宾馆	锦江	锦江（北方）管理有限公司	莒县城投酒店管理有限公司	2026/7/17	
9	沈阳海韵锦江国际酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	沈阳海之韵投资有限公司	2023/12/31	
10	和园景逸大酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	中石化百川酒店管理公司	2027/5/9	
11	唐山锦江贵宾楼饭店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	唐山建设投资有限公司	2023/5/31	不在续约
12	莱阳金山国际酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	山东金山国际酒店有限公司	2025/10/31	
13	岚桥锦江大酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	日照岚桥国际酒店有限公司	2024/12/31	
14	阿尔山市宾馆	锦江	锦江（北方）管理有限公司	阿尔山市那伦酒店有限责任公司	2024/3/31	
15	北大博雅国际酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	北大资源集团有限公司	2024/4/1	
16	大庆党校培训中心	/	锦江（北方）管理有限公司	中共大庆市委党校	2023/12/31	
17	绥化纪委监委办案中心	/	锦江（北方）管理有限公司	绥化纪委监委办案基地服务中心	2024/11/16	
18	上海驻京办	/	锦江（北方）管理有限公司	上海市人民政府驻北京办事处后勤服务中心	2024/12/31	
19	沈阳明程国际酒店	锦江	锦江（北方）管理有限公司	沈阳明程酒店有限公司	2023/12/31	
20	绥中亚胜（酒店名待确定）	锦江	锦江（北方）管理有限公司	绥中亚胜置业有限公司	—	因资金问题还在筹备中，不能确定启动时间



序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
21	丹东国门(酒店名待确定)	锦江	锦江(北方)管理有限公司	丹东汉高口岸置业有限公司	—	拟终止
22	泗洪佳和世纪广场酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	泗洪佳和世纪城房地产开发有限公司	—	因政府资金未到位还在筹备中,尚不能确定启动时间
23	江西宜春镜花湾大酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	上高县镜花湾酒店管理有限公司	—	预计2023年下半年营业
24	莒县党校	锦江	锦江(北方)管理有限公司	莒县城市建设投资集团有限公司	—	当地政府内部项目,尚不确定启动时间
25	唐山锦江国际饭店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	唐山国际饭店有限公司	2025/7/16	
26	金山南海度假酒店(酒店名待确定)	锦江	锦江(北方)管理有限公司	烟台金山南海度假酒店有限公司	2026/3/31	2023年下半年重新开业
27	遵义丽锦酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京御鼎世纪酒店管理有限公司	2032/5/14	
28	西宁银泰(酒店名待确定)	锦江	锦江(北方)管理有限公司	青海银泰置业投资集团有限责任公司	2025/4/1	
29	悦武夷山茶生活美学酒店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京茶友道茶业有限公司	2023/7/31	因长期拖欠管理费拟提起诉讼
30	黑龙江省纪委监委物业项目	/	锦江(北方)管理有限公司	黑龙江省纪委监委办公厅	2022/12/31	
31	冷泉项目	/	锦江(北方)管理有限公司	三八八单位	2022/12/31	不在续约
32	肖家河项目	/	锦江(北方)管理有限公司	七九一单位	2022/12/31	不在续约
33	东方花园饭店	锦江	锦江(北方)管理有限公司	中纺大厦置业有限公司	2022/12/31	不在续约
34	北京福建大厦	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京福建大厦有限公司	2022/12/31	
35	北京辽宁大厦	锦江	锦江(北方)管理有限公司	北京盛安酒店管理有限公司	2023/2/28	
36	北京深圳大厦	锦江	锦江(北方)管理有限公司	深圳大厦有限公司	2019/12/31	
37	济宁锦江圣都国际会议中心	锦江	锦江(北方)管理有限公司	济宁圣都国际会议中心有限公司	2019/12/31	

序号 2, 云南锦江国际管理有限公司目前管理酒店主要如下:

序号	酒店名称	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日	备注
1	云南大围山锦江度假酒店	锦江	云南锦江国际管理有限公司	屏边悦森酒店有限公司	2027/12/31	

序号 3, 上海锦江国际酒店物品有限公司主要为锦江集团下属酒店提供物品采购。2019 年随着集团全球采购平台的成立, 作为线下采购的物品公司的收入也开始大幅萎缩。

序号 4, 上海锦江费尔蒙酒店管理有限公司作为联营企业, 主要管理和平饭店并收取管理费。

序号 5, 北京锦江北方物业管理有限公司主要作为物业公司, 具体管理的物业如下:

序号	管理酒店/物业名称(公司提供)	品牌	合同签署管理方	业主方	到期日
1	昆仑公寓	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京华谊兄弟嘉利文化发展有限公司	无固定结束期限
2	瑞士公寓	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京安泰置业房地产开发有限公司	2033/11/30
3	冠城大厦	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京世纪恒丰房地产开发有限公司	2023/8/31
4	冠捷大厦	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京世纪恒丰房地产开发有限公司	2023/6/30
5	上海市信访办	/	北京锦江北方物业管理有限公司	上海市人民政府信访办公室	2023/12/31
6	温特莱中心	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京世纪恒丰房地产开发有限公司	2025/4/30
7	卫星大厦	/	北京锦江北方物业管理有限公司	北京卫星制造厂有限公司	2023/1/31

序号 6, 北京昆仑饭店管理有限公司截至本次评估基准日已申请注销, 并处于有

序清算中。

序号 7，北京锦江国际旅行社有限公司系参股公司。

序号 8，上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司目前已不经营，处于注销清算中。

### 3.设备

其中：上述合并口径下的长期投资单位中，涉及的实物资产主要情况如下：

本次委估的设备类资产按其不同用途分为机器、车辆、电子设备三类，共计 318 台（套）。其中：机器设备类涉及 5 台（套），主要为呼吸机、水泵等；涉及运输设备 7 辆，主要为奥迪、奔驰等小轿车；涉及电子设备 304 台（项），主要为电脑、空调等，均处于正常使用中。

#### （四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的注册商标。

##### 1) 锦江国际酒店管理有限公司

序号	注册证号	核定服务项目类别	名称	日期	有效期限
1	27225631	43	JREZ	2018-10-14	2018-10-14 至 2028-10-13
2	5308087	43	JREZ	2009-10-14	2009-10-14 至 2029-10-13
3	5308086	39	JREZ	2009-07-14	2009-07-14 至 2029-07-13

备注：截止本次评估报告出具日，锦江国际酒店管理有限公司暂未提供上述序号 2-3 的商标的注册证书。本次评估对于未能提供注册证书的商标是根据中国商标网查询的信息确定上述商标的权属信息。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量  
无。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 11 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 《关于锦江资本拟向锦江酒店转让锦江国际酒店管理有限公司 100%股权项目立项及中介选聘的请示》（沪锦资管【2022】7号）；
2. 《关于同意对锦江国际酒店管理有限公司进行资产评估的批复》（沪锦集【2022】93号）；
3. 《关于同意对锦江国际酒店管理有限公司进行资产评估调整基准日的批复》（沪锦集【2022】124号）；
4. 《锦江国际酒店股份有限公司办公会会议纪要》（第 25 期）。

### （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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
8. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
10. 《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）；
11. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
12. 《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）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
15. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
16. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
17. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
18. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
22. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告



2019年第39号)；

23. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正)；

24. 其他与评估工作相关的法律法规。

### (三) 评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号)；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协(2018)38号)；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
13. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；
14. 《商标资产评估指导意见》(中评协(2017)51号)；
15. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)；
16. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号)。

### (四) 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 商标注册证书及中国商标网的查询信息；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；



6. 对外投资权属证明文件;
7. 其他资产权属证明资料。

#### (五) 评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率 (LPR)
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表;
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
4. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料;
5. 设备网上可予查询的价格信息资料;
6. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;
7. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告;
8. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料;
9. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表;
10. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料;
11. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料;
12. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料;
13. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
3. 《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2012年第12号);
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
6. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

### （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

成本法(资产基础法)的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的

前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位系酒店管理行业，上市公司中单一的酒店管理行业的企业较少，且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

#### 2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 3. 存货类（长期股权投资单位账面科目）

上海锦江国际酒店物品有限公司存货主要为锦江旗帜等。经查在库存商品流转较快，且其近期价格波动不大，由于其账面值与目前市场价格基本接近，本次按照账面值确定评估值。

锦江(北方)管理有限公司在库周转材料主要为企业各类员工培训手册和企业文化手册。由于其账面值与目前市场价格基本接近，本次按照账面值确定评估值。

#### 4. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额以及预缴的所得税，本次按核实后账面值确定评估值。

#### 5. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的流动资产主要为定期存款及其对应的应收利息，本次核实存款单和应收利息后确定评估值。

#### 6. 长期股权投资

1) 对全资和控股的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

对于锦江（北方）管理公司以及北京锦江北方物业管理有限公司本次采用资产基础法和收益法评估，本次对于锦江（北方）管理公司本次采用收益法作为评估结论。

对于云南锦江国际管理有限公司以及上海锦江国际酒店物品有限公司本次经采用资产基础法评估。

对于北京昆仑饭店管理有限公司目前已注销，本次按照报表净资产并结合股权比例确定评估值。

2) 对于参股型的长期股权投资，因被评估单位不具有实质控制权，本次评估按经核实后的被投资企业基准日资产负债表中净资产数额结合持股比例确定价值。

对于上海锦江费尔蒙酒店管理有限公司本次采用资产基础法评估，同时对于收益法按照其净利润考虑股权比例作为母公司投资收益。

对于上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司目前已不经营，处于注销清算中。本次按照基准日报表分割确定评估值

对于北京锦江国际旅行社有限公司本次按照基准日报表分割确定评估值。

#### 7. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资

产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

#### (1) 机器设备及其他电子设备

##### A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

$$\begin{aligned} \text{设备重置全价（不含增值税）} &= \text{设备购置价（不含增值税）} + \text{运杂费（不含增值税）} \\ &+ \text{安装调试费（不含增值税）} + \text{前期工程及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

#### ①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

#### ②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

#### ③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

#### B.综合成新率的确定

△综合成新率=理论成新率×调整系数K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数  $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

△对存在经济性贬值的设备综合成新率的计算公式如下

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×(1-经济性贬值率)×100%

资产的经济性贬值，指由于外部条件的变化引起资产收益、资产利用率发生具有

持续性的减少、下降或者闲置等而造成的资产价值损失。对于经济性贬值，本次评估采用经济贬值率的方式确定，具体使用规模效益指数法进行测算：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left( \frac{\text{产量}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效益指数}}$$

### C.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### (2) 运输车辆设备

##### A.重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

##### B.综合成新率的确定

根据《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2012年第12号)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

##### C.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

为了缓解道路拥堵、控制机动车数量过快过猛的增长，近年来上海市政府在对私车牌照采取公开拍卖方式取得的基础上，从2004年9月份起，对各企、事业单位的公务用车牌照也实行拍卖取得。由于运用了市场化手段配置车辆牌照，从而使得车辆牌照商品化，所以企、事业单位在用的公务用车（不包括客货二用车和黄牌照的大客车、货运车等）之牌照均体现了其市场价值。据了解，根据上海市有关，道路交通安全方面的法律法规和道路状况，“采用牌照拍卖、对部分车辆实行数量控制”的做法还将延续一个时期。故在车辆的评估中，拟参照市场行情，考虑公务用车牌照的价值。

车辆牌照费一般按接近评估基准日公务用车牌照拍卖成交价的平均价计。

车辆牌照不计成新率，直接加计入评估值中。

## 8. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及商标权。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

纳入本次评估范围的无形资产主要为注册商标，经了解上述商标并非驰名商标也未能给企业带来超额收益。故本次采用成本法确定商标的市场价值。

▲电脑应用软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售已经升级版的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格扣减应用软件升级费用后作为评估值。

## 9. 其他非流动资产

其他非流动资产财务公司超过一年的定期存款，本次评估查阅定期存款单确认账面值属实后按照账面值确定评估值。

## 10. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

### （四）收益法介绍

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用



的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

## 2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

## 3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用股权现金流量折现模型，基本公式为：

股权自由现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 + 新增贷款 - 贷款偿还

其中：

经营性资产价值 = 明确预测期期间的股权现金流量现值 + 明确预测期之后的股权现金流量现值之和 P，即

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

式中： $F_i$ -未来第  $i$  个收益期股权现金流量数额；

$n$ -明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

$g$ -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

$r$ -所选取的折现率。

## 4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间  $n$  选择为 6 年，且明确的预测期后  $F_i$  数额不变，即  $g$  取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取

资本资产定价模型 (CAPM) 的方法确定折现率，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： $R_f$ ：无风险利率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$D$ 、 $E$ ：分别为可比公司的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率  $R_f$  的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 2.71%。

(3.2) 市场风险溢价 ( $MRP$ , 即  $R_m - R_f$ ) 的计算：市场风险溢价是指投资者对与



整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

$R_m$ 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

$R_f$ 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP,  $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间 均值	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
2021 年	9.95%	3.03%	6.88%
2020 年	9.90%	2.94%	6.92%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%

即目前中国市场风险溢价约为 6.88%。

(3.3) 贝塔值 ( $\beta$  系数) 的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响

响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的  $\beta$  系数（即  $\beta_t$ ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 4 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 4 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均  $\beta_t=0.8630$ 。

$\beta$  系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：5 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的企业自身价值。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值  $\beta_e=0.8630$ 。

(3.4) 特定风险报酬率  $\epsilon$  的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。本次对于企业的资金风险、管理风险采用打分法，综合分析判断最终确定特定风险报酬率  $\epsilon$  为 3%。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括关联方的往来款等。本次采用单体口径预测，对于长期股权投资单位作为非经营性资产在评估结果后加回。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年12月上旬至12月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料

（7）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(9) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估

算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

#### （四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

### 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

#### （一）基本假设

##### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

##### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用

下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## （二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## （三）收益法评估特别假设

1.被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2.被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。本次对于集团内业主的部分酒店目前申报的2023年的预算中的租赁收入与2022年租赁收入统计口径一致。未来年度预测的营业收入亦包含所述的租赁收入。

3.未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4.被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

5.假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6.2023年起，公司就集团内业主方的酒店（锦江饭店、新锦江大酒店等）与业主将签署新合同，并按照合同约定的新的收费标准执行。本次按照该合同约定的标准确认相应的管理费收入。

7.对于北方物业公司本次假设企业目前签订的物业合同，未来到期后仍然能够



以现有模式续签。

8. 锦江国际酒店管理有限公司正在与 Radisson Hospitality Belgium SRL/BV 洽谈合作事宜，目前双方正在就初步的《管理许可协议》进行协商。根据协议初步约定，丽笙将丽笙标志许可给锦江国际酒店管理有限公司使用，并授予锦江国际酒店管理有限公司在中国境内经营相关酒店的权利。本次按照初步协商的《管理许可协议》确定未来的收费比例。

9. 对于北京锦江北方物业管理有限公司收益法本次评估与管理层编制财务报表口径一致，将各分公司的人工成本并入母公司，在母公司账面做主营业务收入与主营业务成本，本次假设企业未来仍然采用该种处理方式，并保持目前的经营模式。

10. 被评估单位目前位于上海市杨高南路 889 号商住楼 3 所系租赁取得，租赁期至 2023 年 10 月 31 日，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

#### 1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值335,176,113.64元，评估值320,361,860.80元，评估减值14,814,252.84元，减值率4.42%。其中：总资产账面值373,463,128.95元，评估值358,648,876.11元，评估减值14,814,252.84元，减值率

3.97%。负债账面值38,287,015.31元，评估值38,287,015.31元，无增减值变化。

## 2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 33,517.61 万元，评估值 46,100.00 万元，评估增值 12,582.39 万元，增值率 37.54%。

### (二) 评估结果差异分析及最终评估结论

#### 1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为46,100.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值32,036.19万元高14,063.81万元，高30.51%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

#### 2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

被评估单位主要业务是酒店管理企业。企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。资产基础法的评估结果仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了价值评估，并不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的价值贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。收益法评估结果的价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价

值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币461,000,000.00元。

评估结论根据以上评估工作得出。

### （三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反应的客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资产价值，因此采用收益法（市场法）比账面值增值较大。

### （四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法（市场法）评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

### （五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2022年11月30日至2023年11月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

### （六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生

的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

**（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：**

根据中国商标局查询，锦江国际酒店管理有限公司拥有如下三个商标：

序号	注册证号	核定服务项目类别	名称	日期	有效期限
1	27225631	43	JREZ	2018-10-14	2018-10-14 至 2028-10-13
2	5308087	43	JREZ	2009-10-14	2009-10-14 至 2029-10-13
3	5308086	39	JREZ	2009-07-14	2009-07-14 至 2029-07-13

截止本次评估报告出具日，锦江国际酒店管理有限公司暂未提供序号 2-3 的注册证书。本次评估根据中国商标局查询的信息确定上述商标的权属信息。由于上述 3 个商标并未给企业带来超额收益故本次采用成本法确定其市场价值。

**（二）委托人未提供的其他关键资料说明：**

无。

**（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：**

截至评估基准日，被评估单位所涉及的未决事项（法律纠纷）有以下情况：

1) 锦江(北方)管理有限公司因不服河北省秦皇岛市海港区人民法院作出的(2022)冀 0302 民初 7373 号《民事判决书》，提起上诉。根据最新的判决书(2022)冀 03 民终 4492 号，河北省秦皇岛市中级人民法院民事判决书判定被告秦皇岛熙宸酒店管理有限公司应支付上诉人锦江（北方）管理有限公司管理费 50,000.00 元。截至目前，被告尚未支付上诉人相关管理费，上诉人锦江（北方）管理有限公司对该项诉讼保留继续申诉的权利。

2) 信阳泰岩房地产开发有限公司与锦江国际酒店管理有限公司合同纠纷的案件，根据(2022)沪 0115 民初 16516 号，原告为信阳泰岩房地产开发有限公司，被告为锦江国际酒店管理有限公司，原告请求判令被告赔偿因管理不当给原告造成的直接损失 242.36002 万元，并且请求判令被告因管理水平低下给原告造成的损失暂定 50 万元；2023 年 1 月 18 日，上海市浦东新区人民法院一审判决驳回原告信阳泰岩房地产开发有限公司的全部诉讼请求，案件受理费 30,188 元，由原告信阳泰岩房地产开发有限公司负担。

本次评估未考虑上述未决诉讼事项对评估值的影响。

**（四）重要的利用专家工作及报告情况：**

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告普华永道中天特审字(2023)第0165号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：普华永道中天特审字(2023)第0165号。该审计报告的意见为：“我们审计了锦江国际酒店管理有限公司财务报表，包括2020年12月31日、2021年12月31日、2022年11月30日的资产负债表，2020年度、2021年度、2022年1-11月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了锦江国际酒店管理有限公司2020年12月31日、2021年12月31日及2022年11月30日的财务状况以及2020年度、2021年度和2022年1-11月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(五) 重大期后事项：

1、截止报告出具日，根据《关于尹磊等同志职务任免的通知》（沪锦酒管字【2023】3号），尹磊同志任云南锦江国际管理有限公司执行董事。云南锦江国际管理有限公司法人变更为尹磊，该事项正在进行工商变更登记。

除此以外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

(七) 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；

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 云南锦江国际管理有限公司长投单位上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司成立于 1993 年 5 月，隶属于昆明五华华侨实业公司（后更名为昆明锦华集团公司）。业务上受上海锦江旅馆设备用品公司指导。公司系全民所有制企业。注册资本 50 万元，主管部门五华区计经委。

云南锦江国际管理有限公司于 1998 年 6 月受让上海锦江旅馆设备用品公司持有的上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司 50% 的股权，2003 年 6 月昆明锦华集团公司改制，并且由锦江国际（集团）有限公司收购。上述股权变更未变更工商登记。截止目前，上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司工商查询股东依旧为五华区计经委。

截止评估基准日，上海锦江旅馆设备用品昆明供应公司已于 2022 年 7 月停止经营，云南锦江国际管理有限公司已于 2020 年 5 月启动注销清算该公司的工作。但由于工商登记股东为五华区计经委，注销工作未取得五华区计经委批复，目前处于停滞状态。

因企业于 2020 年 5 月聘请昆明博扬会计师事务所启动注销清算工作，故将相关财务类的资料已提交事务所，目前企业无法提供财务类资料。

基于上述情况，对于往来款等按照审定数据确定评估值，对于设备类资产则按照重置价考虑成新率确定评估值。按照 50% 的股权比例确定长期股权投资评估值。

3. 对于北京锦江北方物业管理有限公司收益法本次评估与管理层编制财务报表

口径一致，将各分公司的人工成本并入母公司，在母公司账面做主营业务收入与主营业务成本，本次假设企业未来仍然采用该种处理方式，并保持目前的经营模式。

4. 截止本次评估基准日，锦江(北方)管理有限公司长期股权投资单位北京昆仑饭店管理有限公司已注销，公司目前处于有序清算阶段，本次按照基准日账面净资产并结合股权比例确定评估值。

5. 本次评估对于锦江国际酒店管理有限公司以及锦江(北方)管理有限公司的未来合同减少本次按照锦江集团中国区平均签约率确定合同流失率，对于合同增加则根据管理层提供的相关数据，评估人员结合历史年度情况复核确认。如未来年度实际经营状况与预测存在差异，则评估值需要做相应的调整，提请报告使用者予以关注。

6. 锦江国际酒店管理有限公司正在与 Radisson Hospitality Belgium SRL/BV 洽谈合作事宜，目前双方正在就初步的《管理许可协议》进行协商。根据协议初步约定，丽笙将丽笙标志许可给锦江国际酒店管理有限公司使用，并授予锦江国际酒店管理有限公司在中国境内经营相关酒店的权利。本次按照初步协商的《管理许可协议》确定未来的收费比例。如正式签订版的《管理许可协议》中约定的费率与目前存在差异，则评估值需要作相应的调整，提请报告使用者予以关注。

7. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 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本报告的使用人。

(四) 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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2023年04月07日。

(本页以下无正文)





東洲資產評估  
ORIENT APPRAISAL

(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

徐峰

签字资产评估师

刘臻



沈洁



评估报告日

2023年04月07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

## 资产评估报告 (报告附件)

项目名称 上海锦江资本有限公司拟将其持有的锦江国际酒店管理有限公司股权协议转让给上海锦江国际酒店股份有限公司所涉及的锦江国际酒店管理有限公司股东全部权益

报告编号 东洲评报字【2022】第 1766 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位产权登记证
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位其他权利证明文件
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）