

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

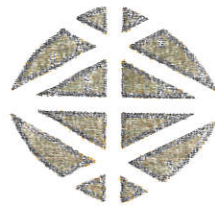
Plateno Investment Limited 拟股权收购所涉及的  
Xana Hotelle Holdings Limited 股东全部权益价值  
的  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1415 号

(报告书、评估说明、评估明细表及附件)

共 3 卷 第 1 卷

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2024 年 8 月 28 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202402174
合同编号:	东洲评委(202405136)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2024】第1415号
报告名称:	Plateno Investment Limited拟股权收购所涉及的 Xana Hotelle Holdings Limited股东全部权益价 值的资产评估报告
评估结论:	871,685,055.64元
评估报告日:	2024年08月28日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	刘臻 (资产评估师) 会员编号: 31130017 沈洁 (资产评估师) 会员编号: 31190138
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年08月29日

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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

# 资产评估报告

## (目录)

声明.....	2
目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者.....	8
(一) 委托人概况.....	8
(二) 被评估单位概况.....	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	8
(四) 其他资产评估报告使用者.....	11
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围.....	12
(一) 评估对象.....	12
(二) 评估范围.....	12
(三) 委估资产的主要情况.....	12
(四) 被评估单位申报的其他无形资产.....	12
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量.....	13
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额.....	15
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	15
(一) 经济行为依据.....	15
(二) 法律法规依据.....	15
(三) 评估准则依据.....	17
(四) 资产权属依据.....	17
(五) 评估取价依据.....	18
(六) 其他参考资料.....	18
七、 评估方法.....	18
(一) 评估方法概述.....	18
(二) 评估方法的选择.....	19
(三) 资产基础法介绍.....	20
(四) 收益法介绍.....	21
(五) 市场法介绍.....	25
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	27
九、 评估假设.....	29
(一) 基本假设.....	29
(二) 一般假设.....	29
(三) 收益法评估特别假设(长期股权投资单位采用).....	30
(四) 市场法评估特别假设(长期投资单位采用).....	30
十、 评估结论.....	31
(一) 相关评估结果情况.....	32
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	32
(三) 关于评估结论的其他考虑因素.....	33
(四) 评估结论有效期.....	33
(五) 有关评估结论的其他说明.....	33
十一、 特别事项说明.....	33
十二、 评估报告使用限制说明.....	37
十三、 评估报告日.....	38
附件.....	40

Plateno Investment Limited 拟股权收购所涉及的 Xana  
Hotelle Holdings Limited 股东全部权益价值的  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1415 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：Plateno Investment Limited

被评估单位：Xana Hotelle Holdings Limited

评估目的：股权收购

经济行为：根据《关于同意收购“622”公司小股东股权立项的复函》（沪锦集（2024）119号）以及《关于收购“622”公司小股东股权立项的股东意见征询函》（沪锦酒股（2024）38号），Plateno Investment Limited拟股权收购所涉及的Xana Hotelle Holdings Limited股东全部权益。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值87,706,637.03元，负债合计账面价值77,234,317.03元，所有者权益（净资产）10,472,320.00元。归属于母公司所有者权益16,105,974.42元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023年12月31日

评估方法：因被评估单位主要作为投资持股平台，对于未来的盈利较难预计，本次采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币871,685,055.64元。大写：人民币捌亿柒仟壹佰陆拾捌万伍仟零伍拾伍元陆角肆分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日。

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

### 特别事项：

#### 1、被评估单位存在未决诉讼事项，如下：

##### 1) 加盟纠纷

案件编号	案件名称	案由	案件类型	标的金额	案件状态	可能无法收回的欠款
XA202401266651	希岸加盟纠纷-希岸酒店通辽高铁站店（第八批）	加盟纠纷	主诉	97,135.78	诉讼立案	23,595.88
XA202401267526	希岸加盟纠纷-希岸酒店绵阳西南科技大学青义镇政府店（第八批）	加盟纠纷	主诉	1,534,752.57	诉讼立案	218,502.57
XA202401261511	希岸加盟纠纷-希岸酒店常德柳叶湖度假区店（第八批）	加盟纠纷	主诉	1,070,280.17	诉讼立案	50,172.41
XA202401266103	希岸加盟纠纷-希岸·轻雅酒店郑州国贸 360 店（第八批）	加盟纠纷	主诉	1,487,755.29	诉讼立案	171,505.29
XA202401261054	希岸加盟纠纷-希岸·轻雅酒店南昌青山湖地铁站店（第八批）	加盟纠纷	主诉	353,640.76	诉讼立案	166,922.77
XA202401263629	希岸加盟纠纷-希岸·轻雅酒店北京西站店（第八批）	加盟纠纷	主诉	1,696,954.62	诉讼立案	281,511.07
XA202311156271	希岸加盟纠纷-希岸·轻雅酒店茂名电白店（第四批）	加盟纠纷	主诉	1,500,980.12	一审开庭	
XA202311154990	希岸加盟纠纷-希岸·轻雅酒店中山坦洲店（第四批）	加盟纠纷	主诉	1,892,144.90	立案	575,894.90
XA202310079439	希岸加盟纠纷-希岸·轻雅酒店西安大明宫西地铁站店（第三批）	加盟纠纷	主诉	944,421.84	一审开庭	91,576.82
XA202310073384	希岸加盟纠纷-希岸·轻雅酒店深圳宝安国际会展中心店（第三批）	加盟纠纷	主诉	2,179,747.87	一审开庭	299,121.64
XA202310072445	希岸加盟纠纷-希岸·轻雅酒店上饶万年润丰广场店（第三批）	加盟纠纷	主诉	2,279,910.16	一审二次开庭	14,625.47
XA202310076378	希岸加盟纠纷-济南高新世纪大道唐冶店（第三批）	加盟纠纷	主诉	583,813.86	达成和解	
XA202310075378	希岸加盟纠纷-广州天河广场车陂地铁站店（第三批）	加盟纠纷	主诉	1,949,436.63	立案	13,016.53
XA202309198657	希岸加盟纠纷-希岸轻雅菏泽牡丹路店（第二批主诉）	加盟纠纷	主诉	1,192,997.45	一审判决	207,382.20
XA202309195893	希岸加盟纠纷-济南北园大街欧亚达店（第二批）	加盟纠纷	主诉	1,132,639.26	一审开庭	2,718.04
F202307047854	希岸加盟纠纷-贵阳花果园风雨桥店（第一批）	加盟纠纷	主诉	3,171,394.18	撤诉	
XA202307201459	希岸加盟纠纷-DELUXE 商丘古城店	加盟纠纷	主诉	1,972,168.23	撤诉	

对于上述被评估单位作为主诉的加盟纠纷，根据方达律师事务所出具的《622 项目-法律尽职调查报告》，其中有 3,030,067.54 元（该金额包含违约金或某一期间的加盟收入）存在收不回的可能，本次对于该些涉及诉讼的酒店查询了基准日账面余额合计 2,841,656.12 元，根据账面余额按照账龄分析结合坏账准备计提比例计算计提坏账金额后，剩余约 791,884.38 元未计提坏账准备。

案件编号	案件名称	案由	案件类型	标的金额	案件状态	较大可能承担赔偿责任
XA202402268522	希岸加盟纠纷-希岸酒店修水汽车总站店 (陈朝阳)	加盟纠纷	被告	3556385.01	一审开庭	3,556,385.01
XA202312111859	希岸加盟纠纷-杭州滨江映创城店	加盟纠纷	被告	297118	一审判决	297,118.00
XA202309192326	希岸加盟纠纷-沂水新汽车站店 (第二批主诉)	加盟纠纷	主诉+被告	主诉金额 683673.91; 被告金额 196000	和解不成, 继续诉讼	
XA202211026251	希岸加盟纠纷-那县奥维尔店	加盟纠纷	主诉+被告	主诉金额 1742855.6; 被告金额 382800	上诉	
XA202312041095	希岸加盟纠纷-武陟建业星天地店	加盟纠纷	被告	330000	双方调解	
XA202405245012	希岸酒店阜阳城南新区红星美凯龙项目合伙合同纠纷-加盟费退款 (张雷)	合同纠纷	被告	50000	收到案件材料	50,000.00

根据《622 项目-法律尽职调查报告》，上述案件可能产生赔偿责任，根据案件状态，均未做出最终判决，存在一定的不确定性。

## 2) 其他诉讼

案件编号	案件名称	案由	案件类型	标的金额	案件状态
XA202404256974	希岸品牌 商标维权 深圳德晟酒店管理有限公司 (曾用名: 海南德嘉酒店管理有限公司)、北京百度网讯科技有限公司	打假案件	主诉	200000	起诉
XA202405225599	希岸贵阳机场店装饰装修合同纠纷	工程纠纷	被告	340878	收到传票
XA202401115450	苏奇玲	劳动纠纷	被告	18371.43	一审开庭
XA202312207435	希岸品牌 43 类第 36629035 号“三皇里希岸”商标无效宣告行政诉讼	知产纠纷	第三人	0	
XA202312201695	希岸品牌 35 类第 42540173 号“三皇里希岸”商标无效宣告行政诉讼	知产纠纷	第三人	0	

考虑到目前上述诉讼正在进行中，存在一定的不确定性，因此本次评估不考虑诉讼产生的或有资产或或有负债对评估值的影响，提请报告使用者予以关注。

2、希岸酒店管理（广州）有限公司存在已签约但长期未开业酒店的退款事项，根据委托人以及酒店管理层对截止2022年4月30日前签约的酒店合同进行统计结合历史年度退款偿付情况，预计退款金额为13,497,320元，本次将该部分金额作为预计负债在希岸酒店管理（广州）有限公司进行考虑。对于2022年4月30日后签订的未开业的酒店合同，管理层考虑到外部因素已逐步消除，因此退款的可能性不高。故本次未考虑该部分合同产生的退款可能，提请报告使用者予以关注。

3、XANA HOTELLE HOLDINGS LIMITED对其长期投资单位XANA HOTELLE (HK) LIMITED，出资尚未完全到位，提请报告使用者予以关注。

4、2016年2月16日，上海锦江酒店股份有限公司、XANA HOTELLE HOLDINGS LIMITED（以下简称“公司”）以及郑南雁签订一份《承诺契约》，约定公司向郑南雁或其控股公司发行激励股份，且郑南雁作为激励股份的名义持有人根据约定为公司持有和处置激励股份，以实施员工激励安排。

2016年1月25日公司向 Fortune News International Limited 增发激励股份，共计 2631579 股普通股，美股 0.001 美金，共占发行后 5%公司全部股份。2018年11月13日，Fortune News International Limited 向 DeerHarvest Holding Limited 转让全部激励股份。

根据 XANA HOTELLE HOLDINGS（以下简称“公司”）于 2020 年 12 月 25 日签订的《XANA HOTELLE HOLDINGS 公司股东一致书面决议》以及于 2021 年 1 月 26 日签订的《名义股东契据》，为落实员工激励安排，激励股份的法定所有权由公司指定的一名名义持有人代表公司持有，任何激励股份的名义持有人（包括其任何继承人和受让人）仅始终持有激励股份的法定所有权、且公司始终拥有激励股份的实益权益以及（包括但不限于）根据员工激励安排尚未由公司或公司代表分配的基于激励股份产生的任何收入、利润或所得。

因此股东方 DeerHarvest Hoilding Limited（其中持有 5%激励股份）作为名义股东仅持有激励股份的法定所有权，不享有其他权益，提请报告使用者予以关注。

5、本次对于境外公司的外币结算的往来款采用国家外汇管理局公布的基准日人民币汇率中间价结合外币金额重新计算其评估值，提请报告使用者关注汇率差异对评估结论的影响。

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



Plateno Investment Limited 拟股权收购所涉及的 Xana  
Hotelle Holdings Limited 股东全部权益价值的  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1415 号

正文

Plateno Investment Limited:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对 Plateno Investment Limited 拟股权收购所涉及的 Xana Hotelle Holdings Limited 股东全部权益于 2023 年 12 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：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称: Plateno Investment Limited (简称“委托人”)

注册编号: 280237

注册授权代码: 536996186485

成立日期: 2013-8-14

(二) 被评估单位概况

公司名称: Xana Hotelle Holdings Limited (简称“被评估单位”，或者“公司”)

注册号: 292009

注册授权代码: 222403773344

成立日期: 2014-09-23

1. 公司历史沿革及股东结构

Xana Hotelle Holdings Limited 成立于 2014 年 09 月 23 日，股权变动情况如下：

2015 年 8 月 25 日 LU Siyun 增资 6,000,000.00 股，SUN Bingbing 增资 3,000,000.00

股, Fortune News International Limited 增资 8,000,000.00 股, Plateno Investment Limited 增资 33,000,000.00 股。

2016 年 1 月 18 日 Fortune News International Limited 增资 2,631,579.00 股。

2016 年 3 月 25 日, ZHOU Xiangwei 通过股权转让, 从 SUN Bingbing 获得 3,000,000.00 股。

2018 年 11 月 15 日, LU Siyun 通过股权转让, 从 Fortune News International Limited 获得了 2,631,579 股。

2021 年 6 月 28 日, LU Siyun 将 8,631,570.0 股转让给 DeerHarvest Holding Limited。ZHOU Xiangwei 将 3,000,000.00 股转让给 DaChow Holding Limited。

截至评估基准日, 股权结构如下:

序号	股东名称	加入日期	股份总数	持股余额
1	Plateno Investment Limited	2015/9/25	33,000,000.00	33,000,000.00
2	Fortune News International Limited	2016/2/26	20,000.00	8,000,000.00
3	Da Chow Holding Limited	2016/2/26	3,000,000.00	3,000,000.00
4	DeerHarvest Holding Limited	2018/11/13	8,631,579.00	8,631,579.00

## 2. 公司概况

Xana Hotelle Holdings Limited(以下简称“本公司”)系一家于 2014 年 9 月 23 日根据开曼群岛公司法在开曼群岛注册成立的豁免有限公司。作为投资平台公司, 主要长期股权投资单位 Xana Hotelle (HK) Limited 以及希岸酒店管理(广州)有限公司。

其中, Xana Hotelle (HK) Limited 系设立于香港的投资公司, 无经营业务。

公司主要经营主体在三级公司希岸酒店管理(广州)有限公司。希岸酒店管理(广州)有限公司系管理及运营加盟酒店。直至目前, 希岸酒店全球总规模已超过 1000+家, 全国开业门店超 600 家, 所及城市超过 6 个, 服务人次多达 1.5 亿。并陆续推出了多梯度品牌——希岸酒店, 希岸 Deluxe 酒店, 舒与酒店及亦岚酒店, 形成强有力的品牌矩阵“驱势”, 品牌矩阵完善、核心品牌表现突出, 经营稳健, 领跑市场。

截止评估基准日, 希岸酒店管理(广州)有限公司 2023 年平均在营酒店 470.00 家, 全年平均上线房间数 42,169.00 间, 2023 年新签酒店 126 家。

### 3. 股权投资情况

基准日企业股权投资明细如下：

序号	被投资单位名称	层级	股权类型
1	Xana Hotelle (HK) Limited	2	全资子公司
2	希岸酒店管理（广州）有限公司	3	全资子公司，通过 Xana Hotelle (HK) Limited 间接持有 100%

备注：Xana Hotelle (HK) Limited 为认缴，截止评估基准日未完成实际出资；由于出资尚未完全到位，导致其在账面上的长期投资价值列示为零。

### 4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 8,770.66 万元，负债合计为 7,723.43 万元，所有者权益为 1,047.23 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

#### 母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目 \ 年份	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总额	8,770.66	1,146.80
负债总额	7,723.43	15.99
所有者权益	1,047.23	1,130.81

项目 \ 年份	2023 年度	2022 年度
营业收入	0.00	0.00
利润总额	11,373.68	5,999.69
净利润	11,373.68	5,999.69

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

#### 合并资产、负债及财务状况

单位：万元

项目 \ 年份	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总额	29,664.11	16,701.07

项目 \ 年份	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债总额	28,053.51	10,951.62
所有者权益	1,610.60	5,749.44

项目 \ 年份	2023 年度	2022 年度
营业收入	28,322.64	17,394.32
利润总额	11,470.39	5,648.66
净利润	7,318.42	3,583.81

上述数据摘自于德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计报告。

Xana Hotelle Holdings Limited 执行企业会计准则。

Xana Hotelle Holdings Limited 不需缴纳企业所得税。

Xana Hotelle (HK) Limited 系香港注册成立的子公司，就其来源于香港的收入适用 16.5% 的利得税税率。

希岸酒店管理(广州)有限公司为在中国注册成立的子公司企业所得税税率为 25%。

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 6%、9%、10% 及 13% 计算。城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加为：7%、3%、2%。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人 Plateno Investment Limited 持有被评估单位股权比例为 62.70%。

### (四) 其他资产评估报告使用人

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

## 二、评估目的

根据《关于同意收购“622”公司小股东股权立项的复函》(沪锦集(2024)119号)

以及《关于收购“622”公司小股东股权立项的股东意见征询函》（沪锦酒股（2024）38号），Plateno Investment Limited拟股权收购所涉及的Xana Hotelle Holdings Limited股东全部权益。本次评估目的是反映Xana Hotelle Holdings Limited股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了《关于同意收购“622”公司小股东股权立项的复函》（沪锦集（2024）119号）以及《关于收购“622”公司小股东股权立项的股东意见征询函》（沪锦酒股（2024）38号）的批准。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致

#### （二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值87,706,637.03元，负债合计账面价值77,234,317.03元，所有者权益（净资产）10,472,320.00元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：德师报(审)字(24)第S00563号。

#### （三）委估资产的主要情况

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

##### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款等组成。

##### 2. 长期股权投资

被评估单位的长期股权投资清单如下：

序号	被投资单位名称	层级	股权类型
1	Xana Hotelle (HK) Limited	2	全资子公司
2	希岸酒店管理(广州)有限公司	3	全资子公司，通过 Xana Hotelle (HK) Limited 间接持有

序号	被投资单位名称	层级	股权类型
			100%

纳入本次合并评估范围的子公司一共 2 家。

Xana Hotelle (HK) Limited 为注册在香港的持股平台公司。

希岸酒店管理（广州）有限公司为核心经营单位，成立于 2015 年 5 月 5 日。

其中：长期股权投资单位希岸酒店管理（广州）有限公司，涉及的实物资产主要情况如下：

(1) 存货

存货主要包括存放在管理酒店内的希岸酒店用品，如香皂、一次性拖鞋、护理套装等。

(2) 设备

设备主要为办公用的笔记本电脑等，合计 25 台（套）。目前均处于正常使用中。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的注册商标、作品著作权、域名等。

截止评估基准日，被评估单位及其下属子公司账面未反映的无形资产明细如下：

1、 希岸酒店管理（广州）有限公司

1) 商标

境内商标如下：

序号	商标名称	国际分类	注册号	申请日期
1	亦嵐	35	49590367	2020/9/8
2	亦嵐	43	49565201	2020/9/8
3	亦嵐	35	57645265	2021/7/12
4	亦嵐	43	57625726	2021/7/12
5	知屿	43	49587330	2020/9/8
6	希岸酒店	35	27550727	2017/11/17
7	希岸酒店	36	26440929	2017/9/15
8	希岸酒店	43	14837229A	2014/7/21
9	XANA HOTELLE	36	26432932	2017/9/15
10	XANA HOTELLE	43	14837228	2014/7/21
11	希岸·轻雅酒店	36	26435628	2017/9/15
12	希岸·轻雅·酒店	43	14837165A	2014/7/21
13	希岸·轻雅酒店 BY XANA LIFE	35	30946789	2018/5/16



序号	商标名称	国际分类	注册号	申请日期
	图形			
14	希岸·轻雅酒店 BY XANA LIFE 图形	36	30940974	2018/5/16
15	希岸·轻雅酒店 BY XANA LIFE 图形	43	30953699	2018/5/16
16	希岸公馆	36	27553875	2017/11/17
17	XANA HOTELLE 及图	11	28963356	2018/1/29
18	XANA HOTELLE 及图	21	28963357	2018/1/29
19	XANA 及图	21	26449895	2017/9/15
20	XANA 及图	24	26445419	2017/9/15
21	XANA 及图	44	26429980	2017/9/15
22	XANA 及图	43	14837091	2014/7/21
23	XANA 图形	43	14837125	2014/7/21
24	DELUXE 图形	35	27552010	2017/11/17
25	XANA DELUXE	35	27557086	2017/11/17
26	XANA DELUXE	36	27548024	2017/11/17
27	XANA DELUXE	43	26443041	2017/9/15
28	XANA·LITE HOTELLE	36	26440943	2017/9/15
29	XANA·LITE HOTELLE	35	26434145	2017/9/15
30	XANA·LITE HOTELLE	43	14837158	2014/7/21
31	X-ELITE HOTELLE	43	14883385	2014/6/18
32	X-LITE HOTELLE	43	14883409	2014/6/18
33	XPACE HOTELLE	43	14883401	2014/6/18
34	HOTELLE-X	43	14883351	2014/6/18
35	希岸	3	59207003	2021/9/14
36	希岸	6	60091899	2021/10/26
37	希岸	3	64139741	2022/4/21
38	希岸	3	61741678	2021/12/27
39	XANA DELUXE	3	71351512	2023/5/6

境外商标如下：

序号	商标名称	国际分类	注册号	注册日期
1	希岸酒店	43	2018059465	2018/5/4
2	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	35	40 2020 0058639	2020/4/8
3	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	43	40 2020 0058639	2020/4/8
4	希岸酒店及图	35,43	40-1989092	2021/6/29
5	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	35	200115121/221111161	2020/4/8
6	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	43	200115123/221111166	2020/4/8
7	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	35	91838/79233	2020/5/7
8	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	43	91839/79234	2020/5/7
9	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	35	JID2020021100/IDM000894541	2020/4/21
10	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	43	JID2020021106/IDM000894542	2020/4/21
11	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	35	4-2020-12949 440381 (注册号)	2020/4/23
12	XANA HOTELLE 希岸酒店及图	43	4-2020-16371 443736 (注册号)	2020/4/23

## 2) 作品著作权

序号	登记号	登记日期	作品名称	作品类别	著作权人
1	国作登字-2018-F-00421108	2018/2/5	希岸酒店	美术作品	希岸酒店管理(广州)有限公司
2	国作登字-2020-F-01027963	2020/5/19	希岸 logo 设计	美术作品	希岸酒店管理(广州)有限公司

### (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

### (六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

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

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### (一) 经济行为依据

1. 《关于同意收购“622”公司小股东股权立项的复函》(沪锦集(2024)119号)；
2. 《关于收购“622”公司小股东股权立项的股东意见征询函》(沪锦酒股(2024)38号)；

### (二) 法律法规依据



1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
6. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
11. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
12. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
13. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
15. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

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

21. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

22. 《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正）；

23. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
16. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

### （四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 商标注册证书；
3. 作品著作权证书
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
7. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
5. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
6. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
7. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
8. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
9. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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

## （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

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

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东全部权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市

场上有可比的交易案例。

经分析，Xana Hotelle Holdings Limited、Xana Hotelle (HK) Limited 作为持股投资平台公司无实际经营，成立至今无主营业务收入，对未来的收入无法准确的预测。因此不采用收益法评估。同时，作为持股平台公司，和目前上市公司主营业务有一定的差异性，一般上市公司均是集团化运营，评估人员通过查询，资本市场几乎没有纯单独持股平台的上市公司存在，因此本次缺乏可比性。故不适宜采用市场法评估。

对于而实际经营的二级公司希岸酒店管理（广州）有限公司在经营，因已开展经营活动，未来收入能可靠预测，且在资本市场上同类型的上市公司较多，故对于在经营中的酒店管理公司本次采用收益法及市场法评估。

综上，对于 Xana Hotelle Holdings Limited、Xana Hotelle (HK) Limited 采用资产基础法进行评估。

对于希岸酒店管理（广州）有限公司采用收益法、市场法评估。

### （三）资产基础法介绍

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

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币现金及银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

#### 2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 3. 长期股权投资

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

### 4. 负债

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

#### （四）收益法介绍

本次对于 Xana Hotelle Holdings Limited 下属长期股权投资单位中主要经营的酒店管理公司采用收益法以及市场法评估。本次对于收益法具体方法介绍如下：

##### 1. 概述

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

##### 2. 基本思路

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

（3）由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

##### 3. 评估模型

本次评估选择股权自由现金流模型。

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E: 评估对象的股东全部权益价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

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

式中: r: 所选取的折现率;

资产评估专业人员, 在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

$F_i$ : 评估对象未来第  $i$  年的预期收益(现金流);

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

评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素, 确定预测期。本次明确的预测期期间  $n$  选择为 5 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等, 确定预测期后收益期确定为无限期

$g$ —未来收益每年增长率, 根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势, 本次评估假定  $n$  年后  $F_i$  不变,  $G$  取零。

$\Sigma C_i$ : 评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

#### 4. 收益指标

本次评估, 使用股权自由现金流量作为评估对象的收益指标, 其基本定义为:

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

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测, 估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业经营性资产价值。

#### 5. 折现率

本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)确定折现率  $R_e$ :

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

式中:

$R_f$ : 无风险报酬率;

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：评估对象的特定风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为企业自身的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

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

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

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 2.66%。

(5.2) 市场风险溢价 ( $MRP$ ，即 $R_m - R_f$ ) 的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

$R_m$ 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

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

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。



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

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

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

市场风险溢价（ $MRP, R_m - R_f$ ）的计算：

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

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.81%
2023 年	9.29%	2.73%	6.56%
2022 年	9.71%	2.77%	6.94%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%

即目前中国市场风险溢价约为 6.81%。

（5.3）贝塔值（ $\beta$  系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的  $\beta$  系数（即  $\beta_t$ ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选取 5 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 5 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均  $\beta_t = 0.6849$  具体明细如下：

序号	证券代码	证券简称	剔除财务杠杆调整贝塔
1	000428.SZ	华天酒店	0.5778
2	000610.SZ	西安旅游	0.5866
3	600258.SH	首旅酒店	0.8397
4	600754.SH	锦江酒店	0.8058
5	601007.SH	金陵饭店	0.6145

$\beta$  系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值  $\beta_e = 0.685$ 。

(5.4) 特定风险报酬率  $\epsilon$  的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率  $\epsilon$  为 3.50%。

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

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

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括应付的利息、股利等。

## (五) 市场法介绍

本次对于 Xana Hotelle Holdings Limited 下属长期股权投资单位中已在经营的酒店管理公司采用市场法评估。具体方法介绍如下：

### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

## 2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值-付息债务

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

被评估单位主要从事酒店服务业，近几年公开市场上并购交易案例较少，相关的信息披露也不够详尽，而相应所属的行业已有多家上市公司，其财务资料、证券市场交易价等信息均可通过公开渠道获取，本次选择上市公司比较法。

## 3. 评估步骤

(1) 确定可比参照企业。

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务、交易类型一致、时间跨度接近的交易实例案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

(2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

(3) 选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市售率(EV/Sales)或企业价值倍数(如EV/EBIT、EV/EBITDA等)。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了市售

率 (EV/Sales) 价值比率。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

#### (4) 估算企业价值。

在调整并计算可比企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后，得到被评估单位股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估，在计算经营性资产价值时，由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司，所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。

#### (5) 确定评估结论。

在采用不同的价值比例计算股东全部权益价值后，根据行业特点、企业的实际经营状态等因素，选择合理的权重，最终确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

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

#### (一) 评估准备阶段

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

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

#### (二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2024年5月15日~5月30日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

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

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据

进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

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

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

(6) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；查阅收集无形资产的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料；调研无形资产特征、资产组合情况、使用状况；无形资产实施的地域范围、领域范围、获利能力和收益模式；判断是否能够持续发挥作用并给权利人带来经济利益；了解无形资产的法定保护期限、收益期限以及保护措施；调研无形资产实施过程中所受到的法律、行政法规或者其他限制等；

(7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

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

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

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

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

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

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

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来

几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场（行业）竞争风险、产品（技术）风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

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

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

### （三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### （四）编制提交报告阶段

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

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

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

#### 2. 公开市场假设

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

### 3. 企业持续经营假设

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

### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## （二）一般假设

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

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

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

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

## （三）收益法评估特别假设（长期股权投资单位采用）

1. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

2. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响



企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

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

4. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

5. 被评估单位目前位于深圳市南山区中心路 3331 号中建科工大厦电梯楼层 29、30 层，租赁期至 2024 年 12 月 31 日，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用且租赁面积不发生变化，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

6. 本次收益法对于企业未来人员架构、企业成本的支付的计费标准等均按照 2023 年度水平，未考虑未来年度人员结构变化、企业成本总部分摊等变化对收益法的影响。

7. 本次收益法考虑到经济形势依旧处于下行趋势，对于 2024 年考虑新签约的酒店预计在 2024 及 2025 年新开业，对于 2026 年起则不再考虑新增门店和流失门店产生的净房间数的增加，与 2025 年保持一致。

8. 企业历史年度存在已签约但长期未开业的合同退款，本次对于未来年度预测的新签酒店未开业部分考虑退款情况，历史年度签订的未开业的合同退费按照委托人以及企业管理人员的统计数据作为预计负债进行考虑。

#### （四）市场法评估特别假设（长期投资单位采用）

1. 假设可比企业相关财务数据真实可靠；

2. 可比交易所在的交易市场均为有效市场，其交易价格公允有效；

3. 可比交易与被评估单位均能够按交易时公开披露的经营模式、业务架构、资本结构持续经营；

4. 假设除特殊说明外，交易均为公开、平等、自愿的公允交易；

5. 资产评估专业人员仅基于公开披露的可比交易相关信息选择对比维度及指标，不考虑其他非公开事项对被评估单位价值的影响；

6. 未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

#### 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东



全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

#### 1. 资产基础法评估值

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

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值10,472,320.00元，评估值871,685,055.64元，评估增值861,212,735.64元，增值率8,223.71%。其中，总资产账面值87,706,637.03元，评估值948,919,372.67元，评估增值9861,212,735.64元，增值率981.92%。总负债账面值77,234,317.03元，评估值77,234,317.03元，无增减值变动。

评估基准日，被评估单位归属于母公司的所有者权益账面值16,105,974.42元，评估值871,685,055.64元，评估增值855,579,081.22，增值率5312.18%。

### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	8,770.66	8,770.84	0.18	0.00
非流动资产	0.00	86,121.10	86,121.10	
长期股权投资	0.00	86,121.10	86,121.10	
资产总计	8,770.66	94,891.94	86,121.28	981.92
流动负债	7,723.43	7,723.43	0.00	0.00
负债总计	7,723.43	7,723.43	0.00	0.00
所有者权益（净资产）	1,047.23	87,168.51	86,121.28	8,223.71
归属母公司所有者权益	1,610.60	87,168.51	85,557.91	5,312.18

#### 1) 流动资产

流动资产账面值8,770.66万元，评估值为8,770.84万元，增值0.18万元。主要原因如下：

（1）预付账款：预付账款评估值按汇率重新进行了测算，导致评估增值。

#### 2) 长期股权投资

长期股权投资账面值0.00万元，评估值为86,121.10万元，增值86,121.10万元。主要原因系：长期股权投资单位希岸酒店管理（广州）有限公司属于轻资产企业，拥有较强的盈利能力。企业账面值上未反应的技术及研发团队优势、客户资源、业务网络、

服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源价值，因此导致评估增值。

### （三）关于评估结论的其他考虑因素

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

### （四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2023年12月31日至2024年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

### （五）有关评估结论的其他说明

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

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

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

### (三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素:

截至评估基准日, 被评估单位所涉及的未决事项(法律纠纷)有以下情况, 如下:

#### 1) 加盟纠纷

案件编号	案件名称	案由	案件类型	标的金额	案件状态	可能无法收回的欠款
XA202401266651	希岸加盟纠纷-希岸酒店通辽高铁站店(第八批)	加盟纠纷	主诉	97,135.78	诉讼立案	23,595.88
XA202401267526	希岸加盟纠纷-希岸酒店绵阳西南科技大学青义镇政府店(第八批)	加盟纠纷	主诉	1,534,752.57	诉讼立案	218,502.57
XA202401261511	希岸加盟纠纷-希岸酒店常德柳叶湖度假区店(第八批)	加盟纠纷	主诉	1,070,280.17	诉讼立案	50,172.41
XA202401266103	希岸加盟纠纷-希岸-轻雅酒店郑州国贸360店(第八批)	加盟纠纷	主诉	1,487,755.29	诉讼立案	171,505.29
XA202401261054	希岸加盟纠纷-希岸-轻雅酒店南昌青山湖地铁站店(第八批)	加盟纠纷	主诉	353,640.76	诉讼立案	166,922.77
XA202401263629	希岸加盟纠纷-希岸-轻雅酒店北京西站店(第八批)	加盟纠纷	主诉	1,696,954.62	诉讼立案	281,511.07
XA202311156271	希岸加盟纠纷-希岸-轻雅酒店茂名电白店(第四批)	加盟纠纷	主诉	1,500,980.12	一审开庭	
XA202311154990	希岸加盟纠纷-希岸-轻雅酒店中山坦洲店(第四批)	加盟纠纷	主诉	1,892,144.90	立案	575,894.90
XA202310079439	希岸加盟纠纷-希岸-轻雅酒店西安大明宫西地铁站店(第三批)	加盟纠纷	主诉	944,421.84	一审开庭	91,576.82
XA202310073384	希岸加盟纠纷-希岸-轻雅酒店深圳宝安国际会展中心店(第三批)	加盟纠纷	主诉	2,179,747.87	一审开庭	299,121.64
XA202310072445	希岸加盟纠纷-希岸-轻雅酒店上饶万年润丰广场店(第三批)	加盟纠纷	主诉	2,279,910.16	一审二次开庭	14,625.47
XA202310076378	希岸加盟纠纷-济南高新世纪大道唐冶店(第三批)	加盟纠纷	主诉	583,813.86	达成和解	
XA202310075378	希岸加盟纠纷-广州天河广场车陂地铁站店(第三批)	加盟纠纷	主诉	1,949,436.63	立案	13,016.53
XA202309198657	希岸加盟纠纷-希岸轻雅菏泽牡丹路店(第二批主诉)	加盟纠纷	主诉	1,192,997.45	一审判决	207,382.20
XA202309195893	希岸加盟纠纷-济南北园大街欧亚达店(第二批)	加盟纠纷	主诉	1,132,639.26	一审开庭	2,718.04
F202307047854	希岸加盟纠纷-贵阳花果园风雨桥店(第一批)	加盟纠纷	主诉	3,171,394.18	撤诉	
XA202307201459	希岸加盟纠纷-DELUXE 商丘古城店	加盟纠纷	主诉	1,972,168.23	撤诉	

对于上述被评估单位作为主诉的加盟纠纷, 根据方达律师事务所出具的《622 项目-法律尽职调查报告》, 其中有 3,030,067.54 元(该金额包含违约金或某一期间的加盟收入)存在收不回的可能, 本次对于该些涉及诉讼的酒店查询了基准日账面余额合计 2,841,656.12 元, 根据账面余额按照账龄分析结合坏账准备计提比例计算计提坏账金额后, 剩余约 791,884.38 元未计提坏账准备。

案件编号	案件名称	案由	案件类型	标的金额	案件状态	较大可能承担赔偿责任
XA202402268522	希岸加盟纠纷-希岸酒店修水汽车总站店(陈朝阳)	加盟纠纷	被告	3556385.01	一审开庭	3,556,385.01
XA202312111859	希岸加盟纠纷-杭州滨江映创城店	加盟纠纷	被告	297118	一审判决	297,118.00
XA202309192326	希岸加盟纠纷-沂水新汽车站店(第二批主诉)	加盟纠纷	主诉+被告	主诉金额 683673.91; 被告金额 196000	和解不成, 继续诉讼	
XA202211026251	希岸加盟纠纷-郟县奥维尔店	加盟纠纷	主诉+被告	主诉金额 1742855.6; 被告金额 382800	上诉	
XA202312041095	希岸加盟纠纷-武陟建业皇天地店	加盟纠纷	被告	330000	双方调解	
XA202405245012	希岸酒店阜阳城南新区红星美凯龙项目合伙合同纠纷-加盟费退款(张雷)	合同纠纷	被告	50000	收到案件材料	50,000.00

根据《622 项目-法律尽职调查报告》, 上述案件可能产生赔偿责任, 根据案件状态, 均未做出最终判决, 存在一定的不确定性。

#### 2) 其他诉讼

案件编号	案件名称	案由	案件类型	标的金额	案件状态
XA202404256974	希岸品牌 商标维权 深圳德晟酒店管理有限公司(曾用名: 海南德嘉酒店管理有限公司)、北京百度网讯科技有限公司	打假案件	主诉	200000	起诉
XA202405225599	希岸贵阳机场店装饰装修合同纠纷	工程纠纷	被告	340878	收到传票

XA202401115450	苏春玲	劳动纠纷	被告	18371.43	一审开庭
XA202312207435	希岸品牌 43 类第 36629035 号“三皇里希岸”商标无效宣告行政诉讼	知识产权	第三人	0	
XA202312201695	希岸品牌 35 类第 42540173 号“三皇里希岸”商标无效宣告行政诉讼	知识产权	第三人	0	

考虑到目前上述诉讼正在进行中，存在一定的不确定性，因此本次评估不考虑诉讼产生的或有资产或或有负债对评估值的影响，提请报告使用者予以关注。

#### （四）重要的利用专家工作及相關报告情况：

##### 1. 利用专业报告：

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

（1）德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告德师报（审）字（24）第S00563号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：德师报（审）字（24）第S00563号。该审计报告的意见为：“我们审计了Xana Hotelle Holdings Limited财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日的资产负债表，2022年度、2023年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了Xana Hotelle Holdings Limited 2022年12月31日、2023年12月31日的财务状况以及2022年度、2023年度的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

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

#### （五）重大期后事项：

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

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

按照《资产评估执业准则—资产评估程序》对纳入评估范围的评估对象根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估

对象现状，关注评估对象法律权属。资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。评估清查核实中不存在受限的情形。本次评估不存在因清查受限对评估结论产生影响的情况。

**(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：**

出租方	物业地址	面积 (M2)	合同开始日期	合同结束日期	每季度固定分摊费用	闲置区域按面积浮动分摊
七天酒店 (深圳)有限公司	深圳市南山区 中心路 3331 号 中建科工大厦 电梯楼层 29 层 部分面积	165.00	2023/04/01	2024/12/31	420950.33 元	41726.85

**(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：**  
无。

**(九) 其他需要说明的事项：**

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

2. 希岸酒店管理（广州）有限公司存在已签约但长期未开业酒店的退款事项，根据委托人以及酒店管理层对截止2022年4月30日前签约的酒店合同进行统计结合历史年度退款偿付情况，预计退款金额为13,497,320元，本次将该部分金额作为预计负债在希岸酒店管理（广州）有限公司进行考虑。对于2022年4月30日后签订的未开业的酒店合同，管理层考虑到外部因素已逐步消除，因此退款的可能性不高。故本次未考虑该部分合同产生的退款可能，提请报告使用者予以关注。

3. XANA HOTELLE HOLDINGS LIMITED对其长期投资单位XANA HOTELLE (HK) LIMITED，出资尚未完全到位，提请报告使用者予以关注。

根据XANA HOTELLE HOLDINGS LIMITED（以下简称“公司”）于2020年12月25日签订的《XANA HOTELLE HOLDINGS LIMITED公司股东一致书面决议》以及于2021年1月26日签订的《名义股东契据》，为落实员工激励安排，激励股份的法定所有权由公司指定的一名名义持有人代表公司持有，任何激励股份的名义持有人（包括其任何继承人和

受让人) 仅始终持有激励股份的法定所有权、且公司始终拥有激励股份的实益权益以及(包括但不限于)根据员工激励安排尚未由公司或公司代表分配的基于激励股份产生的任何收入、利润或所得。

因此股东方DeerHarvest Holding Limited(其中5%股权激励)作为名义股东仅持有激励股份的法定所有权,不享有其他权益,提请报告使用者予以关注。

4. 本次对于境外公司的外币结算的往来款采用国家外汇管理局公布的基准日人民币汇率中间价结合外币金额重新计算其评估值,提请报告使用者关注汇率差异对评估结论的影响。

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

6. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务,不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

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

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的,本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部备案、

核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

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

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

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2024年8月28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

徐峰

签字资产评估师

刘臻

沈洁



评估报告日

2024 年 8 月 28 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn



## 资产评估报告 (报告附件)

项目名称           Plateno Investment Limited 拟股权收购所涉及的 Xana Hotelle  
Holdings Limited 股东全部权益价值的资产评估报告

报告编号           东洲评报字【2024】第 1415 号

序号                附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位专项审计报告
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 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
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
10. 资产评估机构及资产评估师承诺函
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
12. 资产评估汇总表或者明细表

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对Plateno Investment Limited拟股权收购所涉及的Xana Hotelle Holdings Limited 股东全部权益于2023年12月31日的市场价值进行了评估。资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明如下：

被评估单位申报的股东权益1,047.23万元。本次评估值87,168.51万元，评估增值86,121.28万元，分析如下：

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

### 1) 流动资产

流动资产账面值 8,770.66 万元，评估值为 8,770.84 万元，增值 0.18 万元。主要原因如下：

(1) 预付账款：因评估基准日汇率与企业账面记账汇率差异，导致评估增值。

### 2) 长期股权投资

长期股权投资账面值0.00万元，评估值为86,121.10万元，增值86,121.10万元。主要原因系：长期股权投资增值。