

股票简称：锦江股份（A股） 股票代码：600754（A股） 上海证券交易所
股票简称：锦江B股（B股） 股票代码：900934（B股） 上海证券交易所

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

重大资产置换及购买暨关联交易报告书

(草案)

交易对方

名称：上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司
住所：上海市杨新东路 24 号 316 至 318 室
通讯地址：上海市延安东路 100 号 26 楼

独立财务顾问



申银万国证券股份有限公司

签署日期：二〇〇九年九月二十九日

声 明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

交易对方上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司及上海锦江饭店有限公司分别出具了承诺，保证其为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中的财务会计资料真实、完整。

中国证券监督管理委员会及其他政府部门对本次重大资产置换及购买暨关联交易所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益做出实质性判断或保证，任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

目 录

释 义	1
重大事项提示	4
第一节 交易概述	7
一、本次交易的背景和目的	7
二、决策过程	9
三、本次交易的主要内容	10
四、本次交易构成关联交易	15
五、本次交易构成重大资产重组	15
六、相关会议表决情况	15
第二节 上市公司基本情况	16
一、公司基本情况	16
二、公司设立及历次股本变动情况	16
三、控股股东及实际控制人情况	17
四、最近三年重大资产重组情况	18
五、主营业务发展情况和主要财务指标	18
第三节 交易对方基本情况	20
一、交易对方之一锦江酒店集团情况	20
二、交易对方之二上海锦江饭店情况	24
三、交易对方与本公司的关联关系	25
四、交易对方及其主要管理人员的处罚、诉讼或仲裁	25
第四节 交易标的基本情况	26
一、置入及购买资产介绍	26
二、置入及购买资产的主要资产、担保、负债情况	35
三、置出及出售资产介绍	47
四、置出及出售资产的主要资产、担保、负债情况	63
五、其他股东同意情况	67
六、交易标的最近三年资产评估	67

七、交易标的本次资产评估情况.....	67
八、置入及购买资产的主营业务.....	82
九、资产许可使用.....	91
十、债权债务转移.....	93
十一、重大会计政策与会计估计差异或变更.....	93
第五节 交易合同及利润补偿协议.....	94
一、交易合同的主要内容.....	94
二、利润补偿协议.....	96
第六节 交易合规性分析.....	97
第七节 董事会对交易定价依据及公平合理性的分析.....	100
一、交易定价依据.....	100
二、交易定价公平合理性分析.....	100
三、董事会对评估事项的意见.....	104
四、独立董事对评估事项的意见.....	105
第八节 董事会讨论与分析.....	106
一、本次交易前本公司财务状况和经营成果分析.....	106
二、交易标的行业特点和经营情况.....	111
三、本公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势.....	120
四、本次交易对公司的影响.....	129
第九节 财务会计信息.....	131
一、交易标的财务报表.....	131
二、本公司备考财务报表.....	136
三、盈利预测报告.....	138
第十节 同业竞争与关联交易.....	144
一、同业竞争.....	144
二、关联交易.....	144
第十一节 其他重要事项.....	156
一、资金占用及担保.....	156
二、负债结构.....	156
三、最近十二个月资产交易.....	157

四、职工安置.....	157
五、其他信息.....	157
第十二节 风险因素.....	158
一、本次交易的风险.....	158
二、本次交易后上市公司的风险.....	158
第十三节 独立财务顾问和律师的结论性意见.....	164
一、独立财务顾问意见.....	164
二、律师意见.....	164
第十四节 中介机构.....	166
第十五节 备查文件.....	168
第十六节 声明.....	170
一、全体董事声明.....	170
二、锦江酒店集团声明.....	172
三、独立财务顾问声明.....	173
四、法律顾问声明.....	174
五、财务审计机构（德勤）声明.....	175
六、财务审计机构（普华永道）声明.....	177
七、资产评估机构声明.....	179

释 义

在本报告中，除非文义另有说明，下列简称具有如下含义：

本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	本公司将拥有的星级酒店资产与锦江酒店集团拥有的经济型酒店资产进行置换及相关少数股权转让的交易行为
重组报告书/本报告书	指	《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书（草案）》
公司/本公司/锦江股份	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司
锦江酒店集团	指	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司，本公司控股股东
闵行饭店	指	上海闵行饭店有限公司
上海锦江饭店	指	上海锦江饭店有限公司
交易对方	指	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司及其子公司上海锦江饭店有限公司
锦江国际	指	锦江国际（集团）有限公司，锦江股份、锦江酒店集团之法人实际控制人
锦江之星	指	锦江之星旅馆有限公司
旅馆投资	指	上海锦江国际旅馆投资有限公司
达华宾馆	指	上海锦江达华宾馆有限公司
新亚大酒店	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店
新城饭店	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店
酒店管理	指	锦江国际酒店管理有限公司
管理学院	指	上海锦江国际管理专修学院
海仑宾馆	指	上海海仑宾馆有限公司
建国宾馆	指	上海建国宾馆有限公司
锦江汤臣	指	上海锦江汤臣大酒店有限公司
武汉锦江	指	武汉锦江国际大酒店有限公司
锦江德尔	指	上海锦江德尔互动有限公司
扬子江	指	上海扬子江大酒店有限公司
温州王朝	指	温州王朝大酒店有限公司
酒店物品	指	上海锦江国际酒店物品有限公司

置入资产	指	锦江酒店集团拥有的锦江之星71.225%股权、旅馆投资80%股权、达华宾馆99%股权
置入及购买资产	指	锦江酒店集团拥有的锦江之星71.225%股权、旅馆投资80%股权、达华宾馆99%股权，以及上海锦江饭店拥有的达华宾馆1%股权
置出资产	指	本公司拥有的分公司新亚大酒店、新城饭店全部资产负债，管理学院的全部权益，酒店管理99%股权、海仑宾馆66.67%股权、建国宾馆65%股权、锦江汤臣50%股权、武汉锦江50%股权、锦江德尔50%股权、扬子江40%股权、温州王朝15%股权
置出及出售资产	指	本公司拥有的分公司新亚大酒店、新城饭店全部资产负债，管理学院的全部权益，酒店管理99%股权、海仑宾馆66.67%股权、建国宾馆65%股权、锦江汤臣50%股权、武汉锦江50%股权、锦江德尔50%股权、扬子江40%股权、温州王朝15%股权，以及本公司控股子公司闵行饭店拥有的酒店管理1%股权
星级酒店	指	三星级及三星级以上酒店
“锦江之星”旅馆/“锦江之星”经济型酒店	指	由锦江之星管理或由锦江之星许可加盟，并以“锦江之星”或“百时快捷”商标运营的经济型酒店
上海新亚广场	指	上海新亚广场长城酒店有限公司
上海龙柏饭店	指	上海龙柏饭店有限公司
锦江金门大酒店	指	上海锦江金门大酒店有限公司
上海锦江国际饭店	指	上海锦江国际饭店有限公司
上海锦江青年会	指	上海锦江青年会宾馆有限公司
上海虹桥宾馆	指	上海虹桥宾馆有限公司
上海银河宾馆	指	上海银河宾馆有限公司
上海南华亭酒店	指	上海南华亭酒店有限公司
上海宾馆	指	上海市上海宾馆有限公司
上海金沙江大酒店	指	上海金沙江大酒店有限公司
上海白玉兰宾馆	指	上海白玉兰宾馆有限公司
和平饭店	指	上海和平饭店有限公司
华亭宾馆	指	上海华亭宾馆有限公司
昆明锦江大酒店	指	昆明锦江大酒店有限公司
北京昆仑饭店	指	北京昆仑饭店有限公司
无锡锦江大酒店	指	无锡锦江大酒店有限公司
成都锦和物业	指	成都锦和物业发展有限公司

锦江国际财务公司	指	锦江国际集团财务有限责任公司
锦江酒店集团香港	指	上海锦江国际酒店集团（香港）有限公司
评估基准日	指	2009年7月31日
约定交割日	指	中国证监会核准本次交易当月的最后一日
《资产置换暨重组协议》	指	《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）
《准则26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组申请文件》
《若干问题的规定》/《规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《通知》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2008年9月第六次修订）
上证所/交易所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展与改革委员会
国家旅游局	指	中华人民共和国国家旅游局
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
独立财务顾问/申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
上海东洲/资产评估机构	指	上海东洲资产评估有限公司
奋迅/法律顾问	指	北京市奋迅律师事务所
德勤/置入及购买资产审计机构	指	德勤华永会计师事务所有限公司
普华永道/置出及出售资产审计机构	指	普华永道中天会计师事务所有限公司
元	指	人民币元
REVPAR	指	平均客房收入=平均房价×入住率
如家	指	如家酒店集团（美国纳斯达克股票代码：HMIN）

重大事项提示

一、本次交易构成关联交易

本次重组的交易对方为本公司控股股东及其关联方，因此本次交易构成关联交易。

二、本次交易构成重大资产重组

本次交易置入及购买资产的交易金额合计为272,824.84万元，本公司置出资产及本公司子公司闵行饭店转让股权的交易金额合计为307,103.66万元，占本公司2008年末资产总额的比例分别为84.68%、95.32%。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

三、本次交易的不确定性

本次交易构成重大资产重组，已经本公司第六届董事会第四次及第五次会议审议通过，但尚待公司股东大会审议批准，并须经国有资产监督管理部门批准以及中国证监会核准后方可实施。此外，本次重组相关资产评估报告尚待国有资产监督管理部门备案确认。本次交易能否取得上述批准或核准以及取得上述批准或核准的时间存在不确定性。

四、收益法评估及盈利预测风险

根据中国证监会的相关要求，德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产、本公司的盈利预测报告出具了审核报告。盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响到未来经营业绩的因素进行了合理的估计和假设。但如果盈利预测期内出现若干经济及竞争环境方面的重大不确定性因素，则存在实际经营结果与盈利预测出现一定差异的可能。

五、利润补偿协议

本次置入资产中，锦江之星采取收益现值法的评估结果作为评估结论并作为交易价格的定价依据。根据《重组办法》第三十三条的规定，为保护本公司及全体股东利益，2009年9月29日，锦江酒店集团的控股股东锦江国际与本公司签订了盈利预测补偿协议。根据该协议，锦江国际承诺，在本次重组后三个会计年度（包括完成重组的当年），如果锦江之星实际盈利数不足资产评估报告的利润预测数，对于二者之间的差额，在经双方聘请的财务审计机构审计确认后，将以现

金的方式对本公司作出补偿（“盈利预测补偿”）。确认锦江国际需对本公司作出补偿的，锦江国际应在相关会计年度本公司年度报告披露之日起十个工作日内，以现金方式将补偿款项一次性汇入本公司指定的银行账户。

六、重大经营风险

1、宏观经济波动的风险

经济型酒店行业的景气度与国家宏观经济的周期波动呈正相关的关系。虽然我国国民经济总体上一一直保持持续快速增长的态势，但是也会受到国际经济金融形势变化的影响，出现周期性波动。在宏观经济增长率下降的阶段，由于居民实际收入预期下降，居民国内旅游出行的消费相应降低。同时，宏观经济的调整对中小企业的经营会造成较大的压力，中小企业雇员商务出行及其消费也会相应缩减。尽管在经济下滑阶段，经济型酒店反而会替代星级酒店，满足一部分原属高端商务出行客人的需要，也尽管宏观经济波动对经济型酒店业务的冲击远小于对星级酒店业务的冲击，经济型酒店还是会受到宏观经济周期性波动的冲击，从而对本公司的财务状况和经营成果造成不利的影响。

2、重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难的风险

重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难会对个人旅游及商务出行活动产生突发性的影响，从而对经济型酒店的业务量产生冲击。近年来，在非典型肺炎、禽流感、甲型H1N1流感爆发的阶段，政府和企业可能会限制商务活动、人员流动以防止和控制疫情的传播，特别是在人口密集的大型城市，个人旅游及商务出行活动会急剧缩减。此外，在发生地震、台风、恐怖袭击、国际冲突等自然灾害和其他灾难的情况下，相应地区的旅游及商务出行活动也会受到严重不利影响。

3、经营成本上升的风险

在“锦江之星”旅馆的经营成本中，租赁物业的租金、酒店设施投入等固定成本所占比重较大，特别是租赁经营的直营店。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆租赁经营直营店有88家，占全部直营店的比例约为82%。根据“锦江之星”与物业业主签署的长期协议（一般为20年），通常每三到五年租金水平会相应提高3%-5%。公司对存量门店的租金采取直线法进行摊销，可避免在后续经营过程中提高经营成本。但是，由于“锦江之星”旅馆不断扩张门店数量，每年新增租赁直营店的租金成本会随着我国商业地产价格的上涨而逐渐提高。与此同时，主要经济型酒店品牌企业会在重要城市交通便利的繁华地段对适合开设经济型酒店的物业进行竞争租赁，该等竞争因素会促使租金水平进一步上升。除此以外，新建门店酒店设施的投入也存在随着通货膨胀出现上升的可能。在平均房价及入

住率不能相应提高的情况下，该等成本上升因素可能会对“锦江之星”旅馆未来的经营成果造成不利影响。

4、扩张速度的风险

经济型酒店行业在我国目前正处于快速发展阶段。虽然“如家”、“锦江之星”等一批优势企业已经取得了较大的市场份额和领先地位，但是由于市场需求和行业增长空间很大，在未来几年内，各主要企业仍将进一步扩张门店数量，特别是在经济型酒店数量相对较少的二线城市，以扩大市场覆盖，保持和提高市场份额和领先地位。如果“锦江之星”未来发展速度显著低于其他主要竞争对手，则可能由于市场覆盖率相对下降而降低客户的满意度，从而间接对其经营成果造成不利影响。

5、加盟店管理风险

截至本报告书签署日，营运中的“锦江之星”旅馆有186家采取加盟特许经营的方式。根据适用的加盟权协议，锦江之星不能全权控制该等加盟者的管理行为。一旦加盟者未能按照加盟权协议的条款经营并达到锦江之星旅馆的管理标准，或未能就各自的物业取得正式权属证明并须迁出该地点，其管理的酒店便会出现客户和收入损失，从而对锦江之星业务收入产生不利影响。此外，如果加盟者滥用锦江之星业务商标，也可能有损锦江之星的业务声誉和品牌形象。如果客人不满意加盟店的服务水平，锦江之星可能会因为遭受客户投诉而影响声誉，从而间接影响锦江之星的经营业绩。

6、租赁物业的权属风险

截至2009年7月31日，“锦江之星”营运及筹建中的租赁经营直营店共计103家，该类门店由锦江之星或旅馆投资向第三方物业业主租赁相关房屋与土地。其中，有26家门店的第三方业主的房屋所有权证和/或土地使用权证尚在办理过程中，有4家门店因为第三方业主为国有企、事业单位尚未办理相关房屋所有权证和/或土地使用权证，有2家门店的部分租赁面积尚未取得房屋所有权证和/或土地使用权证。上述业主是否具有租赁该等物业的合法权利存在一定的不确定性。如果由于上述租赁物业的权属问题，导致相关门店的经营被迫中止，将会对本公司的业务及经营成果造成不利影响。尽管根据租赁协议及相关法律，出现上述问题的业主须向相关承租人做出赔偿，本公司仍需面临重新选址搬迁，从而承担额外的重置翻新成本。

第一节 交易概述

一、本次交易的背景和目的

本次交易的核心是本公司以星级酒店业务资产与锦江酒店集团的“锦江之星”经济型酒店业务资产进行置换，其背景和目的如下：

一、本次交易是交易双方避免同业竞争、减少关联交易的要求

由于历史原因，本次交易前，本公司与控股股东锦江酒店集团在酒店业务方面存在一定程度的同业竞争和关联交易，具体如下：

（一）锦江酒店集团主要从事星级酒店业务、经济型酒店业务以及少量其他业务。本公司作为其子公司，主要从事星级酒店业务、少量低星级酒店业务、餐饮与食品业务，并拥有锦江酒店集团经济型酒店资产的少数股权投资。在星级酒店业务方面，双方同时从事酒店运营，本公司从事并向锦江酒店集团提供管理服务，因此在星级酒店业务方面存在一定程度的同业竞争。

（二）本次交易前，本公司与锦江酒店集团在酒店营运方面存在的主要日常关联交易如下：

1、下属子公司酒店管理为锦江酒店集团下属酒店服务类企业提供酒店管理服务。

2、酒店管理的控股子公司酒店物品向锦江酒店集团下属酒店服务类企业销售酒店物品。

3、本公司向锦江酒店集团下属子公司锦江之星支付少量管理费。

有鉴于此，本公司与锦江酒店集团有必要在酒店业务的不同细分市场领域进行重新定位和分工，以避免业务重叠，减少关联交易。

二、“锦江之星”经济型酒店业务经过快速发展，已经具备成为本公司主营业务的条件

目前由锦江酒店集团运营的“锦江之星”经济型酒店业务主要包括租赁经营锦江之星旅馆、向第三方酒店所有者授出锦江之星品牌加盟权及发展自有产权的经济型旅馆。

近年来，“锦江之星”旅馆的营业额快速增长，根据香港财务报告准则及锦江酒店集团“锦江之星”业务分部范围计算，“锦江之星”旅馆2008年实现营业收入98,318万元，同比增长46%，首次和持续加盟费收入约为6,246.70万元，同比增长80.8%。

2008年，“锦江之星”旅馆签约发展了15家自营旅馆和65家加盟旅馆。截止2008年底，营运及筹建中的锦江之星旅馆共有360家，客房数约4.7万间。营运中的锦江之星旅馆为240家。

截至2008年末，“锦江之星”旅馆的网点已遍及中国29个省、自治区和直辖市的98个城市。其中，长江三角洲地区共有169家，占锦江之星旅馆总数的46.9%。锦江之星在上海和北京拥有的网点已分别达到77家和27家。锦江之星的网络将逐步向珠江三角洲地区、环渤海地区及中国其他二级城市扩张。锦江之星营运及筹建中的加盟店达228家，占总数的63.3%，加盟店的比例进一步提高。

2008年“锦江之星”旅馆荣获第三届中国酒店星光奖“中国最佳经济型连锁酒店”。根据中国经济型酒店网的排名，2009年7月，“锦江之星”以38,074间客房数的经营规模在中国经济型酒店中排名第二。

综上，“锦江之星”旅馆经过多年的发展，已经形成较大的经营规模，树立了良好的品牌形象，取得了行业领先的市场地位，具备重组进入本公司并单独成为一个上市公司主营业务的条件。

三、本次交易有利于满足经济型酒店与星级酒店不同的融资需求

经济型酒店属于快速扩张的业务，根据中国经济型酒店网的统计数据，2000年至2009年，中国经济型酒店的酒店数从23家快速增加至2,805家，客房数从3,236间快速增加至312,930间，年复合增长率分别为70.53%和66.19%。具体如下：

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
酒店数	23	36	50	87	166	522	578	906	1,698	2,805
酒店数增长率		57%	39%	74%	91%	214%	11%	57%	87%	65%
客房数	3,236	4,741	6,048	10,292	19,199	56,854	63,277	98,817	188,788	312,930
客房增长率		47%	28%	70%	87%	196%	11%	56%	91%	66%

资料来源：中国经济型酒店网

2004年至2008年，“锦江之星”旅馆营运酒店数从39家快速增加至240家，营运酒店客房数从5,087间快速增加至34,050间，年复合增长率分别为57.50%和60.85%，具体如下：

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
--	-------	-------	-------	-------	-------

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
营运酒店数	39	54	91	160	240
营运酒店数增长率	-	38%	69%	76%	50%
营运酒店客房数	5,087	7,578	12,945	23,139	34,050
营运酒店客房数增长率	-	49%	71%	79%	47%
营运及筹建酒店数	63	107	181	280	360
营运及筹建酒店数增长率	-	70%	69%	55%	29%
营运及筹建酒店客房数	8,538	15,077	26,028	38,335	47,918
营运及筹建酒店客房数增长率	-	77%	73%	47%	25%

经济型酒店的良好市场前景及其业务发展模式，需要大量的资本支出支持其扩张门店数量，保持和提高市场占有率。本公司拥有较为充裕的资金，具有较强的融资能力，可以支持锦江之星未来几年的快速扩张。

此外，经济型酒店在经历了多年的快速发展之后，也面临越来越激烈的竞争形势。在新建及加盟门店自建扩张模式下，每家新店从建设到营运，前期投入较大，产生效益存在一定的时滞性。因此，通过并购扩张，直接收购已经投入营运的其他品牌门店，可以在业务规模扩张的同时迅速实现经营效益的提升。本公司较强的融资能力可以支持“锦江之星”实现并购扩张，产生更好的经济效益。

综上，本次交易有利于“锦江之星”业务未来的可持续发展。

四、本次交易有利于交易双方整体实现共赢发展

对于本公司而言，本次交易后，“锦江之星”经济型酒店完整业务体系及资产进入本公司，本公司酒店业务转向专注于发展经济型酒店业务。除了本公司较强的融资能力可支持“锦江之星”业务快速扩张发展之外，由于“锦江之星”旅馆的主要客源在境内，将其纳入本公司有利于进一步扩大其在目标客户市场的影响，强化品牌形象，间接促进其业务发展。

对于锦江酒店集团而言，本次交易后，锦江酒店集团可整合全部星级酒店业务资产，将酒店运营和管理纳入一体，有利于其提高管理效率，减少外部交易，加强业务协同效应。而且，经济型酒店业务资产进入本公司后，锦江酒店集团仍然通过控股本公司持有其50.32%的权益。通过本公司对“锦江之星”业务发展的支持，锦江酒店集团可以继续分享该项业务未来的增量收益。

综上，本次交易有利于双方整体实现共赢发展，符合双方投资者的共同利益。

二、决策过程

2009年8月4日，本公司与锦江酒店集团形成重组意向。

2009年8月5日，本公司向上海证券交易所提出连续停牌申请，本公司A、B股股票自2009年8月6日起开始连续停牌。

2009年8月28日，本公司第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》以及《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》等与本次交易相关的议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会第三次会议审议批准与本公司进行上述交易。

同日，本公司与锦江酒店集团签署了附条件生效的资产置换暨重组协议，本公司子公司闵行饭店与锦江酒店集团就转让酒店管理1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议；锦江酒店集团子公司上海锦江饭店与本公司就转让达华宾馆1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议。

披露重组预案后，本公司A、B股股票于2009年8月31日复牌。

2009年9月29日，本公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司重大资产置换及购买暨关联交易方案的议案》、《关于召开2009年第一次临时股东大会的议案》等议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会第四次会议审议批准与本公司进行上述交易并签署相关补充协议。

同日，本公司与锦江酒店集团签署了附条件生效的资产置换暨重组协议之补充协议，本公司子公司闵行饭店与锦江酒店集团就转让酒店管理1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议之补充协议；锦江酒店集团子公司上海锦江饭店与本公司就转让达华宾馆1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议之补充协议。

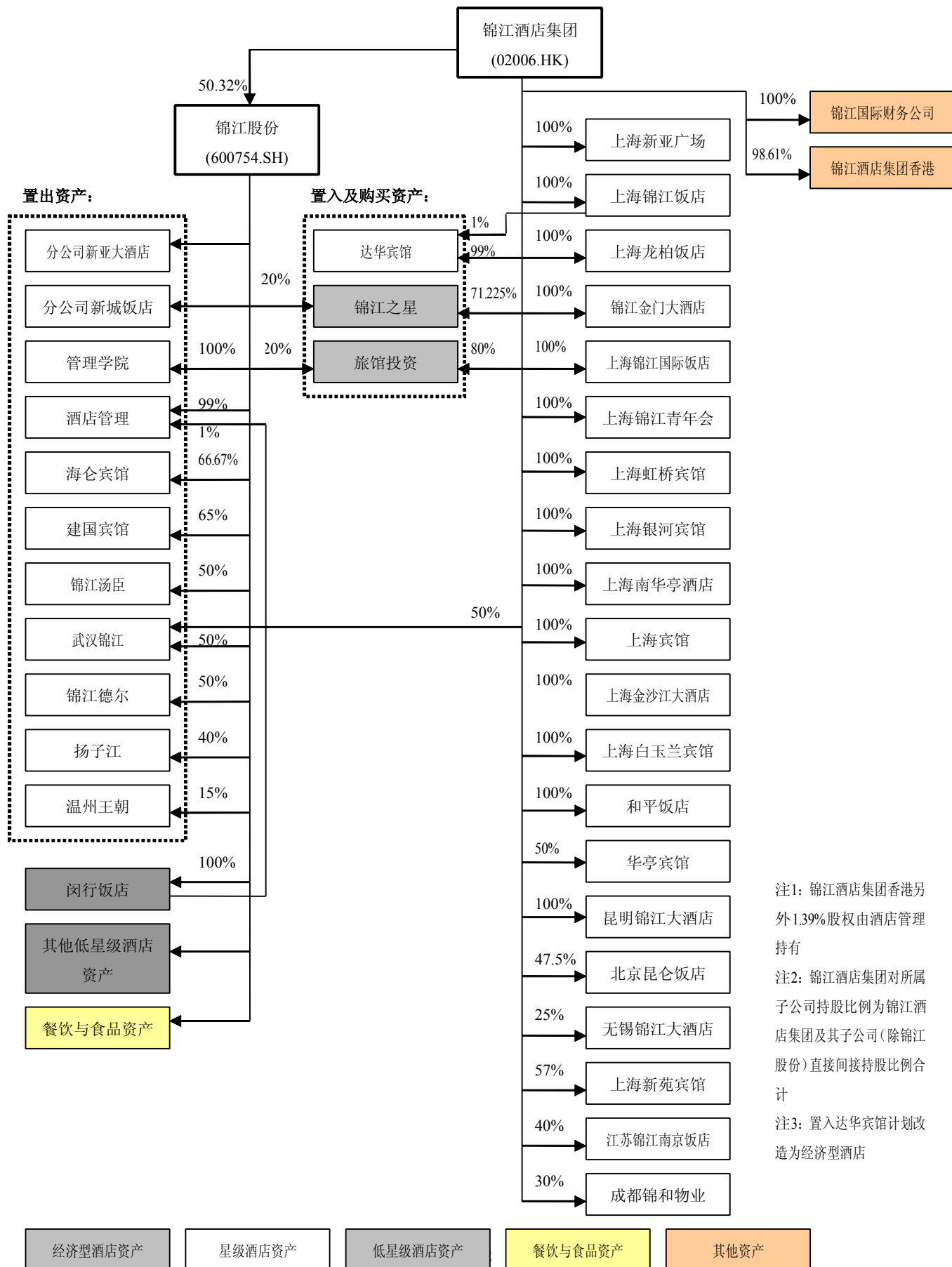
三、本次交易的主要内容

本次交易前，本公司主业资产主要包括星级酒店资产、低星级酒店资产、餐饮与食品资产，以及对经济型酒店的少数股权投资四大类。锦江酒店集团的主业资产主要包括星级酒店资产、经济型酒店资产和其他资产三大类。

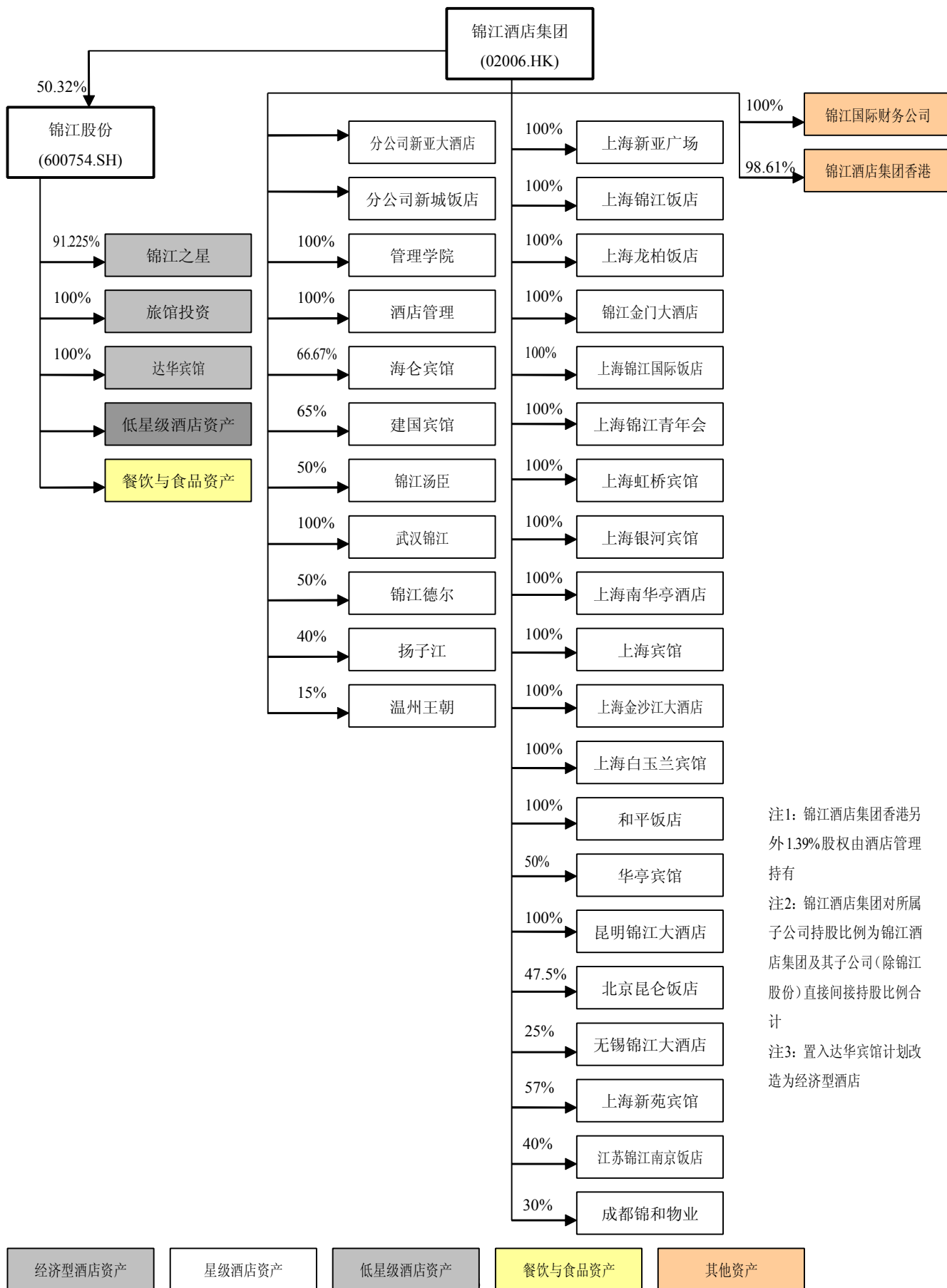
本公司以星级酒店资产与锦江酒店集团的经济型酒店资产进行置换，同时进行少数股权转让，实现主业向经济型酒店业务的转变。本次交易后，本公司主业

资产主要包括经济型酒店资产、低星级酒店资产、餐饮与食品资产三大类。本次交易及交易后架构具体如下图所示：

本次交易示意



本次交易后架构



（一）交易对方

本次交易的交易对方为本公司控股股东锦江酒店集团及其子公司上海锦江饭店。

（二）交易标的

置入资产为锦江酒店集团所属经济型酒店业务相关资产，具体包括：

序号	标的资产名称	权益比例
1	锦江之星	71.225%
2	旅馆投资	80%
3	达华宾馆	99%

作为附属交易，锦江酒店集团下属子公司上海锦江饭店同时将其持有的达华宾馆1%股权转让给本公司，本公司以现金支付相关股权转让价款。置入及购买后，本公司将持有达华宾馆100%的股权。

置出资产为本公司所属星级酒店业务相关资产，具体包括：

序号	标的资产名称	权益比例
1	分公司新亚大酒店	资产负债净额
2	分公司新城饭店	资产负债净额
3	管理学院	全部权益
4	酒店管理	99%
5	海仑宾馆	66.67%
6	建国宾馆	65%
7	锦江汤臣	50%
8	武汉锦江	50%
9	锦江德尔	50%
10	扬子江	40%
11	温州王朝	15%

作为附属交易，本公司下属子公司闵行饭店将其持有的酒店管理的1%股权同时转让给锦江酒店集团，锦江酒店集团以现金支付相关股权转让价款。置出及转让后，酒店管理100%股权全部由锦江酒店集团持有。

（三）交易价格及溢价

本公司置入及购买资产，本公司及子公司置出及出售资产，按照该等资产于评估基准日（2009年7月31日）的资产评估结果确定，并须经国有资产监督管理部门备案确认。

根据上海东洲出具的相关资产评估报告的资产评估结果，确定本公司置入资

产交易价格为272,708.24万元，置出资产交易价格为306,703.41万元。本公司购买达华宾馆1%股权的交易价格为116.60万元，本公司子公司闵行饭店出售酒店管理1%股权的交易价格为400.25万元。

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第DZ090440014号《资产评估报告》，置入资产账面值合计152,844.15万元，评估值合计为272,708.24万元，评估增值率为78.42%。另外上海锦江饭店持有的达华宾馆1%股权评估值为116.60万元。本公司置入及购买资产评估值合计为272,824.84万元。

置入资产股权价值评估及增值情况如下：

单位：万元

序号	置入资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	锦江之星	71.225%	16,874.97	107,450.75	90,575.78	536.75%
2	旅馆投资	80%	134,004.33	153,714.14	19,709.81	14.71%
3	达华宾馆	99%	1,964.85	11,543.35	9,578.50	487.49%
	合计	-	152,844.15	272,708.24	119,864.09	78.42%

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第DZ090447026号《资产评估报告》，置出资产评估基准日汇总的权益账面价值为55,491.48万元，评估值为306,703.41万元，评估增值251,211.93万元，增值率为452.70%。另外，闵行饭店持有酒店管理1%股权的评估值为400.25万元。本公司及子公司闵行饭店置出及出售资产评估值合计为307,103.66万元。

置出资产股权价值评估结果及增值情况如下：

单位：万元

序号	资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	新亚大酒店	100.00%	8,159.14	29,468.03	21,308.89	261.17%
2	新城饭店	100.00%	6,794.15	17,082.17	10,288.02	151.42%
3	管理学院	100.00%	0	0	0	0
4	酒店管理	99.00%	13,199.71	39,624.75	26,425.04	200.19%
5	海仑宾馆	66.67%	5,458.30	72,445.28	66,986.98	1227.25%
6	建国宾馆	65.00%	1,978.07	53,672.06	51,693.99	2613.35%
7	锦江汤臣	50.00%	13,743.37	63,155.49	49,412.12	359.53%
8	武汉锦江	50.00%	2,734.72	12,189.57	9,454.85	345.73%
9	锦江德尔	50.00%	43.54	53.40	9.86	22.65%
10	扬子江	40.00%	2,280.14	17,786.73	15,506.59	680.07%
11	温州王朝	15.00%	1,100.34	1,225.93	125.59	11.41%
	合计	-	55,491.48	306,703.41	251,211.93	452.70%

置入资产与置出资产交易价格的差额部分，应在交易双方按照《资产置换暨

重组协议》约定聘请财务审计机构确定在相关期间置换资产的期间损益状况后的三十日内，将置出资产与置入资产在该等期间损益的差值与置换差额合并，由欠付方以现金的方式，一次性支付予对方。

酒店管理1%股权和达华宾馆1%股权的转让价款由股权受让方在《资产置换暨重组协议》规定的中国证监会核准本次重组当月的最末日起30日内以现金支付予股权转让方指定的银行帐户。

四、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为本公司控股股东及其关联方，因此本次交易构成关联交易。

五、本次交易构成重大资产重组

本次交易置入及购买资产的交易金额合计为272,824.84万元，本公司置出资产及本公司子公司闵行饭店转让股权的交易金额合计为307,103.66万元，占本公司2008年末资产总额的比例分别为84.68%、95.32%。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

六、相关会议表决情况

2009年8月28日，本公司第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》以及《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》等与本次交易相关的议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会第三次会议审议批准与本公司进行上述交易。

2009年9月29日，本公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司重大资产置换及购买暨关联交易方案的议案》、《关于召开2009年第一次临时股东大会的议案》等与本次重组相关的议案。

本次交易尚待本公司股东大会审议批准。

第二节 上市公司基本情况

一、公司基本情况

- 1、中文名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
- 2、英文名称：Shanghai Jin Jiang International Hotels Development Co., Ltd.
- 3、法定代表人：俞敏亮
- 4、注册资本：603,240,740元
- 5、成立日期：1993年6月9日
- 6、公司住所：上海市浦东新区浦电路489号13楼
- 7、股票上市地：上海证券交易所
- 8、股票简称：A股：锦江股份；B股：锦江B股
- 9、股票代码：A股：600754；B股：900934
- 10、曾用简称：新亚股份、G锦江、锦江酒店
- 11、联系电话：86-21-63217132
- 12、传真：86-21-63217720
- 13、互联网网址：www.jinjianghotels.sh.cn
- 14、电子信箱：JJIR@jinjianghotels.com
- 15、经营范围：宾馆、餐饮、食品生产线及连锁经营、旅游、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、摄影、汽车租赁（涉及许可经营的凭许可证经营）等

二、公司设立及历次股本变动情况

公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于1992年12月经上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于1993年1月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股16,364.15万股，并向社会法人定向募集6,000万股，向公司职工定向募集1,200万股，合计23,564.15

万股，并于1993年6月以定向募集方式设立。

1994年12月，公司发行1亿股境内上市外资股（B股），发行价为每股0.35美元，并在上海证券交易所上市交易，公司股本总额增至335,641,500元。

1996年9月，公司发行1,900万股人民币普通股（A股），发行价为每股4.90元，于1996年10月在上海证券交易所上市交易，公司股本总额增至354,641,500元。

1997年7月，公司向全体股东按10:2的比例用资本公积金转增股本，股本总额增至人民币425,569,800元。

1998年7月，公司向全体股东按10:2的比例派送红股，按10:1的比例用资本公积金转增股本，股本总额增至人民币553,240,740元。

2001年1月，公司增发5,000万股人民币普通股（A股），发行价为每股10.80元，发行后公司总股本增至人民币603,240,740元。此后，公司总股本未发生变化。

公司于2006年1月进行股权分置改革，由全体非流通股股东向股权分置改革方案所约定的股权登记日（2006年1月19日）登记在册的流通A股股东每10股支付3.1股对价股份。

三、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

公司的控股股东为上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司，目前持有本公司50.32%的股份。

锦江酒店集团成立于1995年6月16日，2005年7月由上海新亚(集团)有限公司更名为上海锦江国际酒店(集团)有限公司，2006年1月由上海锦江国际酒店(集团)有限公司改制为股份有限公司并改用现有名称。法定代表人为俞敏亮。该公司于2006年12月15日在香港联交所主板上市，总股本为45.65亿元。经营范围为：酒店经营（限分支机构）、酒店管理、酒店投资、企业投资管理，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（涉及许可经营的凭许可证经营）。

锦江酒店集团详细情况参见本报告“第三节 交易对方基本情况”。

（二）法人实际控制人情况

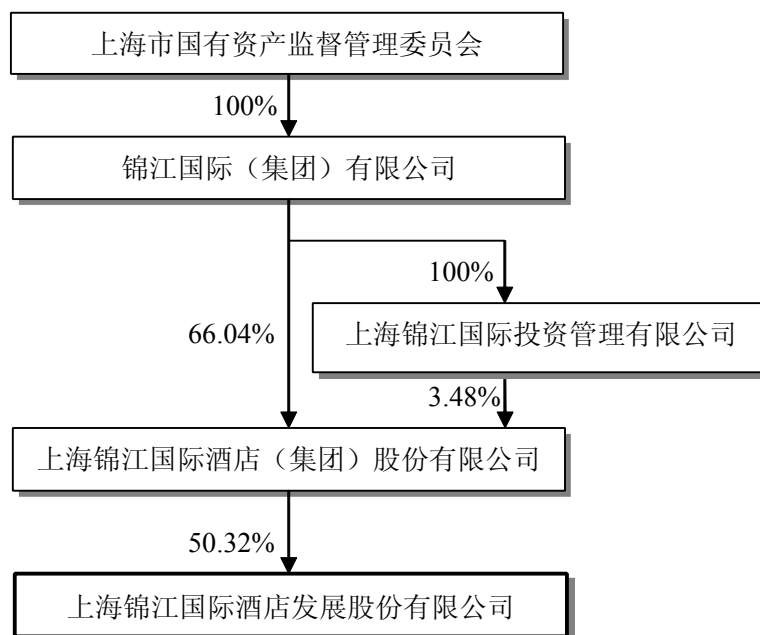
公司法人实际控制人为锦江国际（集团）有限公司。锦江国际成立于2003

年6月（在原锦江(集团)有限公司和上海新亚(集团)有限公司国有资产重组基础上组建），法定代表人为俞敏亮；注册资本为20亿元人民币；企业类型为有限责任公司（国有独资）；经营范围为国有资产经营与管理，企业投资及管理，饭店管理，游乐业配套服务，国内贸易，物业管理，自有办公楼、公寓租赁，产权经纪及相关项目的咨询（以上项目涉及许可的凭许可证经营）。锦江国际的出资人为上海市国资委。

（三）最终实际控制人情况

公司最终实际控制人为上海市国资委。

（四）公司控股关系示意图



最近三年公司控股股东、实际控制人均未发生变化。

四、最近三年重大资产重组情况

本公司最近三年（2006年、2007年、2008年）未进行重大资产重组。

五、主营业务发展情况和主要财务指标

公司主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮以及物品供应等业务，公司整体经营稳健，在国内同行业中保持领先地位。近年来，公司贯彻实施“国际化、

品牌化、市场化”的发展战略，加大星级酒店管理业务的开拓力度，持续拓展连锁快餐的投资经营，同时通过投资锦江之星旅馆有限公司和上海锦江国际旅馆投资有限公司分享经济型酒店的发展成果，努力提升公司在“管理、品牌、网络、人才”等方面的核心竞争能力。

2007年度，公司实现营业收入83,476万元，同比增长7.44%；实现营业利润32,150万元，同比增长27.44%；实现归属于母公司所有者的净利润26,378万元，同比增长21.21%。2008年度，受金融危机影响，公司实现营业收入79,363万元，同比下降4.93%；实现营业利润30,304万元，同比下降5.74%；实现归属于母公司所有者的净利润27,320万元，同比增长3.57%。

根据公司2006、2007、2008年度经审计的财务报告及2009年1-6月未经审计的财务报告，公司最近三年及一期的主要财务数据及财务指标（合并数）如下：

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产（元）	4,141,860,738	3,221,950,408	6,262,493,837	2,382,041,681
净资产（元）	3,476,988,931	2,827,846,474	5,050,273,655	2,113,625,800
归属母公司的股东权益（元）	3,398,416,684	2,751,115,084	4,973,465,013	2,039,077,080
项目	2009年1~6月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入（元）	356,813,400	793,625,751	834,760,286	776,937,033
利润总额（元）	223,804,171	321,239,206	324,554,898	261,238,832
净利润（元）	185,993,699	288,547,937	279,604,269	230,308,846
归属母公司所有者的净利润（元）	184,372,857	273,195,189	263,782,196	217,616,930

注：2006年数据为公司经审计的2007年度财务报表中按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则讲解及其他相关规定追溯调整重述后的数据。

第三节 交易对方基本情况

公司本次交易的交易对方为锦江酒店集团及其子公司上海锦江饭店，锦江酒店集团为公司控股股东。

一、交易对方之一锦江酒店集团情况

（一）基本情况

- 1、中文名称：上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司
- 2、英文名称：Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited
- 3、法定代表人：俞敏亮
- 4、注册资本：4,565,000,000元
- 5、成立日期：1995年6月16日
- 6、公司住所：上海市杨新东路24号316至318室
- 7、股票上市地：香港联交所主板
- 8、H股简称：锦江酒店（JIN JIANG HOTELS）
- 9、股票代码：02006
- 10、联系电话：86-21-6326 4000
- 11、传真：86-21-6323 8221
- 12、互联网网址：www.jinjianghotels.com.cn
- 13、经营范围：酒店经营（限分支机构）、酒店管理、酒店投资、企业投资管理，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（涉及许可经营的凭许可证经营）

（二）设立及历次股本变动情况

上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（前身为“上海新亚（集团）有限公司”）于1995年6月16日成立为国有独资公司，并由上海市国资委直接管理和控制。

2003年6月，上海市国资委将锦江酒店集团划归为锦江国际的全资附属公司。

2005年9月，锦江国际将其持有的锦江酒店集团5%股权划至其全资子公司上海锦江国际投资管理有限公司（前身为“上海市华亭（集团）有限公司”）持有。

2003年至2006年期间，锦江酒店集团同锦江国际及其下属企业，以及上海市国资委管理和控制的其他国有企业进行了一系列的企业重组。通过该等重组，锦江酒店集团自上述企业取得若干从事酒店相关业务的附属公司、共同控制实体和联营公司的权益；并将其若干从事非酒店业务的附属公司、共同控制实体和联营公司的权益划转予锦江国际。

2006年1月11日，锦江酒店集团变更为股份有限公司并改用现有名称，由锦江国际与上海锦江国际投资管理有限公司（前身为“上海市华亭（集团）有限公司”）担任发起人，股本为3,300,000,000元。

2006年12月，锦江酒店集团在香港联交所主板发行1,265,000,000股H股并上市。由此，锦江酒店集团股本增至4,565,000,000元。

截至本报告签署日，锦江酒店集团股本未发生其他变化。

（三）业务发展情况和主要财务指标

锦江酒店集团是中国主要酒店服务供应商之一，目前主要从事星级酒店营运与管理、经济型酒店营运与特许经营以及餐厅营运等业务。

近年来，锦江酒店集团的各项业务稳定发展，业务规模持续扩张。截至2008年底，锦江酒店集团已开业及筹建中的，自有及第三方拥有但由锦江酒店集团管理或加盟的酒店共465家，客房数超过8万间，遍及中国31个省、自治区和直辖市的120个城市，酒店客房规模处于中国领先地位。在国际酒店和餐厅协会官方刊物《HOTELS Magazine》2009年6月发布的最新全球酒店集团排行榜中，按照酒店客房数量计算，锦江酒店集团位列全球第13位。2008年，锦江酒店集团实现营业收入296,465.54万元，同比上升7.4%。其中星级酒店营运是锦江酒店集团主要收入来源，2008年星级酒店业务为锦江酒店集团带来187,374.80万元的收入，占营业收入的63.20%。

根据锦江酒店集团2006、2007、2008年度经审计的财务报告与2009年1-6月未经审计的财务报告（中国准则），锦江酒店集团最近三年及一期的主要财务数据（合并数）如下：

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产（元）	11,470,994,064	10,429,775,071	13,815,157,416	10,694,138,129

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
净资产（元）	9,354,672,952	8,561,776,101	11,070,597,431	7,712,255,826
归属母公司的股东权益（元）	7,566,263,341	7,098,123,100	8,508,272,095	6,572,509,866
项目	2009年1~6月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入（元）	1,376,439,235	2,964,655,366	2,760,943,808	2,637,548,773
利润总额（元）	251,710,607	508,646,125	649,879,955	599,499,592
净利润（元）	192,568,824	424,637,051	529,487,274	468,454,404
归属母公司所有者的净利润（元）	104,023,231	268,964,510	400,842,348	341,812,748

（四）最近一年简要财务报表

1、合并资产负债表数据（经审计）

单位：元

项目	2008年12月31日
资产总额	10,429,775,071
其中：流动资产	2,227,110,582
固定资产(含在建工程)	4,062,210,787
无形及其他资产(含无形资产及长期待摊费用)	1,769,122,421
负债总额	1,867,998,970
其中：流动负债	1,391,141,815
长期负债	476,857,155
股东权益总额	8,561,776,101
其中：归属于母公司股东的股东权益	7,098,123,100

2、合并利润表数据（经审计）

单位：元

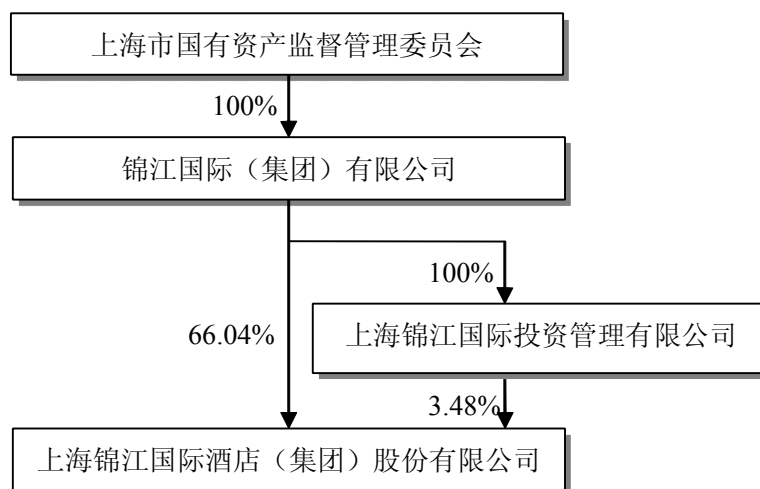
项目	2008年度
营业收入	2,964,655,366
营业利润	462,592,301
利润总额	508,646,125
净利润	424,637,051
归属于母公司股东的净利润	268,964,510

3、合并现金流量表（经审计）

单位：元

项目	2008年度
经营活动产生的现金流量净额	522,851,114
投资活动产生的现金流量净额	-577,723,133
筹资活动产生的现金流量净额	-240,585,651
现金及现金等价物净增加(减少)额	-295,457,670

（五）股权控制关系



锦江酒店集团的控股股东锦江国际的具体情况参见“第二节 上市公司基本情况”之“三、控股股东及实际控制人情况”。

（六）主要下属企业

锦江酒店集团主业资产包括星级酒店资产、经济型酒店资产、其他资产三部分，除锦江股份以外的主要下属企业如下：

产业类别	序号	企业名称	直接及间接持股比例
星级酒店资产	1-1	上海新亚广场长城酒店有限公司	100%
	1-2	上海锦江饭店有限公司	100%
	1-3	上海龙柏饭店有限公司	100%
	1-4	上海锦江金门大酒店有限公司	100%
	1-5	上海锦江国际饭店有限公司	100%
	1-6	上海锦江青年会宾馆有限公司	100%
	1-7	上海虹桥宾馆有限公司	100%
	1-8	上海银河宾馆有限公司	100%
	1-9	上海南华亭酒店有限公司	100%
	1-10	上海市上海宾馆有限公司	100%
	1-11	上海金沙江大酒店有限公司	100%
	1-12	上海白玉兰宾馆有限公司	100%
	1-13	上海锦江达华宾馆有限公司	100%
	1-14	上海和平饭店有限公司	100%
	1-15	上海华亭宾馆有限公司	50%
	1-16	江苏锦江南京饭店	40%
	1-17	昆明锦江大酒店有限公司	100%
	1-18	北京昆仑饭店有限公司	47.50%

产业类别	序号	企业名称	直接及间接持股比例
	1-19	武汉锦江国际大酒店有限公司	50%
	1-20	无锡锦江大酒店有限公司	25%
	1-21	成都锦和物业发展有限公司	30%
	1-22	上海新苑宾馆	57%
经济型酒店资产	2-1	锦江之星旅馆有限公司	71.225%
	2-2	上海锦江国际旅馆投资有限公司	80%
其他资产	3-1	上海锦江国际酒店集团(香港)有限公司	98.61%
	3-2	锦江国际集团财务有限责任公司	100%

注：直接及间接持股比例为锦江酒店集团及其子公司（不含锦江股份）持股比例合计。

二、交易对方之二上海锦江饭店情况

（一）基本情况

- 1、中文名称：上海锦江饭店有限公司
- 2、法定代表人：陈文君
- 3、注册资本：206,919,544元
- 4、成立日期：1982年5月30日
- 5、公司住所：上海市茂名南路59号
- 6、联系电话：86-21-3218 9888
- 7、传真：86-21-6472 5588
- 8、经营范围：住宿，特大型饭店（含熟食卤味），卷烟、雪茄烟的零售，音乐餐厅，舞厅，卡拉喔凯厅，卡拉喔凯包房，卖品部【销售：预包装食品（不含熟食卤味，含冷冻（冷藏）食品，酒类（不含散装酒）的零售，金银饰品、纺织品、服装、日用百货、旅游工艺美术品、家用电器、瓷器的零售】；收费停车场，保龄球房，健身房，桑拿浴，游泳馆，纺织品、服装、日用百货、旅游工艺美术品、家用电器、瓷器的销售，彩扩。（以上范围涉及行政许可的凭许可证经营）

（二）股权控制关系

上海锦江饭店由锦江酒店集团持有其100%的股权。

（三）主要财务指标

上海锦江饭店最近三年及一期主要财务数据如下：

项目	2009-06-30	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
总资产（元）	512,825,878	526,444,113	589,441,334	556,879,626
净资产（元）	285,612,337	280,592,296	319,858,689	259,309,639
归属母公司的股东权益（元）	285,612,337	280,592,296	319,858,689	259,309,639
项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入（元）	85,864,360	233,501,182	253,871,592	241,114,897
利润(亏损)总额（元）	-2,664,317	9,802,754	43,893,662	38,912,350
净利润(亏损)（元）	-2,664,317	7,792,973	34,246,582	27,511,239
归属母公司所有者的净利润(亏损)（元）	-2,664,317	7,792,973	34,246,582	27,511,239

注：2006年度有关财务数据为根据财政部2006年2月15日发布的《企业会计准则》重述后的数据。

三、交易对方与本公司的关联关系

本次交易的交易对方为本公司控股股东及其关联方。

截至本报告书签署之日，锦江酒店集团向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况如下表所示：

序号	推荐人员姓名	本公司职务	在锦江酒店集团职务	在本公司任期
1	俞敏亮	董事长	董事长	2009.5.26-2012.5.25
2	沈懋兴	副董事长	副董事长	2009.5.26-2012.5.25
3	杨卫民	副董事长	执行董事、首席执行官	2009.5.26-2012.5.25
4	张宝华	副董事长	-	2009.5.26-2012.5.25
5	陈灏	董事、首席执行官	执行董事	2009.5.26-2012.5.25
6	徐祖荣	董事	执行董事、副总裁	2009.5.26-2012.5.25

上海锦江饭店未向本公司推荐董事、高级管理人员。

四、交易对方及其主要管理人员的处罚、诉讼或仲裁

截至本报告书签署之日的最近五年内，锦江酒店集团、上海锦江饭店及其主要管理人员均未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。

第四节 交易标的基本情况

一、置入及购买资产介绍

（一）锦江之星

1、基本情况

公司名称：	锦江之星旅馆有限公司
法定代表人：	陈文君
注册资本：	17,971.22万元
实收资本：	17,971.22万元
公司类型：	有限责任公司（外商投资企业与内资合资）
成立日期：	1996年5月17日
公司住所：	浦东新区浦建路1121号101-103室
组织机构代码：	13226441-1
税务登记证：	国、地税沪字310101132264411号
营业执照：	310115000333760
经营范围：	宾（旅）馆投资、经营管理、咨询、培训服务，宾馆设备配售，客房的预订、车船票的预订（不含飞机票），客房、餐饮、商场、食品销售（限分支机构经营）（以上涉及许可的凭许可证件经营）

2、历史沿革

1996年5月17日，锦江之星由锦江集团国际管理公司（后更名为酒店管理）、上海锦江旅游有限公司和上海锦江国际贸易有限公司共同出资设立，注册资本为1,000万元，上海浦东审计师事务所对其设立出资出具了浦审事财（96）188号《验资报告》。锦江之星设立时股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	600	60.00
上海锦江旅游有限公司	300	30.00
上海锦江国际贸易有限公司	100	10.00

合 计	1,000	100.00
-----	-------	--------

1997年12月22日，经锦江之星股东会批准，锦江集团国际管理公司、上海锦江旅游有限公司、上海锦江国际贸易有限公司与上海新锦江股份有限公司（后更名为上海锦江国际实业投资股份有限公司）签订《股权转让协议》，约定上海新锦江股份有限公司受让锦江集团国际管理公司、上海锦江旅游有限公司和上海锦江国际贸易有限公司分别持有的锦江之星20%、30%及10%股权。本次股权转让完成后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	600	60.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	400	40.00
合 计	1,000	100.00

1998年1月12日，锦江之星股东会做出决议，由全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由1,000万元增加至3,000万元。上海建信会计师事务所对本次增资出具了上建会字报（98）第141号《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	1,800	60.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	1,200	40.00
合 计	3,000	100.00

1998年11月6日，锦江之星股东会做出决议，由全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由3,000万元增加至6,000万元。上海金茂会计事务所对本次增资出具了沪金报（99）第A3004号《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	3,600	60.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	2,400	40.00
合 计	6,000	100.00

2000年2月1日，锦江之星股东会作出决议，由全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由6,000万元增加至8,000万元。上海金茂会计事务所对本次增资出具了沪金报（2000）第43014号《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	4,800	60.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,200	40.00

合 计	8,000	100.00
-----	-------	--------

2002年11月，锦江之星股东会做出决议，由上海新锦江股份有限公司、上海中国国际旅行社股份有限公司（后更名为上海锦江国际旅游股份有限公司）分别增资4,000万元，将注册资本由8,000万元增加至16,000万元。上海锦科会计事务所对本次增资出具了沪锦会报字（2002）第0577号《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	8,800	55.00
上海中国国际旅行社股份有限公司	4,000	25.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合 计	16,000	100.00

注：上海中国国际旅行社股份有限公司2003年9月更名为上海锦江国际旅游股份有限公司

经锦江之星2003年10月15日股东会批准，2004年2月25日，锦江国际与上海锦江国际旅游股份有限公司签订《上海锦江旅馆投资管理有限公司股权转让协议》，受让上海锦江国际旅游股份有限公司持有的锦江之星25%股权。本次股权转让完成后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海锦江国际实业投资股份有限公司	8,800	55.00
锦江国际	4,000	25.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合 计	16,000	100.00

注：上海新锦江股份有限公司2004年1月更名为上海锦江国际实业投资股份有限公司。

2003年12月17日，锦江国际与上海锦江国际实业投资股份有限公司签订《资产置换协议》，约定锦江国际通过资产置换的方式受让上海锦江国际实业投资股份有限公司持有的锦江之星55%股权。2004年4月15日，锦江之星股东会批准本次股权转让。转让完成后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江国际	12,800	80.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合 计	16,000	100.00

2004年4月26日，锦江之星股东会作出决议，向锦江集团国际管理公司及管理层团队9名自然人增资，将注册资本由16,000万元增至17,297.30万元。上海立信长江会计师事务所有限公司对本次增资出具了“信长会师报字（2004）第21871号”《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江国际	12,800.00	74.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,459.46	20.00
管理层团队（9人）	1,037.84	6.00
合计	17,297.30	100.00

2005年2月，根据上海市国有资产监督管理委员会的统一部署和要求，经上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产[2005]201号文批准，锦江国际持有的锦江之星74%股权行政划转至上海新亚（集团）有限公司（后更名为锦江酒店集团）。本次划转后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新亚（集团）有限公司（锦江酒店集团前身）	12,800.00	74.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,459.46	20.00
管理层团队（9人）	1,037.84	6.00
合计	17,297.30	100.00

经2005年4月22日锦江之星股东会及上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产[2005]584号文批准，2005年10月11日，酒店管理与本公司签订《股权转让协议》，将其持有的锦江之星20%股权转让给本公司。本次股权转让完成后，锦江之星的股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江酒店集团	12,800.00	74.00
锦江股份	3,459.46	20.00
管理层团队（9人）	1,037.84	6.00
合计	17,297.30	100.00

注：2006年1月上海新亚（集团）有限公司名称变更为锦江酒店集团。

2006年5月22日，锦江之星股东会作出决议，由本公司及23名管理层团队成员分别增资134.78万元和539.14万元，将注册资本由17,297.30万元增加至17,971.22万元。本次增资后，管理层团队持股人数增加至32人，上海众华沪银会计师事务所对本次增资出具了“沪众会字（2006）第2080号”《验资报告》。本次增资完成后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江酒店集团	12,800.00	71.225
锦江股份	3,594.24	20.000
管理层团队（32人）	1,576.98	8.775
合计	17,971.22	100.00

2007年4月13日，经锦江之星股东会批准，管理层团队成员李志平与江国平、

谢文畅签订《股权转让协议书》，将其持有的锦江之星股权分别转让给江国平、谢文畅。本次股权转让完成后，管理层团队持股人数增加至33人，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江酒店集团	12,800.00	71.225
锦江股份	3,594.24	20.000
管理层团队（33人）	1,576.98	8.775
合计	17,971.22	100.00

2008年4月30日，经锦江之星股东会批准，管理层团队成员张泽与虞瑜、孙斯惠、黄晖签订《股权转让协议书》，将其持有的0.2%的股权分别转让给虞瑜、孙斯惠、黄晖。本次股权转让后，管理层团队持股人数增加至35人。

3、股东结构及产权控制关系

截至本报告签署日，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	12,800.00	71.225%
锦江股份	3,594.24	20%
管理团队（共35人）	1,576.98	8.775%
合计	17,971.22	100%

锦江之星公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议。本次交易后，锦江之星原高管人员保持不变。锦江之星不存在让渡经营管理权、收益权等影响该资产独立性的协议或其他安排。

4、主营业务

锦江之星旅馆有限公司是经济型酒店“锦江之星”的专业管理公司。公司通过品牌经营的方式管理酒店，为连锁和加盟酒店提供品牌、营销、管理、培训、技术等全面的支持与服务。在大力发展“锦江之星”经济型酒店的同时，2009年3月锦江之星推出了经济型酒店新品牌“百时快捷”酒店。

截至2009年7月31日，营运和筹建中的“锦江之星”旅馆共有387家，营运和筹建中的“百时快捷”酒店共有12家。

5、历史财务指标

锦江之星最近两年及一期经审计的主要财务数据（合并数）如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	2,032,143,514	1,940,816,747	1,504,576,608

净资产（元）	242,139,242	258,659,485	255,576,127
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	547,120,814	800,441,124	528,105,670
利润总额（元）	17,197,475	42,047,090	50,800,480
净利润（元）	11,479,757	29,414,517	29,704,328

锦江之星最近三年未进行过资产评估和改制，相关权益的交易、增资情况具体参见本节“（一）锦江之星”之“2、历史沿革”。

（二）旅馆投资

1、基本情况

公司名称：	上海锦江国际旅馆投资有限公司
法定代表人：	陈文君
注册资本：	122,500万元
实收资本：	122,500万元
公司类型：	有限责任公司（国内合资、外商投资企业投资）
成立日期：	2004年12月20日
公司住所：	浦建路1121号104室
组织机构代码：	77021467-0
税务登记证：	国、地税沪字310115770214670
营业执照：	310115000871349
经营范围：	对旅馆业的投资及咨询（不含中介），宾馆设备的销售，住宿、餐饮、商场的经营管理及服务（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可经营）

2、历史沿革

2004年12月20日，旅馆投资由锦江国际和本公司共同出资设立，设立时注册资本为14,000万元，上海兆信会计事务所对其设立出资出具了“兆会验字（2004）第11422号”《验资报告》。旅馆投资设立时股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江国际	11,200	80.00
锦江股份	2,800	20.00
合计	14,000	100.00

2005年1月10日，旅馆投资股东会作出决议，全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由14,000万元增加至30,000万元。上海兆信会计事务所对本次增资出具了“兆会验字（2005）第10210号”《验资报告》。本次增资后，旅馆投资股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江国际	24,000	80.00
锦江股份	6,000	20.00
合计	30,000	100.00

2005年2月，根据上海市国有资产监督管理委员会的统一部署和要求，经上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产[2005]201号文批准，锦江国际将其持有的旅馆投资80%股权行政划转至上海新亚（集团）有限公司（后更名为锦江酒店集团）。本次行政划转后，旅馆投资股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新亚（集团）有限公司（锦江酒店集团）	24,000	80.00
锦江股份	6,000	20.00
合计	30,000	100.00

注：2006年1月上海新亚（集团）有限公司名称变更为锦江酒店集团。

2007年1月23日，旅馆投资股东会作出决议，将注册资本由30,000万元增加至122,500万元，股东按持股比例同比例增资。其中，锦江酒店集团以现金增资，锦江股份以现金及其持有的三个公司的股权和四个分公司的整体产权增资。上述产权的作价根据东洲评估出具的“沪东洲资评报字第DZ070017111号”《资产评估报告》结果确定，并经上海市国资委沪国资评备[2007]第67号文备案确认。对锦江酒店集团和锦江股份本次增资，上海众华沪银会计事务所出具了“沪众会字[2007]第0718号”《验资报告》和“沪众会字[2007]第0719号”《验资报告》。

3、股东结构及产权控制关系

截至本报告签署日，旅馆投资股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	98,000	80%
锦江股份	24,500	20%
合计	122,500	100%

旅馆投资公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议。本次交易后，旅馆投资原高管人员保持不变。本次交易前，旅馆投资的经济型酒店全部由锦江之星管理，而锦江之星在本次交易中与旅馆投资一并置入本公

司。除此以外，不存在其他让渡经营管理权、收益权等影响其资产独立性的协议或其他安排。

4、主营业务

旅馆投资主要从事旅馆业的投资业务，通过购置、租赁、参股、控股等多种方式，不断开发适合经济型酒店经营且具有投资价值的项目，并按照独创的经济型酒店软硬件模式对项目进行新建或改建。2007年“锦江之星”业务整合后，主要投资于以拥有完全产权的物业改建成的“锦江之星”经济型酒店。

5、历史财务指标

旅馆投资最近两年及一期经审计的主要财务数据（合并数）如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	1,787,270,920	1,756,392,535	1,707,233,294
净资产（元）	1,721,940,705	1,705,905,517	1,653,014,443
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	69,379,948	116,405,132	190,792,608
利润总额（元）	29,261,770	65,945,332	5,784,499
净利润（元）	26,239,486	52,683,531	407,852

（三）达华宾馆

1、基本情况

公司名称：上海锦江达华宾馆有限公司

法定代表人：朱卫娅

注册资本：3,170.39万元

实收资本：3,170.39万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

成立日期：1982年2月18日

公司住所：上海市长宁区延安西路914号-918号

组织机构代码：13273159-3

税务登记证：国地税沪字310105132731593

营业执照：310105000002685

经营范围：住宿，中型饭店（含熟食卤味），堂饮酒，理发，

零售卷烟、雪茄烟，零售旅游（外销）金银饰品，工艺美术品，服装；停车场库经营。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

2、历史沿革

达华宾馆原名上海锦江达华宾馆，成立于1982年2月18日，主管部门为上海市机关事业管理局。

1984年3月，上海市锦江（集团）联营公司（后与上海新亚（集团）有限公司重组成立锦江国际）成立，上海市政府决定将原来所属的包括达华宾馆在内的十二家涉外饭店和友谊汽车服务公司从上海市机关事业管理局划归上海市锦江（集团）联营公司，脱离行政体制，实行企业管理。

1989年8月，达华宾馆向上海市锦江（集团）联营公司增资，注册资金由444万元增加至1,068万元。1989年3月28日，上海长信会计师事务所对其增资后的注册资本出具了《验资报告》。

1993年，达华宾馆根据上海市财政局、上海市税务局沪财企一（1993）100号文调整会计科目，调整后的实收资本科目为186万元。1997年9月，达华宾馆向长宁区工商行政管理局申请将注册资金由1,068万元调整为186万元。上海长宁审计师事务所对调整后的注册资本出具了长审事验商（97）第152号《验证报告》。

2005年2月，根据上海市国有资产监督管理委员会的统一部署和要求，经上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产[2005]201号文批准，锦江国际将其持有的达华宾馆99%股权行政划转至上海新亚（集团）有限公司（后更名为锦江酒店集团），将其持有的达华宾馆1%股权行政划转至上海锦江饭店。

2005年5月27日，达华宾馆由全民所有制企业改制为有限责任公司，达华宾馆以截至2005年3月31日的实收资本2,070.39万元作为改制后的注册资本。上海景天华联合会计师事务所对本次变更后的注册资本出具了景天华会师报字（2005）0124号《验资报告》。

2009年5月21日，达华宾馆股东会作出决议，由全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由2,070.39万元增加至3,170.39万元。立信会计师事务所有限公司对本次增资出具了信会师报字（2009）第23854号《验资报告》。

3、股东结构及产权控制关系

截至本报告签署日，达华宾馆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
------	---------	------

锦江酒店集团	3,138.69	99%
上海锦江饭店	31.70	1%
合计	3,170.39	100%

达华宾馆公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议。本次交易后，达华宾馆原高管人员保持不变。本次交易前，达华宾馆由本公司子公司酒店管理进行管理，本次交易后，酒店管理置入锦江酒店集团，但达华宾馆拟改造为经济型酒店，改造后将由锦江之星进行管理。除此以外，达华宾馆不存在让渡经营管理权、收益权等影响其资产独立性的协议或其他安排。

4、主营业务

达华宾馆是一家三星级酒店，主要从事酒店经营业务，主要客源为商务散客。本次将其纳入置入及购买资产范围的原因是按照本公司计划在完成本次交易后将其改造为经济型酒店。

5、历史财务指标

达华宾馆最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	28,858,727	20,697,220	28,776,104
净资产（元）	21,708,088	8,803,530	13,935,348
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	3,991,104	10,270,768	10,843,102
利润总额（元）	-1,214,512	-770,765	37,604
净利润（元）	-1,214,512	-770,765	37,604

二、置入及购买资产的主要资产、担保、负债情况

（一）置入及购买资产主要资产情况

1、锦江之星主要资产

（1）锦江之星固定资产情况

①截至2009年7月末，锦江之星固定资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计折旧	减值准备	净值
1	房屋建筑物	193,104,328.92	33,199,130.35	-	159,905,198.57
2	机器设备	237,446,922.95	63,961,629.90	-	173,485,293.05
3	运输设备	3,504,748.74	1,339,050.51	-	2,165,698.23
4	电子设备、器具及家具	294,939,565.72	104,661,861.44	-	190,277,704.28

5	装修支出	14,348,500.68	9,157,827.41	-	5,190,673.27
	合计	743,344,067.01	212,319,499.61	-	531,024,567.40

②截至2009年7月末，锦江之星自有产权直营店的房屋建筑物情况具体如下：

序号	门店	所有者	坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m ²)	他项权利
1	上海花木店	上海锦花旅馆有限公司	浦建路1121号	沪房地浦字(2002)第062106号	9,407.00	无
2	上海莘庄店	上海锦海旅馆有限公司	水清南路19号	沪房地闵字(2005)第040820号	6,844.92	无
3	苏州乐园店	苏州新区锦狮旅馆有限公司	长江路418号	苏房权证新区字第00010282号	5,309.31	无
4	扬州四望亭路店	扬州锦扬旅馆有限公司	扬州市四望亭路363号	扬房权证广字第100554号	6,124.73	无
5	绍兴胜利路店	锦江之星	绍兴市胜利西路748号	绍自移房权证字第00000048号	7,368.66	无
6	宁波麦德龙店	宁波锦波旅馆有限公司	鄞县钟公庙镇宋诏桥村	鄞房权证钟字第A200204046	4,961.39	无
7	天津红桥光荣道店	天津沪锦投资管理有限公司	红桥区光荣道99-105号	房地证津字第106020901524号-106020901707号，房地证津字第106020901710号	6,585.20	无

(2) 锦江之星无形资产情况

①截至2009年7月末，锦江之星无形资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计摊销	减值准备	净值
1	土地使用权	21,990,042.20	2,802,207.08	-	19,187,835.12
2	软件	2,180,936.75	1,123,409.64	-	1,057,527.11
	合计	24,170,978.95	3,925,616.72	-	20,245,362.23

②截至2009年7月末，锦江之星自有产权直营店土地使用权情况具体如下：

序号	门店	所有者	土地证号	面积 (m ²)	土地位置	性质	终止年限
1	上海花木店	上海锦花旅馆有限公司	沪房地浦字(2002)第062106号	5,610.00	浦东新区花木镇建国村907丘	出让	2042-7-24

序号	门店	所有者	土地证号	面积 (m ²)	土地位置	性质	终止年限
2	上海莘庄店	上海锦海旅馆有限公司	沪房地闵字(2005)第040820号	3,501.00	闵行区莘庄镇316街坊4丘	划拨	—
3	上海临港新城店	上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司	沪房地南字(2008)第007146号	6,503.00	南汇区区内镇外2街坊105/111丘	出让	2045-11-2
4	苏州乐园店	苏州新区锦狮旅馆有限公司	苏新国用(2001)字第0995	7,163.93	苏州新区长江路东、苏州汽车公司北	转让	2048-4-13
5	扬州四望亭路店	扬州锦扬旅馆有限公司	扬国用(2006)字第0475号	3,383.20	扬州市四望亭路与文汇路交叉口东南角	出让	2042-1-22
6	绍兴胜利路店	锦江之星	绍市国用(2003)字第1-11835号	5,040.20	绍兴市胜利西路748号(地号:1-59-0-28)	出让	2045-12-27
7	宁波麦德龙店	宁波锦波旅馆有限公司	鄞(中)国用(2002)字第0001号	5,331.00	鄞县钟公庙镇宋诏桥村	出让	2038-4-13
8	天津红桥光荣道店	天津沪锦投资管理有限公司	房地证津字第106020901524号-106020901707号,房地证津字第106020901710号	1,652.90	红桥区光荣道99-105号	出让	2045-2-3

③截至2009年7月末,锦江之星在国内对4项商标提出注册申请并被国家工商行政总局商标局受理,具体情况如下:

序号	权利人	申请商标标识	申请号	申请日期
1	锦江之星	“百时快捷酒店”字样	6714395	2008.5.12
2		“百时快捷酒店”字样	6714394	2008.5.12
3		图形 	6714393	2008.5.12
4		图形 	6714392	2008.5.12

2、旅馆投资主要资产

(1) 旅馆投资固定资产情况

①截至2009年7月末，旅馆投资固定资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计折旧	减值准备	净值
1	房屋建筑物	390,874,465.02	27,839,015.09	-	363,035,449.93
2	机器设备	41,303,070.14	10,467,243.41	-	30,835,826.73
3	运输设备	463,986.00	208,359.09	-	255,626.91
4	电子设备、器具及家具	44,702,828.54	18,859,211.49	-	25,843,617.05
5	装修支出	24,414,729.65	11,468,186.85	-	12,946,542.80
	合计	501,759,079.35	68,842,015.93	-	432,917,063.42

②截至2009年7月末，旅馆投资拥有的房屋建筑物情况如下：

序号	门店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m ²)	他项权利
1	徐州苏堤北路店	旅馆投资	徐州市和平新区西区15号楼	徐房权证泉山字第103389号	4,366.49	无
2	潍坊东风西街店	旅馆投资	山东省潍坊市潍城区东风西街362号	潍房产证市属字第062948号	6,769.12	无
3	北京西客站店	旅馆投资	宣武区马连道北路1号	京房权证宣其字第64327号	12,372.50	无
			宣武区马连道北路1号	京房权证宣字第010888号	827.20	无
4	天津塘沽店	天津锦江之星旅馆有限公司	塘沽区河北路2-98号	房权证塘沽字第070140618号	4,672.78	无
5	天津火车站店	旅馆投资	河北区进步道17号	房权证河北字第050172103号	8,813.75	无
			河北区进步道27号	房权证河北字第050172104号	557.46	无
6	武汉丁字桥店	旅馆投资	武昌区丁字桥	武房权证洪字第200514316号	8,036.21	无
			武昌区丁字桥B1栋	武房权证昌字第200516745号	3,078.19	无
			武昌区丁字桥B2栋3单元1层8号	武房权证昌字第200516741号	391.04	无
			武昌区丁字桥B2栋3单元2层1号	武房权证昌字第200516742号	456.06	无
7	郑州城东路店	郑州锦江之星旅馆有限公司	管城回族区城东路96号1号楼	郑房权证字第0501060642号	5,601.74	无

序号	门店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m ²)	他项权利
			管城回族区城 东路96号2号 楼	郑房权证字第 0501060638号	2,893.68	无
			管城回族区城 东路96号3号 楼	郑房权证字第 0501060636号	315.58	无
			管城回族区城 东路96号4号 楼	郑房权证字第 0501060632号	284.10	无
8	沈阳北陵店	旅馆投资	沈阳市于洪区 长江北街47号	沈房权证于洪字第 006963号	6,209.00	无
9	长春会展中心店	旅馆投资	长春市开发区 乐群街东	房权证长房权字第 4090002451号	4,984.47	无
			长春市开发区 乐群街东	房权证长房权字第 4090002452号	586.44	无
10	海口东风桥店	旅馆投资	海口市文明东 路36号2、5 层	海口市房权证海房字第 HK038944号	1,959.36	无
			海口市文明东 路36号6-7层	海口市房权证海房字第 HK038946号	1,747.34	无
			海口市文明东 路36号8-9层	海口市房权证海房字第 HK038926号	1,747.34	无
			海口市文明东 路36号10-11 层	海口市房权证海房字第 HK038941号	1,747.34	无
			海口市文明东 路36号12层	海口市房权证海房字第 HK038942号	873.67	无
			海口市文明东 路36号首层西 餐厅、商场、 办公室、3、4、 13-16层	海口市房权证海房字第 11092号	6,255.89	无
11	西安解放路店	西安锦江 之星旅馆 有限公司	新城区解放路 110号	西安市房权证新城区字 第064788号	8,676.68	无
12		天津河东 区锦江之 星投资有 限公司	天津市河东区 十三经路百瑞 里综合楼	房地证津字第 102020803126号	5,169.16	无

序号	门店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m ²)	他项权利
			天津市河东区十三经路百瑞里综合楼七、八、九层部分	房地证津字第102020803101号	1,415.65	无
			天津市河东区十三经路百瑞里综合楼四、五层1.5.6.10.11.12.13号	房地证津字第102020809955号	956.18	无
13		沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司	辽宁省沈阳市皇姑区松花江街7号	沈房权证中心字第N060030902号	6,912.77	无
14		长春锦旅投资管理有限公司	长春市朝阳区康平街25号	房权证长房权字第1090002047号至1090002053号	5,416.27	无
15		旅馆投资	济南市槐荫区经三路276号	济房权证槐字第100147号	58.19	无
			济南市槐荫区经三路276号	济房权证槐字第100146号	577.05	无
			济南市槐荫区经三路276号	济房权证槐字第100145号	130.63	无
			济南市槐荫区经三路276号	济房权证槐字第100144号	6,388.58	无

(2) 旅馆投资无形资产情况

①截至2009年7月末，旅馆投资无形资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计摊销	减值准备	净值
1	土地使用权	103,108,884.68	7,529,834.35	-	95,579,050.33
2	软件	320,235.75	185,878.92	-	134,356.83
	合计	103,429,120.43	7,715,713.27	-	95,713,407.16

②截至2009年7月末，旅馆投资拥有的土地使用权情况如下：

序号	门店	所有者	土地证号	面积 (m ²)	位置	性质	终止年限
1	徐州苏堤北路店	旅馆投资	徐土国用(2006)第22450号	1,293.30	和平新区西区15#楼	出让	2046-8-9

序号	门店	所有者	土地证号	面积 (m ²)	位置	性质	终止年限
2	潍坊东风西街店	旅馆投资	潍国用(2007)第B271号	2,014.00	潍坊市潍城区东风西街362号	出让	2043-9-20
3	北京西客站店	旅馆投资	京宣国用(2004出)第00635号	1,891.20	宣武区马连道北路1号	出让	2054-4-28
4	天津塘沽店	天津锦江之星旅馆有限公司	塘单国用(2004)第280号	1,436.10	河北路以东,沈阳道以南	出让	2044-6-5
5	武汉丁字桥店	旅馆投资	武国用2006第870号	1,658.18	武昌区丁字桥	出让	2046-10-10
			武昌国用2009第261号	467.85	武昌区丁字桥B1栋	出让	2043-12-24
			武昌国用(商2005)13685号	54.43	武昌区丁字桥B2栋3单元1层8号	划拨	\
			武昌国用(商2005)13682号	63.48	武昌区丁字桥B2栋3单元2层1号	划拨	\
6	郑州城东路店	郑州锦江之星旅馆有限公司	郑国用(2006)第0495号	5,078.50	城东路东、商城路北	出让	2046-6-21
7	沈阳北陵店	旅馆投资	沈阳国用(2008)第0104号	2,161.00	沈阳市于洪区长江北街47号	转让	2043-1-1
8	长春会展中心店	旅馆投资	长国用(2008)第071006057号	6,023.00	长春经济技术开发区会展大街以东、光电仪器厂以北	出让	2045-6-15
9	海口东风桥店	旅馆投资	海口市国用(2005)第005130号	1,596.25	海口市文明东路36号	出让	2059-4-10
10	西安解放路店	西安锦江之星旅馆有限公司	西新国用(2005)第1007号	2,353.90	西安市新城区解放路110号	股东出资	2039-6-29
11		天津河东区锦江之星投资有限公司	房地证津字第102020803126号	1,140.80	天津市河东区十三经路百瑞里综合楼	出让	2047-12-13
			房地证津字第102020803101号	312.40	天津市河东区十三经路百瑞里综合楼	出让	2047-12-13

序号	门店	所有者	土地证号	面积 (m ²)	位置	性质	终止年限
			房地证津字第 102020809955 号	211.00	天津市河东区 十三经路百瑞 里综合楼	出让	2047-12-13
12		沈阳松花 江街锦江 之星旅馆 有限公司	沈阳国用 (2008)第0050 号	501.60	辽宁省沈阳市 皇姑区松花江 街7号	出让	2047-12-28
13		长春锦旅 投资管理 有限公司	长国用(2009) 第040016475号	707.00	长春市朝阳区 康平街25号	出让	2044-11-14
			长国用(2009) 第040016476号	398.00	长春市朝阳区 康平街25号	出让	2044-11-14
14		旅馆投资	槐荫国用 (2008)第 0300057号	1420.30	济南市经三路 276号	出让	2047-5-7
15		镇江京口 锦江之星 旅馆有限 公司	镇国用(2009) 第1348号	3,082.20	镇江市学府路 张家湾	出让	2048-4-9

3、达华宾馆主要资产

(1) 达华宾馆固定资产情况

①截至2009年7月末，达华宾馆固定资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计折旧	减值准备	净值
1	房屋建筑物	16,535,896.71	11,226,196.06	-	5,309,700.65
2	机器设备	9,646,042.87	4,832,383.30	-	4,813,659.57
3	电子设备、器具及家具	1,431,733.35	1,340,090.29	-	91,643.06
4	运输设备	303,553.00	205,499.05	-	98,053.95
5	酒店改造支出	8,950,929.80	8,768,448.59	-	182,481.21
	合计	36,868,155.73	26,372,617.29	-	10,495,538.44

②截至2009年7月末，达华宾馆拥有房屋建筑物1宗，具体情况如下：

序号	所有者	位置	房屋所有权证号	面积 (m ²)	他项权利
1	达华宾馆	延安西路914号	沪房地长字(2005)第027030号	7,893.84	无

(2) 达华宾馆无形资产情况

①截至2009年7月末，达华宾馆无形资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计摊销	减值准备	净值
----	----	----	------	------	----

1	土地使用权	6,624,960.00	662,496.00	-	5,962,464.00
2	软件	120,000.00	54,000.00	-	66,000.00
	合计	6,744,960.00	716,496.00	-	6,028,464.00

②截至2009年7月末，达华宾馆拥有土地使用权1宗，具体情况如下：

序号	所有者	土地证号	面积(㎡)	土地位置	用途	终止年限
1	达华宾馆	沪房地长字(2005)第027030号	3,086	长宁区新华路街道48街坊8/1丘	商业	2045-8-8

③截至2009年7月末，达华宾馆拥有2个注册登记商标，具体情况如下：

序号	权利人	商标标识	商标注册证编号	专用权期限
1	达华宾馆	图形 	1463410	2000.10.21-2010.10.20
2	达华宾馆	图形 	1467340	2000.10.28-2010.10.27

（二）置入资产对外担保情况

截至本报告书签署日，置入资产不存在对外担保情形。

（三）置入资产负债情况

1、锦江之星负债情况

（1）截至2009年7月末，锦江之星负债情况如下：

单位：元

负债项目	2009年7月31日
流动负债合计	1,619,647,403.61
短期借款	1,263,000,000.00
应付账款	195,841,385.57
预收账款	39,275,147.55
应付职工薪酬	26,831,894.58
应交税费	11,834,479.53
应付利息	6,088,439.00
应付股利	32,078,944.00
其他应付款	44,697,113.38
非流动负债合计	170,356,867.99
长期借款	170,000,000.00
递延所得税负债	60,275.32
其他非流动负债	296,592.67
负债合计	1,790,004,271.60

（2）截至2009年7月末，锦江之星正在履行的银行借款合同情况具体如下：

序号	贷款银行	金额（元）	期限	利率	担保方式
1	交通银行	100,000,000.00	24/09/2008~22/09/2010	5.1300%	保证
2	招商银行外滩支行	50,000,000.00	11/09/2008~10/9/2009	5.0445%	保证
3	招商银行外滩支行	100,000,000.00	09/10/2008~08/10/2009	5.0445%	保证
	合计	250,000,000.00	-	-	-

注：上述保证人均均为锦江国际

截至本报告书签署日，本公司已全部取得上述银行借款相关债权人关于本次重组的同意函。

（3）截至2009年7月末，锦江之星正在履行的其他借款合同情况具体如下：

序号	贷款人	金额（元）	期限	利率	担保方式
1	锦江国际财务公司	20,000,000.00	（注）	0.3600%	无
2	锦江国际财务公司	21,000,000.00	8-12-2006~8-12-2011	5.1840%	无
3	锦江国际财务公司	7,000,000.00	17-12-2008~16-12-2009	5.0220%	旅馆投资保证
4	锦江国际财务公司	12,500,000.00	15-12-2008~15-12-2009	5.0220%	旅馆投资保证
5	锦江国际财务公司	1,000,000.00	30-3-2009~30-3-2010	4.7790%	旅馆投资保证
6	锦江国际财务公司	18,300,000.00	16-3-2009~16-3-2020	4.7790%	旅馆投资保证
7	锦江国际财务公司	4,000,000.00	21-3-2008~21-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
8	锦江国际财务公司	4,500,000.00	21-3-2008~21-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
9	锦江国际财务公司	3,800,000.00	21-3-2008~21-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
10	锦江国际财务公司	1,000,000.00	21-3-2008~21-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
11	锦江国际财务公司	3,000,000.00	24-3-2008~24-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
12	锦江国际财务公司	9,000,000.00	24-3-2008~24-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
13	锦江国际财务公司	600,000.00	25-3-2008~25-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
14	锦江国际财务公司	7,000,000.00	25-3-2008~25-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
15	锦江国际财务公司	500,000.00	25-3-2008~25-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
16	锦江国际财务公司	900,000.00	25-3-2008~25-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
17	锦江国际财务公司	1,700,000.00	26-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
18	锦江国际财务公司	1,900,000.00	26-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
19	锦江国际财务公司	500,000.00	26-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
20	锦江国际财务公司	4,000,000.00	27-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
21	锦江国际财务公司	2,000,000.00	27-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
22	锦江国际财务公司	4,600,000.00	27-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
23	锦江国际财务公司	121,100,000.00	14-1-2009~14-1-2010	4.7790%	锦江酒店集团 保证
24	锦江国际财务公司	35,000,000.00	14-4-2009~14-4-2010	5.6025%	锦江酒店集团 保证
25	锦江国际财务公司	65,000,000.00	12-5-2009~12-5-2010	4.7790%	锦江酒店集团 保证

序号	贷款人	金额（元）	期限	利率	担保方式
26	锦江国际财务公司	80,000,000.00	29-6-2009~29-6-2010	4.7790%	锦江酒店集团 保证
27	锦江国际财务公司	50,000,000.00	29-7-2009~29-7-2010	4.7790%	锦江酒店集团 保证
28	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	250,000,000.00	31-5-2009~31-5-2010	4.7790%	无
29	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	600,000.00	28-10-2008~28-10-2009	6.2370%	无
30	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	3,000,000.00	12-11-2008~12-11-2009	5.9440%	无
31	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	3,300,000.00	14-11-2008~14-11-2009	5.9440%	无
32	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	2,400,000.00	16-12-2008~16-12-2009	5.0220%	无
33	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	16,500,000.00	3-12-2008~3-12-2009	5.0220%	无
34	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	1,000,000.00	28-10-2008~28-10-2009	6.2370%	无
35	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	3,000,000.00	21-11-2008~21-11-2009	5.9440%	无
36	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	6,000,000.00	30-10-2008~30-10-2009	5.9440%	无
37	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	1,100,000.00	23-6-2009~23-6-2010	4.7790%	无
38	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	57,000,000.00	30-6-2009~30-6-2010	4.7790%	无
39	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	8,500,000.00	6-7-2009~6-7-2010	4.7790%	无
40	投资公司委托锦江 国际财务公司贷款	8,500,000.00	6-7-2009~6-7-2010	4.7790%	无
41	投资公司委托工行 外滩支行贷款	12,500,000.00	14-3-2008~12-3-2009	6.7230%	无
42	投资公司委托工行 外滩支行贷款	50,000,000.00	30-10-2008~26-10-2009	5.0220%	无
43	投资公司委托工行 外滩支行贷款	100,000,000.00	23-12-2008~21-12-2009	5.0220%	无
44	投资公司委托工行 外滩支行贷款	62,700,000.00	25-12-2008~25-12-2009	5.0220%	无
45	投资公司委托工行 外滩支行贷款	90,000,000.00	29-12-2008~28-12-2009	4.7790%	无
46	投资公司委托工行 外滩支行贷款	27,000,000.00	24-4-2009~23-4-2010	4.7790%	无

序号	贷款人	金额（元）	期限	利率	担保方式
	合计	1,183,000,000.00			

注：该笔借款为从锦江国际财务公司借入的现金管理透支借款，没有借款的期限。

2、旅馆投资负债情况

(1) 截至2009年7月末，旅馆投资负债情况如下：

单位：元

负债项目	2009年7月31日
流动负债合计	65,330,214.37
应付账款	44,706,077.36
预收账款	1,085,555.27
应付职工薪酬	3,114,892.81
应交税费	7,345,683.21
其他应付款	9,078,005.72
非流动负债合计	-
负债合计	65,330,214.37

(2) 截至2009年7月末，旅馆投资不存在正在履行的金融机构及其他借款合同。

3、达华宾馆负债情况

(1) 截至2009年7月末，达华宾馆负债情况如下：

单位：元

负债项目	2009年7月31日
流动负债合计	2,136,741.69
应付账款	138,251.11
预收账款	169,919.86
应付职工薪酬	119,783.67
应交税费	77,198.71
其他应付款	1,350,498.31
一年内到期的非流动负债	281,090.03
非流动负债合计	5,013,897.74
长期应付款	3,204,480.50
递延所得税负债	1,809,417.24
负债合计	7,150,639.43

截至2009年7月末，达华宾馆不存在正在履行的金融机构及其他借款合同。

三、置出及出售资产介绍

（一）分公司新亚大酒店

1、基本情况

名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

负责人：丁龙舟

类型：股份有限公司分公司（中外合资、上市）

成立日期：1995年12月15日

住所：上海市天潼路422号

组织机构代码：83222077-8

税务登记证：国、地税沪字310101832220778

营业执照：企股沪分字第F019036-7号（市局）

经营范围：宾馆、餐饮、食品生产、国内贸易、商务咨询、烟酒零售、（涉及行政许可的，凭许可证经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

2、主营业务情况及历史财务指标

新亚大酒店为本公司的分公司，主要从事酒店经营业务（三星级），其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	89,917,355	94,691,274	97,365,405
资产净额（元）	81,591,360	84,727,985	89,488,576
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	23,088,018	46,997,193	51,241,786
利润总额（元）	-2,965,041	-2,701,596	1,078,952
净利润（元）	-2,965,041	-2,701,596	917,879

（二）分公司新城饭店

1、基本情况

名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

负责人：施建中
 类型：股份有限公司（中外合资、上市分支机构）
 成立日期：1995年12月15日
 住所：上海市江西中路180号
 组织机构代码：83222079-4
 税务登记证：国、地税沪字310115132203715
 营业执照：310000400131088
 经营范围：宾馆、餐饮、国内贸易（涉及许可经营的凭许可证经营）。

2、主营业务情况及历史财务指标

新城饭店为本公司分公司，主要从事酒店经营业务（三星级），其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	71,415,741	73,391,044	72,284,878
资产净额（元）	67,941,540	68,974,036	69,802,061
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	13,817,372	27,085,034	26,590,393
利润总额（元）	-1,032,496	-756,936	797,438
净利润（元）	-1,032,496	-756,936	678,037

（三）管理学院

1、基本情况

机构名称：上海锦江国际管理专修学院
 负责人：朱卫娅
 开办资金：350万元
 登记注册类型：民办非企业单位
 成立日期：2003年1月10日
 住所：上海市延安西路918号
 组织机构代码：E7892068-5

税务登记证： 国、地税沪字310105E78920685号

民办非企业单位 沪长民 民证字第010065号
 登记证书（法
 人）：

业务范围： 外语类、计算机类、管理类及职业技术类非学历业
 余教育

2、历史沿革

2003年1月10日，经上海市长宁区教育局教社证字长教成030号文许可，管理学院由锦江集团国际管理公司(后更名为酒店管理)出资设立的民办非企业单位，并取得上海市长宁区民政局核准注册登记并颁发《登记证书》，开办资金为10万元。

2003年12月，经上海市长宁区教育局和上海市长宁区社会团体管理局核准，管理学院举办人由锦江集团国际管理公司变更为锦江国际。锦江国际的出资经上海求是会计师事务所出具“沪求会事验字[2003]第167号”《验资报告》予以验证。

2006年2月17日，管理学院理事会作出决议，将注册资金由10万元增加至340万元。2006年4月21日，锦江国际与本公司签订《举办者变更协议》，将其对管理学院的出资按照以2006年2月28日为评估基准日的评估值转让给本公司。于2006年5月31日，上海市长宁区教育局和上海市长宁区社会团体管理局沪长民社登[2006]036号文核准上述增资及举办者变更行为。上海复兴明方会计师事务所分别出具“复会师验（2005）第159号”《验资报告》和“复会师验（2006）第30号”《验资报告》对本次增资予以验证。

2008年10月27日，管理学院理事会作出决议，将注册资金由340万元增加至350万元。2008年12月31日，上海市长宁区民政局和上海市长宁区社会团体管理局沪长民社登[2008]第103号文核准上述增资行为。上海上会会计师事务所对本次增资后的注册资金出具了“上会师报字（2008）第1899号”《验资报告》。

3、主营业务情况及历史财务指标

管理学院主要为酒店经营提供专业人才培养，其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	4,770,739	6,187,913	7,416,753
净资产（元）	-6,642,084	-4,554,438	-2,285,122
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度

营业收入（元）	757,927	1,735,339	1,525,070
利润总额（元）	-1,977,111	-2,232,790	-4,489,431
净利润（元）	-2,087,646	-2,369,316	-4,496,881

（四）酒店管理

1、基本情况

公司名称： 锦江国际酒店管理有限公司

法定代表人： 杨卫民

注册资本： 100,000,000元

实收资本： 100,000,000元

公司类型： 有限责任公司（国内合资）外商投资企业投资

成立日期： 1992年12月1日

公司住所： 上海市浦东新区浦电路489号

组织机构代码： 13222087-3

税务登记证： 国、地税沪字310115132220873号

营业执照： 310000000014324

经营范围： 饭店管理，办公楼、公寓、商住等公共、民用、商业物业管理及培训、咨询，旅馆设备用品，旅游纪念品（涉及许可经营的凭许可证经营）

2、历史沿革

1992年12月1日，酒店管理由上海市锦江（集团）联营公司（后与上海新亚（集团）有限公司重组成立锦江国际）出资设立，设立时注册资本为1,000万元。

1998年4月，酒店管理注册资本由1,000万元增加至10,000万元。上海锦联审计事务所对本次增资出具了沪锦审（98）第123号《验资报告》。

根据上海市审计局沪审商（2000）224号文，酒店管理于2000年12月核销不良资产致使实收资本减少4,078,364.78元。2001年7月，酒店管理以未分配利润转增资本4,078,364.78元。上海锦科会计师事务所对本次资本变动出具了沪锦会（2000）第212号《验资报告》。

2003年12月，锦江国际与本公司签署《资产置换协议》，锦江国际以其持有

的酒店管理100%股权与本公司持有的18家公司全部股权及1家分公司资产进行资产置换，锦江国际同时以现金方式支付资产置换差额7,605万元。置换后，本公司持有酒店管理100%股权。

2005年9月，本公司与闵行饭店签署产权交易合同，本公司将酒店管理1%股权作价1,473,806.39元转让给闵行饭店。

3、股权结构

截至本报告签署日，酒店管理股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江股份	9,900	99%
上海闵行饭店有限公司	100	1%
合计	10,000	100%

4、主营业务情况及历史财务指标

酒店管理是提供酒店管理服务的专业化公司，其主营业务是受托对宾馆进行经营、管理、监督，其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	200,641,304	225,973,329	237,981,756
净资产（元）	168,841,998	189,018,089	180,059,305
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	100,038,936	237,273,452	250,103,595
利润总额（元）	21,120,641	53,265,526	50,402,719
净利润（元）	17,123,909	43,458,784	39,908,405

（五）海仑宾馆

1、基本情况

公司名称：上海海仑宾馆有限公司

法定代表人：陈灏

注册资本：62,626,376元

实收资本：62,626,376元

公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资与内资合资）

成立日期：1985年11月22日

公司住所：上海市南京东路505号

组织机构代码： 60720183-7

税务登记证： 国、地税沪字310101607201837号

营业执照： 310101000015594

经营范围： 宾馆、商场（店），大型饭店（含熟食卤味），卡拉喔凯包房，卡拉喔凯厅，音乐餐厅，台球室，公共浴室，美容美发，酒吧，票务，烟酒，健身，桑拿，按摩（除异性按摩），棋牌室，泊车。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）

2、历史沿革

1985年11月22日，经对外经济贸易部外经贸资字[1985]051号文批准，海仑宾馆由上海新亚（集团）联营公司（后更名为锦江股份）和美国橡山公司共同出资设立，企业性质为中外合资经营企业。设立时注册资本为1,050万美元，其中上海新亚（集团）联营公司出资比例为55%，美国橡山公司出资比例为45%。上海会计师事务所对设立出资出具了沪会师报字（86）第149号《验证报告》。

1986年7月，经上海市对外经济贸易委员会的沪经贸外资字（86）第1256号文批准，美国橡山公司将其持有海仑宾馆35%和10%的出资额分别转让给美国京仑有限公司和上海投资信托公司（后更名为上海国际信托有限公司）。

1987年9月，经上海市对外经济贸易委员会沪经贸外资字（87）第250号文批准，美国京仑有限公司将其持有海仑宾馆20%的出资转让给美国橡山公司。

1991年12月，美国橡山公司、美国京仑有限公司将其所持海仑宾馆出资转让给微笑堂（香港）有限公司、上海市投资信托公司，同时海仑宾馆注册资本增加至1,500万美元。本次股权转让后，上海新亚（集团）联营公司出资比例为50%，上海市投资信托公司出资比例为25%，微笑堂（香港）有限公司出资比例为25%。

2002年3月，经上海市外国投资工作委员会沪外资委批字（2002）第0513号文批准，微笑堂（香港）有限公司将其持有海仑宾馆16.67%和8.33%的出资分别转让给荷兰鹿特丹上海城酒家有限公司和香港申信有限公司。

2004年1月，经上海市外国投资工作委员会沪外资委批字（2004）第070号文批准，荷兰斯特丹上海酒家有限公司将其持有海仑宾馆16.67%的出资转让给本公司，上海投资信托公司、香港申信有限公司分别将其持有的海仑宾馆25%和8.33%的出资转让给上海市上投实业投资有限公司（后更名为上海国际集团资产管理有限公司）。

3、股权结构

截至本报告签署日，海仑宾馆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江股份	4,175.30	66.67%
上海国际集团资产管理有限公司	2,087.34	33.33%
合计	6,262.64	100%

4、主营业务情况及历史财务指标

海仑宾馆主要从事酒店经营业务（四星级），其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	139,575,057	153,794,049	159,819,066
净资产（元）	86,460,214	107,169,820	104,332,361
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	77,332,768	175,926,538	183,033,911
利润总额（元）	6,147,192	37,536,573	41,949,639
净利润（元）	4,610,394	28,127,459	28,106,258

（六）建国宾馆

1、基本情况

公司名称：上海建国宾馆有限公司

法定代表人：杨卫民

注册资本：8,000万元

实收资本：8,000万元

公司类型：有限责任公司（国内合资、外商投资企业投资）

成立日期：1986年10月30日

公司住所：上海市漕溪北路439号

组织机构代码：13220846-0

税务登记证：国、地税沪字310104132208460号

营业执照：310104000385406

经营范围：客房、中西餐厅、宴会厅、酒吧、咖啡厅、小吃部、健身房、桑拿、商场娱乐及健身设施、棋牌包房、

商务中心等服务设施及其他附属设施，停车场库经营。

2、历史沿革

1986年10月30日，建国宾馆由上海新亚（集团）联营公司（后更名为锦江股份）和上海市投资信托公司（后更名为上海国际信托有限公司）共同出资设立，注册资金为833万美元，其中上海新亚（集团）联营公司出资比例为65%，上海市投资信托公司出资比例为35%。上海会计师事务所对其设立出资出具了沪会师报字（87）237号《验证报告》。

2006年5月10日，建国宾馆由非公司化企业改制为有限责任公司，以上海上会会计师事务所2006年1月25日出具的上会师报字（2006）0119号《审计报告》确认的截至2005年12月31日净资产99,337,959.32元为基础，确定改制后的注册资本为8,000万元。上海中惠会计师事务所对本次变更后的注册资本出具了沪惠报验字（2006）0522号《验资报告》。

3、股权结构

截至本报告签署日，建国宾馆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江股份	5,200	65%
上海国际集团资产管理有限公司	2,800	35%
合计	8,000	100%

4、主营业务情况及历史财务指标

建国宾馆主要从事酒店经营业务（四星级），其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	135,843,911	144,616,829	149,419,829
净资产（元）	105,131,643	117,262,281	114,159,658
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	67,621,287	159,205,902	161,267,081
利润总额（元）	7,275,064	30,401,442	36,494,122
净利润（元）	5,869,362	23,102,623	24,487,734

（七）锦江汤臣

1、基本情况

公司名称：上海锦江汤臣大酒店有限公司

法定代表人：贾智勇

注册资本：2,434万美元

实收资本：2,434万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1993年7月10日

公司住所：上海市浦东新区张扬路777号

组织机构代码：60722988—0

税务登记证：国、地税沪字310115607229880号

营业执照：企合沪浦总字第301543号（浦东）

经营范围：客房、餐饮、娱乐、健身设施、商场（含烟、酒零售）、商务中心、配套的出租车、票务代理、物业管理及相关的配套服务、卡拉OK、KTV、糕饼零售、桑拿浴、按摩、美容理发、乒乓球、桌球、酒吧、棋牌、停车库管理（涉及许可经营的凭许可证经营）。

2、历史沿革

1993年7月10日，经上海市人民政府商外贸沪合资字[1993]1440号证书批准，锦江汤臣由上海新亚（集团）股份有限公司（后更名为锦江股份）和香港汤臣（中国）有限公司共同出资设立，企业性质为中外合资经营企业。设立时注册资本为1,834万美元，其中上海新亚（集团）股份有限公司和香港汤臣（中国）有限公司各出资917万美元。上海中创会计师事务所对设立出资分别出具了中创会报字（93）第015号《验证报告》和中创会师报字（94）第1141号《验证报告》。

1998年11月，经上海市浦东新区管理委员会沪浦管项字[1998]第715号文批准，上海新亚（集团）股份有限公司和香港汤臣（中国）有限公司协议修改合资合同，将注册资本由1,834万美元增加至2,134万美元。1998年11月，上海中创会计师事务所对增资后的注册资本出具了中创会师报字（99）第Z21号《验资报告》。

2000年3月，上海新亚（集团）股份有限公司和香港汤臣（中国）有限公司协议修改合资合同，将注册资本由2,134万美元增至2,334万美元。2000年11月，上述增资行为获得上海市浦东新区人民政府沪浦府项字[2000]第301号文批准。公信中南会计师事务所对本次增资出具了公会（2002）业字第470号《验资报告》。

2002年4月，上海新亚（集团）股份有限公司和香港汤臣（中国）有限公司协议修改合资合同，将注册资本由2,334万美元增至2,434万美元。2002年7月，上述增资行为获得上海市浦东新区人民政府沪浦府项字[2002]第448号文批准。公信中南会计师事务所对本次增资出具了公会（2002）业字第2751号《验资报告》。

3、股权结构

截至本报告签署日，锦江汤臣股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例
锦江股份	1,217	50%
香港汤臣（中国）有限公司	1,217	50%
合计	2,434	100%

4、主营业务情况及历史财务指标

锦江汤臣主要从事酒店经营业务（五星级），其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	336,193,185	338,171,713	323,783,708
净资产（元）	274,867,419	298,477,342	283,822,640
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	76,823,099	191,570,224	220,897,734
利润总额（元）	-6,657,590	24,935,237	46,429,478
净利润（元）	-5,340,899	20,437,233	40,224,503

（八）武汉锦江

1、基本情况

公司名称： 武汉锦江国际大酒店有限公司

法定代表人： 陈灏

注册资本： 22,000万元

实收资本： 22,000万元

公司类型： 有限责任公司（外资投资企业投资）

成立日期： 2004年11月22日

公司住所： 武汉市江汉区建设大道707号

组织机构代码： 76806965-4

税务登记证： 鄂国地税武字420103768069654号

营业执照： 420103000004511

经营范围： 宾馆、咖啡厅、餐馆（主食、热菜、火锅）、游泳池、健身房、预包装食品经营（经营期限与许可证核定的期限一致）；会场出租，会务服务；服装、针纺织品、工艺美术品、金银饰品、日用百货销售；办公用房出租，停车场管理，宾馆旅游设施管理及咨询，酒店投资，酒店管理，物业管理。（国家有专项规定的经审批后方可经营）

2、历史沿革

2004年11月22日，武汉锦江由锦江国际和本公司共同出资设立，设立时注册资本为5,600万元，其中锦江国际和锦江股份各出资2,800万元。湖北阳光会计师事务所对其设立出资出具了鄂阳光验字[2004]第002号《验资报告》。

2004年12月29日，武汉锦江股东会作出决议，由全体股东按原持股比例同比例增资，将注册资本由5,600万元增加至18,000万元。湖北阳光会计师事务所对本次增资出具了鄂阳光验字[2005]第001号《验资报告》。

2005年6月30日，锦江国际持有的武汉锦江50%股权行政划转至上海新亚（集团）有限公司（后更名为锦江酒店集团）。

2007年8月24日，武汉锦江股东会作出决议，由全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由18,000万元增加至22,000万元。武汉天海会计师事务所对本次增资出具了武天海验字[2007]051号《验资报告》。

3、股权结构

截至本报告签署日，武汉锦江股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江股份	11,000	50%
锦江酒店集团	11,000	50%
合计	22,000	100%

4、主营业务情况及历史财务指标

武汉锦江主要从事酒店经营业务（五星级），其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	446,089,821	426,111,372	472,570,417

净资产（元）	54,694,338	86,555,758	152,648,652
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	27,073,588	44,327,943	17,727,962
利润总额（元）	-31,861,420	-66,092,894	-60,178,932
净利润（元）	-31,861,420	-66,092,894	-60,178,932

（九）锦江德尔

1、基本情况

公司名称：上海锦江德尔互动有限公司

法定代表人：杨卫民

注册资本：300万美元

实收资本：300万美元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2005年10月31日

公司住所：上海市张江高科技园区郭守敬路498号14幢22301-899座

组织机构代码：78154238-9

税务登记证：国、地税沪字310115781542389号

营业执照：企合沪浦总字第321105号（浦东）

经营范围：计算机软件的研发、制作，销售自产产品，计算机网络技术的开发、设计，并提供相关的技术咨询和技术服务，技术进出口，自有技术的转让及售后服务，商务咨询，旅游信息咨询，企业管理咨询（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

2、历史沿革

2005年10月31日，经上海市人民政府商外资沪张合资字[2005]3076号文批准，锦江德尔由本公司和德尔集团公司（THE THAYER GROUP OF COMPANIES LLC）共同出资设立，企业性质为中外合资经营企业，设立时注册资本为300万美元，其中本公司和德尔集团公司各出资150万美元。上海信业会计师事务所对其设立出资出具了沪信业验字（2006）第007号《验资报告》。

3、股权结构

截至本报告签署日，锦江德尔股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例
锦江股份	150	50%
德尔集团公司	150	50%
合计	300	100%

4、主营业务情况及历史财务指标

锦江德尔原主要从事酒店预订系统相关的计算机软件、网络技术服务。截至本报告书签署日，除锦江系统之外的主要盈利业务已转让。锦江德尔最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	15,472,836	14,267,106	9,693,805
净资产（元）	870,741	456,472	5,436,756
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	2,008,719	13,272,257	9,453,591
利润总额（元）	414,269	-4,980,284	-10,433,487
净利润（元）	414,269	-4,980,284	-10,433,487

（十）扬子江

1、基本情况

公司名称：上海扬子江大酒店有限公司

法定代表人：俞敏亮

注册资本：530万美元

实收资本：530万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1985年2月4日

公司住所：上海市延安西路2099号

组织机构代码：607225576-7

税务登记证：国、地税沪字310105607225767号

营业执照：310000400000582(市局)

经营范围：各类客房、中西餐厅、酒吧（大型饭店（含熟食卤味）、商场（含销售预包装食品（不含熟食卤味、

含冷冻（藏）食品）、散装食品（不含熟食卤味、含冷冻（藏）食品）、会议室、商务中心、舞厅、健身室、游泳池、花园平台、停车场、民航销售代理、水疗中心。（涉及许可经营的凭许可证经营）。

2、历史沿革

1985年2月4日，经对外经济贸易部外经贸资字[1984]沪府016号证书批准，扬子江由本公司、上海市闵行虹桥开发公司（后更名为上海虹桥经济技术开发区联合发展股份有限公司）、中国银行上海信托咨询公司、香港运科投资有限公司和金派有限公司（后更名为金城投资发展（中国）有限公司）共同出资设立，设立时注册资本为430万美元，其中上海饮食服务公司出资129万美元，上海市闵行虹桥开发公司出资86万美元，中国银行上海信托咨询公司出资43万美元，香港运科投资有限公司出资129万美元，金派有限公司出资43万美元。经1986年2月5日上海市对外经济贸易委员会沪经贸外资字（86）第190号文批准，扬子江调整股东出资比例，调整后上海新亚（集团）联营公司（后更名为锦江股份）出资40%，上海虹桥联合发展有限公司（后更名为上海虹桥经济技术开发区联合发展股份有限公司）出资20%，中国银行上海信托咨询公司出资10%，香港运科投资有限公司出资15%，金派有限公司出资15%。上海会计师事务所对其设立出资出具了沪会师报字（86）第100号《验证报告》。

经1995年12月15日上海市外国投资工作委员会沪外资委批字（95）第1520号文批准，扬子江股东按持股比例同比例增资，注册资本由430万美元增加至530万美元。上海会计师事务所对本次增资出具了沪会师报字（93）第782号《验证报告》。

2002年11月18日，金城投资发展（中国）有限公司与香港伟大发展有限公司签订《股权转让协议》，将其持有扬子江15%的出资转让给香港伟大发展有限公司。2003年1月29日，本次股权转让获得上海市外国投资工作委员会沪外资委批字（2003）第158号文批准。

2003年3月6日，中国银行上海信托咨询公司的承接方中国银行上海分行根据《中华人民共和国商业银行法》、财政部《关于资产管理公司资本划转有关问题的补充通知》，将其持有的扬子江10%出资划转至中国东方资产管理公司。2004年7月7日，本次股权划转获得上海市外国投资工作委员会沪外资委协字（2004）第1035号文批准。

2005年12月1日，根据财政部办公厅财办金[2005]93号文，中国东方资产管理公司与东方酒店控股有限公司签订《股权划转协议》，将其持有的扬子江10%

出资划转至东方酒店控股有限公司。2007年1月19日，本次股权划转获得上海市外国投资工资委员会沪外资委协[2007]252号文批准。

3、股权结构

截至本报告签署日，扬子江股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例
锦江股份	212	40%
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	106	20%
香港运科投资有限公司	79.5	15%
香港伟大发展有限公司	79.5	15%
东方酒店控股有限公司	53	10%
合计	530	100%

4、主营业务情况及历史财务指标

扬子江主要从事酒店经营业务（五星级），其最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	153,856,331	163,265,704	177,315,501
净资产（元）	57,003,565	97,090,046	100,626,078
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	85,577,967	235,280,028	270,451,048
利润总额（元）	315,063	59,829,244	80,107,557
净利润（元）	149,457	44,706,598	53,602,922

（十一）温州王朝

1、基本情况

公司名称：温州王朝大酒店有限公司
 法定代表人：朱志群
 注册资本：6,000万元
 实收资本：6,000万元
 公司类型：有限责任公司（中外合资）
 成立日期：1993年12月29日
 公司住所：温州市民航路2号

组织机构代码： 60931429-6

税务登记证： 浙税联字330302609314296

营业执照： 330300400004536

经营范围： 许可经营项目：经营客房以及与客服相配套的饮食、健身、游泳、桑拿、网球、台球、乒乓球、酒吧、棋牌室、理发室、美容室。（食品卫生许可证有效期至2012年6月30日，卫生许可证有效期至2010年2月28日）

2、历史沿革

1993年12月29日，经浙江省人民政府外经贸资浙府字[1993]06067号文批准，温州王朝由温州市城郊乡巽山村经济合作社（后更名为温州华昌投资有限公司）和荷兰朱氏企业有限公司共同出资设立，企业性质中外合资经营企业，设立时注册资本为3,925万元，其中荷兰朱氏企业有限公司出资2,355万元，占60%，温州市城郊乡巽山村经济合作社出资1,570万元，占40%。温州会计师事务所对其设立出资出具了[1997]温会验字第021号《验资报告》。

1997年5月18日，温州王朝董事会作出决议，同意荷兰朱氏企业有限公司将其持有的温州王朝15%股权转让给本公司，同时，由全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由3,925万元增资6,000万元。温州会计师事务所对本次增资出具了[1997]温会验字769号《验资报告》。

3、股权结构

截至本报告签署日，温州王朝股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
荷兰朱氏企业有限公司	2,700	45%
温州华昌投资有限公司	2,400	40%
锦江股份	900	15%
合计	6,000	100%

4、主营业务情况及历史财务指标

温州王朝主要从事酒店经营业务（四星级），其最近两年及一期主要财务数据如下：

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	157,592,525	174,736,470	181,240,706
净资产（元）	81,728,805	77,083,297	73,166,566

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
项目	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	93,915,163	163,750,408	142,296,083
利润总额（元）	6,090,989	5,057,730	8,587,673
净利润（元）	4,658,178	3,761,089	5,752,336

注：2007、2008年数据经温州市华明会计师事务所有限公司审计，2009年1-7月数据未经审计。

四、置出及出售资产的主要资产、担保、负债情况

（一）主要资产情况

1、房屋建筑物

截至2009年7月末，置出资产及其涉及的公司拥有的房屋建筑物情况汇总如下：

所有者	序号	坐落位置	房屋所有权证号	面积（㎡）	他项权利
新亚大酒店	1-1	上海市天潼路422号	沪房地虹字（2001）第035920号	16,443.84	无
新亚大酒店	1-2	南崇明路2号	沪房地虹字（2003）第007286号	1,135.00	无
新城饭店	2-1	上海市江西中路180号	沪房地黄字2001第007050号	9,414.93	无
海仑宾馆	3-1	上海市南京东路505号	沪房地黄字（2005）第007914号	43,882.00	部分抵押（注1）
建国宾馆	4-1	上海市漕溪北路439号	沪房地徐字2005第026731号	42,162.00	无
	4-2	上海市南丹东路255号	沪房地徐字2005第026720号	796.55	无
锦江汤臣	5-1	上海市张杨路777号	沪房地浦字2006第0019375号	52,621.60	无
	5-2	上海市崂山西路1017号501、502室	沪房地浦字2006第019376号	142.18	无
武汉锦江	6-1	江汉区建设大道709号建银大厦	武房权证江字第200503647号	44,351.55	抵押（注2）
扬子江	7-1	上海延安西路2099号	沪房地字第00435号	43,317	无
温州王朝	8-1	民航路18号	温房权证鹿城区字第117325号	27,925.71	抵押（注3）
	8-2	民航路4号	温房权证鹿城区字第210035号	5,965.81	抵押（注3）

注1：沪房地黄字2005第007914号房地产权证的9-21层共计14,040平方米已抵押给中国

银行上海市黄埔支行，抵押担保金额不超过 7,500 万元，抵押期限至 2012 年。

注 2：武房权证江字第 200503647 号房屋已抵押给建设银行湖北分行，抵押担保金额为 1.6 亿元，担保期限至 2014 年 2 月 15 日，抵押贷款期限至 2014 年 2 月 28 日。

注 3：温房权证鹿城区字第 117325 号房屋已抵押给建设银行温州分行，抵押担保金额 7,500 万元；温房权证鹿城区字第 210035 号房屋已抵押给温州银行城西支行，抵押担保金额 6,000 万元。

2、土地使用权

截至 2009 年 7 月末，置出资产及其涉及的公司拥有的土地使用权情况汇总如下：

所有者	序号	土地证号	面积 (m ²)	位置	性质	终止年限
新亚大酒店	1-1	沪房地虹字(2001)第 035920 号	2,415.30	虹口区乍浦路街道 6 坊 3 丘 (1)	国有	2037-05-03
新亚大酒店	1-2	沪房地虹字(2003)第 007286 号	466.00	南崇明路 2 号	国有	2053-01-24
新城饭店	2-1	沪房地黄字 2001 第 007050	1,331.00	外滩街道 183 街坊 8 丘	出让	2037-05-03
海仑宾馆	3-1	沪房地黄字(2005)第 007914 号	2,974.00	外滩街道 183 街坊 8 丘	出让	2045-07-01
建国宾馆	4-1	沪房地徐字 2005 第 026731 号	5,659.00	徐汇区徐家汇街道 129 街坊 47/1 丘	出让	2045-07-11
	4-2	沪房地徐字 2005 第 026720 号	278.60	徐汇区徐家汇街道 129 街坊 40/2 丘	出让	2045-07-11
锦江汤臣	5-1	沪房地浦字 2006 第 0019375 号	6,687.00	浦东新区梅园新村街道 369 街坊 7 丘	转让	2043-07-22
	5-2	沪房地浦字 2006 第 019376 号	4,231.00	浦东新区潍坊新村街道 291 街坊 9 丘	转让	2065-09-20
武汉锦江	6-1	武国用(2005)第 0987 号	2,474.49	江汉区建设大道 707 号 (地号: B04121149-1)	出让	2045-10-08
温州王朝	7-1	温国用 2001 字第 1-26972 号	10,643.17	民航路 18 号(地号: 1-22-24102-1)	划拨	-

注 1：以上序号 3-1、6-1、7-1 土地使用权已随同其上房产一并抵押，详见前述房屋建筑物介绍。

注 2：扬子江大酒店土地使用权系向上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司租赁取得。

3、其他无形资产

截至本报告书签署日，置出资产及其涉及的公司在国内注册登记的商标情况如下：

权利人	序号	商标标识	商标注册证编号	核定使用商品种类	专用权期限
-----	----	------	---------	----------	-------

权利人	序号	商标标识	商标注册证编号	核定使用商品种类	专用权期限
建国宾馆	1-1	图形 	1445773	35	2004.12.21-2014.12.20
	1-2	“申醇”字样	1451609	42	2000.9.28-2010.9.27
	1-3	图形 	1451827	41	2000.9.28-2010.9.27
	1-4	“申醇”字样	1474193	30	2000.11.14-2010.11.13
	1-5	图形 	1474196	30	2000.11.14-2010.11.13
	1-6	图形 	1478319	29	2000.11.21-2010.11.20
	1-7	“申醇”字样	1478320	29	2000.11.21-2010.11.20
	1-8	图形 	774455	42	2004.12.21-2014.12.20
	1-9	图形  图形 实博特	1451847	41	2000.9.28-2010.9.27
锦江德尔	2-1	“HUBS 1”字样	5146226	9	2009.3.21-2019.3.20
	2-2	“HUBS 1”字样	5146227	43	2009.8.28-2019.8.27
	2-3	“HUBS 1”字样	5146228	42	2009.6.21-2019.6.20
	2-4	“HUBS 1”字样	5146229	41	2009.6.21-2019.6.20
	2-5	“HUBS 1”字样	5146230	39	2009.5.28-2019.5.27
	2-6	“HUBS 1”字样	5146231	35	2009.5.21-2019.5.20
	2-7	图形 	5146589	41	2009.6.21-2019.6.20
	2-8	图形 	5146590	42	2009.6.21-2019.6.20
	2-9	图形 	5146591	43	2009.8.28-2019.8.27
	2-10	图形 	5146592	39	2009.5.28-2019.5.27
	2-11	图形 	5146593	35	2009.5.28-2019.5.27
	2-12	图形 	5146594	9	2009.3.21-2019.3.20
	2-13	“汇通天下”字样	5265509	35	2009.6.21-2019.6.20
	2-14	“汇通天下”字样	5265512	42	2009.7.21-2019.7.20
	2-15	“汇通天下”字样	5265513	43	2009.9.28-2019.9.27
扬子江	3-1	图形 	1467959	42	2000.10.28-2010.10.27
	3-2	“臻善臻美”字样	4714197	43	2009.1.28-2019.1.27

权利人	序号	商标标识	商标注册证编号	核定使用商品种类	专用权期限
酒店管理	4-1	图形 	1448996	36	2000.9.21-2010.9.20
	4-2	图形 	1455582	35	2000.10.7-2010.10.6
	4-3	图形 	1459761	41	2000.10.14-2010.10.13
	4-4	“JREZ”字样	5308086	39	2009.7.14-2019.7.13

截至2009年7月末，置出资产及其涉及的公司提出注册申请并被国家工商行政总局商标局受理的商标情况如下：

权利人	序号	申请商标标识	申请号	申请核定使用商品种类	申请日期
海仑宾馆	1-1	“海仑宾馆”字样	6520254	43	2008.1.21
锦江德尔	2-1	“订房宝”字样	6318610	43	2007.10.12
	2-2	“订房宝”字样	6318611	42	2007.10.12
	2-3	“订房宝”字样	6318612	39	2007.10.12
	2-4	“订房宝”字样	6318613	35	2007.10.12
	2-5	“订房宝”字样	6318614	9	2007.10.12
酒店管理	3-1	“JREZ”字样	5308087	43	2006.4.24

（二）对外担保

截至本报告书签署日，置出资产涉及公司不存在对外担保的情形。

（三）负债情况

1、截至2009年7月末，置出资产涉及公司（温州王朝除外）正在履行的银行借款合同情况如下：

借款人	序号	贷款银行	金额（元）	期限	利率	担保方式
武汉锦江	1	建行湖北分行	15,000,000	6年9个月	7.047%	抵押
	2	建行湖北分行	30,000,000	6年7个月	7.047%	抵押
	3	建行湖北分行	40,000,000	6年5个月	7.047%	抵押
	4	建行湖北分行	30,000,000	7年	7.830%	抵押
		合计	115,000,000			

注：银行借款人民币115,000,000元以武汉锦江净值为人民币197,664,378元（原价人民币212,926,019元）的固定资产和净值为人民币16,144,026元（原价人民币17,073,981元）的土地使用权作为抵押物。

截至本报告书签署日，本公司已全部取得上述银行借款相关债权人关于本次重组的同意函。

2、截至2009年7月末，置出资产涉及公司（温州王朝除外）正在履行的其他借款合同情况如下：

借款人	序号	贷款人	金额（元）	期限	利率	担保方式
武汉锦江	1	锦江国际财务公司	4,000,000	一年	6.723%	锦江酒店集团保证
	2	锦江国际财务公司	10,000,000	一年	5.022%	锦江酒店集团保证
	3	锦江国际财务公司	50,000,000	一年	4.779%	锦江酒店集团保证
	4	锦江国际财务公司	60,000,000	一年	4.779%	锦江酒店集团保证
	5	锦江国际财务公司	20,000,000	半年	4.374%	锦江酒店集团保证
	6	锦江国际财务公司	20,000,000	一年	4.779%	锦江酒店集团保证
	7	锦江国际酒店（集团）有限公司	50,000,000	三年	2.998%	无
	8	锦江国际饭店有限公司	25,000,000	一年	6.480%	无
		合计	239,000,000			

五、其他股东同意情况

本次交易中，置入及购买资产涉及的有限公司无须取得其他股东的同意，具体原因：①根据锦江之星公司章程，持有其8.775%的管理团队股东对于其他股东转让股权放弃优先认购权；②旅馆投资的少数股东仅为本公司；③本次交易中，达华宾馆少数股东上海锦江饭店一并将其持有的1%股权转让予本公司。

截至本报告书签署日，本公司已全部取得置出资产涉及的有限公司少数股东关于本次重组的同意函。

六、交易标的最近三年资产评估

最近三年内，本次重组的交易标的资产未进行过批准经济事项的资产评估。

七、交易标的本次资产评估情况

本公司聘请具有证券、期货相关业务资格的上海东洲资产评估有限公司以2009年7月31日为基准日，对交易标的资产进行了评估。

（一）置入资产资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090440014号《资产评估报告》，置入资产账面值合计152,844.15万元，评估值合计为272,708.24万元，评估增值率为78.42%。

另外上海锦江饭店持有的达华宾馆1%股权评估值为116.60万元。置入及购买资产评估值合计为272,824.84万元。

置入及购买资产股权价值评估及增值情况如下：

单位：万元

序号	置入资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	锦江之星	71.225%	16,874.97	107,450.75	90,575.78	536.75%
2	旅馆投资	80%	134,004.33	153,714.14	19,709.81	14.71%
3	达华宾馆	99%	1,964.85	11,543.35	9,578.50	487.49%
	合计	-	152,844.15	272,708.24	119,864.09	78.42%

1、锦江之星资产评估情况

（1）评估方法

对锦江之星的评估采用收益现值法和资产基础法，在综合分析后最终选取收益现值法的评估结果作为评估结论。

从总体情况判断，锦江之星是一家专门从事经济型酒店经营的专业企业，预测其未来收益所需的平均房价、入住率等主要营业指标均能参照历史资料进行预测，成本也能参照历史发生水平计量，且近年来经济型酒店的发展一直保持快速稳定上升趋势，具备稳定的现金流基础，适合采用收益法进行评估。

收益法评估适用于企业整体资产转让、股权转让、企业兼并、改制及企业经营评价等。本次评估的相关经济行为是资产置换，为此需对锦江之星整体资产在评估基准日所反映的价值提供参考依据。因此从评估目的角度来看，适宜采用收益现值法进行评估。

从锦江之星的历史财务数据也可以看出，其营业收入呈阶梯式上升趋势，净利润的波动主要是由于门店数量不断扩张所致。从财务报表分析，虽然账面没有无形资产，但经过十多年的经营，“锦江之星”已树立了良好的品牌形象，形成了一定的无形资产价值，因此采用收益现值法更能够客观反映商誉对企业整体资产评估价值的贡献。

另外，由于经营规模不断扩张，门店数量不断增加，尤其是加盟门店大幅增

加，锦江之星具有较高的资产负债率和财务杠杆，企业虽净利润不高，但经营现金流充沛，适宜采用未来收益现金流折现的方法评估。而采用资产基础法仅能反映评估基准日时点的资产现状，无法反映企业与经营活动密切相关的现金流情况，故评估机构分析认为对锦江之星采用收益法较为适宜。

综上所述，经评估机构对企业整体资产的现场清查、综合分析、实地调查等程序，并对企业采用了收益现值法和资产基础法进行了整体评估，最后分析确定采用收益现值法评估结论为报告主要结论。

（2）评估结果

按照收益现值法进行评估，锦江之星全部股东权益价值为150,861.00万元，锦江酒店集团持有的71.225%股权价值为107,450.75万元。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
净资产	20,148.00	150,861.00	130,713.00	648.76

按照资产基础法评估，锦江之星全部股东权益价值为134,264.02万元，与收益现值法评估值相差16,596.98万元，差异率为11%。差异的主要原因为资产基础法未能反映锦江之星经过多年经营形成的品牌优势、门店网络及管理者团队专业经验等商誉价值。

（3）收益法评估技术思路

本次评估采用净现金流折现的方法确定企业整体价值，即依据未来年度收益预测计算出公司权益资本自由现金流，将其折现得到企业所有者权益价值，再加减溢余资产，最终得出企业股东全部权益价值。即：

$$\text{①税前利润} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用}$$

$$\text{②税后利润（净收益）} = \text{税前利润} - \text{所得税}$$

$$\text{③经营现金流} = \text{税后利润} + \text{折旧和摊销}$$

$$\text{④权益资本自由现金流} = \text{经营现金流} - \text{营运资本追加额} - \text{资本性支出} - \text{偿还本金} + \text{新增债务}$$

$$\text{⑤未来收益价值} P = \text{未来收益期内各期权益资本自由现金流的现值之和}$$

$$\text{⑥企业整体价值} = \text{未来收益价值} + \text{溢余资产评估值}$$

（4）重要评估依据及评估参数

①收入预测

收入预测以现有103家门店的业务规模为基础，其中开业93家，筹建10家。假设评估基准日后门店规模不变，仅考虑2009年下半年已筹建完成，在评估报告出具日前拟开业的门店对未来客房收入的影响。

◆ 客房收入预测：

2007年、2008年及预测期（2009-2013年）锦江之星平均房价、入住率、REVPAR预测数据如下：

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
平均房价（元）	171.87	179.6	175	179	184	187	190
平均房价增长率		4.5%	-2.56%	2.29%	2.79%	1.63%	1.60%
入住率	84.02%	85.14%	83%	84%	84%	85%	86%
入住率增加		1.12%	-2.14%	1.00%	0.00%	1.00%	1.00%
REVPAR（元）	144.41	152.91	145.25	150.36	154.56	158.95	163.40
REVPAR 增长率		5.89%	-5.01%	3.5%	2.8%	2.8%	2.8%

本次评估按上述数据测算未来成熟门店的客房收入增长趋势。

2009年1-7月客房实际收入为39,518.22万元，由于下半年暑假、黄金周等因素，一般门店的REVPAR水平要比上半年有所提高，考虑2009年1-7月有17家开业门店的未开足月因素及下半年预计再新开业3家门店的影响，预测2009年8-12月客房收入较1-7月同比有所上升。

2010年成熟门店考虑部分上海地区门店因世博会等因素在2009年基础上平均递增3.5%，另外由于原2009年21家新开业由于经营期间差异增加客房收入，以及2009年新开业门店在2010年从试营业期逐步过渡为成熟门店将使得REVPAR有较明显增幅，上述因素合计2010年客房收入为83,260.86万元。

2011年及以后所有开业门店均已成为成熟门店，因此2011年—2013年客房收入以2010年客房收入为基础，年递增2.8%。

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
自营门店数	103	103	103	103	103
开业门店	96	96	96	96	96
REVPAR 增幅		3.50%加7,480万元	2.8%	2.8%	2.8%
客房收入（万元）	33,700.00	83,260.86	85,592.16	87,988.74	90,452.43

◆ 餐饮收入及商场收入预测：

2007年、2008年、2009年1-7月实际餐饮收入与客房收入之比分别为16.75%、

21.62%、27.06%，本次评估假设，2009年8-12月餐饮收入与客房收入之比为17%，2010年-2013年均为16%左右。

2007年、2008年、2009年1-7月实际商场收入与客房收入之比分别为0.92%、0.93%、1.10%，本次评估假设，2009年8-12月以及2010年-2013年商场收入与客房收入之比均为1%左右。

◆ 加盟费收入预测：

根据统计的租赁物业直营门店客房数规模与加盟门店客房数规模的比较，按照加盟店收入=租赁直营门店客房收入80%的比例确定加盟店单店客房营业收入，再按照对应加盟门店的加盟费率计算当年加盟费收入。

◆ 会员卡收入预测：

2007年、2008年、2009年1-7月，实际会员卡收入与客房收入之比分别为2.42%、2.72%、3.33%。本次评估假设，2009年8-12月，会员卡收入与客房收入之比为3.3%，2010年-2013年均为3.0左右%。

◆ 其它零星服务收入预测：

2007年、2008年、2009年1-7月，其他收入占客房收入、餐饮收入、商场收入之和的比例分别为2.44%、2.64%、3.18%。本次评估假设，未来各期其占三项收入之和的比例为3%左右。

◆ 其他业务收入预测：

其它业务收入主要核算门店部分对外租赁形成的租金收入，本次预测主要参照前二年一期的实际数据，并按照基准日租金收入实际水平测算，并合理考虑预期正常的租金上涨因素，预测租金水平每三年上涨10%，即到2012年按目前租金水平上涨10%。

综上，锦江之星收入预测情况汇总如下：

单位：万元

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
营业收入合计	44,908	110,414	113,629	116,880	120,124
主营业务收入	44,523	109,490	112,705	115,863	119,107
其中：客房收入	33,700	83,261	85,592	87,989	90,452
餐饮收入	5,729	13,322	13,695	14,078	14,472
商场收入	337	833	856	880	905
其它收入	4,757	12,075	12,562	12,916	13,278
其中：首次加盟费	308				

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
收入					
持续加盟费收入	2,245	6,655	6,990	7,188	7,390
会员卡收入	1,011	2,498	2,568	2,640	2,714
其它零星收入	1,193	2,922	3,004	3,088	3,175
其它业务收入	385	924	924	1,016	1,016

②营业成本预测

锦江之星客房成本、加盟费成本、会员卡成本、其它业务成本主要在销售费用、管理费用科目核算，而营业成本只核算餐饮成本、商场成本和其它零星成本。2007年、2008年、2009年1-7月，餐饮成本、商场成本和其它零星成本占相关收入的比例情况如下：

	2007年	2008年	2009年1-7月
餐饮成本率	52.84%	50.37%	52.77%
商场成本率	58.31%	71.05%	68.93%
其它零星成本率	25.82%	10.77%	11.42%

本次评估假设，预测期餐饮成本率、商场成本率和其它零星成本率分别为52%、70%、15%。

③净利润及权益资本自由现金流预测

单位：万元

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
营业收入	44,908	110,414	113,629	116,880	120,124
营业税金及附加	2,492	6,128	6,306	6,487	6,667
营业成本	3,394	7,949	8,171	8,400	8,635
销售费用	26,826	65,531	66,418	67,330	68,268
管理费用	7,452	18,417	19,134	19,883	20,668
财务费用	3,370	8,089	8,089	8,089	8,089
资产减值损失	8	20	20	20	20
营业利润	1,365	4,281	5,491	6,671	7,778
利润总额	1,365	4,281	5,491	6,671	7,778
所得税	341	1,070	1,373	1,668	1,944
净利润	1,024	3,211	4,118	5,003	5,833
加：折旧摊销	7,407	18,281	18,281	18,281	18,281
经营现金流	8,431	21,492	22,399	23,285	24,115
经营现金流	8,431	21,492	22,399	23,285	24,115
减：资本性支出	3,957	4,025	4,025	4,025	4,025
减：营运资金追加额	-468	-774	-253	-258	-261
权益资本自由现金流	4,941	18,241	18,627	19,517	20,351

锦江之星评估报告采用的预期房价、入住率、REVPAR及收益等评估依据与其历史数据不存在重大差异。

单位：万元

项目	2007年度	2008年度	2009年1-7月
营业收入	52,810.57	80,044.11	54,712.08
营业成本	5,722.67	6,728.57	3,942.19
净利润	2,970.43	2,941.45	1,147.98
归属母公司股东的净利润	2,440.28	2,460.29	932.36

④折现率

折现率采用资本资产定价模型（CAPM）确定，基本公式如下：

$$K_e = R_g + (R_m - R_g) \times \beta + RC$$

R_g ：无风险报酬率

R_m ：资本市场预期收益率

β ：委估企业相对于资本市场的风险程度

RC ：企业个别风险调整

无风险报酬率：按基准日近期发行国债的平均年收益率确定。

资本市场预期收益率：按照近10年上证综指年平均算术收益率确定。

委估企业相对于资本市场的风险程度：查询WIND咨询系统，以沪深两地部分同类上市公司的中长期 β 系数平均确定。

企业个别风险调整：以被评估单位相对可比较的上市公司的产品、市场等综合因素总和调整确定。

经综合分析计算，本次评估折现率确定为12%。

2、旅馆投资资产评估情况

（1）评估方法

主要采用资产基础法和收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。

从总体情况判断，旅馆投资是我国首家经济型旅馆专业投资公司，主要从事锦江之星各门店的投资建设，通过租赁或收购物业、参股或控股等多种方式，不断开发适合经济型旅馆且具有投资价值的项目，将收购的自有物业门店建成后，

做为分、子公司核算，其各门店经营管理权委托给锦江之星管理公司。至评估基准日，旅馆投资共有9家分公司门店、15家控股子公司门店、3家参股子公司门店，其中自有物业17家，租赁物业10家，租赁物业门店全部处于筹建状态，适宜采用资产基础法评估。

从评估目的讲，收益法评估适用于企业整体资产转让、股权转让、企业兼并、改制及企业经营评价等。本次评估目的系资产置换，为此需对旅馆投资公司整体资产在评估基准日所反映的价值提供参考依据。因此从评估目的来说，适宜采用收益现值法评估。

根据企业会计报表判断，旅馆投资各门店经营利润占历年营业利润较少，企业营业利润主要来自投资收益中的委托贷款收入及门店的转让、代建收入，旅馆投资不参加各门店的经营管理，自有物业的分、子公司门店委托给锦江之星管理经营。企业的资金主要用于委托贷款、旅馆的投资与建设。

经上述分析，评估人员在对企业整体资产的现场清查、综合分析、实地调查的基础上，对旅馆投资分别采用收益现值法和资产基础法进行整体评估。

（2）评估结果

按照资产基础法评估，旅馆投资全部股东权益价值为192,142.68万元。锦江酒店集团持有的80%股权评估值为153,714.14万元。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	116,726.67	116,726.88	0.21	
长期股权投资净额	15,390.99	25,200.64	9,809.65	63.74
固定资产	31,569.43	33,870.86	2,301.43	7.29
其中：建筑物	27,437.48	33,755.80	6,318.32	23.03
设备	4,131.96	115.06	-4,016.90	-97.22
在建工程	3,081.16	3,109.12	27.96	0.91
无形资产净额	7,537.53	16,216.48	8,678.95	115.14
递延所得税资产	49.79	49.79	0.00	0.00
资产总计	174,355.57	195,173.77	20,818.20	11.94
流动负债	3,031.10	3,031.10	0.00	0.00
负债合计	3,031.10	3,031.10	0.00	0.00
净资产	171,324.49	192,142.68	20,818.19	12.15

按照收益现值法评估，旅馆投资全部股东权益价值为173,857.40万元，与资产基础法评估值相差18,285.28万元，差异率为9.52%。

（3）评估增值主要原因

长期股权投资增值：下属长期投资企业拥有的房地产评估增值，账面未反映的长期租赁合同受益权评估增值；

固定资产增值：企业房产购置建造时间较早，账面净值较低，而近年来同类型宾馆造价上涨形成房产评估增值；

无形资产增值：企业早期取得的土地使用权近年来价值持续上涨形成评估增值。

3、达华宾馆资产评估情况

(1) 评估方法

对达华宾馆的评估主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。

(2) 评估结果

按照资产基础法评估，达华宾馆全部股东权益价值为11,659.95万元，锦江酒店集团持有的99%股权评估值为11,543.35万元。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	315.16	315.16	0.00	0.00
可供出售金融资产	918.31	918.31	0.00	0.00
固定资产	1,049.55	2,654.54	1,604.99	152.92
无形资产	602.85	8,487.00	7,884.15	1,307.81
资产总计	2,885.87	12,375.01	9,489.14	328.81
流动负债	213.67	213.67	0.00	0.00
非流动负债	501.39	501.39	0.00	0.00
负债合计	715.06	715.06	0.00	0.00
净资产	2,170.81	11,659.95	9,489.14	437.12

按照收益现值法评估，达华宾馆全部股东权益价值为5,035万元，与资产基础法评估值相差6,624.95万元，差异率为56.8%，主要原因是目前国内星级酒店受金融危机影响尚未完全消除，目前空置率高、平均房价下降，造成企业收益大幅下降。然而近年来房地产交易价格却随房地产行业特别是住宅、商业地产的发展快速上涨，中心城市土地资源稀缺也导致地价逐年上升。企业基于正常经营收益计算的价值未能体现资产价格上涨形成的增值。

(3) 评估增值主要原因

固定资产增值：房屋建筑物建成年代久远，虽经历次改造更新，但账面成本

已基本摊销完毕。而基准日星级酒店造价的重置成本单价因主材、人工等因素的影响远高于企业历史账面成本单价。

无形资产增值：主要是土地价格上涨幅度较大，而土地使用权账面价值仅为原支付的出让金的摊销余额。

（二）置出资产的评估方法及评估结果

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第DZ090447026号《资产评估报告》，置出资产评估基准日汇总的权益账面价值为55,491.48万元，评估值为306,703.41万元，评估增值251,211.93万元，增值率为452.70%。另外，闵行饭店持有酒店管理1%股权的评估值为400.25万元。本公司及子公司闵行饭店置出及出售资产评估值合计为307,103.66万元。

置出资产股权价值评估结果及增值情况如下：

单位：万元

序号	资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	新亚大酒店	100.00%	8,159.14	29,468.03	21,308.90	261.17%
2	新城饭店	100.00%	6,794.15	17,082.17	10,288.02	151.42%
3	管理学院	100.00%	0	0		
4	酒店管理	99.00%	13,199.71	39,624.75	26,425.04	200.19%
5	海仑宾馆	66.67%	5,458.30	72,445.28	66,986.98	1227.25%
6	建国宾馆	65.00%	1,978.07	53,672.06	51,693.99	2613.35%
7	锦江汤臣	50.00%	13,743.37	63,155.49	49,412.12	359.53%
8	武汉锦江	50.00%	2,734.72	12,189.57	9,454.85	345.73%
9	锦江德尔	50.00%	43.54	53.4	9.86	22.65%
10	扬子江	40.00%	2,280.14	17,786.73	15,506.59	680.07%
11	温州王朝	15.00%	1,100.34	1,225.93	125.59	11.41%
	合计	-	55,491.48	306,703.41	251,211.93	452.70%

上海东洲对置出资产分别采取资产基础法和收益现值法进行了评估，除了酒店管理采用收益现值法的评估结果作为评估结论外，其余资产均采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体原因为：

酒店管理是一家专业的酒店管理公司，从资产结构上看是一家典型的轻资产企业，即不以资本、资产规模大小为主要的经营条件。该公司目前是国内最大的专业酒店管理公司，拥有一支具有丰富酒店管理经验的管理团队，在业界已经拥有了相当高的品牌知名度。从历年的经营业绩情况可以看出，该公司理论上具有管理经验、客户资源、品牌商誉等无形资产，而采用一般的资产基础法评估，无法全面、合理地反映上述无形资产价值，因此，采用收益现值法评估结论更为符

合本次评估目的。

新亚大酒店、新城饭店、海仑宾馆、建国宾馆、锦江汤臣、扬子江等星级酒店由于受国际金融危机的影响，目前的经营状况并不十分理想，但其所持有的物业受房地产市场的行情影响升值较大，采用收益现值法的结论无法反映公司的合理价值，因此采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

管理学院、武汉锦江、锦江德尔3家公司近几年一直处于经营亏损状态，在未来年限内无法合理预期产生盈利的时间，所以无法采用收益现值法评估，所以本次只采用资产基础法评估。

温州王朝仅为15%股权，根据评估基准日企业净资产结合投资比例确定评估值，并采用收益现值法验证。

1、新亚大酒店

按照资产基础法评估，本公司持有的新亚大酒店资产负债净额评估值为29,468.03万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	1,272.56	1,327.42	54.86	4.31
固定资产	3,190.81	9,908.34	6,717.53	210.53
其中：建筑物	2,632.94	9,870.63	7,237.69	274.89
设备	557.88	37.71	-520.17	-93.24
在建工程	16.32	16.32	0.00	0.00
无形资产净额	4,512.04	19,048.54	14,536.50	322.17
资产总计	8,991.73	30,300.62	21,308.89	236.98
流动负债	832.60	832.60	0.00	0.00
负债合计	832.60	832.60	0.00	0.00
净资产	8,159.14	29,468.03	21,308.89	261.17

按照收益现值法评估，新亚大酒店资产负债净额价值为15,044万元，与资产基础法评估值相差14,424.02万元，差异率为48.95%。主要原因是新亚大酒店作为星级酒店，由于受到国际金融危机的影响，目前经营状况不佳。然而其所持有的物业及土地使用权受近期房地产市场行情的影响有较大幅度的增值。

2、新城饭店

按照资产基础法评估，本公司持有的新城饭店资产负债净额评估值为17,082.17万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	418.71	423.30	4.59	1.10
固定资产	1,884.55	4,846.13	2,961.58	157.15
其中：建筑物	1,604.32	4,806.11	3,201.79	199.57
设备	280.23	40.02	-240.21	-85.72
在建工程	23.57	23.57	0.00	0.00
无形资产净额	4,814.73	12,136.51	7,321.78	152.07
资产总计	7,141.56	17,429.51	10,287.95	144.06
流动负债	347.42	347.35	-0.07	-0.02
负债合计	347.42	347.35	-0.07	-0.02
净资产	6,794.15	17,082.17	10,288.02	151.42

按照收益现值法评估，新城饭店资产负债净额价值为8,703.00万元，与资产基础法评估值相差8,379.17万元，差异率为49.05%。差异及增值原因与新亚大酒店相同。

3、管理学院

按照资产基础法评估，本公司持有的管理学院全部权益评估值为-432.78万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	63.17	63.17	0.00	0.00
长期股权投资净额	267.77	248.11	-19.66	-7.34
固定资产	15.91	11.60	-4.31	-27.09
其中：设备	15.91	11.60	-4.31	-27.09
资产总计	346.85	322.88	-23.97	-6.91
流动负债	755.66	755.66	0.00	0.00
负债合计	755.66	755.66	0.00	0.00
净资产	-408.81	-432.78	-23.97	-5.86

4、酒店管理

(1) 评估结果

按照收益现值法评估，酒店管理股东全部权益价值为40,025.00万元，本公司持有的酒店管理99%股权评估值为39,624.75万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
净资产	16,200.29	40,025.00	23,824.71	147.06

按照资产基础法评估，酒店管理全部股东权益价值为16,673.50万元，与收益

现值法评估值相差23,351.50万元，差异率为58.23%。主要原因是酒店管理作为一家专业的酒店管理公司，从资产结构上看是典型的轻资产企业，即不以资本、资产规模大小为主要经营条件。该公司目前是国内最大的专业酒店管理公司，从历年经营业绩可以看出，该公司已经形成诸如管理经验、客户资源、品牌商誉等可以形成未来经济利益的无形资产，而采用一般的资产基础法评估，无法全面、合理地反映其持续经营价值。

（2）主要评估依据及评估参数

①收入预测

单位：万元

	2009年8-12月	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
营业收入	6,985	16,989	20,360	21,217	23,080	25,082
其中：酒店管理收入	2,985	7,375	10,360	10,217	10,980	11,782
酒店管理收入增长率		-18.12%	40.47%	-1.38%	7.47%	7.30%
物品销售收入	4,000	9,614	10,000	11,000	12,100	13,300
物品销售收入增长率		-34.69%	4.02%	10.00%	10.00%	9.92%

②成本预测

2007年、2008年、2009年1-7月，酒店管理成本占酒店管理收入的比例平均为3.29%，物品销售成本占物品销售收入的比例平均为94.62%。据此假设预测期间上述两项成本的比例分别为3.3%和96%。

③折现率

折现率的确定方法与锦江之星相同，即采用资本资产定价模型，最终确定折现率为13%。

5、海仑宾馆

按照资产基础法评估，海仑宾馆股东全部权益价值为108,662.49万元，本公司持有的海仑宾馆66.67%的股权的评估值为72,445.28万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	4,758.67	4,776.91	18.24	0.38
固定资产	7,175.00	33,093.70	25,918.70	361.24
无形资产	1,659.76	74,891.80	73,232.04	4,412.21
长期待摊费用	364.07	601.39	237.32	65.19
资产总计	13,957.50	113,363.80	99,406.30	712.21

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动负债	5,311.48	4,701.31	-610.17	-11.49
负债合计	5,311.48	4,701.31	-610.17	-11.49
净资产	8,646.02	108,662.49	100,016.47	1,156.79

按照收益现值法评估，海仑宾馆全部股东权益价值为82,977.00万元，与资产基础法评估值相差25,685.49万元，差异率为23.64%。差异及增值原因与新亚大酒店相同。

6、建国宾馆

按照资产基础法评估，建国宾馆股东全部权益价值为82,572.40万元，本公司持有的建国宾馆65%股权的评估值为53,672.06万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	5,163.22	5,241.03	77.81	1.51
固定资产	5,888.35	31,721.07	25,832.72	438.71
在建工程	15.46	0.00	-15.46	-100.00
无形资产	2,517.36	48,556.80	46,039.44	1,828.88
资产总计	13,584.39	85,518.90	71,934.51	529.54
流动负债	3,071.23	2,946.49	-124.74	-4.06
负债合计	3,071.23	2,946.49	-124.74	-4.06
净资产	10,513.16	82,572.40	72,059.24	685.42

按照收益现值法评估，建国宾馆全部股东权益价值为70,520.00万元，与资产基础法评估值相差12,052.40万元，差异率为14.60%。差异及增值原因与新亚大酒店相同。

7、锦江汤臣

按照资产基础法评估，锦江汤臣股东全部权益价值为126,310.98万元，本公司持有的锦江汤臣50%股权的评估值为63,155.49万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	6,109.77	6,111.07	1.30	0.02
固定资产	19,790.13	66,481.98	46,691.85	235.94
其中：建筑物	16,728.61	66,142.91	49,414.30	295.39
设备	3,061.52	339.08	-2,722.44	-88.92
在建工程	1,539.94	0.00	-1,539.94	-100.00
无形资产	6,033.01	59,333.50	53,300.49	883.48
递延所得税资产	146.47	146.47	0.00	0.00
资产总计	33,619.32	132,073.02	98,453.70	292.85

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动负债	6,132.58	5,762.04	-370.54	-6.04
负债合计	6,132.58	5,762.04	-370.54	-6.04
净资产	27,486.74	126,310.98	98,824.24	359.53

按照收益现值法评估，锦江汤臣全部股东权益价值为99,855.11万元，与资产基础法评估值相差26,455.87万元，差异率为20.95%。差异及增值原因与新亚大酒店相同。

8、武汉锦江

按照资产基础法评估，武汉锦江股东全部权益价值为24,379.13万元，本公司持有的武汉锦江50%股权的评估值为12,189.57万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	2,394.08	2,395.51	1.43	0.06
固定资产	40,576.86	51,095.27	10,518.41	25.92
其中：建筑物	36,851.23	50,949.65	14,098.42	38.26
设备	3,725.63	145.62	-3,580.01	-96.09
在建工程	23.63	0.00	-23.63	-100.00
无形资产	1,614.40	10,027.90	8,413.50	521.15
资产总计	44,608.97	63,518.68	18,909.71	42.39
流动负债	22,626.82	22,626.82	0.00	0.00
非流动负债	16,512.73	16,512.73	0.00	0.00
负债合计	39,139.55	39,139.55	0.00	0.00
净资产	5,469.43	24,379.13	18,909.70	345.73

固定资产增值的主要原因是同类型宾馆造价上涨造成房产评估增值；无形资产增值的主要原因是企业拥有的土地使用权近年来价格持续上涨致使评估增值。

9、锦江德尔

按照资产基础法评估，锦江德尔股东全部权益价值为106.79万元，本公司持有的锦江德尔50%股权的评估值为53.40万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	1,444.99	1,445.74	0.75	0.05
固定资产	102.29	121.27	18.98	18.56
其中：设备	102.29	121.27	18.98	18.56
资产总计	1,547.28	1,567.01	19.73	1.28
流动负债	1,460.21	1,460.21	0.00	0.00
负债合计	1,460.21	1,460.21	0.00	0.00

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
净资产	87.07	106.79	19.72	22.65

10、扬子江

按照资产基础法评估，扬子江股东全部权益价值为44,466.82万元，本公司持有的扬子江40%股权的评估值为17,786.73万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率%
流动资产	10,114.40	10,123.33	8.93	0.09
长期股权投资	35.00	44.72	9.72	27.77
固定资产	5,104.50	42,024.80	36,920.30	723.29
在建工程	51.30	55.11	3.81	7.43
无形资产	81.33	81.33	0.00	0.00
资产总计	15,386.53	52,329.29	36,942.76	240.10
流动负债	9,686.18	7,862.47	-1,823.71	-18.83
负债合计	9,686.18	7,862.47	-1,823.71	-18.83
净资产	5,700.35	44,466.82	38,766.47	680.07

按照收益现值法评估，扬子江全部股东权益价值为43,657.00万元，与资产基础法评估值基本接近。资产增值的主要原因是房产建筑物市场价值上升。

八、置入及购买资产的主营业务

（一）“锦江之星”经济型酒店业务概述

本次置入及购买资产的主营业务为经济型酒店的营运及特许加盟经营。所谓经济型酒店，其通常定义为：以大众消费群体为主要服务对象，所处地段较为繁华，或交通便利，提供有限服务，设施简约，舒适干净，价格实惠，经营成本低廉的一种现代酒店业态。经济型酒店最主要的特征包括：低廉实惠的价格、简约便捷的服务和设施以及舒适干净的环境等。

置入及购买资产的经济型酒店业务具体包括租赁经营“锦江之星”旅馆、向第三方酒店所有者授出“锦江之星”品牌加盟权，以及投资发展拥有自有产权物业的经济型酒店。锦江之星与旅馆投资经营的经济型酒店品牌主要为“锦江之星”。2009年3月，锦江之星正式推出了更加便捷、价格更加实惠的“百时快捷”酒店品牌。百时快捷酒店整体设计布局更加现代简约，空间设计和布局较为紧凑，整体感观自然和谐。

2008年“锦江之星”旅馆荣获第三届中国酒店星光奖“中国最佳经济型连锁酒店”奖项。

根据中国经济型酒店网的排名，截至2009年7月，“锦江之星”旅馆客房数规模在中国经济型酒店中排名第二。

（二）业务模式

1、“锦江之星”管理服务模式

锦江之星向所有拥有重大酒店权益的“锦江之星”旅馆、以及归第三方拥有而要求提供有关管理服务的“锦江之星”旅馆提供规范化的管理服务。锦江之星提供的规范化管理服务包括定价、招聘与培训、物业与设施维护、安全、餐饮、采购、销售与营销以及预定和培训等。

（1）管理监控

锦江之星为其所管理的各“锦江之星”旅馆的总经理和营运经理制定详尽而全面的营运政策、程序和手册，并不时加以修订。这些指引包括“锦江之星”业务的各个方面，列出决策过程的先后次序，规定了所需的授权和批文，尤其强调必须达到和恪守的界定清晰的服务设施标准。

锦江之星除了向其所管理的各家“锦江之星”旅馆提供营运指引外，也会预备一套信息管理系统。每家“锦江之星”旅馆须就财务和营运两方面编制定期和临时管理报告，然后交予负责有关范畴的锦江之星管理团队分析。如个别旅馆的表现未能达标，锦江之星将向其管理团队发出有关问题分析，改善建议及操作指引的通知。

为确保各“锦江之星”旅馆达到指定的质量标准，并严格遵守已订明的程序，锦江之星设有内部核数团队，负责每月视察每家“锦江之星”旅馆，针对影响酒店表现的问题，指导个别旅馆的总经理或营运经理，并向其报告任何经常重犯的问题。独立代理人也会派员进行酒店客户抽样调查，针对受监察的旅馆的各个服务重点编写全面报告。

（2）定价

锦江之星根据销售与营销团队进行的市场研究和分析，制定所有“锦江之星”旅馆的房价政策和其他酒店服务的价格政策，区域公司负责执行总部制定的房价政策。锦江之星的在做出定价决定前，必须确定有关该地区的商业活动水平、对酒店客房的潜在需求、是否存在竞争和竞争情况以及当时任何其他现况。

（3）招聘与培训

甄选和招聘合适人员担任锦江之星旅馆的总经理、助理总经理和部门经理的工作，主要由锦江之星的相关地区总部负责。锦江之星协助制定人才选拔标准，若个别“锦江之星”旅馆在招聘时遇上困难，锦江之星也会推荐适当人选。此外，锦江之星还提供培训课程，确保“锦江之星”旅馆对人员的培训达标。

（4）物业与设施维护

“锦江之星”旅馆投资聘有多位独立设计师，为个别“锦江之星”旅馆提供酒店外观的建设原则和室内布置的规格说明手册。此项服务确保所有锦江之星旅馆外观统一，并确保建筑质量和设施标准符合制订的标准。

“锦江之星”旅馆全部订有维护计划，规定须每年检查酒店物业与设施，定期进行预防性维护以及酒店设备的重要维修和更换。日常维修工作全部由自有工程师和酒店杂工负责。各经济型酒店已经与第三方承建商订立合同，确保复杂问题或严重设备故障得到专业维修和及时更换，务求尽量减低设备失灵可能对其酒店宾客造成的不便。

（5）安全

锦江之星严格要求各“锦江之星”旅馆的酒店设施恪守所有有关消防和整体安全的监管规定。

（6）餐饮

各“锦江之星”旅馆在餐饮内提供现场餐饮服务，比如锦江大厨。锦江之星要求所有餐饮必须达到高水准，并向全部“锦江之星”旅馆发出定期转换的菜单连同烹调指引。

（7）中央采购

锦江之星向所有“锦江之星”旅馆提供的专业采购知识、雄厚购买力以及后勤协调，是中央服务网络的重要一环。锦江之星凭借丰富的经验和市场知识，挑选切合酒店宾客需要的优质产品。向众多“锦江之星”旅馆供应相同或相类产品，也意味着锦江之星具有议价能力，可向供应商争取优惠的条款，其中包括成本、交付和售后服务等条款。

（8）销售与营销

为了打造品牌并尽量提高全部“锦江之星”宾馆的入住率，锦江之星特别建立了以提高顾客的忠诚度为目标的各种会员俱乐部，包括蓝鲸俱乐部(会员首两

年须支付会员费人民币158元，到期后可续期两年)、红枫俱乐部、家园卡俱乐部和交通银行锦江之星联名卡俱乐部。截止本报告书签署日，该俱乐部会员人数已超过100万人。会员不但可以全年享受房价和餐饮服务折扣，还可以享受延迟退房时间带来的便利。

(9) 专用的订房网络

为方便顾客预订锦江之星客房，锦江之星已经建立并正逐步完善各种客房预订渠道，400-820-9999是锦江之星专用的订房热线，为所有“锦江之星”旅馆提供订房服务。www.jinjianginns.com是锦江之星公司的官方网站，宾客通过该网站不仅可以直接实现订房需求，还可享受网络订房的便利和优惠。

2、“锦江之星”旅馆的特许经营

“锦江之星”加盟系统向个别酒店所有者/经营商授予许可权，加盟者可以按照锦江之星所采纳的模式和规范，自行成立“锦江之星”旅馆。“锦江之星”加盟系统是中国经济型酒店行业内表现最杰出的业务模范之一，截至2009年7月，锦江之星已向258家归第三方所有者拥有的经济型酒店授出加盟权，它们分别正在或将会以“锦江之星”商标经营业务，其中186家已投入营运。

加盟者可以利用广为人知的“锦江之星”品牌，建立小型的独立经济型酒店，并由此获益。锦江之星作为特许授权商，除了各加盟者所采纳的管理标准外，还会提供各种支持，其中包括为提升品牌知名度而设计的全国性广告、宣传及其它营销计划、员工培训、持续检查质量标准以及使用锦江之星运作的专用电话订房中心等。在本集团的经验和物流支持下，利用该加盟机制可帮助酒店营运经验有限的加盟者提供方便完备的创业方案。此外，本集团又可利用个别加盟者对当地的认识和人脉，确保可以就业务扩充战略计划作出知情决定。

(1) 授出加盟权

凡拥有可供长期经营的物业或土地，并有充裕资金建造或改造一家酒店者，皆可申请加入“锦江之星”加盟系统。有意加盟者表示有意加入“锦江之星”加盟系统后，锦江之星的项目经理会进行实地调查和市场研究。如果项目经理本人初步认为该幅土地或物业适合用作开发或装修成为“锦江之星”旅馆，便会要求有意加盟者提交正式的申请书。锦江之星的项目工程师会进行另一次实地视察，并就有关物业是否需要改造或装修编制一份可行性报告。锦江之星的加盟项目专家委员会将会审阅有关项目，项目一经采纳，锦江之星便会向有意加盟者授予加盟权。

（2）加盟权协议的主要条款

根据加盟权协议，加盟者必须在加盟权协议签立后两年内，以“锦江之星”品牌开设经济型酒店，并利用“锦江之星”商标进行营销。加盟安排一般为期八年，如双方同意可以续期。加盟者将会根据锦江之星订定的统一管理标准，自行经营锦江之星旅馆加盟店，锦江之星不参与加盟酒店的日常管理工作，但会为加盟者的主要人员提供培训，并在酒店投入营运时，派员到该家旅馆提供七至十天的督导。此外，加盟者有权利用“锦江之星”网络作为酒店营销平台、有权收取锦江之星发出的书面管理技巧指引以及获得实际指导。

自锦江之星于2006年下半年重构加盟权协议后，目前的加盟费包括首次加盟费和持续加盟费两部分。首次加盟费是加盟者就锦江之星提供雇员培训、管理软件、咨询服务和其他支持所支付的费用。加盟者再续加盟权协议则不用再支付首次加盟费。此后，锦江之星会按加盟者收入的指定百分比（4.5%）收取持续加盟费，持续加盟费是加盟者使用“锦江之星”的品牌、商标和无形资产的费用，而锦江之星会为加盟者提供营业和营销支持。

加盟权协议可于以下情况终止：

（A）一旦出现以下情况，标准加盟权协议将会自动终止：

- ①发生不可抗力事件；或
- ②“锦江之星”旅馆所招致的营业损失重大到无法补偿。

（B）如有以下情况，双方则可协议终止加盟权协议：

- ①若双方相信终止有关协议乃符合双方利益；或
- ②若双方同意以其他形式合作。

（C）如出现以下情况，有关订约方则可终止加盟权协议：

①若加盟者未能符合锦江之星规定的标准，且未能在锦江之星设定的时限内纠正有关的未合规事项，或在三个月内重犯上述不当行为三次或以上，则锦江之星将有权终止加盟权协议；或

②如有严重违反该协议，以致加盟权协议不可能实行，并无违反加盟权协议的一方则可终止加盟权协议。

其中一方若选择单方面终止合同（除上文（C）①段所述情况外），则须向另一方支付赔偿。若锦江之星违反加盟权协议，则必须向加盟者赔偿任何直接造

成的损失，并把该特定月份所收取的加盟管理费退回加盟者。另一方面，若加盟者违反加盟权协议，则必须向锦江之星赔偿其所直接造成的一切损失。

除非经锦江之星事先批准，否则加盟者不得向另一方转出加盟权协议下的任何或全部权利、锦江之星旅馆的资产和相关经营权。如果加盟者有意出让或出租酒店物业和相关经营权，锦江之星应享有优先购买权以购买或租赁上述各项。

（三）行政许可

根据1987年公安部颁布的《旅馆业治安管理办法》有关规定，申请开办旅馆，应经主管部门审查批准，经当地公安机关签署意见后方可开业。根据1987年国务院颁布的《公共场所卫生管理条例》有关规定，国家对公共场所以及新建、改建、扩建的公共场所的选址和设计实行“卫生许可证”制度。根据2005年卫生部颁布的《食品卫生许可证管理办法》的有关规定，任何单位和个人从事食品生产经营活动，应当向卫生行政部门申报，并按照规定办理卫生许可证申请手续。

根据上述规定，经营旅馆业务需要取得的资质执照主要包括《特种行业许可证》、《（公共场所）卫生许可证》和《食品卫生许可证》。

（四）业务量

1、门店数量

2007年末、2008年末及2009年7月末，“锦江之星”品牌旅馆的门店及客房情况如下：

	2009年7月末	2008年末	2007年末
营运酒店数（家）	291	240	160
其中：自有产权直营店	19	17	17
租赁经营直营店	86	71	45
加盟店	186	152	98
营运酒店客房数（间）	40,120	34,050	23,139
其中：自有产权直营店	3,463	3,108	3,094
租赁经营直营店	13,309	11,347	7,163
加盟店	23,348	19,595	12,882
营运及筹建酒店数（家）	387	353	280
其中：自有产权直营店	26	23	23
租赁经营直营店	103	99	89
加盟店	258	231	168
营运及筹建酒店客房数（间）	51,514	46,625	38,355
其中：自有产权直营店	4,699	4,239	4,225
租赁经营直营店	15,707	15,193	13,719
加盟店	31,108	27,193	20,411

2008年末及2009年7月末，“百时快捷”品牌旅馆的门店及客房情况如下：

	2009年7月末	2008年末
营运酒店数（家）	3	-
其中：自有产权直营店		-
租赁经营直营店	2	-
加盟店	1	-
营运酒店客房数（间）	241	-
其中：自有产权直营店		-
租赁经营直营店	133	-
加盟店	108	-
营运及筹建酒店数（家）	12	7
其中：自有产权直营店	1	1
租赁经营直营店	6	4
加盟店	5	2
营运及筹建酒店客房数（间）	846	476
其中：自有产权直营店	80	80
租赁经营直营店	361	247
加盟店	405	149

2、门店地区分布

截至2009年7月末，营运的“锦江之星”品牌旅馆数量地区分布情况如下：

地区	旅馆数量（家）				
	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店	小计	比例
上海	3	16	45	64	21.99%
华东	6	22	79	107	36.77%
西南	1	8	8	17	5.84%
南方	1	10	6	17	5.84%
北方	4	10	29	43	14.78%
其中：北京	1	4	19	24	8.25%
东北	2	7	5	14	4.81%
华中	2	13	14	29	9.97%
合计	19	86	186	291	100.00%

截至2009年7月末，营运的“锦江之星”品牌旅馆客房数地区分布情况如下：

地区	旅馆客房数（间）				
	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店	小计	比例
上海	514	2,597	5,830	8,941	22.29%
华东	883	3,053	9,243	13,179	32.85%
西南	171	1,108	1,193	2,472	6.16%

地区	旅馆客房数（间）				
	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店	小计	比例
南方	283	1,666	701	2,650	6.61%
北方	810	1,479	3,968	6,257	15.60%
其中：北京	296	664	2,437	3,397	8.47%
东北	308	1,196	596	2,100	5.23%
华中	494	2,210	1,817	4,521	11.27%
合计	3,463	13,309	23,348	40,120	100.00%

注：

华东包括：南京、苏州、扬州、无锡、昆山、常州、江阴、常熟、盐城、南通、张家港、淮安、徐州、镇江、泰州、宜兴、太仓、宿迁、宁波、绍兴、新昌、杭州、诸暨、嘉兴、温州、桐庐、义乌、湖州、象山、舟山、青岛、济南、济宁、淄博、潍坊、东营、烟台、临沂、威海、菏泽

西南包括：重庆、成都、拉萨、贵阳、西安、银川、西宁

南方包括：东莞、广州、深圳、清远、桂林、南宁、厦门、福州、泉州、海口

北方包括：北京、天津、石家庄、张家口、太原、大同

东北包括：哈尔滨、大庆、长春、沈阳、大连

华中包括：武汉、张家界、长沙、南昌、景德镇、吉安、郑州、芜湖、安庆、合肥、黄山

截至2009年7月末，营运的“百时快捷”品牌旅馆数及客房数地区分布情况如下：

城市	旅馆数量			旅馆客房数		
	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店
华东		1			57	
华中		1			76	
北方			1			108
合计		2	1		133	108

备注：华东包括宁波地区、华中包括武汉地区、北方包括北京地区

3、入住率及房价

“锦江之星”品牌旅馆最近两年及一期入住率及房价情况如下：

指标	2009年1-7月份	2008年度	2007年度
入住率	80.24%	81.27%	83.93%
平均每天房价（元）	172.62	178.61	172.41
平均客房收入（REVPAR）（元）	138.52	145.15	144.71

“百时快捷”品牌旅馆最近一期入住率及房价情况如下：

指标	2009年1-7月份
入住率	65.70%
平均每天房价（元）	105.41
平均客房收入（REVPAR）（元）	69.25

（五）收入结构

1、业务收入结构

“锦江之星”经济型酒店最近两年及一期的业务收入结构如下：

单位：万元

序号	项目	2009年1-7月份		2008年度		2007年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
1	直营店营运收入	54,875	89.55%	82,037	89.89%	53,351	91.07%
2	加盟费收入	4,493	7.33%	6,592	7.22%	4,200	7.17%
2.1	其中：首次加盟费	2,059	3.36%	3,207	3.51%	1,876	3.20%
2.2	持续加盟费	2,434	3.97%	3,385	3.71%	2,324	3.97%
3	其他收入	1,914	3.12%	2,634	2.89%	1,034	1.76%
	合计	61,282	100.00%	91,263	100.00%	58,585	100.00%

2、地区收入结构

“锦江之星”经济型酒店直营店最近两年及一期的地区收入结构如下：

单位：万元

序号	项目	2009年1-7月份		2008年度		2007年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
1	上海	15,534	28.31%	26,403	32.18%	18,544	34.76%
2	华东	12,590	22.94%	19,009	23.17%	14,510	27.20%
3	西南	3,296	6.01%	3,321	4.05%	2,521	4.73%
4	南方	4,599	8.38%	5,097	6.21%	1,872	3.51%
5	北方	7,212	13.14%	11,766	14.34%	7,139	13.38%
5.1	其中：北京	3,374	6.15%	5,989	7.30%	4,464	8.37%
6	东北	3,806	6.94%	5,392	6.57%	3,526	6.61%
7	华中	7,838	14.28%	11,049	13.47%	5,239	9.82%
	合计	54,875	100.00%	82,037	100.00%	53,351	100.00%

注：直营店的地区具体范围为：

华东包括：南京、苏州、扬州、无锡、江阴、张家港、淮安、徐州、宁波、绍兴、杭州、嘉兴、义乌、象山、舟山、青岛、济南、潍坊、东营

西南包括：重庆、成都、拉萨、西安、银川

南方包括：东莞、广州、深圳、桂林、南宁、厦门、福州、海口

北方包括：北京、天津、石家庄、太原

东北包括：哈尔滨、长春、沈阳、大连

华中包括：武汉、长沙、南昌、郑州、芜湖












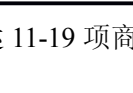
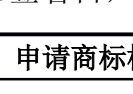
九、资产许可使用

2006年11月20日，锦江酒店集团与锦江国际（“锦江之星”相关商标权利人及商标申请人）签署《商标许可使用协议》，锦江国际将其合法拥有一系列商标（含申请注册登记中的商标）的使用权授予锦江酒店集团。

2008年1月30日，锦江酒店集团与锦江之星签署《商标许可协议》，约定锦江酒店集团准许锦江之星在其经营业务过程中根据经营需要独占使用上述标的商标。除非有特殊声明或根据前许可协议许可人的权利受到限制，该许可协议的许可期限自2006年11月20日至标的商标的注册期满为止，并在标的商标获得续展时自动继续有效。同时该协议还约定锦江酒店集团于使用许可期限内在其经营中不得使用或另行委托、授予他人使用标的商标，被许可人锦江之星无须因使用标的商标或转让第三方使用标的商标向许可人锦江酒店集团支付任何费用。

《商标许可协议》的标的商标分为已注册登记的商标和申请注册登记的商标。截至本报告书签署日，已注册登记的商标如下：

序号	权利人	商标标识	商标注册证编号	注册国家及地区	专用权期限
1	锦江国际	“锦江之星”字样	1362459	中国	2000.2.7-2010.2.6
2	锦江国际	“锦江之星”字样	3473492	中国	2005.5.21-2015.5.20
3	锦江国际	“锦江之星”字样	3473491	中国	2005.6.14-2015.6.13
4	锦江国际	“锦江之星”字样	4410359	中国	2008.7.7-2018.7.6
5	锦江国际	“锦江之星”字样	4587672	中国	2008.10.14-2018.10.13
6	锦江国际	“锦江之星”字样	T06/05634G	新加坡	2006.3.27-2016.3.27
7	锦江国际	“锦江之星”字样	300599149	中国香港	2006.3.14-2016.3.14
8	锦江国际	“锦江之星”字样	T06/05635E	新加坡	2006.3.27-2016.3.27
9	锦江国际	“锦江之星”字样	N/21667	中国澳门	2006.8.10-2013.8.10
10	锦江国际	“锦江之星”字样	N/21668	中国澳门	2006.8.10-2013.8.10
11	锦江国际	 图形 I N N	3867931	中国	2006.6.14-2016.6.13

序号	权利人	商标标识	商标注册证编号	注册国家及地区	专用权期限
12	锦江国际		3867930	中国	2006.6.14-2016.6.13
13	锦江国际		874393	国际注册	2005.11.18-2015.11.18
14	锦江国际		N/20448	中国澳门	2006.5.8-2013.5.8
15	锦江国际		4-2005-10450	菲律宾	2006.10.23-2016.10.23
16	锦江国际		N/20449	中国澳门	2006.7.7-2013.7.7
17	锦江国际		01231460	中国台湾	2006.10.1-2016.9.30
18	锦江国际		01235333	中国台湾	2006.11.1-2016.10.31
19	锦江国际		300599167	中国香港	2006.3.14-2016.3.14
20	锦江国际		4909743	中国	2009.3.14-2019.3.13
21	锦江国际		4909742	中国	2009.5.21-2019.5.20
22	锦江国际		3005599158	中国香港	2006.3.14-2016.3.13
23	锦江国际		N/21669	中国澳门	2006.8.10-2013.8.10
24	锦江国际		N/21670	中国澳门	2006.8.10-2013.8.10

注：锦江国际对上述 11-19 项商标标识中的“INN”词语无专用权。

截至本报告书签署日，已申请注册登记但仍在审查过程中的商标如下：

序号	权利人	申请商标标识	申请号	申请注册国家及地区	申请日期
1	锦江国际		2005-17919	马来西亚	2005.10.21

序号	权利人	申请商标标识	申请号	申请注册国家及地区	申请日期
2	锦江国际		2005-17918	马来西亚	2005.10.21
3	锦江国际		622409	泰国	2006.3.31
4	锦江国际		622410	泰国	2006.3.31

十、债权债务转移

对于标的资产涉及企业的金融机构债务，锦江股份已通知相关债权人并全部取得债权人同意函，相关债权债务处理合法。

十一、重大会计政策与会计估计差异或变更

标的资产的会计政策和会计估计与上市公司不存在重大差异，或者按规定将要进行变更的情形。

第五节 交易合同及利润补偿协议

一、交易合同的主要内容

（一）合同主体及签订时间

2009年8月28日，锦江股份与锦江酒店集团签署了《资产置换暨重组协议》。同日，闵行饭店与锦江酒店集团签署了《关于锦江国际酒店管理有限公司1%股权的转让协议》，锦江饭店与锦江股份签署了《关于上海锦江达华宾馆有限公司1%股权的转让协议》，《关于锦江国际酒店管理有限公司1%股权的转让协议》与《关于上海锦江达华宾馆有限公司1%股权的转让协议》均为《资产置换暨重组协议》之附属协议。2009年9月29日，锦江股份、锦江酒店集团、锦江饭店和闵行饭店签署了上述协议的补充协议，根据资产评估结果确定了相关交易价格。

（二）交易价格及定价依据

本公司置入及购买资产，本公司及子公司置出及出售资产，按照该等资产于评估基准日（2009年7月31日）的资产评估结果确定，并须经国有资产监督管理部门备案确认。

根据上海东洲出具的相关资产评估报告的资产评估结果，确定本公司置入资产交易价格为272,708.24万元，置出资产交易价格为306,703.41万元。本公司购买达华宾馆1%股权的交易价格为116.60万元，本公司子公司闵行饭店出售酒店管理1%股权的交易价格为400.25万元。

（三）支付方式

锦江股份和锦江酒店集团根据《资产置换暨重组协议》完成置换资产的交割，视为锦江股份按照置出资产的价格、锦江酒店集团按照置入资产的价格分别向对方支付了置换资产的对价。置入资产与置出资产交易价格的差额部分，应在交易双方按照《资产置换暨重组协议》的约定聘请的财务审计机构确定在相关期间置换资产的期间损益状况后的三十日内，将置出资产与置入资产在该等期间损益的差值与置换差额合并，由欠付方以现金的方式，一次性支付予对方。

酒店管理1%股权和达华宾馆1%股权的转让价款由股权受让方在《资产置换暨重组协议》规定的中国证监会核准本次重组的当月的最末日起30日内以现金支付予股权转让方指定的银行帐户。

（四）资产交付或过户的时间安排

自中国证监会核准本次交易的当月的最末日起，锦江股份、锦江酒店集团即分别成为置入资产、置出资产的合法所有者，分别享有并承担与置入资产、置出资产有关的一切权利和义务，但《资产置换暨重组协议》另有规定者除外。交易各方有义务协助交易对方在不迟于重组完成日完成有关的变更登记及其他必要的法律手续，重组完成日应不晚于中国证监会核准本次重组的当月的最末日的第九十日或交易双方另行书面确定的其他日期。

自中国证监会核准本次重组的当月的最末日起，股权转让方将采取一切可能及必要措施协助股权受让方完成转让股权的变更登记手续，包括但不限于，修订标的公司的公司章程、将股权受让方登载于标的公司的股东名册以及向工商行政管理机关进行有关的股东变更登记手续。上述变更登记手续应在不晚于中国证监会核准本次重组的当月的最末日的第九十日或交易双方另行书面确定的其他日期完成。

（五）期间损益的归属

置出资产自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间所发生的损益归属于锦江股份；置入资产自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间的损益归属于锦江酒店集团。

酒店管理1%股权自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间所发生的损益归属于闵行饭店，达华宾馆1%股权自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间所发生的损益归属于锦江饭店。

（六）与资产相关的人员安排

本次交易不影响锦江股份、锦江酒店集团、各重组企业与其员工所订立的劳动合同的有效性。各重组企业（新亚大酒店、新城饭店除外）与其员工所签署的劳动合同及所确立的劳动关系在本次重组完成后仍持续有效。

锦江酒店集团在进行资产置换的同时接收原新亚大酒店和新城饭店的全部原有员工，并将在中国证监会核准本次重组的当月的最末日后尽快与上述员工签署新的劳动合同，其合同期限应不少于上述员工原与锦江股份签署的劳动合同在资产置换之前所剩余的期限。

（七）生效条件和生效时间

《资产置换暨重组协议》及《补充协议》在以下条件完全达成的当日生效：

- 1、经锦江股份、锦江酒店集团授权代表签署；
- 2、锦江酒店集团董事会按照其所适用的有关规定程序批准本协议；
- 3、本公司股东大会按照其所适用的有关规定程序批准本协议；及
- 4、中国证监会核准本协议所述之资产置换和重组。

《关于锦江国际酒店管理有限公司1%股权的转让协议》及其补充协议、《关于上海锦江达华宾馆有限公司1%股权的转让协议》及其补充协议经股权转让双方及其授权代表签署后，与《资产置换暨重组协议》及其补充协议一同生效。

（八）保留条款、补充协议和前置条件

除前述之协议的生效条件和生效时间条款外，《资产置换暨重组协议》及《补充协议》、《关于锦江国际酒店管理有限公司1%股权的转让协议》及《补充协议》、《关于上海锦江达华宾馆有限公司1%股权的转让协议》及《补充协议》没有附带任何形式的保留条款、补充协议和前置条件。

（九）违约责任条款

任何一方违反其在协议中的任何声明、保证和承诺，或协议的任何条款，即构成违约。违约方应向守约方支付全面和足额的赔偿。

二、利润补偿协议

本次置入资产中，锦江之星采取收益现值法的评估结果作为评估结论并作为交易价格的定价依据。根据《重组办法》第三十三条的规定，为保护本公司及全体股东利益，2009年9月29日，锦江酒店集团的控股股东锦江国际与本公司签订了盈利预测补偿协议。根据该协议，锦江国际承诺，在本次重组后三个会计年度（包括完成重组的当年），如果锦江之星实际盈利数不足资产评估报告的利润预测数，对于二者之间的差额，在经双方聘请的财务审计机构审计确认后，将以现金的方式对本公司作出补偿（“盈利预测补偿”）。确认锦江国际需对本公司作出补偿的，锦江国际应在相关会计年度本公司年度报告披露之日起十个工作日内，以现金方式将补偿款项一次性汇入本公司指定的银行账户。

该盈利预测补偿协议根据锦江之星企业价值评估报告，确定2009年、2010年、2011年、2012年的利润预测数分别为2,172.06万元、3,210.72万元、4,118.39万元和5,003.49万元。

第六节 交易合规性分析

本次交易符合《重组办法》第十条规定的要求，具体如下：

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易完成前，本公司主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮以及物品供应等业务。本次交易后，“锦江之星”经济型酒店完整业务体系及资产进入本公司，本公司在酒店业务方面转向专注于发展经济型酒店业务。经济型酒店业务不属于国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2005年本）》所规定的限制类或淘汰类产业，符合国家有关产业政策的规定。

此外，置入的资产经济型酒店相关资产不属于高能耗、高污染行业，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形。

2、本次交易不会导致本公司不符合股票上市条件

本次交易对本公司的股本总额和股本结构均无影响，最近三年内公司无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件，不会出现暂停或终止上市的情形。

3、本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本公司聘请具有证券、期货相关资产评估业务资格的资产评估机构对交易标的资产进行了评估。评估机构独立；相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定，遵循了市场通行惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；评估方法的选取与评估目的及评估资产状况具有合理的相关性；交易标的资产的交易价格以经上海市国资委备案确认的资产评估报告的评估结果为依据，由本公司与交易对方协商确定，定价原则与定价方式公允、合理。本公司独立董事按照相关规定对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表独立意见，公司董事会也对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表了明确意见。因此本次重组不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

4、本次重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍。

标的资产涉及的企业合法存续，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

截至本报告书签署日，本公司已全部取得标的资产涉及的有限公司其他股东放弃优先认购权的同意函。不存在限制或者禁止转让的情形。

对于标的资产涉及企业的金融机构债务，本公司已通知相关债权人并全部取得债权人同意函，相关债权债务处理合法。

5、本次重组有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形

本次交易完成后，公司在酒店业务方面专注于发展经济型酒店业务，实现公司酒店业务的重新定位。“锦江之星”经济型酒店经过多年的发展，目前已经形成较大的经营规模，树立了良好的品牌形象，取得了行业领先的市场地位。目前，经济型酒店在我国处于快速发展阶段，未来市场空间巨大，行业发展前景广阔。“锦江之星”经济型酒店业务具有较高的成长性，有利于增强本公司的持续经营能力。

本次交易中的置入资产均为经营性资产，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次置入及购买资产在业务、资产、财务、人员、机构等方面均独立于锦江股份的控股股东锦江酒店集团以及法人实际控制人锦江国际及其关联方，并且锦江酒店集团已出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》，承诺在本次交易完成后，锦江股份在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联方保持独立。

“锦江之星”经济型酒店使用的“锦江之星”系列商标的所有权人为本公司法人实际控制人锦江国际。根据锦江国际与锦江酒店集团，以及锦江酒店集团与锦江之星签订的相关商标许可使用协议，锦江之星具有无偿、无限期、排他性的使用权。此种安排不会影响本次重组后本公司经济型酒店业务的正常经营及资产独立性。

7、本次交易有利于本公司保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，本公司已经按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的要求形成了健全有效的法人治理结构，制定了一系列相应的议事规则，明确了法人治理的实施细则，公司运作和管理符合中国证监会有关上市公司治理规范性文件的要求。

本次交易不会导致本公司控股股东及实际控制人发生变动，不会改变目前已经形成的法人治理结构。与此同时，本次交易有利于解决本公司与控股股东之间的同业竞争问题，减少经常性关联交易。本公司将依据相关法律法规的要求和《公司章程》的规定继续保持健全有效的法人治理结构，切实保护全体股东的利益。

第七节 董事会对交易定价依据及公平合理性的分析

一、交易定价依据

本次交易标的资产的交易价格以经具有证券业务资格的资产评估机构评估确认的资产评估结果为基准确定，本公司置入资产的交易价格为 272,708.24 万元，置入及购买资产的交易价格合计为 272,824.84 万元，置出资产的交易价格为 306,703.41 万元，本公司及子公司闵行饭店置出及出售资产的交易价格合计为 307,103.66 万元。

对置入及购买资产，上海东洲分别采用资产基础法和收益现值法进行了评估，对锦江之星采用收益现值法的评估结果作为评估结论，对旅馆投资、达华宾馆采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

对置出及出售资产，上海东洲分别采用资产基础法和/或收益现值法进行了评估。对酒店管理采用收益现值法的评估结果作为评估结论，对新亚大酒店、新城饭店、管理学院、海仑宾馆、建国宾馆、锦江汤臣、武汉锦江、锦江德尔、扬子江和温州王朝采用资产基础法评估结果作为评估结论。温州王朝 15%的股权根据评估基准日企业净资产结合投资比例确定评估结果。

二、交易定价公平合理性分析

（一）置入及购买资产定价分析

对于置入及购买资产，因为锦江之星和旅馆投资均经营“锦江之星”经济型酒店业务，达华宾馆也计划改造为经济型酒店，所以下文将三家公司视为一个整体，结合其模拟合并的财务状况与盈利能力，采取可比公司法对其整体交易定价的公平合理性进行分析。

1、置入及购买资产的财务状况与盈利能力

根据置入及购买资产的审计报告，锦江之星、旅馆投资和达华宾馆模拟合并的主要财务数据如下：

单位：万元

	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产	310,276	299,149	237,729

归属于母公司股东的所有者权益	193,842	192,171	188,141
	2009年1-7月	2008年度	2007年度
营业收入	61,356	91,882	61,433
营业利润	3,292	7,798	5,663
利润总额	3,962	9,896	5,775
净利润	3,205	7,465	3,117
归属于母公司股东的净利润	3,060	7,125	2,785

根据置入及购买资产的盈利预测报告，2009年、2010年锦江之星、旅馆投资和达华宾馆模拟合并的盈利数据如下：

单位：万元

	2009年预测数	2010年预测数
营业收入	112,737	138,231
营业利润	6,177	11,574
利润总额	6,847	11,574
净利润	5,135	8,701
归属于母公司股东的净利润	4,877	8,327

2、可比公司情况

(1) 目前在国内 A 股市场，尚无经济型酒店上市公司可供比较。本公司主要竞争对手如家在美国纳斯达克上市，其主要财务及营运数据如下：

序号	可比数据	2008年度/2008年末
1	营业收入（千美元）	257,922
2	净利润（千美元）	14,838
3	净资产（千美元）	235,634
序号	可比数据	2009年7月末
1	客房数（间）	63,180

资料来源：雅虎财经

(2) 如家在美国纳斯达克市场 2006 年 10 月至 2009 年 9 月平均交易价格为 24.49 美元；2009 年 7 月 31 日交易价格为 16 美元，市值为 6.72 亿美元；2009 年 9 月 21 日交易价格为 30.01 美元，市值为 11.86 亿美元。

时间	价格（美元）	市值（亿美元）
2009年9月21日	30.01	11.86
2009年7月31日	16.00	6.72
2006年10至2009年9月平均	24.49	-

资料来源：Bloomberg，雅虎财经

受美国次贷危机及全球金融危机的影响，2009年7月31日如家的股价及纳

斯达克指数均处于过去三年的平均水平以下。

如家价格与纳斯达克指数叠加走势图（2006年10月至2009年9月期间）



资料来源：雅虎财经

3、可比公司估值比较

按照如家2009年7月31日市值计算的各项价值倍数，计算置入及购买资产的参考估值平均为38.88亿元。

单位：万元

序号	“锦江之星”数据		如家价值倍数		锦江之星参考估值
1	营业收入	91,882	市值/收入	2.61	239,812
2	净利润	7,465	市值/净利润	45.29	338,090
3	净资产	192,171	市值/净资产	2.85	547,687
4	客房数（间）	40,361	市值/客房数	10.64	429,441
平均					388,758

注1：“锦江之星”数据为置入资产2008年汇总模拟数据，客房数为2009年7月末数据。

注2：“锦江之星”数据净资产值为归属于母公司股东的所有者权益，下同。

按照如家2009年9月21日市值计算的各项价值倍数，计算置入及购买资产的参考估值平均为68.59亿元。

单位：万元

序号	“锦江之星”数据		如家价值倍数		锦江之星参考估值
1	收入	91,882	市值/收入	4.60	422,657
2	净利润	7,465	市值/净利润	79.93	596,677
3	净资产	192,171	市值/净资产	5.03	966,620
4	客房数（间）	40,361	市值/客房数	18.77	757,576

平均					685,883
----	--	--	--	--	---------

注：“锦江之星”数据为置入资产 2008 年汇总模拟数据，客房数为 2009 年 7 月末数据。

本次置入及购买资产的企业整体价值合计为 35.47 亿元，相当于按照 2009 年 7 月 31 日如家价值倍数计算的参考估值水平的 91.23%，相当于按照 2009 年 9 月 21 日如家价值倍数计算的参考估值水平的 51.73%。2009 年 7 月 31 日的价值差异主要反映了二者之间行业地位差异的折价因素，而 2009 年 9 月 21 日的价值差异则主要反映了在预期全球经济复苏的背景下，近期美国资本市场对中国经济型酒店发展前景的良好预期。因此，本次置入及购买资产定价公平合理，不存在损害本公司及全体股东利益的情形。

（二）置出及出售资产定价分析

本公司及子公司闵行饭店置出及出售资产交易价格合计为 307,103.66 万元，对应的市盈率为 38.22 倍，高于 A 股市场酒店业上市公司平均市盈率水平（剔除微利公司后平均为 25.68 倍）。对应的市净率为 5.53 倍，也高于行业平均市净率水平（平均值为 3.90 倍、中值为 3.35 倍）。置出资产增值幅度较大、市净率较高，主要是因为置出的星级酒店资产多数地处上海市繁华地段，商业地产价值升值较大，且相关资产构建时间较早，历史成本较低。因此，本次置出及出售资产定价公平合理，不存在损害本公司及全体股东利益的情况。

单位：万元

净利润（2008）	基准日股权账面价值	评估值	市盈率	市净率
8,035.36	55,491.48	307,103.66	38.22	5.53

2009 年 7 月 31 日 A 股市场酒店业上市公司估值情况如下：

证券代码	证券简称	每股收益（元）	每股净资产（元）	市价（元）	市盈率（倍）	市净率（倍）
601007	金陵饭店	0.220	3.12	8.81	32.68	2.82
000033	新都酒店	0.011	0.91	5.52	545.79	6.07
000428	华天酒店	0.369	2.25	7.37	18.67	3.28
000524	东方宾馆	0.020	2.34	8.01	353.00	3.42
-	平均值 1	-	-	-	237.54	3.90
-	中值	-	-	-	192.84	3.35
-	平均值 2	-	-	-	25.68	-

注 1：每股收益为 2008 年数据，每股净资产为 2009 年 6 月末数据，市价为 2009 年 7 月 31 日收盘价格。

注 2：平均值 1 为 4 家上市公司数据算术平均值；由于新都酒店、东方宾馆每股收益低于 0.02 元，市盈率指标无意义，市盈率平均值 2 为剔除上述两家公司后的算术平均值。

三、董事会对评估事项的意见

（一）评估机构的独立性

公司聘请的上海东洲资产评估有限公司具有证券、期货相关资产评估业务资格。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办评估师与本公司及交易各方不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

本次重组相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性

本次评估目的是为公司本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

对置入及购买资产，上海东洲分别采用资产基础法和收益现值法进行了评估，对锦江之星采用收益现值法的评估结果作为评估结论，对旅馆投资、达华宾馆采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

对置出及出售资产，上海东洲分别采用资产基础法和/或收益现值法进行了评估。对酒店管理采用收益现值法的评估结果作为评估结论，对新亚大酒店、新城饭店、管理学院、酒店管理、海仑宾馆、建国宾馆、锦江汤臣、武汉锦江、锦江德尔、扬子江和温州王朝采用资产基础法评估结果作为评估结论。

锦江之星是一家从事连锁经济型酒店运营与管理的专业企业，预测其未来收益所需的平均房价、入住率等主要营业指标以及收入、成本、费用均能参照历史资料进行合理预测，且近年来经济型酒店一直保持快速稳定发展的趋势，具有稳定的现金流基础。与此同时，锦江之星经过十多年的发展，在经济型酒店加盟管理方面已经形成了品牌和商誉，因此采用收益现值法能够更为客观地反映其持续经营价值。

酒店管理是目前国内最大的专业酒店管理公司，属于典型的轻资产企业，通过提供酒店管理服务可以获取稳定的经营现金流量，并已经形成了管理经验、客户资源、品牌商誉等无形资产。因此，采用收益现值法能够更为客观地反映其持续经营价值。

其他资产多为酒店营运的重资产企业，在商业繁华地段所拥有的物业与土地使用权升值较大，重置成本较高，采用资产基础法能够更为客观地反映其公允价值。

综上，本次评估相关评估方法的选取与评估目的及评估资产状况具有合理的相关性。

（四）收益现值法重要评估依据、重要评估参数及评估结论的合理性

对锦江之星和酒店管理采用收益现值法评估所采用的预期未来各年度收益或现金流量等重要评估依据，计算模型所采用的折现率等重要评估参数及评估结论具有合理性。

（五）评估定价的公允性

本次重组以经上海市国资委备案确认的资产评估报告的评估结果作为定价依据具有公允性、合理性。

四、独立董事对评估事项的意见

（一）评估机构的独立性

公司聘请的上海东洲资产评估有限公司具有证券、期货相关资产评估业务资格。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办评估师与本公司及交易各方不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

本次重组相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估定价的公允性

本次重组以经上海市国资委备案确认的资产评估报告的评估结果作为定价依据具有公允性、合理性。

第八节 董事会讨论与分析

一、本次交易前本公司财务状况和经营成果分析

本节除非特殊说明，相关财务数据均为合并报表数据。

（一）本次交易前公司财务状况分析

1、资产结构分析

公司最近两年及一期期末各项资产项目金额及其占总资产的比例情况如下：

单位：元

项目	2009.06.30		2008.12.31		2007.12.31	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产合计	972,325,128	23.48	844,481,386	26.21	766,866,917	12.25
其中：货币资金	803,134,253	19.39	741,726,692	23.02	677,751,767	10.82
应收票据	2,101	0.00	22,762	0.00	114,692	0.00
应收账款	31,538,667	0.76	32,711,227	1.02	40,915,834	0.65
预付账款	16,647,466	0.40	17,645,307	0.55	1,978,192	0.03
应收利息	7,731,428	0.19	10,463,575	0.32	1,686,240	0.03
应收股利	63,156,551	1.52	2,772,327	0.09	1,513,695	0.02
其他应收款	34,439,863	0.83	26,566,107	0.82	32,096,054	0.51
存货	15,674,799	0.38	12,573,389	0.39	10,810,443	0.17
非流动资产合计	3,169,535,610	76.52	2,377,469,022	73.79	5,495,626,920	87.75
其中：可供出售金融资产	1,803,519,973	43.54	909,205,746	28.22	3,956,500,854	63.18
长期股权投资	850,178,452	20.53	951,434,437	29.53	992,227,227	15.84
固定资产	258,257,228	6.24	255,558,413	7.93	279,888,588	4.47
在建工程	592,114	0.01	6,986,751	0.22	8,648,865	0.14
无形资产	212,713,523	5.14	216,135,073	6.71	220,855,129	3.53
商誉	11,002,693	0.27	11,002,693	0.34	11,002,693	0.18
长期待摊费用	32,906,294	0.79	26,780,576	0.83	16,670,607	0.27
递延所得税资产	365,333	0.01	365,333	0.01	9,832,957	0.16
资产总计	4,141,860,738	100.00	3,221,950,408	100.00	6,262,493,837	100.00

最近两年及一期，公司总资产发生较大变化。2007年末、2008年末和2009年6月末总资产分别为62.62亿元、32.22亿元和41.42亿元。主要原因是受到证券市场股价大幅波动的影响，公司持有的可供出售金融资产公允价值发生剧烈波动。

截至2008年末，公司总资产为3,221,950,408元。其中，流动资产占比为

26.21%，非流动资产占比为 73.79%。主要资产项目为：长期股权投资 951,434,437 元，可供出售金融资产 909,205,746 元，货币资金 741,726,692 元，固定资产 255,558,413 元，无形资产 216,135,073 元，占 2008 年末总资产的比例分别为 29.53%、28.22%、23.02%、7.93%和 6.71%。

公司 2008 年末总资产比上年同期减少 3,040,543,429 元，下降幅度达 48.55%，主要是因为 2008 年证券市场出现较大幅度的下跌，公司可供出售金融资产账面价值大幅下降。可供出售金融资产 2007 年末账面价值为 3,956,500,854 元，2008 年末则下降至 909,205,746 元，减少 3,047,295,108 元，降幅为 77.02%，下降金额占总资产下降金额的 100.22%。

2008 年度可供出售金融资产变化明细情况如下：

被投资公司名称	股票代码	2007年末	本年公允价值变动	本年处置	2008年末	期末股数(千股)
长江证券	000783	3,850,389,334	-2,967,798,784	-	882,590,550	100,638
全聚德	002186	59,030,000	-36,555,426	-7,280,324	15,194,250	675
同达创业	600647	5,547,300	-2,989,611	-1,069,689	1,488,000	200
豫园商城	600655	16,526,152	-10,391,842	-	6,134,310	618
交通银行	601328	12,517,868	-8,719,232	-	3,798,636	801
上海电气	601727	12,490,200	-2,889,567	-9,600,633	-	-
合计	-	3,956,500,854	-3,029,344,462	-17,950,646	909,205,746	-

2、负债结构分析

公司最近两年及一期期末各项负债项目金额及其占总负债比例情况如下：

单位：元

项目	2009.06.30		2008.12.31		2007.12.31	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动负债合计	257,790,667	38.77	208,744,646	52.97	259,127,320	21.38
其中：短期借款	—	—	5,500,000	1.40	11,000,000	0.91
应付账款	47,960,443	7.21	54,710,370	13.88	55,921,267	4.61
预收款项	18,902,251	2.84	22,856,262	5.80	24,282,882	2.00
应付职工薪酬	64,742,302	9.74	73,920,250	18.76	79,482,247	6.56
应交税费	41,154,225	6.19	18,470,659	4.69	40,329,761	3.33
应付股利	10,701,099	1.61	182,173	0.05	6,428,607	0.53
其他应付款	74,330,347	11.18	33,104,932	8.40	41,682,556	3.44
非流动负债合计	407,081,140	61.23	185,359,288	47.03	953,092,862	78.62
其中：长期借款	2,040,000	0.31	2,040,000	0.52	2,040,000	0.17
预计负债	—	—	2,206,889	0.56	—	—
递延所得税负债	405,041,140	60.92	181,112,399	45.96	951,052,862	78.46
负债合计	664,871,807	100.00	394,103,934	100.00	1,212,220,182	100.00

最近两年及一期，公司总负债变化较大。2007年末、2008年末及2009年6月末总负债分别为12.12亿元、3.94亿元和6.65亿元。

截至2008年末，公司总负债为394,103,934元。其中，流动负债占比为52.97%，非流动负债占比为47.03%。主要负债项目为：递延所得税负债181,112,399元，应付职工薪酬73,920,250元，应付账款54,710,370元，其他应付款33,104,932元，占2008年末总负债的比例分别为45.96%、18.76%、13.88%和8.40%。

2008年公司总负债减少818,116,248元，下降67.49%。主要原因是受2008年中国股市大幅下挫影响，公司可供出售金融资产公允价值大幅降低，进而导致递延所得税负债大幅减少。2008年末递延所得税负债同比减少769,940,463元，降幅为80.96%，占总负债下降金额的94.11%。

3、偿债能力分析

指标	2009年6月末	2008年末	2007年末
资产负债率(母公司)	13.28%	8.85%	17.52%
流动比率(次)	3.77	4.05	2.96
速动比率(次)	3.71	3.99	2.92

注：(1) 资产负债率=总负债/总资产

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=速动资产/流动负债

2007年末、2008年末及2009年6月末公司资产负债率(母公司)分别为17.52%、8.85%和13.28%，一直保持在较低水平，具有较强的长期偿债能力。

截至2009年6月末，公司流动比率和速动比率分别为3.77次和3.71次，具有较强的短期偿债能力。

4、资产周转能力分析

指标	2009年1-6月	2008年度	2007年度
应收账款周转率(次)	10.93	21.28	22.53
流动资产周转率(次)	0.39	0.99	1.11
总资产周转率(次)	0.10	0.17	0.19

注：(1) 应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

(2) 流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

(3) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2008年度公司应收账款周转率、流动资产周转率及总资产周转率分别为21.28次、0.99次和0.17次，较2007年度略有下降，主要原因是：2008年度公司酒店业务受到金融危机的影响，营业收入同比下降4.92%，而流动资产平均余

额主要因为货币资金增加，同比上升了 6.80%，总资产平均余额主要因为可供出售金融资产公允价值变动，同比上升了 9.72%。总体而言，公司资产周转能力保持稳定，未发生重大变化。

综上，公司资产负债结构稳定，偿债能力较强，具有较高的财务安全性。

（二）本次交易前公司经营成果分析

1、收入结构分析

公司最近两年及一期的主营业务收入业务分布情况如下：

单位：元

行业	2009年1-6月		2008年度		2007年度	
	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)
酒店营运业务	198,973,044	57.07	498,732,715	64.05	531,665,132	64.97
酒店管理业务	38,939,527	11.17	89,235,311	11.46	89,829,107	10.98
餐饮与食品业务	63,970,735	18.35	49,061,962	6.30	45,869,469	5.61
物品供应业务	46,126,321	13.23	139,935,996	17.97	149,301,493	18.25
其他业务	651,078	0.19	1,735,339	0.22	1,635,578	0.20
合计	348,660,705	100.00	778,701,323	100.00	818,300,779	100.00

2007年度、2008年度、2009年上半年公司主营业务收入分别为 818,300,779 元、778,701,323 元和 348,660,705 元。

2008年主营业务收入同比下降 4.84%，主要原因是受金融危机影响，公司酒店营运和物品供应两项业务收入分别下降了 6.19%和 6.27%。

最近两年及一期，公司主营业务收入结构保持稳定，未出现重大变化。2008年度，酒店营运业务、酒店管理业务、餐饮与食品业务、物品供应业务及其他业务的收入占比分别为 64.05%、11.46%、6.30%、17.97%和 0.22%。

2、利润来源分析

单位：元

项目	2009年1-6月		2008年度		2007年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业利润	219,227,404	61.44%	303,044,053	38.18%	321,500,520	38.51%
利润总额	223,804,171	62.72%	321,239,206	40.48%	324,554,898	38.88%
净利润	185,993,699	52.13%	288,547,937	36.36%	279,604,269	33.50%
归属于母公司所有者的净利润	184,372,857	51.67%	273,195,189	34.42%	263,782,196	31.60%

项目	2009年1-6月		2008年度		2007年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	79,156,311	22.18%	241,555,283	30.44%	205,072,021	24.57%
营业收入	356,813,400	100.00%	793,625,751	100.00%	834,760,286	100.00%

2008年度，公司营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润占营业收入的比例分别为38.18%、40.48%，36.36%、34.42%和30.44%，与2007年度相比未发生重大变化。

2009年1-6月，公司营业利润占营业收入的比例为61.44%，出现较大幅度的上升，主要是因为2009年上半年公司实现投资收益203,844,223元，同比增加了67.05%。增加的投资收益主要为长期股权投资转让收益，具体为：本公司已转让所持有的上海肯德基7%股权，当期确认投资收益62,931,606元；本公司已转让所持有的上海中亚饭店股权，当期确认部分投资收益69,476,065元。

2009年1-6月，公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润占营业收入的比例为22.18%，比2008年下降了8.26个百分点。主要是因为，受罕见的全球经济危机和甲型H1N1流感疫情的影响，随着世界经济增长明显减缓和居民旅游消费预期下降等，我国旅游业包括酒店业面临着空前严峻的挑战，公司当期实现营业收入同比下降了11.1%。其中，酒店营运业务和酒店管理业务收入分别下降了21.54%和18.50%。

3、盈利能力指标分析

(1) 主营业务利润率分析

业务分部	主营业务利润率		
	2009年1-6月	2008年度	2007年度
酒店营运业务	81.96%	83.79%	80.11%
酒店管理业务	97.79%	96.51%	91.81%
餐饮与食品业务	65.96%	46.58%	46.16%
物品供应业务	4.40%	4.84%	5.02%
其他业务	56.02%	61.60%	56.93%
合计	70.48%	68.66%	65.74%

最近两年及一期，公司主营业务利润率分别为65.74%、68.66%和70.48%，相对稳定，略有提升。

(2) 每股收益、净资产收益率分析

单位：元

项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度
基本每股收益（元）	0.3056	0.4529	0.4373
稀释每股收益（元）	0.3056	0.4529	0.4373
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.1312	0.4004	0.3400
全面摊薄净资产收益率（%）	5.43	9.93	5.30
加权平均净资产收益率（%）	6.14	5.46	12.68
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	2.33	8.78	4.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.63	4.83	10.03

最近两年及一期，公司扣除非经常性损益后的基本每股收益分别为 0.3400 元、0.4004 元和 0.1312 元，2009 年 1-6 月份出现较大幅度下降，主要是因为受酒店业景气下降的影响公司主营业务出现下滑。

最近两年及一期，公司扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率分别为 4.19%、8.78%、2.33%，出现较大的波动。该项指标 2008 年比 2007 年上升 4.59 个百分点，主要是因为公司净资产规模受可供出售金融资产公允价值波动的影响大幅下降，基数大为降低。2009 年 1-6 月该项指标降幅较大，是受到酒店业务下滑和净资产规模大幅回升的双重影响所致。

综上，公司利润构成稳定，但自 2008 年以来，星级酒店业务受到全球经济危机和甲型 H1N1 流感疫情的冲击，盈利能力呈现下降趋势。

二、交易标的行业特点和经营情况

（一）经济型酒店行业概述

目前国内外学者和业者对经济型酒店（Economy Hotel或Budget Hotel）的概念并没有准确定论，其通常定义为：以大众消费群体为主要服务对象，所处地段较为繁华或交通便利，提供有限服务，设施简约，舒适干净，价格实惠，经营成本低廉的一种现代酒店业态。经济型酒店最主要的特征包括：低廉实惠的价格、简约便捷的服务和设施以及舒适干净的环境等。

1、经济型酒店的起源和发展

20世纪30-50年代，随着美国大众化旅游的兴起以及公路网络的发展，汽车旅馆开始出现，为平民的出游提供廉价的住宿服务。1952年成立的假日汽车旅馆第一次尝试采取标准化方式复制产品和服务。

20世纪60年代初期到80年代末期，经济型酒店进入蓬勃发展时期。酒店数量

迅速增长，产品形态日趋多元化，连锁经营取代传统的分散经营模式，单体酒店开拓出快速发展的扩张途径，一些发展比较成熟的经济型酒店开始并购整合单体酒店。

20世纪80年代末至90年代末，经济型酒店行业开始进行品牌调整。经过长期的快速发展，经济型酒店进入市场成熟期，市场淘汰了一些管理力量薄弱，资金运营不畅的品牌，一些品牌则得益于资本实力和管理能力愈发强大。竞争的加剧迫使企业将重点转向服务质量和品牌建设。品牌建设、质量管理、市场细分、产品多元化等企业内部管理开始受到重视。

进入21世纪，经济型酒店进入新一轮快速发展时期，主要表现为经济型酒店在发展中国家市场的开拓以及发展中国家本土品牌的发展，在中国、东南亚等地区，经济型酒店的扩张非常迅速。世界著名的经济型酒店品牌如宜必思、速8、假日快捷等纷纷进入亚洲市场。

2、我国经济型酒店目前发展状况

20世纪90年代中后期，随着我国国内旅游的兴起，经济型酒店产生新的市场空间。1997年锦江之星上海锦江乐园店开业，标志着中国第一家品牌化、连锁化的经济型酒店诞生。随后如家、新宇之星、莫泰168等品牌相继出现。这一阶段经济型酒店多是针对商务客人，其布局以北京、上海为中心，向环渤海、长三角、珠三角等发达城市扩张。

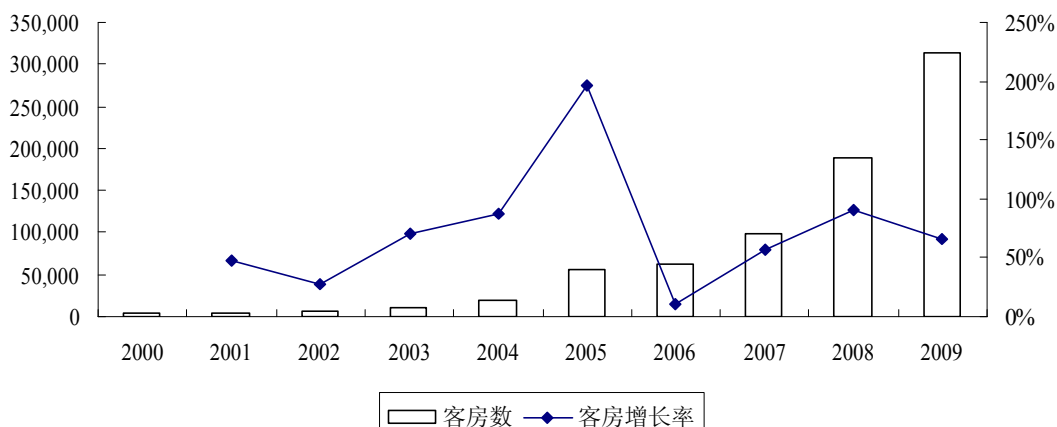
21世纪初，经济型酒店在我国进入快速发展时期。从上海、北京、深圳等重点城市到区域中心城市再到二线城市，从跨国酒店公司到本土酒店集团，从国有资本到民间资本，都将该领域作为战略性竞争领域。这一阶段也诞生了中州快捷、城市客栈、7天等品牌。但最主要的品牌发展速度非常快，增速达到200%-300%。随着新竞争者的加入，在发达区域的竞争已经非常激烈，同时已出现经济型酒店的并购、整合案例。

根据中国经济型酒店网的统计及预测，2000年至2009年，中国经济型酒店的酒店数从23家快速增加至2,805家，客房数从3,236间快速增加至312,930间，年复合增长率分别高达70.53%和66.19%。具体如下：

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
酒店数	23	36	50	87	166	522	578	906	1,698	2,805
酒店数增长率		57%	39%	74%	91%	214%	11%	57%	87%	65%
客房数	3,236	4,741	6,048	10,292	19,199	56,854	63,277	98,817	188,788	312,930
客房增长率		47%	28%	70%	87%	196%	11%	56%	91%	66%

资料来源：中国经济型酒店网

中国经济型酒店客房数增长情况（2000-2009）



（二）经济型酒店行业特点

1、影响行业发展的有利因素

（1）国内旅游的持续增长为经济型酒店带来不断扩大的市场需求

目前我国旅游市场已进入到大众化发展阶段，旅游消费成为人们生活的重要组成部分，并呈现较强的消费惯性，预计未来几年，中国仍将处于以国内游为主的快速发展期。

2005、2006、2007年，我国国内旅游收入年同比增长速度分别为12.2%、17.9%和24.7%，呈现不断加快的趋势，并逐渐超过全国旅游业总收入的增长速度，成为拉动旅游业总收入增长的主要动力。2007年，我国国内旅游收入占全部旅游总收入的比例达到70.92%。

国内游是经济型酒店的重要客源，国内游的快速发展为经济型酒店行业提供了不断扩大的市场需求。

	2005年		2006年		2007年	
	收入(亿元)	同比增长	收入(亿元)	同比增长	收入(亿元)	同比增长
国内旅游收入	5,286	12.2%	6,230	17.9%	7,771	24.7%
旅游业总收入	7,686	12.4%	8,935	16.3%	10,957	22.6%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

	2007年收入(亿元)	比例
国内旅游	7,770.62	70.92%
入境游及出境游	3,186.38	29.08%
合计	10,957.00	100.00%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

国内游指标	2005年	2006年		2007年	
	数值	数值	同比增长	数值	同比增长
总人次（亿人次）	12.1	13.9	15.0%	16.1	15.5%
出游率	92.7%	106.1%	14.5%	122.5%	15.5%
总花费（亿元）	5,285.9	6,229.7	17.9%	7,770.6	24.7%
人均花费（元）	436.1	446.9	2.5%	482.6	8.0%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

（2）中小型企业日益增加为经济型酒店创造了个人商务出行的需求

根据国家发改委统计的信息，自2003年以来，国民经济年均增长9.5%，而规模以上中小工业企业和非公有制经济增加值年均增长28%，个体私营经济的发展速度成倍高于全国经济增长速度。截至2007年6月底，我国中小企业数已达到4,200多万户，占全国企业总数的99.8%，经工商部门注册的中小企业数量达到460万户，个体经营户达到3,800多万户。中小企业创造的最终产品和服务价值相当于国内生产总值的60%左右，上缴税收约为国家税收总额的53%，生产的商品占社会销售总额的58.9%，商品进出口额占68%左右。

中小型企业和非公有制经济主体通常对其雇员商务出行规定较低的费用标准。在此标准下，其雇员更加倾向于在商务出行中选择入住舒适、简约、卫生、交通便利、性价比较高的经济型酒店。由于中小型企业商务出行旅客占据了经济型酒店个人商务出行旅客的主要部分，因此，伴随着中小型企业的持续快速发展及其在国民经济中地位的日益提高，经济型酒店的个人商务出行需求也将持续扩大。

（3）经济型酒店比例过低，存在巨大的提升空间

目前我国酒店行业结构不尽合理，经济型酒店供给过少，甚至低于高星级酒店，无法满足中低档消费者的巨大市场需求。截至2007年末，我国经济型酒店与星级酒店客房数之比仅约为6%：94%。而发达国家这一比例已经达到70%：30%。可见，我国经济型酒店仍有巨大的发展空间。

	2006年末		2007年末	
	客房数（万间）	比例	客房数（万间）	比例
中国星级酒店	145.98	95.84%	157.38	94.09%
中国经济型酒店	6.33	4.16%	9.88	5.91%
合计	152.31	100.00%	167.26	100.00%

资料来源：国家旅游局、中国经济型酒店网

（4）大量中低星级单体酒店为经济型酒店提供了市场替代空间

目前我国中低星级酒店通常以单店形式存在，缺乏连锁经营、品牌效应和网络支持，且管理较差，服务品质参差不齐。由于在价格和性价比方面与经济型酒店缺乏竞争力，正逐渐面临被经济型酒店替代的趋势。

根据国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》，截至2007年末，一至三星级酒店饭店数、客房数、床位数及营业收入占全部酒店相关指标的比例分别为85.54%、69.87%、72.54%和45.12%，处于相当高的水平。而且，一至三星级酒店的客房数合计达到109.96万间，大约相当于经济型酒店2009年预计客房数31.29万间的3.5倍。可见，经济型酒店替代现有中低星级酒店的市场空间巨大。

	饭店数 (家)	比例	客房数 (万间)	比例	床位数 (万张)	比例	营业收入 (亿元)	比例
五星级	369	2.72%	13.73	8.72%	21.47	7.23%	401.07	24.35%
四星级	1,595	11.74%	33.69	21.41%	60.06	20.23%	502.85	30.53%
四星、五星合计	1,964	14.46%	47.42	30.13%	81.53	27.46%	903.92	54.88%
三星级	5,307	39.07%	64.76	41.15%	124.33	41.87%	519.76	31.56%
二星级	5,718	42.10%	42.04	26.71%	84.72	28.53%	211.77	12.86%
一星级	594	4.37%	3.16	2.01%	6.36	2.14%	11.59	0.70%
一至三星合计	11,619	85.54%	109.96	69.87%	215.41	72.54%	743.12	45.12%
合计	13,583	100.00%	157.38	100.00%	296.94	100.00%	1,647.04	100.00%

2、影响行业发展的不利因素

（1）资本实力及融资能力对经济型酒店品牌发展的制约

经济型酒店在中国尚处于成长阶段。虽然已经出现包括锦江之星在内的一些优势企业，且排名前十位的品牌市场占有率合计已超过60%，但是，由于我国经济型酒店市场空间巨大，已有的优势企业及大批新进企业未来几年内仍将实施大规模扩张计划，以快速占领市场，通过提高门店覆盖率实现规模效益，巩固和提升市场形象。对于同一经济型酒店品牌，在重要的商务及旅游城市，个人及商务旅客通常希望在接近各个商务活动中心及旅游景点的多个地点均有可供选择的门店。因此，在普遍实施方便、快捷的网络及电话预订管理，软硬件服务水平相对差异较小的情况下，门店的数量、交通便利程度、在全国重要城市的覆盖率，直接影响到客户对品牌的满意度和忠诚度。然而，大规模扩张门店数量对经济型酒店企业提出了巨大的、持续不断的融资需求。与此同时，受到酒店行业固有波动风险的影响，企业的经济效益有可能在快速扩张的过程中出现一定程度的波动，因此可能在某段时期内出现资金紧张甚至资金链断裂的风险。因此是否具备足够的资金实力以及持续的融资能力是制约行业内主要企业发展的重要因素。

（2）国外成熟品牌对国内市场的冲击

中国经济型酒店的巨大市场，正在不断吸引如速8、宜必思等国外成熟品牌企业进入这个市场。这些国外品牌有的专注于经营经济型酒店，有的在更大范围的酒店服务领域具有长期发展的历史和成熟的酒店管理经验，并且在世界范围内具有更大的市场覆盖率和品牌影响力。与此相反，目前国内主要的经济型酒店品牌企业，除锦江之星等少数企业外，普遍不具备深厚的酒店管理背景和综合品牌服务协同能力。这些企业取得目前的市场份额更多地是因为较早地抓住国内市场机会进入市场，积极实施快速扩张策略。而今后的发展则必然要面临服务与管理水平等方面更高、更深层次的竞争。虽然国际品牌在中国的扩张仅仅是其全球业务布局的一部分，但是其仍然将对国内企业形成激烈的竞争和冲击。

3、行业经营模式

经济型酒店的经营模式主要包括直营和加盟特许经营两种方式。在经济型酒店连锁发展的初期，采取直营模式是一种恰当的选择。主要是因为：第一，直营店有充裕的资金支持；第二，在市场尚未成熟的阶段，管理加盟店存在较大难度；第三，直营店可以作为营运样板，有助于将连锁品牌的管理理念和运营标准具体化。然而，当品牌培育达到一定规模后，特许经营逐步成为主要模式，可以增值品牌，迅速实现低成本扩张，形成规模经济和稳定回报。从发达国家的发展经验来看，有的品牌以直营为主（如“雅高”旗下品牌直营的比例为60%），也有的全部采取特许经营（如“胜腾”旗下品牌）。

目前国内主要的经济型酒店品牌企业仍以直营方式为主，但特许经营的比例呈明显上升的趋势。例如，目前“如家”直营与加盟的比例约为7: 3，未来的目标是调整到6: 4；“汉庭”直营与加盟的比例约为8: 2，未来的目标是调整到6: 4；而“锦江之星”旅馆直营与加盟的比例约为3.5: 6.5。

4、行业区域性、季节性特征

（1）区域性特征

目前我国经济型酒店比较集中于上海、北京以及沿海经济发达的长三角、珠三角地区。仅上海、北京、江苏、浙江、广东5个地区的门店数量即占全国的58%。根据中国经济型酒店网统计数据，截至2009年3月，我国经济型酒店的地区分布情况具体如下：

序号	地区	经济型酒店分布比例
1	上海	17%
2	北京	12%

3	江苏	11%
4	广东	11%
5	浙江	7%
6	山东	5%
7	湖北	4%
8	河南	4%
9	四川	3%
10	辽宁	3%
-	其他	23%
-	合计	100%

（2）季节性特征

目前，个人休闲旅游出行构成了经济型酒店的主要客源。国内游在一年内不同时期的波动会引起经济型酒店入住率情况的变化。根据国家旅游局《2006年中国旅游业统计公报》、《2007年中国旅游业统计公报》，2006年、2007年我国春节、“五一”、“十一”三个“黄金周”的旅游收入占全年旅游收入的比例分别为24.42%和23.37%。“五一”假期调整后，暑假和“十一”两个长假期间经济型酒店入住率会明显上升。

	2006年		2007年	
	金额(亿元)	比例	金额(亿元)	比例
全年国内旅游收入	6,230	100.00%	7,771	100.00%
其中：“黄金周”旅游收入	1,521	24.42%	1,816	23.37%

注：“黄金周”包括春节、“五一”、“十一”三个假期

（二）置入资产的核心竞争力及行业地位

1、“锦江之星”旅馆的核心竞争力

（1）长期运营的历史

“锦江之星”是国内起步最早的经济型酒店。1997年锦江之星上海锦江乐园店开业，“锦江之星”成为我国第一家连锁经营的经济型酒店。经过十余年的发展，截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆营运酒店数及客房数已分别达到291家及40,120间。2004年至2008年，营运酒店数及营运酒店客房数年复合增长率分别为57.50%和60.85%，具体如下：

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
营运酒店数	39	54	91	160	240
营运酒店数增长率	-	38%	69%	76%	50%
营运酒店客房数	5,087	7,578	12,945	23,139	34,050
营运酒店客房数增长率	-	49%	71%	79%	47%

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
营运及筹建酒店数	63	107	181	280	360
营运及筹建酒店数增长率	-	70%	69%	55%	29%
营运及筹建酒店客房数	8,538	15,077	26,028	38,335	47,918
营运及筹建酒店客房数增长率	-	77%	73%	47%	25%

（2）兼顾商务及私人出行需求的服务品质

“锦江之星”旅馆自创立以来，在经营理念、产品发展方向等方面始终围绕市场需求，结合社会、行业、消费者对住宿业的要求与市场趋势发展经济型酒店产品，保持与社会对企业要求、客人对住宿需求的一致性。在产品开发中，坚持倡导资源节约、简约时尚，安全健康、便捷舒适，经济实惠、注重品质的住宿环境，引导健康文明的大众消费观，满足现代人的生活节奏与出行需求。“锦江之星”旅馆的服务特色在于：①服务设施有限，但服务品质良好；②简约时尚、便捷舒适、经济实惠、品质上乘；③突出客房及餐厅功能。

与其他经济型酒店品牌相比，“锦江之星”在业务定位上更加兼顾商务及私人旅客的需求，努力追求更高层次的性价比优势。经济型酒店既要满足个人旅游出行的住宿需求，也要满足相当比例的中档商务出行需求。两类客户对经济型酒店服务品质的要求存在一定程度上的差异。个人旅游客人通常对房价更为敏感，从而不得不接受更为简单的装修、更小的房间面积以及相对较差的交通便利程度。而商务出行旅客通常希望在有限的住宿预算内入住硬件条件更加优良，房间相对宽敞，交通便利、接近城市商务活动中心的酒店。针对这种情况，“锦江之星”旅馆并未盲目追求低成本扩张。相反，在选址、装修、房间设计、服务品质方面更加兼顾商务出行旅客的需求，提供更为优质的硬件设施和服务，例如提供更加完善的安全设施，使用更为环保的装修材料，提供四星级标准的睡床等。这种服务品质对众多三星、四星级酒店形成更大的替代优势，同时为私人出行旅客提供更为超值的住宿满意度。

（3）卓越的品牌形象

经过十余年的发展，“锦江之星”已经树立了国内经济型酒店连锁经营的优质品牌形象。不断获得旅游、饭店以及经济型酒店等行业主管部门、协会以及权威媒体的各项殊荣。2009年2月中国经济型酒店网“经济型酒店品牌调研口碑分析”的结果显示，在国内前五名经济型酒店品牌中，“锦江之星”旅馆在品牌整体感受、卫生安全、客房温馨舒适、微笑服务、方便快捷、设施配备等方面名列第一。

（4）专业酒店管理的背景

在目前国内主要经济型酒店品牌企业中，除少量国外品牌外，锦江之星是少数具有专业酒店管理背景的公司。虽然在目前我国经济型酒店成长初期，企业的竞争更多地表现为门店扩张、市场覆盖方面的竞争，但是，根据发达国家的发展经验，随着行业走向成熟，各企业今后的发展将更多地取决于服务与管理水平的差异。“锦江之星”经济型酒店业务是锦江酒店集团整体酒店业务板块的一部分。锦江酒店集团处于中国领先地位，在国际酒店和餐厅协会官方刊物《HOTELS Magazine》2009年6月发布的最新全球酒店集团排行榜中，按照酒店客房数量计算，锦江酒店集团位列全球第13位。锦江酒店集团在星级酒店运营与管理、经济型酒店运营与管理、餐饮与食品等诸多方面具有协同管理的优势。这种整体品牌影响力及专业酒店管理背景将对“锦江之星”的后续发展提供更强的支持。

（5）在上海及华东地区的区域竞争力

经过长期发展，“锦江之星”在上海及华东地区已经形成比较明显的区域优势，具有较高的门店覆盖率。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆在上海的酒店数及客房数分别为64家和8,941间，在全行业的市场占有率分别达到13.91%和15.71%。上海是我国经济最为活跃的长三角地区的中心城市，是中国的服务业中心以及游客及其他旅客的中转枢纽，每年也有大批出入境旅客路经上海。长期以来，其经济增长速度及活跃程度在全国处于领先地位，并将在2010年举办“世博会”。上海独特的区位优势使其成为全国经济型酒店最为集中的地区，是各个经济型酒店品牌企业投资经营的重点。截至2009年3月，上海地区经济型酒店数量占全国的17%，经济型酒店的数量和覆盖率已经累积发展到相当高的水平。“锦江之星”旅馆起步于上海，在上海地区具有重要的影响，形成了比较明显的区域优势和先发优势，这将对后进入者构成强有力的竞争。

	上海酒店数	上海客房数
“锦江之星”	64	8,941
全行业	460	56,903
“锦江之星”占有率	13.91%	15.71%

行业资料来源：中国经济型酒店网

2、“锦江之星”旅馆的市场占有率

根据中国经济型酒店网的统计，截至2009年7月，按照客房数口径计算，“锦江之星”旅馆位列全国第二，市场占有率约为11%。

3、主要竞争对手

“锦江之星”旅馆的主要竞争对手包括如家、莫泰168、7天、汉庭、格林豪

泰、速8、宜必思、维也纳、中州快捷等。

根据中国经济型酒店网的统计，截至2009年7月，国内经济型酒店前十名品牌市场份额等情况具体如下：

排名	品牌	市场占有率
1	如家	18%
2	锦江之星	11%
3	莫泰 168	10%
4	7 天	8%
5	汉庭	7%
6	格林豪泰	5%
7	速 8	3%
8	宜必思	1%
9	维也纳	1%
10	中州快捷	1%

资料来源：中国经济型酒店网

三、本公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势

（一）本次交易后财务状况分析

1、资产负债结构分析

（1）资产结构分析

本公司2009年7月31日的合并资产负债表及备考合并资产负债表的资产项目结构及差异情况如下：

单位：万元

项目	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
流动资产合计	97,854	19.28%	131,280	18.92%	33,426	34.16%
其中：货币资金	81,983	16.15%	111,001	15.99%	29,018	35.40%
应收票据	1	0.00%	0	0.00%	-1	-100.00%
应收账款	3,123	0.62%	1,884	0.27%	-1,239	-39.67%
预付账款	1,586	0.31%	1,771	0.26%	185	11.65%
应收利息	415	0.08%	318	0.05%	-97	-23.37%
应收股利	4,503	0.89%	3,943	0.57%	-560	-12.43%
其他应收款	3,310	0.65%	9,603	1.38%	6,293	190.13%
存货	1,651	0.33%	1,761	0.25%	110	6.69%
其他流动资产	1,283	0.25%	1,000	0.14%	-283	-22.06%
非流动资产合计	409,782	80.72%	562,763	81.08%	152,981	37.33%
其中：可供出售金融资产	273,857	53.95%	274,775	39.59%	918	0.34%

项目	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
长期股权投资	85,801	16.90%	24,391	3.51%	-61,410	-71.57%
固定资产	25,633	5.05%	104,874	15.11%	79,241	309.13%
在建工程	83	0.02%	28,186	4.06%	28,103	33987.01%
无形资产	21,152	4.17%	19,844	2.86%	-1,308	-6.19%
长期待摊费用	3,220	0.63%	108,179	15.59%	104,959	3260.11%
递延所得税资产	37	0.01%	2,513	0.36%	2,476	6778.66%
资产总计	507,636	100.00%	694,043	100.00%	186,407	36.72%

注：2009年7月31日实际数未经审计。

本次交易前，本公司流动资金、非流动资产占总资产的比例分别为19.28%和80.72%。流动资产中主要为货币资金，其占总资产的比例为16.15%。非流动资产的主要项目为可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和无形资产，占总资产的比例分别为53.95%、16.90%、5.05%和4.17%。

本次交易后，本公司流动资金、非流动资产占总资产的比例分别为18.92%和81.08%。流动资产中仍主要为货币资金，其占总资产的比例为15.99%。非流动资产的主要项目为可供出售金融资产、长期待摊费用、固定资产、在建工程，占总资产的比例分别为39.59%、15.59%、15.11%和4.06%。

本次交易后，本公司总资产将从507,636万元增加至694,043万元，总资产、流动资产、非流动资产分别增加36.72%、34.16%和37.33%，流动资产与非流动资产的比例结构未发生重大变化。金额变化较大的资产项目主要为固定资产、在建工程和长期待摊费用，具体情况如下：

固定资产项目余额为104,874万元，比交易前增加79,241万元，其中主要是房屋建筑物和设备。房屋建筑物和设备的净额分别为55,847万元和45,890万元。固定资产增加较多的原因是本公司星级酒店物业资产购置时间较早，账面值相对较低，而置入的经济型酒店物业资产购置时间较晚，形成的固定资产账面价值相对较高。

在建工程净值为28,186万元，比交易前增加28,103万元，主要是因为“锦江之星”旅馆有较多筹建门店，锦江之星装修工程期末余额达28,159万元。

长期待摊费用余额为108,179万元，比交易前增加104,959万元，主要是因为“锦江之星”旅馆大量采取租赁物业方式经营，所形成的经营租入固定资产改良项目期末余额达107,688万元。

长期股权投资项目余额为24,391万元，比交易前下降61,410万元，主要原因是本次交易前，置出资产中采用权益法核算的合营企业和联营企业较多，而本次

交易后，置入的三家公司均纳入合并报表范围。

综上，本次交易有利于本公司扩大资产规模，进一步保持及巩固本公司在行业内的领先地位。

（2）负债结构分析

本公司2009年7月31日的合并资产负债表及备考合并资产负债表的负债项目结构及差异情况如下：

单位：万元

	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
流动负债合计	25,495	28.49%	106,234	55.90%	80,739	316.68%
其中：短期借款			55,990	29.46%	55,990	
应付账款	4,291	4.79%	24,589	12.94%	20,298	473.07%
预收款项	2,254	2.52%	4,763	2.51%	2,509	111.36%
应付职工薪酬	6,712	7.50%	4,878	2.57%	-1,834	-27.33%
应交税费	3,665	4.10%	5,021	2.64%	1,356	36.99%
应付股利	760	0.85%	372	0.20%	-388	-51.03%
其他应付款	7,279	8.13%	10,594	5.57%	3,315	45.55%
一年内到期的长期应付款			28	0.01%	28	
其他流动负债	535	0.60%			-535	-100.00%
非流动负债合计	64,006	71.51%	83,813	44.10%	19,807	30.95%
其中：长期借款	204	0.23%	17,204	9.05%	17,000	8333.33%
长期应付款			2,590	1.36%	2,590	
递延所得税负债	63,802	71.29%	63,989	33.67%	187	0.29%
其他非流动负债			30	0.02%	30	
负债合计	89,501	100.00%	190,047	100.00%	100,546	112.34%

注：2009年7月31日实际数未经审计。

本次交易前，本公司流动负债、非流动负债占负债总额的比例分别为28.49%和71.51%。非流动负债中占比较大的主要为递延所得税负债，占负债总额的比例为71.29%。

本次交易后，本公司流动负债、非流动负债占负债总额的比例分别为55.90%和44.10%。流动负债中占比较大的主要为短期借款，应付账款和其他应付款，占负债总额的比例分别为29.46%、12.94%和5.57%。非流动负债中占比较大的主要为递延所得税负债和长期借款，占负债总额的比例分别为33.67%和9.05%。

本次交易后，本公司负债总额将从89,501万元增加至190,047万元，负债总额、流动负债、非流动负债分别增加112.34%、316.68%和30.95%，流动负债比例明

显增加。金额变化较大的负债项目主要为短期借款、长期借款和应付账款，具体情况如下：

短期借款余额为55,990万元，长期借款余额为17,204万元，分别比交易前增加55,990万元和17,000万元，主要是因为置入的经济型酒店业务发展较快，融资需求较大，长、短期借款较多。

应付账款余额为24,589万元，比交易前增加20,298万元，主要是因为置入的经济型酒店资产收入规模显著大于置出的星级酒店资产，应付账款相应较多。

（3）偿债能力及财务安全性分析

根据公司备考报表，2009年7月31日，本次交易后本公司资产负债率由17.63%上升至27.38%，但仍然处于合理的水平，母公司资产负债率为12.91%，处于较低水平，具有较高的财务安全性。

	2009年7月31日		2008年12月31日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产负债率	17.63%	27.38%	12.23%	26.43%
母公司资产负债率	-	12.91%	8.85%	6.41%

此外，置入资产中，锦江之星有5.1亿元的银行授信额度，旅馆投资有2亿元的银行授信额度。

（4）股东权益变化分析

根据公司备考报表，按照2008年12月31日和2009年7月31日两个时点计算，本次交易后，本公司股东权益分别增长28.89%和21.22%。

单位：万元

	2009年7月31日			
	实际数	备考数	差异值	差异率
归属于母公司股东的股东权益	410,209	497,263	87,054	21.22%
	2008年12月31日			
	实际数	备考数	差异值	差异率
归属于母公司股东的股东权益	275,112	354,592	79,480	28.89%

注：2009年7月31日实际数未经审计。

2、盈利能力分析

（1）收入构成分析

根据本公司经审计的2008年财务报表及公司备考财务报表，本次交易前后本

公司主营业务收入结构变化情况如下：

单位：万元

序号	主营业务收入	2008年实际数	占比	2008年备考数	占比	差异值
1	酒店营运业务	49,873	64.05%	84,830	79.72%	34,957
2	酒店管理业务	8,923	11.46%			-8,923
3	食品及餐饮业务	4,906	6.30%	18,206	17.11%	13,300
4	物品供应业务	13,994	17.97%			-13,994
5	其他业务	174	0.22%	3,374	3.17%	3,200
	合计	77,870	100.00%	106,410	100.00%	28,540

本次交易前，本公司主营业务收入分为酒店（星级）营运、酒店管理（星级）、食品及餐饮、物品供应及其他业务五大类，收入比例分别为64.05%、11.46%、6.30%、17.97%和0.22%。

本次交易后，本公司主营业务收入分为酒店营运（经济型酒店）、食品及餐饮、其他业务三大类，收入比例分别为79.92%、17.11%和3.17%。

本次交易后，本公司主营业务收入增加28,540万元，其中，酒店营运业务收入增加34,957万元，食品及餐饮业务收入增加13,300万元。与此同时，本公司不再对外经营星级酒店管理及物品供应业务。

（2）主营业务利润构成分析

根据本公司2008年经审计的财务报表及备考财务报表，本次交易前后本公司主营业务利润结构变化情况如下：

单位：万元

序号	主营业务利润	2008年实际数	占比	2008年备考数	占比	差异值
1	酒店营运业务	41,788	78.15%	83,061	87.79%	41,273
2	酒店管理业务	8,612	16.11%			-8,612
3	食品及餐饮业务	2,285	4.27%	8,828	9.33%	6,543
4	物品供应业务	677	1.27%			-677
5	其他业务	107	0.20%	2,724	2.88%	2,617
	合计	53,469	100.00%	94,613	100.00%	41,144

本次交易前，本公司酒店（星级）营运、酒店管理（星级）、食品及餐饮、物品供应及其他五大类业务的主营业务利润比例分别为78.15%、16.11%、4.27%、1.27%和0.20%。

本次交易后，本公司酒店营运（经济型酒店）、食品及餐饮、其他业务三大类业务的主营业务利润比例分别为87.79%、9.33%和2.88%。

本次交易后，本公司主营业务利润增加41,144万元，其中，酒店营运主营业务利润增加41,273万元，食品及餐饮主营业务利润增加6,543万元。

（3）利润来源分析

根据本公司备考合并盈利预测报告，基于2010年1月1日完成本次重组的假设，并不考虑2009年8-12月及2010年预测期间的非经常性损益，本公司利润表2008年实际数、2009年预测数及2010年预测数情况如下：

单位：万元

	2008年 实际数	占比	2009年 预测数	占比	2010年 预测数	占比
营业收入	79,363	100.00%	78,807	100.00%	170,696	100.00%
减：营业成本	24,855	31.32%	24,364	30.92%	19,534	11.44%
营业税金及附加	3,266	4.12%	3,436	4.36%	9,270	5.43%
销售费用及管理费用	40,560	51.11%	47,082	59.74%	128,078	75.03%
财务费用	-1,746	-2.20%	-1,484	-1.88%	789	0.46%
资产减值损失	32	0.04%	15	0.02%		0.00%
加：投资收益	17,909	22.57%	27,880	35.38%	11,317	6.63%
营业利润	30,304	38.18%	33,275	42.22%	24,343	14.26%
加：营业外收入	1,901	2.40%	536	0.68%	506	0.30%
减：营业外支出	82	0.10%	32	0.04%		0.00%
利润总额	32,124	40.48%	33,779	42.86%	24,848	14.56%
减：所得税费用	3,269	4.12%	5,360	6.80%	3,592	2.10%
净利润	28,855	36.36%	28,419	36.06%	21,257	12.45%
归属于母公司所有者的净利润	27,320	34.42%	27,564	34.98%	20,136	11.80%
扣除非经常性损益后的净利润	25,697	32.38%	14,069	17.85%	20,754	12.16%

预计完成重组后的2010年，本公司营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润以及扣除非经常性损益后的净利润占营业收入的比例分别为14.26%、14.56%、12.45%、11.80%和12.16%，说明公司利润主要来源主营业务。

2009年、2010年预测的营业收入分别为78,807万元和170,696万元，预计2010年营业收入同比增长116.60%。

2009年、2010年预测的扣除非经常性损益后的净利润分别为14,069万元和20,754万元，预计2010年同比增长47.52%。

在成本构成中，本次交易后，预计本公司销售及管理费用大幅上升，占营业收入的比例达到75.03%，主要原因是纳入合并报表范围的置入资产经营规模较大，相关人工费用、折旧及摊销、物业租赁费、能源燃料费以及物料及维修费等

费用较大，具体如下：

单位：万元

	2008年实际数	2009年预测数	2010年预测数	2010年同比增长
销售及管理费用	40,560	47,082	128,078	172.03%
其中：人工费用	19,583	21,880	38,940	77.97%
折旧及摊销	5,777	6,366	28,341	345.19%
租赁费	1,165	3,311	24,007	625.07%
能源燃料费	3,630	4,903	13,490	175.14%
物料及维修费	2,796	2,798	6,957	148.64%

（4）资产周转能力分析

根据公司备考报表计算，2009年1-7月，本次交易后本公司应收账款周转率由12.94次上升至48.09次，流动资产周转率由0.46次上升至0.59次，总资产周转率由0.10次上升至0.13次，均有不同程度的上升。

单位：次

	2009年1-7月		2008年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
应收账款周转率	12.94	48.09	20.88	93.37
流动资产周转率	0.46	0.59	0.99	0.87
总资产周转率	0.10	0.13	0.17	0.22

（5）盈利能力指标分析

根据本公司备考财务报告，2009年1-7月，本次交易前后，归属于母公司股东的净利润分别为20,033万元和22,371.45万元，本次交易后增加11.67%，基本每股收益相应由0.332元增加至0.371元，增加0.039元。

虽然本次交易后净利润有所上升，但由于置入资产账面价值较大，本公司净资产收益率略有下降。2009年1-7月，按照实际数和备考数计算的全面摊薄净资产收益率分别为4.88%和4.48%，本次交易后轻微下降0.4个百分点。

项目	2009年1-7月		2008年	
	实际数	备考数	实际数	备考数
基本每股收益（元）	0.332	0.371	0.453	0.438
全面摊薄净资产收益率	4.88%	4.48%	9.93%	7.44%

注：2009年1-7月实际数未经审计。

2008年度备考的基本每股收益与全面摊薄净资产收益率分别为0.438元和7.44%，显著高于A股酒店业上市公司的平均水平。

序号	证券简称	2008年基本每股收益（元）	2008年全面摊薄净资产收益率
----	------	----------------	-----------------

序号	证券简称	2008年基本每股收益（元）	2008年全面摊薄净资产收益率
1	新都酒店	0.01	1.15%
2	华天酒店	0.37	11.01%
3	东方宾馆	0.02	0.69%
4	金陵饭店	0.22	7.10%
平均值		0.16	4.99%
中值		0.12	4.13%

资料来源：WIND资讯

根据本公司备考盈利预测报告，基于2010年1月1日完成本次重组的假设，并不考虑2009年8-12月及2010年预测期间的非经常性损益，预计2009年、2010年，本公司扣除非经常性损益后基本每股收益分别为0.233元和0.344元，2010年同比提高0.111元。

	2009年预测数	2010年预测数	增加值
扣除非经常性损益后基本每股收益（元）	0.233	0.344	0.111

因此，本次交易有利于提高本公司盈利能力，扩大本公司在酒店业上市公司的领先优势，进一步巩固行业龙头地位。

综上，本次交易后，本公司总资产及净资产规模均有较大幅度提高，资产负债结构稳定，并可以保持较高的财务安全性。营业收入大幅增加，资产周转能力有所提高。扣除非经常性损益后每股收益呈上升趋势，主营业务的盈利能力进一步增强。

（三）未来经营的优势和劣势

1、未来经营的优势

本次交易后，本公司业务经营的优势主要表现在两个方面，一方面是前文所述置入资产“锦江之星”经济型酒店业务的核心竞争力优势，具体包括长期运营的历史、兼顾商务及私人出行需求的服务品质、卓越的品牌形象、专业酒店管理的背景、在上海及华东地区的区域优势与先发优势等，相关内容具体参见本节“二、交易标的行业特点和经营情况”之“（二）置入资产的核心竞争力及行业地位”之“1、“锦江之星”旅馆的核心竞争力”。另一方面是本次交易完成后，“锦江之星”经济型酒店业务在本公司平台下运作的优势，具体如下：

（1）业务稳定性优势

本次交易后，本公司的酒店业务将由星级酒店的运营和管理转向经济型酒店的运营和管理。与此同时，本公司原有业绩较为稳定的餐饮与食品业务，以及金

融股权投资等将保持不变，为本公司持续稳定发展奠定良好的基础。

（2）资金优势与融资能力优势

经济型酒店的良好市场前景及其业务发展模式，需要大量的资本支出支持其扩张门店数量，保持和提高市场占有率，提高经济效益。与此同时，经济型酒店在经历了多年的快速发展之后，也逐渐面临日趋激烈的竞争。在新建及加盟门店自建扩张模式下，每家新店从建设到营运，前期投入较大，产生效益存在一定的时滞性。因此，如果通过并购扩张，直接收购已经投入营运的其他品牌的门店，可以在业务规模扩张的同时更快地实现经营效益的提升。根据发达国家的发展经验，在市场竞争达到一定程度，行业趋于成熟的阶段，将不可避免地出现并购热潮。我国经济型酒店行业已经开始出现优势品牌并购扩张的案例及趋势，例如“如家”2007年对“七斗星”的收购。相比之下，并购扩张比门店扩张需要更大的资金支持。

本次重组后，本公司将充分运用自身的资金优势支持“锦江之星”经济型酒店的快速发展。根据本公司备考财务报表，截至2009年7月末，本公司拥有货币资金11.10亿元。同时作为AB股上市公司，具有长期持续的融资能力。这种资金与融资能力优势有利于“锦江之星”经济型酒店在未来的市场竞争中保持和扩大竞争优势及市场份额。

（3）自有产权旅馆投资及资本运作的优势

“锦江之星”旅馆与其他品牌企业在经营模式上的一个差异在于，由于“锦江之星”具有较强的资本实力，除了租赁门店发展直营门店以外，还对部分地理位置优越的门店直接进行投资，形成自有产权物业的门店。截至2009年7月末，锦江之星及旅馆投资营运及筹建的拥有自有产权物业的门店合计有26家。随着我国房地产市场的发展及“锦江之星”旅馆门店盈利水平的提高，相当一部分自有物业的公允价值升值很大。作为置入资产商业模式的一部分，锦江之星、旅馆投资及本次交易后的本公司，可以择机对升值较大的自有物业门店通过产权转让，或者成立房地产信托基金（REITS）等方式进行资本运作，以实现资本增值收益，并同时筹集资金进一步推动租赁门店的扩张。本次交易后，本公司充足的资本实力可以进一步支持“锦江之星”加大自有物业门店的资本运作力度，以提高经济型酒店业务的盈利水平及其稳定性。

（4）境内上市平台运作的优势

我国经济型酒店业务的客户群体主要为国内个人旅游及中档商务出行旅客，其市场主要在国内。目前主要的经济型酒店品牌企业，大多数为非上市公司，个

别公司如“如家”在海外上市。“锦江之星”旅馆置入本公司以后，将成为第一家通过境内上市公司平台运作的经济型酒店。业务上市地点与客户群体地域的统一，将形成间接的广告效应，进一步提升“锦江之星”的品牌形象和市场影响力。

2、未来经营的劣势

(1) 由于“锦江之星”旅馆寻求在硬件设施、服务品质方面为客户提供更为优质的住宿条件，因此其门店的投资成本相对较高。然而，在目前的市场竞争环境下，旅客对经济型酒店房价的敏感性较高，因此造成“锦江之星”旅馆的房价不能相应提高，必须在房价上保持与其他品牌一定的竞争力。虽然该等模式有助于形成更高的性价比，但是会对“锦江之星”经济型酒店业务的短期利润率构成一定的负面影响。

(2) “锦江之星”旅馆在地域上比较集中于上海及华东地区。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆在上海及华东地区的门店占全部门店数量的比例接近60%，而在其他地区的市场覆盖则相对较低。虽然上海及华东地区是经济型酒店比较集中的重点地区，但是随着上述地区酒店覆盖的相对饱和，目前国内主要的经济型酒店品牌企业均正在或计划加大在全国更大范围，特别是二线城市的扩张力度。如果本公司不能同步加大市场覆盖，则存在市场占有率下降的风险。

四、本次交易对公司的影响

（一）对本公司主营业务及盈利能力的影响

1、本次交易后，本公司在酒店业务方面，将主要经营“锦江之星”经济型酒店业务。“锦江之星”旅馆具有较高的成长性，2004-2008年，其营运酒店数及营运酒店客房数年复合增长率分别高达57.5%和60.85%。截止2009年7月，“锦江之星”旅馆在中国经济型酒店中排名第二。经济型酒店主要满足中低档住宿需求，在中国目前正处于高速发展的阶段。从长期趋势来看，随着我国人均出游率、人均中档客房数，以及中档住宿单位数量的增加，经济型酒店的市场需求仍将保持较高速度的增长。本次交易后，本公司将继续巩固和提升“锦江之星”的市场地位和影响，使其成为公司新的利润增长点，从而提高公司的盈利能力。

2、根据置入资产备考合并盈利预测报告，预计2010年，置入资产合并实现营业收入138,231万元，同比增长22.61%，实现归属于母公司股东的净利润8,327万元，同比增长70.74%。具体如下：

单位：万元

序号	项目	2009年预测数	2010年预测数	2010年增长率
----	----	----------	----------	----------

序号	项目	2009年预测数	2010年预测数	2010年增长率
1	营业收入	112,737	138,231	22.61%
2	营业利润	6,177	11,574	87.37%
3	利润总额	6,847	11,574	69.04%
4	净利润	5,135	8,701	69.44%
5	归属于母公司股东的净利润	4,877	8,327	70.74%

3、根据本公司备考合并盈利预测报告，本次交易后，2009年、2010年本公司按照扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润计算的每股收益分别为0.233元和0.344元，2010年同比增加0.111元。

（二）人员安排

由于本次重组后，本公司酒店业务由星级酒店运营与管理转向经济型酒店的运营与管理，本公司可能在必要的情况下和适当的时机对董事、高级管理人员进行调整，以保持锦江之星管理团队的稳定性。但截至本报告签署日，尚未形成明确具体的计划。

（三）资产及业务整合

本次资产置换后，本公司星级酒店业务及相关资产整体置出至锦江酒店集团，“锦江之星”经济型酒店业务及相关资产整体进入本公司。除本公司尚余少数低星级酒店计划改造为经济型酒店外，无需进行其他资产及业务整合。

（四）完善公司治理

本次交易对本公司的治理机制无重大影响。本公司将继续保持健全有效的法人治理结构，相关内容具体参见本报告书“第六节 交易合规性分析”部分。

第九节 财务会计信息

一、交易标的财务报表

（一）置入及购买资产财务报表

德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产——锦江之星、旅馆投资及达华宾馆之模拟财务报表，包括2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的模拟合并资产负债表，2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的模拟合并利润表进行了审核，并出具了德师报(审)字(09)第S0061号《专项审计报告》。

1、置入及购买资产模拟合并资产负债表

置入及购买资产于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的模拟合并资产负债表如下：

单位：元

	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产			
流动资产：			
货币资金	543,031,578.03	618,188,280.31	466,630,137.90
应收账款	14,726,912.08	6,901,595.00	7,006,557.62
预付款项	3,408,314.75	3,914,514.53	3,701,151.56
其他应收款	65,169,798.58	78,242,218.99	57,671,658.88
存货	7,459,385.68	7,629,108.42	5,034,833.43
流动资产合计	633,795,989.12	714,875,717.25	540,044,339.39
非流动资产：			
可供出售金融资产	9,183,144.96	5,024,384.64	10,839,121.92
长期股权投资	451,350.00	451,350.00	451,350.00
固定资产	977,632,790.06	888,378,470.97	818,128,627.57
在建工程	281,586,385.42	371,973,382.55	305,495,903.60
无形资产	121,999,220.38	104,541,697.64	107,047,209.55
长期待摊费用	1,053,239,419.57	887,258,829.33	582,405,648.80
递延所得税资产	24,871,651.73	18,990,913.45	12,878,445.94
非流动资产合计	2,468,963,962.12	2,276,619,028.58	1,837,246,307.38
资产总计	3,102,759,951.24	2,991,494,745.83	2,377,290,646.77
负债及所有者权益			
流动负债：			

	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
短期借款	559,900,000.00	503,400,000.00	89,350,000.00
应付账款	234,006,723.22	202,345,693.48	189,517,783.30
预收款项	40,296,248.18	39,013,356.76	31,467,745.27
应付职工薪酬	30,245,971.81	37,878,688.91	30,752,846.21
应交税费	19,429,750.20	24,685,215.00	23,421,379.49
应付利息	2,081,912.99	1,468,015.02	314,485.37
应付股利	29,030,944.00	24,756,348.83	7,333,620.58
其他应付款	50,791,736.15	42,979,913.48	39,260,143.57
一年内到期的非流动负债	281,090.03	—	—
流动负债合计	966,064,376.58	876,527,231.48	411,418,003.79
非流动负债：			
长期借款	170,000,000.00	171,000,000.00	67,500,000.00
长期应付款	3,204,480.50	—	—
递延所得税负债	1,869,692.56	816,275.53	2,223,411.48
其他非流动负债	296,592.67	—	—
非流动负债合计	175,370,765.73	171,816,275.53	69,723,411.48
负债合计	1,141,435,142.31	1,048,343,507.01	481,141,415.27
股东权益			
归属于母公司股东的权益	1,938,422,365.61	1,921,708,071.62	1,881,410,153.51
少数股东权益	22,902,443.32	21,443,167.20	14,739,077.99
股东权益合计	1,961,324,808.93	1,943,151,238.82	1,896,149,231.50
负债和股东权益总计	3,102,759,951.24	2,991,494,745.83	2,377,290,646.77

2、置入及购买资产模拟合并利润表

置入及购买资产2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的模拟合并利润表如下：

单位：元

	2009年1—7月	2008年度	2007年度
营业收入	613,559,901.65	918,824,577.74	614,328,772.67
减：营业成本	43,306,706.36	74,071,246.10	62,158,889.15
营业税金及附加	34,936,887.11	50,821,179.94	32,956,620.66
销售费用	358,673,830.56	513,558,521.16	318,711,149.51
管理费用	118,992,897.83	171,649,069.21	136,882,228.95
财务费用	24,904,235.17	30,899,837.02	7,035,627.89
资产减值损失	11,493.61	90,637.06	170,626.59
加：投资收益	188,179.20	250,905.60	219,542.40
营业利润	32,922,030.21	77,984,992.85	56,633,172.32

	2009年1-7月	2008年度	2007年度
加：营业外收入	7,321,658.56	22,620,611.56	2,060,656.10
减：营业外支出	620,101.05	1,643,451.17	944,028.61
其中：非流动资产处置损失	73,032.80	235,358.20	138,944.97
利润总额	39,623,587.72	98,962,153.24	57,749,799.81
减：所得税费用	7,569,087.85	24,315,933.88	26,575,738.05
净利润	32,054,499.87	74,646,219.36	31,174,061.76
归属于母公司股东的净利润	30,595,223.75	71,254,130.15	27,845,065.23
少数股东损益	1,459,276.12	3,392,089.21	3,328,996.53

（二）置出及出售资产汇总财务报表

普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司及子公司拟置出及出售资产2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的汇总资产负债表，2009年1月1日至7月31日止七个月期间、2008年度及2007年度的汇总利润表、汇总现金流量表、汇总所有者权益变动表和财务报表附注进行了审计，并出具了普华永道中天特审字(2009)第759号《审计报告》。

1、汇总财务报表编制基础

本公司在编制汇总财务报表时，假设拟置出及出售资产所形成的报告主体于汇总财务报表列报之最早期初已经存在，并以拟置出分公司、拟置出子公司、拟置出合营公司及拟置出联营公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间已经审计的财务报表为基础，汇总编制而成。拟置出分公司、拟置出子公司、拟置出合营公司及拟置出联营公司财务报表按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制，并已于2007年1月1日按照《企业会计准则第38号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条及其他规定进行追溯调整。

对于拟置出子公司及拟置出分公司，按照其各自经审计的财务报表金额在汇总财务报表加总列示。拟置出子公司的所有者权益及当期净损益中不属于锦江股份及其下属子公司所拥有的部分分别作为“少数股东权益”及“少数股东损益”在汇总财务报表中所有者权益及净利润项下单独列示。拟置出子公司之间、拟置出分公司之间及拟置出子公司与拟置出分公司之间所有重大往来余额、交易及未实现利润在汇总财务报表编制时予以抵销。

拟置出合营公司及拟置出联营公司均由锦江股份与其他投资方设立，因此，

在汇总财务报表中，对于拟置出合营公司及拟置出联营公司按照其各自经审计的所有者权益金额和锦江股份对其持股比例计算应享有的份额，并在汇总资产负债表上作为“长期股权投资”及“归属于母公司的所有者权益”分别列示；按照其各自经审计的净利润金额和锦江股份对其持股比例计算应享有的份额，并在汇总利润报表上作为“投资收益”列示。拟置出合营公司及拟置出联营公司分派的利润或现金股利于宣告分派时按照锦江股份应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。拟置出子公司及拟置出分公司与拟置出合营公司及拟置出联营公司之间未实现的内部交易损益，按照锦江股份对拟置出合营公司及拟置出联营公司持股比例计算归属于拟置出子公司与拟置出分公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。拟置出子公司及分公司与拟置出合营公司及联营公司发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

对于上述拟置出长期股权投资，按照其在锦江股份长期股权投资帐面成本在“长期股权投资”及“归属于母公司的所有者权益”分别列示；按照其宣告分派的现金股利或利润在汇总利润表上作为“投资收益”列示。

2、遵循企业会计准则情况的声明

汇总财务报表按照上述的编制基础进行编制，在所有重大方面公允反映了锦江股份按照上述的编制基础编制的2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的拟置出及出售资产汇总财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的拟置出及出售资产汇总经营成果和现金流量，会计政策的选用符合企业会计准则的相关规定。

3、置出及出售资产汇总资产负债表

置出及出售资产于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的汇总资产负债表如下：

单位：元

资产	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产			
货币资金	252,851,560	279,652,366	280,702,028
应收票据	7,945	22,762	114,692
应收利息	975,737	2,976,085	—
应收账款	26,638,408	29,187,267	37,040,928
其他应收款	9,923,533	12,195,608	9,914,303
预付款项	1,196,392	827,932	506,353
存货	6,359,723	6,951,116	5,922,923
流动资产合计	297,953,298	331,813,136	334,201,227

资产	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
非流动资产			
长期股权投资	218,398,935	263,622,377	294,710,443
固定资产	184,583,962	196,775,435	216,984,397
在建工程	553,564	6,884,150	3,634,464
无形资产	135,078,807	137,610,890	141,948,815
长期待摊费用	3,640,719	3,976,048	4,613,898
递延所得税资产	106,060	106,060	106,060
非流动资产合计	542,362,047	608,974,960	661,998,077
资产总计	840,315,345	940,788,096	996,199,304
负债及所有者权益	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债			
短期借款	—	5,500,000	11,000,000
应付账款	30,610,546	39,993,631	47,858,669
预收款项	14,843,048	15,758,781	16,042,760
应付股利	30,100,000	—	5,760,771
应付职工薪酬	25,889,641	34,162,539	33,011,386
应交税费	5,873,015	10,817,984	20,352,134
其他应付款	30,653,341	29,373,176	34,408,883
流动负债合计	137,969,591	135,606,111	168,434,603
负债合计	137,969,591	135,606,111	168,434,603
所有者权益			
归属于母公司股东的所有者权益	633,752,226	725,486,969	750,336,126
少数股东权益	68,593,528	79,695,016	77,428,575
所有者权益合计	702,345,754	805,181,985	827,764,701
负债及所有者权益总计	840,315,345	940,788,096	996,199,304

4、置出及出售资产汇总利润表

置出及出售资产2009年1月1日至7月31日止七个月期间、2008年度及2007年度的汇总利润表如下：

单位：元

	2009年1-7月	2008年度	2007年度
营业收入	279,846,247	644,084,361	668,081,426
减：营业成本	85,930,511	205,778,862	212,373,822
营业税金及附加	11,751,847	26,183,512	27,202,540
销售费用	87,028,290	168,114,750	162,078,512
管理费用	69,701,591	131,107,531	137,557,745
财务（收入）/费用 - 净额	-1,443,900	-4,275,901	554,371
资产减值损失/（转回）	—	4,393	-86,600

加：投资(损失)/收益	-20,888,687	-10,217,662	1,933,166
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益	-20,888,687	-10,230,241	1,427,976
营业利润	5,989,221	106,953,552	130,334,202
加：营业外收入	3,435,057	764,827	1,274,421
减：营业外支出	84,403	713,549	198,677
其中：非流动资产处置损失	78,098	669,744	166,094
利润总额	9,339,875	107,004,830	131,409,946
减：所得税费用	7,049,767	26,651,201	36,632,007
净利润	2,290,108	80,353,629	94,777,939
归属于母公司股东的(净亏损)/净利润	-1,347,560	62,658,030	76,433,306
少数股东损益	3,637,668	17,695,599	18,344,633
其他综合收益	—	—	—
综合收益总额	2,290,108	80,353,629	94,777,939
归属于母公司股东的综合(亏损)/收益总额	-1,347,560	62,658,030	76,433,306
归属于少数股东的综合收益总额	3,637,668	17,695,599	18,344,633

二、本公司备考财务报表

德勤华永会计师事务所有限公司对本公司2009年7月31日及2008年12月31日的备考合并及公司资产负债表、2009年1月1日至7月31日止期间及2008年度的备考合并及公司利润表进行审核，并出具了德师报(审)字(09)第S0057号《专项审计报告》。

本公司备考财务报表之编制系假定本次交易于2008年1月1日前业已完成，本公司于其设立日或拟置入资产中的各子公司设立日时已持有拟置入资产，且自其设立日或拟置出资产中的各子公司设立日起未持有拟置出资产，所形成的会计主体于设立日时已经存在，所形成的业务架构于该日已经存在。本公司遂将本公司和各子公司纳入本备考财务报表的范围，并根据本附注所述之基础编制本备考财务报表。

1、本公司备考合并资产负债表

单位：元

	2009年7月31日	2008年12月31日
资产		
流动资产：		
货币资金	1,110,005,038	1,080,262,607
应收账款	18,840,085	10,614,405

	2009年7月31日	2008年12月31日
预付款项	17,712,045	18,109,219
应收利息	3,178,907	7,487,490
应收股利	39,426,081	1,330,632
其他应收款	96,034,345	100,649,326
存货	17,605,483	13,251,380
其他流动资产	10,000,000	—
流动资产合计	1,312,801,984	1,231,705,059
非流动资产：		
可供出售金融资产	2,747,749,834	914,230,131
长期股权投资	243,905,197	316,659,786
固定资产	1,048,743,842	946,523,126
在建工程	281,859,705	372,075,983
无形资产	198,444,560	182,527,738
长期待摊费用	1,081,793,819	910,063,357
递延所得税资产	25,130,925	19,250,186
非流动资产合计	5,627,627,882	3,661,330,307
资产总计	6,940,429,866	4,893,035,366
负债及股东权益		
流动负债：		
短期负债	559,900,000	503,400,000
应付账款	245,888,483	210,310,179
预收款项	47,626,920	46,110,837
应付职工薪酬	48,784,942	52,240,632
应交税费	50,209,061	33,115,330
应付股利	3,715,067	5,978,092
其他应付款	105,938,413	63,551,653
一年内到期的长期应付款	281,090	—
流动负债合计	1,062,343,976	914,706,723
非流动负债：		
长期借款	172,040,000	173,040,000
长期应付款	25,900,477	24,629,603
递延所得税负债	639,890,164	181,058,768
其他非流动负债	296,593	—
非流动负债合计	838,127,234	378,728,371
负债合计	1,900,471,210	1,293,435,094
股东权益		
归属于母公司股东的权益	4,972,632,883	3,545,924,751
少数股东权益	67,325,773	53,675,521
股东权益合计	5,039,958,656	3,599,600,272
负债和股东权益总计	6,940,429,866	4,893,035,366

2、本公司备考合并利润表

单位：元

	2009年1—7月	2008年度
营业收入	750,098,483	1,070,290,819
减：营业成本	85,043,355	119,167,676
营业税金及附加	41,732,000	57,295,022
销售费用	428,414,288	577,365,059
管理费用	149,922,638	214,256,144
财务费用	17,963,065	17,721,052
资产减值损失	158,024	503,266
加：投资收益	227,478,940	175,869,798
其中：对联营企业和合营公司的投资收益	46,436,523	68,813,214
营业利润	254,344,053	259,852,398
加：营业外收入	9,247,180	40,896,747
减：营业外支出	857,265	1,748,047
其中：非流动资产处置损失	137,554	280,492
利润总额	262,733,968	299,001,098
减：所得税费用	36,993,874	31,136,291
净利润	225,740,094	267,864,807
归属于母公司股东的净利润	223,714,490	264,164,754
少数股东损益	2,025,604	3,700,053

三、盈利预测报告

（一）置入及购买资产 2009 年度、2010 年度经审核的盈利预测

德勤华永会计师事务所有限公司对拟置入及购买资产——锦江之星、旅馆投资及达华宾馆2009年度和2010年度的模拟合并盈利预测报告进行了审核，并出具德师报(核)字(09)第E0037号《模拟合并盈利预测审核报告》。

1、置入及购买资产模拟合并盈利预测报告编制基础

本模拟合并盈利预测报告系为锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制。

本模拟合并盈利预测表是根据经审计的2008年度以及2009年1月1日至7月31日止期间的拟置入资产经营业绩，并以拟置入资产的经营计划、投资计划及融资计划、公司董事会的相关决议以及模拟合并盈利预测报告中所所述的各项假设等，

本着重要性原则予以编制的。

模拟合并盈利预测报告以2009年8月1日至2010年12月31日止期间(以下简称“相关期间”)拟置入资产的盈利预测为依据编制而成。本模拟合并盈利预测报告中的少数股东损益仅指拟置入资产中锦江之星和锦江旅馆投资的合并财务报表中的少数股东损益。

本模拟合并盈利预测报告所采用的会计政策在重大方面与编制拟置入资产2008年度及2009年1月1日至7月31日止期间的财务报表时所采用的主要会计政策和会计估计是一致的。

2、拟置入及购买资产模拟合并盈利预测的基本假设

- 1) 拟置入及购买资产从事经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策和拟置入资产所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，经营业务涉及的借款利率将在正常范围内波动；
- 2) 国家对酒店和餐饮行业政策不会发生重大改变；
- 3) 拟置入及购买资产制定的销售计划、固定资产投资计划、融资计划能如期实现且无重大变化；
- 4) 拟置入及购买资产酒店服务、食品及餐饮产品的市场需要状况和价格在预测范围内变动，生产经营所需的材料、能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动；
- 5) 全球金融危机的影响逐步缓解，拟置入资产主要酒店服务及餐饮产品的市场在2009年8月1日至12月31日止期间和2010年度(以下简称“预测期间”)将逐步恢复至正常经营水平；
- 6) 拟置入及购买资产目前已开业的门店在预测期间能够持续经营，拟置入资产之控股母公司对于已开业的门店给予财政支持；
- 7) 拟置入及购买资产制订的锦江之星品牌经济型连锁酒店的开业计划能够在相关期间内完成(拟置入资产预计在2009年8月1日至12月31日止期间开业15家门店，其中含茶餐厅11户；在2010年度开业10家门店，其中含茶餐厅9户)；
- 8) 拟置入及购买资产预计在相关期间内向锦江之星品牌经济型连锁型酒店加盟者的首次加盟服务能够在预测期间内完成(拟置入资产预计在

2009年8月1日至12月31日止期间无新增签约加盟店，在2010年新增签约加盟店60家)；

- 9) 拟置入及购买资产内锦江之星、锦江旅馆投资及锦江达华宾馆的高层管理人员无舞弊和违法行为而对拟置入资产造成重大不利影响；
- 10) 拟置入及购买资产内锦江之星、锦江旅馆投资及锦江达华宾馆的相关组织机构和会计主体不发生重大变化；
- 11) 拟置入及购买资产目前没有其他重大资产交易的计划，因此本盈利预测未考虑由此可能产生的影响；
- 12) 无其他不可抗拒及不可预见因素对拟置入及购买资产造成的重大不利影响。

3、置入及购买资产模拟合并盈利预测表

单位：千元

	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数	1-7月 实现数	8-12月 预测数	合计	1-12月 预测数
营业收入	918,825	613,560	513,809	1,127,369	1,382,313
减：营业成本	74,071	43,307	33,585	76,892	90,644
营业税金及附加	50,821	34,937	28,683	63,620	77,805
销售费用	513,559	358,674	292,626	651,300	808,746
管理费用	171,649	118,993	115,534	234,527	255,558
财务费用	30,900	24,904	14,535	39,439	33,819
资产减值损失	91	11	—	11	—
加：投资收益	251	188	—	188	—
营业利润	77,985	32,922	28,846	61,768	115,741
加：营业外收入	22,621	7,322	—	7,322	—
减：营业外支出	1,643	620	—	620	—
利润总额	98,963	39,624	28,846	68,470	115,741
减：所得税费用	24,316	7,569	9,549	17,118	28,735
净利润	74,647	32,055	19,297	51,352	87,006
其中：					
归属于母公司股东的净利润	71,255	30,596	18,174	48,770	83,270
少数股东损益	3,392	1,459	1,123	2,582	3,736

（二）本公司2009年度、2010年度经审核的盈利预测

德勤华永会计师事务所有限公司对本公司2009年度和2010年度的备考合并盈利预测报告进行了审核，并出具德师报(核)字(09)第E0036号《备考合并盈利预测审核报告》。

1、本公司盈利预测编制基础

本备考合并盈利预测报告系为本公司同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制。

本备考合并盈利预测报告之编制系依据相关的生产经营计划、营销计划、投资计划等资料，并在充分考虑了本公司和拟置入及购买资产的经营条件、经营环境及未来发展计划的前提下编制而成。

本备考合并盈利预测报告系假定本次交易于2010年1月1日完成，以2010年1月1日为交易完成日，将拟置入及购买资产纳入本备考合并盈利预测报告范围，而将拟置出资产不再纳入合并盈利预测报告范围。拟置入资产及拟置出资产账面价值的差额、补价及同交易相关的直接税费等作为资本公积列报，因此未在本备考合并盈利预测表中反映。

在编制本备考合并盈利预测报告2009年度预测数据时，以2009年度本公司合并盈利预测为基础编制而成。在编制本备考合并盈利预测报告2010年度预测数据时，以2010年度除拟置出资产外的本公司合并盈利预测及拟置入及购买资产的备考合并盈利预测为基础，汇总编制而成。

本备考合并盈利预测报告编制所采用的会计政策在重大方面与编制本公司2008年度及2009年1月1日至7月31日止期间的财务报表时所采用的主要会计政策和会计估计是一致的。

2、本公司盈利预测基本假设

- 1) 本公司从事生产经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策和所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，生产经营业务涉及的借款利率和外汇市场汇价将在正常范围内波动；
- 2) 国家对酒店和餐饮行业政策不会发生重大改变，本公司与客户和供应商签订的购销合同不会发生重大调整，并根据合同规定的要求如期履行；

- 3) 本公司的生产经营计划、销售计划、固定资产投资计划、融资计划能如期实现且无重大变化；
- 4) 本公司酒店服务、食品及餐饮产品的市场需要状况和价格在预测范围内变动，生产经营所需的材料、能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动；
- 5) 全球金融危机的影响逐步缓解，本公司主要酒店服务及餐饮产品的市场在 2009 年 8 月 1 日至 12 月 31 日止期间和 2010 年度(以下简称“预测期间”)将逐步恢复至正常经营水平；
- 6) 本公司目前已开业的酒店、“新亚大包”连锁中式餐厅、“锦江之星”经济型连锁酒店及加盟店在 2009 年 8 月至 12 月及 2010 年能够持续经营，本公司对于已开业的门店给予财政支持；
- 7) 本公司制订的锦江之星品牌经济型连锁酒店的开业计划能够在预测期间内完成，在 2010 年度开业 10 家门店；
- 8) 本公司预计新亚大包品牌连锁中式餐厅的总体规模在预测期间内保持不变；
- 9) 本公司预计在相关期间内向锦江之星品牌经济型连锁型酒店加盟者的首次加盟服务能够在预测期间内完成，在 2010 年新增签约 60 家“锦江之星”加盟店；
- 10) 本公司高层管理人员无舞弊和违法行为而对本公司造成重大不利影响；
- 11) 本公司法人主体及相关组织机构和会计主体不发生重大变化；
- 12) 本公司目前没有其他重大资产交易的计划，因此，本盈利预测未考虑由此可能产生的影响；
- 13) 无其他不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

3、本公司盈利预测表

单位：千元

	2008 年	2009 年		2010 年	
	1-12 月 已审实现数	1-7 月 实现数	8-12 月 预测数	合计	1-12 月 预测数

营业收入	793,626	416,898	371,173	788,071	1,706,959
减：营业成本	248,546	127,639	116,000	243,639	195,338
营业税金及附加	32,658	18,547	15,808	34,355	92,695
销售及管理费用	405,604	257,941	212,876	470,817	1,280,776
财务费用	-17,455	-8,385	-6,455	-14,840	7,894
资产减值损失	317	147	—	147	—
加：投资收益	179,088	214,441	64,358	278,799	113,170
其中：对合营企业及联营企业的投资收益	74,483	31,366	22,488	53,854	75,887
营业利润	303,044	235,450	97,302	332,752	243,426
加：营业外收入	19,013	5,361	—	5,361	5,056
减：营业外支出	818	322	—	322	—
利润总额	321,239	240,489	97,302	337,791	248,482
减：所得税费用	32,691	36,475	17,127	53,602	35,917
净利润	288,548	204,014	80,175	284,189	212,565
其中：					
归属于母公司股东的净利润	273,195	200,331	75,305	275,636	201,362
少数股东损益	15,353	3,683	4,870	8,553	11,203

扣除非经常性损益后的合并净利润：

单位：千元

	2008年	2009年		2010年	
	1-12月 已审实现数	1-7月 实现数	8-12月 预测数	合计	1-12月 预测数
合并净利润	288,548	204,014	80,175	284,189	212,565
加（-减）：处置非流动资产收益	-3,189	-132,362	-41,870	-174,232	-
职工安置支出	2,046	-	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-16,695	-	-	-	-
其他营业外收支净额	-18,225	-4,589	-	-4,589	-5,056
非经常性损益的所得税影响数	4,668	27,232	8,374	35,606	33
扣除非经常性损益后的合并净利润	256,972	94,009	46,679	140,688	207,542

在上述2010年度扣除非经常性损益后的合并净利润中并未考虑可供出售金融资产股利收入所带来的收益（2008年度：人民币50,931千元，2009年度：人民币10,484千元）。

第十节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

本次交易前，公司在酒店营运、酒店管理等业务方面与控股股东锦江酒店集团存在较大程度的重叠。双方同时经营星级酒店业务，经济型酒店资产虽然主要集中于锦江酒店集团，但本公司也有少量的股权投资，因而存在一定程度的同业竞争。通过本次交易，本公司与锦江酒店集团双方对酒店业务重新进行划分。交易完成后，本公司将不再从事星级酒店的运营，转而专注于从事经济型酒店的运营、管理；锦江酒店集团不再从事经济型酒店的运营，转而专注于从事星级酒店的运营、管理。双方在酒店业两个细分市场上重新定位，形成清晰的酒店业务架构，彻底、有效地解决同业竞争问题。

二、关联交易

本节内容中，本集团指本公司及下属子公司。

（一）本次交易前的关联交易

1、关联方

（1）母公司

	注册地	业务性质
锦江酒店集团	上海市浦东新区杨新东路 24 号 316-318 室	酒店投资、酒店经营和管理及其他

（2）不存在控制关系的关联方

公司名称	与本集团的关系
上海新亚大家乐餐饮有限公司	联营企业
上海扬子江大酒店有限公司(“扬子江”)	联营企业
上海中亚饭店	联营企业
上海锦江汤臣大酒店有限公司(“锦江汤臣”)	合营企业
上海锦江德尔互动有限公司(“锦江德尔”)	合营企业
上海锦江物业管理公司	锦江国际下属子公司
上海敬业房地产有限公司	锦江国际下属子公司
锦江国际财务公司	锦江酒店集团下属子公司
上海临青宾馆有限公司(注)	锦江酒店集团下属子公司

公司名称	与本集团的关系
上海东锦江大酒店有限公司(“东锦江”)	锦江国际下属合营企业
武汉锦江国际大酒店有限公司	合营企业及锦江酒店集团下属子公司
锦江之星旅馆有限公司	联营企业及锦江酒店集团下属子公司
上海锦江国际旅馆投资有限公司	联营企业及锦江酒店集团下属子公司
锦江酒店集团其他下属酒店服务类企业	锦江酒店集团下属子公司、合营企业及联营企业
(a) 上海锦江饭店有限公司	
(b) 上海和平饭店有限公司	
(c) 上海国际饭店有限公司	
(d) 上海龙柏饭店有限公司	
(e) 上海锦江金门大酒店有限公司	
(f) 上海锦江达华宾馆有限公司	
(g) 锦江青年会宾馆有限公司	
(h) 昆明锦江大酒店有限公司	
(i) 上海银河宾馆有限公司	
(j) 上海市上海宾馆有限公司	
(k) 上海金沙江大酒店有限公司	
(l) 上海新苑宾馆	
(m) 上海华亭宾馆有限公司	
(n) 北京昆仑饭店有限公司	
(o) 上海虹桥宾馆有限公司	
(p) 上海南华亭酒店有限公司	
(q) 上海白玉兰宾馆有限公司	
(r) 上海新亚广场长城酒店有限公司	
(s) 江苏锦江南京饭店有限公司	
(t) 无锡锦江大酒店有限公司	

注：上海临青宾馆有限公司系本集团持股10%的其他长期股权投资

2、重大关联交易

(1) 定价政策

本集团与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

(2) 本集团向若干关联方销售货物，2007、2008年末重大应收关联方余额及当年交易额列示如下：

单位：元

	2008年12月31日	2007年12月31日
应收东锦江、锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业	8,893,003	14,481,383
预收扬子江、锦江汤臣	-479,185	-82,125
合计	8,413,818	14,399,258
	2008年度	2007年度

向东锦江、锦江酒店集团及其下属酒店 服务类企业销售酒店物品	96,159,036	119,082,669
向扬子江、锦江汤臣销售酒店物品	7,892,726	4,411,405
合计	104,051,762	123,494,074

2008年度上述关联方交易占同类交易的比例为74%（2007年度：83%）。

（3）本集团将部分结算资金或闲置资金存入锦江国际财务公司，2007年末、2008年末余额及当年交易额列示如下：

单位：元

关联方	2008年12月31日	2007年12月31日
锦江国际财务公司	562,414,669	500,159,694
	2008年度	2007年度
年内累计存入锦江国际财务公司的存款资金及获得的利息	1,173,989,498	1,239,346,083

上述存入资金的年利率为0.36%-5.40%（2007年度：0.72%-4.14%）。

（4）本集团向锦江国际财务公司借款，2007、2008年末余额及当年交易额列示如下：

长期信用借款：

单位：元

关联方	2008年12月31日	2007年12月31日
锦江国际财务公司	2,040,000	2,040,000
	2008年度	2007年度
年内累计借入锦江国际财务公司的长期借款资金	—	2,040,000

于2008年12月31日，上述长期借款由本集团一下属子公司借入，并由本集团提供担保，其年利率为6.804%（2007年度：6.804%）。

（5）预付账款

本集团向关联方预付人员安置费，2007、2008年末余额列示如下：

单位：元

关联方	2008年12月31日	2007年12月31日
上海中亚饭店	13,780,000	—

（6）其他应收款

本集团通过锦江国际财务公司以委托贷款方式向关联方提供资金，2007、

2008年末余额列示如下：

单位：元

关联方	2008年12月31日	2007年12月31日
上海中亚饭店	9,130,000	—

2008年度上述向关联方提供资金的加权平均年利率为7.329%（2007年度：无）。

（7）租赁收入

单位：元

关联方	2008年度	2007年度
上海临青宾馆有限公司	—	2,200,000
上海新亚大家乐餐饮有限公司	1,200,000	1,200,000
合计	1,200,000	3,400,000

（8）酒店管理服务

本集团向若干关联方提供酒店管理服务，2007、2008年末余额及当年交易额列示如下：

单位：元

	2008年12月31日	2007年12月31日
应收锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业	2,612,432	3,527,971
	2008年度	2007年度
向锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业收取酒店管理费	45,947,154	50,740,683

2008年度上述关联方交易占同类交易的比例为51%（2007年度：56%）。

（9）租赁费用

单位：元

关联方	2008年度	2007年度
上海锦江饭店有限公司	2,684,512	2,684,512
锦江国际	2,252,232	576,000
上海敬业房地产有限公司	815,000	653,200
锦江物业管理公司	741,533	1,187,136
武汉锦江国际大酒店有限公司	522,145	249,527
合计	7,015,422	5,350,375

（10）关键管理人员薪酬

单位：元

	2008 年度	2007 年度
关键管理人员薪酬	2,560,000	2,395,000

(11) 本集团2008年度向锦江之星旅馆有限公司支付管理费人民币1,237,547元（2007年度：人民币1,865,432元）。

(12) 本集团2008年度向锦江德尔支付服务费人民币7,516,670元（2007年度：人民币6,198,116元）。

（二）本次交易后的关联交易

根据本公司备考报表，本次交易后，备考集团的关联方及关联交易情况如下：

1、关联方

(1) 除子公司外，存在控制关系的关联方有：

关联方名称	注册地	业务性质	与本集团关系
锦江酒店集团	上海	酒店投资、酒店经营和管理及其他	母公司
锦江国际	上海	国有资产经营与管理、企业投资及管理、酒店、食品、旅游、车辆服务、物流服务、游乐业配套服务、国内贸易、物业管理、自有办公楼、公寓租赁、产权经纪及相关项目的咨询等	法人实际控制人

(2) 与本集团发生重大交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

公司名称	与本集团关系
新亚大家乐(注 1)	联营公司
上海中亚饭店 (注 2)	联营公司
上海静安面包房有限公司(“静安面包房”)	联营公司
上海肯德基有限公司(“上海肯德基”)	联营公司
上海新亚集团经贸有限公司	锦江国际之子公司
上海锦江国际投资实业股份有限公司	锦江国际之子公司
上海食品(集团)酒店管理有限公司	锦江国际之子公司
上海锦江乐园有限公司	锦江国际之子公司
上海庚杰投资管理有限公司	锦江国际之子公司
上海龙申商务服务有限公司	锦江国际之子公司
上海新亚集团摄影公司	锦江国际之子公司
上海锦江广告装饰有限公司	锦江国际之子公司
香港锦江旅游有限公司	锦江国际之子公司
上海市锦江物业管理公司	锦江国际之子公司
(以上各公司统称“锦江国际之子公司”)	
上海锦江麒麟饮料食品有限公司(“锦江麒麟”)	锦江国际之联营公司

公司名称	与本集团关系
锦江国际财务公司	锦江酒店集团之子公司
锦江国际酒店管理有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海锦江国际酒店物品有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海锦江国际管理专修学院	锦江酒店集团之子公司
上海锦江职业技术学校	锦江酒店集团之子公司
上海市饮食服务学校	锦江酒店集团之子公司
上海锦江饭店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海国际饭店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海白玉兰宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海新亚广场长城酒店有限公司	锦江酒店集团之子公司
武汉锦江国际大酒店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海建国宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海海仑宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
(除锦江国际财务公司外，以上各公司统称“锦江酒店集团之子公司”)	
上海锦江汤臣大酒店有限公司(“锦江汤臣”)	锦江酒店集团之合营公司
上海锦江德尔互动有限公司(“锦江德尔”)	锦江酒店集团之合营公司
上海锦江国际理诺士酒店管理学院(“理诺士”)	锦江酒店集团之合营公司

注 1：新亚大家乐原为公司下属的联营企业。于2009年2月9日，公司的子公司餐饮投资受让新亚大家乐25%股权。上述股权转让于2009年3月5日完成后，餐饮投资对于新亚大家乐实现控制，新亚大家乐成为餐饮投资的子公司。

注 2：上海中亚饭店原为公司下属的联营企业。于2009年3月26日，公司将持有的45%的股权全部转让予非关联企业亨瑞投资及申凯投资。上述股权转让于本期内完成后，公司对上海中亚饭店的持股比例下降至零。

2、关联交易

本集团与上述关联方在本备考财务报表期间发生了如下重大关联交易：

(1) 采购

单位：元

关联方	2009年1-7月	2008年度
锦江国际之子公司	191,312	524,371
锦江酒店集团之子公司	749,475	28,024,947
锦江麒麟	6,631	14,674
合计	947,418	28,563,992

上述交易价格系根据交易各方的协议确定。

(2) 提供劳务及服务

①客房及劳务收入

单位：元

关联方	2009年1-7月	2008年度
锦江国际之子公司	95,936	156,000
锦江酒店集团之子公司	1,055,706	1,687,809
锦江德尔	114,436	282,925
理诺士	58,340	102,990
合计	1,324,418	2,229,724

②租赁收入

单位：元

关联方	2009年1-7月	2008年度
锦江国际之子公司	408,000	700,000
新亚大家乐	200,000	1,200,000
合计	608,000	1,900,000

③管理服务收入

单位：元

关联方	2009年1-7月	2008年度
锦江国际之子公司	515,807	1,295,872
锦江酒店集团之子公司	335,825	724,252
静安面包房	1,404,446	1,653,472
锦江酒店集团	805,790	1,754,342
合计	3,061,868	5,427,938

上述交易价格系根据交易各方的协议确定。

(3) 接受劳务及服务

①租赁费

单位：元

关联方	2009年1-7月	2008年度
锦江国际之子公司	6,322,857	11,255,765
锦江酒店集团之子公司	1,366,359	3,206,657
锦江国际	977,802	2,584,757
合计	8,667,018	17,047,179

②酒店管理费

单位：元

关联方	2009年1-7月	2008年度
锦江酒店集团之子公司	497,291	1,076,992

(4) 资金融通

①本集团向锦江国际财务公司借款

本集团从锦江国际财务公司取得的借款的变动如下：

单位：元

	本期新增(偿还)额	2009年7月31日	2008年12月31日
短期借款	116,500,000	409,900,000	293,400,000
长期借款	-1,000,000	70,000,000	71,000,000
合计	115,500,000	479,900,000	364,400,000

本集团支付给锦江国际财务公司的利息支出如下：

单位：元

	2009年1-7月	2008年度
本集团支付给锦江国际财务公司的借款利息支出	10,868,529	21,981,015

本集团从锦江国际财务公司取得的借款利息均按中国人民银行规定的金融机构贷款利率计算。

②本集团存款于锦江国际财务公司

本集团在锦江国际财务公司存款的余额如下：

单位：元

	2009年7月31日	2008年12月31日
本集团存放于锦江国际财务公司的存款	744,105,208	734,613,305

本集团自锦江国际财务公司取得的利息收入如下：

单位：元

	2009年1-7月	2008年度
本集团自锦江国际财务公司取得的存款利息收入	8,794,080	14,685,193

本集团存放于锦江国际财务公司的存款利息按中国人民银行规定的金融机构存款利率计算。

(5) 担保及其他

关联方为本集团提供担保情况如下：

单位：元

关联方	2009年7月31日	2008年12月31日
锦江酒店集团	601,100,000	541,300,000

本集团免费使用锦江国际注册及拥有的“锦江”和“JinJiang Inn”商标。

(6) 债权债务往来**① 应收账款**

单位：元

关联方	2009年7月31日	2008年12月31日
锦江酒店集团之子公司	411,202	270,026
静安面包房	636,702	1,353,472
锦江德尔	30,044	97,253
锦江汤臣	10,560	10,560
新亚大家乐	--	19,427
合计	1,088,508	1,750,738

② 预付款项

单位：元

关联方	2009年7月31日	2008年12月31日
锦江酒店集团之子公司	14,264	361,806
上海中亚饭店(注)	--	13,780,000
合计	14,264	14,141,806

注：上海中亚饭店原为公司下属的联营企业，报告期内公司将持有的上海中亚饭店45%股权转让予非关联企业亨瑞投资及申凯投资，对其持股比例下降至零，故本期末对上海中亚饭店余额不再作为关联方交易余额披露。

③ 应收股利

单位：元

关联方	2009年7月31日	2008年12月31日
上海肯德基	37,031,996	--

④ 其他应收款

单位：元

关联方	2009年7月末	2008年末
锦江国际之子公司	53,078	379,040
锦江酒店集团之子公司	4,927,404	4,287,558
锦江国际	1,505,361	1,241,234
锦江酒店集团	183,143	--
上海中亚饭店(注)	--	10,571,695
锦江德尔	70,028	174,310
锦江汤臣	104,900	133,618
合计	6,843,914	16,787,455

注：上海中亚饭店原为公司下属的联营企业，报告期内公司将持有的上海中亚饭店45%股权全部转让予非关联企业亨瑞投资及申凯投资，对其持股比例下降至零，故本期末对上海中亚饭店余额不再作为关联方交易余额披露。

⑤应付账款

单位：元

关联方	2009年7月31日	2008年12月31日
锦江国际之子公司	3,936,661	3,448,036
锦江酒店集团之子公司	282,495	1,916,948
合计	4,219,156	5,364,984

⑥预收款项

单位：元

关联方	2009年7月31日	2008年12月31日
锦江国际之子公司	32,202	234,000
锦江酒店集团之子公司	176,000	--
合计	208,202	234,000

⑦其他应付款

单位：元

关联方	2009年7月31日	2008年12月31日
锦江国际之子公司	28,481	44,027
锦江酒店集团之子公司	1,627,413	1,964,923
锦江国际	860,000	860,000
理诺士	62,593	25,010
合计	2,578,487	2,893,960

(二) 本次交易前后关联交易变化

1、本次交易前，本集团与锦江酒店集团及锦江国际之间的经常性关联交易主要包括：

(1) 下属子公司酒店管理为锦江酒店集团下属酒店服务类企业提供酒店管理服务。

(2) 酒店管理的控股子公司酒店物品向锦江酒店集团下属酒店服务类企业及锦江国际下属合营企业东锦江销售酒店物品。

(3) 本集团向锦江酒店集团下属子公司锦江之星支付管理费。

(4) 本集团将部分结算资金或闲置资金存入锦江国际财务公司。

本次交易后，由于酒店管理及其子公司酒店物品置出至锦江酒店集团，锦江之星置入到本集团，本集团与锦江酒店集团及锦江国际之间的关联交易金额将大幅下降。

本次交易后本集团与锦江酒店集团及锦江国际之间的经常性关联交易主要包括：

(1) 本集团及下属子公司上海锦江同乐餐饮管理有限公司、上海饮食服务成套设备有限公司、达华宾馆向锦江酒店集团之子公司收取餐饮及客房收入。

(2) 本集团向锦江国际之子公司上海锦江广告装饰公司出租房屋。

(3) 本集团及下属子公司锦江之星向锦江国际之子公司、锦江酒店集团及其子公司提供酒店管理及餐饮管理。

(4) 本集团及下属子公司锦江之星、达华宾馆向锦江酒店集团之子公司酒店物品采购酒店物品。

(5) 本集团及下属子公司上海锦江同乐餐饮管理有限公司向锦江国际及其子公司、锦江酒店集团子公司支付房屋租赁费。

(6) 锦江酒店集团之子公司酒店管理为本集团下属酒店服务类企业（闵行饭店及达华宾馆）提供酒店管理服务。

(7) 本集团向锦江国际财务公司存款及借款。

根据公司2008年度财务报表和公司备考报表，本集团与锦江酒店集团、锦江国际及其关联方（不含本集团的合营企业和联营企业，下同）之间2008年度关联交易发生额备考数与实际数分别为5,524.58万元和14,983.69万元，本次交易后下降9,459.11万元，2009年1-7月备考数仅为1,490.60万元。

单位：万元

序号	经营性往来关联交易发生额	2009年1-7月	2008年度	
		备考数	备考数	实际数
1	物品销售收入			9,615.90
2	酒店管理服务收入	306.19	542.79	4,594.71
3	支付锦江之星管理费			123.75
4	客房及劳务收入	132.44	222.97	
5	租赁收入	40.80	70.00	
6	物品采购支出	94.74	2,856.40	
7	支付租赁费	866.70	1,724.72	649.33
8	支付酒店管理费	49.73	107.70	
	合计	1,490.60	5,524.58	14,983.69

根据公司2008年度财务报表和公司备考报表，本次交易前后，本集团应收应付锦江酒店集团、锦江国际及其关联方款项余额情况如下：

单位：万元

序号	应收应付关联方款项余额	2009年1-7月	2008年度	
		本次交易后	本次交易后	本次交易前
	应收账款	45.18	37.78	1,150.54
	其中：应收物品销售款余额			889.30
	应收酒店管理服务款余额			261.24
	预付款项	1.43	36.18	
	其他应收款	684.39	621.58	
	应付账款	421.92	536.50	
	预收账款	20.82	23.40	
	其他应付款	257.85	289.40	
	经营性应收应付款余额合计	1,431.59	1,544.84	1,150.54
	存放于锦江国际财务公司的存款余额	74,410.52	73,461.33	56,241.47
	向锦江国际财务公司借款余额	47,990.00	36,440.00	204.00
	资金融通余额合计	122,400.52	109,901.33	56,445.47

第十一节 其他重要事项

一、资金占用及担保

（一）资金占用情况

截至2008年12月31日，本公司不存在控股股东及其关联方非经营性资金占用的情况。本公司与控股股东及其关联方之间的经常性资金往来余额为57,391万元，主要为本公司向锦江国际财务公司存放部分结算资金或闲置资金，年利率为0.36%-5.40%，2008年末余额为56,241万元。锦江国际财务公司为经批准的非银行金融机构。本公司与其进行的存款与借款交易属于正常的商业行为。

本次交易完成后，除经营性往来以外，不会因为本次交易产生本公司资金、资产被控股股东及其关联方占用的情况。上述经营性往来的具体情况参见“第十节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”。

（二）关联方担保情况

本次交易完成后，不会因为本次交易导致本公司为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

二、负债结构

根据本公司2009年7月31日备考财务报表，本次交易完成后，本公司资产总额增加186,407.18万元，负债总额增加100,545.96万元，资产负债率将由17.63%提高到27.38%，增加9.75个百分点，但仍然处于较为合理的水平。负债总额的增加值与资产总额增加值相匹配，不存在因本次交易大量增加公司负债及或有负债并影响本公司财务安全性的情况。

单位：万元

	2009年7月31日实际数	2009年7月31日备考数	增减变动值
资产总额	507,635.81	694,042.99	186,407.18
负债总额	89,501.16	190,047.12	100,545.96
资产负债率	17.63%	27.38%	9.75%

注：2009年7月31日实际数未经审计。

三、最近十二个月资产交易

在本报告书签署日之前12个月内，本公司不存在连续对与本次交易同一或者相关资产进行购买、出售的行为。

四、职工安置

2009年9月22日，新城饭店召开2009年度第七届第五次职工代表大会，同意原锦江股份新城饭店与其全体员工签署的劳动合同由变更后的锦江酒店集团新城饭店继续履行，职工待遇不变。

2009年9月23日，新亚大酒店召开2009年度第五次职工代表大会，同意原锦江股份新亚大酒店与其全体员工签署的劳动合同由变更后的锦江酒店集团新亚大酒店继续履行，职工待遇不变。

五、其他信息

本报告书已按有关规定对本次交易的有关信息进行了如实披露，不存在其他应予披露而未披露，能够影响股东及其他投资者作出合理判断的、有关本次交易的信息。

第十二节 风险因素

一、本次交易的风险

（一）审批风险

本次交易构成重大资产重组，已经本公司第六届董事会第四次及第五次会议审议通过，但尚待公司股东大会审议批准，并须经国有资产监督管理部门批准以及中国证监会核准后方可实施。本次交易能否取得上述批准或核准以及取得上述批准或核准的时间存在不确定性。

（二）资产交割日不确定性的风险

由于审批风险的存在，以及资产交割还需履行必要的手续，因此无法准确预计资产交割日。本公司备考合并的盈利预测报告中假设本次交易于2010年1月1日完成。资产交割日的不确定性将对本次交易的最终交易价格及上市公司盈利预测情况产生影响。

（三）盈利预测风险

根据中国证监会的相关要求，德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产、本公司的盈利预测报告出具了审核报告。盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响到未来经营业绩的因素进行了合理的估计和假设。但如果盈利预测期内出现若干经济及竞争环境方面的重大不确定性因素，则存在实际经营结果与盈利预测出现一定差异的可能。

二、本次交易后上市公司的风险

（一）宏观经济波动的风险

经济型酒店行业的景气度与国家宏观经济的周期波动呈正相关的关系。虽然我国国民经济总体上一直保持持续快速增长的态势，但是也会受到国际经济金融形势变化的影响，出现周期性波动。在宏观经济增长率下降的阶段，由于居民实际收入预期下降，居民国内旅游出行的消费相应降低。同时，宏观经济的调整对中小企业的经营会造成较大的压力，中小企业雇员商务出行及其消费也会相应缩减。尽管在经济下滑阶段，经济型酒店反而会替代高星级酒店，满足一部分原属

高端商务出行客人的需要，也尽管宏观经济波动对经济型酒店业务的冲击远小于对星级酒店业务的冲击，经济型酒店还是会受到宏观经济周期性波动的冲击，从而对锦江之星的财务状况和经营成果造成不利的影响。

（二）重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难的风险

重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难会对个人旅游及商务出行活动产生突发性的影响，从而对经济型酒店的业务量产生冲击。近年来，在非典型肺炎、禽流感、甲型H1N1流感爆发的阶段，政府和企业可能会限制商务活动、人员流动以防止和控制疫情的传播，特别是在人口密集的大型城市，个人旅游及商务出行活动会急剧缩减。此外，在发生地震、台风、恐怖袭击、国际冲突等自然灾害和其他灾难的情况下，相应地区的旅游及商务出行活动也会受到严重不利影响。

（三）经营风险

1、经营成本上升的风险

在“锦江之星”旅馆的经营成本中，租赁物业的租金、酒店设施投入等固定成本所占比重较大，特别是租赁经营的直营店。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆租赁经营直营店有86家，占全部直营店的比例约为82%。根据“锦江之星”与物业业主签署的长期协议（一般为20年），通常每三到五年租金水平会相应提高3%-5%。公司对存量门店的租金采取直线法进行摊销，可避免在后续经营过程中提高经营成本。但是，由于“锦江之星”旅馆不断扩张门店数量，每年新增租赁直营店的租金成本会随着我国商业地产价格的上涨而逐渐提高。与此同时，主要经济型酒店品牌企业会在重要城市交通便利的繁华地段对适合开设经济型酒店的物业进行竞争租赁，该等竞争因素会促使租金水平进一步上升。除此以外，新建门店酒店设施的投入也存在随着通货膨胀出现上升的可能。在平均房价及入住率不能相应提高的情况下，该等成本上升因素可能会对“锦江之星”旅馆未来的经营成果造成不利影响。

2、扩张速度的风险

经济型酒店行业在我国目前正处于快速发展阶段。虽然“如家”、“锦江之星”等一批优势企业已经取得了较大的市场份额和领先地位，但是由于市场需求和行业增长空间很大，在未来几年内，各主要企业仍将进一步扩张门店数量，特别是在经济型酒店数量相对较少的二线城市，以扩大市场覆盖，保持和提高市场份额和领先地位。根据中国经济型酒店网的信息，“锦江之星”主要竞争对手近期的扩张计划如下：

序号	品牌	扩张计划
1	如家	2009年新开店130-150家，2010年至少新开店160家，到2012年达到1,000家，重点进军西安、宁夏等西北市场
2	格林豪泰	2009年计划新开店200家，重点进军一线城市，并加强在南京、合肥、吉林等二线城市扩张
3	7天	2009年计划新开店150-180家，重点进军湖北市场
4	汉庭	2009年新开店100家，2010年新开店300家，达到550家

可见，如果“锦江之星”未来发展速度显著低于其他主要竞争对手，则可能由于市场覆盖率相对下降而降低客户的满意度，从而间接对其经营成果造成不利影响。

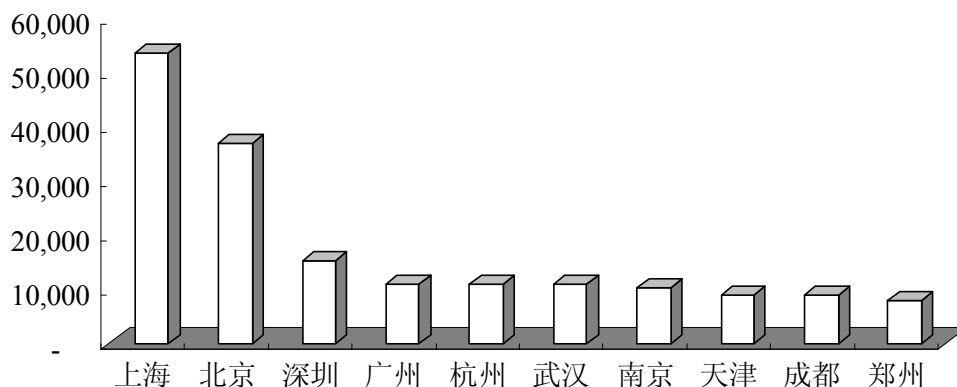
3、地域市场集中及市场相对饱和的风险

经济型酒店行业目前在地域市场上比较集中于上海、北京以及沿海经济发达的长三角、珠三角、环渤海地区。特别是上海、江苏、浙江三个地区的经济型酒店门店数量即占全国的35%。“锦江之星”经济型酒店业务也表现出明显的区域性特征，“锦江之星”旅馆相对比较集中于上海、以及江苏、浙江等华东地区。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆在上海、江苏、浙江营运的门店数量分别为64家、59家及25家，合计148家，占“锦江之星”旅馆全部营运酒店数量的比例约为51%。由于“锦江之星”业务相对集中于上述地区，其业务发展及经营成果更容易受到当地经济增长速度及活跃程度的影响而出现波动。此外，虽然上述地区经济较为活跃，市场需求较大，但是由于经过多年的发展，经济型酒店已经累积到一定数量，未来进一步快速增长的空间相对降低，存在市场相对饱和的风险。

2009年1月，全国经济型酒店在十大城市的分布情况如下：

	上海	北京	深圳	广州	杭州	武汉	南京	天津	成都	郑州
酒店数 (家)	426	349	122	101	112	111	95	70	78	67
客房数 (间)	53,244	36,915	15,173	11,039	11,021	10,824	10,275	9,081	9,041	7,894

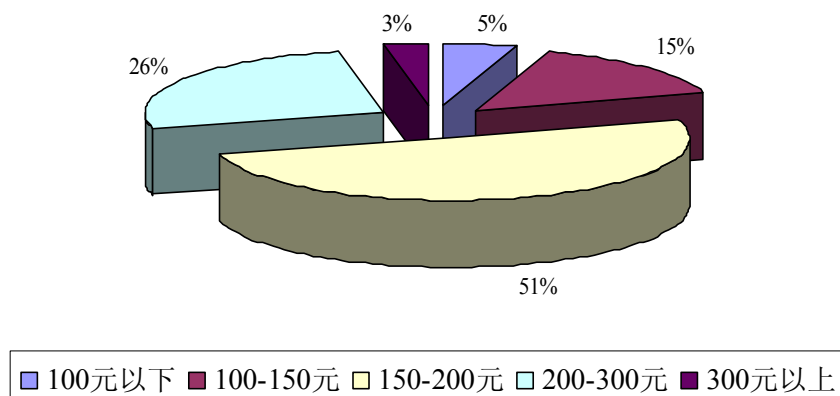
经济型酒店前10大城市客房数量



4、价格竞争的风险

经济型酒店的客户群体对住宿价格敏感性较高，通常希望在支付较低住宿费用的情况下享受干净、舒适、简约的住宿条件。根据中国经济型酒店网的统计，房价在100-150元之间、150-200元之间，以及200-300元之间的门店占全国经济型酒店的比例分别为15%、51%和26%。可见，经济型酒店房价总体集中于200元左右。在2007年7月1日、2008年7月1日、2009年7月1日三个时点，“如家”等6家其他主要的经济型酒店品牌企业的平均房价分别为208元、204元和203元，考虑到上海、北京等重点城市平均房价的上涨因素，总体上平均房价呈现略微下降的趋势。虽然目前各主要品牌企业还没有展开正面的价格竞争，但随着经济型酒店的持续扩张以及新进入本行业的企业日益增多，未来存在价格竞争日趋激烈的可能，从而对“锦江之星”的经营成果造成不利影响。

不同价格区间经济型酒店数量比例

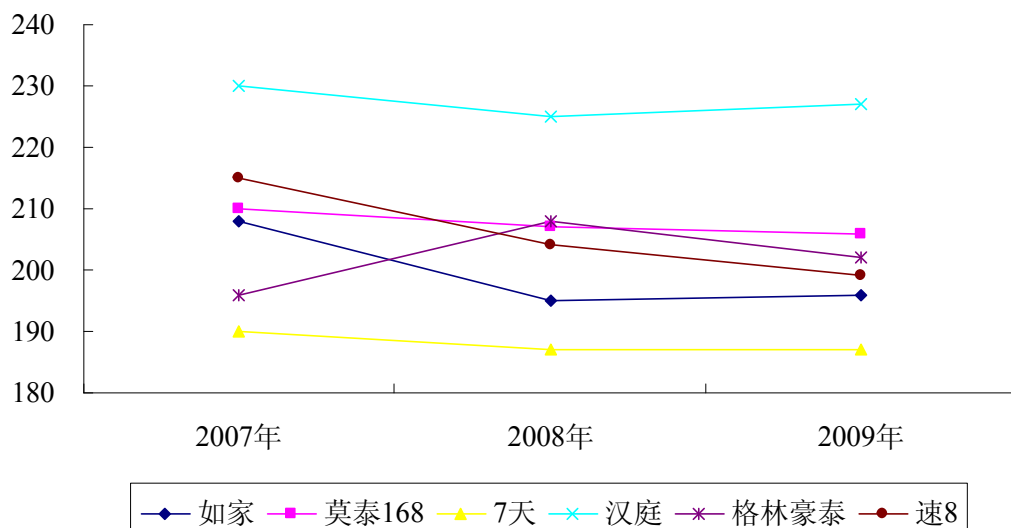


最近三年主要经济型酒店品牌企业平均房价情况如下：

单位：元

序号	品牌	2007年7月1日	2008年7月1日	2009年7月1日
1	如家	208	195	196
2	莫泰 168	210	207	206
3	7天	190	187	187
4	汉庭	230	225	227
5	格林豪泰	196	208	202
6	速 8	215	204	199
	平均	208	204	203

主要经济型酒店平均房价变化（2007-2009）



（四）管理风险

1、加盟店管理风险

截至本报告书签署日，营运中的“锦江之星”旅馆有186家采取加盟特许经营的方式。根据适用的加盟权协议，锦江之星不能全权控制该等加盟者的管理行为。一旦加盟者未能按照加盟权协议的条款经营并达到锦江之星旅馆的管理标准，或未能就各自的物业取得正式权属证明并须迁出该地点，其管理的酒店便会出现客户和收入损失，从而对锦江之星业务收入产生不利影响。此外，如果加盟者滥用锦江之星业务商标，也可能有损锦江之星的业务声誉和品牌形象。此外，如果客人不满意加盟店的服务水平，锦江之星可能会因为遭受客户投诉而影响声誉，从而间接影响锦江之星的经营业绩。

2、租赁物业的权属风险

截至2009年7月31日，“锦江之星”营运及筹建中的租赁经营直营店共计103家，该类门店由锦江之星或旅馆投资向第三方物业业主租赁相关房屋与土地。其中，有26家门店的第三方业主的房屋所有权证和/或土地使用权证尚在办理过程中，有4家门店因为第三方业主为国有企、事业单位尚未办理相关房屋所有权证和/或土地使用权证，有2家门店的部分租赁面积尚未取得房屋所有权证和/或土地使用权证。上述业主是否具有租赁该等物业的合法权利存在一定的不确定性。如果由于上述租赁物业的权属问题，导致相关门店的经营被迫中止，将会对本公司的业务及经营成果造成不利影响。尽管根据租赁协议及相关法律，出现上述问题的业主须向相关承租人做出赔偿，本公司仍需面临重新选址搬迁，从而承担额外的重置翻新成本。

（五）财务风险

本次交易置入及购买资产的账面净资产规模显著高于置出资产，因此，虽然根据上市公司的盈利预测，本次交易后本公司扣除非经常性损益后的净利润有所上升，但净资产收益率可能出现一定幅度的下降。与此同时，由于置入及购买资产的资产负债率高于置出资产，根据上市公司的备考报表，本次交易后本公司资产负债率（合并数）可能出现一定幅度的上升，但仍然处于相对合理的水平，不会影响本公司的财务安全性。

（六）技术风险

目前锦江之星电话订房中心系统、网上订房系统、会员管理系统等均采用电脑管理，这些系统均采取了先进、安全的软件系统，但是一旦遭到黑客攻击或电脑系统出现故障，导致系统停止、响应速度降低甚至瘫痪，会造成客户难以或无法预订客房，从而对业务产生重大影响。

第十三节 独立财务顾问和律师的结论性意见

一、独立财务顾问意见

独立财务顾问申银万国经过对本公司及交易对方进行全面调查，详细核查本公司和交易对方提供的资料，充分了解本公司和标的资产的经营情况及面临的风险和问题，对本公司和交易对方披露的内容进行独立判断，有充分理由确信其所作的判断与本公司已披露和拟披露的内容不存在实质性差异，确信本公司和交易对方符合相关法律法规及中国证监会规定的重组条件，确信本公司申报文件和信息披露文件真实、准确、完整，进而对本公司本次重组发表结论性意见如下：

- 1、本次重组具有合理的重组目的，有利于避免同业竞争，减少关联交易；
- 2、本次重组方案内容完备、切实可行；
- 3、交易标的资产定价公允、合理，不存在损害上市公司和非关联股东权益的情况；
- 4、交易标的资产完整、权属清晰，不存在限制或禁止转让的情形；
- 5、重组后锦江股份具备持续经营能力和持续盈利能力，相关盈利预测具有可实现性，锦江股份可以保持经营独立性；
- 6、交易对方不存在利用资产重组侵害上市公司利益的问题。

二、律师意见

（一）本次重组属于重大资产重组，重组方案符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，且已履行必要的批准或授权程序，相关的批准和授权合法有效；

（二）本次重组的相关方具备实施本次重大资产重组的主体资格，签署的相关协议合法有效；

（三）本次重组涉及的拟置入资产及拟置出资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，亦不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情形；

（四）本次重组涉及的债务处理方案及职工安置方案合法，其实施或履行不存在法律障碍和风险；

（五）本次重组构成关联交易，已依法按程序履行了必要的信息披露义务和审议批准程序；

（六）本次重组符合法律、行政法规和中国证监会规范性文件规定的原则和实质性条件；

（七）本次重组相关方已依法按程序履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；

（八）本次重组证券服务机构具备必要的资格；

（九）本次重组符合中国有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，在取得本法律意见书所述必要的授权和批准后，其实施不存在法律障碍。

第十四节 中介机构

一、独立财务顾问

名称：申银万国证券股份有限公司

法定代表人：丁国荣

住所：上海市常熟路171号

联系电话：021-5403 3888

传真：021-5404 7982

项目主办人：冯震宇、肇睿

项目协办人：陆小鹿

项目经办人：张圩、张云建、张涛、朱涵

二、法律顾问

名称：北京市奋迅律师事务所

负责人：王英哲

住所：北京市建国门外大街1号中国国际贸易中心国贸大厦2座1008室

联系电话：010-8518 5590

传真：010-8518 3818

签字律师：王英哲、张晓芬

三、置入及购买资产财务审计机构

名称：德勤华永会计师事务所有限公司

法定代表人：卢伯卿

住所：上海市延安东路222号外滩中心30楼

联系电话：021-6141 8888

传真：021-6335 0177

签字注册会计师：唐恋炯、顾红雨、倪敏、赵海舟

四、置出及出售资产财务审计机构

名称：普华永道中天会计师事务所有限公司

负责人：杨志勤

住所：中国上海市湖滨路202号普华永道中心11楼

联系电话：021-2323 8888

传真：021-2323 8800

签字注册会计师：柯镇洪 张颖

五、资产评估机构

名称：上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：王小敏

住所：长宁区延安西路889号太平洋中心19楼

联系电话：021-5240 2166

传真：021-6225 2086

签字资产评估师：（置入资产）武钢 柴艳，（置出资产）黎云 俞泓

第十五节 备查文件

- 1、上海锦江国际酒店发展股份有限公司第六届董事会第四次会议决议
- 2、上海锦江国际酒店发展股份有限公司第六届董事会第五次会议决议
- 3、上海锦江国际酒店发展股份有限公司独立董事关于公司重大资产置换及购买暨关联交易及相关资产评估事项的独立意见
- 4、上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书（草案）及其摘要
- 5、上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议及其补充协议
- 6、上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江饭店有限公司股权转让协议及其补充协议
- 7、上海锦江国际酒店发展股份有限公司与锦江国际（集团）有限公司就置入资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订的盈利预测补偿协议
- 8、申银万国证券股份有限公司出具的上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易之独立财务顾问报告
- 9、北京市奋迅律师事务所关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产重组有关事项的法律意见书
- 10、德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产的财务报表出具的《审计报告》（德师报(审)字(09)第S0058号、第S0059号、第S0060号、第S0061号）
- 11、德勤华永会计师事务所有限公司对本公司备考财务报表出具的《专项审计报告》（德师报(审)字(09)第S0057号）
- 12、德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产的盈利预测报告出具的《模拟合并盈利预测审核报告》（德师报(核)字(09)第E0037号）
- 13、德勤华永会计师事务所有限公司对本公司的盈利预测报告出具的《备考合并盈利预测审核报告》（德师报(核)字(09)第E0036号）
- 14、上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产2007

年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的汇总财务报表及普华永道中天会计师事务所有限公司相应出具的《审计报告》（普华永道中天特审字(2009)第759号）；上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店、上海锦江国际管理专修学院、锦江国际酒店管理有限公司、上海建国宾馆有限公司、上海海仑宾馆有限公司、上海锦江汤臣大酒店有限公司、武汉锦江国际大酒店有限公司、上海锦江德尔互动有限公司和上海扬子江大酒店有限公司各自2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表及普华永道中天会计师事务所有限公司分别相应出具的审计报告（普华永道中天审字(2009)第22156号、普华永道中天审字(2009)第22157号、普华永道中天审字(2009)第22158号、普华永道中天审字(2009)第22159号、普华永道中天审字(2009)第22160号、普华永道中天审字(2009)第22161号、普华永道中天审字(2009)第22162号、普华永道中天审字(2009)第22163号、普华永道中天审字(2009)第22164号、普华永道中天审字(2009)第22165号）

15、上海东洲资产评估有限公司关于置入及购买资产的《资产评估报告》（沪东洲资评报字第DZ090440014号、第DZ090440014Z1号、第DZ090440014Z2号、第DZ090440014Z3号）

16、上海东洲资产评估有限公司关于置出及出售资产的《资产评估报告》（沪东洲资评报字第DZ090447026号、第DZ090447026 Z1号、第DZ090447026 Z2号、第DZ090447026 Z3号、第DZ090447026 Z4号、第DZ090447026 Z5号、第DZ090447026Z6号、第DZ090447026Z7号、第DZ090447026Z8号、第DZ090447026Z9号、第DZ090447026Z10号、第DZ090447026Z11号）

第十六节 声明

一、全体董事声明

本公司全体董事承诺：《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事：

董 事 长： _____

俞敏亮

副董事长： _____

沈懋兴

杨卫民

张宝华

董 事： _____
 陈 灏 徐祖荣 朱卫娅

_____ _____ _____
孙 平 卢正刚 薛建民

独立董事： _____
 张广生 陆雄文 徐建新

_____ _____
李扣庆 李志强

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

2009年9月29日

二、锦江酒店集团声明

本公司承诺《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》中由本公司提供的相关信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

（俞敏亮）

上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司

2009年9月29日

三、独立财务顾问声明

本公司保证上海锦江国际酒店发展股份有限公司在《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）： _____

（冯国荣）

财务顾问主办人： _____

（冯震宇）

（肇睿）

财务顾问协办人： _____

（陆小鹿）

申银万国证券股份有限公司

2009年 月 日

四、法律顾问声明

本所保证上海锦江国际酒店发展股份有限公司在《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》中引用本所出具的法律意见书的相关内容已经本所审阅，确认本报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

单位负责人（或授权代表）：_____

（王英哲）

经办律师：_____

（王英哲） （张晓芬）

北京市奋迅律师事务所

2009年 月 日

五、财务审计机构（德勤）声明

本公司及签字注册会计师已阅读上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书及其摘要，确认报告书及其摘要中引用的本公司以下报告的内容与本公司出具的报告内容不存在矛盾：

(1) 本公司对上海锦江国际酒店发展股份有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间及 2008 年度模拟财务报表出具的专项审计报告；

(2) 本公司对上海锦江国际酒店发展股份有限公司 2009 年度及 2010 年度备考合并盈利预测报告出具的审核报告；

(3) 本公司对上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度模拟合并财务报表出具的专项审计报告；

(4) 本公司对上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司 2009 年度及 2010 年度模拟合并盈利预测报告出具的审核报告；

(5) 本公司对锦江之星旅馆有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度财务报表出具的专项审计报告；

(6) 本公司对上海锦江国际旅馆投资有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度财务报表出具的专项审计报告；

(7) 本公司对上海锦江达华宾馆有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度财务报表出具的专项审计报告；

本公司及签字注册会计师对上海锦江国际酒店发展股份有限公司在重大资产置换及购买暨关联交易报告书及其摘要中引用由本公司出具的上述报告的内容无异议，确认资产置换暨重组协议及其摘要不致因完整准确地引用由本公司出具的上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本公司出具的上述报告的真实性和完整性承担相应的法律责任。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

法定代表人或授权代表：_____

（卢伯卿）

签字注册会计师：_____

（唐恋炯） （顾红雨）

（倪 敏） （赵海舟）

2009年9月29日

六、财务审计机构（普华永道）声明

关于《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》的会计师事务所声明

上海锦江国际酒店发展股份有限公司：

本所及签字注册会计师同意贵公司在本次《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》引用本所对下述财务报表分别出具的审计报告：

- (1) 本所对上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的汇总财务报表出具的审计报告；
- (2) 本所对上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (3) 本所对上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (4) 本所对上海建国宾馆有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (5) 本所对上海海仑宾馆有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (6) 本所对上海锦江国际管理专修学院2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (7) 本所对锦江国际酒店管理有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (8) 本所对上海锦江汤臣大酒店有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (9) 本所对武汉锦江国际大酒店有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (10) 本所对上海锦江德尔互动有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；

(11) 本所对上海扬子江大酒店有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告。

本所及签字注册会计师确认《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》不致因完整准确地引用本所出具的上述审计报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述审计报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师_____

（柯镇洪）

签字注册会计师_____

（张颖）

会计师事务所负责人_____

（杨志勤）

普华永道中天会计师事务所有限公司

2009年9月29日

七、资产评估机构声明

本公司保证上海锦江国际酒店发展股份有限公司在《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》中引用本公司出具的资产评估报告中的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）： _____

（王小敏）

签字资产评估师（置入资产）： _____

（武钢 ） （柴艳 ）

签字资产评估师（置出资产）： _____

（黎云 ） （俞泓 ）

上海东洲资产评估有限公司

2009年 月 日

（本页无正文，为《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书（草案）》签署页）

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

董事会

2009年9月29日

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

重大资产置换及购买暨关联交易

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问：申银万国证券股份有限公司



2009年9月29日

重大事项提示

一、本次交易构成关联交易

锦江股份本次重组的交易对方为其控股股东及其关联方，因此本次交易构成关联交易。

二、本次交易构成重大资产重组

本次交易置入及购买资产的交易金额合计为272,824.84万元，锦江股份置出资产及锦江股份子公司闵行饭店转让股权的交易金额合计为307,103.66万元，占锦江股份2008年末资产总额的比例分别为84.68%、95.32%。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

三、本次交易的不确定性

本次交易构成重大资产重组，已经锦江股份第六届董事会第四次及第五次会议审议通过，但尚待公司股东大会审议批准，并须经国有资产监督管理部门批准以及中国证监会核准后方可实施。本次交易能否取得上述批准或核准以及取得上述批准或核准的时间存在不确定性。

四、收益法评估及盈利预测风险

根据中国证监会的相关要求，德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产、锦江股份的盈利预测报告出具了审核报告。盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响到未来经营业绩的因素进行了合理的估计和假设。但如果盈利预测期内出现若干经济及竞争环境方面的重大不确定性因素，则存在实际经营结果与盈利预测出现一定差异的可能。

五、利润补偿协议

本次置入及购买资产中，锦江之星采取收益现值法的评估结果作为评估结论并作为交易价格的定价依据。根据《重组办法》第三十三条的规定，为保护锦江股份及其全体股东利益，2009年9月29日，锦江酒店集团的控股股东锦江国际与锦江股份签订了盈利预测补偿协议。根据该协议，锦江国际承诺，在本次重组后三个会计年度（包括完成重组的当年），如果锦江之星实际盈利数不足资产评估报告的利润预测数，对于二者之间的差额，在经双方聘请的财务审计机构审计确认后，将以现金的方式对锦江股份做出补偿（“盈利预测补偿”）。确认锦江国际需对锦江股份做出补偿的，锦江国际应在相关会计年度锦江股份年度报告披露之日起十个工作日内，以现金方式将补偿款项一次性汇入锦江股份指定的银行账

户。

六、重大经营风险

1、宏观经济波动的风险

经济型酒店行业的景气度与国家宏观经济的周期波动呈正相关的关系。虽然我国国民经济总体上一直保持持续快速增长的态势，但是也会受到国际经济金融形势变化的影响，出现周期性波动。在宏观经济增长率下降的阶段，由于居民实际收入预期下降，居民国内旅游出行的消费相应降低。同时，宏观经济的调整对中小企业的经营会造成较大的压力，中小企业雇员商务出行及其消费也会相应缩减。尽管在经济下滑阶段，经济型酒店反而会替代高星级酒店，满足一部分原属高端商务出行客人的需要，也尽管宏观经济波动对经济型酒店业务的冲击远小于对高星级酒店业务的冲击，经济型酒店还是会受到宏观经济周期性波动的冲击，从而对锦江股份的财务状况和经营成果造成不利的影响。

2、重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难的风险

重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难会对个人旅游及商务出行活动产生突发性的影响，从而对经济型酒店的业务量产生冲击。近年来，在非典型肺炎、禽流感、甲型H1N1流感爆发的阶段，政府和企业可能会限制商务活动、人员流动以防止和控制疫情的传播，特别是在人口密集的大型城市，个人旅游及商务出行活动会急剧缩减。此外，在发生地震、台风、恐怖袭击、国际冲突等自然灾害和其他灾难的情况下，相应地区的旅游及商务出行活动也会受到严重不利影响。

3、经营成本上升的风险

在“锦江之星”旅馆的经营成本中，租赁物业的租金、酒店设施投入等固定成本所占比重较大，特别是租赁经营的直营店。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆租赁经营直营店有88家，占全部直营店的比例约为82%。根据“锦江之星”与物业业主签署的长期协议（一般为20年），通常每三到五年租金水平会相应提高3%-5%。锦江股份对存量门店的租金采取直线法进行摊销，可避免在后续经营过程中提高经营成本。但是，由于“锦江之星”旅馆不断扩张门店数量，每年新增租赁直营店的租金成本会随着我国商业地产价格的上涨而逐渐提高。与此同时，主要经济型酒店品牌企业会在重要城市交通便利的繁华地段对适合开设经济型酒店的物业进行竞争租赁，该等竞争因素会促使租金水平进一步上升。除此以外，新建门店酒店设施的投入也存在随着通货膨胀出现上升的可能。在平均房价及入住率不能相应提高的情况下，该等成本上升因素可能会对“锦江之星”旅馆未来的经营成果造成不利影响。

4、扩张速度的风险

经济型酒店行业在我国目前正处于快速发展阶段。虽然“如家”、“锦江之星”等一批优势企业已经取得了较大的市场份额和领先地位，但是由于市场需求和行业发展空间很大，在未来几年内，各主要企业仍将进一步扩张门店数量，特别是在经济型酒店数量相对较少的二线城市，以扩大市场覆盖，保持和提高市场份额和领先地位。如果“锦江之星”未来发展速度显著低于其他主要竞争对手，则可能由于市场覆盖率相对下降而降低客户的满意度，从而间接对其经营成果造成不利影响。

5、加盟店管理风险

截至本报告书签署日，营运中的“锦江之星”旅馆有186家采取加盟特许经营的方式。根据适用的加盟权协议，锦江之星不能全权控制该等加盟者的管理行为。一旦加盟者未能按照加盟权协议的条款经营并达到锦江之星旅馆的管理标准，或未能就各自的物业取得正式权属证明并须迁出该地点，其管理的酒店便会出现客户和收入损失，从而对锦江之星业务收入产生不利影响。此外，如果加盟者滥用锦江之星业务商标，也可能有损锦江之星的业务声誉和品牌形象。如果客人不满意加盟店的服务水平，锦江之星可能会因为遭受客户投诉而影响声誉，从而间接影响锦江之星的经营业绩。

6、租赁物业的权属风险

截至2009年7月31日，“锦江之星”营运及筹建中的租赁经营直营店共计103家，该类门店由锦江之星或旅馆投资向第三方物业业主租赁相关房屋与土地。其中，有26家门店的第三方业主的房屋所有权证和/或土地使用权证尚在办理过程中，有4家门店因为第三方业主为国有企、事业单位尚未办理相关房屋所有权证和/或土地使用权证，有2家门店的部分租赁面积尚未取得房屋所有权证和/或土地使用权证。上述业主是否具有租赁该等物业的合法权利存在一定的不确定性。如果由于上述租赁物业的权属问题，导致相关门店的经营被迫中止，将会对锦江股份的业务及经营成果造成不利影响。尽管根据租赁协议及相关法律，出现上述问题的业主须向相关承租人做出赔偿，锦江股份仍需面临重新选址搬迁，从而承担额外的重置翻新成本。

7、短期业绩压力风险

本次交易后，由于置入资产涉及公司向锦江国际财务公司借款较多，财务费用相应增加，在不考虑其他因素的情况下，可能对锦江股份的短期业绩造成一定的影响。

目 录

第一节 释 义	1
第二节 声明与承诺	4
一、独立财务顾问声明.....	4
二、独立财务顾问承诺.....	5
第三节 本次交易的基本情况.....	6
一、交易概述.....	6
二、具体交易内容.....	9
三、本次交易构成关联交易.....	11
四、本次交易构成重大资产重组.....	11
五、决策过程.....	11
第四节 独立财务顾问意见.....	13
一、基本假设.....	13
二、交易合规性分析.....	13
三、本次交易资产定价合理性分析.....	15
（一）置入及购买资产定价分析.....	16
（二）置出及出售资产定价分析.....	19
四、收益法评估分析.....	20
（一）评估方法.....	20
（二）评估结果.....	21
（三）收益法评估技术思路.....	21
（四）重要评估依据及评估参数.....	21
五、本次交易对上市公司的影响分析.....	25
（一）本次交易对上市公司业务持续发展的影响.....	25
（二）本次交易对上市公司财务状况的影响.....	32
（三）本次交易对上市公司盈利能力的影响.....	36
（四）本次交易对上市公司经营业绩的影响.....	38
（五）本次交易对上市公司治理机制的影响.....	40
六、资产交付安排分析.....	40
七、关联交易分析.....	41
（一）对是否构成关联交易的核查.....	41
（二）本次交易的必要性分析.....	41
（三）对非关联股东权益保护的制度安排.....	44
八、利润补偿安排分析.....	44
九、独立财务顾问结论性意见.....	45
第五节 独立财务顾问内核程序及内核意见.....	47
一、内核程序.....	47
二、内核结论意见.....	47

第一节 释 义

除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	锦江股份将拥有的星级酒店资产与锦江酒店集团拥有的经济型酒店资产进行置换及相关少数股权转让的交易行为
本独立财务顾问/申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
本独立财务顾问报告	指	《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易之独立财务顾问报告》
锦江股份/上市公司	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司
锦江酒店集团	指	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司
上海锦江饭店	指	上海锦江饭店有限公司
锦江国际	指	锦江国际（集团）有限公司
锦江国际财务公司	指	锦江国际集团财务有限责任公司
交易对方	指	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司及其子公司上海锦江饭店有限公司
置入资产	指	锦江酒店集团拥有的锦江之星71.225%股权、旅馆投资80%股权、达华宾馆99%股权
置入及购买资产	指	锦江酒店集团拥有的锦江之星71.225%股权、旅馆投资80%股权、达华宾馆99%股权，以及上海锦江饭店拥有的达华宾馆1%股权
置出资产	指	锦江股份拥有的分公司新亚大酒店、新城饭店全部资产负债，管理学院全部权益，酒店管理99%股权、海仑宾馆66.67%股权、建国宾馆65%股权、锦江汤臣50%股权、武汉锦江50%股权、锦江德尔50%股权、扬子江40%股权、温州王朝15%股权
置出及转让资产	指	锦江股份拥有的分公司新亚大酒店、新城饭店全部资产负债，管理学院全部权益，酒店管理99%股权、海仑宾馆66.67%股权、建国宾馆65%股权、锦江汤臣50%股权、武汉锦江50%股权、锦江德尔50%股权、扬子江40%股权、温州王朝15%股权，以及锦江股份控股子公司闵行饭店拥有的酒店管理1%股权
星级酒店	指	三星级及三星级以上酒店
“锦江之星”旅馆/“锦江	指	由锦江之星管理或由锦江之星许可加盟，并以“锦江之

之星”经济型酒店		星”商标运营的经济型酒店
闵行饭店	指	上海闵行饭店有限公司
锦江之星	指	锦江之星旅馆有限公司
旅馆投资	指	上海锦江国际旅馆投资有限公司
达华宾馆	指	上海锦江达华宾馆有限公司
新亚大酒店	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店
新城饭店	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店
酒店管理	指	锦江国际酒店管理有限公司
管理学院	指	上海锦江国际管理专修学院
海仑宾馆	指	上海海仑宾馆有限公司
建国宾馆	指	上海建国宾馆有限公司
锦江汤臣	指	上海锦江汤臣大酒店有限公司
武汉锦江	指	武汉锦江国际大酒店有限公司
锦江德尔	指	上海锦江德尔互动有限公司
扬子江	指	上海扬子江大酒店有限公司
温州王朝	指	温州王朝大酒店有限公司
酒店物品	指	上海锦江国际酒店物品有限公司
《重组报告书》	指	《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书（草案）》
《资产置换暨重组协议》	指	锦江股份与锦江酒店集团于2009年8月28日签署的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议》
《公司章程》	指	《上海锦江国际酒店发展股份公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组申请文件》

《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第二号--上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
约定交割日	指	中国证监会核准本次交易当月的最末日
评估基准日	指	2009年7月31日
元	指	人民币元
上海东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
REVPAR	指	平均客房收入=平均房价×入住率

第二节 声明与承诺

申银万国接受锦江股份委托,担任其重大资产置换及购买暨关联交易之独立财务顾问,并出具本独立财务顾问报告。

一、独立财务顾问声明

1、本独立财务顾问与锦江股份及其交易对方无其他利益关系,就本次交易所发表的有关意见具有独立性。

2、本独立财务顾问依据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《规定》、《准则第26号》、《财务顾问业务指引》和《上市规则》等有关法律、法规及规定的要求,按照行业公认的业务规范,本着诚实守信、勤勉尽责的精神,遵循独立、客观、公正的原则,在认真审阅各方所提供的相关资料并充分了解本次交易行为的基础上,对本次重组出具独立财务顾问报告,旨在对本次重组做出独立、客观、公正的评价,以供锦江股份全体股东及公众投资者参考。

3、本次交易涉及的各方当事人向本独立财务顾问提供了出具本独立财务顾问报告所必需的资料,并且承诺保证所提供的信息和资料真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并为此承担个别和连带的法律责任。

4、本独立财务顾问提醒投资者注意,本独立财务顾问报告不构成对锦江股份的任何投资建议,对于投资者根据本独立财务顾问报告所做出的任何投资决策可能产生的风险,本独立财务顾问不承担任何责任。

5、本独立财务顾问特别提请锦江股份的全体股东和公众投资者认真阅读锦江股份董事会就本次交易披露的相关决议、公告以及与本次交易有关的审计报告、资产评估报告、盈利预测审核报告、法律意见书等中介机构专业报告全文。同时,本独立财务顾问提醒投资者注意,相关审计报告、资产评估报告、盈利预测审核报告、法律意见书等分别由具备相关资质的机构按照各自的执业标准出具,并各自对其出具的报告内容承担相应的法律责任,本独立财务顾问不承担由此引致的任何责任。

6、本独立财务顾问未委托和授权其他任何机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息或对本独立财务顾问报告做出任何解释或者说明。

二、独立财务顾问承诺

作为锦江股份本次重组的独立财务顾问，本独立财务顾问承诺如下：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信锦江股份本次重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问报告已经提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易，操纵市场和证券欺诈问题。

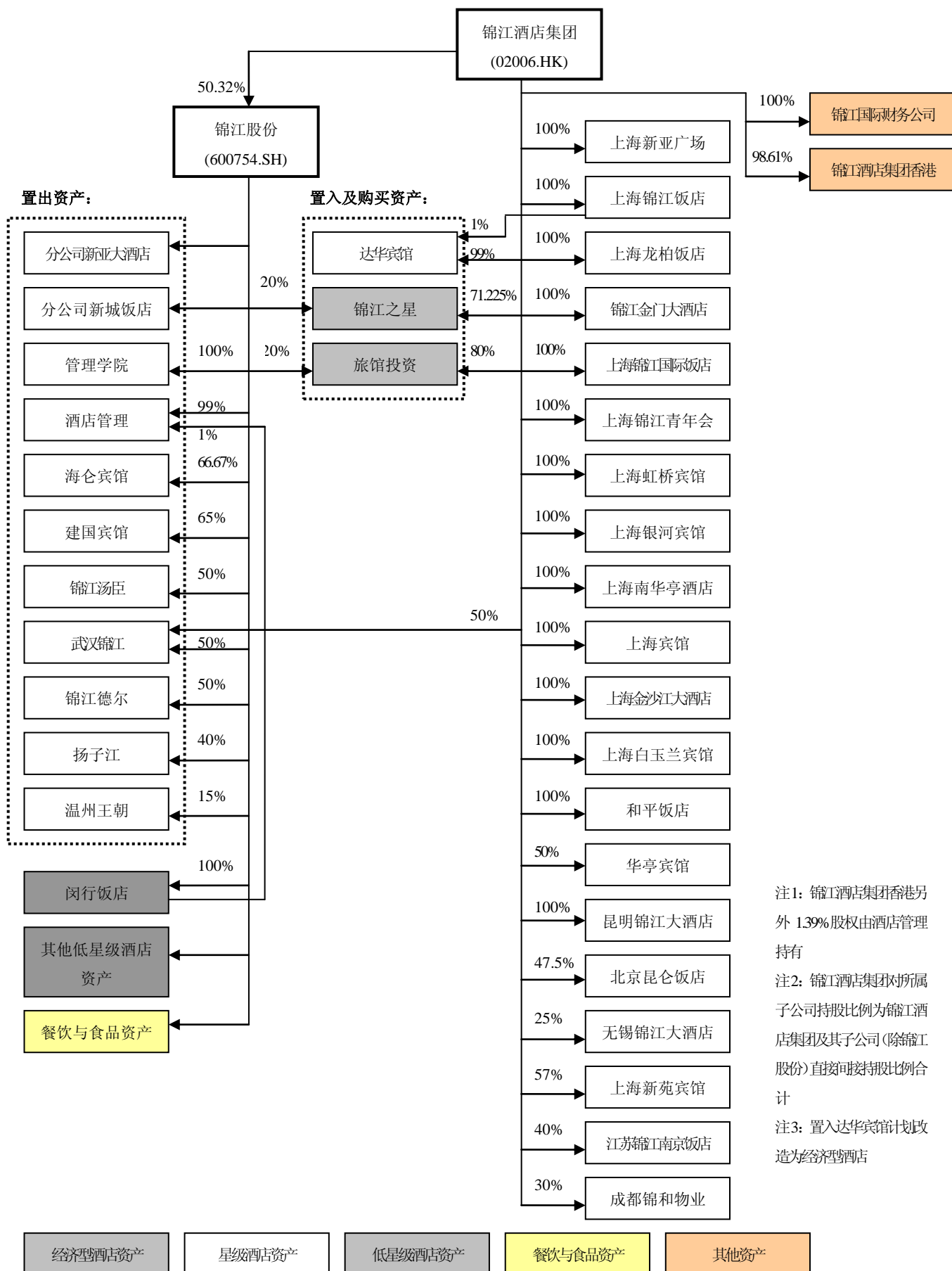
第三节 本次交易的基本情况

一、交易概述

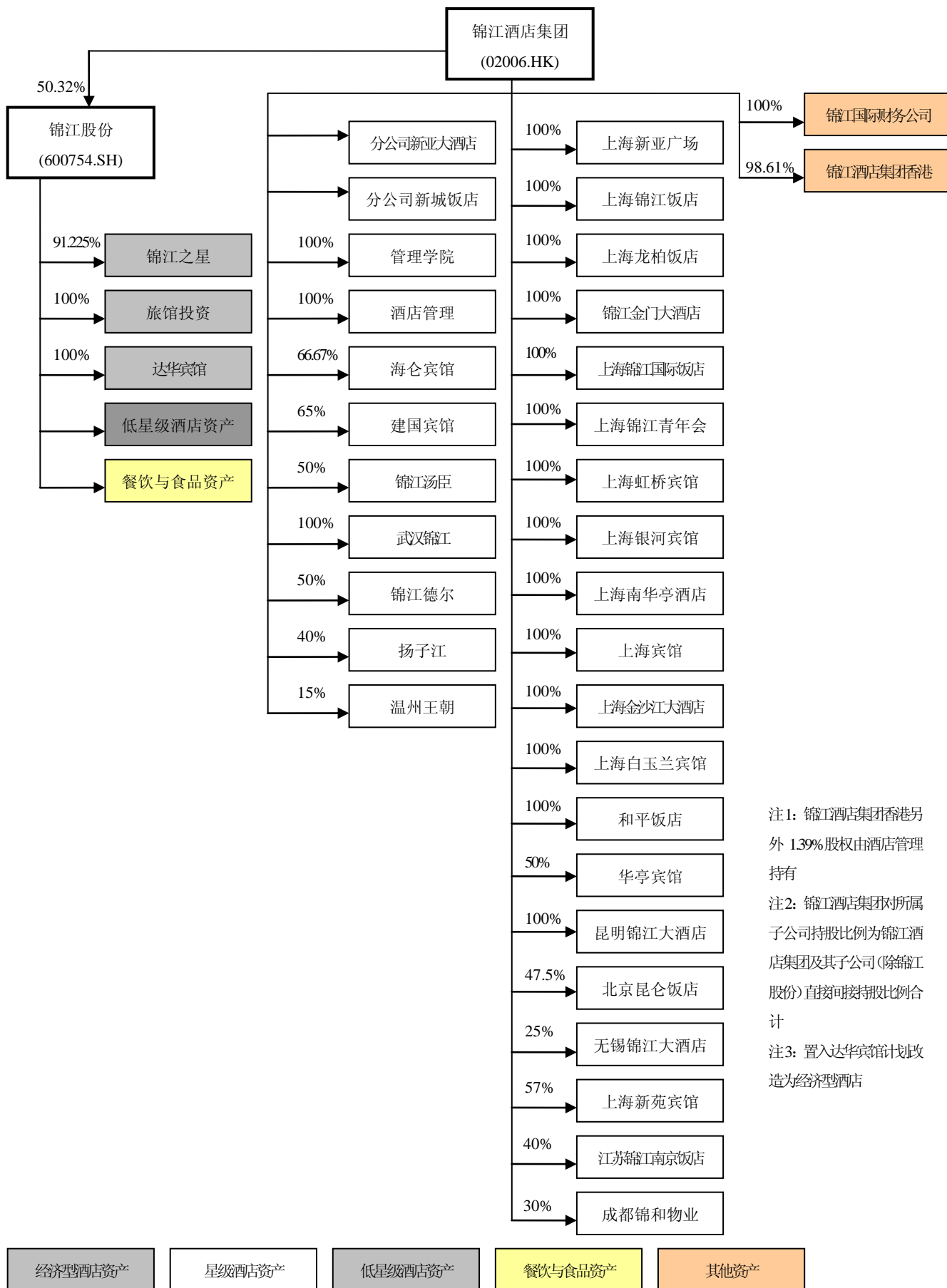
本次交易前，锦江股份主业资产主要包括星级酒店资产、低星级酒店资产、餐饮与食品资产，以及对经济型酒店的少数股权投资四大类。交易对方锦江酒店集团的主业资产主要包括星级酒店资产、经济型酒店资产和其他资产三大类。

锦江股份以星级酒店资产与锦江酒店集团的经济型酒店资产进行置换，同时进行少数股权转让，实现主业向经济型酒店业务的转变。本次交易后，锦江股份主业资产主要包括经济型酒店资产、低星级酒店资产、餐饮与食品资产三大类。本次交易及交易后架构具体如下图所示：

本次交易示意



本次交易后架构



注1: 锦江酒店集团香港另外 1.39% 股权由酒店管理持有
 注2: 锦江酒店集团对所属子公司持股比例为锦江酒店集团及其子公司(除锦江股份)直接间接持股比例合计
 注3: 置入达华宾馆计划改造为经济型酒店

二、具体交易内容

（一）交易对方

本次交易的交易对方为锦江股份控股股东锦江酒店集团及其子公司上海锦江饭店。

（二）交易标的

置入资产为锦江酒店集团所属经济型酒店业务相关资产，具体包括：

序号	标的资产名称	权益比例
1	锦江之星	71.225%
2	旅馆投资	80%
3	达华宾馆	99%

作为附属交易，锦江酒店集团下属子公司上海锦江饭店同时将其持有的达华宾馆1%股权转让给锦江股份，锦江股份以现金支付相关股权转让价款。置入及购买后，锦江股份将持有达华宾馆100%的股权。

置出资产为锦江股份所属星级酒店业务相关资产，具体包括：

序号	标的资产名称	权益比例
1	分公司新亚大酒店	资产负债净额
2	分公司新城饭店	资产负债净额
3	管理学院	全部权益
4	酒店管理	99%
5	海仑宾馆	66.67%
6	建国宾馆	65%
7	锦江汤臣	50%
8	武汉锦江	50%
9	锦江德尔	50%
10	扬子江	40%
11	温州王朝	15%

作为附属交易，锦江股份下属子公司闵行饭店将其持有的酒店管理的1%股权同时转让给锦江酒店集团，锦江酒店集团以现金支付相关股权转让价款。置出及转让后，酒店管理100%股权全部由锦江酒店集团持有。

（三）交易价格及溢价

标的资产的交易价格以2009年7月31日为基准日，经具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构评估，并经国有资产管理部门备案确认的资产评估值为基

础，由锦江股份与交易对方协商确定。置入、置出资产的定价差额部分，由欠付方以现金方式支付。

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第DZ090440014号《资产评估报告》，置入资产账面值合计152,844.15万元，评估值合计为272,708.24万元，评估增值率为78.42%。另外上海锦江饭店持有的达华宾馆1%股权评估值为116.60万元。置入及购买资产评估值合计为272,824.84万元。

置入资产股权价值评估及增值情况如下：

单位：万元

序号	置入资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	锦江之星	71.225%	16,874.97	107,450.75	90,575.78	536.75%
2	旅馆投资	80%	134,004.33	153,714.14	19,709.81	14.71%
3	达华宾馆	99%	1,964.85	11,543.35	9,578.50	487.49%
	合计	-	152,844.15	272,708.24	119,864.09	78.42%

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第DZ090447026号《资产评估报告》，置出资产评估基准日汇总的权益账面价值为55,491.48万元，评估值为306,703.41万元，评估增值251,211.93万元，增值率为452.70%。另外，闵行饭店持有酒店管理1%股权的评估值为400.25万元。锦江股份及其子公司闵行饭店置出及出售资产评估值合计为307,103.66万元。

置出资产股权价值评估结果及增值情况如下：

单位：万元

序号	资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	新亚大酒店	100.00%	8,159.14	29,468.03	21,308.89	261.17%
2	新城饭店	100.00%	6,794.15	17,082.17	10,288.02	151.42%
3	管理学院	100.00%	0	0	0	0
4	酒店管理	99.00%	13,199.71	39,624.75	26,425.04	200.19%
5	海仑宾馆	66.67%	5,458.30	72,445.28	66,986.98	1227.25%
6	建国宾馆	65.00%	1,978.07	53,672.06	51,693.99	2613.35%
7	锦江汤臣	50.00%	13,743.37	63,155.49	49,412.12	359.53%
8	武汉锦江	50.00%	2,734.72	12,189.57	9,454.85	345.73%
9	锦江德尔	50.00%	43.54	53.4	9.86	22.65%
10	扬子江	40.00%	2,280.14	17,786.73	15,506.59	680.07%
11	温州王朝	15.00%	1,100.34	1,225.93	125.59	11.41%
	合计	-	55,491.48	306,703.41	251,211.93	452.70%

置入资产与置出资产交易价格的差额部分，应在交易双方按照《资产置换暨重组协议》约定聘请财务审计机构确定在相关期间置换资产的期间损益状况后的

三十日内，将置出资产与置入资产在该等期间损益的差值与置换差额合并，由欠付方以现金的方式，一次性支付予对方。

酒店管理1%股权和达华宾馆1%股权的转让价款由股权受让方在《资产置换暨重组协议》规定的中国证监会核准本次重组当月的最末日起30日内以现金支付予股权转让方指定的银行帐户。

（四）期间损益归属

置入及购买资产自评估基准日（不含）至约定交割日之间的期间损益由锦江酒店集团及其子公司上海锦江饭店享有或者承担。

置出资产自评估基准日（不含）至约定交割日之间的期间损益由锦江股份享有或者承担。闵行饭店出售给锦江酒店集团酒店管理1%股权自评估基准日（不含）至约定交割日之间的期间损益由闵行饭店享有或者承担。

约定交割日为中国证监会核准本次交易当月的最末日。

（五）办理权属转移的合同义务和违约责任

在中国证监会核准锦江股份本次重大资产重组后，锦江股份与锦江酒店集团以及闵行饭店、上海锦江饭店共同确定交割日，自交割日起各方即开始办理交易标的资产的交割手续。

任何一方违反其在资产置换暨重组协议中的任何声明、保证和承诺，或该协议的任何条款，即构成违约。违约方应向守约方支付全面和足额的赔偿。

三、本次交易构成关联交易

锦江股份本次重组的交易对方为其控股股东及其关联方，因此本次交易构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

本次交易置入及购买资产的交易金额合计为272,824.84万元，锦江股份置出资产及锦江股份子公司闵行饭店转让股权的交易金额合计为307,103.66万元，占锦江股份2008年末资产总额的比例分别为84.68%、95.32%。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

五、决策过程

2009年8月4日，锦江股份与锦江酒店集团形成重组意向。

2009年8月5日，锦江股份向上海证券交易所提出连续停牌申请，锦江股份A、B股股票自2009年8月6日起开始连续停牌。

2009年8月28日，锦江股份第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》以及《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》等与本次交易相关的议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会第三次会议审议批准与锦江股份进行上述交易。

同日，锦江股份与锦江酒店集团签署了附条件生效的资产置换暨重组协议，锦江股份子公司闵行饭店与锦江酒店集团就转让酒店管理1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议；锦江酒店集团子公司上海锦江饭店与锦江股份就转让达华宾馆1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议。

披露重组预案后，锦江股份A、B股股票于2009年8月31日复牌。

2009年9月29日，锦江股份第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司重大资产置换及购买暨关联交易方案的议案》、《关于召开2009年第一次临时股东大会的议案》等议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会第四次会议审议批准与锦江股份进行上述交易并签署相关补充协议。

同日，锦江股份与锦江酒店集团签署了附条件生效的资产置换暨重组协议之补充协议，锦江股份子公司闵行饭店与锦江酒店集团就转让酒店管理1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议之补充协议；锦江酒店集团子公司上海锦江饭店与锦江股份就转让达华宾馆1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议之补充协议。

第四节 独立财务顾问意见

一、基本假设

本独立财务顾问就本次交易发表的意见，主要基于以下假设条件：

- 1、国家现行的法律、法规及政策无重大变化，国家宏观经济形势和交易标的资产的行业政策及市场环境无重大不利变化；
- 2、本次交易各方所提供的信息和资料真实、准确、完整；
- 3、本次交易各方能够遵循诚实信用的原则，按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 4、有关中介机构对本次交易出具的法律意见书、审计报告、资产评估报告、盈利预测审核报告等文件真实、准确、完整；
- 5、无其他不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、交易合规性分析

本次交易符合《重组办法》第十条规定的要求，具体如下：

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易完成前，锦江股份主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮以及物品供应等业务。本次交易后，“锦江之星”经济型酒店完整业务体系及资产进入锦江股份，锦江股份在酒店业务方面转向专注于发展经济型酒店业务。经济型酒店业务不属于国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2005年本）》所规定的限制类或淘汰类产业，符合国家有关产业政策的规定。

此外，置入的经济型酒店相关资产不属于高能耗、高污染行业，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形。

2、本次交易不会导致锦江股份不符合股票上市条件

本次交易对锦江股份的股本总额和股本结构均无影响，最近三年内锦江股份无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件，不会出现暂停或终止上市的情形。

情形。

3、本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

锦江股份聘请具有证券、期货相关资产评估业务资格的资产评估机构对交易标的资产进行了评估。评估机构独立；相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定，遵循了市场通行惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；评估方法的选取与评估目的及评估资产状况具有合理的相关性；交易标的资产的交易价格以经上海市国资委备案确认的资产评估报告的评估结果为依据，由锦江股份与交易对方协商确定，定价原则与定价方式公允、合理。锦江股份独立董事按照相关规定对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表了独立意见，锦江股份董事会也对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表了明确意见。因此本次重组不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

4、本次重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍。

标的资产涉及的企业合法存续，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

截至本报告书签署日，锦江股份已全部取得标的资产涉及的有限公司其他股东放弃优先认购权的同意函，不存在限制或者禁止转让的情形。

对于标的资产涉及企业的金融机构债务，锦江股份已通知相关债权人并全部取得债权人同意函，相关债权债务处理合法。

5、本次重组有利于锦江股份增强持续经营能力，不存在可能导致锦江股份重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形

本次交易完成后，锦江股份在酒店业务方面专注于发展经济型酒店业务，实现锦江股份酒店业务的重新定位。“锦江之星”经济型酒店经过多年的发展，目前已经形成较大的经营规模，树立了良好的品牌形象，取得了行业领先的市场地位。目前，经济型酒店在我国处于快速发展阶段，未来市场空间巨大，行业发展前景广阔。“锦江之星”经济型酒店业务具有较高的成长性，有利于增强锦江股份的持续经营能力。

本次交易中的置入及购买资产均为经营性资产，不存在可能导致锦江股份重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于锦江股份在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次置入及购买资产在业务、资产、财务、人员、机构等方面均独立于锦江股份的控股股东锦江酒店集团以及法人实际控制人锦江国际及其关联方，并且锦江酒店集团已出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》，承诺在本次交易完成后，锦江股份在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联方保持独立。

“锦江之星”经济型酒店使用的“锦江之星”系列商标的所有权人为锦江股份法人实际控制人锦江国际。根据锦江国际与锦江酒店集团，以及锦江酒店集团与锦江之星签订的相关商标许可使用协议，锦江之星具有无偿、无限期、排他性的使用权。此种安排不会影响本次重组后锦江股份经济型酒店业务的正常经营及资产独立性。

7、本次交易有利于锦江股份保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，锦江股份已经按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的要求形成了健全有效的法人治理结构，制定了一系列相应的议事规则，明确了法人治理的实施细则，公司运作和管理符合中国证监会有关上市公司治理规范性文件的要求。

本次交易不会导致锦江股份控股股东及实际控制人发生变动，不会改变目前已经形成的法人治理结构。与此同时，本次交易有利于解决锦江股份与控股股东之间的同业竞争问题，减少经常性关联交易。锦江股份将依据相关法律法规的要求和《公司章程》的规定继续保持健全有效的法人治理结构，切实保护全体股东的利益。

综上，本独立财务顾问认为：锦江股份本次交易符合《重组办法》第十条的相关规定。

三、本次交易资产定价合理性分析

本次交易标的资产的交易价格以经具有证券业务资格的资产评估机构评估确认的资产评估结果为基准确定，置入资产的交易价格为 272,708.24 万元，锦江股份购买达华宾馆 1% 股权的交易价格为 116.60 万元，置入及购买资产的交易价格合计为 272,824.84 万元。置出资产的交易价格为 306,703.41 万元，锦江股份子公司闵行饭店出售酒店管理 1% 股权的交易价格为 400.25 万元，置出及出售资产的交易价格合计为 307,103.66 万元。

对置入及购买资产，上海东洲分别采用资产基础法和收益现值法进行了评估，对锦江之星采用收益现值法的评估结果作为评估结论，对旅馆投资、达华宾馆采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

对置出及出售资产，上海东洲分别采用资产基础法和/或收益现值法进行了评估。对酒店管理采用收益现值法的评估结果作为评估结论，对新亚大酒店、新城饭店、管理学院、海仑宾馆、建国宾馆、锦江汤臣、武汉锦江、锦江德尔和扬子江采用资产基础法评估结果作为评估结论。温州王朝 15% 的股权根据评估基准日企业净资产结合投资比例确定评估结果。

（一）置入及购买资产定价分析

对于置入及购买资产，因为锦江之星和旅馆投资均经营“锦江之星”经济型酒店业务，达华宾馆也计划改造为经济型酒店，所以下文将三家公司视为一个整体，结合其模拟合并的财务状况与盈利能力，采取可比公司法对其整体交易定价的公平合理性进行分析。

1、置入及购买资产的财务状况与盈利能力

根据置入及购买资产的审计报告，锦江之星、旅馆投资和达华宾馆模拟合并的主要财务数据如下：

单位：万元

	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产	310,276	299,149	237,729
归属于母公司股东的所有者权益	193,842	192,171	188,141
	2009年1-7月	2008年度	2007年度
营业收入	61,356	91,882	61,433
营业利润	3,292	7,798	5,663
利润总额	3,962	9,896	5,775
净利润	3,205	7,465	3,117
归属于母公司股东的净利润	3,060	7,125	2,785

根据置入及购买资产的盈利预测报告，2009年、2010年锦江之星、旅馆投资和达华宾馆模拟合并的盈利数据如下：

单位：万元

	2009年预测数	2010年预测数
营业收入	112,737	138,231
营业利润	6,177	11,574
利润总额	6,847	11,574
净利润	5,135	8,701
归属于母公司股东的净利润	4,877	8,327

2、可比公司情况

(1) 目前在国内 A 股市场，尚无经济型酒店上市公司可供比较。锦江股份主要竞争对手如家在美国纳斯达克上市，其主要财务及营运数据如下：

序号	可比数据	2008年度/2008年末
1	营业收入（千美元）	257,922
2	净利润（千美元）	14,838
3	净资产（千美元）	235,634
序号	可比数据	2009年7月末
1	客房数（间）	63,180

资料来源：雅虎财经

(2) 如家在美国纳斯达克市场 2006 年 10 月至 2009 年 9 月期间平均交易价格为 24.49 美元；2009 年 7 月 31 日交易价格为 16 美元，市值为 6.72 亿美元；2009 年 9 月 21 日交易价格为 30.01 美元，市值为 11.86 亿美元。

时间	价格（美元）	市值（亿美元）
2009年9月21日	30.01	11.86
2009年7月31日	16.00	6.72
2006年10至2009年9月平均	24.49	-

资料来源：Bloomberg，雅虎财经

受美国次贷危机及全球金融危机的影响，2009年7月31日如家的股价及纳斯达克指数均处于过去三年的平均水平以下。

如家价格与纳斯达克指数叠加走势图（2006年10至2009年9月期间）



资料来源：雅虎财经

3、可比公司估值比较

按照如家 2009 年 7 月 31 日市值计算的各项价值倍数，计算置入及购买资产的参考估值平均为 38.88 亿元。

单位：万元

序号	“锦江之星”数据		如家价值倍数		锦江之星参考估值
1	营业收入	91,882	市值/收入	2.61	239,812
2	净利润	7,465	市值/净利润	45.29	338,090
3	净资产	192,171	市值/净资产	2.85	547,687
4	客房数（间）	40,361	市值/客房数	10.64	429,441
平均					388,758

注：“锦江之星”数据为置入资产 2008 年汇总模拟数据，客房数为 2009 年 7 月末数据。

按照如家 2009 年 9 月 21 日市值计算的各项价值倍数，计算置入及购买资产的参考估值平均为 68.59 亿元。

单位：万元

序号	“锦江之星”数据		如家价值倍数		锦江之星参考估值
1	收入	91,882	市值/收入	4.60	422,657
2	净利润	7,465	市值/净利润	79.93	596,677
3	净资产	192,171	市值/净资产	5.03	966,620
4	客房数（间）	40,361	市值/客房数	18.77	757,576
平均					685,883

注：“锦江之星”数据为置入资产 2008 年汇总模拟数据，客房数为 2009 年 7 月末数据。

本次置入及购买资产的企业整体价值合计为 35.47 亿元，相当于按照 2009

年7月31日如家价值倍数计算的参考估值水平的91.23%，相当于按照2009年9月21日如家价值倍数计算的参考估值水平的51.73%。2009年7月31日的价值差异主要反映了二者之间行业地位差异的折价因素，而2009年9月21日的价值差异则主要反映了在预期全球经济复苏的背景下，近期美国资本市场对中国经济型酒店发展前景的良好预期。因此，本次置入及购买资产定价公平合理，不存在损害锦江股份及其全体股东利益的情形。

（二）置出及出售资产定价分析

本次锦江股份及其子公司置出及出售资产交易价格合计为307,103.66万元，对应的市盈率为38.22倍，高于A股市场酒店业上市公司平均市盈率水平（剔除微利公司后平均为25.68倍）。对应的市净率为5.53倍，也高于行业平均市净率水平（平均值为3.90倍、中值为3.35倍）。置出资产增值幅度较大、市净率较高，主要是因为置出的星级酒店资产多数地处上海市繁华地段，商业地产价值升值较大，且相关资产构建时间较早，历史成本较低。因此，本次置出资产定价公平合理，不存在损害锦江股份及全体股东利益的情况。

单位：万元

净利润（2008）	基准日股权账面价值	评估值	市盈率	市净率
8,035.36	55,491.48	307,103.66	38.22	5.53

2009年7月31日A股市场酒店业上市公司估值情况如下：

证券代码	证券简称	每股收益(元)	每股净资产(元)	市价(元)	市盈率(倍)	市净率(倍)
601007	金陵饭店	0.220	3.12	8.81	32.68	2.82
000033	新都酒店	0.011	0.91	5.52	545.79	6.07
000428	华天酒店	0.369	2.25	7.37	18.67	3.28
000524	东方宾馆	0.020	2.34	8.01	353.00	3.42
-	平均值1	-	-	-	237.54	3.90
-	中值	-	-	-	192.84	3.35
-	平均值2	-	-	-	25.68	-

注1：每股收益为2008年数据，每股净资产为2009年6月末数据，市价为2009年7月31日收盘价格。

注2：平均值1为4家上市公司数据算术平均值；由于新都酒店、东方宾馆每股收益低于0.02元，市盈率指标无意义，市盈率平均值2为剔除上述两家公司后的算术平均值。

综上，本独立财务顾问认为：本次重组交易标的资产的定价公平、合理，兼顾锦江股份与交易对方的利益，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

四、收益法评估分析

上海东洲对本次置入资产中锦江之星采取收益现值法的评估结果作为评估结论。

（一）评估方法

对锦江之星的评估采用收益现值法和资产基础法，在综合分析后最终选取收益现值法的评估结果作为评估结论。

从总体情况判断，锦江之星是一家专门从事连锁经济型酒店经营管理的专业企业，预测其未来收益所需的平均房价、入住率等主要营业指标均能参照历史资料进行预测，成本也能参照历史发生水平计量，且近年来经济型酒店的发展一直保持快速稳定上升趋势，具备稳定的现金流基础，适合采用收益法进行评估。

收益法评估适用于企业整体资产转让、股权转让、企业兼并、改制及企业经营评价等。本次评估的相关经济行为是资产置换，为此需对锦江之星整体资产在评估基准日所反映的价值提供参考依据。因此从评估目的角度来看，适宜采用收益现值法进行评估。

从锦江之星的历史财务数据也可以看出，其营业收入呈阶梯式上升趋势，净利润的波动主要是由于门店数量不断扩张所致。从财务报表分析，虽然账面没有无形资产，但经过十多年的经营，“锦江之星”已树立了良好的品牌形象，形成了一定的无形资产价值，因此采用收益现值法更能够客观反映商誉对企业整体资产评估价值的贡献。

另外，由于经营规模不断扩张，门店数量不断增加，尤其是加盟门店大幅增加，锦江之星具有较高的资产负债率和财务杠杆，企业虽净利润不高，但经营现金流充沛，适宜采用未来收益现金流折现的方法评估。而采用资产基础法仅能反映评估基准日时点的资产现状，无法反映企业与经营活动密切相关的现金流情况，故评估机构分析认为对锦江之星采用收益法较为适宜。

综上所述，经评估机构对企业整体资产的现场清查、综合分析、实地调查等程序，并对企业采用了收益现值法和资产基础法进行了整体评估，最后分析确定采用收益现值法评估结论作为报告主要结论。

（二）评估结果

按照收益现值法进行评估，锦江之星全部股东权益价值为150,861.00万元，锦江酒店集团持有的71.225%股权价值为107,450.75万元。

单位：万元

项目	整体账面价值	整体评估价值	增资额	增值率(%)
净资产	20,148.00	150,861.00	130,713.00	648.76

按照资产基础法评估，锦江之星全部股东权益价值为134,264.02万元，与收益现值法评估值相差16,596.98万元，差异率为11%。差异的主要原因为资产基础法未能反映锦江之星经过多年经营形成的品牌优势、门店网络及管理团队专业经验等商誉价值。

（三）收益法评估技术思路

本次评估采用净现金流折现的方法确定企业整体价值，即依据未来年度收益预测计算出公司权益资本自由现金流，将其折现得到企业所有者权益价值，再加减溢余资产，最终得出企业股东全部权益价值。即：

$$\text{① 税前利润} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用}$$

$$\text{② 税后利润（净收益）} = \text{税前利润} - \text{所得税}$$

$$\text{③ 经营现金流} = \text{税后利润} + \text{折旧和摊销}$$

$$\text{④ 权益资本自由现金流} = \text{经营现金流} - \text{营运资本追加额} - \text{资本性支出} - \text{偿还本金} + \text{新增债务}$$

$$\text{⑤ 未来收益价值} P = \text{未来收益期内各期权益资本自由现金流的现值之和}$$

$$\text{⑥ 企业整体价值} = \text{未来收益价值} + \text{溢余资产评估值}$$

（四）重要评估依据及评估参数

根据上海东洲出具的企业有关资产评估事项说明，锦江之星收益法预测的重要评估依据及评估参数如下：

① 收入预测

收入预测以现有103家门店的业务规模为基础，其中开业93家，筹建10家。假设评估基准日后门店规模不变，仅考虑2009年下半年已筹建完成，在评估报告

出具日前拟开业的门店对未来客房收入的影响。

◆ **客房收入预测：**

2007年、2008年及预测期（2009-2013年）锦江之星平均房价、入住率、REVPAR预测数据如下：

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
平均房价(元)	171.87	179.6	175	179	184	187	190
平均房价增长率		4.5%	-2.56%	2.29%	2.79%	1.63%	1.60%
入住率	84.02%	85.14%	83%	84%	84%	85%	86%
入住率增加		1.12%	-2.14%	1.00%	0.00%	1.00%	1.00%
REVPAR(元)	144.41	152.91	145.25	150.36	154.56	158.95	163.40
REVPAR 增长率		5.89%	-5.01%	3.5%	2.8%	2.8%	2.8%

本次评估按上述数据测算未来成熟门店的客房收入增长趋势。

2009年1-7月客房实际收入为39,518.22万元，由于下半年暑假、黄金周等因素，一般门店的REVPAR水平要比上半年有所提高，考虑2009年1-7月有17家开业门店的未开足月因素及下半年预计再新开业3家门店的影响，预测2009年8-12月客房收入较1-7月同比有所上升。

2010年成熟门店考虑部分上海地区门店因世博会等因素在2009年基础上平均递增3.5%，另外由于原2009年21家新开业由于经营期间差异增加客房收入，以及2009年新开业门店在2010年从试营业期逐步过渡为成熟门店将使得REVPAR有较明显增幅，上述因素合计2010年客房收入为83,260.86万元。

2011年及以后所有开业门店均已成为成熟门店，因此2011年—2013年客房收入以2010年客房收入为基础，年递增2.8%。

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
自营门店数	103	103	103	103	103
开业门店	96	96	96	96	96
REVPAR 增幅		3.50%加7,480万元	2.8%	2.8%	2.8%
客房收入(万元)	33,700.00	83,260.86	85,592.16	87,988.74	90,452.43

◆ **餐饮收入及商场收入预测：**

2007年、2008年、2009年1-7月实际餐饮收入与客房收入之比分别为16.75%、21.62%、27.06%，本次评估假设，2009年8-12月餐饮收入与客房收入之比为17%，2010年-2013年均为16%左右。

2007年、2008年、2009年1-7月实际商场收入与客房收入之比分别为0.92%、

0.93%、1.10%，本次评估假设，2009年8-12月以及2010年-2013年商场收入与客房收入之比均为1%左右。

◆ 加盟费收入预测：

根据统计的租赁物业直营门店客房数规模与加盟门店客房数规模的比较，按照加盟店收入=租赁直营门店客房收入80%的比例确定加盟店单店客房营业收入，再按照对应加盟门店的加盟费率计算当年加盟费收入。

◆ 会员卡收入预测：

2007年、2008年、2009年1-7月，实际会员卡收入与客房收入之比分别为2.42%、2.72%、3.33%。本次评估假设，2009年8-12月，会员卡收入与客房收入之比为3.3%，2010年-2013年均为3.0左右%。

◆ 其它零星服务收入预测：

2007年、2008年、2009年1-7月，其他收入占客房收入、餐饮收入、商场收入之和的比例分别为2.44%、2.64%、3.18%。本次评估假设，未来各期其占三项收入之和的比例为3%左右。

◆ 其他业务收入预测：

其它业务收入主要核算门店部分对外租赁形成的租金收入，本次预测主要参照前二年一期的实际数据，并按照基准日租金收入实际水平测算，并合理考虑预期正常的租金上涨因素，预测租金水平每三年上涨10%，即到2012年按目前租金水平上涨10%。

综上，锦江之星收入预测情况汇总如下：

单位：万元

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
营业收入合计	44,908	110,414	113,629	116,880	120,124
主营业务收入	44,523	109,490	112,705	115,863	119,107
其中：客房收入	33,700	83,261	85,592	87,989	90,452
餐饮收入	5,729	13,322	13,695	14,078	14,472
商场收入	337	833	856	880	905
其它收入	4,757	12,075	12,562	12,916	13,278
其中：首次加盟费收入	308				
持续加盟费收入	2,245	6,655	6,990	7,188	7,390
会员卡收入	1,011	2,498	2,568	2,640	2,714
其它零星收入	1,193	2,922	3,004	3,088	3,175

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
其它业务收入	385	924	924	1,016	1,016

②营业成本预测

锦江之星客房成本、加盟费成本、会员卡成本、其它业务成本主要在销售费用、管理费用科目核算，而营业成本只核算餐饮成本、商场成本和其它零星成本。2007年、2008年、2009年1-7月，餐饮成本、商场成本和其它零星成本占相关收入的比例情况如下：

	2007年	2008年	2009年1-7月
餐饮成本率	52.84%	50.37%	52.77%
商场成本率	58.31%	71.05%	68.93%
其它零星成本率	25.82%	10.77%	11.42%

本次评估假设，预测期餐饮成本率、商场成本率和其它零星成本率分别为52%、70%、15%。

③净利润及权益资本自由现金流预测

单位：万元

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
营业收入	44,908	110,414	113,629	116,880	120,124
营业税金及附加	2,492	6,128	6,306	6,487	6,667
营业成本	3,394	7,949	8,171	8,400	8,635
销售费用	26,826	65,531	66,418	67,330	68,268
管理费用	7,452	18,417	19,134	19,883	20,668
财务费用	3,370	8,089	8,089	8,089	8,089
资产减值损失	8	20	20	20	20
营业利润	1,365	4,281	5,491	6,671	7,778
利润总额	1,365	4,281	5,491	6,671	7,778
所得税	341	1,070	1,373	1,668	1,944
净利润	1,024	3,211	4,118	5,003	5,833
加：折旧摊销	7,407	18,281	18,281	18,281	18,281
经营现金流	8,431	21,492	22,399	23,285	24,115
经营现金流	8,431	21,492	22,399	23,285	24,115
减：资本性支出	3,957	4,025	4,025	4,025	4,025
减：营运资金追加额	-468	-774	-253	-258	-261
权益资本自由现金流	4,941	18,241	18,627	19,517	20,351

锦江之星评估报告采用的预期房价、入住率、REVPAR及收益等评估依据与其历史数据不存在重大差异。

单位：万元

项目	2007年度	2008年度	2009年1-7月
营业收入	52,810.57	80,044.11	54,712.08
营业成本	5,722.67	6,728.57	3,942.19
净利润	2,970.43	2,941.45	1,147.98
归属母公司股东的净利润	2,440.28	2,460.29	932.36

④折现率

折现率采用资本资产定价模型（CAPM）确定，基本公式如下：

$$K_e = R_g + (R_m - R_g) \times \beta + RC$$

R_g ：无风险报酬率

R_m ：资本市场预期收益率

β ：委估企业相对于资本市场的风险程度

RC ：企业个别风险调整

无风险报酬率：按基准日近期发行国债的平均年收益率确定。

资本市场预期收益率：按照近10年上证综指年平均算术收益率确定。

委估企业相对于资本市场的风险程度：查询WIND咨询系统，以沪深两地部分同类上市公司的中长期 β 系数平均确定。

企业个别风险调整：以被评估单位相对可比较的上市公司的产品、市场等综合因素总和调整确定。

经综合分析计算，本次评估折现率确定为12%。

综上，本独立财务顾问认为：对锦江之星选取的评估方法适当，评估假设前提合理、预期未来收入增长率、折现率等重要评估参数趋势合理，在未出现事前无法预测且事后无法控制的重大不利因素情况下，预期收益具有可实现性。

五、本次交易对上市公司的影响分析

（一）本次交易对上市公司业务持续发展的影响

1、“锦江之星”经济型酒店业务概述

本次置入及购买资产的主营业务为经济型酒店的营运及特许加盟经营。所谓经济型酒店，其通常定义为：以大众消费群体为主要服务对象，所处地段较为繁华，或交通便利，提供有限服务，设施简约，舒适干净，价格实惠，经营成本低廉的一种现代酒店业态。经济型酒店最主要的特征包括：低廉实惠的价格、简约便捷的服务和设施以及舒适干净的环境等。

置入及购买资产的经济型酒店业务具体包括租赁经营“锦江之星”旅馆、向第三方酒店所有者授出“锦江之星”品牌加盟权，以及投资发展拥有自有产权物业的经济型酒店。锦江之星与旅馆投资经营的经济型酒店品牌主要为“锦江之星”。2009年3月，锦江之星正式推出了更加便捷、价格更加实惠的“百时快捷”酒店品牌。百时快捷酒店整体设计布局更加现代简约，空间设计和布局较为紧凑，整体感观自然和谐。

2008年“锦江之星”旅馆荣获第三届中国酒店星光奖“中国最佳经济型连锁酒店”奖项。

根据中国经济型酒店网的排名，截至2009年7月，按照客房数口径计算，“锦江之星”旅馆客房数规模在中国经济型酒店中排名第二，市场占有率约为11%。

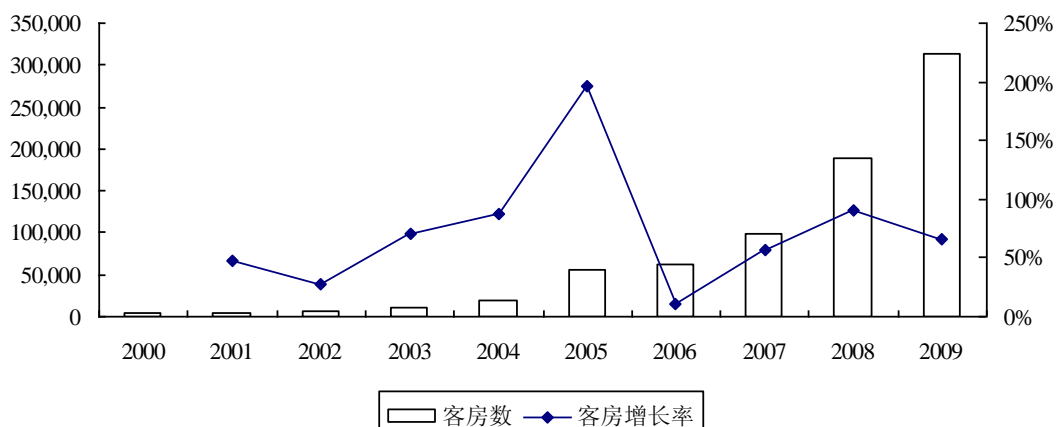
2、经济型酒店行业发展前景

根据中国经济型酒店网的统计及预测，2000年至2009年，中国经济型酒店的酒店数从23家快速增加至2,805家，客房数从3,236间快速增加至312,930间，年复合增长率分别高达70.53%和66.19%。具体如下：

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
酒店数	23	36	50	87	166	522	578	906	1,698	2,805
酒店数增长率		57%	39%	74%	91%	214%	11%	57%	87%	65%
客房数	3,236	4,741	6,048	10,292	19,199	56,854	63,277	98,817	188,788	312,930
客房增长率		47%	28%	70%	87%	196%	11%	56%	91%	66%

资料来源：中国经济型酒店网

中国经济型酒店客房数增长情况（2000-2009）



经济型酒店行业发展的有利因素包括：

（1）国内旅游的持续增长为经济型酒店带来不断扩大的市场需求

目前我国旅游市场已进入到大众化发展阶段，旅游消费成为人们生活的重要组成部分，并呈现较强的消费惯性，预计未来几年，中国仍处于以国内游为主的快速发展期。

2005、2006、2007年，我国国内旅游收入年同比增长速度分别为12.2%、17.9%和24.7%，呈现不断加快的趋势，并逐渐超过全国旅游业总收入的增长速度，成为拉动旅游业总收入增长的主要动力。2007年，我国国内旅游收入占全部旅游总收入的比例达到70.92%。

国内游是经济型酒店的重要客源，国内游的快速发展为经济型酒店行业提供了不断扩大的市场需求。

	2005年		2006年		2007年	
	收入(亿元)	同比增长	收入(亿元)	同比增长	收入(亿元)	同比增长
国内旅游收入	5,286	12.2%	6,230	17.9%	7,771	24.7%
旅游业总收入	7,686	12.4%	8,935	16.3%	10,957	22.6%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

	2007年收入(亿元)	比例
国内旅游	7,770.62	70.92%
入境游及出境游	3,186.38	29.08%
合计	10,957.00	100.00%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

国内游指标	2005年	2006年	2007年

	数值	数值	同比增长	数值	同比增长
总人次 (亿人次)	12.1	13.9	15.0%	16.1	15.5%
出游率	92.7%	106.1%	14.5%	122.5%	15.5%
总花费 (亿元)	5,285.9	6,229.7	17.9%	7,770.6	24.7%
人均花费 (元)	436.1	446.9	2.5%	482.6	8.0%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

(2) 中小型企业日益增加为经济型酒店创造了个人商务出行的需求

根据国家发改委统计的信息，自2003年以来，国民经济年均增长9.5%，而规模以上中小工业企业和非公有制经济增加值年均增长28%，个体私营经济的发展速度成倍高于全国经济增长速度。截至2007年6月底，我国中小企业数已达到4,200多万户，占全国企业总数的99.8%，经工商部门注册的中小企业数量达到460万户，个体经营户达到3,800多万户。中小企业创造的最终产品和服务价值相当于国内生产总值的60%左右，上缴税收约为国家税收总额的53%，生产的商品占社会销售总额的58.9%，商品进出口额占68%左右。

中小型企业和非公有制经济主体通常对其雇员商务出行规定较低的费用标准。在此标准下，其雇员更加倾向于在商务出行中选择入住舒适、简约、卫生、交通便利、性价比较高的经济型酒店。由于中小型企业商务出行旅客占据了经济型酒店个人商务出行旅客的主要部分，因此，伴随着中小型企业的持续快速发展及其在国民经济中地位的日益提高，经济型酒店的个人商务出行需求也将持续扩大。

(3) 经济型酒店比例过低，存在巨大的提升空间

目前我国酒店行业结构不尽合理，经济型酒店供给过少，甚至低于高星级酒店，无法满足中低档消费者的巨大市场需求。截至2007年末，我国经济型酒店与星级酒店客房数之比仅约为6%：94%。而发达国家这一比例已经达到70%：30%。可见，我国经济型酒店仍有巨大的发展空间。

	2006 年末		2007 年末	
	客房数 (万间)	比例	客房数 (万间)	比例
中国星级酒店	145.98	95.84%	157.38	94.09%
中国经济型酒店	6.33	4.16%	9.88	5.91%
合计	152.31	100.00%	167.26	100.00%

资料来源：国家旅游局、中国经济型酒店网

(4) 大量中低星级单体酒店为经济型酒店提供了市场替代空间

目前我国中低星级酒店通常以单店形式存在，缺乏连锁经营、品牌效应和网

络支持，且管理较差，服务品质参差不齐。由于在价格和性价比方面与经济型酒店缺乏竞争力，正逐渐面临被经济型酒店替代的趋势。

根据国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》，截至2007年末，一至三星级酒店数、客房数、床位数及营业收入占全部酒店相关指标的比例分别为85.54%、69.87%、72.54%和45.12%，处于相当高的水平。而且，一至三星级酒店的客房数合计达到109.96万间，大约相当于经济型酒店2009年预计客房数31.29万间的3.5倍。可见，经济型酒店替代现有中低星级酒店的市场空间巨大。

	饭店数 (家)	比例	客房数 (万间)	比例	床位数 (万张)	比例	营业收入 (亿元)	比例
五星级	369	2.72%	13.73	8.72%	21.47	7.23%	401.07	24.35%
四星级	1,595	11.74%	33.69	21.41%	60.06	20.23%	502.85	30.53%
四星、五星合计	1,964	14.46%	47.42	30.13%	81.53	27.46%	903.92	54.88%
三星级	5,307	39.07%	64.76	41.15%	124.33	41.87%	519.76	31.56%
二星级	5,718	42.10%	42.04	26.71%	84.72	28.53%	211.77	12.86%
一星级	594	4.37%	3.16	2.01%	6.36	2.14%	11.59	0.70%
一至三星合计	11,619	85.54%	109.96	69.87%	215.41	72.54%	743.12	45.12%
合计	13,583	100.00%	157.38	100.00%	296.94	100.00%	1,647.04	100.00%

3、“锦江之星”旅馆的核心竞争力

(1) 长期运营的历史

“锦江之星”是国内起步最早的经济型酒店。1997年锦江之星上海锦江乐园店开业，“锦江之星”成为我国第一家连锁经营的经济型酒店。经过十余年的发展，截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆在全国营运酒店数及客房数已分别达到291家及40,120间。2004年至2008年，营运酒店数及营运酒店客房数年复合增长率分别为57.50%和60.85%

(2) 兼顾商务及私人出行需求的服务品质

与其他经济型酒店品牌相比，“锦江之星”在业务定位上更加兼顾商务及私人旅客的需求，努力追求更高层次的性价比优势。经济型酒店既要满足个人旅游出行的住宿需求，也要满足相当比例的中档商务出行需求。两类客户对经济型酒店服务品质的要求存在一定程度上的差异。个人旅游客人通常对房价更为敏感，从而不得不接受更为简单的装修、更小的房间面积以及相对较差的交通便利程度。而商务出行旅客通常希望在有限的住宿预算内入住硬件条件更加优良，房间相对宽敞，交通便利、接近城市商务活动中心的酒店。针对这种情况，“锦江之

星”旅馆并未盲目追求低成本扩张。相反，在选址、装修、房间设计、服务品质方面更加兼顾商务出行旅客的需求，提供更为优质的硬件设施和服务，例如提供更加完善的安全设施，使用更为环保的装修材料，提供四星级标准的睡床等。这种服务品质对众多三星、四星级酒店形成更大的替代优势，同时为私人出行旅客提供更为超值的住宿满意度。

(3) 卓越的品牌形象

经过十余年的发展，“锦江之星”已经树立了国内经济型酒店连锁经营的优质品牌形象。不断获得旅游、饭店以及经济型酒店等行业主管部门、协会以及权威媒体的各项殊荣。2009年2月中国经济型酒店网“经济型酒店品牌调研口碑分析”的结果显示，在国内前五名经济型酒店品牌中，“锦江之星”旅馆在品牌整体感受、卫生安全、客房温馨舒适、微笑服务、方便快捷、设施配备等方面名列第一。

(4) 专业酒店管理的背景

在目前国内主要经济型酒店品牌企业中，除少量国外品牌外，锦江之星是少数具有专业酒店管理背景的公司。虽然在目前我国经济型酒店成长初期，企业的竞争更多地表现为门店扩张、市场覆盖方面的竞争，但是，根据发达国家的发展经验，随着行业走向成熟，各企业今后的发展将更多地取决于服务与管理水平的差异。“锦江之星”经济型酒店业务是锦江酒店集团整体酒店业务板块的一部分。锦江酒店集团处于中国领先地位，在国际酒店和餐厅协会官方刊物《HOTELS Magazine》2009年6月发布的最新全球酒店集团排行榜中，按照酒店客房数量计算，锦江酒店集团位列全球第13位。锦江酒店集团在星级酒店运营与管理、经济型酒店运营与管理、餐饮与食品等诸多方面具有协同管理的优势。这种整体品牌影响力及专业酒店管理背景将对“锦江之星”的后续发展提供更强的支持。

(5) 在上海及华东地区的区域竞争力

经过长期发展，“锦江之星”在上海及华东地区形成比较明显的区域优势，具有较高的门店覆盖率。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆在上海的酒店数及客房数分别为64家和8,941间，在全行业的市场占有率分别达到13.91%和15.71%。上海是我国经济最为活跃的长三角地区的中心城市，是中国的服务业中心以及游客及其他旅客的中转枢纽，每年也有大批出入境旅客路经上海。长期以来，其经济增长速度及活跃程度在全国处于领先地位，并将在2010年举办“世博会”。上海独特的区位优势使其成为全国经济型酒店最为集中的地区，是各个经济型酒店品牌企业投资经营的重点。截至2009年3月，上海地区经济型酒店数量占全国的

17%，经济型酒店的数量和覆盖率已经累积发展到相当高的水平。“锦江之星”旅馆起步于上海，在上海地区具有重要的影响，形成了比较明显的区域优势和先发优势，这将对后进入者构成强有力的竞争。

4、未来经营的优势

本次交易完成后，“锦江之星”经济型酒店业务在锦江股份平台下运作的优势如下：

(1) 业务稳定性优势

本次交易后，锦江股份的酒店业务将由星级酒店的运营和管理转向经济型酒店的运营和管理。与此同时，锦江股份原有业绩较为稳定的餐饮与食品业务，以及金融股权投资等将保持不变，为锦江股份持续稳定发展奠定良好的基础。

(2) 资金优势与融资能力优势

经济型酒店的良好市场前景及其业务发展模式，需要大量的资本支出支持其扩张门店数量，保持和提高市场占有率，提高经济效益。与此同时，经济型酒店在经历了多年的快速发展之后，也逐渐面临日趋激烈的竞争。在新建及加盟门店自建扩张模式下，每家新店从建设到营运，前期投入较大，产生效益存在一定的时滞性。因此，如果通过并购扩张，直接收购已经投入营运的其他品牌的门店，可以在业务规模扩张的同时更快地实现经营效益的提升。根据发达国家的发展经验，在市场竞争达到一定程度，行业趋于成熟的阶段，不可避免地出现并购热潮。我国经济型酒店行业已经开始出现优势品牌并购扩张的案例及趋势，例如“如家”2007年对“七斗星”的收购。相比之下，并购扩张比门店扩张需要更大的资金支持。

本次重组后，锦江股份将充分运用自身的资金优势支持“锦江之星”经济型酒店的快速发展。根据锦江股份备考报表，截至2009年7月末，锦江股份拥有货币资金11.10亿元。同时作为AB股上市公司，具有长期持续的融资能力。这种资金与融资能力优势有利于“锦江之星”经济型酒店在未来的市场竞争中保持和扩大竞争优势及市场份额。

(3) 自有产权旅馆投资及资本运作的优势

“锦江之星”旅馆与其他品牌企业在经营模式上的一个差异在于，由于“锦江之星”具有较强的资本实力，除了租赁门店发展直营门店以外，还对部分地理位置优越的门店直接进行投资，形成自有产权物业的门店。截至2009年7月末，锦江之星及旅馆投资营运及筹建的拥有自有产权物业的门店合计有26家。随着我

国房地产市场的发展及“锦江之星”旅馆门店盈利水平的提高，相当一部分自有物业的公允价值升值很大。作为置入资产商业模式的一部分，锦江之星、旅馆投资及本次交易后的锦江股份，可以择机对升值较大的自有物业门店通过产权转让，或者成立房地产信托基金（REITS）等方式进行资本运作，以实现资本增值收益，并同时筹集资金进一步推动租赁门店的扩张。本次交易后，锦江股份充足的资本实力可以进一步支持“锦江之星”加大自有物业门店的资本运作力度，以提高经济型酒店业务的盈利水平及其稳定性。

（4）境内上市平台运作的优势

我国经济型酒店业务的客户群体主要为国内个人旅游及中档商务出行旅客，其市场主要在国内。目前主要的经济型酒店品牌企业，大多数为非上市公司，个别公司如“如家”在海外上市。“锦江之星”旅馆置入锦江股份以后，将成为第一家通过境内上市公司平台运作的经济型酒店。业务上市地点与客户群体地域的统一，将形成间接的广告效应，进一步提升“锦江之星”的品牌形象和市场影响力。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易后，随着“锦江之星”经济型酒店业务置入锦江股份，锦江股份将形成在经济型酒店行业的领先地位。经济型酒店业务可提升锦江股份的业务成长性和持续发展能力。

（二）本次交易对上市公司财务状况的影响

1、资产负债结构分析

（1）资产结构分析

锦江股份2009年7月31日的合并资产负债表及备考合并资产负债表的资产项目结构及差异情况如下：

单位：万元

项目	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
流动资产合计	97,854	19.28%	131,280	18.92%	33,426	34.16%
其中：货币资金	81,983	16.15%	111,001	15.99%	29,018	35.40%
应收票据	1	0.00%	0	0.00%	-1	-100.00%
应收账款	3,123	0.62%	1,884	0.27%	-1,239	-39.67%
预付账款	1,586	0.31%	1,771	0.26%	185	11.65%

项目	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
应收利息	415	0.08%	318	0.05%	-97	-23.37%
应收股利	4,503	0.89%	3,943	0.57%	-560	-12.43%
其他应收款	3,310	0.65%	9,603	1.38%	6,293	190.13%
存货	1,651	0.33%	1,761	0.25%	110	6.69%
其他流动资产	1,283	0.25%	1,000	0.14%	-283	-22.06%
非流动资产合计	409,782	80.72%	562,763	81.08%	152,981	37.33%
其中：可供出售金融资产	273,857	53.95%	274,775	39.59%	918	0.34%
长期股权投资	85,801	16.90%	24,391	3.51%	-61,410	-71.57%
固定资产	25,633	5.05%	104,874	15.11%	79,241	309.13%
在建工程	83	0.02%	28,186	4.06%	28,103	33987.01%
无形资产	21,152	4.17%	19,844	2.86%	-1,308	-6.19%
长期待摊费用	3,220	0.63%	108,179	15.59%	104,959	3260.11%
递延所得税资产	37	0.01%	2,513	0.36%	2,476	6778.66%
资产总计	507,636	100.00%	694,043	100.00%	186,407	36.72%

注：2009年7月31日实际数未经审计。

本次交易前，锦江股份流动资金、非流动资产占总资产的比例分别为19.28%和80.72%。流动资产中主要为货币资金，其占总资产的比例为16.15%。非流动资产的主要项目为可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和无形资产，占总资产的比例分别为53.95%、16.90%、5.05%和4.17%。

本次交易后，锦江股份流动资金、非流动资产占总资产的比例分别为18.92%和81.08%。流动资产中仍主要为货币资金，其占总资产的比例为15.99%。非流动资产的主要项目为可供出售金融资产、长期待摊费用、固定资产、在建工程，占总资产的比例分别为39.59%、15.59%、15.11%和4.06%。

本次交易后，锦江股份总资产将从507,636万元增加至694,043万元，总资产、流动资产、非流动资产分别增加36.72%、34.16%和37.33%，流动资产与非流动资产的比例结构未发生重大变化。金额变化较大的资产项目主要为固定资产、在建工程和长期待摊费用，具体情况如下：

固定资产项目余额为104,874万元，比交易前增加79,241万元，其中主要是房屋建筑物和设备。房屋建筑物和设备的净额分别为55,847万元和45,890万元。固定资产增加较多的原因是锦江股份星级酒店物业资产购置时间较早，账面价值相对较低，而置入的经济型酒店物业资产购置时间较晚，形成的固定资产账面价值相对较高。

在建工程净值为28,186万元，比交易前增加28,103万元，主要是因为“锦江之星”旅馆有较多筹建门店，锦江之星装修工程期末余额达28,159万元。

长期待摊费用余额为108,179万元，比交易前增加104,959万元，主要是因为“锦江之星”旅馆大量采取租赁物业方式经营，所形成的经营租入固定资产改良项目期末余额达107,688万元。

长期股权投资项目余额为24,391万元，比交易前下降61,410万元，主要原因是本次交易前，置出资产中采用权益法核算的合营企业和联营企业较多，而本次交易后，置入的三家公司均纳入合并报表范围。

综上，本次交易有利于锦江股份扩大资产规模，进一步保持及巩固锦江股份在行业内的领先地位。

(2) 负债结构分析

锦江股份2009年7月31日的合并资产负债表及备考合并资产负债表的负债项目结构及差异情况如下：

单位：万元

	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
流动负债合计	25,495	28.49%	106,234	55.90%	80,739	316.68%
其中：短期借款			55,990	29.46%	55,990	
应付账款	4,291	4.79%	24,589	12.94%	20,298	473.07%
预收款项	2,254	2.52%	4,763	2.51%	2,509	111.36%
应付职工薪酬	6,712	7.50%	4,878	2.57%	-1,834	-27.33%
应交税费	3,665	4.10%	5,021	2.64%	1,356	36.99%
应付股利	760	0.85%	372	0.20%	-388	-51.03%
其他应付款	7,279	8.13%	10,594	5.57%	3,315	45.55%
一年内到期的长期应付款			28	0.01%	28	
其他流动负债	535	0.60%			-535	-100.00%
非流动负债合计	64,006	71.51%	83,813	44.10%	19,807	30.95%
其中：长期借款	204	0.23%	17,204	9.05%	17,000	8333.33%
长期应付款			2,590	1.36%	2,590	
递延所得税负债	63,802	71.29%	63,989	33.67%	187	0.29%
其他非流动负债			30	0.02%	30	
负债合计	89,501	100.00%	190,047	100.00%	100,546	112.34%

注：2009年7月31日实际数未经审计。

本次交易前，锦江股份流动负债、非流动负债占负债总额的比例分别为28.49%和71.51%。非流动负债中占比较大的主要为递延所得税负债，占负债总额的比例为71.29%。

本次交易后，锦江股份流动负债、非流动负债占负债总额的比例分别为

55.90%和44.10%。流动负债中占比较大的主要为短期借款，应付账款和其他应付款，占负债总额的比例分别为29.46%、12.94%和5.57%。非流动负债中占比较大的主要为递延所得税负债和长期借款，占负债总额的比例分别为33.67%和9.05%。

本次交易后，锦江股份负债总额将从89,501万元增加至190,047万元，负债总额、流动负债、非流动负债分别增加112.34%、316.68%和30.95%，流动负债比例明显增加。金额变化较大的负债项目主要为短期借款、长期借款和应付账款，具体情况如下：

短期借款余额为55,990万元，长期借款余额为17,204万元，分别比交易前增加55,990万元和17,000万元，主要是因为置入的经济型酒店业务发展较快，融资需求较大，长、短期借款较多。

应付账款余额为24,589万元，比交易前增加20,298万元，主要是因为置入的经济型酒店资产收入规模显著大于置出的星级酒店资产，应付账款相应较多。

(3) 偿债能力及财务安全性分析

根据锦江股份备考报表，2009年7月31日，本次交易后锦江股份资产负债率由17.63%上升至27.38%，但仍然处于合理的水平，母公司资产负债率为12.91%，处于较低水平，具有较高的财务安全性。

	2009年7月31日		2008年12月31日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产负债率	17.63%	27.38%	12.23%	26.43%
母公司资产负债率	-	12.91%	8.85%	6.41%

此外，置入资产中，锦江之星有5.1亿元的银行授信额度，旅馆投资有2亿元的银行授信额度。

(4) 股东权益变化分析

根据锦江股份备考报表，按照2008年12月31日和2009年7月31日两个时点计算，本次交易后，锦江股份股东权益分别增长28.89%和21.22%。

单位：万元

	2009年7月31日			
	实际数	备考数	差异值	差异率
归属于母公司股东的股东权益	410,209	497,263	87,054	21.22%
	2008年12月31日			
	实际数	备考数	差异值	差异率

归属于母公司股东的股东权益	275,112	354,592	79,480	28.89%
---------------	---------	---------	--------	--------

注：2009年7月31日实际数未经审计。

(三) 本次交易对上市公司盈利能力的影响

(1) 收入构成分析

根据锦江股份经审计的2008年财务报表及其备考财务报表，本次交易前后锦江股份主营业务收入结构变化情况如下：

单位：万元

序号	主营业务收入	2008年实际数	占比	2008年备考数	占比	差异值
1	酒店营运业务	49,873	64.05%	84,830	79.72%	34,957
2	酒店管理业务	8,923	11.46%			-8,923
3	食品及餐饮业务	4,906	6.30%	18,206	17.11%	13,300
4	物品供应业务	13,994	17.97%			-13,994
5	其他业务	174	0.22%	3,374	3.17%	3,200
	合计	77,870	100.00%	106,410	100.00%	28,540

本次交易前，锦江股份主营业务收入分为酒店（星级）营运、酒店管理（星级）、食品及餐饮、物品供应及其他业务五大类，收入比例分别为64.05%、11.46%、6.30%、17.97%和0.22%。

本次交易后，锦江股份主营业务收入分为酒店营运（经济型酒店）、食品及餐饮、其他业务三大类，收入比例分别为79.92%、17.11%和3.17%。

本次交易后，锦江股份主营业务收入增加28,540万元，其中，酒店营运业务收入增加34,957万元，食品及餐饮业务收入增加13,300万元。与此同时，锦江股份不再对外经营星级酒店管理及物品供应业务。

(2) 主营业务利润构成分析

根据锦江股份2008年经审计的财务报表及备考财务报表，本次交易前后锦江股份主营业务利润结构变化情况如下：

单位：万元

序号	主营业务利润	2008年实际数	占比	2008年备考数	占比	差异值
1	酒店营运业务	41,788	78.15%	83,061	87.79%	41,273
2	酒店管理业务	8,612	16.11%			-8,612
3	食品及餐饮业务	2,285	4.27%	8,828	9.33%	6,543
4	物品供应业务	677	1.27%			-677
5	其他业务	107	0.20%	2,724	2.88%	2,617

序号	主营业务利润	2008年实际数	占比	2008年备考数	占比	差异值
	合计	53,469	100.00%	94,613	100.00%	41,144

本次交易前，锦江股份酒店（星级）营运、酒店管理（星级）、食品及餐饮、物品供应及其他五大类业务的主营业务利润比例分别为78.15%、16.11%、4.27%、1.27%和0.20%。

本次交易后，锦江股份酒店营运（经济型酒店）、食品及餐饮、其他业务三大类业务的主营业务利润比例分别为87.79%、9.33%和2.88%。

本次交易后，锦江股份主营业务利润增加41,144万元，其中，酒店营运主营业务利润增加41,273万元，食品及餐饮主营业务利润增加6,543万元。

（3）利润来源分析

根据锦江股份备考合并盈利预测报告，基于2010年1月1日完成本次重组的假设，并不考虑2009年8-12月及2010年预测期间的非经常性损益，锦江股份利润表2008年实际数、2009年预测数及2010年预测数情况如下：

单位：万元

	2008年 实际数	占比	2009年 预测数	占比	2010年 预测数	占比
营业收入	79,363	100.00%	78,807	100.00%	170,696	100.00%
减：营业成本	24,855	31.32%	24,364	30.92%	19,534	11.44%
营业税金及附加	3,266	4.12%	3,435	4.36%	9,270	5.43%
销售费用及管理费用	40,560	51.11%	47,082	59.74%	128,078	75.03%
财务费用	-1,746	-2.20%	-1,484	-1.88%	789	0.46%
资产减值损失	32	0.04%	15	0.02%		0.00%
加：投资收益	17,909	22.57%	27,880	35.38%	11,318	6.63%
营业利润	30,305	38.19%	33,275	42.22%	24,343	14.26%
加：营业外收入	1,901	2.40%	536	0.68%	506	0.30%
减：营业外支出	82	0.10%	32	0.04%		0.00%
利润总额	32,124	40.48%	33,779	42.86%	24,848	14.56%
减：所得税费用	3,269	4.12%	5,360	6.80%	3,592	2.10%
净利润	28,855	36.36%	28,419	36.06%	21,256	12.45%
归属于母公司所有者的净利润	27,320	34.42%	27,564	34.98%	20,136	11.80%
扣除非经常性损益后的净利润	25,697	32.38%	14,069	17.85%	20,754	12.16%

预计完成重组后的2010年，锦江股份营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润以及扣除非经常性损益后的净利润占营业收入的比例分别为14.26%、14.56%、12.45%、11.80%和12.16%，说明锦江股份利润主要来源主营业务。

2009年、2010年预测的营业收入分别为78,807万元和170,696万元，预计2010年营业收入同比增长116.60%。

2009年、2010年预测的扣除非经常性损益后的净利润分别为14,069万元和20,754万元，预计2010年同比增长47.52%。

在成本构成中，本次交易后，预计锦江股份销售及管理费用大幅上升，占营业收入的比例达到75.03%，主要原因是纳入合并报表范围的置入及购买资产经营规模较大，相关人工费用、折旧及摊销、物业租赁费、能源燃料费以及物料及维修费等费用较大，具体如下：

单位：万元

	2008年实际数	2009年预测数	2010年预测数	2010年同比增长
销售及管理费用	40,560	47,082	128,078	172.03%
其中：人工费用	19,583	21,880	38,940	77.97%
折旧及摊销	5,777	6,366	28,341	345.19%
租赁费	1,165	3,311	24,007	625.07%
能源燃料费	3,630	4,903	13,490	175.14%
物料及维修费	2,796	2,798	6,957	148.64%

(4) 资产周转能力分析

根据锦江股份备考报表计算，2009年1-7月，本次交易后锦江股份应收账款周转率由12.94次上升至48.09次，流动资产周转率由0.46次上升至0.59次，总资产周转率由0.10次上升至0.13次，均有不同程度的上升。

单位：次

	2009年1-7月		2008年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
应收账款周转率	12.94	48.09	20.88	93.37
流动资产周转率	0.46	0.59	0.99	0.87
总资产周转率	0.10	0.13	0.17	0.22

(四) 本次交易对上市公司经营业绩的影响

根据置入及购买资产备考合并盈利预测报告，预计2010年，置入及购买资产合并实现营业收入138,231万元，同比增长22.61%，实现归属于母公司股东的净利润8,327万元，同比增长70.74%。具体如下：

单位：万元

序号	项目	2009年预测数	2010年预测数	2010年增长率
1	营业收入	112,737	138,231	22.61%

序号	项目	2009年预测数	2010年预测数	2010年增长率
2	营业利润	6,177	11,574	87.37%
3	利润总额	6,847	11,574	69.04%
4	净利润	5,135	8,701	69.44%
5	归属于母公司股东的净利润	4,877	8,327	70.74%

根据锦江股份备考财务报告，2009年1-7月，本次交易前后，归属于母公司股东的净利润分别为20,033万元和22,371.45万元，本次交易后增加11.67%，基本每股收益相应由0.332元增加至0.371元，增加0.039元。

虽然本次交易后净利润有所上升，但由于置入及购买资产账面价值较大，锦江股份净资产收益率略有下降。2009年1-7月，按照实际数和备考数计算的全面摊薄净资产收益率分别为4.88%和4.48%，本次交易后轻微下降0.4个百分点。

项目	2009年1-7月		2008年	
	实际数	备考数	实际数	备考数
基本每股收益（元）	0.332	0.371	0.453	0.438
全面摊薄净资产收益率	4.88%	4.48%	9.93%	7.44%

注：2009年1-7月实际数未经审计。

2008年度备考的基本每股收益与全面摊薄净资产收益率分别为0.438元和7.44%，显著高于A股酒店业上市公司的平均水平。

序号	证券简称	2008年基本每股收益（元）	2008年全面摊薄净资产收益率
1	新都酒店	0.01	1.15%
2	华天酒店	0.37	11.01%
3	东方宾馆	0.02	0.69%
4	金陵饭店	0.22	7.10%
平均值		0.16	4.99%
中值		0.12	4.13%

资料来源：Wind资讯

根据锦江股份备考盈利预测报告，基于2010年1月1日完成本次重组的假设，并不考虑2009年8-12月及2010年预测期间的非经常性损益，预计2009年、2010年，锦江股份扣除非经常性损益后基本每股收益分别为0.233元和0.344元，2010年同比提高0.111元。

	2009年预测数	2010年预测数	增加值
扣除非经常性损益后基本每股收益（元）	0.233	0.344	0.111

因此，本次交易有利于提高锦江股份盈利能力，扩大锦江股份在酒店业上市公司的领先优势，进一步巩固行业龙头地位。

（五）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易对锦江股份的治理机制无重大影响。锦江股份将继续保持健全有效的法人治理结构，相关内容具体参见本节“二、交易合规性分析”部分。

综上，本独立财务顾问认为：

本次交易后，锦江股份资产规模、净资产规模进一步扩大，负债结构合理，能够保持较高的财务安全性；

本次交易后，锦江股份酒店业务转向具有更高成长性的经济型酒店业务，有利于突出主业，保持和提升盈利能力，有利于可持续发展，巩固和提高市场地位；

本次交易对锦江股份的公司治理无重大影响，锦江股份将继续保持和完善健全有效的法人治理结构，不存在损害公司股东合法权益的情形。

六、资产交付安排分析

根据锦江股份与锦江酒店集团签订的附条件生效的《资产置换暨重组协议》，交易双方将在协议规定的约定交割日将置换资产的所有权利及权益转让予对方。双方有义务协助对方在不迟于重组完成日完成有关变更登记及其他必要的法律手续。其中，约定交割日为中国证监会核准本次重组当月的最末日。重组完成日为双方依据本协议有关置换资产的安排将置换资产的权属变更登记手续办理完毕，以及依据该协议有关附属交易的安排将转让的有关股权权属变更登记手续办理完毕的最后日期。双方同意，重组完成日应不晚于约定交割日后的第九十日或甲乙双方另行书面确定的其他日期。

根据该协议，任何一方违反其在该协议中的任何声明、保证和承诺，或该协议的任何条款，即构成违约。违约方应向守约方支付全面和足额的赔偿。

综上，本独立财务顾问认为：交易合同约定的资产过户安排不会导致锦江股份交付资产或现金后无法及时获得对价的风险，相关的违约责任切实有效。

七、关联交易分析

(一) 对是否构成关联交易的核查

锦江股份本次交易对方为其控股股东及其关联方，因此本次交易构成关联交易。

(二) 本次交易的必要性分析

1、本次交易是交易双方避免同业竞争、减少关联交易的要求

由于历史原因，本次交易前，锦江股份与控股股东锦江酒店集团在酒店业务方面存在一定程度的同业竞争和关联交易，具体如下：

(1) 锦江酒店集团主要从事星级酒店业务、经济型酒店业务以及少量其他业务。锦江股份作为其子公司，主要从事星级酒店业务、少量低星级酒店业务、餐饮与食品业务，并拥有锦江酒店集团经济型酒店资产的少数股权投资。在星级酒店业务方面，双方同时从事酒店运营，锦江股份从事并向锦江酒店集团提供管理服务，因此在星级酒店业务方面存在一定程度的同业竞争。

(2) 本次交易前，锦江股份与锦江酒店集团在酒店营运方面存在的主要日常关联交易如下：

① 下属子公司酒店管理为锦江酒店集团下属酒店服务类企业提供酒店管理服务。

② 酒店管理的控股子公司酒店物品向锦江酒店集团下属酒店服务类企业销售酒店物品。

③ 锦江股份向锦江酒店集团下属子公司锦江之星支付少量管理费。

④ 锦江股份将部分结算资金或闲置资金存入锦江国际财务公司。

有鉴于此，锦江股份与锦江酒店集团有必要在酒店业务的不同细分市场领域进行重新定位和分工，以避免业务重叠，减少关联交易。

本次交易后，由于酒店管理及其子公司酒店物品置出至锦江酒店集团，锦江之星置入到锦江股份，锦江股份与锦江酒店集团及锦江国际的关联交易金额将大

幅下降。

本次交易后锦江股份与锦江酒店集团及锦江国际之间的经常性关联交易主要包括：

①锦江股份及下属子公司上海锦江同乐餐饮管理有限公司、上海饮食服务成套设备有限公司、达华宾馆向锦江酒店集团之子公司收取餐饮及客房收入。

②锦江股份向锦江国际之子公司上海锦江广告装饰公司出租房屋。

③锦江股份及下属子公司锦江之星向锦江国际之子公司、锦江酒店集团及其子公司提供酒店管理及餐饮管理。

④锦江股份及下属子公司锦江之星、达华宾馆向锦江酒店集团之子公司酒店物品采购酒店物品。

⑤锦江股份及下属子公司上海锦江同乐餐饮管理有限公司向锦江国际及其子公司、锦江酒店集团子公司支付房屋租赁费。

⑥锦江酒店集团之子公司酒店管理为锦江股份下属酒店服务类企业（闵行饭店及达华宾馆）提供酒店管理服务。

⑦锦江股份向锦江国际财务公司存款及借款。

根据锦江股份2008年度财务报表和锦江股份备考报表，锦江股份与锦江酒店集团、锦江国际及其关联方之间2008年度关联交易发生额备考数与实际数分别为5,504.58万元和14,983.69万元，本次交易后下降9,479.11万元，2009年1-7月备考数仅为1,490.60万元。

单位：万元

序号	经营性往来关联交易发生额	2009年1-7月	2008年度	
		备考数	备考数	实际数
1	物品销售收入			9,615.90
2	酒店管理服务收入	306.19	542.79	4,594.71
3	支付锦江之星管理费			123.75
4	客房及劳务收入	132.44	222.97	
5	租赁收入	40.80	70.00	
6	物品采购支出	94.74	2,856.40	
7	支付租赁费	866.70	1,704.72	649.33
8	支付酒店管理费	49.73	107.70	
	合计	1,490.60	5,504.58	14,983.69

根据锦江股份2008年度财务报表和锦江股份备考报表，本次交易前后，锦江股份应收应付锦江酒店集团、锦江国际及其关联方款项余额情况如下：

单位：万元

序号	应收应付关联方款项余额	2009年1-7月	2008年度	
		本次交易后	本次交易后	本次交易前
	应收账款	108.85	175.07	1,150.54
	其中：应收物品销售款余额			889.30
	应收酒店管理服务款余额			261.24
	预付款项	1.43	36.18	
	其他应收款	684.39	621.58	
	应付账款	421.92	536.50	
	预收账款	20.82	23.40	
	其他应付款	257.85	289.40	
	经营性应收应付款余额合计	1,495.26	1,682.13	1,150.54
	存放于锦江国际财务公司的存款余额	74,410.52	73,461.33	56,241.47
	向锦江国际财务公司借款余额	47,990.00	36,440.00	204.00
	资金融通余额合计	122,400.52	109,901.33	56,445.47

2、“锦江之星”经济型酒店业务经过快速发展，已经具备成为锦江股份主营业务的条件

近年来，“锦江之星”旅馆的营业额快速增长，根据香港财务报告准则及锦江酒店集团“锦江之星”业务分部范围计算，“锦江之星”旅馆2008年实现营业收入98,318万元，同比增长46%，首次和持续加盟费收入约为6,246.70万元，同比增长80.8%。

2008年“锦江之星”荣获第三届中国酒店星光奖“中国最佳经济型连锁酒店”。根据中国经济型酒店网的排名，2009年7月，“锦江之星”以38,074间客房数的经营规模在中国经济型酒店中排名第二。

综上，“锦江之星”旅馆经过多年的发展，目前已经形成较大的经营规模，树立了良好的品牌形象，取得了行业领先的市场地位，具备重组进入锦江股份并单独成为一个上市公司主营业务的条件。

3、本次交易有利于满足经济型酒店与星级酒店不同的融资需求

经济型酒店的良好市场前景及其业务发展模式，需要大量的资本支出支持其扩张门店数量，保持和提高市场占有率。锦江股份拥有较为充裕的资金，具有较强的融资能力，可以支持锦江之星未来几年的快速扩张。

此外，经济型酒店在经历了多年的快速发展之后，也面临日趋激烈的竞争形势。在新建及加盟门店自建扩张模式下，每家新店从建设到营运，前期投入较大，产生效益存在一定的时滞性。因此，通过并购扩张，直接收购已经投入营运的其他品牌门店，可以在业务规模扩张的同时迅速实现经营效益的提升。锦江股份较强的融资能力可以支持“锦江之星”实现并购扩张，产生更好的经济效益。

4、本次交易有利于交易双方整体实现共赢发展

对于锦江股份而言，本次交易后，“锦江之星”经济型酒店完整业务体系及资产进入锦江股份，锦江股份酒店业务转向专注于发展经济型酒店业务。除了锦江股份较强的融资能力可支持“锦江之星”业务快速扩张发展之外，由于“锦江之星”旅馆的主要客源在境内，将其纳入锦江股份有利于进一步扩大其在目标客户市场的影响，强化品牌形象，间接促进其业务发展。

对于锦江酒店集团而言，本次交易后，锦江酒店集团可整合全部星级酒店业务资产，将酒店运营和管理纳入一体，有利于其提高管理效率，减少外部交易，加强业务协同效应。而且，经济型酒店业务资产进入锦江股份后，锦江酒店集团仍然通过控股锦江股份持有其50.32%的权益，通过锦江股份对“锦江之星”业务发展的支持，锦江酒店集团可以继续分享该项业务未来的增量收益。

（三）对非关联股东权益保护的制度安排

由于本次交易构成关联交易，为保护非关联股东的权益，锦江股份依据有关法律法规和《公司章程》的规定履行了决策程序。锦江股份董事会审议相关议案时，关联董事回避表决。召集股东大会审议相关议案时，董事会将提请关联股东回避表决。独立董事对本次交易发表了专项意见。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易有利于锦江股份避免同业竞争、减少关联交易，有利于整合资源，提高锦江股份的可持续经营能力和成长性，不存在损害上市公司及其非关联股东利益的情形。

八、利润补偿安排分析

本次置入及购买资产中，锦江之星采取收益现值法的评估结果作为评估结论并作为交易价格的定价依据。根据《重组办法》第三十三条的规定，为保护锦江

股份及其全体股东利益，2009年9月29日，锦江国际与锦江股份签订了盈利预测补偿协议。根据该协议，锦江国际承诺，在本次重组后三个会计年度（包括完成重组的当年），如果锦江之星实际盈利数不足资产评估报告的利润预测数，对于二者之间的差额，在经双方聘请的财务审计机构审计确认后，将以现金的方式对锦江股份做出补偿（“盈利预测补偿”）。确认锦江国际需对锦江股份进行补偿的，锦江国际应在相关会计年度锦江股份年度报告披露之日起十个工作日内，以现金方式将补偿款项一次性汇入锦江股份指定的银行账户。

该盈利预测补偿协议根据锦江之星资产评估报告，确定2009年、2010年、2011年、2012年的利润预测数分别为2,172.06万元、3,210.72万元、4,118.39万元和5,003.49万元。

综上，本独立财务顾问认为：针对置入及购买资产采用收益现值法评估结果作为评估结论的情况，锦江股份已与锦江国际签署盈利预测补偿协议。该等补偿安排具备可行性与合理性。

九、独立财务顾问结论性意见

本独立财务顾问经过对锦江股份及其交易对方进行全面调查，详细核查锦江股份和交易对方提供的资料，充分了解锦江股份和标的资产的经营情况及其面临的风险和问题，对锦江股份和交易对方披露的内容进行独立判断，有充分理由确信所作的判断与锦江股份已披露和拟披露的内容不存在实质性差异，确信锦江股份和交易对方符合相关法律法规及中国证监会规定的重组条件，确信锦江股份申报文件和信息披露文件真实、准确、完整，进而对锦江股份本次重组发表结论性意见如下：

- 1、本次重组具有合理的重组目的，有利于避免同业竞争，减少关联交易；
- 2、本次重组方案内容完备、切实可行；
- 3、交易标的资产定价公允、合理，不存在损害上市公司和非关联股东权益的情况；
- 4、交易标的资产完整、权属清晰，不存在限制或禁止转让的情形；
- 5、重组后锦江股份具备持续经营能力和持续盈利能力，相关盈利预测具有可实现性，锦江股份可以保持经营独立性；

6、交易对方不存在利用资产重组侵害上市公司利益的问题。

第五节 独立财务顾问内核程序及内核意见

一、内核程序

作为锦江股份本次重大资产重组之独立财务顾问，申银万国按照《财务顾问业务指引》等相关规定的要求成立并购重组内核小组，对本次重大资产重组实施了必要的内部审核程序。属于重大资产重组项目出具独立财务顾问报告的，由内核小组根据项目进展实际情况召开内核会议履行内核职责，并以会议决议形式出具书面内核意见。内核工作小组会议通过后，出具独立财务顾问专业意见或报告。

申银万国出具的独立财务顾问专业意见或报告由法定代表人(或授权代表)、投资银行业务部门负责人、内核负责人、财务顾问主办人签名并加盖公章。

二、内核结论意见

申银万国内核小组关于锦江股份本次重大资产重组的内核意见如下：

1、锦江股份本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等相关法律法规及中国证监会规定的重组条件。

2、本次交易置入锦江股份的资产经营状况良好，行业前景广阔，具有较高的成长性和良好的发展前景，有助于巩固和提高锦江股份在酒店业的行业地位，增强盈利能力，有利于其未来可持续发展。

3、对本次交易的主要问题和风险提示如下：

本次交易存在审批不确定性、收益法评估及盈利预测等风险。

本次交易后锦江股份在业务经营方面存在宏观经济波动、重大传染性疾病等各种突发灾难、短期业绩压力、经营成本上升、扩张速度、地域市场集中及市场相对饱和、加盟店管理、以及租赁物业权属等风险。

4、内核小组同意就锦江股份本次重组出具独立财务顾问报告。

（本页无正文，为“上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易之独立财务顾问报告”签署页）

法定代表人（或授权代表）： _____

冯国荣

投资银行业务部门负责人： _____

张宏斌

内核负责人： _____

李 杨

财务顾问主办人： _____

冯震宇

肇 睿

财务顾问协办人： _____

陆小鹿

申银万国证券股份有限公司

2009年9月29日

北京市奋迅律师事务所

关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司
重大资产重组有关事宜的

法律意见书

中国·北京

二〇〇九年九月

目 录

第一章	定义.....	4
第二章	本次重组.....	7
第三章	本次重组交易各方的主体资格.....	11
第四章	本次重组涉及的相关资产.....	19
第五章	本次重组有关债务的处理.....	26
第六章	本次重组的相关协议.....	27
第七章	关联交易与同业竞争.....	29
第八章	人员安置.....	32
第九章	本次重组的有关信息披露.....	33
第十章	本次重组具备的有关实质条件.....	34
第十一章	参与本次重组的证券服务机构及其资质.....	36
第十二章	结论意见.....	37
附件目录	38

奮迅律師事務所

Fenxun & Partners

中國北京市朝阳区建国門外大街1号國貿大厦2座1008室 邮编: 100004

電話: 8610-85185590 傳真: 8610-85153818

www.fenxunlaw.com

关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司

重大资产重组有关事宜的

法律意见书

上海锦江国际酒店发展股份有限公司:

北京市奮迅律師事務所(“本所”)受贵公司(“酒店股份”)委托,作为酒店股份本次重大资产重组(“本次重组”)的专项中国法律顾问。依据《中华人民共和国公司法》(“公司法”)、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则—第26号上市公司重大资产重组申请文件》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,出具本法律意见书。

为了出具本法律意见书,本所审查了酒店股份向本所提供的本次重组所涉及的有关资产状况以及其他与本次重组有关的文件的原件或影印件,并听取了酒店股份就有关事实的陈述和说明。本所仅根据本法律意见书出具日以前发生的事实及本所对该等事实的了解及对有关法律的理解发表法律意见。在本法律意见书中,本所仅就酒店股份本次重组所涉及到的法律问题发表意见,而未对有关会计、审计和资产评估等非法律专业事项发表意见,并依赖有关会计师事务所、资产评估事务所就有关企业设立或为本次重组出具的有关验资、审计和资产评估报告。

酒店股份已向本所保证，其所提供的文件和所作的陈述和说明是完整、真实和有效的，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，而无任何隐瞒、疏漏之处。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、酒店股份及其他有关单位出具的证明文件。

本所承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对酒店股份、本次重组涉及的资产以及本次重组申请的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书中不存在虚假记载、严重误导性陈述及重大遗漏。

本所同意将本法律意见书作为本次重组所必备的法律文件，随其他申报材料一起提交中国证券监督管理委员会审查，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所同意酒店股份在其为本次重组所制作的相关文件中按照中国证券监督管理委员会的审核要求引用本法律意见书的相关内容，但酒店股份作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

本法律意见书仅供酒店股份为本次重组之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用于其他任何目的。

第一章 定义

为表述方便，在本法律意见书内，除非另有说明，下列词语具有下述含义：

酒店股份	指上海锦江国际酒店发展股份有限公司
酒店集团	指上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司
锦江国际	指锦江国际（集团）有限公司
管理公司	指上海锦江国际酒店管理有限公司
达华宾馆	指上海锦江达华宾馆有限公司
闵行饭店	指上海闵行饭店有限公司
锦江饭店	指上海锦江饭店有限公司
锦江之星	指锦江之星旅馆有限公司
旅馆投资	指上海锦江国际旅馆投资有限公司
新城饭店	指上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店
新亚酒店	指上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店
重组协议	指酒店股份与酒店集团于2009年8月28日签署的《资产置换暨重组协议》及于2009年9月29日签署的《资产置换暨重组协议之补充协议》。根据重组协议，酒店股份拟与酒店集团进行重组，包括进行资产置换（定义见下文）及附属交易（定义见下文）。
补偿协议	指锦江国际与酒店股份于2009年9月29日签署的《盈利预测补

偿协议》。

重组办法	指《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）
置出资产	指本法律意见书第三章第一段所述及的目前由酒店股份拥有并拟通过资产置换(定义见下文)转让予酒店集团的全部资产。置出资产的详情列载于本法律意见书附件一及附录1-A、附录1-B。
置入资产	指本法律意见书第三章第二段所述及的目前由酒店集团拥有并拟通过资产置换(定义见下文)转让予酒店股份的全部资产。置入资产的详情列载于本法律意见书附件二及附录2-A、附录2-B及附录2-C。
资产置换	指依据重组协议规定的条件和条款，酒店集团向酒店股份转让置入资产；酒店股份向酒店集团转让置出资产。
附属交易	指（1）闵行饭店将其持有的管理公司1%的股权转让予酒店集团；以及（2）锦江饭店将其持有的达华宾馆1%的股权转让予酒店股份。
本次重组	指资产置换和附属交易的合称。
基准日	指资产评估基准日和财务审计基准日，二者均为2009年7月31日。
重组资产	指置入资产、置出资产和附属交易所涉及的股权（闵行饭店持有的管理公司1%的股权及锦江饭店持有的达华宾馆1%的股权）。
重组报告	指酒店股份为本次重组而编制的《上海锦江国际酒店发展股份

有限公司重大资产重组及购买暨关联交易报告书》。

- 评估报告 指由上海东洲资产评估有限公司对重组资产在评估基准日的价值进行评估并分别出具的资产评估报告。
- 约定交割日 指中国证监会（定义见下文）核准本次重组当月的最末日。
- 相关期间 指自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间。
- 重组生效日 指依据重组协议将重组资产的权属变更登记手续办理完毕，完成本次重组的最后日期。根据重组协议，重组完成日应不晚于约定交割日后的第九十日或酒店股份与酒店集团另行书面确定的其他日期。
- 上海国资委 指上海市国有资产监督管理委员会。
- 中国证监会 指中国证券监督管理委员会
- 中国 指中华人民共和国。为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾。
- 本所 指北京市奋迅律师事务所

第二章 本次重组

一、本次重组之安排

根据重组报告，本次重组包括（1）资产置换；及（2）附属交易。

1、资产置换

根据重组协议，酒店股份拟将其拥有的置出资产转让予酒店集团，酒店集团拟将其拥有的置入资产转让予酒店股份。双方将在约定交割日完成置换资产的交割。

酒店股份与酒店集团相互转让置入资产及置出资产的价格，以资产评估机构进行评估并经上海国资委备案的上述资产在基准日的评估价值确定。

根据重组协议，置入资产在相关期间的损益由酒店集团享有或者承担；置出资产在相关期间的损益由酒店股份享有或者承担。

置入资产与置出资产价格的差值，与上述资产在相关期间损益的差值合并计算后，由欠付方以现金的方式，一次性支付予对方。

2、附属交易

根据重组协议，为保证置换资产的完整性，在进行资产置换的同时，酒店股份将促使其控股子公司闵行饭店将其持有的管理公司1%的股权转让予酒店集团；同时，酒店集团将促使其控股子公司锦江饭店将其持有的达华宾馆1%的股权转让于酒店股份。上述交易即为资产置换之附属交易。资产置换及附属交易完成后，酒店股份将持有（包括但不限于）达华宾馆100%的股权；酒店集团将持有（包括但不限于）管理公司100%的股权。

二、本次重组的性质

根据评估报告，在基准日，置入资产及达华宾馆1%的股权价值为272,824.84万元；置出资产及管理公司1%的股权价值合计为307,103.66万元，上述价值占酒店股份2008年末资产总额的比例分别为84.68%及95.32%。根据重组办法的规定，

本次重组构成重大资产重组，其批准及实施应履行重组办法规定的条件和程序。

三、本次重组的授权和批准

(一) 已取得的授权和批准

根据本所查证，截至本法律意见书出具日，本次重组已取得的授权和批准如下：

1、2009年8月28日，酒店股份召开第六届董事会第四次会议，审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》、《关于公司重大资产重组构成关联交易的议案》、《关于公司本次重大资产重组交易符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》，通过了《关于〈上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案〉的议案》并批准公告，通过了《关于〈上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议〉的议案》、《关于〈上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江饭店有限公司股权转让协议〉的议案》并同意签署。鉴于本次重组构成酒店股份与酒店集团的关联交易，关联董事已在本次董事会上回避表决。

2、2009年8月28日，酒店集团召开第二届董事会第三次会议，审议批准了《关于本集团资产整合的议案》、《关于〈上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案〉的议案》及《关于〈上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议〉的议案》。

3、2009年9月29日，酒店股份召开第六届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司重大资产置换及购买暨关联交易方案的议案》、《关于〈上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议之补充协议〉的议案》、《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际（集团）有限公司盈利预测补偿协议》、《关于召开2009年第一次临时股东大会的议案》等议案。

4、2009年9月29日，酒店集团召开第二届董事会第四次会议，审议批准与酒

店股份进行上述交易并签署相关补充协议。。

5、截至本法律意见书出具日，酒店股份已取得全部置出资产所涉及的目标公司的其他股东关于股权转让的同意函。置入资产所涉及目标公司无需就其股权转让取得其他股东的同意。

6、2009年9月22日及23日，置出资产所涉及的新城饭店、新亚酒店分别召开了职工代表大会，作出决议，支持本次重组的有关安排，同意在重组完成后由变更为酒店集团分公司的新城饭店、新亚酒店继续履行与全体员工的劳动合同。

7、截至本法律意见书出具日，置出资产所涉及的目标公司温州王朝大酒店、武汉锦江国际大酒店已取得其全部银行及非银行金融机构债权人关于酒店股份所持股权变更的书面同意函，同意在酒店股份将所持有的上述企业股权转让予酒店集团后，上述企业与该等债权人之间的尚未履行完毕的借款及委托贷款协议项下的全部权利、义务，由原协议双方继续妥善履行。据酒店股份确认，置出资产所涉及的其他目标公司不存在任何银行及非银行金融机构债权人。

8、截至本法律意见书出具日，置入资产所涉及的目标公司锦江之星旅馆有限公司已取得其全部银行及非银行金融机构债权人关于酒店集团所持股权变更的书面同意函，同意在酒店集团将所持有的上述企业股权转让予酒店股份后，上述企业与该等债权人之间的尚未履行完毕的借款及委托贷款协议项下的全部权利、义务，由原协议双方继续妥善履行。据酒店集团确认，置入资产所涉及的其他目标公司不存在任何银行及非银行金融机构债权人。

（二）尚待取得的授权和批准

根据有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本次重组尚待进一步取得以下授权、批准及履行相关备案手续：

- 1、本次重组方案及相关协议尚待取得酒店股份股东大会的审议批准；
- 2、置出资产的评估报告尚待向上海市国资委履行备案手续；
- 3、置入资产的评估报告尚待向上海市国资委履行备案手续；
- 4、本次重组尚待取得中国证监会的核准。

经核查，本所认为，本次重组已取得的授权和批准合法、有效；待依法取得尚待取得的各项授权和批准及履行有关备案手续后，本次重组即可依法实施。

第三章 本次重组交易各方的主体资格

一、酒店股份

酒店股份系本次重组的主要主体，为置出资产原持有人以及置入资产的受让方。

1、基本情况

酒店股份系一家依照中国法律设立并于上海证券交易所上市的股份有限公司（证券代码：A股 600754 / B股 900934）。根据其现行有效的《企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019036 号（市局）），其目前的注册资本为人民币 60,324.074 万元，住所为上海市浦东新区浦电路 389 号 13 楼，法定代表人为俞敏亮，营业期限为不约定期限，经营范围为：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

酒店股份目前主营酒店管理和餐饮业务，是中国目前最大的酒店、餐饮业上市公司。

2、历史沿革

酒店股份的前身为由上海新亚（集团）联营公司作为发起人根据当时有效的《股份有限公司规范意见》（体改生[1992]31 号）的有关规定以募集设立方式设立的上海新亚（集团）股份有限公司（以下简称“新亚股份”）。上海新亚（集团）联营公司为一家全民所有制企业。1992 年 12 月，上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室分别以“沪府财贸(92)第 661 号文”和“沪体改办(92)第 136 号文”批准上海新亚（集团）联营公司以定向募集方式发起设立股份有限公司。1993 年 1 月，上海市国有资产管理局以“沪国资产(1993)75 号文”确认上海新亚（集团）联营公司原企业净资产折为新亚股份的国家股 16,364.15 万股；同年 6 月，上海新亚(集团)联营公司作为新亚股份的发起人定向募集社会法人股 6,000 万股、向公司职工定向募集 1,200 万股，合计募集 23,564.15 万股，以定向募集的方式设立新亚股份。

1994年11月，上海市人民政府财贸办公室以“沪府财贸(94)第425号”批准新亚股份转为社会募集股份有限公司，上海市证券管理办公室以“沪证办(1994)135号”批准新亚股份发行境内上市外资股（“B股”）10,000万股。1994年12月15日，新亚股份所发行B股获准在上海证券交易所上市交易。上市后，新亚股份的总股本为人民币33,564.15万元。其中，国家股16,364.15万股，占其股份总数的48.75%；社会法人股6,000万股，占其股份总数的17.88%；公司职工股1,200万股，占其股份总数的3.58%；B股10,000万股，占其股份总数的29.79%。

1996年9月，经中国证监会“证监发字(1996)186号文”批准，新亚股份公开发行1900万股人民币普通股（“A股”）并在上海证券交易所上市。发行后，新亚股份的总股本增加至人民币35,464.15万元。其中，国家股16,364.15万股，占其股份总数的46.14%；社会法人股6,000万股，占其股份总数的16.92%；社会公众股2,500万股，占其股份总数的7.05%；公司职工股600万股，占其股份总数的1.69%；B股10,000万股，占其股份总数的28.2%。

1997年9月，经新亚股份股东大会决议，并经上海市证券管理办公室“沪证司(1997)128号文”同意，新亚股份向现有股东按照每10股转增2股进行资本公积金转增股本，总股本增加至人民币42,556.98万元。

1998年8月，经新亚股份股东大会决议，并经上海市证券期货监督管理委员会于1998年8月26日作出的《关于核准上海新亚（集团）股份有限公司一九九七年度利润分配及资本公积金转增股本方案的通知》（沪证司(1998)108号）同意，新亚股份向现有股东按照每10股派送2股的比例派送红股，并用资本公积以每10股转增1股的比例转增股本，共转增127,670,940股，注册资本增加至人民币55,324.074万元。

2001年1月，经中国证监会《关于核准上海新亚（集团）股份有限公司申请增发股票的通知》（证监公司字(2000)227号）批准，新亚股份增资发行5,000万股A股，总股本增加至人民币60,324.074万元。其中，国有法人股255,280,740股，占其股份总数的42.32%；社会法人股9,360万股，占其股份总数的15.52%；B股15,600万股，占其股份总数的25.86%；境内上市人民币普通股9,836万股，占其股份总数的16.30%。

2003年9月3日，新亚股份变更公司名称为“上海锦江国际酒店发展股份有限公司”，即酒店股份的现用名称。

2003年11月，锦江国际（集团）有限公司（以下简称“锦江国际”）与酒店股份进行资产置换，酒店股份以其投资的18家企业股权和1家分公司资产置换原由锦江国际持有的锦江国际酒店管理有限公司100%的股权，置换差额由锦江国际以现金补足。

2005年11月11日，酒店股份的主要股东上海锦江国际酒店（集团）有限公司（系酒店集团的前身）分别与上海国际信托投资有限公司、上海久事公司、交通银行上海分行、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、上海闵行联合发展有限公司、中国光大国际信托投资公司、上海友谊（集团）有限公司、中国工商银行上海分行、上海家化（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司、上海输配电股份有限公司签订《股份转让协议》，协议受让上述11家股东所持共计61,152,000股酒店股份的社会法人股。前述股份转让完成后，上海锦江国际酒店（集团）有限公司所持酒店股份的股份增至316,432,740股，占酒店股份总数的52.46%。

酒店股份于2005年12月16日召开A股市场相关股东会议，通过其股权分置改革方案：A股流通股股东所持有的每10股流通股将获得3.1股股票的对价；非流通股股东向A股流通股股东支付30,491,600股股票，即非流通股股东每10股需向A股流通股股东支付0.8740股股份的对价，支付的对价股份由非流通股股东按照股权比例分配。对于是否参加股权分置改革未明确表示意见和表示不参加对价支付的14家法人股股东（合计持有酒店股份18,501,000股，占酒店股份总数的3.0669%）应当支付的对价，酒店集团予以先行垫付。

同时，根据酒店集团在股权分置改革方案中的有关承诺，酒店集团在股权分置改革完成后的两个月内，从二级市场累计增持了酒店股份A股股份14,770,003股，截至2006年3月23日，酒店集团持有酒店股份总计301,930,088股股份，占酒店股份总股本的50.05%。

截至2009年6月30日，酒店集团总共持有酒店股份303,533,935股，占酒店股份总数的50.32%（较此前增加的1603847股系非流通股股东向酒店集

团偿还的股权分置改革对价股份)。

二、酒店集团

酒店集团系本次重组的主要主体,为置入资产原持有人以及置出资产的受让方。

1、基本情况

酒店集团系一家依据中国法律成立并在香港联合交易所有限公司上市的股份有限公司(股票代码:02006)。根据上海工商行政管理局向酒店集团核发并经2008年检的《企业法人营业执照》(注册号:310000000036952(市局))的记载,酒店集团的注册资本为人民币456500万元,住所为上海市杨新东路24号316-318室,法定代表人为俞敏亮,营业期限为自1995年6月16日至不约定期限,经营范围为:酒店经营、酒店管理、酒店投资、企业投资管理、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(涉及许可证的凭许可证经营)。

根据酒店集团2008年度报告书的记载,酒店集团目前主要从事星级酒店的经营与管理、经济型酒店的经营与特许经营、食品与餐厅营运以及其他业务,酒店集团为业务架构横向整合的酒店服务提供商,所提供的酒店住宿由经济型酒店至五星级酒店不等,可以切合各界人士之需要。

酒店集团是酒店股份的控股股东;如前文所述,酒店集团持有酒店股份50.32%的股权。

2、历史沿革

酒店集团系由上海锦江国际酒店(集团)有限公司依法变更设立的股份有限公司;上海锦江国际酒店(集团)有限公司的前身为上海新亚(集团)有限公司(“上海新亚”)。上海新亚系根据上海市人民政府财贸办公室作出的《关于同意设立上海新亚(集团)有限责任公司的批复》(沪府财贸[94]第327号)于1995年6月16日注册成立的有限责任公司(国有独资)。上海新亚成立时的注册资本为人民币20,000万元,由原上海市国有资产管理委员会全资拥有。1998年4月2日,上海新亚增资至人民币38,238万元。

1999年10月10日，上海市商业委员会作出关于《上海新亚集团和上海市食品集团联合重组的决定》（沪商业工委[99]第91号），决定上海市食品（集团）公司（不含为民超市有限责任公司）和上海新亚实行联合重组。1999年11月23日，原上海市国有资产管理办公室作出关于《同意将上海市食品（集团）公司部分国有资产划转上海新亚（集团）有限公司经营的批复》（沪国资企[1999]448号），批准将上海市食品（集团）公司部分国有资产划转至上海新亚，相应增加上海新亚的注册资本。划转完成后，上海新亚的注册资本增加至人民币72,425万元。

根据上海市人民政府《关于同意组建锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪府[2003]42号），上海市国有资产监督管理委员会（“上海市国资委”）于2003年8月4日作出《关于同意将上海新亚（集团）有限公司国家所有者权益整体划转锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪国资产[2003]263号），批准将上海新亚截至2003年5月31日的国家所有者权益整体划转至锦江国际。此次划转完成后，上海新亚由锦江国际全资持有。

2004年12月至2005年9月，锦江国际对所属酒店业主要资产进行了重组，将锦江国际属下上海锦江饭店等24家星级酒店的股权（权益）以及锦江之星旅馆有限公司74%的股权、上海锦江国际旅馆投资有限公司80%的股权、锦江国际集团财务有限责任公司90%的股权通过划转或转让的方式转由上海新亚持有，并将原由上海新亚持有的上海市食品（集团）公司等8家非酒店业企业的股权划转予锦江国际持有。上述重组已获得上海国资委批准。

2005年7月28日，上海新亚更改公司名称为“上海锦江国际酒店（集团）有限公司”。

2005年9月30日，根据上海市国资委《关于同意上海锦江国际酒店（集团）有限公司资产划转的批复》（沪国资委产[2005]785号），锦江国际将所持有的上海锦江国际酒店（集团）有限公司5%的股权划转予上海市华亭（集团）有限公司（现名称为上海锦江国际投资管理有限公司，“锦江国投”）。划转完成后，锦江国际持有上海锦江国际酒店（集团）有限公司的出资额为68,803.75万元，占其注册资本的95%；锦江国投持有上海锦江国际酒店（集团）有限公司的出资额为3,621.25万元，占其注册资本的5%。

2005年12月15日，锦江国际和锦江国投签署《关于共同发起设立上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（筹）的发起人协议》（“发起人协议”），商定共同作为发起人将上海锦江国际酒店（集团）有限公司变更为股份有限公司；以上海锦江国际酒店（集团）有限公司在2005年9月30日的净资产出资投入股份公司，股份公司的股本总额为人民币33亿元，划分为普通股33亿股，每股面值人民币1元，全部由发起人认缴，其中，锦江国际持有313,500万股，占发行人股份总额的95%；锦江国投持有16,500万股，占发行人股份总额的5%。

上海市人民政府于2005年12月22日作出《关于同意设立上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司的批复》（沪府发改审[2005]第012号），同意设立上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司，即酒店集团。

2006年1月1日，酒店集团召开创立大会，通过了批准酒店集团设立及其《公司章程》的决议，并选举出酒店集团第一届董事会和监事会。

2006年1月11日，上海市工商行政管理局向酒店集团核发了《企业法人营业执照》（注册号：3100001003780），上海锦江国际酒店（集团）有限公司正式变更设立为酒店集团。

国务院国有资产监督管理委员会于2006年3月9日作出《关于上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司国有股划转有关问题的批复》（国资产权[2006]213号），批准锦江国际和锦江国投将其分别持有的酒店集团国有股12017.5万股和632.5万股（共计12650万股）划转给全国社保基金会持有。

2006年5月16日，国务院国有资产监督管理委员会发出《关于上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司转为境外募集公司的函》（国资改革[2006]547号），批准酒店集团依法转为境外募集股份并上市的公司。

2006年11月8日，中国证监会向酒店集团作出《关于同意上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监国合字[2006]28号），同意酒店集团发行不超过126500万股境外上市外资股（含超额配售16500万股），完成该次发行后，酒店集团可到香港联交所主板上市。同时，批准酒店集团在完成该次发行后，划转全国社保基金会持有的酒店集团不超过12650万股国有股转

为境外上市外资股。

据此，酒店集团以每股港币 2.20 元的价格在境外公开发行境外上市外资股共计 126500 万股，并于 2006 年 12 月 15 日在香港联合交易所有限公司主板上市（股票代码：2006）。上市后，酒店集团的总股本增加至 456500 万股，其中，内资股 317350 万股，占酒店股份总股本的 69.52%，境外上市外资股 139150 万股（含全国社保基金会持有的 12650 万股）。内资股中，锦江国际持有 301482.5 万股，占总股本的 66.04%；锦江国投持有 15867.5 万股，占总股本的 3.48%。

三、锦江饭店

锦江饭店系附属交易的主体之一，为拟转让予酒店集团的管理公司 1%股权的原持有人。

锦江饭店系依照中国法律注册成立的有限责任公司。根据其现行有效的《企业法人营业执照》（注册号：3101031001394），其目前的注册资本为人民币 206,919,544 元，住所为上海市茂名南路 59 号，法定代表人为陈文君，营业期限为不约定期限，经营范围为：住宿，特大型饭店（含熟食卤味），卷烟、雪茄烟的零售，音乐餐厅，舞厅，卡拉喔凯厅，卡拉喔凯包房，卖品部[销售：预包装食品（不含熟食卤味、含冷冻（冷藏）食品，酒类（不含散装酒）的零售，金银饰品、纺织品、服装、日用百货、旅游工艺美术品、家用电器、瓷器的零售）]；收费停车场，保龄球房，健身房，桑拿浴，游泳馆，纺织品、服装、日用百货、旅游工艺美术品、家用电器、瓷器的销售，彩扩。（以上范围涉及行政许可的凭许可证经营）。酒店集团持有上海锦江饭店有限公司 99%的股权，上海龙柏饭店有限公司持有其 1%的股权。

上海锦江饭店有限公司的前身为上海锦江饭店，为一家于 1982 年 5 月 30 日注册成立的全民所有制企业，注册资本为 171,940,000 元，锦江国际持有其 100%的权益。

2005 年 2 月，上海锦江饭店改制为一家国有独资的有限责任公司，注册资本 181,919,554.20 元，锦江国际持有其 100%的股权。2005 年 4 月，锦江国际以行政划转的方式将锦江饭店 99%的股权划转至酒店集团，1%的股权划转至上海

龙柏饭店有限公司。

2007年6月，酒店集团和上海龙柏饭店有限公司按照原出资比例以货币向上海锦江饭店增资人民币2500万元，使锦江饭店注册资本增加至人民币20692万元。

四、闵行饭店

闵行饭店系附属交易的主体之一，为拟转让予酒店股份的管理公司1%股权的原持有人。

闵行饭店系一家依据中国法律成立的有限责任公司。其前身为成立于1989年的上海闵行饭店，系一家全民所有制企业。2006年，闵行饭店改制为一家有限责任公司。根据其现行有效的《企业法人营业执照》(注册号：3101121000048)，其目前的注册资本为人民币7,687,786万元，住所为上海市闵行区兰坪路9弄202号9室，法定代表人为卢正刚，营业期限为不约定期限，经营范围为：旅馆，大型饭店(含熟食卤味)，酒类(不含散装酒)零售，建筑材料、五金交电、日用百货、工艺礼品、服装鞋帽的销售，棋牌室，办公服务，通讯服务，停车服务，美容美发，室内装潢，会务服务，商务咨询(除经纪)，劳务服务，保洁服务，从事货物及技术的进出口业务，房屋租赁。(企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营)。酒店股份持有其95%的股权；上海锦江国际餐饮投资管理有限公司持有其5%的股权。

五、结论意见

基于上述，我们认为，酒店股份、酒店集团、锦江饭店及闵行饭店均系依法设立并有效存续的公司制企业，拥有独立的企业法人资格，具有完整的民事权利能力和行为能力，不存在根据法律、行政法规、规章、规范性文件及其公司章程需要终止的情形，具备实施本次重组的主体资格。

第四章 本次重组涉及的相关资产

一、置出资产

置出资产为酒店股份所持有的下述企业、机构的资产或股权及权益：

- 1、 新亚酒店全部资产及负债；
- 2、 新城饭店全部资产及负债；
- 3、 上海锦江国际管理专修学院全部权益；
- 4、 锦江国际酒店管理有限公司 99%股权；
- 5、 上海海仑宾馆有限公司 67%股权；
- 6、 上海建国宾馆有限公司 65%股权；
- 7、 上海锦江汤臣大酒店有限公司 50%股权；
- 8、 武汉锦江国际大酒店有限公司 50%股权；
- 9、 上海锦江德尔互动有限公司 50%股权；
- 10、 上海扬子江大酒店有限公司 40%股权；以及
- 11、 温州王朝大酒店有限公司 15%股权。

上述企业、机构的详情列载于本法律意见书附件一。

经适当核查：

- 1、就前述第 4 至第 11 项股权所对应的企业（“各企业”）而言，我们认为：

（1）各企业分别系依据中国法律合法设立及有效存续的有限责任公司，均具有中国企业法人资格，其各自的企业法人营业执照所登记的注册资本均已由其股东足额缴纳，其合法经营行为受中国法律的管辖与保护。上述各企业均依据中国法律具备完整的民事权利能力和行为能力，有能力拥有其资产并按照其营业执照所核定的经营范围从事其业务经营，并拥有独立的民事诉讼能力。

(2) 列载于本法律意见书附件一中的各企业的历次注册资本、经营范围、企业性质、股东及其股权比例及企业名称的变更（如有）均已履行了合法的审批程序，并取得了中国有关行政主管部门的批准，是合法有效的。

(3) 酒店股份业已按照各企业公司章程的规定足额向各企业缴付其应缴注册资本，并分别合法享有其拟作为置出资产向酒店集团转让的对各该企业所持有的股权。酒店股份可以依照有关中国法律及各该企业的公司章程的规定行使其股东权利。除有关中国法律及各该企业公司章程所规定者外，本所未发现酒店股份行使及处置其所持有的各该企业的股权受到任何额外的限制。

(4) 经适当核查，各企业均已就其目前所从事的业务经营取得必要的许可和批准，包括但不限于列载于本法律意见书附件一各企业的《特种行业许可证》、《卫生许可证》及《食品卫生许可证》（如适用）。我们未发现各企业有因超越经核准的经营范围或其他违反中国法律的经营而受到有关主管机关处罚的情形。

(5) 各企业所拥有权益之土地使用权及该等土地上所建筑之房产列载于本法律意见书附录 1-A-A。各项物业的座落、面积、权属证书号码、用途及期限亦分别如本法律意见书附录 1-A-A 中所列示。

我们认为，除温州王朝大酒店有限公司未能就其所占用的温州市民航路 4 号向我们提供合法有效的土地权属证明及民航路 18 号物业的土地使用权性质为划拨外，各企业合法、有效地拥有列载于本法律意见书附录附录 1-A-A 列载的有关土地使用权及该土地之上所建筑之房产。对于拥有的上述各该项土地使用权，各企业已从中国政府有关部门取得一切所需之批准。各企业可以在各该项土地使用权存续的期限内，依照各该项土地使用权的法定用途（分别如本法律意见书附录 1-A-A 中所列示者）依法使用上述土地及土地上所建筑之房产。除本法律意见书附录 1-A-A 各附注中所披露者外，我们未发现各企业所拥有的上述各项土地使用权受到任何担保、抵押及其他形式的他项权利的限制。在上述各该项土地使用权存续的期限内，各企业有权依法出租、转让、抵押或以其他合法的方式处置上述各该项物业。

(6) 各企业所承租之土地使用权及该等土地上所建筑之房产列载于本法律

意见书之附录 1-A-B。各租赁物业之出租人、建筑面积及权属证书号码亦分别如本法律意见书附录 1-A-B 中所列示。

我们认为，除附录1-A-B之附注中所注明者外，其出租方均取得了由中国政府相关主管部门颁发的房屋及土地使用权权属证书，各企业所签订的有关租赁合同是合法有效的，各企业在租赁期限内有权依租赁合同中约定的用途使用相关物业资产。

(7) 各企业所拥有的各项商标权刊载于本法律意见书附录1-B。

我们认为，本法律意见书附录1-B中所刊载的各注册人分别是该附录中所刊载的各《商标注册证》的合法注册人（备注栏中注明“注册申请”者除外，下同），分别合法持有上述商标权，在各该注册商标的注册有效期内，可依法使用、许可他方使用及转让上述注册商标，并有权依法排除他人在同类产品上使用相同或类似的商标或标识或其他侵犯注册商标权益的行为。我们未发现各企业存在侵犯第三方的商标权、专利权或其它知识产权的情形，亦未获知其有涉及任何有关商标权、专利权或其他知识产权的诉讼或行政处罚的情况。

2、就上海锦江国际管理专修学院（“专修学院”）而言，我们认为：

(1) 专修学院系依据《社会力量办学条例》经上海市长宁区教育局依法批准设立的独立教育机构，并经上海市长宁区民政局核准登记为非企业法人。专修学院依据中国法律具备完整的民事权利能力和行为能力，有能力拥有其资产并按照其获颁的《社会力量办学许可证》所核定的经营范围从事其业务经营，并拥有独立的民事诉讼能力。

(2) 刊载于本法律意见书附件一中专修学院历次的名称、举办者、开办资金的变更事项均已履行了合法的审批程序，并取得了中国有关行政主管部门的批准，是合法有效的。

(3) 酒店股份业已按照专修学院章程的规定向专修学院投入了开办资金，并合法享有其拟作为置出资产向酒店集团转让的对专修学院所享有的权益。酒店股份可以依照有关中国法律及专修学院章程的规定行使其作为举办者的权利，本所未发现酒店股份行使及处置其所持有的专修学院的权益受到任何额外的限制。

3、就新城饭店及新亚酒店而言，我们认为：

(1) 新城饭店及新亚酒店均系酒店股份依据公司法合法设立并有效存续的分支机构，是酒店股份合法拥有的资产。新城饭店及新亚酒店不具有独立的法人资格。

(2) 酒店股份对新城饭店及新亚酒店全部资产拥有完全的、合法的所有权和支配权，可以依法处置其全部或任何部分，我们未发现酒店股份行使上述权利受到任何优先权或扣押、质押和负担等其他第三者权利的限制。

二、置入资产

置入资产为酒店集团所持有的下述企业的股权：

- 1、 锦江之星 71.225%股权；
- 2、 旅馆投资 80%股权；及
- 3、 达华宾馆 99%的股权。

上述各项股权所对应的企业（“各置入企业”）及其各下属企业的详情列载于本法律意见书之附件二。

经适当核查，我们认为：

1、各置入企业分别系依据中国法律合法设立及有效存续的有限责任公司，均具有中国企业法人资格，其各自的企业法人营业执照所登记的注册资本均已由其股东足额缴纳，其合法经营行为受中国法律的管辖与保护。上述各置入企业均依据中国法律具备完整的民事权利能力和行为能力，有能力拥有其资产并按照其营业执照所核定的经营范围从事其业务经营，并拥有独立的民事诉讼能力。

2、列载于本法律意见书附件二中的各置入企业及其各下属企业的历次注册资本、经营范围、企业性质、股东及其股权比例及企业名称的变更（如有）均已履行了合法的审批程序，并取得了中国有关行政主管部门的批准，是合法有效的。

3、酒店集团业已按照各置入企业公司章程的规定足额向各置入企业缴付其应缴注册资本，并分别合法享有其拟作为置入资产向酒店股份转让的对各置入企

业所持有的股权。酒店集团可以依照有关中国法律及各置入企业的公司章程的规定行使其股东权利。除有关中国法律及各该企业公司章程所规定者外，本所未发现酒店集团行使及处置其所持有的各该企业的股权受到任何额外的限制。

4、经适当核查，各置入企业及其各下属企业均已就其目前所从事的业务经营取得必要的许可和批准，包括但不限于刊载于本法律意见书附件二内的《特种行业许可证》、《卫生许可证》及《食品卫生许可证》（如适用）。我们未发现各置入企业及其各下属企业有因超越经核准的经营范围或其他违反中国法律的经营行为而受到有关主管机关处罚的情形。

5、各置入企业及其各下属企业所拥有权益之土地使用权及该等土地上所建筑之房产刊载于本法律意见书之附录 2-A。各项物业的座落、面积、权属证书号码、用途及期限亦分别如本法律意见书附录 2-A 所列示。

本所认为，除本法律意见书附录 2-A 之附注所披露者外，各置入企业或其有关下属企业合法、有效地拥有刊载于本法律意见书附录 2-A 中所记载的有关土地使用权及该土地之上所建筑之房产。对于拥有的上述各该项土地使用权，各置入企业或其有关下属企业已从中国政府有关部门取得一切所需之批准。各置入企业或其有关下属企业可以在各该项土地使用权存续的期限内，依照各该项土地使用权的法定用途（分别如本法律意见书附录 2-A 中所列示者）依法使用上述土地及土地上所建筑之房产。除本法律意见书之附录 2-A 之附注中所注明者外，我们未发现各置入企业或其有关下属企业所拥有的上述各项土地使用权受到任何担保、抵押及其他形式的他项权利的限制。在上述各该项土地使用权存续的期限内，各置入企业有权或其有关下属企业依法出租、转让、抵押或以其他方式处置上述各该项物业。

6、我们注意到，本法律意见书附录 2-A 中第 2 项、第 215 及第 216 项土地使用权的性质为划拨。上述土地使用权人持有人应向有关土地主管部门申请签署土地使用权出让合同，缴纳土地出让金及其他相关费用，将土地使用权性质由划拨转为出让。

我们还注意到，本法律意见书附录 2-A 中第 216 项土地使用权的用途为“城镇单一住宅用地”。如该地块用作酒店经营，则需办理土地用途的变更手续。

7、各置入企业及其各下属企业所承租之土地使用权及该等土地上所建筑之房产列载于本法律意见书之附录 2-B。各租赁物业之出租人、建筑面积及权属证书号码亦分别如本法律意见书附录 2-B 中所列示。

我们认为，除附录 2-B 之附注中所注明者外，其出租方均取得了由中国政府相关主管部门颁发的房屋及土地使用权权属证书，各置入企业或其有关下属企业所签订的有关租赁合同是合法有效的，各置入企业或其有关下属企业在租赁期限内有权依租赁合同中约定的用途使用相关物业资产。

8、我们注意到，在附录 2-B 所列举的各项承租物业中，有部分物业存在权属证明不齐全、划拨性质国有土地使用权出租未办理相关批准手续、租赁用途与权属证明所载用途不一致等情形，分别如附录 2-B 之各项附注所注明。上述情况的存在，可能将对相关租赁合同的效力及履行带来一定的影响。

9、各置入企业所拥有及被许可使用的各项商标权列载于本法律意见书附录 2-C-A 及 2-C-B。

附录 2-C-A 中所列举的有关注册人分别是该表中所列举的各项中国商标权（备注栏中注明“注册申请”者除外，下同）的合法注册人，分别合法持有上述商标权，在各该注册商标的注册有效期内，可依法使用、许可他方使用及转让上述注册商标，并有权依法排除他人在同类产品上使用相同或类似的商标或标识或其他侵犯注册商标权益的行为。我们未发现各置入企业存在侵犯第三方的商标权、专利权或其它知识产权的情形，亦未获知其有涉及任何有关商标权、专利权或其他知识产权的诉讼或行政处罚的情况。

锦江国际是附录 2-C-B 中所列举的各项中国商标权的合法注册人，合法持有上述商标权，在各该注册商标的注册有效期内，可依法使用、许可他方使用及转让上述注册商标。依据锦江国际与酒店集团于 2006 年 11 月 20 日签署的《商标使用许可协议》以及酒店集团与锦江之星于 2008 年 1 月 30 日签署《商标许可协议》，锦江国际将上述有关商标权许可给酒店集团并由酒店集团再许可给锦江之星使用，符合有关法律法规的规定，是合法有效的。

三、附属交易所涉及的资产

经查证，我们认为，闵行饭店合法取得并持有管理公司 1% 的股权，其可以

依照有关中国法律及管理公司的公司章程的规定行使其股东权利。除有关中国法律及管理公司章程所规定者外，本所未发现闵行饭店享有及处置其所持有的上述股权受到任何额外的限制。

经查证，我们认为，锦江饭店合法取得并持有达华宾馆1%的股权，其可以依照有关中国法律及达华宾馆的公司章程的规定行使其股东权利。除有关中国法律及达华宾馆章程所规定者外，本所未发现锦江饭店享有及处置其所持有的上述股权受到任何额外的限制。

第五章 本次重组有关债务的处理

根据酒店股份的确认，截至本法律意见书出具日，酒店股份没有欠付金融机构的债务，本次重组不涉及征询酒店股份之金融机构债权人同意事宜。酒店股份的其他应付款的主要构成为应付职工工资。

截至本法律意见书出具日，重组资产中各项股权所涉及的企业，就其在本次重组中将进行的股东变更事宜，均分别获得了其银行及非银行金融机构的书面同意函，同意各企业根据本次重组安排进行相应的股东变更，各企业与上述相关债权人之间的原有债权债务协议继续有效和履行。

本所认为，本次重组所涉及的各交易主体、重组资产中各项股权所涉及的企业债务的处理方案及程序规范，符合法律法规的相关规定，其实施或履行不存在法律障碍和重大法律风险。

第六章 本次重组的相关协议

一、重组协议

2009年8月28日，酒店股份与酒店集团签署了《重组协议》，并经双方的董事会于同日决议批准。《重组协议》的主要内容为：

1、酒店股份与酒店集团将实施重组，即，酒店股份与酒店集团以置出资产及置入资产进行资产置换；同时进行附属交易，即，酒店股份及酒店集团将分别促使闵行饭店与酒店集团以及锦江饭店与酒店股份签署股权转让协议，将闵行饭店及锦江饭店原分别持有的管理公司以及达华宾馆各1%的股权分别转让予酒店集团及酒店股份；

2、资产置换及附属交易所涉及的标的资产和股权将分别按照备案评估结果定价；

3、资产置换及附属交易所涉及的标的资产和股权在相关期间的损益将分别归属于资产和股权的出售方；

4、资产置换的价格差额（含所涉资产在相关期间损益的差额）将由欠付方以现金方式结付；

5、资产置换和附属交易所涉及的资产和股权将在约定交割日进行交割，并划分交易各方的经济利益归属；

6、重组协议经双方董事会、酒店股份的股东大会按照规定程序批准并经证监会核准，即行生效。

二、相关补充协议

2009年9月29日，酒店股份与酒店集团签署了重组协议的补充协议；闵行饭店与酒店集团以及锦江饭店与酒店股份签署分别签署了股权转让协议的补充协议，上述协议按照重组协议的规定，明确资产置换及附属交易所涉资产及股权的具体价格，该等价格在评估报告经上海国资委备案以及重组协议生效后即确定为资产置换即附属交易的价格。

三、盈利预测补偿协议

根据评估报告，置换资产中锦江之星71.225%的股权价值系采用收益现值法进行评估确定。锦江国际与酒店股份于2009年9月29日签署《盈利预测补偿协议》，根据该协议，锦江国际同意，根据重组办法第三十三条的规定，按照该协议所约定条件和条款，在重组完成日当年以及其后的两个会计年度内，如发生锦江之星实现的实际盈利数不足评估报告所披露的利润预测数的情形，其将代酒店集团就上述二者的差额向酒店股份作出补偿。

经核查，本所认为，上述协议内容符合法律规定，各方权利义务明确，在协议生效后，对协议各方均具有法律约束力。

第七章 关联交易与同业竞争

一、关联交易

1、本次重组

酒店集团系酒店股份的控股股东，本次重组构成酒店股份与其控股股东之间的关联交易。

本次重组中置入资产、置出资产均经具有证券从业资格的会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告；置入资产置出资产均经具有证券从业资格的评估机构评估，并出具了评估报告；酒店股份聘请了独立财务顾问对本次重组发表了独立财务顾问意见，并对保护本公司中小股东权益作出了相应安排。本次重组按评估值作价，遵循等价、公平的原则，作价基础合理、合法、有效，符合酒店股份及全体股东的利益。

本次重组涉及的关联交易遵循公开、公平、公正的原则进行，并履行了相关关联交易审批程序，符合酒店股份公司章程的相关规定。酒店股份董事会对本次重组涉及的关联交易表决时，公司15名董事会成员中，俞敏亮先生、沈懋兴先生、杨卫民先生、张宝华先生、陈灏先生、徐祖荣先生为关联董事，均进行了回避，由其余9名非关联董事对此议案行使表决权。我们未发现本次重组存在损害酒店股份和全体股东利益的情形。

2、本次重组后的持续关联交易

本次重组前，酒店股份与酒店集团及锦江国际之间的经常性关联交易主要包括：

- (1) 管理公司为酒店集团下属酒店服务类企业提供酒店管理服务；
- (2) 管理公司的控股子公司上海锦江国际酒店物品有限公司向酒店集团下属酒店服务类企业及锦江国际有关下属企业销售酒店物品；
- (3) 酒店股份向锦江之星支付管理费；
- (4) 酒店股份将部分结算资金或闲置资金存入锦江国际集团财务有限责任

公司。

本次重组后，由于管理公司及其子公司上海锦江国际酒店物品有限公司置出至酒店集团，锦江之星置入到酒店股份，酒店股份与酒店集团及锦江国际的关联交易金额将大幅下降。

本次重组后，酒店股份与酒店集团及锦江国际之间的经常性关联交易主要包括：

- (1) 酒店股份下属子公司向酒店集团之子公司收取餐饮及客房收入；
- (2) 酒店股份向锦江国际之子公司上海锦江广告装饰有限公司出租房屋；
- (3) 酒店股份向锦江国际之子公司、酒店集团及其子公司提供酒店管理及餐饮管理服务；
- (4) 酒店股份向上海锦江国际酒店物品有限公司采购酒店物品；
- (5) 酒店股份向锦江国际及其子公司、酒店集团子公司支付房屋租赁费；
- (6) 管理公司为酒店股份下属酒店服务类企业（闵行饭店及达华宾馆）提供酒店管理服务；及
- (7) 本公司向锦江国际集团财务有限责任公司存款及借款；及
- (8) 酒店集团将有关商标权许可予锦江之星使用。

上海锦江国际酒店物品有限公司为规范和减少关联交易，以有效维护酒店股份及其中小股东的合法权益，酒店集团作出以下承诺：

1、酒店集团（包括下属子公司，除酒店股份及其子公司之外）与酒店股份之间将尽可能的减少和规范关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，酒店集团承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和公司章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害酒店股份其他股东的合法权益。

2、酒店集团将继续严格按照公司法等法律法规以及酒店股份公司章程的有关规定行使股东权利；在酒店股份股东大会对有关涉及酒店集团的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；酒店集团承诺杜绝一切非法占用酒店股份的资金、

资产的行为，在任何情况下，不要求酒店股份违规向酒店集团（包括下属子公司，除酒店股份及其子公司之外）提供任何形式担保。

我们认为，酒店集团作出的上述避免和减少关联交易的承诺是合法有效的，对酒店集团具有约束力。

二、同业竞争

根据重组报告，本次重组前，酒店股份在酒店营运、酒店管理等业务方面与控股股东酒店集团存在一定程度的重叠，双方同时经营星级酒店业务，经济型酒店资产虽然主要集中于酒店集团，但酒店股份也持有其少量的股权。通过本次重组，酒店股份与酒店集团之间将对酒店业务重新进行划分。本次重组完成后，酒店股份将不再从事星级酒店的运营，转而专注于从事经济型酒店的运营、管理；酒店集团不再从事经济型酒店的运营，专注于从事星级酒店的运营、管理。双方在酒店业两个细分市场上重新定位，形成清晰的酒店业务架构，彻底、有效地解决同业竞争问题。

为消除和避免酒店集团（包括其下属公司，但酒店股份及其下属公司除外）与酒店股份之间的同业竞争问题，酒店集团作出以下承诺：

本次重大资产重组完成后，酒店集团及酒店集团控制的公司（不含酒店股份及其下属公司，下同）目前没有将来亦不会从事任何与酒店股份本次重组完成后或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如酒店集团及酒店集团控制的公司在本重组完成后的经营活动可能在将来与酒店股份发生同业竞争或利益冲突，酒店集团将放弃或将促使酒店集团控制的公司放弃可能发生同业竞争或利益冲突的业务，或将酒店集团和酒店集团控制的公司产生同业竞争及利益冲突的业务以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入酒店股份。

我们认为，酒店集团作出的上述消除和避免同业竞争的承诺是合法有效的，对酒店集团具有约束力。

第八章 人员安置

本次重组安排，属于锦江国际属下两家上市公司之间的资产置换和转移，不涉及国有或集体所有制企业改制，不存在职工分流和安置问题。

本次重组安排所涉及的资产，除新城饭店和新亚酒店外，均为酒店股份和酒店集团下属具有独立法人资格的企业、机构的股权和权益，本次重组的实施，不影响该等企业、机构与其职工的原有劳动关系。本次重组实施完毕后，该企业、机构与其职工的原有劳动合同将继续有效和得到履行。

新城饭店和新亚酒店原属于酒店股份的分支机构，不具有独立法人资格，在置换进入酒店集团后，需要由酒店集团与相关员工重新签订劳动合同。新城饭店和新亚酒店分别于2009年9月22日和23日召开职工代表大会并作出决议，支持本次重组的有关安排，并同意原劳动合同的资方主体变更为酒店集团后继续履行。根据《重组协议》，酒店集团承诺，其将接收新亚酒店和新城饭店的全部原有员工，并将在约定交割日后尽快与上述员工签署新的劳动合同。

我们认为，本次重组涉及的酒店股份人员安置方案维护了相关职工的合法权益，不存在违反现行法律、行政法规、规章及其它规范性文件的情形。

第九章 本次重组的有关信息披露

截至本法律意见书出具日，酒店股份就本次重组已履行信息披露义务的情况如下：

1、2009年8月6日，酒店股份就拟议中的重大资产重组事项发布重大资产重组及连续停牌公告。

2、2009年8月13日、8月20日及8月27日，酒店股份连续三次发布《重大资产重组事项进展公告》。

3、2009年8月28日，酒店股份召开第六届董事会第四次会议，审议通过了《关于公司进行重大重组的议案》、《关于〈上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案〉的议案》及《关于〈上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议〉的议案》等议案。酒店股份于2009年8月29日公告了上述董事会会议决议、《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》、《上海锦江国际酒店发展股份有限公司独立董事关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案的独立意见》及《申银万国证券股份有限公司关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案之独立财务顾问核查意见》等文件。

综上，本所认为：截至本法律意见书出具日，酒店股份已进行的信息披露符合相关法律、法规及规范性文件的规定，本次重组不存在需要披露而未披露的有关文件、协议或安排等，符合重组办法第二十条的规定。

第十章 本次重组具备的有关实质条件

根据重组报告所披露的有关情况以及本所的适当核查，我们认为，本次重组在如下方面具备重组办法所要求的有关实质性条件：

一、本次重大资产重组完成后，酒店股份将专注于经营经济型酒店业务，不违反国家的相关产业政策；本次重组的拟置入资产，不违反国家相关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合重组办法第十条第（一）项的规定。

二、根据重组报告，本次重组完成后，酒店股份的股本总额、公开发行的股份比例均未发生变化，酒店股份仍满足有关法律、法规和股票上市规则规定的股票上市条件，符合重组办法第十条第（二）项的规定。

三、置出资产、置入资产的价格均依据经具备相关资质的资产评估机构对相关资产进行评估并经上海国资委备案的资产评估值确定，交易定价公允，不存在损害酒店股份及其股东合法权益的情形，符合重组办法第十条第（三）项的规定。

四、本次重大资产重组中，拟置出资产系由酒店股份合法拥有，拟置入资产系由酒店集团合法拥有，主要资产权属清晰，债权债务处理方案合法，资产过户或转移不存在实质性法律障碍，符合重组办法第十条第（四）项的规定；

五、根据重组报告，酒店股份本次重大资产重组有利于其保持持续经营能力，不存在可能导致其重组后主要资产为现金或者无具体业务的情形，符合重组办法第十条第（五）项的规定；

六、根据重组报告及酒店集团出具的承诺函，本次重组完成后，酒店集团将依法行使股东权利，不利用控股股东的身份影响酒店股份的独立性，保持酒店股份在资产、人员、财务、机构和业务方面的完整性和独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合重组办法第十条第（六）项的规定；

七、依据重组报告，酒店股份在本次重大资产重组完成后，将根据本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善公司治理结构，符合重组办法第十条第

(七) 项的规定。

基于上述，我们认为，酒店股份本次重组符合有关法律、行政法规和规范性文件规定的原则和实质性条件。

第十一章 参与本次重组的证券服务机构及其资质

参与本次重组的证券服务机构包括：

- (1) 申银万国证券股份有限公司，酒店股份本次重组的独立财务顾问；
- (2) 德勤华永会计师事务所有限公司，酒店股份本次重组的置出资产财务审计机构；
- (3) 普华永道中天会计师事务所有限公司，酒店股份本次重组的置入资产财务审计机构；
- (4) 上海东洲资产评估有限公司，酒店股份本次重组的资产评估机构；以及
- (5) 本所，酒店股份本次重组的专项中国法律顾问。

经本所查验，参与本次重组涉及的上述各证券服务机构均已取得参与本次重组从事相关业务的有效许可，在上述各证券服务机构出具文件上签字的人员亦分别具备从事相关业务的资质（如适用）。

第十二章 结论意见

基于前述，本所认为：

（一）本次重组属于重大资产重组，重组方案符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，且已履行必要的批准或授权程序，相关的批准和授权合法有效；

（二）本次重组的相关方具备实施本次重大资产重组的主体资格，签署的相关协议合法有效；

（三）本次重组涉及的拟置入资产及拟置出资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，亦不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情形；

（四）本次重组涉及的债务处理方案及职工安置方案合法，其实施或履行不存在法律障碍和风险；

（五）本次重组构成关联交易，已依法按程序履行了必要的信息披露义务和审议批准程序；

（六）本次重组符合法律、行政法规和中国证监会规范性文件规定的原则和实质性条件；

（七）本次重组相关方已依法按程序履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；

（八）本次重组证券服务机构具备必要的资格；

（九）本次重组符合中国有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，在取得本法律意见书所述必要的授权和批准后，其实施不存在法律障碍。

本法律意见书正本一式五份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

北京市奋迅律师事务所

事务所负责人： _____

王英哲律师

经办律师： _____

王英哲 律师

张晓芬 律师

日期：二〇〇九年九月二十九日

附件目录：

附件一：置出资产

附录1-A：置出资产物业表

附录1-B：置出资产商标列表

附件二：置入资产

附录2-A：置入资产主体自有物业

附录2-B：置入资产主体租赁物业

附录2-C：置入资产商标列表

上海锦江国际酒店发展股份有限公司
拟置入及购买资产 —
锦江之星旅馆有限公司、
上海锦江国际旅馆投资有限公司及
上海锦江达华宾馆有限公司

模拟合并财务报表及专项审计报告
2009年1月1日至7月31日止期间、
2008年度及2007年度

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

模拟合并财务报表及专项审计报告

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

<u>目录</u>	<u>页数</u>
专项审计报告	1 - 2
模拟合并资产负债表	3 - 4
模拟合并利润表	5
模拟合并财务报表附注	6 - 47

专项审计报告

德师报(审)字(09)第 S0061 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江股份”)拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司(“锦江之星”)、上海锦江国际旅馆投资有限公司(“锦江旅馆投资”)及上海锦江达华宾馆有限公司(“锦江达华宾馆”)按模拟合并财务报表附注二所述的模拟合并财务报表编制基础编制的模拟合并财务报表，包括 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的模拟合并资产负债表，2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度的模拟合并利润表及模拟合并财务报表附注。

一、管理层对模拟合并财务报表的责任

按照模拟合并财务报表附注二所述的编制基础编制模拟合并财务报表是锦江股份管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与模拟合并财务报表编制相关的内部控制，以使模拟合并财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对模拟合并财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对模拟合并财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关模拟合并财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的模拟合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与模拟合并财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价模拟合并财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述模拟合并财务报表已经按照模拟合并财务报表附注二所述的编制基础编制，在所有重大方面公允地反映了锦江股份拟置入及购买资产于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的模拟合并财务状况以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度的模拟合并经营成果。

本报告仅供锦江股份同上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·上海

顾红雨

赵海舟

2009 年 9 月 29 日

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

模拟合并资产负债表

2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日

单位：人民币元

资 产	附注八	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：				
货币资金	1	543,031,578.03	618,188,280.31	466,630,137.90
应收账款	2	14,726,912.08	6,901,595.00	7,006,557.62
预付款项	3	3,408,314.75	3,914,514.53	3,701,151.56
其他应收款	4	65,169,798.58	78,242,218.99	57,671,658.88
存货	5	7,459,385.68	7,629,108.42	5,034,833.43
流动资产合计		<u>633,795,989.12</u>	<u>714,875,717.25</u>	<u>540,044,339.39</u>
非流动资产：				
可供出售金融资产	6	9,183,144.96	5,024,384.64	10,839,121.92
长期股权投资	7	451,350.00	451,350.00	451,350.00
固定资产	8	977,632,790.06	888,378,470.97	818,128,627.57
在建工程	9	281,586,385.42	371,973,382.55	305,495,903.60
无形资产	10	121,999,220.38	104,541,697.64	107,047,209.55
长期待摊费用	11	1,053,239,419.57	887,258,829.33	582,405,648.80
递延所得税资产	12	24,871,651.73	18,990,913.45	12,878,445.94
非流动资产合计		<u>2,468,963,962.12</u>	<u>2,276,619,028.58</u>	<u>1,837,246,307.38</u>
资产总计		<u><u>3,102,759,951.24</u></u>	<u><u>2,991,494,745.83</u></u>	<u><u>2,377,290,646.77</u></u>

(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

单位：人民币元

负债及所有者权益	附注八	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：				
短期借款	13	559,900,000.00	503,400,000.00	89,350,000.00
应付账款		234,006,723.22	202,345,693.48	189,517,783.30
预收款项		40,296,248.18	39,013,356.76	31,467,745.27
应付职工薪酬	14	30,245,971.81	37,878,688.91	30,752,846.21
应交税费	15	19,429,750.20	24,685,215.00	23,421,379.49
应付利息		2,081,912.99	1,468,015.02	314,485.37
应付股利		29,030,944.00	24,756,348.83	7,333,620.58
其他应付款		50,791,736.15	42,979,913.48	39,260,143.57
一年内到期的非流动负债	18	281,090.03	-	-
流动负债合计		966,064,376.58	876,527,231.48	411,418,003.79
非流动负债：				
长期借款	16	170,000,000.00	171,000,000.00	67,500,000.00
长期应付款	18	3,204,480.50	-	-
递延所得税负债	12	1,869,692.56	816,275.53	2,223,411.48
其他非流动负债	17	296,592.67	-	-
非流动负债合计		175,370,765.73	171,816,275.53	69,723,411.48
负债合计		1,141,435,142.31	1,048,343,507.01	481,141,415.27
所有者权益：				
归属于拟置入资产所有者				
权益合计	19	1,938,422,365.61	1,921,708,071.62	1,881,410,153.51
少数股东权益	20	22,902,443.32	21,443,167.20	14,739,077.99
所有者权益合计		1,961,324,808.93	1,943,151,238.82	1,896,149,231.50
负债和所有者权益总计		3,102,759,951.24	2,991,494,745.83	2,377,290,646.77

附注为模拟合并财务报表的组成部分

第3页至47页的模拟合并财务报表及相关附注由下列负责人签署：

俞敏亮

陈灏

卢正刚

公司法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

模拟合并利润表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

单位：人民币元

项目	附注八	2009年1月1日 至7月31日止期间	2008年度	2007年度
营业收入	21	613,559,901.65	918,824,577.74	614,328,772.67
减：营业成本	22	43,306,706.36	74,071,246.10	62,158,889.15
营业税金及附加		34,936,887.11	50,821,179.94	32,956,620.66
销售费用		358,673,830.56	513,558,521.16	318,711,149.51
管理费用		118,992,897.83	171,649,069.21	136,882,228.95
财务费用	23	24,904,235.17	30,899,837.02	7,035,627.89
资产减值损失	24	11,493.61	90,637.06	170,626.59
加：投资收益	25	188,179.20	250,905.60	219,542.40
营业利润		32,922,030.21	77,984,992.85	56,633,172.32
加：营业外收入	26	7,321,658.56	22,620,611.56	2,060,656.10
减：营业外支出		620,101.05	1,643,451.17	944,028.61
其中：非流动资产处置损失		73,032.80	235,358.20	138,944.97
利润总额		39,623,587.72	98,962,153.24	57,749,799.81
减：所得税费用	27	7,569,087.85	24,315,933.88	26,575,738.05
净利润		32,054,499.87	74,646,219.36	31,174,061.76
归属拟置入资产所有者的净利润		30,595,223.75	71,254,130.15	27,845,065.23
少数股东损益		1,459,276.12	3,392,089.21	3,328,996.53
其他综合收益(损失)		3,119,070.24	(4,361,052.96)	4,409,840.22
综合收益总额		35,173,570.11	70,285,166.40	35,583,901.98
归属拟置入资产所有者 的综合收益总额		33,714,293.99	66,893,077.19	32,254,905.45
少数股东的综合收益		1,459,276.12	3,392,089.21	3,328,996.53

附注为模拟合并财务报表的组成部分

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

模拟合并财务报表附注

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

一、概况

1. 本次重大资产置换及购买交易简介

于2009年8月28日，上海锦江酒店发展股份有限公司(“锦江股份”)第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》，批准了锦江股份同上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)进行重大资产置换及购买交易(以下简称“本次交易”)。本次交易内容如下：

于2009年9月29日，锦江股份与锦江酒店集团签署了《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司资产置换暨重组协议》(以下简称“资产置换暨重组协议”)，锦江股份拟以持有的子公司、合营公司、联营公司、其他股权及分公司的资产负债净值(以下简称“拟置出资产”)，置换锦江酒店集团所持有的子公司股权(以下简称“拟置入资产”)。

锦江股份拟置出资产如下：

- 锦江国际酒店管理有限公司 99%的股权；
- 上海锦江国际管理专修学院的全部权益；
- 上海海仑宾馆有限公司 66.67%的股权；
- 上海建国宾馆有限公司 65%的股权；
- 上海锦江德尔互动有限公司 50%的股权；
- 武汉锦江国际大酒店有限公司 50%的股权；
- 上海锦江汤臣大酒店有限公司 50%的股权；
- 上海扬子江大酒店有限公司 40%的股权；
- 温州王朝大酒店 15%的股权；
- 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产负债净值。

锦江股份拟置入资产如下：

- 锦江之星旅馆有限公司 71.225%的股权；
- 上海锦江国际旅馆投资有限公司 80%的股权；
- 上海锦江达华宾馆有限公司 99%的股权

在进行资产置换暨重组协议所述资产置换的同时，完成附属交易，即锦江股份的子公司上海闵行饭店有限公司将其持有的锦江国际酒店管理有限公司 1%的股权同时转让给锦江酒店集团，而锦江酒店集团的子公司上海锦江饭店有限公司其持有的上海锦江达华宾馆有限公司 1%的股权同时转让给锦江股份。

本次交易尚须经锦江股份股东大会批准，并由上海市国有资产管理监督委员会和中国证券监督管理委员会(“中国证监会”)批准。且该已签署的资产置换暨重组协议尚需经锦江股份股东大会批准，并经中国证监会核准后生效。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

一、 概况 - 续

2. 拟置入资产简介

锦江之星旅馆有限公司(“锦江之星”)

锦江之星系设立于1996年5月17日的有限责任公司。锦江之星主要从事宾(旅)馆投资、经营管理、咨询、培训服务, 宾馆设备配售, 客房的预订、车船票的预订(不含飞机票)。锦江之星注册资本为人民币179,712,200.00元,其中锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)应缴出资额为人民币128,000,000.00元(占71.225%), 上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江股份”)应缴出资额为人民币35,942,435.00元(占20.00%), 个人股东应缴纳出资额为人民币15,769,765.00元(占8.775%)。

上海锦江国际旅馆投资有限公司(“锦江旅馆投资”)

锦江旅馆投资设立于2004年12月20日。锦江旅馆投资主要从事对旅馆业的投资及咨询(不含中介), 宾馆设备的销售, 客房、餐饮、商场的经营管理(限分支机构经营)。锦江旅馆投资注册资本为人民币1,225,000,000.00元, 其中锦江酒店集团应缴出资额为人民币980,000,000.00元(占80%), 锦江股份应缴出资额为245,000,000.00元人民币(占20%)。

上海锦江达华宾馆有限公司(“锦江达华宾馆”)

锦江达华宾馆设立于1991年8月23日。锦江达华宾馆注册资本为人民币31,703,936.55元, 其中锦江酒店集团应缴出资额为人民币31,386,897.18(占99%), 上海锦江饭店有限公司应缴出资额为人民币317,039.37(占1%)。锦江达华宾馆主要经营旅客住宿、餐饮、会场及办公用房出租等业务。

二、 模拟合并财务报表的编制基础

本模拟合并财务报表系为锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制。

1. 本模拟合并财务报表以相关期间拟置入资产—锦江之星和锦江旅馆投资的合并财务报表以及锦江达华宾馆的财务报表为依据, 按照附注四、28 所述合并财务报表编制方法的原则模拟合并编制而成。本模拟合并财务报表中的少数股东权益仅指拟置入资产中锦江之星和锦江旅馆投资的合并财务报表中的少数股东权益, 模拟合并财务报表所有者权益扣除该少数股东权益后的净额以归属于拟置入资产所有者权益列示。
2. 拟置入资产自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则(以下简称“新会计准则”), 在编制本模拟合并财务报表时, 采用的各项会计政策系按照新会计准则制定。各项会计政策在附注四所述的重要会计政策和会计估计中披露。

二、 模拟合并财务报表的编制基础- 续

3. 因本模拟合并财务报表系为锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制，本模拟合并财务报表并未编制模拟合并现金流量表、模拟合并所有者权益变动表、分部报告等附注和 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间上年同期比较数及相应的模拟合并财务报表附注，也未列示因 2007 年度首次执行新会计准则对年初数及上年同期数的影响。

本模拟合并财务报表仅供锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

截至2009年7月31日止，拟置入资产流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币332,268,387.46元。因锦江酒店集团同意在可预见的将来提供一切必须之财务支援，以维持拟置入资产的继续经营，因此本模拟合并财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 遵循声明

锦江股份按照上述附注二所述的编制基础编制的模拟合并财务报表，在所述的编制基础上妥善反映了拟置入资产于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的模拟合并财务状况，以及2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的模拟合并经营成果。

四、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

拟置入资产的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本模拟合并财务报表期间为2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度和2007年度。

2. 记账本位币

人民币为拟置入资产经营所处的主要经济环境中的货币，拟置入资产以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

拟置入资产会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本模拟合并财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

4. 现金等价物

现金等价物是指拟置入资产持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务折算

外币交易在初次确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。

6. 金融工具的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，拟置入资产采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，拟置入资产采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7. 金融资产的确认及计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时确认为贷款和应收款项和可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。

7.1- 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。拟置入资产划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，记入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 金融资产的确认及计量 - 续

7.2. 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了贷款和应收款项以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产的汇兑差额计入当期损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

8. 金融资产减值

拟置入资产在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 拟置入资产出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

拟置入资产对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 金融资产减值 - 续

8.1- 贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，记入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

8.2- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回计入权益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场有公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不予转回。

9. 金融资产的终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

10. 存货

拟置入资产的存货主要包括原材料、周转材料和库存商品等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

周转材料为能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态但未确认为固定资产的材料，包括包装物和低值易耗品等，周转材料采用领用后分次摊销法进行摊销。

存货盘存制度为永续盘存制。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去估计的销售费用至完工时估计将要发生的成本以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12. 长期股权投资

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资以外的其他长期股权投资，按成本进行初始计量。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，拟置入资产合并财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能根据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资 - 续

12.1- 成本法核算的长期股权投资

于 2009 年 1 月 1 日后，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认为当期投资收益。投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

于 2008 年度及 2007 年度，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的帐面价值。

12.2- 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照拟置入资产的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于拟置入资产与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于拟置入资产的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但拟置入资产与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如拟置入资产对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，拟置入资产在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资 - 续

12.3- 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

13. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>使用寿命</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	5%	30-40年	2.38-3.17%
机器设备	5%	5-15年	6.33-19%
运输设备	5%	8年	11.875%
电子设备、器具及家具	5%	3-5年	19-31.67%
装修支出	-	5年	20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，拟置入资产目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

拟置入资产至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 无形资产

无形资产是指拟置入资产拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入拟置入资产且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的土地及建筑物，有关价款将在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

17. 资产减值

拟置入资产在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

18.1- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

18.2- 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失记入当期损益。

19. 职工薪酬

拟置入资产在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

拟置入资产按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果拟置入资产已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时拟置入资产不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。拟置入资产将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是拟置入资产承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

21. 金融资产与金融负债的抵销

当拟置入资产具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时拟置入资产计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

22. 收入确认

22.1- 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

22.2- 提供劳务收入

从酒店客房、餐饮销售以及其他配套服务所得的收入，在提供服务时确认。

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

22. 收入确认 - 续

22.2- 提供劳务收入 - 续

提供劳务同时授予客户奖励积分的业务，在提供劳务的同时，将销售取得的货款或应收货款在本次劳务提供产生的收入与奖励积分之间进行分配，将取得的现金或应收货款扣除奖励积分公允价值的一部分确认为收入、奖励积分的公允价值确认为递延收益。

客户兑换奖励积分时，拟置入资产将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数的比例为基础计算确定。

拟置入资产与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

22.3- 加盟费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

22.4- 利息收入

按照他人使用拟置入资产货币资金的时间和实际利率计算确定。

22.5- 会员卡收入

在会员受益期内按直线法分期确认为收入。

23. 政府补助

政府补助是指拟置入资产从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

24. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

25. 所得税

25.1- 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期间税前会计利润作相应调整后计算得出。

25.2- 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果拟置入资产能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，拟置入资产确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

25. 所得税

25.2- 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，免于确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，拟置入资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

25.3- 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

26. 企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

拟置入资产在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给拟置入资产的日期。

26.1- 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的资本溢价，资本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时记入当期损益。

26.2- 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

27. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

27.1- 拟置入资产作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

27.2- 拟置入资产作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

28. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指拟置入资产能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

拟置入资产将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于拟置入资产母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了拟置入资产母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于拟置入资产母公司的所有者权益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

29. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

拟置入资产在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，拟置入资产需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于拟置入资产管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与拟置入资产的估计存在差异。

拟置入资产对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

固定资产预计可使用年限和预计残值

本集团就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新等原因而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，拟置入资产将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧等固定资产。

租赁物业装修支出的预计可使用年限

本集团以租赁物业经营若干酒店，并为此等酒店承担酒店建设或装修支出。拟置入资产管理层根据过往经验和可取得的信息，将酒店建设或装修支出在租赁期或预计装修期间进行折旧或摊销。

递延所得税资产的确认

于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，拟置入资产已确认递延所得税资产分别为人民币 24,872 千元、人民币 18,991 千元和人民币 12,878 千元，并列于合并资产负债表中。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并损益表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并损益表中。

六、 税项

增值税

锦江之星应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的17%计算。

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度和2007年度锦江之星子公司、锦江旅馆投资、锦江达华宾馆应纳增值税根据相关税收规定计算的应税收入的3%、4%和4%计算。

所得税

拟置入资产从2008年度起执行2007年3月16日发布的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“新税法”)。

锦江旅馆投资及上海锦花旅馆有限公司系注册于上海市浦东新区，所得税率为15%。2008年执行新税法后，有五年的过渡期，2008年及2009年过渡期的所得税税率分别为18%和20%。

根据西藏自治区人民政府关于调整企业所得税税率的通知(藏政发[2008]78号)，以及国家对西部大开发税收优惠政策，对设在西藏自治区的各类企业，在2008年至2010年期间，拉萨锦江之星旅馆有限公司按15%的税率征收企业所得税。

根据当地税务局的批复，上海锦亚旅馆有限公司以收入的10%作为应纳税额计缴企业所得税。

除上述公司外，拟置入资产内的其他公司所得税税率于2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度分别为25%、25%和33%。

营业税

营业税按营业收入中应纳税营业额的5%缴纳。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

七、 模拟合并财务报表范围

于2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度锦江之星及锦江旅馆投资（锦江达华宾馆无子公司）持有的子公司基本情况如下：

子公司名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 人民币千元	拟置入资产年末 实际投资额 人民币千元	拟置入资产 合计持股比例 %
2007年12月31日拟置入资产持有之子公司						
上海锦乐旅馆有限公司(注1)	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
上海锦海旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	1,000	700	70
上海锦宏旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
苏州新区锦狮旅馆有限公司	苏州	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	6,000	60
宁波锦波旅馆有限公司	宁波	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
无锡锦锡旅馆有限公司	无锡	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
南京锦绣旅馆有限公司	南京	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	6,000	60
上海锦花旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	8,000	80
扬州锦扬旅馆有限公司	扬州	有限责任公司	住宿餐饮等	8,000	7,545	75
北京锦江之星旅馆投资管理有限公司	北京	有限责任公司	住宿餐饮等	28,000	28,000	100
青岛锦江之星旅馆有限公司(注2)(注5)	青岛	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司(注3)	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
大连锦江之星旅馆有限公司	大连	有限责任公司	住宿餐饮等	3,000	3,000	100
重庆锦江之星旅馆投资有限公司	重庆	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	16,513	100
杭州锦江之星旅馆有限公司	杭州	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,446	100
成都锦江之星旅馆有限公司	成都	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	8,746	100
上海临青宾馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	16,600	(2,950)	90
上海锦宁旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,697	100
上海锦闵旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	40,000	38,558	100
南昌孺子路锦江之星旅馆有限公司	南昌	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
淮安锦江之星旅馆有限公司	淮安	有限责任公司	住宿餐饮等	6,000	5,657	100
沈阳锦江之星旅馆有限公司	沈阳	有限责任公司	住宿餐饮等	15,000	15,000	100
南昌南京西路锦江之星旅馆有限公司	南昌	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
嘉兴锦江之星旅馆有限公司	嘉兴	有限责任公司	住宿餐饮等	8,000	7,821	100
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	镇江	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
张家港锦江之星旅馆有限公司	张家港	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
南宁锦江之星旅馆有限公司	南京	有限责任公司	住宿餐饮等	14,000	14,000	100
上海锦亚旅馆有限公司(注5)	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	19,864	100
天津锦江之星旅馆有限公司(注5)	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	40,000	31,986	100
西安锦江之星旅馆有限公司(注4)	西安	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
郑州锦江之星旅馆有限公司(注4)	郑州	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
2008年度新设子公司						
拉萨锦江之星旅馆有限公司	拉萨	有限责任公司	住宿餐饮等	1,000	1,000	100
上海锦奉旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
上海豫锦酒店管理有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	12,000	60
天津沪锦旅馆投资有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	18,000	100
天津河东区锦江之星旅馆有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	21,000	21,000	100
沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司	沈阳	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
舟山沈家门锦江之星旅馆有限公司	舟山	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
天津锦津旅馆有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
2009年1月1日至7月31日止期间新设子公司						
上海锦浦投资管理有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
南京沪锦旅馆有限公司	南京	有限责任公司	住宿餐饮等	1,500	1,500	100
昆山锦旅投资管理有限公司	昆山	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
常州锦旅投资管理有限公司	常州	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
西安锦旅投资管理有限公司	西安	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
长春锦江之星投资管理有限公司	长春	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
长春锦旅投资管理有限公司	长春	有限责任公司	住宿餐饮等	2,500	2,500	100

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

七、 模拟合并财务报表范围 - 续

注1：锦江之星和锦江旅馆投资分别持有上海锦乐旅馆有限公司52%和48%的股权。

注2：锦江之星和锦江旅馆投资分别持有青岛锦江之星旅馆有限公司50%的股权，并按权益法核算。本模拟合并财务报表中，青岛锦江之星旅馆有限公司按全资子公司纳入合并范围。

注3：锦江之星和锦江旅馆投资分别持有上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司90%和10%的股权。

注4：锦江之星和锦江旅馆投资分别持有西安锦江之星旅馆有限公司及郑州锦江之星旅馆有限公司10%和90%的股权。

注5：于2007年度，锦江股份以拥有经济型酒店的股权、分公司净资产以及现金对拟置入资产进行增资。股权包括上海锦亚旅馆有限公司95%的股权、天津锦江之星旅馆有限公司50%的股权以及青岛锦江之星旅馆有限公司50%的股权。分公司情况如下：

<u>分公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>经营范围</u>
2007年6月30日锦江股份资本投入分公司			
上海锦江国际酒店发展股份有限公司北京锦亚酒店	北京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际酒店发展股份有限公司沈阳锦亚饭店	沈阳	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际酒店发展股份有限公司长春分公司	长春	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际酒店发展股份有限公司常州锦常分公司	常州	分支机构	住宿餐饮等

八、 模拟合并财务报表项目附注

1. 货币资金

<u>类别</u>	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
现金			
人民币	3,693,891.95	3,590,210.91	4,278,361.27
银行存款			
人民币	<u>267,509,598.04</u>	<u>282,715,181.14</u>	<u>158,211,050.54</u>
小计	<u>271,203,489.99</u>	<u>286,305,392.05</u>	<u>162,489,411.81</u>
其他金融机构存款(注)	<u>271,828,088.04</u>	<u>331,882,888.26</u>	<u>304,140,726.09</u>
合计	<u><u>543,031,578.03</u></u>	<u><u>618,188,280.31</u></u>	<u><u>466,630,137.90</u></u>

注：其他金融机构存款系存于经批准的非银行金融机构锦江国际集团财务有限责任公司的款项，详见附注九、(3)(c)。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	14,748,973.48	95.7	(29,530.13)	14,719,443.35	6,929,878.72	91.2	(29,190.22)	6,900,688.50	7,039,608.63	92.4	(89,478.00)	6,950,130.63
1至2年	11,662.30	0.1	(4,193.57)	7,468.73	151,910.36	2.0	(151,003.86)	906.50	335,646.07	4.4	(279,219.08)	56,426.99
2至3年	140,719.09	0.9	(140,719.09)	-	278,732.45	3.7	(278,732.45)	-	-	-	-	-
3年以上	518,047.83	3.3	(518,047.83)	-	239,315.38	3.1	(239,315.38)	-	240,815.38	3.2	(240,815.38)	-
	<u>15,419,402.70</u>	<u>100.0</u>	<u>(692,490.62)</u>	<u>14,726,912.08</u>	<u>7,599,836.91</u>	<u>100.0</u>	<u>(698,241.91)</u>	<u>6,901,595.00</u>	<u>7,616,070.08</u>	<u>100.0</u>	<u>(609,512.46)</u>	<u>7,006,557.62</u>

应收账款按客户类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
不重大的款项	<u>15,419,402.70</u>	<u>100.0</u>	<u>(692,490.62)</u>	<u>14,726,912.08</u>	<u>7,599,836.91</u>	<u>100.0</u>	<u>(698,241.91)</u>	<u>6,901,595.00</u>	<u>7,616,070.08</u>	<u>100.0</u>	<u>(609,512.46)</u>	<u>7,006,557.62</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	698,241.91	609,512.46	499,751.36
本期/年计提额	3,022.61	93,038.63	175,275.79
本期/年转回数	-	(2,401.57)	(1,768.87)
本期/年转销数	<u>(8,773.90)</u>	<u>(1,907.61)</u>	<u>(63,745.82)</u>
期/年末数	<u>692,490.62</u>	<u>698,241.91</u>	<u>609,512.46</u>

3. 预付款项

项目	2009年7月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	2,469,511.42	72.5	3,318,498.92	84.8	3,701,151.56	100.0
1至2年	938,803.33	27.5	596,015.61	15.2	-	-
	<u>3,408,314.75</u>	<u>100.0</u>	<u>3,914,514.53</u>	<u>100.0</u>	<u>3,701,151.56</u>	<u>100.0</u>

类别	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
不重大的款项	<u>3,408,314.75</u>	<u>3,914,514.53</u>	<u>3,701,151.56</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

4. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	40,270,734.43	61.8	-	40,270,734.43	63,675,111.00	81.4	-	63,675,111.00	53,554,994.02	92.9	-	53,554,994.02
1至2年	14,344,751.96	22.0	-	14,344,751.96	13,273,323.31	17.0	-	13,273,323.31	3,042,674.86	5.3	-	3,042,674.86
2至3年	9,615,775.33	14.8	-	9,615,775.33	1,104,179.16	1.4	-	1,104,179.16	1,057,710.00	1.8	-	1,057,710.00
3年以上	938,536.86	1.4	-	938,536.86	189,605.52	0.2	-	189,605.52	16,280.00	0.0	-	16,280.00
	<u>65,169,798.58</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>65,169,798.58</u>	<u>78,242,218.99</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>78,242,218.99</u>	<u>57,671,658.88</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>57,671,658.88</u>

其他应收款按类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
押金	21,028,869.54	32.3	-	21,028,869.54	23,551,482.12	30.1	-	23,551,482.12	24,761,628.43	43.0	-	24,761,628.43
预付房租	21,390,920.28	32.8	-	21,390,920.28	27,331,231.46	34.9	-	27,331,231.46	7,634,892.08	13.2	-	7,634,892.08
其他	22,750,008.76	34.9	-	22,750,008.76	27,359,505.41	35.0	-	27,359,505.41	25,275,138.37	43.8	-	25,275,138.37
	<u>65,169,798.58</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>65,169,798.58</u>	<u>78,242,218.99</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>78,242,218.99</u>	<u>57,671,658.88</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>57,671,658.88</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	-	-	7,380.33
本期/年转回数	-	-	(2,880.33)
本期/年转销数	-	-	(4,500.00)
期/年末数	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5. 存货

类别	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
原材料	5,250,357.83	6,020,319.50	4,325,751.53
低值易耗品	1,816,788.17	1,299,636.03	479,730.10
物料用品	-	-	4,772.92
库存商品	400,710.68	309,152.89	224,578.88
小计	<u>7,467,856.68</u>	<u>7,629,108.42</u>	<u>5,034,833.43</u>
减：减值准备	<u>8,471.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
存货总计	<u>7,459,385.68</u>	<u>7,629,108.42</u>	<u>5,034,833.43</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

6. 可供出售金融资产

类别	股票数量	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
		公允价值 人民币元	公允价值 人民币元	公允价值 人民币元
可供出售权益工具				
-上海锦江国际实业投资股份有限公司	627,264	9,183,144.96	5,024,384.64	10,839,121.92

上述可供出售权益工具为按市值计量的已上市流通股。

7. 长期股权投资

	持股比例	初始投资额 人民币元	2009年7月31日、 2008年12月31日及 2007年12月31日 人民币元
按成本法核算：			
上海锦江酒店物品有限公司	15%	451,350.00	451,350.00
锦源酒店管理软件开发公司(注)	30%	30,000.00	30,000.00
合计		481,350.00	481,350.00
减：减值准备			(30,000.00)
长期股权投资净额			451,350.00

注：由于该被投资单位的经营已经停止，对长期投资成本已全额计提减值准备。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

8. 固定资产

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	电子设备、 器具及家具 人民币元	装修支出 人民币元	合计 人民币元
原值						
2007年1月1日	245,378,560.17	104,699,038.07	3,684,696.54	96,774,601.70	33,826,360.88	484,363,257.36
本年购置	18,426,060.77	18,145,817.19	691,552.86	1,398,993.58	2,226,000.66	40,888,425.06
本年在建工程转入	282,749,778.50	61,064,382.32	-	110,137,397.30	9,969,272.73	463,920,830.85
本年减少额	(2,593,122.21)	(516,002.74)	(175,000.00)	(566,575.18)	(3,419,109.80)	(7,269,809.93)
2007年12月31日	543,961,277.23	183,393,234.84	4,201,249.40	207,744,417.40	42,602,524.47	981,902,703.34
本年购置	222,261.83	1,171,030.52	753,327.34	20,987,131.51	1,682,276.74	24,816,027.94
本年在建工程转入	7,931,666.92	63,476,323.28	-	63,781,559.87	49,696.97	135,239,247.04
本年减少额	-	(1,859,571.03)	(689,838.00)	(1,123,660.83)	-	(3,673,069.86)
2008年12月31日	552,115,205.98	246,181,017.61	4,264,738.74	291,389,447.95	44,334,498.18	1,138,284,908.46
本期购置	22,805,158.85	2,443,582.09	151,199.00	8,460,809.17	39,020.00	33,899,769.11
本期在建工程转入	25,594,325.82	39,867,035.24	-	44,589,421.26	3,340,641.95	113,391,424.27
融资租赁租入	-	3,602,895.93	-	-	-	3,602,895.93
本期减少额	-	(793,437.57)	(143,650.00)	(607,779.12)	-	(1,544,866.69)
2009年7月31日	600,514,690.65	291,301,093.30	4,272,287.74	343,831,899.26	47,714,160.13	1,287,634,131.08
累计折旧						
2007年1月1日	28,368,516.22	30,348,082.96	871,221.30	28,863,844.31	15,391,848.96	103,843,513.75
本年计提额	16,569,131.93	13,634,707.69	527,579.14	27,546,154.54	3,829,545.91	62,107,119.21
本年减少额	(67,075.35)	(305,903.09)	(84,856.75)	(405,792.66)	(1,312,929.34)	(2,176,557.19)
2007年12月31日	44,870,572.80	43,676,887.56	1,313,943.69	56,004,206.19	17,908,465.53	163,774,075.77
本年计提数	17,005,361.93	22,047,594.93	571,512.18	41,759,643.82	7,246,011.29	88,630,124.15
本年减少额	-	(1,250,960.95)	(407,215.02)	(839,586.46)	-	(2,497,762.43)
2008年12月31日	61,875,934.73	64,473,521.54	1,478,240.85	96,924,263.55	25,154,476.82	249,906,437.49
本期计提数	10,388,406.77	16,424,942.84	325,843.24	29,831,835.90	4,239,986.03	61,211,014.78
本期减少额	-	(613,532.73)	(51,175.44)	(451,403.08)	-	(1,116,111.25)
2009年7月31日	72,264,341.50	80,284,931.65	1,752,908.65	126,304,696.37	29,394,462.85	310,001,341.02
净值						
2007年12月31日	499,090,704.43	139,716,347.28	2,887,305.71	151,740,211.21	24,694,058.94	818,128,627.57
2008年12月31日	490,239,271.25	181,707,496.07	2,786,497.89	194,465,184.40	19,180,021.36	888,378,470.97
2009年7月31日	528,250,349.15	211,016,161.65	2,519,379.09	217,527,202.89	18,319,697.28	977,632,790.06

以融资租赁方式租入的固定资产：

原值						
2009年7月31日	-	3,602,895.93	-	-	-	3,602,895.93
累计折旧						
2009年7月31日	-	199,660.48	-	-	-	199,660.48
净值						
2009年7月31日	-	3,403,235.45	-	-	-	3,403,235.45

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

9. 在建工程

	2009年1月1日 人民币元	本期增加数 人民币元	试运行收入 人民币元	本期完工 转入固定资产 人民币元	本期完工转入 长期待摊费用 人民币元	2009年7月31日 人民币元
酒店项目	371,973,382.55	243,492,893.88	(4,297,597.40)	(113,391,424.27)	(216,190,869.34)	281,586,385.42
减值准备	-					-
在建工程净值	371,973,382.55					281,586,385.42
	2008年1月1日 人民币元	本年增加数 人民币元	试运行收入 人民币元	本年完工 转入固定资产 人民币元	本年完工转入 长期待摊费用 人民币元	2008年12月31日 人民币元
酒店项目	305,495,903.60	604,470,028.76	(9,859,802.21)	(135,239,247.04)	(392,893,500.56)	371,973,382.55
减值准备	-					-
在建工程净值	305,495,903.60					371,973,382.55
	2007年1月1日 人民币元	本年增加数 人民币元	试运行收入 人民币元	本年完工 转入固定资产 人民币元	本年完工转入 长期待摊费用 人民币元	2007年12月31日 人民币元
酒店项目	477,528,680.94	606,124,481.61	-	(463,920,830.85)	(314,236,428.10)	305,495,903.60
减值准备	-					-
在建工程净值	477,528,680.94					305,495,903.60

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的资本化金额分别为人民币632,698.81元、人民币6,199,011.12元及人民币3,510,103.51元，用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为5.13%、6.30%及5.72%。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

10. 无形资产

	<u>土地使用权</u> 人民币元	<u>软件</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
<u>原值</u>			
2007年1月1日	111,705,737.20	1,146,485.50	112,852,222.70
本年增加	813,077.68	900,135.00	1,713,212.68
2007年12月31日	112,518,814.88	2,046,620.50	114,565,435.38
本年增加	3,372.00	522,490.75	525,862.75
2008年12月31日	112,522,186.88	2,569,111.25	115,091,298.13
本期增加	19,201,700.00	93,840.00	19,295,540.00
2009年7月31日	131,723,886.88	2,662,951.25	134,386,838.13
<u>累计摊销</u>			
2007年1月1日	4,476,788.42	221,228.92	4,698,017.34
本年计提额	2,455,968.02	364,240.47	2,820,208.49
2007年12月31日	6,932,756.44	585,469.39	7,518,225.83
本年计提额	2,526,036.00	505,338.66	3,031,374.66
2008年12月31日	9,458,792.44	1,090,808.05	10,549,600.49
本期计提额	1,535,744.99	302,272.27	1,838,017.26
2009年7月31日	10,994,537.43	1,393,080.32	12,387,617.75
<u>净值</u>			
2007年12月31日	105,586,058.44	1,461,151.11	107,047,209.55
2008年12月31日	103,063,394.44	1,478,303.20	104,541,697.64
2009年7月31日	120,729,349.45	1,269,870.93	121,999,220.38
剩余摊销年限	13.5 至 50.0 年	0.7 至 4.5 年	

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

11. 长期待摊费用

	2009年1月1日 人民币元	本期在建工程转入 人民币元	本期增加额 人民币元	本期摊销数 人民币元	本期减少额 人民币元	2009年7月31日 人民币元
经营租入固定资产改良	880,429,979.37	216,190,869.34	3,612,680.73	(51,903,486.79)	-	1,048,330,042.65
室外附属工程租赁及其他	6,828,849.96	-	1,169,533.66	(3,089,006.70)	-	4,909,376.92
	<u>887,258,829.33</u>	<u>216,190,869.34</u>	<u>4,782,214.39</u>	<u>(54,992,493.49)</u>	<u>-</u>	<u>1,053,239,419.57</u>

	2008年1月1日 人民币元	本年在建工程转入 人民币元	本年增加额 人民币元	本年摊销数 人民币元	本年减少额 人民币元	2008年12月31日 人民币元
经营租入固定资产改良	572,086,236.94	390,705,842.54	-	(70,390,933.97)	(11,971,166.14)	880,429,979.37
室外附属工程租赁及其他	10,319,411.86	2,187,658.02	5,185,387.41	(10,863,607.33)	-	6,828,849.96
	<u>582,405,648.80</u>	<u>392,893,500.56</u>	<u>5,185,387.41</u>	<u>(81,254,541.30)</u>	<u>(11,971,166.14)</u>	<u>887,258,829.33</u>

	2007年1月1日 人民币元	本年在建工程转入 人民币元	本年增加额 人民币元	本年摊销数 人民币元	本年减少额 人民币元	2007年12月31日 人民币元
经营租入固定资产改良	289,372,062.95	314,236,428.10	3,213,377.50	(34,735,631.61)	-	572,086,236.94
室外附属工程租赁及其他	4,834,465.36	-	12,805,414.12	(7,320,467.62)	-	10,319,411.86
	<u>294,206,528.31</u>	<u>314,236,428.10</u>	<u>16,018,791.62</u>	<u>(42,056,099.23)</u>	<u>-</u>	<u>582,405,648.80</u>

12. 递延所得税余额

项目	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损			递延所得税资产		
	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
开办费	2,597,318.49	3,891,019.87	4,019,456.75	560,148.35	847,779.18	1,004,864.19
折旧及摊销	32,184,192.34	24,383,502.66	17,101,541.90	8,046,048.12	6,095,875.67	4,275,385.48
租赁费	19,552,932.01	12,956,246.85	4,379,340.63	4,823,692.05	3,185,486.18	1,094,835.16
会员卡	25,804,718.86	20,218,889.91	7,474,376.05	6,442,553.57	5,042,974.52	1,868,594.01
可抵扣亏损	16,635,666.54	15,738,778.21	18,132,078.21	4,015,757.21	3,791,523.21	4,533,019.54
其他	3,935,051.47	110,446.61	406,990.25	983,452.43	27,274.69	101,747.56
合计	<u>100,709,879.71</u>	<u>77,298,884.11</u>	<u>51,513,783.79</u>	<u>24,871,651.73</u>	<u>18,990,913.45</u>	<u>12,878,445.94</u>

项目	应纳税暂时性差异			递延所得税负债		
	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
无形资产摊销	241,101.26	186,193.48	-	60,275.32	46,548.37	-
可供出售金融资产公允价值变动	7,237,668.96	3,078,908.64	8,893,645.92	1,809,417.24	769,727.16	2,223,411.48
合计	<u>7,478,770.22</u>	<u>3,265,102.12</u>	<u>8,893,645.92</u>	<u>1,869,692.56</u>	<u>816,275.53</u>	<u>2,223,411.48</u>

以下可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
可抵扣亏损	<u>39,399,311.67</u>	<u>40,169,282.97</u>	<u>32,392,171.26</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

12. 递延所得税余额 - 续

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
2008年	-	-	2,976,709.72
2009年	3,521,810.40	3,521,810.40	2,867,976.80
2010年	5,309,314.97	5,309,314.97	5,203,994.16
2011年	5,713,524.39	5,775,473.28	5,414,687.98
2012年	3,457,725.92	15,978,014.98	15,928,802.60
2013年	9,645,409.78	9,584,669.34	-
2014年	11,751,526.21	-	-
	<u>39,399,311.67</u>	<u>40,169,282.97</u>	<u>32,392,171.26</u>

13. 短期借款

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
信用借款	20,000,000.00	20,000,000.00	29,750,000.00
保证借款	<u>539,900,000.00</u>	<u>483,400,000.00</u>	<u>59,600,000.00</u>
	<u>559,900,000.00</u>	<u>503,400,000.00</u>	<u>89,350,000.00</u>

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度上述借款年利率分别为4.78%至6.72%、4.60%至7.32%及4.60%至7.32%。于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，由锦江酒店集团提供担保的保证借款余额为人民币501,100,000.00元、人民币441,300,000.00元及人民币44,600,000.00元，参见附注九3(b)及(c)；由银行提供的借款分别为人民币150,000,000.00元、人民币210,000,000.00元及人民币0元；由锦江国际集团财务有限责任公司提供的借款分别为人民币409,900,000.00元、人民币293,400,000.00元及人民币89,350,000.00元。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

14. 应付职工薪酬

项目	2007年 1月1日 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	本期计提 人民币元	本期支付 人民币元	2009年 7月31日 人民币元
工资、奖金、 津贴和补贴	21,528,034.46	101,096,173.95	96,436,761.40	26,187,447.01	144,532,176.88	137,385,148.77	33,334,475.12	99,725,652.82	107,205,553.38	25,854,574.56
职工福利费	638,296.58	228,949.18	867,245.76	-	6,158,919.95	6,158,919.95	-	2,527,155.93	2,478,970.35	48,185.58
社会保险费	1,811,669.45	15,611,807.95	15,327,977.13	2,095,500.27	22,103,399.04	22,366,769.67	1,832,129.64	15,363,293.84	15,367,035.79	1,828,387.69
其中：医疗保险费	1,000,121.07	4,811,111.96	4,609,667.14	1,201,565.89	6,593,037.75	6,591,173.16	1,203,430.48	4,523,415.38	4,519,391.16	1,207,454.70
基本养老保险费	744,229.41	9,560,549.14	9,506,713.67	798,064.88	13,552,506.82	13,781,900.10	568,671.60	9,486,598.36	9,505,736.54	549,533.42
失业保险费	57,320.02	786,206.18	776,249.82	67,276.38	1,226,204.57	1,244,126.84	49,354.11	821,462.63	812,088.22	58,728.52
工伤保险费	8,078.59	214,263.79	211,512.89	10,829.49	338,002.57	342,831.01	6,001.05	236,378.20	237,857.81	4,521.44
生育保险费	1,920.36	239,676.88	223,833.61	17,763.63	393,647.33	406,738.56	4,672.40	295,439.27	291,962.06	8,149.61
住房公积金	32,051.00	4,341,106.82	4,319,730.44	53,427.38	6,631,578.52	6,605,599.02	79,406.88	3,887,101.48	3,902,502.50	64,005.86
工会经费和 职工教育经费	1,581,859.93	2,302,644.99	1,526,133.37	2,358,371.55	2,449,790.78	2,460,022.35	2,348,139.98	1,549,322.42	1,946,152.70	1,951,309.70
其他	69,805.69	520,141.71	531,847.40	58,100.00	1,014,710.79	788,273.50	284,537.29	490,866.71	275,895.58	499,508.42
	<u>25,661,717.11</u>	<u>124,100,824.60</u>	<u>119,009,695.50</u>	<u>30,752,846.21</u>	<u>182,890,575.96</u>	<u>175,764,733.26</u>	<u>37,878,688.91</u>	<u>123,543,393.20</u>	<u>131,176,110.30</u>	<u>30,245,971.81</u>

15. 应交税费

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
所得税	11,398,805.21	17,427,416.00	18,402,032.83
营业税	5,418,248.10	4,712,292.66	3,423,116.60
其他	2,612,696.89	2,545,506.34	1,596,230.06
	<u>19,429,750.20</u>	<u>24,685,215.00</u>	<u>23,421,379.49</u>

16. 长期借款

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
信用借款	21,000,000.00	21,000,000.00	21,000,000.00
保证借款	149,000,000.00	150,000,000.00	46,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	-	-	-
一年后到期的长期借款	<u>170,000,000.00</u>	<u>171,000,000.00</u>	<u>67,500,000.00</u>

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度上述借款年利率分别为5.13%至5.184%、6.93%至6.97%及5.27%至5.91%。于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，由锦江酒店集团股份有限公司提供担保的保证借款余额为人民币100,000,000.00元、人民币100,000,000.00元及人民币0元，参见附注九3(b)及(c)；由银行提供的借款分别为人民币100,000,000.00元、人民币100,000,000.00元及人民币0元；由锦江国际集团财务有限责任公司提供的借款为人民币70,000,000.00元、人民币71,000,000.00元及人民币67,500,000.00元。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

17. 其他非流动负债

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
递延收益 - 奖励积分	<u>296,592.67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

18. 长期应付款

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
应付融资租赁款	4,588,500.00	-	-
未确认融资费用	(1,102,929.47)	-	-
减：一年内到期的非流动负债	<u>281,090.03</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
一年后到期的长期应付款	<u>3,204,480.50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

应付融资租赁款如下：

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
<u>最低租赁付款额</u>			
资产负债表日后第1年	483,000.00	-	-
资产负债表日后第2年	483,000.00	-	-
资产负债表日后第3年	483,000.00	-	-
以后年度	<u>3,139,500.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
最低租赁付款额合计	<u>4,588,500.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
未确认融资费用	(1,102,929.47)	-	-
最低租赁付款额合计	<u>3,485,570.53</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
应付融资租赁款	4,588,500.00	-	-
其中：1年内到期的应付融资租赁款	483,000.00	-	-
1年后到期的应付融资租赁款	4,105,500.00	-	-

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

19. 归属于拟置入资产所有者权益

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
期/年初归属于拟置入资产所有者权益	1,921,708,071.62	1,881,410,153.51	784,803,449.92
本期/年资本投入(注)	11,000,000.00	-	1,375,000,000.00
同一控制下合并投资作价与账面 净资产之差额(注)	-	-	(59,497,871.98)
同一控制下合并账面净资产调整(注)	-	-	(214,923,228.02)
同一控制下被合并方原股东 拨入资金变化(注)	-	-	(8,223,984.84)
可供出售金融资产公允价值变动净额	4,158,760.32	(5,814,737.28)	5,519,923.20
与计入所有者权益项目相关的所得税影响	(1,039,690.08)	1,453,684.32	(1,110,082.98)
本期/年归属于拟置入资产所有者的净利润	30,595,223.75	71,254,130.15	27,845,065.23
本期/年分配股利	(28,000,000.00)	(26,595,159.08)	(28,003,117.02)
期/年末归属于拟置入资产所有者权益	<u>1,938,422,365.61</u>	<u>1,921,708,071.62</u>	<u>1,881,410,153.51</u>

注：2007年6月，锦江酒店集团和锦江股份分别对拟置入资产进行增资，其中锦江酒店集团增资的人民币740,000,000.00元连同投入的资本公积金人民币360,000,000.00元合计人民币1,100,000,000.00元以现金投入；锦江股份增资的人民币185,000,000.00元连同投入的资本公积金人民币90,000,000.00元合计人民币275,000,000.00元，分别以分公司的净资产以及子公司及合营公司的股权作价人民币274,421,100.00元和现金人民币578,900.00元投入，分公司的净资产以及子公司及合营公司的股权原账面净值为人民币214,923,228.02元，投资作价高于账面价值人民币59,497,871.98元。以上增资合计增加资本人民币1,375,000,000.00元，减少资本公积人民币59,497,871.98元，增加归属于拟置入资产所有者的权益净额人民币1,315,502,128.02元。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

19. 归属于拟置入资产所有者权益 - 续

注： - 续

锦江股份以股权和业务投入的子公司、分公司，由于其最终实施控制的母公司为锦江酒店集团，故为同一控制合并，调整了 2007 年年初数。上述净资产归属于拟置入资产股东的权益变动如下：

	2007 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间被 合并方的账面净资产 人民币元
2006 年 12 月 31 日账面净资产	220,139,320.05
2007 年 1 月 1 日至 6 月 30 日(投资日)净利润	3,007,892.81
2007 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分公司 原股东拨入资金往来变动净额	(8,223,984.84)
2007 年 6 月 30 日账面净资产	214,923,228.02
	2007 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间被 合并方的利润 人民币元
营业收入	23,516,396.34
营业成本及费用	20,453,640.93
净利润	3,062,755.41
其中： 归属于拟置入资产所有者的净利润	3,007,892.81
少数股东损益	54,862.60

20. 少数股东权益

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间 人民币元	2008 年度 人民币元	2007 年度 人民币元
期/年初少数股东权益	21,443,167.20	14,739,077.99	11,410,081.46
本期/年资本投入	-	8,000,000.00	-
本期/年归属于少数股东 的净利润	1,459,276.12	3,392,089.21	3,328,996.53
本期/年分配股利	-	(4,688,000.00)	-
期/年末少数股东权益	22,902,443.32	21,443,167.20	14,739,077.99

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

21. 营业收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
客房	458,703,066.46	670,783,743.64	443,033,435.43
餐饮	72,089,086.03	133,170,633.71	105,897,299.37
加盟费收入	43,307,682.40	62,466,737.58	33,818,048.07
托管费收入	1,619,376.08	3,257,670.65	2,758,656.67
会员卡收入	13,667,540.72	15,330,762.82	10,194,568.01
商场	4,177,136.98	5,279,053.29	4,451,615.93
其他	19,996,012.98	28,535,976.05	14,175,149.19
	<u>613,559,901.65</u>	<u>918,824,577.74</u>	<u>614,328,772.67</u>

22. 营业成本

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
餐饮	38,470,017.31	67,569,872.84	56,590,312.49
商场	2,859,449.24	4,239,422.01	2,676,927.97
其他	1,977,239.81	2,261,951.25	2,891,648.69
	<u>43,306,706.36</u>	<u>74,071,246.10</u>	<u>62,158,889.15</u>

23. 财务费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息支出	23,140,922.41	35,926,224.73	17,446,517.07
减：利息资本化	632,698.81	6,199,011.12	3,510,103.51
减：利息收入	2,450,716.68	5,816,904.42	8,991,869.98
其他	4,846,728.25	6,989,527.83	2,091,084.31
	<u>24,904,235.17</u>	<u>30,899,837.02</u>	<u>7,035,627.89</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

24. 资产减值损失

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
坏账准备	3,022.61	90,637.06	170,626.59
存货跌价准备	8,471.00	-	-
	<u>11,493.61</u>	<u>90,637.06</u>	<u>170,626.59</u>

25. 投资收益

项目	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
可供出售金融资产收益-股利分红	<u>188,179.20</u>	<u>250,905.60</u>	<u>219,542.40</u>

26. 营业外收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
政府补助(注)	2,838,047.69	2,180,243.90	136,284.00
废品收入	-	387,080.13	340,764.94
处置固定资产收益	-	-	903,978.44
拆迁补偿收入	4,071,149.00	19,858,123.98	480,067.00
其他营业外收入	412,461.87	195,163.55	199,561.72
	<u>7,321,658.56</u>	<u>22,620,611.56</u>	<u>2,060,656.10</u>

注：均为与收益相关的政府补助。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

27. 所得税费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
当期所得税费用	14,503,243.16	29,021,265.44	31,437,050.22
递延所得税费用(减收益)	(6,934,155.31)	(4,705,331.56)	(4,861,312.17)
	<u>7,569,087.85</u>	<u>24,315,933.88</u>	<u>26,575,738.05</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
会计利润	39,623,587.72	98,962,153.24	57,749,799.81
按25%的税率计算的所得税费用 (2009年度及2008年度：25%； 2007年度：33%)	9,905,896.93	24,740,538.31	19,057,433.93
无需纳税收入的税项影响	(753,576.85)	(227,991.21)	(1,801,988.18)
不可抵扣的费用的纳税影响	278,806.40	792,697.51	6,400,717.36
未确认可抵扣亏损和可抵扣 暂时性差异的纳税影响	2,937,881.55	2,416,239.79	4,873,760.69
利用以前年度未确认可抵扣 亏损的纳税影响	(2,819,002.41)	-	-
税率调整导致期初递延所得税资产 余额的变化	-	-	1,555,728.02
上年度汇算清缴差异	(806,944.10)	48,222.80	-
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(1,173,973.67)	(3,453,773.32)	(3,509,913.77)
所得税费用	<u>7,569,087.85</u>	<u>24,315,933.88</u>	<u>26,575,738.05</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并财务报表项目附注 - 续

28. 扣除非经常性损益后的净利润

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
净利润	32,054,499.87	74,646,219.36	31,174,061.76
加/(减): 非流动资产处置损失	73,032.80	235,358.20	138,944.97
拆迁补偿收入	(4,071,149.00)	(19,858,123.98)	(480,067.00)
政府补助	(2,838,047.69)	(2,180,243.90)	(136,284.00)
除上述各项之外的其他 营业外收支净额	134,606.38	825,849.29	(639,221.46)
	<u>25,352,942.36</u>	<u>53,669,058.97</u>	<u>30,057,434.27</u>
非经常性损益的所得税影响数	965,877.46	5,244,290.10	368,487.07
扣除非经常性损益后的净利润	<u><u>26,318,819.82</u></u>	<u><u>58,913,349.07</u></u>	<u><u>30,425,921.34</u></u>
其中:			
归属于拟置入资产所有者权益	24,863,457.43	55,505,894.03	27,074,965.17
归属于少数股东	1,455,362.39	3,407,455.04	3,350,956.17

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

九、 关联方关系及其交易

(1)除附注七所述的子公司外，存在控制关系的关联方有：

<u>关联方名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>主营业务</u>	<u>与公司关系</u>	<u>经济性质或类型</u>	<u>法定代表人</u>
锦江国际(集团)有限公司	上海	国有资产经营管理、企业投资及管理饭店管理、国内贸易、牧业管理等	最终控股股东	国有独资有限责任公司	俞敏亮
锦江酒店集团	上海	酒店事业、投资控股	控股公司	H股上市公司	俞敏亮

(2)不存在控制关系的关联方关系的性质

<u>关联方名称</u>	<u>与拟置入资产的关系</u>
锦江股份	公司股东
锦江国际集团财务有限责任公司(“锦江财务”)	同一母公司
上海白玉兰宾馆有限公司	同一母公司
上海锦江职业技术学校	同一母公司
上海锦江国际管理学院	同一母公司
锦江国际酒店管理有限公司	同一母公司
上海静安面包房有限公司	同一母公司
上海锦江国际理诺士酒店管理学院	母公司的联营企业
上海锦江国际酒店物品有限公司	同一最终控股方
上海锦江国际实业投资股份有限公司	同一最终控股方
上海食品(集团)酒店管理公司	同一最终控股方
上海锦江乐园有限公司	同一最终控股方
上海庚杰投资管理有限公司	同一最终控股方
上海龙申商务服务有限公司	同一最终控股方
上海锦江广告装饰公司	同一最终控股方
锦江国际集团(香港)有限公司	同一最终控股方
上海新亚食品厂有限公司	同一最终控股方
上海和平饭店有限公司	同一最终控股方

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3)拟置入资产与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易：

(a) 提供服务及采购

拟置入资产向关联方提供服务和采购的有关明细资料如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
酒店管理及相关服务费收入			
锦江股份	767,744.15	1,237,546.84	1,140,598.89
上海白玉兰宾馆有限公司	335,825.23	724,251.67	788,997.01
上海锦江国际实业投资股份有限公司	155,492.45	623,458.00	455,748.64
上海食品(集团)酒店管理公司	194,799.45	358,567.54	373,312.13
上海龙申商务服务有限公司	165,514.80	313,846.60	-
	<u>1,619,376.08</u>	<u>3,257,670.65</u>	<u>2,758,656.67</u>
销售			
上海锦江广告装饰公司	70,000.00	120,000.00	120,000.00
上海锦江国际理诺士酒店管理学院	58,340.00	102,990.00	75,000.00
上海锦江职业技术学校	36,137.50	79,428.59	-
锦江国际集团(香港)有限公司	-	69,183.05	-
上海锦江国际管理学院	26,958.50	34,260.00	105,000.00
	<u>191,436.00</u>	<u>405,861.64</u>	<u>300,000.00</u>
酒店管理及相关服务费支出			
锦江国际酒店管理有限公司	88,930.85	243,508.02	270,297.43
	<u>88,930.85</u>	<u>243,508.02</u>	<u>270,297.43</u>
采购			
上海锦江国际酒店物品有限公司	477,248.16	25,291,729.53	24,329,581.02
上海静安面包房有限公司	-	172,700.88	221,739.76
上海新亚食品厂有限公司	-	376,098.25	558,280.69
上海和平饭店有限公司	-	-	14,874.09
	<u>477,248.16</u>	<u>25,840,528.66</u>	<u>25,124,475.56</u>

(b) 资金融通

	2009年1月1日 至7月31日止 期间发生额 人民币元	2009年 7月31日余额 人民币元	2008年度发生额 人民币元	2008年 12月31日余额 人民币元	2007年度发生额 人民币元	2007年 12月31日余额 人民币元	年利率 %
借入							
锦江财务	<u>115,500,000.00</u>	<u>479,900,000.00</u>	<u>207,550,000.00</u>	<u>364,400,000.00</u>	<u>(188,513,473.75)</u>	<u>156,850,000.00</u>	4.78-6.72

参见附注八、13及16。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3)拟置入资产与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易： - 续

(c) 其他

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息支出			
锦江财务	10,808,932.48	21,839,950.88	14,158,183.07
	<u>6,300,000.00</u>	<u>10,800,000.00</u>	<u>10,800,000.00</u>
租赁费支出			
上海庚杰投资管理有限公司	6,300,000.00	10,800,000.00	10,800,000.00
锦江国际(集团)有限公司	-	1,746,641.70	2,321,598.41
锦江股份	-	-	3,149,000.00
	<u>6,300,000.00</u>	<u>12,546,641.70</u>	<u>16,270,598.41</u>

截至2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，锦江酒店集团分别为公司贷款人民币601,100,000.00元、人民币541,300,000.00元及人民币44,600,000.00元提供担保。

截至2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，公司存放于锦江财务的银行存款分别为人民币271,828,088.04元、人民币331,882,888.26元及人民币304,140,726.09元。2009年1月1日至2009年7月31日止期间、2008年度及2007年度公司向锦江财务收取的利息收入分别为人民币1,367,603.09元、人民币2,518,214.95元及人民币6,171,280.90元。

拟置入资产永久免费使用锦江国际(集团)有限公司注册及拥有的“锦江之星”和“Jin Jiang Inn”商标。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3)拟置入资产与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易： - 续

(d) 债权债务往来情形

科目	关联公司名称	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
		人民币元	人民币元	人民币元
应收账款	锦江酒店集团	-	5,344.00	2,446.00
其他应收款	锦江国际(集团)有限公司	250,000.00	342,168.66	193,168.66
	上海白玉兰宾馆有限公司	1,199,922.70	575,448.52	996,972.53
	锦江股份	127,345.65	152,828.52	114,932.85
	上海锦江国际实业投资有限公司	53,078.39	379,039.57	232,408.86
		1,630,346.74	1,449,485.27	1,537,482.90
预付账款	上海锦江国际酒店物品有限公司	14,263.50	361,806.06	740,839.70
应付账款	上海锦江国际酒店物品有限公司	182,068.73	1,601,059.05	3,394,358.91
	上海锦江乐园有限公司	385,938.53	848,035.72	268,773.82
	上海庚杰投资管理有限公司	3,358,333.34	2,600,000.00	-
	上海和平饭店有限公司	-	-	14,283.85
		3,926,340.60	5,049,094.77	3,677,416.58
其他应付款	锦江财务	382,442.09	118,219.45	-
	锦江国际(集团)有限公司	860,000.00	860,000.00	1,623,909.00
	锦江股份	92,740.90	119,051.70	-
	上海白玉兰宾馆有限公司	401,153.74	214,008.74	490,530.72
	上海锦江国际实业投资股份有限公司	18,481.32	24,026.82	100,627.03
	锦江国际酒店管理有限公司	659,681.09	570,750.24	325,106.35
	2,414,499.14	1,906,056.95	2,540,173.10	
应付股利	锦江酒店集团	19,942,944.00	18,942,348.83	-
	锦江股份	5,600,000.00	-	-
		25,542,944.00	18,942,348.83	-

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

十、 承诺事项

(1) 资本承诺

	<u>2009年7月31日</u> 人民币千元	<u>2008年12月31日</u> 人民币千元	<u>2007年12月31日</u> 人民币千元
已签约但未于模拟合并财务报表中拨备的 -购建长期资产承诺	58,062	125,726	216,754

(2) 租赁承诺

至资产负债表日止，拟置入资产对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

	<u>2009年7月31日</u> 人民币千元	<u>2008年12月31日</u> 人民币千元	<u>2007年12月31日</u> 人民币千元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：			
资产负债表日后第1年	189,522	170,209	120,891
资产负债表日后第2年	193,037	171,560	119,508
资产负债表日后第3年	195,550	173,843	119,243
以后年度	2,574,862	2,374,984	1,677,258
合计	3,152,971	2,890,596	2,036,900

十一、 模拟合并财务报表之批准

拟置入资产 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度的模拟合并财务报表于 2009 年 9 月 29 日已经锦江股份董事会批准。

* * * 模拟合并财务报表结束 * * *

上海锦江达华宾馆有限公司

财务报表及专项审计报告
2009年1月1日至7月31日止期间、
2008年度及2007年度

上海锦江达华宾馆有限公司

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度
财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页数</u>
专项审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8 - 36

专项审计报告

德师报(审)字(09)第S0058号

上海锦江达华宾馆有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江达华宾馆有限公司(以下简称“锦江达华宾馆”)的财务报表，包括2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的资产负债表、2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是锦江达华宾馆管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，锦江达华宾馆财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的财务状况以及2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的经营成果和现金流量。

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司同上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

顾红雨

赵海舟

2009年9月29日

上海锦江达华宾馆有限公司

资产负债表

2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日

单位：人民币元

	附注七	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产				
流动资产				
货币资金		2,779,523.33	1,699,559.50	2,784,903.48
应收账款	1	119,936.69	162,863.36	195,591.34
预付款项	2	-	-	92,856.92
其他应收款	3	168,509.00	27,944.58	85,673.67
存货	4	83,611.05	116,141.31	136,753.79
流动资产合计		<u>3,151,580.07</u>	<u>2,006,508.75</u>	<u>3,295,779.20</u>
非流动资产				
可供出售金融资产	5	9,183,144.96	5,024,384.64	10,839,121.92
固定资产	6	10,495,538.44	7,527,248.96	8,312,501.23
无形资产	7	6,028,464.00	6,139,078.00	6,328,702.00
非流动资产合计		<u>25,707,147.40</u>	<u>18,690,711.60</u>	<u>25,480,325.15</u>
资产总计		<u><u>28,858,727.47</u></u>	<u><u>20,697,220.35</u></u>	<u><u>28,776,104.35</u></u>

(续)

单位：人民币元

	附注七	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
负债及所有者权益				
流动负债				
短期借款	8	-	9,100,000.00	9,600,000.00
应付账款		138,251.11	140,869.25	329,030.78
预收款项		169,919.86	141,250.02	350,922.74
应付职工薪酬	9	119,783.67	326,293.67	141,786.72
应交税费	10	77,198.71	155,734.00	269,184.81
其他应付款		1,350,498.31	1,259,816.26	1,926,419.55
一年内到期的非流动负债	11	281,090.03	-	-
流动负债合计		<u>2,136,741.69</u>	<u>11,123,963.20</u>	<u>12,617,344.60</u>
非流动负债				
长期应付款	11	3,204,480.50	-	-
递延所得税负债	12	1,809,417.24	769,727.16	2,223,411.48
非流动负债合计		<u>5,013,897.74</u>	<u>769,727.16</u>	<u>2,223,411.48</u>
负债合计		<u>7,150,639.43</u>	<u>11,893,690.36</u>	<u>14,840,756.08</u>
所有者权益				
实收资本	13	31,703,936.55	20,703,936.55	20,703,936.55
资本公积	14	5,428,251.72	2,309,181.48	6,670,234.44
累计亏损	15	(15,424,100.23)	(14,209,588.04)	(13,438,822.72)
所有者权益合计		<u>21,708,088.04</u>	<u>8,803,529.99</u>	<u>13,935,348.27</u>
负债及所有者权益总计		<u><u>28,858,727.47</u></u>	<u><u>20,697,220.35</u></u>	<u><u>28,776,104.35</u></u>

附注为财务报表的组成部分

第3页至第36页的财务报表由下列负责人签署：

陈文君

沈莉

沈莉

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

利润表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

单位：人民币元

	附注七	2009年1月1日至 7月31日止期间	2008年度	2007年度
营业收入	16	3,991,103.82	10,270,768.38	10,843,102.37
减：营业成本	17	461,413.08	1,444,865.67	1,574,592.36
营业税金及附加	18	219,510.72	564,892.28	596,370.66
销售费用		1,630,988.01	3,300,319.65	2,641,947.15
管理费用		2,635,415.24	5,343,338.81	6,087,119.32
财务费用	19	481,132.71	707,050.25	616,677.58
资产减值损失	20	8,471.00	-	(549.90)
加：投资收益	21	188,179.20	250,905.60	219,542.40
营业亏损		(1,257,647.74)	(838,792.68)	(453,512.40)
加：营业外收入	22	43,135.55	71,027.36	491,116.65
减：营业外支出	23	-	3,000.00	-
利润(亏损)总额		(1,214,512.19)	(770,765.32)	37,604.25
减：所得税费用	24	-	-	-
净利润(亏损)		(1,214,512.19)	(770,765.32)	37,604.25
其他综合收益(损失)		3,119,070.24	(4,361,052.96)	4,409,840.22
综合收益(损失)总额		1,904,558.05	(5,131,818.28)	4,447,444.47

附注为财务报表的组成部分

上海锦江达华宾馆有限公司

现金流量表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

单位：人民币元

	2009年1月1日至 7月31日止期间	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,062,700.33	10,093,823.64	10,798,477.16
收到的其他与经营活动有关的现金	106,919.97	138,944.42	561,002.64
经营活动现金流入小计	4,169,620.30	10,232,768.06	11,359,479.80
购买商品、接受劳务支付的现金	1,274,965.76	3,038,893.10	3,522,881.32
支付给职工以及为职工支付的现金	2,541,217.16	3,653,726.75	3,583,209.60
支付的各项税费	434,860.06	995,100.47	418,853.18
支付的其他与经营活动有关的现金	407,173.22	2,746,530.25	1,667,681.52
经营活动现金流出小计	4,658,216.20	10,434,250.57	9,192,625.62
经营活动产生的现金流量净额	(488,595.90)	(201,482.51)	2,166,854.18
投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金	188,179.20	250,905.60	219,542.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额	54,880.00	14,476.00	9,710.00
投资活动现金流入小计	243,059.20	265,381.60	229,252.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金	4,500.00	8,600.00	555,082.80
投资活动现金流出小计	4,500.00	8,600.00	555,082.80
投资活动产生的现金流量净额	238,559.20	256,781.60	(325,830.40)
筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到现金	11,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	3,700,000.00	9,600,000.00	9,600,000.00
筹资活动现金流入小计	14,700,000.00	9,600,000.00	9,600,000.00
偿还债务所支付的现金	12,800,000.00	10,100,000.00	9,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	328,499.47	640,643.07	553,063.95
支付的其他与筹资活动有关的现金	241,500.00	-	-
筹资活动现金流出小计	13,369,999.47	10,740,643.07	10,153,063.95
筹资活动产生的现金流量净额	1,330,000.53	(1,140,643.07)	(553,063.95)
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	1,079,963.83	(1,085,343.98)	1,287,959.83
加：期/年初现金及现金等价物余额	1,699,559.50	2,784,903.48	1,496,943.65
期/年末现金及现金等价物余额	2,779,523.33	1,699,559.50	2,784,903.48

上海锦江达华宾馆有限公司

所有者权益变动表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	累计亏损 人民币元	所有者 权益合计 人民币元
一、2007年1月1日余额	20,703,936.55	2,260,394.22	(13,476,426.97)	9,487,903.80
二、本年增减变动金额				
(一)净利润	-	-	37,604.25	37,604.25
(二)直接计入所有者权益的利得和损失				
1.可供出售金融资产公允价值 变动净额	-	5,519,923.20	-	5,519,923.20
2.与计入所有者权益项目相关的 所得税影响	-	(1,110,082.98)	-	(1,110,082.98)
三、2007年12月31日余额	20,703,936.55	6,670,234.44	(13,438,822.72)	13,935,348.27
四、本年增减变动金额				
(一)净亏损	-	-	(770,765.32)	(770,765.32)
(二)直接计入所有者权益的利得和损失				
1.可供出售金融资产公允价值 变动净额	-	(5,814,737.28)	-	(5,814,737.28)
2.与计入所有者权益项目相关的 所得税影响	-	1,453,684.32	-	1,453,684.32
五、2008年12月31日余额	20,703,936.55	2,309,181.48	(14,209,588.04)	8,803,529.99
六、本期增减变动金额				
(一)净利润	-	-	(1,214,512.19)	(1,214,512.19)
(二)直接计入所有者权益的利得和损失				
1.可供出售金融资产公允价值 变动净额	-	4,158,760.32	-	4,158,760.32
2.与计入所有者权益项目相关的 所得税影响	-	(1,039,690.08)	-	(1,039,690.08)
(三)所有者投入和减少资本				
1.所有者投入资本	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00
七、2009年7月31日余额	31,703,936.55	5,428,251.72	(15,424,100.23)	21,708,088.04

一、概 况

1. 公司概况

上海锦江达华宾馆有限公司(以下简称“公司”)设立于1991年8月23日。公司注册资本为人民币31,703,936.55元,其中上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)应缴出资额为人民币31,386,897.18(占99%),上海锦江饭店有限公司应缴出资额为人民币317,039.37(占1%)。本公司主要经营旅客住宿、餐饮、会场及办公用房出租等业务。投资方的出资情况详见附注七 13。

2. 本次重大资产置换及购买交易简介

于2009年8月28日,上海锦江酒店发展股份有限公司(“锦江股份”)第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》,批准了锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易(以下简称“本次交易”)。本次交易内容如下:

于2009年9月29日,锦江股份与锦江酒店集团签署了《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司资产置换暨重组协议》(以下简称“资产置换暨重组协议”),锦江股份拟以持有的子公司、合营公司、联营公司、其他股权及分公司的资产负债净值(以下简称“拟置出资产”),置换锦江酒店集团所持有的子公司股权(以下简称“拟置入资产”)。

锦江股份拟置出资产如下:

- 锦江国际酒店管理有限公司99%的股权;
- 上海锦江国际管理专修学院的全部权益;
- 上海海仑宾馆有限公司66.67%的股权;
- 上海建国宾馆有限公司65%的股权;
- 上海锦江德尔互动有限公司50%的股权;
- 武汉锦江国际大酒店有限公司50%的股权;
- 上海锦江汤臣大酒店有限公司50%的股权;
- 上海扬子江大酒店有限公司40%的股权;
- 温州王朝大酒店15%的股权;
- 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产负债净值。

锦江股份拟置入资产如下:

- 锦江之星旅馆有限公司71.225%的股权;
- 上海锦江国际旅馆投资有限公司80%的股权;
- 上海锦江达华宾馆有限公司99%的股权

一、 概 况 - 续

2. 本次重大资产置换及购买交易简介 - 续

在进行资产置换暨重组协议所述资产置换的同时，完成附属交易，即锦江股份的子公司上海闵行饭店有限公司将其持有的锦江国际酒店管理有限公司1%的股权同时转让给锦江酒店集团，而锦江酒店集团的子公司上海锦江饭店有限公司其持有的上海锦江达华宾馆有限公司1%的股权同时转让给锦江股份。

本次交易尚须经锦江股份股东大会批准，并由上海市国有资产管理监督委员会和中国证券监督管理委员会(“中国证监会”)批准。且该已签署的资产置换暨重组协议尚需经锦江股份股东大会批准，并经中国证监会核准后生效。

二、 财务报表的编制基础

本公司自2007年1月1日起执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则（以下简称“新会计准则”）。

本财务报表仅供锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的财务状况，以及2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本财务报表期间为2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

4. 现金等价物

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的市场汇价与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。

6. 金融工具的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7. 金融资产的确认及计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。

7.1. 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

7. 金融资产的确认及计量 - 续

7.2. 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了贷款和应收款项以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产的汇兑差额计入当期损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

8. 金融资产减值

本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1)发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3)本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4)债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5)因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7)债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8)权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9)其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 金融资产减值 - 续

8.1. 贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

8.2. 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回计入权益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场有公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不予转回。

9. 金融资产的终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

10. 存货

本公司的存货主要包括原材料和周转材料。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

周转材料为能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态但未确认为固定资产的材料，包括包装物和低值易耗品等，周转材料采用领用后分次摊销法进行摊销。

存货盘存制度为永续盘存制。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12. 固定资产及折旧

固定资产是指为提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	40年	5%	2.4%
运输设备	5-10年	5%	9.5%-19%
机器设备	5-15年	5%	6.3%-19%
电子设备、器具及家具	5-10年	5%	9.5%-19%
酒店装修改造	5年	-	20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

13. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

14. 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

15. 资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

16. 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

16.1- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

16.2- 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失记入当期损益。

17. 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

18. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本集团承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

19. 金融资产与金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

20. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少所有者权益。发行、出售或注销权益工具时，不确认利得或损失。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

21. 收入确认

21.1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

21.2. 提供劳务收入

从酒店客房、餐饮销售以及其他配套服务所得的收入，在提供服务时确认。

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

21. 收入确认 - 续

21.2. 提供劳务收入 - 续

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

21.3. 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

22. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

22. 借款费用 - 续

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

23. 所得税

23.1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期间/年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

23.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产和负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

23. 所得税 - 续

23.3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

24. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

24.1- 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。初始直接费用计入当期损益。

24.2- 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

固定资产预计可使用年限和预计残值

本公司就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新等原因而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，拟置入资产将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧等固定资产。

六、 税项

所得税

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度公司的所得税税率分别为25%、25%和33%。

营业税

营业税按服务收入的5%缴纳。

其他税项

城市维护建设税按照应缴流转税额的7%缴纳。

教育费附加按照应缴流转税额的3%缴纳。

七、 财务报表项目附注

1. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
3个月内	119,936.69	100	-	119,936.69	162,863.36	100	-	162,863.36	195,591.34	100	-	195,591.34

应收账款余额全部为单项金额不重大的款项。

应收账款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	-	-	62,575.20
本期/年转回数	-	-	(549.90)
本期/年转销数	-	-	(62,025.30)
期/年末数	-	-	-

2. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	2009年7月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
3个月以内	-	-	-	-	92,856.92	100

预付账款余额全部为单项金额不重大的款项。

七、 财务报表项目附注 - 续

3. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
3个月内	105,405.36	63	-	105,405.36	7,669.58	27	-	7,669.58	33,044.66	39	-	33,044.66
3个月至1年	63,103.64	37	-	63,103.64	20,275.00	73	-	20,275.00	52,629.01	61	-	52,629.01
合计	168,509.00	100	-	168,509.00	27,944.58	100	-	27,944.58	85,673.67	100	-	85,673.67

其他应收款余额全部为单项金额不重大的款项。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	-	-	4,500.00
本期/年转销数	-	-	(4,500.00)
期/年末数	-	-	-

4. 存货

类别	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
原材料	83,611.05	116,141.31	136,753.79

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	-	-	-
本期/年计提额	8,471.00	-	-
本期/年转销数	(8,471.00)	-	-
期/年末数	-	-	-

七、 财务报表项目附注 - 续

5. 可供出售金融资产

类别	股票数量	2009年7月31日 公允价值 人民币元	2008年12月31日 公允价值 人民币元	2007年12月31日 公允价值 人民币元
可供出售权益工具 -上海锦江国际实业投资 股份有限公司	627,264	9,183,144.96	5,024,384.64	10,839,121.92

上述可供出售权益工具为按市值计量的已上市流通股。

6. 固定资产

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	电子设备、 器具及家具 人民币元	运输设备 人民币元	酒店装修改造 人民币元	合计 人民币元
原值						
2007年1月1日	16,535,896.71	6,224,970.51	1,453,343.35	303,553.00	8,650,980.00	33,168,743.57
本年购置	-	167,240.80	18,550.00	-	-	185,790.80
本年在建工程转入	-	39,592.20	-	-	299,949.80	339,542.00
本年减少额	-	-	(40,160.00)	-	-	(40,160.00)
2007年12月31日	16,535,896.71	6,431,803.51	1,431,733.35	303,553.00	8,950,929.80	33,653,916.37
本年购置	-	8,600.00	-	-	-	8,600.00
本年减少额	-	(9,300.00)	-	-	-	(9,300.00)
2008年12月31日	16,535,896.71	6,431,103.51	1,431,733.35	303,553.00	8,950,929.80	33,653,216.37
本期购置	-	4,500.00	-	-	-	4,500.00
融资租赁租入	-	3,602,895.93	-	-	-	3,602,895.93
本期减少额	-	(392,456.57)	-	-	-	(392,456.57)
2009年7月31日	16,535,896.71	9,646,042.87	1,431,733.35	303,553.00	8,950,929.80	36,868,155.73
累计折旧						
2007年1月1日	10,211,649.76	4,477,204.86	1,201,690.72	110,417.40	8,606,039.00	24,607,001.74
本年计提额	392,727.60	221,180.33	69,822.50	36,805.80	52,801.82	773,338.05
本年减少额	-	-	(38,924.65)	-	-	(38,924.65)
2007年12月31日	10,604,377.36	4,698,385.19	1,232,588.57	147,223.20	8,658,840.82	25,341,415.14
本年计提额	392,727.60	219,512.95	68,025.96	36,805.80	69,225.96	786,298.27
本年减少额	-	(1,746.00)	-	-	-	(1,746.00)
2008年12月31日	10,997,104.96	4,916,152.14	1,300,614.53	184,029.00	8,728,066.78	26,125,967.41
本期计提额	229,091.10	296,914.03	39,475.76	21,470.05	40,381.81	627,332.75
本期减少额	-	(380,682.87)	-	-	-	(380,682.87)
2009年7月31日	11,226,196.06	4,832,383.30	1,340,090.29	205,499.05	8,768,448.59	26,372,617.29
净额						
2007年12月31日	5,931,519.35	1,733,418.32	199,144.78	156,329.80	292,088.98	8,312,501.23
2008年12月31日	5,538,791.75	1,514,951.37	131,118.82	119,524.00	222,863.02	7,527,248.96
2009年7月31日	5,309,700.65	4,813,659.57	91,643.06	98,053.95	182,481.21	10,495,538.44

七、 财务报表项目附注 - 续

6. 固定资产 - 续

以融资租赁方式租入的固定资产：

	房屋建筑物	机器设备	电子设备、 器具及家具	运输设备	酒店装修改造	合计
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
原值						
2009年7月31日	-	3,602,895.93	-	-	-	3,602,895.93
累计折旧						
2009年7月31日	-	199,660.48	-	-	-	199,660.48
净值						
2009年7月31日	-	3,403,235.45	-	-	-	3,403,235.45

7. 无形资产

	土地使用权	软件	合计
	人民币元	人民币元	人民币元
原值			
2007年1月1日	6,624,960.00	-	6,624,960.00
本年购买	-	120,000.00	120,000.00
2007年12月31日、2008年12月31日 及2009年7月31日	6,624,960.00	120,000.00	6,744,960.00
累计摊销			
2007年1月1日	234,634.00	-	234,634.00
本年计提额	165,624.00	16,000.00	181,624.00
2007年12月31日	400,258.00	16,000.00	416,258.00
本年计提额	165,624.00	24,000.00	189,624.00
2008年12月31日	565,882.00	40,000.00	605,882.00
本期计提额	96,614.00	14,000.00	110,614.00
2009年7月31日	662,496.00	54,000.00	716,496.00
净额			
2007年12月31日	6,224,702.00	104,000.00	6,328,702.00
2008年12月31日	6,059,078.00	80,000.00	6,139,078.00
2009年7月31日	5,962,464.00	66,000.00	6,028,464.00
剩余摊销年限	35.58年	2.83年	

七、 财务报表项目附注 - 续

8. 短期借款

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
保证借款	-	9,100,00.00	9,600,000.00

上述为固定利率借款，2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度上述借款的年利率分别为4.78%至6.72%、6.32%至6.72%及5.51%至6.32%。

9. 应付职工薪酬

项目	2007年 1月1日 人民币元	本年计提 人民币元	本年转入(转出) 人民币元	本年支付 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	本期计提 人民币元	本期支付 人民币元	2009年 7月31日 人民币元
工资、奖金、 津贴和补贴	-	2,240,971.87	-	(2,240,971.87)	-	2,474,949.25	(2,274,949.25)	200,000.00	1,074,414.17	(1,274,414.17)	-
职工福利费	226,211.06	-	(223,591.70)	(2,619.36)	-	30,614.80	(30,614.80)	-	2,818.50	(2,818.50)	-
社会保险费	-	760,102.29	223,591.70	(983,693.99)	-	984,997.50	(984,997.50)	-	552,926.50	(552,926.50)	-
其中：医疗保险费	-	131,448.39	223,591.70	(355,040.09)	-	325,414.10	(325,414.10)	-	175,929.30	(175,929.30)	-
基本养老保险费	-	544,757.60	-	(544,757.60)	-	577,855.40	(577,855.40)	-	330,993.10	(330,993.10)	-
失业保险费	-	14,194.10	-	(14,194.10)	-	54,824.60	(54,824.60)	-	30,784.90	(30,784.90)	-
工伤保险费	-	14,194.10	-	(14,194.10)	-	13,451.70	(13,451.70)	-	7,149.70	(7,149.70)	-
生育保险费	-	55,508.10	-	(55,508.10)	-	13,451.70	(13,451.70)	-	8,069.50	(8,069.50)	-
住房公积金	-	167,615.11	-	(167,615.11)	-	161,048.00	(161,048.00)	-	95,372.00	(95,372.00)	-
工会经费和 职工教育经费	150,221.56	50,849.31	-	(59,284.15)	141,786.72	49,725.75	(65,218.80)	126,293.67	21,699.70	(28,209.70)	119,783.67
其他	-	129,025.12	-	(129,025.12)	-	79,575.00	(79,575.00)	-	84,479.10	(84,479.10)	-
	<u>376,432.62</u>	<u>3,348,563.70</u>	<u>-</u>	<u>(3,583,209.60)</u>	<u>141,786.72</u>	<u>3,780,910.30</u>	<u>(3,596,403.35)</u>	<u>326,293.67</u>	<u>1,831,709.97</u>	<u>(2,038,219.97)</u>	<u>119,783.67</u>

10. 应交税费

税种	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
营业税	32,117.50	30,267.60	36,757.39
房产税	19,000.00	120,720.87	225,447.07
其他	26,081.21	4,745.53	6,980.35
合计	<u>77,198.71</u>	<u>155,734.00</u>	<u>269,184.81</u>

11. 长期应付款

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
应付融资租赁款	4,588,500.00	-	-
未确认融资费用	(1,102,929.47)	-	-
减：一年内到期的非流动负债	281,090.03	-	-
一年后到期的长期应付款	<u>3,204,480.50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

七、 财务报表项目附注 - 续

11. 长期应付款- 续

应付融资租赁款如下：

	最低租赁付款额		
	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
资产负债表日后第1年	483,000.00	-	-
资产负债表日后第2年	483,000.00	-	-
资产负债表日后第3年	483,000.00	-	-
以后年度	3,139,500.00	-	-
最低租赁付款额合计	4,588,500.00	-	-
未确认融资费用	(1,102,929.47)	-	-
最低租赁付款额合计	3,485,570.53	-	-
应付融资租赁款	4,588,500.00	-	-
其中：1年内到期的应付融资租赁款	483,000.00	-	-
1年后到期的应付融资租赁款	4,105,500.00	-	-

12. 递延所得税负债

项目	应纳税暂时性差异			递延所得税负债		
	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
可供出售金融资产公允 价值变动	7,237,668.96	3,078,908.64	8,893,645.92	1,809,417.24	769,727.16	2,223,411.48

13. 实收资本

投资者按公司章程规定的资本投入情况如下：

	2009年7月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	人民币元	出资比例%	人民币元	出资比例%	人民币元	出资比例%
锦江酒店集团	31,386,897.18	99	20,496,897.18	99	20,496,897.18	99
上海锦江饭店有限 公司	317,039.37	1	207,039.37	1	207,039.37	1
	31,703,936.55	100	20,703,936.55	100	20,703,936.55	100

上述各方投入资本已经中国注册会计师验证。其中，于2009年6月22日，注册资本增加人民币1,100万元，系原股东按原持股比例增加，业经立信会计师事务所信会师报字(2009)第23854号验资报告验证。

七、 财务报表项目附注 - 续

14. 资本公积

项目	2007年 1月1日 人民币元	本年增加数 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	本年减少数 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	本期增加数 人民币元	2009年 7月31日 人民币元
其他资本公积(注)	2,260,394.22	4,409,840.22	6,670,234.44	(4,361,052.96)	2,309,181.48	3,119,070.24	5,428,251.72
其中：可供出售金融资产 公允价值变动	2,260,394.22	4,409,840.22	6,670,234.44	(4,361,052.96)	2,309,181.48	3,119,070.24	5,428,251.72
合计	<u>2,260,394.22</u>	<u>4,409,840.22</u>	<u>6,670,234.44</u>	<u>(4,361,052.96)</u>	<u>2,309,181.48</u>	<u>3,119,070.24</u>	<u>5,428,251.72</u>

注：本期/年增加数或本年减少数均系公司持有上市公司限售股权的公允价值变动部分。

15. 累计亏损

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初累计亏损	(14,209,588.04)	(13,438,822.72)	(13,476,426.97)
加：本期/年净利润(亏损)	<u>(1,214,512.19)</u>	<u>(770,765.32)</u>	<u>37,604.25</u>
期/年末累计亏损	<u><u>(15,424,100.23)</u></u>	<u><u>(14,209,588.04)</u></u>	<u><u>(13,438,822.72)</u></u>

16. 营业收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
客房	2,261,301.00	6,264,804.50	6,723,820.41
餐饮	1,037,700.00	2,803,997.48	2,848,185.34
租赁	615,535.00	1,067,805.40	1,009,674.00
其他	<u>76,567.82</u>	<u>134,161.00</u>	<u>261,422.62</u>
合计	<u><u>3,991,103.82</u></u>	<u><u>10,270,768.38</u></u>	<u><u>10,843,102.37</u></u>

17. 营业成本

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
餐饮	<u>461,413.08</u>	<u>1,444,865.67</u>	<u>1,574,592.36</u>

七、 财务报表项目附注 - 续

18. 营业税金及附加

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
营业税	199,555.19	513,538.42	542,155.14
城市维护建设税及教育费附加	19,955.53	51,353.86	54,215.52
合计	<u>219,510.72</u>	<u>564,892.28</u>	<u>596,370.66</u>

19. 财务费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息支出	452,674.07	640,643.07	553,063.95
减：利息收入	5,844.67	17,109.97	17,680.39
其他	34,303.31	83,517.15	81,294.02
合计	<u>481,132.71</u>	<u>707,050.25</u>	<u>616,677.58</u>

20. 资产减值损失

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
存货跌价损失	8,471.00	-	-
坏账损失	-	-	(549.90)
合计	<u>8,471.00</u>	<u>-</u>	<u>(549.90)</u>

21. 投资收益

项目	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
可供出售金融资产收益-股利分红	<u>188,179.20</u>	<u>250,905.60</u>	<u>219,542.40</u>

七、 财务报表项目附注 - 续

22. 营业外收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
处置固定资产利得	43,106.30	6,922.00	8,474.65
搬迁补偿收入	-	-	480,067.00
其他收入	29.25	64,105.36	2,575.00
合计	<u>43,135.55</u>	<u>71,027.36</u>	<u>491,116.65</u>

23. 营业外支出

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
其他支出	-	3,000.00	-

24. 所得税

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
当期所得税费用	-	-	-
递延所得税费用(减收益)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
会计利润(亏损)	(1,214,512.19)	(770,765.32)	37,604.25
按 25% 的税率计算的所得税费用 (2008 年度:25%, 2007 年度:33%)	(303,628.05)	(192,691.33)	12,409.40
不可抵扣费用的纳税影响	545.64	4,790.09	8,621.72
免税收入的影响	(47,044.80)	(82,798.85)	(72,448.99)
未确认可抵扣亏损的纳税影响	350,127.21	270,700.09	51,417.87
所得税费用	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

七、 财务报表项目附注 - 续

24. 所得税 - 续

以下可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	<u>2009年1月1日至 7月31日止期间</u> 人民币元	<u>2008年度</u> 人民币元	<u>2007年度</u> 人民币元
可抵扣亏损	<u>5,357,301.92</u>	<u>3,956,793.07</u>	<u>5,900,125.50</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于2014年到期。未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	<u>2009年1月1日至 7月31日止期间</u> 人民币元	<u>2008年度</u> 人民币元	<u>2007年度</u> 人民币元
2008	-	-	2,734,218.84
2009	-	-	-
2010	1,068,172.90	1,068,172.90	1,068,172.90
2011	1,892,709.65	1,892,709.65	1,892,709.65
2012	205,024.11	205,024.11	205,024.11
2013	790,886.41	790,886.41	-
2014	<u>1,400,508.85</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>5,357,301.92</u>	<u>3,956,793.07</u>	<u>5,900,125.50</u>

七、 财务报表项目附注 - 续

25. 现金流量表补充资料

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
(1)将净利润(亏损)调节为经营活动的 现金流量			
净利润(亏损)	(1,214,512.19)	(770,765.32)	37,604.25
加: 计提的资产减值准备	8,471.00	-	(549.90)
固定资产折旧	627,332.75	786,298.27	773,338.05
无形资产摊销	110,614.00	189,624.00	181,624.00
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失(减收益)	(43,106.30)	(6,922.00)	(8,474.65)
财务费用	452,674.07	640,643.07	553,063.95
投资损失(减收益)	(188,179.20)	(250,905.60)	(219,542.40)
递延所得税负债增加(减减少)		-	-
存货的减少(减增加)	24,059.26	20,612.48	30,870.55
经营性应收项目的减少(减增加)	(97,637.75)	183,313.99	98,725.58
经营性应付项目的增加(减减少)	(168,311.54)	(993,381.40)	720,194.75
经营活动产生的现金流量净额	<u>(488,595.90)</u>	<u>(201,482.51)</u>	<u>2,166,854.18</u>
(2)现金及现金等价物净变动情况			
现金的期/年末余额	2,779,523.33	1,699,559.50	2,784,903.48
减: 现金的期/年初余额	<u>1,699,559.50</u>	<u>2,784,903.48</u>	<u>1,496,943.65</u>
现金及现金等价物净增加(减少)额	<u>1,079,963.83</u>	<u>(1,085,343.98)</u>	<u>1,287,959.83</u>

八、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地点	业务性质	注册资本 人民币元	表决权及 持股比例 %
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	上海市	投资	<u>4,565,000,000.00</u>	<u>99</u>

本公司的最终控制方是锦江国际(集团)有限公司。

八、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>关联方名称</u>	<u>与公司的关系</u>
锦江国际酒店管理有限公司	同一母公司
上海锦江国际酒店物品有限公司	同一母公司
锦江国际集团财务有限责任公司	同一母公司
上海新亚食品厂有限公司	同一母公司
上海锦江职业技术学校	同一母公司
上海和平饭店有限公司	同一母公司
上海锦江国际管理学院	同一母公司
上海锦江国际理诺士酒店管理学院	母公司的联营企业
上海静安面包房有限公司	同一最终控股公司
香港锦江旅游有限公司	同一最终控股公司
上海锦江广告装饰公司	同一最终控股公司
锦江国际集团（香港）有限公司	同一最终控股公司

(3) 公司与上述关联方在本期/年度发生了如下重大关联交易：

(a) 销售及采购

本公司向关联方销售及采购货物有关明细资料如下：

	<u>2009年1月1日至</u> <u>7月31日止期间</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
<u>销售</u>			
上海锦江广告装饰公司	70,000.00	120,000.00	120,000.00
上海锦江国际理诺士酒店管理学院	58,340.00	102,990.00	75,000.00
上海锦江职业技术学校	36,137.50	79,428.59	-
锦江国际集团（香港）有限公司	-	69,183.05	-
上海锦江国际管理学院	26,958.50	34,260.00	105,000.00
锦江国际酒店管理有限公司	-	400.00	-
香港锦江旅游有限公司	4,935.68	-	7,974.00
	<u>196,371.68</u>	<u>406,261.64</u>	<u>307,974.00</u>

八、 关联方关系及其交易 -续

(3) 公司与上述关联方在本期/年度发生了如下重大关联交易 - 续:

(a)销售及采购 - 续

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
<u>采购</u>			
上海锦江国际酒店物品有限公司	75,581.45	419,609.76	1,000,512.75
上海静安面包房有限公司	-	172,700.88	221,739.76
上海新亚食品厂有限公司	-	376,098.25	558,280.69
上海和平饭店有限公司	-	-	14,874.09
	<u>75,581.45</u>	<u>968,408.89</u>	<u>1,795,407.29</u>

(b)管理费支出

本公司向关联方支付管理费明细资料如下:

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
锦江国际酒店管理有限公司	<u>88,930.85</u>	<u>243,508.02</u>	<u>270,297.43</u>

(c)资金融通

本公司与关联方之间的资金融通明细资料如下:

	2009年1月1日 至7月31日止 期间发生额 人民币元	2009年 7月31日余额 人民币元	2008年度发生额 人民币元	2008年 12月31日余额 人民币元	2007年度发生额 人民币元	2007年 12月31日余额 人民币元	年利率 %
<u>借入</u>							
锦江国际集团财务 有限责任公司	<u>(9,100,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>(5,000,000.00)</u>	<u>9,100,000.00</u>	<u>(5,000,000.00)</u>	<u>9,600,000.00</u>	4.78-6.72

上述借款由上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司提供担保。

八、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 公司与上述关联方在本期/年度发生了如下重大关联交易： - 续

(d)利息收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
锦江国际集团财务 有限责任公司	1,880.94	13,301.61	10,918.00

(e)债权债务往来情形

科目	关联公司名称	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
货币资金	锦江国际集团财务有限责任公司	1,512,980.86	1,327,701.22	1,787,015.37
应收账款	锦江国际集团（香港）有限公司	-	4,300.00	-
	上海锦江国际理诺士酒店管理学院	-	2,721.00	-
	锦江国际酒店管理有限公司	-	400.00	-
	上海锦江国际管理专修学院	1,846.00	400.00	-
		1,846.00	7,821.00	-
其他应收款	上海锦江职业技术学校	-	17,478.59	11,748.31
	上海锦江国际管理学院	-	-	4,987.37
	上海锦江国际理诺士酒店管理学院	8,330.00	-	1,158.30
		8,330.00	17,478.59	17,893.98
应付账款	上海锦江国际酒店物品有限公司	23,769.56	2,801.80	11,852.30
	上海和平饭店有限公司	-	-	14,283.85
		23,769.56	2,801.80	26,136.15
其他应付款	锦江国际酒店管理有限公司	659,681.09	570,750.24	325,106.35
	上海锦江国际理诺士酒店管理学院	-	25,010.00	25,299.00
	上海锦江广告装饰有限公司	10,000.00	20,000.00	20,000.00
	上海锦江国际管理学院	14,460.00	8,790.00	25,461.12
	锦江国际(集团)有限公司	-	-	763,909.00
		684,141.09	624,550.24	1,159,775.47

九、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括应收账款、短期借款、其他应收款、应付账款，可供出售金融资产，各项金融工具的详细情况说明见附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

1.1.1. 利率风险

本公司的固定利率借款全部为一年内到期的短期借款(详见附注七 8)。本公司目前并未采取任何措施规避利率风险。

1.1.2. 其他价格风险

本公司持有的分类为可供出售金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。假设证券市场的市价上升(下降)为10%，对公司2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的所有者权益影响分别为增加(减少)人民币918,314.50元、人民币502,438.46元及人民币 1,083,912.19元。

1.2. 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对其他金融机构借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司之投资方上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司同意在可预见的将来不催收公司所欠款项，并就公司所欠款项到期偿还时提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营。因此，本公司管理层认为本公司不存在重大流动性风险。

九、 金融工具及风险管理 - 续

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十、 资本承诺

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
已签约但尚未于财务报表中确认的 - 购建长期资产承诺	-	-	9,000

十一、 财务报表批准

本公司的2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的财务报表于2009年9月29日已经本公司董事会授权批准。

* * *财务报表结束* * *

上海锦江国际旅馆投资有限公司

财务报表及专项审计报告
2009年1月1日至7月31日止期间、
2008年度及2007年度

上海锦江国际旅馆投资有限公司

财务报表及专项审计报告

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

<u>目录</u>	<u>页数</u>
专项审计报告	1 - 2
公司及合并资产负债表	3 - 4
公司及合并利润表	5
公司及合并现金流量表	6
公司及合并所有者权益变动表	7 - 8
财务报表附注	9 - 69

专项审计报告

德师报(审)字(09)第 S0059 号

上海锦江国际旅馆投资有限公司董事会：

我们审计了后附的上海锦江国际旅馆投资有限公司(以下简称“锦江旅馆投资”)财务报表，包括 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度的公司及合并利润表、公司及合并所有者权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是锦江旅馆投资管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，锦江旅馆投资的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了锦江旅馆投资 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度的公司及合并经营成果和现金流量。

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司同上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

顾红雨

赵海舟

2009 年 9 月 29 日

上海锦江国际旅馆投资有限公司

公司及合并资产负债表

2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日

单位：人民币元

资产	附注八	合并			公司		
		2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产：							
货币资金		294,210,891.07	387,357,954.98	304,603,677.04	271,155,813.45	360,847,517.49	284,452,368.76
应收账款	1	6,014,100.17	1,487,735.50	2,597,606.04	5,682,497.49	1,285,927.82	2,287,357.06
预付款项	2	1,377,842.37	969,750.77	455,302.28	538,269.23	883,350.77	368,897.68
应收利息		4,006,526.01	1,069,512.11	1,081,543.11	4,856,086.90	1,214,674.47	1,172,775.47
应收股利		3,048,000.00	3,048,000.00	2,719,323.76	3,048,000.00	3,048,000.00	2,719,323.76
其他应收款	3	10,776,432.88	9,492,324.77	8,896,047.50	46,313,329.77	12,903,375.71	8,238,838.32
存货	4	1,169,545.66	1,005,877.06	593,709.16	372,716.30	761,673.61	379,589.19
其他流动资产	5	703,100,000.00	686,700,000.00	828,100,000.00	835,300,000.00	789,900,000.00	887,600,000.00
流动资产合计		1,023,703,338.16	1,091,131,155.19	1,149,047,208.89	1,167,266,713.14	1,170,844,519.87	1,187,219,150.24
非流动资产：							
长期股权投资	6	20,435,874.25	19,744,716.64	21,208,413.49	153,909,862.37	136,730,624.26	89,194,321.11
固定资产	7	432,917,063.42	410,067,258.96	430,304,177.46	315,694,346.36	291,563,670.19	305,521,232.85
在建工程	8	204,162,676.10	156,056,338.59	23,904,593.71	30,811,644.24	44,886,206.85	18,681,838.38
无形资产	9	95,713,407.16	77,621,387.58	79,421,335.12	75,375,346.18	72,714,591.79	74,374,698.52
长期待摊费用	10	7,547,389.36	-	-	-	-	-
递延所得税资产	11	2,791,171.05	1,771,678.25	3,347,565.12	497,928.49	110,805.39	1,214,875.86
非流动性资产合计		763,567,581.34	665,261,380.02	558,186,084.90	576,289,127.64	546,005,898.48	488,986,966.72
资产总计		1,787,270,919.50	1,756,392,535.21	1,707,233,293.79	1,743,555,840.78	1,716,850,418.35	1,676,206,116.96

(续)

上海锦江国际旅馆投资有限公司

单位：人民币元

负债及所有者权益	附注八	合并			公司		
		2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动负债：							
应付账款		44,706,077.36	28,258,611.90	32,578,815.96	15,222,089.69	12,012,440.67	19,842,453.84
预收款项		1,085,555.27	754,561.10	807,317.59	734,089.42	490,876.01	584,945.90
应付职工薪酬	12	3,114,892.81	5,364,147.16	7,078,189.61	2,819,169.24	5,009,947.53	6,640,045.85
应交税费	13	7,345,683.21	8,739,574.64	8,865,406.46	6,953,256.23	8,402,659.00	8,519,102.33
应付利息		-	-	16,269.73	-	-	-
其他应付款		9,078,005.72	7,370,123.87	4,872,851.89	4,582,365.17	4,283,006.39	3,346,461.97
流动负债合计		65,330,214.37	50,487,018.67	54,218,851.24	30,310,969.75	30,198,929.60	38,933,009.89
负债合计		65,330,214.37	50,487,018.67	54,218,851.24	30,310,969.75	30,198,929.60	38,933,009.89
所有者权益：							
实收资本	14	1,225,000,000.00	1,225,000,000.00	1,225,000,000.00	1,225,000,000.00	1,225,000,000.00	1,225,000,000.00
资本公积	15	423,611,973.67	433,816,271.37	433,608,727.99	421,443,953.18	421,443,953.18	421,443,953.18
盈余公积	16	4,058,577.31	4,058,577.31	42,026.39	4,058,577.31	4,058,577.31	42,026.39
未分配利润(累计亏损)	17	65,177,613.93	39,020,094.26	(9,495,422.24)	62,742,340.54	36,148,958.26	(9,212,872.50)
归属于母公司所有者权益合计		1,717,848,164.91	1,701,894,942.94	1,649,155,332.14	1,713,244,871.03	1,686,651,488.75	1,637,273,107.07
少数股东权益	18	4,092,540.22	4,010,573.60	3,859,110.41	-	-	-
所有者权益合计		1,721,940,705.13	1,705,905,516.54	1,653,014,442.55	1,713,244,871.03	1,686,651,488.75	1,637,273,107.07
负债及所有者权益总计		1,787,270,919.50	1,756,392,535.21	1,707,233,293.79	1,743,555,840.78	1,716,850,418.35	1,676,206,116.96

附注为财务报表的组成部分

第 3 页至第 69 页的财务报表由下列负责人签署：

陈文君

沈莉

沈莉

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

上海锦江国际旅馆投资有限公司

公司及合并利润表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

单位：人民币元

项目	附注八	合并			公司		
		2009年1月1日至7月31日止期间	2008年度	2007年度	2009年1月1日至7月31日止期间	2008年度	2007年度
营业收入	19	69,379,947.84	116,405,132.11	190,792,608.05	52,014,315.93	85,633,995.20	99,817,200.67
减：营业成本	20	3,220,224.69	5,042,894.91	9,482,268.67	2,323,810.45	3,648,068.92	3,928,302.69
营业税金及附加		3,844,361.52	5,321,451.26	9,474,317.12	2,852,197.04	3,600,559.50	4,949,729.19
销售费用		33,809,053.86	55,356,798.52	130,648,080.20	24,820,294.49	40,600,029.60	67,724,107.41
管理费用		19,861,453.03	31,173,078.75	41,767,587.54	17,041,800.34	26,540,845.50	28,520,436.53
财务费用	21	(1,257,964.60)	(3,255,539.38)	(951,568.63)	(1,636,033.80)	(3,865,302.65)	(4,866,239.11)
资产减值损失		2,940.52	(1,213.86)	2,491.69	2,940.52	(668.94)	1,007.20
加：投资收益	22	18,722,170.00	42,984,940.10	4,796,041.03	22,426,896.94	46,197,465.90	8,138,271.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		691,157.61	1,584,303.15	667,547.95	691,157.61	1,584,303.15	959,533.59
营业利润		28,622,048.82	65,752,602.01	5,165,472.49	29,036,203.83	61,307,929.17	7,698,128.40
营业外收入		746,640.34	434,427.02	1,026,034.56	724,463.82	412,857.04	957,257.22
减：营业外支出		106,918.93	241,696.80	407,007.69	62,232.92	147,450.06	272,714.46
其中：非流动资产处置损失		2,605.18	53,621.26	49,364.72	2,605.18	45,264.04	49,274.34
利润总额		29,261,770.23	65,945,332.23	5,784,499.36	29,698,434.73	61,573,336.15	8,382,671.16
减：所得税费用	23	3,022,283.94	13,261,801.62	5,376,647.17	3,105,052.45	12,194,954.47	4,437,509.67
净利润		26,239,486.29	52,683,530.61	407,852.19	26,593,382.28	49,378,381.68	3,945,161.49
归属于母公司所有者的净利润		26,157,519.67	52,532,067.42	1,096,386.33	26,593,382.28	49,378,381.68	3,945,161.49
少数股东损益		81,966.62	151,463.19	(688,534.14)	-	-	-
其中：同一控制下企业合并之被合并方在合并前实现的利润(亏损)		-	(9,443.18)	1,975,842.30	-	-	-
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额		26,239,486.29	52,683,530.61	407,852.19	26,593,382.28	49,378,381.68	3,945,161.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		26,157,519.67	52,532,067.42	1,096,386.33	26,593,382.28	49,378,381.68	3,945,161.49
少数股东的综合收益(损失)		81,966.62	151,463.19	(688,534.14)	-	-	-

附注为财务报表的组成部分

上海锦江国际旅馆投资有限公司

公司及合并现金流量表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

单位：人民币元

	合并			公司			
	附注八	2009年1月1日至7月31日止期间	2008年度	2007年度	2009年1月1日至7月31日止期间	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量							
销售商品、提供劳务收到的现金		65,181,636.82	117,463,460.02	188,508,293.08	47,858,019.15	86,542,023.49	98,683,139.09
收到的其他与经营活动有关的现金		2,790,707.13	5,139,793.60	8,323,361.70	2,703,909.14	4,775,006.67	8,191,934.27
经营活动现金流入小计		67,972,343.95	122,603,253.62	196,831,654.78	50,561,928.29	91,317,030.16	106,875,073.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,574,046.34	6,369,329.43	24,601,488.66	367,189.21	4,009,941.66	14,375,977.80
支付给职工以及为职工支付的现金		15,168,493.13	24,189,200.02	40,413,353.57	13,024,048.69	21,648,147.06	19,987,796.67
支付的各项税费		9,280,029.69	17,133,197.83	12,591,345.70	7,793,775.36	14,807,886.83	7,288,708.55
支付的其他与经营活动有关的现金		23,543,087.91	36,224,407.77	69,500,419.00	40,890,190.47	30,967,022.22	57,641,930.56
经营活动现金流出小计		49,565,657.07	83,916,135.05	147,106,606.93	62,075,203.73	71,432,997.77	99,294,413.58
经营活动产生的现金流量净额		18,406,686.88	38,687,118.57	49,725,047.85	(11,513,275.44)	19,884,032.39	7,580,659.78
投资活动产生的现金流量							
收回投资所收到的现金		80,200,000.00	893,000,000.00	15,600,000.00	84,200,000.00	954,500,000.00	42,311,455.19
取得投资收益所收到的现金		15,082,078.99	44,131,991.71	3,046,949.97	18,094,326.90	47,290,587.51	6,112,016.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额		4,719.51	79,178.55	6,025,638.34	-	22,852.73	3,382,832.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金	26	-	-	525,992,283.24	-	-	611,924,235.38
投资活动现金流入小计		95,286,798.50	937,211,170.26	550,664,871.55	102,294,326.90	1,001,813,440.24	663,730,538.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		99,372,065.04	141,527,741.16	351,923,496.30	23,516,190.75	39,502,323.90	299,808,714.68
投资所支付的现金		107,468,484.25	751,600,000.00	844,700,000.00	156,956,564.75	905,800,000.00	919,300,000.00
处置子公司及其他营业单位流出的现金		-	-	-	-	-	32,131,108.07
投资活动现金流出小计		206,840,549.29	893,127,741.16	1,196,623,496.30	180,472,755.50	945,302,323.90	1,251,239,822.75
投资活动产生的现金流量净额		(111,553,750.79)	44,083,429.10	(645,958,624.75)	(78,178,428.60)	56,511,116.34	(587,509,284.09)
筹资活动产生的现金流量							
吸收投资所收到的现金		-	-	1,110,578,900.00	-	-	1,100,578,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	-	-	-
投资者投入分、子公司而收到的现金	25(二)	-	-	27,047,384.45	-	-	25,611,666.53
吸收少数股东投资所收到的现金		-	-	6,200,000.00	-	-	-
取得借款所收到的现金		-	-	1,400,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-	1,145,226,284.45	-	-	1,126,190,566.53
偿还债务所支付的现金		-	-	322,626,695.25	-	-	307,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		-	16,269.73	12,224,968.41	-	-	7,563,808.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		-	16,269.73	334,851,663.66	-	-	315,163,808.97
筹资活动产生的现金流量净额		-	(16,269.73)	810,374,620.79	-	-	811,026,757.56
现金及现金等价物净增加(减少)额		(93,147,063.91)	82,754,277.94	214,141,043.89	(89,691,704.04)	76,395,148.73	231,098,133.25
加：期/年初现金及现金等价物余额		387,357,954.98	304,603,677.04	90,462,633.15	360,847,517.49	284,452,368.76	53,354,235.51
期/年末现金及现金等价物余额		294,210,891.07	387,357,954.98	304,603,677.04	271,155,813.45	360,847,517.49	284,452,368.76

上海锦江国际旅馆投资有限公司

公司及合并所有者权益变动表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

项目	合并						
	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	归属于母公司 所有者权益 人民币元	少数股东权益 人民币元	所有者 权益合计 人民币元
一、2006年12月31日	300,000,000.00	169,448.98	42,026.39	(15,516,745.22)	284,694,730.15	12,044,606.24	296,739,336.39
同一控制下企业合并影响(注1)	-	171,451,287.88	-	4,924,936.65	176,376,224.53	-	176,376,224.53
二、2007年1月1日	300,000,000.00	171,620,736.86	42,026.39	(10,591,808.57)	461,070,954.68	12,044,606.24	473,115,560.92
三、增减变动金额							
(一)净利润	-	-	-	1,096,386.33	1,096,386.33	(688,534.14)	407,852.19
(二)直接计入所有者权益的利得和损失(注2)	-	39,843,651.94	-	-	39,843,651.94	-	39,843,651.94
(三)处置子公司转出	-	-	-	-	-	(16,665,379.23)	(16,665,379.23)
(四)所有者投入资本-子公司	-	-	-	-	-	6,200,000.00	6,200,000.00
(五)处置子公司股权而增加	-	-	-	-	-	2,000,000.00	2,000,000.00
(六)所有者投入资本(注3)	925,000,000.00	390,502,128.02	-	-	1,315,502,128.02	968,417.54	1,316,470,545.56
(七)同一控制企业合并下被合并方 原股东拨入资金变化(注1)	-	(8,223,984.84)	-	-	(8,223,984.84)	-	(8,223,984.84)
(八)同一控制企业合并的影响(注1)	-	(170,133,803.99)	-	-	(170,133,803.99)	-	(170,133,803.99)
(九)同一控制企业合并下被合并方 净资产变化(注4)	-	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
四、2007年12月31日	1,225,000,000.00	433,608,727.99	42,026.39	(9,495,422.24)	1,649,155,332.14	3,859,110.41	1,653,014,442.55
五、增减变动金额							
(一)净利润	-	-	-	52,532,067.42	52,532,067.42	151,463.19	52,683,530.61
(二)所有者投入和减少资本							
1. 同一控制企业合并下被合并方 拨入资金变化(注4)	-	207,543.38	-	-	207,543.38	-	207,543.38
(三)利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	4,016,550.92	(4,016,550.92)	-	-	-
六、2008年12月31日	1,225,000,000.00	433,816,271.37	4,058,577.31	39,020,094.26	1,701,894,942.94	4,010,573.60	1,705,905,516.54
七、增减变动金额							
(一)净利润	-	-	-	26,157,519.67	26,157,519.67	81,966.62	26,239,486.29
(二)所有者投入和减少资本							
1. 同一控制企业合并下被合并方 拨入资金变化(注4)	-	664,186.55	-	-	664,186.55	-	664,186.55
2. 同一控制企业合并下支付的对价(注4)	-	(10,868,484.25)	-	-	(10,868,484.25)	-	(10,868,484.25)
八、2009年7月31日	1,225,000,000.00	423,611,973.67	4,058,577.31	65,177,613.93	1,717,848,164.91	4,092,540.22	1,721,940,705.13

注1：系锦江酒店股份2007年6月对公司进行增资时，公司采用同一控制下企业合并的影响，参见附注八、25(二)。其中2007年度中减少的金额人民币8,223,984.84元系原股东拨入资金往来变动净额。

注2：参见附注八、26。

注3：2007年6月，上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)和上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江股份”)分别对公司进行增资，其中锦江酒店集团增资的人民币740,000,000.00元连同投入的资本公积金人民币360,000,000.00元合计人民币1,100,000,000.00元以现金投入；锦江股份增资的人民币185,000,000.00元连同投入的资本公积金人民币90,000,000.00元合计人民币275,000,000.00元，分别以分公司的净资产以及子公司及合营公司的股权作价人民币274,421,100.00元和现金人民币578,900.00元投入，分公司的净资产以及子公司及合营公司的股权原账面净值为人民币214,923,228.02元，投资作价高于账面价值人民币59,497,871.98元。以上增资合计增加资本人民币1,375,000,000.00元，减少资本公积人民币59,497,871.98元，增加归属于母公司的权益净额人民币1,315,502,128.02元。

注4：系对镇江京口锦江之星旅馆有限公司和锦江之星旅馆有限公司长春解放大路分公司进行同一控制下企业合并的影响。参见附注七、(1)、附注八、15及附注八、25(一)。

上海锦江国际旅馆投资有限公司

公司及合并所有者权益变动表 – 续

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

项目	公司				所有者权益合计 人民币元
	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	
一、2007年1月1日	300,000,000.00	169,448.98	42,026.39	(13,158,033.99)	287,053,441.38
二、增减变动金额					
(一)净利润	-	-	-	3,945,161.49	3,945,161.49
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	-	30,772,376.18	-	-	30,772,376.18
(三)所有者投入资本	925,000,000.00	390,502,128.02	-	-	1,315,502,128.02
三、2007年12月31日	1,225,000,000.00	421,443,953.18	42,026.39	(9,212,872.50)	1,637,273,107.07
四、增减变动金额					
(一)净利润	-	-	-	49,378,381.68	49,378,381.68
(二)利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	4,016,550.92	(4,016,550.92)	-
五、2008年12月31日	1,225,000,000.00	421,443,953.18	4,058,577.31	36,148,958.26	1,686,651,488.75
六、增减变动金额					
(一)净利润	-	-	-	26,593,382.28	26,593,382.28
七、2009年7月31日	1,225,000,000.00	421,443,953.18	4,058,577.31	62,742,340.54	1,713,244,871.03

一、 概 况

1. 公司概况

上海锦江国际旅馆投资有限公司(“公司”)系锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)与上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江股份”)共同在上海浦东新区投资成立的有限责任公司。公司成立于2004年12月20日,经营期限为50年,公司及其子公司(“本集团”)主要从事对旅馆业的投资及咨询(不含中介),宾馆设备的销售,客房、餐饮、商场的经营管理(限分支机构经营)。公司注册资本为人民币12.25亿元,其中锦江酒店集团应缴出资额为人民币9.8亿元(占80%),锦江股份应缴出资额为2.45亿元人民币(占20%)。投资方实际出资情况详见附注八、14。

2. 本次重大资产置换及购买交易简介

于2009年8月28日,锦江股份第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》,批准了锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易(以下简称“本次交易”)。本次交易内容如下:

于2009年9月29日,锦江股份与锦江酒店集团签署了《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司资产置换暨重组协议》(以下简称“资产置换暨重组协议”),锦江股份拟以持有的子公司、合营公司、联营公司、其他股权及分公司的资产负债净值(以下简称“拟置出资产”),置换锦江酒店集团所持有的子公司股权(以下简称“拟置入资产”)。

锦江股份拟置出资产如下:

- 锦江国际酒店管理有限公司 99%的股权;
- 上海锦江国际管理专修学院的全部权益;
- 上海海仑宾馆有限公司 66.67%的股权;
- 上海建国宾馆有限公司 65%的股权;
- 上海锦江德尔互动有限公司 50%的股权;
- 武汉锦江国际大酒店有限公司 50%的股权;
- 上海锦江汤臣大酒店有限公司 50%的股权;
- 上海扬子江大酒店有限公司 40%的股权;
- 温州王朝大酒店 15%的股权;
- 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产负债净值。

一、 概 况 - 续

2. 本次重大资产置换及购买交易简介 - 续

锦江股份拟置入资产如下：

- 锦江之星旅馆有限公司 71.225% 的股权；
- 上海锦江国际旅馆投资有限公司 80% 的股权；
- 上海锦江达华宾馆有限公司 99% 的股权

在进行资产置换暨重组协议所述资产置换的同时，完成附属交易，即锦江股份的子公司上海闵行饭店有限公司将其持有的锦江国际酒店管理有限公司 1% 的股权同时转让给锦江酒店集团，而锦江酒店集团的子公司上海锦江饭店有限公司其持有的上海锦江达华宾馆有限公司 1% 的股权同时转让给锦江股份。

本次交易尚须经锦江股份股东大会批准，并由上海市国有资产管理监督委员会和中国证券监督管理委员会（“中国证监会”）批准。且该已签署的资产置换暨重组协议尚需经锦江股份股东大会批准，并经中国证监会核准后生效。

二、 财务报表的编制基础

本集团自2007年1月1日起执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则（以下简称“新会计准则”）。

本财务报表仅供锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的公司及合并财务状况，以及2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的公司及合并经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定

1. 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本财务报表期间为2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度。

2. 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金等价物

现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务折算

外币交易在初次确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。

6. 金融工具的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 金融资产的确认及计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时确认为贷款和应收款项。初始确认金融资产，以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。

7.1- 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，记入当期损益。

8. 金融资产减值

本集团在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 金融资产减值 - 续

8.1- 贷款和应收款项减值

以成本摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，记入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

9. 金融资产的终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

10. 存货

本集团的存货主要包括原材料、周转材料和库存商品等。按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

周转材料为能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态但未确认为固定资产的材料，包括包装物和低值易耗品等，周转材料采用领用后分次摊销法进行摊销。

存货盘存制度为永续盘存制。

11. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 存货跌价准备 - 续

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12. 长期股权投资

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资以外的其他长期股权投资，按成本进行初始计量。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能根据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

12.1- 成本法核算的长期股权投资

于 2009 年 1 月 1 日以后，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认为当期投资收益。投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

于 2008 年度及 2007 年度，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的帐面价值。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资 - 续

12.2- 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

12.3- 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

13. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 固定资产及折旧 - 续

固定资产按成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	预计净残值率	使用寿命	年折旧率
房屋建筑物	5%	30-40年	2.38-3.17%
机器设备	5%	5-15年	6.33-19%
运输设备	5%	8年	11.875%
电子设备、器具及家具	5%	3-5年	19-31.67%
装修支出	-	5年	20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的土地及建筑物，有关价款将在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

17. 资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

17. 资产减值 - 续

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18. 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

18.1- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

18.2- 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 金融负债 - 续

18.3- 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

19. 职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。拟置入资产将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

20. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本集团承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

21. 金融资产与金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

22. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少所有者权益。发行、回购、出售或注销权益工具时，不确认利得或损失。

本集团对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少所有者权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

23. 收入确认

23.1- 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

23.2- 提供劳务收入

从酒店客房、餐饮销售以及其他配套服务所得的收入，在提供服务时确认。

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

23. 收入确认 - 续

23.2- 提供劳务收入 - 续

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

23.3- 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

24. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

25. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

26. 所得税

26.1- 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期间/年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

26.2- 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

26. 所得税 - 续

26.2- 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，免于确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26.3- 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

27. 企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本集团的日期。

27.1- 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的资本溢价，资本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时记入当期损益。

27.2- 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

27. 企业合并 - 续

27.2- 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

28. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

28.1- 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

本集团将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

29. 合并财务报表的编制方法 - 续

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于本集团母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了本集团母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于本集团母公司的所有者权益。

30. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

递延所得税资产的确认

于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币 2,791 千元、人民币 1,772 千元和人民币 3,348 千元，并列于合并资产负债表中。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并损益表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并损益表中。

五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素 - 续

固定资产预计可使用年限和预计残值

本集团就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新等原因而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，拟置入资产将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧等固定资产。

租赁物业装修支出的预计可使用年限

本集团以租赁物业经营若干酒店，并为此等酒店承担酒店建设或装修支出。拟置入资产管理层根据过往经验和可取得的信息，将酒店建设或装修支出在租赁期或预计装修期间进行折旧或摊销。

六、 税项

增值税

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度和2007年度应纳增值税根据相关税收规定计算的应税收入的3%、4%和4%计算。

所得税

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度公司的所得税税率分别为20%、18%和15%。

根据2007年3月16日发布的《中华人民共和国企业所得税法》的规定和国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知(国发[2007]39号文)，本集团自2008年1月1日起逐步执行25%的企业所得税率。本公司系注册于上海浦东新区的企业，各年度实际税率如下：

	实际税率
2008年	18%
2009年	20%
2010年	22%
2011年	24%
2012年及以后	25%

子公司的所得税税率于2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度分别为25%、25%及33%。

营业税

营业税按营业收入中应纳税额的5%缴纳。

上海锦江国际旅馆投资有限公司

七、 合并财务报表范围

(1) 2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日本集团持有之子公司：

子公司名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 人民币千元	本集团期/年末	本集团
					实际投资额 人民币千元	合计持股比例 %
2007年12月31日本集团持有之子公司						
西安锦江之星旅馆有限公司	西安	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	18,000	90
郑州锦江之星旅馆有限公司	郑州	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	18,000	90
天津锦江之星旅馆有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	40,000	31,986	100
镇江京口锦江之星旅馆有限公司(注)	镇江	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
2008年度合并新设子公司						
天津河东区锦江之星旅馆有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	21,000	21,000	100
沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司	沈阳	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
舟山沈家门锦江之星旅馆有限公司	舟山	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
天津锦津旅馆有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
2009年1月1日至7月31日止期间合并新设子公司						
上海锦浦投资管理有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
南京沪锦旅馆有限公司	南京	有限责任公司	住宿餐饮等	1,500	1,500	100
昆山锦旅投资管理有限公司	昆山	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
常州锦旅投资管理有限公司	常州	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
西安锦旅投资管理有限公司	西安	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
长春锦江之星投资管理有限公司	长春	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
长春锦旅投资管理有限公司	长春	有限责任公司	住宿餐饮等	2,500	2,500	100
2009年1月1日至7月31日止期间同一控制下企业合并新增子公司						
镇江京口锦江之星旅馆有限公司(注)	镇江	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100

注：镇江京口锦江之星旅馆有限公司（“镇江京口”）系公司在2007年设立的子公司，公司于2007年9月将其拥有的镇江京口90%股权处置给锦江之星旅馆有限公司。于2009年1月，公司向锦江之星购入镇江京口的100%股权以及锦江之星旅馆有限公司长春解放大路分公司（“长春分公司”）净资产及业务，公司与锦江之星同受锦江酒店集团控制，镇江京口以及长春分公司视同从成立之日纳入集团的合并范围。长春分公司的情况如下：

分公司名称	注册地点	业务性质	经营范围
锦江之星旅馆有限公司长春解放大路分公司	长春	分支机构	住宿餐饮等

七、 合并财务报表范围 - 续

(2) 2007 年度企业合并新增子公司、分公司：

锦江股份 2007 年度对公司增资投入的子公司及合营公司股权如下：

<u>子公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>经营范围</u>	<u>注册资本</u> 人民币千元	<u>持股比例</u> %
上海锦亚旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	95
青岛锦江之星旅馆有限公司(注)	青岛	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	50
天津锦江之星旅馆有限公司(注)	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	40,000	50

注：2007 年 6 月 30 日公司股东锦江股份将其所持有青岛锦江之星旅馆有限公司（“青岛锦江之星”）及天津锦江之星旅馆有限公司（“天津锦江之星”）的各 50% 股权作为增资款，向公司进行增资。在此增资之前，公司已持有青岛锦江之星和天津锦江之星各 50% 股权。同年 9 月 30 日公司将持有的青岛锦江之星旅馆有限公司 50% 股权转让给锦江之星。

锦江股份 2007 年度对公司增资投入的分公司如下：

<u>分公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>经营范围</u>
上海锦江国际酒店发展股份有限公司北京锦亚酒店	北京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际酒店发展股份有限公司沈阳锦亚饭店	沈阳	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际酒店发展股份有限公司长春分公司	长春	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际酒店发展股份有限公司常州锦常分公司(注)	常州	分支机构	住宿餐饮等

注：该分公司与附注七、(3)中向锦江之星处置的上海锦江国际旅馆投资有限公司常州分公司为同一家公司。

七、 合并财务报表范围 - 续

(3) 公司 2007 年度向锦江之星处置的分、子公司及合营公司如下：

子公司：

子公司名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 人民币千元	实际投资额 人民币千元	合计持股比例 %
重庆锦江之星旅馆投资有限公司	重庆	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	16,200	90
杭州锦江之星旅馆有限公司	杭州	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,000	90
成都锦江之星旅馆有限公司	成都	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,000	90
上海临青宾馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	16,600	14,940	90
上海锦宁旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,000	90
上海锦岗旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	40,000	36,000	90
南昌孺子路锦江之星旅馆有限公司	南昌	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,000	90
淮安锦江之星旅馆有限公司	淮安	有限责任公司	住宿餐饮等	6,000	5,400	90
沈阳锦江之星旅馆有限公司	沈阳	有限责任公司	住宿餐饮等	15,000	13,500	90
南昌南京西路锦江之星旅馆有限公司	南昌	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,000	90
嘉兴锦江之星旅馆有限公司	嘉兴	有限责任公司	住宿餐饮等	8,000	7,200	90
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	镇江	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,000	90
张家港锦江之星旅馆有限公司	张家港	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	4,500	90
南宁锦江之星旅馆有限公司	南宁	有限责任公司	住宿餐饮等	14,000	12,600	90
上海锦亚旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	17,100	95

本期处置的子公司在处置日之前的经营成果已纳入合并财务报表。

合营公司：

合营公司名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 人民币千元	实际投资额 人民币千元	合计持股比例 %
青岛锦江之星旅馆有限公司（注）	青岛	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	10,000	50

注：公司向锦江之星处置其子公司青岛锦江之星旅馆有限公司 50% 的股权。

上海锦江国际旅馆投资有限公司

七、 合并财务报表范围- 续

(3) 公司 2007 年度向锦江之星处置的分、子公司及合营公司如下：- 续

<u>分公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>经营范围</u>
上海锦江国际旅馆投资有限公司东莞分公司	东莞	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司天津河北区分公司	天津	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司成都东风路分公司	成都	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司福州火车站分公司	福州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司贵阳分公司	贵阳	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司广州解放北路分公司	广州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司常州分公司	常州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司沈阳分公司	沈阳	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司重庆分公司	重庆	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司江阴分公司	江阴	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司南京清凉门分公司	南京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司青岛火车站分公司	青岛	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司武汉洪山路分公司	武汉	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司广州荔湾路分公司	广州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司机场分公司	上海	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司民生路分公司	上海	分支机构	住宿餐饮等
天津锦江之星旅馆有限公司天津红桥分公司	天津	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司苏州人民南路分公司	苏州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司郑州农业路分公司	郑州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司长沙东风路分公司	长沙	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司长沙南大路分公司	长沙	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司厦门思明南路分公司	厦门	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司北京广安门咨询分公司	北京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司浦东分公司	上海	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司广州分公司	广州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司南京分公司	南京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司武汉新华路分公司	武汉	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司北京西直门咨询分公司	北京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司浦电路分公司	上海	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司苏州人民路大石头巷分公司	苏州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司天津南开分公司	天津	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司南京江宁分公司	南京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司桂林七星路分公司	桂林	分支机构	住宿餐饮等

八、 合并财务报表附注

1. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	5,273,976.60	87.6	(1,014.12)	5,272,962.48	751,040.71	50.4	(3,505.21)	747,535.50	2,602,325.11	100.0	(4,719.07)	2,597,606.04
1至2年	743,175.40	12.4	(2,037.71)	741,137.69	740,200.00	49.6	-	740,200.00	-	-	-	-
合计	6,017,152.00	100.0	(3,051.83)	6,014,100.17	1,491,240.71	100.0	(3,505.21)	1,487,735.50	2,602,325.11	100.0	(4,719.07)	2,597,606.04

应收账款按客户类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
锦江之星 及其子公司	4,790,200.00	79.6	-	4,790,200.00	790,200.00	53.0	-	790,200.00	1,640,200.00	63.0	-	1,640,200.00
其他	1,226,952.00	20.4	(3,051.83)	1,223,900.17	701,040.71	47.0	(3,505.21)	697,535.50	962,125.11	37.0	(4,719.07)	957,406.04
合计	6,017,152.00	100.0	(3,051.83)	6,014,100.17	1,491,240.71	100.0	(3,505.21)	1,487,735.50	2,602,325.11	100.0	(4,719.07)	2,597,606.04

应收账款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年 人民币元	2007年 人民币元
期/年初数	3,505.21	4,719.07	415,112.26
本期/年取得分子公司转入	-	-	2,227.38
本期/年计提额	2,940.52	-	2,491.69
本期/年处置分子公司转出	-	-	(415,112.26)
本期/年转回	-	(1,213.86)	-
本期/年转销	(3,393.90)	-	-
期/年末数	3,051.83	3,505.21	4,719.07

2. 预付款项

预付款项账龄披露如下：

	2009年7月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
1年以内	1,264,592.37	91.8	969,750.77	100.0	455,302.28	100.0
1年至2年	113,250.00	8.2	-	-	-	-
合计	1,377,842.37	100.0	969,750.77	100.0	455,302.28	100.0

八、 合并财务报表附注 - 续

2. 预付款项 - 续

预付款项按类别披露如下：

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
单项金额不重大的款项	1,377,842.37	969,750.77	455,302.28

3. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	9,766,289.60	90.6	-	9,766,289.60	8,270,247.93	87.1	-	8,270,247.93	8,338,763.25	93.7	-	8,338,763.25
1至2年	509,998.28	4.7	-	509,998.28	721,976.84	7.6	-	721,976.84	557,284.25	6.3	-	557,284.25
2年以上	500,145.00	4.7	-	500,145.00	500,100.00	5.3	-	500,100.00	-	-	-	-
合计	10,776,432.88	100.0	-	10,776,432.88	9,492,324.77	100.0	-	9,492,324.77	8,896,047.50	100.0	-	8,896,047.50

其他应收款按类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
押金	2,119,257.48	19.7	-	2,119,257.48	3,137,207.08	33.1	-	3,137,207.08	4,518,160.00	50.8	-	4,518,160.00
待摊费用	4,009,961.54	37.2	-	4,009,961.54	1,919,857.22	20.2	-	1,919,857.22	1,175,924.58	13.2	-	1,175,924.58
其他	4,647,213.86	43.1	-	4,647,213.86	4,435,260.47	46.7	-	4,435,260.47	3,201,962.92	36.0	-	3,201,962.92
	10,776,432.88	100.0	-	10,776,432.88	9,492,324.77	100.0	-	9,492,324.77	8,896,047.50	100.0	-	8,896,047.50

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年 人民币元	2007年 人民币元
期/年初数	-	-	1,880.33
本期/年计提额	-	-	-
本期/年处置分、子公司转出	-	-	(1,880.33)
期/年末数	-	-	-

八、 合并财务报表附注 - 续

4. 存货及存货跌价准备

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
原材料	677,682.37	863,366.40	506,811.04
低值易耗品	448,768.02	106,404.60	62,303.42
物料用品	-	-	1,702.14
库存商品	43,095.27	36,106.06	22,892.56
小计	<u>1,169,545.66</u>	<u>1,005,877.06</u>	<u>593,709.16</u>
减：减值准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
存货总计	<u><u>1,169,545.66</u></u>	<u><u>1,005,877.06</u></u>	<u><u>593,709.16</u></u>

5. 其他流动资产

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
委托贷款	<u><u>703,100,000.00</u></u>	<u><u>686,700,000.00</u></u>	<u><u>828,100,000.00</u></u>

参见附注九、(3)(b)。

上海锦江国际旅馆投资有限公司

八、 合并财务报表附注 - 续

6. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下：

被投资公司名称	初始投资额 人民币元	2007年 1月1日 人民币元	股权并入 长期投资减少 人民币元	股权转让 长期投资增加 人民币元	本年 现金股利 人民币元	本年 权益调整(注2) 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	本年 权益调整(注2) 人民币元	本年 现金股利 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	本期 权益调整(注2) 人民币元	2009年 7月31日 人民币元
按权益法核算												
上海锦乐旅馆有限公司	11,203,734.44	10,778,687.39	-	-	(2,719,323.75)	882,300.85	8,941,664.49	1,223,705.29	(3,048,000.00)	7,117,369.78	540,312.59	7,657,682.37
青岛锦江之星旅馆有限公司(注1)	10,000,000.00	9,905,552.06	(9,889,490.80)	10,181,476.44	-	69,211.30	10,266,749.00	360,597.86	-	10,627,346.86	150,845.02	10,778,191.88
天津锦江之星旅馆有限公司(注3)	-	-	-	283,964.20	-	(283,964.20)	-	-	-	-	-	-
小计	21,203,734.44	20,684,239.45	(9,889,490.80)	10,465,440.64	(2,719,323.75)	667,547.95	19,208,413.49	1,584,303.15	(3,048,000.00)	17,744,716.64	691,157.61	18,435,874.25
按成本法核算												
上海滴水湖锦江之星 旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	-	-	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00
合计	23,203,734.44	22,684,239.45	(9,889,490.80)	10,465,440.64	(2,719,323.75)	667,547.95	21,208,413.49	1,584,303.15	(3,048,000.00)	19,744,716.64	691,157.61	20,435,874.25
减：减值准备		-					-			-		-
长期股权投资净额		22,684,239.45					21,208,413.49			19,744,716.64		20,435,874.25

注1：2007年减少投资额人民币9,889,490.80元系锦江股份2007年6月30日对公司进行增资时，公司所持有的青岛锦江之星有限公司的50%股权的账面净值（增资情况详见附注八、25(二)）。由于公司2007年1月1日已持有青岛锦江之星有限公司50%的股权，故接受增资后持有青岛锦江之星有限公司100%股权；2007年增加投资额人民币10,181,476.44系公司2007年9月30日出售青岛锦江之星旅馆有限公司50%股权后（详见附注八、26），对剩余的50%股权投资按权益法核算产生的长期股权投资增加。

注2：2009年1月1日至2009年7月31日止期间、2008年度及2007年度的权益调整中分别包含对上海锦乐旅馆有限公司的股权投资差额摊销人民币330,592.16元、人民币566,729.40元及人民币566,729.40元。

注3：天津锦江之星旅馆有限公司下属红桥分公司在2007年9月30日出售给锦江之星旅馆有限公司，故2007年1月1日至6月30日止期间采用权益法确认的投资收益为人民币283,964.20元。

八、 合并财务报表附注 - 续

6. 长期股权投资 - 续

(2) 合营企业及联营企业清单及主要财务信息

合营公司基本情况:

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币元	<u>占被投资单位注册</u> <u>资本的比例</u> %	<u>占被投资单位</u> <u>表决权的比例</u> %
青岛锦江之星旅馆有限公司	青岛	酒店	20,000,000.00	50	50
	<u>被投资单位</u> <u>期/年末资产总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>期/年末负债总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>本期/年营业收入总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>本期年净利润</u> 人民币元	
主要财务信息:					
2009年7月31日	22,656,518.42	1,100,134.67	3,752,972.00	301,690.05	
2008年12月31日	22,150,120.98	895,427.28	6,582,154.72	721,195.73	
2007年12月31日	21,385,583.48	852,085.51	6,719,885.97	722,393.88	

联营公司基本情况:

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币元	<u>占被投资单位注册</u> <u>资本的比例</u> %	<u>占被投资单位</u> <u>表决权的比例</u> %
上海锦乐旅馆有限公司	上海	旅馆餐饮	4,000,000.00	48	48
	<u>被投资单位</u> <u>期/年末资产总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>期/年末负债总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>本期/年营业收入总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>本期年净利润</u> 人民币元	
主要财务信息:					
2009年7月31日	16,142,625.14	8,060,361.27	7,955,043.23	1,814,384.89	
2008年12月31日	15,243,872.87	8,975,993.89	14,160,571.96	3,730,072.27	
2007年12月31日	16,945,993.87	7,003,180.62	13,405,702.62	3,018,813.02	

- (3) 本集团于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

八、 合并财务报表附注 - 续

7. 固定资产及折旧

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	电子设备、 器具及家具 人民币元	装修支出 人民币元	合计数合计 人民币元
原值						
2007年1月1日	100,339,863.63	40,075,821.06	699,491.63	32,031,771.68	7,913,285.80	181,060,233.80
本年因资本投入 分、子公司增加	-	1,964,787.40	-	2,243,621.51	-	4,208,408.91
本年购置	9,919,502.77	4,743,986.52	483,091.86	18,455,623.00	3,683,720.31	37,285,924.46
本年在建工程转入	254,154,723.57	61,069,862.92	-	72,881,902.17	9,928,834.77	398,035,323.43
本年减少	(2,593,122.21)	(2,243,755.22)	(274,474.00)	(232,188.82)	(324,810.79)	(5,668,351.04)
本年处置分、子 公司减少	-	(70,926,604.33)	(444,123.49)	(85,611,170.36)	-	(156,981,898.18)
2007年12月31日	361,820,967.76	34,684,098.35	463,986.00	39,769,559.18	21,201,030.09	457,939,641.38
本年购置	222,261.83	253,872.00	-	1,046,581.44	19,506.80	1,542,222.07
本年在建工程转入	3,596,053.61	214,889.52	-	40,411.93	49,696.97	3,901,052.03
本年减少	-	(15,831.00)	-	(314,220.21)	-	(330,051.21)
2008年12月31日	365,639,283.20	35,137,028.87	463,986.00	40,542,332.34	21,270,233.86	463,052,864.27
本期购置	-	586,018.46	-	788,342.20	39,020.00	1,413,380.66
本期在建工程转入	25,235,181.82	5,580,022.81	-	3,388,844.00	3,105,475.79	37,309,524.42
本期减少	-	-	-	(16,690.00)	-	(16,690.00)
2009年7月31日	390,874,465.02	41,303,070.14	463,986.00	44,702,828.54	24,414,729.65	501,759,079.35
累计折旧						
2007年1月1日	2,546,128.87	5,946,827.41	122,493.21	4,015,552.02	1,408,178.59	14,039,180.10
本年因资本投入 分、子公司增加	-	775,405.48	-	888,060.81	-	1,663,466.29
本年计提额	8,339,942.86	6,534,448.05	88,359.00	13,422,504.38	3,193,940.60	31,579,194.89
本年减少额	(67,075.35)	(8,254.49)	(84,856.75)	(48,532.03)	(288,607.80)	(497,326.42)
本年处置分、子 公司减少	-	(8,936,145.35)	(9,531.96)	(10,203,373.63)	-	(19,149,050.94)
2007年12月31日	10,818,996.38	4,312,281.10	116,463.50	8,074,211.55	4,313,511.39	27,635,463.92
本年计提额	10,506,573.61	3,731,466.09	58,039.32	6,827,730.16	4,423,583.61	25,547,392.79
本年减少额	-	(4,832.45)	-	(192,418.95)	-	(197,251.40)
2008年12月31日	21,325,569.99	8,038,914.74	174,502.82	14,709,522.76	8,737,095.00	52,985,605.31
本期计提额	6,513,445.10	2,428,328.67	33,856.27	4,159,054.04	2,731,091.85	15,865,775.93
本期减少额	-	-	-	(9,365.31)	-	(9,365.31)
2009年7月31日	27,839,015.09	10,467,243.41	208,359.09	18,859,211.49	11,468,186.85	68,842,015.93
净值						
2007年12月31日	351,001,971.38	30,371,817.25	347,522.50	31,695,347.63	16,887,518.70	430,304,177.46
2008年12月31日	344,313,713.21	27,098,114.13	289,483.18	25,832,809.58	12,533,138.86	410,067,258.96
2009年7月31日	363,035,449.93	30,835,826.73	255,626.91	25,843,617.05	12,946,542.80	432,917,063.42

上海锦江国际旅馆投资有限公司

八、 合并财务报表附注 - 续

8. 在建工程

项目名称	2009年 1月1日 人民币元	本期增加数 人民币元	本期完工转入 固定资产 人民币元	本期完工转入 长期待摊费用 人民币元	2009年 7月31日 人民币元
酒店项目	156,056,338.59	92,963,251.29	(37,309,524.42)	(7,547,389.36)	204,162,676.10
减值准备	-				-
在建工程净值	156,056,338.59				204,162,676.10

项目名称	2008年 1月1日 人民币元	本年增加数 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	本年完工转入 长期待摊费用 人民币元	2008年 12月31日 人民币元
酒店项目	23,904,593.71	136,052,796.91	(3,901,052.03)	-	156,056,338.59
减值准备	-				-
在建工程净值	23,904,593.71				156,056,338.59

项目名称	2007年 1月1日 人民币元	本年增加数 人民币元	试运行收入 人民币元	股东增资投入 的增加 人民币元	处置子公司 减少 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	本年完工转入 长期待摊费用 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
酒店项目	431,455,257.51	371,660,843.11	(5,887,385.47)	-	(158,158,713.15)	(398,035,323.43)	(217,130,084.86)	23,904,593.71
减值准备	-							-
在建工程净值	431,455,257.51							23,904,593.71

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的资本化金额分别为人民币0元、人民币0元及人民币6,094,190.70元，用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为0%、0%及5.83%。

八、 合并财务报表附注 - 续

9. 无形资产

	<u>软件</u> 人民币元	<u>土地使用权</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
<u>原值</u>			
2007年1月1日	447,335.75	83,474,983.11	83,922,318.86
本年新增	307,802.07	428,829.57	736,631.64
本年因资本投入分、子公司增加	36,386.00	-	36,386.00
本年因处置子公司减少	(545,067.07)	-	(545,067.07)
2007年12月31日	246,456.75	83,903,812.68	84,150,269.43
本年新增	50,519.00	3,372.00	53,891.00
2008年12月31日	296,975.75	83,907,184.68	84,204,160.43
本期新增	23,260.00	19,201,700.00	19,224,960.00
2009年7月31日	320,235.75	103,108,884.68	103,429,120.43
<u>累计摊销</u>			
2007年1月1日	87,286.61	5,486.72	92,773.33
本年因资本投入子公司增加	17,586.71	-	17,586.71
本年摊销	132,383.83	4,630,531.51	4,762,915.34
本年因处置子公司减少	(144,341.07)	-	(144,341.07)
2007年12月31日	92,916.08	4,636,018.23	4,728,934.31
本年摊销	59,831.42	1,794,007.12	1,853,838.54
2008年12月31日	152,747.50	6,430,025.35	6,582,772.85
本期摊销	33,131.42	1,099,809.00	1,132,940.42
2009年7月31日	185,878.92	7,529,834.35	7,715,713.27
<u>净值</u>			
2007年12月31日	153,540.67	79,267,794.45	79,421,335.12
2008年12月31日	144,228.25	77,477,159.33	77,621,387.58
2009年7月31日	134,356.83	95,579,050.33	95,713,407.16
剩余摊销年限	0.7 至 3.3 年	35.1 至 50.0 年	

八、 合并财务报表附注 - 续

10. 长期待摊费用

项目名称	2007年 1月1日 人民币元	本年增加 人民币元	在建工程转入 人民币元	本年转入分、 子公司增加 人民币元	本年摊销 人民币元	本年处置分、 子公司减少 人民币元	2007年及2008年 12月31日 人民币元	本期增加 人民币元	2009年 7月31日 人民币元
经营租入固定 资产改良	102,978,830.74	11,721,147.07	217,130,084.86	12,146,757.29	(13,724,711.85)	(330,252,108.11)	-	7,547,389.36	7,547,389.36
待摊销的 租赁费	1,355,518.88	3,781,490.83	-	-	(1,917,404.48)	(3,219,605.23)	-	-	-
	<u>104,334,349.62</u>	<u>15,502,637.90</u>	<u>217,130,084.86</u>	<u>12,146,757.29</u>	<u>(15,642,116.33)</u>	<u>(333,471,713.34)</u>	<u>-</u>	<u>7,547,389.36</u>	<u>7,547,389.36</u>

11. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损			递延所得税资产		
	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
开办费	507,661.14	904,268.43	1,116,221.80	126,915.29	219,532.98	279,055.45
折旧及摊销费	8,620,360.33	6,208,341.36	5,979,760.23	2,155,090.12	1,552,085.34	1,494,940.06
可抵扣亏损	-	-	6,279,805.77	-	-	1,569,951.44
其他	2,437,431.81	239.80	14,472.72	509,165.64	59.93	3,618.17
合计	<u>11,565,453.28</u>	<u>7,112,849.59</u>	<u>13,390,260.52</u>	<u>2,791,171.05</u>	<u>1,771,678.25</u>	<u>3,347,565.12</u>

以下可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
可抵扣亏损	<u>65,420.90</u>	<u>12,679,205.17</u>	<u>12,613,784.27</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于 2013 年到期。确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
2012年	-	12,613,784.27	12,613,784.27
2013年	<u>65,420.90</u>	<u>65,420.90</u>	-
	<u>65,420.90</u>	<u>12,679,205.17</u>	<u>12,613,784.27</u>

上海锦江国际旅馆投资有限公司

八、合并财务报表附注 - 续

12. 应付职工薪酬

	2007年 1月1日 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	分、子公司 转出减少 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	本期计提 人民币元	2009年 本期支付 人民币元	7月31日 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	9,719,961.30	23,421,377.29	(26,240,785.26)	(346,584.45)	6,553,968.88	18,522,156.19	(20,206,091.80)	4,870,033.27	10,504,120.85	(12,768,218.69)	2,605,935.43
职工福利费	315,306.16	800,889.71	(228,375.93)	(887,819.94)	-	608,646.38	(608,646.38)	-	252,792.24	(252,792.24)	-
社会保险费	581,070.18	1,544,317.56	(1,670,648.44)	(225,455.03)	229,284.27	2,387,505.39	(2,454,026.42)	162,763.24	1,550,958.86	(1,523,210.80)	190,511.30
其中：医疗保险费	351,032.21	516,879.44	(670,949.86)	(44,567.41)	152,394.38	694,598.78	(684,229.92)	162,763.24	456,924.33	(438,116.84)	181,570.73
基本养老保险费	211,708.64	920,764.92	(893,076.69)	(169,698.87)	69,698.00	1,491,836.49	(1,561,534.49)	-	963,514.09	(955,059.29)	8,454.80
失业保险费	14,680.48	66,813.27	(65,946.30)	(11,188.75)	4,358.70	132,521.13	(136,879.83)	-	77,965.57	(77,965.57)	-
工伤保险费	3,648.85	16,239.68	(18,798.82)	-	1,089.71	31,256.31	(32,346.02)	-	24,013.90	(24,013.90)	-
生育保险费	-	23,620.25	(21,876.77)	-	1,743.48	37,292.68	(39,036.16)	-	28,540.97	(28,055.20)	485.77
住房公积金	-	403,258.60	(339,215.11)	(45,273.49)	18,770.00	726,534.88	(712,668.88)	32,636.00	442,803.73	(462,903.75)	12,535.98
工会经费和职工教育经费	382,179.17	528,030.12	(493,903.92)	(140,138.91)	276,166.46	363,492.77	(340,944.58)	298,714.65	210,360.68	(248,844.76)	260,230.57
其他	69,805.69	665,720.89	(377,162.08)	(358,364.50)	-	84,058.98	(84,058.98)	-	53,752.17	(8,072.64)	45,679.53
合计	11,068,322.50	27,363,594.17	(29,350,090.74)	(2,003,636.32)	7,078,189.61	22,692,394.59	(24,406,437.04)	5,364,147.16	13,014,788.53	(15,264,042.88)	3,114,892.81

13. 应交税费

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
所得税	6,436,025.52	7,801,084.20	8,233,393.85
营业税	556,440.87	491,357.43	374,142.29
其他	353,216.82	447,133.01	257,870.32
	<u>7,345,683.21</u>	<u>8,739,574.64</u>	<u>8,865,406.46</u>

14. 实收资本

公司注册资本为人民币 1,225,000,000.00 元，已全部到位。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

	2009年7月31日、 2008年12月31日及 2007年12月31日	
	出资比例%	人民币元
锦江酒店集团	80	980,000,000.00
锦江股份	20	245,000,000.00
	<u>100</u>	<u>1,225,000,000.00</u>

八、 合并财务报表附注 - 续

15. 资本公积

项目	2009 年			2009 年
	1月1日 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	7月31日 人民币元
股本溢价	393,803,170.45	664,186.55	(10,868,484.25)	383,598,872.75
其中：投资者投入的资本	390,502,128.02	-	-	390,502,128.02
同一控制下企业合并影响(注 1)	(6,906,500.95)	-	-	(6,906,500.95)
同一控制下企业合并影响	10,207,543.38	664,186.55(注 3)	(10,868,484.25)	3,245.68
其他资本公积	40,013,100.92	-	-	40,013,100.92
合计	433,816,271.37	664,186.55	(10,868,484.25)	423,611,973.67

项目	2008 年			2008 年
	1月1日 人民币元	本年增加 人民币元	本年减少 人民币元	12月31日 人民币元
股本溢价	393,595,627.07	207,543.38	-	393,803,170.45
其中：投资者投入的资本	390,502,128.02	-	-	390,502,128.02
同一控制下企业合并影响(注 1)	(6,906,500.95)	-	-	(6,906,500.95)
同一控制下企业合并影响	10,000,000.00	207,543.38(注 3)	-	10,207,543.38
其他资本公积	40,013,100.92	-	-	40,013,100.92
合计	433,608,727.99	207,543.38	-	433,816,271.37

项目	2007 年			2007 年
	1月1日 人民币元	本年增加 人民币元	本年减少 人民币元	12月31日 人民币元
股本溢价	171,451,287.88	451,776,015.16	(229,631,675.97)	393,595,627.07
其中：投资者投入的资本	-	450,000,000.00	(59,497,871.98)	390,502,128.02
同一控制下企业合并影响(注 1)	171,451,287.88	(8,223,984.84)	(170,133,803.99)	(6,906,500.95)
同一控制下企业合并影响(注 2)	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
其他资本公积	169,448.98	39,843,651.94	-	40,013,100.92
合计	171,620,736.86	491,619,667.10	(229,631,675.97)	433,608,727.99

注1： 参见合并所有者权益变动表注1。

注2： 镇江京口于2007年9月30日处置给锦江之星后，于2009年1月31日又重新购回，故依然包括在2007年及2008年的合并财务报表中，该增加额为其净资产金额。参见附注八、25(一)。

注3： 2008年及2009年1月1日至7月31日止期间增加额系为同一控制企业合并下转入的长春分公司原股东拨入资金往来变动额。参见附注七、(1)及附注八、25(一)。

八、 合并财务报表附注 - 续

16. 盈余公积

	法定 盈余公积金 人民币元
2007 年计提及 2007 年 12 月 31 日余额	42,026.39
本年计提	4,016,550.92
2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日余额	<u>4,058,577.31</u>

法定公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

17. 未分配利润(累计亏损)

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间 人民币元	2008 年度 人民币元	2007 年度 人民币元
期/年初未分配利润(累计亏损)	39,020,094.26	(9,495,422.24)	(10,591,808.57)
加：本期/年净利润	26,157,519.67	52,532,067.42	1,096,386.33
减：法定盈余公积 (1)	-	4,016,550.92	-
可供分配利润(亏损)	<u>65,177,613.93</u>	<u>39,020,094.26</u>	<u>(9,495,422.24)</u>
期/年末未分配利润(累计亏损) (2)	<u>65,177,613.93</u>	<u>39,020,094.26</u>	<u>(9,495,422.24)</u>

(1) 根据公司章程规定，法定盈余公积金按公司净利润在弥补亏损后的金额之 10% 提取。公司法定盈余公积金累计额达到公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。

(2) 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积人民币 10,573.60 元。

18. 少数股东权益

本集团重要子公司少数股东权益如下：

	2009 年 7 月 31 日 人民币元	2008 年 12 月 31 日 人民币元	2007 年 12 月 31 日 人民币元
西安锦江之星旅馆有限公司	2,019,976.98	2,000,658.90	1,970,706.51
郑州锦江之星旅馆有限公司	2,072,563.24	2,009,914.70	1,888,403.90

八、 合并财务报表附注 - 续

19. 营业收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
客房	57,778,193.60	95,786,507.41	165,529,920.53
餐饮	4,559,455.32	8,199,646.26	15,279,188.53
技术服务费	4,400,000.00	6,850,000.00	4,740,200.00
其他	2,642,298.92	5,568,978.44	5,243,298.99
	<u>69,379,947.84</u>	<u>116,405,132.11</u>	<u>190,792,608.05</u>

20. 营业成本

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
餐饮	2,905,945.88	4,555,434.08	8,717,156.81
其他	314,278.81	487,460.83	765,111.86
	<u>3,220,224.69</u>	<u>5,042,894.91</u>	<u>9,482,268.67</u>

21. 财务费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息支出	-	-	12,241,238.14
减：利息资本化金额	-	-	6,094,190.70
减：利息收入	2,044,066.79	4,497,823.20	8,301,305.58
其他	786,102.19	1,242,283.82	1,202,689.51
	<u>(1,257,964.60)</u>	<u>(3,255,539.38)</u>	<u>(951,568.63)</u>

八、 合并财务报表附注 - 续

22. 投资收益

项目	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
长期股权投资收益	691,157.61	1,584,303.15	667,547.95
其中：按权益法确认收益	691,157.61	1,584,303.15	667,547.95
委托贷款投资收益	18,031,012.39	41,400,636.95	4,128,493.08
合计	18,722,170.00	42,984,940.10	4,796,041.03

23. 所得税费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
当期所得税费用	4,041,776.74	11,685,914.75	5,808,097.67
递延所得税费用(收益)	(1,019,492.80)	1,575,886.87	(431,450.50)
小计	3,022,283.94	13,261,801.62	5,376,647.17
	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
会计利润	29,261,770.23	65,945,332.23	5,784,499.36
按 25% 的税率计算的所得税费用 (2008 年度：25%，2007 年度：33%)	7,315,442.56	16,486,333.06	1,908,884.79
无需纳税收入的税项影响	(350,023.37)	(393,715.00)	(100,132.19)
不可抵扣的费用的纳税影响	13,265.72	50,740.46	1,058,907.96
未确认可抵扣亏损和可抵扣 暂时性差异的纳税影响	-	16,355.23	3,187,449.44
利用以前年度未确认可抵扣亏损 的纳税影响	(2,819,002.41)	-	-
税率调整导致期初递延所得税资产 余额的变化	-	-	338,932.71
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(947,687.66)	(2,774,947.01)	(1,017,395.54)
上年度汇算清缴差异	(189,710.90)	(122,965.12)	-
所得税费用	3,022,283.94	13,261,801.62	5,376,647.17

八、 合并财务报表附注 - 续

24. 现金流量表附注

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润	26,239,486.29	52,683,530.61	407,852.19
加：资产减值准备	2,940.52	(1,213.86)	2,491.69
固定资产折旧	15,865,775.93	25,547,392.79	31,579,194.89
无形资产摊销	1,132,940.42	1,853,838.54	4,762,915.34
长期待摊费用摊销	-	-	15,642,116.33
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失(减收益)	2,605.18	53,621.26	(854,613.72)
财务费用	-	-	6,147,047.44
投资收益	(18,722,170.00)	(42,984,940.10)	(4,796,041.03)
递延所得税资产减少(减增加)	(1,019,492.80)	1,575,886.87	(2,039,962.02)
存货的减少(减增加)	(163,668.60)	(412,167.90)	462,467.20
经营性应收项目的减少(减增加)	(6,221,504.90)	358.64	(24,887,151.41)
经营性应付项目的增加(减减少)	1,289,774.84	370,811.72	23,298,730.95
经营活动产生的现金流量净额	<u>18,406,686.88</u>	<u>38,687,118.57</u>	<u>49,725,047.85</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况			
现金的期/年末余额	294,210,891.07	387,357,954.98	304,603,677.04
减：现金的期/年初余额	387,357,954.98	304,603,677.04	90,462,633.15
现金及现金等价物净增(减少)加额	<u>(93,147,063.91)</u>	<u>82,754,277.94</u>	<u>214,141,043.89</u>

25. 企业合并

(一) 本集团作为同一控制下企业合并的合并方

2009年1月1日至7月31日止期间，本集团发生同一控制下的企业合并的基本情况如下：

(1) 被合并方基本情况：

被合并方的基本情况详见附注七、(1)。

同一控制下企业合并的判断依据：于企业合并前及合并后，对本集团及被合并的镇江京口和长春分公司实施最终控制的母公司为锦江酒店集团。

合并日为合并方实际取得被合并方控制权的日期。即被合并方的净资产和生产经营决策的控制权转移给合并方的日期。

八、 合并财务报表附注 - 续

25. 企业合并 - 续

(一) 本集团作为同一控制下企业合并的合并方 - 续

(2) 被合并方于合并日、2008年12月31日及2007年12月31日的财务状况:

	2009年1月31日 账面价值 人民币元	2008年12月31日 账面价值 人民币元
分、子公司:		
资产	12,224,607.40	12,143,293.85
负债	<u>1,368,042.65</u>	<u>1,950,915.65</u>
净资产合计	<u>10,856,564.75</u>	<u>10,192,378.20</u>
减: 购买对价	<u>10,868,484.25</u>	
初始投资成本超过按股权比例 享有的净资产的账面价值	<u>(11,919.50)</u>	

初始投资成本超过按股权比例享有的净资产的账面价值冲减资本公积人民币11,919.50元。

本公司以支付现金为合并对价, 所支付对价在合并日的账面价值分别为:

	金额 人民币元
现金	<u>10,868,484.25</u>

(3) 被合并方自合并当期期初至合并日经营成果:

	2009年1月1日 至合并日 被合并分、子公司利润 人民币元	2008年度 被合并 分、子公司利润 人民币元	2007年度 被合并 分、子公司利润 人民币元
营业收入	-	-	-
营业成本及费用	-	9,443.18	5,722.00
净亏损	<u>-</u>	<u>(9,443.18)</u>	<u>(5,722.00)</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

25. 企业合并 - 续

(二) 接受股东增资新增子公司及分公司

于 2007 年度接受锦江股份增资而新增子公司及分公司

<u>投入资产账面价值</u>	接受投资日分、子公司 <u>账面价值</u> 人民币元	2006 年 12 月 31 日 <u>账面价值</u> 人民币元
同一控制企业合并下：		
流动资产	11,498,367.32	10,193,226.48
非流动资产	175,626,610.69	171,296,645.68
小计	<u>187,124,978.01</u>	<u>181,489,872.16</u>
负债	<u>(16,991,174.02)</u>	<u>(5,113,647.63)</u>
净资产合计	<u>170,133,803.99</u>	<u>176,376,224.53</u>
少数股东权益	<u>-</u>	<u>-</u>
归属于本公司股东的权益	<u>170,133,803.99</u>	<u>176,376,224.53</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

25. 企业合并 - 续

(二) 接受股东增资新增子公司及分公司 - 续

<u>投入资产账面价值</u>	接受投资日分/子公司 <u>账面价值</u> 人民币元	2006年12月31日 <u>账面价值</u> 人民币元
非同一控制企业合并下（注）：		
流动资产	22,322,762.05	21,512,120.83
非流动资产	24,599,990.00	26,007,051.26
小计	<u>46,922,752.05</u>	<u>47,519,172.09</u>
负债	<u>(1,164,910.48)</u>	<u>(2,842,521.65)</u>
净资产合计	<u>45,757,841.57</u>	<u>44,676,650.44</u>
少数股东损益	<u>(968,417.54)</u>	<u>(913,554.92)</u>
归属于本公司股东的权益	<u>44,789,424.03</u>	<u>43,763,095.52</u>
同一控制企业合并下归属于 本公司股东的权益	170,133,803.99	
非同一控制企业合并下归属于 本公司股东的权益	<u>44,789,424.03</u>	
	<u>214,923,228.02</u>	
减：上述资产作价资本投入金额	<u>274,421,100.00</u>	
冲减资本公积的差额	<u>(59,497,871.98)</u>	

公司接受锦江股份增资所收到的非同一控制下分、子公司现金为人民币 27,047,384.45 元，其中所收到的分公司现金人民币 25,611,666.53 元。

注：由于有部分子公司及分公司于 2007 年 9 月又处置给锦江之星（参见附注八、26），控制是暂时的，故未作同一控制合并。

八、 合并财务报表项目附注 - 续

25. 企业合并 - 续

(二) 接受股东增资新增子公司及分公司- 续

	2007年1月1日至 合并日被合并 分、子公司利润 人民币元	接受投资日至 2007年12月31日 止期间非同一控制 分、子公司利润 人民币元
营业收入	17,766,028.48	8,558,922.29
营业成本及费用	(15,784,464.18)	(7,477,731.17)
净利润	<u>1,981,564.30</u>	<u>1,081,191.12</u>
少数股东损益	-	54,862.62
归属于母公司的损益	<u>1,981,564.30</u>	<u>1,026,328.50</u>

26. 处置子公司及分公司

本集团于 2007 年 9 月 30 日将 15 家子公司及 33 家分公司出售给锦江之星(已出售子公司及分公司的详细情况见附注七、(3)), 因此未将其纳入 2007 年 12 月 31 日的合并资产负债表的合并范围内, 但该公司在出售日前的经营成果和现金流量已分别在 2007 年度的合并利润表和合并现金流量表中反映。已出售分公司及子公司于出售日的财务状况和 2007 年 1 月 1 日至出售日止期间经营成果如下表所示:

	出售日分公司 人民币元	出售日子公司 人民币元
流动资产	64,866,318.36	63,708,029.89
非流动资产	382,534,719.88	254,853,315.59
流动负债	(53,406,213.57)	(141,042,704.79)
少数股东权益	-	(16,665,379.23)
分公司拨入资金/持有的子公司权益	<u>393,994,824.67</u>	<u>160,853,261.46</u>
处置分、子公司的对价		611,924,235.38
减: 持有的子公司权益		160,853,261.46
持有的青岛锦江之星旅馆有限公司 50% 股权的账面净值		10,181,476.44
为转出分公司拨入的资金		393,994,824.67
上述产权交易发生的税金		5,572,473.81
上述产权交易发生的费用		1,478,547.06
处置分、子公司产生的利得 - 计入资本公积		<u>39,843,651.94</u>

上海锦江国际旅馆投资有限公司

八、 合并财务报表附注 - 续

26. 处置子公司及分公司 - 续

	2007年1月1日 至出售日止期间分公司利润 人民币元	2007年1月1日 至出售日止期间子公司利润 人民币元
营业收入	59,551,389.55	47,793,940.19
营业成本及费用	<u>(63,330,966.94)</u>	<u>(53,274,965.89)</u>
利润(亏损)总额	<u>(3,779,577.39)</u>	<u>(5,481,025.70)</u>
少数股东损益	-	788,481.69
归属于母公司所有者的利润(亏损)	<u>(3,779,577.39)</u>	<u>(6,269,507.39)</u>

2007年度处置分、子公司有关现金流量信息

	金额 人民币元
2007年度处置分、子公司收到的现金和现金等价物	611,924,235.38
减：2007年度处置分、子公司而减少持有的现金和现金等价物	<u>85,931,952.14</u>
2007年度处置分、子公司所收到的现金净额	<u>525,992,283.24</u>

九、 关联方关系及其交易

(1) 除附注七所述的子公司外，存在控制关系的关联方有：

关联方名称	注册地点	主营业务	与公司关系	经济性质或类型	法定代表人
锦江国际(集团)有限公司 (“锦江国际”)	上海	国有资产经营与管理、 企业投资及管理、 饭店管理、国内贸易、 物业管理等	最终控股公司	国有独资有限责任公司	俞敏亮
锦江酒店集团	上海	投资控股	直接控股公司	H股上市公司	俞敏亮

九、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 不存在控制关系的关联方关系的性质

<u>关联方名称</u>	<u>与公司的关系</u>
锦江股份	公司股东
锦江之星旅馆有限公司(“锦江之星”)	同一母公司
锦江国际集团财务有限责任公司(“锦江财务”)	同一母公司
上海锦江国际酒店物品有限公司(“锦江酒店物品”)	同一最终控股方
锦江之星下属公司:	
上海锦乐旅馆有限公司	同一最终控制方
上海锦海旅馆有限公司	同一最终控制方
上海锦宏旅馆有限公司	同一最终控制方
苏州新区锦狮旅馆有限公司	同一最终控制方
宁波锦波旅馆有限公司	同一最终控制方
无锡锦锡旅馆有限公司	同一最终控制方
南京锦绣旅馆有限公司	同一最终控制方
上海锦花旅馆有限公司	同一最终控制方
扬州锦扬旅馆有限公司	同一最终控制方
北京锦江之星旅馆投资管理有限公司	同一最终控制方
上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
大连锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
重庆锦江之星旅馆投资有限公司	同一最终控制方
杭州锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
成都锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
上海临青宾馆有限公司	同一最终控制方
上海锦宁旅馆有限公司	同一最终控制方
上海锦闵旅馆有限公司	同一最终控制方
南昌孺子路锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
淮安锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
沈阳锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
南昌南京西路锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
嘉兴锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
张家港锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
南宁锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
上海锦亚旅馆有限公司	同一最终控制方
拉萨锦江之星旅馆有限公司	同一最终控制方
上海锦奉旅馆有限公司	同一最终控制方
上海豫锦酒店管理有限公司	同一最终控制方
天津沪锦旅馆投资有限公司	同一最终控制方

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 公司及子公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易：

(a)销售及采购

公司及子公司向关联方提供服务及采购的有关明细资料如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
技术服务费收入			
锦江之星	4,400,000.00	6,850,000.00	4,740,200.00
采购			
锦江酒店物品	-	1,781,174.40	13,789,241.94

(b)资金融通

公司及子公司与关联方之间的资金融通明细资料如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 发生数 人民币元	2009年 7月31日 余额 人民币元	2008年度 发生额 人民币元	2008年 12月31日余额 人民币元	2007年度 发生额 人民币元	2007年 12月31日余额 人民币元	年利率 %
借入-锦江财务	-	-	-	-	(196,626,695.25)	-	-
借出-锦江之星(注)	16,400,000.00	703,100,000.00	(141,400,000.00)	686,700,000.00	828,100,000.00	828,100,000.00	4.78-6.72

注：款项系通过锦江财务委托贷款方式，借予锦江之星。

本公司2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日分别为锦江之星贷款人民币87,800,000.00元、人民币92,100,000.00元及人民币0元提供担保。

(c)其他

	2009年1月1日 至7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
租赁费支出			
锦江国际	-	43,699.50	524,394.00
锦江之星之下属子公司	530,036.00	445,610.00	-
锦江股份	-	-	1,200,000.00
	530,036.00	489,309.50	1,724,394.00

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 公司及子公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续:

(c)其他 - 续

	2009年1月1日 至7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息收入			
锦江财务	1,215,713.69	2,227,521.24	5,669,005.49
锦江之星及下属子公司	<u>20,450,887.70</u>	<u>44,699,263.37</u>	<u>5,463,235.11</u>
	<u>21,666,601.39</u>	<u>46,926,784.61</u>	<u>11,132,240.60</u>
项目人工收入			
锦江之星之下属子公司	<u>1,143,256.08</u>	<u>3,414,444.68</u>	<u>913,792.01</u>
利息支出			
锦江财务	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,071,811.67</u>
开发费支出			
锦江之星	<u>1,895,000.00</u>	<u>450,000.00</u>	<u>417,000.00</u>
管理费支出			
锦江之星	<u>2,231,289.39</u>	<u>3,714,546.64</u>	<u>2,641,267.91</u>

截至2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，公司存放于锦江财务的银行存款分别为人民币181,385,499.54元、人民币260,775,496.48元及人民币234,473,965.19元。

公司永久免费使用锦江国际注册及拥有的“锦江之星”和“Jin Jiang Inn”商标。

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 公司及子公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续:

(d) 债权债务往来余额

科目	关联方名称	2009年	2008年	2007年
		7月31日	12月31日	12月31日
		人民币元	人民币元	人民币元
委托贷款	锦江之星及其子公司	<u>703,100,000.00</u>	<u>686,700,000.00</u>	<u>828,100,000.00</u>
应收账款	锦江之星及其子公司	<u>4,790,200.00</u>	<u>790,200.00</u>	<u>1,640,200.00</u>
其他应收款	锦江之星及其子公司	<u>1,697,528.57</u>	<u>1,255,678.60</u>	<u>473,742.18</u>
应付账款	锦江酒店物品	81,295.83	81,295.83	829,006.13
	锦江之星及其子公司	<u>2,398,282.20</u>	<u>481,898.70</u>	<u>13,394.40</u>
		<u>2,479,578.03</u>	<u>563,194.53</u>	<u>842,400.53</u>
其他应付款	锦江财务	382,442.09	118,219.45	-
	锦江之星及其子公司	<u>2,812,880.98</u>	<u>1,440,485.72</u>	<u>503,183.96</u>
		<u>3,195,323.07</u>	<u>1,558,705.17</u>	<u>503,183.96</u>
预付账款	锦江之星及其子公司	<u>296,700.00</u>	<u>353,200.00</u>	<u>-</u>
应收利息	锦江之星及其子公司	<u>4,006,526.01</u>	<u>1,069,512.11</u>	<u>1,214,674.47</u>
应收股利	锦江之星及其子公司	<u>3,048,000.00</u>	<u>3,048,000.00</u>	<u>2,719,323.76</u>

十、 金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见附注四。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本行所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的主要业务活动以人民币计价核算，因此，外汇风险对本集团的经营业绩不会产生重大影响。

1.2. 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十一、 资本承诺

	2009年 7月31日 人民币千元	2008年 12月31日 人民币千元	2007年 12月31日 人民币千元
已签约但尚未于财务报表中确认的 购建资产承诺	37,103	55,407	-

十二、经营租赁承诺

至资产负债表日止，公司对外签订的不可取消的经营租赁合同情况如下：

	2009年 7月31日 人民币千元	2008年 12月31日 人民币千元	2007年 12月31日 人民币千元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：			
资产负债表日后第1年	11,883	2,400	-
资产负债表日后第2年	13,403	2,400	-
资产负债表日后第3年	13,416	2,408	-
以后年度	215,510	39,386	-
合计	<u>254,212</u>	<u>46,594</u>	<u>-</u>

十三、公司报表主要项目注释

(1) 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	4,941,359.80	86.9	-	4,941,359.80	548,218.91	42.5	(2,491.09)	545,727.82	2,290,517.09	100.0	(3,160.03)	2,287,357.06
1至2年	743,175.40	13.1	(2,037.71)	741,137.69	740,200.00	57.5	-	740,200.00	-	-	-	-
合计	<u>5,684,535.20</u>	<u>100.0</u>	<u>(2,037.71)</u>	<u>5,682,497.49</u>	<u>1,288,418.91</u>	<u>100.0</u>	<u>(2,491.09)</u>	<u>1,285,927.82</u>	<u>2,290,517.09</u>	<u>100.0</u>	<u>(3,160.03)</u>	<u>2,287,357.06</u>

应收账款按客户类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
不重大的 款项	5,684,535.20	100.0	(2,037.71)	5,682,497.49	1,288,418.91	100.0	(2,491.09)	1,285,927.82	2,290,517.09	100.0	(3,160.03)	2,287,357.06

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(1) 应收账款 - 续

应收账款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年 人民币元	2007年 人民币元
期/年初数	2,491.09	3,160.03	1,454.66
本期/年取得分公司转入	-	-	2,152.83
本期/年计提额	2,940.52	-	2,078.94
本期/年处置分公司转出	-	-	(1,454.66)
本期/年转回数	-	(668.94)	(1,071.74)
本期/年转销数	(3,393.90)	-	-
期/年末数	<u>2,037.71</u>	<u>2,491.09</u>	<u>3,160.03</u>

(2) 预付款项

预付款项账龄披露如下：

	2009年7月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
一年以内	<u>538,269.23</u>	<u>100.0</u>	<u>883,350.77</u>	<u>100.0</u>	<u>368,897.68</u>	<u>100.0</u>

预付款项按类别披露如下：

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
不重大的款项	<u>538,269.23</u>	<u>883,350.77</u>	<u>368,897.68</u>

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(3)其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	45,703,977.49	98.7	-	45,703,977.49	12,182,836.96	94.4	-	12,182,836.96	7,681,554.07	93.2	-	7,681,554.07
1至2年	109,207.28	0.2	-	109,207.28	220,438.75	1.7	-	220,438.75	557,284.25	6.8	-	557,284.25
2年以上	500,145.00	1.1	-	500,145.00	500,100.00	3.9	-	500,100.00	-	-	-	-
合计	46,313,329.77	100.0	-	46,313,329.77	12,903,375.71	100.0	-	12,903,375.71	8,238,838.32	100.0	-	8,238,838.32

其他应收款按客户类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
不重大的 款项	46,313,329.77	100.0	-	46,313,329.77	12,903,375.71	100.0	-	12,903,375.71	8,238,838.32	100.0	-	8,238,838.32

(4)其他流动资产

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
委托贷款	835,300,000.00	789,900,000.00	887,600,000.00

(5)长期股权投资

	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
按权益法核算长期股权投资			
对合营企业及联营企业投资	(a) 18,435,874.25	17,744,716.64	19,208,413.49
按成本法核算长期股权投资			
对子公司股权投资	(b) 135,473,988.12	118,985,907.62	69,985,907.62
	153,909,862.37	136,730,624.26	89,194,321.11

(a)对合营企业及联营企业投资

参见附注八、6(1)。

上海锦江国际旅馆投资有限公司

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(5)长期股权投资

(b)对子公司股权投资详细情况如下：

被投资公司名称	初始投资额 人民币元	2007年 1月1日 人民币元	本年新增投资 人民币元	本年减少投资 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	本年新增投资 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	本期新增投资 人民币元	2009年 7月31日 人民币元
按成本法核算									
西安锦江之星旅馆有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	-	-	18,000,000.00	-	18,000,000.00	-	18,000,000.00
郑州锦江之星旅馆有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	-	-	18,000,000.00	-	18,000,000.00	-	18,000,000.00
重庆锦江之星旅馆有限公司	16,200,000.00	16,200,000.00	-	(16,200,000.00)	-	-	-	-	-
成都锦江之星旅馆有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	(9,000,000.00)	-	-	-	-	-
杭州锦江之星旅馆有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	(9,000,000.00)	-	-	-	-	-
上海临青宾馆有限公司	2,006,507.90	2,045,892.74	-	(2,045,892.74)	-	-	-	-	-
上海锦岗旅馆有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00	-	(36,000,000.00)	-	-	-	-	-
南昌燕子路锦江之星 旅馆有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	(9,000,000.00)	-	-	-	-	-
淮安锦江之星旅馆有限公司	5,400,000.00	5,400,000.00	-	(5,400,000.00)	-	-	-	-	-
上海锦宁旅馆有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	(9,000,000.00)	-	-	-	-	-
南昌南京西路锦江之星 旅馆有限公司	9,000,000.00	-	9,000,000.00	(9,000,000.00)	-	-	-	-	-
沈阳南湖锦江之星旅馆 有限公司	13,500,000.00	-	13,500,000.00	(13,500,000.00)	-	-	-	-	-
张家港锦江之星旅馆 有限公司	4,500,000.00	-	4,500,000.00	(4,500,000.00)	-	-	-	-	-
嘉兴锦江之星旅馆有限公司	7,200,000.00	-	7,200,000.00	(7,200,000.00)	-	-	-	-	-
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	9,000,000.00	-	9,000,000.00	(9,000,000.00)	-	-	-	9,988,080.50	9,988,080.50
南宁锦江之星旅馆有限公司	12,600,000.00	-	12,600,000.00	(12,600,000.00)	-	-	-	-	-
上海滴水湖锦江之星 旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00
天津锦江之星旅馆有限公司	31,985,907.64	-	31,985,907.62	-	31,985,907.62	-	31,985,907.62	-	31,985,907.62
天津河东区锦江之星 投资有限公司	-	-	-	-	-	21,000,000.00	21,000,000.00	-	21,000,000.00
沈阳松花江街锦江之星 旅馆有限公司	-	-	-	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
舟山沈家门锦江之星旅馆 管理有限公司	-	-	-	-	-	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00
天津锦津旅馆有限公司	-	-	-	-	-	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00
上海锦浦投资管理有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	-	500,000.00	500,000.00
南京宁锦旅馆有限公司	1,500,000.00	-	-	-	-	-	-	1,500,000.00	1,500,000.00
昆山锦旅投资管理有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	-	500,000.00	500,000.00
常州锦旅投资管理有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	-	500,000.00	500,000.00
西安锦旅投资管理有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	-	500,000.00	500,000.00
长春锦江之星投资管理有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	-	500,000.00	500,000.00
长春锦旅投资管理有限公司	2,500,000.00	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	227,892,415.54	133,645,892.74	87,785,907.62	(151,445,892.74)	69,985,907.62	49,000,000.00	118,985,907.62	16,488,080.50	135,473,988.12

(c)合营企业及联营企业清单及主要财务信息

详见附注八、6(2)。

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(6) 固定资产及折旧

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	电子设备、 器具及家具 人民币元	装修支出 人民币元	合计数合计 人民币元
原值						
2007年1月1日	-	20,808,785.12	334,785.00	7,126,635.28	-	28,270,205.40
本年增加额	70,584,734.12	13,531,567.02	724,752.00	21,681,422.46	5,909,176.90	112,431,652.50
本年在建工程转入	187,191,510.13	32,699,515.25	-	49,024,548.26	9,731,700.84	278,647,274.48
本年减少	(2,593,122.21)	(41,685,744.22)	(595,551.00)	(48,737,563.36)	-	(93,611,980.79)
2007年12月31日	255,183,122.04	25,354,123.17	463,986.00	29,095,042.64	15,640,877.74	325,737,151.59
本年购置额	332,147.96	199,482.00	0.00	742,676.74	0.00	1,274,306.70
本年在建工程转入	3,486,167.48	6,072.00	-	39,511.93	88,808.10	3,620,559.51
本年重分类	-	-	-	90,379.33	(90,379.33)	-
本年减少	-	(3,767.00)	-	(259,429.00)	-	(263,196.00)
2008年12月31日	259,001,437.48	25,555,910.17	463,986.00	29,708,181.64	15,639,306.51	330,368,821.80
本期购置额	-	593,854.56	-	605,212.00	11,500.00	1,210,566.56
本期在建工程转入	25,235,181.82	3,861,188.32	-	2,914,752.00	2,651,431.29	34,662,553.43
本期减少	-	-	-	(9,160.00)	-	(9,160.00)
2009年7月31日	284,236,619.30	30,010,953.05	463,986.00	33,218,985.64	18,302,237.80	366,232,781.79
累计折旧						
2007年1月1日	-	2,064,602.27	104,057.44	742,631.28	-	2,911,290.99
本年增加额(注)	7,458,080.48	5,572,679.29	106,794.77	10,635,298.81	3,171,986.72	26,944,840.07
本年减少额	(67,075.35)	(4,364,565.55)	(94,388.71)	(5,114,182.71)	-	(9,640,212.32)
2007年12月31日	7,391,005.13	3,272,716.01	116,463.50	6,263,747.38	3,171,986.72	20,215,918.74
本年计提额	7,635,241.99	2,687,693.29	58,039.32	5,073,978.80	3,329,358.70	18,784,312.10
本年减少额	-	(2,684.03)	-	(192,395.20)	-	(195,079.23)
2008年12月31日	15,026,247.12	5,957,725.27	174,502.82	11,145,330.98	6,501,345.42	38,805,151.61
本期计提额	4,765,984.56	1,760,069.76	33,856.27	3,203,557.37	1,976,370.68	11,739,838.64
本期减少额	-	-	-	(6,554.82)	-	(6,554.82)
2009年7月31日	19,792,231.68	7,717,795.03	208,359.09	14,342,333.53	8,477,716.10	50,538,435.43
净值						
2007年12月31日	247,792,116.91	22,081,407.16	347,522.50	22,831,295.26	12,468,891.02	305,521,232.85
2008年12月31日	243,975,190.36	19,598,184.90	289,483.18	18,562,850.66	9,137,961.09	291,563,670.19
2009年7月31日	264,444,387.62	22,293,158.02	255,626.91	18,876,652.11	9,824,521.70	315,694,346.36

注：2007年度公司计提的折旧为人民币 17,719,003.62 元，锦江股份增资投入分公司所引起的累计折旧增加额为人民币 9,225,836.45 元。

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(7)在建工程

项目名称	2009年 1月1日 人民币元	本期增加数 人民币元	本期完工转入 固定资产 人民币元	本期完工转入 长期待摊费用 人民币元	2009年 7月31日 人民币元
酒店项目	44,886,206.85	<u>20,587,990.82</u>	<u>(34,662,553.43)</u>	-	30,811,644.24
减值准备	-				-
在建工程净值	<u>44,886,206.85</u>				<u>30,811,644.24</u>

项目名称	2008年 1月1日 人民币元	本年增加数 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	本年完工转入 长期待摊费用 人民币元	2008年 12月31日 人民币元
酒店项目	18,681,838.38	<u>29,824,927.98</u>	<u>(3,620,559.51)</u>	-	44,886,206.85
减值准备	-				-
在建工程净值	<u>18,681,838.38</u>				<u>44,886,206.85</u>

项目名称	2007年 1月1日 人民币元	本年增加数 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	本年完工转入 长期待摊费用 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
酒店项目	280,818,489.13	<u>148,279,660.10</u>	<u>(278,647,274.48)</u>	<u>(131,769,036.37)</u>	18,681,838.38
减值准备	-				-
在建工程净值	<u>280,818,489.13</u>				<u>18,681,838.38</u>

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(8)无形资产

	软件 人民币元	土地使用权 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>			
2007年1月1日	292,331.91	1,747,460.00	2,039,791.91
本年新增额	-	77,049,055.68	77,049,055.68
本年减少额	(129,005.19)	-	(129,005.19)
2007年12月31日	163,326.72	78,796,515.68	78,959,842.40
本年新增	38,411.28	-	38,411.28
2008年12月31日	201,738.00	78,796,515.68	78,998,253.68
本期新增	3,000.00	3,701,700.00	3,704,700.00
2009年7月31日	204,738.00	82,498,215.68	82,702,953.68
<u>累计摊销</u>			
2007年1月1日	59,932.46	-	59,932.46
本年增加额(注)	11,629.06	4,513,582.36	4,525,211.42
2007年12月31日	71,561.52	4,513,582.36	4,585,143.88
本年增加额	41,116.69	1,657,401.32	1,698,518.01
2008年12月31日	112,678.21	6,170,983.68	6,283,661.89
本期增加额	20,622.74	1,023,322.87	1,043,945.61
2009年7月31日	133,300.95	7,194,306.55	7,327,607.50
<u>净值</u>			
2007年12月31日	91,765.20	74,282,933.32	74,374,698.52
2008年12月31日	89,059.79	72,625,532.00	72,714,591.79
2009年7月31日	71,437.05	75,303,909.13	75,375,346.18
剩余摊销年限	0.7至3.3年	35.1至50.0年	

注：2007年度公司计提的无形资产摊销为人民币1,802,986.18元，锦江股份增资投入分公司所引起的累计摊销增加额为人民币2,722,225.24元。

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(9)长期待摊费用

项目名称	2007年 1月1日 人民币元	在建工程转入 人民币元	本年摊销 人民币元	本年处置 分公司减少 人民币元	2007年12月31日、 2008年12月31日、 及2009年7月31日 人民币元
经营租入固定资产改良	64,386,650.01	131,769,036.37	(8,838,503.15)	(187,317,183.23)	-
待摊销的租赁费	908,482.46	-	(908,482.46)	-	-
	<u>65,295,132.47</u>	<u>131,769,036.37</u>	<u>(9,746,985.61)</u>	<u>(187,317,183.23)</u>	<u>-</u>

(10)营业收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
客房	41,660,529.10	67,930,038.41	85,488,568.65
技术服务费	4,400,000.00	6,850,000.00	4,740,200.00
餐饮	3,284,184.82	5,857,205.24	7,835,210.53
其他	2,669,602.01	4,996,751.55	1,753,221.49
	<u>52,014,315.93</u>	<u>85,633,995.20</u>	<u>99,817,200.67</u>

(11)营业成本

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
餐饮	2,087,001.46	3,279,878.16	3,555,684.86
商场	236,808.99	368,190.76	369,517.83
其他	-	-	3,100.00
	<u>2,323,810.45</u>	<u>3,648,068.92</u>	<u>3,928,302.69</u>

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(12)投资收益

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
长期股权投资收益	691,157.61	1,584,303.15	959,533.59
其中：处置长期股权投资收益	-	-	291,985.64
按权益法确认收益	691,157.61	1,584,303.15	667,547.95
委托贷款投资收益	21,735,739.33	44,613,162.75	7,178,738.05
合计	<u>22,426,896.94</u>	<u>46,197,465.90</u>	<u>8,138,271.64</u>

(13)现金流量表附注

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润	26,593,382.28	49,378,381.68	3,945,161.49
加：资产减值准备	2,940.52	(668.94)	1,007.20
固定资产折旧	11,739,838.64	18,784,312.10	17,719,003.62
无形资产摊销	1,043,945.61	1,698,518.01	1,802,986.18
长期待摊费用摊销	-	-	9,746,985.61
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失(减收益)	2,605.18	45,264.04	(854,704.10)
财务费用	-	-	2,674,960.20
投资收益	(22,426,896.94)	(46,197,465.90)	(8,138,271.64)
递延所得税资产减少(减增加)	(387,123.10)	1,104,070.47	(610,302.84)
存货的减少(减增加)	388,957.31	(382,084.42)	(43,094.02)
经营性应收项目的减少(减增加)	(37,464,382.71)	(4,176,892.30)	(12,583,939.61)
经营性应付项目的增加(减减少)	8,993,457.77	(369,402.35)	(6,079,132.31)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(11,513,275.44)</u>	<u>19,884,032.39</u>	<u>7,580,659.78</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况			
现金的期/年末余额	271,155,813.45	360,847,517.49	284,452,368.76
减：现金的期/年初余额	360,847,517.49	284,452,368.76	53,354,235.51
现金及现金等价物净增加(减少)额	<u>(89,691,704.04)</u>	<u>76,395,148.73</u>	<u>231,098,133.25</u>

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(14)关联方及关联交易

(a)存在控制关系的关联方

除附注七所列示的子公司外，详见附注九、(1)。

(b)不存在控制关系的关联方及性质。

详见附注九、(2)。

(c)销售及采购

公司向关联方提供服务及采购的有关明细资料如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
技术服务费收入			
锦江之星	<u>4,400,000.00</u>	<u>6,850,000.00</u>	<u>4,740,200.00</u>
采购			
锦江酒店物品	<u>-</u>	<u>1,243,204.40</u>	<u>8,638,030.16</u>
租赁费支出			
锦江国际	-	43,699.50	524,394.00
锦江之星之下属子公司	<u>530,036.00</u>	<u>445,610.00</u>	<u>-</u>
	<u>530,036.00</u>	<u>489,309.50</u>	<u>524,394.00</u>
利息收入			
锦江财务	1,214,718.02	2,217,292.92	5,663,740.72
锦江之星及其子公司	20,450,887.70	44,699,263.37	5,463,235.11
下属子公司	<u>3,927,005.46</u>	<u>3,212,525.80</u>	<u>1,755,511.65</u>
	<u>25,592,611.18</u>	<u>50,129,082.09</u>	<u>12,882,487.48</u>
项目人工收入			
锦江之星及其子公司	1,143,256.08	3,414,444.68	913,792.01
下属子公司	<u>490,997.66</u>	<u>184,129.66</u>	<u>-</u>
	<u>1,634,253.74</u>	<u>3,598,574.34</u>	<u>913,792.01</u>

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(14)关联方及关联交易 - 续

(c)销售及采购 - 续

公司向关联方提供服务及采购的有关明细资料如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息支出			
锦江财务	-	-	2,810,817.00
开发费支出			
锦江之星	1,895,000.00	450,000.00	417,000.00
管理费支出			
锦江之星	1,606,305.95	2,630,756.81	1,801,489.45

(d)资金融通

公司与关联方之间的资金融通明细资料如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 发生数 人民币元	2009年 7月31日 余额 人民币元	2008年度 发生额 人民币元	2008年 12月31日余额 人民币元	2007年度 发生额 人民币元	2007年 12月31日余额 人民币元	年利率 %
借入-锦江财务	-	-	-	-	109,000,000.00	-	-
借出-锦江之星及 其下属子公司	16,400,000.00	703,100,000.00	(141,400,000.00)	686,700,000.00	828,100,000.00	828,100,000.00	4.78-6.72
-子公司	29,000,000.00	132,200,000.00	43,700,000.00	103,200,000.00	48,888,544.81	59,500,000.00	4.78-6.72
	45,400,000.00	835,300,000.00	(97,700,000.00)	789,900,000.00	876,988,544.81	887,600,000.00	

本公司2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日分别为锦江之星贷款人民币87,800,000.00元、人民币92,100,000.00元及人民币0元提供担保。

十三、公司报表主要项目注释 - 续

(14)关联方及关联交易 - 续

(e)债权债务往来余额

科目	关联方名称	2009年	2008年	2007年
		7月31日	12月31日	12月31日
		人民币元	人民币元	人民币元
委托贷款	锦江之星及其子公司 子公司	703,100,000.00	686,700,000.00	828,100,000.00
		132,200,000.00	103,200,000.00	59,500,000.00
		<u>835,300,000.00</u>	<u>789,900,000.00</u>	<u>887,600,000.00</u>
应收账款	锦江之星及其子公司	<u>4,790,200.00</u>	<u>790,200.00</u>	<u>1,640,200.00</u>
其他应收款	锦江之星及其子公司 子公司	1,676,568.50	1,233,071.33	314,513.84
		41,656,046.73	6,536,056.88	20,829.20
		<u>43,332,615.23</u>	<u>7,769,128.21</u>	<u>335,343.04</u>
应付账款	锦江酒店物品 锦江之星及其子公司	81,295.83	81,295.83	750,736.93
		2,365,672.40	-	-
		<u>2,446,968.23</u>	<u>81,295.83</u>	<u>750,736.93</u>
其他应付款	锦江之星及其子公司 锦江财务	603,358.26	604,067.75	233,571.85
		382,442.09	-	-
		<u>985,800.35</u>	<u>604,067.75</u>	<u>233,571.85</u>
预付账款	锦江之星及其子公司	<u>194,600.00</u>	<u>266,800.00</u>	<u>-</u>
应收利息	锦江之星及其子公司 下属子公司	4,006,526.01	1,069,512.11	1,081,543.11
		849,560.89	145,162.36	-
		<u>4,856,086.90</u>	<u>1,214,674.47</u>	<u>1,081,543.11</u>
应收股利	锦江之星之子公司	<u>3,048,000.00</u>	<u>3,048,000.00</u>	<u>2,719,323.76</u>

(f)其他

截至 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，公司存放于锦江国际集团财务有限责任公司的银行存款分别为人民币 181,385,499.54 元、人民币 260,625,777.59 元及人民币 231,386,079.23 元。

十四、财务报表之批准

本公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度的公司及合并财务报表于 2009 年 9 月 29 日已经本公司董事会批准。

* * * 财务报表结束 * * *

锦江之星旅馆有限公司

财务报表及专项审计报告
2009年1月1日至7月31日止期间、
2008年度及2007年度

锦江之星旅馆有限公司

财务报表及专项审计报告

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

<u>目录</u>	<u>页数</u>
专项审计报告	1 - 2
公司及合并资产负债表	3 - 4
公司及合并利润表	5
公司及合并现金流量表	6
公司及合并所有者权益变动表	7 - 8
财务报表附注	9 - 67

专项审计报告

德师报(审)字(09)第 S0060 号

锦江之星旅馆有限公司董事会：

我们审计了后附的锦江之星旅馆有限公司(以下简称“锦江之星”)的财务报表，包括 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度的公司及合并利润表、公司及合并所有者权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是锦江之星管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，锦江之星财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了锦江之星 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度的公司及合并经营成果和现金流量。

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司同上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

顾红雨

赵海舟

2009 年 9 月 29 日

锦江之星旅馆有限公司

公司及合并资产负债表

2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日

单位：人民币元

资 产	附注八	合 并			公 司		
		2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产：							
货币资金		235,379,211.40	227,277,575.24	160,344,410.08	141,225,310.24	104,048,408.25	74,612,825.64
应收账款	1	15,691,805.00	6,462,981.62	5,767,523.43	9,541,706.67	4,254,152.92	2,722,967.59
预付款项	2	2,281,372.38	3,257,913.76	3,134,392.36	1,703,776.93	2,024,929.67	2,495,741.70
应收股利		-	-	-	28,644,000.01	29,844,000.01	73,519,909.57
其他应收款	3	59,044,410.98	71,303,572.38	49,556,838.03	53,860,516.65	60,983,434.47	35,387,011.13
存货	4	6,165,988.87	6,460,836.50	4,262,331.96	4,141,418.02	4,060,337.24	2,127,038.42
流动资产合计		318,562,788.63	314,762,879.50	223,065,495.86	239,116,728.52	205,215,262.56	190,865,494.05
非流动资产：							
长期股权投资	5	15,229,541.88	15,078,696.85	14,718,098.99	302,007,803.35	311,856,958.32	282,496,360.45
固定资产	6	531,024,567.40	467,211,796.29	375,197,701.69	298,634,496.35	247,415,439.93	158,764,053.39
在建工程	7	91,368,101.36	229,747,876.07	288,575,057.23	70,703,644.10	213,319,629.79	222,864,315.74
无形资产	8	20,245,362.23	20,764,370.83	21,271,955.36	882,390.81	1,015,444.68	977,985.65
长期待摊费用	9	1,037,333,194.79	878,433,053.80	572,779,404.51	774,729,490.54	608,904,310.43	345,481,865.34
递延所得税资产	10	18,379,957.48	14,818,073.43	8,968,894.31	8,477,835.70	5,848,233.95	3,646,028.51
非流动资产合计		1,713,580,725.14	1,626,053,867.27	1,281,511,112.09	1,455,435,660.85	1,388,360,017.10	1,014,230,609.08
资产总计		2,032,143,513.77	1,940,816,746.77	1,504,576,607.95	1,694,552,389.37	1,593,575,279.66	1,205,096,103.13

(续)

锦江之星旅馆有限公司

单位：人民币元

负债及所有者权益	附注八	合并			公司		
		2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动负债：							
短期借款	11	1,263,000,000.00	1,181,000,000.00	907,850,000.00	1,086,300,000.00	1,016,300,000.00	755,000,000.00
应付账款		195,841,385.57	175,738,435.37	160,198,494.64	147,084,332.39	121,074,290.06	105,347,397.13
预收款项		39,275,147.55	38,431,113.14	30,266,613.94	30,093,863.21	31,213,572.87	25,252,839.02
应付职工薪酬	12	26,831,894.58	32,152,093.15	23,497,164.05	21,515,536.92	26,225,435.77	16,619,626.61
应交税费	13	11,834,479.53	15,687,445.73	14,075,833.04	6,694,531.35	6,515,536.85	5,495,578.14
应付利息		6,088,439.00	2,537,527.13	1,379,758.75	5,034,748.04	2,087,121.88	1,082,547.57
应付股利		32,078,944.00	27,804,348.83	10,052,944.34	25,542,944.00	18,942,348.83	-
其他应付款		44,697,113.38	37,759,749.76	34,179,671.99	70,509,882.35	44,608,608.03	28,359,422.83
流动负债合计		<u>1,619,647,403.61</u>	<u>1,511,110,713.11</u>	<u>1,181,500,480.75</u>	<u>1,392,775,838.26</u>	<u>1,266,966,914.29</u>	<u>937,157,411.30</u>
非流动负债：							
长期借款	14	170,000,000.00	171,000,000.00	67,500,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	46,500,000.00
递延所得税负债	10	60,275.32	46,548.37	-	-	-	-
其他非流动负债	15	296,592.67	-	-	296,592.67	-	-
非流动负债合计		<u>170,356,867.99</u>	<u>171,046,548.37</u>	<u>67,500,000.00</u>	<u>100,296,592.67</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>46,500,000.00</u>
负债合计		<u>1,790,004,271.60</u>	<u>1,682,157,261.48</u>	<u>1,249,000,480.75</u>	<u>1,493,072,430.93</u>	<u>1,366,966,914.29</u>	<u>983,657,411.30</u>
所有者权益：							
实收资本	16	179,712,200.00	179,712,200.00	179,712,200.00	179,712,200.00	179,712,200.00	179,712,200.00
盈余公积	18	17,175,209.92	17,175,209.92	28,398,592.46	17,175,209.92	17,175,209.92	13,998,726.66
未分配利润	19	17,149,849.96	35,826,286.38	26,595,159.08	4,592,548.52	29,720,955.45	27,727,765.17
归属于母公司所有者权益合计		<u>214,037,259.88</u>	<u>232,713,696.30</u>	<u>234,705,951.54</u>	<u>201,479,958.44</u>	<u>226,608,365.37</u>	<u>221,438,691.83</u>
少数股东权益	20	28,101,982.29	25,945,788.99	20,870,175.66	-	-	-
所有者权益合计		<u>242,139,242.17</u>	<u>258,659,485.29</u>	<u>255,576,127.20</u>	<u>201,479,958.44</u>	<u>226,608,365.37</u>	<u>221,438,691.83</u>
负债和所有者权益总计		<u>2,032,143,513.77</u>	<u>1,940,816,746.77</u>	<u>1,504,576,607.95</u>	<u>1,694,552,389.37</u>	<u>1,593,575,279.66</u>	<u>1,205,096,103.13</u>

附注为财务报表的组成部分

第3页至67页的财务报表及相关附注由下列负责人签署：

陈文君

沈莉

沈莉

公司法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

锦江之星旅馆有限公司

公司及合并利润表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

单位：人民币元

项目	附注八	合并			公司		
		2009年1月1日至7月31日止期间	2008年度	2007年度	2009年1月1日至7月31日止期间	2008年度	2007年度
营业收入	21	547,120,813.99	800,441,123.85	528,105,669.61	350,212,793.48	442,267,530.29	185,613,113.46
减：营业成本	22	39,421,915.29	67,285,732.37	57,226,696.60	16,406,824.80	23,187,792.06	14,631,406.70
营业税金及附加		30,664,212.44	44,567,915.16	28,966,501.44	19,445,954.77	24,605,067.27	10,779,532.19
销售费用		320,793,279.50	450,652,017.27	273,496,072.18	198,096,039.16	239,077,555.36	73,669,811.63
管理费用		103,682,717.59	145,808,936.73	100,684,882.74	87,409,161.53	116,234,203.85	67,121,626.40
财务费用	23	41,541,789.83	71,510,448.29	16,795,182.30	32,526,451.25	55,604,276.31	8,268,734.28
资产减值损失	24	82.09	91,737.23	168,676.39	-	2,813.94	9,789.23
加：投资收益	25	162,764.53	871,367.29	191,464.58	150,845.03	29,015,367.29	88,671,097.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		150,845.03	360,597.86	85,272.54	150,845.03	360,597.86	85,272.54
营业利润(亏损)		11,179,581.78	21,395,704.09	50,959,122.54	(3,520,793.00)	12,571,188.79	99,803,310.38
加：营业外收入	26	6,531,075.37	22,043,780.45	673,178.87	6,022,380.24	21,271,617.89	123,731.98
减：营业外支出		513,182.12	1,392,394.06	831,821.71	378,782.86	865,297.86	309,595.10
其中：非流动资产处置损失		70,427.62	167,988.22	89,580.25	68,099.31	72,078.68	42,920.09
利润总额		17,197,475.03	42,047,090.48	50,800,479.70	2,122,804.38	32,977,508.82	99,617,447.26
减：所得税费用	27	5,717,718.15	12,632,573.31	21,096,151.26	(748,788.69)	1,212,676.20	8,410,585.78
净利润		11,479,756.88	29,414,517.17	29,704,328.44	2,871,593.07	31,764,832.62	91,206,861.48
归属母公司股东的净利润		9,323,563.58	24,602,903.84	24,402,838.75	2,871,593.07	31,764,832.62	91,206,861.48
少数股东损益		2,156,193.30	4,811,613.33	5,301,489.69	-	-	-
其中：同一控制下企业合并之被合并方在合并前实现的亏损		-	-	(9,574,623.44)	-	-	-
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额		11,479,756.88	29,414,517.17	29,704,328.44	2,871,593.07	31,764,832.62	91,206,861.48
归属母公司所有者的综合收益总额		9,323,563.58	24,602,903.84	24,402,838.75	2,871,593.07	31,764,832.62	91,206,861.48
少数股东的综合收益		2,156,193.30	4,811,613.33	5,301,489.69	-	-	-

附注为财务报表的组成部分

锦江之星旅馆有限公司

公司及合并现金流量表

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度

单位：人民币元

	合并			公司			
	附注八	2009年1月1日至7月31日止期间	2008年度	2007年度	2009年1月1日至7月31日止期间	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量：							
销售商品、提供劳务收到的现金		538,735,942.93	807,820,523.63	544,307,040.51	343,805,530.07	446,694,264.87	200,507,342.92
收到的税费返还		-	-	123,552.00	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		14,970,062.85	3,415,705.21	16,469,590.62	5,009,228.60	1,953,139.55	3,405,245.59
经营活动现金流入小计		553,706,005.78	811,236,228.84	560,900,183.13	348,814,758.67	448,647,404.42	203,912,588.51
购买商品、接受劳务支付的现金		38,150,854.28	59,938,565.46	57,612,834.69	16,167,080.84	16,362,263.39	8,415,583.74
支付给职工以及为职工支付的现金		106,768,332.54	145,107,988.00	69,125,282.44	74,994,155.17	85,536,334.07	49,687,744.19
支付的各项税费		45,181,414.10	72,414,757.72	50,200,733.08	21,699,785.27	26,999,990.20	16,467,785.06
支付的其他与经营活动有关的现金	28	206,287,207.22	314,131,341.95	223,894,335.88	135,289,909.11	192,534,329.33	22,046,351.87
经营活动现金流出小计		396,387,808.14	591,592,653.13	400,833,186.09	248,150,930.39	321,432,916.99	96,617,464.86
经营活动产生的现金流量净额		157,318,197.64	219,643,575.71	160,066,997.04	100,663,828.28	127,214,487.43	107,295,123.65
投资活动产生的现金流量：							
收回投资所收到的现金	30	3,625,927.48	-	-	10,868,484.25	-	2,403,780.22
取得投资收益所收到的现金		-	510,769.43	106,192.04	1,200,000.00	72,330,678.98	15,065,915.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,441,132.25	32,691,405.04	2,306,215.87	193,209.72	201,797.91	172,018.64
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-	-	4,070,000.00	33,600,000.00	32,131,108.07
投资活动现金流入小计		8,067,059.73	33,202,174.47	2,412,407.91	16,331,693.97	106,132,476.89	49,772,822.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		177,265,692.92	477,943,610.77	461,013,329.91	98,156,291.76	419,828,106.76	179,571,622.65
投资所支付的现金	29	-	-	611,924,235.38	-	29,000,000.00	611,924,235.38
投资活动现金流出小计		177,265,692.92	477,943,610.77	1,072,937,565.29	98,156,291.76	448,828,106.76	791,495,858.03
投资活动产生的现金流量净额		(169,198,633.19)	(444,741,436.30)	(1,070,525,157.38)	(81,824,597.79)	(342,695,629.87)	(741,723,035.86)
筹资活动产生的现金流量：							
吸收投资所收到的现金		-	8,000,000.00	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	8,000,000.00	-	-	-	-
取得借款收到的现金		726,200,000.00	1,499,800,000.00	969,301,926.11	601,100,000.00	1,257,600,000.00	745,550,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-	199,351,789.68	-	-	-
筹资活动现金流入小计		726,200,000.00	1,507,800,000.00	1,168,653,715.79	601,100,000.00	1,257,600,000.00	745,550,000.00
偿还债务所支付的现金		645,200,000.00	1,123,150,000.00	143,688,704.61	531,100,000.00	942,800,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		61,017,928.29	92,618,974.25	48,222,703.65	51,662,328.50	69,883,274.95	36,264,984.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,326,000.00	8,926,944.34	940,000.00	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-	-	9,268,968.91
筹资活动现金流出小计		706,217,928.29	1,215,768,974.25	191,911,408.26	582,762,328.50	1,012,683,274.95	50,533,953.17
筹资活动产生的现金流量净额		19,982,071.71	292,031,025.75	976,742,307.53	18,337,671.50	244,916,725.05	695,016,046.83
现金及现金等价物净增加额		8,101,636.16	66,933,165.16	66,284,147.19	37,176,901.99	29,435,582.61	60,588,134.62
加：期初现金及现金等价物余额		227,277,575.24	160,344,410.08	94,060,262.89	104,048,408.25	74,612,825.64	14,024,691.02
期末/年末现金及现金等价物余额		235,379,211.40	227,277,575.24	160,344,410.08	141,225,310.24	104,048,408.25	74,612,825.64

锦江之星旅馆有限公司

合并及公司所有者权益变动表
合并所有者权益变动表

	合并						
	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	母公司 所有者权益合计 人民币元	少数股东权益 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2006年12月31日余额	179,712,200.00	40,917,747.00	22,949,279.12	32,047,053.06	275,626,279.18	27,094,251.58	302,720,530.76
1.同一控制下企业 合并的影响(注1)	-	412,029,468.23	-	(36,777,071.90)	375,252,396.33	(19,819.92)	375,232,576.41
二、2007年1月1日余额	179,712,200.00	452,947,215.23	22,949,279.12	(4,730,018.84)	650,878,675.51	27,074,431.66	677,953,107.17
三、本年增减变动金额							
(一)净利润	-	-	-	24,402,838.75	24,402,838.75	5,301,489.69	29,704,328.44
(二)同一控制下被合并方 原股东拨入资金(注2)	-	199,351,789.68	-	-	199,351,789.68	-	199,351,789.68
(三)原股东弥补累计亏损	-	(46,351,695.34)	-	46,351,695.34	-	-	-
(四)利润分配							
1.提取盈余公积	-	-	5,449,313.34	(5,449,313.34)	-	-	-
2.对所有者的分配	-	-	-	(28,003,117.02)	(28,003,117.02)	(11,505,745.69)	(39,508,862.71)
(五)同一控制下企业 合并的影响	-	(565,029,562.57)	-	-	(565,029,562.57)	-	(565,029,562.57)
(六)同一控制下企业 合并差价	-	(40,917,747.00)	-	(5,976,925.81)	(46,894,672.81)	-	(46,894,672.81)
四、2007年12月31日余额	179,712,200.00	-	28,398,592.46	26,595,159.08	234,705,951.54	20,870,175.66	255,576,127.20
五、本年增减变动金额							
(一)净利润	-	-	-	24,602,903.84	24,602,903.84	4,811,613.33	29,414,517.17
(二)所有者投入资本 - 子公司增资	-	-	-	-	-	8,000,000.00	8,000,000.00
(三)利润分配							
1.提取盈余公积	-	-	3,176,483.26	(3,176,483.26)	-	-	-
2.对所有者的分配	-	-	-	(26,595,159.08)	(26,595,159.08)	(7,736,000.00)	(34,331,159.08)
3.重分类(注3)	-	-	(14,399,865.80)	14,399,865.80	-	-	-
六、2008年12月31日余额	179,712,200.00	-	17,175,209.92	35,826,286.38	232,713,696.30	25,945,788.99	258,659,485.29
七、本期增减变动金额							
(一)净利润	-	-	-	9,323,563.58	9,323,563.58	2,156,193.30	11,479,756.88
(二)利润分配							
1.对所有者的分配	-	-	-	(28,000,000.00)	(28,000,000.00)	-	(28,000,000.00)
八、2009年7月31日余额	179,712,200.00	-	17,175,209.92	17,149,849.96	214,037,259.88	28,101,982.29	242,139,242.17

注1：根据企业会计准则讲解(2008)中同一控制下企业合并的处理规定，将2007年度的所有者权益进行重新表述。

注2：同一控制下合并的分、子公司于合并日前由原股东投入的资金。

注3：本集团在合并层面冲回了子公司计提的盈余公积，合并的盈余公积同公司计提的盈余公积一致。

锦江之星旅馆有限公司

合并及公司所有者权益变动表 – 续
公司所有者权益变动表

	公司				
	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2007年1月1日余额	179,712,200.00	40,917,747.00	4,435,171.43	(19,935,498.25)	205,129,620.18
二、本年增减变动金额					
(一) 净利润	-	-	-	91,206,861.48	91,206,861.48
(二) 直接计入所有者权益的 利得和损失	-	(40,917,747.00)	-	(5,976,925.81)	(46,894,672.81)
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	9,563,555.23	(9,563,555.23)	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	(28,003,117.02)	(28,003,117.02)
三、2007年12月31日余额	179,712,200.00	-	13,998,726.66	27,727,765.17	221,438,691.83
四、本年增减变动金额					
(一) 净利润	-	-	-	31,764,832.62	31,764,832.62
(二) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	3,176,483.26	(3,176,483.26)	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	(26,595,159.08)	(26,595,159.08)
五、2008年12月31日余额	179,712,200.00	-	17,175,209.92	29,720,955.45	226,608,365.37
六、本期增减变动金额					
(一) 净利润	-	-	-	2,871,593.07	2,871,593.07
(二) 利润分配					
1. 对所有者的分配	-	-	-	(28,000,000.00)	(28,000,000.00)
七、2009年7月31日余额	179,712,200.00	-	17,175,209.92	4,592,548.52	201,479,958.44

一、概况

1. 公司概况

锦江之星旅馆有限公司(“公司”)系设立于1996年5月17日的有限责任公司。公司及其子公司(“本集团”)主要从事宾(旅)馆投资、经营管理、咨询、培训服务,宾馆设备配售,客房的预订、车船票的预订(不含飞机票)。公司注册资本为人民币179,712,200.00元,其中锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)应缴出资额为人民币128,000,000.00元(占71.225%),上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江股份”)应缴出资额为人民币35,942,435.00元(占20.00%),个人股东应缴纳出资额为人民币15,769,765.00元(占8.775%)。投资者实际出资情况详见附注八16。

2. 本次重大资产置换及购买交易简介

于2009年8月28日,锦江股份第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》,批准了锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易(以下简称“本次交易”)。本次交易内容如下:

于2009年9月29日,锦江股份与锦江酒店集团签署了《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司资产置换暨重组协议》(以下简称“资产置换暨重组协议”),锦江股份拟以持有的子公司、合营公司、联营公司、其他股权及分公司的资产负债净值(以下简称“拟置出资产”),置换锦江酒店集团所持有的子公司股权(以下简称“拟置入资产”)。

锦江股份拟置出资产如下:

- 锦江国际酒店管理有限公司 99%的股权;
- 上海锦江国际管理专修学院的全部权益;
- 上海海仑宾馆有限公司 66.67%的股权;
- 上海建国宾馆有限公司 65%的股权;
- 上海锦江德尔互动有限公司 50%的股权;
- 武汉锦江国际大酒店有限公司 50%的股权;
- 上海锦江汤臣大酒店有限公司 50%的股权;
- 上海扬子江大酒店有限公司 40%的股权;
- 温州王朝大酒店 15%的股权;
- 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产负债净值。

锦江股份拟置入资产如下:

- 锦江之星旅馆有限公司 71.225%的股权;
- 上海锦江国际旅馆投资有限公司 80%的股权;
- 上海锦江达华宾馆有限公司 99%的股权

一、 概况 - 续

2. 本次重大资产置换及购买交易简介 - 续

在进行资产置换暨重组协议所述资产置换的同时，完成附属交易，即锦江股份的子公司上海闵行饭店有限公司将其持有的锦江国际酒店管理有限公司 1%的股权同时转让给锦江酒店集团，而锦江酒店集团的子公司上海锦江饭店有限公司其持有的上海锦江达华宾馆有限公司 1%的股权同时转让给锦江股份。

本次交易尚须经锦江股份股东大会批准，并由上海市国有资产管理监督委员会和中国证券监督管理委员会(“中国证监会”)批准。且该已签署的资产置换暨重组协议尚需经锦江股份股东大会批准，并经中国证监会核准后生效。

二、 财务报表的编制基础

本集团自2007年1月1日起执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则(以下简称“新会计准则”)。

本财务报表仅供锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

截至2009年7月31日止，本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币1,301,084,614.98元。因本公司之母公司锦江酒店集团同意在可预见的将来提供一切必须之财务支援，以维持本集团的继续经营，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的公司及合并财务状况，以及2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的公司及合并经营成果和现金流量。

四、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本财务报表期间为2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度。

2. 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金等价物

现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务折算

外币交易在初次确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。

6. 金融工具的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 金融资产的确认及计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时确认为持有至到期投资及贷款和应收款项。初始确认金融资产，以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。

7.1-贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，记入当期损益。

8. 金融资产减值

本集团在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 金融资产减值 - 续

8.1- 贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，记入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

9. 金融资产的终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

10. 存货

本集团的存货主要包括原材料、周转材料和库存商品等。按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

周转材料为能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态但未确认为固定资产的材料，包括包装物和低值易耗品等，周转材料采用领用后分次摊销法进行摊销。

存货盘存制度为永续盘存制。

11. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资以外的其他长期股权投资，按成本进行初始计量。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能根据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

12.1- 成本法核算的长期股权投资

于 2009 年 1 月 1 日后，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认为当期投资收益。投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

于 2008 年度及 2007 年度，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的帐面价值。

12.2- 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资 - 续

12.2- 权益法核算的长期股权投资 - 续

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

12.3- 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

13. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	预计净残值率	使用寿命	年折旧率
房屋建筑物	5%	30-40年	2.38-3.17%
机器设备	5%	5-15年	6.33-19%
运输设备	5%	8年	11.875%
电子设备、器具及家具	5%	3-5年	19-31.67%
装修支出	-	5年	20%

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

13. 固定资产及折旧 - 续

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

15. 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的土地及建筑物，有关价款将在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

16. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

17. 资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18. 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

18.1- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

18. 金融负债 - 续

18.2- 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失记入当期损益。

19. 职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。拟置入资产将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

20. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本集团承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

21. 金融资产与金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

22. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少所有者权益。发行、回购、出售或注销权益工具时，不确认利得或损失。

本集团对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少所有者权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

23. 收入确认

23.1- 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

23.2- 提供劳务收入

从酒店客房、餐饮销售以及其他配套服务所得的收入，在提供服务时确认。

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

提供劳务同时授予客户奖励积分的业务，在提供劳务的同时，将销售取得的货款或应收货款在本次劳务提供产生的收入与奖励积分之间进行分配，将取得的现金或应收货款扣除奖励积分公允价值的部分确认为收入、奖励积分的公允价值确认为递延收益。

客户兑换奖励积分时，本集团将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数的比例为基础计算确定。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

23. 收入确认 - 续

23.3- 加盟费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

23.4- 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

23.5- 会员卡收入

在会员受益期内按直线法分期确认为收入。

24. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

25. 借款费用 - 续

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

26. 所得税

26.1- 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期间/年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

26.2- 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，免于确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

26. 所得税 - 续

26.2- 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26.3- 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

27. 企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本集团的日期。

27.1- 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的资本溢价，资本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

27. 企业合并 - 续

27.2- 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

28. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

28.1- 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

本集团将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

29. 合并财务报表的编制方法 - 续

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于本集团母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了本集团母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于本集团母公司的所有者权益。

30. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以后同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

固定资产预计可使用年限和预计残值

本集团就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新等原因而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，拟置入资产将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧等固定资产。

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素 - 续

租赁物业装修支出的预计可使用年限

本集团以租赁物业经营若干酒店，并为此等酒店承担酒店建设或装修支出。拟置入资产管理层根据过往经验和可取得的信息，将酒店建设或装修支出在租赁期或预计装修期间进行折旧或摊销。

递延所得税资产的确认

于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币18,380千元、人民币14,818千元和人民币8,969千元，并列于合并资产负债表。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并损益表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并损益表中。

六、 税项

增值税

公司及上海临青宾馆有限公司应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额根据相关税法规定计算的销售额的17%计算。

除上述公司外，2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度和2007年度所有子公司应纳增值税根据相关税收规定计算的应税收入的3%、4%和4%计算。

所得税

本集团从2008年度起执行2007年3月16日发布的《中华人民共和国企业所得税法》（以下简称“新税法”）。

公司2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度和2007年度企业所得税税率分别为25%、25%和33%。除以下可享受企业所在地所得税优惠的子公司外，各子公司2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度和2007年度企业所得税税率分别为25%、25%和33%。

上海锦花旅馆有限公司系注册于上海市浦东新区，2007年度所得税税率为15%。2008年执行新税法后，有五年的过渡期，2008年及2009年过渡期的所得税税率分别为18%和20%。

根据西藏自治区人民政府关于调整企业所得税税率的通知(藏政发[2008]78号)，以及国家对西部大开发税收优惠政策，对设在西藏自治区的各类企业，在2008年至2010年期间，拉萨锦江之星旅馆有限公司按15%的税率征收企业所得税。

根据当地税务局的批复，上海锦亚旅馆有限公司以收入的10%作为应纳税额计缴企业所得税。

营业税

营业税按营业收入中应纳税营业额的5%缴纳。

七、 合并财务报表范围

公司于2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度及纳入合并范围的子公司基本情况如下：

子公司名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 人民币千元	本集团年末 实际投资额 人民币千元	本集团 合计持股比例 %
2007年12月31日本集团持有之子公司						
上海锦乐旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	2,080	52
上海锦海旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	1,000	700	70
上海锦宏旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
苏州新区锦狮旅馆有限公司	苏州	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	6,000	60
宁波锦波旅馆有限公司	宁波	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
无锡锦锡旅馆有限公司	无锡	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
南京锦绣旅馆有限公司	南京	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	6,000	60
上海锦花旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	8,000	80
扬州锦扬旅馆有限公司	扬州	有限责任公司	住宿餐饮等	8,000	7,545	75
北京锦江之星旅馆投资管理有限公司	北京	有限责任公司	住宿餐饮等	28,000	28,000	100
上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	18,000	90
大连锦江之星旅馆有限公司	大连	有限责任公司	住宿餐饮等	3,000	3,000	100
重庆锦江之星旅馆投资有限公司(注1)	重庆	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	16,513	100
杭州锦江之星旅馆有限公司(注1)	杭州	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,446	100
成都锦江之星旅馆有限公司(注1)	成都	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	8,746	100
上海临青宾馆有限公司(注1)	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	16,600	(2,950)	90
上海锦宁旅馆有限公司(注1)	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,697	100
上海锦闵旅馆有限公司(注1)	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	40,000	38,558	100
南昌孺子路锦江之星旅馆有限公司(注1)	南昌	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
淮安锦江之星旅馆有限公司(注1)	淮安	有限责任公司	住宿餐饮等	6,000	5,657	100
沈阳锦江之星旅馆有限公司(注1)	沈阳	有限责任公司	住宿餐饮等	15,000	15,000	100
南昌南京西路锦江之星旅馆有限公司(注1)	南昌	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
嘉兴锦江之星旅馆有限公司(注1)	嘉兴	有限责任公司	住宿餐饮等	8,000	7,821	100
镇江京口锦江之星旅馆有限公司(注1)	镇江	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
张家港锦江之星旅馆有限公司(注1)	张家港	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
南宁锦江之星旅馆有限公司(注1)	南宁	有限责任公司	住宿餐饮等	14,000	14,000	100
上海锦亚旅馆有限公司(注1)	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	19,864	100
2008年度新设子公司						
拉萨锦江之星旅馆有限公司	拉萨	有限责任公司	住宿餐饮等	1,000	1,000	100
上海锦奉旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
上海豫锦酒店管理有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	12,000	60
天津沪锦旅馆投资有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	18,000	100
2009年1月1日至7月31日止期间处置子公司						
镇江京口锦江之星旅馆有限公司(注2)	镇江	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100

注1：公司在2007年9月向上海锦江国际旅馆投资有限公司(“锦江旅馆投资”)购入15家公司的股权。公司与锦江旅馆投资同受锦江酒店集团控制，该15家公司视同从成立之日起纳入集团的合并范围。上述子公司于合并日及2006年末之财务状况、2007年初至合并日经营成果详见附注八、29。

注2：公司在2009年1月31日向锦江旅馆投资转出1家子公司的100%股权。公司与锦江旅馆投资同受锦江酒店集团控制。上述子公司于2009年1月1日及处置日的财务状况及期初至处置日的经营成果情况详见附注八、30。

七、 合并财务报表范围 - 续

公司在2007年9月向锦江旅馆投资购入的33家分公司也视同从成立之日起纳入集团的合并范围。33家分公司名称如下：

分公司名称	注册地点	业务性质	经营范围
上海锦江国际旅馆投资有限公司东莞分公司	东莞	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司天津河北区分公司	天津	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司成都东风路分公司	成都	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司福州火车站分公司	福州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司贵阳分公司	贵阳	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司广州解放北路分公司	广州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司常州分公司	常州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司沈阳分公司	沈阳	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司重庆分公司	重庆	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司江阴分公司	江阴	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司南京清凉门分公司	南京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司青岛火车站分公司	青岛	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司武汉洪山路分公司	武汉	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司广州荔湾路分公司	广州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司机场分公司	上海	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司民生路分公司	上海	分支机构	住宿餐饮等
天津锦江之星旅馆有限公司天津红桥分公司	天津	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司苏州人民南路分公司	苏州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司郑州农业路分公司	郑州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司长沙东风路分公司	长沙	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司长沙南大路分公司	长沙	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司厦门思明南路分公司	厦门	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司北京广安门咨询分公司	北京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司浦东分公司	上海	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司广州分公司	广州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司南京分公司	南京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司武汉新华路分公司	武汉	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司北京西直门咨询分公司	北京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司浦电路分公司	上海	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司苏州人民路大石头巷分公司	苏州	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司天津南开分公司	天津	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司南京江宁分公司	南京	分支机构	住宿餐饮等
上海锦江国际旅馆投资有限公司桂林七星路分公司	桂林	分支机构	住宿餐饮等

公司在2009年1月31日向锦江旅馆投资出售的1家分公司名称如下：

分公司名称	注册地点	业务性质	经营范围
锦江之星旅馆有限公司长春解放大路分公司	长春	分支机构	住宿餐饮等

八、 合并财务报表项目附注

1. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	15,713,487.89	95.9	(28,213.93)	15,685,273.96	6,487,458.05	90.7	(25,382.93)	6,462,075.12	5,795,855.37	91.0	(84,758.93)	5,711,096.44
1至2年	8,686.90	0.1	(2,155.86)	6,531.04	151,910.36	2.1	(151,003.86)	906.50	335,646.07	5.3	(279,219.08)	56,426.99
2至3年	140,719.09	0.9	(140,719.09)	-	278,732.45	3.9	(278,732.45)	-	-	-	-	-
3年以上	518,047.83	3.1	(518,047.83)	-	239,315.38	3.3	(239,315.38)	-	240,815.38	3.7	(240,815.38)	-
	<u>16,380,941.71</u>	<u>100.0</u>	<u>(689,136.71)</u>	<u>15,691,805.00</u>	<u>7,157,416.24</u>	<u>100.0</u>	<u>(694,434.62)</u>	<u>6,462,981.62</u>	<u>6,372,316.82</u>	<u>100.0</u>	<u>(604,793.39)</u>	<u>5,767,523.43</u>

应收账款按客户类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
不重大的款项	<u>16,380,941.71</u>	<u>100.0</u>	<u>(689,136.71)</u>	<u>15,691,805.00</u>	<u>7,157,416.24</u>	<u>100.0</u>	<u>(694,434.62)</u>	<u>6,462,981.62</u>	<u>6,372,316.82</u>	<u>100.0</u>	<u>(604,793.39)</u>	<u>5,767,523.43</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

1. 应收账款 - 续

应收账款坏账准备的变动如下:

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	694,434.62	604,793.39	437,176.16
本期/年计提额	82.09	92,736.55	170,556.72
本期/年转回数	-	(999.32)	-
本期/年转销数	(5,380.00)	(2,096.00)	(2,939.49)
期/年末数	689,136.71	694,434.62	604,793.39

2. 预付款项

项目	2009年7月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	1,342,569.05	58.8	2,661,898.15	81.7	3,134,392.36	100.0
1至2年	938,803.33	41.2	596,015.61	18.3	-	-
	2,281,372.38	100.0	3,257,913.76	100.0	3,134,392.36	100.0

类别	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
不重大的款项	2,281,372.38	3,257,913.76	3,134,392.36

3. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下:

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	35,581,115.11	60.3	-	35,581,115.11	58,011,607.33	81.4	-	58,011,607.33	45,497,457.42	91.9	-	45,497,457.42
1至2年	13,834,753.68	23.4	-	13,834,753.68	12,498,280.37	17.5	-	12,498,280.37	2,985,390.61	6.0	-	2,985,390.61
2至3年	9,115,630.33	15.4	-	9,115,630.33	604,079.16	0.8	-	604,079.16	1,057,710.00	2.0	-	1,057,710.00
3年以上	512,911.86	0.9	-	512,911.86	189,605.52	0.3	-	189,605.52	16,280.00	0.1	-	16,280.00
	59,044,410.98	100.0	-	59,044,410.98	71,303,572.38	100.0	-	71,303,572.38	49,556,838.03	100.0	-	49,556,838.03

其他应收款按类别披露如下:

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
押金	20,476,389.54	34.7	-	20,476,389.54	23,545,062.12	33.0	-	23,545,062.12	24,761,628.43	50.0	-	24,761,628.43
预付房租	20,190,920.28	34.2	-	20,190,920.28	25,786,856.46	36.2	-	25,786,856.46	7,634,892.08	15.4	-	7,634,892.08
其他	18,377,101.16	31.1	-	18,377,101.16	21,971,653.80	30.8	-	21,971,653.80	17,160,317.52	34.6	-	17,160,317.52
	59,044,410.98	100.0	-	59,044,410.98	71,303,572.38	100.0	-	71,303,572.38	49,556,838.03	100.0	-	49,556,838.03

八、 合并财务报表项目附注 - 续

3. 其他应收款 - 续

其他应收款坏账准备的变动如下:

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	-	-	2,880.33
本期/年转回数	-	-	(1,880.33)
本期/年转销数	-	-	(1,000.00)
期/年末数	-	-	-

4. 存货

类别	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
原材料	4,455,808.80	4,999,720.31	3,640,148.18
低值易耗品	1,368,020.15	1,193,231.43	417,426.68
物料用品	-	-	3,070.78
库存商品	342,159.92	267,884.76	201,686.32
小计	6,165,988.87	6,460,836.50	4,262,331.96
减: 减值准备	-	-	-
存货总计	6,165,988.87	6,460,836.50	4,262,331.96

5. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下

被投资公司名称	初始投资成本 人民币元	2009年1月1日 人民币元	本期损益调整 人民币元	2009年7月31日 人民币元
按权益法核算				
-青岛锦江之星旅馆有限公司	10,181,476.44	10,627,346.85	150,845.03	10,778,191.88
按成本法核算				
-上海锦江酒店物品有限公司	451,350.00	451,350.00	-	451,350.00
-锦源酒店管理软件开发公司	30,000.00	30,000.00	-	30,000.00
-郑州锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00
-西安锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00
小计	4,481,350.00	4,481,350.00	-	4,481,350.00
合计	14,662,826.44	15,108,696.85	150,845.03	15,259,541.88
减: 减值准备		(30,000.00)		(30,000.00)
		15,078,696.85		15,229,541.88

八、 合并财务报表项目附注 - 续

5. 长期股权投资 - 续

(1) 长期股权投资详细情况如下 - 续

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始投资成本</u> 人民币元	<u>2008年1月1日</u> 人民币元	<u>本年损益调整</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
按权益法核算				
-青岛锦江之星旅馆有限公司	10,181,476.44	10,266,748.99	360,597.86	10,627,346.85
按成本法核算				
-上海锦江酒店物品有限公司	451,350.00	451,350.00	-	451,350.00
-锦源酒店管理软件开发公司	30,000.00	30,000.00	-	30,000.00
-郑州锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00
-西安锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00
小计	4,481,350.00	4,481,350.00	-	4,481,350.00
合计	14,662,826.44	14,748,098.99	360,597.86	15,108,696.85
减：减值准备		(30,000.00)		(30,000.00)
		14,718,098.99		15,078,696.85

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始投资成本</u> 人民币元	<u>2007年1月1日</u> 人民币元	<u>本年新增投资</u> 人民币元	<u>本年损益调整</u> 人民币元	<u>2007年12月31日</u> 人民币元
按权益法核算					
-青岛锦江之星旅馆有限公司	10,181,476.44	-	10,181,476.44	85,272.55	10,266,748.99
按成本法核算					
-上海锦江酒店物品有限公司	451,350.00	451,350.00	-	-	451,350.00
-锦源酒店管理软件开发公司	30,000.00	30,000.00	-	-	30,000.00
-郑州锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
-西安锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
小计	4,481,350.00	4,481,350.00	-	-	4,481,350.00
合计	14,662,826.44	4,481,350.00	10,181,476.44	85,272.55	14,748,098.99
减：减值准备		(30,000.00)			(30,000.00)
		4,451,350.00			14,718,098.99

(2) 长期股权投资减值准备变动如下

2009年7月31日、
2008年12月31日及
2007年12月31日
人民币元

锦源酒店管理软件开发公司

30,000.00

八、 合并财务报表项目附注 - 续

5. 长期股权投资 - 续

(3) 合营企业清单及其主要财务信息

被投资单位基本情况：

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币元	<u>占被投资单位注册</u> <u>资本的比例</u> %	<u>占被投资单位</u> <u>表决权的比例</u> %
青岛锦江之星旅馆有限公司	青岛	酒店	20,000,000.00	50	50

被投资单位主要财务信息：

<u>时间</u>	<u>被投资单位</u> <u>期/年末资产总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>期/年末负债总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>本期/年营业收入总额</u> 人民币元	<u>被投资单位</u> <u>本期/年净利润</u> 人民币元
2009年7月31日	22,656,518.42	1,100,134.67	3,752,972.00	301,690.05
2008年12月31日	22,150,120.98	895,427.28	6,582,154.72	721,195.73
2007年12月31日	21,385,583.48	852,085.51	6,719,885.97	722,393.88

(4) 本集团于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

八、 合并财务报表项目附注 - 续

6. 固定资产

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	电子设备、 器具及家具 人民币元	装修支出 人民币元	合 计 人民币元
原值						
2007年1月1日	130,464,455.09	90,942,616.96	2,804,698.40	70,519,890.47	24,518,039.89	319,249,700.81
本年重分类	3,235,445.74	899,255.63	-	(824,135.63)	(3,310,565.74)	-
本年购置	3,309,457.00	8,338,661.24	629,012.00	7,858,433.49	325,517.00	20,461,080.73
划转至长期待摊费用	-	-	-	-	(9,363,377.03)	(9,363,377.03)
本年在建工程转入	28,595,054.93	38,637,919.18	-	87,750,977.39	3,411,452.46	158,395,403.96
本年减少额	-	(477,261.02)	-	(481,933.85)	(3,130,502.00)	(4,089,696.87)
2007年12月31日	165,604,412.76	138,341,191.99	3,433,710.40	164,823,231.87	12,450,564.58	484,653,111.60
本年购置	-	902,031.52	753,327.34	19,951,953.64	1,662,769.94	23,270,082.44
本年在建工程转入	4,335,613.31	64,293,984.41	-	62,708,597.29	-	131,338,195.01
本年减少额	-	(1,827,320.03)	(689,838.00)	(807,491.62)	-	(3,324,649.65)
2008年12月31日	169,940,026.07	201,709,887.89	3,497,199.74	246,676,291.18	14,113,334.52	635,936,739.40
本期购置	22,805,158.85	1,851,003.63	151,199.00	7,672,466.97	-	32,479,828.45
本期在建工程转入	359,144.00	34,287,012.43	-	41,200,577.26	235,166.16	76,081,899.85
本期减少额	-	(400,981.00)	(143,650.00)	(591,089.12)	-	(1,135,720.12)
本期处置分、子公司减少	-	-	-	(18,680.57)	-	(18,680.57)
2009年7月31日	193,104,328.92	237,446,922.95	3,504,748.74	294,939,565.72	14,348,500.68	743,344,067.01
累计折旧						
2007年1月1日	15,610,738.03	24,301,984.91	638,310.69	23,738,107.98	6,590,695.80	70,879,837.41
本年重分类	438,355.79	397,680.41	-	(397,680.41)	(438,355.79)	-
本年计提额	7,398,105.24	9,522,814.25	411,946.30	23,128,540.01	819,545.35	41,280,951.15
划转至长期待摊费用	-	-	-	-	(1,011,450.50)	(1,011,450.50)
本年减少额	-	(305,396.45)	-	(364,210.16)	(1,024,321.54)	(1,693,928.15)
2007年12月31日	23,447,199.06	33,917,083.12	1,050,256.99	46,104,757.42	4,936,113.32	109,455,409.91
本年计提数	6,106,060.72	17,994,111.11	476,667.06	34,234,039.10	2,753,201.72	61,564,079.71
本年减少额	-	(1,240,973.81)	(407,215.02)	(646,357.68)	-	(2,294,546.51)
2008年12月31日	29,553,259.78	50,670,220.42	1,119,709.03	79,692,438.84	7,689,315.04	168,724,943.11
本期计提数	3,645,870.57	13,524,259.34	270,516.92	25,415,446.86	1,468,512.37	44,324,606.06
本期减少额	-	(232,849.86)	(51,175.44)	(442,037.77)	-	(726,063.07)
本期处置分、子公司减少	-	-	-	(3,986.49)	-	(3,986.49)
2009年7月31日	33,199,130.35	63,961,629.90	1,339,050.51	104,661,861.44	9,157,827.41	212,319,499.61
净值						
2007年12月31日	142,157,213.70	104,424,108.87	2,383,453.41	118,718,474.45	7,514,451.26	375,197,701.69
2008年12月31日	140,386,766.29	151,039,667.47	2,377,490.71	166,983,852.34	6,424,019.48	467,211,796.29
2009年7月31日	159,905,198.57	173,485,293.05	2,165,698.23	190,277,704.28	5,190,673.27	531,024,567.40

八、 合并财务报表项目附注 - 续

7. 在建工程

	<u>2009年1月1日</u> 人民币元	<u>本期增加数</u> 人民币元	<u>试运行收入</u> 人民币元	<u>本期完工</u> <u>转入固定资产</u> 人民币元	<u>本期完工转入</u> <u>长期待摊费用</u> 人民币元	<u>处置分、</u> <u>子公司减少</u> 人民币元	<u>2009年7月31日</u> 人民币元
酒店项目	229,747,876.07	<u>155,509,479.66</u>	<u>(4,297,597.40)</u>	<u>(76,081,899.85)</u>	<u>(208,643,479.98)</u>	<u>(4,866,277.14)</u>	91,368,101.36
减值准备	-						-
在建工程净值	<u>229,747,876.07</u>						<u>91,368,101.36</u>

	<u>2008年1月1日</u> 人民币元	<u>本年增加数</u> 人民币元	<u>试运行收入</u> 人民币元	<u>本年完工</u> <u>转入固定资产</u> 人民币元	<u>本年完工转入</u> <u>长期待摊费用</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
酒店项目	288,575,057.23	<u>475,264,316.62</u>	<u>(9,859,802.21)</u>	<u>(131,338,195.01)</u>	<u>(392,893,500.56)</u>	229,747,876.07
减值准备	-					-
在建工程净值	<u>288,575,057.23</u>					<u>229,747,876.07</u>

	<u>2007年1月1日</u> 人民币元	<u>本年增加数</u> 人民币元	<u>试运行收入</u> 人民币元	<u>本年完工</u> <u>转入固定资产</u> 人民币元	<u>本年完工转入</u> <u>长期待摊费用</u> 人民币元	<u>2007年12月31日</u> 人民币元
酒店项目	230,534,824.38	<u>544,809,640.52</u>	<u>(7,120,793.28)</u>	<u>(158,395,403.96)</u>	<u>(321,253,210.43)</u>	288,575,057.23
减值准备	-					-
在建工程净值	<u>230,534,824.38</u>					<u>288,575,057.23</u>

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度的资本化金额分别为人民币2,791,774.76元、人民币10,073,634.44元及人民币3,510,103.51元，用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为5.12%、6.30%及5.72%。

八、 合并财务报表项目附注 - 续

8. 无形资产

	<u>土地使用权</u> 人民币元	<u>软 件</u> 人民币元	<u>合 计</u> 人民币元
<u>原值</u>			
2007年1月1日	21,600,042.20	1,001,721.50	22,601,763.70
本年增加	390,000.00	636,663.50	1,026,663.50
2007年12月31日	21,990,042.20	1,638,385.00	23,628,427.20
本年增加	-	471,971.75	471,971.75
2008年12月31日	21,990,042.20	2,110,356.75	24,100,398.95
本期增加	-	70,580.00	70,580.00
2009年7月31日	21,990,042.20	2,180,936.75	24,170,978.95
<u>累计摊销</u>			
2007年1月1日	1,349,441.93	185,170.53	1,534,612.46
本年计提额	547,038.28	274,821.10	821,859.38
2007年12月31日	1,896,480.21	459,991.63	2,356,471.84
本年计提额	566,404.88	413,151.40	979,556.28
2008年12月31日	2,462,885.09	873,143.03	3,336,028.12
本期计提额	339,321.99	250,266.61	589,588.60
2009年7月31日	2,802,207.08	1,123,409.64	3,925,616.72
<u>净值</u>			
2007年12月31日	20,093,561.99	1,178,393.37	21,271,955.36
2008年12月31日	19,527,157.11	1,237,213.72	20,764,370.83
2009年7月31日	19,187,835.12	1,057,527.11	20,245,362.23
剩余摊销年限	13.5 至 36.3 年	1.0 至 4.5 年	

八、 合并财务报表项目附注 - 续

9. 长期待摊费用

	2009年1月1日 人民币元	本期在建工程转入 人民币元	本期增加额 人民币元	本期摊销数 人民币元	本年减少额 人民币元	2009年7月31日 人民币元
经营租入固定资产改良 室外附属工程租赁及其他	871,604,203.84 6,828,849.96	208,643,479.98 -	3,612,680.73 1,169,533.66	(51,436,546.68) (3,089,006.70)	- -	1,032,423,817.87 4,909,376.92
	<u>878,433,053.80</u>	<u>208,643,479.98</u>	<u>4,782,214.39</u>	<u>(54,525,553.38)</u>	<u>-</u>	<u>1,037,333,194.79</u>

	2008年1月1日 人民币元	本年在建工程转入 人民币元	本年增加额 人民币元	本年摊销数 人民币元	本年减少额 人民币元	2008年12月31日 人民币元
经营租入固定资产改良 室外附属工程租赁及其他	562,459,992.65 10,319,411.86	390,705,842.54 2,187,658.02	- 5,185,387.41	(69,590,465.21) (10,863,607.33)	(11,971,166.14) -	871,604,203.84 6,828,849.96
	<u>572,779,404.51</u>	<u>392,893,500.56</u>	<u>5,185,387.41</u>	<u>(80,454,072.54)</u>	<u>(11,971,166.14)</u>	<u>878,433,053.80</u>

	2007年1月1日 人民币元	本年在建工程转入 人民币元	本年增加额 人民币元	本年摊销数 人民币元	本年减少额 人民币元	2007年12月31日 人民币元
经营租入固定资产改良 室外附属工程租赁及其他	269,614,533.13 4,834,465.38	321,253,210.43 -	10,119,239.84 9,697,877.90	(38,526,990.75) (4,212,931.42)	- -	562,459,992.65 10,319,411.86
	<u>274,448,998.51</u>	<u>321,253,210.43</u>	<u>19,817,117.74</u>	<u>(42,739,922.17)</u>	<u>-</u>	<u>572,779,404.51</u>

10. 递延所得税余额

项目	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损			递延所得税资产		
	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
开办费	2,032,232.15	2,929,326.24	2,576,280.91	418,876.76	613,889.90	644,070.23
折旧及摊销	8,934,161.45	8,965,101.30	9,200,789.67	2,233,540.36	2,241,275.33	2,300,197.42
租赁费	19,215,770.10	12,619,084.94	4,379,340.63	4,739,401.58	3,101,195.71	1,094,835.16
会员卡	25,804,718.86	20,218,889.91	7,474,376.05	6,442,553.57	5,042,974.52	1,868,594.01
可抵扣亏损	16,635,666.54	15,738,778.21	11,852,272.44	4,015,757.22	3,791,523.21	2,963,068.10
其他	2,120,553.74	110,206.81	392,517.53	529,827.99	27,214.76	98,129.39
合计	<u>74,743,102.84</u>	<u>60,581,387.41</u>	<u>35,875,577.23</u>	<u>18,379,957.48</u>	<u>14,818,073.43</u>	<u>8,968,894.31</u>

项目	应纳税暂时性差异			递延所得税负债		
	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元	2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
无形资产摊销	241,101.26	186,193.48	-	60,275.32	46,548.37	-

以下可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
可抵扣亏损	<u>33,764,964.71</u>	<u>23,321,660.58</u>	<u>14,137,747.52</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

10. 递延所得税资产 - 续

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于 2014 年到期。未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
	人民币元	人民币元	人民币元
2008年	-	-	242,490.88
2009年	3,521,810.40	3,521,810.40	2,867,976.80
2010年	4,241,142.07	4,241,142.07	4,135,821.26
2011年	3,820,814.74	3,882,763.63	3,732,251.98
2012年	3,252,701.81	3,159,206.60	3,159,206.60
2013年	8,577,478.32	8,516,737.88	-
2014年	10,351,017.37	-	-
	<u>33,764,964.71</u>	<u>23,321,660.58</u>	<u>14,137,747.52</u>

11. 短期借款

	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
	人民币元	人民币元	人民币元
信用借款	723,100,000.00	706,700,000.00	857,850,000.00
保证借款	539,900,000.00	474,300,000.00	50,000,000.00
	<u>1,263,000,000.00</u>	<u>1,181,000,000.00</u>	<u>907,850,000.00</u>

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度上述借款年利率分别为4.78%至6.72%、4.60%至7.32%及4.60%至7.32%。于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，短期借款余额中银行提供的借款分别为人民币150,000,000.00元、人民币210,000,000.00元及人民币0元；关联方提供的借款为人民币1,130,000,000.00元、人民币971,000,000.00元及人民币907,850,000.00元。保证借款由锦江酒店集团股份有限公司和锦江旅馆投资提供担保。参见附注九3(b)及(c)。

12. 应付职工薪酬

项目	2007年			2007年			2008年			2009年
	1月1日	本年计提	本年支付	12月31日	本年计提	本年支付	12月31日	本期计提	本期支付	7月31日
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	11,742,316.66	75,503,958.64	67,612,797.17	19,633,478.13	122,682,331.70	114,051,367.98	28,264,441.85	87,650,307.12	92,762,919.84	23,151,829.13
职工福利费	-	3,895,711.96	3,895,711.96	-	5,407,089.26	5,407,089.26	-	2,216,222.01	2,216,222.01	-
社会保险费	1,230,599.27	13,420,844.56	12,837,876.46	1,813,567.37	18,591,035.62	18,787,885.22	1,616,717.77	13,192,259.93	13,223,749.94	1,585,227.76
其中：医疗保险费	649,088.86	4,230,073.73	3,829,991.08	1,049,171.51	5,531,997.26	5,540,501.53	1,040,667.24	3,870,135.75	3,884,919.02	1,025,883.97
基本养老保险费	532,520.77	8,142,034.56	7,998,837.08	675,718.25	11,398,929.77	11,558,625.05	516,022.97	8,150,797.07	8,178,390.05	488,429.99
失业保险费	42,639.54	667,984.77	647,706.63	62,917.68	1,029,915.13	1,043,478.70	49,354.11	709,770.57	700,396.16	58,728.52
工伤保险费	4,429.74	182,078.79	176,768.75	9,739.78	291,211.13	294,949.86	6,001.05	204,459.54	205,939.15	4,521.44
生育保险费	1,920.36	198,672.71	184,572.92	16,020.15	338,982.33	350,330.08	4,672.40	257,097.00	254,105.56	7,663.84
住房公积金	32,051.00	3,807,677.60	3,805,071.22	34,657.38	5,715,168.64	5,703,055.14	46,770.88	3,336,435.25	3,331,736.25	51,469.88
工会经费和职工教育经费	1,031,418.52	1,821,913.73	948,619.71	1,904,712.54	2,017,546.46	2,035,282.27	1,886,976.73	1,309,358.73	1,659,445.17	1,536,890.29
其他	-	136,408.83	25,660.20	110,748.63	851,076.81	624,639.52	337,185.92	352,635.44	183,343.84	506,477.52
	<u>14,036,385.45</u>	<u>98,586,515.32</u>	<u>89,125,736.72</u>	<u>23,497,164.05</u>	<u>155,264,248.49</u>	<u>146,609,319.39</u>	<u>32,152,093.15</u>	<u>108,057,218.48</u>	<u>113,377,417.05</u>	<u>26,831,894.58</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

13. 应交税费

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
所得税	4,869,761.30	9,562,313.77	10,150,800.43
营业税	4,783,362.98	4,168,327.07	2,986,836.33
其他	2,181,355.25	1,956,804.89	938,196.28
	<u>11,834,479.53</u>	<u>15,687,445.73</u>	<u>14,075,833.04</u>

14. 长期借款

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
信用借款	21,000,000.00	21,000,000.00	21,000,000.00
保证借款	149,000,000.00	150,000,000.00	46,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	-	-	-
一年后到期的长期借款	<u>170,000,000.00</u>	<u>171,000,000.00</u>	<u>67,500,000.00</u>

2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度上述借款年利率分别为5.13%至5.184%、6.93%至6.97%及5.27%至5.85%。于2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，长期借款余额中银行提供的借款分别为人民币100,000,000.00元、人民币100,000,000.00元及人民币0元；关联方提供的借款分别为人民币70,000,000.00元、人民币71,000,000.00元及人民币67,500,000.00元。保证借款中由锦江酒店集团和锦江旅馆投资提供担保。参见附注九3(b)及(c)。

15. 其他非流动负债

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2007年12月31日</u>
	人民币元	人民币元	人民币元
递延收益 - 奖励积分	<u>296,592.67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

16. 实收资本

公司注册资本为人民币 179,712,200.00 元，已全部到位。投资者按公司章程规定的资本投入情况如下：

	2009年7月31日、 2008年12月31日及2007年12月31日	
	人民币元	出资比例%
锦江酒店集团	128,000,000.00	71.22
锦江股份	35,942,435.00	20.00
自然人股东	15,769,765.00	8.78
	<u>179,712,200.00</u>	<u>100.00</u>

上述各方投入资本已经上海立信长江会计师事务所信长会师报字(2004)第 21871 号验资报告及上海众华沪银会计师事务所注众会字(2006)第 2080 号验资报告验证。

17. 资本公积

项目	2007年1月1日 人民币元	本年增加数 人民币元	本年减少数 人民币元	2007年12月31日
				2008年12月31日 及2009年7月31日 人民币元
股本溢价	452,947,215.23	199,351,789.68	(652,299,004.91)	-
其中：投资者投入的资本(注)	40,917,747.00	-	(40,917,747.00)	-
同一控制下企业合并的影响	412,029,468.23	199,351,789.68	(611,381,257.91)	-
合计	<u>452,947,215.23</u>	<u>199,351,789.68</u>	<u>(652,299,004.91)</u>	<u>-</u>

注：本年减少数为从锦江旅馆投资购入分、子公司的购买对价超过按股权比例享有的购入分子公司净资产的账面价值而相应冲减资本公积及未分配利润的金额。参见附注八、29。

八、 合并财务报表项目附注 - 续

18. 盈余公积

	<u>法定盈余公积金</u> 人民币元
2007年1月1日	22,949,279.12
本年计提	5,449,313.34
2007年12月31日	<u>28,398,592.46</u>
2008年1月1日	28,398,592.46
本年计提	3,176,483.26
重分类(注)	(14,399,865.80)
2008年12月31日及2009年7月31日	<u>17,175,209.92</u>

法定公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

注：参见合并所有者权益变动表。

19. 未分配利润

	<u>2009年1月1日至</u> <u>7月31日止期间</u> 人民币元	<u>2008年度</u> 人民币元	<u>2007年度</u> 人民币元
期/年初未分配利润	35,826,286.38	26,595,159.08	32,047,053.06
同一控制下企业合并影响	-	-	(36,777,071.90)
期/年初未分配利润	35,826,286.38	26,595,159.08	(4,730,018.84)
加：本期/年净利润	9,323,563.58	24,602,903.84	24,402,838.75
减：法定盈余公积 (1)	-	3,176,483.26	5,449,313.34
加：重分类 (2)	-	14,399,865.80	-
可供分配利润	45,149,849.96	62,421,445.46	14,223,506.57
减：本期/年利润分配 (3)	28,000,000.00	26,595,159.08	28,003,117.02
加：同一控制下企业合并影响	-	-	40,374,769.53
期/年末未分配利润 (4)	<u>17,149,849.96</u>	<u>35,826,286.38</u>	<u>26,595,159.08</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

19. 未分配利润 - 续

- (1) 根据公司章程规定，法定盈余公积金按照公司净利润之 10% 提取。公司法定盈余公积金累计额达到公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。
- (2) 参见合并所有者权益变动表。
- (3) 根据公司董事会批准，2008 年度及 2007 年度按投资比例分配经审定的年度可供分配的利润。
- (4) 截至 2009 年 7 月 31 日止，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积人民币 17,064,972.44 元。

20. 少数股东权益

本集团重要子公司少数股东权益如下：

	<u>2009年07月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元	<u>2007年12月31日</u> 人民币元
苏州新区锦狮旅馆有限公司	5,002,713.91	4,489,188.75	5,077,674.15
上海锦乐旅馆有限公司	4,002,936.50	3,083,555.96	4,373,386.83
南京锦绣旅馆有限公司	4,515,996.92	4,271,083.43	4,673,923.90
扬州锦扬旅馆有限公司	2,219,774.38	2,146,969.23	2,234,264.63
上海锦花旅馆有限公司	3,735,114.92	2,920,298.47	2,730,171.08
上海豫锦酒店管理有限公司	7,979,679.92	7,987,870.77	-
	<u>54,712,081.39</u>	<u>50,841,123.85</u>	<u>52,810,566.61</u>

21. 营业收入

	<u>2009年1月1日至</u> <u>7月31日止期间</u> 人民币元	<u>2008年度</u> 人民币元	<u>2007年度</u> 人民币元
客房	395,274,058.77	562,739,385.52	360,979,498.17
餐饮	66,223,367.11	121,683,643.40	97,682,934.53
加盟费收入	43,307,682.40	62,466,737.58	34,558,248.07
托管费收入	3,982,019.47	6,972,217.29	5,635,080.58
会员卡收入	13,140,092.72	15,296,192.82	9,561,768.01
商场销售收入	3,652,447.16	5,245,361.36	3,955,434.09
其他	21,541,146.36	26,037,585.88	15,732,706.16
	<u>547,120,813.99</u>	<u>800,441,123.85</u>	<u>528,105,669.61</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

22. 营业成本

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
餐饮	34,933,220.71	61,297,099.18	51,615,004.17
商场	2,517,544.77	3,726,681.94	2,306,320.87
其他	1,971,149.81	2,261,951.25	3,305,371.56
	<u>39,421,915.29</u>	<u>67,285,732.37</u>	<u>57,226,696.60</u>

23. 财务费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息支出	40,843,435.33	77,196,988.04	18,022,703.20
减：利息资本化	2,791,774.76	10,073,634.44	3,510,103.51
减：利息收入	381,728.90	1,230,048.74	700,114.08
减：汇兑收益	144.14	1,689.57	1,753.88
其他	3,872,002.30	5,618,833.00	2,984,450.57
	<u>41,541,789.83</u>	<u>71,510,448.29</u>	<u>16,795,182.30</u>

24. 资产减值损失

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
坏账准备	<u>82.09</u>	<u>91,737.23</u>	<u>168,676.39</u>

25. 投资收益

项目	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
长期股权投资收益	162,764.53	871,367.29	191,464.58
其中：按成本法核算的被投资单位			
宣告分派利润	-	510,769.43	106,192.03
按权益法确认收益	150,845.03	360,597.86	85,272.55
处置长期股权投资收益	11,919.50	-	-
合计	<u>162,764.53</u>	<u>871,367.29</u>	<u>191,464.58</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

26. 营业外收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
政府补助(注)	2,132,094.54	1,725,570.81	136,284.00
罚款收入	3,772.00	20,409.50	-
废品收入	-	387,080.13	338,511.30
拆迁补偿收入	4,071,149.00	19,858,123.98	-
其他	324,059.83	52,596.03	198,383.57
	<u>6,531,075.37</u>	<u>22,043,780.45</u>	<u>673,178.87</u>

注：均为与收益相关的当地财政局产业扶持资金补助。

27. 所得税费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
当期所得税费用	9,265,875.25	18,435,204.06	25,045,764.93
递延所得税费用	(3,548,157.10)	(5,802,630.75)	(3,949,613.67)
	<u>5,717,718.15</u>	<u>12,632,573.31</u>	<u>21,096,151.26</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
会计利润	17,197,475.03	42,047,090.48	50,800,479.70
按25%的税率计算的所得税费用 (2008年：25%；2007年度：33%)	4,299,368.76	10,511,772.62	16,764,158.30
无需纳税收入的税项影响	(570,734.89)	(217,841.82)	(1,862,990.65)
不可抵扣的费用的纳税影响	244,849.15	717,096.43	2,805,249.85
未确认可抵扣亏损和可抵扣 暂时性差异的纳税影响	2,587,754.34	2,129,184.47	4,665,456.68
税率调整导致期初递延所得税资产 余额的变化	-	-	1,216,795.31
上年度汇算清缴差异	(617,233.20)	171,187.92	-
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(226,286.01)	(678,826.31)	(2,492,518.23)
所得税费用	<u>5,717,718.15</u>	<u>12,632,573.31</u>	<u>21,096,151.26</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

28. 现金流量表补充资料

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
(1)将净利润调节为经营活动的现金流量:			
净利润	11,479,756.88	29,414,517.17	29,704,328.44
加: 资产减值准备	82.09	91,737.23	168,676.39
固定资产折旧	44,324,606.06	61,564,079.71	41,280,951.15
无形资产摊销	589,588.60	979,556.29	821,859.38
长期待摊费用摊销	54,525,553.38	80,454,072.54	42,739,922.17
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的收益	(4,101,902.82)	(19,858,123.98)	(27.40)
固定资产资产报废损失	70,427.62	167,988.22	89,580.25
财务费用	38,051,660.57	67,123,353.60	14,512,599.69
投资收益	(162,764.53)	(871,367.29)	(191,464.58)
递延所得税资产减少(减增加)	(3,561,884.05)	(5,849,179.12)	(3,949,613.67)
递延所得税负债增加(减减少)	13,726.95	46,548.37	-
存货的减少(减增加)	294,519.63	(2,198,504.54)	755,834.67
经营性应收项目的减少(减增加)	3,906,797.31	(22,657,451.17)	10,915,483.95
经营性应付项目的增加(减减少)	11,888,029.95	31,236,348.68	23,218,866.60
经营活动产生的现金流量净额	<u>157,318,197.64</u>	<u>219,643,575.71</u>	<u>160,066,997.04</u>
(2)现金及现金等价物净增加情况:			
现金的期/年末余额	235,379,211.40	227,277,575.24	160,344,410.08
减: 现金的期/年初余额	<u>227,277,575.24</u>	<u>160,344,410.08</u>	<u>94,060,262.89</u>
现金及现金等价物净增加额	<u><u>8,101,636.16</u></u>	<u><u>66,933,165.16</u></u>	<u><u>66,284,147.19</u></u>
其他与经营活动有关的现金流量:			
	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
项目			
租金	75,250,856.40	103,417,713.95	64,116,891.44
能源	38,771,716.17	56,670,306.48	37,783,766.09
物料消耗	22,323,613.41	41,769,659.72	21,079,731.96
清洁卫生费	12,032,896.92	16,729,414.86	9,030,639.13
其他	57,908,124.32	95,544,246.94	91,973,307.26
小计	<u><u>206,287,207.22</u></u>	<u><u>314,131,341.95</u></u>	<u><u>223,984,335.88</u></u>

29. 企业合并

(一) 本集团作为同一控制下企业合并的合并方

2007年度，本集团发生同一控制下的企业合并的基本情况如下：

(1) 被合并方基本情况：

被合并方的基本情况详见附注七。

同一控制下企业合并的判断依据：于企业合并前及合并后，对本集团及被合并的15家子公司及33家分公司实施最终控制的母公司为锦江酒店集团。

合并日为合并方实际取得被合并方控制权的日期。即被合并方的净资产和生产经营决策的控制权转移给合并方的日期。

(2) 被合并方于合并日及2006年12月31日的财务状况：

	2007年9月30日 账面价值 人民币元	2006年12月31日 账面价值 人民币元
子公司：		
资产	300,057,979.87	184,482,986.21
负债	(129,351,010.22)	(66,838,254.40)
子公司净资产小计	170,706,969.65	117,644,731.81
分公司净资产：	393,994,824.67	257,587,844.60
减：少数股东权益	(327,768.25)	(19,819.92)
净资产合计	<u>565,029,562.57</u>	<u>375,252,396.33</u>
减：合并对价	<u>611,924,235.38</u>	
初始投资成本超过按股权比例 享有的净资产的账面价值	<u>(46,894,672.81)</u>	

初始投资成本超过按股权比例享有的净资产的账面价值先冲减资本公积人民币40,917,747.00元，资本公积账面减至零后再冲减未分配利润人民币5,976,925.81元。

本公司以支付现金为合并对价，所支付对价在合并日的账面价值为：

	<u>金额</u> 人民币元
现金	<u>611,924,235.38</u>

八、 合并财务报表项目附注 - 续

29. 企业合并 - 续

(一) 本集团作为同一控制下企业合并的合并方 - 续

(3) 被合并方自合并当期期初至合并日经营成果:

	2007年1月1日 至2007年9月30日 分、子公司利润 人民币元	2006年度 被合并 分、子公司的利润 人民币元
营业收入	113,682,632.94	48,683,460.81
营业成本及费用	(122,413,912.07)	(58,195,144.37)
净亏损	<u>(8,731,279.13)</u>	<u>(9,511,683.56)</u>
少数股东损益	843,344.31	(712,223.44)
归属于母公司的亏损	<u>(9,574,623.44)</u>	<u>(8,799,460.12)</u>

30. 处置分公司及子公司

集团于 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间将全资子公司镇江京口锦江之星旅馆有限公司以及锦江之星旅馆有限公司长春解放大路分公司处置给锦江旅馆投资。以上交易于 2009 年 1 月 31 日完成，以上分、子公司在出售日前的经营成果和现金流量已分别在 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间的合并利润表和合并现金流量表中反映。已出售分公司及子公司于出售日的财务状况和 2009 年 1 月 1 日至出售日止期间经营成果如下表所示：

	2009年1月31日 分公司 人民币元	2009年1月31日 子公司 人民币元
流动资产	328.00	7,342,556.77
非流动资产	1,296,348.00	3,585,374.63
减：流动负债	<u>428,191.75</u>	<u>939,850.90</u>
归属于本公司股东的权益	<u>868,484.25</u>	<u>9,988,080.50</u>
处置分、子公司的对价		10,868,484.25
减：归属于本公司股东的权益		9,988,080.50
分公司拨入资金		<u>868,484.25</u>
处置分、子公司产生的收益		<u>11,919.50</u>

八、 合并财务报表附注 - 续

30. 处置分公司及子公司 - 续

	2009年1月1日 至1月31日止期间 分公司利润 人民币元	2009年1月1日 至1月31日止期间 子公司利润 人民币元
营业收入	-	-
营业成本及费用	-	-
利润（亏损）总额	-	-
少数股东损益	-	-
归属于母公司的损益（亏损）	-	-

2009年1月1日至7月31日期间处置分、子公司有关现金流量信息

	金额 人民币元
处置分、子公司的对价	10,868,484.25
处置分、子公司收到的现金和现金等价物	10,868,484.25
减：处置分、子公司而减少持有的现金和现金等价物	7,242,556.77
处置分、子公司所收到的现金净额	3,625,927.48

九、 关联方关系及其交易

(1)除附注七所述的子公司外，存在控制关系的关联方有：

关联方名称	注册地点	主营业务	与公司关系	经济性质或类型	法定代表人
锦江国际(集团)有限公司	上海	国有资产经营管理、企业投资及管理饭店管理、国内贸易、牧业管理等	最终控股股东	国有独资有限责任公司	俞敏亮
锦江酒店集团	上海	酒店事业、投资控股	母公司	H股上市公司	俞敏亮

(2)不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与公司的关系
锦江股份	公司股东
锦江旅馆投资	同一母公司
锦江国际集团财务有限责任公司(“锦江财务”)	同一母公司
上海白玉兰宾馆有限公司	同一母公司
上海锦江国际酒店物品有限公司	同一最终控股方
上海锦江国际实业投资股份有限公司	同一最终控股方
上海食品(集团)酒店管理公司	同一最终控股方
上海锦江乐园有限公司	同一最终控股方
上海庚杰投资管理有限公司	同一最终控股方
上海龙申商务服务有限公司	同一最终控股方

九、 关联方关系及其交易 - 续

(2)不存在控制关系的关联方关系的性质 - 续

<u>关联方名称</u>	<u>与公司的关系</u>
上海锦江国际旅馆投资有限公司下属公司：	
西安锦江之星旅馆有限公司	同一最终控股方
郑州锦江之星旅馆有限公司	同一最终控股方
天津锦江之星旅馆有限公司	同一最终控股方
天津河东区锦江之星旅馆有限公司	同一最终控股方
沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司	同一最终控股方
舟山沈家门锦江之星旅馆有限公司	同一最终控股方
天津锦津旅馆有限公司	同一最终控股方
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	同一最终控股方
上海锦浦投资管理有限公司	同一最终控股方
南京沪锦旅馆有限公司	同一最终控股方
昆山锦旅投资管理有限公司	同一最终控股方
常州锦旅投资管理有限公司	同一最终控股方
西安锦旅投资管理有限公司	同一最终控股方
长春锦江之星投资管理有限公司	同一最终控股方
长春锦旅投资管理有限公司	同一最终控股方

(3)公司及子公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易：

(a) 提供服务及采购

公司向关联方提供服务和采购的有关明细资料如下：

	<u>2009年1月1日至</u> <u>7月31日止期间</u> 人民币元	<u>2008年度</u> 人民币元	<u>2007年度</u> 人民币元
开发费收入			
锦江旅馆投资及其子公司	<u>1,895,000.00</u>	<u>450,000.00</u>	<u>417,000.00</u>
酒店管理及相关服务费收入			
锦江股份	767,744.15	1,237,546.84	1,140,598.89
锦江旅馆投资之子公司	2,231,289.39	3,714,546.64	2,641,267.91
上海白玉兰宾馆有限公司	335,825.23	724,251.67	788,997.01
上海锦江国际实业投资股份有限公司	155,492.45	623,458.00	455,748.64
上海食品(集团)酒店管理公司	194,799.45	358,567.54	373,312.13
上海龙申商务服务有限公司	165,514.80	313,846.60	-
	<u>3,850,665.47</u>	<u>6,972,217.29</u>	<u>5,399,924.58</u>
采购			
上海锦江国际酒店物品有限公司	<u>401,666.71</u>	<u>23,090,945.37</u>	<u>18,528,460.36</u>

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3)公司及子公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易： - 续

(b) 资金融通

	2009年1月1日 至7月31日止 期间发生额 人民币元	2009年 7月31日余额 人民币元	2008年度发生额 人民币元	2008年 12月31日余额 人民币元	2007年度发生额 人民币元	2007年 12月31日余额 人民币元	年利率 %
借入							
锦江旅馆投资	16,400,000.00	703,100,000.00	(141,400,000.00)	686,700,000.00	817,500,000.00	828,100,000.00	4.78-6.72
锦江财务	124,600,000.00	479,900,000.00	208,050,000.00	355,300,000.00	8,113,221.50	147,250,000.00	4.78-6.72
	<u>141,000,000.00</u>	<u>1,183,000,000.00</u>	<u>66,650,000.00</u>	<u>1,042,000,000.00</u>	<u>825,613,221.50</u>	<u>975,350,000.00</u>	

参见附注八11及14。

(c) 其他

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息支出			
锦江财务	10,480,433.01	21,199,307.81	8,525,133.90
锦江旅馆投资	20,450,887.70	44,699,263.37	5,463,235.11
	<u>30,931,320.71</u>	<u>65,898,571.18</u>	<u>13,988,369.01</u>
租赁费收入			
锦江旅馆投资	530,036.00	445,610.00	-
	<u>530,036.00</u>	<u>445,610.00</u>	<u>-</u>
技术服务费支出			
锦江旅馆投资	4,400,000.00	6,850,000.00	4,740,200.00
	<u>4,400,000.00</u>	<u>6,850,000.00</u>	<u>4,740,200.00</u>
租赁费支出			
锦江国际(集团)有限公司	-	1,702,942.20	1,797,204.41
上海庚杰投资管理有限公司	6,300,000.00	10,800,000.00	10,800,000.00
锦江股份	-	-	1,949,000.00
	<u>6,300,000.00</u>	<u>12,502,942.20</u>	<u>14,546,204.41</u>
项目人工支出			
锦江旅馆投资	1,143,256.08	3,414,444.68	3,047,843.79
	<u>1,143,256.08</u>	<u>3,414,444.68</u>	<u>3,047,843.79</u>

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3)公司及子公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易： - 续

(c) 其他 - 续

截至2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，锦江酒店集团分别为公司贷款人民币601,100,000.00元、人民币532,200,000.00元及人民币96,500,000.00元提供担保；锦江旅馆投资分别为公司贷款人民币87,800,000.00元、人民币92,100,000.00元及人民币0元提供担保。

截至2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，公司存放于锦江财务的银行存款分别为人民币88,929,607.64元、人民币69,779,690.56元及人民币67,879,745.53元。2009年1月1日至7月31日止期间、2008年度及2007年度公司向锦江财务收取的利息收入分别为人民币150,008.46元、人民币277,392.10元及人民币513,193.41元。

公司永久免费使用锦江国际(集团)有限公司注册及拥有的“锦江之星”和“Jin Jiang Inn”商标。

(d) 债权债务往来情形

科目	关联公司名称	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
		人民币元	人民币元	人民币元
应收账款	锦江旅馆投资及其子公司	2,398,282.20	481,898.70	13,394.00
	锦江酒店集团	-	5,344.00	2,446.00
		<u>2,398,282.20</u>	<u>487,242.70</u>	<u>15,840.00</u>
其他应收款	锦江旅馆投资及其子公司	2,812,880.98	1,440,485.72	503,183.96
	锦江国际(集团)有限公司	250,000.00	342,168.66	193,168.66
	上海白玉兰宾馆有限公司	1,199,922.70	575,448.52	996,972.53
	锦江股份	127,345.65	152,828.52	114,932.85
	上海锦江国际实业投资有限公司	53,078.39	379,039.57	232,408.86
		<u>4,443,227.72</u>	<u>2,889,970.99</u>	<u>2,040,666.86</u>
预付账款	上海锦江国际酒店物品有限公司	<u>14,263.50</u>	<u>361,806.06</u>	<u>740,839.70</u>

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3)公司及子公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易： - 续

(d) 债权债务往来情形 - 续

科目	关联公司名称	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
应付账款	上海锦江国际酒店 物品有限公司	77,003.34	1,516,961.42	2,553,500.48
	锦江旅馆投资及其子公司	4,790,200.00	790,200.00	1,640,200.00
	上海锦江乐园有限公司	385,938.53	848,035.72	268,773.82
	上海庚杰投资管理有限公司	3,358,333.34	2,600,000.00	-
		<u>8,611,475.21</u>	<u>5,755,197.14</u>	<u>4,462,474.30</u>
其他应付款	锦江旅馆投资及其子公司	1,697,528.57	1,255,678.60	473,742.18
	锦江国际(集团)有限公司	860,000.00	860,000.00	860,000.00
	锦江股份	92,740.90	119,051.70	-
	上海白玉兰宾馆有限公司	401,153.74	214,008.74	490,530.72
	上海锦江国际实业投资股份 有限公司	18,481.32	24,026.82	100,627.03
	<u>3,069,904.53</u>	<u>2,472,765.86</u>	<u>1,924,899.93</u>	
预收账款	锦江旅馆投资及其子公司	<u>296,700.00</u>	<u>353,200.00</u>	<u>-</u>
应付利息	锦江旅馆投资	<u>4,006,526.01</u>	<u>1,069,512.11</u>	<u>1,214,674.47</u>
应付股利	锦江旅馆投资	3,048,000.00	3,048,000.00	2,719,323.76
	锦江酒店集团	19,942,944.00	18,942,348.83	-
	锦江股份	5,600,000.00	-	-
	<u>28,590,944.00</u>	<u>21,990,348.83</u>	<u>2,719,323.76</u>	

十、金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见附注八。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本行所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的主要业务活动以人民币计价核算，因此，外汇风险对本集团的经营业绩不会产生重大影响。

1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与短期借款和长期借款中浮动利率借款人民币 340,000,000.00 元有关。在除利率外，借款其他变量不发生变动的情况下，借款利率上升或者下降 10%，当期利润将分别减少或者增加为 1,230 千元。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

十、金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本集团大部分银行借款为短期借款，于 2009 年 7 月 31 日，本集团流动负债超过流动资产为人民币 1,301,084,614.98 元。因本公司之母公司锦江酒店集团同意在可预见的将来提供一切必须之财务支援，以维持本集团的继续经营，因此，本集团管理层认为本集团不存在重大流动性风险。

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十一、承诺事项

(1) 资本承诺

	<u>2009年7月31日</u> 人民币千元	<u>2008年12月31日</u> 人民币千元	<u>2007年12月31日</u> 人民币千元
已签约但未于财务报表中拨备的 -购建长期资产承诺	<u>20,959</u>	<u>70,319</u>	<u>207,754</u>

(2) 租赁承诺

至资产负债表日止，公司对外签订的不可撤消的经营租赁合同情况如下：

	<u>2009年7月31日</u> 人民币千元	<u>2008年12月31日</u> 人民币千元	<u>2007年12月31日</u> 人民币千元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：			
资产负债表日后第 1 年	177,037	167,224	120,313
资产负债表日后第 2 年	179,028	168,554	118,923
资产负债表日后第 3 年	181,502	170,821	118,637
以后年度	<u>2,351,221</u>	<u>2,327,096</u>	<u>1,668,142</u>
合计	<u>2,888,788</u>	<u>2,833,695</u>	<u>2,026,015</u>

十二、公司报表主要项目注释

(1)应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	9,553,788.38	100.0	(17,393.61)	9,536,394.77	4,271,546.53	100.0	(17,393.61)	4,254,152.92	2,737,547.26	100.0	(14,579.67)	2,722,967.59
1至2年	5,311.90	-	-	5,311.90	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>9,559,100.28</u>	<u>100.0</u>	<u>(17,393.61)</u>	<u>9,541,706.67</u>	<u>4,271,546.53</u>	<u>100.0</u>	<u>(17,393.61)</u>	<u>4,254,152.92</u>	<u>2,737,547.26</u>	<u>100.0</u>	<u>(14,579.67)</u>	<u>2,722,967.59</u>

应收账款按客户类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
不重大的款项	9,559,100.28	100.0	(17,393.61)	9,541,706.67	4,271,546.53	100.0	(17,393.61)	4,254,152.92	2,737,547.26	100.0	(14,579.67)	2,722,967.59

应收账款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	17,393.61	14,579.67	4,790.44
本期/年计提额	-	3,117.59	10,789.23
本期/年转回数	-	(303.65)	-
本期/年转销数	-	-	(1,000.00)
年末数	<u>17,393.61</u>	<u>17,393.61</u>	<u>14,579.67</u>

(2)预付款项

项目	2009年7月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	1,093,275.93	64.2	1,449,329.67	71.6	2,495,741.70	100.0
1至2年	610,501.00	35.8	575,600.00	28.4	-	-
合计	<u>1,703,776.93</u>	<u>100.0</u>	<u>2,024,929.67</u>	<u>100.0</u>	<u>2,495,741.70</u>	<u>100.0</u>

类别	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
不重大的款项	<u>1,703,776.93</u>	<u>2,024,929.67</u>	<u>2,495,741.70</u>

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(3)其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	34,691,774.05	64.4	-	34,691,774.05	51,392,604.07	84.3	-	51,392,604.07	32,942,025.32	93.1	-	32,942,025.32
1至2年	10,068,510.41	18.7	-	10,068,510.41	9,197,124.88	15.1	-	9,197,124.88	2,171,305.81	6.1	-	2,171,305.81
2至3年	8,737,320.33	16.2	-	8,737,320.33	204,100.00	0.3	-	204,100.00	257,400.00	0.7	-	257,400.00
3年以上	362,911.86	0.7	-	362,911.86	189,605.52	0.3	-	189,605.52	16,280.00	0.1	-	16,280.00
	<u>53,860,516.65</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>53,860,516.65</u>	<u>60,983,434.47</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>60,983,434.47</u>	<u>35,387,011.13</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>35,387,011.13</u>

其他应收款按类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日				2007年12月31日			
	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
不重大的款项	<u>53,860,516.65</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>53,860,516.65</u>	<u>60,983,434.47</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>60,983,434.47</u>	<u>35,387,011.13</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>35,387,011.13</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
期/年初数	-	-	1,000.00
本期/年转回数	-	-	(1,000.00)
期/年末数	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(4)长期股权投资

		2009年 7月31日 人民币元	2008年 12月31日 人民币元	2007年 12月31日 人民币元
按权益法核算长期股权投资	(a)	10,778,191.88	10,627,346.85	10,266,748.98
按成本法核算长期股权投资	(b)	291,229,611.47	301,229,611.47	272,229,611.47
		<u>302,007,803.35</u>	<u>311,856,958.32</u>	<u>282,496,360.45</u>

(a) 按权益法核算长期股权投资

参见附注八、5 (1)。

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(4)长期股权投资 - 续

(b) 按成本法核算长期股权投资

被投资公司名称	初始投资成本 人民币元	2009年1月1日 人民币元	本期减少投资 人民币元	2009年7月31日 人民币元
对子公司的投资				
上海锦乐旅馆有限公司	2,080,000.00	2,080,000.00	-	2,080,000.00
宁波锦波旅馆有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00
苏州新区锦狮旅馆有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00
上海锦宏旅馆有限公司	9,500,000.00	9,500,000.00	-	9,500,000.00
无锡锦锡旅馆有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	-	4,500,000.00
北京锦江之星旅馆投资管理有限公司	22,400,000.00	22,400,000.00	-	22,400,000.00
南京锦绣旅馆有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00
上海锦海旅馆有限公司	700,000.00	700,000.00	-	700,000.00
上海锦花旅馆有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-	8,000,000.00
扬州锦扬旅馆有限公司	7,545,000.00	7,545,000.00	-	7,545,000.00
上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	-	18,000,000.00
大连锦江之星旅馆有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00	-	2,700,000.00
淮安锦江之星旅馆有限公司	600,000.00	5,656,840.42	-	5,656,840.42
上海锦亚旅馆有限公司	900,000.00	19,864,388.30	-	19,864,388.30
杭州锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	9,445,944.59	-	9,445,944.59
重庆锦江之星旅馆投资有限公司	1,800,000.00	16,513,162.23	-	16,513,162.23
成都锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	8,745,815.36	-	8,745,815.36
上海锦宁旅馆有限公司	1,000,000.00	10,697,367.84	-	10,697,367.84
上海锦闵旅馆有限公司	4,000,000.00	38,558,264.79	-	38,558,264.79
南昌孺子路锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
南昌南京西路锦江之星旅馆有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
沈阳锦江之星旅馆有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	-	15,000,000.00
嘉兴锦江之星旅馆有限公司	7,821,392.15	7,821,392.15	-	7,821,392.15
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)	-
张家港锦江之星旅馆有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00
南宁锦江之星旅馆有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	-	14,000,000.00
上海临青宾馆有限公司	(2,949,914.21)	(2,949,914.21)	-	(2,949,914.21)
上海锦奉旅馆有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00
天津沪锦投资管理有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	-	18,000,000.00
上海豫锦酒店管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00
拉萨锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00
小计	190,596,477.94	298,778,261.47	(10,000,000.00)	288,778,261.47
其他以成本法核算的投资				
郑州锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00
上海锦江酒店物品有限公司	451,350.00	451,350.00	-	451,350.00
锦源酒店管理软件开发公司	30,000.00	30,000.00	-	30,000.00
合计	193,077,827.94	301,259,611.47	(10,000,000.00)	291,259,611.47
减值准备		(30,000.00)		(30,000.00)
		301,229,611.47		291,229,611.47

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(4)长期股权投资 - 续

(b) 按成本法核算长期股权投资 - 续

被投资公司名称	初始投资成本 人民币元	2008年1月1日 人民币元	本年新增投资 人民币元	2008年12月31日 人民币元
对子公司的投资				
上海锦乐旅馆有限公司	2,080,000.00	2,080,000.00	-	2,080,000.00
宁波锦波旅馆有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00
苏州新区锦狮旅馆有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00
上海锦宏旅馆有限公司	9,500,000.00	9,500,000.00	-	9,500,000.00
无锡锦锡旅馆有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	-	4,500,000.00
北京锦江之星旅馆投资管理有限公司	22,400,000.00	22,400,000.00	-	22,400,000.00
南京锦绣旅馆有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00
上海锦海旅馆有限公司	700,000.00	700,000.00	-	700,000.00
上海锦花旅馆有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-	8,000,000.00
扬州锦扬旅馆有限公司	7,545,000.00	7,545,000.00	-	7,545,000.00
上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	-	18,000,000.00
大连锦江之星旅馆有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00	-	2,700,000.00
淮安锦江之星旅馆有限公司	600,000.00	5,656,840.42	-	5,656,840.42
上海锦亚旅馆有限公司	900,000.00	19,864,388.30	-	19,864,388.30
杭州锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	9,445,944.59	-	9,445,944.59
重庆锦江之星旅馆投资有限公司	1,800,000.00	16,513,162.23	-	16,513,162.23
成都锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	8,745,815.36	-	8,745,815.36
上海锦宁旅馆有限公司	1,000,000.00	10,697,367.84	-	10,697,367.84
上海锦闵旅馆有限公司	4,000,000.00	38,558,264.79	-	38,558,264.79
南昌孺子路锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
南昌南京西路锦江之星旅馆有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
沈阳锦江之星旅馆有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	-	15,000,000.00
嘉兴锦江之星旅馆有限公司	7,821,392.15	7,821,392.15	-	7,821,392.15
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
张家港锦江之星旅馆有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00
南宁锦江之星旅馆有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	-	14,000,000.00
上海临青宾馆有限公司	(2,949,914.21)	(2,949,914.21)	-	(2,949,914.21)
上海锦奉旅馆有限公司	4,000,000.00	-	4,000,000.00	4,000,000.00
天津沪锦投资管理有限公司	18,000,000.00	-	18,000,000.00	18,000,000.00
上海豫锦酒店管理有限公司	6,000,000.00	-	6,000,000.00	6,000,000.00
拉萨锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00
小计	190,596,477.94	269,778,261.47	29,000,000.00	298,778,261.47
其他以成本法核算的投资				
郑州锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00
上海锦江酒店物品有限公司	451,350.00	451,350.00	-	451,350.00
锦源酒店管理软件开发公司	30,000.00	30,000.00	-	30,000.00
合计	193,077,827.94	272,259,611.47	29,000,000.00	301,259,611.47
减值准备		(30,000.00)		(30,000.00)
		272,229,611.47		301,229,611.47

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(4)长期股权投资 - 续

(b) 按成本法核算长期股权投资 - 续

被投资公司名称	初始投资成本 人民币元	2007年1月1日 人民币元	本年新增投资 人民币元	2007年12月31日 人民币元
对子公司的投资				
上海锦乐旅馆有限公司	2,080,000.00	2,080,000.00	-	2,080,000.00
宁波锦波旅馆有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00
苏州锦狮旅馆有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00
上海锦宏旅馆有限公司	9,500,000.00	9,500,000.00	-	9,500,000.00
无锡锦锡旅馆有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	-	4,500,000.00
北京锦江之星旅馆投资管理有限公司	22,400,000.00	22,400,000.00	-	22,400,000.00
南京锦绣旅馆有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00
上海锦海旅馆有限公司	700,000.00	700,000.00	-	700,000.00
上海锦花旅馆有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-	8,000,000.00
扬州锦扬旅馆有限公司	7,545,000.00	7,545,000.00	-	7,545,000.00
上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	-	18,000,000.00
大连锦江之星旅馆有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00	-	2,700,000.00
淮安锦江之星旅馆有限公司	600,000.00	600,000.00	5,056,840.42	5,656,840.42
上海锦亚旅馆有限公司	900,000.00	900,000.00	18,964,388.30	19,864,388.30
杭州锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8,445,944.59	9,445,944.59
重庆锦江之星旅馆有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	14,713,162.23	16,513,162.23
成都锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7,745,815.36	8,745,815.36
上海锦宁旅馆有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9,697,367.84	10,697,367.84
上海锦闵旅馆有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	34,558,264.79	38,558,264.79
南昌孺子路锦江之星旅馆有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9,000,000.00	10,000,000.00
南昌南京西路锦江之星旅馆有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
沈阳锦江之星旅馆有限公司	15,000,000.00	-	15,000,000.00	15,000,000.00
嘉兴锦江之星旅馆有限公司	7,821,392.15	-	7,821,392.15	7,821,392.15
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
张家港锦江之星旅馆有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5,000,000.00
南宁锦江之星旅馆有限公司	14,000,000.00	-	14,000,000.00	14,000,000.00
上海临青宾馆旅馆有限公司	(2,949,914.21)	-	(2,949,914.21)	(2,949,914.21)
小计	161,596,477.94	102,725,000.00	167,053,261.47	269,778,261.47
其他以成本法核算的投资				
郑州锦江之星旅馆有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00
上海锦江酒店物品有限公司	451,350.00	451,350.00	-	451,350.00
锦源酒店管理软件开发公司	30,000.00	30,000.00	-	30,000.00
合计	164,077,827.94	105,206,350.00	167,053,261.47	272,259,611.47
减值准备		(30,000.00)		(30,000.00)
		105,176,350.00		272,229,611.47

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(5) 固定资产

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	电子设备、 器具及家具 人民币元	装修支出 人民币元	合计 人民币元
原值						
2007年1月1日	35,561,304.40	35,758,953.28	2,322,035.90	10,765,183.18	4,617,170.96	89,024,647.72
本年重分类	2,236,058.00	(66,941.00)	-	142,061.00	(2,311,178.00)	-
本年增加额	-	59,952,972.81	321,077.00	35,078,821.24	-	95,352,871.05
本年在建工程转入	-	12,134,699.04	-	1,062,524.78	-	13,197,223.82
本年减少额	-	(154,976.82)	-	(210,949.01)	-	(365,925.83)
2007年12月31日	37,797,362.40	107,624,707.31	2,643,112.90	46,837,641.19	2,305,992.96	197,208,816.76
本年重分类	119,646.00	(36,982,185.41)	-	36,862,539.41	-	-
本年增加额	-	654,728.24	589,933.47	15,037,995.72	-	16,282,657.43
本年在建工程转入	-	55,208,353.43	-	50,211,487.33	111,162.00	105,531,002.76
本年减少额	-	(83,322.00)	(378,717.00)	(186,507.35)	-	(648,546.35)
2008年12月31日	37,917,008.40	126,422,281.57	2,854,329.37	148,763,156.30	2,417,154.96	318,373,930.60
本期增加额	-	1,428,008.63	148,900.00	5,943,333.87	-	7,520,242.50
本期在建工程转入	-	32,605,543.43	-	38,492,563.55	-	71,098,106.98
本期减少额	-	(92,009.00)	(143,650.00)	(196,319.36)	-	(431,978.36)
2009年7月31日	37,917,008.40	160,363,824.63	2,859,579.37	193,002,734.36	2,417,154.96	396,560,301.72
累计折旧						
2007年1月1日	2,064,531.26	11,612,364.76	507,058.90	3,203,876.59	1,692,962.70	19,080,794.21
本年重分类	-	(15,521.30)	-	15,521.30	-	-
本年增加额(注)	1,770,077.70	11,051,603.75	340,190.52	6,438,924.47	-	19,600,796.44
本年减少额	-	(23,356.26)	-	(213,471.02)	-	(236,827.28)
2007年12月31日	3,834,608.96	22,625,090.95	847,249.42	9,444,851.34	1,692,962.70	38,444,763.37
本年重分类	386,233.33	(9,982,591.46)	-	9,982,591.46	(386,233.33)	-
本年增加额	1,170,563.76	11,462,357.95	387,095.86	19,396,064.67	472,314.82	32,888,397.06
本年减少额	-	(37,547.77)	(226,123.00)	(110,998.99)	-	(374,669.76)
2008年12月31日	5,391,406.05	24,067,309.67	1,008,222.28	38,712,508.48	1,779,044.19	70,958,490.67
本期新增额	682,828.86	9,136,879.80	225,802.73	16,810,471.27	282,001.37	27,137,984.03
本期减少额	-	(64,016.20)	(51,175.44)	(55,477.69)	-	(170,669.33)
2009年7月31日	6,074,234.91	33,140,173.27	1,182,849.57	55,467,502.06	2,061,045.56	97,925,805.37
净值						
2007年12月31日	33,962,753.44	84,999,616.36	1,795,863.48	37,392,789.85	613,030.26	158,764,053.39
2008年12月31日	32,525,602.35	102,354,971.90	1,846,107.09	110,050,647.82	638,110.77	247,415,439.93
2009年7月31日	31,842,773.49	127,223,651.36	1,676,729.80	137,535,232.30	356,109.40	298,634,496.35

注：其中 2007 年度公司计提的折旧为人民币 10,112,516.22 元，从锦江旅馆投资购入分公司所引起的累计折旧增加额为人民币 9,488,280.22 元。

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(6)在建工程

	<u>2009年1月1日</u> 人民币元	<u>本年增加数</u> 人民币元	<u>试运行收入</u> 人民币元	<u>本年完工</u> <u>转入固定资产</u> 人民币元	<u>本年完工转入</u> <u>长期待摊费用</u> 人民币元	<u>2009年7月31日</u> 人民币元
酒店项目	213,319,629.79	132,914,571.60	(3,628,142.40)	(71,098,106.98)	(200,804,307.91)	70,703,644.10
减值准备	-					-
在建工程净值	<u>213,319,629.79</u>					<u>70,703,644.10</u>
	<u>2008年1月1日</u> 人民币元	<u>本年增加数</u> 人民币元	<u>试运行收入</u> 人民币元	<u>本年完工</u> <u>转入固定资产</u> 人民币元	<u>本年完工转入</u> <u>长期待摊费用</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
酒店项目	222,864,315.74	417,480,200.89	(8,393,124.36)	(105,531,002.76)	(313,100,759.72)	213,319,629.79
减值准备	-					-
在建工程净值	<u>222,864,315.74</u>					<u>213,319,629.79</u>
	<u>2007年1月1日</u> 人民币元	<u>本年增加数</u> 人民币元	<u>试运行收入</u> 人民币元	<u>本年完工</u> <u>转入固定资产</u> 人民币元	<u>本年完工转入</u> <u>长期待摊费用</u> 人民币元	<u>2007年12月31日</u> 人民币元
酒店项目	17,352,032.08	303,463,547.44	(1,257,550.53)	(13,197,223.82)	(83,496,489.43)	222,864,315.74
减值准备	-					-
在建工程净值	<u>17,352,032.08</u>					<u>222,864,315.74</u>

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(7)无形资产

	软件 人民币元
<u>原值</u>	
2007年1月1日	494,088.03
本年增加	833,901.22
	<hr/>
2007年12月31日	1,327,989.25
本年增加	357,596.01
	<hr/>
2008年12月31日	1,685,585.26
本期增加	69,830.00
	<hr/>
2009年7月31日	1,755,415.26
	<hr/>
<u>累计摊销</u>	
2007年1月1日	42,220.59
本年增加额(注)	307,783.01
	<hr/>
2007年12月31日	350,003.60
本年计提额	320,136.98
	<hr/>
2008年12月31日	670,140.58
本期计提额	202,883.87
	<hr/>
2009年7月31日	873,024.45
	<hr/>
<u>净值</u>	
2007年12月31日	977,985.65
	<hr/> <hr/>
2008年12月31日	1,015,444.68
	<hr/> <hr/>
2009年7月31日	882,390.81
	<hr/> <hr/>
剩余摊销年限	1.0至4.5年

注：其中 2007 年度公司计提的无形资产摊销为人民币 229,567.59 元，从锦江旅馆投资购入分公司所引起的累计摊销增加额为人民币 78,215.42 元。

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(8)长期待摊费用

	<u>2009年1月1日</u> 人民币元	<u>本期在建工程转入</u> 人民币元	<u>本期增加额</u> 人民币元	<u>本期摊销数</u> 人民币元	<u>2009年7月31日</u> 人民币元
经营租入固定资产改良	602,193,223.67	200,804,307.91	4,165,759.81	(37,314,069.95)	769,849,221.44
室外附属工程租赁及其他	<u>6,711,086.76</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>(1,830,817.66)</u>	<u>4,880,269.10</u>
	<u>608,904,310.43</u>	<u>200,804,307.91</u>	<u>4,165,759.81</u>	<u>(39,144,887.61)</u>	<u>774,729,490.54</u>
	<u>2008年1月1日</u> 人民币元	<u>本年在建工程转入</u> 人民币元	<u>本年增加额</u> 人民币元	<u>本年摊销数</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
经营租入固定资产改良	340,681,816.07	313,100,759.72		(51,589,352.12)	602,193,223.67
室外附属工程租赁及其他	<u>4,800,049.27</u>	<u> </u>	<u>3,284,444.04</u>	<u>(1,373,406.55)</u>	<u>6,711,086.76</u>
	<u>345,481,865.34</u>	<u>313,100,759.72</u>	<u>3,284,444.04</u>	<u>(52,962,758.67)</u>	<u>608,904,310.43</u>
	<u>2007年1月1日</u> 人民币元	<u>本年在建工程转入</u> 人民币元	<u>本年增加额</u> 人民币元	<u>本年摊销数</u> 人民币元	<u>2007年12月31日</u> 人民币元
经营租入固定资产改良	87,452,893.89	83,496,489.43	198,499,255.54	(28,766,822.79)	340,681,816.07
室外附属工程租赁及其他	<u>3,527,899.74</u>	<u>-</u>	<u>2,030,800.40</u>	<u>(758,650.87)</u>	<u>4,800,049.27</u>
	<u>90,980,793.63</u>	<u>83,496,489.43</u>	<u>200,530,055.94</u>	<u>(29,525,473.66)</u>	<u>345,481,865.34</u>

(9)营业收入

	<u>2009年1月1日至</u> <u>7月31日止期间</u> 人民币元	<u>2008年度</u> 人民币元	<u>2007年度</u> 人民币元
客房	241,593,195.92	294,079,249.28	97,834,840.24
餐饮	24,373,810.05	38,927,820.58	24,357,008.77
加盟费收入	44,057,682.40	62,466,737.58	34,558,248.07
托管费收入	9,929,482.10	14,021,292.79	9,430,641.96
会员卡收入	10,740,679.56	12,739,431.33	8,450,654.92
商场	1,936,412.22	2,518,875.34	1,192,285.39
其他	17,581,531.23	17,514,123.39	9,789,434.11
	<u>350,212,793.48</u>	<u>442,267,530.29</u>	<u>185,613,113.46</u>

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(10)营业成本

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
餐饮	13,371,240.30	19,584,544.03	12,144,790.17
商场	1,302,324.01	1,678,963.76	775,024.94
其他	1,733,260.49	1,924,284.27	1,711,591.59
	<u>16,406,824.80</u>	<u>23,187,792.06</u>	<u>14,631,406.70</u>

(11)投资收益

项目	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
长期股权投资收益	150,845.03	29,015,367.29	88,604,050.61
其中：按成本法核算的被投资单位			
宣告分派利润	-	28,654,769.42	88,518,778.07
按权益法确认收益	150,845.03	360,597.87	85,272.54
持有至到期投资收益	-	-	67,046.74
合计	<u>150,845.03</u>	<u>29,015,367.29</u>	<u>88,671,097.35</u>

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(12)现金流量表补充资料

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
(1)将净利润调节为经营活动的现金流量:			
净利润	2,871,593.07	31,764,832.62	91,206,861.48
加: 资产减值准备	-	2,813.94	9,789.23
固定资产折旧	27,137,984.23	32,888,397.06	10,112,516.22
无形资产摊销	202,883.87	320,136.98	229,567.59
长期待摊费用摊销	39,144,887.61	52,962,758.67	29,525,473.66
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的损失	68,099.31	72,078.68	42,920.09
财务费用	30,468,725.07	53,495,633.50	7,758,584.04
投资收益	(150,845.03)	(29,015,367.29)	(88,671,097.35)
递延所得税资产减少(减增加)	(2,629,601.75)	(2,202,205.44)	(392,630.91)
存货的减少(减增加)	(81,408.78)	(1,933,298.82)	42,682.71
经营性应收项目的减少(减增加)	(6,202,220.70)	(18,664,994.84)	1,129,574.25
经营性应付项目的增加(减减少)	9,833,731.38	7,523,702.37	56,300,882.64
经营活动产生的现金流量净额	<u>100,663,828.28</u>	<u>127,214,487.43</u>	<u>107,295,123.65</u>
(2)现金及现金等价物净增加情况:			
现金的期/年末余额	141,225,310.24	104,048,408.25	74,612,825.64
减: 现金的期/年初余额	<u>104,048,408.25</u>	<u>74,612,825.64</u>	<u>14,024,691.02</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>37,176,901.99</u>	<u>29,435,582.61</u>	<u>60,588,134.62</u>

(13)关联方关系与交易

(a) 存在控制关系的关联方

除附注七所列示的子公司外, 详见附注九、(1)。

(b) 不存在控制关系的关联方及性质。

详见附注九、(2)。

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(13)关联方关系与交易 - 续

(c) 提供服务及采购

公司向关联方提供服务和采购的有关明细资料如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
开发费收入			
锦江旅馆投资及其子公司	1,895,000.00	450,000.00	417,000.00
下属子公司	-	-	228,300.00
	<u>1,895,000.00</u>	<u>450,000.00</u>	<u>645,300.00</u>
酒店管理及相关服务费收入			
锦江股份	767,744.15	1,237,546.84	1,140,598.89
锦江旅馆投资之子公司	2,231,289.39	1,817,915.03	2,641,267.91
上海白玉兰宾馆有限公司	335,825.23	724,251.67	788,997.01
上海锦江国际实业投资股份有限公司	155,492.45	623,458.00	455,748.64
上海食品(集团)酒店管理公司	194,799.45	358,567.54	373,312.13
上海龙申商务服务有限公司	165,514.80	313,846.60	-
下属子公司	5,947,462.63	8,945,707.11	6,751,190.20
	<u>9,798,128.10</u>	<u>14,021,292.79</u>	<u>12,151,114.78</u>
采购			
上海锦江国际酒店物品有限公司	57,386.83	12,813,808.03	7,982,709.99

(d) 资金融通

	2009年1月1日 至7月31日止 期间发生额 人民币元	2009年 7月31日余额 人民币元	2008年度发生额 人民币元	2008年 12月31日余额 人民币元	2007年度发生额 人民币元	2007年 12月31日余额 人民币元	年利率 %
借入							
锦江旅馆投资	-	565,200,000.00	(139,800,000.00)	565,200,000.00	705,000,000.00	705,000,000.00	4.78-6.72
锦江财务	130,000,000.00	371,100,000.00	144,600,000.00	241,100,000.00	35,550,000.00	96,500,000.00	4.78-6.72
	<u>130,000,000.00</u>	<u>936,300,000.00</u>	<u>4,800,000.00</u>	<u>806,300,000.00</u>	<u>740,550,000.00</u>	<u>801,500,000.00</u>	

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(13)关联方关系与交易 - 续

(e) 其他

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元	2007年度 人民币元
利息支出			
锦江财务	6,988,810.38	14,574,757.41	4,452,083.69
锦江旅馆投资	16,306,694.83	37,513,923.23	2,694,998.40
	<u>23,295,505.21</u>	<u>52,088,680.64</u>	<u>7,147,082.09</u>
技术服务费支出			
锦江旅馆投资	4,400,000.00	6,850,000.00	4,000,000.00
租赁费收入			
锦江旅馆投资	-	445,610.00	-
租赁费支出			
锦江国际(集团)有限公司	-	1,702,942.20	1,797,204.41
项目人工支出			
锦江旅馆投资	991,477.96	2,972,898.58	2,188,651.97

截至2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，锦江酒店集团为公司贷款提供担保分别为人民币601,100,000.00元、人民币431,100,000.00元及人民币96,500,000.00元。

截至2009年7月31日、2008年12月31日及2007年12月31日，公司存放于锦江财务的银行存款分别为人民币39,283,472.80元、人民币24,715,406.40元及人民币28,622,139.20元。2009年1月1日至2009年7月31日止期间、2008年度及2007年度，公司向锦江财务收取的利息收入分别为人民币68,307.06元、人民币198,054.80元及人民币56,279.66元。

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(13)关联方关系与交易 - 续

(f) 债权债务往来情形

科目	关联公司名称	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
		人民币元	人民币元	人民币元
应收账款	下属子公司	47,334.20	57,879.00	50,591.30
	锦江旅馆投资及其子公司	2,398,282.20	481,898.70	12,854.10
		<u>2,445,616.40</u>	<u>539,777.70</u>	<u>63,445.40</u>
其他应收款	锦江旅馆投资及其子公司	2,702,859.19	799,877.14	139,793.57
	锦江国际(集团)有限公司	250,000.00	342,168.66	193,168.66
	上海白玉兰宾馆有限公司	1,199,922.70	575,448.52	996,972.53
	锦江酒店股份	178,290.29	129,848.76	114,932.85
	上海锦江国际实业投资 有限公司	53,078.39	379,039.57	232,408.86
	下属子公司	<u>6,856,930.66</u>	<u>9,076,486.94</u>	<u>1,200,638.48</u>
	<u>11,241,081.23</u>	<u>11,302,869.59</u>	<u>2,877,914.95</u>	
预付账款	上海锦江国际酒店 物品有限公司	14,263.50	64,159.50	377,510.50
	下属子公司	-	-	178,000.00
		<u>14,263.50</u>	<u>64,159.50</u>	<u>555,510.50</u>
应付账款	锦江旅馆投资	4,050,000.00	-	900,000.00
	上海锦江国际酒店 物品有限公司	76,936.14	660,442.96	932,037.64
	下属子公司	189,210.00	188,760.00	-
		<u>4,316,146.14</u>	<u>849,202.96</u>	<u>1,832,037.64</u>
其他应付款	锦江旅馆投资及其子公司	1,198,705.21	789,941.88	472,596.80
	上海白玉兰宾馆有限公司	401,153.74	214,008.74	490,530.72
	上海锦江国际实业投资股份 有限公司	18,481.32	24,026.82	100,627.03
	下属子公司	<u>40,911,335.39</u>	<u>21,705,074.75</u>	<u>8,106,459.86</u>
		<u>42,529,675.66</u>	<u>22,733,052.19</u>	<u>9,170,214.41</u>

十二、公司报表主要项目注释 - 续

(13)关联方关系与交易 - 续

(f) 债权债务往来情形 - 续

<u>科目</u>	<u>关联公司名称</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元	<u>2007年12月31日</u> 人民币元
预收账款	锦江旅馆投资之子公司	296,700.00	353,200.00	-
应付股利	锦江酒店集团	19,942,944.00	18,942,348.83	-
	锦江股份	5,600,000.00	-	-
		25,542,944.00	18,942,348.83	-

十三、财务报表之批准

本公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度公司及合并财务报表于 2009 年 9 月 29 日已经本公司董事会批准。

* * * 财务报表结束 * * *

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

专项审计报告及备考财务报表

2009年1月1日至7月31日止期间及2008年度

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

专项审计报告及备考财务报表

2009年1月1日至7月31日止期间及2008年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
备考合并资产负债表	3 - 4
备考合并利润表	5
备考公司资产负债表	6 - 7
备考公司利润表	8
备考财务报表附注	9 - 64

专项审计报告

德师报(审)字(09)第 S0057 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”)按备考财务报表附注二所述的备考财务报表编制基础编制的锦江股份于 2009 年 7 月 31 日及 2008 年 12 月 31 日的备考合并及公司资产负债表，及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间及 2008 年度的备考合并及公司利润表以及备考财务报表附注(以下统称“备考财务报表”)。

一、管理层对备考合并财务报表的责任

按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表是锦江股份管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与备考财务报表编制相关的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对备考财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对备考财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关备考财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与备考财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价备考财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，上述锦江股份的备考合并及公司财务报表已经按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制，在所有重大方面公允地反映了锦江股份按该编制基础列报的 2009 年 7 月 31 日及 2008 年 12 月 31 日的备考合并及公司财务状况以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间及 2008 年度的备考合并及公司经营成果。

本报告仅供锦江股份同上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

唐恋炯

倪 敏

2009 年 9 月 29 日

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

备考合并资产负债表

2009年7月31日及2008年12月31日

<u>资产</u>	<u>附注</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
<u>流动资产</u>			
货币资金	八 1	1,110,005,038	1,080,262,607
应收账款	八 2	18,840,085	10,614,405
预付款项	八 3	17,712,045	18,109,219
应收利息		3,178,907	7,487,490
应收股利	八 4	39,426,081	1,330,632
其他应收款	八 5	96,034,345	100,649,326
存货	八 6	17,605,483	13,251,380
其他流动资产	八 7	10,000,000	-
<u>流动资产合计</u>		<u>1,312,801,984</u>	<u>1,231,705,059</u>
<u>非流动资产</u>			
可供出售金融资产	八 8	2,747,749,834	914,230,131
长期股权投资	八 9	243,905,197	316,659,786
固定资产	八 10	1,048,743,842	946,523,126
在建工程	八 11	281,859,705	372,075,983
无形资产	八 12	198,444,560	182,527,738
长期待摊费用	八 13	1,081,793,819	910,063,357
递延所得税资产	八 14	25,130,925	19,250,186
<u>非流动资产合计</u>		<u>5,627,627,882</u>	<u>3,661,330,307</u>
<u>资产总计</u>		<u>6,940,429,866</u>	<u>4,893,035,366</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

备考合并资产负债表 - 续

2009年7月31日及2008年12月31日

<u>负债及股东权益</u>	<u>附注</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
流动负债			
短期借款	八 15	559,900,000	503,400,000
应付账款	八 16	245,888,483	210,310,179
预收款项	八 17	47,626,920	46,110,837
应付职工薪酬	八 18	48,784,942	52,240,632
应交税费	八 19	50,209,061	33,115,330
应付股利	八 20	3,715,067	5,978,092
其他应付款	八 21	105,938,413	63,551,653
一年内到期的长期应付款	八 23	281,090	-
流动负债合计		1,062,343,976	914,706,723
非流动负债			
长期借款	八 22	172,040,000	173,040,000
长期应付款	八 23	25,900,477	24,629,603
递延所得税负债	八 14	639,890,164	181,058,768
其他非流动负债		296,593	-
非流动负债合计		838,127,234	378,728,371
负债合计		1,900,471,210	1,293,435,094
股东权益			
归属于母公司股东的权益		4,972,632,883	3,545,924,751
少数股东权益		67,325,773	53,675,521
股东权益合计		5,039,958,656	3,599,600,272
负债和股东权益总计		6,940,429,866	4,893,035,366

附注为备考财务报表的组成部分。

第 3 页至第 64 页的备考合并财务报表由下列负责人签署：

俞敏亮

陈灏

卢正刚

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

备考合并利润表

2009年1月1日至7月31日止期间及2008年度

	附注	2009年1月1日 至7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
营业收入	八 24	750,098,483	1,070,290,819
减：营业成本	八 24	85,043,355	119,167,676
营业税金及附加		41,732,000	57,295,022
销售费用		428,414,288	577,365,059
管理费用		149,922,638	214,256,144
财务费用	八 25	17,963,065	17,721,052
资产减值损失		158,024	503,266
加：投资收益	八 26	227,478,940	175,869,798
其中：对联营企业和 合营公司的投资收益		46,436,523	68,813,214
营业利润		254,344,053	259,852,398
加：营业外收入	八 27	9,247,180	40,896,747
减：营业外支出		857,265	1,748,047
其中：非流动资产处置损失		137,554	280,492
利润总额		262,733,968	299,001,098
减：所得税费用	八 28	36,993,874	31,136,291
净利润		225,740,094	267,864,807
归属于母公司股东的净利润		223,714,490	264,164,754
少数股东损益		2,025,604	3,700,053
每股收益			
基本每股收益	八 29	0.3709	0.4379
稀释每股收益	八 29	0.3709	0.4379
其他综合收益(损失)	八 30	1,375,139,777	(2,288,890,379)
综合收益(损失)总额		1,600,879,871	(2,021,025,572)
归属于母公司股东的综合收益(损失)总额		1,598,854,267	(2,024,725,625)
归属于少数股东综合收益总额		2,025,604	3,700,053

附注为备考财务报表的组成部分。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

备考公司资产负债表

2009年7月31日及2008年12月31日

<u>资产</u>	<u>附注</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
流动资产			
货币资金		456,840,532	372,888,177
应收账款		1,329,764	947,718
预付款项		14,231,867	14,194,704
应收利息		1,710,701	6,568,381
应收股利	十二 1	45,555,490	1,501,230
其他应收款		17,104,913	15,403,250
存货		989,340	1,529,165
流动资产合计		<u>537,762,607</u>	<u>413,032,625</u>
非流动资产			
可供出售金融资产		2,738,566,689	909,205,746
长期应收款		10,328,000	10,328,000
长期股权投资	十二 2	2,235,796,850	2,283,062,458
固定资产		39,658,719	43,322,191
在建工程		47,500	-
无形资产		72,446,865	73,902,270
长期待摊费用		15,900,781	18,429,388
非流动资产合计		<u>5,112,745,404</u>	<u>3,338,250,053</u>
资产总计		<u><u>5,650,508,011</u></u>	<u><u>3,751,282,678</u></u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

备考公司资产负债表 - 续

2009年7月31日及2008年12月31日

<u>负债及股东权益</u>	<u>附注</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
流动负债			
应付账款		1,301,542	1,523,075
预收款项		3,373,330	4,167,877
应付职工薪酬		7,220,236	10,466,728
应交税费		29,504,200	5,456,931
应付股利		227,067	164,092
其他应付款		26,996,906	13,760,047
流动负债合计		<u>68,623,281</u>	<u>35,538,750</u>
非流动负债			
长期应付款		22,695,996	24,629,603
递延所得税负债	十二 3	<u>638,020,471</u>	<u>180,242,492</u>
非流动负债合计		<u>660,716,467</u>	<u>204,872,095</u>
负债合计		<u>729,339,748</u>	<u>240,410,845</u>
股东权益		<u>4,921,168,263</u>	<u>3,510,871,833</u>
负债和股东权益总计		<u><u>5,650,508,011</u></u>	<u><u>3,751,282,678</u></u>

附注为备考财务报表的组成部分。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

备考公司利润表

2009年1月1日至7月31日止期间及2008年度

	附注	2009年1月1日 至7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
营业收入		41,506,854	76,625,827
减：营业成本		5,657,616	11,351,253
营业税金及附加		1,968,979	3,774,289
销售费用		21,042,303	34,733,842
管理费用		21,853,687	34,211,609
财务费用		(6,020,893)	(10,883,395)
资产减值损失		-	411,688
加：投资收益	十二 4	238,949,724	183,320,805
其中：对联营企业和 合营公司的投资收益		48,709,636	68,591,484
营业利润		235,954,886	186,347,346
加：营业外收入		414,492	12,423,104
减：营业外支出		21,451	73,965
其中：非流动资产处置损失		21,428	17,122
利润总额		236,347,927	198,696,485
减：所得税费用		29,004,384	4,085,232
净利润		207,343,543	194,611,253

附注为备考财务报表的组成部分。

一、概况

1. 本次重大资产置换及购买交易各方简介

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”)系于1993年6月经上海市人民政府财贸办公室沪府财贸(92)第661号文、上海市经济体制改革办公室沪体改办(92)第136号文批准,以定向募集方式设立的股份有限公司。锦江股份的境内上市外资股(B股)于1994年12月15日在上海证券交易所上市交易,股票代码900934。锦江股份的境内上市人民币普通股(A股)于1996年10月11日在上海证券交易所上市,股票代码600754。

于2009年7月31日,锦江股份总股本为人民币603,240,740元,折合603,240,740股(每股面值人民币1.00元)。公司前五大股东持股情况如下:上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司持股303,533,935股,占总股份的50.32%;双钱集团股份有限公司持股8,541,951股,占总股份的1.42%;华商领先企业混合型证券投资基金持股3,299,951股,占总股份的0.55%;普惠证券投资基金持股3,099,862股,占总股份的0.51%;海富通股票证券投资基金持股2,970,503股,占总股份的0.49%。

锦江股份主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮和物品供应等业务。

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(以下简称“锦江酒店集团”)系一家在中华人民共和国境内由原上海新亚(集团)有限公司改制而成的股份有限公司。锦江酒店集团成立于1995年6月。锦江酒店集团的股票于2006年12月15日在香港联合交易所有限公司上市交易,股票代码2006。

于2009年7月31日,锦江酒店集团总股本为人民币4,565,000,000元,折合4,565,000,000股(每股面值人民币1.00元)。公司前三大股东持股情况如下:上海锦江国际(集团)有限公司持股3,014,825,000股,共占总股份的66.04%;上海锦江国际投资管理有限公司持股158,675,000股,共占总股份的3.48%;全国社会保障基金理事会持股110,088,000股,共占总股份的2.41%。

锦江酒店集团主要从事酒店投资、酒店经营和管理等业务。

一、 概况 - 续

2. 本次重大资产置换及购买交易简介

于 2009 年 8 月 28 日，锦江股份第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》，批准了锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易(以下简称“本次交易”)。本次交易内容如下：

于 2009 年 9 月 29 日，锦江股份与锦江酒店集团签署了《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司资产置换暨重组协议》(以下简称“资产置换暨重组协议”)，锦江股份拟以持有的子公司、合营公司、联营公司、其他股权及分公司的资产负债净值(以下简称“拟置出资产”)，置换锦江酒店集团所持有的子公司股权(以下简称“拟置入资产”)。

锦江股份拟置出资产如下：

- 锦江国际酒店管理有限公司 99%的股权；
- 上海锦江国际管理专修学院的全部权益；
- 上海海仑宾馆有限公司 66.67%的股权；
- 上海建国宾馆有限公司 65%的股权；
- 上海锦江德尔互动有限公司 50%的股权；
- 武汉锦江国际大酒店有限公司 50%的股权；
- 上海锦江汤臣大酒店有限公司 50%的股权；
- 上海扬子江大酒店有限公司 40%的股权；
- 温州王朝大酒店 15%的股权；
- 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产负债净值。

锦江股份拟置入资产如下：

- 锦江之星旅馆有限公司 71.225%的股权；
- 上海锦江国际旅馆投资有限公司 80%的股权；
- 上海锦江达华宾馆有限公司 99%的股权

在进行资产置换暨重组协议所述资产置换的同时，完成附属交易，即锦江股份的子公司上海闵行饭店有限公司将其持有的锦江国际酒店管理有限公司 1%的股权同时转让给锦江酒店集团，而锦江酒店集团的子公司上海锦江饭店有限公司其持有的上海锦江达华宾馆有限公司 1%的股权同时转让给锦江股份。

本次交易尚须经锦江股份股东大会批准，并由上海市国有资产管理监督委员会和中国证券监督管理委员会(“中国证监会”)批准。且该已签署的资产置换暨重组协议尚需经锦江股份股东大会批准，并经中国证监会核准后生效。

二、 备考财务报表编制基础

本备考财务报表系为锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制。

为给使用者提供更相关的信息，本备考财务报表之编制系假定附注一中所述本次交易于2008年1月1日前业已完成，锦江股份于其设立日或拟置入资产中的各子公司设立日时已持有拟置入资产，且自其设立日或拟置出资产中的各子公司设立日起未持有拟置出资产，所形成的会计主体(以下简称“公司”或“本公司”)于设立日时已经存在，所形成的业务架构于该日已经存在，且除附注六注1、注2及注3所述情形外，在2008年1月1日至2009年7月31日止期间(以下简称“相关期间”)无其他重大改变。锦江股份遂将本公司和附注六所述的各子公司(以下统称“本集团”)纳入本备考财务报表的范围，并根据本附注所述之基础编制本备考财务报表。各子公司情况详见附注六。

1. 本备考财务报表包括备考合并及公司财务报表。备考合并财务报表系以备考公司财务报表和如附注六所述纳入合并范围的子公司相关期间的财务报表为依据，按照附注四29所述合并财务报表的编制方法编制而成。但本备考财务报表并未考虑锦江股份需向锦江酒店集团支付拟置入资产及拟置出资产置换价格差额的现金补价及本次交易的相关税务影响。
2. 如上所述，因本备考财务报表是在假定本次交易于相关期间期初已完成，本公司的业务架构于相关期间已经形成并独立存在的基础上，根据本附注所述的方法编制的，因此基于该特定用途，本备考财务报表并未编制备考现金流量表及备考股东权益变动表，并且本备考财务报表未列报经营分部、每股收益及其他综合收益信息。
3. 本备考财务报表采用的各项会计政策系按照财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则制定。各项会计政策在附注四所述的重要会计政策和会计估计中披露。

本备考财务报表仅供锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

三、 遵循声明

锦江股份按照上述附注二所述的编制基础编制的备考财务报表，在所述的编制基础上妥善反映了本集团及公司于2009年7月31日及2008年12月31日的备考合并及公司财务状况，以及2009年1月1日至7月31日止期间及2008年度的备考合并及公司经营成果。

四、 重要会计政策及会计估计

1. 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本备考财务报表期间为2009年1月1日至7月31日止期间及2008年度。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

2. 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本备考财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金等价物

现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或所有者权益。

6. 金融工具的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 金融资产的确认及计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关的交易费用直接计入初始确认金额。

7.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；(2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

7.2. 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 金融资产的分类及计量 - 续

7.2. 持有至到期投资 - 续

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

7.3. 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

7.4. 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产的汇兑差额计入当期损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

8. 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

- 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

四、 重要会计政策及会计估计

8. 金融资产减值 - 续

- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回计入权益，可供出售债务工具的减值损失计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不予转回。

9. 金融资产的终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

10. 存货

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，先按照计划成本进行核算，月末将成本差异予以分摊，将计划成本调整为实际成本。

周转材料符合存货定义和确认条件的，按照使用次数分次计入成本费用。余额较小的，在领用时一次计入成本费用。

存货盘存制度为永续盘存制。

11. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 存货跌价准备 - 续

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12. 长期股权投资

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资外的其他长期股权投资，按成本进行初始计量。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在于该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

12.1. 成本法核算的长期股权投资

于 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认为当期投资收益。投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

于 2008 年度，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资 - 续

12.2. 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团于联营企业及合营企业之间发生的未实现的内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵消，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未确认内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵消。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

12.3. 收购少数股权

对于 2008 年 8 月 7 日前发生的购买子公司少数股权，因购买少数股权增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司在交易日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，在合并资产负债表中作为商誉列示。因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，应当调整合并资产负债表中的资本公积的资本溢价，资本溢价的余额不足冲减的，调整留存收益。

对于 2008 年 8 月 7 日后发生的购买子公司少数股权，在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增加的长期股权投资与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资 - 续

12.4. 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

13. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20-40 年	5-10%	2.6%-4.8%
设备	3-20 年	5-10%	4.5%-31.7%
运输工具	4-10 年	5-10%	9%-23.8%
固定资产装修	5 年	0%	20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

17. 资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查对子公司、合营企业及联营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

17. 资产减值 - 续

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

上述对子公司、合营企业及联营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及商誉的资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18. 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

18.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

18.2. 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

19. 职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

19. 职工薪酬 - 续

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

20. 退休福利成本

设定提存退休福利计划中的供款在其到期应付时记入费用。在国家退休福利计划中的义务等同于设定提存退休福利计划中产生的义务，对国家退休福利计划中的付款与设定提存计划中的供款作同样的处理。

21. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本集团承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22. 金融资产与金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

23. 收入确认

23.1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

23. 收入确认 - 续

23.2. 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

提供劳务同时授予客户奖励积分的业务，在提供劳务的同时，将销售取得的货款或应收货款在本次劳务提供产生的收入与奖励积分之间进行分配，将取得的现金或应收货款扣除奖励积分公允价值的一部分确认为收入、奖励积分的公允价值确认为递延收益。

客户兑换奖励积分时，本集团将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数的比例为基础计算确定。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

23.3. 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

24. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

24. 政府补助- 续

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

26. 所得税

26.1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度/期间税前会计利润作相应调整后计算得出。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

26. 所得税 - 续

26.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26.3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

27. 企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日或购买日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本集团的日期。

27.1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

27.2. 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

28. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

28. 租赁 - 续

28.1. 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

28.2. 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

28.3. 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

本集团将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日或处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

29. 合并财务报表的编制方法- 续

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数所有者权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数所有者权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数所有者权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数所有者权益，否则冲减归属于本集团母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了本集团母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于本集团母公司的所有者权益。

30. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

五、 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1. 固定资产预计可使用年限和预计残值

本集团就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新等原因而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本集团将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧等固定资产。

2. 租赁物业装修支出的预计可使用年限

本集团以租赁物业经营若干酒店，并为此等酒店承担酒店建设或装修支出。本集团管理层根据过往经验和可取得的信息，将酒店建设或装修支出在租赁期或预计装修期间进行折旧或摊销。

五、 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素- 续

3. 应收账款及其他应收款坏帐准备

本集团管理层复核应收账款及其他应收款的可收回程度，以估计应收账款及其他应收款坏账准备。如发生任何事件或情况变动，显示本集团未必可追回有关余额，则会为应收账款及其他应收款计提坏账准备，并需要使用会计估计。如果预期金额与原来估计不同，有关差额则会影晌应收账款及其他应收款的账面价值，以及在估计变动期间的资产减值损失。

4. 递延所得税资产的确认

于2009年7月31日及2008年12月31日，本集团已确认之递延所得税资产分别为人民币33,993,776元及人民币28,550,781元，并列示于备考合并资产负债表中。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的合并利润表中。此外，于2009年7月31日，由于未来是否很可能获得足够的应纳税所得额具有不确定性，故本集团对于可抵扣亏损人民币81,827,229元未确认递延所得税资产。

5. 内退人员薪酬

本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退人员工资及缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。该等负债的确认需要运用判断和估计。对于主要职工内部退休计划，本集团会在各资产负债表日进行估值，在资产负债表上确认的辞退福利为折现后的现值。如因工资水平的变化，导致重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间因职工内部退休计划而确认的负债的账面价值。

六、 备考合并财务报表合并范围及主要子公司

对于本集团的业绩或资产有重大影响的主要子公司的基本情况如下:

子公司名称	注册资本 人民币千元	注册地	主营业务	本集团合计实际持股比例	
				2009年 7月31日 %	2008年 12月31日 %
拟置入资产中的子公司					
锦江之星旅馆有限公司(“锦江之星”)	179,712	上海	宾(旅)馆投资、经营管理、咨询、培训服务, 宾馆设备配食, 客房的预订、车船票的预订(不含飞机票)、客房、餐饮、商场、食品销售	91.225%	91.225%
上海锦江国际旅馆投资有限公司(“旅馆投资”)	1,225,000	上海	对旅馆业的投资及咨询(不含中介), 宾馆设备的销售、住宿、餐饮、商场的经营管理及服务	100%	100%
上海锦江达华宾馆有限公司(“达华宾馆”)	31,704	上海	住宿, 中型饭店(含熟食卤味), 堂饮酒, 理发、零售卷烟、雪茄烟、零售旅游(外销)金银饰品、工艺美术品、服装、停车场库经营	100%	100%
锦江股份的其他子公司					
上海锦江国际餐饮投资管理有限公司(“餐饮投资”)	149,930	上海	餐饮业开发管理, 生产销售中西快餐、其他食品及饮料	90%	90%
上海新亚大家乐餐饮有限公司(“新亚大家乐”)(注 1、4)	68,670	上海	生产销售中西快餐、其他食品、酒及饮料	75%	50%
上海锦江同乐餐饮管理有限公司(“同乐餐饮”)(注 4)	15,000	上海	餐饮管理, 中西餐饮以及相关技术咨询服务	51%	51%
玖丽商贸有限公司(“玖丽商贸”)(注 2、4)	1,000	上海	销售百货、五金交电、预包装食品、烟酒	100%	-
上海新亚食品有限公司(“新亚食品”)(注 4)	1,415	上海	生产与销售面包、糕点、饼干、速冻点心、速冻佳肴、烤制家禽及附设门市部	100%	100%
上海新亚食品销售有限公司(“食品销售”)(注 3)	500	上海	食品销售管理	100%	-
上海闵行饭店有限公司(“闵行饭店”)	7,688	上海	宾馆、大型饭店、舞厅、卡拉 OK、KTV、商务服务、理发、美容、房屋租赁	100%	100%
上海新亚餐饮管理有限公司(“新亚餐饮”)	2,000	上海	各类餐饮管理、投资和咨询服务, 各类餐饮技术培训和技术服务, 各类餐馆和餐厅的装潢设计	100%	100%
上海饮食服务成套设备有限公司(“成套设备”)	2,051	上海	饮食加工, 商业服务机械、家具、照相器材、家用电器等的批发兼零售	100%	100%

注 1: 新亚大家乐原为公司的子公司餐饮投资持股 50%的联营企业(占表决权比例为 43%), 于 2009 年 2 月 9 日, 餐饮投资同新亚大家乐另一投资方天亨中国有限公司(以下简称“天亨中国”)签署了《上海新亚大家乐餐饮有限公司股权转让协议》, 受让天亨中国持有的新亚大家乐 25%股权。上述股权转让于 2009 年 3 月 5 日完成, 餐饮投资对于新亚大家乐实现控制, 新亚大家乐成为餐饮投资的子公司, 并从购买日起将其纳入合并财务报表合并范围, 详见附注八 32。

注 2: 玖丽商贸系餐饮投资于 2009 年 3 月 27 日投资设立的全资子公司。

注 3: 食品销售系新亚食品于 2009 年 7 月 31 日投资设立的全资子公司。

注 4: 新亚大家乐、同乐餐饮、玖丽商贸、新亚食品及食品销售系公司间接持股之子公司。

上述子公司均已纳入备考合并财务报表合并范围, 除上述注 1、注 2 及注 3 所述事项外, 本备考合并财务报表期间的合并范围未发生重大变更。

七、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17% 或 13% 计算或按相关税收规定计算的销售额的 4% 或 3% 缴纳增值税。

所得税

公司及主要子公司适用所得税税率如下：

- (1) 公司、新亚大家乐及旅馆投资均注册于上海市浦东新区，2007 年及之前的原适用所得税税率为 15%。根据于 2007 年 3 月 16 日颁布并自 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“新税法”)的规定，公司、新亚大家乐及旅馆投资从 2008 年 1 月 1 日起适用 25% 的所得税税率。根据财政部、国家税务总局财税(2008)21 号《关于贯彻落实国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策有关问题的通知》的规定，自新税法实施后，公司、新亚大家乐及旅馆投资的实际所得税率将在 2008 年至 2012 年的五年间逐步过渡到 25%。过渡期间内公司、新亚大家乐及旅馆投资各年度的实际税率如下：

	<u>实际税率</u>
2008 年度	18%
2009 年度	20%
2010 年度	22%
2011 年度	24%
2012 及以后年度	25%

- (2) 餐饮投资、新亚食品、同乐餐饮、新亚餐饮、闵行饭店、成套设备、锦江之星、达华宾馆均系注册于中国上海的内资企业，2007 年及之前的原适用所得税税率为 33%。根据新税法规定，上述公司从 2008 年 1 月 1 日起适用 25% 的所得税税率。
- (3) 玖丽商贸及食品销售均系注册于中国上海的内资企业，成立于 2009 年，根据新税法规定，上述公司适用 25% 的所得税税率。

营业税

营业税按应税营业收入的 5% 或 20% 缴纳。

房产税

房产税按房产计税价值的 1.2% 或出租收入的 12% 计缴。

八、 备考合并财务报表项目附注

1. 货币资金

	2009年7月31日			2008年12月31日		
	外币金额	折算汇率	人民币元	外币金额	折算汇率	人民币元
现金						
人民币			4,976,993			3,654,364
银行存款						
人民币			360,765,078			341,956,948
美元	23,090	6.8323	157,759	5,558	6.8346	37,990
小计			360,922,837			341,994,938
其他金融机构存款(注)						
人民币			744,105,208			734,613,305
合计			1,110,005,038			1,080,262,607

注：其他金融机构存款系存于经批准的非银行金融机构锦江国际集团财务有限责任公司（“财务公司”）的款项，详见附注九4。

2. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	2009年7月31日				2008年12月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	18,133,311	92.3%	57,217	18,076,094	9,891,294	86.8%	29,497	9,861,797
1-2年	758,004	3.9%	5,515	752,489	898,447	7.9%	151,639	746,808
2-3年	147,056	0.7%	141,354	5,702	278,732	2.4%	278,732	-
3年以上	607,262	3.1%	601,462	5,800	328,530	2.9%	322,730	5,800
合计	19,645,633	100%	805,548	18,840,085	11,397,003	100%	782,598	10,614,405

应收账款按客户类别披露如下：

其他	2009年7月31日				2008年12月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
	19,645,633	100%	805,548	18,840,085	11,397,003	100%	782,598	10,614,405

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款 - 续

应收账款坏账准备的变动如下：

	人民币元
2009年1月1日	782,598
本期计提	11,494
本期因合并范围变更而增加(详见附注八 32)	28,701
本期转销	(17,245)
	805,548
2009年7月31日	805,548

应收账款余额中无应收持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

于 2009 年 7 月 31 日，应收账款余额中欠款金额前五名金额合计为人民币 1,470,762 元，占应收帐款总额的 7.5% (于 2008 年 12 月 31 日：人民币 962,153 元，占应收帐款总额的 8.4%)。

3. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

	2009年7月31日		2008年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	16,553,242	93.5%	17,293,203	95.5%
1-2年	938,803	5.3%	696,016	3.8%
2-3年	220,000	1.2%	120,000	0.7%
	17,712,045	100%	18,109,219	100%
	17,712,045	100%	18,109,219	100%

预付账款按客户类别披露如下：

	2009年7月31日				2008年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	账面价值	金额	比例	坏账准备	账面价值
	人民币元	%	人民币元	人民币元	人民币元	%	人民币元	人民币元
单项金额重大的项目	13,780,000	77.8%	-	13,780,000	13,780,000	76.1%	-	13,780,000
其他	3,932,045	22.2%	-	3,932,045	4,329,219	23.9%	-	4,329,219
合计	17,712,045	100%	-	17,712,045	18,109,219	100%	-	18,109,219
	17,712,045	100%	-	17,712,045	18,109,219	100%	-	18,109,219

于2009年7月31日及2008年12月31日，单项金额重大的预付款项为公司向上海中亚饭店预付的职工安置款项。

预付款项余额中无预付持本公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

4. 应收股利

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
上海肯德基有限公司	37,031,996	-
无锡肯德基有限公司	2,394,085	-
申银万国证券股份有限公司	-	1,330,632
合计	<u>39,426,081</u>	<u>1,330,632</u>

5. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下:

账龄	2009年7月31日				2008年12月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	53,886,939	55.4%	-	53,886,939	79,186,448	77.7%	-	79,186,448
1-2年	24,217,612	24.9%	-	24,217,612	13,301,137	13.1%	-	13,301,137
2-3年	9,809,681	10.1%	-	9,809,681	4,577,179	4.5%	-	4,577,179
3年以上	9,362,379	9.6%	1,242,266	8,120,113	4,826,828	4.7%	1,242,266	3,584,562
	<u>97,276,611</u>	<u>100%</u>	<u>1,242,266</u>	<u>96,034,345</u>	<u>101,891,592</u>	<u>100%</u>	<u>1,242,266</u>	<u>100,649,326</u>

其他应收款按类别披露如下:

	2009年7月31日				2008年12月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的项目	9,130,000	8.5%	-	9,130,000	9,130,000	9.0%	-	9,130,000
其他	88,146,611	91.5%	1,242,266	86,904,345	92,761,592	91.0%	1,242,266	91,519,326
	<u>97,276,611</u>	<u>100%</u>	<u>1,242,266</u>	<u>96,034,345</u>	<u>101,891,592</u>	<u>100%</u>	<u>1,242,266</u>	<u>100,649,326</u>

于 2009 年 7 月 31 日及 2008 年 12 月 31 日，单项金额重大的其他应收款为公司向上海中亚饭店的资金拆借款(详见附注九 4(6)(d))。

其他应收款余额中无应收持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

于 2009 年 7 月 31 日，其他应收款余额中欠款金额前五名金额合计为人民币 22,025,696 元，占其他应收款总额的 22.6% (于 2008 年 12 月 31 日：人民币 20,693,095 元，占其他应收款总额的 20.3%)。

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

6. 存货

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
原材料	9,796,505	7,933,065
产成品及库存商品	3,045,786	1,646,160
周转材料	4,763,192	3,672,155
合计	17,605,483	13,251,380
减：存货跌价准备	-	-
存货总计	<u>17,605,483</u>	<u>13,251,380</u>

7. 其他流动资产

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
固定收益理财产品	<u>10,000,000</u>	<u>-</u>

于 2009 年 7 月 31 日，其他流动资产系新亚大家乐所持有的交通银行发行的理财产品蕴通财富 0941 号理财计划人民币 10,000,000 元，该产品将于 2010 年 7 月 30 日到期，其年化固定收益率为 3.3%。

8. 可供出售金融资产

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
可供出售权益工具	<u>2,747,749,834</u>	<u>914,230,131</u>

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

8. 可供出售金融资产 - 续

主要的可供出售权益工具情况如下：

被投资公司名称	期末股票数量	期初股票数量	初始投资成本 人民币元	期末公允价值 人民币元	期初公允价值 人民币元
长江证券股份有限公司	100,637,463	100,637,463	147,176,908	2,692,052,135	882,590,550
上海锦江国际实业投资 股份有限公司	627,264	627,264	1,945,476	9,183,145	5,024,385
交通银行股份有限公司	801,400	801,400	1,000,000	8,895,540	3,798,636
上海豫园旅游商城股份有限公司	680,216	618,378	1,734,120	12,325,514	6,134,310
中国全聚德(集团)股份有限公司	675,000	675,000	796,500	22,099,500	15,194,250
上海同达创业投资股份有限公司	200,000	200,000	326,932	3,194,000	1,488,000
合计				<u>2,747,749,834</u>	<u>914,230,131</u>

上述可供出售权益工具均为按市值计量的已上市流通股。

9. 长期股权投资

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
按权益法核算长期股权投资 对联营企业投资(1)	179,536,858	252,291,447
按成本法核算长期股权投资 其他股权投资(2)	<u>69,398,339</u>	<u>69,398,339</u>
合计	248,935,197	321,689,786
长期股权投资减值准备(3)	<u>(5,030,000)</u>	<u>(5,030,000)</u>
长期股权投资净额	<u>243,905,197</u>	<u>316,659,786</u>

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

9. 长期股权投资 - 续

(1)对联营企业投资

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始投资额</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期新增投资</u> 人民币元	<u>本期权益调整</u> 人民币元	<u>本期现金股利</u> 人民币元	<u>本期其他增加/(减少)</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元
上海肯德基有限公司(注 1)	97,977,250	190,590,188	-	48,505,141	(74,063,991)	(20,476,253)	144,555,085
上海中亚饭店(注 2)	11,288,562	214,295	-	(214,295)	-	-	-
上海新鹿餐饮发展有限公司	2,719,227	636,364	-	72,610	-	-	708,974
上海新亚富丽华餐饮股份有限公司	14,350,000	19,423,910	-	346,180	(1,435,000)	-	18,335,090
上海静安面包房有限公司	6,500,000	6,893,460	-	29,093	(1,358,837)	(199,690)	5,364,026
上海吉野家快餐有限公司(注 3)	23,441,794	11,936,845	604,492	(1,967,654)	-	-	10,573,683
新亚大家乐(注 4)	32,440,000	22,596,385	-	(334,552)	-	(22,261,833)	-
	<u>188,716,833</u>	<u>252,291,447</u>	<u>604,492</u>	<u>46,436,523</u>	<u>(76,857,828)</u>	<u>(42,937,776)</u>	<u>179,536,858</u>

联营公司基本情况如下:

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>本集团占被投资单位注册资本的比例</u> %	<u>2009年1月1日至7月31日止期间</u>			
				<u>2009年7月31日</u> <u>被投资单位</u> <u>资产总额</u> 人民币千元	<u>2009年7月31日</u> <u>被投资单位</u> <u>负债总额</u> 人民币千元	<u>被投资单位</u> <u>营业收入</u> 人民币千元	<u>被投资单位</u> <u>净利润(亏损)</u> 人民币千元
上海肯德基有限公司(注 1)	上海	生产肯德基快餐	49%-42%	651,149	306,970	1,220,824	106,385
上海新鹿餐饮发展有限公司	上海	烟、酒、餐饮管理、烹饪技术服务	25%	3,738	902	899	290
上海新亚富丽华餐饮股份有限公司	上海	餐饮业、厨房设备、日用化学品等	41%	52,299	7,579	39,382	698
上海静安面包房有限公司	上海	生产、销售自产食品、堂吃咖啡、饮料等	30%	27,777	15,602	31,835	100
上海吉野家快餐有限公司(注 3)	上海	快餐、与相关商品的批发业务	40%-42.815%	34,098	9,401	41,717	(5,146)

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

9. 长期股权投资 - 续

(1)对联营企业投资 - 续

注 1: 于 2009 年 4 月 28 日, 公司同百胜(中国)有限公司签署了《上海肯德基有限公司 7%股权转让合同》, 将所持的上海肯德基有限公司 7%股权转让给百胜(中国)有限公司。上述股权转让于本期内完成后, 公司对上海肯德基有限公司的持股比例由 49%下降至 42%。

注 2: 于 2009 年 3 月 26 日, 公司同亨瑞(上海)投资控股有限公司(以下简称“亨瑞投资”)、上海申凯投资有限公司(以下简称“申凯投资”)共同签署了《上海中亚饭店 45%产权转让合同》, 将所持的上海中亚饭店 35%股权转让给亨瑞投资, 将所持的上海中亚饭店 10%股权转让给申凯投资。上述股权转让于本期内完成后, 公司对上海中亚饭店的持股比例由 45%下降至零。

注 3: 于 2008 年 12 月 31 日, 餐饮投资同三井物产(中国)有限公司(以下简称“三井物产”)签署了《上海吉野家快餐有限公司股权转让的产权交易合同》, 受让三井物产持有的上海吉野家快餐有限公司 2.815%股权。上述股权转让于 2009 年 3 月 16 日完成后, 餐饮投资对上海吉野家快餐有限公司的持股比例由 40%上升至 42.815%。

注 4: 于 2009 年 2 月 9 日, 餐饮投资同天亨中国签署了《上海新亚大家乐餐饮有限公司股权转让协议》, 受让天亨中国持有的新亚大家乐 25%股权, 详见附注八 32。上述股权转让于 2009 年 3 月 5 日完成后, 餐饮投资对于新亚大家乐实现控制, 新亚大家乐成为餐饮投资的子公司。

(2)其他股权投资

被投资公司名称	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
湖北长欣投资发展有限责任公司	20,973,092	20,973,092
杭州肯德基有限公司	12,265,727	12,265,727
苏州肯德基有限公司	2,067,777	2,067,777
无锡肯德基有限公司	2,067,999	2,067,999
申银万国证券股份有限公司	10,000,000	10,000,000
上海商务中心股份有限公司	6,087,700	6,087,700
澳大利亚新亚大包快餐(连锁)有限公司	4,912,299	4,912,299
锦江(北方)管理有限公司	960,602	960,602
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	700,000	700,000
上海锦江酒店物品有限公司	9,363,143	9,363,143
合计	69,398,339	69,398,339

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

9. 长期股权投资 - 续

(3)长期股权投资减值准备

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
其他股权投资		
申银万国证券股份有限公司	5,000,000	5,000,000
其他	30,000	30,000
合计	<u>5,030,000</u>	<u>5,030,000</u>

10. 固定资产及累计折旧

	<u>房屋建筑物</u> 人民币元	<u>设备</u> 人民币元	<u>运输工具</u> 人民币元	<u>固定资产装修</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
原值					
2009年1月1日	596,011,662	596,482,631	9,579,022	68,265,453	1,270,338,768
本期因合并范围变更					
而增加(详见附注八 32)	-	56,815,286	3,257,732	-	60,073,018
本期购置	22,805,159	15,138,772	151,199	170,141	38,265,271
本期在建工程转入	25,594,326	84,620,889	-	3,606,830	113,822,045
本期减少	-	(2,487,283)	(143,650)	-	(2,630,933)
2009年7月31日	<u>644,411,147</u>	<u>750,570,295</u>	<u>12,844,303</u>	<u>72,042,424</u>	<u>1,479,868,169</u>
累计折旧					
2009年1月1日	74,790,699	202,115,785	4,869,188	40,990,677	322,766,349
本期因合并范围变更					
而增加(详见附注八 32)	-	39,742,558	1,241,750	-	40,984,308
本期计提	11,152,798	50,111,564	700,161	5,762,192	67,726,715
本期减少	-	(1,954,961)	(51,175)	-	(2,006,136)
2009年7月31日	<u>85,943,497</u>	<u>290,014,946</u>	<u>6,759,924</u>	<u>46,752,869</u>	<u>429,471,236</u>
减值准备					
2009年1月1日	-	1,049,293	-	-	1,049,293
本期因合并范围变更					
而增加(详见附注八 32)	-	1,215,735	-	-	1,215,735
本期计提	-	3,925	-	-	3,925
本期减少	-	(615,862)	-	-	(615,862)
2009年7月31日	<u>-</u>	<u>1,653,091</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,653,091</u>
净额					
2009年1月1日	<u>521,220,963</u>	<u>393,317,553</u>	<u>4,709,834</u>	<u>27,274,776</u>	<u>946,523,126</u>
2009年7月31日	<u>558,467,650</u>	<u>458,902,258</u>	<u>6,084,379</u>	<u>25,289,555</u>	<u>1,048,743,842</u>

于 2009 年 7 月 31 日，帐面净值为人民币 2,372,195 元的房屋建筑物尚未办妥产权证明。

于 2009 年 7 月 31 日，帐面净值为人民币 3,642,124 元的设备系融资租入(于 2008 年 12 月 31 日，无融资租入设备)。

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

11. 在建工程

项目名称	期初数 人民币元	本期因合并范围 变更而增加 人民币元 (详见附注八 32)	本期 其他增加 人民币元	试运营收入 人民币元	本期完工转入 固定资产 人民币元	本期完工转入 长期待摊费用 人民币元	期末数 人民币元
锦江之星装修工程	371,973,383	-	243,492,893	(4,297,597)	(113,391,425)	(216,190,869)	281,586,385
办公场所及设备装修工程	102,600	450,053	629,760	-	(430,620)	(147,819)	603,974
合计	<u>372,075,983</u>	<u>450,053</u>	<u>244,122,653</u>	<u>(4,297,597)</u>	<u>(113,822,045)</u>	<u>(216,338,688)</u>	<u>282,190,359</u>
减：减值准备	-	-	-	-	-	-	(330,654)
在建工程净值	<u>372,075,983</u>	-	-	-	-	-	<u>281,859,705</u>

在建工程减值准备的变动如下：

人民币元

2009年1月1日	-
本期因合并范围变更而增加(详见附注八 32)	330,654
2009年7月31日	<u>330,654</u>

2009年1月1日至7月31日止期间资本化金额为人民币 632,699 元(2008 年度：人民币 6,199,011 元)，用于确定一般借款费用资本化金额的资本化率为 5.13% (2008 年度：6.30%)。

12. 无形资产

	土地使用权 人民币元	其他 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>			
2009年1月1日	211,799,777	3,244,138	215,043,915
本年购置	19,201,700	93,840	19,295,540
2009年7月31日	<u>231,001,477</u>	<u>3,337,978</u>	<u>234,339,455</u>
<u>累计摊销</u>			
2009年1月1日	31,201,019	1,315,158	32,516,177
本年计提	2,986,704	392,014	3,378,718
2009年7月31日	<u>34,187,723</u>	<u>1,707,172</u>	<u>35,894,895</u>
<u>净额</u>			
2009年1月1日	180,598,758	1,928,980	182,527,738
2009年7月31日	<u>196,813,754</u>	<u>1,630,806</u>	<u>198,444,560</u>

于 2009 年 7 月 31 日，帐面净值为人民币 852,245 元的土地使用权尚未办妥产权证明。

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

13. 长期待摊费用

项目	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
经营租入固定资产改良	1,076,884,442	903,234,507
室外附属工程租赁及其他	4,909,377	6,828,850
合计	1,081,793,819	910,063,357

14. 递延所得税资产/负债

(1) 递延所得税资产

本集团的递延所得税资产及负债的主要组成如下：

项目	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损		递延所得税资产	
	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
资产减值准备	10,945,816	10,909,821	2,745,853	2,736,827
折旧与摊销	32,184,192	24,383,503	8,046,048	6,095,876
开办费	2,597,318	3,891,020	560,148	847,779
经营租赁费用	19,552,932	12,956,247	4,823,692	3,185,486
会员卡收入	25,804,719	20,218,890	6,442,554	5,042,975
应付职工薪酬	26,428,290	28,617,004	6,386,663	6,824,406
可抵扣亏损	16,635,667	15,738,778	4,015,757	3,791,523
其他	3,893,594	104,985	973,061	25,909
	138,042,528	116,820,248	33,993,776	28,550,781

根据本公司及下属子公司对未来 5 年的盈利预测结果，本公司及下属部分子公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认以上相关递延所得税资产。

由于尚有部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，以下可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
可抵扣亏损	81,827,229	77,869,784

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

14. 递延所得税资产/负债 - 续

(1) 递延所得税资产 - 续

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
2009年	3,521,810	3,521,810
2010年	14,627,126	14,627,126
2011年	19,073,098	19,135,047
2012年	9,469,503	21,989,792
2013年	13,318,757	18,596,009
2014年	21,816,935	-
	<u>81,827,229</u>	<u>77,869,784</u>

(2) 递延所得税负债

项目	<u>应纳税暂时性差异</u>		<u>递延所得税负债</u>	
	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
无形资产摊销	241,101	186,193	60,275	46,549
可供出售金融资产 公允价值变动影响	<u>2,594,770,958</u>	<u>761,251,255</u>	<u>648,692,740</u>	<u>190,312,814</u>
	<u>2,595,012,059</u>	<u>761,437,448</u>	<u>648,753,015</u>	<u>190,359,363</u>

上述抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额于备考财务报表中列报如下：

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
递延所得税资产	<u>25,130,925</u>	<u>19,250,186</u>
递延所得税负债	<u>639,890,164</u>	<u>181,058,768</u>

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

15. 短期借款

<u>借款类别</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
信用借款	58,800,000	62,100,000
保证借款	501,100,000	441,300,000
	<u>559,900,000</u>	<u>503,400,000</u>

上述借款年利率为 4.60% 到 7.32%。保证借款由锦江酒店集团提供担保，详见附注九 4 (5)。

16. 应付账款

应付账款余额中无应付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

17. 预收款项

预收款项余额中无预收持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

18. 应付职工薪酬

<u>项目</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	34,971,298	41,371,429
社会保险费	4,103,311	1,945,105
工会经费和职工教育经费	5,220,749	4,400,148
一年内支付的辞退福利	3,359,027	3,987,401
其他	1,130,557	536,549
合计	<u>48,784,942</u>	<u>52,240,632</u>

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

19. 应交税费

<u>税种</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
所得税	40,698,767	25,337,715
增值税	(256,330)	(6,200)
营业税	6,671,604	4,981,460
房产税	1,144,410	1,211,906
其他	1,950,610	1,590,449
合计	<u>50,209,061</u>	<u>33,115,330</u>

20. 应付股利

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
子公司应付少数股东的利润	<u>3,715,067</u>	<u>5,978,092</u>

21. 其他应付款

其他应付款余额中无应付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

22. 长期借款

<u>借款类别</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
信用借款	72,040,000	73,040,000
保证借款	100,000,000	100,000,000
小计	<u>172,040,000</u>	<u>173,040,000</u>
减：一年内到期的长期借款	-	-
一年后到期的长期借款	<u>172,040,000</u>	<u>173,040,000</u>

上述借款年利率为 4.86%到 7.32%。保证借款保证借款由锦江酒店集团提供担保，详见附注九 4 (5)。

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

23. 长期应付款

<u>项目</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
应付辞退福利	22,695,996	24,629,603
应付融资租赁款	3,485,571	-
减：一年内到期的长期应付款	281,090	-
一年后到期的长期应付款	<u>25,900,477</u>	<u>24,629,603</u>

于本期末，应付融资租赁款如下：

	<u>最低租赁付款额</u> 人民币元
资产负债表日后第一年	483,000
资产负债表日后第二年	483,000
资产负债表日后第三年	483,000
以后年度	<u>3,139,500</u>
最低租赁付款额合计	4,588,500
减：未确认融资费用	<u>1,102,929</u>
应付融资租赁款	<u>3,485,571</u>

24. 营业收入/成本

	<u>2009年1月1日至</u> <u>7月31日止期间</u> 人民币元	<u>2008年度</u> 人民币元
主营业务收入	746,424,056	1,064,103,480
其他业务收入	3,674,427	6,187,339
合计	<u>750,098,483</u>	<u>1,070,290,819</u>
	<u>2009年1月1日至</u> <u>7月31日止期间</u> 人民币元	<u>2008年度</u> 人民币元
主营业务成本	84,343,355	117,967,676
其他业务成本	700,000	1,200,000
合计	<u>85,043,355</u>	<u>119,167,676</u>

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

24. 营业收入/成本 - 续

(1) 主营业务收入/成本

	2009年1月1日至 7月31日止期间		2008年度	
	主营业务收入 人民币元	主营业务成本 人民币元	主营业务收入 人民币元	主营业务成本 人民币元
酒店营运业务	567,564,651	8,727,500	848,297,294	17,686,894
食品及餐饮业务	154,158,807	70,779,166	182,062,349	93,779,409
其他业务	24,700,598	4,836,689	33,743,837	6,501,373
合计	746,424,056	84,343,355	1,064,103,480	117,967,676

(2) 其他业务收入/成本

	2009年1月1日至 7月31日止期间		2008年度	
	其他业务收入 人民币元	其他业务成本 人民币元	其他业务收入 人民币元	其他业务成本 人民币元
租赁业务	3,469,225	700,000	5,846,779	1,200,000
其他业务	205,202	-	340,560	-
合计	3,674,427	700,000	6,187,339	1,200,000

25. 财务费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
利息支出	23,267,794	36,184,844
减：已资本化的利息支出(详见附注八 11)	632,699	6,199,011
	22,635,095	29,985,833
减：利息收入	10,889,207	20,375,042
汇兑损益	133,223	(631,719)
其他	6,083,954	8,741,980
合计	17,963,065	17,721,052

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

26. 投资收益

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
长期股权投资收益	216,720,697	108,095,727
其中：按权益法确认收益	46,436,523	68,813,214
按成本法核算的被投资单位宣告分派的股利	38,372,511	35,416,453
处置长期股权投资收益	131,911,663	3,866,060
可供出售金融资产收益	10,672,352	67,876,159
其中：可供出售金融资产股利收入	10,672,352	51,181,519
处置可供出售金融资产收益	-	16,694,640
其他	85,891	(102,088)
合计	<u>227,478,940</u>	<u>175,869,798</u>

27. 营业外收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
处置固定资产利得	514,773	49,621
与收益项目相关的政府补助	4,202,288	2,301,940
拆迁补偿	4,071,149	24,609,624
其他	458,970	13,935,562
合计	<u>9,247,180</u>	<u>40,896,747</u>

28. 所得税费用

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
当期所得税费用	36,556,131	30,315,367
递延所得税费用	437,743	820,924
合计	<u>36,993,874</u>	<u>31,136,291</u>

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

28. 所得税费用 - 续

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
会计利润	262,733,969	299,001,098
按 20% 的税率(2008 年度： 18%)计算的所得税费用	52,546,794	53,820,198
不可抵扣费用的纳税影响	563,947	2,310,213
免税收入的纳税影响	(20,703,671)	(30,257,133)
未确认可抵扣亏损的纳税影响	5,454,234	4,295,415
利用以前年度未确认可抵扣亏损 和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(1,190,253)	(836,273)
应计税的其他收入的纳税影响	4,144,138	-
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(55,290)	3,567,549
上年度所得税汇算清缴差异	(3,766,025)	(1,763,678)
合计	<u>36,993,874</u>	<u>31,136,291</u>

29. 每股收益

计算基本每股收益时，以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
归属于母公司普通股股东的合并净利润	223,714,490	264,164,754
母公司发行在外普通股的加权平均数	603,240,740	603,240,740
基本每股收益	<u>0.3709</u>	<u>0.4379</u>

本公司并不存在稀释性潜在普通股，故稀释每股收益等于基本每股收益

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

30. 其他综合收益

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
可供出售金融资产公允价值变动 产生的当期利得(损失)额	1,833,519,703	(3,051,853,839)
与计入其他综合收益项目相关的 所得税影响数	(458,379,926)	762,963,460
合计	<u>1,375,139,777</u>	<u>(2,288,890,379)</u>

31. 扣除非经常性损益后的净利润

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
净利润	225,740,094	267,864,807
加/(减): 非流动资产处置损益	(132,288,883)	(3,635,189)
政府补助	(4,202,288)	(2,301,940)
安置职工/协议解除劳动合同费用	-	2,046,384
处置可供出售金融资产收益	-	(16,694,640)
对外委托贷款取得的损益	(285,582)	(105,802)
除上述各项之外的其他营业外收支净额	(3,810,407)	(37,077,631)
	<u>85,152,934</u>	<u>210,095,989</u>
非经常性损益的所得税影响数	27,769,764	12,291,829
扣除非经常性损益后的净利润	<u>112,922,698</u>	<u>222,387,818</u>
其中:		
归属于母公司股东	111,849,812	219,964,164
归属于少数股东	<u>1,072,886</u>	<u>2,423,654</u>

上述非经常性损益根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》(中国证监会公告[2008]43 号)确定和披露。根据该文件规定,非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

32. 企业合并

于 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间，本集团作为合并方的非同一控制下企业合并事项如下：

新亚大家乐原为公司的子公司餐饮投资持股 50%的联营企业(占表决权比例为 43%)，于 2009 年 2 月 9 日，餐饮投资同新亚大家乐另一投资方天亨中国有限公司(以下简称“天亨中国”)签署了《上海新亚大家乐餐饮有限公司股权转让协议》，受让天亨中国持有的新亚大家乐 25%股权。上述股权转让于 2009 年 3 月 5 日完成，餐饮投资对于新亚大家乐实现控制，新亚大家乐成为餐饮投资的子公司，并从购买日起将其纳入合并财务报表合并范围。新亚大家乐的基本情况详见附注六。

新亚大家乐的主要财务信息如下：

	购买日		2008 年 12 月 31 日	
	账面价值 人民币元	公允价值 人民币元	账面价值 人民币元	公允价值 人民币元
可辨认资产：				
流动资产	46,514,084	47,181,600	43,864,528	44,532,044
非流动资产	23,272,405	29,215,378	29,296,395	35,239,368
其中：固定资产	13,523,843	17,872,975	16,528,070	20,877,202
在建工程	119,399	119,399	387,354	387,354
长期待摊费用	9,629,163	11,223,004	12,380,971	13,974,812
小计	69,786,489	76,396,978	73,160,923	79,771,412
可辨认负债：				
流动负债	25,262,824	25,222,236	27,968,153	27,927,565
净资产合计	44,523,665	51,174,742	45,192,770	51,843,847
本集团按持股比例享有的净资产		12,793,686		
减：收购对价 - 现金		12,793,686		
购买折价/商誉		-		

被合并方合并对价中非现金资产的公允价值经上海财瑞资产评估有限公司采用成本加和法评估确定。

八、 备考合并财务报表项目附注 - 续

32. 企业合并 - 续

被合并方自购买日至合并当期期末的经营成果如下：

	自购买日至 2009年7月31日 人民币元
营业收入	71,299,360
营业成本及费用	69,624,435
利润总额	2,720,499
净利润	<u>2,720,499</u>

九、 关联方关系及其交易

1. 除附注六所列的子公司外，存在控制关系的关联方有：

关联方名称	注册地点	主营业务	注册资本 人民币千元	与公司的关系
锦江酒店集团	上海	酒店投资、酒店经营和管理等	4,565,000	母公司
锦江国际(集团)有限公司 (“锦江国际”)	上海	国有资产经营与管理、企业投资及管理、酒店、食品、旅游、车辆服务、物流服务、游乐业配套服务、国内贸易、物业管理、自有办公楼、公寓租赁、产权经纪及相关项目的咨询等	2,000,000	最终控股方

本期内，锦江国际及锦江酒店集团的注册资本及对公司的持股比例均未发生变化。

2. 子公司相关信息详见附注六。

3. 与本集团发生重大交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

关联方名称	与公司的关系
新亚大家乐(注 1)	联营公司
上海中亚饭店(注 2)	联营公司
上海静安面包房有限公司(“静安面包房”)	联营公司
上海肯德基有限公司(“上海肯德基”)	联营公司
上海新亚集团经贸有限公司	锦江国际之子公司
上海锦江国际投资实业股份有限公司	锦江国际之子公司
上海食品(集团)酒店管理有限公司	锦江国际之子公司
上海锦江乐园有限公司	锦江国际之子公司
上海庚杰投资管理有限公司	锦江国际之子公司
上海龙申商务服务有限公司	锦江国际之子公司
上海新亚集团摄影公司	锦江国际之子公司
上海锦江广告装饰有限公司	锦江国际之子公司
香港锦江旅游有限公司	锦江国际之子公司
上海市锦江物业管理公司	锦江国际之子公司
(以上各公司统称“锦江国际之子公司”)	

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 与本集团发生重大交易但不存在控制关系的其他关联方如下： - 续

<u>关联方名称</u>	<u>与公司的关系</u>
上海锦江麒麟饮料食品有限公司(“锦江麒麟”)	锦江国际之联营公司
财务公司	锦江酒店集团之子公司
锦江国际酒店管理有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海锦江国际酒店物品有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海锦江国际管理专修学院	锦江酒店集团之子公司
上海锦江职业技术学校	锦江酒店集团之子公司
上海市饮食服务学校	锦江酒店集团之子公司
上海锦江饭店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海国际饭店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海白玉兰宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海新亚广场长城酒店有限公司	锦江酒店集团之子公司
武汉锦江国际大酒店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海建国宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海海仑宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
(除财务公司外，以上各公司统称“锦江酒店集团之子公司”)	
上海锦江汤臣大酒店有限公司(“锦江汤臣”)	锦江酒店集团之合营公司
上海锦江德尔互动有限公司(“锦江德尔”)	锦江酒店集团之合营公司
上海锦江国际理诺士酒店管理学院(“理诺士”)	锦江酒店集团之联营公司

注 1：新亚大家乐原为公司下属的联营企业。于 2009 年 2 月 9 日，公司的子公司餐饮投资受让新亚大家乐 25% 股权。上述股权转让于 2009 年 3 月 5 日完成后，餐饮投资对于新亚大家乐实现控制，新亚大家乐成为餐饮投资的子公司。详情请参见附注八 9(1)注 4。

注 2：上海中亚饭店原为公司下属的联营企业。于 2009 年 3 月 26 日，公司将持有的 45% 的股权全部转让予非关联企业亨瑞投资及申凯投资。上述股权转让于本期内完成后，公司对上海中亚饭店的持股比例下降至零。详情请参见附注八 9(1)注 2。

九、 关联方关系及其交易 - 续

4. 本集团与上述关联方在本备考财务报表期间发生了如下重大关联交易：

(1) 采购

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
锦江国际之子公司	191,312	524,371
锦江酒店集团之子公司	749,475	28,024,947
锦江麒麟	6,631	14,674
合计	<u>947,418</u>	<u>28,563,992</u>

上述交易价格系根据交易各方的协议确定。

(2) 提供劳务及服务

(a) 客房及劳务收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
锦江国际之子公司	95,936	156,000
锦江酒店集团之子公司	1,055,706	1,687,809
锦江德尔	114,436	282,925
理诺士	58,340	102,990
合计	<u>1,324,418</u>	<u>2,229,724</u>

(b) 租赁收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
锦江国际之子公司	408,000	700,000
新亚大家乐	200,000	1,200,000
合计	<u>608,000</u>	<u>1,900,000</u>

九、 关联方关系及其交易 - 续

4. 本集团与上述关联方在本备考财务报表期间发生了如下重大关联交易： - 续

(2) 提供劳务及服务 - 续

(c) 管理服务收入

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
锦江国际之子公司	515,807	1,295,872
锦江酒店集团之子公司	335,825	724,252
静安面包房	1,404,446	1,653,472
锦江酒店集团	805,790	1,754,342
合计	<u>3,061,868</u>	<u>5,427,938</u>

上述交易价格系根据交易各方的协议确定。

(3) 接受劳务及服务

(a) 租赁费

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
锦江国际之子公司	6,322,857	11,255,765
锦江酒店集团之子公司	1,366,359	3,206,657
锦江国际	977,802	2,584,757
合计	<u>8,667,018</u>	<u>17,047,179</u>

(b) 酒店管理费

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
锦江酒店集团之子公司	497,291	1,076,992

上述交易价格系根据交易各方的协议确定。

九、 关联方关系及其交易 - 续

4. 本集团与上述关联方在本备考财务报表期间发生了如下重大关联交易： - 续

(4) 资金融通

(a) 本集团向财务公司借款

①本集团从财务公司取得的借款的变动如下：

	本期新增 (偿还)额 人民币元	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
短期借款	116,500,000	409,900,000	293,400,000
长期借款	(1,000,000)	70,000,000	71,000,000
合计	<u>115,500,000</u>	<u>479,900,000</u>	<u>364,400,000</u>

②本集团支付给财务公司的利息支出如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
本集团支付给财务公司的 借款利息支出	<u>10,868,529</u>	<u>21,981,015</u>

本集团从财务公司取得的借款利息均按中国人民银行规定的金融机构贷款利率计算。

(b) 本集团存款于财务公司

①本集团在财务公司存款的余额如下：

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
本集团存放于财务公司的存款	<u>744,105,208</u>	<u>734,613,305</u>

九、 关联方关系及其交易 - 续

4. 本集团与上述关联方在本备考财务报表期间发生了如下重大关联交易： - 续

(4) 资金融通 - 续

(b) 本集团存款于财务公司 - 续

②本集团自财务公司取得的利息收入如下：

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
本集团自财务公司取得的 存款利息收入	8,794,080	14,685,193

本集团存放于财务公司的存款利息按中国人民银行规定的金融机构存款利率计算。

(5) 担保及其他

关联方为本集团下属锦江之星提供保证担保如下：

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
锦江酒店集团	601,100,000	541,300,000

本集团免费适用锦江国际注册及拥有的“锦江之星”和“Jin Jiang Inn”的商标。

(6) 债权债务往来情形

(a) 应收账款

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
锦江酒店集团之子公司	411,202	270,026
静安面包房	636,702	1,353,472
锦江德尔	30,044	97,253
锦江汤臣	10,560	10,560
新亚大家乐	-	19,427
合计	1,088,508	1,750,738

九、 关联方关系及其交易 - 续

4. 本集团与上述关联方在本备考财务报表期间发生了如下重大关联交易： - 续

(6) 债权债务往来情形 - 续

(b) 预付款项

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
	人民币元	人民币元
锦江酒店集团之子公司	14,264	361,806
上海中亚饭店(注)	-	13,780,000
合计	<u>14,264</u>	<u>14,141,806</u>

注：上海中亚饭店原为公司下属的联营企业，本期内公司 45% 的股权全部转让予非关联企业亨瑞投资及申凯投资，对其持股比例下降至零，故本期末对上海中亚饭店余额不再作为关联方交易余额披露。详情请参见附注八 9(1)注 2。

(c) 应收股利

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
	人民币元	人民币元
上海肯德基	<u>37,031,996</u>	<u>-</u>

(d) 其他应收款

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
	人民币元	人民币元
锦江国际之子公司	53,078	379,040
锦江酒店集团之子公司	4,927,404	4,287,558
锦江国际	1,505,361	1,241,234
锦江酒店集团	183,143	-
上海中亚饭店(注)	-	10,571,695
锦江德尔	70,028	174,310
锦江汤臣	104,900	133,618
合计	<u>6,843,914</u>	<u>16,787,455</u>

注：上海中亚饭店原为公司下属的联营企业，本期内公司 45% 的股权全部转让予非关联企业亨瑞投资及申凯投资，对其持股比例下降至零，故本期末对上海中亚饭店余额不再作为关联方交易余额披露。详情请参见附注八 9(1)注 2。

九、 关联方关系及其交易 - 续

4. 本集团与上述关联方在本备考财务报表期间发生了如下重大关联交易： - 续

(6) 债权债务往来情形 - 续

(e) 应付账款

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
	人民币元	人民币元
锦江国际之子公司	3,936,661	3,448,036
锦江酒店集团之子公司	282,495	1,916,948
合计	<u>4,219,156</u>	<u>5,364,984</u>

(f) 预收款项

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
	人民币元	人民币元
锦江国际之子公司	32,202	234,000
锦江酒店集团之子公司	176,000	-
合计	<u>208,202</u>	<u>234,000</u>

(g) 其他应付款

	<u>2009年7月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
	人民币元	人民币元
锦江国际之子公司	28,481	44,027
锦江酒店集团之子公司	1,627,413	1,964,923
锦江国际	860,000	860,000
理诺士	62,593	25,010
合计	<u>2,578,487</u>	<u>2,893,960</u>

十、 金融工具及风险管理

由于锦江股份与置入资产同受锦江酒店集团控制，因此，锦江股份与置入资产采用了相同的风险管理策略。

十、 金融工具及风险管理- 续

本集团的主要金融工具包括股权投资、应收账款、借款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见附注八。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使投资方的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元有关，本集团除部分费用开支以美元结算外，其他主要业务活动以人民币计价结算。

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响，但本集团管理层认为外汇风险对本备考财务报表不存在重大影响。

1.1.2. 利率风险

本集团的因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注八 15 及 22)有关。本集团目前的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除因利率变动产生的金融工具公允价值变动风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于假设市场利率变化影响浮动利率金融工具的利息收入或费用。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税前影响如下：

项目	利率变动	2009年1月1日至7月31日止期间		2008年度	
		对利润的影响 人民币千元	对权益的影响 人民币千元	对利润的影响 人民币千元	对权益的影响 人民币千元
短期借款	增加 100 个基点	5,599	5,599	5,034	5,034
短期借款	减少 100 个基点	(5,599)	(5,599)	(5,034)	(5,034)
长期借款	增加 100 个基点	1,720	1,720	1,730	1,730
长期借款	减少 100 个基点	(1,720)	(1,720)	(1,730)	(1,730)

十、 金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.3. 其他价格风险

本集团持有的分类为可供出售金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。本公司采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

在其他变量不变的情况下，股票市场价格的波动时当期权益的税前影响如下：

项目	价格变动	2009年1月1日 至7月31日止期间 对权益的影响 人民币千元	2008年度 对权益的影响 人民币千元
可供出售金融资产	上涨 10%	274,775	91,423
可供出售金融资产	下跌 10%	(274,775)	(91,423)

1.2. 信用风险

于 2009 年 7 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体为合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团已经制定并实施相关政策用以确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏帐准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行及财务公司，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。如附注八 2 所述，于 2009 年 7 月 31 日，本集团应收账款余额中欠款金额前五名金额合计为人民币 1,470,762 元，仅占应收帐款总额的 7.5%，故本集团无其他重大信用集中风险。

1.3. 流动风险

管理流动风险时，本集团的目的在于持续取得资金及通过计息贷款提供之灵活性以维持平衡。本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，保持并维护信用，与银行保持良好的合作关系，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

十、 金融工具及风险管理 - 续

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

十一、 承诺事项

(1)资本承诺

	<u>2009年7月31日</u> 人民币千元
已签约但尚未于财务报表中确认的 -购建资产承诺	<u>58,062</u>

(2)经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	<u>2009年7月31日</u> 人民币千元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：	
资产负债表日后第1年	221,496
资产负债表日后第2年	220,738
资产负债表日后第3年	219,910
以后年度	<u>2,623,719</u>
合计	<u>3,285,863</u>

十二、备考公司财务报表主要项目注释

1. 应收股利

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
上海肯德基	37,031,996	-
锦江之星	5,600,000	-
无锡肯德基有限公司	2,394,085	-
申银万国证券股份有限公司	-	1,330,632
其他	529,409	170,598
合计	<u>45,555,490</u>	<u>1,501,230</u>

2. 长期股权投资

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
对子公司投资(1)	2,016,236,706	2,016,236,706
对联营企业投资(2)	163,599,149	210,864,757
其他股权投资(3)	63,012,295	63,012,295
长期股权投资减值准备(4)	(7,051,300)	(7,051,300)
合计	<u>2,235,796,850</u>	<u>2,283,062,458</u>

(1)对子公司投资

<u>被投资公司名称</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
餐饮投资	134,937,000	134,937,000
新亚餐饮	1,800,000	1,800,000
闵行饭店	5,505,600	5,505,600
成套设备	2,051,300	2,051,300
新亚食品	588,150	588,150
锦江之星	218,946,788	218,946,788
旅馆投资	1,638,472,520	1,638,472,520
达华宾馆	13,935,348	13,935,348
合计	<u>2,016,236,706</u>	<u>2,016,236,706</u>

十二、备考公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 长期股权投资 - 续

(2)对联营企业投资

被投资公司名称	初始 投资额 人民币元	期初数 人民币元	本期 新增投资 人民币元	本期 权益调整 人民币元	本期 现金股利 人民币元	本期 其他增加/(减少) 人民币元	期末数 人民币元
上海肯德基(注)	97,977,250	190,590,188	-	48,505,141	(74,063,991)	(20,476,253)	144,555,085
上海中亚饭店(注)	11,288,562	214,295	-	(214,295)	-	-	-
上海新鹿餐饮发展有限公司	2,719,227	636,364	-	72,610	-	-	708,974
上海新亚富丽华餐饮股份有限公司	14,350,000	19,423,910	-	346,180	(1,435,000)	-	18,335,090
	<u>126,335,039</u>	<u>210,864,757</u>	<u>-</u>	<u>48,709,636</u>	<u>(75,498,991)</u>	<u>(20,476,253)</u>	<u>163,599,149</u>

注：有关上海肯德基及上海中亚饭店本期内股权变化，详情请参见附注八 9(1)注 1 及注 2。

十二、备考公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 长期股权投资 - 续

(3)其他股权投资

<u>被投资公司名称</u>	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
湖北长欣投资发展有限责任公司	20,973,092	20,973,092
杭州肯德基有限公司	12,265,727	12,265,727
苏州肯德基有限公司	2,067,777	2,067,777
无锡肯德基有限公司	2,067,999	2,067,999
申银万国证券股份有限公司	10,000,000	10,000,000
上海商务中心股份有限公司	6,087,700	6,087,700
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	700,000	700,000
其他	8,850,000	8,850,000
合计	<u>63,012,295</u>	<u>63,012,295</u>

(4)长期股权投资减值准备

	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
子公司-成套设备	2,051,300	2,051,300
其他股权投资-申银万国证券股份有限公司	5,000,000	5,000,000
合计	<u>7,051,300</u>	<u>7,051,300</u>

3. 递延所得税资产/负债

本公司的递延所得税资产及负债的主要组成如下：

(1) 递延所得税资产

<u>项目</u>	<u>可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损</u>		<u>递延所得税资产</u>	
	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元	<u>2009年7月31日</u> 人民币元	<u>2008年12月31日</u> 人民币元
资产减值准备	9,867,266	9,867,266	2,476,188	2,476,189
应付职工薪酬	26,428,290	28,617,004	6,386,663	6,824,406
	<u>36,295,556</u>	<u>38,484,270</u>	<u>8,862,851</u>	<u>9,300,595</u>

根据本公司及下属子公司对未来 5 年的盈利预测结果，本公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认以上相关递延所得税资产。

十二、备考公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 递延所得税资产/负债 - 续

(2) 递延所得税负债

项目	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
可供出售金融资产 的公允价值变动	2,587,533,289	758,172,346	646,883,322	189,543,087

上述抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额于备考财务报表中列报如下：

	2009年7月31日 人民币元	2008年12月31日 人民币元
递延所得税资产	-	-
递延所得税负债	638,020,471	180,242,492

4. 投资收益

	2009年1月1日至 7月31日止期间 人民币元	2008年度 人民币元
长期股权投资收益	228,465,551	115,636,485
其中：按权益法确认收益	48,709,636	68,591,484
按成本法核算的被投资单位宣告分派的股利	47,844,252	43,322,747
处置长期股权投资收益	131,911,663	3,722,254
可供出售金融资产收益	10,484,173	67,625,253
其中：可供出售金融资产股利收入	10,484,173	50,930,613
处置可供出售金融资产收益	-	16,694,640
其他	-	59,067
合计	238,949,724	183,320,805

* * *备考财务报表结束* * *

上海锦江国际酒店发展股份有限公司
拟置入及购买资产 —
锦江之星旅馆有限公司、
上海锦江国际旅馆投资有限公司
和上海锦江达华宾馆有限公司

模拟合并盈利预测报告及审核报告
2009 年度和 2010 年度

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

模拟合并盈利预测报告及审核报告
2009年度和2010年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
模拟合并盈利预测报告审核报告	1
模拟合并盈利预测报告	2 - 39

模拟合并盈利预测审核报告

德师报(核)字(09)第E0037号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”)拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司和上海锦江达华宾馆有限公司的2009年度和2010年度的模拟合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。锦江股份管理层对该模拟合并盈利预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在模拟合并盈利预测报告中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照模拟合并盈利预测报告所述的模拟合并盈利预测的编制基础进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供锦江股份同上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

唐恋炯

倪 敏

2009年9月29日

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

模拟合并盈利预测报告
2009年度和2010年度

重要提示：本模拟合并盈利预测报告是上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”)管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用，不应过分依赖该项资料。

一、 模拟合并盈利预测的编制基础

1. 概况

(1) 本次重大资产置换及购买交易简介

于 2009 年 8 月 28 日，锦江股份第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》，批准了锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易(以下简称“本次交易”)。本次交易内容如下：

于 2009 年 9 月 29 日，锦江股份与上海锦江酒店集团股份有限公司(以下简称“锦江酒店集团”)签署了《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司资产置换暨重组协议》(以下简称“资产置换暨重组协议”)，锦江股份拟以持有的子公司、合营公司、联营公司、其他股权及分公司的资产负债净值(以下简称“拟置出资产”)，置换锦江酒店集团所持有的子公司股权(以下简称“拟置入资产”)。

锦江股份拟置出资产如下：

- 锦江国际酒店管理有限公司 99%的股权；
- 上海锦江国际管理专修学院的全部权益；
- 上海海仑宾馆有限公司 66.67%的股权；
- 上海建国宾馆有限公司 65%的股权；
- 上海锦江德尔互动有限公司 50%的股权；
- 武汉锦江国际大酒店有限公司 50%的股权；
- 上海锦江汤臣大酒店有限公司 50%的股权；
- 上海扬子江大酒店有限公司 40%的股权；
- 温州王朝大酒店 15%的股权；
- 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产负债净值。

锦江股份拟置入资产如下：

- 锦江之星旅馆有限公司 71.225%的股权；
- 上海锦江国际旅馆投资有限公司 80%的股权；
- 上海锦江达华宾馆有限公司 99%的股权

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

一、 模拟合并盈利预测的编制基础 - 续

1. 概况 - 续

(1) 本次重大资产置换及购买交易简介 - 续

在进行资产置换暨重组协议所述资产置换的同时，完成附属交易，即锦江股份的子公司上海闵行饭店有限公司将其持有的锦江国际酒店管理有限公司 1%的股权同时转让给锦江酒店集团，而锦江酒店集团的子公司上海锦江饭店有限公司其持有的上海锦江达华宾馆有限公司 1%的股权同时转让给锦江股份。

本次交易尚须经锦江股份股东大会批准，并由上海市国有资产管理监督委员会和中国证券监督管理委员会(“中国证监会”)批准。且该已签署的资产置换暨重组协议尚需经锦江股份股东大会批准，并经中国证监会核准后生效。

(2) 拟置入资产简介

锦江之星旅馆有限公司(“锦江之星”)

锦江之星系设立于1996年5月17日的有限责任公司。锦江之星主要从事宾(旅)馆投资、经营管理、咨询、培训服务，宾馆设备配售，客房的预订、车船票的预订(不含飞机票)。锦江之星注册资本为人民币179,712,200.00元,其中锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)应缴出资额为人民币128,000,000.00元(占71.225%)，上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江股份”)应缴出资额为人民币35,942,435.00元(占20.00%)，个人股东应缴纳出资额为人民币15,769,765.00元(占8.775%)。

上海锦江国际旅馆投资有限公司(“锦江旅馆投资”)

锦江旅馆投资设立于2004年12月20日。锦江旅馆投资主要从事对旅馆业的投资及咨询(不含中介)，宾馆设备的销售，客房、餐饮、商场的经营管理(限分支机构经营)。锦江旅馆投资注册资本为人民币1,225,000,000.00元，其中锦江酒店集团应缴出资额为人民币980,000,000.00元(占80%)，锦江股份应缴出资额为245,000,000.00元人民币(占20%)。

上海锦江达华宾馆有限公司(“锦江达华宾馆”)

锦江达华宾馆设立于1991年8月23日。达华宾馆注册资本为人民币31,703,936.55元，其中锦江酒店集团应缴出资额为人民币31,386,897.18(占99%)，上海锦江饭店有限公司应缴出资额为人民币317,039.37(占1%)。锦江达华宾馆主要经营旅客住宿、餐饮、会场及办公用房出租等业务。

一、 模拟合并盈利预测的编制基础 - 续

2. 模拟合并盈利预测报告编制基础

本模拟合并盈利预测报告系为锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制。

本模拟合并盈利预测表根据经审计的2008年度以及2009年1月1日至7月31日止期间的拟置入资产经营业绩，并以拟置入资产的经营计划、投资计划及融资计划、锦江股份董事会的相关决议以及模拟合并盈利预测报告中所列的各项假设等，本着重要性原则予以编制的。

本模拟合并盈利预测报告以2009年8月1日至2010年12月31日止期间(以下简称“预测期间”)拟置入资产的盈利预测为基础，即以锦江之星和锦江旅馆投资的合并盈利预测以及锦江达华宾馆盈利预测为依据，按照附注四、28所述合并财务报表编制方法的原则模拟合并编制而成。

本模拟合并盈利预测报告系按附注四所述的编制方法编制而成，所采用的会计政策在重大方面与编制拟置入资产 2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间的财务报表时所采用的主要会计政策和会计估计是一致的。本模拟合并盈利预测报告中的少数股东损益仅指拟置入资产中锦江之星和锦江旅馆投资的合并财务报表中的少数股东损益。

二、 模拟合并盈利预测的基本假设

1. 拟置入资产从事经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策和拟置入资产所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，经营业务涉及的借款利率将在正常范围内波动；
2. 国家对酒店和餐饮行业政策不会发生重大改变；
3. 拟置入资产制定的销售计划、固定资产投资计划、融资计划能如期实现且无重大变化；
4. 拟置入资产酒店服务、食品及餐饮产品的市场需要状况和价格在预测范围内变动，生产经营所需的材料、能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动；

二、 模拟合并盈利预测的基本假设 - 续

5. 全球金融危机的影响逐步缓解，拟置入资产主要酒店服务及餐饮产品的市场在2009年8月1日至12月31日止期间和2010年度(以下简称“预测期间”)将逐步恢复至正常经营水平；
6. 拟置入资产目前已开业的门店在预测期间能够持续经营，拟置入资产之控股母公司对于已开业的门店给予财政支持；
7. 拟置入资产制订的锦江之星品牌经济型连锁酒店的开业计划能够在预测期间内完成(拟置入资产预计在2009年8月1日至12月31日止期间开业15家门店，其中含茶餐厅11户；在2010年度开业10家门店，其中含茶餐厅9户)；
8. 拟置入资产预计在预测期间内向锦江之星品牌经济型连锁型酒店加盟者的首次加盟服务能够在预测期间内完成(拟置入资产预计在2009年8月1日至12月31日止期间无新增签约加盟店，在2010年新增签约加盟店60家)；
9. 拟置入资产内锦江之星、锦江旅馆投资及锦江达华宾馆的高层管理人员无舞弊和违法行为而对拟置入资产造成重大不利影响；
10. 拟置入资产内锦江之星、锦江旅馆投资及锦江达华宾馆的相关组织机构和会计主体不发生重大变化；
11. 拟置入资产目前没有其他重大资产交易的计划，因此本盈利预测未考虑由此可能产生的影响；
12. 无其他不可抗拒及不可预见因素对拟置入资产造成的重大不利影响。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

三、 模拟合并盈利预测表

	2008年	2009年		合计	2010年
	1-12月 实际数 人民币千元	1-7月 实际数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元		1-12月 预测数 人民币千元
营业收入	918,825	613,560	513,809	1,127,369	1,382,313
减：营业成本	74,071	43,307	33,585	76,892	90,644
营业税金及附加	50,821	34,937	28,683	63,620	77,805
销售费用	513,559	358,674	292,626	651,300	808,746
管理费用	171,649	118,993	115,534	234,527	255,558
财务费用	30,900	24,904	14,535	39,439	33,819
资产减值损失	91	11	-	11	-
加：投资收益	251	188	-	188	-
营业利润	77,985	32,922	28,846	61,768	115,741
加：营业外收入	22,621	7,322	-	7,322	-
减：营业外支出	1,643	620	-	620	-
利润总额	98,963	39,624	28,846	68,470	115,741
减：所得税费用	24,316	7,569	9,549	17,118	28,735
净利润	74,647	32,055	19,297	51,352	87,006
其中：归属于母公司股东的					
净利润	71,255	30,596	18,174	48,770	83,270
少数股东损益	3,392	1,459	1,123	2,582	3,736

本模拟合并盈利预测已经锦江股份董事会决议通过。

第 2 页至第 39 页的模拟合并盈利预测报告由下列负责人签署：

俞敏亮

陈灏

卢正刚

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

四、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则及相关规定厘定。

1. 会计年度

拟置入资产的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本模拟合并盈利预测报告期间为2009年8月1日至12月31日止期间及2010年度。

2. 记账本位币

人民币为拟置入资产经营所处的主要经济环境中的货币，拟置入资产以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

拟置入资产会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金等价物

现金等价物是指拟置入资产持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务折算

外币交易在初次确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，拟置入资产采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，拟置入资产采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7. 金融资产的确认及计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时确认为贷款和应收款项和可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。

7.1- 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。拟置入资产划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，记入当期损益。

7.2. 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了贷款和应收款项以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产的汇兑差额计入当期损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 金融资产减值

拟置入资产在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 拟置入资产出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

拟置入资产对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

8.1- 贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，记入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 金融资产减值 - 续

8.2- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回计入权益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场有公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不予转回。

9. 金融资产的终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，唯企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

10. 存货

拟置入资产的存货主要包括原材料、周转材料和库存商品等。按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

周转材料为能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态但未确认为固定资产的材料，包括包装物和低值易耗品等，周转材料采用领用后分次摊销法进行摊销。

存货盘存制度为永续盘存制。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12. 长期股权投资

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资以外的其他长期股权投资，按成本进行初始计量。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能根据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

12.1- 成本法核算的长期股权投资

2009年1月1日后，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认为当期投资收益。投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资 - 续

12.1- 成本法核算的长期股权投资 - 续

于 2008 年度，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的帐面价值。

12.2- 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照拟置入资产的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于拟置入资产与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于拟置入资产的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但拟置入资产与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如拟置入资产对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，拟置入资产在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

12.3- 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>使用寿命</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	5%	30-40年	2.38-3.17%
机器设备	5%	5-15年	6.33-19%
运输设备	5%	8年	11.875%
电子设备、器具及家具	5%	3-5年	19-31.67%
装修支出	-	5年	20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，拟置入资产目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

拟置入资产至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 无形资产

无形资产是指拟置入资产拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入拟置入资产且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的土地及建筑物，有关价款将在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

17. 资产减值

拟置入资产在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

18.1- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

18.2- 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失记入当期损益。

19. 职工薪酬

拟置入资产在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

拟置入资产按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果拟置入资产已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时拟置入资产不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。拟置入资产将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

20. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是拟置入资产承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

21. 金融资产与金融负债的抵销

当拟置入资产具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时拟置入资产计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

22. 收入确认

22.1- 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

22. 收入确认 - 续

22.2- 提供劳务收入

从酒店客房、餐饮销售以及其他配套服务所得的收入，在提供服务时确认。

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

提供劳务同时授予客户奖励积分的业务，在提供劳务的同时，将销售取得的货款或应收货款在本次劳务提供产生的收入与奖励积分之间进行分配，将取得的现金或应收货款扣除奖励积分公允价值的一部分确认为收入、奖励积分的公允价值确认为递延收益。

客户兑换奖励积分时，拟置入资产将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数的比例为基础计算确定。

拟置入资产与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

22.3- 加盟费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

22.4- 利息收入

按照他人使用拟置入资产货币资金的时间和实际利率计算确定。

22.5- 会员卡收入

在会员受益期内按直线法分期确认为收入。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

23. 政府补助

政府补助是指拟置入资产从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

25. 所得税

25.1- 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期间税前会计利润作相应调整后计算得出。

25.2- 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果拟置入资产能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，拟置入资产确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，免于确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，拟置入资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

25.3- 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

26. 企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

拟置入资产在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给拟置入资产的日期。

26.1- 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的资本溢价，资本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

26.2- 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

27. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

27.1- 拟置入资产作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

27.2- 拟置入资产作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

28. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指拟置入资产能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

拟置入资产将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照拟置入资产统一规定的会计政策和会计期间厘定。

拟置入资产与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

28. 合并财务报表的编制方法 - 续

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果拟置入资产章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于拟置入资产母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了拟置入资产母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于拟置入资产母公司的所有者权益。

29. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

拟置入资产在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，拟置入资产需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于拟置入资产管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与拟置入资产的估计存在差异。

拟置入资产对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1. 固定资产预计可使用年限和预计残值

拟置入资产就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新等原因而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，拟置入资产将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧等固定资产。

五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素 - 续

2. 租赁物业装修支出的预计可使用年限

拟置入资产以租赁物业经营若干酒店，并为此等酒店承担酒店建设或装修支出。拟置入资产管理层根据过往经验和可取得的信息，将酒店建设或装修支出在租赁期或预计装修期间进行折旧或摊销。

3. 递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的合并利润表中。

六、 税项

增值税

锦江之星应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的17%计算。

2008年度和2009年1月1日至2010年12月31日止期间，锦江之星子公司、锦江旅馆投资、锦江达华宾馆应纳增值税分别根据相关税收规定计算的应税收入的4%和3%计算。

所得税

拟置入资产从2008年度起执行2007年3月16日发布的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“新税法”)。

除以下可享受企业所在地所得税优惠的子公司外，各子公司企业所得税税率为25%。

锦江旅馆投资和上海锦花旅馆有限公司系注册于上海市浦东新区，2008年执行新税法后，有五年的过渡期，2008年、2009年以及2010年过渡期的所得税税率分别为18%，20%以及22%。

根据西藏自治区人民政府关于调整企业所得税税率的通知(藏政发[2008]78号)，以及国家对西部大开发税收优惠政策，对设在西藏自治区的各类企业，在2008年至2010年期间，拉萨锦江之星旅馆有限公司按15%的税率征收企业所得税。

根据当地税务局的批复，上海锦亚旅馆有限公司以收入的10%作为应纳税额计缴企业所得税。

营业税

营业税按营业收入中应纳税营业额的5%缴纳。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

七、 模拟合并盈利预测报告合并范围

拟置入资产于2009年8月1日至12月31日止期间和2010年度纳入模拟合并范围的子公司基本情况如下：

子公司名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 人民币千元	拟置入资产 实际投资额 人民币千元	拟置入资产 合计持股比例 %
2009年7月31日及2010年12月31日拟置入资产持有之子公司						
上海锦乐旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	2,080	100
上海锦海旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	1,000	700	70
上海锦宏旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
苏州新区锦狮旅馆有限公司	苏州	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	6,000	60
宁波锦波旅馆有限公司	宁波	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
无锡锦锡旅馆有限公司	无锡	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
南京锦绣旅馆有限公司	南京	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	6,000	60
上海锦花旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	8,000	80
扬州锦扬旅馆有限公司	扬州	有限责任公司	住宿餐饮等	8,000	7,545	75
北京锦江之星旅馆投资管理有限公司	北京	有限责任公司	住宿餐饮等	28,000	28,000	100
青岛锦江之星旅馆有限公司	青岛	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
大连锦江之星旅馆有限公司	大连	有限责任公司	住宿餐饮等	3,000	3,000	100
重庆锦江之星旅馆投资有限公司	重庆	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	16,513	100
杭州锦江之星旅馆有限公司	杭州	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	9,446	100
成都锦江之星旅馆有限公司	成都	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	8,746	100
上海临青宾馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	16,600	(2,950)	90
上海锦宁旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,697	100
上海锦闵旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	40,000	38,558	100
南昌孺子路锦江之星旅馆有限公司	南昌	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
淮安锦江之星旅馆有限公司	淮安	有限责任公司	住宿餐饮等	6,000	5,657	100
沈阳锦江之星旅馆有限公司	沈阳	有限责任公司	住宿餐饮等	15,000	15,000	100
南昌南京西路锦江之星旅馆有限公司	南昌	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
嘉兴锦江之星旅馆有限公司	嘉兴	有限责任公司	住宿餐饮等	8,000	7,821	100
镇江京口锦江之星旅馆有限公司	镇江	有限责任公司	住宿餐饮等	10,000	10,000	100
张家港锦江之星旅馆有限公司	张家港	有限责任公司	住宿餐饮等	5,000	5,000	100
南宁锦江之星旅馆有限公司	南京	有限责任公司	住宿餐饮等	14,000	14,000	100
上海锦亚旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	19,864	100
天津锦江之星旅馆有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	40,000	31,986	100
西安锦江之星旅馆有限公司	西安	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
郑州锦江之星旅馆有限公司	郑州	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
拉萨锦江之星旅馆有限公司	拉萨	有限责任公司	住宿餐饮等	1,000	1,000	100
上海锦奉旅馆有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
上海豫锦酒店管理有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	12,000	60
天津沪锦旅馆投资有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	18,000	18,000	100
天津河东区锦江之星旅馆有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	21,000	21,000	100
沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司	沈阳	有限责任公司	住宿餐饮等	20,000	20,000	100
舟山沈家门锦江之星旅馆有限公司	舟山	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
天津锦津旅馆有限公司	天津	有限责任公司	住宿餐饮等	4,000	4,000	100
南京沪锦旅馆有限公司	南京	有限责任公司	住宿餐饮等	1,500	1,500	100
长春锦江之星旅馆有限公司	长春	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
上海锦浦投资管理有限公司	上海	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
长春锦旅投资管理有限公司	长春	有限责任公司	住宿餐饮等	2,500	2,500	100
西安锦旅投资管理有限公司	西安	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
昆山锦旅投资管理有限公司	昆山	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100
常州锦旅投资管理有限公司	常州	有限责任公司	住宿餐饮等	500	500	100

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 模拟合并盈利预测报告编制说明

(一) 模拟合并盈利预测主要项目说明

下述分析拟置入资产预测变量的变化对预测期损益产生的影响是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

1. 模拟合并营业收入

项目	2008年	2009年		合计	2010年
	1-12月 实际数 人民币千元	1-7月 实际数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元		1-12月 预测数 人民币千元
营业收入:					
客房收入(注 1)	670,784	458,703	401,030	859,733	1,073,595
餐饮收入(注 2)	133,171	72,089	57,906	129,995	150,347
加盟费收入(注 3)	65,724	44,927	20,798	65,725	80,500
其中: 首次加盟费收入	31,875	20,593	-	20,593	18,000
持续加盟费收入	33,849	24,334	20,798	45,132	62,500
其他(注 4)	49,146	37,841	34,075	71,916	77,871
合计	918,825	613,560	513,809	1,127,369	1,382,313

注 1: 客房收入

客房收入基于可供出租客房数和每间可供出租客房收入进行预测。可供出租客房数是根据现有可供出租客房数和预计新开门店可供出租客房数而确定的；每间可供出租客房收入是根据预计出租率以及平均房价而确定的。拟置入资产预测 2009 年度和 2010 年度客房收入将随可供出租客房数量及每间可供出租客房收入的变动而变动，其中：

(1) 预测拟置入资产 2009 年度客房收入为 859,733 千元，较 2008 年度增长 188,949 千元，主要是由于：

a. 拟置入资产 2008 年度以及 2009 年 1 至 7 月可供出租客房数分别为 4,692 千间和 3,373 千间，预测 2009 年度 8 至 12 月可供出租客房数为 2,742 千间，2009 年预测全年累计可供出租客房数 6,115 千间，较 2008 年度增加 1,423 千间。因客房数量增加导致客房收入增加 203,437 千元；

八、 模拟合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 模拟合并盈利预测主要项目说明 - 续

1. 模拟合并营业收入 - 续

注 1: 客房收入 - 续

(1) - 续

- b. 拟置入资产 2008 年度以及 2009 年 1 至 7 月每间可供出租客房收入分别为 142.96 元和 135.99 元，其中平均出租率分别为 79.20% 和 78.39%，平均房价分别为 180.51 元和 173.49 元，预测 2009 年 8 至 12 月每间可供出租客房收入、平均出租率和平均房价分别为 146.25 元、83.15% 和 175.89 元。2009 年度预测全年累计每间可供出租客房收入、平均出租率和平均房价分别为 140.59 元、80.52% 和 174.60 元，每间可供出租客房收入较 2008 年度的 142.96 元降低 1.66%，因每间可供出租客房收入降低导致客房收入下降 14,488 千元。

虽然受到金融危机和市场竞争加剧的影响，2009 年 1 至 7 月平均出租率和平均房价较 2008 年有所下降，但是随着 2009 年下半年度经济环境的复苏以及旅馆行业客源的季节性特征影响，预测 2009 年 8 至 12 月平均出租率和平均房价均有所上升，但预测 2009 年度累计每间可供出租客房收入仍将低于 2008 年度水平。

- (2) 基于附注二.7 的假设前提，预测拟置入资产 2010 年度客房收入为 1,073,595 千元，较 2009 年度增长 213,862 千元，主要是由于
- a. 预测拟置入资产 2010 年度可供出租客房数 7,223 千间，较 2009 年度的 6,115 千间增加 1,108 千间。因客房数量增加导致客房收入增加 155,778 千元；
- b. 预测拟置入资产 2010 年度每间可供出租客房收入、平均出租率和平均房价分别为 148.64 元、83.59% 和 177.81 元。2010 年度每间可供出租客房收入较 2009 年度的 140.59 元提高 5.73%，因每间可供出租客房收入提高客房收入上升 58,084 千元。每间可供出租客房收入提高主要是随着经济形势复苏以及预计世博会带动上海地区平均房价和出租率均上升所致。

八、 模拟合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 模拟合并盈利预测主要项目说明 - 续

1. 模拟合并营业收入 - 续

注 2: 餐饮收入

餐饮收入来源于锦江之星门店经营的“锦江大厨”和“茶餐厅”品牌餐饮服务。其中“锦江大厨”约占餐饮收入的 65%左右。预测 2009 年度和 2010 年度餐饮收入将随餐饮门店的数量和平均单家餐饮门店销售额的变动而变动。

(1) 预测拟置入资产 2009 年度餐饮收入为 129,995 千元，较 2008 年度减少 3,176 千元，其中“锦江大厨”餐饮收入为 83,195 千元较 2008 年度减少 8,711 千元，“茶餐厅”餐饮收入为 46,800 千元，较 2008 年度增加 5,535 千元。主要是由于：

- a. 拟置入资产 2008 年度以及预测 2009 年度“锦江大厨”门店均为 17 家。2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年 8 至 12 月“锦江大厨”单家门店平均收入分别为 5,406 千元、2,826 千元以及 2,068 千元，2009 年度预测全年累计单家门店平均收入为 4,894 千元，比 2008 年度减少 9.47%，单家门店平均收入减少导致“锦江大厨”餐饮收入减少 8,711 千元。
- b. 拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年度“茶餐厅”门店分别为 74 家、93 家以及 104 家。2009 年度预测“茶餐厅”门店数量较 2008 年度增加 30 家；随着门店开店开业数量的增加导致“茶餐厅”餐饮收入增加 16,729 千元。
- c. 拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年 8 至 12 月“茶餐厅”单家门店平均收入分别为 558 千元、258 千元以及 192 千元，2009 年度全年累计单家门店平均收入为 450 千元，比 2008 年度减少 19.30%，单家门店平均收入减少导致“茶餐厅”餐饮收入减少 11,194 千元。

单家门店平均收入的减少主要是金融危机以及甲型 H1N1 流感流行等不利因素影响造成消费人数以及人均消费额均下降造成的，随着 2009 年下半年经济环境的复苏以及旅馆行业客源的季节性特征影响，预测 2009 年 8 至 12 月单家门店平均收入将有所上升，但预测 2009 年度累计单家门店平均收入仍将低于 2008 年度水平。

八、 模拟合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 模拟合并盈利预测主要项目说明 - 续

1. 模拟合并营业收入 - 续

注 2: 餐饮收入 - 续

- (2) 基于附注二.7 的假设前提, 预测拟置入资产 2010 年度餐饮收入为 150,347 千元, 较 2009 年度增加 20,352 千元, 其中“锦江大厨”餐饮收入为 91,906 千元较 2009 年度增加 8,711 千元, “茶餐厅”餐饮收入为 58,441 千元, 较 2009 年度增加 11,641 千元。主要是由于:
- a. 预测拟置入资产 2010 年度“锦江大厨”门店为 17 家, 较 2009 年度无变化。随着经济的复苏, 预计 2010 年“锦江大厨”单家门店平均收入恢复至 2008 年水平, 达到 5,406 千元。单家门店平均收入增加导致“锦江大厨”餐饮收入增加 8,711 千元。
 - b. 预测拟置入资产 2010 年度“茶餐厅”门店为 113 家, 单家门店平均收入为 517 千元, 较 2009 年度分别增加 9 家和 67 千元, 单家门店平均收入增加系经济环境复苏所致, 但由于 2009 年和 2010 年新开店共 39 家, 扩张较快, 单家门店平均收入将低于 2008 年水平。门店数量和单家门店平均收入导致“茶餐厅”餐饮收入增加 11,641 千元, 其中门店数量增加导致收入增加 4,050 千元, 单家门店平均收入导致收入增加 7,591 千元。

注 3: 加盟费收入

加盟费收入包括首次加盟费收入和持续加盟费收入。预测 2009 年度和 2010 年度加盟费收入将随加盟店的数量、结构以及平均单家加盟费的变动而变动。

- (1) 预测拟置入资产 2009 年度加盟费收入为 65,725 千元, 与 2008 年度持平, 其中主要是由于:
- a. 首次加盟费收入为 20,593 千元, 较 2008 年度减少 11,282 千元。拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年度首次加盟店分别为 83 家、47 家和 47 家。由于新增加盟门店数量减少导致收入下降。
 - b. 持续加盟费收入为 45,132 千元, 较 2008 年度增加 11,283 千元。拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年度“锦江之星”品牌持续加盟店分别为 143 家、189 家和 200 家。由于加盟门店数量增加以及新加盟店进入成熟期后营业收入增长, 导致持续加盟费收入增加。

八、 模拟合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 模拟合并盈利预测主要项目说明 - 续

1. 模拟合并营业收入 - 续

注 3: 加盟费收入 - 续

(2) 基于附注二.8 的假设前提, 预测拟置入资产 2010 年度加盟费收入为 80,500 千元, 较 2009 年度增加 14,775 千元, 主要是由于:

- a. 首次加盟费收入为 18,000 千元, 较 2009 年度减少 2,593 千元。根据管理层计划预计, 拟置入资产预测 2010 年度新签订开业的首次加盟店为 60 家, 较 2009 年度增加 13 家, 平均首次加盟费收入 300 千元, 较 2009 年度的 438 千元减少 138 千元。首次加盟费收入减少主要是由于加盟店中“百时”品牌加盟店所占比例大幅提高导致平均首次加盟费收入减少。
- b. 持续加盟费收入为 62,500 千元, 较 2009 年度增加 17,368 千元。拟置入资产预测 2010 年度持续加盟店为 249 家。2010 年度预测持续加盟店数量较 2009 年度增加 49 家, 由于加盟门店数量增加以及新加盟店进入成熟期后营业收入增长, 导致持续加盟费收入增加。

注 4: 其他收入

拟置入资产的其他收入包括会员卡收入、商场收入和劳务费收入等, 拟置入资产预测 2009 年度及 2010 年度其他收入分别为 71,916 千元和 77,871 千元, 分别较上一年度增长 22,770 和 5,955 千元。其中 2009 年度较 2008 年度增长较大主要是因为 2008 年及 2009 年新开业门店和加盟店数量较多, 新开业店业务发展导致会员卡收入等增长; 2010 年度较 2009 年度增长回落, 主要是因为预测 2010 年前期开业门店会员卡收入等增长速度将有所放缓。此外, 随着 2009 年 8 至 12 月以及 2010 年度经济形势的好转等有利因素的影响, 商场收入、劳务费收入和其他零星收入也将与房金、餐饮等收入保持同步增长。

2. 模拟合并营业成本

项目	2008 年	2009 年		2010 年	
	1-12 月	1-7 月	8-12 月		1-12 月
	实际数	实际数	预测数	合计	预测数
	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
营业成本:					
营业成本	74,071	43,307	33,585	76,892	90,644

营业成本主要核算餐饮成本, 同时包括商场成本和其他杂项成本。在预测期间的营业成本时, 是以拟置入资产历史期间的营业成本已审实际数为基础, 结合拟置入资产预测期间的经营计划等进行预测。预测拟置入资产 2009 年度和 2010 年度营业成本将随营业收入以及平均毛利率的变动而变动。

八、 模拟合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 模拟合并盈利预测主要项目说明 - 续

2. 模拟合并营业成本 - 续

预测期间较历史期间营业成本的变动主要为餐饮成本差异。

(1) 预测拟置入资产 2009 年度营业成本较 2008 年度增加 2,821 千元，2009 年度毛利率与 2008 年度基本持平。主要是由于相关收入增加导致营业成本增加。

(2) 预测拟置入资产 2010 年度营业成本较 2009 年度增加 13,752 千元。2010 年度毛利率与 2009 年度基本持平。相关收入增加导致营业成本增加。

3. 模拟合并营业税金及附加

项目	2008 年	2009 年			2010 年
	1-12 月 实际数 人民币千元	1-7 月 实际数 人民币千元	8-12 月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12 月 预测数 人民币千元
营业税金及附加	50,821	34,937	28,683	63,620	77,805

预测期间模拟合并营业税金及附加是根据预测期间拟置入资产营业收入的预测数据和相应的税收政策进行预测的。预测期间的营业税金及附加随着收入增加而相应增加。

4. 模拟合并销售费用及管理费用

项目	2008 年	2009 年			2010 年
	1-12 月 实际数 人民币千元	1-7 月 实际数 人民币千元	8-12 月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12 月 预测数 人民币千元
人工成本(注 1)	196,176	130,326	117,596	247,922	301,168
租金费用(注 2)	122,287	94,647	77,953	172,600	208,679
能源费用(注 3)	67,519	45,171	38,952	84,123	103,824
折旧及摊销费用(注 4)	172,916	118,042	104,561	222,603	261,304
其他费用(注 5)	126,310	89,481	69,098	158,579	189,329
合计	685,208	477,667	408,160	885,827	1,064,304

在预测期间销售费用及管理费用时，是以拟置入资产历史期间的销售费用已审实际数为基础，结合拟置入资产营业收入增长等情况进行预测。

八、 模拟合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 模拟合并盈利预测主要项目说明 - 续

4. 模拟合并销售费用及管理费用 - 续

注 1: 人工成本

预测 2009 年度和 2010 年度拟置入资产人工成本将随着可供出租客房数, 以及单个房间日均人工费用的变动而变动。。

- (1) 预测拟置入资产 2009 年度人工成本为 247,922 千元, 较 2008 年度增加 51,746 千元。主要是由于:
- a. 拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年 8 至 12 月可供出租房间数量分别为 4,692 千间家、3,373 千间以及 2,742 千间。预测 2009 年度全年累计可供出租房间数量为 6,115 千间, 较 2008 年度增加 30.33%, 可供房间数量增加导致人工费用增加 59,497 千元。
 - b. 拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年 8 至 12 月单个房间日均人工费用分别为 41.81 元, 38.64 元以及 42.89 元。预测 2009 年度累计单个房间日均人工费用为 40.54 千元, 较 2008 年度降低 3.38%, 单个房间日均人工费用减少导致人工费用减少 7,751 千元。2009 年 1 至 7 月较 2008 年度单个房间日均人工费用的减少主要是由于金融危机环境下, 社会平均人工成本的降低和拟置入资产成本控制所致。2009 年下半年度经济环境的复苏, 收入的季节性增长以及节假日福利因素将导致日均人工费有所上升, 但 2009 年整体仍将低于 2008 年度的水平。
- (2) 预测拟置入资产 2010 年度人工成本为 301,168 千元, 较 2009 年度增加 53,246 千元。主要是由于:
- a. 拟置入资产预测 2010 年度可供房间数量为 7,223 千间, 较 2009 年度增加 18.12%, 可供房间数量增加导致人工费用增加 44,922 千元。
 - b. 拟置入资产预测 2010 年度单个房间日均人工费用为 41.70 千元, 较 2009 年度上升 2.86%, 随着经济环境的复苏, 基本恢复到 2008 年水平, 单个房间日均人工费用增加导致人工费用增加 8,324 千元。

八、 模拟合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 模拟合并盈利预测主要项目说明 - 续

4. 模拟合并销售费用及管理费用 - 续

注 2: 租金费用

拟置入资产的租赁费用按直线法摊销，预测拟置入资产 2009 年度和 2010 年度租金费用主要受已签订长期租赁协议的约束，每月摊销金额基本一致。预测 2009 年度和 2010 年度租金费用将随开业租赁门店数量的变动而变动。

- (1) 预测拟置入资产 2009 年度租金费用为 172,600 千元，较 2008 年度增加 50,313 千元。主要是由于：
- a. 拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年度已开业租赁门店数量分别为 67 家、87 家以及 100 家，租赁门店数量增加导致租金费用增加约 50,313 千元。
 - b. 拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年 8 至 12 月单家租赁门店平均月租金费用分别为 171 千元，170 千元以及 171 千元。预测 2009 年度累计单家租赁门店平均月租金费用为 169 千元，因单店规模的变化导致 2008 年略有下降。
- (2) 预测拟置入资产 2010 年度租金费用为 208,679 千元，较 2009 年度增加 36,079 千元。主要是由于：
- a. 拟置入资产预测 2010 年度已开业租赁门店数量为 106 家，租赁门店数量增加导致租金费用增加 37,692 千元。
 - b. 拟置入资产预测 2010 年度单家租赁门店平均月租金费用为 169 千元，较 2009 年度略微下降 1.17%，单家租赁门店平均月租金费用下降导致租金费用减少 1,613 元。

八、 合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 合并盈利预测主要项目说明 - 续

4. 模拟合并销售费用及管理费用 - 续

注 3: 能源费用

预测 2009 年度和 2010 年度能源费用将随销售房间数量，以及单个销售房间平均能耗的变动而变动。销售房间数量指已租出的房间数量，即为可供出租房间数量与出租率的乘积。

- (1) 预测拟置入资产 2009 年度能源费用为 84,123 千元，较 2008 年度增加 16,604 千元。主要是由于：
- a. 拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年 8 至 12 月销售房间数量分别为 3,716 千间、2,644 千间以及 2,280 千间。预测 2009 年度全年累计销售房间数量为 4,924 千间，较 2008 年度增加 32.51%，销售房间数量增加导致能源费用增加 21,949 千元。
 - b. 拟置入资产 2008 年度、2009 年 1 至 7 月以及预测 2009 年 8 至 12 月单个销售房间平均能耗分别为 18.17 元，17.08 元以及 17.08 元。预测 2009 年度累计单个销售房间平均能耗为 17.08 元，较 2008 年度减少 6.00%，单个销售房间平均能耗减少导致能源费用减少 5,345 千元，单个销售房间平均能耗的下降主要是由于金融危机环境中的成本控制策略下的能源节约所致。
- (2) 预测拟置入资产 2010 年度能源费用为 103,824 千元，较 2009 年度增加 19,701 千元。主要是由于：
- a. 拟置入资产预测 2010 年度销售房间数量为 6,038 千间，较 2009 年度增加 22.62%，销售房间数量增加导致能源费用增加 19,032 千元。
 - b. 拟置入资产预测 2010 年度单个销售房间平均能耗为 17.20 元，较 2009 年度上升 0.70%。拟置入资产将于 2010 年度继续采用成本控制策略，因此 2010 年度单个销售房间平均能耗与 2009 年基本持平，单个销售房间平均能耗增加导致能源费用增加 669 千元。

八、 合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 合并盈利预测主要项目说明 - 续

4. 模拟合并销售费用及管理费用 - 续

注 4: 折旧及摊销费用

预测 2009 年度和 2010 年度折旧及摊销费用是根据现有固定资产折旧及长期资产摊销政策, 以及新增开业门店的资产购置装修计划而进行预算。

预测拟置入资产 2009 年度及 2010 年度折旧及摊销费用分别为 222,603 千元和 261,304 千元, 分别较上一年度增加 49,687 千元和 38,701 千元。主要是由于开业门店数量增加导致折旧及摊销费用增加。

注 5: 其他费用

其他费用包括物料消耗、市场营销费用、维修及保养和其他零星支出, 拟置入资产预测 2009 年度及 2010 年度其他费用分别为 158,579 千元和 189,329 千元, 分别较上一年度增长 32,269 和 30,750 千元。主要是公司根据现有门店和计划开业门店数量制定相应的费用支出计划, 包括物料消耗、市场营销费用、维修及保养和其他零星支出等, 与收入保持同步增长。

5. 模拟合并财务费用

项目	2008 年	2009 年			2010 年
	1-12 月 实际数	1-7 月 实际数	8-12 月 预测数	合计	1-12 月 预测数
	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
利息支出	29,727	22,509	12,469	34,978	28,237
利息收入	(5,303)	(2,451)	(1,531)	(3,982)	(4,094)
其他	6,476	4,846	3,597	8,443	9,676
合计	30,900	24,904	14,535	39,439	33,819

在预测期间模拟合并财务费用时, 是以拟置入资产历史期间的财务费用已审实际数为基础, 结合拟置入资产预测期间的借款计划和预计利率进行预测。

(1) 2009 年度财务费用比 2008 年度增加 8,539 千元, 主要原因是:

- a. 2009 年随着贷款增加导致 2009 年度利息支出净额较上一年度上升 5,251 千元。
- b. 随着收入上升, 银行相关手续费也随之上升, 增加 1,967 千元。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 合并盈利预测主要项目说明 - 续

5. 模拟合并财务费用 - 续

(2) 2010 年度财务费用比 2009 年度下降 5,620 千元，主要原因是：

- a. 根据截止 2009 年 9 月 29 日的筹资和投资计划，公司根据预测现金流情况，预计减少贷款人民币 2 亿元，从而导致利息支出净额减少 6,741 千元。
- b. 随着收入上升，银行相关手续费也随之上升，增加 1,233 千元。

6. 模拟合并资产减值损失

项目	2008 年	2009 年		合计	2010 年
	1-12 月 实际数 人民币千元	1-7 月 实际数 人民币千元	8-12 月 预测数 人民币千元		1-12 月 预测数 人民币千元
资产减值损失	91	11	-	11	-

在预测拟置入资产预测期间资产减值损失时，是以拟置入资产历史期间的资产减值损失已审实际数为基础，并结合资产的实际情况等预测。预计预测期间不会发生大额资产减值损失。

7. 模拟合并投资收益

项目	2008 年	2009 年		合计	2010 年
	1-12 月 实际数 人民币千元	1-7 月 实际数 人民币千元	8-12 月 预测数 人民币千元		1-12 月 预测数 人民币千元
投资收益	251	188	-	188	-

在预测拟置入资产预测期间合并投资收益时，是以历史期间的投资收益已审实际数为基础。预测按成本法核算的被投资单位在预测期间无利润分配。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 合并盈利预测主要项目说明 - 续

8. 模拟合并营业外收入

项目	2008年	2009年			2010年
	1-12月 实际数 人民币千元	1-7月 实际数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
拆迁补偿收入	19,858	4,071	-	4,071	-
政府补助	1,796	2,132	-	2,132	-
废品收入	387	-	-	-	-
固定资产处置收益	-	43	-	43	-
其他	580	1,076	-	1,076	-
合计	22,621	7,322	-	7,322	-

预测拟置入资产在预测期间内无重大营业外收入

9. 模拟合并营业外支出

项目	2008年	2009年			2010年
	1-12月 实际数 人民币千元	1-7月 实际数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
营业外支出	1,643	620	-	620	-

预测拟置入资产在预测期间内无重大营业外支出

10. 模拟合并所得税费用

拟置入资产适用所得税税率见合并盈利预测报告“七、税项”。

11. 模拟合并少数股东损益

在预测预测期间少数股东损益时，是按照拟置入资产预测期间纳入合并盈利预测合并范围的各子公司的税后利润及少数股东持有各子公司的股权比例予以预测。

预测拟置入资产 2009 年度和 2010 年度少数股东损益分别计人民币 2,582 千元和 3,736 千元。

八、 合并盈利预测报告编制说明 - 续

(二) 影响合并盈利预测结果实现的主要因素及对策

对拟置入资产预测期间合并盈利预测结果可能产生重大影响的因素及对策主要包括：

(1) 政策风险

拟置入资产所从事的酒店行业，在服务性行业中属固定成本投入较大，市场客源具有不确定性，受宏观经济政策变动的较大影响。国家宏观经济形势的变化，将影响到整个旅游行业及酒店业的景气程度。特别是 2008 年开始，受全球金融危机引发的经济危机传导的影响，我国宏观经济运行中的不确定因素增加，经济增长放缓引起的客房入住率人均餐饮消费水平变化直接影响了拟置入资产的经营状况。

拟置入资产将加强对国内外有关政策信息的收集，加强对政府有关方针、政策的研究，并根据政策变化及时调整经营对策，以减少政策变化对盈利预测结果的影响。

(2) 市场竞争风险

中国经济型酒店连锁品牌已超过 100 家，已开业店数超过 1,000 家。拟置入资产正面临着如家、莫泰等行业内民族品牌的激烈竞争，同时面临着与国外品牌如速 8 和快捷假日酒店的竞争。

经过长期的快速发展，经济型酒店进入了市场成熟期，高速增长和大规模扩张的动力逐渐减弱。市场竞争将淘汰一些管理力量薄弱，资金运营不畅的品牌，一些大而强的品牌则因资本实力和管理实力变得越发强大。在激烈的竞争环境下，拟置入资产将更加重视服务质量管理、品牌建设、市场细分、产品多元化等企业内部管理方法。

(3) 财务风险

2008 年下半年金融危机的影响爆发后，伴随着资本市场低迷，商业银行开始控制信贷规模，使得公司的外部融资环境趋紧，公司资金压力和经营风险加大。

拟置入资产为降低公司财务风险，将利用经营活动现金流量较好的优势，对集团内各公司的资金进行统一调度，逐步偿还银行贷款，降低财务费用，规避财务风险。

八、 合并盈利预测报告编制说明 - 续

(二) 影响合并盈利预测结果实现的主要因素及对策 - 续

(4) 企业经营风险

拟置入资产运行的内外部环境可能发生较大的变化，拟置入资产将持续受到以下因素的影响：如经济大环境造成的价格及出租率影响、能源价格、房屋租金、劳务成本等上涨影响。一旦出现超出预测依据的重大变动，都可能对本次预测结果产生较大的影响。拟置入资产经营门店的数量一直保持着较大幅度的增长，对管理人员的数量和维持服务质量提出了较高的要求。

拟置入资产将加强企业预算和决算制度，加强对成本的控制，加强财务管理和资金管理，加强对企业员工的专业管理培训，提高拟置入资产经济运行质量，以减少企业经营风险对盈利预测结果的影响。

(三) 预测期间利润敏感性分析

拟置入资产采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

出租率及平均房价变动对预测期间净利润的影响

<u>客房出租率上升(下降)</u>	<u>净利润上升（下降）</u>	
	<u>2009年 8-12月</u>	<u>2010年 1-12月</u>
	人民币千元	人民币千元
1%	1,801	4,939
2%	3,603	9,878
3%	5,404	14,818
4%	7,206	19,757
5%	9,007	24,696

上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入及购买资产—锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司

八、 合并盈利预测报告编制说明 - 续

(三) 预测期间利润敏感性分析 - 续

<u>平均房价上升(下降)</u>	<u>净利润上升(下降)</u>	
	<u>2009年8-12月</u> 人民币千元	<u>2010年1-12月</u> 人民币千元
1%	2,840	7,603
2%	5,709	15,283
3%	8,606	23,039
4%	11,532	30,873
5%	14,488	38,785

九、 盈利预测承诺函

锦江股份全体董事向投资者郑重承诺，在正常经营条件下，拟置入资产能够完成 2009 年度和 2010 年度的盈利预测。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

2009 年 9 月 29 日

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

备考合并盈利预测报告及审核报告
2009年度和2010年度

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

备考合并盈利预测报告及审核报告
2009年度和2010年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
备考合并盈利预测审核报告	1
备考合并盈利预测报告	2 - 35

备考合并盈利预测审核报告

德师报(核)字(09)第E0036号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”)的2009年度和2010年度的备考合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。锦江股份对该备考合并盈利预测报告及其所依据的各项假设负责。这些假设已在备考合并盈利预测报告中进行披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为该备考合并盈利预测报告提供合理基础。而且，我们认为，该备考合并盈利预测报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照备考合并盈利预测报告中所述的备考合并盈利预测的编制基础进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供锦江股份同上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司进行重大资产置换及购买交易之用，不应被用于其他任何目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

唐恋炯

倪 敏

2009年9月29日

重要提示：本备考合并盈利预测报告是上海锦江国际酒店发展股份有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用，不应过分依赖该项资料。

一、 备考合并盈利预测的编制基础

1. 概况

(1) 本次重大资产置换及购买交易各方简介

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”或“公司”)系于 1993 年 6 月经上海市人民政府财贸办公室沪府财贸(92)第 661 号文、上海市经济体制改革办公室沪体改办(92)第 136 号文批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。锦江股份的境内上市外资股(B 股)于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易，股票代码 900934。锦江股份的境内上市人民币普通股(A 股)于 1996 年 10 月 11 日在上海证券交易所上市，股票代码 600754。

于 2009 年 7 月 31 日，锦江股份总股本为人民币 603,240,740 元，折合 603,240,740 股(每股面值人民币 1.00 元)。公司前五大股东持股情况如下：上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司持股 303,533,935 股，占总股份的 50.32%；双钱集团股份有限公司持股 8,541,951 股，占总股份的 1.42%；华商领先企业混合型证券投资基金持股 3,299,951 股，占总股份的 0.55%；普惠证券投资基金持股 3,099,862 股，占总股份的 0.51%；海富通股票证券投资基金持股 2,970,503 股，占总股份的 0.49%。

锦江股份主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮和物品供应等业务。

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(以下简称“锦江酒店集团”)系一家在中华人民共和国境内由原上海新亚(集团)有限公司改制而成的股份有限公司。锦江酒店集团成立于 1995 年 6 月。锦江酒店集团的股票于 2006 年 12 月 15 日在香港联合交易所有限公司上市交易，股票代码 2006。

于 2009 年 7 月 31 日，锦江酒店集团总股本为人民币 4,565,000,000.00 元，折合 4,565,000,000 股(每股面值人民币 1.00 元)。公司前三大股东持股情况如下：上海锦江国际(集团)有限公司持股 3,014,825,935 股，共占总股份的 66.04%；上海锦江国际投资管理有限公司持股 158,675,000 股，共占总股份的 3.48%；全国社会保障基金理事会持股 110,088,000 股，共占总股份的 2.41 %。

锦江酒店集团主要从事酒店投资、酒店经营和管理等业务。

一、 备考合并盈利预测的编制基础 – 续

1. 概况 – 续

(2) 本次重大资产置换及购买交易简介

于 2009 年 8 月 28 日，锦江股份第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》，批准了锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易(以下简称“本次交易”)。本次交易内容如下：

于 2009 年 9 月 29 日，锦江股份与锦江酒店集团签署了《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司资产置换暨重组协议》(以下简称“资产置换暨重组协议”)，锦江股份拟以持有的子公司、合营公司、联营公司、其他股权及分公司的资产负债净值(以下简称“拟置出资产”)，置换锦江酒店集团所持有的子公司股权(以下简称“拟置入资产”)。

锦江股份拟置出资产如下：

- 锦江国际酒店管理有限公司 99% 的股权；
- 上海锦江国际管理专修学院的全部权益；
- 上海海仑宾馆有限公司 66.67% 的股权；
- 上海建国宾馆有限公司 65% 的股权；
- 上海锦江德尔互动有限公司 50% 的股权；
- 武汉锦江国际大酒店有限公司 50% 的股权；
- 上海锦江汤臣大酒店有限公司 50% 的股权；
- 上海扬子江大酒店有限公司 40% 的股权；
- 温州王朝大酒店 15% 的股权；
- 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产负债净值。

锦江股份拟置入资产如下：

- 锦江之星旅馆有限公司 71.225% 的股权；
- 上海锦江国际旅馆投资有限公司 80% 的股权；
- 上海锦江达华宾馆有限公司 99% 的股权

在进行资产置换暨重组协议所述资产置换的同时，完成附属交易，即锦江股份的子公司上海闵行饭店有限公司将其持有的锦江国际酒店管理有限公司 1% 的股权同时转让给锦江酒店集团，而锦江酒店集团的子公司上海锦江饭店有限公司其持有的上海锦江达华宾馆有限公司 1% 的股权同时转让给锦江股份。

本次交易尚须经锦江股份股东大会批准，并由上海市国有资产管理监督委员会和中国证券监督管理委员会(“中国证监会”)批准。且该已签署的资产置换暨重组协议尚需经锦江股份股东大会批准，并经中国证监会核准后生效。

一、 备考合并盈利预测的编制基础 - 续

2. 备考合并盈利预测报告编制基础

本备考合并盈利预测报告系为锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制。

本备考合并盈利预测报告之编制系依据相关的生产经营计划、营销计划、投资计划等资料，并在充分考虑了锦江股份和拟置入资产的经营条件、经营环境及未来发展计划的前提下，依本附注所述之编制方法编制而成。本备考合并盈利预测报告的合并范围包括公司及详列于附注六的子公司(以下统称“本集团”)。

本备考合并盈利预测报告系假定本次交易于 2010 年 1 月 1 日完成，以 2010 年 1 月 1 日为交易完成日，将拟置入资产纳入本备考合并盈利预测报告范围，而将拟置出资产不再纳入合并盈利预测报告范围。拟置入资产及拟置出资产账面价值的差额、补价及同交易相关的直接税费等作为资本公积列报，因此未在备考合并盈利预测表中反映。

在编制本备考合并盈利预测报告 2009 年度预测数据时，以 2009 年度锦江股份合并盈利预测为基础编制而成。

在编制本备考合并盈利预测报告 2010 年度预测数据时，以 2010 年度除拟置出资产外的锦江股份合并盈利预测及拟置入资产的备考合并盈利预测为基础，汇总编制而成。

本备考合并盈利预测报告系按附注四所述的编制方法编制而成，所采用的会计政策在重大方面与编制锦江股份 2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间的财务报表时所采用的主要会计政策和会计估计是一致的。

二、 备考合并盈利预测的基本假设

1. 本集团从事生产经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策和本集团所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，生产经营业务涉及的借款利率和外汇市场汇价将在正常范围内波动；
2. 国家对酒店和餐饮行业政策不会发生重大改变，本集团与客户和供应商签订的购销合同不会发生重大调整，并根据合同规定的要求如期履行；
3. 本集团的生产经营计划、销售计划、固定资产投资计划、融资计划能如期实现且无重大变化；
4. 本集团酒店服务、食品及餐饮产品的市场需要状况和价格在预测范围内变动，生产经营所需的材料、能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动(主要酒店服务、食品及餐饮产品售价和采购价预测详见附注八(一)1、2)；
5. 全球金融危机的影响逐步缓解，本集团主要酒店服务及餐饮产品的市场在2009年8月1日至12月31日止期间和2010年度(以下简称“预测期间”)将逐步恢复至正常经营水平；
6. 本集团目前已开业的酒店、“新亚大包”连锁中式餐厅、“锦江之星”经济型连锁酒店及加盟店在2009年8月至12月及2010年能够持续经营，本集团对于已开业的门店给予财政支持；
7. 本集团制订的锦江之星品牌经济型连锁酒店的开业计划能够在预测期间内完成，在2010年度开业10家门店；
8. 本集团预计新亚大包品牌连锁中式餐厅的总体规模在预测期间内保持不变；
9. 本集团预计在预测期间内向锦江之星品牌经济型连锁型酒店加盟者的首次加盟服务能够在预测期间内完成，在2010年新增签约60家“锦江之星”加盟店；
10. 本集团高层管理人员无舞弊和违法行为而对本集团造成重大不利影响；
11. 本集团法人主体及相关组织机构和会计主体不发生重大变化；
12. 本集团目前没有其他重大资产交易的计划，因此，本盈利预测未考虑由此可能产生的影响；
13. 无其他不可抗拒及不可预见因素对本集团造成的重大不利影响。

三、 备考合并盈利预测表

	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数 人民币千元	1-7月 实现数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
营业收入	793,626	416,898	371,173	788,071	1,706,959
减：营业成本	248,546	127,639	116,000	243,639	195,338
营业税金及附加	32,658	18,547	15,808	34,355	92,695
销售及管理费用	405,604	257,941	212,876	470,817	1,280,776
财务费用	(17,455)	(8,385)	(6,455)	(14,840)	7,894
资产减值损失	317	147	-	147	-
加：投资收益	179,088	214,441	64,358	278,799	113,170
其中：对合营企业及 联营企业的投资收益	74,483	31,366	22,488	53,854	75,887
营业利润	303,044	235,450	97,302	332,752	243,426
加：营业外收入	19,013	5,361	-	5,361	5,056
减：营业外支出	818	322	-	322	-
利润总额	321,239	240,489	97,302	337,791	248,482
减：所得税费用	32,691	36,475	17,127	53,602	35,917
净利润	288,548	204,014	80,175	284,189	212,565
其中：					
归属于母公司股东的净利润	273,195	200,331	75,305	275,636	201,362
少数股东损益	15,353	3,683	4,870	8,553	11,203

本备考合并盈利预测已经上海锦江国际酒店发展股份有限公司董事会决议通过。

第 2 页至第 35 页的备考合并盈利预测报告由下列负责人签署：

俞敏亮

陈灏

卢正刚

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

四、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策及会计估计系根据财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及相关规定厘定。

1. 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本备考合并盈利预测报告期间为2009年8月1日至12月31日止期间及2010年度。

2. 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本备考财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金等价物

现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或所有者权益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7. 金融资产的分类及计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关的交易费用直接计入初始确认金额。

7.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；(2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 金融资产的分类及计量 - 续

7.2. 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

7.3. 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

7.4. 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产的汇兑差额计入当期损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

- 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回计入权益，可供出售债务工具的减值损失计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不予转回。

9. 金融资产的终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

10. 存货

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，先按照计划成本进行核算，月末将成本差异予以分摊，将计划成本调整为实际成本。

周转材料符合存货定义和确认条件的，按照使用次数分次计入成本费用。余额较小的，在领用时一次计入成本费用。

存货盘存制度为永续盘存制。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12. 长期股权投资

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资外的其他长期股权投资，按成本进行初始计量。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在于该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

12.1. 成本法核算的长期股权投资

于 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认为当期投资收益。投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资 - 续

12.1. 成本法核算的长期股权投资 - 续

于 2008 年度，采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的帐面价值。

12.2. 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团于联营企业及合营企业之间发生的未实现的内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵消，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未确认内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵消。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

12.3. 收购少数股权

对于 2008 年 8 月 7 日前发生的购买子公司少数股权，因购买少数股权增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司在交易日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，在合并资产负债表中作为商誉列示。因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，应当调整合并资产负债表中的资本公积的资本溢价，资本溢价的余额不足冲减的，调整留存收益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 长期股权投资- 续

12.3. 收购少数股权 - 续

对于 2008 年 8 月 7 日后发生的购买子公司少数股权，在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增加的长期股权投资与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

12.4. 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

13. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20-40 年	5-10%	2.6%-4.8%
设备	3-20 年	5-10%	4.5%-31.7%
运输工具	4-10 年	5-10%	9%-23.8%
固定资产装修	5 年	0%	20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

15. 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

17. 资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查对子公司、合营企业及联营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

17. 资产减值 - 续

因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

上述对子公司、合营企业及联营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及商誉的资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18. 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

18.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

18.2. 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

19. 职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

20. 退休福利成本

设定提存退休福利计划中的供款在其到期应付时记入费用。在国家退休福利计划中的义务等同于设定提存退休福利计划中产生的义务，对国家退休福利计划中的付款与设定提存计划中的供款作同样的处理。

21. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本集团承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22. 金融资产与金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

23. 收入确认

23.1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

23.2. 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

23.3. 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

24. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

24. 政府补助 - 续

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

26. 所得税

26.1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度/期间税前会计利润作相应调整后计算得出。

26.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

26. 所得税 - 续

26.2. 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26.3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

27. 企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

27. 企业合并 - 续

本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日或购买日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本集团的日期。

27.1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

27.2. 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

28. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

28.1. 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

28.2. 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

28.3. 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

本集团将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日或处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

四、 重要会计政策及会计估计 - 续

29. 合并财务报表的编制方法 - 续

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数所有者权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数所有者权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数所有者权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数所有者权益，否则冲减归属于本集团母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了本集团母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于本集团母公司的所有者权益。

30. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

五、 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1. 固定资产预计可使用年限和预计残值

本集团就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新等原因而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本集团将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧等固定资产。

五、 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

2. 租赁物业装修支出的预计可使用年限

本集团以租赁物业经营若干酒店，并为此等酒店承担酒店建设或装修支出。本集团管理层根据过往经验和可取得的信息，将酒店建设或装修支出在租赁期或预计装修期间进行折旧或摊销。

3. 应收账款及其他应收款坏帐准备

本集团管理层复核应收账款及其他应收款的可收回程度，以估计应收账款及其他应收款坏账准备。如发生任何事件或情况变动，显示本集团未必可追回有关余额，则会为应收账款及其他应收款计提坏账准备，并需要使用会计估计。如果预期金额与原来估计不同，有关差额则会影响应收账款及其他应收款的账面价值，以及在估计变动期间的资产减值损失。

4. 递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的合并利润表中。

5. 内退人员薪酬

本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退人员工资及缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。该等负债的确认需要运用判断和估计。对于主要职工内部退休计划，本集团会在各资产负债表日进行估值，在资产负债表上确认的辞退福利为折现后的现值。如因工资水平的变化，导致重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间因职工内部退休计划而确认的负债的账面价值。

六、 备考合并盈利预测报告合并范围

对于本集团的业绩或资产有重大影响的主要子公司的基本情况如下：

子公司名称	注册地点	本集团合计实际持股比例			主营业务
		2010年	2009年	2008年	
		12月31日	12月31日	12月31日	
		%	%	%	
拟置入资产中的子公司					
锦江之星旅馆有限公司 (“锦江之星”)	上海	91.225	20.00	20.00	宾(旅)馆投资、经营管理、咨询、培训服务, 宾馆设备配售, 客房的预订、车船票的预订(不含飞机票)、客房、餐饮、商场、食品销售
上海锦江国际旅馆投资有限公司 (“旅馆投资”)	上海	100.00	20.00	20.00	对旅馆业的投资及咨询(不含中介)、宾馆设备的销售、住宿、餐饮、商场的经营管理及服务
上海锦江达华宾馆有限公司 (“达华宾馆”)	上海	100.00	-	-	住宿、中型饭店(含熟食卤味)、堂饮酒、理发、零售卷烟、雪茄烟、零售旅游(外销)金银饰品、工艺美术品、服装、停车场库经营
拟置出资产中的子公司					
锦江国际酒店管理有限公司 (“酒店管理”)	上海	-	100.00	100.00	酒店管理, 商业物业管理及培训等
上海锦江国际管理专修学院 (“管理专修学院”)	上海	-	100.00	100.00	客房、餐饮、商场、食品销售 非学历成人业余中等教育
上海海仑宾馆有限公司 (“海仑宾馆”)	上海	-	66.67	66.67	客房、餐厅、商场、卡拉 OK、舞台等
上海建国宾馆有限公司 (“建国宾馆”)	上海	-	65.00	65.00	经营酒店及饮食
锦江股份的其他子公司					
上海锦江国际餐饮投资管理有限公司 (“餐饮投资”)(注 1)	上海	90.00	100.00	100.00	餐饮业开发管理, 生产销售中西快餐、其他食品及饮料
上海新亚大家乐餐饮有限公司 (“新亚大家乐”)(注 2)	上海	75.00	75.00	50.00	生产销售中西快餐、其他食品、酒及饮料
上海锦江同乐餐饮管理有限公司 (“同乐餐饮”)	上海	51.00	51.00	51.00	餐饮管理, 中西餐饮以及相关技术咨询
玖丽商贸有限公司 (“玖丽商贸”)	上海	100.00	100.00	-	销售百货、五金交电、预包装食品、烟酒
上海新亚食品有限公司 (“新亚食品”)	上海	100.00	100.00	100.00	生产与销售面包、糕点、饼干、速冻点心、速冻佳肴、烤制家禽及附设门市部
上海新亚食品销售有限公司 (“食品销售”)	上海	100.00	100.00	-	食品销售管理
上海闵行饭店有限公司 (“闵行饭店”)	上海	100.00	100.00	100.00	宾馆、大型饭店、舞厅、卡拉 OK、KTV、商务服务、理发、美容、房屋租赁
上海新亚餐饮管理有限公司 (“新亚餐饮”)	上海	100.00	100.00	100.00	各类餐饮管理、投资和咨询服务、各类餐饮技术培训和技术服务、各类餐馆和餐厅的装潢设计
上海饮食服务成套设备有限公司 (“成套设备”)	上海	100.00	100.00	100.00	饮食加工、商业服务机械、家具、照相器材、家用电器等批发兼零售

注 1：酒店管理持有餐饮投资 10% 股权，如附注一 2 所述，自 2010 年 1 月 1 日起，酒店管理不再纳入合并盈利预测报告的合并范围，故本集团对于餐饮投资的合计实际持股比例由 100% 下降至 90%。

注 2：新亚大家乐原为公司的子公司餐饮投资持股 50% 的联营企业(占表决权比例为 43%)，于 2009 年 2 月 9 日，餐饮投资同新亚大家乐另一投资方天亨中国有限公司(以下简称“天亨中国”)签署了《上海新亚大家乐餐饮有限公司股权转让协议》，受让天亨中国持有的新亚大家乐 25% 股权。上述股权转让于 2009 年 3 月 5 日完成，餐饮投资对于新亚大家乐实现控制，新亚大家乐成为餐饮投资的子公司，并从购买日起将其纳入合并财务报表合并范围。

如附注一 2 所述，拟置出资产中的子公司及锦江股份的其他子公司已纳入 2009 年备考合并盈利预测报告的合并范围，拟置入资产中的子公司及锦江股份的其他子公司已纳入 2010 年备考合并盈利预测报告合并范围。

七、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17% 或 13% 计算或按相关税收规定计算的销售额的 4% 缴纳增值税。

所得税

公司及主要子公司适用所得税税率如下：

- (1) 公司、新亚大家乐、酒店管理及旅馆投资均注册于上海市浦东新区，原适用所得税税率为 15%。根据于 2007 年 3 月 16 日颁布并自 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“新税法”)的规定，公司、新亚大家乐及旅馆投资从 2008 年 1 月 1 日起适用 25% 的所得税税率。根据财政部、国家税务总局财税(2008)21 号《关于贯彻落实国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策有关问题的通知》的规定，自新税法实施后，公司、新亚大家乐及旅馆投资的实际所得税率将在 2008 年至 2012 年的五年间逐步过渡到 25%。过渡期间内公司、新亚大家乐及旅馆投资各年度的实际税率如下：

	<u>实际税率</u>
2008 年度	18%
2009 年度	20%
2010 年度	22%
2011 年度	24%
2012 及以后年度	25%

- (2) 餐饮投资、新亚食品、同乐餐饮、新亚餐饮、闵行饭店、成套设备、管理专修学院、海仑宾馆、建国宾馆、锦江之星及达华宾馆均系注册于中国上海的内资企业，原适用所得税税率为 33%。根据新税法规定，上述公司从 2008 年 1 月 1 日起适用 25% 的所得税税率。

- (3) 玖丽商贸及食品销售均系注册于中国上海的内资企业，成立于 2009 年，根据新税法规定，上述公司适用 25% 的所得税税率。

营业税

营业税按应税营业收入的 5% 或 20% 缴纳。

房产税

房产税按房产计税价值的 1.2% 或出租收入的 12% 计缴。

八、 备考合并盈利预测报告编制说明

(一) 备考合并盈利预测主要项目说明

1. 备考合并营业收入

项目	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数 人民币千元	1-7月 实现数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
星级酒店营运业务 (注 1)	498,733	229,920	184,899	414,819	96,695
经济型酒店营运业务 (注 2)	-	-	-	-	1,232,585
食品及餐饮业务 (注 3)	49,062	82,070	112,421	194,491	222,098
酒店管理业务 (注 4)	89,235	43,961	29,760	73,721	-
物品销售业务 (注 5)	139,936	52,511	37,908	90,419	-
其他业务	16,660	8,436	6,185	14,621	155,581
合计	793,626	416,898	371,173	788,071	1,706,959

本集团在预测期间的合并营业收入时，是以本集团 2008 年度和 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间(以下简称“历史期间”)的营业收入实现数为基础，结合本集团预测期间的经营计划及销售计划等进行预测。本集团预测公司营业收入将受到客房平均出租率、平均房价等因素的影响，2009 年预测营业收入同 2008 年实现数基本持平，2010 年营业收入将随着拟置入的子公司纳入合并范围而大幅上升。

注 1：星级酒店营运业务主要包括星级酒店客房及配套餐饮服务和商场商品销售。本集团对于酒店营运业务收入的测算系根据预计的客房平均出租率和按照公司政策订立的平均房价而得出。

本集团预测 2009 年 8 月 1 日至 12 月 31 日止期间的加权平均房价及客房平均出租率将随宏观环境的回暖而上涨，较 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间加权平均房价及客房平均出租率分别上升人民币 60 元(或 13.7%)及 7.4 个百分点(或 12.0%)。

本集团预测 2010 年度星级酒店加权平均房价将随着拟置出的子公司的置出较 2009 年度及 2008 年度加权平均房价下降人民币 219 元(或 46.9%)及人民币 268 元(或 52.0%)，而客房平均出租率将随着上海世博会的举办，较 2009 年度及 2008 年度客房平均出租率分别上升 14.4 个百分点(或 22.3%)及 7.5 个百分点(或 10.5%)。

注 2：本集团预测 2010 年度“锦江之星”经济型酒店平均出租率为 83.6%(2009 年度：80.5%)，平均房价约为人民币 180 元(2009 年度：人民币 175 元)。

八、 备考合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 备考合并盈利预测主要项目说明 - 续

1. 备考合并营业收入 - 续

注 3: 食品及餐饮业务主要包括及新亚大家乐的“新亚大包”连锁餐厅经营、同乐餐饮的餐厅经营及新亚食品的月饼生产销售业务。如附注八 6 所述, 自 2009 年 3 月开始新亚大家乐纳入本集团合并范围, 因此本集团预测 2009 年食品及餐饮业务收入较 2008 年食品及餐饮业务收入将有大幅上升。剔除新亚大家乐的营业收入纳入 2010 年度及 2009 年度财务报表的月数分别为 12 个月和 10 个月的因素外, 本集团预测 2010 年度食品及餐饮业务收入将同 2009 年度食品及餐饮业务收入持平。

注 4: 酒店管理业务系酒店管理按照被管理酒店的营业收入及经营利润一定比例收取管理费。受 2008 年下半年开始的金融危机影响, 各被管理酒店的营业收入及经营利润在 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间均大幅下降, 虽预期 2009 年 8 月 1 日至 12 月 31 日止期间宏观环境将有所回暖, 但本集团预测 2009 年度酒店管理业务收入仍将同比下降。自 2010 年 1 月 1 日起, 酒店管理及其下属子公司作为拟置出的子公司不再纳入本集团合并报表, 因此本集团预测 2010 年度酒店管理业务收入下降到零。

注 5: 物品销售业务系酒店管理下属子公司上海锦江国际酒店物品有限公司(“物品公司”)销售酒店物品。本集团预测物品销售业务系根据本集团预计的酒店物品需求量测算。由于受金融危机影响各销售单位的需求减少及自 2009 年度开始锦江之星及旅馆投资不再从物品公司采购酒店物品的影响, 本集团预测 2009 年度物品销售业务收入将同比大幅下降。自 2010 年 1 月 1 日起, 酒店管理及其下属子公司作为拟置出的子公司不再纳入本集团合并报表, 因此本集团预测 2010 年度物品销售业务收入下降到零。

2. 备考合并营业成本

项目	2008 年	2009 年		合计	2010 年
	1-12 月 已审实现数 人民币千元	1-7 月 实现数 人民币千元	8-12 月 预测数 人民币千元		1-12 月 预测数 人民币千元
星级酒店营运业务	80,852	40,690	33,096	73,786	10,830
经济型酒店营运业务	-	-	-	-	88,468
食品及餐饮业务	26,210	32,309	43,747	76,056	88,453
酒店管理业务	3,114	2,099	656	2,755	-
物品销售	133,167	49,961	36,308	86,269	-
其他业务	5,203	2,580	2,193	4,773	7,587
合计	248,546	127,639	116,000	243,639	195,338

八、 备考合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 备考合并盈利预测主要项目说明 - 续

2. 备考合并营业成本 - 续

本集团在预测期间的合并营业成本时，是按照本集团的主要业务类别，以本集团历史期间的营业成本已审实现数为基础，结合本集团预测期间的经营及生产计划等进行预测。本集团预测公司营业成本将受到食品销售数量、采购价格等因素的影响。

本集团按照行业趋势以及国家物价指数变动的趋势预测有关材料及外购商品采购价格将保持稳定。本集团预测 2009 年度各类业务营业成本将随着 2009 年度各类业务营业收入的下降而相应下降。本集团预测 2010 年度经济型酒店营运业务及食品及餐饮业务营业成本将随着拟置入的子公司纳入合并范围而大幅上升；星级酒店营运业务营业成本将随着拟置出的子公司不再纳入本集团合并报表而大幅下降；而酒店管理业务及物品销售业务营业成本则将随着拟置出的子公司不再纳入本集团合并报表而下降到零。

3. 备考合并营业税金及附加

项目	2008 年	2009 年			2010 年
	1-12 月 已审实现数 人民币千元	1-7 月 实现数 人民币千元	8-12 月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12 月 预测数 人民币千元
营业税金及附加	32,658	18,547	15,808	34,355	92,695

本集团在预测期间的备考合并营业税金及附加时，是根据预测期间本集团备考合并营业收入的预测数据和相应的税收政策进行预测。

4. 备考合并销售及管理费用

项目	2008 年	2009 年			2010 年
	1-12 月 已审实现数 人民币千元	1-7 月 实现数 人民币千元	8-12 月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12 月 预测数 人民币千元
销售及管理费用	405,604	257,941	212,876	470,817	1,280,776
其中包括：					
人工费用(注 1)	195,833	123,901	94,897	218,798	389,397
折旧及摊销(注 2)	57,774	35,666	27,996	63,662	283,407
租赁费(注 3)	11,654	17,950	15,164	33,114	240,068
能源燃料费(注 4)	36,304	26,466	22,559	49,025	134,904
物料及维修费(注 5)	27,957	13,813	14,170	27,983	69,572

八、 备考合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 备考合并盈利预测主要项目说明 - 续

4. 备考合并销售费用及管理费用 - 续

本集团在预测期间合并销售费用及管理费用时，是以本集团历史期间的销售费用及管理费用已审实现数为基础，结合本集团销售收入以及本集团管理费用的预计变动情况进行预测。

注 1：本集团以历史期间的人工费用已审备考实现数为基础，结合工资水平的增长趋势及员工人数变化等因素对预测期间的人工费用进行预测。本集团预测 2009 年度人工费用较 2008 年度人工费用上升约 11.7% 主要是因为如附注八 6 所述，自 2009 年 3 月开始，新亚大家乐开始纳入集团合并范围，使集团员工总人数有所上升。本集团预测 2010 年度人工费用将随着拟置入的子公司纳入合并范围而大幅上升。

注 2：本集团以 2009 年 7 月 31 日的固定资产、无形资产及长期待摊费用原值及既定的折旧及摊销方法为基础，并考虑本集团预测期间固定资产、无形资产及长期待摊费用投资计划等因素，对预测期间的折旧及摊销费用进行预测。本集团预测 2010 年度折旧及摊销费用将随着拟置入的子公司纳入合并范围而大幅上升。

注 3：本集团以历史期间的租赁费用已审备考实现数为基础，结合市场租赁费的增长趋势及租赁面积变化等因素对预测期间的租赁费用进行预测。本集团预测 2009 年度租赁费用较 2008 年度租赁费用大幅上升主要是因为如附注八 6 所述，自 2009 年 3 月开始，新亚大家乐开始纳入集团合并范围，新亚大家乐下属各门店均系经营租入，造成集团租赁面积大幅上升。本集团预测 2010 年度租赁费将随着拟置入的子公司纳入合并范围而大幅上升。

注 4：本集团以历史期间的能源燃料费用已审备考实现数为基础，结合能源燃料费用的增长趋势等因素对预测期间的能源燃料费用进行预测。本集团预测 2009 年度能源燃料费用较 2008 年度能源燃料费用上升 35% 主要是因为如附注八 6 所述，自 2009 年 3 月开始，新亚大家乐开始纳入集团合并范围，而各“新亚大包”连锁餐厅均有大额的能源燃料费用。本集团预测 2010 年度能源燃料费用将随着拟置入的子公司纳入合并范围而大幅上升。

注 5：本集团以历史期间的物料及维修费用已审备考实现数为基础，结合物料价格的变化趋势及客房平均出租率等因素对预测期间的物料及维修费用进行预测。由于如附注八 1 注 1 所述的 2009 年度预测客房平均出租率较 2008 年实际客房平均出租率有所下降及如附注八 6 所述的自 2009 年 3 月开始，新亚大家乐开始纳入集团合并范围的共同影响，本集团预测 2009 年度物料及维修费用较 2008 年度物料及维修费基本持平。本集团预测 2010 年度物料及维修费用将随着拟置入的子公司纳入合并范围而大幅上升。

八、 备考合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 备考合并盈利预测主要项目说明 - 续

5. 备考合并财务费用

项目	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数 人民币千元	1-7月 实现数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
财务费用	(17,455)	(8,385)	(6,455)	(14,840)	7,894
其中包括:					
利息支出(注 1)	259	127	90	217	3,989
利息收入(注 2)	(20,908)	(10,541)	(6,999)	(17,540)	(8,205)
汇兑损益(注 3)	(632)	133	-	133	-

本集团在预测预测期间备考合并财务费用时，是以本集团历史期间的财务费用已审实现数为基础，结合本集团预测期间的借款计划和预计利率进行预测。

注 1：本集团历史期间财务费用中的利息支出较少，系同乐餐饮的借款利息支出。本集团预测 2010 年度利息支出将随着拟置入的子公司纳入合并范围而大幅上升。

注 2：本集团预测，随着 2009 年度定期存款利率的调低，预测期间的利息收入将逐年减少，同时，重组完成后，集团计划使用到期的定期存款用于偿还置入资产到期的各类借款。

注 3：本集团主要债权债务均以人民币计价，故本集团预测无重大汇兑损益。

6. 备考合并资产减值损失

项目	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数 人民币千元	1-7月 实现数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
资产减值损失	317	147	-	147	-

本集团在预测预测期间备考合并资产减值损失时，是以本集团历史期间的资产减值损失已审实现数为基础，并结合本集团资产的实际情况等预测。本集团预计预测期间不会发生大额资产减值损失。

八、 备考合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 备考合并盈利预测主要项目说明 - 续

7. 备考合并投资收益

项目	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数 人民币千元	1-7月 实现数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
投资收益	179,088	214,441	64,358	278,799	113,170

本集团在预测预测期间备考合并投资收益时，是以本集团历史期间的投资收益已审实现数为基础，结合各被投资单位盈利预测情况及历年分配情况及其所占股权比例等进行预测。本集团未对归类为可供出售金融资产被投资单位在预测期间的利润分配进行预测。

8. 备考合并营业外收入

项目	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数 人民币千元	1-7月 实现数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
营业外收入	19,013	5,361	-	5,361	5,056
其中包括： 政府补助	4,873	3,025	-	3,025	5,056

除对于已经签约并可取得的同收益相关的补贴收入外，本集团公司预计预测期间不会发生大额营业外收入。

9. 备考合并营业外支出

项目	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数 人民币千元	1-7月 实现数 人民币千元	8-12月 预测数 人民币千元	合计 人民币千元	1-12月 预测数 人民币千元
营业外支出	818	322	-	322	-

本集团公司预计预测期间不会发生大额营业外支出。

10. 备考合并所得税费用

本公司及所属主要子公司适用所得税税率见备考合并盈利预测报告附注七。

八、 备考合并盈利预测报告编制说明 - 续

(一) 备考合并盈利预测主要项目说明 - 续

11. 备考合并净利润

基于前述备考合并盈利预测编制基础及备考合并盈利预测的基本假设所述，本集团预计 2009 年度和 2010 年度合并净利润分别为人民币 284,189 千元和人民币 212,565 千元，归属于母公司股东的净利润分别为人民币 275,636 千元和人民币 201,362 千元。

12. 备考少数股东损益

本集团在预测期间备考少数股东损益时，是按照本集团预测期间纳入备考合并盈利预测合并范围的各子公司的税后利润及少数股东持有各子公司的股权比例予以预测。

本集团预测 2009 年度和 2010 年度备考少数股东损益分别计人民币 8,553 千元和 11,203 千元。

13. 扣除非经常性损益后的备考合并净利润

项目	2008 年	2009 年		合计	2010 年
	1-12 月 已审实现数 人民币千元	1-7 月 实现数 人民币千元	8-12 月 预测数 人民币千元		1-12 月 预测数 人民币千元
合并净利润	288,548	204,014	80,175	284,189	212,565
加(减): 处置非流动资产收益	(3,189)	(132,362)	(41,870)	(174,232)	-
职工安置支出	2,046	-	-	-	-
处置可供出售金融资产					
取得的投资收益	(16,695)	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外					
收支净额	(18,225)	(4,589)	-	(4,589)	(5,056)
对非金融企业收取的资金占用费	(181)	(286)	-	(286)	-
	252,304	66,777	38,305	105,082	207,509
非经常性损益的所得税影响数	4,668	27,232	8,374	35,606	33
扣除非经常性损益后的合并净利润	256,972	94,009	46,679	140,688	207,542

在上述 2010 年度扣除非经常性损益后的备考合并净利润中并未考虑可供出售金融资产股利收入所带来的收益 (2008 年度: 人民币 50,931 千元, 2009 年度: 人民币 10,484 千元)。

上述非经常性损益根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》(中国证监会公告[2008]43 号)确定和披露。根据该文件规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

八、 备考合并盈利预测报告编制说明 - 续

(二) 影响备考合并盈利预测结果实现的主要因素及对策

对本集团预测期间备考合并盈利预测结果可能产生重大影响的因素及对策主要包括：

(1) 政策风险

本集团所从事的酒店及食品餐饮行业，在服务性行业中属固定成本投入较大，市场客源具有不确定性，受宏观经济政策变动的影响较大。国家宏观经济形势的变化，将影响到整个旅游行业及酒店业的景气程度。特别是 2008 年开始，受全球金融危机引发的经济危机传导的影响，我国宏观经济运行中的不确定因素增加，经济增长放缓引起的客房入住率人均餐饮消费水平变化直接影响了本集团的经营状况。

本集团将加强对国内外有关政策信息的收集，加强对政府有关方针、政策的研究，并根据政策变化及时调整经营对策，以减少政策变化对盈利预测结果的影响。

(2) 市场竞争风险

本集团所从事的酒店及食品餐饮行业是一个高度竞争的行业。本集团下属的各星级酒店正面临着如喜来登、艾美、万豪、香格里拉等国际知名酒店集团的竞争；随着 2010 年拟置入的子公司纳入合并范围，本集团下属的经济型酒店不仅面临着如家、莫泰等行业内国内品牌的激烈竞争，同时面临着与国外品牌如速 8 和快捷假日酒店的竞争；而本集团下属的中式快餐餐厅也面临着真功夫、东方既白等来自于国内及国际的连锁中式快餐餐厅的激烈竞争。

在市场竞争中，一些管理力量薄弱，资金运营不畅的品牌将被淘汰，而一些大而强的品牌则因资本实力和管理实力变得越发强大。在激烈的竞争环境下，本集团将更加重视服务质量管理、品牌建设、市场细分、产品多元化等企业内部管理方法，充分利用自身优势，以提高在市场中的竞争能力。

(3) 企业经营风险

本集团运行的内外部环境可能发生较大的变化，本集团将持续受到以下因素的影响：如经济大环境造成的价格及出租率影响、能源价格、房屋租金、劳务成本等上涨影响。一旦出现超出预测依据的重大变动，都可能对本次预测结果产生较大的影响。

本集团将加强企业预算和决算制度，加强对成本的控制，加强财务管理和资金管理，加强对企业员工的专业管理培训，提高本集团经济运行质量，以减少企业经营风险对盈利预测结果的影响。

八、 备考合并盈利预测报告编制说明 - 续

(二) 影响备考合并盈利预测结果实现的主要因素及对策 - 续

(4) 突发疾病风险

近年来，在全球陆续爆发了非典型肺炎、疯牛病、禽流感或其他高传染性疾
病，并使入境人数、出游人数及用餐人数骤降。如果出现类似的突发性高传染
性疾病，将可能给本公司的业务发展及本次预测结果产生较大的影响。

本集团将加强日常卫生管理及对突发性公共高传染性疾病的应对能力，以减少
突发疾病风险对公司经营及盈利预测结果的影响。

(三) 出租率及平均房价变动对预测期间利润总额敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益可能产生的
影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风
险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，下述内容是在假设每一变量的变化
是独立的情况下进行的。

出租率及平均房价变动对预测期间净利润的影响

<u>出租率上升(下降)</u>	<u>净利润上升(下降)</u>	
	<u>2009年8-12月</u> 人民币千元	<u>2010年1-12月</u> 人民币千元
1%	1,168	5,823
2%	2,336	11,556
3%	3,505	17,334
4%	4,672	23,112
5%	<u>5,840</u>	<u>28,890</u>

<u>平均房价上升(下降)</u>	<u>净利润上升(下降)</u>	
	<u>2009年8-12月</u> 人民币千元	<u>2010年1-12月</u> 人民币千元
1%	845	8,135
2%	1,690	16,346
3%	2,535	24,634
4%	3,380	32,999
5%	<u>4,225</u>	<u>41,442</u>

九、 盈利预测承诺函

锦江股份全体董事向投资者郑重承诺，在正常经营条件下，本集团能够完成 2009 年度和 2010 年度的盈利预测。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

2009年9月29日

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司
拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天特审字(2009)第 759 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江酒店股份”)按照汇总财务报表附注(二)所述的编制基础编制的拟置出及出售资产 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日汇总资产负债表、2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间汇总利润表、汇总现金流量表、汇总所有者权益变动表和汇总财务报表附注(以下简称“汇总财务报表”)。

一、管理层对汇总财务报表的责任

根据中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的规定，按照汇总财务报表附注(二)所述的编制基础编制汇总财务报表是锦江酒店股份管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与汇总财务报表编制相关的内部控制，以使汇总财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对汇总财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对汇总财务报表是否在所有重大方面按照汇总财务报表附注(二)所述的编制基础编制获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关汇总财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的汇总财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与汇总财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价汇总财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述汇总财务报表已经按照汇总财务报表附注(二)所述的编制基础编制，在所有重大方面公允反映了锦江酒店股份按照汇总财务报表附注(二)所述的编制基础编制的2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的拟置出及出售资产汇总财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的拟置出及出售资产汇总经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供锦江酒店股份为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯镇洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张颖

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

汇总资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六(1)	252,851,560	279,652,366	280,702,028
应收票据		7,945	22,762	114,692
应收利息		975,737	2,976,085	-
应收账款	六(2)	26,638,408	29,187,267	37,040,928
其他应收款	六(2)	9,923,533	12,195,608	9,914,303
预付款项		1,196,392	827,932	506,353
存货	六(3)	6,359,723	6,951,116	5,922,923
流动资产合计		297,953,298	331,813,136	334,201,227
非流动资产				
长期股权投资	六(4)	218,398,935	263,622,377	294,710,443
固定资产	六(5)	184,583,962	196,775,435	216,984,397
在建工程	六(6)	553,564	6,884,150	3,634,464
无形资产	六(7)	135,078,807	137,610,890	141,948,815
长期待摊费用		3,640,719	3,976,048	4,613,898
递延所得税资产	六(12)	106,060	106,060	106,060
非流动资产合计		542,362,047	608,974,960	661,998,077
资产总计		840,315,345	940,788,096	996,199,304
负债及所有者权益				
流动负债				
短期借款	六(8)	-	5,500,000	11,000,000
应付账款	六(9)	30,610,546	39,993,631	47,858,669
预收款项	六(9)	14,843,048	15,758,781	16,042,760
应付股利		30,100,000	-	5,760,771
应付职工薪酬	六(10)	25,889,641	34,162,539	33,011,386
应交税费	六(11)	5,873,015	10,817,984	20,352,134
其他应付款	六(9)	30,653,341	29,373,176	34,408,883
流动负债合计		137,969,591	135,606,111	168,434,603
负债合计		137,969,591	135,606,111	168,434,603
所有者权益				
归属于母公司股东的所有者权益		633,752,226	725,486,969	750,336,126
少数股东权益	六(13)	68,593,528	79,695,016	77,428,575
所有者权益合计		702,345,754	805,181,985	827,764,701
负债及所有者权益总计		840,315,345	940,788,096	996,199,304

后附汇总财务报表附注为汇总财务报表的组成部分。

企业负责人: 俞敏亮

主管会计工作的负责人: 陈灏

会计机构负责人: 卢正刚

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 汇总利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009年1月1日至 7月31日止 七个月期间	2008年度	2007年度
营业收入	六(14)	279,846,247	644,084,361	668,081,426
减：营业成本	六(14)、(15)	(85,930,511)	(205,778,862)	(212,373,822)
营业税金及附加		(11,751,847)	(26,183,512)	(27,202,540)
销售费用	六(15)	(87,028,290)	(168,114,750)	(162,078,512)
管理费用	六(15)	(69,701,591)	(131,107,531)	(137,557,745)
财务收入/(费用) - 净额	六(16)	1,443,900	4,275,901	(554,371)
资产减值(损失)/转回	六(17)	-	(4,393)	86,600
加：投资(损失)/收益	六(18)	(20,888,687)	(10,217,662)	1,933,166
其中：对联营企业和合营 企业的投资(损失)/收益		(20,888,687)	(10,230,241)	1,427,976
营业利润		5,989,221	106,953,552	130,334,202
加：营业外收入	六(19)	3,435,057	764,827	1,274,421
减：营业外支出	六(19)	(84,403)	(713,549)	(198,677)
其中：非流动资产处置损失		(78,098)	(669,744)	(166,094)
利润总额		9,339,875	107,004,830	131,409,946
减：所得税费用	六(20)	(7,049,767)	(26,651,201)	(36,632,007)
净利润		2,290,108	80,353,629	94,777,939
归属于母公司股东的 (净亏损)/净利润		(1,347,560)	62,658,030	76,433,306
少数股东损益		3,637,668	17,695,599	18,344,633
其他综合收益		-	-	-
综合收益总额		2,290,108	80,353,629	94,777,939
归属于母公司股东的 综合(亏损)/收益总额		(1,347,560)	62,658,030	76,433,306
归属于少数股东的 综合收益总额		3,637,668	17,695,599	18,344,633

后附汇总财务报表附注为汇总财务报表的组成部分。

企业负责人：俞敏亮

主管会计工作的负责人：陈灏

会计机构负责人：卢正刚

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		284,310,474	665,925,471	678,103,268
收到的税费返还		2,477,579	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		14,625,156	15,420,559	18,406,747
经营活动现金流入小计		301,413,209	681,346,030	696,510,015
购买商品、接受劳务支付的现金		(136,808,937)	(317,738,056)	(305,994,207)
支付给职工以及为职工支付的现金		(90,496,166)	(146,760,875)	(137,114,938)
支付的各项税费		(25,901,820)	(66,165,807)	(62,946,683)
支付的其他与经营活动有关的现金		(13,974,093)	(34,735,242)	(43,729,926)
经营活动现金流出小计		(267,181,016)	(565,399,980)	(549,785,754)
经营活动产生的现金流量净额	六(21)(a)	34,232,193	115,946,050	146,724,261
二、投资活动产生的现金流量				
收回对子公司以外投资所收到的现金		-	-	15,166,523
取得投资收益所收到的现金		-	12,579	23,144
处置固定资产、在建工程、无形资产 和其他长期资产所收回的现金净额		21,843,830	353,783	485,193
投资活动现金流入小计		21,843,830	366,362	15,674,860
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产所支付的现金		(26,649,652)	(23,389,331)	(27,365,866)
投资所支付的现金		-	(258,435)	-
投资活动现金流出小计		(26,649,652)	(23,647,766)	(27,365,866)
投资活动支付的现金流量净额		(4,805,822)	(23,281,404)	(11,691,006)
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金		-	100,000	-
借款所收到的现金		-	11,000,000	23,000,000
筹资活动现金流入小计		-	11,100,000	23,000,000
偿还债务所支付的现金		(5,500,000)	(16,500,000)	(51,000,000)
分配股利、利润或偿付利息 所支付的现金		(50,727,177)	(88,314,308)	(90,391,411)
筹资活动现金流出小计		(56,227,177)	(104,814,308)	(141,391,411)
筹资活动支付的现金流量净额		(56,227,177)	(93,714,308)	(118,391,411)
四、汇率变动对现金的影响额		-	-	-
五、现金净变动额	六(21)(b)	(26,800,806)	(1,049,662)	16,641,844
加：期/年初现金余额		279,652,366	280,702,028	264,060,184
六、期/年末现金余额		252,851,560	279,652,366	280,702,028

后附汇总财务报表附注为汇总财务报表的组成部分。

企业负责人: 俞敏亮

主管会计工作的负责人: 陈灏

会计机构负责人: 卢正刚

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总所有者权益变动表
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司 所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计
2007 年 1 月 1 日		740,038,419	71,570,812	811,609,231
2007 年度增减变动额				
净利润		76,433,306	18,344,633	94,777,939
投资方投入资本		20,000,000	-	20,000,000
利润分配				
— 向投资方分配		(79,872,633)	(12,486,870)	(92,359,503)
— 上缴总公司利润		(6,543,440)	-	(6,543,440)
其他		280,474	-	280,474
2007 年 12 月 31 日		<u>750,336,126</u>	<u>77,428,575</u>	<u>827,764,701</u>
2008 年度增减变动额				
净利润		62,658,030	17,695,599	80,353,629
投资方投入资本		100,000	-	100,000
利润分配				
— 向投资方分配		(85,477,103)	(15,429,158)	(100,906,261)
— 上缴总公司利润		(2,130,084)	-	(2,130,084)
2008 年 12 月 31 日		<u>725,486,969</u>	<u>79,695,016</u>	<u>805,181,985</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间增减变动额				
(净亏损)/净利润		(1,347,560)	3,637,668	2,290,108
利润分配				
— 向投资方分配		(90,215,599)	(14,739,156)	(104,954,755)
— 上缴总公司利润		(171,584)	-	(171,584)
2009 年 7 月 31 日		<u>633,752,226</u>	<u>68,593,528</u>	<u>702,345,754</u>

后附汇总财务报表附注为汇总财务报表的组成部分。

企业负责人: 俞敏亮

主管会计工作的负责人: 陈灏

会计机构负责人: 卢正刚

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 概况

(1) 本次资产重组的交易各方简介

上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江酒店股份”)于 1993 年 6 月 9 日在上海市成立。锦江酒店股份分别于 1994 年 12 月发行境内上市外资股(B 股)，于 1996 年 9 月发行境内上市人民币普通股(A 股)，在上海证券交易所上市交易。于 2009 年 7 月 31 日，锦江酒店股份总股本为人民币 603,240,740 元。锦江酒店股份主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮和物品供应等业务。

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)(前称“上海新亚(集团)有限公司”)于 1995 年 6 月 16 日成立为国有独资公司。2006 年锦江酒店集团改用现有名称。于 2006 年 12 月锦江酒店集团通过在香港公开发售和国际配售，在香港联合交易所有限公司主板上市。于 2009 年 7 月 31 日，锦江酒店集团总股本为人民币 4,565,000,000 元。锦江酒店集团及其附属公司主要在中国大陆从事酒店投资和营运以及相关业务。

于 2009 年 7 月 31 日，锦江酒店集团持有锦江酒店股份 228,439,858 股有限售条件股份和 75,094,077 股无限售条件股份，占锦江酒店股份总股本的 50.32%，是锦江酒店股份的控股股东。

锦江国际(集团)有限公司(“锦江国际”)是锦江酒店集团的控股股东。

本财务报表由锦江酒店股份董事会于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 概况(续)

(2) 本次资产重组的交易简介

根据锦江酒店股份于2009年8月28日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”), 锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与锦江酒店集团持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“本次资产重组”)。

根据该重组预案, 锦江酒店股份拟置出所持有的若干星级酒店业务相关资产如下:

分公司:

- 锦江酒店股份新亚大酒店(“新亚大酒店分公司”)的全部资产负债
- 锦江酒店股份新城饭店(“新城饭店分公司”)的全部资产负债

子公司:

- 上海锦江国际管理专修学院(“管理学院”)100%股权
- 锦江国际酒店管理有限公司(“酒店管理公司”)99%股权
- 上海建国宾馆有限公司(“建国宾馆”)65%股权
- 上海海仑宾馆有限公司(“海仑宾馆”)66.67%股权

合营企业:

- 上海锦江汤臣大酒店有限公司(“锦江汤臣”)50%股权
- 武汉锦江国际大酒店有限公司(“武汉锦江”)50%股权
- 上海锦江德尔互动有限公司(“锦江德尔”)50%股权

联营企业:

- 上海扬子江大酒店有限公司(“扬子江大酒店”)40%股权

长期股权投资:

- 温州王朝大酒店有限公司(“温州王朝”)15%股权

以上涉及的锦江酒店股份拟置出所持有之分公司、子公司、合营企业、联营企业和长期股权投资以下分别简称为“拟置出分公司”、“拟置出子公司”、“拟置出合营企业”、“拟置出联营企业”和“拟置出长期股权投资”。

同时, 锦江酒店股份拟从锦江酒店集团置入其所持有的若干经济型酒店业务相关资产包括: 锦江之星旅馆有限公司71.225%股权、上海锦江国际旅馆投资有限公司80%股权、上海锦江达华宾馆有限公司(“达华宾馆”)99%股权。为避免交叉持股, 锦江酒店集团下属子公司上海锦江饭店有限公司(“锦江饭店”)将其持有的达华宾馆1%股权转让给锦江酒店股份, 锦江酒店股份下属子公司上海闵行饭店有限公司将其持有的酒店管理公司1%股权转让给锦江酒店集团, 相关股权转让价款均以现金支付。

上述锦江酒店股份拟置出所持有的若干星级酒店业务相关资产及上海闵行饭店有限公司所持有的酒店管理公司1%股权以下简称为“拟置出及出售资产”。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 概况(续)

(2) 本次资产重组的交易简介(续)

本次资产重组尚须满足多项条件方可完成，包括但不限于重组预案尚待锦江酒店股份股东大会审议，本次资产重组尚需上海市国有资产监督管理委员会以及中国证券监督管理委员会(“中国证监会”)的批准。

(3) 拟置出及出售资产情况简介

(a) 拟置出分公司：

	经营场所	经营范围
新亚大酒店分公司	上海市天潼路 422 号	宾馆、餐饮、食品生产、国内贸易、商务咨询、烟酒零售等业务
新城饭店分公司	上海市江西中路 180 号	宾馆、餐饮、国内贸易等业务

(b) 拟置出子公司：

	注册地	业务性质及经营范围	注册资本/开办资金	持股比例	表决权比例
管理学院	上海市延安西路 918 号	非学历成人业余中等教育	人民币 350 万元	100%	100%
酒店管理公司(注)	上海市浦东新区浦电路 489 号	酒店管理，商用物业管理及培训等	人民币 10,000 万元	100%	100%
建国宾馆	上海市漕溪北路 439 号	经营酒店及饮食	人民币 8,000 万元	65%	65%
海仑宾馆	上海市南京东路 505 号	客房、餐厅、商场卡拉 OK、舞厅等	人民币 6,263 万元	67%	67%

注：上述 100%持股比例包括锦江酒店股份直接持有之 99%股权和间接持有之 1%股权。

(c) 拟置出合营企业：

	注册地	业务性质及经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例
锦江汤臣	上海市浦东新区张扬路 777 号	客房、餐饮、娱乐、商场、商务中心	2,434 万美元	50%	50%
武汉锦江	湖北省武汉市江汉路建设大道 707 号	住宿、会场服务、日用百货销售、办公用房出租、酒店投资、物业管理等	人民币 22,000 万元	50%	50%
锦江德尔	上海市张江高科技园区郭守敬路 498 号 14 幢	计算机软件、网络技术服务、商务咨询、旅游信息咨询、企业管理咨询	300 万美元	50%	50%

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 概况(续)

(3) 拟置出及出售资产情况简介(续)

(d) 拟置出联营企业:

	注册地	业务性质 及经营范围	注册资本	持股 比例	表决权 比例
扬子江大酒店	上海市延安西路 2099 号	旅客住宿、烟及配套的服务设施	530 万美元	40%	40%

(e) 拟置出长期股权投资:

	注册地	业务性质 及经营范围	注册资本	持股 比例	表决权 比例
温州王朝	温州市民航路 2 号	客房以及与客房相配套的饮食、健身、游泳、桑拿、网球、台球、乒乓球、酒吧、棋牌室、理发室、美容室	人民币 6,000 万元	15%	15%

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间, 锦江酒店股份及其子公司持有上述拟置出及出售资产的股权(权益)比例保持不变。

二 汇总财务报表编制基础

按照中国证监会颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》(“信息披露准则第 26 号”)和《公开发行证券公司信息披露编报规则第 15 号 - 财务报告的一般规定》(2007 年修订)(“信息披露准则第 15 号”)的要求, 锦江酒店股份为如附注(一)中所述的本次资产重组目的而编制了拟置出及出售资产汇总财务报表。

(1) 编制基础

假设如附注(一)所述拟置出及出售资产所形成的报告主体(以下亦称为“本集团”)于汇总财务报表列报之最早期初已经存在, 并以拟置出分公司、拟置出子公司、拟置出合营公司及拟置出联营公司 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间已经审计的财务报表为基础, 汇总编制而成。拟置出分公司、拟置出子公司、拟置出合营公司及拟置出联营公司财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制, 并已于 2007 年 1 月 1 日按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条及其他规定进行追溯调整。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 汇总财务报表编制基础(续)

(1) 编制基础(续)

对于拟置出子公司及拟置出分公司, 按照其各自经审计的财务报表金额在汇总财务报表加总列示。拟置出子公司的所有者权益及当期净损益中不属于锦江酒店股份及其下属子公司所拥有的部分分别作为“少数股东权益”及“少数股东损益”在汇总财务报表中所有者权益及净利润项下单独列示。拟置出子公司之间、拟置出分公司之间及拟置出子公司与拟置出分公司之间所有重大往来余额、交易及未实现利润在汇总财务报表编制时予以抵销。

拟置出合营公司及拟置出联营公司均由锦江酒店股份与其他投资方设立, 因此, 在本汇总财务报表中, 对于拟置出合营公司及拟置出联营公司按照其各自经审计的所有者权益金额和锦江酒店股份对其持股比例计算应享有的份额, 并在汇总资产负债表上作为“长期股权投资”及“归属于母公司的所有者权益”分别列示; 按照其各自经审计的净利润金额和锦江酒店股份对其持股比例计算应享有的份额, 并在汇总利润报表上作为“投资收益”列示。拟置出合营公司及拟置出联营公司分派的利润或现金股利于宣告分派时按照锦江酒店股份应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。拟置出子公司及拟置出分公司与拟置出合营公司及拟置出联营公司之间未实现的内部交易损益, 按照锦江酒店股份对拟置出合营公司及拟置出联营公司持股比例计算归属于拟置出子公司与拟置出分公司的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资损益。拟置出子公司及分公司与拟置出合营公司及联营公司发生的内部交易损失, 其中属于资产减值损失的部分, 相应的未实现损失不予抵销。

对于上述拟置出长期股权投资, 按照其在锦江酒店股份长期股权投资帐面成本在“长期股权投资”及“归属于母公司的所有者权益”分别列示; 按照其宣告分派的现金股利或利润在汇总利润表上作为“投资收益”列示。

(2) 固有限制

本汇总财务报表为如附注(一)中所述的本次资产重组目的而编制, 由于本汇总财务报表的报告主体并非真实的独立法人实体, 因此本汇总财务报表所附财务信息并不反映本集团如作为真实的独立法人实体时, 在本报表所述年度、期间或未来期间的财务状况、经营成果及现金流量。

三 遵循企业会计准则情况的声明

本汇总财务报表按照汇总财务报表附注(二)所述的编制基础进行编制, 在所有重大方面公允反映了锦江酒店股份按照汇总财务报表附注(二)所述的编制基础编制的 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的拟置出及出售资产汇总财务状况以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的拟置出及出售资产汇总经营成果和现金流量, 会计政策的选用符合企业会计准则的相关规定。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。本汇总财务报表编制期间为2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间(“本报告期间”)。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 计量属性

除特别说明采用公允价值、可变现净值、现值等计量属性之外，一般采用历史成本计量。

(4) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(5) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(6) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团管理层对金融资产的持有意图和持有能力。

本汇总财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(7))。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或接受劳务方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

(8) 存货

存货包括原材料、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品与包装物采用一次转销法进行摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

存货盘存制度采用永续盘存制。

(9) 长期股权投资

长期股权投资包括本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资以及本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(a) 合营企业和联营企业

合营企业是指本集团与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本集团对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业和联营企业(续)

对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(b) 其他长期股权投资

其他本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

(10) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、设备、运输工具以及固定资产装修等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(10) 固定资产(续)

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 至 35 年	5%-10%	2.6%-4.8%
设备	3-20 年	5%-10%	4.5%-31.7%
运输工具	4-10 年	5%-10%	9%-23.8%
固定资产装修	5 年	0%	20%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(11) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(12) 无形资产

无形资产包括土地使用权等，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 38-50 年平均摊销。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 无形资产(续)

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(13) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(14) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(15) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(16) 借款

借款按其公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(17) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

(19) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

本集团将商品按照协议合同规定运至约定交货地点，由购货方确认接收后，确认销售收入。商品交付后，本集团不再对售出的商品实施有效控制。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(19) 收入确认(续)

(b) 提供服务

本集团对外提供酒店客房服务的，在酒店客房服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

(c) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(20) 营业成本及费用

本集团主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮和物品供应等，营业成本主要包括物品供应成本与餐饮食品成本等。职工薪酬、能源及物料消耗、折旧与摊销、经营租赁费用、维修和维护费用等主要在销售和管理费用中分别列示。

(21) 经营租赁

与资产所有权有关的全部风险和报酬并未转移至承租方的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(22) 上缴总公司利润

分公司在取得利润当月，根据与总公司约定的上缴利润计算方式，计算应上缴总公司利润并于当月确认为负债。

(23) 利润分配

董事会批准的现金股利于批准的当期确认为负债。

(24) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(24) 分部报告(续)

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

(25) 重要会计估计和判断

根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本集团管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本集团管理层将对其进行调整。

五 税项

适用的主要税种及其税率列示如下：

(1) 企业所得税

适用期间	税率	税基
2007 年度	15%、18% 或 33%	应纳税所得额
2008 年度	18%或 25%	应纳税所得额
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	20%或 25%	应纳税所得额

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项(续)

(1) 企业所得税(续)

根据 2002 年 7 月 22 日上海市地方税务局第四分局沪地税四财(2002)49 号“上海新亚(集团)股份有限公司享受浦东新区企业所得税优惠政策问题的批复”及 2004 年 4 月 20 日上海市地方税务局第四分局沪地税四财(2004)33 号“关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司更名后继续享受企业所得税优惠政策”，锦江酒店股份于 2007 年度按 15%的税率缴纳所得税。由于分公司与总公司合并缴纳所得税，故锦江酒店股份新亚大酒店分公司与新城饭店分公司按 15%的税率与锦江酒店股份合并缴纳所得税。

酒店管理公司注册于上海市浦东新区，2007 年度适用的企业所得税率为 15%。

管理学院原参照利润水平较低的小型企业，2007 年度适用的企业所得税率为 18%。

除上述新亚大酒店分公司与新城饭店分公司、酒店管理公司及管理学院外，其他拟置出及出售资产 2007 年度适用企业所得税税率为 33%。

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行，企业所得税的基准税率调整为 25%。

原于 2007 年度适用企业所得税税率 15%的拟置出分公司及拟置出子公司，自新所得税法 2008 年 1 月 1 日施行之日起，其适用的企业所得税率进行相应调整。新所得税法实施后，注册于上海市浦东新区符合条件的企业所适用的企业所得税率将在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内从 15%逐步过渡到 25%，于 2008 年度按应纳税所得额的 18%缴纳企业所得税，2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间按应纳税所得额的 20%缴纳企业所得税。

原于 2007 年度适用企业所得税税率 18%或 33%的拟置出子公司，自新所得税法 2008 年 1 月 1 日施行之日起，于 2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间按应纳税所得额的 25%缴纳企业所得税。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项(续)

(2) 营业税

按应纳税营业额的5%至20%缴纳营业税。

(3) 增值税

均按应纳税销售额的13%或17%扣除当期允许抵扣的进项税后的余额缴纳增值税或按销售额的4%缴纳增值税。

六 汇总财务报表附注

(1) 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	415,581	261,183	685,257
银行存款	110,765,047	119,524,760	117,462,589
其他金融机构存款(注)	141,536,484	159,667,435	162,467,720
其他货币资金	134,448	198,988	86,462
	<u>252,851,560</u>	<u>279,652,366</u>	<u>280,702,028</u>

注：其他金融机构存款系存于锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融机构，“财务公司”)的款项(附注八(3)(e))。

(2) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	27,096,020	29,644,879	37,495,146
减：坏账准备	(457,612)	(457,612)	(454,218)
	<u>26,638,408</u>	<u>29,187,267</u>	<u>37,040,928</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	24,657,651	91%	(33,302)	27,284,721	92%	(33,372)	36,624,495	98%	(289,973)
一到二年	1,346,510	5%	(70)	1,895,792	7%	(259,995)	764,237	2%	(66,266)
二到三年	880,397	3%	(259,995)	366,387	1%	(66,266)	10,544	-	(2,109)
三年以上	211,462	1%	(164,245)	97,979	-	(97,979)	95,870	-	(95,870)
	<u>27,096,020</u>	<u>100%</u>	<u>(457,612)</u>	<u>29,644,879</u>	<u>100%</u>	<u>(457,612)</u>	<u>37,495,146</u>	<u>100%</u>	<u>(454,218)</u>

应收账款按类别分析如下：

	2009 年 7 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额不重大但组合风险较大	9,396,315	35%	(309,718)	3%
其他	17,699,705	65%	(147,894)	1%
	<u>27,096,020</u>	<u>100%</u>	<u>(457,612)</u>	<u>2%</u>

	2008 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额不重大但组合风险较大	7,435,794	25%	(309,718)	4%
其他	22,209,085	75%	(147,894)	1%
	<u>29,644,879</u>	<u>100%</u>	<u>(457,612)</u>	<u>2%</u>

	2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额不重大但组合风险较大	6,818,886	18%	(309,718)	5%
其他	30,676,260	82%	(144,500)	-
	<u>37,495,146</u>	<u>100%</u>	<u>(454,218)</u>	<u>1%</u>

注：于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，单项金额不重大但组合风险较大的应收账款系酒店管理公司应收非关联方酒店的管理费。

于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，应收账款中无持有锦江酒店股份 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款

	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
其他应收款	9,931,532	12,203,607	9,921,303
减：坏账准备	(7,999)	(7,999)	(7,000)
	<u>9,923,533</u>	<u>12,195,608</u>	<u>9,914,303</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009年7月31日			2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	6,846,107	69%	(999)	10,648,191	87%	(1,999)	8,598,892	87%	(5,000)
一到二年	2,838,371	28%	(1,000)	1,098,265	9%	(4,000)	1,003,969	10%	(2,000)
二到三年	89,614	1%	(4,000)	455,401	4%	(2,000)	316,692	3%	-
三年以上	157,440	2%	(2,000)	1,750	-	-	1,750	-	-
	<u>9,931,532</u>	<u>100%</u>	<u>(7,999)</u>	<u>12,203,607</u>	<u>100%</u>	<u>(7,999)</u>	<u>9,921,303</u>	<u>100%</u>	<u>(7,000)</u>

其他应收款按类别分析如下：

	2009年7月31日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
其他	<u>9,931,532</u>	<u>100%</u>	<u>(7,999)</u>	<u>-</u>

	2008年12月31日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大	3,220,000	26%	-	-
其他	8,983,607	74%	(7,999)	-
	<u>12,203,607</u>	<u>100%</u>	<u>(7,999)</u>	<u>-</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

其他应收款按类别分析如下 (续)：

	2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
其他	9,921,303	100%	(7,000)	-

注：于 2008 年 12 月 31 日，单项金额重大的其他应收款系酒店管理公司预付北京中船宾馆酒店改造工程押金，该款项已于 2009 年收回。

于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有锦江酒店股份 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款。

(3) 存货

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
成本			
原材料	3,682,123	3,947,021	3,582,249
库存商品	855,240	1,408,022	1,049,079
周转材料	1,822,360	1,596,073	1,291,595
	<u>6,359,723</u>	<u>6,951,116</u>	<u>5,922,923</u>
减：存货跌价准备	-	-	-
	<u>6,359,723</u>	<u>6,951,116</u>	<u>5,922,923</u>

(4) 长期股权投资

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
合营企业(a)	165,451,560	193,003,331	220,954,024
联营企业(b)	25,758,258	43,429,929	46,567,302
其他长期股权投资(c)	27,189,117	27,189,117	27,189,117
	<u>218,398,935</u>	<u>263,622,377</u>	<u>294,710,443</u>

上述长期股权投资不存在变现及收益汇回的重大限制。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
锦江汤臣	上海市浦东新区张扬路 777 号	客房、餐饮、娱乐、商场、商务中心等	2,434 万 美元	50%	50%
武汉锦江	湖北省武汉市江汉路建设大道 707 号	住宿、会场服务、日用百货销售、办公用房出租、酒店投资、物业管理等	22,000 万 元人民币	50%	50%
锦江德尔	上海市张江高科技园区郭守敬路 498 号 14 幢	计算机软件、网络技术服务、商务咨询、旅游信息咨询、企业管理咨询	300 万 美元	50%	50%
上海锦江费尔蒙酒店管理有限 公司(“锦江费尔蒙”)	上海市黄浦区南京东路 66 号三楼 C 室	为饭店的经营提供现场管理服务	50 万 美元	50%	50%

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

	2009 年 7 月 31 日		2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间		2008 年 12 月 31 日		2008 年度		2007 年 12 月 31 日		2007 年度	
	资产总额	负债总额	营业收入	(净亏损)/ 净利润	资产总额	负债总额	营业收入	净利润/ (净亏损)	资产总额	负债总额	营业收入	净利润/ (净亏损)
锦江汤臣	336,193,185	61,325,766	76,823,099	(5,340,899)	338,171,713	39,694,371	191,570,224	20,437,233	323,783,708	39,961,068	220,897,734	40,224,503
武汉锦江	446,089,821	391,395,483	27,073,588	(31,861,420)	426,111,372	339,555,614	44,327,943	(66,092,894)	472,570,417	319,921,765	17,727,962	(60,178,932)
锦江德尔	15,472,836	14,602,095	2,008,720	414,268	14,267,106	13,810,633	13,272,257	(4,980,284)	9,693,805	4,257,049	9,453,591	(10,433,487)
锦江费尔蒙	470,621	-	-	(46,467)	517,161	73	-	218	-	-	-	-

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

对合营企业投资列示如下：

	投资成本	2007 年 1 月 1 日	追加投资	宣告分派现金股利	按权益法调整的净损益	2007 年 12 月 31 日
锦江汤臣	121,174,226	121,799,069	-	-	20,112,251	141,911,320
武汉锦江	90,000,000	86,413,792	20,000,000	-	(30,089,466)	76,324,326
锦江德尔	12,114,623	7,935,122	-	-	(5,216,744)	2,718,378
	223,288,849	216,147,983	20,000,000	-	(15,193,959)	220,954,024

	投资成本	2007 年 12 月 31 日	初始投资	宣告分派现金股利	按权益法调整的净损益	2008 年 12 月 31 日
锦江汤臣	121,174,226	141,911,320	-	(2,891,266)	10,218,617	149,238,671
武汉锦江	110,000,000	76,324,326	-	-	(33,046,447)	43,277,879
锦江德尔	12,114,623	2,718,378	-	-	(2,490,141)	228,237
锦江费尔蒙	258,435	-	258,435	-	109	258,544
	243,547,284	220,954,024	258,435	(2,891,266)	(25,317,862)	193,003,331

	投资成本	2008 年 12 月 31 日	追加投资	宣告分派现金股利	按权益法调整的净损益	2009 年 7 月 31 日
锦江汤臣	121,174,226	149,238,671	-	(9,134,512)	(2,670,449)	137,433,710
武汉锦江	110,000,000	43,277,879	-	-	(15,930,710)	27,347,169
锦江德尔	12,114,623	228,237	-	-	207,134	435,371
锦江费尔蒙	258,435	258,544	-	-	(23,234)	235,310
	243,547,284	193,003,331	-	(9,134,512)	(18,417,259)	165,451,560

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
扬子江大酒店	上海市延安西路 2099 号	旅客住宿、烟及配套的服务设施	530 万 美元	40%	40%
北京锦江国际旅行社有限公司 ("北京国旅")	北京市东城区朝阳门内大街 188 号 D 座 701 室	旅游业务、信息咨询、代理险种、 代售机票、火车票等	400 万元 人民币	20%	20%
上海锦江国际理诺士酒店管理专修学院(原上海 锦江国际理诺士酒店管理学院) ("理诺士")	上海市延安西路 918 号	酒店和旅游业职业技能培训	500 万 美元	50%	43%

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2009 年 7 月 31 日		2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间		2008 年 12 月 31 日		2008 年度		2007 年 12 月 31 日		2007 年度	
	资产总额	负债总额	营业收入	净利润/ (净亏损)	资产总额	负债总额	营业收入	净利润/ (净亏损)	资产总额	负债总额	营业收入	净利润/ (净亏损)
扬子江大												
酒店	153,865,331	96,861,766	85,577,967	149,457	163,265,704	66,175,658	235,280,028	44,706,598	177,315,501	76,689,423	270,451,048	53,602,923
北京国旅	6,741,181	3,426,437	22,422,181	(413,842)	10,497,204	6,768,618	67,988,975	142,586	11,478,757	7,892,757	62,093,522	330,156
理诺士	17,467,968	12,880,202	8,792,249	(3,108,622)	22,268,134	14,571,746	15,358,155	(3,502,954)	22,780,768	11,581,426	9,704,454	(7,629,127)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

对联营企业投资列示如下：

	投资成本	2007 年 1 月 1 日	宣告分派的现金股利	按权益法调整的净损益	2007 年 12 月 31 日
扬子江大酒店	10,652,972	38,081,927	(18,201,963)	20,370,467	40,250,431
北京国旅	800,000	651,169	-	66,031	717,200
理诺士	12,278,226	9,414,234	-	(3,814,563)	5,599,671
	23,731,198	48,147,330	(18,201,963)	16,621,935	46,567,302
	投资成本	2007 年 12 月 31 日	宣告分派的现金股利	按权益法调整的净损益	2008 年 12 月 31 日
扬子江大酒店	10,652,972	40,250,431	(18,224,994)	16,810,581	38,836,018
北京国旅	800,000	717,200	-	28,517	745,717
理诺士	12,278,226	5,599,671	-	(1,751,477)	3,848,194
	23,731,198	46,567,302	(18,224,994)	15,087,621	43,429,929
	投资成本	2008 年 12 月 31 日	宣告分派的现金股利	按权益法调整的净损益	2009 年 7 月 31 日
扬子江大酒店	10,652,972	38,836,018	(15,200,243)	(834,349)	22,801,426
北京国旅	800,000	745,717	-	(82,768)	662,949
理诺士	12,278,226	3,848,194	-	(1,554,311)	2,293,883
	23,731,198	43,429,929	(15,200,243)	(2,471,428)	25,758,258

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(c) 其他长期股权投资

	温州王朝	上海锦江国际酒店 集团(香港)有限公司	上海锦江国际餐饮 投资管理有限公司	合计
2007 年 1 月 1 日	11,003,407	2,516,710	13,669,000	27,189,117
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2007 年 12 月 31 日	11,003,407	2,516,710	13,669,000	27,189,117
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2008 年 12 月 31 日	11,003,407	2,516,710	13,669,000	27,189,117
本期增加	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-
2009 年 7 月 31 日	11,003,407	2,516,710	13,669,000	27,189,117

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(5) 固定资产

	房屋及建筑物	设备	运输工具	固定资产装修	合计
原价					
2007 年 1 月 1 日	256,509,720	174,384,929	14,314,122	138,905,621	584,114,392
在建工程转入	-	724,044	-	9,267,350	9,991,394
本年其他增加	-	4,689,704	1,294,363	-	5,984,067
本年减少	-	(3,038,743)	(893,894)	(3,238,501)	(7,171,138)
2007 年 12 月 31 日	256,509,720	176,759,934	14,714,591	144,934,470	592,918,715
在建工程转入	-	3,643,312	-	9,825,708	13,469,020
本年其他增加	-	2,532,324	42,068	1,981,420	4,555,812
本年减少	(918,898)	(5,070,416)	(1,388,349)	(10,942,550)	(18,320,213)
2008 年 12 月 31 日	255,590,822	177,865,154	13,368,310	145,799,048	592,623,334
在建工程转入	-	145,095	130,039	5,668,837	5,943,971
本期其他增加	-	3,063,822	-	-	3,063,822
本期减少	-	(1,456,888)	-	-	(1,456,888)
2009 年 7 月 31 日	255,590,822	179,617,183	13,498,349	151,467,885	600,174,239
累计折旧					
2007 年 1 月 1 日	(145,992,279)	(129,657,597)	(9,011,148)	(60,430,766)	(345,091,790)
本年计提	(9,063,637)	(8,572,485)	(1,070,090)	(18,868,895)	(37,575,107)
本年减少	-	2,672,738	821,340	3,238,501	6,732,579
2007 年 12 月 31 日	(155,055,916)	(135,557,344)	(9,259,898)	(76,061,160)	(375,934,318)
本年计提	(9,051,660)	(8,428,964)	(1,186,845)	(18,557,821)	(37,225,290)
本年减少	717,232	4,401,471	1,250,456	10,942,550	17,311,709
2008 年 12 月 31 日	(163,390,344)	(139,584,837)	(9,196,287)	(83,676,431)	(395,847,899)
本期计提	(5,174,575)	(4,268,122)	(567,373)	(11,086,413)	(21,096,483)
本期减少	-	1,354,105	-	-	1,354,105
2009 年 7 月 31 日	(168,564,919)	(142,498,854)	(9,763,660)	(94,762,844)	(415,590,277)
净额					
2009 年 7 月 31 日	87,025,903	37,118,329	3,734,689	56,705,041	184,583,962
2008 年 12 月 31 日	92,200,478	38,280,317	4,172,023	62,122,617	196,775,435
2007 年 12 月 31 日	101,453,804	41,202,590	5,454,693	68,873,310	216,984,397

注：于 2008 年 12 月 31 日，净值为人民币 10,317,417 元(原价人民币 44,035,885 元)的房屋建筑物作为人民币 5,500,000 元的短期借款(附注六(8))的抵押物。

于 2007 年 12 月 31 日，净值净值为人民币 11,163,791 元(原价人民币 44,035,885 元)的房屋建筑物作为人民币 11,000,000 元的短期借款(附注六(8))的抵押物。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(6) 在建工程

	客房改造工程
2007年1月1日	494,223
本年增加	13,131,635
本年转固定资产	(9,991,394)
2007年12月31日	<u>3,634,464</u>
本年增加	16,718,706
本年转固定资产	(13,469,020)
2008年12月31日	<u>6,884,150</u>
本期增加	20,941,430
本期转固定资产	(5,943,971)
本期其他减少(注)	(21,328,045)
2009年7月31日	<u>553,564</u>

注：2009年1月1日至7月31日止七个月期间其他减少系酒店管理公司将其对北京中船宾馆部分营业设施所投入的在建改造工程(不包括土地使用权)转让给锦江酒店集团(附注八(2)(d))。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(7) 无形资产

	土地使用权	软件及专利权	合计
原价			
2007年1月1日	161,714,846	75,465	161,790,311
本年增加	-	11,000	11,000
2007年12月31日	161,714,846	86,465	161,801,311
本年增加	-	33,940	33,940
2008年12月31日	161,714,846	120,405	161,835,251
本期增加	-	14,500	14,500
2009年7月31日	161,714,846	134,905	161,849,751
累计摊销			
2007年1月1日	(15,375,018)	(51,945)	(15,426,963)
本年增加	(4,412,923)	(12,610)	(4,425,533)
2007年12月31日	(19,787,941)	(64,555)	(19,852,496)
本年增加	(4,354,515)	(17,350)	(4,371,865)
2008年12月31日	(24,142,456)	(81,905)	(24,224,361)
本期增加	(2,540,134)	(6,449)	(2,546,583)
2009年7月31日	(26,682,590)	(88,354)	(26,770,944)
净额			
2009年7月31日	135,032,256	46,551	135,078,807
2008年12月31日	137,572,390	38,500	137,610,890
2007年12月31日	141,926,905	21,910	141,948,815

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(8) 短期借款

	币种	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
担保借款				
一抵押(注)	人民币	-	5,500,000	11,000,000

注：于 2008 年 12 月 31 日，银行抵押借款人民币 5,500,000 元系由净值人民币 10,317,417 元(原价为人民币 44,035,885 元)的房屋及建筑物(附注六(5))作为抵押物。

于 2007 年 12 月 31 日，银行抵押借款人民币 11,000,000 元系由净值人民币 11,163,791 元(原价为人民币 44,035,885 元)的房屋及建筑物(附注六(5))作为抵押物。

2008 年度短期借款的加权平均年利率为 6.28%(2007 年度：5.55%)。

(9) 应付账款、预收款项及其他应付款

于 2009 年 7 月 31 日，其他应付款中应付持有锦江酒店股份 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项为人民币 2,660,873 元(附注八(3)(c))。

于 2008 年 12 月 31 日，其他应付款中应付持有锦江酒店股份 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项为人民币 1,928,512 元(附注八(3)(c))。

于 2007 年 12 月 31 日，其他应付款中应付持有锦江酒店股份 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项为人民币 1,142,167 元(附注八(3)(c))。

除上述其他应付款外，于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，应付账款、预收款项及其他应付款中无应付或预收持有锦江酒店股份 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(10) 应付职工薪酬

	2007年 1月1日	本年增加	本年减少	2007年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	9,676,977	98,133,093	(93,766,789)	14,043,281
职工福利费	11,933,011	8,604,404	(8,951,194)	11,586,221
职工住房基金	2,550,923	-	-	2,550,923
社会保险费	3,441,115	20,840,750	(22,140,371)	2,141,494
住房公积金	540,606	4,505,695	(4,336,405)	709,896
工会经费和职工 教育经费	1,843,036	2,214,348	(2,077,813)	1,979,571
	<u>29,985,668</u>	<u>134,298,290</u>	<u>(131,272,572)</u>	<u>33,011,386</u>
	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	14,043,281	103,422,479	(99,017,851)	18,447,909
职工福利费	11,586,221	7,762,827	(13,038,117)	6,310,931
职工住房基金	2,550,923	-	-	2,550,923
社会保险费	2,141,494	24,781,126	(22,221,542)	4,701,078
住房公积金	709,896	5,299,372	(5,144,254)	865,014
工会经费和职工 教育经费	1,979,571	2,161,786	(2,854,673)	1,286,684
	<u>33,011,386</u>	<u>143,427,590</u>	<u>(142,276,437)</u>	<u>34,162,539</u>
	2008年 12月31日	本期增加	本期减少	2009年 7月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	18,447,909	54,228,133	(62,053,712)	10,622,330
职工福利费	6,310,931	3,983,793	(3,959,463)	6,335,261
职工住房基金	2,550,923	-	-	2,550,923
社会保险费	4,701,078	14,695,116	(15,367,934)	4,028,260
住房公积金	865,014	3,181,865	(3,189,553)	857,326
工会经费和职工 教育经费	1,286,684	1,072,054	(863,197)	1,495,541
	<u>34,162,539</u>	<u>77,160,961</u>	<u>(85,433,859)</u>	<u>25,889,641</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(11) 应交税费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交营业税	2,709,507	2,477,684	2,994,221
应交企业所得税	2,507,659	7,621,165	14,971,078
(可抵扣)/应交增值税	(1,121,694)	(1,299,708)	333,727
应交房产税	245,331	358,262	20,010
应交城市维护建设税	183,539	164,389	257,890
其他	1,348,673	1,496,192	1,775,208
	<u>5,873,015</u>	<u>10,817,984</u>	<u>20,352,134</u>

(12) 递延所得税资产

递延所得税资产

	2009年7月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	递延所得 税资产	可抵扣暂 时性差异	递延所得 税资产	可抵扣暂 时性差异	递延所得 税资产	可抵扣暂 时性差异
资产减值准备	106,060	424,240	106,060	424,240	106,060	424,240

于 2009 年 7 月 31 日，本集团未对可抵扣亏损人民币 7,806,928 元确认相关的递延所得税资产人民币 1,492,215 元。

于 2008 年 12 月 31 日，本集团未对可抵扣亏损人民币 3,458,528 元确认相关的递延所得税资产人民币 622,535 元。

于 2007 年 12 月 31 日，本集团未对可抵扣亏损人民币 702,100 元确认相关的递延所得税资产人民币 105,315 元。

(13) 少数股东权益

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
酒店管理公司	2,980,264	2,933,517	2,698,718
海仑宾馆	28,817,189	35,719,701	34,773,976
建国宾馆	36,796,075	41,041,798	39,955,881
	<u>68,593,528</u>	<u>79,695,016</u>	<u>77,428,575</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(14) 营业收入和营业成本

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
主营业务收入	275,000,427	635,952,599	660,248,280
其他业务收入	4,845,820	8,131,762	7,833,146
	<u>279,846,247</u>	<u>644,084,361</u>	<u>668,081,426</u>
	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
主营业务成本	(84,021,951)	(202,529,335)	(208,786,356)
其他业务成本	(1,908,560)	(3,249,527)	(3,587,466)
	<u>(85,930,511)</u>	<u>(205,778,862)</u>	<u>(212,373,822)</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间		2008 年度		2007 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
酒店营运业务	177,013,625	(31,461,549)	401,082,905	(62,990,623)	414,300,025	(60,881,323)
酒店管理业务	44,028,597	(2,132,419)	90,076,253	(3,114,208)	90,573,429	(2,438,505)
物品供应业务	53,200,278	(50,079,045)	143,058,102	(135,778,807)	153,849,756	(144,883,241)
其他业务	757,927	(348,938)	1,735,339	(645,697)	1,525,070	(583,287)
	<u>275,000,427</u>	<u>(84,021,951)</u>	<u>635,952,599</u>	<u>(202,529,335)</u>	<u>660,248,280</u>	<u>(208,786,356)</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间		2008 年度		2007 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租赁业务	4,636,271	(1,678,250)	8,131,762	(3,249,527)	7,421,743	(2,843,400)
其他业务	209,549	(230,310)	-	-	411,403	(744,066)
	<u>4,845,820</u>	<u>(1,908,560)</u>	<u>8,131,762</u>	<u>(3,249,527)</u>	<u>7,833,146</u>	<u>(3,587,466)</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(15) 按性质分类的成本与费用

	2009年1月1日至 7月31日止 七个月期间	2008年度	2007年度
商品销售成本	84,738,577	203,738,862	210,333,822
职工薪酬			
工资和薪金	57,241,836	104,895,984	101,460,102
社会保险费和住房公积金	18,036,497	32,542,099	25,132,267
福利费和其他费用	6,939,980	9,404,441	12,314,857
能源及物料消耗	18,678,954	39,792,248	42,039,246
折旧与摊销	23,978,395	42,235,005	42,659,491
经营租赁费用	2,166,162	3,870,620	3,320,920
维修和维护费	3,945,881	7,939,730	8,602,724
房产税及其他税费附加	2,220,057	4,062,479	4,807,088
其他	24,714,053	56,519,675	61,339,562
营业成本、销售费用及管理 费用合计	<u>242,660,392</u>	<u>505,001,143</u>	<u>512,010,079</u>

(16) 财务收入/(费用)-净额

	2009年1月1日至 7月31日止 七个月期间	2008年度	2007年度
利息收入	2,736,398	8,044,884	4,094,206
减：利息支出	(45,194)	(643,055)	(1,467,970)
汇兑损失	(59,817)	(241,491)	(161,288)
其他	(1,187,487)	(2,884,437)	(3,019,319)
	<u>1,443,900</u>	<u>4,275,901</u>	<u>(554,371)</u>

(17) 资产减值(损失)/转回

	2009年1月1日至 7月31日止 七个月期间	2008年度	2007年度
坏账(损失)/转回	<u>-</u>	<u>(4,393)</u>	<u>86,600</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(18) 投资(损失)/收益

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
按权益法享有或分担的 被投资单位净损益的份额	(20,888,687)	(10,230,241)	1,427,976
其他	-	12,579	505,190
	<u>(20,888,687)</u>	<u>(10,217,662)</u>	<u>1,933,166</u>

(19) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
税收返还(注(i))	2,477,579	-	-
处置固定资产收益	77,585	15,023	212,728
处置在建工程收益(注(ii))	413,515	-	-
冲回无法或无需支付款项	-	-	156,219
其他(注)	466,378	749,804	905,474
	<u>3,435,057</u>	<u>764,827</u>	<u>1,274,421</u>

注(i): 人民币 2,477,579 元系酒店管理公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间收到的税收返还。

注(ii): 人民币 413,515 元系酒店管理公司将其对北京中船宾馆部分营业设施所投入的在建改造工程(不包括土地使用权)转让给锦江酒店集团扣除税费后确认的营业外收入(附注八(2)(d))。

(b) 营业外支出

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
处置固定资产损失	78,098	669,744	166,094
其他	6,305	43,805	32,583
	<u>84,403</u>	<u>713,549</u>	<u>198,677</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(20) 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	7,049,767	26,651,201	36,559,777
递延所得税	-	-	72,230
	<u>7,049,767</u>	<u>26,651,201</u>	<u>36,632,007</u>

将列示于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利润总额	9,339,875	107,004,830	131,409,946
适用税率	20%	18%	15%
按适用税率计算的所得税费用	1,867,975	19,260,869	19,711,492
非应纳税收入	(505,568)	(132,644)	(24,057)
不得扣除的成本、费用和 损失	168,509	234,588	2,172,409
上年度所得税汇算清缴退税	(244,429)	(158,077)	(1,492)
因下属子公司使用不同税率造 成的差异	715,863	4,984,751	14,891,461
当期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损(注)	869,680	622,535	105,315
新所得税法的颁布对已确认的 递延所得税余额的影响	-	-	(5,453)
投资损失/(收益)	4,177,737	1,839,179	(217,668)
所得税费用	<u>7,049,767</u>	<u>26,651,201</u>	<u>36,632,007</u>

注：2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，人民币 3,997,535 元为锦江酒店股份已使用下属拟置出分公司当年度可抵扣亏损。

2008 年度，人民币 3,458,528 元为锦江酒店股份已使用下属拟置出分公司当年度可抵扣亏损。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 汇总财务报表附注(续)

(21) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	2,290,108	80,353,629	94,777,939
加：资产减值损失/(转回)	-	4,393	(86,600)
固定资产折旧	21,096,483	37,225,290	37,575,107
无形资产摊销	2,546,583	4,371,865	4,425,533
长期待摊费用摊销	335,329	637,850	658,851
固定资产及在建工程处置 (收益)/损失	(413,002)	654,721	(46,634)
财务费用	45,194	643,055	1,467,970
投资损失/(收益)	20,888,687	10,217,662	(1,933,166)
递延税款资产的减少	-	-	72,230
存货的减少/(增加)	591,393	(1,028,193)	1,516,726
经营性应收项目的减少/(增加)	6,467,641	2,362,229	(6,101,062)
经营性应付项目的(减少)/增加	(19,616,223)	(19,496,451)	14,397,367
经营活动产生的现金流量净额	<u>34,232,193</u>	<u>115,946,050</u>	<u>146,724,261</u>

(b) 现金净变动情况

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
现金的期/年末余额	252,851,560	279,652,366	280,702,028
减：现金的期/年初余额	(279,652,366)	(280,702,028)	(264,060,184)
现金净变动额	<u>(26,800,806)</u>	<u>(1,049,662)</u>	<u>16,641,844</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部报告

分部间转移价格参照市场价格确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

(1) 2009 年 1 月至 7 月及 2009 年 7 月 31 日分部信息

	酒店营运	酒店管理	物品供应	其他	抵销	合计
营业收入	181,859,445	44,028,597	56,010,339	757,927	(2,810,061)	279,846,247
其中：对外交易收入	181,859,445	44,028,597	53,200,278	757,927	-	279,846,247
分部间交易收入	-	-	2,810,061	-	(2,810,061)	-
营业费用	(173,553,264)	(28,032,147)	(55,682,664)	(1,201,529)	2,810,061	(255,659,543)
分部业绩	8,306,181	15,996,450	327,675	(443,602)	-	24,186,704
利息收入-净值						2,691,204
对联营企业和合营企业的投资损失	(19,435,508)	(23,234)	-	(1,429,945)	-	(20,888,687)
营业利润						<u>5,989,221</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部报告(续)

(1) 2009 年 1 月至 7 月及 2009 年 7 月 31 日分部信息(续)

	酒店营运	酒店管理	物品供应	其他	抵销	合计
分部资产	447,755,471	175,978,707	23,764,338	2,476,855	(869,844)	649,105,527
对联营企业和合营企业的投资	187,582,305	235,310	-	3,392,203	-	191,209,818
资产总额						<u>840,315,345</u>
分部负债	95,627,307	15,840,954	15,958,352	11,412,822	(869,844)	137,969,591
负债总额	<u>95,627,307</u>	<u>15,840,954</u>	<u>15,958,352</u>	<u>11,412,822</u>	<u>(869,844)</u>	<u>137,969,591</u>
折旧和摊销费用	23,491,846	354,297	109,797	22,455	-	23,978,395
资本性支出	8,082,860	15,979,509	-	-	-	<u>24,062,369</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部报告(续)

(2) 2008 年度及 2008 年 12 月 31 日分部信息

	酒店营运	酒店管理	物品供应	其他	抵销	合计
营业收入	409,214,667	90,076,253	147,197,199	1,735,339	(4,139,097)	644,084,361
其中：对外交易收入	409,214,667	90,076,253	143,058,102	1,735,339	-	644,084,361
分部间交易收入	-	-	4,139,097	-	(4,139,097)	-
营业费用	(345,814,989)	(44,500,413)	(145,892,632)	(2,229,067)	4,139,097	(534,298,004)
分部业绩	63,399,678	45,575,840	1,304,567	(493,728)	-	109,786,357
利息收入-净值						7,401,829
对联营企业和合营企业的投资损失	(6,017,249)	109	-	(4,213,101)	-	(10,230,241)
其他						(4,393)
营业利润						<u>106,953,552</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部报告(续)

(2) 2008 年度及 2008 年 12 月 31 日分部信息(续)

	酒店营运	酒店管理	物品供应	其他	抵销	合计
分部资产	477,496,603	197,914,206	27,054,862	2,339,719	(450,554)	704,354,836
对联营企业和合营企业的投资	231,352,568	258,544	-	4,822,148	-	236,433,260
资产总额						940,788,096
分部负债	88,359,074	17,411,799	19,543,446	10,742,346	(450,554)	135,606,111
负债总额	88,359,074	17,411,799	19,543,446	10,742,346	(450,554)	135,606,111
折旧和摊销费用	41,383,273	550,791	282,790	18,151	-	42,235,005
资产减值损失	4,393	-	-	-	-	4,393
资本性支出	17,067,355	6,048,956	-	186,800	-	23,303,111

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部报告(续)

(3) 2007 年度及 2007 年 12 月 31 日分部信息

	酒店营运	酒店管理	物品供应	其他	抵销	合计
营业收入	422,133,171	90,573,429	159,530,166	1,525,070	(5,680,410)	668,081,426
其中：对外交易收入	422,133,171	90,573,429	153,849,756	1,525,070	-	668,081,426
分部间交易收入	-	-	5,680,410	-	(5,680,410)	-
营业费用	(343,366,554)	(45,620,118)	(156,807,145)	(1,774,629)	5,680,410	(541,888,036)
分部业绩	78,766,617	44,953,311	2,723,021	(249,559)	-	126,193,390
利息收入-净值						2,626,236
对联营企业和合营企业的投资损失	10,393,252	-	-	(8,965,276)	-	1,427,976
其他						86,600
营业利润						<u>130,334,202</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

汇总财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部报告(续)

(3) 2007 年度及 2007 年 12 月 31 日分部信息(续)

	酒店营运	酒店管理	物品供应	其他	抵销	合计
分部资产	489,892,585	194,364,789	42,899,767	1,817,082	(296,245)	728,677,978
对联营企业和合营企业的投资	258,486,077	-	-	9,035,249	-	267,521,326
资产总额						996,199,304
分部负债	101,106,522	24,278,838	33,627,914	9,717,574	(296,245)	168,434,603
负债总额	101,106,522	24,278,838	33,627,914	9,717,574	(296,245)	168,434,603
折旧和摊销费用	41,965,777	383,626	289,234	20,854	-	42,659,491
资产减值(转回)/损失	(167,332)	-	-	80,732	-	(86,600)
资本性支出	17,991,240	1,001,533	258,929	-	-	19,251,702

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 关联方的性质:

关联方名称	与拟置出及出售资产的关系
锦江酒店股份	直接投资方
锦江酒店集团	直接投资方的控股股东
锦江国际	直接投资方的最终控股股东
财务公司	锦江酒店集团下属子公司
上海东锦江大酒店有限公司(“东锦江”)	锦江国际下属合营企业
上海锦江物业管理公司(“锦江物业”)	锦江国际下属子公司
锦江之星旅馆有限公司	锦江酒店集团下属子公司
上海锦江国际旅馆投资有限公司	锦江酒店集团下属子公司
锦江酒店集团其他下属酒店服务类企业	下属子公司、合营企业及联营企业
(a) 上海锦江饭店有限公司	
(b) 上海和平饭店有限公司	
(c) 上海国际饭店有限公司	
(d) 上海龙柏饭店有限公司	
(e) 上海锦江金门大酒店有限公司	
(f) 上海锦江达华宾馆有限公司	
(g) 锦江青年会宾馆有限公司	
(h) 昆明锦江大酒店有限公司	
(i) 上海银河宾馆有限公司	
(j) 上海市上海宾馆有限公司	
(k) 上海金沙江大酒店有限公司	
(l) 上海新苑宾馆	
(m) 上海华亭宾馆有限公司	
(n) 北京昆仑饭店有限公司	
(o) 上海虹桥宾馆有限公司	
(p) 上海南华亭酒店有限公司	
(q) 上海白玉兰宾馆有限公司	
(r) 上海新亚广场长城酒店有限公司	
(s) 江苏锦江南京饭店有限公司	
(t) 无锡锦江大酒店有限公司	
(u) 锦江酒店股份东亚饭店	

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(2) 重大关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

(b) 酒店管理费收入

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
向锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业收取酒店管理费	18,590,168	46,780,637	54,298,919

(c) 销售酒店用品收入

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
向东锦江、锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业销售酒店用品	34,180,459	99,312,281	122,666,439
向扬子江、锦江汤臣销售酒店物品	2,510,152	7,892,726	4,411,405
	<u>36,690,611</u>	<u>107,205,007</u>	<u>127,077,844</u>

(d) 出售长期资产

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江酒店集团	<u>21,328,045</u>	-	-

注：酒店管理公司将其对北京中船宾馆部分营业设施所投入的在建改造工程(不包括土地使用权)转让给锦江酒店集团，转让价格以上述在建工程项目资产的评估价值人民币 23,019,121 元为基础确定，评估基准日为 2009 年 5 月 31 日。扣除相关税费后，酒店管理公司当期确认营业外收入人民币 413,515 元(附注六(19)(a))。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(2) 重大关联交易(续)

(e) 系统服务费支出

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江德尔	-	7,516,670	6,198,116

(f) 房屋租赁支出

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江国际	977,802	838,116	-
锦江物业	-	285,768	571,536
	<u>977,802</u>	<u>1,123,884</u>	<u>571,536</u>

(g) 本集团将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入财务公司 的存款金额	<u>239,729,313</u>	<u>577,382,241</u>	<u>642,588,509</u>

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 0.36%-4.41%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 0.36%-4.41%。

2007 年度，上述存入资金的年利率为 0.72%-3.87%。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收酒店管理费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业	2,890,713	2,665,038	3,734,982

(b) 应收/(预收)酒店用品销售

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收东锦江、锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业	5,932,491	9,002,082	14,446,366
预收扬子江大酒店、锦江汤臣	(147,241)	(479,185)	(89,295)
	<u>5,785,250</u>	<u>8,522,897</u>	<u>14,357,071</u>

(c) 其他应付款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江国际(注(i))	2,660,873	1,928,512	1,142,167
锦江酒店股份(注(ii))	7,319,631	7,319,631	7,042,000
	<u>9,980,504</u>	<u>9,248,143</u>	<u>8,184,167</u>

注(i): 于 2009 年 7 月 31 日, 2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的余额系管理学院代锦江国际收取的租金。

注(ii): 于 2009 年 7 月 31 日, 2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的余额中, 人民币 7,042,000 元原由锦江国际拨入, 用于管理学院对理诺士的增资, 2006 年 5 月锦江国际将本集团转让给锦江酒店股份后, 上述债务关系也转让至锦江酒店股份。

(d) 应付股利

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	19,917,370	-	3,918,163

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联方应收、应付款项余额(续)

(e) 期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	141,536,484	159,667,435	162,467,720

九 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本支出承诺：

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	-	5,454,317	-

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年以内	1,930,946	1,038,116	200,000
一年至二年以内	281,000	200,000	200,000
二年至三年以内	216,667	200,000	200,000
三年以上	-	133,666	333,666
	2,428,613	1,571,782	933,666

(3) 对外投资承诺事项

根据酒店管理公司于 2007 年 4 月 16 日与加拿大费尔蒙酒店公司签署的合资经营锦江费尔蒙的合同，约定酒店管理公司出资 250,000 美金，占锦江费尔蒙注册资本的 50%。截至 2009 年 7 月 31 日止，酒店管理公司已经支付 37,500 美元，并承诺于 2009 年投资剩余的 212,500 美元。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 汇总财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 扣除非经常性损益后的净利润

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	2,290,108	80,353,629	94,777,939
(减)/加：处置非流动资产(收益)/ 损失	(413,002)	654,721	(46,634)
所得税税率变动的影响	-	-	(5,453)
其他营业外收支净额	(2,937,652)	(701,606)	(1,115,710)
非经常性损益的所得税 影响数	673,508	15,473	344,323
扣除非经常性损益后的 净利润	<u>(387,038)</u>	<u>80,322,217</u>	<u>93,954,465</u>
其中：归属于母公司股东	(3,983,868)	62,656,926	75,829,744
归属于少数股东	<u>3,596,830</u>	<u>17,665,291</u>	<u>18,124,721</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22156 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店(以下简称“新亚大酒店分公司”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是新亚大酒店分公司管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述新亚大酒店分公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了新亚大酒店分公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009 年 9 月 29 日

注册会计师

张 颖

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六	9,952,113	11,887,458	14,261,524
应收账款	七	1,058,689	1,039,943	1,217,758
预付款项		250,927	149,654	58,737
其他应收款	八	510,724	869,404	1,073,972
存货	九	953,178	985,313	933,834
流动资产合计		12,725,631	14,931,772	17,545,825
非流动资产				
固定资产	十	31,908,113	33,480,614	29,504,548
在建工程	十一	163,200	210,000	2,620,183
无形资产	十二	45,120,411	46,068,888	47,694,849
非流动资产合计		77,191,724	79,759,502	79,819,580
资产总计		89,917,355	94,691,274	97,365,405
负债及所有者权益				
流动负债				
应付账款		3,525,168	4,090,522	2,450,499
预收款项		1,381,427	1,366,738	1,282,494
应付职工薪酬	十三	596,024	1,825,242	704,977
应交税费	十四	205,394	220,881	242,600
其他应付款		2,617,982	2,459,906	3,196,259
流动负债合计		8,325,995	9,963,289	7,876,829
负债合计		8,325,995	9,963,289	7,876,829
所有者权益				
总部拨入资金		81,591,360	84,727,985	89,488,576
负债及所有者权益合计		89,917,355	94,691,274	97,365,405

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

分公司负责人: 丁龙舟

主管会计工作的负责人: 徐文俊

会计机构负责人: 徐文俊

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
营业收入	十五	23,088,018	46,997,193	51,241,786
减：营业成本		(5,844,106)	(11,493,168)	(13,154,399)
营业税金及附加		(1,125,114)	(2,404,046)	(2,731,194)
销售费用		(10,530,644)	(20,927,994)	(18,099,751)
管理费用		(8,724,351)	(14,686,432)	(16,171,598)
财务费用 - 净额		(107,598)	(164,327)	(242,023)
资产减值(损失)/转回		-	(3,358)	5,134
(营业亏损)/营业利润		(3,243,795)	(2,682,132)	847,955
加：营业外收入		297,801	120,981	244,407
减：营业外支出		(19,047)	(140,445)	(13,410)
其中：非流动资产处置损失		(12,742)	(98,640)	(4,247)
(亏损总额)/利润总额		(2,965,041)	(2,701,596)	1,078,952
减：所得税费用	十六	-	-	(161,073)
(净亏损)/净利润		(2,965,041)	(2,701,596)	917,879
其他综合收益		-	-	-
综合(亏损)/收益总额		(2,965,041)	(2,701,596)	917,879

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

分公司负责人: 丁龙舟

主管会计工作的负责人: 徐文俊

会计机构负责人: 徐文俊

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		23,183,536	47,513,487	51,766,109
收到的其他与经营活动有关的现金		710,663	580,689	210,525
经营活动现金流入小计		23,894,199	48,094,176	51,976,634
购买商品、接受劳务支付的现金		(10,949,147)	(18,982,185)	(21,261,690)
支付给职工以及为职工支付的现金		(11,840,670)	(18,149,033)	(16,920,135)
支付的各项税费		(1,330,462)	(2,746,521)	(3,152,133)
支付的其他与经营活动有关的现金		(916,706)	(3,042,323)	(2,753,362)
经营活动现金流出小计		(25,036,985)	(42,920,062)	(44,087,320)
经营活动产生的现金流量净额	十七(1)	(1,142,786)	5,174,114	7,889,314
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产所收回的现金净额		259	15,999	9,671
购建固定资产和在建工程所支付的现金		(621,234)	(5,505,184)	(3,428,556)
投资活动产生的现金流量净额		(620,975)	(5,489,185)	(3,418,885)
三、筹资活动产生的现金流量				
上缴总公司利润所支付的现金		(171,584)	(2,058,995)	(3,564,627)
筹资活动产生的现金流量净额		(171,584)	(2,058,995)	(3,564,627)
四、汇率变动对现金的影响额				
		-	-	-
五、现金净变动额				
	十七(2)	(1,935,345)	(2,374,066)	905,802
加：期/年初现金余额	十七(2)	11,887,458	14,261,524	13,355,722
六、期/年末现金余额	十七(2)	9,952,113	11,887,458	14,261,524

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

分公司负责人: 丁龙舟

主管会计工作的负责人: 徐文俊

会计机构负责人: 徐文俊

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	总部拨入资金
2006 年 12 月 31 日		91,974,251
首次执行企业会计准则	十九	-
2007 年 1 月 1 日		<u>91,974,251</u>
2007 年度增减变动额		
净利润		917,879
与总公司合并缴纳并由总公司统一支付的企业所得税		161,073
上缴总公司利润		<u>(3,564,627)</u>
2007 年 12 月 31 日		<u>89,488,576</u>
2008 年度增减变动额		
净亏损		(2,701,596)
上缴总公司利润		<u>(2,058,995)</u>
2008 年 12 月 31 日		<u>84,727,985</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间增减变动额		
净亏损		(2,965,041)
上缴总公司利润		<u>(171,584)</u>
2009 年 7 月 31 日		<u>81,591,360</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

分公司负责人: 丁龙舟

主管会计工作的负责人: 徐文俊

会计机构负责人: 徐文俊

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店(“本分公司”)是由上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江酒店股份”或“总公司”)于 1995 年 12 月 15 日在中华人民共和国上海市设立的分公司，不具有企业法人资格。本分公司经批准的经营范围为宾馆、餐饮、食品生产、国内贸易、商务咨询、烟酒零售等业务。

锦江酒店股份于 1993 年 6 月 9 日在上海市成立，主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮和物品供应等业务。

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)是锦江酒店股份的控股股东。

本财务报表由本分公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

根据总公司锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与锦江酒店集团持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份拟将所持有的本分公司 100%权益置出。本分公司以重组为目的编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

本分公司原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本分公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本分公司首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本分公司按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整。追溯调整涉及的主要内容包括：

对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础(续)

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注十九。

本分公司是锦江酒店股份所设立的分公司，不具有企业法人资格。本财务报表所附财务信息并不反映本分公司如作为独立法人实体时，在本报表所述年度、期间或未来期间的财务状况、经营成果及现金流量。

三 遵循企业会计准则的声明

本分公司 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本分公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

本分公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

本分公司的记账本位币为人民币。

(3) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(4) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本分公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(4) 金融资产(续)

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(5))。

(5) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本分公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从接受劳务方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本分公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

(6) 存货

存货包括原材料、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料包括地址易耗品和包装物等，低值易耗品与包装物采用一次转销法进行摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本分公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、设备、运输工具、以及固定资产装修等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本分公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30-35 年	10%	2.6% -3%
设备	3-10 年	5%-10%	9% -31.7%
运输工具	4 年	5%	23.8%
固定资产装修	5 年	0%	20%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(8) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 无形资产

无形资产系土地使用权，以实际成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(10) 长期资产减值

固定资产、在建工程及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(11) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本分公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

(13) 总部拨入资金

系总公司拨入的营运资金及扣除历年上缴总公司利润后的累计结余。

(14) 收入确认

收入的金额按照本分公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。与交易相关的经济利益能够流入本分公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 提供酒店服务

营业收入于酒店服务已提供且取得收取服务费的权利时确认。

(b) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(15) 营业成本及费用

本分公司营业成本主要包括酒店经营食品成本。人工成本，折旧与摊销费用，能源燃料费等均在销售和管理费用中分别列示。

(16) 上缴总公司利润

本分公司在取得利润当月，根据与总公司约定的上缴利润计算方式，计算应上缴总公司利润并于当月确认为负债。

(17) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本分公司主要业务为酒店营运，且所有业务均在中国境内发生。而本分公司在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本分公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

(18) 重要会计估计和判断

本分公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(18) 重要会计估计和判断(续)

固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本分公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本分公司管理层将对其进行调整。

五 税项

本分公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	期间	税率	税基
企业所得税	2007 年度	15%	应纳税所得额
	2008 年度	18%	应纳税所得额
	2009 年 1 月 1 日至	20%	应纳税所得额
	7 月 31 日止七个月期间		
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	5%	应纳税营业额
增值税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	17%	应纳税销售额

企业所得税

根据 2002 年 7 月 22 日上海市地方税务局第四分局沪地税四财(2002)49 号“上海新亚(集团)股份有限公司享受浦东新区企业所得税优惠政策问题的批复”及 2004 年 4 月 20 日上海市地方税务局第四分局沪地税四财(2004)33 号“关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司更名后继续享受企业所得税优惠政策”，总公司于 2007 年度按 15% 的税率缴纳所得税。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项(续)

企业所得税 (续)

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行，企业所得税的基准税率调整为 25%。总公司注册于上海市浦东新区。自新所得税法实施后，符合条件的企业所适用的企业所得税率将在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内逐步过渡到 25%。2008 年度总公司实际按应纳税额的 18%缴纳企业所得税，2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间总公司实际按应纳税额的 20%缴纳企业所得税。

本分公司与总公司合并缴纳企业所得税，并由总公司统一支付。若本分公司当年经营成果为亏损，除非此亏损可以用于本分公司以后年度应纳税所得额的抵扣，否则该亏损不予以考虑确认为递延所得税。

六 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	20,000	20,000	20,000
银行存款	2,404,421	1,661,918	3,197,048
其他金融机构存款(注)	7,527,692	10,205,540	11,044,476
	<u>9,952,113</u>	<u>11,887,458</u>	<u>14,261,524</u>

注：其他金融机构存款系存于锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融机构，“财务公司”)的款项(附注十八(4))。

七 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	1,091,955	1,073,209	1,247,666
减：坏账准备	(33,266)	(33,266)	(29,908)
	<u>1,058,689</u>	<u>1,039,943</u>	<u>1,217,758</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 应收账款(续)

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	1,091,955	100%	(33,266)	1,073,209	100%	(33,266)	1,247,666	100%	(29,908)

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本分公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的应收账款。

八 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款	514,724	873,404	1,077,972
减：坏账准备	(4,000)	(4,000)	(4,000)
	<u>510,724</u>	<u>869,404</u>	<u>1,073,972</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	514,724	100%	(4,000)	873,404	100%	(4,000)	1,077,972	100%	(4,000)

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本分公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的其他应收款。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 存货

	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
成本			
原材料	191,616	211,787	163,430
库存商品	303,921	385,446	286,477
周转材料	457,641	388,080	483,927
	<u>953,178</u>	<u>985,313</u>	<u>933,834</u>
减：存货跌价准备	-	-	-
	<u>953,178</u>	<u>985,313</u>	<u>933,834</u>

十 固定资产

	房屋及建筑物	设备	运输工具	固定资产装修	合计
原价					
2007年1月1日	27,224,364	23,774,865	686,620	30,362,455	82,048,304
在建工程转入	-	104,029	-	732,123	836,152
本年其他增加	-	50,221	-	-	50,221
本年减少	-	(232,581)	-	-	(232,581)
2007年12月31日	<u>27,224,364</u>	<u>23,696,534</u>	<u>686,620</u>	<u>31,094,578</u>	<u>82,702,096</u>
在建工程转入	-	1,912,462	-	3,814,578	5,727,040
本年其他增加	-	206,907	-	1,981,420	2,188,327
本年减少	-	(1,137,981)	-	-	(1,137,981)
2008年12月31日	<u>27,224,364</u>	<u>24,677,922</u>	<u>686,620</u>	<u>36,890,576</u>	<u>89,479,482</u>
在建工程转入	-	145,095	130,039	392,900	668,034
本期减少	-	(280,253)	-	-	(280,253)
2009年7月31日	<u>27,224,364</u>	<u>24,542,764</u>	<u>816,659</u>	<u>37,283,476</u>	<u>89,867,263</u>
累计折旧					
2007年1月1日	(5,003,405)	(16,868,114)	(593,272)	(27,566,349)	(50,031,140)
本年计提	(993,211)	(1,175,706)	(26,190)	(1,199,635)	(3,394,742)
本年减少	-	228,334	-	-	228,334
2007年12月31日	<u>(5,996,616)</u>	<u>(17,815,486)</u>	<u>(619,462)</u>	<u>(28,765,984)</u>	<u>(53,197,548)</u>
本年计提	(993,211)	(1,454,761)	(26,190)	(1,350,500)	(3,824,662)
本年减少	-	1,023,342	-	-	1,023,342
2008年12月31日	<u>(6,989,827)</u>	<u>(18,246,905)</u>	<u>(645,652)</u>	<u>(30,116,484)</u>	<u>(55,998,868)</u>
本期计提	(496,605)	(595,586)	(15,442)	(1,119,901)	(2,227,534)
本期减少	-	267,252	-	-	267,252
2009年7月31日	<u>(7,486,432)</u>	<u>(18,575,239)</u>	<u>(661,094)</u>	<u>(31,236,385)</u>	<u>(57,959,150)</u>
净值					
2009年7月31日	<u>19,737,932</u>	<u>5,967,525</u>	<u>155,565</u>	<u>6,047,091</u>	<u>31,908,113</u>
2008年12月31日	<u>20,234,537</u>	<u>6,431,017</u>	<u>40,968</u>	<u>6,774,092</u>	<u>33,480,614</u>
2007年12月31日	<u>21,227,748</u>	<u>5,881,048</u>	<u>67,158</u>	<u>2,328,594</u>	<u>29,504,548</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 在建工程

2007年1月1日	78,000
本年增加	3,378,335
本年转入固定资产	<u>(836,152)</u>
2007年12月31日	<u>2,620,183</u>
本年增加	3,316,857
本年转入固定资产	<u>(5,727,040)</u>
2008年12月31日	<u>210,000</u>
本期增加	621,234
本期转入固定资产	<u>(668,034)</u>
2009年7月31日	<u><u>163,200</u></u>

十二 无形资产

土地使用权

2007年12月31日、2008年12月31日 及2009年7月31日原价	<u><u>52,572,731</u></u>
2007年1月1日	49,320,810
本年摊销	<u>(1,625,961)</u>
2007年12月31日	<u>47,694,849</u>
本年摊销	<u>(1,625,961)</u>
2008年12月31日	<u>46,068,888</u>
本期摊销	<u>(948,477)</u>
2009年7月31日	<u><u>45,120,411</u></u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 应付职工薪酬

	2007年 1月1日	本年增加	本年减少	2007年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	-	10,736,535	(10,736,535)	-
职工福利费	506,909	1,590,639	(1,665,882)	431,666
社会保险费	-	3,274,809	(3,274,809)	-
住房公积金	-	577,732	(577,732)	-
工会经费和职工 教育经费	407,410	307,755	(441,854)	273,311
	<u>914,319</u>	<u>16,487,470</u>	<u>(16,696,812)</u>	<u>704,977</u>
	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	-	12,407,982	(11,339,105)	1,068,877
职工福利费	431,666	1,666,824	(1,812,812)	285,678
社会保险费	-	3,597,300	(3,597,300)	-
住房公积金	-	972,488	(673,408)	299,080
工会经费和职工 教育经费	273,311	349,009	(450,713)	171,607
	<u>704,977</u>	<u>18,993,603</u>	<u>(17,873,338)</u>	<u>1,825,242</u>
	2008年 12月31日	本期增加	本期减少	2009年 7月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	1,068,877	6,402,097	(7,068,553)	402,421
职工福利费	285,678	1,144,487	(1,330,412)	99,753
社会保险费	-	2,250,904	(2,250,904)	-
住房公积金	299,080	603,901	(902,981)	-
工会经费和职工 教育经费	171,607	106,184	(183,941)	93,850
	<u>1,825,242</u>	<u>10,507,573</u>	<u>(11,736,791)</u>	<u>596,024</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 应交税费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交营业税	133,305	157,189	160,955
应交房产税	38,483	20,012	20,010
应交增值税	4,230	17,992	17,146
应交城市维护建设税	1,237	1,237	13,352
其他	28,139	24,451	31,137
	<u>205,394</u>	<u>220,881</u>	<u>242,600</u>

十五 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
客房收入	10,105,718	20,205,693	23,575,096
餐饮收入	11,608,093	23,923,362	24,441,578
商场零售	584,795	1,519,373	1,683,853
租赁收入	766,206	1,300,052	1,480,761
其他	23,206	48,713	60,498
	<u>23,088,018</u>	<u>46,997,193</u>	<u>51,241,786</u>

十六 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	-	-	<u>161,073</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 所得税费用(续)

将列示于利润表的(亏损)/利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利润总额	(2,965,041)	(2,701,596)	1,078,952
适用税率	20%	18%	15%
按适用税率计算的所得税费用	(593,008)	(486,287)	161,843
当期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损(附注五)	593,008	486,287	-
其他	-	-	(770)
所得税费用	-	-	161,073

十七 现金流量表附注

(1) 将(亏损总额)/利润总额调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(亏损总额)/利润总额(注)	(2,965,041)	(2,701,596)	1,078,952
加：资产减值准备损失/(转回)	-	3,358	(5,134)
固定资产折旧	2,227,534	3,824,662	3,394,742
无形资产摊销	948,477	1,625,961	1,625,961
处置固定资产的损失/(收益)	12,742	98,640	(5,424)
存货的减少/(增加)	32,135	(51,479)	1,307,379
经营性应收项目的减少	238,661	288,108	102,846
经营性应付项目的(减少)/增加	(1,637,294)	2,086,460	389,992
经营活动产生的现金流量净额	(1,142,786)	5,174,114	7,889,314

注：2007 年度利润总额中包含与总公司合并缴纳并由总公司统一支付的企业所得税人民币 161,073 元。

(2) 现金净变动情况

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
现金的期/年末余额	9,952,113	11,887,458	14,261,524
减：现金的期/年初余额	(11,887,458)	(14,261,524)	(13,355,722)
现金净变动额	(1,935,345)	(2,374,066)	905,802

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 关联方关系及其交易

(1) 总公司

(a) 总公司基本情况

	注册地	业务性质
锦江酒店股份	上海市	宾馆餐饮、旅游、国内贸易、物业管理及商务咨询等

锦江酒店集团为锦江酒店股份的母公司。

锦江国际(集团)有限公司为本分公司的最终控股公司。

(b) 总公司注册资本及其变化

企业名称	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	603,240,740	603,240,740	603,240,740

(2) 不存在控制关系的关联方的性质:

关联方名称	与本分公司的关系
上海锦江国际酒店物品有限公司 (以下简称“锦江物品”) 财务公司	锦江酒店股份下属子公司 锦江酒店集团下属子公司

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本分公司与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(b) 采购货物

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江物品	543,944	1,137,827	973,279

(c) 本分公司将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入 的存款资金	16,671,013	40,315,354	31,441,904

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 0.36%-2.52%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 0.36%-3.33%。

2007 年度，上述存入资金的年利率为 0.72%-3.33%。

(4) 关联方余额

(a) 应付帐款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江物品	2,050	3,032	10,549

(b) 期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	7,527,692	10,205,540	11,044,476

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 首次执行企业会计准则

在编制本财务报表时，本分公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核。上述复核并未对本分公司 2007 年 1 月 1 日的所有者权益产生影响。

二十 扣除非经常性损益后的(净亏损)/净利润

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(净亏损)/净利润	(2,965,041)	(2,701,596)	917,879
加/(减)：处置非流动资产损失 /(收益)	12,742	98,640	(5,424)
其他营业外收支净额	(291,496)	(75,818)	(230,707)
非经常性损益的所得税 影响数	-	-	35,420
扣除非经常性损益后的(净亏损)/ 净利润	<u>(3,243,795)</u>	<u>(2,678,774)</u>	<u>717,168</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22157 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店(以下简称“新城饭店分公司”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是新城饭店分公司管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述新城饭店分公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了新城饭店分公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009 年 9 月 29 日

注册会计师

张 颖

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六	2,876,308	3,134,100	2,622,590
应收账款	七	399,187	280,850	552,468
预付款项		238,489	234,299	9,300
其他应收款	八	284,329	366,780	512,804
存货	九	388,808	425,287	356,502
流动资产合计		4,187,121	4,441,316	4,053,664
非流动资产				
固定资产	十	18,845,544	19,736,708	17,458,849
在建工程		235,744	151,169	131,007
无形资产	十一	48,147,332	49,061,851	50,641,358
非流动资产合计		67,228,620	68,949,728	68,231,214
资产总计		71,415,741	73,391,044	72,284,878
负债及所有者权益				
流动负债				
应付账款		1,313,882	2,768,569	1,274,748
预收款项		891,772	579,300	360,946
应付职工薪酬	十二	740,031	713,524	551,176
应交税费	十三	67,116	104,746	111,187
其他应付款		461,400	250,869	184,760
流动负债合计		3,474,201	4,417,008	2,482,817
负债合计		3,474,201	4,417,008	2,482,817
所有者权益				
总部拨入资金		67,941,540	68,974,036	69,802,061
负债及所有者权益合计		71,415,741	73,391,044	72,284,878

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

分公司负责人: 施建中

主管会计工作的负责人: 陈霞芳

会计机构负责人: 陈霞芳

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
营业收入	十四	13,817,372	27,085,034	26,590,393
减：营业成本		(3,780,008)	(7,205,053)	(5,982,435)
营业税金及附加		(642,887)	(1,287,132)	(1,316,015)
销售费用		(5,749,737)	(10,753,352)	(10,061,417)
管理费用		(4,657,071)	(8,297,893)	(8,180,425)
财务费用 - 净额		(133,424)	(265,911)	(219,916)
资产减值(损失)/转回		-	(1,035)	1,433
(营业亏损)/营业利润		(1,145,755)	(725,342)	831,618
加：营业外收入		113,723	7,615	8,289
减：营业外支出		(464)	(39,209)	(42,469)
其中：非流动资产处置损失		(464)	(39,209)	(29,049)
(亏损总额)/利润总额		(1,032,496)	(756,936)	797,438
减：所得税费用	十五	-	-	(119,401)
(净亏损)/净利润		(1,032,496)	(756,936)	678,037
其他综合收益		-	-	-
综合(亏损)/收益总额		(1,032,496)	(756,936)	678,037

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

分公司负责人: 施建中

主管会计工作的负责人: 陈霞芳

会计机构负责人: 陈霞芳

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		14,011,507	28,044,844	27,381,995
收到的其他与经营活动有关的现金		201,562	167,189	27,819
经营活动现金流入小计		14,213,069	28,212,033	27,409,814
购买商品、接受劳务支付的现金		(6,943,491)	(11,746,653)	(10,997,502)
支付给职工以及为职工支付的现金		(5,099,182)	(9,459,823)	(8,497,391)
支付的各项税费		(793,551)	(1,511,677)	(1,516,438)
支付的其他与经营活动有关的现金		(511,442)	(1,281,232)	(1,564,668)
经营活动现金流出小计		(13,347,666)	(23,999,385)	(22,575,999)
经营活动产生的现金流量净额	十六(1)	865,403	4,212,648	4,833,815
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产所收回的现金净额		-	275,056	40,800
购建固定资产和在建工程所支付的现金		(1,123,195)	(3,905,105)	(2,259,211)
投资活动产生的现金流量净额		(1,123,195)	(3,630,049)	(2,218,411)
三、筹资活动产生的现金流量				
上缴总公司利润所支付的现金		-	(71,089)	(2,978,813)
筹资活动产生的现金流量净额		-	(71,089)	(2,978,813)
四、汇率变动对现金的影响额				
		-	-	-
五、现金净变动额				
	十六(2)	(257,792)	511,510	(363,409)
加：期/年初现金余额	十六(2)	3,134,100	2,622,590	2,985,999
六、期/年末现金余额	十六(2)	2,876,308	3,134,100	2,622,590

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

分公司负责人: 施建中

主管会计工作的负责人: 陈霞芳

会计机构负责人: 陈霞芳

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	总部拨入资金
2006 年 12 月 31 日		71,983,436
首次执行企业会计准则	十八	-
2007 年 1 月 1 日		<u>71,983,436</u>
2007 年度增减变动额		
净利润		678,037
与总公司合并缴纳并由总公司统一支付的企业所得税		119,401
上缴总公司利润		<u>(2,978,813)</u>
2007 年 12 月 31 日		<u>69,802,061</u>
2008 年度增减变动额		
净亏损		(756,936)
上缴总公司利润		<u>(71,089)</u>
2008 年 12 月 31 日		<u>68,974,036</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间增减变动额		
净亏损		<u>(1,032,496)</u>
2009 年 7 月 31 日		<u>67,941,540</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

分公司负责人: 施建中

主管会计工作的负责人: 陈霞芳

会计机构负责人: 陈霞芳

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店分公司(“本分公司”)是由上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江酒店股份”或“总公司”)于 1995 年 12 月 15 日在中华人民共和国上海市设立的分公司，不具有企业法人资格。本分公司经批准的经营范围为宾馆、餐饮、国内贸易等业务。

锦江酒店股份于 1993 年 6 月 9 日在上海市成立，主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮和物品供应等业务。

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)是锦江酒店股份的控股股东。

本财务报表由本分公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

根据总公司锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与锦江酒店集团持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份拟将所持有的本分公司 100%权益置出。本分公司以重组为目的编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

本分公司原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本分公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本分公司首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本分公司按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整。追溯调整涉及的主要内容包括：

对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础(续)

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注十八。

本分公司是锦江酒店股份所设立的分公司，不具有企业法人资格。本财务报表所附财务信息并不反映本分公司如作为独立法人实体时，在本报表所述年度、期间或未来期间的财务状况、经营成果及现金流量。

三 遵循企业会计准则的声明

本分公司 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本分公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日以及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

本分公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

本分公司的记账本位币为人民币。

(3) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(4) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本分公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(4) 金融资产(续)

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(5))。

(5) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本分公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从接受劳务方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本分公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

(6) 存货

存货包括原材料、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品与包装物采用一次转销法进行摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本分公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、家具及电子设备、运输工具以及固定资产装修等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本分公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30年	10%	3%-4.5%
机器设备	5-15年	5%-10%	6%-19%
家具及电子设备	3-10年	5%-10%	9%-31.7%
运输工具	8年	10%	11.3%
固定资产装修	5年	0%	20%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(8) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 无形资产

无形资产系土地使用权与软件使用权，以实际成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年平均摊销。

(b) 软件使用权

软件使用权按使用年限 5 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(10) 长期资产减值

固定资产、在建工程及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(11) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本分公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

(13) 总部拨入资金

系总公司拨入的营运资金及扣除历年上缴总公司利润后的累计结余。

(14) 收入确认

收入的金额按照本分公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。与交易相关的经济利益能够流入本分公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 提供酒店服务

营业收入于酒店服务已提供且取得收取服务费的权利时确认。

(b) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(15) 营业成本及费用

本分公司营业成本主要包括酒店经营食品成本。人工成本，折旧与摊销费用，能源燃料费等均在销售和管理费用中分别列示。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 上缴总公司利润

本分公司在取得利润当月，根据与总公司约定的上缴利润计算方式，计算应上缴总公司利润并于当月确认为负债。

(17) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本分公司主要业务为酒店营运，且所有业务均在中国境内发生。而本分公司在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本分公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

(18) 重要会计估计和判断

本分公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本分公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本分公司管理层将对其进行调整。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项

本分公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	期间	税率	税基
企业所得税	2007 年度	15%	应纳税所得额
	2008 年度	18%	应纳税所得额
	2009 年 1 月 1 日至	20%	应纳税所得额
	7 月 31 日止七个月期间		
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	5%	应纳税营业额
增值税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	17%	应纳税销售额

企业所得税

根据 2002 年 7 月 22 日上海市地方税务局第四分局沪地税四财(2002)49 号“上海新亚(集团)股份有限公司享受浦东新区企业所得税优惠政策问题的批复”及 2004 年 4 月 20 日上海市地方税务局第四分局沪地税四财(2004)33 号“关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司更名后继续享受企业所得税优惠政策”，总公司于 2007 年度按 15% 的税率缴纳所得税。

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行，企业所得税的基准税率调整为 25%。总公司注册于上海市浦东新区。自新所得税法实施后，符合条件的企业所适用的企业所得税率将在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内逐步过渡到 25%。2008 年度总公司实际按应纳税额的 18% 缴纳企业所得税，2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间总公司实际按应纳税额的 20% 缴纳企业所得税。

本分公司与总公司合并缴纳企业所得税，并由总公司统一支付。若本分公司当年经营成果为亏损，除非此亏损可以用于本分公司以后年度应纳税所得额的抵扣，否则该亏损不予以考虑确认为递延所得税。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 货币资金

	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
现金	27,432	23,884	19,563
银行存款	670,908	1,365,711	787,540
其他金融机构存款(注)	2,043,520	1,545,517	1,729,025
其他货币资金	134,448	198,988	86,462
	<u>2,876,308</u>	<u>3,134,100</u>	<u>2,622,590</u>

注：其他金融机构存款系存于锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融机构，“财务公司”)的款项(附注十七(4))。

七 应收账款

	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
应收账款	399,293	280,956	552,538
减：坏账准备	(106)	(106)	(70)
	<u>399,187</u>	<u>280,850</u>	<u>552,468</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009年7月31日			2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	397,186	99.5%	-	278,849	99.3%	-	551,834	99.9%	-
一年以上	2,107	0.5%	(106)	2,107	0.7%	(106)	704	0.1%	(70)
	<u>399,293</u>	<u>100%</u>	<u>(106)</u>	<u>280,956</u>	<u>100%</u>	<u>(106)</u>	<u>552,538</u>	<u>100%</u>	<u>(70)</u>

于2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日，本分公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的应收账款。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 其他应收款

	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
其他应收款	288,328	370,779	515,804
减：坏账准备	(3,999)	(3,999)	(3,000)
	<u>284,329</u>	<u>366,780</u>	<u>512,804</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009年7月31日			2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	240,686	83.5%	(999)	270,335	72.8%	(999)	443,909	86.1%	(1,000)
一到二年	15,292	5.3%	(1,000)	68,094	18.4%	(1,000)	70,145	13.6%	(2,000)
二到三年	30,600	10.6%	(2,000)	30,600	8.3%	(2,000)	-	0%	-
三年以上	1,750	0.6%	-	1,750	0.5%	-	1,750	0.3%	-
	<u>288,328</u>	<u>100%</u>	<u>(3,999)</u>	<u>370,779</u>	<u>100%</u>	<u>(3,999)</u>	<u>515,804</u>	<u>100%</u>	<u>(3,000)</u>

于2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的其他应收款。

九 存货

	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
成本			
原材料	133,971	143,221	86,973
库存商品	144,282	159,555	75,196
周转材料	110,555	122,511	194,333
	<u>388,808</u>	<u>425,287</u>	<u>356,502</u>
减：存货跌价准备	-	-	-
	<u>388,808</u>	<u>425,287</u>	<u>356,502</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间 财务报表附注 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	家具及电子设备	运输工具	固定资产装修	合计
原价						
2007年1月1日	16,433,501	4,825,808	4,412,932	298,999	6,823,271	32,794,511
在建工程转入	-	-	360,188	-	1,095,401	1,455,589
本年其他增加	-	3,500	231,313	-	-	234,813
本年减少	-	(54,180)	(637,473)	-	-	(691,653)
2007年12月31日	16,433,501	4,775,128	4,366,960	298,999	7,918,672	33,793,260
在建工程转入	-	150,646	386,746	-	3,652,531	4,189,923
本年其他增加	-	322,170	6,926	-	-	329,096
本年减少	-	(190,671)	(633,973)	-	-	(824,644)
2008年12月31日	16,433,501	5,057,273	4,126,659	298,999	11,571,203	37,487,635
在建工程转入	-	-	-	-	375,937	375,937
本期其他增加	-	2,700	46,558	-	-	49,258
本期减少	-	-	(4,640)	-	-	(4,640)
2009年7月31日	16,433,501	5,059,973	4,168,577	298,999	11,947,140	37,908,190
累计折旧						
2007年1月1日	(3,378,565)	(2,482,852)	(3,398,175)	(151,897)	(5,866,972)	(15,278,461)
本年计提	(526,964)	(395,112)	(240,910)	(26,376)	(489,592)	(1,678,954)
本年减少	-	48,762	574,242	-	-	623,004
2007年12月31日	(3,905,529)	(2,829,202)	(3,064,843)	(178,273)	(6,356,564)	(16,334,411)
本年计提	(526,965)	(490,884)	(240,910)	(17,300)	(652,551)	(1,928,610)
本年减少	-	157,856	354,238	-	-	512,094
2008年12月31日	(4,432,494)	(3,162,230)	(2,951,515)	(195,573)	(7,009,115)	(17,750,927)
本期计提	(307,396)	(246,001)	(118,111)	(10,092)	(634,295)	(1,315,895)
本期减少	-	-	4,176	-	-	4,176
2009年7月31日	(4,739,890)	(3,408,231)	(3,065,450)	(205,665)	(7,643,410)	(19,062,646)
净额						
2009年7月31日	11,693,611	1,651,742	1,103,127	93,334	4,303,730	18,845,544
2008年12月31日	12,001,007	1,895,043	1,175,144	103,426	4,562,088	19,736,708
2007年12月31日	12,527,972	1,945,926	1,302,117	120,726	1,562,108	17,458,849

十一 无形资产

	土地使用权	软件	合计
2007年12月31日、2008年12月31日 及2009年7月31日原价	62,622,000	86,465	62,708,465
2007年1月1日	52,184,999	34,520	52,219,519
本年摊销	(1,565,551)	(12,610)	(1,578,161)
2007年12月31日	50,619,448	21,910	50,641,358
本年摊销	(1,565,551)	(13,956)	(1,579,507)
2008年12月31日	49,053,897	7,954	49,061,851
本期摊销	(913,238)	(1,281)	(914,519)
2009年7月31日	48,140,659	6,673	48,147,332

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 应付职工薪酬

	2007年 1月1日	本年增加	本年减少	2007年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	241,091	5,892,527	(5,892,527)	241,091
职工福利费	60,629	745,545	(596,445)	209,729
社会保险费	-	1,534,399	(1,534,399)	-
住房公积金	-	289,717	(289,717)	-
工会经费和职工 教育经费	82,995	165,156	(147,795)	100,356
	384,715	8,627,344	(8,460,883)	551,176
	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	241,091	6,424,880	(6,053,579)	612,392
职工福利费	209,729	708,816	(918,545)	-
社会保险费	-	1,804,799	(1,804,799)	-
住房公积金	-	480,235	(480,235)	-
工会经费和职工 教育经费	100,356	176,155	(175,379)	101,132
	551,176	9,594,885	(9,432,537)	713,524
	2008年 12月31日	本期增加	本期减少	2009年 7月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	612,392	3,475,937	(3,468,922)	619,407
职工福利费	-	300,020	(187,226)	112,794
社会保险费	-	1,055,936	(1,055,936)	-
住房公积金	-	268,499	(268,499)	-
工会经费和职工 教育经费	101,132	-	(93,302)	7,830
	713,524	5,100,392	(5,073,885)	740,031

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 应交税费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交营业税	79,892	92,713	93,639
(可抵扣)/应交增值税	(14,020)	10,310	2,803
应交城市维护建设税	-	-	6,751
其他	1,244	1,723	7,994
	<u>67,116</u>	<u>104,746</u>	<u>111,187</u>

十四 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
客房收入	6,117,533	13,215,866	15,704,676
餐饮收入	6,517,477	10,721,937	7,716,753
商场零售	959,333	2,769,838	2,683,538
租赁收入	70,500	135,200	235,800
其他	152,529	242,193	249,626
	<u>13,817,372</u>	<u>27,085,034</u>	<u>26,590,393</u>

十五 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	-	-	119,401
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,401</u>

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 所得税费用(续)

将列示于利润表的(亏损)/利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(亏损)/利润总额	(1,032,496)	(756,936)	797,438
适用税率	20%	18%	15%
按适用税率计算的所得税费用	(206,499)	(136,248)	119,616
当期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损(附注五)	206,499	136,248	-
其他	-	-	(215)
所得税费用	-	-	119,401

十六 现金流量表附注

(1) 将(亏损总额)/利润总额调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(亏损总额)/利润总额(注)	(1,032,496)	(756,936)	797,438
加：资产减值损失/(转回)	-	1,035	(1,433)
固定资产折旧	1,315,895	1,928,610	1,678,954
无形资产摊销	914,519	1,579,507	1,578,161
处置固定资产的损失	464	37,494	27,849
存货的减少/(增加)	36,479	(68,785)	581,451
经营性应收项目的(增加)/减少	(40,076)	191,608	80,583
经营性应付项目的(减少)/增加	(329,382)	1,300,115	90,812
经营活动产生的现金流量净额	865,403	4,212,648	4,833,815

注：2007 年度利润总额中包含与总公司合并缴纳并由总公司统一支付的企业所得税人民币 119,401 元。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 现金流量表附注(续)

(2) 现金净变动情况

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
现金的期/年末余额	2,876,308	3,134,100	2,622,590
减：现金的期/年初余额	(3,134,100)	(2,622,590)	(2,985,999)
现金净变动额	<u>(257,792)</u>	<u>511,510</u>	<u>(363,409)</u>

十七 关联方关系及其交易

(1) 总公司

(a) 总公司基本情况

	注册地	业务性质
锦江酒店股份	上海市	宾馆餐饮、旅游、国内贸易、物业管理及商务咨询等

锦江酒店集团为锦江酒店股份的母公司。

锦江国际(集团)有限公司为本分公司的最终控股公司。

(b) 总公司注册资本及变化

企业名称	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	<u>603,240,740</u>	<u>603,240,740</u>	<u>603,240,740</u>

(2) 不存在控制关系的关联方的性质:

关联方名称	与本分公司的关系
上海锦江国际酒店物品有限公司 (以下简称“锦江物品”)	锦江酒店股份下属子公司
上海锦江德尔互动有限公司 (以下简称“锦江德尔”)	锦江酒店股份下属合营企业
财务公司	锦江酒店集团下属子公司

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本分公司与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

(b) 采购货物

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江物品	330,703	1,018,822	982,167

(c) 本分公司将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入的存款资金	7,605,332	15,288,653	12,401,716

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 0.36%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 0.36%-0.72%。

2007 年度，上述存入资金的年利率为 0.72%。

(4) 关联方余额

期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	2,043,520	1,545,517	1,729,025

十八 首次执行企业会计准则

在编制本财务报表时，本分公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核。上述复核并未对本分公司 2007 年 1 月 1 日的所有者权益产生影响。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 扣除非经常性损益后的(净亏损)/净利润

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(净亏损)/净利润	(1,032,496)	(756,936)	678,037
加/(减): 处置非流动资产损失	464	37,494	27,849
其他营业外收支净额	(113,723)	(4,865)	4,898
非经常性损益的所得 税影响数	-	-	(4,912)
扣除非经常性损益后的(净亏 损)/净利润	<u>(1,145,755)</u>	<u>(724,307)</u>	<u>705,872</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

上海锦江国际管理专修学院(原上海锦江国际管理学院)

2007 年度、2008 年度及
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22158 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江国际管理专修学院(原上海锦江国际管理学院，以下简称“管理学院”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的合并及学院资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的合并及学院利润表、合并及学院现金流量表、合并及学院所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是管理学院管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述管理学院财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了管理学院2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的合并及学院财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的合并及学院经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张 颖

上海锦江国际管理专修学院

合并及学院资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日 合并	2008年 12月31日 合并	2007年 12月31日 合并	2009年 7月31日 学院	2008年 12月31日 学院	2007年 12月31日 学院
流动资产							
货币资金	七(1)	2,215,205	2,033,405	1,694,198	621,731	553,199	366,170
应收利息		4,922	-	-	-	-	-
其他应收款		82,342	112,157	80,359	10,000	-	-
预付款项		2,686	-	12,767	-	-	-
流动资产合计		2,305,155	2,145,562	1,787,324	631,731	553,199	366,170
非流动资产							
长期股权投资	七(2)、十一(1)	2,293,883	3,848,194	5,599,671	2,677,703	4,232,014	5,983,491
固定资产	七(3)	171,701	194,157	29,758	159,114	179,818	12,417
非流动资产合计		2,465,584	4,042,351	5,629,429	2,836,817	4,411,832	5,995,908
资产总计		4,770,739	6,187,913	7,416,753	3,468,548	4,965,031	6,362,078

上海锦江国际管理专修学院

合并及学院资产负债表(续)

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2009年 7月31日 合并	2008年 12月31日 合并	2007年 12月31日 合并	2009年 7月31日 学院	2008年 12月31日 学院	2007年 12月31日 学院
流动负债							
应付账款		2,791	9,411	9,411	-	-	-
预收款项		305,673	193,360	353,670	251,600	168,360	108,600
应付职工薪酬	七(4)	117,695	221,636	184,024	44,048	71,748	79,805
应交税费	七(5)	267,924	256,208	145,016	5,872	4,552	5,210
其他应付款		10,718,740	10,061,736	9,009,754	7,255,086	7,255,615	7,057,219
流动负债合计		11,412,823	10,742,351	9,701,875	7,556,606	7,500,275	7,250,834
负债合计		11,412,823	10,742,351	9,701,875	7,556,606	7,500,275	7,250,834
所有者权益							
开办资金		3,500,000	3,500,000	3,400,000	3,500,000	3,500,000	3,400,000
资本公积		10,939,590	10,939,590	10,939,590	10,939,590	10,939,590	10,939,590
累计亏损		(21,081,674)	(18,994,028)	(16,624,712)	(18,527,648)	(16,974,834)	(15,228,346)
所有者权益合计		(6,642,084)	(4,554,438)	(2,285,122)	(4,088,058)	(2,535,244)	(888,756)
负债及所有者权益总计		4,770,739	6,187,913	7,416,753	3,468,548	4,965,031	6,362,078

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：朱卫娅

主管会计工作的负责人：毕慧玲

会计机构负责人：毕慧玲

上海锦江国际管理专修学院

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间合并及学院利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009年1月1日 至7月31日 七个月期间 合并	2008年度 合并	2007年度 合并	2009年1月1日 至7月31日 七个月期间 学院	2008年度 学院	2007年度 学院
营业收入	七(6)	757,927	1,735,339	1,525,070	498,740	748,295	974,574
减：营业成本		(348,938)	(645,697)	(583,287)	(191,573)	(264,424)	(324,096)
营业税金及附加		(26,162)	(57,266)	(53,010)	(16,458)	(24,694)	(32,161)
销售费用		(67,587)	(108,731)	(169,117)	(10,003)	-	(123,330)
管理费用		(755,262)	(1,426,853)	(1,472,278)	(280,435)	(458,159)	(497,016)
财务收入 - 净额		17,222	14,566	13,556	1,927	8,100	5,619
投资亏损	七(7)、十一(2)	(1,554,311)	(1,738,898)	(3,791,420)	(1,554,311)	(1,751,477)	(3,814,563)
其中：对联营企业和合营企 业的投资损失		(1,554,311)	(1,751,477)	(3,814,563)	(1,554,311)	(1,751,477)	(3,814,563)
营业亏损		(1,977,111)	(2,227,540)	(4,530,486)	(1,552,113)	(1,742,359)	(3,810,973)
加：营业外收入		-	1,000	41,055	-	1,000	-
减：营业外支出		-	(6,250)	-	-	(4,250)	-
其中：非流动资产处置损失		-	(4,250)	-	-	(4,250)	-
亏损总额		(1,977,111)	(2,232,790)	(4,489,431)	(1,552,113)	(1,745,609)	(3,810,973)
减：所得税费用	七(8)	(110,535)	(136,526)	(7,450)	(701)	(879)	(702)
净亏损		(2,087,646)	(2,369,316)	(4,496,881)	(1,552,814)	(1,746,488)	(3,811,675)
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合亏损总额		(2,087,646)	(2,369,316)	(4,496,881)	(1,552,814)	(1,746,488)	(3,811,675)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：朱卫娅

主管会计工作的负责人：毕慧玲

会计机构负责人：毕慧玲

上海锦江国际管理专修学院

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间合并及学院现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

附注	2009年1月1日至 7月31日止七个月期间 合并	2008年度 合并	2007年度 合并	2009年1月1日至 7月31日止七个月期间 学院	2008年度 学院	2007年度 学院
一、经营活动产生的现金流量						
销售商品、提供劳务收到的现金	911,871	1,525,362	1,631,826	581,980	808,055	961,625
收到的其他与经营活动有关的现金	778,057	1,088,506	756,100	3,535	208,919	6,375
现金流入小计	1,689,928	2,613,868	2,387,926	585,515	1,016,974	968,000
购买商品、接受劳务支付的现金	(399,892)	(699,303)	(761,707)	(205,788)	(278,887)	(462,836)
支付给职工以及为职工支付的现金	(630,613)	(874,255)	(777,611)	(193,078)	(221,358)	(182,926)
支付的各项税费	(124,981)	(82,599)	(49,796)	(15,839)	(26,231)	(35,448)
支付的其他与经营活动有关的现金	(352,642)	(544,283)	(801,951)	(102,278)	(216,669)	(294,962)
现金流出小计	(1,508,128)	(2,200,440)	(2,391,065)	(516,983)	(743,145)	(976,172)
经营活动产生的现金流量净额	七(9)(a) 181,800	413,428	(3,139)	68,532	273,829	(8,172)
二、投资活动产生的现金流量						
收到的其他与投资活动有关的现金	-	12,579	23,143	-	-	-
购建固定资产所支付的现金	-	(186,800)	-	-	(186,800)	-
投资活动产生的现金流量净额	-	(174,221)	23,143	-	(186,800)	-
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资所收到的现金	-	100,000	-	-	100,000	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	100,000	-	-	100,000	-
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-	-	-
五、现金净变动额	七(9)(b) 181,800	339,207	20,004	68,532	187,029	(8,172)
加：期/年初现金余额	七(9)(b) 2,033,405	1,694,198	1,674,194	553,199	366,170	374,342
六、期/年末现金余额	七(9)(b) 2,215,205	2,033,405	1,694,198	621,731	553,199	366,170

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：朱卫娅

主管会计工作的负责人：毕慧玲

会计机构负责人：毕慧玲

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
合并所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	累计亏损	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日		3,400,000	10,939,590	(12,127,831)	2,211,759
首次执行企业会计准则	九	-	-	-	-
2007 年 1 月 1 日		<u>3,400,000</u>	<u>10,939,590</u>	<u>(12,127,831)</u>	<u>2,211,759</u>
2007 年度增减变动额					
净亏损		-	-	(4,496,881)	(4,496,881)
2007 年 12 月 31 日		<u>3,400,000</u>	<u>10,939,590</u>	<u>(16,624,712)</u>	<u>(2,285,122)</u>
2008 年度增减变动额					
净亏损		-	-	(2,369,316)	(2,369,316)
所有者投入资本		100,000	-	-	100,000
2008 年 12 月 31 日		<u>3,500,000</u>	<u>10,939,590</u>	<u>(18,994,028)</u>	<u>(4,554,438)</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日					
止七个月期间增减变动额					
净亏损		-	-	(2,087,646)	(2,087,646)
2009 年 7 月 31 日		<u>3,500,000</u>	<u>10,939,590</u>	<u>(21,081,674)</u>	<u>(6,642,084)</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：朱卫娅

主管会计工作的负责人：毕慧玲

会计机构负责人：毕慧玲

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
学院所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	累计亏损	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日		3,400,000	10,939,590	(11,700,493)	2,639,097
首次执行企业会计准则		-	-	283,822	283,822
2007 年 1 月 1 日		<u>3,400,000</u>	<u>10,939,590</u>	<u>(11,416,671)</u>	<u>2,922,919</u>
2007 年度增减变动额					
净亏损		-	-	(3,811,675)	(3,811,675)
2007 年 12 月 31 日		<u>3,400,000</u>	<u>10,939,590</u>	<u>(15,228,346)</u>	<u>(888,756)</u>
2008 年度增减变动额					
净亏损		-	-	(1,746,488)	(1,746,488)
所有者投入资本		100,000	-	-	100,000
2008 年 12 月 31 日		<u>3,500,000</u>	<u>10,939,590</u>	<u>(16,974,834)</u>	<u>(2,535,244)</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日					
止七个月期间增减变动额					
净亏损		-	-	(1,552,814)	(1,552,814)
2009 年 7 月 31 日		<u>3,500,000</u>	<u>10,939,590</u>	<u>(18,527,648)</u>	<u>(4,088,058)</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：朱卫娅

主管会计工作的负责人：毕慧玲

会计机构负责人：毕慧玲

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 学校简介

上海锦江国际管理专修学院(原上海锦江国际管理学院，“本学院”)前身为上海锦江教育培训中心(“培训中心”)，成立于 2000 年 1 月，由锦江国际(集团)有限公司(“锦江国际”)出资开办，系民办非企业法人，从事外语类、计算机类、酒店管理类及职业技能等非学历成人业余中等教育。原开办资金为人民币 310 万元。

2006 年 2 月 28 日，锦江国际将其所持有的上海锦江职业技术学校 100%股权和上海市饮食服务学校 100%股权划拨给培训中心，经批准，划拨的长期股权投资以人民币 30 万元增加开办资金，至此，培训中心的开办资金为人民币 340 万元。于 2006 年 5 月，锦江国际将培训中心转让给上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江酒店股份”)，同时，培训中心更名为上海锦江国际管理学院(“管理学院”)。

2008 年 12 月 16 日，锦江酒店股份对管理学院增加开办资金人民币 10 万元，管理学院的开办资金变更为人民币 350 万元，同时管理学院更名为上海锦江国际管理专修学院。

本学院及下属学校(“本集团”)系民办非企业法人，经批准的经营期限为 2006 年至不定期。

本财务报表由本学院管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

根据本集团投资方锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份拟将所持有的本学院 100%股权置出。本学院以重组为目的编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的合并及学院资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的合并及学院利润表、合并及学院现金流量表、合并及学院所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础(续)

本集团原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本集团执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本集团首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本集团按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整。追溯调整涉及的主要内容包括：

- (a) 对于持有的对子公司的长期股权投资，在学院财务报表中进行追溯，视同该子公司自最初即采用成本法核算。
- (b) 对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初合并所有者权益调整为按企业会计准则列报的合并所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注九。

于 2009 年 7 月 31 日，本学院及本集团累计亏损分别为人民币 18,527,648 元和人民币 21,081,674 元，且本学院及本集团流动负债超过流动资产分别达人民币 6,924,875 元和人民币 9,107,668 元。因此，本学院及本集团业务的持续经营将在很大程度上取决于外部持续的资金支持。本学院母公司锦江酒店股份及其控股股东锦江酒店集团已确认将继续给予本学院及本集团财务支持。因此，本学院管理层确信本学院及本集团将会保持持续经营，所以继续以持续经营为基础编制本财务报表。

三 遵循企业会计准则的声明

本集团 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日以及 2009 年 7 月 31 日的合并及学院财务状况以及 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的合并及学院经营成果和现金流量等有关信息。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(4) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(5))。

(5) 应收款项

应收款项系其他应收款，以交易发生时应收款项的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 长期股权投资

长期股权投资包括本学院对下属学校的股权投资以及本集团对联营企业的股权投资。

(a) 下属学校(“子公司”)

子公司是指本学院能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素亦同时予以考虑。对子公司投资，在本学院财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(b) 联营企业

联营企业是指本集团对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本集团按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值，但是，现金股利中超过已确认投资收益，但不超过投资后被投资企业实现的账面利润中由本集团按照持股比例计算享有的份额的部分，确认当期投资收益。本集团与被投资单位之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认该损失，相应的未实现损益不予抵消。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 长期股权投资(续)

(c) 长期股权投资减值

当长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(8))。

(7) 固定资产计价和折旧

固定资产包括设备和交通运输工具。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠地计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、预计净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
设备	5 年	5%	19%
交通运输工具	5 年	5%	19%

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后差额计入营业外收入或支出。

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每个年度末进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期资产减值

固定资产及对子公司、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(9) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(10) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(11) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中提供服务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(i) 提供服务

培训收入于服务已提供且取得收取培训费的权力时确认。

(ii) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

(12) 经营租赁

与资产所有权有关的全部风险和报酬并未转移至承租方的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(13) 同一控制下的企业合并

锦江国际投入的下属学校的资产和负债均按原账面价值计量。本学院取得的下属学校的净资产账面价值超过增加实收资本的差额，确认为资本公积。

(14) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本学院及下属学校。

从取得下属学校的实际控制权之日起，本集团开始将其予以合并。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

下属学校与本学院采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本学院的会计政策或会计期间对下属学校财务报表进行必要的调整。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(15) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本集团主要业务为提供酒店管理培训，且所有业务均在中国境内发生。而本集团在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本集团未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

(16) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

长期股权投资减值

本集团在评估下属学校及联营企业是否已减值时，需要有重大判断。在作出此项判断时，本集团对各种因素进行评价，包括某项投资的公允价值低于其成本的持续时间和金额，被投资者的财务情况和短期业务前景、行业表现、技术变迁以及经营和筹资活动的现金流量等因素。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项

本集团承担的主要税项列示如下：

税种	适用期间	税率	税基
企业所得税	2007 年度 2008 年度及 2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止七个月期间	18%或 33% 25%	应纳税所得额 应纳税所得额
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日 止七个月期间	3%或 5%	应纳税营业额

本学院原参照利润水平较低的小型企业，适用的企业所得税率为 18%。全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》（“新所得税法”），新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行，企业所得税的基准税率调整为 25%。本学院适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日起进行相应调整。本学院 2007 年度按应纳税所得额的 18%缴纳企业所得税，2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间按应纳税所得额的 25%缴纳企业所得税。

本学院下属学校 2007 年度按应纳税所得额的 33%缴纳企业所得税，2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间按应纳税所得额的 25%缴纳企业所得税。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 下属学校

同一控制下的企业合并取得的下属学校：

	注册地	开办资金 (人民币千元)	业务性质及经营范围	本学院合计 持股比例	本学院合计 表决权比例
上海锦江职业技术学校 ("技术学校")	上海	100	提供烹调师、面点师、调酒师、服务员以及高级家政服务类非学历教育	100%	100%
上海市饮食服务学校 ("饮食学校")	上海	200	烹饪、中西面点、旅游管理、旅游英语、调酒、会展服务、广告摄影	100%	100%

七 合并财务报表主要项目附注

(1) 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	20,368	35,007	32,501
银行存款	894,837	1,098,398	1,661,697
其他金融机构存款(注)	1,300,000	900,000	-
	<u>2,215,205</u>	<u>2,033,405</u>	<u>1,694,198</u>

注：其他金融机构存款系存于锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融机构，“财务公司”)的款项(附注八(3)(a))。

(2) 长期股权投资

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
联营企业(a)	<u>2,293,883</u>	<u>3,848,194</u>	<u>5,599,671</u>

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
上海锦江国际理诺士酒店管理专修学院(原上海锦江国际理诺士酒店管理学院) ("理诺士")	上海市延安西路 918 号	酒店和旅游业职业技能培训	500 万美元	50%	43%

	2009 年 7 月 31 日		2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间		2008 年 12 月 31 日		2008 年度		2007 年 12 月 31 日		2007 年度	
	资产总额	负债总额	营业收入	净亏损	资产总额	负债总额	营业收入	净亏损	资产总额	负债总额	营业收入	净亏损
理诺士	17,467,968	12,880,202	8,792,249	(3,108,622)	22,268,134	14,571,746	15,358,155	(3,502,954)	22,780,768	11,581,426	9,704,454	(7,629,127)

对联营企业投资列示如下:

	2007 年		追加投资 /(减少投资)	按权益法 调整的净损益	2007 年		追加投资 /(减少投资)	按权益法 调整的净损益	2008 年		追加投资 /(减少投资)	按权益法 调整的净损益	2009 年	
	投资成本	1 月 1 日			12 月 31 日	12 月 31 日			12 月 31 日	7 月 31 日				
理诺士	12,278,226	9,414,234	-	(3,814,563)	5,599,671	-	(1,751,477)	3,848,194	-	(1,554,311)	2,293,883			

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(3) 固定资产

	设备	交通运输工具	合计
原价			
2007 年 1 月 1 日	209,712	158,400	368,112
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2007 年 12 月 31 日	209,712	158,400	368,112
本年增加	186,800	-	186,800
本年减少	(85,000)	-	(85,000)
2008 年 12 月 31 日	311,512	158,400	469,912
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
2009 年 7 月 31 日	311,512	158,400	469,912
累计折旧			
2007 年 1 月 1 日	(164,987)	(152,513)	(317,500)
本年计提	(20,854)	-	(20,854)
2007 年 12 月 31 日	(185,841)	(152,513)	(338,354)
本年计提	(18,151)	-	(18,151)
本年减少	80,750	-	80,750
2008 年 12 月 31 日	(123,242)	(152,513)	(275,755)
本期计提	(22,456)	-	(22,456)
2009 年 7 月 31 日	(145,698)	(152,513)	(298,211)
净额			
2009 年 7 月 31 日	165,814	5,887	171,701
2008 年 12 月 31 日	188,270	5,887	194,157
2007 年 12 月 31 日	23,871	5,887	29,758

上海锦江国际管理专修学院

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(4) 应付职工薪酬

	2007年 1月1日	本年增加	本年减少	2007年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	230,000	686,930	(851,930)	65,000
职工福利费	71,341	43,975	(81,919)	33,397
社会保险费	-	108,324	(97,273)	11,051
住房公积金	-	22,310	(22,310)	-
工会经费和职工 教育经费	73,944	13,454	(12,822)	74,576
	<u>375,285</u>	<u>874,993</u>	<u>(1,066,254)</u>	<u>184,024</u>
	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	65,000	757,666	(690,666)	132,000
职工福利费	33,397	49,030	(82,427)	-
社会保险费	11,051	107,984	(110,520)	8,515
住房公积金	-	29,691	(29,691)	-
工会经费和职工 教育经费	74,576	15,835	(9,290)	81,121
	<u>184,024</u>	<u>960,206</u>	<u>(922,594)</u>	<u>221,636</u>
	2008年 12月31日	本期增加	本期减少	2009年 7月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	132,000	398,330	(471,457)	58,873
职工福利费	-	20,212	(20,212)	-
社会保险费	8,515	38,765	(40,702)	6,578
住房公积金	-	29,608	(27,671)	1,937
工会经费和职工 教育经费	81,121	10,286	(41,100)	50,307
	<u>221,636</u>	<u>497,201</u>	<u>(601,142)</u>	<u>117,695</u>

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(5) 应交税费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交营业税	144,101	144,764	132,001
应交企业所得税	120,367	44,574	-
应交城市维护建设税	1,225	1,271	821
其他	2,231	65,599	12,194
	<u>267,924</u>	<u>256,208</u>	<u>145,016</u>

(6) 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
培训收入	<u>757,927</u>	<u>1,735,339</u>	<u>1,525,070</u>

(7) 投资亏损

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
按权益法享有或分担的被投 资公司净损益的份额	(1,554,311)	(1,751,477)	(3,814,563)
其他	-	12,579	23,143
	<u>(1,554,311)</u>	<u>(1,738,898)</u>	<u>(3,791,420)</u>

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(8) 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	110,535	136,526	7,450

将列示于合并利润表的亏损总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
亏损总额	(1,977,111)	(2,232,790)	(4,489,431)
适用税率	25%	25%	18%
按适用税率计算的所得税收益	(494,278)	(558,198)	(808,098)
上年度所得税汇算清缴 (退税)/补缴税	(10,551)	19,412	-
不可扣除的成本、费用和损失	203,900	240,587	6,714
当期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	22,886	-	126,378
投资损失	388,578	434,725	682,456
所得税费用	110,535	136,526	7,450

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(9) 合并现金流量表附注

(a) 将净亏损调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日 止七个月期间	2008 年度	2007 年度
净亏损	(2,087,646)	(2,369,316)	(4,496,881)
加：固定资产折旧	22,456	18,151	20,854
处置固定资产的损失	-	4,250	-
投资亏损	1,554,311	1,738,898	3,791,420
经营性应收项目的 减少/(增加)	24,893	(31,796)	55,680
经营性应付项目的增加	667,786	1,053,241	625,788
经营活动产生的现金流量净额	<u>181,800</u>	<u>413,428</u>	<u>(3,139)</u>

(b) 现金净变动情况

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
现金的期/年末余额	2,215,205	2,033,405	1,694,198
减：现金的期/年初余额	(2,033,405)	(1,694,198)	(1,674,194)
现金净增加额	<u>181,800</u>	<u>339,207</u>	<u>20,004</u>

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

关联方名称	注册地	业务性质
锦江酒店股份	上海市	宾馆餐饮、旅游、国内贸易、 物业管理及商务咨询等

锦江酒店集团为锦江酒店股份的母公司。

锦江国际为本学院的最终控股公司。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	603,240,740	603,240,740	603,240,740

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本学院的关系
财务公司	锦江酒店集团下属子公司

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(b) 本集团将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入的存款资金	1,600,000	1,100,000	-

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 1.71% - 1.98%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 3.24% -3.78%。

(4) 关联方其他应收、其他应付款项余额

(a) 期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	1,300,000	900,000	-

(b) 其他应付款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江国际	2,660,873	1,928,512	1,142,167
锦江酒店股份			
— 上级拨款(注)	7,042,000	7,042,000	7,042,000
— 其他	277,631	277,631	-
	9,980,504	9,248,143	8,184,167

注：上级拨款原由锦江国际拨入，用于本集团对上海锦江理诺士酒店管理学院的增资，2006 年 5 月锦江国际将本集团转让给锦江酒店股份后，上述债务关系也转让至锦江酒店股份。

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 首次执行企业会计准则

在编制本财务报表时，本集团按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核。上述复核并未对本集团 2007 年 1 月 1 日的所有者权益产生影响。

十 扣除非经常性损益后的净亏损

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净亏损	(2,087,646)	(2,369,316)	(4,496,881)
加/(减): 处置非流动资产损失	-	4,250	-
其他营业外收支净额	-	1,000	(41,055)
非经常性损益的所得			
税影响数	-	(1,313)	7,390
扣除非经常性损益后 的净亏损	<u>(2,087,646)</u>	<u>(2,365,379)</u>	<u>(4,530,546)</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

十一 学院财务报表主要项目附注

(1) 长期股权投资

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
下属学校(a)	383,820	383,820	383,820
联营企业	2,293,883	3,848,194	5,599,671
	<u>2,677,703</u>	<u>4,232,014</u>	<u>5,983,491</u>

上海锦江国际管理专修学院

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 学院财务报表主要项目附注(续)

(1) 长期股权投资(续)

(a) 下属学校

	投资成本	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
原值				
饮食学校	401,782	401,782	401,782	401,782
技术学校	383,820	383,820	383,820	383,820
减值准备				
饮食学校	-	(401,782)	(401,782)	(401,782)
	<u>785,602</u>	<u>383,820</u>	<u>383,820</u>	<u>383,820</u>

(2) 投资亏损

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
按权益法享有或分担的被投 资公司净损益的份额	<u>(1,554,311)</u>	<u>(1,751,477)</u>	<u>(3,814,563)</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度
及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22159 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的锦江国际酒店管理有限公司(以下简称“酒店管理公司”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是酒店管理公司管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述酒店管理公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了酒店管理公司2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的合并及公司财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的合并及公司经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张 颖

锦江国际酒店管理有限公司

合并及公司资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日 合并	2008年 12月31日 合并	2007年 12月31日 合并	2009年 7月31日 公司	2008年 12月31日 公司	2007年 12月31日 公司
流动资产							
货币资金	七(1)	154,160,994	168,215,213	185,877,692	112,765,952	134,368,955	136,008,873
应收股利		-	-	-	-	-	3,006,176
应收账款	七(2)、十三(1)	19,869,481	20,809,216	26,489,260	12,550,678	13,942,825	11,102,650
预付款项		89,209	170,173	341,706	-	-	-
应收利息		741,007	2,775,710	-	741,007	2,751,140	-
其他应收款	七(2)	5,313,240	7,774,832	4,567,675	3,744,847	2,987,984	3,233,214
存货		212,360	54,541	32,573	-	-	-
流动资产合计		180,386,291	199,799,685	217,308,906	129,802,484	154,050,904	153,350,913
非流动资产							
长期股权投资	七(3)、十三(2)	17,083,969	17,189,971	16,902,910	39,538,036	39,561,270	39,302,726
固定资产	七(4)	3,025,106	3,264,951	3,600,880	850,999	862,289	732,205
在建工程	七(5)	-	5,582,116	-	-	-	-
无形资产		39,878	30,546	-	-	-	-
长期待摊费用		-	-	63,000	-	-	-
递延所得税资产		106,060	106,060	106,060	77,430	77,430	77,430
非流动资产合计		20,255,013	26,173,644	20,672,850	40,466,465	40,500,989	40,112,361
资产总计		200,641,304	225,973,329	237,981,756	170,268,949	194,551,893	193,463,274

锦江国际酒店管理有限公司

合并及公司资产负债表(续)

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2009年 7月31日 合并	2008年 12月31日 合并	2007年 12月31日 合并	2009年 7月31日 公司	2008年 12月31日 公司	2007年 12月31日 公司
流动负债							
应付账款		10,760,072	14,593,486	24,301,022	-	-	-
预收款项		2,744,287	2,377,992	4,292,863	-	-	-
应付职工薪酬	七(6)	8,548,474	10,524,564	14,080,828	4,500,391	6,083,810	8,926,939
应交税费	七(7)	2,201,288	3,640,544	6,598,244	596,222	3,425,437	4,022,281
应付股利		-	-	510,771	-	-	-
其他应付款		7,545,185	5,818,654	8,138,723	3,169,479	2,979,556	5,405,765
流动负债合计		31,799,306	36,955,240	57,922,451	8,266,092	12,488,803	18,354,985
负债合计		31,799,306	36,955,240	57,922,451	8,266,092	12,488,803	18,354,985
所有者权益							
实收资本		100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
资本公积		7,538,523	7,538,523	7,538,523	7,538,523	7,538,523	7,538,523
盈余公积	七(8)	37,204,093	37,204,093	33,058,613	37,204,093	37,204,093	33,058,613
未分配利润	七(9)	21,119,118	41,341,956	36,763,451	17,260,241	37,320,474	34,511,153
归属于母公司所有者权益合计		165,861,734	186,084,572	177,360,587	162,002,857	182,063,090	175,108,289
少数股东权益		2,980,264	2,933,517	2,698,718	-	-	-
所有者权益合计		168,841,998	189,018,089	180,059,305	162,002,857	182,063,090	175,108,289
负债及所有者权益总计		200,641,304	225,973,329	237,981,756	170,268,949	194,551,893	193,463,274

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨卫民

主管会计工作的负责人: 杨卫民

会计机构负责人: 潘海泉

锦江国际酒店管理有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间合并及公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009年1月1日 至7月31日止 七个月期间 合并	2008年度 合并	2007年度 合并	2009年1月1日 至7月31日止 七个月期间 公司	2008年度 公司	2007年度 公司
营业收入	七(10)	100,038,936	237,273,452	250,103,595	37,333,999	77,960,166	79,916,809
减：营业成本	七(10)	(55,021,525)	(143,024,652)	(153,361,275)	(495,919)	(707,430)	(164,806)
营业税金及附加		(2,471,799)	(5,090,026)	(5,259,503)	(2,053,370)	(4,287,808)	(4,330,135)
销售费用		(3,360,821)	(4,802,034)	(5,679,286)	(3,360,821)	(4,802,034)	(5,679,283)
管理费用		(22,844,765)	(37,456,916)	(38,772,996)	(14,813,257)	(22,877,990)	(25,544,103)
财务收入 - 净额		1,995,523	6,335,220	3,325,690	1,889,668	5,334,423	2,672,575
资产减值损失		-	-	(80,732)	-	-	(80,732)
加：投资(损失)/收益		(106,002)	28,626	66,031	(23,234)	109	3,006,176
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益		(106,002)	28,626	66,031	(23,234)	109	-
营业利润		18,229,547	53,263,670	50,341,524	18,477,066	50,619,436	49,796,501
加：营业外收入		2,891,094	3,500	61,195	2,477,579	3,500	-
减：营业外支出		-	(1,644)	-	-	-	-
其中：非流动资产处置损失		-	(1,644)	-	-	-	-
利润总额		21,120,641	53,265,526	50,402,719	20,954,645	50,622,936	49,796,501
减：所得税费用	七(11)	(3,996,732)	(9,806,742)	(10,494,314)	(3,714,878)	(9,168,135)	(9,158,540)
净利润		17,123,909	43,458,784	39,908,405	17,239,767	41,454,801	40,637,961
归属于母公司所有者的净利润		17,077,162	43,223,985	39,502,295	17,239,767	41,454,801	40,637,961
少数股东损益		46,747	234,799	406,110	-	-	-
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额		17,123,909	43,458,784	39,908,405	17,239,767	41,454,801	40,637,961
归属于母公司所有者的综合收益总额		17,077,162	43,223,985	39,502,295	17,239,767	41,454,801	40,637,961
归属于少数股东的综合收益总额		46,747	234,799	406,110	-	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨卫民

主管会计工作的负责人：杨卫民

会计机构负责人：潘海泉

锦江国际酒店管理有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间合并及公司现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

附注	2009年1月1日至7月31日止七个月期间合并	2008年度合并	2007年度合并	2009年1月1日至7月31日止七个月期间公司	2008年度公司	2007年度公司
一、经营活动产生的现金流量						
销售商品、提供劳务收到的现金	110,497,457	265,602,425	269,077,118	38,726,146	75,119,991	79,496,351
收到的税费返还	2,477,579	-	-	2,477,579	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	7,577,116	375,280	3,326,045	3,154,335	2,598,543	2,692,333
经营活动现金流入小计	120,552,152	265,977,705	272,403,163	44,358,060	77,718,534	82,188,684
购买商品、接受劳务支付的现金	(74,030,433)	(188,245,172)	(183,531,900)	(5,756,600)	(7,960,263)	(7,049,811)
支付给职工以及为职工支付的现金	(16,771,142)	(27,136,268)	(30,958,051)	(11,083,418)	(20,962,566)	(21,747,392)
支付的各项税费	(8,092,128)	(17,748,340)	(18,644,878)	(8,597,463)	(14,052,787)	(14,592,400)
支付的其他与经营活动有关的现金	(4,174,719)	(9,192,242)	(10,458,737)	(3,042,602)	(4,233,637)	(7,605,914)
经营活动现金流出小计	(103,068,422)	(242,322,022)	(243,593,566)	(28,480,083)	(47,209,253)	(50,995,517)
经营活动产生的现金流量净额	七(12)(a) 17,483,730	23,655,683	28,809,597	15,877,977	30,509,281	31,193,167
二、投资活动产生的现金流量						
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-	3,006,176	593,686
处置固定资产和在建工程所收回的现金净额	21,741,560	-	78,000	-	-	-
投资活动现金流入小计	21,741,560	-	78,000	-	3,006,176	593,686
购建固定资产和无形资产所支付的现金	(15,979,509)	(6,048,956)	(1,260,462)	(180,980)	(396,940)	(267,340)
投资支付的现金	-	(258,435)	-	-	(258,435)	-
投资活动现金流出小计	(15,979,509)	(6,307,391)	(1,260,462)	(180,980)	(655,375)	(267,340)
投资活动产生的现金流量净额	5,762,051	(6,307,391)	(1,182,462)	(180,980)	2,350,801	326,346
三、筹资活动产生的现金流量						
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(37,300,000)	(35,010,771)	(38,500,000)	(37,300,000)	(34,500,000)	(38,500,000)
筹资活动产生的现金流量净额	(37,300,000)	(35,010,771)	(38,500,000)	(37,300,000)	(34,500,000)	(38,500,000)
四、汇率变动对现金的影响额						
	-	-	-	-	-	-
五、现金净变动额						
加：期/年初现金余额	七(12)(b) 168,215,213	185,877,692	196,750,557	134,368,955	136,008,873	142,989,360
六、期/年末现金余额						
	七(12)(b) 154,160,994	168,215,213	185,877,692	112,765,952	134,368,955	136,008,873

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨卫民

主管会计工作的负责人：杨卫民

会计机构负责人：潘海泉

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2006 年 12 月 31 日		100,000,000	7,538,523	30,130,799	38,622,499	2,814,481	179,106,302
首次执行企业会计准则	十一	-	-	(1,135,982)	1,202,453	5,669	72,140
2007 年 1 月 1 日		<u>100,000,000</u>	<u>7,538,523</u>	<u>28,994,817</u>	<u>39,824,952</u>	<u>2,820,150</u>	<u>179,178,442</u>
2007 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	39,502,295	406,110	39,908,405
利润分配							
—提取盈余公积	七(8)	-	-	4,063,796	(4,063,796)	-	-
—向投资方分配	七(9)	-	-	-	(38,500,000)	(527,542)	(39,027,542)
2007 年 12 月 31 日		<u>100,000,000</u>	<u>7,538,523</u>	<u>33,058,613</u>	<u>36,763,451</u>	<u>2,698,718</u>	<u>180,059,305</u>
2008 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	43,223,985	234,799	43,458,784
利润分配							
—提取盈余公积	七(8)	-	-	4,145,480	(4,145,480)	-	-
—向投资方分配	七(9)	-	-	-	(34,500,000)	-	(34,500,000)
2008 年 12 月 31 日		<u>100,000,000</u>	<u>7,538,523</u>	<u>37,204,093</u>	<u>41,341,956</u>	<u>2,933,517</u>	<u>189,018,089</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间增减变动额							
净利润		-	-	-	17,077,162	46,747	17,123,909
利润分配							
—提取盈余公积	七(8)	-	-	-	-	-	-
—向投资方分配	七(9)	-	-	-	(37,300,000)	-	(37,300,000)
2009 年 7 月 31 日		<u>100,000,000</u>	<u>7,538,523</u>	<u>37,204,093</u>	<u>21,119,118</u>	<u>2,980,264</u>	<u>168,841,998</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨卫民

主管会计工作的负责人: 杨卫民

会计机构负责人: 潘海泉

锦江国际酒店管理有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
公司所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2006年12月31日		100,000,000	7,538,523	29,326,966	39,426,332	176,291,821
首次执行企业会计准则		-	-	(332,149)	(2,989,344)	(3,321,493)
2007年1月1日		<u>100,000,000</u>	<u>7,538,523</u>	<u>28,994,817</u>	<u>36,436,988</u>	<u>172,970,328</u>
2007年度增减变动额						
净利润		-	-	-	40,637,961	40,637,961
利润分配						
—提取盈余公积	七(8)	-	-	4,063,796	(4,063,796)	-
—向投资方分配	七(9)	-	-	-	(38,500,000)	(38,500,000)
2007年12月31日		<u>100,000,000</u>	<u>7,538,523</u>	<u>33,058,613</u>	<u>34,511,153</u>	<u>175,108,289</u>
2008年度增减变动额						
净利润		-	-	-	41,454,801	41,454,801
利润分配						
—提取盈余公积	七(8)	-	-	4,145,480	(4,145,480)	-
—向投资方分配	七(9)	-	-	-	(34,500,000)	(34,500,000)
2008年12月31日		<u>100,000,000</u>	<u>7,538,523</u>	<u>37,204,093</u>	<u>37,320,474</u>	<u>182,063,090</u>
2009年1月1日至7月31日止七个月期间增减变动额						
净利润		-	-	-	17,239,767	17,239,767
利润分配						
—提取盈余公积	七(8)	-	-	-	-	-
—向投资方分配	七(9)	-	-	-	(37,300,000)	(37,300,000)
2009年7月31日		<u>100,000,000</u>	<u>7,538,523</u>	<u>37,204,093</u>	<u>17,260,241</u>	<u>162,002,857</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨卫民

主管会计工作的负责人: 杨卫民

会计机构负责人: 潘海泉

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

锦江国际酒店管理有限公司(“本公司”)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。本公司无固定经营期限，注册资本为人民币 1 亿元。

本公司原为锦江国际(集团)有限公司(“锦江国际”)的全资子公司。2003 年 10 月 9 日，锦江国际与上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江酒店股份”)签署资产置换协议，锦江国际将其持有的本公司 100%的股权转予锦江酒店股份。转让后，本公司成为锦江酒店股份的全资子公司。

于 2005 年 12 月 1 日，经董事会决议批准，锦江酒店股份将其持有的本公司 1%的股权转予其下属的上海闵行饭店有限公司(原上海闵行饭店)。

本公司及合并子公司(“本集团”)经批准的经营范围主要为饭店管理，办公楼、公寓、商住等公共、民用、商用物业管理及培训、咨询，销售酒店用品等。

本财务报表由本公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

根据本集团投资方锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与上海锦江国际酒店(集团)有限公司(“锦江酒店集团”)持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份及上海闵行饭店有限公司拟将其合计所持有的本公司 100%股权置出。本公司以重组为目的编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

本集团原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本集团执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本集团首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本集团按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整。追溯调整涉及的主要内容包括：

- (a) 对于持有的对子公司的长期股权投资，在母公司财务报表中进行追溯，视同该子公司自最初即采用成本法核算。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础(续)

- (b) 对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初合并所有者权益调整为按企业会计准则列报的合并所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注十一。

三 遵循企业会计准则的声明

本集团和本公司 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团和本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日以及 2009 年 7 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

- (a) 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

- (b) 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

- (c) 外币折算

外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(d) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(e) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(f))。

(f) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供服务形成的应收账款，按从购买方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

(g) 存货

存货主要为库存商品，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(g) 存货(续)

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(h) 长期股权投资

长期股权投资包括本公司对子公司的长期股权投资、本集团对合营企业、联营企业的长期股权投资以及本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 子公司

子公司是指本公司能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

(2) 合营企业和联营企业

合营企业是指本集团与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本集团对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(h) 长期股权投资(续)

(2) 合营企业和联营企业(续)

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(3) 其他长期股权投资

其他本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

(i) 固定资产

固定资产包括办公设备及运输工具。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠地计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(i) 固定资产(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
办公设备	5-8 年	5-10%	11.25%-19%
运输工具	5-10 年	5-10%	9%-19%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每个年度末进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(j) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(k) 无形资产

无形资产系电脑软件，以实际成本计量。

(1) 电脑软件

电脑软件按预计使用年限平均摊销。

(2) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每个年度末进行复核并作适当调整。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(l) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(m) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(n) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(o) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(p) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(1) 酒店管理费

酒店管理费收入于服务已提供且取得收取管理费的权利时确认。

(2) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并且不再对该商品实施继续管理和控制，与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入和成本能够可靠计量时确认销售收入的实现。

(3) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

(q) 经营租赁

与资产所有权有关的全部风险和报酬并未转移至承租方的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(r) 利润分配

董事会批准的现金股利于批准的当期确认为负债。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(s) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

(t) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

(u) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

应收款项减值

本集团管理层及时判断应收款项的可收回程度，以此来估计应收款项减值准备。如发生任何事件或情况变动，显示本集团未必可追回有关余额，则会为应收款项计提准备，并需要使用估计。若预期数字与原来估计数不同，有关差额则会影响应收款项的账面价值，以及在估计变动期间的减值费用。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	适用期间	税率	税基
企业所得税	2007 年度	15%或 33%	应纳税所得额
	2008 年度	18%或 25%	应纳税所得额
	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	20%或 25%	应纳税所得额
增值税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	17%或 13%	按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	5%	应纳税营业额

本公司原适用的企业所得税税率为 15%。全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行，企业所得税的基准税率调整为 25%。本公司及子公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日起进行相应调整。

本公司注册于上海市浦东新区。自新所得税法实施后，符合条件的企业所适用的企业所得税率将在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内逐步过渡到 25%。本公司 2007 年度按应纳税所得额的 15%缴纳企业所得税，2008 年度按应纳税所得额的 18%缴纳企业所得税，2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间按应纳税所得额的 20%缴纳企业所得税。

本公司下属子公司 2007 年度按应纳税所得额的 33%缴纳企业所得税，2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间按应纳税所得额的 25%缴纳企业所得税。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 子公司

非同一控制下的企业合并及其他方式取得的子公司：

	注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质及 经营范围	本公司合计 持股比例	本公司合计 表决权比例
上海锦江国际酒店 物品有限公司	上海市广东路 51 号	3,000	销售酒店设备用品，酒 类批发，食品等	85%	85%
锦江(北方)管理有 限公司	北京市朝阳区新 源南路 2 号	20,000	饭店管理，物业管理及 人员培训等	95%	95%
云南锦江国际管理 有限公司	昆明市北京路 98 号锦江大酒店内	1,000	酒店、办公楼、公寓的 经营管理服务(不含房 地产的开发、经营)	95%	95%

七 合并财务报表主要项目附注

(1) 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	64,069	39,462	20,917
银行存款	50,590,402	51,991,629	62,365,812
其他金融机构存款(注)	103,506,523	116,184,122	123,490,963
	<u>154,160,994</u>	<u>168,215,213</u>	<u>185,877,692</u>

注：其他金融机构存款系存入锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融
机构，“财务公司”)的款项(附注九(3)(e))。

(2) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	20,293,721	21,233,456	26,913,500
减：坏账准备	(424,240)	(424,240)	(424,240)
	<u>19,869,481</u>	<u>20,809,216</u>	<u>26,489,260</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	17,855,352	88.0%	-	18,875,405	88.9%	-	26,043,553	96.7%	(259,995)
一到二年	1,346,510	6.6%	-	1,893,685	8.9%	(259,995)	763,533	2.8%	(66,266)
二到三年	880,397	4.4%	(259,995)	366,387	1.7%	(66,266)	10,544	0.1%	(2,109)
三年以上	211,462	1.0%	(164,245)	97,979	0.5%	(97,979)	95,870	0.4%	(95,870)
	<u>20,293,721</u>	<u>100%</u>	<u>(424,240)</u>	<u>21,233,456</u>	<u>100%</u>	<u>(424,240)</u>	<u>26,913,500</u>	<u>100%</u>	<u>(424,240)</u>

应收账款按类别分析如下：

	2009 年 7 月 31 日				2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额不重大但 组合风险较大	9,396,315	46.3%	(309,718)	3.3%	7,435,794	35.0%	(309,718)	4.2%	6,818,886	25.3%	(309,718)	4.5%
其他	10,897,406	53.7%	(114,522)	1.1%	13,797,662	65.0%	(114,522)	0.8%	20,094,614	74.7%	(114,522)	0.6%
	<u>20,293,721</u>	<u>100%</u>	<u>(424,240)</u>	<u>2.1%</u>	<u>21,233,456</u>	<u>100%</u>	<u>(424,240)</u>	<u>2.0%</u>	<u>26,913,500</u>	<u>100%</u>	<u>(424,240)</u>	<u>1.6%</u>

注：于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2007 年 12 月 31 日，单项金额不重大但组合风险较大的应收账款系本集团应收非关联方酒店的管理费。

(b) 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款	5,313,240	7,774,832	4,567,675
减：坏账准备	-	-	-
	<u>5,313,240</u>	<u>7,774,832</u>	<u>4,567,675</u>

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	2,882,707	54.2%	-	6,874,918	88.4%	-	3,317,159	72.6%	-
一到二年	2,246,006	42.3%	-	485,290	6.3%	-	964,424	21.1%	-
二到三年	184,527	3.5%	-	414,624	5.3%	-	286,092	6.3%	-
	<u>5,313,240</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>7,774,832</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>4,567,675</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

其他应收款按类别分析如下：

	2009 年 7 月 31 日				2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账准备	计提 比例
单项金额重大	-	-	-	0%	3,220,000	41.4%	-	0%	-	-	-	0%
其他	5,313,240	100%	-	0%	4,554,832	58.6%	-	0%	4,567,675	100%	-	0%
	<u>5,313,240</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>0%</u>	<u>7,774,832</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>0%</u>	<u>4,567,675</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>0%</u>

注：于 2008 年 12 月 31 日，单项金额重大的其他应收款系本集团预付北京中船宾馆酒店改造工程押金，该款项已于 2009 年收回。

(3) 长期股权投资

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
合营企业(a)	235,310	258,544	-
联营企业(b)	662,949	745,717	717,200
其他长期股权投资(c)	16,185,710	16,185,710	16,185,710
	<u>17,083,969</u>	<u>17,189,971</u>	<u>16,902,910</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
上海锦江费尔蒙酒店管理有限公司(“锦江费尔蒙”)	上海市黄浦区南京东路 66 号 3 楼 C 室	为饭店的经营提供现场管理服务	50 万美元	50%	50%

	2009 年 7 月 31 日		2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间		2008 年 12 月 31 日		2008 年度	
	资产总额	负债总额	营业收入	净亏损	资产总额	负债总额	营业收入	净利润
锦江费尔蒙	470,621	-	-	(46,467)	517,161	73	-	218

对合营企业投资列示如下：

	投资成本	2007 年 12 月 31 日	新增投资	按权益法 调整的净损益	2008 年 12 月 31 日	新增投资	按权益法 调整的净损益	2009 年 7 月 31 日
锦江费尔蒙	258,435	-	258,435	109	258,544	-	(23,234)	235,310

锦江费尔蒙于 2008 年由本集团与加拿大费尔蒙酒店公司(Fairmont Hotels Inc.)共同注册成立，注册资本为 500,000 美元。截至 2009 年 7 月 31 日止，双方各出资 37,500 美元，占各自认缴注册资本的 15%(附注十(3))。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
北京锦江国际旅行社有限公司	北京市东城区朝阳门内大街 188 号 D 座 701 室	旅游业务、信息咨询、代理险种、代售机票、火车票等	人民币 400 万元	20%	20%

	2009 年 7 月 31 日		2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止七个月期间		2008 年 12 月 31 日		2008 年度		2007 年 12 月 31 日		2007 年度	
	资产总额	负债总额	营业收入	净亏损	资产总额	负债总额	营业收入	净利润	资产总额	负债总额	营业收入	净利润
北京锦江国际旅行社有限公司	6,741,181	3,426,437	22,422,181	(413,842)	10,497,204	6,768,618	67,988,975	142,586	11,478,757	7,892,757	62,093,522	330,156

对联营企业投资列示如下：

	投资成本	2007 年 1 月 1 日	追加投资 /(减少投资)	按权益法 调整的净损益	2007 年 12 月 31 日	追加投资 /(减少投资)	按权益法 调整的净损益	2008 年 12 月 31 日	追加投资 /(减少投资)	按权益法 调整的净损益	2009 年 7 月 31 日
北京锦江国际旅行社有限公司	800,000	651,169	-	66,031	717,200	-	28,517	745,717	-	(82,768)	662,949

锦江国际酒店管理有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(c) 其他长期股权投资

2007年12月31日、2008年12月31日
及2009年7月31日

上海锦江国际酒店集团(香港)有限公司	2,516,710
上海锦江国际餐饮投资管理有限公司	13,669,000
	<u>16,185,710</u>

(4) 固定资产

	办公设备	运输工具	合计
原价			
2007年1月1日	1,815,738	3,580,507	5,396,245
本年增加	415,235	845,227	1,260,462
本年减少	-	(336,700)	(336,700)
2007年12月31日	<u>2,230,973</u>	<u>4,089,034</u>	<u>6,320,007</u>
本年增加	432,900	-	432,900
本年减少	(66,731)	-	(66,731)
2008年12月31日	<u>2,597,142</u>	<u>4,089,034</u>	<u>6,686,176</u>
本期增加	219,080	-	219,080
本期减少	(90,074)	-	(90,074)
2009年7月31日	<u>2,726,148</u>	<u>4,089,034</u>	<u>6,815,182</u>
累计折旧			
2007年1月1日	(1,149,752)	(1,300,378)	(2,450,130)
本年计提	(230,759)	(358,103)	(588,862)
本年减少	-	319,865	319,865
2007年12月31日	<u>(1,380,511)</u>	<u>(1,338,616)</u>	<u>(2,719,127)</u>
本年计提	(335,917)	(431,268)	(767,185)
本年减少	65,087	-	65,087
2008年12月31日	<u>(1,651,341)</u>	<u>(1,769,884)</u>	<u>(3,421,225)</u>
本期计提	(222,382)	(236,543)	(458,925)
本期减少	90,074	-	90,074
2009年7月31日	<u>(1,783,649)</u>	<u>(2,006,427)</u>	<u>(3,790,076)</u>
净额			
2009年7月31日	<u>942,499</u>	<u>2,082,607</u>	<u>3,025,106</u>
2008年12月31日	<u>945,801</u>	<u>2,319,150</u>	<u>3,264,951</u>
2007年12月31日	<u>850,462</u>	<u>2,750,418</u>	<u>3,600,880</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(5) 在建工程

中船宾馆改造项目

2007年1月1日及2007年12月31日	-
本年增加	5,582,116
本年减少	-
2008年12月31日	<u>5,582,116</u>
本期增加	15,745,929
本期减少	<u>(21,328,045)</u>
2009年7月31日	<u>-</u>

(6) 应付职工薪酬

	2007年 1月1日	本年增加	本年减少	2007年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	4,438,566	22,529,449	(21,151,165)	5,816,850
职工福利费	5,268,879	569,103	(951,806)	4,886,176
社会保险费	1,636,615	3,112,390	(3,407,001)	1,342,004
住房公积金	331,900	750,127	(577,557)	504,470
工会经费和职工 教育经费	1,213,609	358,674	(40,955)	1,531,328
	<u>12,889,569</u>	<u>27,319,743</u>	<u>(26,128,484)</u>	<u>14,080,828</u>
	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	5,816,850	18,552,228	(17,809,573)	6,559,505
职工福利费	4,886,176	580,062	(5,466,238)	-
社会保险费	1,342,004	2,966,138	(1,591,579)	2,716,563
住房公积金	504,470	732,246	(915,288)	321,428
工会经费和职工 教育经费	1,531,328	265,073	(869,333)	927,068
	<u>14,080,828</u>	<u>23,095,747</u>	<u>(26,652,011)</u>	<u>10,524,564</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(6) 应付职工薪酬(续)

	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 7 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	6,559,505	11,044,355	(12,560,302)	5,043,558
职工福利费	-	338,370	(338,370)	-
社会保险费	2,716,563	2,186,815	(2,722,871)	2,180,507
住房公积金	321,428	546,374	(532,346)	335,456
工会经费和职工 教育经费	927,068	116,621	(54,736)	988,953
	<u>10,524,564</u>	<u>14,232,535</u>	<u>(16,208,625)</u>	<u>8,548,474</u>

(7) 应交税费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交营业税	1,422,903	302,385	421,620
(可抵扣)/应交增值税	(913,461)	(1,099,550)	551,091
应交企业所得税	785,113	3,627,217	4,675,216
应交城市维护建设税	99,603	21,167	67,886
应交个人所得税	807,130	789,325	882,431
	<u>2,201,288</u>	<u>3,640,544</u>	<u>6,598,244</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(8) 盈余公积

	法定盈余公积金	任意盈余公积	合计
2007 年 1 月 1 日	27,421,026	1,573,791	28,994,817
本年提取	4,063,796	-	4,063,796
2007 年 12 月 31 日	31,484,822	1,573,791	33,058,613
本年提取	4,145,480	-	4,145,480
2008 年 12 月 31 日	35,630,302	1,573,791	37,204,093
本期提取	-	-	-
2009 年 7 月 31 日	35,630,302	1,573,791	37,204,093

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。

本公司 2007 年按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金人民币 4,063,796 元，2008 年按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金人民币 4,145,480 元，2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间尚未提取法定盈余公积金。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会决定。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间均未提取任意盈余公积金。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(9) 未分配利润及利润分配

于 2009 年 7 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积金余额人民币 1,144,435 元，子公司本期未计提盈余公积。

于 2008 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积金余额人民币 1,144,435 元，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积人民币 172,063 元。

2007 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积金余额人民币 972,372 元，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积人民币 168,539 元。

根据本公司 2009 年 5 月 20 日董事会决议，向投资方分配 2008 年度利润人民币 37,300,000 元。

根据本公司 2008 年 5 月 30 日董事会的决议，向投资方分配 2007 年度利润人民币 34,500,000 元。

根据本公司 2007 年 6 月 15 日董事会的决议，向投资方分配 2006 年以及以前年度利润人民币 38,500,000 元。

(10) 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
主营业务收入	99,253,071	236,668,122	248,904,173
其他业务收入	785,865	605,330	1,199,422
	<u>100,038,936</u>	<u>237,273,452</u>	<u>250,103,595</u>

营业收入和营业成本

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止七个月期间		2008 年度		2007 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
酒店管理业务	44,028,597	(2,132,419)	90,076,253	(3,114,208)	90,573,429	(2,438,502)
物品供应业务	55,224,474	(52,889,106)	146,591,869	(139,823,120)	158,330,744	(150,563,651)
其他	785,865	-	605,330	(87,324)	1,199,422	(359,122)
	<u>100,038,936</u>	<u>(55,021,525)</u>	<u>237,273,452</u>	<u>(143,024,652)</u>	<u>250,103,595</u>	<u>(153,361,275)</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(11) 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	3,996,732	9,806,742	10,528,234
递延所得税	-	-	(33,920)
	<u>3,996,732</u>	<u>9,806,742</u>	<u>10,494,314</u>

将列示于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利润总额	21,120,641	53,265,526	50,402,719
适用税率	20%	18%	15%
按适用税率计算的所得税费用	4,224,128	9,587,795	7,560,408
新所得税法的颁布对已确认的 递延所得税余额的影响	-	-	(5,453)
非应纳税收入	(474,315)	(5,153)	(9,905)
因下属子公司适用不同税率造 成的差异	22,549	182,985	793,914
上年度所得税汇算清缴补缴税	169,107	-	-
当期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	51,864	-	-
不得扣除的成本、费用和损失	3,399	41,115	2,155,350
所得税费用	<u>3,996,732</u>	<u>9,806,742</u>	<u>10,494,314</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

(12) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	17,123,909	43,458,784	39,908,405
加：资产减值准备损失	-	-	80,732
固定资产折旧	458,925	767,185	588,862
无形资产摊销	5,168	3,394	-
长期待摊费用摊销	-	63,000	84,000
处置固定资产的(收益) /损失	(413,515)	1,644	(61,165)
投资损失/(收益)	106,002	(28,626)	(66,031)
递延所得税的增加	-	-	(33,920)
存货的(增加)/减少	(157,819)	(21,968)	10,957
经营性应收项目的减少 /(增加)	5,436,030	(302,823)	(7,080,331)
经营性应付项目的减少	(5,074,970)	(20,284,907)	(4,621,912)
经营活动产生的现金流量净额	<u>17,483,730</u>	<u>23,655,683</u>	<u>28,809,597</u>

(b) 现金净变动情况

现金的期/年末余额	154,160,994	168,215,213	185,877,692
减：现金的期/年末初余额	<u>(168,215,213)</u>	<u>(185,877,692)</u>	<u>(196,750,557)</u>
现金净减少额	<u>(14,054,219)</u>	<u>(17,662,479)</u>	<u>(10,872,865)</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部报告

(a) 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间及 2009 年 7 月 31 日分部信息

	酒店管理	物品供应	合计
营业收入	44,028,597	56,010,339	100,038,936
营业费用	(28,032,146)	(55,682,664)	(83,714,810)
分部业绩	<u>15,996,451</u>	<u>327,675</u>	<u>16,324,126</u>
对联营企业和合营企业的投资损失	(106,002)	-	(106,002)
利息收入-净额			<u>2,011,423</u>
营业利润			<u>18,229,547</u>
分部资产	175,978,707	23,764,338	199,743,045
对联营企业和合营企业的投资	898,259	-	898,259
资产总额			<u>200,641,304</u>
分部负债	15,840,954	15,958,352	31,799,306
负债总额			<u>31,799,306</u>
折旧和摊销费用	354,296	109,797	464,093
资本性支出	<u>17,257,070</u>	<u>-</u>	<u>17,257,070</u>

(b) 2008 年度及 2008 年 12 月 31 日分部信息

	酒店管理	物品供应	合计
营业收入	90,076,253	147,197,199	237,273,452
营业费用	(44,500,423)	(145,892,632)	(190,393,055)
分部业绩	<u>45,575,830</u>	<u>1,304,567</u>	<u>46,880,397</u>
对联营企业和合营企业的投资收益	28,626	-	28,626
利息收入-净额			<u>6,354,647</u>
营业利润			<u>53,263,670</u>
分部资产	197,914,206	27,054,862	224,969,068
对联营企业和合营企业的投资	1,004,261	-	1,004,261
资产总额			<u>225,973,329</u>
分部负债	17,411,794	19,543,446	36,955,240
负债总额			<u>36,955,240</u>
折旧和摊销费用	550,789	282,790	833,579
资本性支出	<u>6,048,956</u>	<u>-</u>	<u>6,048,956</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部报告(续)

(c) 2007 年度及 2007 年 12 月 31 日分部信息

	酒店管理	物品供应	合计
营业收入	90,573,429	159,530,166	250,103,595
营业费用	(45,620,118)	(156,807,145)	(202,427,263)
分部业绩	<u>44,953,311</u>	<u>2,723,021</u>	<u>47,676,332</u>
对联营企业和合营企业的投资收益	66,031	-	66,031
利息收入- 净额			3,354,632
其他项目			(755,471)
营业利润			<u>50,341,524</u>
分部资产	194,364,789	42,899,767	237,264,556
对联营企业和合营企业的投资	717,200	-	717,200
资产总额			<u>237,981,756</u>
分部负债	24,294,537	33,627,914	57,922,451
负债总额			<u>57,922,451</u>
折旧和摊销费用	383,628	289,234	672,862
资产减值损失	80,732	-	80,732
资本性支出	1,001,533	258,929	1,260,462

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

关联方名称	注册地	业务性质
锦江酒店股份	上海市	宾馆餐饮、旅游、国内贸易、 物业管理及商务咨询等

锦江酒店集团为锦江酒店股份的母公司。

锦江国际为本集团的最终控股公司。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	603,240,740	603,240,740	603,240,740

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2009 年 7 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
锦江酒店股份	100%	100%	100%	100%	100%	100%

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本集团的关系
上海东锦江大酒店有限公司(“东锦江”) 上海锦江物业管理公司 财务公司	锦江国际下属合营企业 锦江国际下属子公司 锦江酒店集团下属子公司
关联方名称	与本集团的关系
锦江酒店集团及下属酒店服务类企业	锦江酒店集团及锦江酒店股份下属子公司、合营企业及联营企业
(a) 锦江之星旅馆有限公司	
(b) 上海锦江国际旅馆投资有限公司	
(c) 上海锦江饭店有限公司	
(d) 上海和平饭店有限公司	
(e) 上海国际饭店有限公司	
(f) 上海龙柏饭店有限公司	
(g) 上海锦江金门大酒店有限公司	
(h) 上海锦江达华宾馆有限公司	
(i) 上海锦江青年会宾馆有限公司	
(j) 上海银河宾馆有限公司	
(k) 上海市上海宾馆有限公司	
(l) 上海金沙江大酒店有限公司	
(m) 上海新苑宾馆	
(n) 上海华亭宾馆有限公司	
(o) 上海虹桥宾馆有限公司	
(p) 上海南华亭酒店有限公司	
(q) 上海白玉兰宾馆有限公司	
(r) 上海新亚广场长城酒店有限公司	
(s) 上海建国宾馆有限公司	
(t) 武汉锦江国际大酒店有限公司	
(u) 上海锦江汤臣大酒店有限公司	
(v) 北京昆仑饭店有限公司	
(w) 上海闵行饭店有限公司	
(x) 江苏锦江南京饭店有限公司	
(y) 无锡锦江大酒店有限公司	

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 重大关联交易

(a) 酒店管理服务

本集团根据经营管理的酒店的经营业绩，按照一定比例收取管理费。管理费的定价由交易各方根据具体情况协商确定，期/年末重大应收关联方余额及本期/年交易额列示如下：

(i) 应收酒店管理费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业	2,890,713	2,665,308	3,590,301

(ii) 酒店管理费收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
向锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业收取酒店管理费	18,590,168	46,780,637	51,491,179

(b) 销售酒店用品

本集团向关联方销售酒店用品的价格由交易各方根据具体情况协商确定。期/年末重大应收关联方余额及本年交易额列示如下：

(i) 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收东锦江、锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业	5,895,385	9,059,862	14,396,940

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 重大关联交易(续)

(b) 销售酒店用品(续)

(ii) 销售酒店用品

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
向东锦江、锦江酒店集团及其 下属酒店服务类企业销售 酒店用品	38,081,685	110,707,635	133,215,657

(c) 房屋租赁支出

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江国际	977,802	838,116	-
上海锦江物业管理公司	-	285,768	571,536
	977,802	1,123,884	571,536

(d) 出售长期资产

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江酒店集团	21,328,045	-	-

注：锦江(北方)管理有限公司将其对北京中船宾馆部分营业设施所投入的在建改造工程(不包括土地使用权)转让给锦江酒店集团，转让价格以上述在建工程项目资产的评估价值人民币 23,019,121 元为基础确定，评估基准日为 2009 年 5 月 31 日。

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 重大关联交易(续)

(e) 期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	103,506,523	116,184,122	123,490,963

本集团将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入的存款资金	102,933,692	263,943,819	216,822,034

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 0.36% - 4.41%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 0.36%-4.41%。

2007 年度，上述存入资金的年利率为 0.72%-3.87%。

十 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	-	5,454,317	-

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项(续)

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金汇总如下：

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年以内	1,930,946	1,038,116	200,000
一到二年	281,000	200,000	200,000
二到三年	216,667	200,000	200,000
三年以上	-	133,666	333,666
	<u>2,428,613</u>	<u>1,571,782</u>	<u>933,666</u>

(3) 对外投资承诺事项

根据本公司于 2007 年 4 月 16 日与加拿大费尔蒙酒店公司签署的合资经营锦江费尔蒙的合同，约定本公司出资 250,000 美金，占锦江费尔蒙注册资本的 50%。截至 2009 年 7 月 31 日止，本公司已经支付 37,500 美元，并承诺于 2009 年投资剩余的 212,500 美元。

十一 首次执行企业会计准则

本集团于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则。在编制本财务报表时，本集团按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核，对上述 2007 年 1 月 1 日的本集团所有者权益作出如下修正：

2006 年 12 月 31 日按原会计准则和制度列报的合并所有者权益	179,106,302
所得税	
其中：递延所得税资产	<u>72,140</u>
2007 年 1 月 1 日按企业会计准则列报的合并所有者权益	<u>179,178,442</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 扣除非经常性损益后的净利润

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	17,123,909	43,458,784	39,908,405
加/(减): 处置非流动资产(收益)/ 损失	(413,515)	1,644	(61,165)
其他营业外收支净额	(2,477,579)	(3,500)	80,702
所得税率变动影响	-	-	(5,453)
非经常性损益的所得税 影响数	578,219	334	(2,931)
扣除非经常性损益后的 净利润	<u>14,811,034</u>	<u>43,457,262</u>	<u>39,919,558</u>
其中: 归属于母公司所有者	14,787,416	43,222,478	39,513,282
归属于少数股东	<u>23,618</u>	<u>234,784</u>	<u>406,276</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

十三 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	12,860,396	14,252,543	11,412,368
减: 坏账准备	(309,718)	(309,718)	(309,718)
	<u>12,550,678</u>	<u>13,942,825</u>	<u>11,102,650</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下:

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	11,335,041	88.1%	-	13,434,363	94.3%	-	10,708,835	93.8%	(245,452)
一到二年	980,378	7.6%	-	530,426	3.7%	(245,452)	703,533	6.2%	(64,266)
二到三年	469,385	3.7%	(245,452)	287,754	2.0%	(64,266)	-	0.0%	-
三年以上	75,592	0.6%	(64,266)	-	0.0%	-	-	0.0%	-
	<u>12,860,396</u>	<u>100.0%</u>	<u>(309,718)</u>	<u>14,252,543</u>	<u>100.0%</u>	<u>(309,718)</u>	<u>11,412,368</u>	<u>100.0%</u>	<u>(309,718)</u>

锦江国际酒店管理有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
子公司(a)	23,117,016	23,117,016	23,117,016
合营企业	235,310	258,544	-
其他	16,185,710	16,185,710	16,185,710
	<u>39,538,036</u>	<u>39,561,270</u>	<u>39,302,726</u>

(a) 子公司

2007 年 12 月 31 日、
 2008 年 12 月 31 日
 及 2009 年 7 月 31 日

初始投资成本

上海锦江国际酒店物品有限公司	2,550,000
锦江(北方)管理有限公司	19,747,000
云南锦江国际管理有限公司	820,016
	<u>23,117,016</u>

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22161 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海海仑宾馆有限公司(以下简称“海仑宾馆”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是海仑宾馆管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述海仑宾馆财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了海仑宾馆2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张 颖

上海海仑宾馆有限公司

资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六	37,830,740	41,938,781	28,638,353
应收票据		7,945	22,762	114,692
应收账款	七	4,174,238	4,882,585	6,712,072
预付款项		734,231	422,254	83,843
其他应收款	八	2,665,152	2,196,849	2,589,402
存货	九	2,174,411	2,250,666	1,567,906
流动资产合计		47,586,717	51,713,897	39,706,268
非流动资产				
固定资产	十	71,750,040	81,236,957	98,232,639
无形资产	十一	16,597,581	16,867,147	17,329,261
长期待摊费用		3,640,719	3,976,048	4,550,898
非流动资产合计		91,988,340	102,080,152	120,112,798
资产总计		139,575,057	153,794,049	159,819,066
负债及所有者权益				
流动负债				
短期借款	十二	-	5,500,000	11,000,000
应付账款		7,348,473	8,818,836	9,642,645
预收款项		3,121,991	3,413,806	2,629,363
应付职工薪酬	十三	13,131,654	16,413,269	14,958,813
应交税费	十四	1,628,523	4,371,504	6,938,700
应付股利		21,100,000	-	-
其他应付款		6,784,202	8,106,814	10,317,184
流动负债合计		53,114,843	46,624,229	55,486,705
负债合计		53,114,843	46,624,229	55,486,705
所有者权益				
实收资本		62,626,376	62,626,376	62,626,376
盈余公积	十五	19,223,038	19,223,038	16,410,292
未分配利润		4,610,800	25,320,406	25,295,693
所有者权益合计		86,460,214	107,169,820	104,332,361
负债及所有者权益总计		139,575,057	153,794,049	159,819,066

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 恽政

主管会计工作的负责人: 耿雄庭

会计机构负责人: 王夏芳

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
营业收入	十七	77,332,768	175,926,538	183,033,911
减：营业成本		(10,057,805)	(20,812,753)	(20,514,392)
营业税金及附加		(3,890,532)	(8,825,003)	(9,169,266)
销售费用		(40,163,375)	(74,411,093)	(72,901,182)
管理费用		(17,182,653)	(33,674,680)	(37,095,677)
财务收入/(费用)-净额	十八	107,032	(463,372)	(1,381,509)
营业利润		6,145,435	37,739,637	41,971,885
加：营业外收入		1,757	3,040	62,998
减：营业外支出		-	(206,104)	(85,244)
其中：非流动资产处置损失		-	(206,104)	(85,244)
利润总额		6,147,192	37,536,573	41,949,639
减：所得税费用	十九	(1,536,798)	(9,409,114)	(13,843,381)
净利润		4,610,394	28,127,459	28,106,258
其他综合收益		-	-	-
综合收益总额		4,610,394	28,127,459	28,106,258

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 恽政

主管会计工作的负责人: 耿雄庭

会计机构负责人: 王夏芳

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		73,127,846	170,796,008	173,445,464
收到的其他与经营活动有关的现金		4,322,695	8,425,143	7,483,506
经营活动现金流入小计		<u>77,450,541</u>	<u>179,221,151</u>	<u>180,928,970</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(24,219,406)	(54,514,138)	(47,610,718)
支付给职工以及为职工支付的现金		(30,909,925)	(42,237,116)	(41,479,417)
支付的各项税费		(9,600,047)	(23,579,725)	(21,261,815)
支付的其他与经营活动有关的现金		(5,770,927)	(13,373,300)	(13,175,936)
经营活动现金流出小计		<u>(70,500,305)</u>	<u>(133,704,279)</u>	<u>(123,527,886)</u>
经营活动产生的现金流量净额	二十(1)	<u>6,950,236</u>	<u>45,516,872</u>	<u>57,401,084</u>
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产所收回的现金净额		4,750	5,092	94,352
购建固定资产所支付的现金		(1,307,436)	(798,085)	(9,825,999)
投资活动产生的现金流量净额		<u>(1,302,686)</u>	<u>(792,993)</u>	<u>(9,731,647)</u>
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款所收到的现金		-	11,000,000	23,000,000
筹资活动现金流入小计		<u>-</u>	<u>11,000,000</u>	<u>23,000,000</u>
偿还债务所支付的现金		(5,500,000)	(16,500,000)	(41,000,000)
分配利润或偿付利息所支付的现金		(4,255,591)	(25,923,451)	(21,529,770)
筹资活动现金流出小计		<u>(9,755,591)</u>	<u>(42,423,451)</u>	<u>(62,529,770)</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(9,755,591)</u>	<u>(31,423,451)</u>	<u>(39,529,770)</u>
四、汇率变动对现金的影响额				
		-	-	-
五、现金净变动额				
加：期/年初现金余额	二十(2)	(4,108,041)	13,300,428	8,139,667
六、期/年末现金余额				
	二十(2)	<u>41,938,781</u>	<u>28,638,353</u>	<u>20,498,686</u>
	二十(2)	<u>37,830,740</u>	<u>41,938,781</u>	<u>28,638,353</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 恽政

主管会计工作的负责人: 耿雄庭

会计机构负责人: 王夏芳

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日		62,626,376	13,599,666	20,130,061	96,356,103
首次执行企业会计准则	二十二	-	-	-	-
2007 年 1 月 1 日		<u>62,626,376</u>	<u>13,599,666</u>	<u>20,130,061</u>	<u>96,356,103</u>
2007 年度增减变动额					
净利润		-	-	28,106,258	28,106,258
利润分配					
—提取盈余公积	十五	-	2,810,626	(2,810,626)	-
—对投资方分配	十六	-	-	(20,130,000)	(20,130,000)
2007 年 12 月 31 日		<u>62,626,376</u>	<u>16,410,292</u>	<u>25,295,693</u>	<u>104,332,361</u>
2008 年度增减变动额					
净利润		-	-	28,127,459	28,127,459
利润分配					
—提取盈余公积	十五	-	2,812,746	(2,812,746)	-
—对投资方分配	十六	-	-	(25,290,000)	(25,290,000)
2008 年 12 月 31 日		<u>62,626,376</u>	<u>19,223,038</u>	<u>25,320,406</u>	<u>107,169,820</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止 七个月期间增减变动额					
净利润		-	-	4,610,394	4,610,394
利润分配					
—对投资方分配	十六	-	-	(25,320,000)	(25,320,000)
2009 年 7 月 31 日		<u>62,626,376</u>	<u>19,223,038</u>	<u>4,610,800</u>	<u>86,460,214</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 恽政

主管会计工作的负责人: 耿雄庭

会计机构负责人: 王夏芳

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

上海海仑宾馆有限公司(以下简称“本公司”)是一家于 1985 年 11 月 22 日在中华人民共和国上海市成立的有限责任公司。

截至 2009 年 7 月 31 日，本公司的投资方为上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江酒店股份”)和上海国际集团投资管理有限公司，双方投资比例分别为 66.67%和 33.33%。本公司经批准的经营期限至 2025 年 11 月 22 日止，本公司注册资本为人民币 62,626,376 元。

本公司委托雅高亚洲太平洋集团香港有限公司进行管理，主要从事宾馆业务、附设商场及为宾馆服务的车队等服务业务。

本财务报表由本公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

根据本公司投资方锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与锦江酒店集团持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份拟将所持有的本公司 66.67%股权置出。本公司以重组为目的编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

本公司原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本公司首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本公司按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整。追溯调整涉及的主要内容包括：

对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础(续)

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注二十二。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(3) 外币折算

外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(4) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(6))。

(6) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

(7) 存货

存货包括原材料、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品与包装物采用一次转销法进行摊销。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 存货(续)

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(8) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、家具及电子设备、运输工具以及固定资产装修等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-23 年	10%	3.9% -4.5%
机器设备	3-20 年	5% -10%	4.5% -31.7%
家具及电子设备	5 年	5% -10%	18% -19%
运输工具	5-10 年	5% -10%	9% -19%
固定资产装修	5 年	0%	20%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(10) 无形资产

无形资产系土地使用权，以实际成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(11) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(12) 长期资产减值

固定资产、在建工程及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(13) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(14) 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

(15) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(16) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异) 计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损) 的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(17) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 提供酒店服务

营业收入于酒店服务已提供且取得收取服务费的权利时确认。

(b) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(18) 营业成本及费用

本公司营业成本主要包括酒店经营食品成本。人工成本，折旧与摊销费用，能源燃料费等均在销售和管理费用中分别列示。

(19) 经营租赁

与资产所有权有关的全部风险和报酬并未转移至承租方的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(20) 利润分配

董事会批准的现金股利于批准的当期确认为负债。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(21) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本公司主要业务为酒店营运，且所有业务均在中国境内发生。而本公司在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

(22) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本公司管理层将对其进行调整。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	期间	税率	税基
企业所得税	2007 年度	33%	应纳税所得额
	2008 年度、2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	25%	应纳税所得额
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	5 %	应纳税营业额

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行。本公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日从 33%调整为 25%。

六 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	75,995	64,038	57,213
银行存款	27,203,764	33,837,911	22,811,026
其他金融机构存款(注)	10,550,981	8,036,832	5,770,114
	<u>37,830,740</u>	<u>41,938,781</u>	<u>28,638,353</u>

注：其他金融机构存款系存于锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融机构，“财务公司”)的款项(附注二十一(4)(a))。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	4,174,238	4,882,585	6,712,072
减：坏账准备	-	-	-
	<u>4,174,238</u>	<u>4,882,585</u>	<u>6,712,072</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	<u>4,174,238</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>4,882,585</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>6,712,072</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

应收账款按类别分析如下：

	2009 年 7 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大	1,651,612	40%	-	0%
其他	2,522,626	60%	-	0%
	<u>4,174,238</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>0%</u>

	2008 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大	1,623,058	33%	-	0%
其他	3,259,527	67%	-	0%
	<u>4,882,585</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>0%</u>

	2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大	2,798,002	42%	-	0%
其他	3,914,070	58%	-	0%
	<u>6,712,072</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>0%</u>

于 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，单项金额重大的应收账款系本公司应收法国航空公司上海办事处的房款。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收账款	2,665,152	2,196,849	2,589,402
减：坏账准备	-	-	-
	<u>2,665,152</u>	<u>2,196,849</u>	<u>2,589,402</u>

其他应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	2,165,152	81%	-	1,696,849	77%	-	2,089,402	81%	-
一年以上	500,000	19%	-	500,000	23%	-	500,000	19%	-
	<u>2,665,152</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>2,196,849</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>2,589,402</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的其他应收款。

九 存货

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
成本			
原材料	1,060,561	1,144,349	928,281
库存商品	94,353	89,891	73,114
周转材料	1,019,497	1,016,426	566,511
	<u>2,174,411</u>	<u>2,250,666</u>	<u>1,567,906</u>
减：存货跌价准备	-	-	-
	<u>2,174,411</u>	<u>2,250,666</u>	<u>1,567,906</u>

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 固定资产

	房屋及建筑物 (注(a))	机器设备	家具及 电子设备	运输工具	固定资 产装修	其他 (注(b))	合计
原价							
2007 年 1 月 1 日	115,170,776	58,809,850	6,257,647	5,641,141	49,408,535	33,235,437	268,523,386
在建工程转入	-	208,560	-	-	4,788,005	-	4,996,565
本年增加	-	584,796	1,737,510	387,672	-	-	2,709,978
本年减少	-	(430,963)	(219,220)	(557,194)	(3,238,501)	-	(4,445,878)
2007 年 12 月 31 日	115,170,776	59,172,243	7,775,937	5,471,619	50,958,039	33,235,437	271,784,051
本年增加	-	534,700	105,250	-	-	-	639,950
本年减少	-	(353,090)	(372,828)	(1,369,486)	-	-	(2,095,404)
2008 年 12 月 31 日	115,170,776	59,353,853	7,508,359	4,102,133	50,958,039	33,235,437	270,328,597
本期增加	-	623,778	18,257	-	-	-	642,035
本期减少	-	-	(29,930)	-	-	-	(29,930)
2009 年 7 月 31 日	115,170,776	59,977,631	7,496,686	4,102,133	50,958,039	33,235,437	270,940,702
累计折旧							
2007 年 1 月 1 日	(83,759,574)	(43,900,933)	(3,995,644)	(4,228,155)	(11,378,829)	(13,430,000)	(160,693,135)
本年计提	(2,213,594)	(1,942,482)	(602,398)	(283,966)	(10,105,117)	(2,040,000)	(17,187,557)
本年减少	-	388,300	201,004	501,475	3,238,501	-	4,329,280
2007 年 12 月 31 日	(85,973,168)	(45,455,115)	(4,397,038)	(4,010,646)	(18,245,445)	(15,470,000)	(173,551,412)
本年计提	(2,213,594)	(1,893,232)	(761,234)	(329,214)	(10,190,202)	(2,040,000)	(17,427,476)
本年减少	-	318,061	336,650	1,232,537	-	-	1,887,248
2008 年 12 月 31 日	(88,186,762)	(47,030,286)	(4,821,622)	(3,107,323)	(28,435,647)	(17,510,000)	(189,091,640)
本期计提	(1,289,434)	(1,126,360)	(412,197)	(161,575)	(5,946,393)	(1,190,000)	(10,125,959)
本期减少	-	-	26,937	-	-	-	26,937
2009 年 7 月 31 日	(89,476,196)	(48,156,646)	(5,206,882)	(3,268,898)	(34,382,040)	(18,700,000)	(199,190,662)
净值							
2009 年 7 月 31 日	25,694,580	11,820,985	2,289,804	833,235	16,575,999	14,535,437	71,750,040
2008 年 12 月 31 日	26,984,014	12,323,567	2,686,737	994,810	22,522,392	15,725,437	81,236,957
2007 年 12 月 31 日	29,197,608	13,717,128	3,378,899	1,460,973	32,712,594	17,765,437	98,232,639

注(a): 于 2008 年 12 月 31 日，净值为人民币 10,317,417 元(原价人民币 44,035,885 元)的房屋及建筑物作为人民币 5,500,000 元的短期借款(附注十二)的抵押物。

于 2007 年 12 月 31 日，净值为人民币 11,163,791 元(原价人民币 44,035,885 元)的房屋及建筑物作为人民币 11,000,000 元的短期借款(附注十二)的抵押物。

注(b): 其他固定资产系本公司于 2000 年从上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)受让的本公司宾馆底层、二层和三层的部分场地使用权，并按照相应房屋及建筑物的预计剩余使用年限折旧。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 无形资产

土地使用权

2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日 及 2009 年 7 月 31 日原价	<u>18,484,545</u>
2007 年 1 月 1 日	17,791,375
本年摊销	(462,114)
2007 年 12 月 31 日	<u>17,329,261</u>
本年摊销	(462,114)
2008 年 12 月 31 日	<u>16,867,147</u>
本期摊销	(269,566)
2009 年 7 月 31 日	<u>16,597,581</u>

十二 短期借款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
担保借款	-	5,500,000	11,000,000

于 2008 年 12 月 31 日，银行借款人民币 5,500,000 元，由净值为人民币 10,317,417 元(原价为人民币 44,035,885 元)的房屋及建筑物作为抵押物(附注十(a))。

于 2007 年 12 月 31 日，银行借款人民币 11,000,000 元，由净值为人民币 11,163,791 元(原价为人民币 44,035,885 元)的房屋及建筑物作为抵押物(附注十(a))。

十三 应付职工薪酬

	2007 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	4,767,320	31,966,152	(31,313,132)	5,420,340
职工福利费	6,025,253	669,236	(669,236)	6,025,253
职工住房基金	2,550,923	-	-	2,550,923
社会保险费	802,647	6,100,301	(6,146,077)	756,871
住房公积金	208,706	1,840,292	(1,843,572)	205,426
工会经费和职工 教育经费	65,078	586,097	(651,175)	-
	<u>14,419,927</u>	<u>41,162,078</u>	<u>(40,623,192)</u>	<u>14,958,813</u>

上海海仑宾馆有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 应付职工薪酬(续)

	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	5,420,340	32,624,522	(31,369,727)	6,675,135
职工福利费	6,025,253	547,961	(547,961)	6,025,253
职工住房基金	2,550,923	-	-	2,550,923
社会保险费	756,871	7,704,181	(7,549,356)	911,696
住房公积金	205,426	1,457,548	(1,418,468)	244,506
工会经费和职工 教育经费	-	645,221	(639,465)	5,756
	<u>14,958,813</u>	<u>42,979,433</u>	<u>(41,524,977)</u>	<u>16,413,269</u>

	2008年 12月31日	本期增加	本期减少	2009年 7月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	6,675,135	18,626,330	(21,906,010)	3,395,455
职工福利费	6,025,253	291,460	(445,999)	5,870,714
职工住房基金	2,550,923	-	-	2,550,923
社会保险费	911,696	4,799,874	(4,777,087)	934,483
住房公积金	244,506	908,084	(851,325)	301,265
工会经费和职工 教育经费	5,756	356,035	(282,977)	78,814
	<u>16,413,269</u>	<u>24,981,783</u>	<u>(28,263,398)</u>	<u>13,131,654</u>

十四 应交税费

	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
应交企业所得税	596,788	3,310,625	4,824,800
应交营业税	482,932	596,445	1,583,364
应交房产税	206,848	-	-
应交城市维护建设税	33,720	41,782	110,856
其他	308,235	422,652	419,680
	<u>1,628,523</u>	<u>4,371,504</u>	<u>6,938,700</u>

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 盈余公积

	法定盈余公积金
2007 年 1 月 1 日	13,599,666
本年提取	2,810,626
2007 年 12 月 31 日	16,410,292
本年提取	2,812,746
2008 年 12 月 31 日	19,223,038
本期提取	-
2009 年 7 月 31 日	19,223,038

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损或者增加股本。

本公司 2008 年按净利润的 10% 提取法定盈余公积金人民币 2,812,746 元。

本公司 2007 年按净利润的 10% 提取法定盈余公积金人民币 2,810,626 元。

十六 利润分配

根据本公司 2009 年 6 月 17 日董事会决议，本公司向投资方派发 2008 年度现金股利共计人民币 25,320,000 元。

根据本公司 2008 年 5 月 8 日董事会决议，本公司向投资方派发 2007 年度现金股利共计人民币 25,290,000 元。

根据本公司 2007 年 5 月 28 日董事会决议，本公司向投资方派发 2006 年度现金股利共计人民币 20,130,000 元。

十七 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
客房	44,628,330	108,409,728	117,247,499
餐饮	24,492,642	52,422,193	51,506,779
租赁收入	4,636,271	7,836,390	7,421,743
酒店其他	3,575,525	7,258,227	6,857,890
	<u>77,332,768</u>	<u>175,926,538</u>	<u>183,033,911</u>

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 财务收入/(费用)-净额

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利息收入	154,727	196,200	61,763
减：利息支出	(45,194)	(643,055)	(1,399,770)
汇兑损失	-	(11,326)	(38,798)
其他	(2,501)	(5,191)	(4,704)
	<u>107,032</u>	<u>(463,372)</u>	<u>(1,381,509)</u>

十九 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	<u>1,536,798</u>	<u>9,409,114</u>	<u>13,843,381</u>

将列示于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利润总额	6,147,192	37,536,573	41,949,639
适用税率	25%	25%	33%
按适用税率计算的所得税 费用	1,536,798	9,384,143	13,843,381
不可扣除的成本、费用和 损失	-	24,971	-
所得税费用	<u>1,536,798</u>	<u>9,409,114</u>	<u>13,843,381</u>

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十 现金流量表附注

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	4,610,394	28,127,459	28,106,258
加：固定资产折旧	10,125,959	17,427,476	17,187,557
无形资产摊销	269,566	462,114	462,114
长期待摊费用摊销	335,329	574,850	574,850
处置固定资产的(收益)/损失	(1,757)	203,064	22,246
财务费用	45,194	643,055	1,399,770
存货的减少/(增加)	76,255	(682,760)	(84,116)
经营性应收项目的(增加)/减少	(57,116)	1,975,559	(2,622,321)
经营性应付项目的(减少)/增加	(8,453,588)	(3,213,945)	12,354,726
经营活动产生的现金流量净额	<u>6,950,236</u>	<u>45,516,872</u>	<u>57,401,084</u>

(2) 现金净变动情况

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
现金的期/年末余额	37,830,740	41,938,781	28,638,353
减：现金的期/年初余额	<u>(41,938,781)</u>	<u>(28,638,353)</u>	<u>(20,498,686)</u>
现金净变动额	<u>(4,108,041)</u>	<u>13,300,428</u>	<u>8,139,667</u>

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十一 关联方关系及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
锦江酒店股份	上海市	宾馆餐饮、旅游、国内贸易、物业管理及商务咨询等

锦江酒店集团为锦江酒店股份的母公司。

锦江国际(集团)有限公司(“锦江国际”)为本公司的最终控股公司。

(b) 母公司注册资本及其变化

企业名称	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	603,240,740	603,240,740	603,240,740

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2009 年 7 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
锦江酒店股份	66.67%	66.67%	66.67%	66.67%	66.67%	66.67%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质:

关联方名称	与本公司的关系
上海静安面包房有限公司	锦江酒店股份下属联营企业
上海食品集团有限公司	锦江国际下属子公司
上海新亚集团经贸有限公司	锦江国际下属子公司
上海锦江国际物品有限公司 (以下简称“锦江物品”)	锦江酒店股份下属子公司
财务公司	锦江酒店集团下属子公司
上海国际集团投资管理有限公司	本公司股东

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十一 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

(b) 采购货物

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江物品	1,049,060	-	-
上海新亚集团经贸有限公司	166,429	391,896	318,921
上海静安面包房有限公司	-	326,660	776,734
上海食品集团有限公司	-	-	447,513
	<u>1,215,489</u>	<u>718,556</u>	<u>1,543,168</u>

(c) 本公司将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入的存款资金	<u>13,604,206</u>	<u>93,453,867</u>	<u>144,485,221</u>

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 0.36%-3.51%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 0.36%-3.51%。

2007 年度，上述存入资金的年利率为 0.72%。

(4) 关联方应收、应付款项余额

(a) 期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	<u>10,550,981</u>	<u>8,036,832</u>	<u>5,770,114</u>

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十一 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方应付款项余额(续)

(b) 预付账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江物品	322,200	-	-

(c) 应付账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
上海食品集团有限公司	-	-	66,807
上海新亚集团经贸有限公司	50,012	59,212	62,635
	<u>50,012</u>	<u>59,212</u>	<u>129,442</u>

(d) 应付股利

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	14,067,370	-	-
上海国际集团投资管理有限公司	7,032,630	-	-
	<u>21,100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

二十二 首次执行企业会计准则

在编制本财务报表时，本公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核。上述复核并未对本公司 2007 年 1 月 1 日的所有者权益产生影响。

上海海仑宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十三 扣除非经常性损益后的净利润

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	4,610,394	28,127,459	28,106,258
(减)/加：处置非流动资产(收 益)/损失	(1,757)	203,064	22,246
非经常性损益的所得 税影响数	439	(50,766)	(7,341)
扣除非经常性损益后 的净利润	<u>4,609,076</u>	<u>28,279,757</u>	<u>28,121,163</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22160 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海建国宾馆有限公司(以下简称“建国宾馆”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是建国宾馆管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述建国宾馆财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了建国宾馆2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张 颖

上海建国宾馆有限公司

资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六	45,816,200	52,443,409	47,607,671
应收账款	七	1,645,324	2,476,779	2,365,615
预付款项		242,184	-	-
应收利息		229,808	200,375	-
其他应收款	八	1,067,746	875,586	1,090,091
存货	九	2,630,966	3,235,309	3,032,108
流动资产合计		51,632,228	59,231,458	54,095,485
非流动资产				
固定资产	十	58,883,458	58,862,048	68,157,723
在建工程		154,620	940,865	883,274
无形资产	十一	25,173,605	25,582,458	26,283,347
非流动资产合计		84,211,683	85,385,371	95,324,344
资产总计		135,843,911	144,616,829	149,419,829
负债及所有者权益				
流动负债				
应付账款		8,168,671	10,014,913	10,476,589
预收款项		6,759,232	7,976,033	7,123,424
应付职工薪酬	十二	2,755,763	4,464,304	2,531,568
应交税费	十三	1,502,770	2,224,101	6,316,387
应付股利		9,000,000	-	5,250,000
其他应付款		2,525,832	2,675,197	3,562,203
流动负债合计		30,712,268	27,354,548	35,260,171
负债合计		30,712,268	27,354,548	35,260,171
所有者权益				
实收资本		80,000,000	80,000,000	80,000,000
盈余公积	十四	18,384,864	13,764,340	8,866,793
未分配利润	十五	6,746,779	23,497,941	25,292,865
所有者权益合计		105,131,643	117,262,281	114,159,658
负债及所有者权益总计		135,843,911	144,616,829	149,419,829

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 仲建中

主管会计工作的负责人: 仲建中

会计机构负责人: 朱明

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
营业收入		67,621,287	159,205,902	161,267,081
减：营业成本		(13,688,190)	(26,729,176)	(24,458,444)
营业税金及附加		(3,595,353)	(8,520,039)	(8,673,552)
销售费用		(27,156,126)	(57,111,546)	(55,167,759)
管理费用		(15,537,489)	(35,572,218)	(35,864,771)
财务费用 - 净额		(434,855)	(1,180,275)	(2,050,169)
资产减值转回		-	-	160,765
投资收益		-	-	482,048
营业利润		7,209,274	30,092,648	35,695,199
加：营业外收入		130,682	628,691	856,477
减：营业外支出		(64,892)	(319,897)	(57,554)
其中：非流动资产处置损失		(64,892)	(319,897)	(47,554)
利润总额		7,275,064	30,401,442	36,494,122
减：所得税费用	十六	(1,405,702)	(7,298,819)	(12,006,388)
净利润		5,869,362	23,102,623	24,487,734
其他综合收益		-	-	-
综合收益总额		5,869,362	23,102,623	24,487,734

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：仲建中

主管会计工作的负责人：仲建中

会计机构负责人：朱明

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		65,394,799	156,724,031	160,523,412
收到的其他与经营活动有关的现金		2,109,423	5,062,563	7,321,508
经营活动现金流入小计		<u>67,504,222</u>	<u>161,786,594</u>	<u>167,844,920</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(23,019,427)	(47,471,353)	(47,631,641)
支付给职工以及为职工支付的现金		(24,587,501)	(45,838,776)	(41,256,078)
支付的各项税费		(5,941,222)	(20,496,944)	(18,329,835)
支付的其他与经营活动有关的现金		(4,062,262)	(11,006,216)	(12,833,778)
经营活动现金流出小计		<u>(57,610,412)</u>	<u>(124,813,289)</u>	<u>(120,051,332)</u>
经营活动产生的现金流量净额	十七(1)	<u>9,893,810</u>	<u>36,973,305</u>	<u>47,793,588</u>
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		-	-	15,166,523
处置固定资产所收回的现金净额		97,259	57,634	262,370
购建固定资产所支付的现金		(7,618,278)	(6,945,201)	(10,591,636)
投资活动产生的现金流量净额		<u>(7,521,019)</u>	<u>(6,887,567)</u>	<u>4,837,257</u>
三、筹资活动产生的现金流量				
偿还债务所支付的现金		-	-	(10,000,000)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		(9,000,000)	(25,250,000)	(23,818,200)
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(9,000,000)</u>	<u>(25,250,000)</u>	<u>(33,818,200)</u>
四、汇率变动对现金的影响额				
		-	-	-
五、现金净变动额				
	十七(2)	<u>(6,627,209)</u>	<u>4,835,738</u>	<u>18,812,645</u>
加：期/年初现金余额	十七(2)	<u>52,443,409</u>	<u>47,607,671</u>	<u>28,795,026</u>
六、期/年末现金余额				
	十七(2)	<u>45,816,200</u>	<u>52,443,409</u>	<u>47,607,671</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 仲建中

主管会计工作的负责人: 仲建中

会计机构负责人: 朱明

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日		80,000,000	5,021,230	19,756,844	104,778,074
首次执行企业会计准则	十九	-	-	(106,150)	(106,150)
2007 年 1 月 1 日		<u>80,000,000</u>	<u>5,021,230</u>	<u>19,650,694</u>	<u>104,671,924</u>
2007 年度增减变动额					
净利润		-	-	24,487,734	24,487,734
利润分配					
—提取盈余公积	十四	-	3,845,563	(3,845,563)	-
—对投资方分配	十五	-	-	(15,000,000)	(15,000,000)
2007 年 12 月 31 日		<u>80,000,000</u>	<u>8,866,793</u>	<u>25,292,865</u>	<u>114,159,658</u>
2008 年度增减变动额					
净利润		-	-	23,102,623	23,102,623
利润分配					
—提取盈余公积	十四	-	4,897,547	(4,897,547)	-
—对投资方分配	十五	-	-	(20,000,000)	(20,000,000)
2008 年 12 月 31 日		<u>80,000,000</u>	<u>13,764,340</u>	<u>23,497,941</u>	<u>117,262,281</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日 止七个月期间增减变动额					
净利润		-	-	5,869,362	5,869,362
利润分配					
—提取盈余公积	十四	-	4,620,524	(4,620,524)	-
—对投资方分配	十五	-	-	(18,000,000)	(18,000,000)
2009 年 7 月 31 日		<u>80,000,000</u>	<u>18,384,864</u>	<u>6,746,779</u>	<u>105,131,643</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 仲建中

主管会计工作的负责人: 仲建中

会计机构负责人: 朱明

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

上海建国宾馆有限公司(“本公司”)是一家于 1986 年 10 月 30 日在中华人民共和国上海市成立的有限责任公司。本公司的投资方为上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“锦江酒店股份”)和上海国际集团投资管理有限公司，双方投资比例分别为 65%和 35%。原注册资本为美元 8,330,000 元，折合人民币 30,431,882 元。

根据建国宾馆 2006 年 5 月 10 日年临时董事会决议，本公司由非公司化企业改制为有限责任公司。以截至 2006 年 6 月 20 日止资本公积人民币 38,225,766 元及盈余公积人民币 11,342,352 元转增注册资本。增资完成后，本公司注册资本从原美元 8,330,000 元(折合人民币 30,431,882 元)增至人民币 80,000,000 元。改制完成后，本公司经批准的经营期限为 1986 年 10 月 30 日至不约定期限。

本公司主要从事宾馆业务、附设商场及为宾馆服务的车队等服务业务。

本财务报表由本公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

根据本公司投资方锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与锦江酒店集团持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份拟将所持有的本公司 65%股权置出。本公司以重组为目的编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

本公司原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本公司首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本公司按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整。追溯调整涉及的主要内容包括：

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础(续)

对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注十九。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(3) 外币折算

外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(4) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(6))。

(6) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 存货

存货包括原材料、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品与包装物采用一次转销法进行摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(8) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、家具及电子设备、运输工具以及固定资产装修等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	5%	4.8%
机器设备	5-10 年	5%	9.5% -19%
家具及电子设备	5 年	5%	19%
运输工具	5 年	5%	19%
固定资产装修	5 年	0%	20%

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 固定资产(续)

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(9) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(10) 无形资产

无形资产系土地使用权，以实际成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(11) 长期资产减值

固定资产、在建工程及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(13) 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

(14) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 提供酒店服务

营业收入于酒店服务已提供且取得收取服务费的权利时确认。

(b) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(17) 营业成本及费用

本公司营业成本主要包括酒店经营食品成本。人工成本，折旧与摊销费用，能源燃料费等均在销售和管理费用中分别列示。

(18) 经营租赁

与资产所有权有关的全部风险和报酬并未转移至承租方的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(19) 利润分配

董事会批准的现金股利于批准的当期确认为负债。

(20) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 分部报告(续)

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本公司主要业务为酒店营运，且所有业务均在中国境内发生。而本公司在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

(21) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本公司管理层将对其进行调整。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项

本公司主要税种及其税率列示如下：

税种	期间	税率	税基
企业所得税	2007 年度	33%	应纳税所得额
	2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	25%	应纳税所得额
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	5 % 及 20%	应纳税营业额

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行。本公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日从 33%调整为 25%。

六 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	207,717	78,792	535,063
银行存款	29,000,715	29,569,193	26,639,466
其他金融机构存款(注)	16,607,768	22,795,424	20,433,142
	<u>45,816,200</u>	<u>52,443,409</u>	<u>47,607,671</u>

注：其他金融机构存款系存于锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融机构，“财务公司”)的款项(附注十八(4))。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	1,645,324	2,476,779	2,365,615
减：坏账准备	-	-	-
	<u>1,645,324</u>	<u>2,476,779</u>	<u>2,365,615</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	<u>1,645,324</u>	100%	-	<u>2,476,779</u>	100%	-	<u>2,365,615</u>	100%	-

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的应收账款。

八 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款	1,067,746	875,586	1,090,091
减：坏账准备	-	-	-
	<u>1,067,746</u>	<u>875,586</u>	<u>1,090,091</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	1,012,688	95%	-	820,528	94%	-	1,090,091	100%	-
一到二年	24,881	2%	-	55,058	6%	-	-	0%	-
二到三年	30,177	3%	-	-	0%	-	-	0%	-
	<u>1,067,746</u>	100%	-	<u>875,586</u>	100%	-	<u>1,090,091</u>	100%	-

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的其他应收款。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 存货

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
成本			
原材料	2,295,975	2,447,664	2,403,565
库存商品	312,684	773,130	614,292
周转材料	22,307	14,515	14,251
	<u>2,630,966</u>	<u>3,235,309</u>	<u>3,032,108</u>
减：存货跌价准备	-	-	-
	<u>2,630,966</u>	<u>3,235,309</u>	<u>3,032,108</u>

十 固定资产

	房屋及 建筑物	机器设备	家具及 电子设备	运输工具	固定资产装修	合计
原值						
2007 年 1 月 1 日	64,445,642	60,157,835	14,120,542	3,948,455	52,311,360	194,983,834
在建工程转入	-	-	51,267	-	2,651,821	2,703,088
本年其他增加	-	1,416,226	250,903	61,464	-	1,728,593
本年减少	-	(597,373)	(866,953)	-	-	(1,464,326)
2007 年 12 月 31 日	<u>64,445,642</u>	<u>60,976,688</u>	<u>13,555,759</u>	<u>4,009,919</u>	<u>54,963,181</u>	<u>197,951,189</u>
在建工程转入	-	815,165	378,293	-	2,358,599	3,552,057
本年其他增加	-	617,278	119,393	42,068	-	778,739
本年减少	(918,898)	(1,658,002)	(572,140)	(18,863)	(10,942,550)	(14,110,453)
2008 年 12 月 31 日	<u>63,526,744</u>	<u>60,751,129</u>	<u>13,481,305</u>	<u>4,033,124</u>	<u>46,379,230</u>	<u>188,171,532</u>
在建工程转入	-	-	-	-	4,900,000	4,900,000
本期其他增加	-	828,940	1,324,509	-	-	2,153,449
本期减少	-	(596,030)	(455,961)	-	-	(1,051,991)
2009 年 7 月 31 日	<u>63,526,744</u>	<u>60,984,039</u>	<u>14,349,853</u>	<u>4,033,124</u>	<u>51,279,230</u>	<u>194,172,990</u>
累计折旧						
2007 年 1 月 1 日	(40,420,735)	(48,256,160)	(9,440,980)	(2,584,933)	(15,618,616)	(116,321,424)
本年计提	(3,289,868)	(2,183,954)	(1,780,310)	(375,455)	(7,074,551)	(14,704,138)
本年减少	-	449,473	782,623	-	-	1,232,096
2007 年 12 月 31 日	<u>(43,710,603)</u>	<u>(49,990,641)</u>	<u>(10,438,667)</u>	<u>(2,960,388)</u>	<u>(22,693,167)</u>	<u>(129,793,466)</u>
本年计提	(3,277,890)	(1,882,599)	(1,351,276)	(382,873)	(6,364,568)	(13,259,206)
本年减少	717,232	1,537,275	528,212	17,919	10,942,550	13,743,188
2008 年 12 月 31 日	<u>(46,271,261)</u>	<u>(50,335,965)</u>	<u>(11,261,731)</u>	<u>(3,325,342)</u>	<u>(18,115,185)</u>	<u>(129,309,484)</u>
本期计提	(1,891,140)	(1,018,127)	(506,902)	(143,721)	(3,385,824)	(6,945,714)
本期减少	-	566,229	399,437	-	-	965,666
2009 年 7 月 31 日	<u>(48,162,401)</u>	<u>(50,787,863)</u>	<u>(11,369,196)</u>	<u>(3,469,063)</u>	<u>(21,501,009)</u>	<u>(135,289,532)</u>
净值						
2009 年 7 月 31 日	<u>15,364,343</u>	<u>10,196,176</u>	<u>2,980,657</u>	<u>564,061</u>	<u>29,778,221</u>	<u>58,883,458</u>
2008 年 12 月 31 日	<u>17,255,483</u>	<u>10,415,164</u>	<u>2,219,574</u>	<u>707,782</u>	<u>28,264,045</u>	<u>58,862,048</u>
2007 年 12 月 31 日	<u>20,735,039</u>	<u>10,986,047</u>	<u>3,117,092</u>	<u>1,049,531</u>	<u>32,270,014</u>	<u>68,157,723</u>

上海建国宾馆有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 无形资产

	土地使用权
2007年12月31日、2008年12月31日 及2009年7月31日原价	28,035,570
2007年1月1日	27,042,644
本年摊销	(759,297)
2007年12月31日	26,283,347
本年摊销	(700,889)
2008年12月31日	25,582,458
本期摊销	(408,853)
2009年7月31日	25,173,605

十二 应付职工薪酬

	2007年 1月1日	本年增加	本年减少	2007年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	-	26,321,500	(23,821,500)	2,500,000
职工福利费	-	4,985,906	(4,985,906)	-
社会保险费	1,001,853	6,710,527	(7,680,812)	31,568
住房公积金	-	1,025,517	(1,025,517)	-
工会经费和职工 教育经费	-	783,212	(783,212)	-
	1,001,853	39,826,662	(38,296,947)	2,531,568
	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	2,500,000	32,655,201	(31,755,201)	3,400,000
职工福利费	-	4,210,134	(4,210,134)	-
社会保险费	31,568	8,600,724	(7,567,988)	1,064,304
住房公积金	-	1,627,164	(1,627,164)	-
工会经费和职工 教育经费	-	710,493	(710,493)	-
	2,531,568	47,803,716	(45,870,980)	4,464,304

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 应付职工薪酬(续)

	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 7 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	3,400,000	14,281,084	(16,578,468)	1,102,616
职工福利费	-	1,889,244	(1,637,244)	252,000
社会保险费	1,064,304	4,362,822	(4,520,434)	906,692
住房公积金	-	825,399	(606,731)	218,668
工会经费和职工 教育经费	-	482,928	(207,141)	275,787
	<u>4,464,304</u>	<u>21,841,477</u>	<u>(23,550,018)</u>	<u>2,755,763</u>

十三 应交税费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交企业所得税	1,005,391	638,749	5,471,062
应交营业税	446,374	1,184,188	602,642
可抵扣增值税	(198,443)	(228,460)	(237,313)
应交城市维护建设税	47,754	98,932	58,224
应交房产税	-	338,250	-
其他	201,694	192,442	421,772
	<u>1,502,770</u>	<u>2,224,101</u>	<u>6,316,387</u>

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 盈余公积

	任意盈余公积金	法定盈余公积金	合计
2007 年 1 月 1 日	5,010,616	10,614	5,021,230
本年提取	1,922,781	1,922,782	3,845,563
2007 年 12 月 31 日	6,933,397	1,933,396	8,866,793
本年提取	2,448,774	2,448,773	4,897,547
2008 年 12 月 31 日	9,382,171	4,382,169	13,764,340
本期提取	2,310,262	2,310,262	4,620,524
2009 年 7 月 31 日	11,692,433	6,692,431	18,384,864

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损或者增加股本。经董事会决议，本公司按 2008 年净利润的 10% 提取法定盈余公积金人民币 2,310,262 元(2008 年：按 2007 年度净利润的 10% 提取，计人民币 2,448,774 元，2007 年：按 2006 年度净利润的 10% 提取，计人民币 1,922,781 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。根据 2009 年 4 月 10 日股东会决议，本公司按 2008 年度净利润的 10% 提取任意盈余公积金人民币 2,310,262 元(2008 年：按 2007 年度净利润的 10% 提取，共人民币 2,448,774 元，2007 年：按 2006 年度净利润的 10% 提取，计人民币 1,922,781 元)。

十五 利润分配

根据本公司 2009 年 4 月 10 日董事会决议，本公司向投资方派发 2008 年度现金股利共计人民币 18,000,000 元(2008 年：人民币 20,000,000 元；2007 年人民币 15,000,000 元)。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	1,405,702	7,298,819	11,900,238
递延所得税	-	-	106,150
	<u>1,405,702</u>	<u>7,298,819</u>	<u>12,006,388</u>

将基于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利润总额	7,275,064	30,401,442	36,494,122
适用税率	25%	25%	33%
按适用税率计算的所得税费用	1,818,766	7,600,361	12,043,060
非应纳税收入	(12,565)	(132,644)	(52,926)
上年度所得税汇算清缴退税	(402,985)	(172,054)	(1,492)
不得扣除的成本、费用和损失	2,486	3,156	17,746
所得税费用	<u>1,405,702</u>	<u>7,298,819</u>	<u>12,006,388</u>

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 现金流量表附注

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	5,869,362	23,102,623	24,487,734
加：资产减值准备转回	-	-	(160,766)
固定资产折旧	6,945,714	13,259,206	14,704,138
无形资产摊销	408,853	700,889	759,297
处置固定资产的(收益)/损失	(10,934)	309,631	(30,140)
财务费用	-	-	68,200
投资收益	-	-	(482,048)
递延所得税资产减少	-	-	106,150
存货的减少/(增加)	604,343	(203,201)	(298,945)
经营性应收项目的减少/(增加)	367,678	(97,034)	3,435,209
经营性应付项目的(减少)/增加	(4,291,206)	(98,809)	5,204,759
经营活动产生的现金流量净额	<u>9,893,810</u>	<u>36,973,305</u>	<u>47,793,588</u>

(2) 现金净变动情况

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
现金的期/年末余额	45,816,200	52,443,409	47,607,671
减：现金的期/年初余额	<u>(52,443,409)</u>	<u>(47,607,671)</u>	<u>(28,795,026)</u>
现金净变动额	<u>(6,627,209)</u>	<u>4,835,738</u>	<u>18,812,645</u>

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 关联方关系及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
锦江酒店股份	上海市	宾馆餐饮、旅游、国内贸易、物业管理及商务咨询等

锦江酒店集团为锦江酒店股份的母公司。

锦江国际(集团)有限公司为本公司的最终控股公司。

(b) 母公司注册资本及其变化

企业名称	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	<u>603,240,740</u>	<u>603,240,740</u>	<u>603,240,740</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2009 年 7 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
锦江酒店股份	<u>65%</u>	<u>65%</u>	<u>65%</u>	<u>65%</u>	<u>65%</u>	<u>65%</u>

(2) 不存在控制关系的关联方的性质:

关联方名称	与本公司的关系
锦江国际酒店物品有限公司	与本公司受同一最终控股公司控制
财务公司	与本公司受同一最终控股公司控制
上海国际集团投资管理有限公司	本公司股东

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(b) 采购货物

	2009年1月1日 至7月31日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江国际酒店物品有限公司	866,790	1,267,210	4,665,084

(c) 本公司将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入的存款资金	97,315,069	163,280,905	237,437,634

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 0.36%-4.14%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 0.36%-4.14%。

2007 年度，上述存入资金的年利率为 0.72%-3.42%。

(4) 关联方应付款项余额

(a) 应付账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江国际酒店物品有限公司	253,331	325,324	253,223

(b) 期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	16,607,768	22,795,424	20,433,142

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方应付款项余额(续)

(c) 应付股利

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	5,850,000	-	3,412,500
上海国际集团投资管理有限公司	3,150,000	-	1,837,500
	<u>9,000,000</u>	<u>-</u>	<u>5,250,000</u>

十九 首次执行企业会计准则

本公司于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则。在编制本财务报表时，本公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核，对上述 2007 年 1 月 1 日的所有者权益作出如下修正：

2006 年 12 月 31 日按原会计准则和制度列报的所有者权益	104,778,074
所得税	
其中：递延所得税资产	<u>(106,150)</u>
2007 年 1 月 1 日按企业会计准则列报的所有者权益	<u>104,671,924</u>

上海建国宾馆有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十 扣除非经常性损益后的净利润

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	5,869,362	23,102,623	24,487,734
(减)/加：处置非流动资产(收益) /损失	(10,934)	309,631	(30,140)
其他营业外收支净额	(54,856)	(618,425)	(929,548)
非经常性损益的所得 税影响数	16,448	77,199	316,697
扣除非经常性损益后 的净利润	<u>5,820,020</u>	<u>22,871,028</u>	<u>23,844,743</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度
及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22162 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江汤臣大酒店有限公司(以下简称“锦江汤臣”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是锦江汤臣管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述锦江汤臣财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了锦江汤臣2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张 颖

上海锦江汤臣大酒店有限公司

资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六	57,842,067	74,617,770	56,088,854
应收账款	七	1,496,235	1,112,972	2,697,355
其他应收款	八	1,098,495	967,702	952,744
预付款项		37,723	102,436	103,719
存货		623,162	764,620	563,957
流动资产合计		61,097,682	77,565,500	60,406,629
非流动资产				
固定资产	九	197,901,342	195,687,630	200,230,652
在建工程	十	15,399,434	3,550,916	-
无形资产	十一	60,330,057	61,367,667	63,146,427
递延所得税资产		1,464,670	-	-
非流动资产合计		275,095,503	260,606,213	263,377,079
资产总计		336,193,185	338,171,713	323,783,708
负债及所有者权益				
流动负债				
应付账款		23,323,273	16,021,776	13,649,697
预收款项		4,326,584	4,484,242	4,151,125
应付职工薪酬	十二	8,331,929	10,117,837	11,604,188
应交税费	十三	830,639	1,671,350	3,398,793
其他应付款		6,244,317	7,399,166	6,763,567
应付股利		18,269,024	-	-
流动负债合计		61,325,766	39,694,371	39,567,370
非流动负债				
专项应付款		-	-	393,698
非流动负债合计		-	-	393,698
负债合计		61,325,766	39,694,371	39,961,068
所有者权益				
实收资本(24,340,000 美元)		155,329,808	155,329,808	155,329,808
其中：中方投资(12,170,000 美元)		77,664,904	77,664,904	77,664,904
外方投资(12,170,000 美元)		77,664,904	77,664,904	77,664,904
资本公积		122,058,136	122,058,136	122,058,136
盈余公积	十四	2,672,396	642,504	-
未分配利润	十五	(5,192,921)	20,446,894	6,434,696
所有者权益合计		274,867,419	298,477,342	283,822,640
负债及所有者权益总计		336,193,185	338,171,713	323,783,708

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 贾智勇

主管会计工作的负责人: 贾智勇

会计机构负责人: 王伟林

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
营业收入	十六	76,823,099	191,570,224	220,897,734
减：营业成本		(10,580,764)	(23,198,750)	(24,772,563)
营业税金及附加		(3,838,055)	(9,573,964)	(10,949,149)
销售费用		(33,558,122)	(63,311,976)	(61,906,739)
管理费用		(36,613,640)	(69,173,287)	(72,974,250)
财务收入/(费用) - 净额		994,018	(1,353,451)	(3,406,292)
资产减值损失		-	(13,000)	-
(营业亏损)/营业利润		(6,773,464)	24,945,796	46,888,741
加：营业外收入		115,874	-	24,000
减：营业外支出		-	(10,559)	(483,263)
其中：非流动资产处置损失		-	(10,559)	(395,989)
(亏损总额)/利润总额		(6,657,590)	24,935,237	46,429,478
减：所得税费用	十七	1,316,691	(4,498,004)	(6,204,975)
(净亏损)/净利润		(5,340,899)	20,437,233	40,224,503
其他综合收益		-	-	-
综合(亏损)/收益总额		(5,340,899)	20,437,233	40,224,503

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 贾智勇

主管会计工作的负责人: 贾智勇

会计机构负责人: 王伟林

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		76,284,178	193,464,840	221,924,171
收到的税费返还		-	-	759,447
收到的其他与经营活动有关的现金		978,670	1,269,606	277,865
经营活动现金流入小计		77,262,848	194,734,446	222,961,483
购买商品、接受劳务支付的现金		(17,328,856)	(47,917,557)	(49,364,361)
支付给职工以及为职工支付的现金		(27,182,867)	(49,185,020)	(41,770,790)
支付的各项税费		(6,471,744)	(18,524,460)	(20,898,424)
支付的其他与经营活动有关的现金		(16,886,296)	(31,084,430)	(42,089,156)
经营活动现金流出小计		(67,869,763)	(146,711,467)	(154,122,731)
经营活动产生的现金流量净额	十八(1)	9,393,085	48,022,979	68,838,752
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产所收回的现金净额		217,957	-	24,000
购建固定资产及在建工程所支付的现金		(26,386,745)	(23,711,532)	(14,572,207)
投资活动产生的现金流量净额		(26,168,788)	(23,711,532)	(14,548,207)
三、筹资活动产生的现金流量				
偿还债务所支付的现金		-	-	(24,636,449)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		-	(5,782,531)	(515,208)
筹资活动产生的现金流量净额		-	(5,782,531)	(25,151,657)
四、汇率变动对现金的影响额				
		-	-	-
五、现金净变动额				
	十八(2)	(16,775,703)	18,528,916	29,138,888
加：期/年初现金余额	十八(2)	74,617,770	56,088,854	26,949,966
六、期/年末现金余额	十八(2)	57,842,067	74,617,770	56,088,854

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 贾智勇

主管会计工作的负责人: 贾智勇

会计机构负责人: 王伟林

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日		155,329,808	122,058,136	-	(33,789,807)	243,598,137
首次执行企业会计准则	二十一	-	-	-	-	-
2007 年 1 月 1 日		<u>155,329,808</u>	<u>122,058,136</u>	<u>-</u>	<u>(33,789,807)</u>	<u>243,598,137</u>
2007 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	40,224,503	40,224,503
2007 年 12 月 31 日		<u>155,329,808</u>	<u>122,058,136</u>	<u>-</u>	<u>6,434,696</u>	<u>283,822,640</u>
2008 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	20,437,233	20,437,233
利润分配						
—提取盈余公积	十四	-	-	642,504	(642,504)	-
—向投资方分配	十五	-	-	-	(5,782,531)	(5,782,531)
2008 年 12 月 31 日		<u>155,329,808</u>	<u>122,058,136</u>	<u>642,504</u>	<u>20,446,894</u>	<u>298,477,342</u>
2009 年 1 月 1 日						
至 7 月 31 日止七个月						
期间增减变动额						
净亏损		-	-	-	(5,340,899)	(5,340,899)
利润分配						
—提取盈余公积	十四	-	-	2,029,892	(2,029,892)	-
—向投资方分配	十五	-	-	-	(18,269,024)	(18,269,024)
2009 年 7 月 31 日		<u>155,329,808</u>	<u>122,058,136</u>	<u>2,672,396</u>	<u>(5,192,921)</u>	<u>274,867,419</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 贾智勇

主管会计工作的负责人: 贾智勇

会计机构负责人: 王伟林

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

上海锦江汤臣大酒店有限公司(以下简称“本公司”)是由上海锦江国际酒店发展股份有限公司(“中方投资者”或“锦江酒店股份”)与汤臣(中国)有限公司(“外方投资者”)各出资 50%，于 1993 年 7 月 10 日在中华人民共和国上海浦东成立的中外合资企业，经营期限为 50 年。于 2009 年 7 月 31 日，本公司注册资本为 24,340,000 美元。

本公司主要从事客房、餐饮、娱乐、健康设施、商场、商务中心、配套的出租车、物业管理及相关的配套服务。

本财务报表由本公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

根据本公司投资方锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与锦江酒店集团持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份拟将所持有的本公司 50% 股权置出。本公司以重组为目的编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

本公司原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本公司首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本公司按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整。追溯调整涉及的主要内容包括：

对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注二十一。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(3) 外币折算

外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(4) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产(续)

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(6))。

(6) 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

(7) 存货

存货包括原材料、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品与包装物采用一次转销法进行摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、家具及电子设备、运输工具以及固定资产装修等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	10%	4.5%
机器设备	10-20 年	5%	4.8% - 9.5%
家具及电子设备	5 年	5%	19%
运输工具	5 年	5%	19%
固定资产装修	5 年	0%	20%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(9) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(10) 无形资产

无形资产系土地使用权，以实际成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(11) 长期资产减值

固定资产、在建工程及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(12) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(13) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

(14) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 提供酒店服务

营业收入于酒店服务已提供且取得收取服务费的权利时确认。

(b) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(15) 营业成本及费用

本公司营业成本主要包括酒店经营食品成本。人工成本，折旧与摊销费用，能源燃料费等均在销售和管理费用中分别列示。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 经营租赁

与资产所有权有关的全部风险和报酬并未转移至承租方的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(17) 利润分配

董事会批准的现金股利于批准的当期确认为负债。

(18) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本公司主要业务为酒店营运，且所有业务均在中国境内发生。而本公司在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

(19) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

房屋建筑物及设备的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境、技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	期间	税率	税基
企业所得税	2007 年度	15%	应纳税所得额
	2008 年度	18%	应纳税所得额
	2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	20%	应纳税所得额
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	5 %	应纳税营业额

全国人民代表大会于 2008 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法将自 2008 年 1 月 1 日起施行。本公司注册于上海市浦东新区，自新所得税法实施后，本公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日起 5 年期间内逐步从 15%过渡到 25%。

六 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	584,241	596,153	622,194
银行存款	18,180,292	21,027,387	27,513,631
其他金融机构存款(注)	39,077,534	52,994,230	27,953,029
	<u>57,842,067</u>	<u>74,617,770</u>	<u>56,088,854</u>

注：其他金融机构存款系存于锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融机构，“财务公司”)的款项(附注十九(3)(b))。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	1,509,235	1,125,972	2,697,355
减：坏账准备	(13,000)	(13,000)	-
	<u>1,496,235</u>	<u>1,112,972</u>	<u>2,697,355</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	<u>1,509,235</u>	<u>100%</u>	<u>(13,000)</u>	<u>1,125,972</u>	<u>100%</u>	<u>(13,000)</u>	<u>2,697,355</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的应收账款。

八 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款	1,098,495	967,702	952,744
减：坏账准备	-	-	-
	<u>1,098,495</u>	<u>967,702</u>	<u>952,744</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	<u>1,098,495</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>967,702</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>952,744</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的其他应收款。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间 财务报表附注 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	家具及 电子设备	运输工具	固定资产装修	合计
原价						
2007 年 1 月 1 日	284,853,465	132,924,239	10,995,442	6,760,332	-	435,533,478
本年增加	-	504,720	903,043	-	15,772,391	17,180,154
本年减少	-	(1,295,136)	(60,737)	(638,800)	-	(1,994,673)
2007 年 12 月 31 日	284,853,465	132,133,823	11,837,748	6,121,532	15,772,391	450,718,959
在建工程转入	-	1,952,487	-	-	19,614,107	21,566,594
本年其他增加	-	386,000	727,602	347,000	-	1,460,602
本年减少	-	(2,127,518)	(1,888,578)	-	-	(4,016,096)
2008 年 12 月 31 日	284,853,465	132,344,792	10,676,772	6,468,532	35,386,498	469,730,059
在建工程转入	-	1,232,608	2,817,413	376,549	12,301,491	16,728,061
本期其他增加	-	-	676,746	-	-	676,746
本期减少	-	(5,201,408)	(161,560)	-	-	(5,362,968)
2009 年 7 月 31 日	284,853,465	128,375,992	14,009,371	6,845,081	47,687,989	481,771,898
累计折旧						
2007 年 1 月 1 日	(121,741,718)	(90,660,946)	(7,093,677)	(4,494,634)	-	(223,990,975)
本年计提	(12,949,423)	(10,094,902)	(1,621,561)	(546,005)	(1,567,250)	(26,779,141)
本年减少	-	855,310	60,737	574,920	-	1,490,967
2007 年 12 月 31 日	(134,691,141)	(99,900,538)	(8,654,501)	(4,465,719)	(1,567,250)	(249,279,149)
本年计提	(12,949,423)	(9,007,645)	(1,291,278)	(746,944)	(3,320,932)	(27,316,222)
本年减少	-	1,924,332	1,803,298	-	-	3,727,630
2008 年 12 月 31 日	(147,640,564)	(106,983,851)	(8,142,481)	(5,212,663)	(4,888,182)	(272,867,741)
本期计提	(7,553,830)	(1,485,419)	(957,431)	(250,223)	(4,837,572)	(15,084,475)
本期减少	-	5,077,791	156,373	-	-	5,234,164
2009 年 7 月 31 日	(155,194,394)	(103,391,479)	(8,943,539)	(5,462,886)	(9,725,754)	(282,718,052)
减值准备						
2007 年 1 月 1 日	-	(1,316,875)	-	-	-	(1,316,875)
本年减少	-	107,717	-	-	-	107,717
2007 年 12 月 31 日	-	(1,209,158)	-	-	-	(1,209,158)
本年减少	-	34,470	-	-	-	34,470
2008 年 12 月 31 日	-	(1,174,688)	-	-	-	(1,174,688)
本期减少	-	22,184	-	-	-	22,184
2009 年 7 月 31 日	-	(1,152,504)	-	-	-	(1,152,504)
净额						
2009 年 7 月 31 日	129,659,071	23,832,009	5,065,832	1,382,195	37,962,235	197,901,342
2008 年 12 月 31 日	137,212,901	24,186,253	2,534,291	1,255,869	30,498,316	195,687,630
2007 年 12 月 31 日	150,162,324	31,024,127	3,183,247	1,655,813	14,205,141	200,230,652

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 在建工程

客房改造工程

2007年1月1日及2007年12月31日	-
本年增加	25,117,510
本年转入固定资产	(21,566,594)
2008年12月31日	<u>3,550,916</u>
本期增加	28,576,579
本期转入固定资产	(16,728,061)
2009年7月31日	<u>15,399,434</u>

十一 无形资产

土地使用权

2007年12月31日、2008年12月31日 及2009年7月31日原价	<u>88,938,480</u>
2007年1月1日	64,925,187
本年摊销	(1,778,760)
2007年12月31日	<u>63,146,427</u>
本年摊销	(1,778,760)
2008年12月31日	<u>61,367,667</u>
本期摊销	(1,037,610)
2009年7月31日	<u>60,330,057</u>

十二 应付职工薪酬

	2007年 1月1日	本年增加	本年减少	2007年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	7,907,307	28,565,253	(29,427,365)	7,045,195
职工福利费	3,634,640	101,876	(47,334)	3,689,182
社会保险费	712,794	7,702,970	(7,777,781)	637,983
住房公积金	174,987	1,463,168	(1,455,311)	182,844
工会经费和职工 教育经费	47,078	580,235	(578,329)	48,984
	<u>12,476,806</u>	<u>38,413,502</u>	<u>(39,286,120)</u>	<u>11,604,188</u>

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 应付职工薪酬(续)

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	7,045,195	28,876,078	(30,494,038)	5,427,235
职工福利费	3,689,182	19,200	-	3,708,382
社会保险费	637,983	8,521,458	(8,468,470)	690,971
住房公积金	182,844	1,677,315	(1,619,773)	240,386
工会经费和职工 教育经费	48,984	598,716	(596,837)	50,863
	<u>11,604,188</u>	<u>39,692,767</u>	<u>(41,179,118)</u>	<u>10,117,837</u>

	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 7 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	5,427,235	16,717,667	(18,473,083)	3,671,819
职工福利费	3,708,382	-	-	3,708,382
社会保险费	690,971	4,809,733	(4,843,753)	656,951
住房公积金	240,386	832,362	(828,164)	244,584
工会经费和职工 教育经费	50,863	358,833	(359,503)	50,193
	<u>10,117,837</u>	<u>22,718,595</u>	<u>(24,504,503)</u>	<u>8,331,929</u>

十三 应交税费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交营业税	444,937	585,149	751,767
应交企业所得税	-	1,003,717	2,410,068
其他	385,702	82,484	236,958
	<u>830,639</u>	<u>1,671,350</u>	<u>3,398,793</u>

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 盈余公积

	储备基金
2007 年 1 月 1 日及 2007 年 12 月 31 日	-
本年提取	642,504
本年减少	-
2008 年 12 月 31 日	<u>642,504</u>
本期提取	2,029,892
本期减少	-
2009 年 7 月 31 日	<u><u>2,672,396</u></u>

根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》及本公司章程的规定，本公司 2009 年 3 月 26 日董事会决议通过，从 2008 年度净利润于考虑 2008 年度所得税汇算清缴差异后人民币 20,298,916 元中提取 10% 的储备基金。储备基金经董事会批准后可用于弥补亏损或者增加资本。

根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》及本公司章程的规定，本公司 2008 年 3 月 6 日董事会决议通过，从 2007 年度净利润于弥补以前年度亏损及考虑 2007 年度所得税汇算清缴差异后人民币 6,425,035 元中提取 10% 的储备基金。储备基金经董事会批准后可用于弥补亏损或者增加资本。

十五 利润分配

根据本公司 2009 年 3 月 26 日董事会决议，本公司拟向投资方派发 2008 年度现金股利共计人民币 18,269,024 元。

根据本公司 2008 年 3 月 6 日董事会决议，本公司向投资方派发 2007 年度现金股利共计人民币 5,782,531 元。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
客房收入	40,094,706	109,547,914	141,552,444
餐饮收入	32,587,763	72,378,258	62,780,462
其他	4,140,630	9,644,052	16,564,828
	<u>76,823,099</u>	<u>191,570,224</u>	<u>220,897,734</u>

十七 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	147,979	4,498,004	6,204,975
递延所得税	(1,464,670)	-	-
	<u>(1,316,691)</u>	<u>4,498,004</u>	<u>6,204,975</u>

将列示于利润表的(亏损)/利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(亏损)/利润总额	(6,657,590)	24,935,237	46,429,478
适用税率	20%	18%	15%
按适用税率计算的 所得税费用	(1,331,518)	4,488,343	6,964,422
税率变动的 影响	(133,152)	-	-
上年度所得税 汇算清缴补缴 税/(退税)	147,979	9,661	(759,447)
所得税费用	<u>(1,316,691)</u>	<u>4,498,004</u>	<u>6,204,975</u>

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 现金流量表附注

(1) 将(净亏损)/净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(净亏损)/净利润	(5,340,899)	20,437,233	40,224,503
加：固定资产折旧	15,084,475	27,316,222	26,779,141
资产减值损失	-	13,000	-
无形资产摊销	1,037,610	1,778,760	1,778,760
处置固定资产的(收益)/损失	(111,337)	253,996	371,989
财务费用	-	-	515,208
递延税款资产增加	(1,464,670)	-	-
存货的减少/(增加)	141,458	(200,663)	(73,280)
经营性应收项目的(增加)/减少	(449,342)	1,557,708	1,264,595
经营性应付项目的增加/(减少)	495,790	(3,133,277)	(2,022,164)
经营活动产生的现金流量净额	<u>9,393,085</u>	<u>48,022,979</u>	<u>68,838,752</u>

(2) 现金净变动情况

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
现金的期/年末余额	57,842,067	74,617,770	56,088,854
减：现金的期/年初余额	(74,617,770)	(56,088,854)	(26,949,966)
现金净变动额	<u>(16,775,703)</u>	<u>18,528,916</u>	<u>29,138,888</u>

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 关联方关系及其交易

(1) 不存在控制关系的关联方的性质：

关联方名称	与本公司的关系
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司 ("锦江酒店集团")	锦江酒店股份的控股股东
上海锦江国际酒店物品有限公司 ("锦江物品")	锦江酒店股份下属子公司
财务公司	锦江酒店集团下属子公司

(2) 关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

(b) 采购货物

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江物品	<u>234,878</u>	<u>2,835,136</u>	<u>241,961</u>

(c) 本公司将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入的存 款资金	<u>80,982,557</u>	<u>228,388,900</u>	<u>146,669,995</u>

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 0.36%-1.71%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 0.36%-4.14%。

2007 年度，上述存入资金的年利率为 0.72%-3.42%。

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应付账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江物品	219,444	-	3,760

(b) 期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	39,077,534	52,994,230	27,953,029

(c) 应付股利

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	9,134,512	-	-
外方投资者	9,134,512	-	-
	18,269,024	-	-

二十 承诺事项

资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本支出承诺：

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
客房改造工程	-	8,481,359	-

上海锦江汤臣大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十一 首次执行企业会计准则

在编制本财务报表时，本公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核。上述复核并未对本公司 2007 年 1 月 1 日的所有者权益产生影响。

二十二 扣除非经常性损益后的(净亏损)/净利润

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(净亏损)/净利润	(5,340,899)	20,437,233	40,224,503
(减)/加：处置非流动资产(收益)/ 损失	(111,337)	253,996	371,989
其他营业外收支净额	(4,537)	13,000	87,274
非经常性损益的所得税 影响数	23,175	(48,059)	(68,889)
扣除非经常性损益后的 (净亏损)/净利润	<u>(5,433,598)</u>	<u>20,656,170</u>	<u>40,614,877</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22163 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉锦江国际大酒店有限公司(以下简称“武汉锦江”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是武汉锦江管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述武汉锦江财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了武汉锦江2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张 颖

武汉锦江国际大酒店有限公司

资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六	16,321,580	6,510,677	10,312,033
应收账款	七	1,536,875	929,797	549,411
其他应收款	八	1,302,954	979,319	1,114,087
预付款项		2,389,765	1,071,289	3,081,302
存货	九	2,389,665	2,740,898	13,367,462
流动资产合计		23,940,839	12,231,980	28,424,295
非流动资产				
固定资产	十	405,768,610	396,849,979	427,295,330
在建工程	十一	236,346	625,000	-
无形资产	十二	16,144,026	16,404,413	16,850,792
非流动资产合计		422,148,982	413,879,392	444,146,122
资产总计		446,089,821	426,111,372	472,570,417
负债及所有者权益				
流动负债				
短期借款	十三	189,000,000	184,000,000	130,000,000
应付账款		28,832,367	14,668,534	23,929,794
预收款项		1,305,271	1,322,648	507,926
应付职工薪酬	十四	941,861	1,524,918	1,471,811
应交税费		527,282	264,736	293,215
应付利息		832,797	667,310	577,624
其他应付款		4,828,615	1,972,053	3,141,395
一年内到期的非流动负债	十五	-	20,000,000	25,000,000
流动负债合计		226,268,193	224,420,199	184,921,765
非流动负债				
长期借款	十五	165,000,000	115,000,000	135,000,000
长期应付款		127,290	135,415	-
非流动负债合计		165,127,290	115,135,415	135,000,000
负债合计		391,395,483	339,555,614	319,921,765
所有者权益				
实收资本		220,000,000	220,000,000	220,000,000
累计亏损		(165,305,662)	(133,444,242)	(67,351,348)
所有者权益合计		54,694,338	86,555,758	152,648,652
负债及所有者权益总计		446,089,821	426,111,372	472,570,417

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 陈灏

主管会计工作的负责人: 毛啸

会计机构负责人: 毛啸

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
营业收入	十六	27,073,588	44,327,943	17,727,962
减：营业成本		(1,849,652)	(4,414,917)	(1,515,780)
营业税金及附加		(1,513,616)	(2,395,172)	(991,350)
销售费用		(33,766,541)	(65,500,696)	(39,271,177)
管理费用		(9,414,203)	(16,284,539)	(25,990,104)
财务费用 - 净额	十七	(12,389,841)	(21,823,316)	(10,122,592)
资产减值转回/(损失)		3,840	(2,197)	(15,891)
营业亏损		(31,856,425)	(66,092,894)	(60,178,932)
减：营业外支出		(4,995)	-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-	-
亏损总额		(31,861,420)	(66,092,894)	(60,178,932)
减：所得税费用		-	-	-
净亏损		(31,861,420)	(66,092,894)	(60,178,932)
其他综合收益		-	-	-
综合亏损总额		(31,861,420)	(66,092,894)	(60,178,932)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 陈灏

主管会计工作的负责人:毛啸

会计机构负责人: 毛啸

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		26,470,390	43,997,881	17,672,749
收到的其他与经营活动有关的现金		12,280	71,508	86,271
现金流入小计		26,482,670	44,069,389	17,759,020
购买商品、接受劳务支付的现金		(10,898,969)	(20,408,020)	(32,945,423)
支付给职工以及为职工支付的现金		(8,606,889)	(14,871,970)	(15,493,461)
支付的各项税费		(2,827,758)	(5,284,790)	(1,738,442)
支付的其他与经营活动有关的现金		(2,032,747)	(6,756,193)	(9,763,778)
现金流出小计		(24,366,363)	(47,320,973)	(59,941,104)
经营活动产生的现金流量净额	十八(1)	2,116,307	(3,251,584)	(42,182,084)
二、投资活动产生的现金流量				
购建固定资产和无形资产所支付的 现金		(15,360,293)	(8,137,375)	(71,381,621)
现金流出小计		(15,360,293)	(8,137,375)	(71,381,621)
投资活动产生的现金流量净额		(15,360,293)	(8,137,375)	(71,381,621)
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金		-	-	40,000,000
取得借款所收到的现金		215,000,000	184,000,000	110,000,000
现金流入小计		215,000,000	184,000,000	150,000,000
偿还债务所支付的现金		(180,000,000)	(155,000,000)	(20,000,000)
偿付利息所支付的现金		(11,945,111)	(21,412,397)	(16,706,446)
现金流出小计		(191,945,111)	(176,412,397)	(36,706,446)
筹资活动产生的现金流量净额		23,054,889	7,587,603	113,293,554
四、汇率变动对现金的影响额		-	-	-
五、现金净变动额	十八(2)	9,810,903	(3,801,356)	(270,151)
加：期/年初现金余额	十八(2)	6,510,677	10,312,033	10,582,184
六、期/年末现金余额	十八(2)	16,321,580	6,510,677	10,312,033

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 陈灏

主管会计工作的负责人:毛啸

会计机构负责人: 毛啸

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	累计亏损	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日		180,000,000	-	180,000,000
首次执行企业会计准则	二十一	-	(7,172,416)	(7,172,416)
2007 年 1 月 1 日		180,000,000	(7,172,416)	172,827,584
2007 年度增减变动额				
净亏损		-	(60,178,932)	(60,178,932)
所有者投入		40,000,000	-	40,000,000
2007 年 12 月 31 日		220,000,000	(67,351,348)	152,648,652
2008 年度增减变动额				
净亏损		-	(66,092,894)	(66,092,894)
2008 年 12 月 31 日		220,000,000	(133,444,242)	86,555,758
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间变动额				
净亏损		-	(31,861,420)	(31,861,420)
2009 年 7 月 31 日		220,000,000	(165,305,662)	54,694,338

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 陈灏

主管会计工作的负责人: 毛啸

会计机构负责人: 毛啸

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

武汉锦江国际大酒店有限公司(以下简称“本公司”)由上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(以下简称“锦江酒店集团”)与上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江酒店股份”)于 2004 年 11 月 22 日在中华人民共和国湖北省武汉市投资成立，投资双方各占注册资本的 50%，本公司经批准的经营期限为 50 年。

本公司经批准的经营范围为住宿、咖啡厅；会场出租，会务服务；服装、针纺织品、工艺美术品、金银饰品、日用百货销售；办公用房出租；停车场管理；宾馆旅游设施管理及咨询；酒店投资，酒店管理，物业管理；餐饮；游泳池、健身房。

本财务报表由本公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

根据本公司投资方锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与锦江酒店集团持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份拟将所持有的本公司 50% 股权置出。本公司以重组为目的编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

本公司原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本公司首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本公司除了按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整外，还按照《企业会计准则解释第 1 号》的规定，根据取得的相关信息，对于按照企业会计准则确定的会计政策与之前按照原会计准则和制度确定的会计政策之间的其他差异进行追溯调整。追溯调整涉及的主要内容

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础(续)

- (a) 对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。
- (b) 对于公司筹建期内产生的开办费用，予以追溯调整，视同在费用发生之时就记入损益。

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注二十一。

于 2009 年 7 月 31 日，本公司累计亏损为人民币 165,305,662 元，流动负债超过流动资产达人民币 202,327,354 元。因此，本公司的持续经营将在很大程度上取决于外部资金的持续支持。锦江酒店集团作为本公司的投资方和锦江酒店股份的控股股东，已承诺将继续支持本公司经营上所需要的资金，以使本公司在可以预见的将来有能力清偿到期债务而不必大规模缩减业务。因此本公司管理层确信本公司将会保持持续经营，所以继续以持续经营为基础编制本财务报表。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(3) 外币折算

外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(4) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(6))。

(6) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 应收款项(续)

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

(7) 存货

存货包括原材料和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品与包装物采用一次转销法进行摊销。酒店新开业所领用的大额低值易耗品，在领用后 12 个月内进行摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(8) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、设备、运输工具以及固定资产装修等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35 年	5%	2.7%
设备	3-15 年	5%	6.3% -31.7%
运输工具	5-10 年	5%	9.5% -19%
固定资产装修	5 年	0%	20%

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 固定资产(续)

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(9) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(10) 无形资产

无形资产系土地使用权，以实际成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 38 年平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(11) 长期资产减值

固定资产、在建工程及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(13) 借款

借款按其公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

(14) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供服务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 提供酒店服务

营业收入于酒店服务已提供且取得收取服务费的权利时确认。

(b) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(17) 营业成本及费用

本公司营业成本主要包括酒店经营食品成本。人工成本，折旧与摊销费用，能源燃料费等均在销售和管理费用中分别列示。

(18) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本公司主要业务为酒店营运，且所有业务均在中国境内发生。而本公司在内部组织结构和内部管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(19) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

(a) 固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本公司管理层将对其进行调整。

(b) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产的确定，以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。如果预计未来期间无法取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异带来的经济利益，本公司管理层将减记递延所得税资产的账面价值。

五 税项

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种		税率	税基
企业所得税	2007 年度	33%	应纳税所得额
	2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	25%	应纳税所得额
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	5%	应纳税营业额
增值税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	4%	应纳税增值额

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行。本公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日从 33%调整为 25%。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	49,997	61,189	79,137
银行存款	16,153,182	6,407,214	10,160,530
其他金融机构存款(注)	118,401	42,274	72,366
	<u>16,321,580</u>	<u>6,510,677</u>	<u>10,312,033</u>

注：其他金融机构存款系存于锦江国际集团财务有限责任公司(经批准的非银行金融机构，“财务公司”)的款项(附注十九(4)(e))。

七 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	1,549,609	946,410	549,411
减：坏账准备	(12,734)	(16,613)	-
	<u>1,536,875</u>	<u>929,797</u>	<u>549,411</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	<u>1,549,609</u>	<u>100%</u>	<u>(12,734)</u>	<u>946,410</u>	<u>100%</u>	<u>(16,613)</u>	<u>549,411</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的应收账款。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款	1,304,468	980,794	1,129,978
减：坏账准备	(1,514)	(1,475)	(15,891)
	<u>1,302,954</u>	<u>979,319</u>	<u>1,114,087</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	1,304,468	100%	(1,514)	975,794	99.5%	(1,475)	1,123,278	100%	(15,891)
1 年以上	-	0%	-	5,000	0.5%	-	6,700	0%	-
	<u>1,304,468</u>	<u>100%</u>	<u>(1,514)</u>	<u>980,794</u>	<u>100%</u>	<u>(1,475)</u>	<u>1,129,978</u>	<u>100%</u>	<u>(15,891)</u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的其他应收款。

九 存货

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
成本			
原材料	435,238	542,672	654,392
周转材料	1,954,427	2,198,226	12,713,070
	<u>2,389,665</u>	<u>2,740,898</u>	<u>13,367,462</u>
减：存货跌价准备	-	-	-
	<u>2,389,665</u>	<u>2,740,898</u>	<u>13,367,462</u>

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 固定资产

	房屋及建筑物	设备	运输工具	固定资产装修	合计
原价					
2007 年 1 月 1 日	-	568,980	-	-	568,980
在建工程转入	306,172,093	71,692,675	655,624	55,952,176	434,472,568
本年其他增加	-	6,034,555	2,247,064	-	8,281,619
2007 年 12 月 31 日	306,172,093	78,296,210	2,902,688	55,952,176	443,323,167
在建工程转入	1,611,932	627,445	-	90,477	2,329,854
本年其他增加	-	640,342	1,405	-	641,747
2008 年 12 月 31 日	307,784,025	79,563,997	2,904,093	56,042,653	446,294,768
在建工程转入	24,116,760	1,658,880	-	4,581,703	30,357,343
本期其他增加	-	34,486	-	-	34,486
2009 年 7 月 31 日	331,900,785	81,257,363	2,904,093	60,624,356	476,686,597
累计折旧					
2007 年 1 月 1 日	-	-	-	-	-
本年计提	(3,966,354)	(6,253,615)	(491,461)	(5,316,407)	(16,027,837)
2007 年 12 月 31 日	(3,966,354)	(6,253,615)	(491,461)	(5,316,407)	(16,027,837)
本年计提	(7,656,971)	(13,756,135)	(508,579)	(11,495,267)	(33,416,952)
2008 年 12 月 31 日	(11,623,325)	(20,009,750)	(1,000,040)	(16,811,674)	(49,444,789)
本期计提	(5,754,245)	(7,197,223)	(296,682)	(8,225,048)	(21,473,198)
2009 年 7 月 31 日	(17,377,570)	(27,206,973)	(1,296,722)	(25,036,722)	(70,917,987)
净值					
2009 年 7 月 31 日	314,523,215	54,050,390	1,607,371	35,587,634	405,768,610
2008 年 12 月 31 日	296,160,700	59,554,247	1,904,053	39,230,979	396,849,979
2007 年 12 月 31 日	302,205,739	72,042,595	2,411,227	50,635,769	427,295,330

于 2009 年 7 月 31 日，净值为人民币 197,664,378 元(原价人民币 212,926,019 元)的房屋及建筑物和设备作为人民币 165,000,000 元的长期借款(附注十五)的抵押物。

于 2008 年 12 月 31 日，净值为人民币 201,552,144 元(原价人民币 212,926,019 元)的房屋及建筑物和设备分别作为人民币 115,000,000 元的长期借款和人民币 20,000,000 元一年内到期的长期借款(附注十五)的抵押物。

于 2007 年 12 月 31 日，净值为人民币 209,205,714 元(原价人民币 212,926,019 元)的房屋及建筑物和设备分别作为人民币 135,000,000 元的长期借款和人民币 25,000,000 元一年内到期的长期借款(附注十五)的抵押物。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 在建工程

	酒店房屋及设备
2007 年 1 月 1 日	364,143,618
本年增加	87,402,931
本年转入固定资产(附注十)	(434,472,568)
本年转入无形资产(附注十二)	(17,073,981)
2007 年 12 月 31 日	<u>-</u>
本年增加	3,376,253
本年转入固定资产(附注十)	(2,329,854)
本年其他转出	(421,399)
2008 年 12 月 31 日	<u>625,000</u>
本期增加	29,968,689
本期转入固定资产(附注十)	(30,357,343)
2009 年 7 月 31 日	<u>236,346</u>

十二 无形资产

	土地使用权
2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日 及 2009 年 7 月 31 日原价	<u>17,073,981</u>
2007 年 1 月 1 日	-
在建工程转入	17,073,981
本年摊销	(223,189)
2007 年 12 月 31 日	<u>16,850,792</u>
本年摊销	(446,379)
2008 年 12 月 31 日	<u>16,404,413</u>
本期摊销	(260,387)
2009 年 7 月 31 日	<u>16,144,026</u>

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 无形资产(续)

于 2009 年 7 月 31 日，账面价值为人民币 16,144,026 元(原价人民币 17,073,981 元)的土地使用权已作为人民币 165,000,000 元的长期借款(附注十五)的抵押物。

于 2008 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 16,404,413 元(原价人民币 17,073,981 元)的土地使用权已作为人民币 115,000,000 元的长期借款和人民币 20,000,000 元一年内到期的长期借款(附注十五)的抵押物。

于 2007 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 16,850,792 元(原价人民币 17,073,981 元)的土地使用权已作为人民币 135,000,000 元的长期借款和人民币 25,000,000 元一年内到期的长期借款(附注十五)的抵押物。

十三 短期借款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
担保借款(注(a))	164,000,000	159,000,000	130,000,000
委托借款(注(b))	25,000,000	25,000,000	-
	<u>189,000,000</u>	<u>184,000,000</u>	<u>130,000,000</u>

注(a): 于 2009 年 7 月 31 日，担保借款系财务公司借款人民币 164,000,000 元(附注十九(4)(c))。

于 2008 年 12 月 31 日，担保借款系财务公司借款人民币 159,000,000 元(附注十九(4)(c))。

于 2007 年 12 月 31 日，担保借款包括财务公司借款人民币 95,000,000 元(附注十九(4)(c))以及银行借款人民币 35,000,000 元。

以上借款均由锦江酒店集团提供担保(附注十九(3)(c))。

注(b): 于 2009 年 7 月 31 日及 2008 年 12 月 31 日，委托借款系上海锦江国际饭店有限公司(锦江酒店集团下属子公司，以下简称“国际饭店”)委托财务公司向本公司提供借款，年利率 6.48%，利息每季度支付一次，本金应于 2009 年 9 月 26 日偿还(附注十九(4)(c))。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 短期借款(续)

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间短期借款的加权平均年利率为 5.84%。

2008 年度短期借款的加权平均年利率为 6.69%。

2007 年度短期借款的加权平均年利率为 5.84%。

十四 应付职工薪酬

	2007 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	-	12,805,792	(11,442,058)	1,363,734
职工福利费	-	860,074	(860,074)	-
社会保险费	-	2,279,650	(2,173,659)	105,991
住房公积金	-	625,021	(622,935)	2,086
工会经费和职工 教育经费	-	66,685	(66,685)	-
合计	-	16,637,222	(15,165,411)	1,471,811
	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	1,363,734	10,795,107	(10,785,505)	1,373,336
职工福利费	-	1,016,393	(1,016,393)	-
社会保险费	105,991	2,073,462	(2,123,414)	56,039
住房公积金	2,086	461,070	(457,238)	5,918
工会经费和职工 教育经费	-	178,379	(88,754)	89,625
合计	1,471,811	14,524,411	(14,471,304)	1,524,918

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 应付职工薪酬(续)

	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 7 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	1,373,336	5,303,226	(5,861,518)	815,044
职工福利费	-	922,370	(922,370)	-
社会保险费	56,039	1,088,313	(1,101,592)	42,760
住房公积金	5,918	267,938	(269,959)	3,897
工会经费和职工 教育经费	89,625	87,004	(96,469)	80,160
合计	1,524,918	7,668,851	(8,251,908)	941,861

十五 长期借款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
担保借款(注(a))	115,000,000	135,000,000	160,000,000
委托借款(注(b))	50,000,000	-	-
减：一年内到期的 长期借款	-	(20,000,000)	(25,000,000)
	165,000,000	115,000,000	135,000,000

注(a)：于 2009 年 7 月 31 日，长期担保借款系银行借款人民币 115,000,000 元，以净值为人民币 197,664,378 元(原价人民币 212,926,019 元)的固定资产(附注十)和净值为人民币 16,144,026 元(原价人民币 17,073,981 元)的土地使用权(附注十二)作为抵押物，利息每月支付一次，本金于 2012 年至 2014 年间分批偿还。

于 2008 年 12 月 31 日，长期担保借款系银行借款人民币 135,000,000 元，以净值为人民币 201,552,144 元(原价人民币 212,926,019 元)的固定资产(附注十)和净值为人民币 16,404,413 元(原价人民币 17,073,981 元)的土地使用权(附注十二)作为抵押物，利息每月支付一次，本金于 2009 年至 2014 年间分批偿还。

于 2007 年 12 月 31 日，长期担保借款系银行借款人民币 160,000,000 元，以净值为人民币 209,205,714 元(原价人民币 212,926,019 元)的固定资产(附注十)和净值为人民币 16,850,792 元(原价人民币 17,073,981 元)的土地使用权(附注十二)作为抵押物，利息每月支付一次，本金于 2009 年至 2014 年间分批偿还。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 长期借款(续)

注(b): 于 2009 年 7 月 31 日，委托借款系锦江酒店集团委托财务公司向本公司提供借款人民币 50,000,000 元，年利率 3.00%，利息每季度支付一次，本金应于 2012 年 6 月 16 日偿还(附注十九(4)(d))。

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间长期借款的加权平均年利率为 6.58%。

2008 年度长期借款的加权平均年利率为 7.11%。

2007 年度长期借款的加权平均年利率为 6.35%。

十六 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
客房业务	18,505,635	28,448,363	11,927,005
餐饮业务	7,084,794	13,570,973	5,097,954
物业租赁	882,775	1,449,284	344,936
其他业务	600,384	859,323	358,067
	<u>27,073,588</u>	<u>44,327,943</u>	<u>17,727,962</u>

十七 财务费用-净额

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利息支出	12,110,598	21,475,000	10,039,469
减：利息收入	(12,282)	(71,510)	(86,272)
汇兑损失/(收益)	1,093	(1,377)	264
其他	290,432	421,203	169,131
	<u>12,389,841</u>	<u>21,823,316</u>	<u>10,122,592</u>

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 现金流量表附注

(1) 将净亏损调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净亏损	(31,861,420)	(66,092,894)	(60,178,932)
加：资产减值(转回)/ 损失	(3,840)	2,197	15,891
固定资产折旧	21,473,198	33,416,952	16,027,837
无形资产摊销	260,387	446,379	223,189
财务费用	12,110,598	21,475,000	10,039,469
存货的减少/(增加)	351,233	10,626,564	(13,367,462)
经营性应收项目的 (增加)/减少	(2,245,349)	1,762,198	(4,679,191)
经营性应付项目的增 加/(减少)	2,031,500	(4,887,980)	9,737,115
经营活动产生的现金 流量净额	<u>2,116,307</u>	<u>(3,251,584)</u>	<u>(42,182,084)</u>

(2) 现金净变动情况

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
现金的期/年末余额	16,321,580	6,510,677	10,312,033
减：现金的期/年初余额	(6,510,677)	(10,312,033)	(10,582,184)
现金净变动额	<u>9,810,903</u>	<u>(3,801,356)</u>	<u>(270,151)</u>

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 关联方关系及其交易

(1) 投资方

(a) 投资方基本情况

	注册地	业务性质
锦江酒店集团	杨新东路 24 号 316-318 室	酒店投资和管理及其他
锦江酒店股份	浦电路 489 号 13 楼	宾馆餐饮、旅游、国内贸易、物业管理及商务咨询等

于 2009 年 7 月 31 日，锦江酒店集团持有锦江酒店股份 50.32% 股份，是锦江酒店股份的控股股东。

锦江国际(集团)有限公司(“锦江国际”)为本公司的最终控股公司。

(b) 投资方注册资本及其变化

企业名称	2007 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店集团	3,300,000,000	1,265,000,000	-	4,565,000,000
锦江酒店股份	603,240,740	-	-	603,240,740

企业名称	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
锦江酒店集团	4,565,000,000	-	-	4,565,000,000
锦江酒店股份	603,240,740	-	-	603,240,740

企业名称	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 7 月 31 日
锦江酒店集团	4,565,000,000	-	-	4,565,000,000
锦江酒店股份	603,240,740	-	-	603,240,740

(c) 投资方对本公司的持股比例和表决权比例

	2009 年 7 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
锦江酒店集团	50%	50%	50%	50%	50%	50%
锦江酒店股份	50%	50%	50%	50%	50%	50%

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质:

关联方名称	与本公司的关系
上海锦江国际酒店物品有限公司 (以下简称“锦江物品”)	锦江酒店股份下属子公司
上海锦江同乐餐饮管理有限公司 (以下简称“锦江同乐”)	锦江酒店股份下属子公司
锦江国际酒店管理有限公司 (以下简称“酒店管理”)	锦江酒店股份下属子公司
国际饭店	锦江酒店集团下属子公司
上海新亚食品有限公司 (以下简称“新亚食品”)	锦江酒店股份下属子公司
财务公司	锦江酒店集团下属子公司
上海静安面包房有限公司 (以下简称“静安面包房”)	锦江酒店股份下属联营企业

(3) 重大关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

(b) 采购货物

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江物品	73,560	416,198	9,395,795
新亚食品	-	467,180	-
静安面包房	-	280,884	-
	<u>73,560</u>	<u>1,164,262</u>	<u>9,395,795</u>

(c) 关联方为本公司提供担保

于 2009 年 7 月 31 日，锦江酒店集团为本公司人民币 164,000,000 元 (2008 年 12 月 31 日：人民币 159,000,000 元，2007 年 12 月 31 日：人民币 130,000,000 元) 短期借款提供担保(附注十三)。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 关联方关系及其交易(续)

(3) 重大关联交易(续)

(d) 向关联方支付借款利息

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
财务公司	5,947,626	8,574,886	2,615,625
国际饭店	954,000	817,031	-
锦江酒店集团	191,513	-	-
	<u>7,093,139</u>	<u>9,391,917</u>	<u>2,615,625</u>

(e) 管理费

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
酒店管理	<u>541,472</u>	<u>1,039,996</u>	<u>354,559</u>

(f) 本公司将部分结算资金及闲置资金存入财务公司，本期/年交易额列示如下：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
期/年内累计存入的 存款资金	<u>219,490,598</u>	<u>188,503,789</u>	<u>98,752,408</u>

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述存入资金的年利率为 0.36%。

2008 年度，上述存入资金的年利率为 0.36%-0.72%。

2007 年度，上述存入资金的年利率为 0.72%。

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 关联方关系及其交易(续)

(3) 重大关联交易(续)

(g) 租赁收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江同乐	285,591	522,145	249,527

(4) 关联方余额

(a) 应付账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江物品	42,734	15,036	1,542,025

(b) 其他应付款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
酒店管理	282,777	266,885	328,956
锦江同乐	12,168	201,329	339,810
	294,945	468,214	668,766

(c) 短期借款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	164,000,000	159,000,000	95,000,000
国际饭店	25,000,000	25,000,000	-
	189,000,000	184,000,000	95,000,000

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方余额(续)

(c) 短期借款(续)

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述关联方短期借款加权平均
年利率为 5.84%。

2008 年度，上述关联方短期借款加权平均年利率为 6.69%。

2007 年度，上述关联方短期借款加权平均年利率为 5.60%。

(d) 长期借款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店集团	50,000,000	-	-

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间，上述锦江酒店集团长期借款年
利率为 3.00%。

(e) 期/年末存入财务公司的资金余额

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财务公司	118,401	42,274	72,366

二十 承诺事项

资本性支出承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承
诺：

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	-	1,225,000	-

武汉锦江国际大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十一 首次执行企业会计准则

本公司于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则。在编制本财务报表时，本公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核，对上述 2007 年 1 月 1 日的所有者权益作出如下修正：

2006 年 12 月 31 日按原会计准则和制度列报的所有者权益	180,000,000
开办费调整	(7,172,416)
2007 年 1 月 1 日按企业会计准则列报的所有者权益	<u>172,827,584</u>

二十二 扣除非经常性损益后的净亏损

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净亏损	(31,861,420)	(66,092,894)	(60,178,932)
加/(减)：其他营业外收支净额	1,155	2,197	15,891
非经常性损益的所得税 影响数	-	-	-
扣除非经常性损益后的 净亏损	<u>(31,860,265)</u>	<u>(66,090,697)</u>	<u>(60,163,041)</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22164 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海锦江德尔互动有限公司(以下简称“锦江德尔”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是锦江德尔管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东:

三、审计意见

我们认为,上述锦江德尔财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了锦江德尔2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用,不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张 颖

上海锦江德尔互动有限公司

资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六	244,994	712,716	6,341,465
应收账款	七	861,005	1,936,337	1,520,900
其他应收款	八	13,343,294	10,313,752	610,479
预付款项		615	2,055	5,828
存货		-	-	162
流动资产合计		14,449,908	12,964,860	8,478,834
非流动资产				
固定资产	九	1,022,928	1,302,246	1,214,971
资产总计		15,472,836	14,267,106	9,693,805
负债及所有者权益				
流动负债				
应付账款		240,712	451,293	255,318
预收款项		2,476	8,847	22,753
应付职工薪酬	十	-	-	905,063
应交税费		43,273	40,163	14,559
其他应付款		14,315,634	13,310,331	3,059,356
流动负债合计		14,602,095	13,810,634	4,257,049
负债合计		14,602,095	13,810,634	4,257,049
所有者权益				
实收资本(3,000,000美元)		24,229,245	24,229,245	24,229,245
其中：中方投资(1,500,000美元)		12,114,623	12,114,623	12,114,623
外方投资(1,500,000美元)		12,114,622	12,114,622	12,114,622
资本公积		6,900	6,900	6,900
累计亏损		(23,365,404)	(23,779,673)	(18,799,389)
所有者权益合计		870,741	456,472	5,436,756
负债及所有者权益总计		15,472,836	14,267,106	9,693,805

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨卫民

主管会计工作的负责人: 张滇

会计机构负责人: 张滇

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
营业收入	十一	2,008,719	13,272,257	9,453,591
减：营业成本		(1,049,505)	(6,179,472)	(3,069,218)
营业税金及附加		(100,436)	(663,614)	(472,680)
销售费用		(57,834)	(8,738,564)	(6,999,446)
管理费用		(386,638)	(9,107,984)	(9,403,018)
财务收入/(费用) - 净额	十二	4,407	(44,351)	(45,348)
资产减值转回		-	-	8,328
营业利润/(亏损)		418,713	(11,461,728)	(10,527,791)
加：营业外收入	十三	-	6,785,319	94,304
减：营业外支出		(4,444)	(303,875)	-
其中：非流动资产处置损失		(2,802)	(303,875)	-
利润/(亏损)总额		414,269	(4,980,284)	(10,433,487)
减：所得税	十四	-	-	-
净利润/(亏损)		414,269	(4,980,284)	(10,433,487)
其他综合收益		-	-	-
综合收益/(亏损)总额		414,269	(4,980,284)	(10,433,487)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨卫民

主管会计工作的负责人: 张滇

会计机构负责人: 张滇

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
提供劳务收到的现金		2,428,558	12,769,890	11,051,443
收到的其他与经营活动有关的现金		2,906,632	5,978,709	5,034,932
现金流入小计		5,335,190	18,748,599	16,086,375
接受劳务支付的现金		-	(4,507,937)	(1,632,678)
支付给职工以及为职工支付的现金		-	(11,969,523)	(12,754,830)
支付的各项税费		(179,592)	(638,010)	(635,362)
支付的其他与经营活动有关的现金		(5,624,622)	(6,204,442)	(8,231,422)
现金流出小计		(5,804,214)	(23,319,912)	(23,254,292)
经营活动产生的现金流量净额	十五(1)	(469,024)	(4,571,313)	(7,167,917)
二、投资活动产生的现金流量				
出售无形资产收到的现金		-	-	79,730
收到的其他与投资活动有关的现金		1,302	22,227	121,255
现金流入小计		1,302	22,227	200,985
购建固定资产所支付的现金		-	(1,079,663)	(842,910)
投资活动产生的现金流量净额		1,302	(1,057,436)	(641,925)
三、筹资活动产生的现金流量				
		-	-	-
四、汇率变动对现金的影响额				
		-	-	-
五、现金净减少额	十五(2)	(467,722)	(5,628,749)	(7,809,842)
加：期/年初现金余额	十五(2)	712,716	6,341,465	14,151,307
六、期/年末现金余额	十五(2)	244,994	712,716	6,341,465

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:杨卫民

主管会计工作的负责人:张滇

会计机构负责人:张滇

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	累计亏损	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日		24,229,245	6,900	-	(8,365,902)	15,870,243
首次执行企业会计准则	十七	-	-	-	-	-
2007 年 1 月 1 日		<u>24,229,245</u>	<u>6,900</u>	<u>-</u>	<u>(8,365,902)</u>	<u>15,870,243</u>
2007 年度增减变动额						
净亏损		-	-	-	(10,433,487)	(10,433,487)
2007 年 12 月 31 日		<u>24,229,245</u>	<u>6,900</u>	<u>-</u>	<u>(18,799,389)</u>	<u>5,436,756</u>
2008 年度增减变动额						
净亏损		-	-	-	(4,980,284)	(4,980,284)
2008 年 12 月 31 日		<u>24,229,245</u>	<u>6,900</u>	<u>-</u>	<u>(23,779,673)</u>	<u>456,472</u>
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月 期间增减变动额						
净利润		-	-	-	414,269	414,269
2009 年 7 月 31 日		<u>24,229,245</u>	<u>6,900</u>	<u>-</u>	<u>(23,365,404)</u>	<u>870,741</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:杨卫民

主管会计工作的负责人:张滇

会计机构负责人:张滇

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

上海锦江德尔互动有限公司(以下简称“本公司”)是由德尔集团公司(“外方股东”)与上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“中方股东”或“锦江酒店股份”)于 2005 年 10 月 31 日在中华人民共和国上海市成立的中外合资经营企业。本公司经批准的经营期限为 20 年，注册资本为 3,000,000 美元。

本公司经批准的经营范围为计算机软件的研发、制作，销售自产产品，计算机网络技术的开发、设计，并提供相关的技术咨询和技术服务，技术进出口，自有技术的转让及售后服务，商务咨询，旅游信息咨询，企业管理咨询。

本公司和汇通百达网络科技(上海)有限公司(以下简称“汇通百达”)于 2008 年 9 月 16 日签订了《上海锦江德尔互动有限公司(并由其股东确认)与外商独资公司(并由其股东确认)之间框架协议》(以下简称“框架协议”)。

依据该框架协议，本公司将营业范围内的业务及其相关的合同或义务委托或转让给汇通百达行使。同时，由于本公司的所有业务转让给汇通百达，本公司的直接营业收入和费用支出受到实质性负面影响，汇通百达同意以合法有效的方式弥补本公司自 2008 年 5 月 9 日起的亏损(如有)。

此外，依据该框架协议，本公司中外方股东修改了合资合同，并授予中方股东以本公司账面净值购入外方股东在本公司的 50%股份的选择购买权。中方股东可在汇通百达上市后 1 年后或汇通百达成立 5 年后(2013 年)行使该购买权。

后于 2008 年 12 月 31 日，本公司、汇通百达和锦江国际酒店管理有限公司签署了补充协议。该补充协议对于框架协议中有关对于锦江系统(包括上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司和锦江酒店股份下属各酒店及锦江国际酒店管理有限公司)内的客户提供服务的外包安排，以及对于本公司业务转让和外包后相关员工费用承担的安排等事项进行了补充约定。

本财务报表由本公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础

本公司对外提供的 2007 年度和 2008 年度原始财务报表按照 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制。

根据本公司投资方锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”), 锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案, 锦江酒店股份拟将所持有的本公司 50%股权置出。本公司以重组为目的在编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)时, 是按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)编制的, 并将 2007 年 1 月 1 日作为首次执行日, 且按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条及其他规定进行追溯调整。追溯调整涉及的内容为:

对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异以及能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注十七。

于 2009 年 7 月 31 日, 本公司累计亏损达人民币 23,365,404 元; 流动负债超过流动资产人民币 152,187 元。因此, 本公司的持续经营将在很大程度上取决于外部资金的持续支持。本公司中方股东的控股股东锦江酒店集团及关联方汇通百达和 Hubs One Interactive Hong Kong Limited 已明确将给予本公司持续的财务支持, 以使本公司在可预见的将来有能力清偿到期债务及持续经营。因此, 本公司管理层仍以持续经营为基础编制本财务报表。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日以及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 主要会计政策

(1) 会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(3) 外币业务核算方法

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(4) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策(续)

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款(附注四(6))。

(6) 应收款项

应收款项包括应收账款及其他应收款。本公司对外提供服务形成的应收账款，按应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

(7) 存货

存货为周转材料，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料系低值易耗品，低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策(续)

(8) 固定资产和折旧

固定资产包括电脑设备、办公设备以及固定资产装修。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠地计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
电脑设备	2 年	10%	45%
办公设备	5 年	10%	18%
固定资产装修	5 年	0%	20%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(9) 资产减值

固定资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策(续)

(10) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(11) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异) 计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损) 的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

(12) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 系统服务收入

自酒店客房预定服务取得的收入，在提供服务时确认。

(b) 系统维护收入

自系统维护服务取得的收入，在协议期间内按直线法确认。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策(续)

(12) 收入确认(续)

(c) 系统安装收入

自系统安装服务取得的收入，在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。

(d) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

(13) 经营租赁

与资产所有权有关的全部风险和报酬并未转移至承租方的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(14) 利润分配

董事会批准的现金股利于批准的当期确认为负债。

(15) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本公司主要业务为酒店客房预定及系统维护，且所有业务均在中国境内发生。而本公司在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策(续)

(16) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本公司管理层将对其进行调整。

五 主要税项

(a) 企业所得税

本公司为设立于上海市张江高新技术开发区的外商投资企业，于 2007 年度，本公司适用的企业所得税税率为 15%。本公司自 2008 年 1 月 1 日起改按全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“新所得税法”)计算及缴纳企业所得税。依据新所得税法的规定，本公司适用的企业所得税率在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内逐步过渡到 25%。因此本公司 2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间适用的企业所得税税率分别为 18%和 20%。

于 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 7 月 31 日止七个月期间，本公司无应纳税所得额，故未计提企业所得税。

(b) 营业税

本公司的服务收入适用营业税，税率为 5%。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	21,439	29,728	26,520
银行存款	223,555	682,988	6,314,945
	<u>244,994</u>	<u>712,716</u>	<u>6,341,465</u>

七 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	868,648	1,943,980	1,528,543
减：坏账准备	(7,643)	(7,643)	(7,643)
	<u>861,005</u>	<u>1,936,337</u>	<u>1,520,900</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	725,922	84%	-	1,896,477	98%	-	1,528,543	100%	(7,643)
一年以上	142,726	16%	(7,643)	47,503	2%	(7,643)	-	-	-
	<u>868,648</u>	<u>100%</u>	<u>(7,643)</u>	<u>1,943,980</u>	<u>100%</u>	<u>(7,643)</u>	<u>1,528,543</u>	<u>100%</u>	<u>(7,643)</u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的应收账款。

八 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款	<u>13,343,294</u>	<u>10,313,752</u>	<u>610,479</u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，其他应收款账龄均在一年以内。

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的其他应收款。

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 固定资产

	电脑设备	办公设备	固定资产装修	合计
原价				
2007 年 1 月 1 日	699,395	614,703	726,276	2,040,374
本年增加	463,980	168,250	268,580	900,810
2007 年 12 月 31 日	1,163,375	782,953	994,856	2,941,184
本年增加	576,548	297,200	205,915	1,079,663
本年减少	(6,000)	-	(1,200,771)	(1,206,771)
2008 年 12 月 31 日	1,733,923	1,080,153	-	2,814,076
本期减少	-	(7,100)	-	(7,100)
2009 年 7 月 31 日	1,733,923	1,073,053	-	2,806,976
累计折旧				
2007 年 1 月 1 日	(339,813)	(77,515)	(275,865)	(693,193)
本年计提	(515,762)	(120,003)	(397,255)	(1,033,020)
2007 年 12 月 31 日	(855,575)	(197,518)	(673,120)	(1,726,213)
本年计提	(317,667)	(146,470)	(224,376)	(688,513)
本年减少	5,400	-	897,496	902,896
2008 年 12 月 31 日	(1,167,842)	(343,988)	-	(1,511,830)
本期计提	(150,463)	(126,053)	-	(276,516)
本期减少	-	4,298	-	4,298
2009 年 7 月 31 日	(1,318,305)	(465,743)	-	(1,784,048)
净额				
2009 年 7 月 31 日	415,618	607,310	-	1,022,928
2008 年 12 月 31 日	566,081	736,165	-	1,302,246
2007 年 12 月 31 日	307,800	585,435	321,736	1,214,971

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 应付职工薪酬

	2007 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	2,047,977	8,584,725	(9,771,482)	861,220
职工福利费、社 会保险费及住 房公积金	-	3,000,163	(2,956,320)	43,843
合计	<u>2,047,977</u>	<u>11,584,888</u>	<u>(12,727,802)</u>	<u>905,063</u>
	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	861,220	9,204,209	(10,065,429)	-
职工福利费、社 会保险费及住 房公积金	43,843	3,237,549	(3,281,392)	-
合计	<u>905,063</u>	<u>12,441,758</u>	<u>(13,346,821)</u>	<u>-</u>

2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间应付职工薪酬未发生变动。

十一 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
系统服务收入	1,965,046	12,742,041	8,731,143
系统维护收入	-	410,093	510,000
系统安装收入	-	72,512	170,448
其他	43,673	47,611	42,000
	<u>2,008,719</u>	<u>13,272,257</u>	<u>9,453,591</u>

十二 财务收入/(费用) - 净额

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净汇兑收益/(损失)	1,092	(38,774)	(137,435)
利息收入	1,302	22,227	121,255
其他	2,013	(27,804)	(29,168)
	<u>4,407</u>	<u>(44,351)</u>	<u>(45,348)</u>

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 营业外收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
亏损弥补收入(附注一)	-	6,784,423	-
其他	-	896	94,304
	-	6,785,319	94,304

十四 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	-	-	-
递延所得税	-	-	-
	-	-	-

将基于利润表的利润/(亏损)总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利润/(亏损)总额	414,269	(4,980,284)	(10,433,487)
适用税率	20%	18%	15%
按适用税率计算的所得税 费用	82,854	(896,451)	(1,565,023)
使用前期未确认递延所得 税资产的可抵扣亏损	(82,854)	-	-
当期未确认的可抵扣亏损 相关的递延所得税资产	-	896,451	1,565,023
所得税费用	-	-	-

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 现金流量表附注

(1) 将净利润/(净亏损)调节为经营活动的现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润/(净亏损)	414,269	(4,980,284)	(10,433,487)
调整：转回的资产减值准备	-	-	(8,328)
固定资产折旧	276,516	688,513	1,033,020
处置固定资产的损失	2,802	303,875	-
处置无形资产的收益	-	-	(1,330)
财务收入	(1,302)	(22,227)	(121,255)
亏损弥补收入	-	(6,784,423)	-
存货的减少/(增加)	-	162	(41)
经营性应收项目的(增 加)/减少	(1,952,770)	(3,330,514)	1,699,572
经营性应付项目的增加	791,461	9,553,585	663,932
经营活动产生的现金流量净额	<u>(469,024)</u>	<u>(4,571,313)</u>	<u>(7,167,917)</u>

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
(2) 现金净变动情况			
现金的期/年末余额	244,994	712,716	6,341,465
减：现金的期/年初余额	(712,716)	(6,341,465)	(14,151,307)
现金净减少额	<u>(467,722)</u>	<u>(5,628,749)</u>	<u>(7,809,842)</u>

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 关联方关系及关联交易

(a) 存在共同控制关系的关联方

企业名称	注册地址	业务性质	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人
德尔集团公司	美国	对企业进行股权投资	外方股东	境外企业	FredW.Malek
锦江酒店股份	中国上海	宾馆餐饮、旅游、国内贸易、物业管理及商务咨询等	中方股东	股份有限公司	俞敏亮

(b) 不存在控制关系的关联方的性质:

关联方名称	与本公司的关系
锦江酒店集团	中方股东之控股股东
锦江国际(集团)有限公司("锦江国际")	锦江酒店集团之控股股东
锦江国际酒店管理有限公司	中方股东之子公司
Hubs One Interactive Hong Kong Limited	受外方股东控制之公司
汇通百达	受外方股东控制之公司
锦江酒店股份下属酒店服务类企业	中方股东之分/子公司
锦江酒店股份新城饭店	
锦江酒店股份新亚大酒店	
上海闵行饭店有限公司	
上海建国宾馆有限公司	
锦江酒店集团下属酒店服务类企业	中方股东之控股股东之子公司、合营企业及联营企业
上海锦江饭店有限公司	
上海和平饭店有限公司	
上海国际饭店有限公司	
上海龙柏饭店有限公司	
上海锦江金门大酒店有限公司	
上海锦江达华宾馆有限公司	
锦江青年会宾馆有限公司	
昆明锦江大酒店有限公司	
上海银河宾馆有限公司	
上海市上海宾馆有限公司	
上海金沙江大酒店有限公司	
武汉锦江国际大酒店有限公司	
上海新苑宾馆	
上海华亭宾馆有限公司	

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 关联方关系及关联交易(续)

(b) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

锦江酒店集团下属酒店服务类企业(续)

北京昆仑饭店有限公司
上海虹桥宾馆有限公司
上海南华亭酒店有限公司
上海白玉兰宾馆有限公司
上海新亚广场长城酒店有限公司
江苏锦江南京饭店有限公司
无锡锦江大酒店有限公司

(c) 关联交易

(1) 定价政策

本公司提供给关联方的服务价格按市价作为定价基础协商确定。

(2) 重大关联交易

除在附注十三中已披露的自汇通百达取得的亏损弥补收入外，本公司的重大关联交易列示如下：

系统服务收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江酒店集团下属酒店服 务类企业	784,209	2,344,696	842,541
锦江酒店股份下属酒店服 务类企业	172,492	489,731	62,955
锦江国际酒店管理有限公司	-	7,455,170	6,070,716
	<u>956,701</u>	<u>10,289,597</u>	<u>6,976,212</u>

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 关联方关系及关联交易(续)

(c) 关联交易(续)

(3) 重大关联方余额

(i) 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店集团下属酒店服 务类企业	270,117	788,311	717,701
锦江酒店股份下属酒店服 务类企业	235,406	429,722	253,644
	<u>505,523</u>	<u>1,218,033</u>	<u>971,345</u>

(ii) 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
汇通百达	<u>13,261,029</u>	<u>9,512,669</u>	-

该应收关联方款项主要为汇通百达代本公司收取的酒店预定房费及应向汇通百达收取的亏损弥补款项。

(iii) 其他应付款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
汇通百达	9,325,013	6,526,312	-
Hubs One Interactive Hong Kong Limited	3,219,581	3,219,581	-
锦江酒店集团下属酒店服 务类企业	998,037	1,399,899	561,908
锦江酒店股份下属酒店服 务类企业	274,970	749,629	76,048
	<u>13,817,601</u>	<u>11,895,421</u>	<u>637,956</u>

上海锦江德尔互动有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 关联方关系及关联交易(续)

(c) 关联交易(续)

(3) 重大关联方余额(续)

(iii) 其他应付款(续)

应付汇通百达及 Hubs One Interactive Hong Kong Limited 的款项主要为该些关联方代本公司支付给代理商的佣金及其他营运费用。

应付锦江酒店集团及上海锦江国际酒店发展股份有限公司下属酒店的款项主要为本公司自客户及代理商处收取并应支付给该些关联方的酒店预订房费。

十七 首次执行企业会计准则

在编制本财务报表时，本公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核。上述复核并未对本公司 2007 年 1 月 1 日的所有者权益产生影响。

十八 扣除非经常性损益后的净利润/(净亏损)

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润/(净亏损)	414,269	(4,980,284)	(10,433,487)
加/(减): 处置非流动资产损失	2,802	303,875	-
其他营业外收支净额	1,642	(6,785,319)	(102,632)
非经常性损益的所得 税影响数	-	-	-
扣除非经常性损益后 的净利润/(净亏损)	<u>418,713</u>	<u>(11,461,728)</u>	<u>(10,536,119)</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2009)第 22165 号

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海扬子江大酒店有限公司(以下简称“扬子江大酒店”)的财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是扬子江大酒店管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司全体股东：

三、审计意见

我们认为，上述扬子江大酒店财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了扬子江大酒店2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的经营成果和现金流量。

四、使用限制

本报告仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司为本次资产重组向中国证券监督管理委员会报送申请文件之用，不得用作其他用途。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

柯 镇 洪

中国上海市
2009年9月29日

注册会计师

张 颖

上海扬子江大酒店有限公司

资产负债表

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2009年 7月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
流动资产				
货币资金	六	82,752,592	82,855,753	80,301,261
应收利息		82,330	-	-
应收账款	七	10,257,903	13,152,922	16,256,488
其他应收款	八	4,314,298	2,443,443	3,024,699
预付款项		1,273,203	1,218,684	1,057,274
存货	九	2,463,682	3,439,155	3,012,796
流动资产合计		101,144,008	103,109,957	103,652,518
非流动资产				
长期股权投资	十	350,000	350,000	350,000
固定资产	十一	51,045,035	58,508,819	71,844,851
在建工程		513,000	248,000	-
无形资产	十二	813,288	1,048,928	1,468,132
非流动资产合计		52,721,323	60,155,747	73,662,983
资产总计		153,865,331	163,265,704	177,315,501
负债及所有者权益				
流动负债				
应付账款		11,241,477	11,535,207	15,217,275
预收款项		4,031,632	3,410,447	3,359,377
应付职工薪酬	十三	33,424,038	37,675,360	35,561,754
应交税费	十四	793,484	6,618,878	11,457,752
应付股利		38,000,608	-	-
其他应付款		9,370,527	6,935,766	11,093,265
流动负债合计		96,861,766	66,175,658	76,689,423
负债合计		96,861,766	66,175,658	76,689,423
所有者权益				
实收资本(530万美元)		18,041,629	18,041,629	18,041,629
其中：中方投资(371万美元)		12,622,256	12,622,256	12,622,256
外方投资(159万美元)		5,419,373	5,419,373	5,419,373
资本公积		2,465,274	2,465,274	2,465,274
盈余公积	十五	36,347,205	31,876,545	26,516,253
未分配利润		149,457	44,706,598	53,602,922
所有者权益合计		57,003,565	97,090,046	100,626,078
负债及所有者权益总计		153,865,331	163,265,704	177,315,501

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:俞敏亮

主管会计工作的负责人:张尚德

会计机构负责人:章伯宏

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
营业收入	十七	85,577,967	235,280,028	270,451,048
减：营业成本		(8,231,226)	(18,667,346)	(18,928,213)
营业税金及附加		(4,452,098)	(12,189,486)	(14,094,902)
销售费用		(57,557,082)	(113,023,859)	(126,120,635)
管理费用		(14,802,256)	(31,049,994)	(27,899,300)
财务费用 - 净额	十八	(223,058)	(502,446)	(2,721,200)
资产减值转回/(损失)		692	30,806	(17,440)
加：投资收益	十九	35,000	17,500	31,500
营业利润		347,939	59,895,203	80,700,858
加：营业外收入		6,000	126,853	323,561
减：营业外支出		(38,876)	(192,812)	(916,862)
其中：非流动资产处置损失		(38,876)	(192,812)	(675,845)
利润总额		315,063	59,829,244	80,107,557
减：所得税费用	二十	(165,606)	(15,122,646)	(26,504,635)
净利润		149,457	44,706,598	53,602,922
其他综合收益		-	-	-
综合收益总额		149,457	44,706,598	53,602,922

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:俞敏亮

主管会计工作的负责人:张尚德

会计机构负责人:章伯宏

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		89,094,863	238,465,470	265,272,270
收到的其他与经营活动有关的现金		754,645	2,407,120	919,894
经营活动现金流入小计		89,849,508	240,872,590	266,192,164
购买商品、接受劳务支付的现金		(16,901,581)	(44,993,760)	(30,084,514)
支付给职工以及为职工支付的现金		(39,280,065)	(66,233,372)	(66,024,888)
支付的各项税费		(12,520,376)	(34,228,284)	(40,575,265)
支付的其他与经营活动有关的现金		(20,419,453)	(45,951,897)	(61,376,414)
经营活动现金流出小计		(89,121,475)	(191,407,313)	(198,061,081)
经营活动产生的现金流量净额	二十一(1)	728,033	49,465,277	68,131,083
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金		35,000	17,500	31,500
处置固定资产所收回的现金净额		6,000	778,084	323,561
投资活动现金流入小计		41,000	795,584	355,061
购建固定资产、在建工程和无形资产所支付的现金		(872,194)	(2,143,885)	(7,807,579)
投资活动现金流出小计		(872,194)	(2,143,885)	(7,807,579)
投资活动产生的现金流量净额		(831,194)	(1,348,301)	(7,452,518)
三、筹资活动产生的现金流量				
分配利润所支付的现金		-	(45,562,484)	(45,504,904)
筹资活动现金流出小计		-	(45,562,484)	(45,504,904)
筹资活动产生的现金流量净额		-	(45,562,484)	(45,504,904)
四、汇率变动对现金的影响额				
		-	-	-
五、现金净变动额	二十一(2)	(103,161)	2,554,492	15,173,661
加：期/年初现金余额	二十一(2)	82,855,753	80,301,261	65,127,600
六、期/年末现金余额	二十一(2)	82,752,592	82,855,753	80,301,261

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:俞敏亮

主管会计工作的负责人:张尚德

会计机构负责人:章伯宏

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日		18,041,629	2,465,274	21,162,735	53,535,180	95,204,818
首次执行企业会计准则	二十四	-	-	-	-	-
2007 年 1 月 1 日		18,041,629	2,465,274	21,162,735	53,535,180	95,204,818
2007 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	53,602,922	53,602,922
利润分配						
—提取盈余公积	十五	-	-	5,353,518	(5,353,518)	-
—提取职工奖福基金	十三	-	-	-	(2,676,758)	(2,676,758)
—对投资方分配	十六	-	-	-	(45,504,904)	(45,504,904)
2007 年 12 月 31 日		18,041,629	2,465,274	26,516,253	53,602,922	100,626,078
2008 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	44,706,598	44,706,598
利润分配						
—提取盈余公积	十五	-	-	5,360,292	(5,360,292)	-
—提取职工奖福基金	十三	-	-	-	(2,680,146)	(2,680,146)
—对投资方分配	十六	-	-	-	(45,562,484)	(45,562,484)
2008 年 12 月 31 日		18,041,629	2,465,274	31,876,545	44,706,598	97,090,046
2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月 期间增减变动额						
净利润		-	-	-	149,457	149,457
利润分配						
—提取盈余公积	十五	-	-	4,470,660	(4,470,660)	-
—提取职工奖福基金	十三	-	-	-	(2,235,330)	(2,235,330)
—对投资方分配	十六	-	-	-	(38,000,608)	(38,000,608)
2009 年 7 月 31 日		18,041,629	2,465,274	36,347,205	149,457	57,003,565

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:俞敏亮

主管会计工作的负责人:张尚德

会计机构负责人:章伯宏

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司的一般情况及业务活动

上海扬子江大酒店有限公司(以下简称“本公司”)是一家于 1985 年 2 月 4 日在中华人民共和国上海市成立的中外合资经营企业。本公司经批准的经营期限为 33 年，注册资本为 530 万美元。

截止 2009 年 7 月 31 日，本公司的投资方为上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江酒店股份”)(持有本公司 40%的股权)，上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司(持有本公司 20%的股权)，东方酒店控股有限公司(持有本公司 10%的股权)，伟大发展有限公司(持有本公司 15%的股权)和香港运科投资有限公司(持有本公司 15%的股权)。其中，东方酒店控股有限公司所持股权系于 2007 年 1 月 19 日，经上海市外国投资工作委员会沪外资委协字(2007)第 252 号批复，由中国东方资产管理公司将其持有之本公司 10%的股权受让而得。

本公司经批准的经营范围为旅客住宿、烟及配套的服务设施(涉及许可经营的凭许可证经营)。

本财务报表由本公司管理层于 2009 年 9 月 29 日批准报出。

二 财务报表编制基础

本公司对外提供的 2007 年度和 2008 年度原始财务报表按照 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制。

根据本公司投资方锦江酒店股份于 2009 年 8 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》(“重组预案”)，锦江酒店股份拟将持有的若干星级酒店业务相关资产与锦江酒店集团持有的若干经济型酒店业务相关资产进行置换及相关少数股权转让的交易(“重组”)。根据重组预案，锦江酒店股份拟将所持有的本公司 40%股权置出。本公司以重组为目的在编制 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日的资产负债表以及 2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注(以下简称“本财务报表”)时，是按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)编制的，并将 2007 年 1 月 1 日作为首次执行日，且按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条及其他规定进行追溯调整。追溯调整涉及的内容为：

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 财务报表编制基础(续)

对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异以及能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

按原会计准则和制度列报的 2007 年年初所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益的金额调节过程列示于本财务报表附注二十四。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日以及 2009 年 7 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表编制期间为 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间。

(2) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(3) 外币折算

外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(4) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本财务报表于本报告期间涵盖反映的主要金融资产为应收款项。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(6))。

(6) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

(7) 存货

存货包括原材料、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按先进先出法核算。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品与包装物采用一次转销法进行摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期股权投资

长期股权投资系本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

(9) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、家具及电子设备以及固定资产装修等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠地计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	10%	4.5%
机器设备	5-10 年	5% - 10%	9% - 19%
运输工具	5 年	5% - 10%	18% - 19%
家具及电子设备等	5 年	5% - 10%	18% - 19%
固定资产装修	5 年	0%	20%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(10) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(11) 无形资产

无形资产系电脑软件，以实际成本计量。

(a) 电脑软件

电脑软件按预计使用年限平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每个年度末进行复核并作适当调整。

(12) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(13) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异) 计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损) 的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

(15) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 提供酒店服务

营业收入于酒店服务已提供且取得收取服务费的权利时确认。

(b) 让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 营业成本及费用

本公司营业成本主要包括酒店经营食品成本。人工成本，折旧与摊销费用，能源燃料费等均在销售和管理费用中分别列示。

(17) 经营租赁

与资产所有权有关的全部风险和报酬并未转移至承租方的租赁为经营租赁，经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(18) 利润分配

董事会批准的现金股利于批准的当期确认为负债。

(19) 分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部进行披露。

本公司主要业务为酒店营运，且所有业务均在中国境内发生。而本公司在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本公司管理层将对其进行调整。

五 税项

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	期间	税率	税基
企业所得税	2007 年度	33%	应纳税所得额
	2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	25%	应纳税所得额
营业税	2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间	5 % 及 20%	应纳税营业额

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行。本公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日从 33%调整为 25%。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 货币资金

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	469,352	446,560	642,502
银行存款	82,283,240	82,409,193	79,658,759
	<u>82,752,592</u>	<u>82,855,753</u>	<u>80,301,261</u>

七 应收账款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收账款	10,308,385	13,204,096	16,678,754
减：坏账准备	(50,482)	(51,174)	(422,266)
	<u>10,257,903</u>	<u>13,152,922</u>	<u>16,256,488</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	10,228,385	99.2%	(50,482)	13,124,096	99.4%	(51,174)	16,258,418	97.5%	(81,980)
1 年以上	80,000	0.8%	-	80,000	0.6%	-	420,336	2.5%	(340,286)
	<u>10,308,385</u>	<u>100%</u>	<u>(50,482)</u>	<u>13,204,096</u>	<u>100%</u>	<u>(51,174)</u>	<u>16,678,754</u>	<u>100%</u>	<u>(422,266)</u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的应收账款。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 其他应收款

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款	4,314,298	2,443,443	3,024,699

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2009 年 7 月 31 日			2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	2,976,298	69.0%	-	1,105,443	45.2%	-	1,707,099	56.5%	-
1 至 2 年	150,000	3.5%	-	150,000	6.1%	-	191,600	6.3%	-
2 至 3 年	62,000	1.4%	-	62,000	2.6%	-	196,400	6.5%	-
3 年以上	1,126,000	26.1%	-	1,126,000	46.1%	-	929,600	30.7%	-
	4,314,298	100%	-	2,443,443	100%	-	3,024,699	100%	-

本公司为取得并保持国际航空运输协会在中国实施代理人认可资格，特申请中航鑫港担保有限公司(“中航鑫港”)为其提供保证担保，按中航鑫港提供担保额度的 20%向中航鑫港交存保证金作为反担保。于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，账龄较长的其他应收款主要是该保证金，金额为人民币 1,328,000 元。

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司无单项金额重大及单项金额不重大但组合风险较大的其他应收款。

九 存货

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
成本			
原材料	707,929	1,421,836	1,200,622
库存商品	759,556	861,655	696,460
周转材料	996,197	1,155,664	1,115,714
	2,463,682	3,439,155	3,012,796
减：存货跌价准备	-	-	-
	2,463,682	3,439,155	3,012,796

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 长期股权投资

本公司于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，
拥有以下长期股权投资：

	新亚富丽华餐饮 股份有限公司
2007 年 1 月 1 日	350,000
投资额变动	-
2007 年 12 月 31 日	<u>350,000</u>
投资额变动	-
2008 年 12 月 31 日	<u>350,000</u>
投资额变动	-
2009 年 7 月 31 日	<u><u>350,000</u></u>

于 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 7 月 31 日，本公司
长期股权投资总额占净资产的比例分别为 0.35%，0.36%和 0.61%。

本公司的长期投资不存在变现及收益汇回的重大限制。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间

财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	家具及电子设备	固定资产装修	合计
原价						
2007 年 1 月 1 日	213,296,269	28,774,473	11,708,209	13,596,307	109,164,158	376,539,416
本年增加	-	2,263,029	1,014,025	3,404,735	-	6,681,789
本年减少	-	(1,556,429)	(3,712,086)	(1,489,926)	-	(6,758,441)
2007 年 12 月 31 日	213,296,269	29,481,073	9,010,148	15,511,116	109,164,158	376,462,764
本年增加	-	1,035,477	535,800	324,608	-	1,895,885
本年减少	-	(640,236)	(2,009,333)	(386,079)	-	(3,035,648)
2008 年 12 月 31 日	213,296,269	29,876,314	7,536,615	15,449,645	109,164,158	375,323,001
本期增加	-	541,928	-	65,266	-	607,194
本期减少	-	(171,906)	-	(216,855)	-	(388,761)
2009 年 7 月 31 日	213,296,269	30,246,336	7,536,615	15,298,056	109,164,158	375,541,434
累计折旧						
2007 年 1 月 1 日	(150,849,374)	(18,598,948)	(6,974,896)	(9,686,898)	(109,164,158)	(295,274,274)
本年计提	(9,598,332)	(2,794,416)	(1,460,577)	(1,572,910)	-	(15,426,235)
本年减少	-	1,400,786	3,340,877	1,340,933	-	6,082,596
2007 年 12 月 31 日	(160,447,706)	(19,992,578)	(5,094,596)	(9,918,875)	(109,164,158)	(304,617,913)
本年计提	(9,598,332)	(2,293,192)	(1,144,923)	(1,351,427)	-	(14,387,874)
本年减少	-	576,212	1,267,922	347,471	-	2,191,605
2008 年 12 月 31 日	(170,046,038)	(21,709,558)	(4,971,597)	(10,922,831)	(109,164,158)	(316,814,182)
本期计提	(5,599,027)	(1,247,975)	(522,160)	(662,940)	-	(8,032,102)
本期减少	-	154,716	-	195,169	-	349,885
2009 年 7 月 31 日	(175,645,065)	(22,802,817)	(5,493,757)	(11,390,602)	(109,164,158)	(324,496,399)
净额						
2009 年 7 月 31 日	37,651,204	7,443,519	2,042,858	3,907,454	-	51,045,035
2008 年 12 月 31 日	43,250,231	8,166,756	2,565,018	4,526,814	-	58,508,819
2007 年 12 月 31 日	52,848,563	9,488,495	3,915,552	5,592,241	-	71,844,851

上海扬子江大酒店有限公司

2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 无形资产

软件

2007年12月31日、2008年12月31日 及2009年7月31日原价	<u>2,121,444</u>
2007年1月1日	635,288
在建工程转入	1,125,790
本年摊销	<u>(292,946)</u>
2007年12月31日	<u>1,468,132</u>
本年摊销	<u>(419,204)</u>
2008年12月31日	<u>1,048,928</u>
本期摊销	<u>(235,640)</u>
2009年7月31日	<u>813,288</u>

十三 应付职工薪酬

	2007年 1月1日	本年增加	本年减少	2007年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	8,658,965	50,666,291	(51,872,312)	7,452,944
职工福利费	-	1,086,117	(1,086,117)	-
职工奖福基金	11,185,179	2,676,758	-	13,861,937
社会保险费	922,775	10,549,511	(10,362,505)	1,109,781
住房公积金	309,832	1,893,947	(1,920,557)	283,222
住房基金	12,853,870	-	-	12,853,870
工会经费和职工 教育经费	-	297,132	(297,132)	-
	<u>33,930,621</u>	<u>67,169,756</u>	<u>(65,538,623)</u>	<u>35,561,754</u>
	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
工资、奖金、津 贴和补贴	7,452,944	50,258,885	(50,075,703)	7,636,126
职工福利费	-	1,463,477	(1,463,477)	-
职工奖福基金	13,861,937	2,680,146	(540,328)	16,001,755
社会保险费	1,109,781	11,068,219	(11,098,277)	1,079,723
住房公积金	283,222	1,976,118	(2,155,454)	103,886
住房基金	12,853,870	-	-	12,853,870
工会经费和职工 教育经费	-	418,652	(418,652)	-
	<u>35,561,754</u>	<u>67,865,497</u>	<u>(65,751,891)</u>	<u>37,675,360</u>

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 应付职工薪酬(续)

	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 7 月 31 日
工资、奖金、津 贴和补贴	7,636,126	23,980,260	(30,128,458)	1,487,928
职工福利费	-	290,033	(290,033)	-
职工奖福基金	16,001,755	2,235,330	(302,768)	17,934,317
社会保险费	1,079,723	6,670,831	(6,769,374)	981,180
住房公积金	103,886	1,196,663	(1,133,806)	166,743
住房基金	12,853,870	-	-	12,853,870
工会经费和职工 教育经费	-	264,823	(264,823)	-
	<u>37,675,360</u>	<u>34,637,940</u>	<u>(38,889,262)</u>	<u>33,424,038</u>

根据本公司 2009 年 6 月 25 日第 36 次董事会的决议，从 2008 年度净利润中
 提取职工奖励及福利基金人民币 2,235,330 元。

根据本公司 2008 年 3 月 30 日第 35 次董事会的决议，从 2007 年度净利润中
 提取职工奖励及福利基金人民币 2,680,146 元。

根据本公司 2007 年 3 月 30 日第 34 次董事会的决议，从 2006 年度净利润中
 提取职工奖励及福利基金人民币 2,676,758 元。

职工奖励及福利基金用于职工的非经常性奖励或各项计提福利。

十四 应交税费

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
(预付)/应交企业所得税	(227,309)	4,973,383	8,503,749
应交增值税	56	121	563
应交营业税	563,088	610,848	942,522
应交房产税	446,178	1,023,822	2,000,000
其他	11,471	10,704	10,918
	<u>793,484</u>	<u>6,618,878</u>	<u>11,457,752</u>

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 盈余公积

	储备基金
2007 年 1 月 1 日	21,162,735
本年增加	5,353,518
2007 年 12 月 31 日	<u>26,516,253</u>
本年增加	5,360,292
2008 年 12 月 31 日	<u>31,876,545</u>
本期增加	4,470,660
2009 年 7 月 31 日	<u>36,347,205</u>

根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》及本公司章程的规定，本公司的年度净利润于弥补以前年度亏损后，先提取储备基金和职工奖励及福利基金，再向投资方进行分配。储备基金和职工奖励及福利基金的提取比例由本公司董事会确定。

根据本公司 2009 年 6 月 25 日第 36 次董事会的决议，从 2008 年度净利润中提取储备基金人民币 4,470,660 元。

根据本公司 2008 年 3 月 30 日第 35 次董事会的决议，从 2007 年度净利润中提取储备基金人民币 5,360,292 元。

根据本公司 2007 年 3 月 30 日第 34 次董事会的决议，从 2006 年度净利润中提取储备基金人民币 5,353,518 元。

十六 利润分配

根据本公司 2009 年 6 月 25 日第 36 次董事会的决议，向投资方分配 2008 年度利润人民币 38,000,608 元。

根据本公司 2008 年 3 月 30 日第 35 次董事会的决议，向投资方分配 2007 年度利润人民币 45,562,484 元。

根据本公司 2007 年 3 月 30 日第 34 次董事会的决议，向投资方分配 2006 年度利润人民币 45,504,904 元。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 营业收入

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
客房部门	48,476,824	145,442,609	172,270,141
餐饮部门	28,509,159	69,273,608	76,869,586
其他经营部门	4,747,248	11,663,778	14,014,951
民航代售处	2,628,410	6,303,020	4,705,447
办公楼租金收入	1,216,326	2,597,013	2,590,923
	<u>85,577,967</u>	<u>235,280,028</u>	<u>270,451,048</u>

十八 财务费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
银行手续费	1,060,033	2,586,306	3,641,094
减：利息收入	(836,975)	(2,121,197)	(838,084)
加：汇兑损失/(收益)	-	37,337	(81,810)
	<u>223,058</u>	<u>502,446</u>	<u>2,721,200</u>

十九 投资收益

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	35,000	17,500	31,500
	<u>35,000</u>	<u>17,500</u>	<u>31,500</u>

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十 所得税费用

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
当期所得税	165,606	15,122,646	26,504,635

将列示于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
利润总额	315,063	59,829,244	80,107,557
适用税率	25%	25%	33%
按适用税率计算的所得税 费用	78,766	14,957,311	26,435,494
非应纳税收入 不得扣除的成本、费用和 损失	(8,750)	(4,375)	(10,395)
所得税费用	95,590	169,710	79,536

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十一 现金流量表附注

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	149,457	44,706,598	53,602,922
加： 资产减值(转回)/损失	(692)	(30,806)	17,440
固定资产折旧	8,032,102	14,387,874	15,426,235
无形资产摊销	235,640	419,204	292,946
处置固定资产的损失	32,876	65,959	352,284
投资收益	(35,000)	(17,500)	(31,500)
存货的减少/(增加)	975,473	(426,359)	331,990
经营性应收项目的减少 /(增加)	888,007	3,554,218	(3,026,112)
经营性应付项目的(减 少)/增加	(9,549,830)	(13,193,911)	1,164,878
经营活动产生的现金流量净额	<u>728,033</u>	<u>49,465,277</u>	<u>68,131,083</u>

(2) 现金净变动情况

现金的期/年末余额	82,752,592	82,855,753	80,301,261
减： 现金的期/年初余额	(82,855,753)	(80,301,261)	(65,127,600)
现金净变动额	<u>(103,161)</u>	<u>2,554,492</u>	<u>15,173,661</u>

二十二 关联方关系及其交易

(1) 不存在控制关系的关联方的性质：

关联方名称	与本公司的关系
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	本公司股东
上海锦江国际物品有限公司(“锦江物品”)	锦江酒店股份下属子公司

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十二 关联方关系及其交易(续)

(2) 关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方的转移价格参照市场价格或双方协商确定。

(b) 重大关联交易

(i) 采购货物

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
锦江物品	2,237,607	4,465,624	4,774,572

(ii) 土地使用费支出

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
上海虹桥经济技术开发区 联合发展有限公司	4,699,017	4,709,617	4,786,685

(3) 关联方应收、应付款项余额

(a) 预付款项

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江物品	366,685	1,171,785	793,885

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十二 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联方应收、应付款项余额(续)

(b) 应付股利

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
锦江酒店股份	15,200,243	-	-
上海虹桥经济技术开发区 联合发展有限公司	7,600,122	-	-
	<u>22,800,365</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

二十三 承诺事项

经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司未来最低应支付租金汇总如下：

	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年以内	2,741,093	4,704,317	-
一至二年	1,957,924	4,704,317	-
	<u>4,699,017</u>	<u>9,408,634</u>	<u>-</u>

二十四 首次执行企业会计准则

在编制本财务报表时，本公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核。上述复核并未对本公司 2007 年 1 月 1 日的所有者权益产生影响。

上海扬子江大酒店有限公司

2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止七个月期间
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二十五 扣除非经常性损益后的净利润

	2009 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日止 七个月期间	2008 年度	2007 年度
净利润	149,457	44,706,598	53,602,922
加/(减): 处置非流动资产损失	32,876	65,959	352,284
其他营业外收支净额	(692)	(30,806)	258,457
非经常性损益的所得税 影响数	(8,046)	(8,788)	(201,545)
扣除非经常性损益后的净利润	<u>173,595</u>	<u>44,732,963</u>	<u>54,012,118</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

资产评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置入)评估项目

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090440014号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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。

资产评估报告

(目录)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目
报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090440014 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有者	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	11
四、 评估范围和评估对象	11
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	12
七、 评估依据	12
I. 主要法规依据或法规参考	12
II. 经济行为依据	12
III. 重大合同协议、产权证明文件	12
IV. 采用的取价标准	13
V. 参考资料及其他	13
八、 评估方法	13
I. 概述	13
II. 收益法介绍	13
III. 资产基础法介绍	14
IV. 评估方法选取理由及其他说明	14
九、 评估程序实施过程 and 情况	15
I. 基本程序	15
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	16
I. 概述	16
II. 具体说明	16
III. 其他	17
十二、 特别事项说明	18
十三、 评估报告使用限制说明	18
I. 评估报告使用范围	18
II. 评估报告有效期	19
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
备查文件	21

资产评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090440014 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、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	锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司、上海锦江达华宾馆有限公司
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 月 31 日
评估对象及评估范围	本次评估范围仅包括上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的锦江之星旅馆有限公司 71.225%股权、上海锦江国际旅馆投资有限公司 80%股权、上海锦江达华宾馆有限公司 99%股权价值。资产评估申报表列示的审计后账面资产净值为 1,528,441,529.21 元
价值类型	市场价值
评估方法	对三项股权价值采用加和法简单汇总，对具体涉及的三家企业的整体资产价值评估分别采用收益现值法和资产基础法
评估结论	经评估，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的三项股权评估值为人民币 2,727,082,410.10 元（大写：人民币贰拾柒亿贰仟柒佰零捌万贰仟肆佰壹拾元壹角）
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及其持有部分长期投资股权价值在2009年7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重大资产置换（置入）评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090440014 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司</p> <p>注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼</p> <p>注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）</p> <p>法定代表人：俞敏亮</p> <p>企业类型：中外合资股份制企业（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、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。</p> <p>公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公司</p>
--------	--

于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来锦江股份财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者

本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（以下简称：锦江酒店集团），锦江酒店集团成立于 1995 年 6 月 16 日，2005 年 7 月由上海新亚(集团)有限公司更名为上海锦江国际酒店(集团)有限公司，2006 年 1 月由上海锦江国际酒店(集团)有限公司改制为股份有限公司并改用现有名称。法定代表人：俞敏亮。该公司于 2006 年 12 月 15 日在香港联合交易所有限公司主板上市（代码 HK02006），总股本为 45.65 亿元。经营范围：酒店经营（限分支机构）、酒店管理、酒店投资、企业投资管理，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（涉及许可经营的凭许可证经营）。

本次拟置入锦江股份的资产是锦江酒店集团及上海锦江饭店有限公司持有锦江之星旅馆有限公司 71.225%股权、上海锦江国际旅馆投资有限公司 80%股权和上海锦江达华宾馆有限公司 99%股权。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

被评估单位 1

1、基本情况

企业名称：锦江之星旅馆有限公司（以下简称：锦江之星）

住 所：浦东新区浦建路 1121 号 101-103 室

注册资金：人民币壹亿柒仟玖佰柒拾壹万贰仟贰佰元

法定代表人：陈文君

企业类型：有限责任公司（国内合资）外商投资企业投资

经营范围：宾（旅）馆投资、经营管理、咨询、培训服务、宾馆设备配售，客房的预订、车船票的预订（不含飞机票），客房、餐饮、商场、食品销售（限分支机构经营）。（以上涉及许可的凭许可证经营）。

营业期限：1996 年 5 月 17 日至 2016 年 5 月 16 日

2、公司历史沿革

锦江之星于 1996 年 5 月 17 日登记注册正式成立，原名为上海锦江假日旅馆有限公司，注册资本为 1,000 万元，由原上海锦江集团国际

管理公司（出资比例60%）、原上海锦江旅游有限公司（出资比例30%）、原上海锦江国际贸易有限公司（出资比例10%）三家公司共同出资组建。至2002年，公司注册资本逐步增至16,000万元。2004年9月锦江之星进行改制，由锦江国际（集团）有限公司（出资比例74%）、锦江国际酒店管理有限公司（出资比例20%）和9名自然人组成的管理团队（出资比例6%）共同持股，注册资本增至17,297.3万元。2006年1月锦江国际（集团）有限公司、锦江国际酒店管理有限公司将所持有的出资额分别转让给锦江酒店集团和本公司。2006年9月公司注册资本增至17,971.22万元，锦江酒店集团持股71.225%，本公司持股20%，管理团队持股自然人增至32人，持股8.775%。2007年5月，管理团队持股自然人调整为33人，持股比例仍为8.775%。2008年4月，管理团队持股自然人调整为35人，持股比例仍为8.775%。截至本次评估基准日，锦江之星股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	12,800	71.225%
锦江股份	3,594	20%
管理团队（共35人）	1,577	8.775%
合计	17,971	100%

3、主要业务情况

锦江之星旅馆有限公司是经济型酒店“锦江之星”的专业管理公司。公司通过品牌经营的方式管理酒店，为连锁和加盟酒店提供品牌、营销、管理、培训、技术等全面的支持与服务。在大力发展“锦江之星”经济型酒店的同时，2009年3月锦江之星推出了经济型酒店新品牌“百时快捷”酒店。截至2009年7月31日，“锦江之星”旅馆合并报表范围的自营门店共有103家，其中已开业的93家，筹建10家，权益法及成本法核算的参股门店的3家；已签约的加盟店260家，其中已开业的164家，筹建的96家。

4、历史财务指标

单位：人民币万元

项目	2007/12/31	2008/12/31	2009/7/31
总资产	150,457.66	194,081.67	203,214.35
总负债	124,900.05	168,215.73	179,000.43

所有者权益	25,557.61	25,865.95	24,213.92
归属母公司所有者权益合计	23,470.60	23,271.37	21,403.73
营业收入	52,810.57	80,044.11	54,712.08
营业成本	5,722.67	6,728.57	3,942.19
净利润	2,970.43	2,941.45	1,147.98
归属母公司股东的净利润	2,440.28	2,460.29	932.36

以上数据摘自企业二年一期审计报告合并口径数据。

被评估单位 2

1、基本情况

企业名称：上海锦江国际旅馆投资有限公司（以下简称：旅馆投资）

住 所：浦建路 1121 号 104 室

法定代表人：陈文君

注册资本：人民币壹拾贰亿贰仟伍佰万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：对旅馆业的投资及咨询（不含中介），宾馆设备的销售，住宿、餐饮、商场的经营管理及服务（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

2、公司历史沿革

旅馆投资成立于 2004 年 12 月，由锦江集团和上海锦江国际酒店发展股份有限公司（以下简称：酒店股份）共同投资组建，其中锦江集团占 80%，酒店股份占 20%。2005 年，锦江集团将其股权投资到锦江国际酒店（集团）股份有限公司（以下简称：锦江酒店集团，该酒店集团已于 2006 年香港上市）。该公司是我国首家经济性旅馆专业投资公司，主要从事锦江之星各门店的投资建设。公司总部位于上海，总部设有综合办公室、计划财务部、工程建设部、投资部等职能部门，履行相关职能工作，同时，公司已在北京、天津、沈阳、青岛、西安、海口、长春、山东、南京等全国主要城市设立了子公司或分公司，通过自身形成的投资网络，公司不断推进“布点全国、投资本土化”经营战略的实施。

旅馆投资公司不仅以雄厚的资产作为后盾，而且拥有一支经验丰富、实力超群、专业从事经济型连锁旅馆投资与组建的人才队伍。公司本着“高效稳健、信誉第一、质量为本”的经营理念，通过租赁、购

置、参股、控股等多种方式，不断开发适合经济型旅馆且具有投资价值的项目，并按照公司独创的经济型旅馆软硬件模式对项目进行新建或改建，确保每家旅馆达到“设计精湛、施工达标、配套合理、整体完美”的标准。公司必将在全力投资打造中国经济型旅馆一流品牌，实现良好投资回报的同时，不断壮大和发展。

截至本次评估基准日，旅馆投资股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	98,000	80%
锦江股份	24,500	20%
合计	122,500	100%

3、主要财务指标：

单位：人民币万元

项目	2007/12/31	2008/12/31	2009/7/31
总资产	170,723.33	175,639.25	178,727.09
总负债	6,421.31	6,067.94	6,533.02
所有者权益	164,302.02	169,571.31	172,194.07
归属母公司所有者权益合计	163,916.11	169,170.26	171,784.82
营业收入	17,302.66	11,640.51	6,937.99
营业成本	867.26	504.29	322.02
净利润	-157.37	5,268.35	2,623.95
归属母公司股东的净利润	-88.52	5,253.21	2,615.75

以上数据摘自企业二年一期审计报告合并口径数据。

4、主要业务情况

旅馆投资及其子公司主要从事对旅馆业的投资及咨询（不含中介），宾馆设备的销售，客户、餐饮、商场的经营管理（限分支机构）。截至2009年7月31日，旅馆投资共有9家分公司门店、15家控股子公司门店、3家参股子公司门店，其中自有物业17家，租赁物业10家；已开业分公司、控股子公司11家，参股子公司3家，筹建分、子公司13家。

被评估单位 3

1、基本情况：

企业名称：上海锦江达华宾馆有限公司（以下简称“达华宾馆”）

注册地址：上海市长宁区延安西路 914 号—918 号

法定代表人：朱卫娅

注册资金：人民币叁仟壹佰柒拾万叁仟玖佰元

企业性质：有限责任公司（国内合资）

经营范围：住宿，中型饭店（含熟食卤味），堂饮酒，理发，零售卷烟、雪茄烟，零售旅游（外销）金银饰品，工艺美术品，服装；停车场库经营。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

2、历史沿革：

达华宾馆是上海十大知名老饭店之一，始建于 1934 年，由世界著名建筑大师 Laszlo Hudec（同样是国际饭店设计者）设计，现被官方列为市级优秀历史建筑。宾馆拥有套房、豪华客房和标准客房，环境典雅舒适。并配有中式餐厅、酒吧、咖啡厅、商务中心、美容中心、卫星电视、宽带上网等服务设施。交通便捷，周边虹桥、徐家汇、静安寺、中山公园等会展购物中心近在咫尺。延安高架出门可见，交通较为便利。

截至本次评估基准日达华宾馆的股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	出资额	股权比例
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	3138.69	99%
上海锦江饭店有限公司	31.70	1%
合计	3170.39	100.00%

3、主要财务指标：

截至本次评估基准日达华宾馆经德勤华永会计师事务所有限公司审计的二年一期的财务状况如下：

单位：人民币万元

项目	2007 年	2008 年	2009.1-7 月
总资产	2877.61	2069.72	2885.87
总负债	1484.08	1189.37	715.06
净资产	1393.53	880.35	2170.81
营业收入	1084.31	1027.08	399.11
营业成本	147.36	144.49	46.14
净利润	3.76	-77.08	-121.45

4、经营情况:

根据企业 GOP 经营情况统计,该酒店共有客房 90 间,实际可供出租客房 90 间,年实际可销售客房 32,850 间。2007 年平均房价 326.00 元/天.间,平均年出租率 63%,2008 年平均房价 323.46 元/天.间,平均年出租率 58.8%,2009 年 1-7 月平均房价 287 元/天.间,平均年出租率 37%。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份及锦江酒店集团的相关董事会决议,锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换,本次评估即为该经济行为涉及的置入资产(锦江酒店集团持有的三项长期投资股权)作价提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估范围仅包括上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司持有的锦江之星旅馆有限公司 71.225%股权、上海锦江国际旅馆投资有限公司 80%股权、上海锦江达华宾馆有限公司 99%股权价值。资产评估申报表列示的审计后账面资产净值为 1,528,441,529.21 元
2. 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,且已经过德勤华永会计师事务所有限公司审计。
3. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范性文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 锦江股份董事会决议；
2. 锦江酒店集团董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证明文件

1. 企业营业执照、国有资产产权登记证；
2. 各企业房地产权证、车辆行驶证；
3. 各企业与其它法人单位或自然人签署的经营物业承租协议；
4. 锦江集团与锦江酒店集团签署的商标许可使用协议；
5. 其他相关证明材料或文件。

IV. 采用的取价标准

1. 机电工业部机电产品价格信息；
2. 企业经营场所所在地城市建筑工程造价信息；
3. 企业经营场所所在地城市建筑工程相关费用的有关规定；
4. 企业经营场所所在地城市市场租金调查情况；
5. 企业经营场所各自有物业所在地城市基准地价标准；
6. 锦江之星各开业门店的历年 GOP 统计资料；
7. 锦江之星筹建门店的项目概算、进度等基本信息资料；
8. 德勤华永会计师事务所有限公司审计报告；
9. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；
10. 其他。

V. 参考资料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 委托单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

对三项股权价值采用加和法简单汇总，对具体涉及的三家企业的整体资产价值评估分别采用收益现值法和资产基础法

II. 收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

货币资金

对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

应收款项

对应收款项按核实及调整后的账面值评估。

存货

对外购存货如原材料、在库低值易耗品、库存商品等根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价；对在用低值易耗品，考虑成新率因素后确定评估值。

长期投资

本次评估对企业所有长期投资均打开进行了评估，再根据母公司投资比例确定股权评估值。

固定资产

对固定资产房屋建筑物、构筑物、设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

长期待摊费用

根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。

土地使用权

根据不同类型地段的土地，收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地评估值。

其他无形资产

按未来无形资产预期现金流贡献折现确定评估值。

负债

按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。

IV. 评估方法选取理由及其他说明

对锦江之星旅馆有限公司的评估采用收益现值的评估结论，对上海锦江国际旅馆投资有限公司、上海锦江达华宾馆有限公司的评估采用资产基础法的评估结论。具体评估方法的选择理由及其它说明请参见具体各被评估单位整体评估报告。

九、评估程序实施过程 and 情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估结论成立的假设条件：
基本假设：
 - (1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无

其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

(3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8) 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。

特殊假设：

各股权企业评估所涉及的特殊假设参见各分报告。

3. 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

经评估，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的三项股权评估值为人民币 2,727,082,410.10 元（大写：人民币贰拾柒亿贰仟柒佰零捌万贰仟肆佰壹拾元壹角）

II. 具体说明

其中：锦江酒店集团持有的锦江之星旅馆有限公司 71.225%股权，采用收益法，评估结果为 1,074,507,472.50 元；上海锦江国际旅馆投资有限公司 80%股权，采用资产基础法，评估结果为 1,537,141,437.95 元；上海锦江达华宾馆有限公司 99%股权，采用资产基础法，评估结果为 115,433,499.65 元。

另外上海锦江饭店有限公司持有的上海锦江达华宾馆有限公司 1%股权按照上述置换资产评估方法，评估结果为 1,165,994.95 元。

置入资产账面值合计152,844.15万元，评估值合计272,708.24万元，评估增值率78.42%。对三项股权评估采用的评估方法是分别是收益现值法及资产基础法。产生评估增值的原因主要为：对锦江之星旅馆有限公司的评估，参考企业历史统计数据 and 行业内其它同类企业相

关资料，依据经会计师事务所审核的企业未来盈利预测，采用未来现金流折现，确定评估值；锦江国际旅馆投资有限公司的评估增值主要来自自有物业按当前市场价值评估及长期租赁合同权益的评估增值；达华宾馆的评估增值主要来自企业自有物业的重估增值。该宾馆始建于1934年，固定资产无形资产账面值较低，评估增值主要来自自有物业评估增值、土地按基准日市场价评估的增值。

另外置入资产账面值仅仅是酒店集团股份有限公司按相关会计制度核算的投资成本，该数据本身与各被投资企业审定后净资产按股权比例计算也有一定差异（控股子公司在母公司报表上以成本法记账），各项股权评估增减值分析详见相应分报告。

III. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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				
非流动资产				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	152,844.15	272,708.24	119,864.09	78.42
投资性房地产				
未实现融资收益				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
无形资产				
研发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
待处理财产损益				
其他非流动资产				
资产合计	152,844.15	272,708.24	119,864.09	78.42
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产	152,844.15	272,708.24	119,864.09	78.42

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。
5. 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。
6. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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。
7. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
8. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
9. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 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

4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。
2. 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

本评估报告日为2009年09月29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

总评估师

朱云

签字注册资产评估师

武钢

柴艳

报告出具日期

2009年09月29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

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式(2008NEW).doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:9/27/2009 9:53:00 PM NumPages:22 NumWords:8269

CopyRight© GCPVBook

资产评估报告
DZ090440014

资产评估报告 (备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置入)评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090440014 号

序号	备查文件名称	页码
1.	经济行为依据文件	
2.	被评估企业营业执照	
3.	被评估单位模拟资产负债表	
4.	被评估单位评估二年一期审计报告	
5.	评估委托方和相关当事方承诺函	
6.	评估业务约定书	
7.	上海东洲资产评估有限公司营业执照	
8.	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	
9.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书	
10.	资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
11.	资产清单或资产汇总表	

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置入)评估项目——锦江之星旅馆有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090440014Z1号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

(目录)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——锦江之星旅馆有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090440014Z1 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	8
四、 评估范围和评估对象	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. 主要法规依据或法规参考	10
II. 经济行为依据	10
III. 重大合同协议、产权证明文件	11
IV. 采用的取价标准	11
V. 参考资料及其他	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 收益法介绍	11
III. 资产基础法介绍	14
IV. 评估方法选取理由及其他说明	15
九、 评估程序实施过程 and 情况	16
I. 基本程序	16
II. 财务分析和调整情况	17
十、 评估假设	18
十一、 评估结论	19
I. 概述	19
II. 具体说明	19
III. 其他	19
十二、 特别事项说明	20
十三、 评估报告使用限制说明	21
I. 评估报告使用范围	21
II. 评估报告有效期	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	22
IV. 评估报告解释权	22
十四、 评估报告日	22
备查文件	24

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——锦江之星旅馆有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090440014Z1 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、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	锦江之星旅馆有限公司
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 月 31 日
评估对象及评估范围	本次评估对象为锦江之星旅馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的母公司审计后账面净资产为 201,479,958.44 元
价值类型	市场价值
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，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，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 1,508,610,000.00 元，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的 71.225% 股权评估值为 1,074,507,472.50 元（大写：人民币壹拾亿柒仟肆佰伍拾万柒仟肆佰柒拾贰元伍角）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的锦江之星旅馆有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置入）评估项目——锦江之星旅馆有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090440014Z1 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）
法定代表人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业（上市）
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。

本公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来，锦江股份财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者

本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（以下简称：锦江酒店集团），锦江酒店集团成立于1995年6月16日，2005年7月由上海新亚(集团)有限公司更名为上海锦江国际酒店(集团)有限公司，2006年1月由上海锦江国际酒店(集团)有限公司改制为股份有限公司并改用现有名称。法定代表人：俞敏亮。该公司于2006年12月15日在香港联合交易所有限公司主板上市（代码HK02006），总股本为45.65亿元。经营范围：酒店经营（限分支机构）、酒店管理、酒店投资、企业投资管理，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（涉及许可经营的凭许可证经营）。目前锦江酒店集团持有锦江之星旅馆有限公司71.225%股权。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

1、基本情况

企业名称：锦江之星旅馆有限公司（以下简称：锦江之星）

住 所：浦东新区浦建路1121号101-103室

注册资金：人民币壹亿柒仟玖佰柒拾壹万贰仟贰佰元

法定代表人：陈文君

企业类型：有限责任公司（国内合资）外商投资企业投资

经营范围：宾（旅）馆投资、经营管理、咨询、培训服务、宾馆设备配售，客房的预订、车船票的预订（不含飞机票），客房、餐饮、商场、食品销售（限分支机构经营）。（以上涉及许可的凭许可证经营）。

营业期限：1996年5月17日至2016年5月16日

2、公司历史沿革

锦江之星于1996年5月17日登记注册正式成立，原名为上海锦江假日旅馆有限公司，注册资本为1,000万元，由原上海锦江集团国际管理公司（出资比例60%）、原上海锦江旅游有限公司（出资比例30%）、原上海锦江国际贸易有限公司（出资比例10%）三家公司共同出资组

建。至2002年，公司注册资本逐步增至16,000万元。2004年9月锦江之星进行改制，由锦江国际（集团）有限公司（出资比例74%）、锦江国际酒店管理有限公司（出资比例20%）和9名自然人组成的管理团队（出资比例6%）共同持股，注册资本增至17,297.3万元。2006年1月锦江国际（集团）有限公司、锦江国际酒店管理有限公司将所持有的出资额分别转让给锦江酒店集团和本公司。2006年9月公司注册资本增至17,971.22万元，锦江酒店集团持股71.225%，本公司持股20%，管理团队持股自然人增至32人，持股8.775%。2007年5月，管理团队持股自然人调整为33人，持股比例仍为8.775%。2008年4月，管理团队持股自然人调整为35人，持股比例仍为8.775%。截至本次评估基准日，锦江之星股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	12,800	71.225%
锦江股份	3,594	20%
管理团队（共35人）	1,577	8.775%
合计	17,971	100%

3、主要业务情况

锦江之星旅馆有限公司是经济型酒店“锦江之星”的专业管理公司。公司通过品牌经营的方式管理酒店，为连锁和加盟酒店提供品牌、营销、管理、培训、技术等全面的支持与服务。在大力发展“锦江之星”经济型酒店的同时，2009年3月锦江之星推出了经济型酒店新品牌“百时快捷”酒店。截至2009年7月31日，“锦江之星”旅馆合并报表范围的自营门店共有103家，其中已开业的93家，筹建10家，权益法及成本法核算的参股门店的3家；已签约的加盟店260家，其中已开业的164家，筹建的96家。

4、历史财务指标

单位：人民币万元

项目	2007/12/31	2008/12/31	2009/7/31
总资产	150,457.66	194,081.67	203,214.35
总负债	124,900.05	168,215.73	179,000.43
所有者权益	25,557.61	25,865.95	24,213.92
归属母公司所有者权益合计	23,470.60	23,271.37	21,403.73
营业收入	52,810.57	80,044.11	54,712.08

营业成本	5,722.67	6,728.57	3,942.19
净利润	2,970.43	2,941.45	1,147.98
归属母公司股东的净利润	2,440.28	2,460.29	932.36

以上数据摘自企业二年一期审计报告合并口径数据。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份及锦江酒店集团的相关董事会决议，锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的锦江之星旅馆有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为锦江之星旅馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的母公司审计后账面净资产为 201,479,958.44 元总资产为 1,694,552,389.37 元，负债总额为 1,493,072,430.93 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位母公司账面涉及的房屋建筑物计 1 处，主要是企业下属绍兴分公司门店的经营用房，建筑面积为合计 7368 m²；涉及的土地 1 处，占地面积约为 5040.2 m²，土地性质为商业服务业，使用权类型为出让，权利人为上海锦江旅馆投资管理有限公司。其它 7 处自有房产均在企业控股子公司账面反映，分别是：

(1) 上海锦花旅馆有限公司，坐落位置：上海市浦建路 1121 号，建筑面积 9407 m²，土地面积 5610 m²，土地用途为旅馆用地，使用权类型为出让，权利人为上海锦花旅馆有限公司；

(2) 上海锦海旅馆有限公司，坐落位置：上海市水清南路 19 号，建筑面积 6844.92 m²，土地面积 3501 m²，土地用途为商业用地，使用权类型为划拨，权利人为上海锦海旅馆有限公司；

(3) 苏州锦狮旅馆有限公司，坐落位置：苏州市长江路 418 号，建筑面积 5309.31 m²，土地面积 7163.93 m²，土地用途为综合用地，使用权类型为转让，权利人为苏州新区锦狮旅馆有限公司；

(4) 扬州锦扬旅馆有限公司，坐落位置：扬州市四望亭路与文汇路交叉口东南角，建筑面积 6124.73 m²，土地面积 3383.2 m²，土地用途

为商业服务业，使用权类型为转让，权利人为扬州锦扬旅馆有限公司；

(5) 宁波锦波旅馆有限公司，坐落位置：宁波市州区钟公庙镇宋诏桥村，建筑面积 4961.39 m²，土地面积 5331 m²，土地用途为商业用地，使用权类型为国有出让，权利人为宁波锦波旅馆有限公司；

(6) 上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司，坐落位置：上海市南汇区区内镇外 2 街坊 105/111 丘（南汇区芦潮港镇环湖西二路 960 号），建筑面积约 16139.70 m²，土地面积 6503 m²，土地用途为商业用地，使用权类型为出让，权利人为上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司；

(7) 天津沪锦投资管理有限公司，坐落位置：天津市红桥区光荣道交口处，建筑面积约 6584.65 m²，土地面积约 1776 m²，土地用途为商业用地，使用权类型为出让，权利人为天津沪锦投资管理有限公司。

上述物业目前均以锦江之星门店的形式正常使用，其它各门店的经营物业均是通过租赁取得的。

3. 根据评估申报资料，被评估单位母公司涉及的设备共计 91376 台（套），主要是母公司的管理用运输设备、电子设备以及下属各门店经营的机器设备、电子设备等，均处于正常状态。各子公司所使用的设备不再一一统计。

4. 根据评估申报资料及评估人员清查，被评估单位涉及的无形资产共计二类，均无账面价值反映。一类是“锦江之星”加盟特许经营权，另一类为企业在经营过程中与各地租赁方签署的门店租赁物业长期租赁协议受益权。

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，且已经过德勤华永会计师事务所有限公司审计。

6. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7月31日。
2. 资产评估基准日在委托方依据其经济行为的预期实现日、被评估企业会计核算等多因素综合确定。
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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范性文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 锦江股份董事会决议；
2. 锦江酒店集团董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证明文件	<ol style="list-style-type: none">1、企业营业执照、国有资产产权登记证；2、房地产权证、车辆行驶证；3、企业在各地与其它法人单位或自然人签署的经营物业承租协议；4、锦江集团与锦江酒店集团签署的商标许可使用协议；5、锦江酒店集团与锦江之星管理公司签署的商标许可使用协议；6、其他相关证明材料或文件。
--------------------	--

IV. 采用的取价标准	<ol style="list-style-type: none">1. 机电工业部机电产品价格信息；2. 各门店所在地城市建筑工程造价信息；3. 各门店所在地城市建筑工程相关费用的有关规定；4. 各门店所在地城市市场租金调查情况；5. 各自有物业所在地城市基准地价标准；6. 各开业门店的历年 GOP 统计资料；7. 筹建门店的项目概算、进度等基本信息资料；8. 德勤华永会计师事务所有限公司审计报告；9. 长期投资单位评估基准日会计报表；10. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；11. 其他。
-------------	---

V. 参考资料及其他	<ol style="list-style-type: none">1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其他有关价格资料。
------------	---

八、评估方法

I. 概述	主要采用收益现值法和资产基础法，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
-------	--

II. 收益法介绍	企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。
-----------	---

评估公式	评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即
------	-----------------------------

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

评估思路

锦江之星门店众多，形态各异。从物业形态看，有自有物业、租赁物业；从资产隶属看有分公司、子公司；从经营形态看有开业门店、筹建门店。本次收益法评估以企业提供并经会计师事务所审核的未来盈利预测报告合并口径数据作为预测基础，以企业经审计的财务报表的损益类科目二级明细数据为计算依据，通过对企业的历史审计数据进行充分的分析，进行评估预测。主要步骤是：

1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；
2. 其次对企业提供的前二年一期经营损益数据进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；
3. 最后根据资本资产定价模型（CAPM）确定折现率，以权益资本自由现金流折现，得出所有者权益评估价值；
4. 对非合并范围内的权益法或成本法核算的其它参股股权投资或目前尚处于筹建期且预计无法于当年度内开业的筹建门店，则视同为企业溢余资产，以资产基础法评估结果加回。

收益预测方法

5. 对少数股东权益价值,参照基准日审计报告的少数股东权益占所有者权益的比例,折算扣除,得到归属母公司股东的权益评估价值。

本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中,收入成本的预测主要参照企业前几年的实际财务数据及未来一年一期的盈利预测数据,对其中因假设前提的差异而形成的预测数据差异,评估机构进行了适当调整,以历史年增长水平预测未来年度的变动增长幅度。即:

(1) 收入的预测:

客房收入预测参照门店统计样本中的平均出租率、平均房价、GOP 率等指标情况,并剔除有当年新开业门店开业未足月的非正常因素影响,推算历年的客房收入 $revpar$ (平均房价 \times 平均入住率)变化水平。假设在基准日现有门店规模下以持续经营的 $revpar$ 平均变动趋势,推测未来客房收入变化趋势;对餐饮收入、商场收入、其它零星收入等则参照其占客房收入的比例预测计算;对“锦江之星”加盟特许经营权在假设评估目的实现后依然可以正常使用“锦江之星”商标的前提下,以现有规模数量加盟店按统计模型计算预期未来客房收入规模,并以目前已签约的持续加盟费提取比例计算持续加盟费收入;对会员卡收入按历年实际占客房收入的比例趋势分析预测其未来会员卡销售收入;对其它零星收入按其占客房收入、餐饮收入、商场收入的历史统计比例分析预测。

(2) 成本的预测:

根据经济型酒店类企业经营的实际特点,其成本主要核算餐饮成本及其它成本,而客房收入的成本主要是折旧和能源,一般纳入经营费用和管理费用核算,故成本预测中只包括餐饮成本及其他成本。餐饮成本和其他成本的预测主要参照财务报表的历年实际发生成本的统计比例,参照历史成本率水平推测计算。

(3) 费用的预测:

对销售费用、管理费用的的测算,主要通过定性、定量分析,以相对指标为分析基础,结合预测的收入成本的变化水平进行分类预测。

(4) 所得税预测:

本次评估所得税率统一按 25%确定。

(5) 权益资本自由现金流的计算:

由净利润加折旧、摊销得到企业经营现金流,并考虑门店持续

经营未来所必须支出的固定资产报废更新、门店定期装修等适当的资本性支出、营运资本增加等，并将其年均化处理，并假设企业维持目前的财务结构水平，即不考虑偿还本金及新增财务，得到权益资本自由现金流。

资本性支出的测算主要考虑宾馆酒店为维持持续经营所必须发生的固定资产设备更新及酒店的定期装饰改造对现金流的影响；营运资本的追加主要依据企业未来年度收入成本的预测变化所形成的对资产、负债的相关变化导致对现金流的影响。

(6) 折现率的选取：

本次折现率的确定具体将采用资本资产定价模型计算取得，基本公式如下：

$$K_e = R_g + (R_m - R_g) \times \beta + R_c$$

R_g ：无风险报酬率

R_m ：资本市场预期收益率

β ：委估企业相对于资本市场的风险程度

R_c ：企业个别风险调整

折现率是将未来收益折成现值的比率，本次折现率的确定以资本资产定价模型确定。其中：无风险利率以基准日近期国家公布的国债的年收益率为依据确定，资本市场预期收益率基准日前十年沪深两地上证指数的10年长期投资收益率的算术平均值为参考，使用CAPM模型，通过WIND咨询系统查询旅馆住宿餐饮行业的距基准日10年的样本取样计算得出的 β 系数，再经评估人员综合分析确定个别风险因子，综合确定折现率。

收益期确定

目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。评估预测年限自2009年8月起到2013年止，2014年及以后各年数据以2013年预测数据永续。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

货币资金

对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

应收款项

对应收款项按核实及调整后的账面值评估。

存货

对外购存货如原材料、在库低值易耗品、库存商品等根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的

	<p>存货，按账面单价作为重置单价；对在用低值易耗品，考虑重置单价及成新率因素后确定评估值。</p>
长期投资	<p>本次评估对长期投资全部打开评估，再根据被投资单位评估后的净资产结合投资比例确定评估值；对已歇业且已计提全额减值准备的股权，在对其未来持续经营能力和财务报表各类资产综合分析的前提下，以综合分析的结果确定评估值。</p>
固定资产	<p>对固定资产房屋建筑物、构筑物、设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；对在建工程分析账面情况，对已形成实物性资产的在建工程考虑正常建设期资金成本，对部分可资本化的间接费用支出按核实后账面值评估。</p>
长期待摊费用	<p>根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。</p>
土地使用权	<p>根据不同类型地段的土地，收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地评估值。</p>
其他无形资产	<p>对企业近期新注册的“百时快捷酒店”商标，在分析其未来独立获利能力前提下，本次评估按照成本法评估，以注册期间发生的合理费用及估算商标设计费作为评估值；对“锦江之星”加盟特许经营权在假设评估目的实现后依然可以正常使用“锦江之星”商标的前提下，对现有规模下的加盟店按预期未来客房收入单店统计模型计算结果，并以目前已签约的持续加盟费提取比例计算加盟费收入，在扣除正常的税金及管理成本后，折现计算加盟特许经营权价值；对属于各分公司、子公司长期租赁的门店目前所执行的租赁协议，评估人员在调查了相关市场租金的前提下，分析确定其含有长期受益权。评估时以基准日剩余协议年限为计算基础，假设不考虑未来可能执行的协议续租情况，计算合同协议租金与当前市场租金的差异形成的剩余合同年限内租金差异收益，考虑所得税后折现计算长期租赁物业合同受益权。</p>
递延所得税资产	<p>对企业部分租赁门店因租金支付按直线法递延形成的所得税资产按核实后的账面值评估。</p>
负债	<p>按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。</p>
IV. 评估方法选取理由及其他说明	<p>从总体情况判断，锦江之星管理公司是一家专门从事经济型酒店经营的专业企业，目前其门店数量及规模均位居国内前列，未来收益预测中平均房价、入住率等主要营业指标均能参照历史资料做预</p>

测，成本也能参照历史发生水平做相对计量，且近年来经济型酒店的发展一直出于快速稳定上升趋势，具备稳定的现金流基础，适合用收益法评估。

从评估目的讲，收益法评估适用于企业整体资产转让、股权转让、企业兼并、改制及企业经营评价等。本次评估目的系资产置换（从交易角度看实质为股权转让），为此需对锦江之星公司整体资产在评估基准日所反映的价值提供参考依据。因此从评估目的来说，适宜采用收益现值法评估。

从本报告被评估企业介绍的财务历史数据介绍中也可以看出，企业主营业务收入呈阶梯式上升，净利润的不稳定变化主要是因为门店数量不断在扩张形成的。从企业报表分析，企业账面没有无形资产，但经过近十年的经营，“锦江之星”已在广大群众心目中树立了良好的品牌形象，形成一定的无形资产价值，因此采用收益现值法更能够反映该类账面未体现的无形资产对企业整体资产评估价值的贡献程度。

另外随着规模的扩张，门店数量的不断增加，企业主要依靠借贷资本来维持日常经营，因此具有较高的资产负债率和财务杠杆，企业虽净利润不高，但经营现金流充沛，适宜采用未来收益现金流折现的方法评估。而采用资产基础法仅能反映评估基准日时点的资产现状，无法反映企业与经营活动密切相关的现金流情况，故评估机构分析认为对锦江之星旅馆有限公司采用收益法较为适宜。

综上所述，经评估机构对企业整体资产的现场清查、综合分析、实地调查等程序，并对企业采用了收益现值法和资产基础法进行了整体评估，最后分析确定采用收益现值法评估结论为报告主要结论。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估

方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；

5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；

6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

一、被评估单位的历史财务数据分析

项目	2007-12-31	2008-12-31	2009-7-31
总资产	150,457.66	194,081.67	203,214.35
总负债	124,900.05	168,215.73	179,000.43
所有者权益	25,557.61	25,865.95	24,213.92
归属母公司所有者权益合计	23,470.60	23,271.37	21,403.73
营业收入	52,810.57	80,044.11	54,712.08
营业成本	5,722.67	6,728.57	3,942.19
营业税金	2,896.65	4,456.79	3,066.42
销售费用	27,349.61	45,065.20	32,079.34
管理费用	10,068.49	14,580.88	10,368.28
财务费用	1,679.51	7,151.04	4,154.18
净利润	2,970.43	2,941.45	1,147.98
归属母公司股东的净利润	2,440.28	2,460.29	932.36

以上数据摘自本次二年一期审计报告合并口径财务数据。

二、本次评估对财务报告申报资料的重大调整

本次评估清查未对财务报告、企业申报资料作的重大或实质性调整。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估结论成立的假设条件：

基本假设：

(1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

(3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8) 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。

特殊假设：

(1) 本次收益法估值以企业现有规模为前提，即除目前已属于筹建的门店外，不考虑未来门店规模的扩张带来的收益及相关经营风险；

(2) “锦江之星”加盟特许经营权评估值的计算，也以目前基准日状态下已签约数量的加盟店规模预测计算，不考虑未来可能新增的加盟店的增加；

(3) 企业与他方签署的重大经营协议（如“锦江之星”商标许可使用协议、贷款协议、委贷协议、各租赁门店的物业长期租赁协议等）不会因评估目的的实现而导致企业权益发生实质的变化；

(4) 收益法测算时对部分租赁物业的门店的租赁费预测时，由于预

测模型及预测时间的限制，参照企业实际执行的会计政策即直线法递延，忽略实际支付与直线法计提之间的现金流差异。

3. 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 1,508,610,000.00 元，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的 71.225% 股权评估值为 1,074,507,472.50 元（大写：人民币壹拾亿柒仟肆佰伍拾万柒仟肆佰柒拾贰元伍角）。

II. 具体说明

采用收益现值法评估，企业整体价值评估值为 150,861.00 万元，采用资产基础法评估，企业整体价值评估值为 134,264.02 万元，两种方法结论的差异率为 11%。两者差异原因主要是资产基础法未能反映锦江之星经过多年经营形成的品牌优势、门店网络及管理者团队专业经验等商誉价值。

考虑到被评估单位系高成长性企业，且目前仍以较快的速度复合增长，故收益法更能全面体现其当前的估值水平，本次评估结论选取收益法评估结果作为本次评估结论。

III. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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	23,911.67			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	30,200.78			
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	29,863.45			
其中：建筑物	3,219.89			
设备	26,643.56			
工程物资				
在建工程	7,070.36			
固定资产清理				

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	88.24			
长期待摊费用	77,472.95			
其他非流动资产				
递延所得税资产	847.78			
资产总计	169,455.23			
流动负债	139,277.58			
非流动负债	10,029.66			
(金额单位:万元) 其中:递延所得税负债				
评估基准日: 负债总计	149,307.24			
2009年7月31日 净资产	20,148.00	150,861.00	130,713.00	648.76

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。
5. 截止评估报告提出日期，经资产清查，评估机构发现以下重大事项：
 - (1) 锦江之星旅馆有限公司为下属控股子公司上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司贷款提供担保，借款净额 2100 万元，起止年限为 2006 年 12 月 8 日至 2011 年 12 月 8 日。
 - (2) 锦江之星旅馆有限公司目前正在使用的“锦江之星”商标是由锦江国际（集团）有限公司授权给上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司后再由上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司转授权给锦江之星管理旅馆有限公司无偿使用。评估报告收益现值法的评估结论很大程度上依赖该商标的继续合法使用，“锦江之星”商标产权

人及其它被授权人应保证被评估单位对“锦江之星”商标的后续合法使用，不应评估目的的实现而受到限制，否则相关收益法评估结论的假设前提可能受到重大影响。

(3) 锦江之星下属控股子公司上海锦海旅馆有限公司，其目前使用的物业位于上海市水清南路 19 号，建筑面积 6844.92 m²，土地面积 3501 m²，土地用途为商业用地，使用权类型为划拨。相关单位应尽快按照上市公司土地有偿使用办法，办理相应出让手续。

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. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

10. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 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

4. 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. 评估报告

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7

有效期 | 月 31 日起计算至 2010 年 07 月 30 日有效。
2. 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

| 本评估报告日为 2009 年 09 月 29 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

总评估师

朱云

签字注册资产评估师

武钢

柴艳

报告出具日期

2009年09月29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

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式(2008NEW).doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:9/27/2009 9:56:00 PM NumPages:25 NumWords:8269

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告 (备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——锦江之星旅馆有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090440014Z1 号

序号	备查文件名称	页码
----	--------	----

1. 被评估单位评估二年一期审计报告
2. 被评估单位营业执照
3. 被评估单位验资报告、章程
4. 被评估单位房地产权证
5. 被评估单位车辆行驶证
6. 评估委托方和相关当事方承诺函
7. 评估业务约定书
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. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
12. 资产清单或资产汇总表

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置入)评估项目——上海锦江国际旅馆投资有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090440014Z2号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

(目录)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——上海锦江国际旅馆投资有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090440014Z2 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	10
I. 主要法规依据或法规参考	10
II. 经济行为依据	10
III. 重大合同协议、产权证明文件	10
IV. 采用的取价标准	11
V. 参考资料及其他	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 收益法介绍	11
III. 资产基础法介绍	14
IV. 评估方法选取理由及其他说明	15
九、 评估程序实施过程和情况	15
I. 基本程序	15
II. 财务分析和调整情况	16
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	18
I. 概述	18
II. 具体说明	18
III. 其他	18
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告使用限制说明	20
I. 评估报告使用范围	20
II. 评估报告有效期	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	21
IV. 评估报告解释权	21
十四、 评估报告日	21
备查文件	23

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——上海锦江国际旅馆投资有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090440014Z2 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、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	上海锦江国际旅馆投资有限公司
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 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旅馆投资有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的母公司审计后账面净资产为 1,713,244,871.03 元。
价值类型	市场价值
评估方法	主要采用资产基础法和收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位企业股东全部权益价值为 1,921,426,797.44 元，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的 80%股权评估值为 1,537,141,437.95 元（大写：人民币壹拾伍亿叁仟柒佰壹拾肆万壹仟肆佰叁拾柒元玖角伍分）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海锦江国际旅馆投资有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置入）评估项目——上海锦江国际旅馆投资有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090440014Z2 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司</p> <p>注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼</p> <p>注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）</p> <p>法定代表人：俞敏亮</p> <p>企业类型：中外合资股份制企业（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、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。</p> <p>公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公司于 1993</p>
--------	--

年6月以定向募集方式设立。1994年11月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B股）10000万股，发行总价值3500万美元，折合人民币2.97亿元。公司B股已于1994年12月15日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于2003年9月3日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自2003年9月10日起变更，A股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司B股简称由“新亚B股”变更为“锦江B股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自2006年1月23日起，公司股票简称变更为“G锦江”，股票代码不变。

自2006年9月29日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到2009年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通A股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通A股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通B股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通A股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通A股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通A股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通B股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通B股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通A股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通A股
合计		55.44%	

近年来锦江股份的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者

本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（以下简称：锦江酒店集团），锦江酒店集团成立于1995年6月16日，2005年7月由上海新亚(集团)有限公司更名为上海锦江国际酒店(集团)有限公司，2006年1月由上海锦江国际酒店(集团)有限公司改制为股份有限公司并改用现有名称。法定代表人：俞敏亮。该公司于2006年12月15日在香港联合交易所有限公司主板上市（代码HK02006），总股本为45.65亿元。经营范围：酒店经营（限分支机构）、酒店管理、酒店投资、企业投资管理，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（涉及许可经营的凭许可证经营）。目前锦江酒店集团持有上海锦江国际旅馆投资有限公司80%股权。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

1、基本情况

企业名称：上海锦江国际旅馆投资有限公司（以下简称：旅馆投资）

住 所：浦建路1121号104室

法定代表人：陈文君

注册资本：人民币壹拾贰亿贰仟伍佰万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：对旅馆业的投资及咨询（不含中介），宾馆设备的销售，住宿、餐饮、商场的经营管理及服务（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

2、公司历史沿革

旅馆投资成立于2004年12月，由锦江集团和上海锦江国际酒店发展股份有限公司（以下简称：酒店股份）共同投资组建，其中锦江集团占80%，酒店股份占20%。2005年，锦江集团将其股权投资到锦江国际酒店（集团）股份有限公司（以下简称：锦江酒店集团，该酒店集团已于2006年香港上市）。该公司是我国首家经济性旅馆专业投资公司，主要从事锦江之星各门店的投资建设。公司总部位于上海，总部设有综合办公室、计划财务部、工程建设部、投资部等职能部门，履行相

关职能工作，同时，公司已在北京、天津、沈阳、青岛、西安、海口、长春、山东、南京等全国主要城市设立了子公司或分公司，通过自身形成的投资网络，公司不断推进“布点全国、投资本土化”经营战略的实施。

旅馆投资公司不仅以雄厚的资产作为后盾，而且拥有一支经验丰富、实力超群、专业从事经济型连锁旅馆投资与组建的人才队伍。公司本着“高效稳健、信誉第一、质量为本”的经营理念，通过租赁、购置、参股、控股等多种方式，不断开发适合经济型旅馆且具有投资价值的项目，并按照公司独创的经济型旅馆软硬件模式对项目进行新建或改建，确保每家旅馆达到“设计精湛、施工达标、配套合理、整体完美”的标准。公司必将在全力投资打造中国经济型旅馆一流品牌，实现良好投资回报的同时，不断壮大和发展。

截至本次评估基准日，旅馆投资股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	98,000	80%
锦江股份	24,500	20%
合计	122,500	100%

3、主要业务情况

旅馆投资及其子公司主要从事对旅馆业的投资及咨询（不含中介），宾馆设备的销售，客户、餐饮、商场的经营管理（限分支机构）。截至2009年7月31日，旅馆投资共有合并报表范围的分、子公司门店共有24家，其中9家分公司门店、15家控股子公司门店、另有3家参股子公司门店。按物业形态区分其中自有物业17家，租赁物业10家。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份及锦江酒店集团的相关董事会决议，锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海锦江国际旅馆投资有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海锦江国际旅馆投资有限公司整体资产，评估范围

包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的母公司审计后账面净资产为 1,713,244,871.03 元。总资产为 1,743,555,840.78 元，负债总额为 30,310,969.75 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位母公司账面涉及的房屋建筑物计 9 处，主要是企业下属各分公司门店的经营用房，其中已开业的 8 家分公司建筑面积合计为 71,359.37 m²；占地面积为 22,914.69 m²，土地性质为商业服务业，使用权类型为出让，权利人为上海锦江国际旅馆投资有限公司；处于筹建、未开业状态的济南经三路分公司，房地产正在装修改造，在在建工程科目核算，建筑面积为 7,154.45 m²；占地面积为 1,420.30 m²，土地性质为旅馆用地，使用权类型为出让，权利人为上海锦江国际旅馆投资有限公司。各控股子公司账面房地产情况如下：

(1) 天津锦江之星旅馆有限公司，坐落位置：天津市塘沽区河北路 2—98 号，建筑面积 4,672.78 m²，土地面积 1,436.10 m²，土地用途为商业，使用权类型为出让，权利人为天津锦江之星旅馆有限公司；

(2) 西安锦江之星旅馆有限公司，坐落位置：西安市新城区解放路 110 号，建筑面积 8,676.68 m²，土地面积 2,353.90 m²，土地用途为商业用地，使用权类型为作价出资，权利人为西安锦江之星旅馆有限公司；

(3) 郑州锦江之星旅馆有限公司，坐落位置：郑州市管城回族区城东路 96 号，建筑面积 9,095.10 m²，土地面积 5,078.50 m²，土地用途为商服，使用权类型为出让，权利人为郑州锦江之星旅馆有限公司；

(4) 沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司，坐落位置：沈阳市皇姑区松花江街 7 号楼，建筑面积 6,912.77 m²，土地面积 501.60 m²，土地用途为商服，使用权类型为出让，权利人为沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司；

(5) 长春锦旅投资管理有限公司，坐落位置：吉林省长春市朝阳区康平街 25 号，建筑面积 5,414.27 m²，土地面积 1,105 m²，土地用途为其他商服，使用权类型为出让，权利人为长春锦旅投资管理有限公司；

(6) 上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司，坐落位置：上海市南汇区区内镇外 2 街坊 105/111 丘（南汇区芦潮港镇环湖西二路 960 号），建筑面积约 16,139.70 m²，土地面积 6,503 m²，土地用途为商业用地，使用权类型为出让，权利人为上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司；

(7) 天津河东区锦江之星投资有限公司，坐落位置：天津市河东区十三经路百瑞里综合楼，建筑面积约 7540.99 m²，土地面积 1664.20 m²，

土地用途为商业、其他商服用地，使用权类型为出让，权利人为天津河东区锦江之星投资有限公司；

(8) 镇江京口锦江之星旅馆有限公司，坐落位置江苏省镇江市京口区学府路土地，土地面积 3,082.20 m²，土地用途为住宿餐饮用地，使用权类型为出让，权利人为镇江京口锦江之星旅馆有限公司，该公司目前处于筹建状态，房屋建筑物正在建设之中，无房屋所有权证。

其它各分、子公司门店的经营物业均是通过租赁取得的。

3. 根据评估申报资料，被评估单位母公司涉及的设备为运输设备、电子设备以及下属各门店经营的机器设备、电子设备等，均处于正常状态。

4. 根据评估申报资料及评估人员清查，被评估单位涉及的无形资产为企业在经营过程中与各地租赁方签署的门店租赁物业长期租赁协议受益权，均无账面价值反映。

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，且已经过德勤华永会计师事务所有限公司审计。

6. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7月31日。

2. 资产评估基准日在委托方依据其经济行为的预期实现日、被评估企业会计核算等多因素综合确定。

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. 主要法规依据或法规参考 | <ol style="list-style-type: none">1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；3. 国资委产权（2006）274 号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；4. 中评协（2004）34 号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；6. 国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；7. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；8. 中华人民共和国主席令第 5 号《中华人民共和国企业国有资产法》；9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；10. 其他法律法规。 |
| II. 经济行为依据 | <ol style="list-style-type: none">1. 锦江股份董事会决议；2. 锦江酒店集团董事会决议。 |
| III. 重大合同协议、产权证明文件 | <ol style="list-style-type: none">1、企业营业执照、国有资产产权登记证；2、房地产权证、车辆行驶证；3、企业在各地与其它法人单位或自然人签署的经营物业承租协议；4、其他相关证明材料或文件。 |

IV. 采用的取价标准	<ol style="list-style-type: none">1. 机电工业部机电产品价格信息；2. 各门店所在地城市建筑工程造价信息；3. 各门店所在地城市建筑工程相关费用的有关规定；4. 各门店所在地城市市场租金调查情况；5. 各自有物业所在地城市基准地价标准；6. 各开业门店的历年 GOP 统计资料；7. 筹建门店的项目概算、进度等基本信息资料；8. 德勤华永会计师事务所有限公司审计报告；9. 长期投资单位评估基准日会计报表；10. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；11. 其他。
V. 参考资料及其他	<ol style="list-style-type: none">1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述 主要采用资产基础法和收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。

II. 收益法介绍 企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。

评估公式 评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

评估思路

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

旅馆投资门店众多，形态各异。从物业形态看，有自有物业、租赁物业；从资产隶属看有分公司、子公司；从经营形态看有开业门店、筹建门店。企业提供的经审计审阅的盈利预测为合并报表口径，因此本次评估以企业经审计的合并财务报表的损益类科目二级明细数据为计算基础，通过对企业的历史审计数据进行充分的分析，进行评估预测。主要步骤是：

1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；
2. 其次对企业提供的前二年一期经营损益数据进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定5年之后收益水平平均按照第5年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；
3. 最后根据资本资产定价模型（CAPM）确定折现率，以权益资本自由现金流折现，得出所有者权益评估价值；
4. 对非合并范围内的权益法或成本法核算的其它参股股权投资或目前尚处于筹建期且预计无法于当年度内开业的筹建分、子公司门店，则视同为企业溢余资产，以资产基础法评估结果加回。
5. 对少数股东权益价值，参照基准日审计报告的少数股东权益占所有者权益的比例，折算扣除，得到归属母公司股东的权益评估价值。

收益预测方法

本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入成本的预测主要参照企业前几年的实际财务数据及未来一年一期的盈利预测数据，对其中因假设前提的差异而形成的预测数据差异，评估机构进行了适当调整，以历史年增长水平预测未来年度的变动增长幅度。即：

(1) 收入的预测：

收入分为客户收入、餐饮收入、商场收入及其他收入。客房收入

预测参照门店统计样本中的平均出租率、平均房价、GOP 率等指标情况，并剔除有当年新开业门店开业未足月的非正常因素影响，推算历年的客房收入 **revpar**（平均房价×平均入住率）变化水平。假设在基准日现有门店规模下以持续经营的 **revpar** 平均变动趋势，推测未来客房收入变化趋势；对餐饮收入、商场收入、其它收入等则参照其占客房收入的比例、历史统计资料分析预测。

(2) 成本的预测：

根据经济型酒店类企业经营的实际特点，其成本主要核算餐饮成本及其它成本，而客房收入的成本主要是折旧和能源，一般纳入经营费用和管理费用核算，故成本预测中只包括餐饮成本及其他成本。餐饮成本和其他成本的预测主要参照财务报表的历年实际发生成本的统计比例，参照历史成本率水平推测计算。

(3) 费用的预测：

对销售费用、管理费用的的测算，主要通过定性、定量分析，以相对指标为分析基础，结合预测的收入成本的变化水平进行分类预测。

(4) 所得税预测：

本次评估所得税率统一按 25%确定。

(5) 权益资本自由现金流的计算：

由净利润加折旧、摊销得到企业经营现金流，并考虑门店持续经营未来所必须支出的固定资产报废更新、门店定期装修等适当的资本性支出、营运资本增加等，并将其年均化处理，并假设企业维持目前的财务结构水平，即不考虑偿还本金及新增财务，得到权益资本自由现金流。

资本性支出的测算主要考虑宾馆酒店为维持持续经营所必须发生的固定资产设备更新及酒店的定期装饰改造对现金流的影响；营运资本的追加主要依据企业未来年度收入成本的预测变化所形成的对资产、负债的相关变化导致对现金流的影响。

(6) 折现率的选取：

本次折现率的确定具体将采用资本资产定价模型计算取得，基本公式如下：

$$K_e = R_g + (R_m - R_g) \times \beta + R_c$$

R_g ：无风险报酬率

R_m ：资本市场预期收益率

β ：委估企业相对于资本市场的风险程度

R_c ：企业个别风险调整

<p>收益期确定</p>	<p>折现率是将未来收益折成现值的比率，本次折现率的确定以资本资产定价模型确定。其中：无风险利率以基准日近期国家公布的国债的年收益率为依据确定，资本市场预期收益率基准日前十年沪深两地上证指数的 10 年长期投资收益率的算术平均值为参考，使用 CAPM 模型，通过 WIND 咨询系统查询旅馆住宿餐饮行业的距基准日 10 年的样本取样计算得出的β 系数，再经评估人员综合分析确定个别风险因子，综合确定折现率。</p> <p>目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。评估预测年限自 2009 年 8 月起至 2013 年止，2014 年及以后各年数据以 2013 年预测数据永续。</p>
<p>III. 资产基础法介绍</p>	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。</p>
<p>货币资金</p>	<p>对货币资金按核实及调整后的账面值评估。</p>
<p>应收款项</p>	<p>对应收款项按核实及调整后的账面值评估。</p>
<p>存货</p>	<p>对外购存货如原材料、在库低值易耗品、库存商品等根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价；对在用低值易耗品，考虑重置单价考虑成新率因素后确定评估值。</p>
<p>长期投资</p>	<p>本次评估对长期投资全部打开评估，再根据被投资单位评估后的净资产结合投资比例确定评估值。</p>
<p>固定资产</p>	<p>对固定资产房屋建筑物、构筑物、设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；对在建工程分析账面情况，对已形成实物性资产的在建工程考虑正常建设期资金成本，对部分可资本化的间接费用支出按核实后账面值评估。</p>
<p>土地使用权</p>	<p>根据不同类型地段的土地，收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地使用权评估值。</p>
<p>其他无形资产</p>	<p>对属于各分公司、子公司长期租赁的门店目前所执行的租赁协议，评估人员在调查了相关市场租金的前提下，分析确定其含有长期受益权。评估时以基准日起剩余协议年限为计算基础，假设不考虑未来可能执行的协议续租情况，计算租赁合同协议租金与当前市场租金的差异形成的剩</p>

递延所得税资产 负债	余合同年限内租金差异收益，考虑所得税后折现计算长期租赁物业合同受益权。 对企业因应付职工薪酬计提数与实际发放数引起的时间性差异递延形成的所得税资产按核实后的账面值评估。 按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。
---------------	---

IV. 评估方法选取理由及其他说明

从总体情况判断，旅馆投资是我国首家经济型旅馆专业投资公司，主要从事锦江之星各门店的投资建设，通过租赁或收购物业、参股或控股等多种方式，不断开发适合经济型旅馆且具有投资价值的项目，将收购的自有物业门店建成后，做为分、子公司核算，其各门店经营管理权委托给锦江之星管理公司。至评估基准日，旅馆投资共有 9 家分公司门店、15 家控股子公司门店、3 家参股子公司门店，其中自有物业 17 家，租赁物业 10 家，租赁物业门店全部处于筹建状态，适宜采用资产基础法评估。

从评估目的讲，收益法评估适用于企业整体资产转让、股权转让、企业兼并、改制及企业经营评价等。本次评估目的系资产置换，为此需对旅馆投资公司整体资产在评估基准日所反映的价值提供参考依据。因此从评估目的来说，适宜采用收益现值法评估。

根据企业会计报表判断，旅馆投资各门店经营利润占历年营业利润较少，企业营业利润主要来自投资收益中的委托贷款收入及门店的转让、代建收入，旅馆投资不参加各门店的经营管理，自有物业的分、子公司门店委托给锦江之星管理经营。企业的资金主要用于委托贷款、旅馆的投资与建设。

经上述分析，评估人员在对企业整体资产的现场清查、综合分析、实地调查的基础上，对旅馆投资分别采用收益现值法和资产基础法进行整体评估。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；

3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

1. 被评估单位的历史财务数据分析

单位：人民币万元

项目	2007/12/31	2008/12/31	2009/7/31
总资产	170,723.33	175,639.25	178,727.09
总负债	5,421.89	5,048.70	6,533.02
所有者权益	165,301.44	170,590.55	172,194.07
归属母公司所有者权益合计	164,915.53	170,189.49	171,784.82
营业收入	19,079.26	11,640.51	6,937.99
营业成本	948.23	504.29	322.02
税金及附加	947.43	532.15	384.44
销售费用	13,064.81	5,535.68	3,380.91
管理费用	4,176.74	3,117.31	1,986.15
财务费用	-95.16	-325.55	-125.80
投资收益	-479.60	4,298.49	1,872.22
净利润	40.79	5,268.35	2,623.95
其中：归属母公司股东的净利润	109.64	5,253.21	2,615.75
少数股东损益	-68.85	15.15	8.20

以上数据摘自企业二年一期审计报告合并口径数据。

2. 本次评估未对财务报告、企业申报资料做重大或实质性调整。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估结论成立的假设条件：

基本假设：

(1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

(3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8) 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。

特殊假设：

(1) 本次收益法估值以企业现有规模为前提，即除目前已属于筹建的门店外，不考虑未来门店规模的扩张带来的收益及相关经营风险；

(2) 企业与他方签署的重大经营协议（如贷款协议、委贷协议、各租赁门店的物业长期租赁协议等）不会因评估目的的实现而导致企业权益发生实质的变化；

(3) 收益法测算时对部分租赁物业的门店的租赁费预测时，由于预测模型及预测时间的限制，参照企业实际执行的会计政策即直线法递延，忽略实际支付与直线法计提之间的现金流差异。

3. 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

经评估，被评估单位企业股东全部权益价值为 1,921,426,797.44 元，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的 80% 股权评估值为 1,537,141,437.95 元（大写：人民币壹拾伍亿叁仟柒佰壹拾肆万壹仟肆佰叁拾柒元玖角伍分）。

II. 具体说明

采用资产基础法评估，企业股东全部权益价值为 192,142.68 万元，采用收益现值法评估，企业股东全部权益价值为 173,857.40 万元，两种方法评估结论的差异率为 9.52%。

旅馆投资是我国首家经济型旅馆专业投资公司，主要从事锦江之星各门店的投资建设，企业本身不经营门店，仅靠委贷利息收入、自有物业升值来保持资产增值，而收益现值法无法准确反映企业这些主要资产的运营状况，故本次评估选取资产基础法评估结果作为评估结论。

被评估单位企业股东全部权益账面值 171,324.49 万元，资产基础法评估值 192,142.68 万元，评估增值 20,818.19 万元，增值率 12.15%。具体增值原因分析如下：

流动资产增值额 0.21 万元，主要是因为对企业按账龄计提的坏账准备评估零；长期投资增值额 9,809.65 万元，主要是因为对下属长期投资企业拥有的房地产按基准日当前市场价格标准评估增值，对账面未反映的长期租赁合同受益权评估增值；固定资产增值额 2,301.43 万元，其中建筑物增值额 6,318.32 万元，主要是因为企业房产购置建造时间较早，账面净值较低，而近年来同类型宾馆造价上涨造成房产评估增值，且本次房产评估值考虑了宾馆造价相关的附属设备价值，设备减值额 4,016.90 万元，主要是因为对账面与宾馆造价相关的附属设备评估为零，其价值已在房产评估中考虑；在建工程评估增值 27.96 万元，主要是因为对尚处于筹建、装修改造状态的济南经三路分公司房地产在建项目考虑合理资金成本形成增值；无形资产评估增值 8,678.95 万元，主要是因为企业早期取得的土地使用权近年来价值持续上涨引起的评估增值。

III. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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	116,726.67	116,726.88	0.21	
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	15,390.99	25,200.64	9,809.65	63.74
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	31,569.43	33,870.86	2,301.43	7.29
其中：建筑物	27,437.48	33,755.80	6,318.32	23.03
设备	4,131.96	115.06	-4,016.90	-97.22
工程物资				
在建工程	3,081.16	3,109.12	27.96	0.91
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	7,537.53	16,216.48	8,678.95	115.14
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	49.79	49.79		
资产总计	174,355.57	195,173.77	20,818.20	11.94
流动负债	3,031.10	3,031.10		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	3,031.10	3,031.10		
净资产	171,324.49	192,142.68	20,818.19	12.15

(金额单位：万元)
评估基准日：
2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。

5. 截止评估报告提出日期，经资产清查，评估机构发现以下重大事项：

(1) 上海锦江国际旅馆投资有限公司为锦江之星旅馆有限公司下属控股子公司提供项目建设、流动资金贷款担保，至评估基准日借款净额 11480 万元。

(2) 上海锦江国际旅馆投资有限公司天津分公司，其目前使用的物业位于天津市河北区进步道 17 号，建筑面积 9371.21 m²，土地面积 3177.40 m²，系企业 2004 年拍卖取得，已办理房权证河北字第 050172103 号、房权证河北字第 050172104 号房屋所有权证，土地使用权证正在办理之中。

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. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

10. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 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

4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。
2. 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

本评估报告日为2009年09月29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

总评估师

朱云

签字注册资产评估师

武钢

柴艳

报告出具日期

2009年09月29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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式 (2008NEW).doc
CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712
SaveDate:9/27/2009 9:57:00 PM NumPages:24 NumWords:8269

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告 (备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——上海锦江国际旅馆投资有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090440014Z2 号

序号	备查文件名称	页码
----	--------	----

1. 被评估单位评估二年一期审计报告
2. 被评估单位营业执照
3. 被评估单位验资报告、章程
4. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
5. 评估委托方和相关当事方承诺函
6. 评估业务约定书
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 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
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
11. 资产清单或资产汇总表

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置入)评估项目——上海锦江达华宾馆有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090440014Z3号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

(目录)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——上海锦江达华宾馆有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090440014Z3 号

声明	1
目录	2
摘要	3
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有者	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	8
五、 价值类型及其定义	8
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	9
I. 主要法规依据或法规参考	9
II. 经济行为依据	9
III. 重大合同协议、产权证明文件	9
IV. 采用的估价标准	9
V. 参考资料及其他	10
八、 评估方法	10
I. 概述	10
II. 收益法介绍	10
III. 资产基础法介绍	12
IV. 评估方法选取理由及其他说明	12
九、 评估程序实施过程和情况	12
I. 基本程序	12
II. 财务分析和调整情况	13
十、 评估假设	13
十一、 评估结论	14
I. 概述	14
II. 其他	15
十二、 特别事项说明	15
十三、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	16
II. 评估报告有效期	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	17
IV. 评估报告解释权	17
十四、 评估报告日	17
备查文件	19

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——上海锦江达华宾馆有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090440014Z3 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、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	上海锦江达华宾馆有限公司
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 月 31 日
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海锦江达华宾馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产及负债。资产评估申报表列示的审计后账面净资产为 21,708,088.04 元。
价值类型	市场价值
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 116,599,494.60 元，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的 99% 股权评估值为 115,433,499.65 元（大写：人民币壹亿壹仟伍佰肆拾叁万叁仟肆佰玖拾玖元陆角伍分）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海锦江达华宾馆有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置入）评估项目——上海锦江达华宾馆有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090440014Z3 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）
法定代表人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业（上市）
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集

6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来锦江股份财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者

本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（以下简称：锦江酒店集团），锦江酒店集团成立于1995年6月16日，2005年7月由上海新亚（集团）有限公司更名为上海锦江国际酒店（集团）有限公司，2006年1月由上海锦江国际酒店（集团）有限公司改制为股份有限公司并改用现有名称。法定代表人：俞敏亮。该公司于2006年12月15日在香港联合交易所有限公司主板上市（代码HK02006），总股本为45.65亿元。经营范围：酒店经营（限分支机构）、酒店管理、酒店投资、企业投资管理，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（涉及许可经营的凭许可证经营）。目前锦江酒店集团持有上海锦江达华宾馆有限公司99%股权。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

1、基本情况：

企业名称：上海锦江达华宾馆有限公司（以下简称“达华宾馆”）

注册地址：上海市长宁区延安西路914号—918号

法定代表人：朱卫娅

注册资金：人民币叁仟壹佰柒拾万叁仟玖佰元

企业性质：有限责任公司（国内合资）

经营范围：住宿，中型饭店（含熟食卤味），堂饮酒，理发，零售卷烟、雪茄烟，零售旅游（外销）金银饰品，工艺美术品，服装；停车场库经营。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

2、历史沿革：

达华宾馆是上海十大知名老饭店之一，始建于1934年，由世界著名建筑大师Laszlo Hudec（同样是国际饭店设计者）设计，现被官方列为市级优秀历史建筑。宾馆拥有套房、豪华客房和标准客房，环境典雅舒适。并配有中式餐厅、酒吧、咖啡厅、商务中心、美容中心、卫星电视、宽带上网等服务设施。交通便捷，周边虹桥、徐家汇、静安寺、中山公园等会展购物中心近在咫尺。延安高架出

门可见，交通较为便利。

截至本次评估基准日达华宾馆的股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	31,386,897.18	99%
上海锦江饭店有限公司	317,039.37	1%
合计	31,703,936.55	100.00%

3、历史财务指标：

截至本次评估基准日达华宾馆经德勤华永会计师事务所有限公司审计的二年一期的财务状况如下：

单位：人民币万元

项目	2009/7/31	2008/12/31	2007/12/31
总资产	2885.87	2069.72	2877.61
总负债	715.06	1189.37	1484.08
净资产	2170.81	880.35	1393.53
营业收入	399.11	1027.08	1084.31
营业成本	46.14	144.49	147.36
净利润	-121.45	-77.08	3.76

4、经营情况：

根据企业 GOP 经营情况统计，该酒店共有客房 90 间，实际可供出租客房 90 间，年实际可销售客房 32,850 间。2007 年平均房价 326.00 元/天.间，平均年出租率 63%，2008 年平均房价 323.46 元/天.间，平均年出租率 58.8%，2009 年 1-7 月平均房价 287 元/天.间，平均年出租率 37%。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份及锦江酒店集团的相关董事会决议，锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海锦江达华宾馆有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海锦江达华宾馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产及负债。
2. 本次评估对象为上海锦江达华宾馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产及负债。资产评估申报表列示的审计后账面净资产为 21,708,088.04 元。资产总计为 28,858,727.47 元，负债总计为 7,150,639.43 元。
3. 根据评估申报资料，被评估单位账面涉及的房屋建筑物计 1 处，系企业经营用房，建筑面积为合计 7368 m²；涉及的土地 1 处，占地面积为约为 3,086.00 m²，土地性质为商业，使用权类型为出让，权利人为上海锦江达华宾馆有限公司。
4. 根据评估申报资料，被评估单位母公司涉及的设备共计 192 台（套），主要是机器设备、宾馆客房内家具、运输设备及电子设备等，均处于正常状态。
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，且已经过德勤华永会计师事务所有限公司审计。
6. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 锦江股份董事会决议；
2. 锦江酒店集团董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证明文件

1. 企业营业执照；
2. 房地产权证、车辆行驶证；
3. 其他相关证明材料或文件。

IV. 采用的取价标准

1. 机电工业部机电产品价格信息；
2. 上海市建筑工程造价信息；
3. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
4. 上海市基准地价标准；
5. 德勤华永会计师事务所有限公司审计报告；
6. 其他。

V. 参考资料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 委托单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。

II. 收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

评估思路

1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；
2. 其次对企业提供的前二年一期经营损益数据进行复核和分析，并

	<p>以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；</p> <p>3. 最后采用累加法确定折现率，以权益资本自由现金流折现，得出所有者权益评估价值。</p>
收益预测方法	<p>1. 收入的预测： 客房收入预测参照达华宾馆平均出租率、平均房价、GOP 率等指标情况，推测未来客房收入变化趋势；对餐饮收入、商场收入、其它零星收入等则参照其占客房收入的比例预测计算；</p> <p>2. 成本的预测： 企业成本主要核算餐饮成本，而客房收入的成本主要是折旧和能源，一般纳入经营费用和非经营费用核算，故成本预测中只包括餐饮成本。餐饮成本的预测主要参照财务报表的历年实际发生成本的统计比例，参照历史成本率水平推测计算。</p> <p>3. 费用的预测： 对经营费用、非经营的费用的测算，主要通过定性、定量分析，以相对指标为分析基础，结合预测的收入成本的变化水平进行分类预测。</p> <p>4. 所得税预测： 本次评估所得税率统一按 25% 确定。</p> <p>5. 权益资本自由现金流的计算： 由净利润加折旧、摊销得到企业经营现金流，资本性支出的测算主要考虑宾馆酒店为维持持续经营所必须发生的固定资产设备更新及酒店的定期装饰改造对现金流的影响；并假设企业维持目前的经营水平，即不考虑偿还本金及新增财务，得到权益资本自由现金流。</p>
收益期确定	<p>目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是收益法评估的假设前提，因此，收益期按照无限期考虑。评估预测年限自 2009 年 8 月起至 2014 年止，2015 年及以后各年数据以 2014 年预测数据永续。</p>
折现率选取	<p>折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估主要根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。具体评估时，采用累加法，以无风险报酬率为基础，结合被评估单位实际情况、行业与社会的平均收益水平及其未来变化情况考虑风险报酬率后综合确定。</p>

III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。
货币资金	对货币资金按核实及调整后的账面值评估。
应收款项	对应收款项按核实及调整后的账面值评估。
存货	对外购存货-原材料、根据市场价格信息查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。
可供出售金融资产	对可供出售金融资产-股票投资，按基准日持股数量与收盘价的乘积确定评估值。
固定资产	对固定资产房屋建筑物、设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
土地使用权	收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地评估值。
其他无形资产	对其他无形资产-软件，按尚存受益价值评估。
负债	按核实后的账面值评估。
IV. 评估方法选取理由及其他说明	本次评估主要采用资产基础法评估结论，主要基于目前酒店行业遭受经济危机影响大，状态低迷，目前空置率高，而达华宾馆暂时经营亏损，用收益法测算无法反映企业的真实价值。据此，评估人员分析后最终采用资产基础法确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序	<ol style="list-style-type: none">1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；3. 指导企业填报资产评估申报表；4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
----------------	---

5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

1. 被评估企业本次经审计后的财务数据资料如下：

项目	2007年	2008年	2009.1-7月
总资产	2877.61	2069.72	2885.87
总负债	1484.08	1189.37	715.06
净资产	1393.53	880.35	2170.81
营业收入	1084.31	1027.08	399.11
营业成本	157.46	144.49	46.14
净利润	3.76	-77.08	-121.45

2. 本次评估采用的资产基础法、收益现值法均基于上述审计后数据，评估机构未对审计数据作重大或实质性调整。资产基础法评估主要基于基准日企业申报的各项资产、负债数据；收益法评估参数主要基于被评估企业两年一期的财务数据及企业财务预算、未来盈利预测。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估结论成立的假设条件：
 - (1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
 - (2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
 - (3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8) 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。

3. 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 116,599,494.60 元，上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司持有的 99% 股权评估值为 115,433,499.65 元（大写：人民币壹亿壹仟伍佰肆拾叁万叁仟肆佰玖拾玖元陆角伍分）。

II. 具体说明

按照资产基础法，被评估单位企业整体价值（股东全部权益价值）评估值为 11659.9 万元；按照收益现值法评估，被评估单位企业整体价值（股东全部权益价值）评估值为 5035 万元。两种方法的评估结论差异 56.8%。原因主要在于目前国内星级酒店受金融危机影响尚未完全消除，目前空置率高、平均房价下降，形成企业收益大幅下降。而近年来房地产的交易价格却随房地产行业特别是住宅、商业地产的发展而快速上涨，中心城市土地资源稀缺也导致地价逐年上升。而企业基于正常经营收益不足以超越这种价格上涨带来的资产增值，因而导致两种结论差异较大。

考虑到目前酒店行业遭受经济危机影响大，状态低迷，目前空置率高，而达华宾馆经营一直亏损，收益现值法无法准确反映企业主要资产的真实价值。据此，评估人员分析后最终采用资产基础法确定评估值。

资产基础法评估结论中固定资产增值 1604.99 万元，主要是企业房屋建筑物建成年代久远，虽经历次改造更新，但账面成本已基本摊销殆尽。而基准日星级酒店造价的重置成本单价因主材、人工

III. 其他

等因素的影响远高于企业历史账面成本单价；无形资产的增值主要是土地价格上涨，而企业账面价值仅为原支付的出让金的摊销余额，现地产升值，故增值较大。

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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	315.16	315.16		
非流动资产				
可供出售金融资产	918.31	918.31		
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
未实现融资收益				
固定资产	1,049.55	2,654.54	1,604.99	152.92
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	602.85	8,487.00	7,884.15	1,307.81
研发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
待处理财产损益				
其他非流动资产				
资产合计	2,885.87	12,375.01	9,489.14	328.81
流动负债	213.67	213.67		
非流动负债	501.39	501.39		
负债合计	715.06	715.06		
净资产（资产减负债）	2,170.81	11,659.95	9,489.14	437.12

(金额单位：万元)

评估基准日：

2009年7月31日

十二、 特别事项说明

1. 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。

2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。

4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。
5. 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。
6. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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。
7. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
8. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
9. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 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
4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。
2. 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

| 本评估报告日为2009年09月29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

总评估师

朱云

签字注册资产评估师

武钢

柴艳

报告出具日期

2009年09月29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

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式 (2008NEW).doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:9/27/2009 9:55:00 PM NumPages:20 NumWords:8269

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告

(备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置入）评估项目——上海锦江达华宾馆有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090440014Z3 号

序号	备查文件名称	页码
1.	被评估单位营业执照	
2.	被评估单位验资报告	
3.	被评估单位评估二年一期审计报告	
4.	被评估单位评估房地产权证	
5.	被评估单位评估车辆行驶证	
6.	评估委托方和相关当事方承诺函	
7.	评估业务约定书	
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.	资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
12.	资产清单或资产汇总表	

资产评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026号



上海东洲资产评估有限公司

2009年9月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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。

资产评估报告

(目录)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 产权持有人	7
III. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位及其概况	7
三、 评估目的	15
四、 评估范围和评估对象	15
五、 价值类型及其定义	15
六、 评估基准日	16
七、 评估依据	16
I. 主要法规依据或法规参考	16
II. 经济行为依据	16
III. 重大合同协议、产权证明文件	16
IV. 采用的取价标准	17
V. 参考资料及其他	17
八、 评估方法	17
I. 概述	17
II. 收益法介绍	17
III. 资产基础法介绍	18
IV. 评估方法选取理由及其他说明	18
九、 评估程序实施过程和情况	19
I. 基本程序	19
十、 评估假设	20
十一、 评估结论	21
I. 概述	21
II. 具体说明	21
III. 其他	21
十二、 特别事项说明	22
十三、 评估报告使用限制说明	24
I. 评估报告使用范围	24
II. 评估报告有效期	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	24
IV. 评估报告解释权	24
十四、 评估报告日	25
备查文件	27

资产评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方、拟受让方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
评估涉及具体单位	上海锦江汤臣大酒店有限公司、上海扬子江大酒店有限公司、锦江国际酒店管理有限公司、上海锦江国际管理专修学院、武汉锦江国际大酒店有限公司、上海海仑宾馆有限公司、上海建国宾馆有限公司、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江德尔互动有限公司、温州王朝大酒店有限公司。
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 月 31 日
评估对象及评估范围	本次评估范围仅包括上海锦江国际国际酒店发展股份有限公司资产置换所涉及的 11 项资产，评估对象是具体为上海锦江汤臣大酒店有限公司 50%的股权、上海扬子江大酒店有限公司 40%的股权、锦江国际酒店管理有限公司 99%的股权、上海锦江国际管理专修学院 100%的股权、武汉锦江国际大酒店有限公司 50%的股权、上海海仑宾馆有限公司 66.67%的股权、上海建国宾馆有限公司 65%的股权、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江德尔互动有限公司 50%的股权、温州王朝大酒店有限公司 15%的股权价值。资产评估申报表列示的审计后账面资产净值为 554,914,762.54 元。
价值类型	市场价值

评估方法	对 11 项资产价值采用加和法简单汇总，对具体涉及 11 家单位的整体资产价值评估具体采用收益现值法和资产基础法。
评估结论	经评估，上海锦江国际酒店发展股份有限公司本次资产置换所涉及的 11 项资产评估值为人民币 3,067,034,135.59 元。 大写：叁拾亿陆仟柒佰零叁万肆仟壹佰叁拾伍元伍角玖分。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

资产评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，具体采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为所涉及的 11 项资产在 2009 年 7 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重大资产置换（置出）评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司 注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼 注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元） 法定代表人：俞敏亮 企业类型：中外合资股份制企业（上市） 经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。</p> <p>公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。</p>
--------	--

本公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来锦江股份的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者 | 本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店发展股份有限公司，同委托方。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方、拟受让方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

被评估单位具体情况如下：

1、上海锦江汤臣大酒店有限公司：

住 所：上海市浦东新区张杨路 777 号

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册资本：美元 2434 万元

法人代表人：贾智勇

经营范围：客房、餐饮、娱乐、健身设施、商场（含烟、酒零售）、商务中心、配套的出租车、票务代理、物业管理及相关的配套服务、卡拉 OK、KTV、糕饼零售、桑拿浴、按摩、美容理发、乒乓球、桌球、酒吧、棋牌、停车库管理（涉及许可经营的凭许可证经营）。

上海锦江汤臣大酒店有限公司为一家五星级酒店，由上海锦江国际酒店发展股份有限公司与汤臣(中国)有限公司各出资 50%，于 1993 年 7 月 10 日在中华人民共和国上海浦东成立的中外合资企业，经营期限为 50 年。截至评估基准日上海锦江汤臣大酒店有限公司股权结构如下：

投资者名称	出资额(美元:万元)	所占股权比例(%)
上海锦江国际酒店发展股份有限公司	1,217	50
汤臣(中国)有限公司	1,217	50
合计:	2,434	100

近三年来的资产、负债和销售收入情况如下：单位：万元

项目	2007 年度	2008 年度	2009 年度 1-7 月
总资产	32,378.37	33,817.17	33,619.32
总负债	3,996.11	396.94	6,132.58
净资产	28,382.26	29,847.73	27,486.74
营业收入	22,089.77	19,157.02	7,682.31
净利润	4,022.45	2,043.72	-534.09

2、上海扬子江大酒店有限公司

住 所：上海市延安西路 2099 号

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册资本：美元伍佰叁拾万元

法人代表：俞敏亮

经营范围：各类客房、中西餐厅、酒吧（大型饭店（含熟食卤味））、商场（含销售预包装食品（不含熟食卤味、含冷冻（藏）食品）、散装食品（不含熟食卤味、含冷冻（藏）食品）、会议室、商务中心、舞厅、健身室、游泳池、花园平台、停车场、民航销售代理、水疗中心。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

上海扬子江大酒店有限公司目前为一家五星级酒店，成立于1985年2月4日，原名为上海唐桥大酒店，由原上海市闵行虹桥开发公司、上海市饮食服务公司、中国银行上海信托咨询公司、香港运科投资有限公司、金派有限公司共同投资430万美元成立的，原始的投资比例分别为上海市闵行虹桥开发公司投资86万美元，占股权比例20%，上海市饮食服务公司投资129万美元，占投资比例30%，中国银行上海信托咨询公司投资43万美元，占投资比例10%，香港运科投资有限公司投资129万美元，占投资比例30%，金派有限公司投资43万美元，占投资比例10%。后经多次股东及股权变更，截至评估基准日上海扬子江大酒店有限公司股权结构如下：

投资者名称	出资额（美元：万元）	所占股权比例（%）
上海锦江国际酒店发展股份有限公司	212.00	40.00
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	106.00	20.00
东方酒店控股有限公司	53.00	10.00
伟大发展有限公司	79.50	15.00
香港运科投资有限公司	79.50	15.00
合计：	530.00	100.00

近三年来的资产、负债和销售收入情况如下：

单位：万元

项目	2007年度	2008年度	2009年1-7月
总资产	17,731.55	16,326.57	15,386.53
总负债	7,668.94	6,617.57	9,686.18
净资产	10,062.61	9,709.00	5,700.36
营业收入	27,045.10	23,528.00	8,557.80
净利润	5,360.29	4,470.66	14.95

3、锦江国际酒店管理有限公司

住 所：上海市浦东新区浦电路489号1213室

法人代表人：杨卫民

注册资本：人民币壹亿元

企业类型：有限责任公司（国内合资）外商投资企业投资

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，销售酒店用品等

锦江国际酒店管理有限公司，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。该公司原为锦江国际(集团)有限公司（“锦江国际”）的全资子公司。2003 年 10 月 9 日，锦江国际与上海锦江国际酒店发展股份有限公司（“锦江酒店股份”）签署资产置换协议，锦江国际将其持有的该公司 100% 的股权转让予锦江酒店股份。转让后，该公司成为锦江酒店股份的全资子公司。

该公司于 2005 年 12 月 1 日，经董事会决议批准，锦江酒店股份将其持有的该公司 1% 的股权转让予其下属的上海闵行饭店有限公司(原上海闵行饭店)。截至评估基准日锦江国际酒店管理有限公司股权结构如下：

投资者名称	出资额（万元）	所占股权比(%)
上海锦江国际酒店发展股份有限公司	9900	99
上海闵行饭店有限公司	100	1
合计：	10000	100

近三年来的资产、负债和销售收入情况如下： 单位：万元

项目	2007 年度	2008 年度	2009 年度 1-7 月
总资产	19,346.33	19,455.19	17,026.89
总负债	1,835.50	1,248.88	826.61
净资产	17,510.83	18,206.31	16,200.28
营业收入	7,991.68	7,796.02	3,733.40
投资收益	300.62		-2.32
净利润	4,063.80	4,145.48	1,723.98

4、上海锦江国际管理专修学院

住 所：延安西路 918 号

法定代表人：朱卫娅

开办资金：叁佰伍拾万元

业务主管单位：上海市长宁区教育局

业务范围：外语类、计算机类、管理类及职业技术类非学历业余教育。

上海锦江国际管理专修学院原名上海市锦江酒店管理培训中心，至评估基准日，专修学院的开办资金变更为 350 万元，目前出

资人为上海锦江国际酒店发展股份有限公司。

投资者名称	出资额（万元）	所占股权比例（%）
上海锦江国际酒店发展股份有限公司	350.00	100%
合计：	350.00	100%

该单位主要从事职业技术类非学历业余教育培训，近三年来的资产、负债和销售收入情况如下： 单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
资产合计	636.21	496.50	346.85
负债合计	725.08	750.03	755.66
所有者权益	-88.88	-253.52	-408.81
营业收入	97.46	74.83	49.87
净利润	-381.17	-174.65	-155.28

5、武汉锦江国际大酒店有限公司

住 所：武汉市江汉区建设大道 707 号

法 人：陈 灏

注册资本：贰亿贰仟万元整

实收资本：贰亿贰仟万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

经营范围：宾馆、咖啡厅、餐馆（主食、热菜、火锅）、游泳池、健身房、预包装食品经营（经营期限与许可证核定的期限一致）；会场出租，会务服务；服装、针纺织品、工艺美术品、金银饰品、日用百货销售；办公用房出租，停车场管理，宾馆旅游设施管理及咨询，酒店投资，酒店管理，物业管理。（国家有专项规定的经审批后方可经营）。

武汉锦江国际大酒店有限公司为一家五星级酒店，成立于 2004 年 11 月，2007 年 7 月建成正式开业。武汉锦江国际大酒店位于武汉市汉口的商业中心，建设大道 707 号，金融一条街的黄金地段。拥有舒适、宽敞的湖景客房 408 间，包括高级房、豪华房、套房、总统套房、行政楼层和无烟楼层。房内设施齐全，日式、西式、中式餐饮服务；酒吧；商务中心；会议宴会设施；游泳池、健身房等配套设施一应俱全。

公司由上海锦江国际酒店发展股份有限公司及上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司共同投资，双反各出资壹亿壹仟万元人民币，各占 50% 股权。

公司近年经营情况如下：

单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	47,257.04	42,611.14	44,608.98
总负债	31,992.18	33,955.56	39,139.55
净资产	15,264.87	8,655.58	5,469.43
主营业务收入	1,772.80	4,432.79	2,707.36
净利润	-6,017.89	-6,609.29	-3,186.14

6、上海海仑宾馆有限公司

住 所：上海市南京东路 505 号；

企业类别：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）；

注册资本：人民币陆仟贰佰陆拾贰万陆仟叁佰柒拾陆元；

实收资本：人民币陆仟贰佰陆拾贰万陆仟叁佰柒拾陆元；

法人代表：陈灏；

经营范围：宾馆，商场（店），大型饭店（含熟食卤味），卡拉喔凯包房，卡啦喔凯厅，音乐餐厅，桌球室，公共浴室，美容美发，酒吧，票务，烟酒，健身，桑拿，按摩（除异性按摩），棋牌室，泊车。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

上海海仑宾馆有限公司成立于 1985 年 11 月，1993 年 2 月开业，2006 年 12 月重新装修，是一家大型多功能四星级涉外宾馆。酒店地理位置优越，坐落在“中华商业第一街”的南京路步行街上，集天时，地利，人和于一身。

公司目前的股东为上海锦江国际酒店发展股份有限公司出资 41,753,004.93 元，占全部注册资本的 66.67%，上海国际集团资产管理有限公司（原：上海上投实业投资有限公司）出资 20,873,371.15 元，占全部注册资本的 33.33%。

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	15,982	15,379	13,958
总负债	5,549	4,662	5,311
净资产	10,433	10,717	8,646
主营业务收入	18,303	17,593	7,733
净利润	2,811	2,813	461

7、上海建国宾馆有限公司

住 所：漕溪北路 439 号；

企业类别：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）；

注册资本：人民币捌仟万元；

实收资本：人民币捌仟万元；

法人代表：杨卫民；

经营范围：客房、中西餐厅、宴会厅、酒吧、咖啡厅、小吃部、健身房、桑拿、商场娱乐及健身设施、棋牌包房、商务中心等服务设施及其他附属设施，停车库经营。

上海建国宾馆有限公司（以下简称建国宾馆）成立于 1986 年，1993 年开业，2001 年重新装修，2007 年再次对外墙立面进行装修，是一家大型多功能四星级涉外宾馆。

建国宾馆原注册资本 833 万美元，其中上海市上投实业投资有限公司（原上海市信托投资公司）出资 291.55 万美元，占注册资本的 35%；上海锦江国际酒店发展股份有限公司（原上海新亚（集团）联营公司）出资 541.45 万美元，占注册资本的 65%。2006 年 6 月，上海锦江国际酒店集团股份有限公司批复同意上海建国宾馆改制为有限责任公司，名称为“上海建国宾馆有限公司”，改制后建国宾馆注册资本 8000 万元人民币，上海锦江国际酒店发展股份有限公司出资 5200 万元，占注册资本 65%；上海市上投实业投资有限公司出资 2800 万元，占注册资本的 35%。

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
总资产	14,942	14,462	13,584
总负债	3,526	2,735	3,071
净资产	11,416	11,726	10,513
主营业务收入	16,127	15,921	6,762
净利润	2,449	2,310	587

8、温州王朝大酒店有限公司

住 所：温州市民航路 2 号

法人代表：朱志群

公司类型：有限责任公司（中外合资）

注册资本：人民币陆仟万元

经营范围：经营客房以及与客房相配套的饮食、商务、健身、游泳、桑拿、网球、台球、乒乓球、酒吧、棋牌室、理发室、美容室。

温州王朝大酒店有限公司由浙江省温州华昌投资有限公司等 3 家单位共同投资成立，截至评估基准日，上海锦江国际酒店发展股份有限公司投资人民币 900 万元，占注册资本的 15%。

公司近年经营情况如下：

单位：万元

	2009年1-7月	2008年	2007年	2006年
资产总计	15,759.45	17,473.65	18,124.07	15,953.62
负债总计	7,586.57	9,765.32	10,807.41	9,298.00
净资产	8,172.88	7,708.33	7,316.66	6,655.61
营业收入	9,391.52	16,375.04	14,229.61	11,045.00
净利润	465.82	376.11	575.24	556.03

9、上海锦江德尔互动有限公司

住 所：上海市张江高科技园区郭守敬路 498 号 14 幢 22301-899 座

企业类别：有限责任公司(中外合资)

注册资本：美元 300 万元

法人代表：杨卫民

经营范围：计算机软件的研发、制作，销售自产产品，计算机网络技术的开发、设计，并提供相关的技术咨询和技术服务，技术进出口，自有技术的转让及售后服务，商务咨询，旅游信息咨询，企业管理咨询(涉及行政许可的，凭许可证经营)

上海锦江德尔互动有限公司成立于 2005 年 10 月截至评估基准日，上海锦江德尔互动有限公司的注册资本为美元 300 万元，实收资本美元 300 万元，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万美元)	占注册资本比例
1	上海锦江国际酒店发展股份有限公司	150.00	50%
2	THE THAYER GROUP OF COMPANIES LLC	150.00	50%
合计		300.00	100.00%

公司近年经营情况如下：

单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	969.38	1,426.71	1,547.28
总负债	425.70	1,381.06	1,460.21
净资产	543.68	45.65	87.07

营业收入	945.36	1,327.23	200.87
净利润	-1,043.35	-498.03	41.43

10、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

营业场所：上海市天潼路 422 号

企业类型：股份有限公司分公司(中外合资、上市分支机构)

负责人：丁龙舟

经营范围：宾馆、餐饮、食品生产、国内贸易、商务咨询、烟酒销售（涉及行政许可的，凭许可证经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店（以下简称：“新亚大酒店”）楼高九层，地处市中心商业街，临近外滩。迄今已有六十余年历史，属于三星级酒店，经更新改造，各项设施完善。现拥有各类客房 328 间，均配有卫星接收电视、国际直拨电话、无线上网、立体音响、自动消防系统、中央空调和高级卫生间。新亚大酒店隶属上海锦江国际酒店发展股份有限公司。

酒店近年经营情况如下：

单位：万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
总资产	9,736.54.	9,469.13	8,991.74
总负债	787.68	996.33	832.60
净资产	8,948.86	8,472.80	8,159.14
营业收入	5,124.18	4,699.72	2,308.80
净利润	91.79	-270.16	-296.50

11、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

营业场所：上海市江西中路 180 号

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市分支机构)

负责人：施建中

经营范围：宾馆、餐饮、国内合资(涉及许可经营的凭许可证经营)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店（以下简称：“新城饭店”）地处闹市中心的外滩地区，属三星级宾馆。于 1930 年 7 月 29 日动工，1936 年 9 月 8 日开业。是一幢具有典型的巴洛克风格的半圆凹塔形建筑。新城饭店隶属上海锦江国际酒店发展股份有限公司。

酒店近年经营情况如下：

单位：万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
----	--------	--------	--------------

总资产	7,228.49	7,339.10	7,141.57
总负债	248.28	441.70	347.42
净资产	6,880.21	6,897.40	6,794.15
营业收入	2,659.04	2,708.50	1,381.74
净利润	67.80	-75.69	-103.25

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份的相关董事会决议，锦江股份拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施重大资产置换，本次评估即为上述该经济行为涉及的锦江股份部分资产的价值提供参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估范围仅包括上海锦江国际国际酒店发展股份有限公司资产置换所涉及的 11 项资产，评估对象是具体为上海锦江汤臣大酒店有限公司 50%的股权、上海扬子江大酒店有限公司 40%的股权、锦江国际酒店管理有限公司 99%的股权、上海锦江国际管理专修学院 100%的股权、武汉锦江国际大酒店有限公司 50%的股权、上海海仑宾馆有限公司 66.67%的股权、上海建国宾馆有限公司 65%的股权、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江德尔互动有限公司 50%的股权、温州王朝大酒店有限公司 15%的股权价值。资产评估申报表列示的审计后账面资产净值为 554,914,762.54 元。

2. 委托评估对象所涉及的被评估单位业已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。

3. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 上海锦江国际国际酒店发展股份有限公司董事会决议；
2. 上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司。

III. 重大合同协议、产权证明文件

1. 企业营业执照、国有资产产权登记证；
2. 各企业房地产权证、车辆行驶证；
3. 各企业与其它法人单位或自然人签署的经营物业承租协议；
4. 其他相关证明材料或文件。

IV. 采用的取价标准

1. 机电工业部机电产品价格信息；
2. 企业经营场所所在地城市建筑工程造价信息；
3. 企业经营场所所在地城市建筑工程相关费用的有关规定；
4. 企业经营场所所在地城市市场租金调查情况；
5. 企业经营场所各自有物业所在地城市基准地价标准；
6. 各星级酒店的历年 GOP 统计资料；
7. 普华永道中天会计师事务所有限公司审计报告；
8. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；
9. 其他。

V. 参考资料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 委托单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

对 11 项资产价值采用加和法简单汇总，对具体涉及 11 家单位的整体资产价值评估具体采用收益现值法和资产基础法。

II. 收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权

益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

货币资金

对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

应收款项

对应收款项按核实及调整后的账面值评估。

存货

对外购存货如原材料、在库低值易耗品、库存商品等根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价；对在用低值易耗品，考虑成新率因素后确定评估值。

长期投资

本次评估对所涉及的被投资单位分别进行了评估，再根据母公司投资比例确定股权评估值；对温州王朝大酒店有限公司主要根据委托方所能提供的经营状况资料，根据评估基准日企业净资产结合投资比例确定评估值。

固定资产

对固定资产房屋建筑物、构筑物、设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

长期待摊费用

根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。

土地使用权

根据不同类型地段的土地，收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地评估值。

其他无形资产

按未来无形资产预期收益确定评估值。

负债

按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。

IV. 评估方法选取理由及其他说明

对 11 项资产的评估当中，锦江国际酒店管理有限公司是一家专业的酒店管理公司，从资产结构上看是一家典型的轻资产企业，即不以资本、资产规模大小为主要的经营条件。该公司目前是国内最大的专业酒店管理公司，管理着 100 家星级酒店，拥有相当数量具有丰

富酒店管理经验的管理团队，在业界已经拥有了相当高的品牌知名度。从历年的经营业绩情况就可以看出，该公司理论上具有相当的诸如管理经验、客户资源、品牌商誉等无形资产，而采用一般的资产基础法评估，无法全面、合理地反映上述无形资产价值，在此背景下我们认为采用收益现值法评估结论更能符合本次评估目的；对上海锦江汤臣大酒店有限公司、上海扬子江大酒店有限公司、上海海仑宾馆有限公司、上海建国宾馆有限公司、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店七家星级酒店由于受国际金融危机的影响，目前的经营状况并不十分理想，而所持有的物业受近期房地产市场的行情影响有较大的升值，所以采用收益现值法的结论无法反映公司的合理价值，故本次主要依据资产基础法的评估结论；上海锦江国际管理专修学院、武汉锦江国际大酒店有限公司、上海锦江德尔互动有限公司三家公司从近几年的经营情况看一直处于亏损阶段，在未来年限内无法合理预期产生盈利的时间，所以无法采用收益现值法评估，所以本次只采用资产基础法评估；对温州王朝大酒店有限公司15%的股权，由于本次受到客观条件限制无法对其进行全面的评估程序，所以本次主要根据委托方所能提供的经营状况资料，根据评估基准日企业净资产结合投资比例确定评估值，并采用收益现值法验证。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；

5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估结论成立的假设条件：
基本假设：
 - (1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
 - (2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
 - (3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
 - (4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
 - (5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
 - (6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
 - (7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
 - (8) 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。
特殊假设：
 - (1) 各公司经营不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的影响；

(2) 各公司的现有和未来经营者是负责且有能力的, 公司管理能保持正常经营态势, 管理层某些可能会对公司未来经营造成的负面影响的个人行为也未在预测中考虑;

(3) 各公司与其他公司签署的重大经营管理合同、协议持续有效, 不受本次评估目的实现而受到实质性影响;

(5) 本次收益现值法评估过程中所采用的收益及折现口径均不考虑通胀因素。

3. 根据资产评估的要求, 认定这些假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 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

经评估, 上海锦江国际酒店发展股份有限公司本次资产置换所涉及的 11 项资产评估值为人民币 3,067,034,135.59 元(大写: 叁拾亿陆仟柒佰零叁万肆仟壹佰叁拾伍元伍角玖分)。

II. 具体说明

其中: 上海锦江汤臣大酒店有限公司 50% 的股权采用资产基础法, 评估结果为 631,554,908.70 元; 上海扬子江大酒店有限公司 40% 的股权采用资产基础法, 评估结果为 177,867,306.13 元; 锦江国际酒店管理有限公司 99% 的股权采用收益现值法, 评估结果为 396,247,500.00 元; 上海锦江国际管理专修学院 100% 的股权采用资产基础法, 评估结果为 0.00 元; 武汉锦江国际大酒店有限公司 50% 的股权采用资产基础法, 评估结果为 121,895,663.76 元; 上海海仑宾馆有限公司 66.67% 的股权采用资产基础法, 评估结果为 724,452,834.18 元; 上海建国宾馆有限公司 65% 的股权采用资产基础法, 评估结果为 536,720,626.84 元; 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店采用资产基础法, 评估结果为 170,821,675.93 元; 上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店采用资产基础法, 评估结果为 294,680,326.23 元; 上海锦江德尔互动有限公司 50% 的股权采用资产基础法, 评估结果为 533,973.02 元; 温州王朝大酒店有限公司 15% 的股权根据评估基准日企业净资产结合投资比例, 评估结果为 12,259,320.80 元。

另外, 上海闵行饭店有限公司所持有的 1% 锦江国际酒店管理有限公司股权评估价值为 4,002,500.00 元。

III. 其他

鉴于市场资料的局限性, 本次评估未考虑由于控股权和少数股权等

因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。
评估结论详细情况见评估明细表，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				
非流动资产				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	40,538.19	260,153.21	219,615.02	541.75
投资性房地产				
未实现融资收益				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
无形资产				
研发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
待处理财产损益				
其他非流动资产	14,953.29	46,550.20	31,596.91	211.30
资产合计	55,491.48	306,703.41	251,211.93	452.70
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产				

(单位：万元)

评估基准日：

2009年7月31日

注：其中其他非流动资产是指上海锦江国际酒店发展股份有限公司下属的分公司新亚大酒店和新城饭店的资产净额。

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关

规定，在专业会计师的指导下进行。

5. 新亚大酒店、新城饭店房产权证的权利人分别为上海新亚集团股份有限公司新亚大酒店及上海新亚集团股份有限公司新城饭店，实际权利人为新亚大酒店及新城饭店，权利人名称尚未变更。

6. 根据武江房地字第 2007000371 号中华人民共和国房屋他项权证，武汉锦江将 44351.55 平方米的大酒店抵押给中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部，权利价值 3000 万元，约定期限至 2014 年 2 月 15 日。

7. 武汉锦江与中国建设银行股份有限公司湖北省分行共用部分能源设施、机房及相关附件管线，为此双方签订“中国建设银行股份有限公司湖北省分行与武汉锦江国际大酒店有限公司共用设备共同管理协议”，对该部分设备实行共同管理使用，并将该部分设备分别按比例入账，本次评估按同比例考虑评估价值。

8. 上海海仑宾馆有限公司账面拥有的沪 A02934、沪 A02340 及沪 A00610 三辆公务车车款由企业支付，车主名称为个人，企业未办理过户手续。

9. 2006 年 6 月，上海锦江国际酒店集团股份有限公司批复同意上海建国宾馆改制为有限责任公司，名称为“上海建国宾馆有限公司”，改制后企业拥有 12 辆公务车的行驶证车主名未作变更，仍为“上海建国宾馆”。

10. 根据上海锦江德尔互动有限公司(以下简称“锦江德尔”)与汇通百达网络科技(上海)有限公司(以下简称“汇通百达”)于 2008 年 9 月 16 日签订的《上海锦江德尔互动有限公司(并由其股东确认)与外商独资公司之间框架协议》及补充协议，锦江德尔将营业范围内除锦江系统之外的业务及其相关合同或义务委托或转让给汇通百达行使。同时由于业务转让给汇通百达后对锦江德尔的直接营业收入和费用支出造成实质性负面影响，汇通百达同意以合法有效的方式弥补锦江德尔自 2008 年 5 月 9 日起的亏损(如有)。上述事项对评估值的影响已予以考虑。

11. 扬子江大酒店现坐落于上海市延安西路 2099 号，其土地使用权系向上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司租赁取得。

12. 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。

13. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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。

14. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

15. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

16. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 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

4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年7月30日有效。

2. 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

本评估报告日为2009年9月29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

总评估师

朱 云

签字注册资产评估师

俞 泓

黎 云

报告出具日期

2009 年 9 月 29 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

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

D:\2009 年项目\上海锦江国际酒店发展股份有限公司\锦江报告 0922 修改稿\发展股份汇总评估报告 0924.doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:9/27/2009 9:59:00 PM NumPages:28 NumWords:8269

Copyright© GCPVBook

资产评估报告
DZ090447026

资产评估报告 (备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026 号

序号	备查文件名称	页码
1.	被评估单位营业执照	
2.	被评估单位验资报告	
3.	被评估单位评估 3 年及基准日审计报告	
4.	被评估单位房地产权证及其他权利证明	
5.	评估委托方和相关当事方承诺函	
6.	评估业务约定书	
7.	上海东洲资产评估有限公司营业执照	
8.	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	
9.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书	
10.	资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
11.	资产清单或资产汇总表	

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目——上海锦江汤臣大酒店有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z1号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

（目录）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海锦江汤臣大酒店有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z1 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	5
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 主要法规依据或法规参考	8
II. 经济行为依据	8
III. 重大合同协议、产权证明文件	8
IV. 采用的取价标准	9
V. 参考资料及其他	9
八、 评估方法	9
I. 概述	9
II. 收益法介绍	9
III. 资产基础法介绍	10
IV. 评估方法选取理由及其他说明	10
九、 评估程序实施过程和情况	10
I. 基本程序	10
十、 评估假设	10
十一、 评估结论	10
I. 概述	10
II. 具体说明	10
III. 其他	10
十二、 特别事项说明	10
十三、 评估报告使用限制说明	10
I. 评估报告使用范围	10
II. 评估报告有效期	10
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	10
IV. 评估报告解释权	10
十四、 评估报告日	10
备查文件	10

企业价值评估报告

（摘要）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海锦江汤臣大酒店有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z1 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、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	上海锦江汤臣大酒店有限公司
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 月 31 日
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海锦江汤臣大酒店有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的公司审计后账面净资产为 274,867,420.00 元。
价值类型	市场价值
评估方法	主要采用资产基础法和收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论
评估结论	经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 1,263,109,817.40 元，上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 50% 股权评估值为 631,554,908.70 元（大写：陆亿叁仟壹佰伍拾伍万肆仟玖佰零捌元柒角）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告

（正文）

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海锦江汤臣大酒店有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置出）评估项目——上海锦江汤臣大酒店有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z1 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

1. 委托方	<p>企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司</p> <p>注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼</p> <p>注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）</p> <p>法定代表人：俞敏亮</p> <p>企业类型：中外合资股份制企业（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、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。</p> <p>公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公司于 1993</p>
--------	--

年6月以定向募集方式设立。1994年11月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司,并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股(B股)10000万股,发行总价值3500万美元,折合人民币2.97亿元。公司B股已于1994年12月15日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于2003年9月3日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司,公司证券简称自2003年9月10日起变更,A股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”,公司B股简称由“新亚B股”变更为“锦江B股”,公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案,自2006年1月23日起,公司股票简称变更为“G 锦江”,股票代码不变。

自2006年9月29日起,公司股票简称变更为“锦江股份”,股票代码不变。

截至到2009年中报披露时锦江股份公司前十大股东为:

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通A股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通A股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通B股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通A股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通A股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通A股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通B股
HSBC FS,HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通B股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通A股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通A股
合计		55.44%	

锦江股份近年来的财务状况如下:

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报(未经审计)
每股收益(元)	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产(元)	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量(元)	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者

本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店发展股份有限公司，同委托方。目前上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有上海锦江汤臣大酒店有限公司 50% 股份。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：上海锦江汤臣大酒店有限公司

住 所：上海市浦东新区张杨路 777 号

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册资本：美元 2434 万元

法人代表人：贾智勇

经营范围：客房、餐饮、娱乐、健身设施、商场（含烟、酒零售）、商务中心、配套的出租车、票务代理、物业管理及相关的配套服务、卡拉 OK、KTV、糕饼零售、桑拿浴、按摩、美容理发、乒乓球、桌球、酒吧、棋牌、停车库管理（涉及许可经营的凭许可证经营）。

上海锦江汤臣大酒店有限公司为一家五星级酒店，由上海锦江国际酒店发展股份有限公司与香港汤臣(中国)有限公司各出资 50%，于 1993 年 7 月 10 日在中华人民共和国上海浦东成立的中外合资企业，经营期限为 50 年。截至评估基准日上海锦江汤臣大酒店有限公司股权结构如下：

投资者名称	出资额（美元）	所占股权比例（%）
上海锦江国际酒店发展股份有限公司	12,170,000	50
香港汤臣(中国)有限公司	12,170,000	50
合计：	24,340,000	100

公司近年经营情况如下：金额单位：万元

项目	2007 年度	2008 年度	2009 年 1-7 月
总资产	32,378.37	33,817.17	33,619.32
总负债	3,996.11	3,969.44	6,132.58
净资产	28,382.26	29,847.73	27,486.74
营业收入	22,089.77	19,157.02	7,682.31
净利润	4,022.45	2,043.72	-534.09

以上数据摘自普华永道中天会计师事务所有限公司二年一期专项审计报告。

三、 评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份的相关董事会决议，锦江股份拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施重大资产置换，本次评估即为上述该经济行为涉及的上海锦江汤臣大酒店有限公司的价值提供参考依据。

四、 评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海锦江汤臣大酒店有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的公司审计后账面净资产为 274,867,420.00 元。总资产为 336,193,185.45 元，负债总额为 61,325,765.45 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位公司账面涉及的房屋建筑物计 2 处，主要是企业所属的上海锦江汤臣洲际大酒店经营用房及办公用房，建筑面积为合计 52,763.85 m²；涉及的土地 1 处，占地面积为约为 6,687.00 m²，土地性质为商业服务业，使用权类型为出让，权利人为上海锦江汤臣大酒店有限公司。
3. 根据评估申报资料，被评估单位母公司涉及的设备共计 1844 项（台、套），主要是经营管理用机器设备、运输设备、电子设备，均处于正常状态。各子公司所使用的设备不再一一统计。
4. 根据评估申报资料及评估人员清查，被评估单位不涉及除土地使用权外的其他无形资产。
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，且已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。
6. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7月31日。
2. 资产评估基准日在委托方依据其经济行为的预期实现日、被评估企业会计核算等多因素综合确定。
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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 锦江股份董事会决议；
2. 锦江酒店集团董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证明文件

1. 企业营业执照、国有资产产权登记证；
2. 各企业房地产权证、车辆行驶证；
3. 其他相关证明材料或文件。

IV. 采用的
取价标准

1. 建设工程造价估算指标与应用分析；
2. 机电工业部机电产品价格信息；
3. 上海规划和国土资源网；
4. 机电工业部机电产品价格信息；
5. 中国汽车网www.chinacars.com；
6. 行业统计资料；
7. 各星级酒店的历年 GOP 统计资料；
8. 普华永道中天会计师事务所有限公司审计报告；
9. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；
10. 其他。

V. 参考资
料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 委托单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

八、 评估方法

I. 概述

主要采用资产基础法和收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论

II. 收益法
介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中：r—所选取的折现率

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n—预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

	<p>本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。</p> <p>(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用</p> <p>(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税</p> <p>(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销</p> <p>(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务</p>
评估思路	<p>1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；</p> <p>2. 其次根据企业前几年的经营损益情况对企业提供的未来五年的盈利预测进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；</p> <p>3. 最后采用合理的折现率，以权益资本现金流收益口径折现，得出所有者权益评估价值；</p>
收益预测方法	<p>本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入的预测主要依据历史收益水平，确定历史年增长水平确定未来年度的增长幅度。</p>
收益期确定	<p>目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。评估预测年限自 2009 年 8 月起至 2014 年止，2015 年及以后各年数据以 2014 年预测数据永续。</p>
折现率选取	<p>折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估主要根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。具体评估时，采用累加法，以无风险报酬率为基础，结合被评估单位实际情况、行业与社会的平均收益水平及其未来变化情况考虑风险报酬率后综合确定。</p>
III. 资产基础法介绍	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。</p>
货币资金	<p>对货币资金按核实及调整后的账面值评估。</p>
应收款项	<p>对应收款项按核实及调整后的账面值评估。</p>
存货	<p>对外购存货如原材料、在库低值易耗品、库存商品等根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合</p>

固定资产	<p>存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价；对在用低值易耗品，考虑重置单价考虑成新率因素后确定评估值。</p> <p>对固定资产房屋建筑物采用采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值，重置全价参照房地产行业信息资料公布的星级酒店的概算造价水平，合理考虑各酒店合理的装修改造，估算重置成本，然后根据土建、装饰、安装等不同部分的权重根据实际情况测算成新率。</p> <p>对固定资产设备按以下方法评估：</p> <p>（1）与宾馆主营业务相关的宾馆附属设备，由于其价值在宾馆房屋建筑物的评估价值中体现，所以单列设备本次评估为零；</p> <p>（2）与宾馆主营业务无关联的车辆及电子设备，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。</p>
在建工程	在建工程-宾馆改造项目在房屋建筑的评估价值中体现，本次评估为零。
土地使用权	根据不同类型地段的土地，收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地评估值。
负债	按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。

IV. 评估方法选取理由及其他说明

本次评估结论主要采用资产基础法。

被评估单位所处的酒店服务行业近期受国际金融危机影响，业绩下滑明显，客房空置率较高，短期看难有摆脱金融危机影响的迹象，另外，酒店地处陆家嘴金融贸易中心，其拥有的物业随着近年来上海房地产市场持续上涨而有相当的升值，所以收益现值法的评估结论无法合理反映公司的价值，而采用资产基础法的评估结论更能符合本次评估目的。

九、 评估程序实施过程和情况

1. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；

4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

11. 财务分析和调整情况

1. 被评估企业本次经审计后的财务数据资料如下：

项目	2007年	2008年	2009.1-7月
总资产	32,378.37	33,817.17	33,619.32
总负债	3,996.11	396.94	6,132.58
净资产	28,382.26	29,847.73	27,486.74
营业收入	22,089.77	19,157.02	7,682.31
营业成本	2,477.26	2,319.88	1,058.08
净利润	4,022.45	2,043.72	-534.09

2. 本次评估采用的资产基础法、收益现值法均基于上述审计后数据，评估机构未对审计数据作重大或实质性调整。资产基础法评估主要基于基准日企业申报的各项资产、负债数据；收益法评估参数主要基于被评估企业两年一期的财务数据及企业财务预算、未来盈利预测。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、评估结论

1. 概述

经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 1,263,109,817.40 元，上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 50% 股权评估值为 631,554,908.70 元（大写：陆亿叁仟壹佰伍拾伍万肆仟玖佰零捌元柒角）。

11. 具体说明

按照资产基础法，被评估单位企业整体价值（股东全部权益价值）评估值为 1,263,109,817.40 元；按照收益法评估，被评估单位企业整体价值（股东全部权益价值）评估值为 998,551,100 元，两种评估结果相差 20% 左右。原因主要在于目前国内星级酒店受金融危机影响尚未完全消除，目前空置率高、平均房价下降，形成企业收益大幅下降。而近年来房地产的交易价格却随房地产行业特别是住宅、商业地产的发展而快速上涨，中心城市土地资源稀缺也导致地价逐年上升。而企业基于正常经营收益不足以超越这种价格上涨带来的资产增值，因而导致两种结论差异较大。

考虑到目前酒店行业遭受经济危机影响大，状态低迷，目前空置率高，短期看难有摆脱金融危机影响的迹象，另外，被评估单位地处陆家嘴金融贸易中心，其拥有的物业随着近年来上海房地产市场持续上涨而有相当的升值，所以收益现值法的评估结论无法合理反映公司的价值，而采用资产基础法的评估结论更能符合本次评估目的。

资产基础法评估结论中固定资产增值 46691.85 万元，主要是企业房屋建筑物建成年代久远，虽经历次改造更新，但账面成本已基本摊销殆尽。而基准日星级酒店造价的重置成本单价因主材、人工等因素的影响远高于企业历史账面成本单价；无形资产的增值 53300.49 万元，主要是土地价格上涨，而企业的土地取得时间较早，成本较低，现地产升值，故增值较大。

III. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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	6,109.77	6,111.07	1.30	0.02
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	19,790.13	66,481.98	46,691.85	235.94
其中：建筑物	16,728.61	66,142.91	49,414.30	295.39
设备	3,061.52	339.08	-2,722.44	-88.92
工程物资				
在建工程	1,539.94	0.00	-1,539.94	-100.00
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	6,033.01	59,333.50	53,300.49	883.48
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	146.47	146.47		
资产总计	33,619.32	132,073.02	98,453.70	292.85
流动负债	6,132.58	5,762.04	-370.54	-6.04
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	6,132.58	5,762.04	-370.54	-6.04
净资产	27,486.74	126,310.98	98,824.24	359.53

（金额单位：万元）

评估基准日：

2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。

4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。
5. 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。
6. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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。
7. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
8. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
9. 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

1. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 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
4. 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。

11. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。
2. 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

| 本评估报告日为2009年09月29日。（本页以下无正文）

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）

评估项目一上海锦江汤臣大酒店有限公司

DZ090447026Z1

（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

总评估师

朱云

签字注册资产评估师

黎云

俞泓

报告出具日期

2009年09月29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

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式（2008NEW）.doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:9/28/2009 8:52:00 PM NumPages:12 NumWords:8269

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告 (备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海锦江汤臣大酒店有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z1 号

序号	备查文件名称	页码
1.	锦江股份董事会决议	
2.	锦江酒店集团股份有限公司董事会决议	
3.	被评估单位评估二年一期审计报告	
4.	被评估单位营业执照	
5.	被评估单位验资报告、章程	
6.	被评估单位房地产权证及其其他权利证明	
7.	评估委托方和相关当事方承诺函	
8.	评估业务约定书	
9.	上海东洲资产评估有限公司营业执照	
10.	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	
11.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书	
12.	资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
13.	资产清单或资产汇总表	

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目——上海扬子江大酒店有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z2号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

（目录）

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海扬子江大酒店有限公司
报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z2 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 主要法规依据或法规参考	8
II. 经济行为依据	8
III. 重大合同协议、产权证明文件	9
IV. 采用的取价标准	9
V. 参考资料及其他	9
八、 评估方法	9
I. 概述	9
II. 收益法介绍	9
III. 资产基础法介绍	11
IV. 评估方法选取理由及其他说明	11
九、 评估程序实施过程和情况	11
I. 基本程序	12
十、 评估假设	12
十一、 评估结论	13
I. 概述	13
II. 具体说明	13
III. 其他	13
十二、 特别事项说明	14
十三、 评估报告使用限制说明	15
I. 评估报告使用范围	15
II. 评估报告有效期	15
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	15
IV. 评估报告解释权	15
十四、 评估报告日	15
备查文件	18

企业价值评估报告

（摘要）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)评估项目——上海扬子江大酒店有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z2 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、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	上海扬子江大酒店有限公司。
评估目的	资产置换。
评估基准日	2009 年 7 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海扬子江大酒店有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、在建工程、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 57,003,563.91 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位企业股东全部权益价值法评估结果为人民币 444,668,265.33 元，上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 40%股权评估值为人民币 177,867,306.13 元。 大写：人民币壹亿柒仟柒佰捌拾陆万柒仟叁佰零陆元壹角叁分。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日。
重大特别事项	无

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告

（正文）

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海扬子江大酒店有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置出）评估项目——上海扬子江大酒店有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z2 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）
法定代表人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业（上市）
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。
公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公

公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

锦江股份近年的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报（未经审计）
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者 | 本次评估产权持有者为上海锦江国际酒店发展股份有限公司。出资美元 212 万元，占注册资本 40%。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方、拟受让方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

名称：上海扬子江大酒店有限公司

住所：上海市延安西路 2099 号

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册资本：美元伍佰叁拾万元

法人代表：俞敏亮

经营范围：各类客房、中西餐厅、酒吧（大型饭店（含熟食卤味））、商场（含销售预包装食品（不含熟食卤味、含冷冻（藏）食品）、散装食品（不含熟食卤味、含冷冻（藏）食品）、会议室、商务中心、舞厅、健身室、游泳池、花园平台、停车场、民航销售代理、水疗中心。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

上海扬子江大酒店有限公司目前为一家五星级酒店，成立于 1985 年 2 月 4 日，原名为上海唐桥大酒店，由原上海市闵行虹桥开发公司、上海市饮食服务公司、中国银行上海信托咨询公司、香港运科投资有限公司、金派有限公司共同投资 430 万美元成立的，原始的投资比例分别为上海市闵行虹桥开发公司投资 86 万美元，占股权比例 20%，上海市饮食服务公司投资 129 万美元，占投资比例 30%，中国银行上海信托咨询公司投资 43 万美元，占投资比例 10%，香港运科投资有限公司投资 129 万美元，占投资比例 30%，金派有限公司投资 43 万美元，占投资比例 10%。后经多次股东及股权变更，截至评估基准日上海扬子江大酒店有限公司股权结构如下：

投资者名称	出资额（美元：万元）	所占股权比例（%）
上海锦江国际酒店发展股份有限公司	212.00	40.00
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	106.00	20.00
东方酒店控股有限公司	53.00	10.00
伟大发展有限公司	79.50	15.00

香港运科投资有限公司	79.50	15.00
合计：	530.00	100.00

公司近年经营情况如下：

金额单位：万元

项目	2007 年度	2008 年度	2009 年 1—7 月
总资产	17,731.55	16,326.57	15,386.53
总负债	7,668.94	6,617.57	9,686.18
净资产	10,062.61	9,709.00	5,700.36
营业收入	27,045.10	23,528.00	8,557.80
净利润	5,360.29	4,470.66	14.95

上述数据摘自普华永道中天会计师事务所有限公司出具的二年一期专项审计报告

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据上海锦江国际酒店发展股份有限公司及上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司的相关董事会决议，上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海扬子江大酒店有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海扬子江大酒店有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、在建工程、无形资产及负债等。总资产为 153,865,330.31 元，负债总额为 96,861,766.40 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为 52,086 m²；其土地使用权系向上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司租赁的。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 2,151 项（套）。
4. 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，且已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
3. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
4. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 国有企业固定资产管理暂行条例；
6. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
7. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 上海锦江国际酒店发展股份有限公司董事会决议；
2. 上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司董事会决议。

III. 重大合同
协议、产权证
证明文件

1. 企业营业执照；
2. 企业验资报告及产权变更相关证明资料；
3. 房产权证；
4. 车辆行驶证；
5. 其他相关证明材料或文件。

IV. 采用的取
价标准

1. 建设工程造价估算指标与应用分析；
2. 上海市基准地价（2003）；
3. 上海规划和国土资源网；
4. 机电工业部机电产品价格信息；
5. 中国汽车网www.chinacars.com；
6. 相关电子设备市场价格信息；
7. 行业统计资料；
8. 企业经营统计资料；
9. 财政部企业效绩评价标准值；
10. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的各类与评估相关的价格资料等。

V. 参考资料及
其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 委托单位提供的资产评估明细表；
3. 普华永道中天会计师事务所有限公司出具的审计报告；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。

II. 收益法介 绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

	<p>其中：r—所选取的折现率 g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零 F_i—未来第 i 个收益期的预期收益额 n—预测年限，一般为 5 年 Δp—非经营性资产或溢余（短缺）资产</p> <p>本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。</p> <p>(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 (2) 净利润 = 税前利润 - 所得税 (3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 (4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务</p>
评估思路	<p>1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；</p> <p>2. 其次根据企业前几年的经营损益情况对企业提供的未来五年的盈利预测进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；</p> <p>3. 最后采用合理的折现率，以权益资本现金流收益口径折现，得出所有者权益评估价值；</p>
收益预测方法	<p>本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入的预测主要依据历史收益水平，确定历史年增长水平确定未来年度的增长幅度。</p>
收益期确定	<p>目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。评估预测年限自 2009 年 8 月起至 2014 年止，2015 年及以后各年数据以 2014 年预测数据永续。</p>
折现率选取	<p>折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估主要根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。具体评估时，采用累加法，以无风险报酬率为基础，结合被评估单位实际情况、行业与社会的平均收益水平及其未来变化情况考虑风险报酬率后综合确定。</p>

III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。
货币资金	对货币资金按核实及调整后的账面值评估。
应收款项	对应收款项按实际可回收的价值评估。
存货	对外购存货如原材料及库存商品，根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。
固定资产	对固定资产房屋建筑物采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值，重置全价参照房地产行业信息资料公布的星级酒店的概算造价水平，合理考虑各酒店合理的装修改造，估算重置成本，然后根据土建、装饰、安装等不同部分的权重根据实际情况测算成新率。 对固定资产设备按以下方法评估： （1）与宾馆主营业务相关的宾馆附属设备，由于其价值在宾馆房屋建筑物的评估价值中体现，所以单列设备本次评估为零； （2）与宾馆主营业务无关联的车辆及电子设备，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
长期投资	由于对其长期投资仅占 1%股权，按审计后净资产结合股权比例确定评估值。
在建工程	采用重置成本法进行评估，评估过程是以其发生的工程费用加合理资金成本和管理费用确定评估值。
其他无形资产	按预计的收益权利确定评估值。对商标类无形资产根据无形资产收益状况，选择合理的评估方法。
负债	按被评估单位实际应承担的负债评估。
IV. 评估方法选取理由及其他说明	本次评估结论主要采用资产基础法。 被评估单位所处的酒店服务行业近期受国际金融危机影响，业绩下滑明显，客房空置率较高，短期看难有摆脱金融危机影响的迹象。但是该酒店的土地使用权是租赁取得，故从经营收益情况看可能略好于其他星级酒店，但是毕竟租赁土地的未来租金情况还是存在不确定因素，所以相对来说采用资产基础法的评估结论更能符合本次评估目的。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。

4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位企业股东全部权益价值法评估结果为人民币 444,668,265.33 元，上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 40% 股权评估值为人民币 177,867,306.13 元。大写：人民币壹亿柒仟柒佰捌拾陆万柒仟叁佰零陆元壹角叁分。

II. 具体说明

按照资产基础法，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为 444,668,265.33 元；按照收益法评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为 436,570,000.00 元。两种评估结果相差 2% 左右。

被评估单位所处的酒店服务行业近期受国际金融危机影响，业绩下滑明显，客房空置率较高，短期看难有摆脱金融危机影响的迹象。但是该酒店的土地使用权是租赁取得，故从经营收益情况看可能会略好于其他星级酒店，但是毕竟租赁土地的未来租金情况还是存在不确定因素，所以相对来说采用资产基础法的评估结论更能符合本次评估目的。

资产基础法评估结论中，流动资产评估增值 8.93 万元，主要是计算了企业七天通知存款截止至基准日的利息；长期投资评估增值 9.72 万元，主要是企业是以原始投资资本入账，本次评估对长期投资单位采用基准日净资产结合投资比例确定评估值所造成的评估增值；固定资产评估增值 36,920.30 万元，主要是房产建筑物市场价格上升引起；在建工程评估增值 3.81 万元，主要是本次对在建工程采用重置成本法进行评估，评估过程是与其发生的工程费用加合理资金成本和管理费用确定评估值，故引起了评估增值；流动负债评估减值 1,823.71 万元，引起负债评估减值的主要原因是将企业已无具体支付对象的以前年度计提的福利费结余评估为零所致。

III. 其他

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。评估结论详细情况见评估明细表，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	10,114.40	10,123.33	8.93	0.09
可供出售金融资产				

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目

——上海扬子江大酒店有限公司

DZ090447026Z2

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	35.00	44.72	9.72	27.77
投资性房地产				
未实现融资收益				
固定资产	5,104.50	42,024.80	36,920.30	723.29
在建工程	51.30	55.11	3.81	7.43
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	81.33	81.33		
研发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
待处理财产损益				
其他非流动资产				
资产合计	15,386.53	52,329.29	36,942.76	240.10
流动负债	9,686.18	7,862.47	-1,823.71	-18.83
非流动负债				
负债合计	9,686.18	7,862.47	-1,823.71	-18.83
净资产（资产减负债）	5,700.35	44,466.82	38,766.47	680.07

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的帐务处理，应当依据国家有关规定。
5. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为帐务处理的依据。
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. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
10. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 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
4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年7月30日有效。
2. 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

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海扬子江大酒店有限公司
DZ090447026Z2

本评估报告日为2009年09月29日。（本页以下无正文）

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海扬子江大酒店有限公司
DZ090447026Z2

（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

总评估师

朱 云



签字注册资产评估师

黎 云



俞 泓

报告出具日期

2009 年 09 月 29 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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式（2008NEW）.doc
CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712
SaveDate:9/27/2009 10:00:00 PM NumPages:19 NumWords:8269

Copyright© GCPVBook

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海扬子江大酒店有限公司
DZ090447026Z2

企业价值评估报告

（备查文件）

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海扬子江大酒店有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z2 号

序号 备查文件名称

1. 被评估单位营业执照
2. 被评估单位验资报告
3. 被评估单位前 3 年及评估基准日财务报表
4. 被评估单位评估 3 年及基准日审计报告
5. 被评估单位房产权证及其其他权利证明
6. 评估委托方和相关当事方承诺函
7. 评估业务约定书
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. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
12. 资产清单或资产汇总表

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目——锦江国际酒店管理有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z3号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

（目录）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——锦江国际酒店管理有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z3 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有者	5
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 主要法规依据或法规参考	8
II. 经济行为依据	8
III. 重大合同协议、产权证明文件	8
IV. 采用的取价标准	9
V. 参考资料及其他	9
八、 评估方法	9
I. 概述	9
II. 收益法介绍	9
III. 资产基础法介绍	10
IV. 评估方法选取理由及其他说明	11
九、 评估程序实施过程和情况	11
I. 基本程序	11
十、 评估假设	12
十一、 评估结论	13
I. 概述	13
II. 具体说明	13
III. 其他	13
十二、 特别事项说明	14
十三、 评估报告使用限制说明	15
I. 评估报告使用范围	15
II. 评估报告有效期	15
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	15
IV. 评估报告解释权	16
十四、 评估报告日	16
备查文件	18

企业价值评估报告

（摘要）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——锦江国际酒店管理有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z3 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方、拟受让方，及国家法律、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	锦江国际酒店管理有限公司
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 月 31 日
评估对象及评估范围	本次评估对象为锦江国际酒店管理有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的母公司审计后账面净资产为 162,002,857.00 元。
价值类型	市场价值
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，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评估值为人民币 400,250,000.00 元，上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有 99% 股权的评估值为 396,247,500 元（大写：人民币叁亿玖仟陆佰贰拾肆万柒仟伍佰元整）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告

（正文）

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的锦江国际酒店管理有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置出）评估项目——锦江国际酒店管理有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z3 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司</p> <p>注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼</p> <p>注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）</p> <p>法定代表人：俞敏亮</p> <p>企业类型：中外合资股份制企业（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、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。</p> <p>公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集</p>
--------	---

1200 万股，合计 23564.15 万股。本公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来锦江股份的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报(未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产 权持有 者

同评估委托方。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方、拟受让方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

锦江国际酒店管理有限公司，住所：上海市浦东新区浦电路 489 号 1213 室；注册资本：人民币壹亿元；实收资本：人民币壹亿元；公司类型：有限责任公司（国内合资）；法定代表人：杨卫；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（涉及许可经营的凭许可证经营）。

锦江国际酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）为一家于 1992 年 2 月 1 日成立的有限公司，无固定经营期限。原为锦江国际（集团）有限公司（以下简称“锦江国际”）的全资子公司。2003 年 10 月 9 日，锦江国际与上海锦江国际酒店发展股份有限公司（以下简称“锦江酒店股份”）签署资产置换协议，锦江国际将其持有的酒店管理公司 100% 的股权转让予锦江酒店股份，之后成为锦江酒店股份的全资子公司。于 2005 年 12 月 1 日，经公司董事会决议批准，锦江酒店股份将持有的酒店管理公司 1% 的股权转让予下属的上海闵行饭店有限公司。

酒店管理公司目前是中国最大的酒店专业管理公司，致力于完美的酒店管理业务，管理实践始于 20 世纪二十年代，核心竞争力近年来迅速提高，专业管理团队具有丰富经验，品牌有很高的知名度，公司有先进的订房系统，和完善的管理政策程序及体系，目前在全国各地管理着以高星级酒店为主的 100 家星级酒店。截止基准日，下属长期投资单位情况如下：

长期投资单位名称	投资比例(%)
云南锦江国际管理有限公司	95.00
上海锦江国际酒店物品有限公司	85.00
锦江(北方)管理有限公司	95.00
上海锦江费尔蒙酒店管理有限公司	50.00
上海锦江国际餐饮投资管理有限公司	10.00
上海锦江国际酒店（集团）香港公司	1.39

上述长期投资单位云南锦江国际管理有限公司和锦江(北方)管理有限公司的主营业务均为酒店管理，上海锦江国际酒店物品有限公司是专营酒店物品的销售提供商，该三家单位为合并报表核算内的单位。

该公司前几年的经营状况如下：

单位：万元

	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	2,379.17	22,597.33	20,064.13
总负债	5,792.24	3,695.52	3,179.93
净资产	18,005.93	18,901.81	16,884.20
主营业务收入	25,010.36	23,727.35	10,003.89
净利润	3,990.84	4,345.88	1,712.39

以上数据摘自普华永道中天会计师事务所有限公司二年一期专项审计报告合并数据。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份及锦江酒店集团的相关董事会决议，锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的锦江国际酒店管理有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为锦江国际酒店管理有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的母公司审计后账面净资产为 162,002,857.00 元。，总资产为 170,268,949.00 元，负债总额为 8,266,092.00 元。
2. 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，且已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。
3. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7月31日。
2. 资产评估基准日在委托方依据其经济行为的预期实现日、被评估企业会计核算等多因素综合确定。
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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 锦江股份董事会决议；
2. 锦江酒店集团董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证 明文件

1. 企业营业执照、国有资产产权登记证；
2. 经营场所租赁协议、车辆行驶证；
3. 与各委托管理星级酒店签定的管理合同、协议；
4. 其他相关证明材料或文件。

IV. 采用的取价标准

1. 机电工业部机电产品价格信息；
2. 公司历年的收益统计资料；
3. 国内证券市场的历史收益数据；
4. 通过 WIND 咨询系统查询的酒店行业的资本市场的 β 系数指标值；
5. 财政部企业效绩评价标准值；
6. 中国人民银行公布的存贷款利率及外币汇率；
7. 普华永道中天会计师事务所有限公司审计报告；
8. 长期投资单位评估基准日会计报表及历年收益统计资料；
9. 其他。

V. 参考资料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 委托单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

主要采用收益现值法和资产基础法，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。

II. 收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定，具体采用合并会计报表的核算口径。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

	<p>(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用</p> <p>(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税</p> <p>(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销</p> <p>(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务</p>
评估思路	<p>1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；</p> <p>2. 其次对企业提供的未来五年的收益预测进行复核和分析，并经适当的调整，再对五年以后的远期收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；</p> <p>3. 最后根据资本资产定价模型（CAPM）合理确定折现率；</p> <p>4. 对非合并范围内的权益法或成本法核算的其它参股股权投资，如无法采用收益预测的方法，则视同为与未来收益预测无关的溢余资产，以资产基础法评估结果加回。</p>
收益预测方法	<p>5. 折现率的选取：</p> <p>本次折现率的确定具体将采用资本资产定价模型计算取得，基本公式如下：</p> $K_e = R_g + (R_m - R_g) \times \beta + R_c$ <p>R_g：无风险报酬率</p> <p>R_m：资本市场预期收益率</p> <p>β：委估企业相对于资本市场的风险程度</p> <p>R_c：企业个别风险调整</p> <p>折现率是将未来收益折成现值的比率，本次折现率的确定以资本资产定价模型确定。其中：无风险利率以基准日近期国家公布的国债的年收益率为依据确定，资本市场预期收益率基准日前十年沪深两地上证指数的 10 年长期投资收益率的算术平均值为参考，使用 CAPM 模型，通过 WIND 咨询系统查询旅馆住宿餐饮行业的距基准日 10 年的样本取样计算得出的 β 系数，再经评估人员综合分析确定个别风险因子，综合确定折现率。</p>
收益期确定	<p>被评估单位的经营期限为无限期，目前经营情况稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估按照无限期考虑。</p>
III. 资产基础	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。</p>

法介绍	
货币资金	对货币资金按核实及调整后的账面值评估。
应收款项	对应收款项按核实及调整后的账面值评估。
存货	对外购存货如原材料、在库低值易耗品、库存商品等根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价；对在用低值易耗品，考虑重置单价考虑成新率因素后确定评估值。
长期投资	本次评估对控股长期投资通过对被评估单位进行整体资产评估后，再根据被投资单位评估后的净资产结合投资比例确定评估值；对参股企业在对其未来持续经营能力和财务报表各类资产综合分析的前提下，以综合分析的结果确定评估值。
固定资产	对固定资产设备的评估，主要采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
长期待摊费用	根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。
负债	按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。
IV. 评估方法选取理由及其他说明	本次采用收益现值法进行评估时，由于锦江酒店管理公司在合并会计报表范围内的公司经营业务基本相近，所以主要采用合并报表口径进行收益预测和分析测算。收益口径是采用权益现金流量，最后在确定归属于母公司股东权益现金流量时，主要依据近期归属于母公司股东权益所占所有者权益的比例的平均值来确定。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序	<ol style="list-style-type: none">1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；3. 指导企业填报资产评估申报表；4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根
---------	--

据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；

5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；

6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估结论成立的假设条件：

基本假设：

（1）国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（3）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（4）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

（5）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（6）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（7）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（8）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。

特殊假设：

- （1）公司经营不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的影响；
 - （2）公司的现有和未来经营者是负责且有能力的，公司管理能保持正常经营态势，管理层某些可能会对公司未来经营造成的负面影响的个人行为也未在预测中考虑；
 - （3）公司与其他公司签署的重大经营管理合同、协议持续有效，不受本次评估目的实现而受到实质性影响；
 - （4）本次收益现值法评估过程中所采用的收益及折现口径均不考虑通胀因素。
3. 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

经评估，被评估单位股东全部权益价值评估值为人民币 400,250,000.00 元，上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有 99% 股权的评估值为 396,247,500 元（大写：人民币叁亿玖仟陆佰贰拾肆万柒仟伍佰元整）。

II. 具体说明

采用资产基础法评估被评估单位股东全部权益价值的评估结论为 166,735,008.61 元（大写：壹亿陆仟陆佰柒拾叁万伍仟零捌元陆角壹分），按收益现值法评估股东全部权益价值为 400,250,000.00 元，元（大写：人民币肆亿零贰拾伍万元整。两种评估结果相差 58%，本评估机构及评估人员认为，被评估单位是一家专业的酒店管理公司，从资产结构上看是一家典型的轻资产企业，即不以资本、资产规模大小为主要的经营条件。该公司目前是国内最大的专业酒店管理公司，管理着 100 家星级酒店，拥有相当数量具有丰富酒店管理经验的管理团队，在业界已经拥有了相当高的品牌知名度。从历年的经营业绩情况就可以看出，该公司理论上具有相当的诸如管理经验、客户资源、品牌商誉等无形资产，而采用一般的资产基础法评估，无法全面、合理地反映上述无形资产价值，在此背景下我们认为采用收益现值法评估结论，相对采用资产基础法的评估结论更能符合本次经济行为的评估目的。

III. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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	1,298.02			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	3,953.80			
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	85.1			
其中：建筑物				
设备	85.1			
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	7.74			
资产总计	17,026.89			
流动负债	826.61			
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	826.61			
净资产	16,200.29	40,025.00	23,824.71	147.06

(金额单位：万元)
评估基准日：
2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。

5. 锦江酒店管理目前没有房物建筑物等不动产资产，目前所使用的办公经营场所均为租赁取得。
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. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
10. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 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
4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。
2. 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

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。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出资产）

评估项目——锦江国际酒店管理有限公司

DZ090447026Z3

殊约定

**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

本评估报告日为2009年09月29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

总评估师

朱 云

签字注册资产评估师

俞 泓

黎 云

报告出具日期

2009年09月29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

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式（2008NEW）.doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:9/27/2009 10:02:00 PM NumPages:19 NumWords:8269

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告 (备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——锦江国际酒店管理有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z3 号

序号	备查文件名称	页码
----	--------	----

1. 锦江股份董事会决议
2. 锦江酒店集团股份有限公司董事会决议
3. 被评估单位评估二年一期审计报告
4. 被评估单位营业执照
5. 被评估单位验资报告、章程
6. 被评估单位经营场所租赁协议
7. 评估委托方和相关当事方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)项目——上海锦江国际管理专修学院

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z4号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

(目录)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)项目——上海锦江国际管理专修学院
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z4 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	5
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	7
七、 评估依据	8
I. 主要法规依据或法规参考	8
II. 经济行为依据	8
III. 重大合同协议、产权证明文件	8
IV. 采用的取价标准	8
V. 参考资料及其他	9
八、 评估方法	9
I. 概述	9
II. 资产基础法介绍	9
III. 评估方法选取理由及其他说明	9
九、 评估程序实施过程和情况	9
I. 基本程序	9
II. 财务分析和调整情况	10
十、 评估假设	10
十一、 评估结论	11
I. 概述	11
II. 具体说明	11
III. 其他	11
十二、 特别事项说明	12
十三、 评估报告使用限制说明	13
I. 评估报告使用范围	13
II. 评估报告有效期	13
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	13
IV. 评估报告解释权	13
十四、 评估报告日	13
备查文件	15

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)项目—— 上海锦江国际管理专修学院
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z4 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	根据评估业务约定书的约定,本次经济行为涉及的拟受让方,及国家法律、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	上海锦江国际管理专修学院
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 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管理专修学院的全部权益价值,评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产及负债等。资产评估申报表列示的审计后账面净资产为-4,088,058.61 元。
价值类型	市场价值
评估方法	本次评估采用资产基础法。
评估结论	经评估,被评估单位净资产评估值为人民币-4,327,786.63 元。上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司股东权益价值为 0.00 元。(净资产大写:负肆佰叁拾贰万柒仟柒佰捌拾陆元陆角叁分。)
报告使用有效期	为评估基准日起壹年,即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示:本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海锦江国际管理专修学院整体资产在2009年7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重大资产置换(置出)项目——上海锦江国际管理专修学院
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z4 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元(实到人民币 60324.0740 万元)
法定代表人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业（上市）
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。
公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人

民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

锦江股份近年来的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权 | 本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店发展股份有限公司。

持有者

III. 其他
报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

上海锦江国际管理专修学院

住 所：延安西路 918 号

法定代表人：朱卫娅

开办资金：叁佰伍拾万元

业务主管单位：上海市长宁区教育局

业务范围：外语类、计算机类、管理类及职业技术类非学历业余教育。

历史沿革：上海锦江国际管理专修学院原名上海市锦江酒店管理培训中心，至评估基准日，专修学院的开办资金变更为 350 万元，出资人为上海锦江国际酒店发展股份有限公司。

（上述事项业经上海复兴明方会计师事务所有限公司复会师验（2008）第 1899 号验资报告验证。）

公司主要从事职业技术类非学历业余教育培训，对外投资单位共 3 家，其中控股 2 家，参股 1 家，具体情况如下：

序号	企业名称	股权比例
1	上海锦江职业技术学校	100.00
2	上海锦江国际理诺士酒店管理专修学院	50.00
3	上海饮食服务学校	100.00

公司近年经营情况如下：

金额单位：元

项目	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
资产合计	6,362,078	4,965,031	3,468,548
负债合计	7,250,834	7,500,275	7,556,606
所有者权益	-888,756	-2,535,244	-4,088,058
营业收入	974,574	748,295	498,740
净利润	-3,811,675	-1,746,488	-1,552,814

以上数据摘自普华永道中天会计师事务所有限公司二年一期专项审计报告。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份及锦江酒店集团的相关董事会决议，锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海锦江国际管理专修学院整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海锦江国际管理专修学院的全部权益价值，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产及负债等。资产评估申报表列示的审计后账面净资产为-4,088,058.61元。总资产为3,468,548.65元，负债总额为7,556,607.26元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位母公司涉及的设备共计49台（套），主要是电子设备，均处于正常状态。
3. 上海锦江国际管理专修学院所使用的办公场所系向上海锦江达华宾馆有限公司租赁。
4. 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，且已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7月31日。

2. 资产评估基准日在委托方依据其经济行为的预期实现日、被评估企业会计核算等多因素综合确定。
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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 锦江股份董事会决议；
2. 锦江酒店集团董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证明文件

- 1、企业营业执照；
- 2、投资合同、协议；
- 3、其他相关证明材料或文件。

IV. 采用的取价标准

1. 苏宁电器网站、中关村在线；
2. 普华永道中天会计师事务所有限公司审计报告；
3. 长期投资单位评估基准日会计报表；
4. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；
5. 其他。

- V. 参考资料及其他**
1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
 2. 委托单位提供的资产评估明细表；
 3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
 4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述 | 本次评估采用资产基础法。评估人员经判断认为上海锦江国际管理专修学院不适用收益现值法评估。

II. 资产基础法介绍 | 企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

货币资金 | 对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

应收款项 | 对应收款项按核实及调整后的账面值评估。

长期投资 | 本次评估对长期投资全部打开评估，再根据被投资单位评估后的净资产结合投资比例确定评估值；对已歇业且已计提全额减值准备的股权，在对其未来持续经营能力和财务报表各类资产综合分析的前提下，以综合分析的结果确定评估值。

固定资产 | 对电子设备的评估，主要采用重置成本法评估，即根据重置全价及成新率确定评估值。

负债 | 按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。

III. 评估方法选取理由及其他说明 | 本次评估采用资产基础法，主要基于以下原因：
评估人员经分析上海锦江国际管理专修学院历年报表，上海锦江国际管理专修学院亏损严重，可预见的未来不具备盈利能力，评估人员经判断认为上海锦江国际管理专修学院不适用收益现值法评估。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，

签订评估业务约定书，编制评估计划；

3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件及有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

上海锦江国际管理专修学院基准日前几年经审计后的资产情况及经营情况如下：

金额单位：元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
资产合计	6,362,078	4,965,031	3,468,548
负债合计	7,250,834	7,500,275	7,556,606
所有者权益合计	-888,756	-2,535,244	-4,088,058
营业收入	974,574	748,295	498,740
净利润	-3,811,675	-1,746,488	-1,552,814

上述财务数据均摘自经普华永道中天会计师事务所有限公司历年审计后的会计报表，审计报告类型为标准无保留意见。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对

评估结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。

4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、评估结论

I. 概述 经评估，被评估单位净资产评估值为人民币-4,327,786.63元。上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司股东权益价值为0.00元。（净资产大写：负肆佰叁拾贰万柒仟柒佰捌拾陆元陆角叁分。）

II. 具体说明 本次评估采用资产基础法，主要基于以下原因：
评估人员经分析上海锦江国际管理专修学院历年报表，上海锦江国际管理专修学院亏损严重，可预见的未来不具备盈利能力，评估人员经判断认为上海锦江国际管理专修学院不适用收益现值法评估。

III. 其他 本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	63.17	63.17		
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	267.77	248.11	-19.66	-7.34
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	15.91	11.60	-4.31	-27.09
其中：建筑物				
设备	15.91	11.60	-4.31	-27.09
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	346.85	322.88	-23.97	-6.91
流动负债	755.66	755.66		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	755.66	755.66		
净资产	-408.81	-432.78	-23.97	-5.86

(金额单位：万元)
评估基准日：
2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。
5. 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。
6. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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。
7. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
8. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
9. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 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
4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。
2. 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

本评估报告日为2009年09月29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

总评估师

朱 云

签字注册资产评估师

黎 云

俞 泓

报告出具日期

2009 年 09 月 29 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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式 (2008NEW).doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:9/28/2009 8:00:00 AM NumPages:16 NumWords:8269

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告

(备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)项目——
上海锦江国际管理专修学院

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z4 号

序号 备查文件名称

1. 锦江股份董事会决议
2. 锦江酒店集团股份有限公司董事会决议
3. 被评估单位评估二年一期审计报告
4. 被评估单位营业执照
5. 被评估单位验资报告、章程
6. 长期投资单位营业执照、验资报告、基准日会计报表
7. 评估委托方和相关当事方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目——武汉锦江国际大酒店有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z5号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

（目录）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——武汉锦江国际大酒店有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z5 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有者	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	8
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	9
I. 主要法规依据或法规参考	9
II. 经济行为依据	9
III. 重大合同协议、产权证明文件	9
IV. 采用的取价标准	9
V. 参考资料及其他	10
八、 评估方法	10
I. 概述	10
II. 资产基础法介绍	10
III. 评估方法选取理由及其他说明	10
九、 评估程序实施过程和情况	11
I. 基本程序	11
II. 财务分析和调整情况	11
十、 评估假设	12
十一、 评估结论	12
I. 概述	12
II. 其他	12
十二、 特别事项说明	14
十三、 评估报告使用限制说明	15
I. 评估报告使用范围	15
II. 评估报告有效期	15
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	15
IV. 评估报告解释权	15
十四、 评估报告日	15
备查文件	17

企业价值评估报告

（摘要）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——武汉锦江国际大酒店有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z5 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、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	武汉锦江国际大酒店有限公司。
评估目的	资产置换。
评估基准日	2009 年 7 月 31 日
评估对象及评估范围	本次评估对象为武汉锦江国际大酒店有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及负债等。资产评估申报表列示的审计后账面净资产为 54,694,338.66 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 243,791,327.52 元。上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 50% 股权评估值为 121,895,663.76（大写：人民币壹亿贰仟壹佰捌拾玖万伍仟陆佰陆拾叁元柒角陆分）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日。
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告

（正文）

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用资产基础法评估，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的武汉锦江国际大酒店有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置出）评估项目——武汉锦江国际大酒店有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z5 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司。
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）
法定代表人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业（上市）
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。
公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公

公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来锦江股份的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——武汉锦江国际大酒店有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z5号

II. 产权持有者 | 本次评估资产的产权持有者为上海锦江国际酒店发展股份有限公司。。出资壹亿壹仟万元人民币，占 50%股权。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：武汉锦江国际大酒店有限公司（以下简称：武汉锦江）

住 所：武汉市江汉区建设大道 707 号

注册资金：人民币贰亿贰仟万元整

法定代表人：陈 灏

企业类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

经营范围：宾馆、咖啡厅、餐馆（主食、热菜、火锅）、游泳池、健身房、预包装食品经营（经营期限与许可证核定的期限一致）；会场出租，会务服务；服装、针纺织品、工艺美术品、金银饰品、日用百货销售；办公用房出租，停车场管理，宾馆旅游设施管理及咨询，酒店投资，酒店管理，物业管理。（国家有专项规定的经审批后方可经营）。

营业期限：2004 年 11 月 22 日至 2054 年 12 月 21 日

武汉锦江国际大酒店有限公司（简称：武汉锦江）成立于 2004 年 11 月，2007 年 7 月建成正式开业。武汉锦江国际大酒店位于武汉市汉口的商业中心，建设大道 707 号，金融一条街的黄金地段。酒店三湖环绕，风景优美，毗邻高档写字楼宇和购物中心，距离武汉天河国际机场仅 30 分钟车程，距离汉口火车站 5 分钟车程，交通极为便利。酒店拥有舒适、宽敞的湖景客房 408 间，包括高级房、豪华房、套房、总统套房、行政楼层和无烟楼层。房内设施齐全，日式、西式、中式餐饮服务；酒吧；商务中心；会议宴会设施；游泳池、健身房等配套设施一应俱全。

武汉锦江注册资本贰亿贰仟万元人民币，实收资本贰亿贰仟万元人民币，由上海锦江国际酒店发展股份有限公司及上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司共同投资，双方各出资壹亿壹仟万元人民币，

各占 50%股权。

公司使用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	税 率	税 基
企业所得税	25%	应纳税所得额
营业税	5%	应纳税营业额

公司开业以来历年资产及经营状况如下：

单位：万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
总资产	47,257.04	42,611.14	44,608.98
总负债	31,992.18	33,955.56	39,139.55
净资产	15,264.87	8,655.58	5,469.43
主营业务收入	1,772.80	4,432.79	2,707.36
GOP 利润	-198.48	405.33	513.93
净利润	-6,017.89	-6,609.29	-3,186.14

以上数据摘自被评估单位二年一期审计报告合并口径数据。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。。

根据上海锦江国际酒店发展股份有限公司。及上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司的相关董事会决议，上海锦江国际酒店发展股份有限公司。拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海建国宾馆有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为武汉锦江国际大酒店有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及负债等。资产评估申报表列示的审计后账面净资产为 54,694,338.66 元。。总资产为 446,089,820.87 元，负债总额为

391,395,482.21 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位账面涉及的房屋建筑物计 1 处，主要是武汉锦江国际大酒店有限公司的酒店大楼，建筑面积为合计 52432.25 m²；另有 2 项在建工程为企业已完工未结转固定资产的工程款项；涉及的土地 1 处，占地面积为约为 2474.49 m²，土地性质为餐饮旅馆业，使用权类型为出让，权利人为武汉锦江国际大酒店有限公司。该项土地已抵押给中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部，权利价值 3000 万元，约定期限至 2014 年 2 月 15 日。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 2880 台（套），主要是武汉锦江国际大酒店经营管理所需各类设备，均处于正常状态。由于武汉锦江设备数量较大，故在评估明细表中按大类列示。
4. 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，且已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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 2009 年 7 月 31 日。
2. 资产评估基准日在委托方依据其经济行为的预期实现日、被评估企业会计核算等多因素综合确定。
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. 主要法规依据或法规参考 | <ol style="list-style-type: none">1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；10. 其他法律法规。 |
| II. 经济行为依据 | <ol style="list-style-type: none">1. 上海锦江国际酒店发展股份有限公司。董事会决议；2. 上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司董事会决议。 |
| III. 重大合同协议、产权证明文件 | <ol style="list-style-type: none">1、企业营业执照、国有资产产权登记证；2、房地产权证；3、土地使用权证、房屋他项权证；4、车辆行驶证；5、其他相关证明材料或文件。 |
| IV. 采用的取价标准 | <ol style="list-style-type: none">1. 机电工业部机电产品价格信息；2. 武汉市建筑工程造价信息；3. 武汉市建筑工程相关费用的有关规定；4. 武汉市基准地价标准；5. 武汉锦江国际大酒店的历年GOP统计资料；6. 普华永道会计师事务所有限公司审计报告；7. 其他。 |

- V. 参考资料及其他**
1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
 2. 委托单位提供的资产评估明细表；
 3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
 4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述 | 采用资产基础法的评估结论。

II. 资产基础法介绍 | 企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

货币资金 | 对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

应收款项 | 对应收款项按核实及调整后的账面值评估。

存货 | 对外购存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。企业存货主要为企业日常运营、营业所需的各类食品、饮料、用具等商品，现行市价与账面单价相差不大的，按账面单价作为重置单价评估。

固定资产 | 对固定资产房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。其中设备部分本次评估仅对与酒店日常经营管理无关的设备采用重置成本法评估，其余设备纳入酒店整体评估。

土地使用权 | 根据不同类型地段的土地，收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地评估值。

在建工程 | 在建工程主要为企业已完工尚未结转固定资产的工程改造款，本次评估已在固定资产房屋中考虑上述工程及费用。故不再评估。

负债 | 按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。

III. 评估方法选取理由及其他说明 | 武汉锦江国际大酒店有限公司成立于2004年11月，2007年7月建成正式开业。酒店实际经营不足3年，累计亏损额巨大，同时由于开业时间不长尚未在武汉地区占领稳定的市场份额，各项财务指标也还不稳定，无法有效分析企业未来的实际盈利能力；企业共有长短期借款共计叁亿伍仟肆佰万元，使得企业未来财务费用负担较重；且目前国际经济环境动荡，对酒店业造成的影响较大。

综合考虑上述诸多情况，评估人员认为企业在短期内改变经营现转获得较大收益困难较大，不宜采用收益现值法对其进行整体评估。故本次评估按资产基础法作为最终评估结果。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

武汉锦江国际大酒店有限公司的历史财务数据分析

单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	47,257.04	42,611.14	44,608.98
总负债	31,992.18	33,955.56	39,139.55

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
 ——武汉锦江国际大酒店有限公司
 沪东洲资评报字DZ090447026Z5号

净资产	15,264.87	8,655.58	5,469.43
主营业务收入	1,772.80	4,432.79	2,707.36
主营业务成本	151.58	441.49	184.97
营业税金及附加	99.14	239.52	151.36
销售费用	3,927.12	6,550.07	3,376.65
管理费用	2,599.01	1,628.45	941.42
财务费用	1,012.26	2,182.33	1,238.98
GOP 利润	-198.48	405.33	513.93
净利润	-6,017.89	-6,609.29	-3,186.14

以上数据摘自被评估单位二年一期审计报告合并口径数据。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 243,791,327.52 元。上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 50% 股权评估值为 121,895,663.76（大写：人民币壹亿贰仟壹佰捌拾玖万伍仟陆佰陆拾叁元柒角陆分）。

II. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

资产基础法评估增减值原因分析：

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
 ——武汉锦江国际大酒店有限公司
 沪东洲资评报字DZ090447026Z5号

1. 流动资产：帐面值 2,394.08 万元，评估值为 2,395.51 万元，评估增值 1.43 万元，增值率 0.06%。主要是分析企业目前并无坏账可能，将企业依据账龄计提的坏账准备评估为零所致。
 2. 固定资产：帐面值为 40,576.86 万元，评估值为 51,095.27 万元，评估增值 10,518.41 万元，增值率 25.92%。主要原因是同类型宾馆造价上涨造成房产评估增值。
 3. 在建工程：帐面值 23.63 万元，评估值为零。主要是在建工程的价值已在房屋建筑物评估价值中体现，故不再重复评估，造成评估减值。
 4. 无形资产：帐面值 1,614.40 万元，评估值为 10,027.90 万元，评估增值 8,413.50 万元，增值率 521.15%。主要原因是企业拥有的土地使用权近年来价格持续上涨致使评估增值。
- 评估结论详细情况见评估明细表，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	2,394.08	2,395.51	1.43	0.06
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	40,576.86	51,095.27	10,518.41	25.92
其中：建筑物	36,851.23	50,949.65	14,098.42	38.26
设备	3,725.63	145.62	-3,580.01	-96.09
工程物资				
在建工程	23.63	0.00	-23.63	-100.00
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	1,614.40	10,027.90	8,413.50	521.15
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	44,608.98	63,518.68	18,909.70	42.39
流动负债	22,626.82	22,626.82		
非流动负债	16,512.73	16,512.73		
(金额单位：万元) 其中：递延所得税负债				

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
 ——武汉锦江国际大酒店有限公司
 沪东洲资评报字DZ090447026Z5号

评估结果汇总表	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
评估基准日： 2009年7月31日	负债总计	39,139.55	39,139.55		
	净资产	5,469.43	24,379.13	18,909.70	345.73

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。
5. 截止评估报告提出日期，评估机构发现以下重大事项：
 5. 1. 根据武江房他字第 2007000371 号中华人民共和国房屋他项权证，将 44351.55 平方米武汉锦江国际大酒店抵押给中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部，权利价值 3000 万元，约定期限至 2014 年 2 月 15 日；
 5. 2. 武汉锦江与中国建设银行股份有限公司湖北省分行共用部分能源设施、机房及相关附件管线，为此双方签订“中国建设银行股份有限公司湖北省分行与武汉锦江国际大酒店有限公司共用设备共同管理协议”，对该部分设备实行共同管理使用，并将该部分设备分别按比例入账。本次评估按同比例评估相应的设备。
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. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
10. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 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
4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。
2. 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

本评估报告日为2009年09月29日。（本页以下无正文）

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——武汉锦江国际大酒店有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z5号

（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

总评估师

朱云



签字注册资产评估师

黎云



俞泓

报告出具日期

2009年09月29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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式（2008NEW）.doc
CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712
SaveDate:9/27/2009 10:04:00 PM NumPages:18 NumWords:8269

Copyright© GCPVBook

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——武汉锦江国际大酒店有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z5号

企业价值评估报告

（备查文件）

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——武汉锦江国际大酒店有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z5 号

序号 备查文件名称

1. 锦江股份董事会决议
2. 锦江酒店集团股份有限公司董事会决议
3. 武汉锦江国际大酒店有限公司营业执照
4. 武汉锦江国际大酒店有限公司验资报告、章程
5. 普华永道会计师事务所有限公司出具的二年一期审计报告
6. 武汉锦江国际大酒店有限公司房地产权证及其其他权利证明
7. 评估委托方和相关当事方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目——上海海仑宾馆有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z6号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

（目录）

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海海仑宾馆有限公司
报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z6 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	8
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 主要法规依据或法规参考	9
II. 经济行为依据	9
III. 重大合同协议、产权证明文件	9
IV. 采用的取价标准	9
V. 参考资料及其他	10
八、 评估方法	10
I. 概述	10
II. 收益法介绍	10
III. 资产基础法介绍	11
IV. 评估方法选取理由及其他说明	12
九、 评估程序实施过程和情况	12
I. 基本程序	12
II. 财务分析和调整情况	13
十、 评估假设	13
十一、 评估结论	13
I. 概述	13
II. 具体说明	14
III. 其他	14
十二、 特别事项说明	15
十三、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	16
II. 评估报告有效期	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	17
IV. 评估报告解释权	17
十四、 评估报告日	17
备查文件	19

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海海仑宾馆有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z6号

企业价值评估报告

（摘要）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海海仑宾馆有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z6 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、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	上海海仑宾馆有限公司。
评估目的	资产置换。
评估基准日	2009 年 7 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海海仑宾馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等。资产评估申报表列示的审计后帐面净资产为 86,460,213.94 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 1,086,624,920.02 元。上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 66.67% 股权评估值为 724,452,834.18 元（大写：柒亿贰仟肆佰肆拾伍万贰仟捌佰叁拾肆元壹角捌分）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日。
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告

（正文）

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海海仑宾馆有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置出）评估项目——上海海仑宾馆有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z6 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）
法定代表人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业（上市）
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。
公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公

公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来锦江股份的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者 | 本次评估产权持有者为上海锦江国际酒店发展股份有限公司。出资
出资 41,753,004.93 元人民币，占注册资本 66.67%。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国
家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：上海海仑宾馆有限公司；

住 所：上海市南京东路 505 号；

企业类别：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）；

注册资本：人民币陆仟贰佰陆拾贰万陆仟叁佰柒拾陆元；

实收资本：人民币陆仟贰佰陆拾贰万陆仟叁佰柒拾陆元；

法人代表：陈灏；

经营范围：宾馆，商场（店），大型饭店（含熟食卤味），卡拉喔
凯包房，卡啦喔凯厅，音乐餐厅，桌球室，公共浴室，美容美发，
酒吧，票务，烟酒，健身，桑拿，按摩（除异性按摩），棋牌室，
泊车。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

上海海仑宾馆有限公司（以下简称海仑宾馆）成立于 1985 年 11 月，
1993 年 2 月开业，2006 年 12 月重新装修，是一家大型多功能四星
级涉外宾馆。酒店地理位置优越，坐落在“中华商业第一街”的南
京路步行街上，集天时，地利，人和于一身。周边百货大楼、风味
餐馆林立，离上海著名景点外滩、上海博物馆、上海大剧院和豫园
咫尺之遥。宾馆距地铁约 200 米，至浦东新区仅需十分钟。宾馆提
供纯正风味的莫赛克法式西餐厅及提供自制新鲜德国啤酒的 505 大
堂酒吧。从 30 楼行政酒廊鸟瞰，浦江两岸三分之二的上海市景及东
方明珠尽收眼底。401 间隔音设备完备的客房设有独立空调装置、国
际直拨电话、卫星频道、迷你吧、咖啡机、饮茶机和私人保险箱。
宾馆向您提供一系列的个性化服务，其中 24 小时的客房送餐服务更
让您感觉温馨倍至。宾馆 21 至 29 层索非特俱乐部，宽敞的俱乐部
酒廊专为行政楼层宾客设计。备有 10 个多功能厅，设备先进。七层
则是别具一格的屋顶花园，是休息的良好场所。

十年来，海仑宾馆运用法国雅高酒店管理理念，成功地树立了“海

仑”SOFITEL 品牌，在公司董事会的领导下，通过全体中外籍员工的团结拼搏，宾馆共接待了海内外客人 120 多万人次，创造了 13 亿多元的收入和 4 亿多元的经营利润，入住率始终名列上海同行业前茅，海仑宾馆已连续四届被评为上海市精神文明单位。

公司目前的股东为上海锦江国际酒店发展股份有限公司出资 41,753,004.93 元，占全部注册资本的 66.67%，上海国际集团资产管理有限公司（原：上海上投实业投资有限公司）出资 20,873,371.15 元，占全部注册资本的 33.33%。

上海海仑宾馆有限公司目前使用的所得税税率为 25%，增值税率为 17%，营业税率为 5%，各类附加税城建税、河道费、及教育费附加为 7%、1%及 3%。

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
总资产	15,982	15,379	13,958
总负债	5,549	4,662	5,311
净资产	10,433	10,717	8,646
主营业务收入	18,303	17,593	7,733
GOP 利润	7,622	6,782	2,356
净利润	2,811	2,813	461

以上数据摘自被评估单位二年一期审计报告合并口径数据。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据上海锦江国际酒店发展股份有限公司及上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司的相关董事会决议，上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海海仑宾馆有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海海仑宾馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等。资产评估申报表列示的审计后帐面净资产为 86,460,213.94 元。总资产为 139,575,057.99 元，负债总额为 53,114,844.05 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为 43,882.00 m²；已全部办理权证；涉及的土地面积为 1,555.00 m²，权属状况为上海海仑宾馆有限公司。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 1,980 项（套）。
4. 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，且已经过普华永道会计师事务所审计确认。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7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. 主要法规依据或法规参考 | <ol style="list-style-type: none">1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；2. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；3. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；4. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；5. 国有企业固定资产管理暂行条例；6. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；7. 其他法律法规。 |
| II. 经济行为依据 | <ol style="list-style-type: none">1. 上海锦江国际酒店发展股份有限公司董事会决议；2. 上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司董事会决议。 |
| III. 重大合同协议、产权证
明文件 | <ol style="list-style-type: none">1. 企业营业执照；2. 企业验资报告及产权变更相关证明资料；3. 房地产权证；4. 车辆行驶证；5. 其他相关证明材料或文件。 |
| IV. 采用的取
价标准 | <ol style="list-style-type: none">1. 建设工程造价估算指标与应用分析；2. 上海市基准地价（2003）；3. 搜房上海网；4. 机电工业部机电产品价格信息；5. 中国汽车网www.chinacars.com；6. 相关电子设备市场价格信息；7. 行业统计资料；8. 企业经营统计资料；9. 财政部企业效绩评价标准值；10. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；11. 评估人员现场勘察记录及收集的各类与评估相关的价格资料等。 |

- V. 参考资料及其他
1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
 2. 委托单位提供的资产评估明细表；
 3. 普华永道会计师事务所有限公司出具的审计报告；
 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
 5. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。

II. 收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

评估思路

1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；
2. 其次对企业提供的前二年一期经营损益数据进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评

收益预测方法	估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑； 3. 最后根据适当的折现率，以权益资本自由现金流折现，得出所有者权益评估价值；
收益期确定	本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入的预测主要依据历史收益水平，确定历史年增长水平确定未来年度的增长幅度。
折现率选取	目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。评估预测年限自 2009 年 8 月起至 2014 年止，2015 年及以后各年数据以 2014 年预测数据永续。折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估综合考虑被评估单位实际情况、行业与社会的平均收益水平及其未来变化情况确定折现率。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。
货币资金	对货币资金-人民币，按核实及调整后的账面值评估； 对货币资金-外币，按核实及调整后的外币金额结合基准日外币汇率确定评估值； 对货币资金-定期存款，根据核实及调整后的定期存款金额、利率以及存款期限三项计算出至评估基准日的定期利息，并按本利合计确定评估值。
应收款项	对应收款项按实际可回收的价值评估。
存货	对外购存货如原材料及库存商品，根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。
固定资产	对固定资产房屋建筑物采用重置成本法及市场比较法两种方法评估，并最终选取重置成本法的评估结果。 对固定资产设备按以下方法评估： （1）与宾馆主营业务相关的设备，其价值已在房屋建筑物的评估价值中体现，本次评估为零； （2）与宾馆主营业务无关联的车辆及电子设备，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
长期待摊费用	根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。

土地使用权	对固定资产房屋建筑物采用重置成本法及市场比较法两种方法评估，并最终选取重置成本法的评估结果。
负债	按被评估单位实际承担的负债评估。

IV. 评估方法 选取理由及其他说明	本次评估结论主要采用资产基础法。 被评估单位所处的酒店服务行业近期受国际金融危机影响，业绩下滑明显，客房空置率较高。而近期又无摆脱国际金融危机压力的迹象，造成本次评估预测被评估单位未来的收益存在一定瑕疵。另外，酒店地处南京路步行街商业圈，其拥有的房屋建筑物及土地使用权近年却随上海地价的飙升而上涨明显。鉴于上述原因，本次评估认为采取资产基础法的评估结果较为合理。
-------------------------------	--

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序	<ol style="list-style-type: none">1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；3. 指导企业填报资产评估申报表；4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与
----------------	--

委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

上海海仑宾馆有限公司的历史财务数据分析

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	15,982	15,379	13,958
总负债	5,549	4,662	5,311
净资产	10,433	10,717	8,646
主营业务收入	18,303	17,593	7,733
主营业务成本	2,051	2,081	1,006
主营业务税金及附加	917	883	389
销售费用	7,290	7,441	4,016
管理费用	3,710	3,367	1,718
财务费用	138	46	-11
GOP 利润	7,622	6,782	2,356
净利润	2,811	2,813	461

以上数据摘自被评估单位二年一期审计报告合并口径数据。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币

II. 具体说明

1,086,624,920.02元。上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的66.67%股权评估值为724,452,834.18元（大写：柒亿贰仟肆佰肆拾伍万贰仟捌佰叁拾肆元壹角捌分）。

以2009年7月31日为评估基准日，上海海仑宾馆有限公司按资产基础法评估的企业整体价值（股东全部权益价值）为108,662万元；按收益现值法评估的企业整体价值（股东全部权益价值）为82,977万元。两种方法的评估结论差异23.64%。原因主要在于目前国内星级酒店受金融危机影响尚未完全消除，客房空置率较高，造成收益有所下降。而近年来房地产的交易价格却随房地产行业特别是住宅、商业地产的发展而快速上涨，中心城市土地资源稀缺也导致地价逐年上升。而被评估单位基于正常经营收益不足以超越这种价格上涨带来的资产增值，因而导致两种结论存在一定差异。

考虑到被评估单位所处的酒店服务行业近期受国际金融危机影响，业绩下滑明显，客房空置率较高。而近期又无摆脱国际金融危机压力的迹象，造成本次评估对被评估单位未来的收益预测存在一定瑕疵。另外，酒店地处南京路步行街商业圈，其拥有的房屋建筑物及土地使用权近年却随上海地价的飙升而上涨明显。鉴于上述原因，本次评估认为采取资产基础法的评估结果较为合理。

III. 其他

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

资产基础法增减值原因分析：

1. 流动资产：帐面值4,758.67万元，评估值为4,776.91万元，评估增值18.24万元，增值率0.38%。主要是计算了被评估单位定期存款截止至基准日的利息造成评估增值。

2. 固定资产：7,175.00万元，评估值33,093.70万元，评估增值25,918.70万元，增值率361.24%。主要是被评估单位房地产建造时间较早，账面净值较低，而近年来同类型宾馆造价上涨造成房产评估增值。

3. 无形资产：账面值1,659.76万元，评估值74,891.80万元，评估增值73,232.04万元，增值率4,412.21%。主要是被评估单位土地取得时间较早，地段较好，近年来上海房地产价值持续上涨造成评估增值。

4. 长期待摊费用：账面值364.07万元，评估值601.39万元，评估增值237.32万元，增值率65.19%。主要是重新计算了长期待摊费用

截止至评估基准日尚存的收益造成评估增值。

5. 流动负债：账面值 5,311.48 万元，评估值 4,701.31 万元，评估减值 610.17 万元，减值率 11.49%。减值原因是将被评估单位无需支付的负债评估为零所致。

评估结论详细情况见评估明细表，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	4,758.67	4,776.91	18.24	0.38
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
未实现融资收益				
固定资产	7,175.00	33,093.70	25,918.70	361.24
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	1,659.76	74,891.80	73,232.04	4,412.21
研发支出				
商誉				
长期待摊费用	364.07	601.39	237.32	65.19
递延所得税资产				
待处理财产损益				
其他非流动资产				
资产合计	13,957.50	113,363.80	99,406.30	712.21
流动负债	5,311.48	4,701.31	-610.17	-11.49
非流动负债				
负债合计	5,311.48	4,701.31	-610.17	-11.49
净资产（资产减负债）	8,646.02	108,662.49	100,016.47	1,156.79

（金额单位：万元）
 评估基准日：
 2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结

果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的帐务处理，应当依据国家有关规定。

5. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为帐务处理的依据。

6. 上海海仑宾馆有限公司账面拥有的沪 A02934、沪 A02340 及沪 A00610 三辆公务车车款由企业支付，车主名称为个人，尚未办理过户手续。

7. 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。

8. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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。

9. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

10. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

11. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 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

4. 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. 评估报告

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海海仑宾馆有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z6号

有效期 | 月 31 日起计算至 2010 年 7 月 30 日有效。
2. 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

| 本评估报告日为 2009 年 09 月 29 日。（本页以下无正文）

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海海仑宾馆有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z6号

（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

总评估师

朱 云



签字注册资产评估师

黎 云



俞 泓



报告出具日期

2009年09月29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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海海仑宾馆有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z6号

企业价值评估报告

（备查文件）

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海海仑宾馆有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z6 号

序号 备查文件名称

1. 经济行为文件
2. 上海锦江国际酒店发展股份有限公司营业执照
3. 上海海仑宾馆有限公司营业执照
4. 上海海仑宾馆有限公司章程
5. 上海海仑宾馆有限公司基准日审计报告
6. 上海海仑宾馆有限公司前三年审计报告
7. 上海海仑宾馆有限公司房地产权证
8. 上海海仑宾馆有限公司车辆行驶证
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 评估委托方和相关当事方承诺函
13. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目——上海建国宾馆有限公司

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z7号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

（目录）

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海建国宾馆有限公司
报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z7 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	8
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 主要法规依据或法规参考	8
II. 经济行为依据	9
III. 重大合同协议、产权证明文件	9
IV. 采用的取价标准	9
V. 参考资料及其他	9
八、 评估方法	9
I. 概述	10
II. 收益法介绍	10
III. 资产基础法介绍	11
IV. 评估方法选取理由及其他说明	11
九、 评估程序实施过程和情况	12
I. 基本程序	12
II. 财务分析和调整情况	12
十、 评估假设	13
十一、 评估结论	13
I. 概述	13
II. 具体说明	13
III. 其他	14
十二、 特别事项说明	15
十三、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	16
II. 评估报告有效期	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	16
IV. 评估报告解释权	17
十四、 评估报告日	17
备查文件	19

企业价值评估报告

（摘要）

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海建国宾馆有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z7 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、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	上海建国宾馆有限公司。
评估目的	资产置换。
评估基准日	2009 年 7 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海建国宾馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的审计后帐面净资产为 105,131,643.47 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 825,724,041.29 元。上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 65% 股权评估值为 536,720,626.84 元（大写：伍亿叁仟陆佰柒拾贰万零陆佰贰拾陆元捌角肆分）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日。
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告

（正文）

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海建国宾馆有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换（置出）评估项目——上海建国宾馆有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z7 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）
法定代表人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业（上市）
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。
公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公

公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来锦江股份财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者 | 本次评估产权持有者为上海锦江国际酒店发展股份有限公司。出资
出资 5200 万元人民币，占注册资本 65%。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国
家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：上海建国宾馆有限公司；

住 所：漕溪北路 439 号；

企业类别：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）；

注册资本：人民币捌仟万元；

实收资本：人民币捌仟万元；

法人代表：杨卫民；

经营范围：客房、中西餐厅、宴会厅、酒吧、咖啡厅、小吃部、健身房、桑拿、商场娱乐及健身设施、棋牌包房、商务中心等服务设施及其他附属设施，停车库经营。

上海建国宾馆有限公司（以下简称建国宾馆）成立于 1986 年，1993 年开业，2001 年重新装修，2007 年再次对外墙立面进行装修，是一家大型多功能四星级涉外宾馆。酒店地理位置优越，毗邻地铁和高架公路。宾馆由二十三层主楼及四层裙房组成，拥有各类客房 453 套，设有各式中西餐厅、酒吧、咖啡厅、多功能宴会厅等共 20 座，以及商务中心、商场、美容美发、桑拿浴、按摩室、健身房、桌球房、棋牌室、麻将房、游戏机室、的士高舞厅、KTV 包房等各种服务设施。宾馆坐落于漕溪北路与南丹东路交叉口的东北角，距徐家汇中心点不足三百米，属徐家汇商业区范围，紧邻内环线高架和地铁一号线出入口，交通极为便利，是旅游、观光、商务、会议的最佳选择。

建国宾馆原注册资本 833 万美元，其中上海市上投实业投资有限公司（原上海市信托投资公司）出资 291.55 万美元，占注册资本的 35%；上海锦江国际酒店发展股份有限公司（原上海新亚（集团）联营公司）出资 541.45 万美元，占注册资本的 65%。2006 年 6 月，上海锦江国际酒店集团股份有限公司批复同意上海建国宾馆改制为有限责

任公司，名称为“上海建国宾馆有限公司”，改制后建国宾馆注册资本 8000 万元人民币，上海锦江国际酒店发展股份有限公司出资 5200 万元，占注册资本 65%；上海市上投实业投资有限公司出资 2800 万元，占注册资本的 35%。

上海建国宾馆有限公司目前使用的所得税税率为 25%，增值税率为 17%，营业税率为 5%，各类附加税城建税、河道费、及教育费附加为 7%、1%及 3%。

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
总资产	14,942	14,462	13,584
总负债	3,526	2,735	3,071
净资产	11,416	11,726	10,513
主营业务收入	16,127	15,921	6,762
GOP 利润	5,831	5,002	1,651
净利润	2,449	2,310	587

以上数据摘自被评估单位二年一期审计报告合并口径数据。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据上海锦江国际酒店发展股份有限公司及上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司的相关董事会决议，上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海建国宾馆有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海建国宾馆有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的审计后帐面净资产为 105,131,643.47 元。总资产为 135,843,911.58 元，负债总额为 30,712,268.11 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为 42,958.55 m²；已全部办理权证；涉及的土地面积为 5,969.60 m²，权属状况为上海建国宾馆有限公司。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 1,423 项（套）。
4. 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，且已经过普华永道会计师事务所审计确认。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
3. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；

- | | |
|---------------------------|--|
| 4. | 国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》； |
| 5. | 国有企业固定资产管理暂行条例； |
| 6. | 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度； |
| 7. | 其他法律法规。 |
|
 | |
| II. 经济行为依据 | <ol style="list-style-type: none">1. 上海锦江国际酒店发展股份有限公司董事会决议；2. 上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司董事会决议。 |
|
 | |
| III. 重大合同协议、产权证明文件 | <ol style="list-style-type: none">1. 企业营业执照；2. 企业验资报告及产权变更相关证明资料；3. 房地产权证；4. 车辆行驶证；5. 其他相关证明材料或文件。 |
|
 | |
| IV. 采用的取价标准 | <ol style="list-style-type: none">1. 建设工程造价估算指标与应用分析；2. 上海市基准地价（2003）；3. 上海规划和国土资源网；4. 机电工业部机电产品价格信息；5. 中国汽车网www.chinacars.com；6. 相关电子设备市场价格信息；7. 行业统计资料；8. 企业经营统计资料；9. 财政部企业效绩评价标准值；10. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；11. 评估人员现场勘察记录及收集的各类与评估相关的价格资料等。 |
|
 | |
| V. 参考资料及其他 | <ol style="list-style-type: none">1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 普华永道会计师事务所有限公司出具的审计报告；4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；5. 其他有关价格资料。 |

八、评估方法

I. 概述	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
II. 收益法介绍	企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。
评估公式	<p>评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n} \pm \Delta p$ <p>其中：r—所选取的折现率 g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零 F_i—未来第 i 个收益期的预期收益额 n—预测年限，一般为 5 年 Δp—非经营性资产或溢余（短缺）资产</p>
评估思路	<p>本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。</p> <p>(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 (2) 净利润 = 税前利润 - 所得税 (3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 (4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务</p>
评估思路	<ol style="list-style-type: none"> 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析； 其次对被评估单位提供的前二年一期经营损益数据进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑； 最后根据适当的折现率，以权益资本自由现金流折现，得出所有者权益评估价值；
收益预测方法	本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入的预测主要依据历史收益水平，确定历史年增长水平确定未来年度的增长幅度。
收益期确定	目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，

折现率选取	因此，本次评估收益期按照无限期考虑。评估预测年限自 2009 年 8 月起至 2014 年止，2015 年及以后各年数据以 2014 年预测数据永续。折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估综合考虑被评估单位实际情况、行业与社会的平均收益水平及其未来变化情况确定折现率。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。
货币资金	对货币资金-人民币，按核实及调整后的账面值评估； 对货币资金-外币，按核实及调整后的外币金额结合基准日外币汇率确定评估值； 对货币资金-定期存款，根据核实及调整后的定期存款金额、利率以及存款期限三项计算出至评估基准日的定期利息，并按本利合计确定评估值。
应收款项	对应收款项按实际可回收的价值评估。
存货	对外购存货如原材料及库存商品，根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。
固定资产	对固定资产房屋建筑物采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。 对固定资产设备按以下方法评估： （1）与宾馆主营业务相关的设备，其价值已在房屋建筑物的评估价值中体现，本次评估为零； （2）与宾馆主营业务无关联的车辆及电子设备，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
在建工程	在建工程-宾馆改造项目已在房屋建筑的评估价值中体现，本次评估为零。
土地使用权	本次评估采用市场比较法及基准地价系数修正法两种评估方法，并最终选取市场比较法的评估结果。
其他无形资产	对未给被评估单位带来超额收益的商标类无形资产，评估为零。
负债	按被评估单位实际承担的负债评估。
IV. 评估方法选取理由及其	本次评估结论主要采用资产基础法。 被评估单位所处的酒店服务行业近期受国际金融危机影响，业绩下

他说明

滑明显，客房空置率较高。而近期又无摆脱国际金融危机压力的迹象，造成本次评估预测被评估单位未来的收益存在一定瑕疵。另外，酒店地处徐家汇中心商业圈，其拥有的房屋建筑物及土地使用权近年却随上海地价的飙升而上涨明显。鉴于上述原因，本次评估认为采取资产基础法的评估结果较为合理。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

上海建国宾馆有限公司的历史财务数据分析

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	14,942	14,462	13,584

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
 ——上海建国宾馆有限公司
 沪东洲资评报字DZ090447026Z7号

总负债	3,526	2,735	3,071
净资产	11,416	11,726	10,513
主营业务收入	16,127	15,921	6,762
主营业务成本	2,446	2,673	1,369
主营业务税金及附加	867	852	360
销售费用	5,517	5,711	2,716
管理费用	3,586	3,557	1,554
财务费用	205	118	43
GOP 利润	5,831	5,002	1,651
净利润	2,449	2,310	587

以上数据摘自被评估单位二年一期审计报告合并口径数据。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为人民币 825,724,041.29 元。上海锦江国际酒店发展股份有限公司持有的 65% 股权评估值为 536,720,626.84 元（大写：伍亿叁仟陆佰柒拾贰万零陆佰贰拾陆元捌角肆分）。

II. 具体说明

以 2009 年 7 月 31 日为评估基准日，上海建国宾馆有限公司按资产基础法评估的企业整体价值（股东全部权益价值）为 82,572 万元；按收益现值法评估的企业整体价值（股东全部权益价值）为 70,520

III. 其他

万元。两种方法的评估结论差异 14.60%。原因主要在于目前国内星级酒店受金融危机影响尚未完全消除，客房空置率较高，造成收益有所下降。而近年来房地产的交易价格却随房地产行业特别是住宅、商业地产的发展而快速上涨，中心城市土地资源稀缺也导致地价逐年上升。而被评估单位基于正常经营收益不足以超越这种价格上涨带来的资产增值，因而导致两种结论存在一定差异。

考虑到被评估单位所处的酒店服务行业近期受国际金融危机影响，业绩下滑明显，客房空置率较高。而近期又无摆脱国际金融危机压力的迹象，造成本次评估对被评估单位未来的收益预测存在一定瑕疵。另外，酒店地处徐家汇中心商业圈，其拥有的房屋建筑物及土地使用权近年却随上海地价的飙升而上涨明显。鉴于上述原因，本次评估认为采取资产基础法的评估结果较为合理。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

资产基础法评估增减值原因分析：

1. 流动资产：帐面值 5,163.22 万元，评估值为 5,241.03 万元，评估增值 77.81 万元，增值率 1.51%。主要是计算了被评估单位定期存款截止至基准日的利息造成评估增值。

2. 固定资产：账面值 5,888.35 万元，评估值 31,721.07 万元，评估增值 25,832.72 万元，增值率 438.71%。被评估单位房地产建造时间较早，账面净值较低，而近年来同类型宾馆造价上涨造成房产评估增值。

3. 在建工程：15.46 万元，评估值零。主要是在建工程的价值已在房屋建筑物评估价值中体现，故不再重复评估，造成评估减值。

4. 无形资产：账面值 2,517.36 万元，评估值 48,556.80 万元，评估增值 46,039.44 万元，增值率 1,828.88%。被评估单位土地取得时间较早，地段较好，近年来上海房地产价值持续上涨造成评估增值。

5. 流动负债：账面值 3,071.23 万元，评估值 2,946.49 万元，评估减值 124.74 万元，减值率 4.06%。减值原因是将被评估单位无需支付的负债评估为零所致。

评估结论详细情况见评估明细表，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%
----	------	------	-----	------

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
 ——上海建国宾馆有限公司
 沪东洲资评报字DZ090447026Z7号

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	5,163.22	5,241.03	77.81	1.51
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
未实现融资收益				
固定资产	5,888.35	31,721.07	25,832.72	438.71
在建工程	15.46	0.00	-15.46	-100.00
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	2,517.36	48,556.80	46,039.44	1,828.88
研发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
待处理财产损益				
其他非流动资产				
资产合计	13,584.39	85,518.90	71,934.51	529.54
流动负债	3,071.23	2,946.49	-124.74	-4.06
非流动负债				
负债合计	3,071.23	2,946.49	-124.74	-4.06
净资产（资产减负债）	10,513.16	82,572.41	72,059.25	685.42

（金额单位：万元）
 评估基准日：
 2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的帐务处理，应当依据国家有关规定。
5. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为帐务处理的依据。
6. 2006年6月，上海锦江国际酒店集团股份有限公司批复同意上海

建国宾馆改制为有限责任公司，名称为“上海建国宾馆有限公司”，改制后其拥有的12辆公务车行驶证车主名未作变更，仍为“上海建国宾馆”。

7. 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。

8. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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。

9. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

10. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

11. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 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

4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年7月30日有效。

2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有

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、

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海建国宾馆有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z7号

资产项目的特殊约定 | 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

| 本评估报告日为2009年09月29日。（本页以下无正文）

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海建国宾馆有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z7号

（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

总评估师

朱 云



签字注册资产评估师

黎 云



俞 泓

报告出具日期

2009年09月29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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目
——上海建国宾馆有限公司
沪东洲资评报字DZ090447026Z7号

企业价值评估报告

（备查文件）

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海建国宾馆有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z7 号

序号 备查文件名称

1. 经济行为文件
2. 上海锦江国际酒店发展股份有限公司营业执照
3. 上海建国宾馆有限公司营业执照
4. 上海建国宾馆有限公司验资报告
5. 上海建国宾馆有限公司基准日审计报告
6. 上海建国宾馆有限公司前三年审计报告
7. 上海建国宾馆有限公司房地产权证
8. 上海建国宾馆有限公司车辆行驶证
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 评估委托方和相关当事方承诺函
13. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z8号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

(目录)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z8 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	6
四、 评估范围和评估对象	6
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	7
七、 评估依据	7
I. 主要法规依据或法规参考	8
II. 经济行为依据	8
III. 重大合同协议、产权证明文件	8
IV. 采用的取价标准	8
V. 参考资料及其他	8
八、 评估方法	9
I. 概述	9
II. 收益现值法介绍	9
III. 资产基础法介绍	11
IV. 评估方法选取理由及其他说明	11
九、 评估程序实施过程 and 情况	12
I. 基本程序	12
II. 财务分析和调整情况	12
十、 评估假设	13
十一、 评估结论	13
I. 概述	13
II. 其他	14
十二、 特别事项说明	15
十三、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	16
II. 评估报告有效期	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	16
IV. 评估报告解释权	16
十四、 评估报告日	16
备查文件	18

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z8 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方，及国家法律、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	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 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新亚大酒店整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的审计后账面资产净额为 81,591,360.42 元
价值类型	市场价值
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论
评估结论	经评估，上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店的资产净额评估值为 294,680,326.23 元（大写：人民币贰亿玖仟肆佰陆拾捌万零叁佰贰拾陆贰角叁分）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店整体资产在2009年7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重大资产置换（置出）评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z8 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司 注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼 注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元） 法定代表人：俞敏亮 企业类型：中外合资股份制企业（上市） 经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。</p> <p>公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。</p>
--------	--

本公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

近年来锦江股份的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者 | 本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店发展股份有限公司，同本次评估委托方。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店
营业场所：上海市天潼路 422 号
企业类型：股份有限公司分公司(中外合资、上市分支机构)
负责人：丁龙舟
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产、国内贸易、商务咨询、烟酒销售（涉及行政许可的，凭许可证经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店（以下简称：“新亚大酒店”）楼高九层，地处市中心商业街，临近外滩。迄今已有六十余年历史，属于三星级酒店，经更新改造，各项设施完善。现拥有各类客房 328 间，均配有卫星接收电视、国际直拨电话、无线上网、立体音响、自动消防系统、中央空调和高级卫生间。新亚大酒店隶属上海锦江国际酒店发展股份有限公司。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店享受浦东新区企业所得税优惠政策，目前适用的所得税税率为 20%，至 2012 年逐步过渡到 25%，增值税为 17%，营业税为 5%，各类附加税城建税、河道管理费及教育费附加为 7%、1%、3%。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。
根据锦江股份及锦江酒店集团的相关董事会决议，锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的审计后账面资产净额为 81,591,360.42 元，总资产为 89,917,354.61 元，负债总额为 8,325,994.19 元。

2、根据评估申报资料，被评估单位账面涉及的房屋建筑物计 2 处，建筑面积为合计 17,578.84 m²；涉及的土地 2 处，占地面积为约为 2,881.30 m²，土地性质为出让。

3、根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 438 台（套），均处于正常状态。

4、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，且已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。

5、资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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 2009 年 7 月 31 日。
2. 资产评估基准日在委托方依据其经济行为的预期实现日、被评估企业会计核算等多因素综合确定。
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. 主要法规依据或法规参考	<ol style="list-style-type: none">1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；3. 国资委产权（2006）274 号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；4. 中评协（2004）34 号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；6. 国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；7. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；8. 中华人民共和国主席令第 5 号《中华人民共和国企业国有资产法》；9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；10. 其他法律法规。
II. 经济行为依据	<ol style="list-style-type: none">1. 锦江股份董事会决议；2. 锦江酒店集团董事会决议。
III. 重大合同协议、产权证明文件	<ol style="list-style-type: none">1、企业营业执照、国有资产产权登记证；2、房地产权证、车辆行驶证；3、其他相关证明材料或文件。
IV. 采用的取价标准	<ol style="list-style-type: none">1. 机电工业部机电产品价格信息；2. 上海市建筑工程造价信息；3. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；4. 新亚大酒店的历年 GOP 统计资料；5. 普华永道中天会计师事务所有限公司审计报告；6. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；7. 其他。
V. 参考资料及其他	<ol style="list-style-type: none">1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论

II. 收益现值法介绍

企业价值评估中的收益现值法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

评估思路

通过对企业的历史审计数据进行充分的分析，进行评估预测。主要步骤是：

1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2. 其次对企业提供的前二年一期经营损益数据进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；

3. 根据累加法确定折现率，以权益资本自由现金流折现，得出所有

收益预测方法

者权益评估价值。

本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入成本的预测主要参照企业前几年的实际财务数据及未来二年一期的盈利预测数据，对其中因假设前提的差异而形成的预测数据差异，评估机构进行了适当调整，以历史年增长水平预测未来年度的变动增长幅度。即：

(1) 收入的预测：

客房收入预测参照平均出租率、平均房价、GOP 率等指标情况，推算历年的客房收入 revpar（平均房价×平均入住率）变化水平。假设在基准日现有门店规模下以持续经营的 revpar 平均变动趋势，推测未来客房收入变化趋势；餐饮收入预测参照历年餐饮人次、平均消费等指标情况进行预测；其它收入等则参照其占客房收入的比例预测计算。

(2) 成本的预测：

根据酒店类企业经营的实际特点，其成本主要核算餐饮成本及其它成本，而客房收入的成本主要是折旧和能源，一般纳入经营费用和管理费用核算，故成本预测中只包括餐饮成本及其他成本。餐饮成本和其他成本的预测主要参照财务报表的历年实际发生成本的统计比例，参照历史成本率水平推测计算。

(3) 费用的预测：

对销售费用、管理费用的的测算，主要通过定性、定量分析，以相对指标为分析基础，结合预测的收入成本的变化水平进行分类预测。

(4) 所得税预测：

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店享受浦东新区企业所得税优惠政策，目前适用的所得税税率为 20%，2010 年至 2012 年按 22%、24%逐步过渡到 25%，2013 年及以后年度按 25%预测。

(5) 权益资本自由现金流的计算：

由净利润加折旧、摊销得到企业经营现金流，并考虑酒店持续经营未来所必须支出的固定资产报废更新、酒店定期装修等适当的资本性支出、营运资本增加等，并将其年均化处理，并假设企业维持目前的财务结构水平，即不考虑偿还本金及新增财务，得到权益资本自由现金流。

资本性支出的测算主要考虑宾馆酒店为维持持续经营所必须发

收益期确定	<p>生的固定资产设备更新及酒店的定期装饰改造对现金流的影响。</p> <p>(6) 折现率的选取：</p> <p>折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估主要根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。具体评估时，采用累加法，以无风险报酬率为基础，结合被评估单位实际情况、行业与社会的平均收益水平及其未来变化情况考虑风险报酬率后综合确定。</p> <p>目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。评估预测年限自 2009 年 8 月起到 2014 年止，2015 年及以后各年数据以 2014 年预测数据永续。</p>
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。
货币资金	对货币资金按核实及调整后的账面值评估。
应收款项	对应收款项按核实及调整后的账面值评估。
存货	对外购存货如原材料、在库低值易耗品、库存商品等根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价；对在用低值易耗品，考虑重置单价考虑成新率因素后确定评估值。
固定资产	对固定资产房屋建筑物、构筑物、设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；对在建工程分析账面情况，对已形成实物性资产的在建工程考虑正常建设期资金成本，对部分可资本化的间接费用支出按核实后账面值评估。
土地使用权	根据不同类型地段的土地，收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地评估值。
负债	按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。
IV. 评估方法选取理由及其他说明	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店是星级酒店由于受国际金融危机的影响，目前的经营状况并不十分理想，而所持有的物业受近期房地产市场的行情影响有较大的升值，所以采用收益现值法的结论无法反映公司的合理价值，故本次主要依据资产基础法的评估结论。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

公司近年经营情况如下：

单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	9,736.54	9,469.13	8,991.73
总负债	787.68	996.33	832.60
资产净额	8,948.86	8,472.80	8,159.13
营业收入	5,124.18	4,699.72	2,308.80
净利润	91.79	-270.16	-296.50

（以上数据摘自普华永道中天会计师事务所有限公司出具的二年一期审计报告）。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估结论成立的假设条件：

基本假设：

(1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

(3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8) 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。

特殊假设：

(1) 本次收益现值法估值以企业现有规模为前提，不考虑规模的扩张带来的收益及相关经营风险。

3. 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

经评估，上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店的资产净额评估值为 294,680,326.23 元（大写：人民币贰亿玖仟肆佰陆拾捌万零叁佰贰拾陆贰角叁分）。

采用收益现值法评估，被评估单位资产净额的评估值为

150,440,000.00 元；采用资产基础法评估，被评估单位资产净额的评估值为 294,680,326.23 元。资产基础法与收益现值法差异率为 48.95%。考虑到上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店是星级酒店由于受国际金融危机的影响，目前的经营状况并不十分理想，而所持有的物业受近期房地产市场的行情影响有较大的升值，所以采用收益现值法的结论无法反映公司的合理价值，故本次主要依据资产基础法的评估结论。

另外，资产基础法评估结论中固定资产增值，主要是企业房屋建筑物建成年代久远，虽经历次改造更新，但账面成本已基本摊销殆尽。而基准日星级酒店造价的重置成本单价因主材、人工等因素的影响远高于企业历史账面成本单价；流动资产增值主要是未在账面列示的低值易耗品评估增值所致；无形资产的增值主要是土地价格上涨，而企业账面价值仅为原支付的出让金的摊销余额，现地产升值，故增值较大。

II. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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	1,272.56	1,327.42	54.86	4.31
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	3,190.81	9,908.34	6,717.53	210.53
其中：建筑物	2,632.94	9,870.63	7,237.69	274.89
设备	557.88	37.71	-520.17	-93.24
工程物资				
在建工程	16.32	16.32		
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	4,512.04	19,048.54	14,536.50	322.17
长期待摊费用				
其他非流动资产				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
递延所得税资产				
资产总计	8,991.73	30,300.62	21,308.89	236.98
流动负债	832.60	832.60		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	832.60	832.60		
资产净额	8,159.13	29,468.02	21,308.89	261.17

评估结果汇总表

(金额单位：万元)

评估基准日：
2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。
5. 截至评估基准日，上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店房屋所有权证[沪房地虹字(2001)第035920号]，房产的权利人为上海新亚集团股份有限公司新亚大酒店。上海锦江国际酒店发展股份有限公司（原上海新亚(集团)股份有限公司）于1993年6月9日成立。根据《上海市人民政府关于同意组建锦江国际(集团)有限公司的批复》（沪府【2003】42号），锦江国际(集团)有限公司（“锦江国际”）于2003年6月9日成立。根据上海市国有资产监督管理委员会的批复，新亚集团整体划转给锦江国际。并于2003年9月3日更名为上海锦江国际酒店发展股份有限公司。但该权证所列权利人至今尚未变更。
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. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

10. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 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

4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。

2. 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

本评估报告日为2009年09月29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

总评估师

朱 云

签字注册资产评估师

俞 泓

黎 云

报告出具日期

2009 年 09 月 29 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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式 (2008NEW).doc
CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712
SaveDate:9/27/2009 10:06:00 PM NumPages:19 NumWords:8269

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告

(备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z8 号

序号	备查文件名称	页码
----	--------	----

1. 锦江股份董事会决议
2. 锦江酒店集团股份有限公司董事会决议
3. 被评估单位评估三年一期审计报告
4. 被评估单位营业执照
5. 被评估单位验资报告
6. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
7. 评估委托方和相关当事方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表

企业价值评估报告

(报告书)

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重大资产置换(置出)评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

报告编号: 沪东洲资评报字第DZ090447026Z9号



上海东洲资产评估有限公司

2009年09月29日

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、负债清单由委托方、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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

(目录)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z9 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有人	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	6
四、 评估范围和评估对象	6
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	7
七、 评估依据	7
I. 主要法规依据或法规参考	7
II. 经济行为依据	8
III. 重大合同协议、产权证明文件	8
IV. 采用的取价标准	8
V. 参考资料及其他	8
八、 评估方法	8
I. 概述	8
II. 收益现值法介绍	9
III. 资产基础法介绍	11
IV. 评估方法选取理由及其他说明	11
九、 评估程序实施过程 and 情况	12
I. 基本程序	12
II. 财务分析和调整情况	12
十、 评估假设	13
十一、 评估结论	13
I. 概述	13
II. 具体说明	13
III. 其他	14
十二、 特别事项说明	15
十三、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	16
II. 评估报告有效期	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	16
IV. 评估报告解释权	16
十四、 评估报告日	16
备查文件	18

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换（置出）评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z9 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	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方，及国家法律、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	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 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新城饭店整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的审计后账面资产净额为 67,941,540.29 元
价值类型	市场价值
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论
评估结论	经评估，上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产净额评估值为 170,821,675.93 元（大写：人民币壹亿柒仟零捌拾贰万壹仟陆佰柒拾伍元玖角叁分）。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 7 月 30 日
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用收益现值法和资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司实施的资产置换行为涉及的上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店整体资产在2009年7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重大资产置换（置出）评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z9 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元（实到人民币 60324.0740 万元）
法定代表人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业（上市）
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。

本公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股（B 股）10000 万股，发行总价值 3500 万美元，折合人民币 2.97 亿元。公司 B 股已于 1994 年 12 月 15 日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于 2003 年 9 月 3 日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自 2003 年 9 月 10 日起变更，A 股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司 B 股简称由“新亚 B 股”变更为“锦江 B 股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自 2006 年 1 月 23 日起，公司股票简称变更为“G 锦江”，股票代码不变。

自 2006 年 9 月 29 日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到 2009 年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通 A 股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通 A 股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通 B 股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通 A 股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通 A 股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通 A 股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通 B 股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通 B 股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通 A 股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通 A 股
合计		55.44%	

锦江股份近年来的财务状况如下：

项目	2007 年报	2008 年报	2009 年中报 (未经审计)
每股收益（元）	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产（元）	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量（元）	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者 | 本次评估资产的产权持有者为：上海锦江国际酒店发展股份有限公司，同本次评估委托方。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

营业场所：上海市江西中路 180 号

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市分支机构)

负责人：施建中

经营范围：宾馆、餐饮、国内合资(涉及许可经营的凭许可证经营)

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店（以下简称：“新城饭店”）地处闹市中心的外滩地区，属三星级宾馆。于 1930 年 7 月 29 日动工，1936 年 9 月 8 日开业。是一幢具有典型的巴洛克风格的半圆凹塔形建筑。新城饭店隶属上海锦江国际酒店发展股份有限公司。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店享受浦东新区企业所得税优惠政策，目前适用的所得税税率为 20%，至 2012 年逐步过渡到 25%，增值税为 17%，营业税为 5%，各类附加税城建税、河道管理费及教育费附加为 7%、1%、3%。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据锦江股份及锦江酒店集团的相关董事会决议，锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换，本次评估即为该经济行为涉及的上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店整体资产，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的审计后账面资产净额为 67,941,540.29 元，总资产为 71,415,741.40 元，负债总额为

3,474,201.11 元。

2、根据评估申报资料，被评估单位账面涉及的房屋建筑物计 1 处，建筑面积为合计 9,414.93 m²；涉及的土地 1 处，占地面积为约为 1331 m²，土地性质为出让。

3、根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 294 台（套），均处于正常状态。

4、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，且已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。

5、资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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 2009 年 7 月 31 日。

2. 资产评估基准日在委托方依据其经济行为的预期实现日、被评估企业会计核算等多因素综合确定。

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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；

2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；

3. 国资委产权（2006）274 号《关于加强企业国有资产评估工作有

	<p>关问题的通知》；</p> <ol style="list-style-type: none">4. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；10. 其他法律法规。
II. 经济行为依据	<ol style="list-style-type: none">1. 锦江股份董事会决议；2. 锦江酒店集团董事会决议。
III. 重大合同协议、产权证明文件	<ol style="list-style-type: none">1. 企业营业执照、国有资产产权登记证；2. 房地产权证、车辆行驶证；3. 其他相关证明材料或文件。
IV. 采用的取价标准	<ol style="list-style-type: none">1. 机电工业部机电产品价格信息；2. 上海市建筑工程造价信息；3. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；4. 新城饭店的历年GOP统计资料；5. 普华永道中天会计师事务所有限公司审计报告；6. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；7. 其他。
V. 参考资料及其他	<ol style="list-style-type: none">1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最

终选取资产基础法的评估结论

II. 收益现值法介绍

企业价值评估中的收益现值法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

评估思路

通过对企业的历史审计数据进行充分的分析，进行评估预测。主要步骤是：

1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；
2. 其次对企业提供的前二年一期经营损益数据进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；
3. 根据累加法确定折现率，以权益资本自由现金流折现，得出所有者权益评估价值。

收益预测方法

本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入成本的预测主要参照企业

前几年的实际财务数据及未来二年一期的盈利预测数据，对其中因假设前提的差异而形成的预测数据差异，评估机构进行了适当调整，以历史年增长水平预测未来年度的变动增长幅度。即：

(1) 收入的预测：

客房收入预测参照平均出租率、平均房价、GOP 率等指标情况，推算历年的客房收入 revpar（平均房价×平均入住率）变化水平。假设在基准日现有门店规模下以持续经营的 revpar 平均变动趋势，推测未来客房收入变化趋势；餐饮收入预测参照历年餐饮人次、平均消费等指标情况进行预测；其它收入等则参照其占客房收入的比例预测计算。

(2) 成本的预测：

根据酒店类企业经营的实际情况，其成本主要核算餐饮成本及其它成本，而客房收入的成本主要是折旧和能源，一般纳入经营费用和管理费用核算，故成本预测中只包括餐饮成本及其他成本。餐饮成本和其他成本的预测主要参照财务报表的历年实际发生成本的统计比例，参照历史成本率水平推测计算。

(3) 费用的预测：

对销售费用、管理费用的测算，主要通过定性、定量分析，以相对指标为分析基础，结合预测的收入成本的变化水平进行分类预测。

(4) 所得税预测：

上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店享受浦东新区企业所得税优惠政策，目前适用的所得税税率为 20%，2010 年至 2012 年按 22%、24%逐步过渡到 25%，2013 年及以后年度按 25%预测。

(5) 权益资本自由现金流的计算：

由净利润加折旧、摊销得到企业经营现金流，并考虑酒店持续经营未来所必须支出的固定资产报废更新、酒店定期装修等适当的资本性支出、营运资本增加等，并将其年均化处理，并假设企业维持目前的财务结构水平，即不考虑偿还本金及新增财务，得到权益资本自由现金流。

资本性支出的测算主要考虑宾馆酒店为维持持续经营所必须发生的固定资产设备更新及酒店的定期装饰改造对现金流的影响。

(6) 折现率的选取：

折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营

收益期确定	<p>运收益现值之间的比例关系。本次评估主要根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。具体评估时，采用累加法，以无风险报酬率为基础，结合被评估单位实际情况、行业与社会的平均收益水平及其未来变化情况考虑风险报酬率后综合确定。</p> <p>目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。评估预测年限自 2009 年 8 月起到 2014 年止，2015 年及以后各年数据以 2014 年预测数据永续。</p>
-------	---

III. 资产基础法介绍	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。</p>
---------------------	---

货币资金	对货币资金按核实及调整后的账面值评估。
应收款项	对应收款项按核实及调整后的账面值评估。
存货	对外购存货如原材料、在库低值易耗品、库存商品等根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价；对在用低值易耗品，考虑重置单价考虑成新率因素后确定评估值。

固定资产	对固定资产房屋建筑物、构筑物、设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；对在建工程分析账面情况，对已形成实物性资产的在建工程考虑正常建设期资金成本，对部分可资本化的间接费用支出按核实后账面值评估。
------	--

土地使用权	根据不同类型地段的土地，收集市场比较案例及当地房地部门公布的基准地价标准，采用市场比较法及基准地价修正法评估，综合确定土地评估值。
-------	---

其他无形资产	对无形资产——其他无形资产软件系统摊销根据尚存受益的资产价值确定评估值。
--------	--------------------------------------

负债	按核实后的账面值评估，对非实际承担的负债，评估为零。
----	----------------------------

IV. 评估方法选取理由及其他说明	<p>上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店为星级酒店由于受国际金融危机的影响，目前的经营状况并不十分理想，而所持有的物业受近期房地产市场的行情影响有较大的升值，所以采用收益现值法的结论无法反映公司的合理价值，故本次主要依据资产基础法的评估结论。</p>
--------------------------	--

九、评估程序实施过程 and 情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

公司近年经营情况如下：

单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	7,228.49	7,339.10	7,141.56
总负债	248.28	441.70	347.42
资产净额	6,880.21	6,897.40	6,794.15
营业收入	2,659.04	2,708.50	1,381.74
净利润	67.80	-75.69	-103.25

（以上数据摘自普华永道中天会计师事务所有限公司出具的二年一期审计报告）。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估结论成立的假设条件：

基本假设：

(1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

(3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8) 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。

特殊假设：

(1) 本次收益现值法估值以企业现有规模为前提，不考虑未来规模的扩张带来的收益及相关经营风险。

3. 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

经评估，上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店的资产净额评估值为 170,821,675.93 元（大写：人民币壹亿柒仟零捌拾贰万壹仟陆佰柒拾伍元玖角叁分）。

II. 具体说明

采用收益现值法评估，被评估单位资产净额的评估值为 87,030,000.00 元；采用资产基础法评估，被评估单位资产净额的评

估值为 170,821,675.93 元。资产基础法与收益现值法差异率为 49.05%。考虑到上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店为星级酒店由于受国际金融危机的影响，目前的经营状况并不十分理想，而所持有的物业受近期房地产市场的行情影响有较大的升值，所以采用收益现值法的结论无法反映公司的合理价值，故本次主要依据资产基础法的评估结论。

另外，资产基础法评估结论中固定资产增值，主要是企业房屋建筑物建成年代久远，虽经历次改造更新，但账面成本已基本摊销殆尽。而基准日星级酒店造价的重置成本单价因主材、人工等因素的影响远高于企业历史账面成本单价；流动资产增值主要是未在账面列示的低值易耗品评估增值所致；无形资产的增值主要是土地价格上涨，而企业账面价值仅为原支付的出让金的摊销余额，现地产升值，故增值较大。

III. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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	418.71	423.30	4.59	1.10
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	1,884.55	4,846.13	2,961.58	157.15
其中：建筑物	1,604.32	4,806.11	3,201.79	199.57
设备	280.23	40.02	-240.21	-85.72
工程物资				
在建工程	23.57	23.57		
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	4,814.73	12,136.51	7,321.78	152.07
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				

评估结果汇总表	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	资产总计	7,141.56	17,429.51	10,287.95	144.06
	流动负债	347.42	347.35	-0.07	-0.02
	非流动负债				
(金额单位: 万元)	其中: 递延所得税负债				
评估基准日:	负债总计	347.42	347.35	-0.07	-0.02
2009年7月31日	资产净额	6,794.15	17,082.17	10,288.02	151.42

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 本报告对被评资产所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位或产权持有者必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定，在专业会计师的指导下进行。
5. 截至评估基准日，上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店房屋所有权证权利人为上海新亚集团股份有限公司，根据《上海市人民政府关于同意组建锦江国际（集团）有限公司的批复》（沪府【2003】42号），锦江国际（集团）有限公司（“锦江国际”）于2003年6月9日成立。根据上海市国有资产监督管理委员会的批复，新亚集团整体划转给锦江国际，并于2003年9月3日更名为上海锦江国际酒店发展股份有限公司。但该权证所列权利人至今尚未变更。
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. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显

影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
10. 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，并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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 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
4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年07月30日有效。
2. 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

本评估报告日为2009年09月29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

总评估师

朱 云

签字注册资产评估师

俞 泓

黎 云

报告出具日期

2009 年 09 月 29 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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式 (2008NEW).doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:9/27/2009 10:05:00 PM NumPages:19 NumWords:10974

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告

(备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)评估项目——上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z9 号

序号	备查文件名称	页码
----	--------	----

1. 锦江股份董事会决议
2. 锦江酒店集团股份有限公司董事会决议
3. 被评估单位评估二年一期审计报告
4. 被评估单位营业执照
5. 被评估单位验资报告
6. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
7. 评估委托方和相关当事方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表

企业价值评估报告

(报告书及备查文件)

共 3 册 第1册

项目名称： 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)
评估项目——上海锦江德尔互动有限公司

报告编号： 沪东洲资评报字第DZ090447026Z10号



上海东洲资产评估有限公司

2009年9月29日

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、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)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。

我们已(或者未)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。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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

(目录)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)
评估项目——上海锦江德尔互动有限公司
报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z10 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 产权持有人	7
III. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位及其概况	7
三、 评估目的	8
四、 评估范围和评估对象	8
五、 价值类型及其定义	8
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	9
I. 主要法规依据或法规参考	9
II. 经济行为依据	9
III. 重大合同协议、产权证明文件	10
IV. 采用的取价标准	10
V. 参考资料及其他	10
八、 评估方法	10
I. 概述	10
II. 资产基础法介绍	10
III. 收益现值法介绍	10
IV. 评估方法选取理由及其他说明	12
九、 评估程序实施过程和情况	12
I. 基本程序	12
II. 财务分析和调整情况	13
十、 评估假设	13
十一、 评估结论	13
I. 概述	13
II. 具体说明	13
III. 其他	14
十二、 特别事项说明	14
十三、 评估报告使用限制说明	15
I. 评估报告使用范围	15
II. 评估报告有效期	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	16
IV. 评估报告解释权	16
十四、 评估报告日	16
备查文件	18

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出) 评估项目——上海锦江德尔互动有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z10 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	根据评估业务约定书的约定, 本次经济行为涉及的资产置换方, 及国家法律、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	上海锦江德尔互动有限公司
评估目的	资产置换
评估基准日	2009 年 7 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海锦江德尔互动有限公司整体资产, 评估范围包括流动资产、非流动资产及流动负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 870, 741. 06 元
价值类型	市场价值
评估方法	主要采用资产基础法和收益现值法, 在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论
评估结论	经评估, 被评估单位企业整体价值(股东全部权益价值)为人民币 1, 067, 946. 04 元 大写: 壹佰零陆万柒仟玖佰肆拾陆元零肆分
报告使用有效期	为评估基准日起壹年, 即有效期截止 2010 年 7 月 30 日

重大特别事项

根据上海锦江德尔互动有限公司(以下简称“锦江德尔”)与汇通百达网络科技(上海)有限公司(以下简称“汇通百达”)于2008年9月16日签订的《上海锦江德尔互动有限公司(并由其股东确认)与外商独资公司之间框架协议》及补充协议,锦江德尔将营业范围内除锦江系统之外的业务及其相关合同或义务委托或转让给汇通百达行使。同时由于业务转让给汇通百达后对锦江德尔的直接营业收入和费用支出造成实质性负面影响,汇通百达同意以合法有效的方式弥补锦江德尔自2008年5月9日起的亏损(如有)。

特别提示:本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

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，采用资产基础法和收益现值法，按照必要的评估程序，对上海锦江国际酒店发展股份有限公司资产置换事宜所涉及的上海锦江德尔互动有限公司整体资产在2009年7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重大资产置换(置出) 评估项目——上海锦江德尔互动有限公司
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ090447026Z10 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
注 所：上海市浦东新区浦电路 389 号 12 楼
注册资金：人民币 60324.0740 万元(实到人民币 60324.0740 万元)
法 人：俞敏亮
企业类型：中外合资股份制企业(上市)
经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售(限分支机构经营)(涉及许可经营的凭许可证经营)。
公司前身为上海新亚(集团)联营公司，于 1992 年 12 月获得上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室批准改制为股份有限公司，于 1993 年 1 月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股 16364.15 万股，并向社会法人定向募集 6000 万股，向公司职工定向募集 1200 万股，合计 23564.15 万股。本公司于 1993 年 6 月以定向募集方式设立。1994 年 11 月上海市人

民政府批准改制为社会募集股份有限公司，并获得上海市证券管理办公室批准发行境内上市外资股(B股)10000万股，发行总价值3500万美元，折合人民币2.97亿元。公司B股已于1994年12月15日在上海证券交易所上市交易。

公司名称于2003年9月3日变更为上海锦江国际酒店发展股份有限公司，公司证券简称自2003年9月10日起变更，A股简称由“新亚股份”变更为“锦江酒店”，公司B股简称由“新亚B股”变更为“锦江B股”，公司的证券代码不变。

公司因实施股权分置改革方案，自2006年1月23日起，公司股票简称变更为“G锦江”，股票代码不变。

自2006年09月29日起，公司股票简称变更为“锦江股份”，股票代码不变。

截至到2009年中报披露时锦江股份公司前十大股东为：

股东名称	持股数	占总股数	股本性质
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	30,353.39	50.32%	流通A股
双钱集团股份有限公司	854.20	1.42%	流通A股
UBS Warburg Custody Pte Ltd	456.98	0.76%	流通B股
海富通股票证券投资基金	359.96	0.60%	流通A股
华商领先企业混合型证券投资基金	330.00	0.55%	流通A股
海富通领先成长股票型证券投资基金	231.39	0.38%	流通A股
THE GREAT EASTERN LIFE ASSURANCE COMPANY LIMITED	228.40	0.38%	流通B股
HSBC FS, HTSG A/C 9006G A/C 11-01960	214.74	0.36%	流通B股
FORTIS BANK SA/NV	202.50	0.34%	流通A股
博时平衡配置混合型证券投资基金	200.00	0.33%	流通A股
合计		55.44%	

锦江股份近年的财务状况如下：

项目	2007年报	2008年报	2009年中报 (未经审计)
每股收益(元)	0.4373	0.4529	0.3056
每股净资产(元)	8.2446	4.5606	5.6336
每股经营现金流量(元)	0.3211	0.2089	0.0211
净资产收益率%	5.30%	9.93%	5.43%
股东权益%	79.42%	85.39%	82.05%

II. 产权持有者 | 本次评估产权持有者为：上海锦江国际酒店发展股份有限公司，即委托方。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的资产置换方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

本次被评估单位为：上海锦江德尔互动有限公司；住所：上海市张江高科技园区郭守敬路 498 号 14 幢 22301-899 座；公司类型：有限责任公司(中外合资)；注册资本：美元 300 万元；法定代表人：杨卫民；经营范围：计算机软件的研发、制作，销售自产产品，计算机网络技术的开发、设计，并提供相关的技术咨询和技术服务，技术进出口，自有技术的转让及售后服务，商务咨询，旅游信息咨询，企业管理咨询(涉及行政许可的，凭许可证经营)。

上海锦江德尔互动有限公司成立于 2005 年 10 月，注册资本为美元 300 万元，并取得由上海市工商行政管理局浦东新区分局核准换发的注册号为企合沪浦总字第 321105 号(浦东)的企业法人营业执照，营业期限 20 年。

截至评估基准日，上海锦江德尔互动有限公司的注册资本为 300 万美元，实收资本 300 万美元，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万美元)	占注册资本 比例%
1	上海锦江国际酒店发展股份有限公司	150.00	50%
2	THE THAYER GROUP OF COMPANIES LLC	150.00	50%
合计		300.00	100.00%

以上出资情况业经上海信业会计师事务所有限公司出具的沪信业验字(2006)第 007 号验资报告验证。

公司近年经营情况如下：

单位：万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
总资产	969.38	1,426.71	1,547.28
总负债	425.70	1,381.06	1,460.21
净资产	543.68	45.65	87.07
营业收入	945.36	1,327.23	200.87
净利润	-1,043.35	-498.03	41.43

以上数据摘自普华永道中天会计师事务所有限公司二年一期专项

审计报告。

上海锦江德尔互动有限公司是设立于上海市张江高新技术开发区的外商投资企业，公司适用的企业所得税税率为 15%。依据新所得税法的规定，公司适用的企业所得税率在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内逐步过渡到 25%。截至评估基准日上海锦江德尔互动有限公司的适用企业所得税税率为 20%，服务收入适用营业税率为 5%。

三、评估目的

本次评估目的为资产置换。

根据上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”)及上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(以下简称“锦江酒店集团”)的相关董事会决议，锦江股份拟与锦江酒店集团实施重大资产置换，本次评估即为上述经济行为所涉及的上海锦江德尔互动有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海锦江德尔互动有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、非流动资产及流动负债等。
2. 本次评估对象为上海锦江德尔互动有限公司整体资产，评估范围包括流动资产、非流动资产及流动负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 870,741.06 元。总资产为 15,472,836.48 元，负债总额为 14,602,095.42 元。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 371 台(套)，截至评估基准日均正常运行。
4. 上海锦江德尔互动有限公司账面无房屋建筑物，截至评估基准日公司位于北京西路 1277 号的办公经营场所系由汇通百达网络科技有限公司(上海)有限公司无偿提供使用。
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，且已经过普华永道中天会计师事务所有限公司审计。
6. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

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2009年7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. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权(2006)274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协(2004)34号《企业价值评估指导意见(试行)的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 上海锦江国际酒店发展股份有限公司董事会决议；
2. 上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证明文件	<ol style="list-style-type: none">1. 营业执照、外商投资企业批准证书；2. 验资报告；3. 其他相关证明材料或文件。
IV. 采用的取价标准	<ol style="list-style-type: none">1. 机电工业部机电产品价格信息；2. 普华永道中天会计师事务所有限公司二年一期审计报告；3. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；4. 其他。
V. 参考资料及其他	<ol style="list-style-type: none">1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述	主要采用资产基础法和收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
II. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。
货币资金	对货币资金按核实及调整后的账面值评估。
应收款项	对应收款项按核实无误后的账面值考虑适当坏账损失确定评估值。
固定资产	对固定资产设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
无形资产	对未在账面反映的商标注册证等无形资产，预测其未来能给企业带来的超额收益的采用收益现值法确定其评估值；对未能给企业带来超额收益、其价值无法得以体现的无形资产，本次评估以零值列示。
负债	对各项负债按企业实际应当承担的债务确定评估值。
III. 收益现值法介绍	企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。

评估公式

评估值 P = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

其中： r —所选取的折现率

g —未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变， g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —预测年限，一般为 5 年

Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产

本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。

(1) 税前利润 = 业务收入 - 业务成本 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

(2) 净利润 = 税前利润 - 所得税

(3) 经营现金流 = 净利润 + 折旧和摊销

(4) 权益资本自由现金流 = 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务

评估思路

1. 首先对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2. 其次对企业提供的前二年一期经营损益数据进行复核和分析，并以此为基础，再对后五年的收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；

3. 最后根据资本资产定价模型（CAPM）确定折现率，以权益资本自由现金流折现，得出所有者权益评估价值。

收益预测方法

本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入的预测主要依据历史收益水平，确定历史年增长水平确定未来年度的增长幅度。

收益期确定

目前被评估对象的经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。

折现率选取

本次折现率的确定具体将采用资本资产定价模型计算取得，基本公式如下：

$$K_e = R_g + (R_m - R_g) \times \beta + R_C$$

R_g : 无风险报酬率

Rm: 资本市场预期收益率

β : 委估企业相对于资本市场的风险程度

RC: 企业个别风险调整

折现率是将未来收益折成现值的比率，本次折现率的确定以资本资产定价模型确定。

IV. 评估方法 选取理由及其他说明

本次评估结论采用资产基础法，根据《框架协议》及补充协议上海锦江德尔互动有限公司的主要盈利业务已转移至其他公司，本次基于上述事实情况对上海锦江德尔互动有限公司未来收益预测为零。评估人员认为收益现值法评估结果不能够体现其目前真实的企业价值，故采用资产基础法评估结果确定为本次评估结论。

九、评估程序实施过程和情况

I. 基本程序

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与

委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

上海锦江德尔互动有限公司近年经营状况： 单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年1-7月
总资产	969.38	1,426.71	1,547.28
总负债	425.70	1,381.06	1,460.21
净资产	543.68	45.65	87.07
营业收入	945.36	1,327.23	200.87
净利润	-1,043.35	-498.03	41.43

以上数据摘自普华永道中天会计师事务所有限公司二年一期专项审计报告。

十、评估假设

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位企业整体价值(股东全部权益价值)为人民币1,067,946.04元。大写：壹佰零陆万柒仟玖佰肆拾陆元零肆分。

II. 具体说明

按资产基础法，上海锦江德尔互动有限公司的净资产评估值为1,067,946.04元。根据二年一期专项审计报告，上海锦江德尔互动有限公司历年亏损较大，根据盈利预测企业未来收益为零，不适用收益现值法，故本次采用资产基础法评估结果作为本次评估结论。根据资产基础法评估结果，上海锦江德尔互动有限公司的流动资产主要系应收账款评估预计坏账损失与企业账面坏账准备的差异导

III. 其他

致评估增值；企业的主要固定资产电脑设备等采用快速折旧，而本次评估考虑重置价结合实际成新率确定评估值导致评估增值。
 鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。
 评估结论详细情况见评估明细表，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	1,444.99	1,445.74	0.75	0.05
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	102.29	121.27	18.98	18.56
其中：建筑物				
设 备	102.29	121.27	18.98	18.56
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	1,547.28	1,567.01	19.73	1.28
流动负债	1,460.21	1,460.21		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	1,460.21	1,460.21		
净 资 产	87.07	106.79	19.72	22.65

(金额单位：万元)

评估基准日：

2009年7月31日

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中

- 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。
4. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。
 5. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为账务处理的依据。
 6. 根据上海锦江德尔互动有限公司(以下简称“锦江德尔”)与汇通百达网络科技(上海)有限公司(以下简称“汇通百达”)于2008年9月16日签订的《上海锦江德尔互动有限公司(并由其股东确认)与外商独资公司之间框架协议》及补充协议，锦江德尔将营业范围内除锦江系统之外的业务及其相关合同或义务委托或转让给汇通百达行使。同时由于业务转让给汇通百达后对锦江德尔的直接营业收入和费用支出造成实质性负面影响，汇通百达同意以合法有效的方式弥补锦江德尔自2008年5月9日起的亏损(如有)。上述事项对企业评估价值的影响已在评估中予以考虑。
 7. 上海锦江德尔互动有限公司账面无房屋建筑物，截至评估基准日公司位于北京西路1277号的办公经营场所系由汇通百达网络科技(上海)有限公司无偿提供使用。
 8. 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做出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
 9. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，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。
 10. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
 11. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
 12. 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

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报

用范围

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. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 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

4. 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. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2009年7月31日起计算至2010年7月30日有效。

2. 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

本评估报告日为2009年9月29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

总评估师

朱 云



签字注册资产评估师

Tel:021-52402744

黎 云



Tel:021-52402729

俞 泓

其他主要评估人员

苏华荣、倪志君

报告出具日期

2009 年 9 月 29 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

E-mail

dongzhou@dongzhou.com.cn

D:\2009 年项目\上海锦江国际酒店发展股份有限公司\锦江报告 0921 修改稿\锦江德尔报告 0921.doc

CreateDate:7/22/2009 9:39 AM EditTime:492

SaveDate:9/27/2009 10:06:00 PM NumPages:19 NumWords:10310

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告

(备查文件)

项目名称 上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换(置出)
评估项目——上海锦江德尔互动有限公司

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ090447026Z10 号

序号	备查文件名称	页码
----	--------	----

1. 经济行为依据
2. 上海锦江国际酒店发展股份有限公司营业执照
3. 上海锦江德尔互动有限公司营业执照
4. 上海锦江德尔互动有限公司外商投资批准证书
5. 上海锦江德尔互动有限公司验资报告
6. 普华永道中天会计师事务所有限公司二年一期专项审计报告
7. 《框架协议》及补充协议
8. 评估委托方和相关当事方承诺函
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 上海东洲资产评估有限公司从业人员资格证书