

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

**关于
上海锦江国际酒店发展股份有限公司
重大资产购买
之**

持续督导工作报告书（2016 年度）

独立财务顾问



申万宏源承销保荐
SHENWAN HONGYUAN FINANCING SERVICES

二〇一七年四月

独立财务顾问声明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源”、“本独立财务顾问”）接受上海锦江国际酒店发展股份有限公司（以下简称“锦江股份”、“公司”）的委托，担任锦江股份重大资产购买的独立财务顾问。

按照《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等法律法规的规定和要求，申万宏源本着诚实信用、勤勉尽责的精神，履行持续督导职责，并经审慎核查本次交易的相关文件、资料和其他依据，出具了本独立财务顾问持续督导意见。

本独立财务顾问持续督导意见不构成对锦江股份的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问持续督导意见所作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。

本独立财务顾问出具本持续督导意见的前提是：锦江股份向本独立财务顾问提供了出具本独立财务顾问持续督导意见所必需的资料。锦江股份保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产购买 之持续督导工作报告书（2016 年度）

本持续督导报告书所述的词语或简称与锦江股份于 2015 年 10 月 17 日公告的《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》中的释义具有相同涵义。

锦江股份于 2015 年 7 月启动重大资产购买、2015 年 9 月 18 日签署相关《股份购买协议》向 Prototal Enterprises Limited 等 13 名交易对方合计持有的铂涛集团 81.0034% 的股权。2015 年 10 月 27 日，锦江股份召开 2015 年第三次临时股东大会审议通过本次交易方案。

申万宏源作为锦江股份重大资产购买的独立财务顾问，按照《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等法律法规的规定和要求，对本次重大资产重组的实施情况进行了持续督导，并经与锦江股份法律顾问及审计师充分沟通后，出具如下独立财务顾问持续督导报告书。

一、关于本次交易资产的交割情况

（一）本次重大资产购买情况概述

2015 年 7 月 3 日，上海市国有资产监督管理委员会出具“沪国资委规划[2015]182 号”的项目备案通知书，对本次交易涉及的国有企业境外投资项目予以备案。2015 年 10 月 23 日，锦江国际（集团）有限公司出具“沪锦评备[2015]第 8 号”，对本次交易涉及的标的资产的评估结果进行了备案。2015 年 10 月 22 日，中国国家发展和改革委员会出具“发改办外资备[2015]327 号”《项目备案通知书》，对本次交易涉及的境外投资项目予以备案。2015 年 10 月 27 日，锦江股份召开 2015 年第三次临时股东大会，锦江股份签署并履行所有交易文件已取得股东大会的批准。2015 年 11 月 3 日，上海市商务委员会出具“境外投

资证第 N3100201500849 号”《企业境外投资证书》，对锦江股份本次境外投资事项予以备案。2015 年 12 月 31 日，中国商务部反垄断局出具“商反垄初审函[2015] 第 318 号”《不实施进一步审查通知》，决定对本次交易涉及的经营集中事项不实施进一步审查。

（二）资产交割情况

2015 年 2 月 23 日至 26 日，锦江股份的交割工作团队（成员包括公司部分董事、高级管理人员、项目经办人员以及相关中介机构人员），与交易对方及其聘请的中介机构，就交割相关事项进行磋商。双方决定交割日为 2016 年 2 月 26 日，并就交割时应当移交的股权转让证明文件、资金划付流程、交割日交易对价等事项确认一致。2016 年 2 月 26 日，锦江股份支付标的公司 81.0034%股权的交割日支付对价为人民币 855,492.00 万元。其中支付给售股股东金额为人民币 674,674.60 万元，划入托管账户的托管金额为人民币 180,817.40 万元。托管金额包括：售股股东的预留补偿金、售股股东的预留 EBITDA 调整金及售股股东的预估转股税款。托管金额中售股股东的预留 EBITDA 调整金为人民币 52,344.50 万元。

最终购买价款可能会根据《股份购买协议》约定的价格调整机制而相应调整。同时，交易对方向锦江股份交付了标的公司 81.0034%股权已经转让的证明文件。

交割于 2016 年 2 月 26 日在香港进行，根据开曼律师事务所 OGIER 律师事务所于 2016 年 2 月 26 日出具的境外法律意见书，于 2016 年 2 月 26 日，锦江股份已通过股权转让方式受让铂涛集团 81.0034%股权，正式成为铂涛集团的股东。

（三）独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认为：本督导期内，锦江股份与 Prototal Enterprises Limited 等 13 名交易对方根据签订的《股份购买协议》，已办理完成了铂涛集团 81.0034%股权的交割手续，相关资产交割程序合法、完整。根据《股份购买协议》，标的公司 81.0034%的股权价格已按照约定的调整机制调整为 813,254.00 万元。敬请投资者在阅读上市公司财务报告和持续督导工作报告书时予以关注。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

本次交易的相关协议及承诺已在《重大资产购买报告书》中予以披露。

本独立财务顾问核查了与本次交易相关的一系列交易文件和协议后认为：截至本持续督导报告书签署日，当事各方已经按照相关交易文件和协议条款履行相关权利义务，无违反承诺的行为发生。

三、盈利预测的实现情况

（一）盈利预测概述及实现情况

公司本次重大资产购买未编制相关盈利预测报告。

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，公司本次重大资产购买未编制相关盈利预测报告。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展状况

（一）公司主要经营情况

1、锦江股份 2016 年度经营情况

单位：万元

主要财务数据	2016 年度	2015 年度	本期比上年同期 增减(%)
营业收入	1,063,554.43	556,270.31	91.19
归属于上市公司股东的净利润	69,457.94	63,760.95	8.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	38,263.94	30,165.49	26.85
经营活动产生的现金流量净额	228,197.68	112,426.13	102.98
主要财务数据	2016 年末	2015 年末	本期末比上年同 期末增减(%)

归属于上市公司股东的净资产	1,280,118.25	828,379.90	54.53
总资产	4,419,606.52	2,702,637.85	63.53

主要财务指标如下：

主要财务指标	2016 年度	2015 年度	本期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	0.7998	0.7925	0.92
稀释每股收益（元 / 股）	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.4406	0.3750	17.49
加权平均净资产收益率（%）	6.94	7.55	减少 0.61 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.83	3.57	增加 0.26 个百分点

公司主要会计数据与上年同期相比，发生变动及其主要因素如下：

2016年度，公司实现合并营业收入1,063,554万元，比上年同期增长91.19%。实现营业利润85,780万元，比上年同期增长0.18%。实现归属于上市公司股东的净利润69,458万元，比上年同期增长8.93%。实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润38,264万元，比上年同期增长26.85%。经营业绩同比变动的主要因素包括：合并营业收入的同比增长，主要是公司完成收购铂涛集团81.0034%股权、维也纳酒店80%股权及百岁村餐饮80%股权并将其纳入财务报表合并范围，于2015年3月份纳入财务报表合并范围的卢浮集团今年同比新增两个月份的营业收入，以及锦江都城、锦江之星等锦江系列品牌业务同比增长等所致。实现归属于上市公司股东的净利润的同比增长，主要受五个因素变动的影响：一是新增铂涛集团2016年3至12月份归属于母公司所有者的净利润13,023万元，新增维也纳酒店2016年7至12月份归属于母公司所有者的净利润9,654万元，新增百岁村餐饮2016年7至12月份归属于母公司所有者的净利润589万元；二是公司取得的上海肯德基、杭州肯德基、苏州肯德基和无锡肯德基投资收益同比增加6,413万元；三是公司取得出售长江证券股票所得税前收益同比减少11,993万元；四是公司报告期内发生与收购铂涛集团、维也纳酒店及百岁村餐饮股权等相关的中介机构服务费用同比减少5,397万元；五是报告期内收购铂涛集团、维也纳酒店及百岁村餐饮股权向银行融入借款的利息支出同比增加21,879万元。

2、公司有限型酒店业务发展情况

有限服务型酒店业务实现合并营业收入 1,038,402 万元，比上年同期增长 96.06%；实现营业利润 76,943 万元，比上年同期增长 72.09%；实现归属于有限服务型酒店业务分部的净利润 46,614 万元，比上年同期增长 48.97%。

其中中国大陆境内实现营业收入 688,989 万元，比上年同期增长 156.69%；中国大陆境外实现营业收入 349,413 万元，比上年同期增长 33.76%。中国大陆境内营业收入占全部酒店业务的比重为 66.35%，中国大陆境外营业收入占全部酒店业务的比重为 33.65%。合并营业收入中的首次加盟费收入 24,740 万元，比上年同期增长 643.17%；持续加盟费收入 147,066 万元，比上年同期增长 86.84%；中央订房系统渠道销售费 6,846 万元，比上年同期增长 20.38%。

合并营业收入比上年同期增长，主要受两个因素的影响：一是公司完成收购铂涛集团 81.0034%股权、维也纳酒店 80%股权并将其纳入财务报表合并范围；二是锦江都城、锦江之星等锦江系列品牌业务同比增长。

归属于母公司所有者的净利润比上年同期增长，主要是新增铂涛集团 2016 年 3 至 12 月份归属于母公司所有者的净利润及新增维也纳酒店 2016 年 7 至 12 月份归属于母公司所有者的净利润所致。

2016 年度，净增开业有限服务型连锁酒店 3,645 家，其中直营酒店 562 家，加盟酒店 3,083 家。截至 2016 年 12 月 31 日，已经开业的有限服务型连锁酒店合计达到 5,868 家，其中开业直营酒店 1,093 家，占比 18.63%；开业加盟酒店 4,775 家，占比 81.37%。已经开业的有限服务型连锁酒店客房总数 569,363 间，其中开业直营酒店客房间数 122,219 间，占比 21.47%；开业加盟酒店客房间数 447,144 间，占比 78.53%。2016 年度，净增签约有限服务型连锁酒店 5,081 家，其中直营酒店 548 家，加盟酒店 4,533 家。截至 2016 年 12 月 31 日，已经签约的有限服务型连锁酒店合计达到 7,620 家，其中签约直营酒店 1,138 家，占比 14.93%；签约加盟酒店 6,482 家，占比 85.07%。已经签约的有限服务型连锁酒店客房总数 751,837 间，其中签约直营酒店客房间数为 129,243 间，占比 17.19%；签约加盟酒店客房间数为 622,594 间，占比 82.81%。

2016 年度，公司于中国大陆境外有限服务型连锁酒店业务实现合并营业收入 47,650 万欧元，比上年同期增长 25.62%；实现扣除利息所得税折旧摊销前的利润（EBITDA）10,276 万欧元，比上年同期增长 10.28%，归属于母公司所有者的净利润为 3,244 万欧元，比上年同期下降 0.34%。

合并营业收入比上年同期增长，主要是由于 2015 年 3 月份纳入财务报表合并范围的卢浮集团今年同比新增两个月份的合并营业收入。归属于母公司所有者净利润的减少，主要是受法国巴黎等地区恐怖袭击事件影响。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司旗下签约有限服务型连锁酒店分布于中国境内 31 个省、自治区和直辖市的 539 个城市，以及中国大陆境外 66 个国家或地区。

3、公司食品及餐饮业务发展情况

2016 年度，公司食品及餐饮业务实现合并营业收入 25,129 万元，比上年同期下降 5.55%；食品及餐饮业务合并营业收入同比下降的主要因素，一是从事团膳业务的锦江食品营业收入比上年同期增长，二是从事中式快餐连锁的锦亚餐饮营业收入比上年同期下降等共同影响所致。归属于食品及餐饮业务分部的净利润 10,859 万元，比上年同期增长 195.64%，主要原因：一是上海肯德基营业收入比上年同期增长，报告期公司取得的营业收入比上年同期增加 4,995 万元；二是公司以“成本法”核算投资收益的苏州肯德基、无锡肯德基和杭州肯德基 2015 年度股利比上年增加 1,418 万元。

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：2016 年度，上市公司坚持现行的发展战略，一方面完成重大资产购买，有效利用区域优势互补，充分发挥协同效应，通过品牌梳理、业务管控、系统集成和战略发展等方面的综合评估与优化调整，使公司逐步发展成为全球性公司；另一方面，公司积极实施变革整合等措施，强化运营管理，在面对多重困难和严峻挑战的经营环境中，实现经营业绩平稳增长，较好地完成了年度主要任务。

五、公司治理结构与运行情况

本督导期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上交所的相关要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作，加强信息披露工作。公司已形成权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理状况符合相关法律、法规的要求。

公司按照《内幕信息知情人信息管理制度》的要求，严格规范日常信息披露和定期报告编制期间的内幕信息管理。本督导期内，公司实施的重大资产重组和非公开发行股票，从酝酿至决策各个阶段，公司对内幕信息知情人进行了登记备案，对知情人及其家属是否持有公司股票开展多次自查，并报证券监管机构备查，未发现内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股票的情况。

公司按照《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的要求，对公司发生的关联交易进行严格管理。本督导期内，公司与关联方之间进行的重大关联交易，均严格履行了关联交易的审议和决策程序，并及时予以披露。

本独立财务顾问认为：本督导期内，公司法人治理的实际状况符合《公司法》、《上市公司治理准则》和中国证监会相关规定的要求，不存在差异。

六、关于董事、监事、高级管理人员变动情况的核查

（一）上市公司在本督导期间董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况

经本独立财务顾问核查：上市公司在重组期间的董事、监事、高级管理人员的更换情况系公司因正常工作需要作出的调整，符合法律、法规关于更换董事、监事、高级管理人员的规定，与本次重大资产重组无直接关系。

（二）交易标的铂涛集团董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况

根据《股份购买协议》的约定，交易对方委任的铂涛集团的董事会成员，何伯权先生、张弛先生、刘星先生及林晓先生已正式提交了书面辞呈并于交割日生效。同日，锦江股份提名的人员郭丽娟女士及吴海兵先生被正式任命为铂涛集团的新的董事会成员，其中郭丽娟女士担任铂涛集团的联席董事长及法定代表人。本督导期内，锦江股份向铂涛集团派驻了高级管理人员，同时保持铂涛集团高级管理人员的团队稳定。

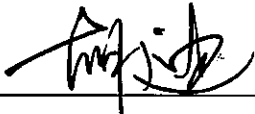
经本独立财务顾问核查：本次交易完成后，锦江股份获得铂涛集团的实际控制权，对铂涛集团进行了董事、监事、高级管理人员的更换，符合法律、法规关于更换董事、监事、高级管理人员的规定。

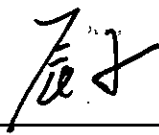
七、与已公布的重组方案存在差异较大的其他事项

本独立财务顾问认为：本次交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与已公布的重组方案不存在差异。

(本页无正文，为《申万宏源证券承销保荐有限责任公司关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产购买之持续督导工作报告书(2016 年度)》之签署页)

项目主办人：


胡迪


辰子

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2017 年 4 月 5 日

