


中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131200011202200009
合同编号:	中同华沪合同字[2022]016号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华沪评报字(2022)第2009号
报告名称:	浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购股权所涉及的浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	132,000,000.00元
评估机构名称:	中同华资产评估(上海)有限公司
签名人员:	蒋靓婷 (资产评估师) 会员编号: 31160011 黄凯 (资产评估师) 会员编号: 31190097
	
(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: 2022年01月21日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购股权
所涉及的浙江君澜酒店管理有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华沪评报字（2022）第 2009 号



中同华资产评估（上海）有限公司
China Alliance Appraisal (Shanghai) Co.,Ltd.

日期：2022 年 1 月 20 日

地址：上海市浦东新区浦东南路 500 号国家开发银行大厦 3 层 B 座

邮编：200120

电话：021-69350588

目录

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
（一）评估方法的选择.....	15
（二）评估方法简介.....	16
I. 收益法.....	16
II. 市场法.....	22
（三）评估结论确定的方法.....	23
八、评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	29
资产评估报告附件.....	31

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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、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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购股权所涉及的 浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华沪评报字（2022）第 2009 号

君澜酒店集团有限公司、浙江君亭酒店管理股份有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司（以下简称“中同华上海”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对浙江君澜酒店管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购浙江君澜酒店管理有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象：浙江君澜酒店管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：浙江君澜酒店管理有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债。

评估基准日：2021年9月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以2021年9月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益价值评估值为13,200.00万元，大写：人民币壹亿叁仟贰佰万元整。评估值较所有者权益账面值增值13,864.16万元，增值率2,087.46%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

1.浙江君澜酒店管理有限公司注册资本为5000万元，截止至评估基准日，实收资本为830万元，实收资本尚未缴足。

2.浙江君澜酒店管理有限公司对上海禅林健康咨询有限公司投资2.25万元，所占股比为50%，但浙江君澜酒店管理有限公司已长时间无法联系对方，关于上海禅林健康咨询有限公司无法获取任何信息，已全额计提减值准备，本次评估为零。

3.浙江君澜酒店管理有限公司持有上海益宏君澜酒店管理有限公司50%股权，截止至评估基准日，上海益宏君澜酒店管理有限公司注册资本为900万元，实收资本为300万元，实收资本均由浙江君澜酒店管理有限公司出资。根据章程约定，以股东出资比例分享利润，分担风险及亏损。本次评估上海益宏君澜酒店管理有限公司的价值=（评估基准日全部股东权益价值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额。

4.浙江君澜酒店管理有限公司无偿使用位于杭州市西湖区曙光路122号C座4层400平方米及5层236平方米的浙江世界贸易中心有限公司房产，未签订无偿使用协议，未来使用情况无法确定。除上述无偿使用的办公场所外，浙江君澜酒店管理有限公司向浙江金科实业有限公司租赁取得位于杭州市西湖区曙光路15号二幢541、542室，面积合计为151.58平方米的办公场所，租赁期自2021年06月1日至2026年06月30日，评估基准日，该办公场所年租金为贰拾贰万壹仟叁佰零柒元整。

5.浙江君澜酒店管理有限公司无偿使用君澜酒店集团有限公司持有的“君澜”商标组，未签订使用权协议，无相关无偿使用的约定，本次评估假设预测期被评估单位按市场公允价支付商标使用费后可以持续使用该商标。

6.2021年11月，浙江世贸君澜酒店管理有限公司更名为浙江君澜酒店管理有限公司。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。

浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购股权所涉及的

浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

中同华沪评报字（2022）第 2009 号

君澜酒店集团有限公司、浙江君亭酒店管理股份有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司接受贵单位的委托，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，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购股权所涉及的浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益在2021年9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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为君澜酒店集团有限公司及浙江君亭酒店管理股份有限公司，被评估单位为浙江君澜酒店管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

委托人一：君澜酒店集团有限公司

统一社会信用代码：91330000794366433K

类型：有限责任公司

住所：杭州市曙光路 122 号 D 座 16 层

法定代表人：王海光

注册资本：叁亿元整

成立日期：2006 年 10 月 10 日

营业期限：2006 年 10 月 10 日至 2026 年 10 月 09 日

经营范围：酒店管理，资产管理，实业投资，旅游咨询服务，会展服务。（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）

委托人二：浙江君亭酒店管理股份有限公司

统一社会信用代码：91330100665212665U

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：杭州市西湖区学院路 29 号

法定代表人：吴启元

注册资本：捌仟零伍拾肆万元整

成立日期：2007 年 08 月 08 日

营业期限：2007 年 08 月 08 日至长期

经营范围：服务：酒店管理及咨询，物业管理，酒店工程管理及技术咨询、技术服务，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；批发、零售：酒店用品，百货，工艺美术品。货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）。（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

1. 注册登记情况

企业名称：浙江君澜酒店管理有限公司（以下简称：“君澜酒店管理”或被评估单位）

统一社会信用代码：913300007042033081

类型：其他有限责任公司

法定代表人：王海光

注册资本：伍仟万元整

成立日期：1998 年 05 月 07 日

营业期限：1998 年 05 月 07 日至长期

住所：杭州市曙光路 122 号

经营范围：饭店管理、培训及相关咨询服务，物业管理，饭店工程管理及技术咨询。服务。（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）

营业执照期后变更情况：浙江世贸君澜酒店管理有限公司更名为浙江君澜酒店管理有限公司，已于 2021 年 11 月 8 日取得更名后的营业执照。

2. 企业历史沿革

浙江世贸饭店管理有限公司（浙江君澜酒店管理有限公司的曾用名）成立于 1998 年 5 月，由浙江世界贸易中心实业发展有限公司、横店得邦集团公司、张四纲、戴志

刚、娄玮、朱强、顾真理、傅相如、范振南、南鹏、王刚、谢柏中、蒋录根及王洁共同出资设立。成立时，公司注册资本为 150.00 万元人民币，经浙江会计师事务所出具的“浙会验（1998）60 号”验资报告审验。

设立时，公司股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	浙江世界贸易中心实业发展有限公司	60.00	40.00
2	横店得邦集团公司	30.00	20.00
3	张四纲	22.50	15.00
4	戴志刚	4.50	3.00
5	娄玮	4.50	3.00
6	朱强	4.50	3.00
7	顾真理	3.00	2.00
8	傅相如	3.00	2.00
9	范振南	3.00	2.00
10	南鹏	3.00	2.00
11	王刚	3.00	2.00
12	谢柏中	3.00	2.00
13	蒋录根	3.00	2.00
14	王洁	3.00	2.00
	合计	150.00	100.00

经历次股权变更，截止至评估基准日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资额 （万元）	认缴出资额 （万元）	股权比例 （%）
1	君澜酒店集团有限公司	655.70	3950.00	79.00
2	王建平	83.00	500.00	10.00
3	杭州子澜酒店管理合伙企业（有限合伙）	83.00	500.00	10.00
4	陈慧慧	8.30	50.00	1.00
	合计	830.00	5000.00	100.00

3. 主营业务简介

浙江君澜酒店管理有限公司主要经营饭店管理、培训及相关咨询服务，物业管理，饭店工程管理及技术咨询服务。

浙江君澜酒店管理有限公司是君澜酒店集团有限公司控股的酒店管理公司，浙江君澜酒店管理有限公司现无偿使用君澜酒店集团有限公司持有的“君澜”品牌，其经营模式为酒店加盟。通过对加盟酒店前期技术服务、开业前准备阶段管理及开业后管理阶段管理获取相关收入。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

近年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币元

浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购股权所涉及的
浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
资产总额	48,465,336.80	43,021,980.80	46,326,058.51
负债总额	28,606,783.29	42,610,342.50	49,514,684.93
净资产	19,858,553.51	411,638.30	-3,188,626.42
项目	2019年度	2020年度	2021年1-9月
营业收入	40,508,685.47	41,514,504.77	47,298,469.18
利润总额	9,872,907.72	12,054,113.11	17,948,305.85
净利润	7,859,468.46	8,795,067.70	13,845,398.64
归属于母公司股东的净利润	7,875,650.05	8,791,863.53	13,847,858.27

以上数据由被评估单位提供，2019年的财务数据与未经审计的会计报表核对一致，2020年及2021年1-9月的财务数据与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《众环专字（2022）3610001号》无保留意见审计报告核对一致。

财务状况及经营成果（单体）

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
资产总额	45,549,356.72	42,543,763.92	43,050,951.31
负债总额	27,163,018.23	43,354,242.52	49,692,579.95
净资产	18,386,338.49	-810,478.60	-6,641,628.64
项目	2019年度	2020年度	2021年1-9月
营业收入	36,689,199.74	33,330,502.72	41,760,109.74
利润总额	8,497,174.73	12,007,726.62	15,519,037.78
净利润	6,474,207.02	9,045,165.82	11,614,513.32

以上数据由被评估单位提供，2019年的财务数据与未经审计的会计报表核对一致，2020年及2021年1-9月的财务数据与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《众环专字（2022）3610001号》无保留意见审计报告核对一致。

浙江君澜酒店管理有限公司2020年分配公司2018年及2019年可供分配利润并于当年均已支付。浙江君澜酒店管理有限公司2021年2月分配公司2020年可供分配利润，并于次月均已支付。

5.执行的主要会计政策

浙江君澜酒店管理有限公司执行企业会计准则及其他相关规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。君澜酒店管理增值税税率为6%、13%；城市维护建设税为应纳流转税额的7%；教育费附加为应纳流转税额的3%；地方教育费附加为应纳流转税额的2%；企业所得税税率为25%。

子公司税收优惠情况：

根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政

策有关事项的公告》(国家税务总局公告2021年第8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。

杭州者者网络科技有限公司、杭州君澜酒店管理咨询有限公司及杭州君澜酒店用品有限公司适用上述优惠税率。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一持有被评估单位79%的股权,委托人二拟收购被评估单位股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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,除此之外,其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购浙江君澜酒店管理有限公司股权,本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江君澜酒店管理有限公司的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是浙江君澜酒店管理有限公司的全部资产及负债,具体资产类型和审计后账面价值见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	37,862,981.59
货币资金	6,354,692.69
交易性金融资产	9,042,891.78
应收账款	14,725,050.29
其他应收款	2,702,584.17
其他流动资产	5,037,762.66
非流动资产合计	5,187,969.72
长期股权投资	4,125,000.00
固定资产	528,153.84
无形资产	-
长期待摊费用	106,458.31
递延所得税资产	428,357.57
资产总计	43,050,951.31
流动负债合计	49,692,579.95
合同负债	32,608,396.23
应付职工薪酬	4,375,525.73
应交税费	822,596.36

科目名称	账面价值
其他应付款	11,886,061.63
非流动负债合计	-
负债总计	49,692,579.95
净资产（所有者权益）	-6,641,628.64

上述资产与负债账面价值由被评估单位提供，与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《众环专字（2022）3610001号》无保留意见审计报告核对一致。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

1. 浙江君澜酒店管理有限公司无偿使用位于杭州市西湖区曙光路122号C座4层400平方米及5层236平方米的浙江世界贸易中心有限公司房产，未签订无偿使用协议，未来使用情况无法确定。除上述无偿使用的办公场所外，浙江君澜酒店管理有限公司向浙江金科实业有限公司租赁取得位于杭州市西湖区曙光路15号二幢541、542室，面积合计为151.58平方米的办公场所，租赁期自2021年06月1日至2026年06月30日，评估基准日，该办公场所年租金为贰拾贰万壹仟叁佰零柒元整。

2. 企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：机器设备。实物资产的类型及特点如下：

（1）运输设备主要是办公车辆，车辆年检正常，可正常行驶，使用状况良好，分布在公司停车场。

（2）电子办公设备为各类计算机、打印机、家具等办公用设备，分布在单位内。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

3. 长期股权投资

截至评估基准日，浙江君澜酒店管理有限公司拥有7家一级参投子公司，详情见下表：

序号	公司名称	投资日期	拥有股权比例（%）	账面价值（元）	备注
----	------	------	-----------	---------	----

浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购股权所涉及的
浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	公司名称	投资日期	拥有股 权比例 (%)	账面价值 (元)	备注
1	杭州陆羽君澜度假酒店有限公司	2017年8月	100.00	100,000.00	一级子公司
2	上海禅林健康咨询有限公司	2014年9月	22.50	22,500.00	一级子公司
3	杭州君澜酒店用品有限公司	2014年5月	100.00	500,000.00	一级子公司(合并范围)
4	杭州者者网络科技有限公司	2014年6月	100.00	300,000.00	一级子公司(合并范围)
5	杭州君澜酒店管理咨询有限公司	2014年12月	100.00	100,000.00	一级子公司(合并范围)
6	杭州潺潺健康管理咨询有限公司	2016年12月	50.00	125,000.00	一级子公司(合并范围)
7	上海益宏君澜酒店管理有限公司	2021年4月	50.00	3,000,000.00	一级子公司
	长期股权投资减值准备			22,500.00	

4.其他无形资产

(1) 账面记录的无形资产

企业申报的纳入评估范围的账面记录的无形资产包括：外购软件。

序号	名称	取得日期	原始入账价值
1	泛微 OA 系统	2016/4/1	26,000.00
2	绿云 iHotel 酒店信息化平台软件	2017/4/1	8,547.01
3	绿云 iHotel 酒店信息化平台空间硬盘升级	2018/7/1	5,849.06
4	泛微 OA 系统升级	2018/7/1	21,134.43

(2) 账面未记录的无形资产

企业申报的已获得授权正在使用的、持续缴费、账面未记录的商标。具体情况如下：

纳入评估范围的商标共53项，均为被评估单位原始取得且取得了国家商标局颁发的商标注册证，权属清晰，具体情况如下：

序号	注册号	国际分类	注册日期	商标名称	申请人名称
1	48472088	17	2021/3/21	君澜爱餐	君澜酒店管理
2	48470852	41	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
3	48470428	31	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
4	48468619	5	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
5	48464636	35	2021/3/28	君澜爱餐	君澜酒店管理
6	48463606	30	2021/3/21	君澜爱餐	君澜酒店管理
7	48463566	25	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
8	48460914	9	2021/3/28	君澜爱餐	君澜酒店管理
9	48460899	7	2021/3/28	君澜爱餐	君澜酒店管理
10	48460425	44	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
11	48460405	43	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
12	48459987	42	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
13	48459591	39	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
14	48458701	2	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
15	48458381	29	2021/3/21	君澜爱餐	君澜酒店管理
16	48457305	38	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理

浙江君亭酒店管理股份有限公司拟收购股权所涉及的
浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	注册号	国际分类	注册日期	商标名称	申请人名称
17	48455445	10	2021/3/28	君澜爱餐	君澜酒店管理
18	48451333	16	2021/3/21	君澜爱餐	君澜酒店管理
19	48447672	11	2021/3/28	君澜爱餐	君澜酒店管理
20	48443369	40	2021/3/14	君澜爱餐	君澜酒店管理
21	39758806	40	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
22	39758759	24	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
23	39758154	14	2020/9/21	澜精灵	君澜酒店管理
24	39755823	35	2020/4/14	君澜云天阁	君澜酒店管理
25	39755409	10	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
26	39754049	43	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
27	39752300	43	2020/3/14	君澜云天阁	君澜酒店管理
28	39751169	41	2020/9/21	澜精灵	君澜酒店管理
29	39748565	32	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
30	39748308	30	2020/3/14	君澜云天阁	君澜酒店管理
31	39747655	30	2020/3/14	君澜桃源小馆	君澜酒店管理
32	39747526	22	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
33	39747349	3	2020/9/14	澜精灵	君澜酒店管理
34	39744318	43	2020/3/14	君澜桃源小馆	君澜酒店管理
35	39744109	9	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
36	39740488	21	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
37	39740433	16	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
38	39737600	18	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
39	39737520	12	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
40	39737111	35	2020/3/14	君澜桃源小馆	君澜酒店管理
41	39735899	20	2020/3/14	澜精灵	君澜酒店管理
42	14575124	30	2015/9/7	凯莉饼屋	君澜酒店管理
43	14575123	35	2015/7/7	凯莉饼屋	君澜酒店管理
44	14557683	45	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
45	14557682	44	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
46	14557681	42	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
47	14557680	39	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
48	14557679	38	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
49	14557678	37	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
50	14557677	36	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
51	14557676	35	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
52	14557675	43	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理
53	14557674	41	2015/7/7	澜嘉会	君澜酒店管理

(三) 企业申报的表外资产的情况

企业申报的纳入评估范围的表外资产除上述无形资产外，无其他表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年9月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

（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日中华人民共和国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》（根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

5. 《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）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令 第512号）
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令 第691号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令 第65号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
10. 《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）；
11. 《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委员会第十五次会议修订）；
12. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；
13. 《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委员会第十次会议第四次修正）；
14. 《中华人民共和国商标法实施条例》（2014年国务院令 第651号修订）；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 13.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 14.《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 15.《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- 16.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 商标注册证相关权属证明；
2. 机动车行驶证；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），评估基准日的外汇汇率；
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 2012 年第 12 号）；
5. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过，中华人民共和国主席令第十九号）；
6. 《2021 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
7. 市场询价资料；
8. 国家宏观、行业统计分析资料；
9. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
10. 可比上市公司的相关资料；
11. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华上海签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和市场法。评估方法选择理由如下：

选用市场法评估的理由：被评估单位主要从事酒店的经营管理，在资本市场和产权交易市场能找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位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，故本次评估选用了收益法。

未选取资产基础法评估的理由：企业为轻资产企业，君澜酒店管理评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债不能完全体现企业的价值，故本次评估不适用资产基础法。

(二) 评估方法简介

I. 收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为付息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1) 自由现金流 R_i 的确定

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

2) 折现率 r 采用加权平均资本成本 (WACC) 确定, 公式如下:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中: R_e : 权益资本成本; R_d : 债权期望报酬率; T : 所得税率。

3) 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算, 公式如下:

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

式中: R_e 为权益资本成本; R_f 为无风险利率; β 为贝塔系数; ERP 为股权市场风险溢价; R_s 为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下:

(1) 无风险利率

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债, 并筛选 (例如: 去掉交易异常和向商业银行发行的国债) 获得其按照复利规则计算的到期收益率 (YTM), 取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

(2) 股权市场风险溢价

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如: 在美国, Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年, 股权投资年平均年复利回报率为 11.0%, 超过长期国债收益率 (无风险收益率) 约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP (Equity Risk Premium)。

借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路, 我们对中国股票市场相关数据进行了研究, 我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP :

- 确定衡量股市整体变化的指数: 估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数, 但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数, 参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500 (S&P500) 指数的经验, 我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数, 该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成, 以综合反映沪深 A 股市场整

体表现。沪深300指数为成份指数，以指数成份股自由流通股本分级靠档后的调整股本作为权重，因此选择该指数成份股可以更真实反映市场中投资收益的情况。

● 收益率计算年期的选择：所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择10年为间隔期为计算ERP的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。另一方面，我们知道中国股市起始于上世纪90年代初期，但最初几年发展极不规范，直到1997年之后才逐渐走上正规，考虑到上述情况，我们在测算中国股市ERP时，计算的最早滚动时间起始于1997年，我们具体采用“向前滚动”的方法分别计算了2006、2007、2008、…2014和2015年的ERP，也就是2006年ERP的计算采用的年期为1997年到2006年数据，该年度ERP的含义是如果在1997年购买指数成份股股票持有到2003年后每年平均超额收益率；2007年的ERP计算采用的年限为1998年到2007年，该年度ERP的含义是如果在1998年购买指数成份股股票持有到2008年后每年平均超额收益率；以此类推，当计算2015年ERP时我们采用的年限为2006年到2015年（10年年期），该年度ERP的含义是如果在2006年购买指数成份股股票持有到2015年后每年平均超额收益率。

● 指数成份股的确定：沪深300指数的成份股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深300指数的成份股，即当计算2015年ERP时采用2015年底沪深300指数的成份股；计算2014年ERP时采用沪深300指数2014年底的成份股。

● 数据的采集：本次ERP测算我们借助Wind资讯的数据系统提供所选择的各成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是Wind数据中的年末“复权”价。例如在计算2015年ERP时选用数据是从2006-12-31起至2015-12-31止的以1997年12月31日为基准的年末复权价，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

● 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_{i-1} \quad (i=1, 2, 3, \dots, N)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率， P_i 为第 i 年年末交易收盘价（复权）

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： A_n 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1, 2, 3, \dots, 9$ ， N 是计算每年 ERP 时的有效年限。

几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 \quad (i=2, 3, N)$$

式中： P_i 为第 i 年年末交易收盘价（后复权）

● 无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，本次测算我们采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率 R_f 和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的 R_f 。

● 估算结论：

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法：

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1, 2, \dots, N)$$

几何平均值法：

$$ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1, 2, \dots, N)$$

通过估算我们可以分别计算出 2011 至 2020 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i 如下：

年份	Rm 算术 平均值	Rm 几何 平均值	无风险收益率 Rf (距到期剩 余年限超过 10 年)	ERP=Rm 算术平均值 -Rf	ERP=Rm 几何平均 值-Rf
2011	27.47%	-0.44%	4.01%	23.46%	-4.45%
2012	28.08%	1.61%	4.16%	23.92%	-2.55%
2013	27.55%	4.39%	4.29%	23.26%	0.10%
2014	47.59%	20.85%	4.31%	43.28%	16.54%
2015	35.65%	15.55%	4.21%	31.44%	11.34%
2016	19.53%	5.46%	4.02%	15.51%	1.44%
2017	28.92%	18.19%	4.23%	24.69%	13.96%
2018	14.87%	7.32%	4.12%	10.75%	3.20%
2019	22.75%	14.67%	4.10%	18.64%	10.56%
2020	34.76%	25.12%	4.08%	30.68%	21.04%
平均值	28.72%	11.27%	4.15%	24.56%	7.12%
最大值	47.59%	25.12%	4.31%	43.28%	21.04%
最小值	14.87%	-0.44%	4.01%	10.75%	-4.45%
剔除最大、最小值后 的平均值	28.09%	11.00%	4.15%	23.95%	6.82%

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估的标的企业理论上的寿命期为无限年期，因此我们认为采用包括超过 10 年期的 ERP=6.82%比较恰当。

(3) 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、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因素，最终选取确定可比上市公司。

(4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

通过分析，被评估单位的发展无需借款，因此我们采用被评估单位真实资本结构作为最终的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

(5) 贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1-T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1-T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

(6) 特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要

高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、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进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

（7）债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整确定债权期望报酬率。

4）终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

终值是企业在预测经营期之后的价值，终值的预测一般可以采用永续年金的方式。在国外也有采用 Gordon 增长模型进行预测的。

本次评估我们采用永续年金的方式预测。我们假定企业的经营在 2026 年以后每年的经营情况趋于稳定。

5）非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

II. 市场法

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。

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，计算价值比率，

在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

本次评估选用上市公司比较法。

（三）评估结论确定的方法

本次采用收益法及市场法进行评估，收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用、产品的盈利空间等市场法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。评估师经过对被评估单位简称财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位简称的所有者权益价值。

故最终选取收益法确定股东全部权益价值的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

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.国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3.本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式,经营范围、方式与目前方向保持一致;

4.本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用,并未考虑各项资产各自的最佳利用;

5.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,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;

6.被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;

7.评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠;

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

9.本次评估净现金流量的计算以会计年度为准,假定企业的收支在会计年度内均匀发生。

(三) 评估限制条件

1.本评估结论是依据本次评估目的,以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确,我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出,当出现与上述评估假设和限制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

本次评估分别采用收益法和市场法两种方法对浙江君澜酒店管理有限公司股东全部权益价值进行评估。

浙江君澜酒店管理有限公司截至评估基准日2021年9月30日经审计后合并口径资产账面价值为4,632.61万元,负债为4,951.47万元,净资产为-318.86万元。

浙江君澜酒店管理有限公司截至评估基准日2021年9月30日经审计后单体资产账面价值为4,305.10万元,负债为4,969.26万元,净资产为-664.16万元。

(一) 收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下,采用收益法评估的股东全部权益价值为

13,200.00万元，评估值较所有者权益账面值增值13,864.16万元，增值率2,087.46%。

（二）市场法评估结论

在本报告所列假设和限定条件下，采用市场法评估的股东全部权益价值为16,300.00万元，评估值较所有者权益账面值增值16,964.16万元，增值率2,554.22%。

（三）评估结论的选取

收益法的评估值为13,200.00万元；市场法的评估值为16,300.00万元。基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：浙江君澜酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估结果为13,200.00万元。

产生差异的主要原因为：

被评估单位近几年及可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。

评估师经过对被评估单位简称财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位简称的所有者权益价值。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为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，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.浙江君澜酒店管理有限公司对上海禅林健康咨询有限公司投资 2.25 万元，所占股比为 50%，但浙江君澜酒店管理有限公司已长时间无法联系对方，关于上海禅林健康咨询有限公司无法获取任何信息，已全额计提减值准备。

2.浙江君澜酒店管理有限公司无偿使用君澜酒店集团有限公司持有的“君澜”商标组，未签订使用权协议，无相关无偿使用的约定，本次评估假设预测期被评估单位

按市场公允价支付商标使用费后可以持续使用该商标。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现浙江君澜酒店管理有限公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

未利用专家工作及相关报告。

（五）重大期后事项

无重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

评估程序未受限。

（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

浙江君澜酒店管理有限公司无偿使用位于杭州市西湖区曙光路122号C座4层400平方米及5层236平方米的浙江世界贸易中心有限公司房产，未签订无偿使用协议，未来使用情况无法确定。除上述无偿使用的办公场所外，浙江君澜酒店管理有限公司向浙江金科实业有限公司租赁取得位于杭州市西湖区曙光路15号二幢541、542室，面积合计为151.58平方米的办公场所，租赁期自2021年06月1日至2026年06月30日，评估基准日，该办公场所年租金为贰拾贰万壹仟叁佰零柒元整。

（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

1.浙江君澜酒店管理有限公司注册资本为5000万元，截止至评估基准日，实收资本为830万元，实收资本尚未缴足。

2.浙江君澜酒店管理有限公司持有上海益宏君澜酒店管理有限公司50%股权，截止至评估基准日，上海益宏君澜酒店管理有限公司注册资本为900万元，实收资本为300万元，实收资本均由浙江君澜酒店管理有限公司出资。根据章程约定，以股东出资比例分享利润，分担风险及亏损。本次评估上海益宏君澜酒店管理有限公司的价值= $(\text{评估基准日全部股东权益价值} + \text{应缴未缴出资额}) \times \text{该股东认缴的出资比例} - \text{该股东应缴未缴出资额}$ 。

3. 2021年11月，浙江世贸君澜酒店管理有限公司更名为浙江君澜酒店管理有限公

司。

除上述事项外，本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4.评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6.本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7.本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8.本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

9.本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（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；

（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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2022年1月20日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：蒋靓婷



资产评估师：黄凯



中同华资产评估(上海)有限公司

2022年1月20日



资产评估报告附件

附件一：被评估单位审计报告

附件二：委托人、被评估单位法人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料

1. 机动车辆行驶证

2. 商标证书

附件四：长期股权投资资料

附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函（委托人、被评估单位承诺函原件）

附件六：签名资产评估师的承诺函

附件七：资产评估机构法人营业执照副本

附件八：签名资产评估师资格证明文件

附件九：资产评估委托合同