

上海豫园旅游商城股份有限公司拟股权收购
涉及的苏州松鹤楼饮食文化有限公司
股东全部权益价值
估值报告

大学评估咨报字[2018]960016号

第一册（共一册）



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

Xiamen Academic Practice Valuer Co., Ltd.

二零一八年六月二十七日



目 录

第一章 估值报告声明	1
第二章 估值基本事项	2
一、委托人	2
二、被估值单位	2
三、估值对象	5
四、估值目的	5
五、估值基准日	5
六、价值类型	5
第三章 估值假设	6
一、一般假设	6
二、特殊假设	6
第四章 估值思路及方法选择	8
一、通行的估值思路及方法	8
二、估值思路及方法的选择	8
第五章 估值结论及重要提示	13
一、估值结论	13
二、特别风险提示及估值报告使用限制	14
三、估值报告日	16
第六章 估值报告的附件	18

第一章 估值报告声明

一、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司（以下简称：本估值机构）接受上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，在委托人、被估值单位提供的权属证明、财务会计信息、其他资料的基础上，按照通行的估值方法，对上海豫园旅游商城股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的苏州松鹤楼饮食文化有限公司股东全部权益价值进行了估值。

二、委托人、被估值单位应当对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责。

三、本估值报告属咨询性质。本估值报告不是一份根据中国资产评估准则要求所撰写的报告，报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境等其他因素纳入考虑。

四、本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

五、本估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的影响或限制，委托人或者估值委托合同约定的其他估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

六、委托人或者估值委托合同约定的其他估值报告使用人只能按照估值报告载明的估值目的使用估值报告。委托人或者估值委托合同约定的其他估值报告使用人使用估值报告前，请务必阅读估值报告全文并特别注意“特别风险提示及估值报告使用限制”的影响。

第二章 估值基本事项

一、委托人

公司简介

公司名称：上海豫园旅游商城股份有限公司（上海证券交易所上市，代码：600655）

统一社会信用代码：91310000132200223M

住所：上海市文昌路 19 号

法人代表：徐晓亮

注册资本：143,732.1976 万人民币元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、被估值单位

（一）公司简介

公司名称：苏州松鹤楼饮食文化有限公司

统一社会信用代码：91320508137708042G

住所：苏州市临顿路 98 号 409G 室

法人代表：朱昌宁

注册资本：5000 万人民币

企业类型：有限责任公司

经营范围：提供饮食管理服务；承接饮食服务业的人才培训；销售：装饰装

潢材料、金属材料、百货、针纺织品、照相器材、电子产品、工艺美术品、五金交电、家具；停车场服务（限人民路 1607 号）；自有房产出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）公司股东及持股比例、股权变更情况、历史沿革

苏州松鹤楼饮食文化有限公司成立于 1992 年 6 月 17 日，系由原国有企业苏州市饮食服务总公司改制后成立。公司注册资本为 5000 万元人民币。

经历次股权变更，截至估值基准日，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	资本性质	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	苏州广大投资集团有限公司	法人资本	3317	66.34
2	钱迺充	自然人投资	500	10
3	周卫明	自然人投资	390	7.8
4	周惠元	自然人投资	150	3
5	姜宗泽	自然人投资	100	2
6	周俏平	自然人投资	60	1.2
7	沈伟明	自然人投资	50	1
8	肖云燕	自然人投资	50	1
9	李俊生	自然人投资	50	1
10	沈怡	自然人投资	50	1
11	秦永生	自然人投资	35	0.7
12	李建荣	自然人投资	20	0.4
13	闻伟君	自然人投资	20	0.4
14	朱龙祥	自然人投资	15	0.3
15	邵吴燕	自然人投资	15	0.3
16	郭萍萍	自然人投资	10	0.2
17	金克冬	自然人投资	10	0.2
18	陈静	自然人投资	10	0.2
19	陆荣琴	自然人投资	10	0.2
20	丁国荣	自然人投资	10	0.2
21	鲍志伟	自然人投资	10	0.2
22	唐杰	自然人投资	10	0.2
23	丁大同	自然人投资	10	0.2
24	王扣兄	自然人投资	10	0.2
25	沈龙宝	自然人投资	10	0.2
26	韩文清	自然人投资	10	0.2
27	王永红	自然人投资	10	0.2
28	陶永铭	自然人投资	10	0.2

序号	股东姓名/名称	资本性质	出资额 (万元)	出资比例 (%)
29	童本予	自然人投资	8	0.16
30	郭红	自然人投资	5	0.1
31	胡广英	自然人投资	5	0.1
32	李永华	自然人投资	5	0.1
33	胡伟强	自然人投资	5	0.1
34	周全	自然人投资	5	0.1
35	葛芴	自然人投资	5	0.1
36	顾红	自然人投资	5	0.1
37	向庆梅	自然人投资	5	0.1
合计			5000.00	100.00

(三) 公司产权结构

截至估值基准日2017年12月31日, 纳入本次估值范围的长期股权投资的账面值为78,037,434.47元, 包括下属公司共2家, 其中控股公司1家, 参股公司1家。详见下表:

金额单位: 人民币元

序号	下属公司名称	投资日期	投资比例%	账面值
1	苏州松鹤楼餐饮管理有限公司	2006年12月	55	11,000,000.00
2	苏州肯德基有限公司	1992年6月	20	67,037,434.47
合 计				78,037,434.47

(四) 公司资产、财务及经营状况

公司基准日近两年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及经营业绩

金额单位: 人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日
总资产	131,392.05	124,639.29
负债	116,282.43	108,551.62
净资产	15,109.62	16,087.67
项目	2016年	2017年
营业收入	5,963.52	5,656.34
利润总额	4,401.42	5,402.73
净利润	4,320.87	5,266.83
审计机构及意见	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所, 无保留意见	致同会计师事务所(特殊普通合伙), 无保留意见

（五）委托人和被估值单位之间的关系

本次估值的委托人上海豫园旅游商城股份有限公司为本次购买股权的主体，而被估值单位苏州松鹤楼饮食文化有限公司是本次拟购买的标的企业。

三、估值对象

根据上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，本次估值对象为苏州松鹤楼饮食文化有限公司股东全部权益价值。

四、估值目的

根据估值委托合同的约定，本估值报告仅供上海豫园旅游商城股份有限公司股权收购这一目的作价值参考。委托人及估值委托合同约定的其他估值报告使用人只能按照估值报告载明的上述估值目的使用。

五、估值基准日

根据上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，本项目估值基准日是2017年12月31日。

本次估值工作中，相关估值参数的引用或选取，均基于该日之企业财务报表、外部经济环境以及市场情况。

六、价值类型

本次估值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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

第三章 估值假设

本次估值中，估值人员遵循了以下估值假设：

一、一般假设

（一）交易假设

交易假设是假定所有估值对象已经处在交易的过程中，估值人员根据估值对象的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）资产持续经营假设

资产持续经营假设是指估值时需根据被估值资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。假设被估值单位不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，假设被估值单位的各项资产现有用途不变并原地持续使用。

二、特殊假设

（一）现时对被估值单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治和法律环境以及宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

（二）被估值单位及所属子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

（三）被估值单位及所属子公司的经营管理层是尽职尽责的，其开展的经营活动和提供的服务合法合规，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。被估值单位及所属子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

（四）委托人、被估值单位及产权持有单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、合法、完整的。

（五）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对估值对象价值的影响。

（六）所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被估值单位向我们充分揭示。

当上述假设条件不成立时，本估值报告失效。

第四章 估值思路及方法选择

一、通行的估值思路及方法

按照惯例，对企业价值进行估值通常可以采用收益法、市场法和资产基础法三种方法。

（一）收益法

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。其中：股利折现法是将预期股利进行折现以确定估值对象价值的具体方法，通常适用于对缺乏控制权的股东部分权益进行估值；现金流量折现法通常包括企业自由现金流模型和股权自由现金流折现模型。

（二）市场法

市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。其中，上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被估值单位比较分析的基础上，确定估值对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被估值单位比较分析的基础上，确定估值对象价值的具体方法。

（三）资产基础法

资产基础法，是指以被估值单位估值基准日的资产负债表为基础，估值表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。

二、估值思路及方法的选择

（一）选择的估值思路及方法

本次估值，选择资产基础法对估值对象进行估值。选择资产基础法的理由是：由于无法收集到与被估值单位可比的上市公司或交易案例的市场数据，不具备采用市场法估值的条件。由于被估值单位的主要收入均来源于自有房产的租金收入，而近年房地产市场租金水平较低，单纯使用收益法估值会低估企业的价值。

故本次未采用收益法进行估值。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。被估值单位为房地产租赁企业,其主要价值通过其持有的投资性房地产体现,因此本次采用资产基础法进行估值。

(二) 估值思路及方法的具体介绍

依据估值目的,本次采用资产基础法对苏州松鹤楼饮食文化有限公司股东全部权益价值进行估算,具体模型如下:

股东全部权益价值 = 全部资产估值 - 全部负债估值。

本次估值针对不同类型资产,采用了相应的估值方法。

1、流动资产

(1) 货币资金

估值对象货币资金的核算内容为现金和银行存款。

现金存放于财务室。估值人员对现金进行了核实。由企业出纳员全额盘点,企业财务负责人与估值人员同时在现场监盘,之后,核对由出纳员提供的现金日记账,数字相符后,由出纳员填写从基准日到核实盘点日之间账目记录的借贷方数据,进行推算。估值人员进行复核,确认与估值基准日申报数额一致,按核实推算与基准日相符的现金金额作为估值结果。

对于银行存款,估值人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡,对数量较大的银行账户进行了函证。各账户经核实无误后,以经核实后的账面值确定估值结果。

其他货币资金主要为银行保证金,估值人员查阅了相关银行回执,获取了相关原始凭证等资料,确认与估值基准日申报数额一致,以经核实后的账面值确定估值结果。

(2) 其他应收款

估值人员在对其他应收款核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用账龄分析的方法确定估值风险损失进行估值。其他应收款按核实后的账面值减去估值风险损失作为估值结果。坏账准备估值为零。

（3）其他流动资产

估值人员核实了其他流动资产的具体内容,获取了理财产品的购买协议等资料。以核实后的账面值作为估值结果。

2、长期股权投资

对控股长期股权投资进行整体估值,首先对被投资单位的股东全部权益价值进行估值,然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。对参股长期股权投资,由于历史年度均有稳定的分红,因此本次采用收益法对参股长投进行估值。

3、投资性房地产

列入本次估值范围的投资性房地产,为苏州松鹤楼饮食文化有限公司出租经营中的各项房产,根据估值对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产估值基本方法以及假设开发法等其他衍生方法的适用性,恰当选择估值方法。

市场法是将估值对象与在估值基准日近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估值对象的客观合理价格或价值的方法。选用该方法的前提是取得足够多的与估值对象类似的交易案例,并且交易案例与估值对象之间的差别可以通过因素修正进行调整。本次是对苏州松鹤楼饮食文化有限公司进行整体估值,根据估值对象是分散经营的各项物业的特点,以及资料收集情况,我们认为无法对用于出租的商业性质房产采用市场比较法估值。原因在于估值对象主要分散在步行街各处,区位不同对价格影响较大,我们无法从周边取得足够多的可比交易案例,故本次不采用市场法对商业性质房产进行估值。对于用于出租的住宅,周边可比交易案例较多,故本次采用市场法对住宅进行估值。

成本法是求取估值对象在估值基准日的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。由于所收集的资料及应用相关参数进行测算的结果不能客观反映苏州松鹤楼饮食文化有限公司的投资性房地产价值,故本次不采用成本法估值。

收益法是预计估值对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估值基准日后累加,以此估算估值对象的客观合理价格或价值的方法。本次估值是对运营的投资性房地产商业部分进行现有价值估值。通过实地查勘和对周边区

域的调查并分析有关资料后,根据估值对象的特点及实际情况,进行估值方法的具体选择。估值对象作为一种能直接获取长期受益的经营性不动产,区别于其他各类物业,其房地产价值已并非是各项要素资产的简单估值加总,考虑到估值对象属于有收益或潜在收益的房地产,因此决定选取收益法对估值对象中商业部分房产进行测算,以此确定估值对象的客观合理价值。

收益法的基本计算公式为:

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \cdots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\cdots(1+Y_n)} + v$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)} + v$$

其中: V——收益法估值结果 A_n ——房地产年净收益

Y_n ——房地产报酬率 n——房地产收益年期

v——房地产收益期满建筑物残值折现值

4、机器设备类固定资产

根据本次估值目的及设备的特点,使用时间较长无在售的电子设备,采用市场法估值,其余电子设备,采用成本法估值。

成本法计算公式如下:

设备的估值结果=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

对于电子设备,一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本。

对于部分老旧电子设备(如电脑等),由于存在活跃的二手市场,则直接以类似设备的二手市场价格作为估值结果。

(2) 成新率的确定

对本次委估的电子设备的成新率采用年限法确定,估值人员通过现场勘查,了解设备的使用、维修、保养状况,确定已使用年限;根据相关准则确定经济使用年限,计算得出成新率,基本计算公式为:

年限成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

原则上,对于基本上能正常使用的资产,成新率不低于 15%。

5、在建工程

估值专业人员通过对在建工程的现场勘察，了解在建项目的具体内容，同时核查了与在建工程项目相关的付款凭证、成本明细项目及相关合同，并核查了相关记账凭证和原始凭证。本次估值以核实后的账面值同时考虑相应的资金成本确定。

6、长期待摊费用

估值人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了部分原始凭证、合同等相关资料，核实了其账面支出情况及摊余情况，并了解了各长期待摊费用项目形成新资产和权利的情况及该新资产和权利在估值基准日时的尚存情况。在前述各项核实工作的基础上，长期待摊费用按照估值基准日时所存在的、且与其他估值对象不存在重复的资产和权利在尚可使用期内的剩余的价值来进行估值。

7、递延所得税资产

估值人员调查了递延所得税资产的形成原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了递延所得税资产的账面金额，本次估值，按核实后的账面金额作为估值结果。

8、负债

检验核实各项负债在估值目的实现后的实际债务人、负债额，以估值目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定估值结果。

第五章 估值结论及重要提示

一、估值结论

经估值，截止于估值基准日2017年12月31日，在本估值报告有关假设条件下，在本估值报告特别风险提示及估值报告使用限制下，并基于市场价值的价值类型，采用资产基础法，本次估值的苏州松鹤楼饮食文化有限公司股东全部权益的估值结论为人民币壹拾伍亿柒仟伍佰壹拾陆万贰仟元整（RMB157,516.20万元）。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率 (%)
一、流动资产	101,239.64	101,242.21	2.58	0.00
二、非流动资产	23,399.66	164,828.19	141,428.53	604.40
其中：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	7,803.74	77,667.32	69,863.58	895.26
投资性房地产	14,784.17	86,383.00	71,598.83	484.29
固定资产	35.97	1.84	-34.13	-94.89
在建工程	8.01	8.26	0.25	3.16
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	35.39	35.39	0.00	0.00
递延所得税资产	732.38	732.38	0.00	0.00
其他非流动资产				
三、资产总计	124,639.29	266,070.41	141,431.11	113.47
四、流动负债合计	86,266.46	86,269.04	2.58	0.00
五、非流动负债合计	22,285.16	22,285.16	0.00	0.00
六、负债总计	108,551.62	108,554.20	2.58	0.00
七、净资产（所有者权益）	16,087.67	157,516.20	141,428.53	879.11

其中，长期股权投资中对苏州肯德基有限公司的投资估值结果为69,961.00万元，资产基础法估值结果详细情况见估值明细表。

本估值报告使用人在应用本估值结论时应特别注意本估值报告声明、估值假设、特别风险提示及估值报告使用限制等事项对估值结论的影响。

二、特别风险提示及估值报告使用限制

（一）本估值报告引用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）于2018年6月27日出具的标准无保留意见审计报告，报告号为致同审字(2018)第310ZC0660号。

（二）本估值报告属咨询性质。本估值报告仅供委托人及估值委托合同约定的其他估值报告使用人使用。委托人及估值委托合同约定的其他估值报告使用人只能按照估值报告载明的估值目的使用。

（三）委托人及估值委托合同约定的其他估值报告使用人只能在估值基准日之后的一年内使用本估值报告。超过一年，或虽未超过一年，但影响估值对象价值的因素出现重大变化，不能采用本估值报告结论。

（四）本估值报告结论是根据本次估值的依据、假设前提、方法和程序得出。本估值报告结论只有在本次估值的依据、假设前提、方法和程序不变的条件下成立。

（五）苏州松鹤楼饮食文化有限公司联营企业苏州肯德基有限公司于2018年2月5日召开2018年度第二十六次董事会会议，通过了2017年度的利润分配方案，拟分配利润25,499.19万元，苏州松鹤楼饮食文化有限公司可分配到的利润金额约为5,099.83万元，上述金额需经会计师事务所审计和年度所得税汇算清缴后确认，利润将于2018年3月、6月、7月分三次分配。本次估值未考虑该事项对估值结论的影响。

（六）2018年3月12日，苏州松鹤楼饮食文化有限公司召开股东会通过了2017年度利润分配方案，拟向全体股东分配股利3,514.50万元。本次估值未考虑该事项对估值结论的影响。

（七）截至本次估值基准日，苏州松鹤楼饮食文化有限公司投资性房地产存在抵押的情况，具体如下：

序号	权证编号	房屋位置	建筑面积（m ² ）
1	苏房权证市区字第 10108044 号《房屋所有权证》、苏国用（2006）第 03000752 号《国有土地使用证》	观前街 46-48 号-1	877.65
		观前街 46-48 号-2	17.10
		观前街 46-48 号-3	69.89
2	苏房权证市区字第 10108043 号《房屋所有权证》、苏国用（2006）第 03000753 号《国有土地使用证》	观前街 58-60 号	1,560.94
3	苏房权证市区字第 10086465 号《房屋所有权证》、苏国用（2006）第 03000755 号《国有土地使用证》	观前街 109-115 号	899.61
4	苏房权证市区字第 10141927 号《房屋所有权证》、苏国用（2006）第 03000542 号《国有土地使用证》	观前街 141 号-1	1,653.57
		观前街 141 号-2	25.92
		观前街 141 号-3	79.61
		观前街 141 号-4	431.87
		观前街 141 号-5	450.53
		观前街 141 号-6	754.88
		观前街 141 号-7	129.61
		观前街 141 号-8	171.65
		观前街 141 号-9	605.96
		观前街 141 号-10	106.76
		观前街 141 号-11	51.66
5	苏（2016）苏州不动产权第 8015068 号《不动产权证书》	太监弄 1-27 号地上建筑	3,824.99
		太监弄 1-27 号地上建筑	1,355.11
6	苏房权证市区字第 10086662 号《房屋所有权证》、苏国用（2006）第 03000803 号《国有土地使用证》	太监弄 8 号-1	3,774.67
		太监弄 8 号-2	92.25
		太监弄 8 号-3	41.22
7	苏房权证市区字第 10089074 号《房屋所有权证》、苏国用（2006）第 03001081 号《国有土地使用证》	官巷 62-70 号-1	904.10
		官巷 62-70 号-2	171.41
		官巷 62-70 号-3	471.48
8	苏房权证市区字第 10086467 号《房屋所有权证》、苏国用（2006）第 03000760 号《国有土地使用证》	姑苏区邵磨针巷 36-38 号-1	720.49
		姑苏区邵磨针巷 36-38 号-2	400.70
		姑苏区邵磨针巷 36-38 号-3	176.15
		姑苏区邵磨针巷 36-38 号-4	48.44
		姑苏区邵磨针巷 36-38 号-5	396.89
		姑苏区邵磨针巷 36-38 号-6	159.74
		姑苏区邵磨针巷 36-38 号-7	197.39
9	苏房权证市区字第 10086464 号《房屋所有权证》、苏国用（2006）第 03000749 号《国有土地使用证》	姑苏区人民路 561 号-1	5,169.25
		姑苏区人民路 561 号-6	25.05
		姑苏区人民路 561 号-7	8.22
10	苏房权证市区字第 10091614 号《房屋所有权证》、苏国用（2009）第 04001205 号《国有土地使用证》	姑苏区金门路 49 号-1	280.00
		姑苏区金门路 49 号-2	287.43
		姑苏区金门路 49 号-3	7,051.55
	合计		33,443.74

本次估值未考虑上述抵押事项对估值结论可能产生的影响。

(八)截至本次估值基准日,苏州松鹤楼饮食文化有限公司长期股权投资存

在质押的情况，具体如下：

1、截至估值基准日，苏州松鹤楼饮食文化有限公司将其持有的苏州松鹤楼餐饮管理有限公司 35%股权向苏州市投资有限公司提供质押担保，并于 2017 年 6 月 21 日完成了股权质押登记手续。本次估值未考虑股权出质对长期股权投资估值的影响。

2、截至估值基准日，苏州松鹤楼饮食文化有限公司于 2017 年 3 月 28 日将其持有的苏州肯德基有限公司 20%的股权出质给上海净涌投资合伙企业（有限合伙）。本次估值未考虑股权出质对长期股权投资估值的影响。

（九）截至本次估值基准日，苏州松鹤楼饮食文化有限公司投资性房地产存在产权瑕疵的情况，具体如下：

1、估值基准日时，投资性房地产中兰花街房产无《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，本次估值按苏州松鹤楼饮食文化有限公司提供的与北京市演出管理处签订的《协议书》进行估值，未考虑权属瑕疵对估值结果的影响；苏州松鹤楼饮食文化有限公司承诺上述房屋建筑物归公司所有，不存在产权纠纷，如发生权属纠纷由苏州松鹤楼饮食文化有限公司承担全部法律责任。。

2、估值基准日时，投资性房地产中位于白塔西路 114、116、118 的房产无《国有土地使用证》，本次估值未考虑权属瑕疵对估值结果的影响。

3、截至估值基准日，位于苏州市姑苏区人民路 561 号的（苏房权证市区字第 10086464 号《房屋所有权证》）建筑面积 98.18 平方米、559.04 平方米房产已拆除，本次估值以拆除后的实际建筑面积进行估值。

（十）本次估值没有考虑估值结论与账面价值之间的差异对税费可能产生的影响，也没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对估值对象价值的影响。

（十一）本估值报告结论不应当被认为是对其估值对象可实现价格的保证。本估值机构和估值人员不承担相关当事人决策的责任。

（十二）本估值机构对本估值报告拥有最终解释权。

三、估值报告日

本估值报告的报告日为 2018 年 6 月 27 日。

谨此报告！

（以下无正文）

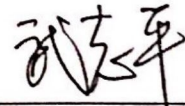
(本页无正文, 为“大学评估咨报字[2018]960016号”《估值报告》签字盖章页)

本估值报告文号为“大学评估咨报字[2018]960016号”, 估值对象苏州松鹤楼饮食文化有限公司股东全部权益价值的估值结论为人民币壹拾伍亿柒仟伍佰壹拾陆万贰仟元整 (RMB157,516.20 万元)。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值人员:


章庆


武志平



第六章 估值报告的附件

- 一、委托人与被估值单位法人营业执照（复印件）；
- 二、被估值单位估值基准日时的专项审计报告（复印件）；
- 三、估值对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 四、估值对象资产基础法估值明细表。