
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢獨立專業人士建議。

閣下如已售出或轉讓名下的上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司全部H股，應立即將本通函連同已收取之代理人委任表格及回條送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited*

上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02006)

須予披露及關連交易 股權轉讓協議

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



ASIAN CAPITAL
(CORPORATE FINANCE) LIMITED
卓亞(企業融資)有限公司

董事會函件載於本通函第4至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問函件載於本通函第16至30頁。謹訂於二零一三年十二月十九日上午九時正假座中國上海市浦東新區張楊路777號上海錦江湯臣洲際大酒店3樓新亞廳召開之臨時股東大會的通知、臨時股東大會代理人委任表格及回條已於二零一三年十一月四日寄發予股東。

閣下如欲出席臨時股東大會，務請盡快按照適用回條印列之指示填妥及交回適當回條，惟無論如何不得遲於二零一三年十一月二十九日前交回。

無論閣下能否出席臨時股東大會，務請按照代理人委任表格列印之指示填妥及交回適當代理人委任表格。代理人委任表格必須由閣下或閣下以書面正式授權之人士簽署，如屬公司，則須加蓋公司印鑑，或經由董事或獲正式授權之人士親筆簽署。倘該文據由本公司股東之授權人士簽署，則授權該名授權人士簽署之授權書或其他授權文件必須經過公證。

倘為本公司股份聯名股東，則於本公司股東名冊排名首位的聯名股東方有權親自或委任代理人於臨時股東大會上就該等股份投票。

對於本公司H股持有人，務請盡快將代理人委任表格連同任何授權文件交回香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於臨時股東大會指定舉行時間前24小時前交回。對於本公司內資股持有人，務請盡快將代理人委任表格連同任何授權文件交回本公司於中國的董事會辦公室(地址為中國上海市延安東路100號聯誼大廈26樓)，惟無論如何不得遲於臨時股東大會指定舉行時間前24小時前交回。填妥及交回代理人委任表格後，閣下仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

* 本公司根據香港法例第32章公司條例第XI部以其中文名稱和英文名稱「Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited」登記為一家非香港公司。

二零一三年十一月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 企業估值報告	31
附錄二 — 一般資料	63

釋 義

於本通函，除文義另有註明者外，以下詞彙具有下列涵義：

「公司章程」	指	本公司的公司組織章程細則
「聯繫人」	指	按上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市
「關連人士」	指	按上市規則所賦予的涵義
「對價」	指	本公司根據股權轉讓協議將股權轉讓予錦國投涉及的總對價
「控股股東」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股賬面值人民幣1.00元的內資股
「臨時股東大會」	指	訂於二零一三年十二月十九日(星期四)在中國上海市浦東新區張楊路777號上海錦江湯臣洲際大酒店3樓新亞廳召開的臨時股東大會，以考慮及批准(其中包括)股權轉讓協議項下的交易
「股權轉讓協議」	指	本公司於二零一三年十一月一日與錦國投訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司、錦國投與錦江國際於二零一三年十一月一日訂立的擔保協議
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的香港上市股份

釋 義

「港元」	指	中國香港特別行政區法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華亭賓館」	指	上海華亭賓館有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「獨立董事委員會」	指	就股權轉讓協議項下交易成立的獨立董事委員會，成員為全體獨立非執行董事
「獨立財務顧問」	指	卓亞(企業融資)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問，專責就股權轉讓協議項下交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除錦江國際及其聯繫人以外的本公司股東
「錦江酒店股份」	指	上海錦江國際酒店發展股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，為本公司附屬公司，截至最後實際可行日期，本公司持有其50.32%股本權益，其A股和B股在上海證券交易所上市
「錦國投」	指	上海錦江國際投資管理有限公司，於股權轉讓協議項下交易完成前擁有華亭賓館50%股權
「錦江國際」	指	錦江國際(集團)有限公司，擁有錦國投100%股權以及本公司已發行股本75%之權益
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月十九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「百分比率」	指	具上市規則所賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)
「股東」	指	本公司股份的持有人
「股份」	指	內資股及H股
「上海聯交所」	指	上海聯合產權交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	按上市規則所賦予的涵義
「監事」	指	本公司監事
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

僅就說明用途，本通函所用的匯率為1.00港元兌人民幣0.79元。



Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited*
上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02006)

執行董事：

俞敏亮先生
陳文君女士
楊衛民先生
楊原平先生
邵曉明先生
韓敏先生
康鳴先生

中國法定地址：

中國上海市
楊新東路24號316至318室

中國主要營業地點：

中國上海市(浦西)
延安東路100號聯誼大廈26樓

香港主要營業地點：

香港干諾道中200號
信德中心西翼
32樓3203室

獨立非執行董事：

季崗先生
孫大建先生
芮明杰博士
楊孟華先生
屠啓宇博士
沈成相先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易
股權轉讓協議**

I. 緒言

謹此提述本公司於二零一三年十一月一日刊發的公告。

刊發本通函主要目的是向閣下提供(其中包括)：

- (a) 如本通函所載股權轉讓協議項下交易的詳情；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其關於股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的建議；及

* 本公司根據香港法例第32章公司條例第XI部以其中文名稱和英文名稱「Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited」登記為一家非香港公司。

董事會函件

(c) 獨立董事委員會關於股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款的推薦建議。

II. 股權轉讓協議及擔保

於二零一三年十一月一日，本公司與錦國投訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意將其持有本公司非全資附屬公司華亭賓館的45%股權(原持有50%股權)轉讓予錦國投，現金對價為人民幣901,302,638.46元(約相等於1,140,889,415.77港元)。

股權轉讓協議的主要條款如下：

- (a) 日期： 二零一三年十一月一日
- (b) 訂約方： (1) 賣方：本公司
(2) 買方：錦國投
- (c) 標的事宜： 本公司將其持有華亭賓館的45%股權轉讓予錦國投。股權轉讓協議完成後，本公司於華亭賓館的持股百分比將由50%降至5%，而錦國投於華亭賓館的持股百分比則由50%增至95%。因此，華亭賓館將不再屬本公司附屬公司。

(d) 對價：

本公司轉讓華亭賓館股權一事乃通過上海聯交所的公開掛牌程序以及其後的商業磋商進行。股權轉讓協議按公平磋商基準和正常商業條款商討及訂立。根據股權轉讓協議，對價為人民幣901,302,638.46元(約相等於1,140,889,415.77港元)，即掛牌價，金額按中國獨立合資格估值師上海東洲資產評估有限公司利用資產基準法編製日期為二零一三年九月二十二日華亭賓館企業估值報告所示華亭賓館於二零一三年六月三十日股東全部權益價值人民幣2,002,894,752.13元(約相等於2,535,423,736.87港元)為基礎，並按華亭賓館之45%股權作調整。華亭賓館資產並非只有或主要為物業，故此毋須根據上市規則第5.03條於本通函內載入有關華亭賓館物業的估值和資料。就完整性而言，上文所述載於本通函附錄一的企業估值報告旨在向股東提供進一步資料，以供股東參考。上述企業估值報告並非根據上市規則第5章起草。

董事會函件

錦國投須分三期支付對價。首期金額人民幣270,390,791.54元(約相等於342,266,824.73港元)(即對價之30%)須於股權轉讓協議日期起計五(5)個工作天內存入上海聯交所指定的銀行賬戶，而上海聯交所則於其簽發股權轉讓證書後將款額過戶至本公司。第二期金額人民幣225,325,659.62元(約相等於285,222,353.95港元)(即對價之25%)須於二零一三年十二月二十日前存入本公司指定的銀行賬戶。對價餘額人民幣405,586,187.30元(約相等於513,400,237.09港元)須就股權變更完成向工商管理機關辦理註冊登記當日後四(4)個月內繳付給本公司。錦國投須就對價第二期及餘額向本公司支付利息，計息期自首期付款日起至第二期和餘額各自付款日期止。利率須按中國人民銀行就相同年期貸款規定的貸款利率釐定。應付的利息總額預計不超過人民幣13,500,000.00元(約相等於17,088,607.59港元)。

董事會函件

- (e) 財務資料： 截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度，華亭賓館的經審核除稅前淨利潤分別為人民幣8,200,356.63元（約相等於10,380,198.27港元）以及人民幣1,810,460.31元（約相等於2,291,721.91港元），而經審核除稅後淨利潤則分別為人民幣6,212,473.64元（約相等於7,863,890.68港元）以及人民幣1,522,256.73元（約相等於1,926,907.25港元）。華亭賓館於二零一三年六月三十日的經審核資產淨值為人民幣330,571,019.67元（約相等於418,444,328.70港元）。本通函披露有關華亭賓館的所有經審核及未經審核財務資料乃按照中國企業會計準則編製。
- (f) 完成： 股權轉讓協議將於(i)就股權變更完成向工商行政管理機關辦理註冊登記；及(ii)繳付對價餘額後完成。
- (g) 股權轉讓協議的效力： 股權轉讓協議須待本公司臨時股東大會批准，並符合上市規則的有關規定後，方告生效。

此外，於二零一三年十一月一日，本公司、錦江國際與錦國投訂立擔保，據此，錦江國際同意就錦國投根據股權轉讓協議的付款責任提供擔保。倘若錦國投未能按照股權轉讓協議繳付對價第二期及餘額，本公司有權要求錦江國際承擔其擔保項下的共同責任，據此，錦江國際須根據股權轉讓協議承擔錦國投的有關付款責任。

訂立股權轉讓協議的理由

根據股權轉讓協議進行有關交易，符合本集團的戰略規劃和股東的整體利益，有利於提升本集團資產流動性和財務狀況，且有利於完善本集團的資產佈局。本公司擬利用股權轉讓協議項下交易所得款項淨額作本集團一般營運資金用途。

董事會(包括獨立非執行董事，其參詳獨立財務顧問意見後發表意見)認為，股權轉讓協議的條款(包括對價)誠屬公平合理，按照正常商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

按照對價與華亭賓館45%股權應佔賬面淨值之差額，董事預計轉讓華亭賓館的45%股權將實現除稅前收益約人民幣260,000,000.00元(約相等於329,113,925.05港元)。

一般資料

(a) 主營業務

本集團主要從事全服務酒店營運與管理、有限服務酒店管理與特許經營、食品與餐廳營運、汽車營運與物流、旅遊中介以及其他酒店相關業務。

錦江國際是中國最大的綜合性酒店旅遊企業集團之一，主要從事酒店經營管理、旅遊、客運及餐飲等業務。

錦國投主要從事投資管理、股權投資管理、實業投資、投資諮詢、企業營銷策劃、物業管理、房地產諮詢及資產管理等業務。

華亭賓館主要從事賓館及相關服務，擁有五星級酒店上海華亭賓館，位於中國上海市漕溪北路1200號，提供773間客房，設有大堂、餐廳、多用途房間、游泳池、商務中心、健身房及停車場。

(b) 上市規則的涵義

由於股權轉讓協議項下交易之相關百分比率超過5%但少於25%，有關交易構成上市規則第14.06(2)條所指本公司須予披露交易並須遵守上市規則的報告及公告規定。此外，由於錦國投為本公司控股股東錦江國際的附屬公司，並為華亭賓館的主要股東，故此屬上市規則所指本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下交易構成上市規則第14A章所指本公司關連交易，須遵守上市規則的報告、公告及獨立股東批准的規定。

由於錦江國際為本公司控股股東，亦為本公司關連人士，故此擔保項下交易也屬上市規則第14A章所指本公司關連交易。然而，鑒於該關連交易為關連人士以本公司利益為依歸按照正常商業條款提供財務資助，其中不會利用本公司資產增設抵押，故此根據上市規則第14A.65(4)條，該關連交易獲豁免遵守上市規則項下所有報告、公告及獨立股東批准規定。

董事會(包括在考慮獨立財務顧問建議後形成其意見的獨立非執行董事)相信，股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款為公平合理，按正常商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。除俞敏亮先生及陳文君女士之外，並無其他董事於股權轉讓協議項下交易涉及重大利益，故此毋須於董事會會議上就股權轉讓協議項下交易放棄投票。

錦江國際是本公司的控股股東，因此錦江國際及其聯繫人是本公司的關連人士。根據上市規則第14A.59(5)條，關連交易須經獨立股東批准，擁有該交易重大權益的任何關連人士及擁有該交易重大權益的任何股東及其聯繫人，不得就該交易參與表決。因此，錦江國際及其聯繫人將在臨時股東大會放棄就批准股權轉讓協議項下交易的相關決議案表決，而根據上市規則規定，該等決議案將以投票方式表決。於最後實際可行

董事會函件

日期，錦江國際及其聯繫人控制或有權控制4,174,500,000股本公司內資股的表決權，約佔本公司已發行股本75%。據本公司經作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期：

- (i) 錦江國際並無訂立或受制於任何表決信託或其他協議、安排或諒解；
- (ii) 錦江國際並無任何義務或權利，促使其已經或可能已經暫時或永久地將其對本公司股份表決權的行使控制權轉移給第三方，不論是整體轉移或逐次轉移；及
- (iii) 錦江國際實益持有的本公司股份權益與錦江國際控制或有權控制、以對臨時股東大會表決權行使控制的本公司股份數目，預計將不會存在任何差異。

據董事所知，除錦江國際及其聯繫人外，並無其他股東於股權轉讓協議項下交易涉及任何的重大利益，需要放棄於臨時股東大會上就批准股權轉讓協議項下交易的相關決議案表決。

本公司已成立獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問，就股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會致獨立股東函件及推薦意見載於本通函第14頁至第15頁，獨立財務顧問意見函載於本通函第16頁至第30頁。

III. 臨時股東大會

謹訂於二零一三年十二月十九日假座中國上海市浦東新區張楊路777號上海錦江湯臣洲際大酒店3樓新亞廳召開之臨時股東大會的通知已於二零一三年十一月四日寄發予股東。

臨時股東大會的適用代理人委任表格亦已隨同該通知寄發予股東。無論閣下能否出席臨時股東大會，務請按照代理人委任表格列印之指示填妥、簽署及交回代理人委任表格。

就H股持有人而言，代理人委任表格連同簽署人之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，須於臨時股東大會之指定舉行時間二十四小時前遞交本公司的H股登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后

董事會函件

大道東183號合和中心17M樓，方為有效。就內資股持有人而言，代理人委任表格連同簽署人之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，須於臨時股東大會之指定舉行時間二十四小時前遞交本公司的董事會辦公室，地址為中國上海市延安東路100號聯誼大廈26樓，方為有效。

擬參加臨時股東大會的H股及內資股持有人，必須於不遲於臨時股東大會的舉行日期20日前(即不遲於二零一三年十一月二十九日)填妥回條，並交回本公司的董事會辦公室。

根據上市規則第13.39(4)條，股東大會的所有股東投票將以投票方式表決。因此，大會主席將根據公司章程要求，臨時股東大會上的每項決議案均以投票方式表決。

以投票方式表決的要求可以由提出者撤回。如果要求以投票方式表決的事項是選舉主席或者中止會議，則應當立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由主席決定何時舉行投票。會議可以繼續進行，討論其他事項。投票結果仍被視為在該會議上所通過的決議。在投票表決時，有兩票或者兩票以上的表決權的股東(包括代理人)，不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票。

根據公司章程，就舉行臨時股東大會，本公司將於二零一三年十一月十九日至二零一三年十二月十九日(包括首尾兩天)暫停股份過戶登記，期間將不會進行任何股份過戶登記。於二零一三年十二月十九日營業時間結束時，名列股東名冊的本公司H股持有人將有權出席臨時股東大會，並於會上投票。於二零一三年十二月十九日營業時間結束時，名列股東名冊的內資股持有人將有權出席臨時股東大會，並於會上投票。

為得以參加股東臨時大會，H股持有人必須不遲於二零一三年十一月十八日下午四時三十分前，向本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)交回所有過戶文件，連同有關股票。

IV. 推薦建議

務請閣下垂注本通函第14頁至第15頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第16頁至第30頁所載之獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問的建議後，獨立董事委員會認為，股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款為公平合理，且按照正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成將於臨時股東大會上就股權轉讓協議項下交易提呈的普通決議案。

此 致

列位本公司股份持有人 台照

承董事會命
上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司
康鳴
執行董事兼聯席公司秘書

二零一三年十一月二十二日



Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited*
上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：02006)

敬啟者：

須予披露及關連交易
股權轉讓協議

吾等提述二零一三年十一月二十二日的上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(「本公司」)致股東通函(「本通函」)，本函件為本通函的一部分。除另有註明外，本函件所引用的詞彙，涵義與本通函所界定者相同。

本公司已成立獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款向獨立股東提供意見，而吾等獲委任為獨立董事委員會成員，有關詳情載於本通函的董事會函件。吾等概無於股權轉讓協議項下交易涉及重大利益。

由於股權轉讓協議項下交易之相關百分比率超過5%但少於25%，有關交易構成上市規則第14.06(2)條所指本公司須予披露交易並須遵守上市規則的報告及公告規定。此外，由於錦國投為本公司控股股東錦江國際的附屬公司，並為華亭賓館的主要股東，故此屬上市規則所指本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下交易構成上市規則第14A章所指本公司關連交易，須遵守上市規則的報告、公告及獨立股東批准的規定。

* 本公司根據香港法例第32章公司條例第XI部以其中文名稱和英文名稱「Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited」登記為一家非香港公司。

獨立董事委員會函件

卓亞(企業融資)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款向吾等提供意見。卓亞(企業融資)有限公司意見函件載於本通函第16頁至第30頁，敬希垂注。

作為獨立董事委員會的成員，吾等曾與本公司管理層討論股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款、釐定股權轉讓協議項下交易條款的基準。吾等已考慮卓亞(企業融資)有限公司在達成有關股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款的意見時所考慮的主要因素與理由。

經考慮卓亞(企業融資)有限公司的意見後，吾等認為股權轉讓協議及其項下交易(包括對價)的條款屬公平合理，根據一般商業條款釐定，符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈有關股權轉讓協議項下交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

季崗先生

孫大建先生

芮明杰博士

楊孟華先生

屠啓宇博士及

沈成相先生

謹啟

二零一三年十一月二十二日

獨立財務顧問函件

以下為卓亞(企業融資)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函內。



ASIAN CAPITAL
(CORPORATE FINANCE) LIMITED
卓亞(企業融資)有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易 股權轉讓協議

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議是否符合貴公司及股東的整體利益以及股權轉讓協議的條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於貴公司日期為二零一三年十一月二十二日的通函(「**通函**」)董事會函件，本函件構成通函一部分。除非文義另有註明，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹此提述貴公司分別於二零一三年九月二十四日、二零一三年十月二十八日及二零一三年十一月一日刊發的公告。就轉讓貴公司持有華亭賓館45%股權完成在上海聯交所公開掛牌程序後，貴公司與錦國投於二零一三年十一月一日訂立股權轉讓協議，據此，貴公司同意將其持有非全資附屬公司華亭賓館的45%股權(原持有50%股權)轉讓予錦國投，現金對價為人民幣901,302,638.46元(約相等於1,140,889,415.77港元)(「**股權轉讓**」)。

由於股權轉讓相關的百分比率超過5%但少於25%，股權轉讓構成上市規則第14.06(2)條所指貴公司須予披露交易並須遵守上市規則的報告及公告規定。此外，由於錦國投為貴公司控股股東錦江國際的附屬公司，並為華亭賓館的主要股東，故此屬上市規則所指貴公司關

獨立財務顧問函件

連人士。因此，股權轉讓構成上市規則第14A章所指貴公司關連交易，須遵守上市規則的報告、公告及獨立股東批准的規定。

除俞敏亮先生和陳文君女士之外，並無其他董事於股權轉讓涉及重大利益，故此毋須於董事會會議上就股權轉讓放棄投票。

錦江國際是貴公司的控股股東，因此錦江國際及其聯繫人是貴公司的關連人士。根據上市規則第14A.59(5)條，關連交易須經獨立股東批准，擁有該交易重大權益的任何關連人士及擁有該交易重大權益的任何股東及其聯繫人，不得就該交易參與表決。因此，錦江國際及其聯繫人將在臨時股東大會放棄就批准股權轉讓的相關決議案表決，而根據上市規則規定，該等決議案將以投票方式表決。於最後實際可行日期，錦江國際及其聯繫人控制或有權控制4,174,500,000股貴公司內資股的表決權，約佔貴公司已發行股本75%。據貴公司經作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期：

- (i) 錦江國際並無訂立或受制於任何表決信託或其他協議、安排或諒解；
- (ii) 錦江國際並無任何義務或權利，促使其已經或可能已經暫時或永久地將其對貴公司股份表決權的行使控制權轉移給第三方，不論是整體轉移或逐次轉移；及
- (iii) 錦江國際實益持有的貴公司股份權益與錦江國際控制或有權控制、以對臨時股東大會表決權行使控制的貴公司股份數目，預計將不會存在任何差異。

據董事所知，除錦江國際及其聯繫人外，並無其他股東於股權轉讓涉及任何的重大利益，需要放棄就批准股權轉讓的相關決議案表決。

貴公司已就股權轉讓成立獨立董事委員會，旨在向獨立股東就有關股權轉讓協議條款及據此擬進行的交易(包括對價)提供意見。

由於吾等與貴公司或其主要股東或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士概無關連，因此吾等視為合資格就股權轉讓提出獨立意見。除因該委任應付吾等的一般專業費用

外，吾等並無因任何其他安排而向貴公司或其主要股東或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士收取任何費用或利益。

吾等的意見基礎

於達致吾等有關股權轉讓的意見和推薦建議時，吾等已參詳(其中包括)的資料及文件包括但不限於(i)載於通函的董事會函件；(ii)股權轉讓協議；(iii)上海東洲資產評估有限公司(「估值師」)於二零一三年九月二十二日簽發的估值報告(「估值報告」)；(iv)華亭賓館截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月期間的經普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)專項審計之財務報告(「專項報告」)；以及(v)貴公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的年報以及貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月期間的未經審計的中期報告。另外，吾等亦依賴貴公司、其董事、顧問及代表所提供的資料、所作出的聲明及所表達的意見，而彼等須對該等資料、聲明及意見負上全責。吾等假設所有有關資料及聲明於作出當時直至通函日期均屬真實、準確及完整。吾等亦假設貴公司董事、顧問及代表所提供之全部看法、意見及意向聲明乃經審慎周詳查詢後作出。貴公司確認，向吾等提供的資料並無遺漏任何其他重大事實，以致通函所載任何聲明或意見有所誤導。

吾等並無理由懷疑貴公司、其董事、顧問或代表向吾等提供之資料或表達之意見遺漏或保留任何重大事實或資料，亦無理由懷疑彼等所提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性以及意見之合理性。然而，吾等並無對貴公司、其董事、顧問或代表向吾等提供的資料進行獨立查核，亦無對貴集團的業務及事務或前景進行任何獨立調查。因此，吾等不保證任何該等資料準確或完整。

股權轉讓協議

貴公司於二零一三年十一月一日與錦國投訂立股權轉讓協議，據此，貴公司同意將其持有貴公司非全資附屬公司華亭賓館的45%股權(原持有50%股權)轉讓予錦國投，現金對價為人民幣901,302,638.46元(約相等於1,140,889,415.77港元)。

獨立財務顧問函件

錦國投須分三期支付對價。首期金額人民幣270,390,791.54元(約相等於342,266,824.73港元)(即對價之30%)須於股權轉讓協議日期起計五(5)個工作天內存入上海聯交所指定的銀行賬戶，而上海聯交所則於其簽發股權轉讓證書後將款額過戶至貴公司。第二期金額人民幣225,325,659.62元(約相等於285,222,353.95港元)(即對價之25%)須於二零一三年十二月二十日前存入貴公司指定的銀行賬戶。對價餘額人民幣405,586,187.30元(約相等於513,400,237.09港元)須就股權變更完成向工商行政管理機關辦理註冊登記當日後四(4)個月內繳付給貴公司。錦國投須就對價第二期及餘額向貴公司支付利息，計息期自首期付款日起至第二期和餘額各自付款日期止。利率須按中國人民銀行就相同年期貸款規定的貸款利率釐定。應付的利息總額預計不超過人民幣13,500,000.00元(約相等於17,088,607.59港元)。

完成： 股權轉讓協議將於(i)就股權變更完成向工商行政管理機關辦理註冊登記；及(ii)繳付對價餘額後完成。

股權轉讓協議的效力： 股權轉讓協議須待貴公司臨時股東大會批准，並符合上市規則的有關規定後，方告生效。

吾等已審閱股權轉讓協議的所有條款，並無發現股權轉讓協議中有特殊條款或對貴公司較為不利條款。吾等認為股權轉讓按正常商業條款訂立，而股權轉讓協議的條款公平合理，符合貴公司及其股東的整體利益。

所考慮之主要因素及理由

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提出有關股權轉讓協議之意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 貴集團背景資料

貴集團主要從事全服務酒店營運與管理、有限服務酒店管理與特許經營、食品與餐廳營運、汽車營運與物流、旅遊中介以及其他酒店相關業務。

貴集團是業務架構橫向整合的酒店旅遊服務供應商，所提供的酒店服務由有限服務酒店至全服務酒店不等，切合各界人士的需要。此架構既可為貴集團帶來規模經濟效益，亦為貴集團提供了提升市場地位的平台。

下文載列貴集團於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的財務狀況概要，概要資料摘錄自貴公司相應的年報及中期報告：

	截至六月三十日		
	截至十二月三十一日		日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
流動資產	3,970	4,917	5,181
流動負債	3,748	4,246	6,169
營運資金 (註1)	222	671	(988)
借款總額	2,379	2,666	3,396
資產總值	18,266	19,259	20,211
負債資產比率 (註2)	13.0%	13.8%	16.8%

註1：營運資金乃流動資產減流動負債。

註2：負債資產比率為借款總額除以資產總額。

誠如上表所示，貴集團的營運資金從二零一一年十二月三十一日之約人民幣2.22億元增至二零一二年十二月三十一日之約人民幣6.71億元。然而，貴集團於二零一三年六月三十日的營運資金下降，並錄得流動負債淨額狀況。同時貴集團之負債資產比率從二零一二年十二月三十一日之約13.8%上升至二零一三年六月三十日之約16.8%。管理層解釋營運資金減少以及負債資產比率上升都主要由於向錦江國際獲取的短期借貸人民幣11.00億元，用作貴公

司附屬公司錦江酒店股份於二零一三年六月十四日以人民幣7.10億元的對價收購時尚之旅酒店管理有限公司(「時尚之旅酒店」)之100%股權以及向時尚之旅酒店提供借款以償付其對天津華勝旅業股權投資合夥企業(有限合夥)之借款人民幣6.36億元。謹此提述貴公司就該交易已於二零一三年六月十六日刊發公告。除上述短期借款外，貴集團之經營及財務狀況自二零一二年十二月三十一日起直至最後可行日期，無重大不利變動。

據管理層告知，貴集團計劃繼續擴張其在中國的市場份額以及豐富其酒店組合，收購時尚之旅酒店與出售華亭賓館都符合貴集團之戰略規劃。

如董事會函件披露，股權轉讓所得款項將作貴集團營運資金用途，故而可以提升貴集團之財務狀況。

2. 各對手方的背景資料

錦國投為股權轉讓協議項下的買方，主要從事投資管理、股權投資管理、實業投資、投資諮詢、企業營銷策劃、物業管理、房地產諮詢、資產管理等業務。

錦江國際為股權轉讓協議項下的擔保人，亦為貴公司與錦國投的控股股東。錦江國際是中國最大的綜合性酒店及旅遊企業集團之一，主要從事酒店經營管理、旅遊、客運及餐飲等業務。

3. 華亭賓館的背景資料

華亭賓館主要從事賓館及相關服務，擁有五星級酒店上海華亭賓館，上海華亭賓館位於中國上海市漕溪北路1200號，提供773間客房，設有大堂、餐廳、多用途房間、游泳池、商務中心、健身房及停車場。

獨立財務顧問函件

下文載列華亭賓館之財務資料，資料摘錄自專項報告及估值報告：

	專項報告 所示的賬面價值			估值報告所示的 評估價值	按二零一三年 六月三十日的 估值之升值率 (%)
	截至十二月三十一日 二零一一年	截至十二月三十一日 二零一二年	截至六月三十日 二零一三年	截至二零一三年 六月三十日	
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	
流動資產	176	189	196	196	0
非流動資產					
— 物業	114	108	105	586	458
— 土地使用權	30	29	28	1,259	4,396
— 其他非流動資產	59	47	42	3	-93 (附註)
總資產	379	373	371	2,044	451
所有者權益	335	330	331	2,003	505

附註： 根據估值報告，評估減值的原因如下：

- (1) 機器設備及電子設備：對內外裝飾、客房傢俱、給排水、消防工程、安防系統、變配電、鍋爐、電梯、廚房設備等各類附屬設備，因其價值已涵蓋在華亭賓館主樓造價指標中，該指標涵蓋賓館內外裝飾、客房傢俱、給排水、消防工程、安防系統、變配電、鍋爐、電梯、廚房設備等各類附屬設施，因此本次不單獨予以評估，造成評估原值及淨值減值。
- (2) 運輸設備：近年來車輛價格有所下降，因此引起評估原值減值；但因企業對運輸設備的折舊年限較其經濟實用年限短，而評估是依據設備的經濟耐用年限結合設備的實際狀況確定成新率，二者有一定差異；再者評估考慮了小型客車車輛牌照的市場價格；以上因素引起運輸設備評估淨值增值。

綜合上述因素，固定資產 — 設備評估總體減值3,873.70萬元，減值率為93.52%。

誠如上表所示，華亭賓館的財務狀況自二零一一年十二月三十一日至二零一三年六月三十日止基本保持穩定。評估價值及升值率將在下文第5(i)(c)節所載的對價分析中被參考。

按估值報告、專項報告、貴公司截至二零一一年和二零一二年十二月三十一日止年度的年報以及貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月期間的中期報告所摘錄的信息，下表概述截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十

獨立財務顧問函件

日止六個月期間的(i)華亭賓館的稅後淨利；(ii)華亭賓館及貴集團持有的所有五星級酒店的入住率；及(iii)華亭賓館及貴集團持有的所有五星級酒店的平均房價：

	截至		
	截至十二月三十一日止年度		六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
華亭賓館稅後淨利(人民幣百萬元)	6.21	1.52	0.13
華亭賓館入住率	42%	47%	47%
貴集團持有五星級酒店(包括華亭賓館)入住率	56%	62%	59%
華亭賓館平均房價	688	597	539
貴集團持有五星級酒店(包括華亭賓館)平均房價	827	776	817

附註：入住率指某一特定期間的已佔用客房除以可供出租客房。可供出租客戶指減去酒店內部長期佔用房後每家酒店可供出租的客房數量。內部長期佔用房指六個月以上期間不能出租的客房。

誠如上表所示，華亭賓館的稅後淨利從截止二零一一年十二月三十一日的人民幣621萬元降至截止二零一二年十二月三十一日的人民幣152萬元，截至二零一三年六月三十日止六個月進一步下降至人民幣13萬元。此外，華亭賓館的入住率及平均房價均低於貴集團持有的五星級酒店的平均入住率及平均房價，因此資產的重新配置有機會提高貴集團之資產回報率。

4. 進行股權轉讓的理由及裨益

誠如通函內董事會函件披露，股權轉讓符合貴集團的戰略規劃和股東的整體利益，有利於提升貴集團的資產流動性和財務狀況，且有利於完善貴集團的資產佈局。貴公司擬利用股權轉讓所得款項淨額作貴集團一般營運資金用途。

經與貴公司管理層討論後並參考貴公司於二零零六年十一月三十日刊發之招股說明書，吾等了解到貴集團資產配置之策略乃優化酒店組合，調整酒店網絡，以提升將來之盈利能力。貴集團尋求時機以合理價格實現其所擁有資產的價值。鑒於近期與華亭賓館所在同一

區域之土地交易陸續錄得令人滿意之價格且市場交易活躍，管理層認為目前轉讓華亭賓館股權能體現其應有之價值，且出售所得款項將增加貴集團收購或投資於其他更具增長潛力之酒店的靈活性。

5. 對價

貴公司確認，對價經公平磋商後釐定，過程中參照(i)估值報告的結果；及(ii)通過上海聯交所的公開掛牌程序以及其後的商業磋商。吾等就評核對價是否公平合理，已獲取並審閱估值報告和公開掛牌程序的相關資料及文件。

(i) 估值

根據上市規則第13.80條附註1(d)，在不限制估值報告所示假設是否公平合理及完整之一般原則下，吾等已就估值師提供有關股權轉讓協議的意見及估值：

(a) 會見估值師以及就估值師的資格及獨立性審閱估值報告；

吾等已審閱估值師的公司簡介以及估值師提供的個人簡介，其中載列(i)估值師為上海具規模專業評估組織，並為持有中國證券監督管理委員會和財政部聯合頒發「證券期貨業務評估資格證書」以及上海市國有資產監督管理委員會頒發的A級資產評估機構資格證書的中介諮詢組織。估值師提供多元化的估值服務，包括稅務目的評估、企業價值評估、無形資產評估、財務報告目的評估以及其他評估和相關諮詢服務；及(ii)兩位簽字評估師都具有中國有關部門簽發之相關資產評估資歷證書以及經估值師公司確認，彼等有10年以上相關工作經驗。

吾等已審閱估值報告，獲知兩位簽字註冊資產評估師鄭重聲明：註冊資產評估師在本次評估中恪守獨立、客觀及公正原則，遵守有關法律、法規和資產評估準則的規定，其在資產評估過程中收集的資料，估值報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論之合理性承擔法律責任。通過會見估值師及貴公司管理層，吾等得

悉估值師獨立於貴公司以及與參與股權轉讓任何一方。吾等另悉參與股權轉讓任何一方並無向估值師作出影響估值師專業獨立意見的任何正式或非正式聲明。

(b) 已審閱委聘函件及估值報告所載估值師聘用條款(特別關注其工作範圍，有關工作範圍是否與所須發表的意見相稱，以及工作範圍上有沒有任何可能對估值報告、意見或陳述中所給予的肯定程度造成不利影響的限制)；

根據貴公司與估值師於二零一三年九月五日簽訂委聘函件所載指示，估值對象為有關股權轉讓被評估單位部分股權之價值，而估值範圍包括被評估單位的所有資產及負債。如估值報告所示，估值師已對評估報告中的華亭賓館及其所涉及資產進行現場調查；已對華亭賓館及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對華亭賓館及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委托方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。

(c) 已審閱估值師就按估值範圍評核華亭賓館所有資產及負債價值之合理性採納的方法。

誠如估值報告所示，估值師認為資產基礎法為評核華亭賓館價值的最合適方法，惟據估值師的分析結果，就估值目的，資產基礎法及收益現值法兩者皆可行，因為其認為(i)被評估單位資產產權清晰，財務資料完整；及(ii)被評估單位作為一個有機的整體，除單項資產能夠產生價值以外，其合理的資源配置、優良的管理、經驗、經營形成的商譽等綜合因素形成的各種無形資產也是不可忽略的價值組成部分。估值師於估值報告所述的理由為考慮到目前外資高檔酒店搶灘登陸、經濟連鎖酒店加速擴張導致行業競爭激烈，又由於酒店行業遭受旅遊淡季影響較大，狀態低迷，目前空置率高，且其主要資產為房地產，收益現值法無法準確反映企業主要資產的評估價值。

誠如第3節數表所示，考慮到(i)升值幅度最高的資產為物業及土地使用權，分別升值458%及4,396%，按二零一三年六月三十日的評估價值，兩者合共佔總資產超過90%；(ii)其他資產及負債來自一般業務交易，不涉及特殊結算條款，故此與經審計數額出現差異之機會較微。因此，吾等專注分析以下物業及土地使用權：

華亭賓館主樓及輔樓(「華亭賓館樓宇」)

如估值報告所述，位於漕溪北路1200號的華亭賓館樓宇共計10項，建築面積合計91,247平方米。

根據估值報告，華亭賓館樓宇的評估價值按現時條件下被評估資產全新狀態的重置成本(「重置造價」)，減去資產的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值計算。

重置造價採用類比法，根據同濟大學出版社出版的《建設工程造價估算指標與應用分析》中五星級酒店的造價估算指標，與華亭賓館樓宇比較，調整後，計算確定重置造價。該造價估算指標涵蓋賓館內外裝飾、客房傢俱、給排水、消防工程、安防系統、變配電、鍋爐、電梯、廚房設備等各類附屬設施。

吾等已審議釐定代價的重要因素以及估值師的重置造價及成新率計算方法。吾等並無發現不合理及不公平的跡象。

兩項地下商舖及一項住宅

如估值報告所述，該等資產採用市場比較法評估，指在一定市場條件下，選擇條件類似或使用價值相同若干房地產交易實例，就交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等條件與估價對象進行對照比較，並對交易實例房地產加以修正。

吾等已審議估值師在評估上述物業舉出的交易實例，估值師所用樣本與評估資產的狀況相若。吾等並無發現不合理及不公平的跡象。

土地使用權

採用市場比較法和基準地價修正法評估，因市場比較法體現了地塊的實際市場可接受程度，所得的計算結果更能準確反映其土地使用權價值，故最終採用市場比較法評估結論。

市場比較法指在一定市場條件下，選擇條件類似或使用價值相同若干土地交易實例，就交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等條件與委估地塊進行對照比較，並對交易實例加以修正，從而確定土地價格的方法。

基準地價係數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正係數表等評估成果，按照替代原則，就待估宗地的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取待估宗地在估價期日價格的方法。

吾等已審議估值師舉出的交易實例以及係數修正計算方法，並無發現不合理及不公平的跡象。

考慮到(i)估值師採納資產基礎法之原因切合市場狀況；及(ii)估值師同時利用的其他可行方法(即收益現值法)估算的價值較利用資產基礎法估算的價值為低，吾等認為資產基礎法恰當且符合貴公司股東的整體利益。

(ii) 公開掛牌程序

根據相關之中國法規，華亭賓館之股東權益屬於國有資產，根據中國國務院國有資產監督管理委員會所頒佈之《中華人民共和國企業國有資產法》規定，國有資產轉讓需遵循等價有償和公開、公平、公正的原則，並通過合法設立的產權交易機構公開進行。華亭賓館之股權轉讓也適用此規定。

股權轉讓已經通過上海聯交所公開掛牌程序且對價乃掛牌價格，此公開掛牌程序允許轉讓方公開批露國有資產的有關信息以公開招募意向受讓方。同時，上海聯交所乃上海市人民政府與上海市國有資產監督管理委員會認可的涉及國有資產交易之定價及交易平台。

鑒於國有資產法以及上海聯交所之背景，此公開掛牌程序乃貴公司進行股權轉讓之公平、公開之平台。

考慮到(i)華亭賓館的盈利能力低於貴集團持有的五星級酒店之平均水準；(ii)對價按估值計算，而估值由具備所需資格之獨立估值師做出，估值過程中採取了合適的範圍及方法；及(iii)股權轉讓的對價屬公開掛牌程序之結果，吾等認為對價就獨立股東而言公平合理。

股權轉讓的可能財務影響

誠如董事會函件所示，於股權轉讓協議完成後，華亭賓館將不再為貴公司附屬公司，故此其財務業績將不再併入貴集團綜合財務報表。

對盈利的影響

於二零一一年，貴公司將所持有的華亭賓館50%股權按公允價值進行重估，確認了約人民幣4.04億元的收益。謹此提述貴公司於二零一三年九月二十四日的公告。因此，如董事會函件所述，董事預計轉讓華亭賓館的45%股權將實現除稅前收益約人民幣2.60億元(約相等於3.29億港元)。

對營運資金的影響

如董事會函件所述，所得款項淨額(即約為股權轉讓所得款項扣除按25%稅率計算的所得稅之款額)將用作貴集團一般營運資金。按管理層估算，股權轉讓協議完成後，貴集團營運資金將提升約人民幣6.97億元(約相等於8.82億港元)。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不代表貴集團財務狀況於股權轉讓協議完成後將會如此。

獨立財務顧問函件

推薦建議

考慮上述主要因素及理由後，吾等贊同董事的意見，認為股權轉讓按正常商業條款進行，股權轉讓協議的條款對獨立股東而言屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等亦建議獨立股東投票贊成臨時股東大會上提呈有關股權轉讓的決議案。

此 致

上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

卓亞(企業融資)有限公司

執行董事

陳學良

敬啟

二零一三年十一月二十二日

下文為上海東洲資產評估有限公司於二零一三年九月二十二日發出企業估值報告全文，以供載入本通函。

估值報告

(報告書)

共1冊 第1冊

項目名稱： 上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司擬股權轉讓涉及的上海華亭賓館有限公司股東部分權益價值評估報告

報告編號： 滬東洲資評報字[2013]第0652166號



上海東洲資產評估有限公司

2013年09月22日

聲明

本項目簽字註冊資產評估師鄭重聲明：註冊資產評估師在本次評估中恪守獨立、客觀和公正的原則，遵循有關法律、法規和資產評估準則的規定；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。

評估對象涉及的資產、負債清單由委托方、被評估單位申報並經其簽章確認。根據《資產評估準則 — 基本準則》第二十三條的規定，遵守相關法律、法規和資產評估準則，對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見，是註冊資產評估師的責任；提供必要的資料並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委托方和相關當事方的責任。

我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委托方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。根據《資產評估準則 — 基本準則》第二十四條和《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》，委托方和相關當事方應當對所提供評估對象法律權屬資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。註冊資產評估師執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，對評估對象法律權屬確認或發表意見超出註冊資產評估師執業範圍。本評估報告不對評估對象的法律權屬提供任何保證。

根據《資產評估職業道德準則 — 基本準則》第二十六條，本報告受本評估機構和註冊資產評估師執業能力限制，相關當事人決策時應當有自身的獨立判斷。註冊資產評估師有責任提醒評估報告使用者理解並恰當使用評估報告，但不承擔相關當事人的決策責任。

我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。根據《資產評估準則 — 評估報告》第十三條，評估報告使用者應當全面閱讀本項目評估報告，應當特別關注評估報告中揭示的特別事項說明和評估報告使用限制說明。

估值報告

(目錄)

項目名稱：上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司擬股權轉讓涉及的上海華亭賓館有限公司股東部分權益價值評估報告

報告編號：滬東洲資評報字[2013]第0652166號

聲明	1
目錄	2
摘要	3
正文	4
一、委托方、產權持有者及其他報告使用者概況	4
I. 委托方	4
II. 產權持有者	4
III. 其他報告使用者	5
二、被評估單位及其概況	5
三、評估目的	8
四、評估範圍和評估對象	8
五、價值類型及其定義	9
六、評估基準日	9
七、評估依據	10
I. 經濟行為依據	10
II. 法規依據	10
III. 評估準則及規範	10
IV. 取價依據	11
V. 權屬依據	11
VI. 其它參考資料	11
VII. 引用其他機構出具的評估結論	12
八、評估方法	12
I. 概述	12
II. 評估方法選取理由及說明	12
III. 資產基礎法介紹	13
IV. 收益法介紹	15
九、評估程序實施過程和情況	16
十、評估假設	17
十一、評估結論	18
I. 概述	18
II. 結論及分析	19
III. 其它	20
十二、特別事項說明	21
十三、評估報告使用限制說明	22
I. 評估報告使用範圍	22
II. 評估結論使用有效期	22
III. 涉及國有資產項目的特殊約定	22
IV. 評估報告解釋權	23
十四、評估報告日	23
報告附件	25

估值報告

(摘要)

項目名稱	上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司擬股權轉讓涉及的上海華亭賓館有限公司股東部分權益價值評估報告
報告編號	滬東洲資評報字[2013]第0652166號
委托方	上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司
其他報告使用者	根據評估業務約定書的約定，本次經濟行為涉及的擬受讓方，及國家法律、法規規定的報告使用者，為本報告的合法使用者。
被評估單位	上海華亭賓館有限公司
評估目的	股權轉讓
評估基準日	2013年6月30日。
評估對象及評估範圍	本次評估對象為股權轉讓涉及的被評估單位股東部分權益價值，評估範圍包括被評估單位全部資產及負債。資產評估申報表列示的賬面淨資產為330,571,019.67元。
價值類型	市場價值。
評估方法	主要採用收益現值法和資產基礎法，在對被評估單位綜合分析後最終選取資產基礎法的評估結論。
評估結論	經評估，被評估單位股東全部權益價值為人民幣2,002,894,752.13元。大寫：人民幣貳拾億零貳佰捌拾玖萬肆仟柒佰伍拾貳元壹角三分。 委托方擬轉讓的45%股權評估價值為人民幣901,302,638.46元。
評估結論使用有效期	為評估基準日起壹年，即有效期截止2014年6月29日。

重大特別事項 具體請關注評估報告「特別事項說明」。

特別提示：本報告只能用於報告中明確約定的評估目的。以上內容摘自評估報告正文，欲瞭解本評估項目的詳細情況和合理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

有關：估值報告

特別提示：本報告只能用於報告中明確約定的評估目的，且在約定情形下成立。欲瞭解本評估項目的全面情況，請認真閱讀資產評估報告書全文及相關附件。

上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司：

上海東洲資產評估有限公司接受貴單位的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法、收益現值法，按照必要的評估程序，對上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司擬實施股權轉讓行為涉及的上海華亭賓館有限公司股東部分權益在2013年6月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

項目名稱	上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司擬股權轉讓涉及的上海華亭賓館有限公司股東部分權益價值評估報告
報告編號	滬東洲資評報字[2013]第0652166號

一、委托方、產權持有者及其他報告使用者概況

I. 委托方

企業名稱：上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司

註冊地址：上海市楊新東路24號316-318室

註冊資本：人民幣伍拾伍億陸仟陸佰萬元

公司類型：股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)

法定代表人：俞敏亮

經營範圍：

酒店管理、酒店投資、企業投資管理、國內貿易，自由辦公樓、公寓租賃、泊車、培訓及相關項目的諮詢；以下限分支機構經營：酒店經營、餐飲、附設賣品部(含煙、酒零售)、西餅屋、咖啡館、酒吧、雪茄吧、音樂茶座、水療按摩、美容美發、遊藝室、健身房、游泳館、停車場庫經營、物業管理。(涉及行政許可的憑許可證經營)

II. 產權持有者

根據本次評估目的，本次評估項目的產權持有者為上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司。

III. 其他報告使用者

根據評估業務約定書的約定，本次經濟行為涉及的擬受讓方，及國家法律、法規規定的報告使用者，為本報告的合法使用者。

二、被評估單位及其概況

企業名稱：上海華亭賓館有限公司

註冊地址：上海市漕溪北路1200號

註冊資本：人民幣壹億貳仟萬元

公司類型：有限責任公司(國內合資)

法定代表人：董劍珍

經營範圍：

住宿，特大型飯店(含熟食滷味)、酒堂飲、零售，健身房，游泳場(館)、檯球室，棋牌室，歌舞廳，音樂餐廳，音樂茶座，賓館用品開發生產，汽車出租維修，賓館旅遊設施及管理諮詢、培訓，停車業務，農副產品食品加工銷售，辦公用房出租，展覽展示服務，日用百貨、服裝服飾、鞋帽、工藝美術品、飾品、家用電器、傢俱、文化用品、體育用品、電子計算機及配件、旅遊用品、保健用品、一類醫療器械產品、花木的銷售，在本經營場所內從事捲煙、雪茄煙的零售。(涉及行政許可的，憑許可證經營)

企業簡介：

上海華亭賓館有限公司(以下簡稱「華亭賓館」)位於漕溪北路1200號，坐落於漕溪北路中山西路口，東與上海體育場毗鄰，北與徐家匯商業中心相連。華亭賓館是中國旅遊業標誌性酒店，上海目前規模最大的接待商務和旅遊者的五星級豪華賓館之一，位居上海新興的商務娛樂中心徐家匯，毗鄰地鐵一號上海八萬人體育場站和內環線高架，交通便利。

華亭賓館是1978年國務院批准建造的全國七大飯店之一，1983年8月打樁開工，1985年5月27日結構封頂；1986年6月28日建成。同年9月試營業，1986年11月29日正式開業。賓館總建築面積89717平方米，其中主樓建築面積86543平方米，高約90米，共28層。賓館客房數為773間，設有行政樓層(總統套房)、套房和標房；中餐廳、咖啡廳、日本餐廳、大堂酒吧、美食店；宴會廳、多功能廳；健身房、溫水游泳池、美容美發廳、商務中心、停車場等，以滿足不同層次客人的各種要求。

賓館主樓平面有兩段彎曲、方向相反的圓弧，中間夾一段直線組成。其東北段呈階梯狀由下向上逐段收縮，形成七個平台，中部有一個向前突出的垂直電梯井筒，內設6部高速客梯和2部觀光電梯，主樓弧線的最大長度超過140米。

各層具體情況如下：

地下室為洗衣房、職工浴室、容納100輛轎車的車庫以及儲藏室主樓設計；

大樓裙房底層中部為大堂，是旅客主要出入口，大門對面總服務台，採用電腦管理，如客房預訂、旅客登記、查詢、結賬、外幣兌換等，均在總服務台辦理。大堂內設花苑餐廳、大堂酒吧、24小時服務的美食店和小商品商店。

裙房二層主要為餐廳，有1200人同時進餐的大型宴會廳，並可根據需要進行分割，可分割成四個單廳。另外有嘉賓廳及可分割的薈萃廳等，供應中、西菜餚。商務中心也設在二樓，內有傳真、電傳、電話、複印、打字、翻譯等服務項目，並有辦公室、會議室等供旅客在商務上使用。

裙房三層設有蒼景廳，可供100-200人開會或用餐，三層北端為康樂中心，有健身房、游泳池、桑拿浴室、美容室、酒吧茶座等，作為旅客文娛健身活動的場所。三層南端設有上海風味餐廳、中段設有日式餐廳。

四層至五層為辦公用房，其中四層作為長包辦公用房出租使用，五層中部分為辦公用房出租使用，部分為賓館高級領導辦公用。

六至二十五層為各式客房，由於北端階梯造型，每層客房數量不盡相同，每層從34間至56間不等，基本單間分A、B、C、D四種類型，每個階梯盡端分別設計成英國式、法國式、日本式、泰國式、羅馬式、中東式等豪華型套房，每個階梯平台上分別佈置了相應的屋頂花園。在23層設有總統套房、24層設有華亭套房，內部裝飾富麗豪華。

二十六層為中式餐廳，分觀月台與觀景台兩處，大餐廳面積200平方米左右，小餐廳60平方米左右，內部豪華餐廳裝修；

二十七至二十八層為空調機房以及設備管理人員辦公場所。

歷史沿革：

上海華亭賓館有限公司原為華亭賓館，成立於1985年9月，為國有企業(法人)，初始註冊資本6236萬元，實收資本5236.21萬元，由上海華亭(集團)公司出資成立。

2000年，華亭賓館改制為有限責任公司，變更後註冊資本為12,000.00萬元，其中上海華亭(集團)公司出資6,000萬元，佔50%；上海精文投資有限公司出資3,000萬元，佔25%；文匯新民聯合報業集團出資1,500萬元，佔12.5%；上海廣播電影電視發展有限公司出資1,500萬元，佔12.5%。

上述實收資本業經上海錦科會計師事務所2000年驗證並出具滬錦會(2000)213號《驗資報告》。

2005年3月11日，經滬錦集金[2005]73號「關於劃轉上海華亭賓館有限公司50%股權的通知」批准，上海華亭(集團)公司將其持有的50%股權轉讓給上海新亞(集團)有限公司(後更名為上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司)。

2012年11月1日，經滬國資委產權[2012]387號「關於上海華亭賓館有限公司股權協議轉讓的函」批准，上海精文投資有限公司、文匯新民聯合報業集團、上海廣播電影電視發展有限公司將其合計持有的50%股權協議轉讓給上海錦江國際投資管理有限公司。

經上述股權變更後，截止基準日華亭賓館股東出資及股權結構現狀如下表：

序號	股東名稱	出資金額 (萬元)	出資比例
1	上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司	6,000.00	50%
2	上海錦江國際投資管理有限公司	<u>6,000.00</u>	<u>50%</u>
合計		<u>12,000.00</u>	<u>100%</u>

華亭賓館兩年一期財務狀況：

金額單位：人民幣萬元

項目	2011年	2012年	2013年
	12月31日	12月31日	6月30日
資產總額	37,853.41	37,345.58	37,123.76
負債總額	4,402.52	4,301.58	4,066.65
淨資產	33,450.89	33,043.99	33,057.10

項目	2011年度	2012年度	2013年 1-6月份
營業收入	17,475.56	16,972.74	7,854.23
營業成本	2,524.64	2,429.36	1,213.21
利潤總額	820.04	181.05	13.35
淨利潤	621.25	152.23	13.11

上述數據，摘自於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)本次專項審計報告(2013年1-6月份、2012、2011)，審計報告為無保留意見。

華亭賓館近兩年一期GOP利潤狀況：

項目	2011年度	2012年度	2013年 1-6月份
營業收入(萬元)	17,475.56	16,972.74	7,854.23
GOP利潤(萬元)	3,753.27	2,774.89	1,061.97
可供出租客房數(間)	773	773	773
客房出租率(%)	42.36%	47.23%	46.94%
平均單價(元)	687.73	596.95	538.74

華亭賓館執行企業會計準則，所得稅稅率25%；增值稅率17%；營業稅稅率為5%；城市建設維護稅、教育費附加、地方教育費附加為流轉稅的7%、3%、2%。

三、評估目的

根據相關經濟行為文件，上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司擬轉讓其持有的上海華亭賓館有限公司45%股權。本次評估即對上述經濟行為所涉及的上海華亭賓館有限公司的股東部分權益價值提供參考。

已取得的經濟行為文件如下：

- 1、錦江國際(集團)有限公司《關於同意上海錦江國際(集團)股份有限公司轉讓華亭賓館股權進行資產評估的批復》；
- 2、上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司董事會決議。

四、評估範圍和評估對象

1. 本次評估對象為股權轉讓涉及的被評估單位股東部分權益價值，評估範圍包括被評估單位全部資產及負債。資產評估申報表列示的賬面淨資產為330,571,019.67元。總資產為371,237,566.58元，負債總額為40,666,546.91元。
2. 根據被評估單位申報資料，華亭賓館申報的固定資產房屋建築物共計13項，建築面積合計91,707.46平方米，賬面淨值共計105,322,682.17元。其中：
 - (1) 位於漕溪北路1200號的華亭賓館主樓及輔樓共計10項，建築面積合計91,247平方米，有證面積89,717平方米，房地產權證號：滬房地徐字(2006)第003607號；
 - (2) 位於陝西北路657號的底層商舖一項，建築面積41.01平方米，房地產權證號：滬房地靜字(2001)第002961號；
 - (3) 位於虹橋路400弄10號住宅一項，建築面積219.45平方米，房地產權證號：滬房地徐字(2000)第045804號；
 - (4) 位於地鐵1號線上海體育館七號口地下商舖一項，建築面積200平方米，該商舖無房地產權證，但根據華亭賓館與上海市地鐵公司簽訂的協議書以及上海市地鐵總公司(現已改制為上海地鐵運營有限公司)出具的證明，該商場的使用權及產權歸華亭賓館所有。
3. 根據被評估單位申報資料，華亭賓館申報的無形資產-土地使用權1項，賬面淨值為28,312,525.26元，位於漕溪北路1200號，土地面積16,866平方米，房地產權證號：滬房地徐字(2006)第003607號。
4. 根據被評估單位申報資料，華亭賓館申報的機器設備1445項、運輸設備13項、電子設備1288項，賬面淨值共計41,422,555.54元，除部分購置年限較長的電子設備閒置不用外，其餘設備均處於正常使用狀態。

5. 委估資產經過普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了無保留意見的審計報告。
6. 資產負債的類型、賬面金額明細情況詳見資產評估明細匯總表。
7. 企業的賬面值均為歷史成本，以前年度沒有根據資產評估結果調賬。本次評估之前也不存在不良資產核銷、資產剝離行為。

五、價值類型及其定義

本次評估選取的價值類型為市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

需要說明的是，同一資產在不同市場的價值可能存在差異。本次評估一般基於國內可觀察或分析的市場條件和市場環境狀況。

本次評估選擇該價值類型，主要是基於本次評估目的、市場條件、評估假設及評估對象自身條件等因素。

本報告所稱「評估價值」，是指所約定的評估範圍與對象在本報告約定的價值類型、評估假設和前提條件下，按照本報告所述程序和方法，僅為本報告約定評估目的服務而提出的評估意見。

六、評估基準日

1. 本項目資產評估基準日為2013年6月30日。
2. 資產評估基準日在考慮經濟行為的實現、會計核算期等因素後與委托方協商後確定。
3. 評估基準日的確定對評估結果的影響符合常規情況，無特別影響因素。本次評估的取價標準為評估基準日有效的價格標準。

七、評估依據

I. 經濟行為依據

1. 錦江國際(集團)有限公司《關於同意上海錦江國際(集團)股份有限公司轉讓華亭賓館股權進行資產評估的批復》；
2. 上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司董事會決議。

II. 法規依據

1. 《中華人民共和國企業國有資產法》；
2. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號)及其施行細則；
3. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》國資委令第12號；
4. 《國有資產評估管理若干問題的規定》財政部令第14號；
5. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》國資委產權[2006]274號；
6. 《企業國有資產監督管理暫行條例》國務院2003年第378號令；
7. 《中華人民共和國公司法》；
8. 《中華人民共和國房地產管理法》；
9. 其它法律法規。

III. 評估準則及規範

1. 資產評估準則 — 基本準則；
2. 資產評估職業道德準則 — 基本準則；
3. 資產評估準則 — 評估報告；
4. 資產評估準則 — 評估程序；
5. 資產評估準則 — 工作底稿；

6. 資產評估準則 — 業務約定書；
7. 資產評估準則 — 企業價值；
8. 資產評估準則 — 機器設備；
9. 資產評估準則 — 不動產；
10. 資產評估準則 — 無形資產；
11. 資產評估價值類型指導意見；
12. 註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見；
13. 企業國有資產評估報告指南；
14. 《房地產估價規範》(國家標準GB/T50291-1999)；
15. 《城鎮土地估價規程》(國家標準GB/T18508-2001)；
16. 財政部令第33號《企業會計準則》；
17. 其它相關行業規範。

IV. 取價依據

1. 《資產評估常用數據與參數手冊》中國統計出版社；
2. 《機電產品報價手冊》中國機械工業出版社；
3. 《中國汽車網》信息；
4. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)；
5. 評估基準日近期的《慧聰商情》；
6. 《上海市建築工程預算定額(2000)》；
7. 上海市建築建材業市場管理總站公佈的材料價格信息；
8. 上海市建築工程相關費用的有關規定；

9. 建設部頒發的《房屋完損等級評定標準》；
10. 中國土地市場網的近期土地成交結果；
11. 2010年基準地價更新成果；
12. 中國城市地價動態監測網；
13. 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審計報告；
14. 華亭賓館提供的部分合同、協議等；
15. 華亭賓館提供的歷史財務數據及未來收益預測資料；
16. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析資料；
17. 基準日近期國債收益率、貸款利率；
18. 其他。

V. 權屬依據

1. 投資合同、協議；
2. 房地產權證；
3. 車輛行駛證；
4. 其它相關證明材料。

VI. 其它參考資料

1. 被評估單位提供的評估基準日會計報表及賬冊與憑證；
2. 被評估單位提供的資產評估明細表；
3. 上海東洲資產評估有限公司技術統計資料；
4. 其它有關價格資料。

VII. 引用其他機構出具的評估結論

無。

八、評估方法

I. 概述

資產評估的基本方法有三種，即成本法、收益法和市場法。

1. 成本法，也稱資產基礎法，是指以資產負債表為基礎，從資產成本的角度出發，以各單項資產及負債的市場價值替代其歷史成本，並在各單項資產評估值加和的基礎上扣減負債評估值，從而得到企業淨資產的價值的評估方法。
2. 收益法是指通過被評估企業未來預期收益採用適宜折現率資本化或折現，以確定評估對象價值的評估方法。
3. 市場法是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較，調整修正後得出評估對象價值的評估思路。

II. 評估方法選取理由及說明

根據《資產評估準則 — 企業價值》，註冊資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估對象、價值類型、資料收集情況相關條件，分析收益法、市場法和成本法三種資產評估基本方法的適應性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

經分析：考慮到被評估單位資產產權清晰、財務資料完整，委估資產不僅可根據財務資料和購建資料確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量，可以按資產再取得途徑判斷其價值，所以適用資產基礎法評估。又考慮到被評估單位作為一個有機的整體，除單項資產能夠產生價值以外，其合理的資源配置、優良的管理、經驗、經營形成的商譽等綜合因素形成的各種無形資產也是不可忽略的價值組成部分，故也適用收益法評估。市場法的理論基礎是同類、同經營規模並具有相同獲利能力的企業其市場價值是相同的(或相似的)，而在當前的中國市場環境下，上述理想的情況和交易數據無法取得。因此大部分的市場法是採用上市公司的數據進行對比評估，並結合「非流通性折扣」得出企業的評估值，非流通性折扣的計算，目前尚缺乏非常有信服力或公認的計

算方法，尚處於研究階段。另外該方法的主要缺陷是選取的指標畢竟無法完全反映出企業之間的差異，因此估值的針對性、準確性一般不如其他兩種方法，因此若委估企業適合資產基礎法和收益法評估，一般不採用比較法評估。綜上，本次評估選用資產基礎法和收益法。

III. 資產基礎法介紹

企業價值評估中的資產基礎法即成本法，它是以評估基準日市場狀況下重置各項生產要素為假設前提，根據委托評估的分項資產的具體情況，選用適宜的方法分別評定估算各分項資產的價值並累加求和，再扣減相關負債評估值，得出股東全部權益的評估價值。

貨幣資金

對貨幣資金按核實後的賬面值評估。

應收款項

對於有理由相信能全部收回的，按核實後的賬面值評估，同時原企業計提的壞賬準備評估為零。

存貨

對存貨根據市場價格信息查詢取得現行市價，作為存貨的重置單價，再結合存貨數量確定評估值。對於現行市價與賬面單價相差不大的存貨，按賬面單價作為重置單價。

其它流動資產

根據其尚存受益的權利或可收回的資產價值確定評估值。

固定資產

1. 對華亭賓館主樓及輔樓等，採用重置成本法評估。

重置成本法以現時條件下被評估資產全新狀態的重置成本，減去資產的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，據以估算資產價值。

計算公式為：

$$\text{資產評估值} = \text{重置全價} - \text{實體性貶值} - \text{功能性貶值} - \text{經濟性貶值}$$

或：

$$\text{資產評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置全價} = \text{重置造價} + \text{前期費用} + \text{設計費} + \text{勘察費} + \text{管理費用} + \text{資金成本}$$

其中華亭賓館主樓的重置造價採用類比法，根據同濟大學出版社出版的《建設工程造價估算指標與應用分析》中五星級酒店的造價估算指標，與委估對象比較、調整後，計算確定重置造價。該造價估算指標涵蓋賓館內外裝飾、客房傢俱、給排水、消防工程、安防系統、變配電、鍋爐、電梯、廚房設備等各類附屬設施。

成新率的確定是採用年限法成新率與打分法技術測定成新率加權平均綜合確定，主要通過現場考察房屋建築物的工程質量、建築物主體、圍護結構、水電設施、裝修等各方面保養情況，參照國家建設部頒發的「房屋完損程度的評定標準」和建設部、財政部發建綜(1992)349號有關不同結構、用途房屋建(構)築物使用年限的規定，綜合確定成新率。

2. 對位於陝西北路657號、地鐵商場的商業用房及虹橋路400號的住宅用房，採

用市場比較法及收益現值法評估，由於上海房地產市場租售比不均衡，租金收益難以及時體現房價波動因素，故最終採用市場比較法評估結論。

- (1) 市場比較法指在一定市場條件下，選擇條件類似或使用價值相同若干房地產交易實例，就交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等條件與估價對象進行對照比較，並對交易實例房地產加以修正，從而確定估價對象價值的方法。基本公式：

$$\text{委估對象價格} = \text{可比實例交易價格} \times \text{交易情況修正係數} \times \text{市場狀況修正係數} \times \text{房地產狀況修正係數}。$$

- (2) 收益法具體思路是預測估價對象的未來正常收益，選擇適當的報酬率或折現率、收益乘數將其折現到估價時點後累加。

$$\text{計算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P — 評估值(折現值)；r — 所選取的折現率；n — 收益年期；Fi — 未來收益期的預期年收益額

3. 對內外裝飾、客房傢俱、給排水、消防工程、安防系統、變配電、鍋爐、電梯、廚房設備等各類附屬設備，因其價值已涵蓋在房屋建築物中，不單獨予以評估；對其他車輛、辦公電腦等設備採用重置成本法評估。

- (1) 電子設備及其他設備：

重置全價由評估基準日時點的現行市場價格和運雜、安裝調試費及其它合理費用組成，一般均為更新重置價。

國產設備重置全價 = 重置現價 + 運雜、安裝調試費 + 其它合理費用

對價值量較小的一般設備及電子類設備，直接採用使用年限法確定成新率，計算公式：

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

(2) 運輸設備：

車輛重置全價 = 車輛現價 + 車輛購置稅 + 其它費用

車輛綜合成新率 = 年限成新率 × K1 × K2 × K3 × K4 × K5

年限成新率 = $(1-d)^n \times 100\%$

K1為車輛原始製造質量；K2為車輛維護保養情況；K3為車況及車輛運行狀態；K4為車輛利用率；K5為車輛停放環境狀況。

$K4 = 1 - (\text{實際行駛里程數} - \text{額定行駛里程數}) \div \text{經濟行駛里程數}$

在建工程 — 土建

收集工程項目相關批准文件，現場勘察工程形像進度、瞭解付款進度和賬面值構成。賬面值主要是發生的工程預付款，因費用的發生日距本次評估基準日較近，發生的各項費用較符合公開的市場價值標準，且發生的費用構成合理，故評估以賬面值確定。

土地使用權

採用市場比較法和基準地價修正法評估，因市場比較法體現了地塊的實際市場可接受程度，所得的計算結果更能準確反映其土地使用權價值，故最終採用市場比較法評估結論。

1. 市場比較法指在一定市場條件下，選擇條件類似或使用價值相同若干土地交易實例，就交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等條件與委估地塊進行對照比較，並對交易實例加以修正，從而確定土地價格的方法。
2. 基準地價係數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正係數表等評估成果，按照替代原則，就待估宗地的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取待估宗地在估價期日價格的方法。

其他無形資產

其他無形資產系財務軟件，按市價法確定評估值。無市場價格參考的，按原始購置價格結合貶值率確定評估值，評估價值 = 原始購置價格 × (1 - 貶值率)

負債

以核實後的賬面值或根據其實際應承擔的負債確定評估值。

IV. 收益法介紹

收益法的基本思路是通過估算資產在未來的預期收益，採用適宜的折現率折算成現時價值，以確定評估對象價值的評估方法。即以未來若干年度內的企業自由現金流量作為依據，採用適當折現率折現後加總計算得出經營性資產價值，然後再加上溢余資產、非經營性資產價值減去有息債務得出股東全部權益價值。

評估模型及公式

股東全部權益價值 = 企業價值-付息債務

企業價值 = 經營性資產價值 + 溢餘及非經營性資產價值

經營性資產價值 = 未來收益期內各期收益的現值之和P，即

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

其中：

r — 所選取的折現率

g — 未來收益每年增長率，如假定n年後Fi不變，g取零

Fi — 未來第i個收益期的預期收益額

n — 預測期年限，一般為5年

目前被評估單位經營穩定，且持續經營亦是本次評估的假設前提，因此，本次評估收益期按照無限期考慮。

收益預測方法

1. 分析企業歷史的收入、成本、費用等財務數據，根據企業資產配置和使用情況確定非經營性淨資產、溢餘資產。
2. 根據評估假設條件，本次評估採用無限年期作為收益期。對企業未來收益分預測期和永續期二階段。首先對企業提供的未來5年預測期的收益進行覆核和分析，並經適當的調整；再對5年以後的永續期收益趨勢進行分析判斷和估算。本次評估假定5年之後收益水平按照第5年水平穩定發展。
3. 對各項收入、成本與費用的預測採用比率變動分析和定量固定分析相結合的方法。

折現率選取

折現率，又稱期望投資回報率，是收益法確定評估價值的重要參數，本次採用累加法確定，即折現率 = 無風險報酬率 + 風險報酬率。

溢餘及非經營性資產(負債)

溢餘資產是指與企業收益無直接關係的，超過企業經營所需的多餘資產，主要包括溢餘現金。非經營性資產是指與企業經營業務收益無直接關係的，包括委托貸款、收益法未預測租金的商舖、住宅等。對該類資產單獨評估後加回。

九、評估程序實施過程和情況

我們根據國家資產評估的有關原則和規定，對評估範圍內的資產進行了評估和產權核實，具體步驟如下：

1. 與委托方接洽，聽取公司有關人員對該單位情況以及委估資產歷史和現狀的介紹，了解評估目的、評估對象及其評估範圍，確定評估基準日，簽訂評估業務約定書，編製評估計劃；
2. 指導企業填報資產評估申報表；
3. 對該單位填報的資產評估明細申報表進行徵詢、鑒別，選定評估方法；根據資產評估申報表的內容，與該單位有關財務記錄數據進行核對，到現場進行實物核實和調查，對資產狀況進行察看、記錄；查閱委估資產的產權證明文件和有關機器設備運行、維護及事故記錄等資料；評估人員和資產管理人員進行交談，了解資產的管理、資產配置情況；開展市場調研詢價工作，收集市場信息資料；
4. 評估人員對管理層進行訪談，聽取了企業營運模式，主要產品或服務業務，成本等收益現狀的介紹；瞭解企業核算體系、管理模式；企業核心技術，研發力量以及未來發展規劃和行業前景；調查了企業所在行業的市場需求、競爭狀況、企業優勢、劣勢；分析了影響企業經營的相關宏觀經濟形勢和行業環境因素；

5. 評估人員根據評估對象、價值類型及評估資料收集情況等相關條件，選擇恰當的評估方法，選取相應的模型或公式，進行分析、計算和判斷，形成初步評估結論，並對各種評估方法形成的初步結論進行分析，在綜合考慮不同評估方法和初步價值結論的合理性及所使用數據的質量和數量的基礎上，確定最終評估結論；
6. 各評估人員進行匯總分析工作，確認評估工作中沒有發生重評和漏評的情況，並根據匯總分析情況，對資產評估結論進行調整、修改和完善；
7. 根據評估工作情況，起草資產評估報告書，並經三級審核，在與委托方交換意見後，向委托方提交正式資產評估報告書。

十、評估假設

(一) 基本假設：

1. 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的或不受限制的條件下進行的。
2. 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。
3. 持續經營假設，即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。

(二) 一般假設：

1. 本報告除特別說明外，對即使存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式等影響評估價值的非正常因素沒有考慮。

2. 國家現行的有關法律及政策、產業政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，評估對象所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。
3. 評估對象所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率基本穩定。
4. 依據本次評估目的，確定本次估算的價值類型為市場價值。估算中的一切取價標準均為估值基準日有效的價格標準及價值體系。

(三) 收益法假設：

1. 被評估單位提供的業務合同以及公司的營業執照、章程，簽署的協議，審計報告、財務資料等所有證據資料是真實的、有效的。
2. 被評估單位目前及未來的經營管理班子盡職，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項，並繼續保持現有的經營管理模式持續經營。
3. 被評估單位以前年度及當年簽訂的合同有效，並能得到執行。
4. 本次評估的未來預測是基於現有的市場情況對未來的一個合理的預測，不考慮今後市場會發生目前不可預測的重大變化和波動。如政治動亂、經濟危機、惡性通貨膨脹等。
5. 被評估單位在未來經營期內其主營業務結構、收入成本構成以及未來業務的銷售策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不發生較大變化，並隨經營規模的變化而同步變動。
6. 被評估單位提供的未來發展規劃及經營預測數據在未來經營中能夠如期實現。

7. 本次評估中所依據的各種收入及相關價格和成本等均是評估機構依據被評估單位提供的歷史數據為基礎，在盡職調查後所做的一種專業判斷，評估機構判斷的合理性等將會對評估結果產生一定的影響。

本報告評估結果的計算是以評估對象在評估基準日的狀況和評估報告對評估對象的假設和限制條件為依據進行。根據資產評估的要求，認定這些假設在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十一、評估結論

I. 概述

經評估，被評估單位股東全部權益價值為人民幣2,002,894,752.13元。大寫：人民幣貳拾億零貳佰捌拾玖萬肆仟柒佰伍拾貳元壹角三分。

委托方擬轉讓的45%股權評估價值為人民幣901,302,638.46元。

按照資產基礎法評估，被評估單位在基準日市場狀況下股東全部權益價值評估值為2,002,894,752.13元；其中：總資產賬面值371,237,566.58元，評估值2,043,569,554.29元，增值額1,672,331,987.71元，增值率450.47%；總負債賬面值40,666,546.91元，評估值40,674,802.16元，增值額8,255.25元，增值率0.02%；淨資產賬面值330,571,019.67元，評估值2,002,894,752.13元，增值額1,672,323,732.46元，增值率505.89%。

按照收益法評估，被評估單位在上述假設條件下股東全部權益價值評估值為100,994.00萬元，比審計後賬面淨資產增值67,936.90萬元，增值率205.51%。

II. 結論及分析

本次評估採用資產基礎法結論，主要理由是：考慮到目前外資高檔酒店搶灘登陸、經濟連鎖酒店加速擴張導致行業競爭激烈，又由於酒店行業遭受旅遊淡季影響較

大，狀態低迷，目前空置率高，且其主要資產為房地產，收益現值法無法準確反映企業主要資產的真實價值。據此，評估人員分析後最終採用資產基礎法確定評估值。

資產基礎法評估結論的評估增值主要源自以下幾個方面：

1. 流動資產

流動資產賬面值19,616.05萬元，評估值為19,619.35萬元，增值3.30萬元。主要原因如下：

- (1) 其他應收款：由於評估估計的壞賬損失比審計的計提的金額略低，導致應收賬款評估增值1.80萬元。
- (2) 存貨：對已無賬面對應的以前年度計提的跌價準備評估為零，引起存貨增值1.50萬元。

2. 固定資產 — 設備類

固定資產設備賬面淨值4,142.26萬元，評估值268.56萬元，減值3,873.70萬元，減值率為93.52%，評估減值的原因如下：

- (1) 機器設備及電子設備：對內外裝飾、客房傢俱、給排水、消防工程、安防系統、變配電、鍋爐、電梯、廚房設備等各類附屬設備，因其價值已涵蓋在華亭賓館主樓造價指標中，該指標涵蓋賓館內外裝飾、客房傢俱、給排水、消防工程、安防系統、變配電、鍋爐、電梯、廚房設備等各類附屬設施，因此本次不單獨予以評估，造成評估原值及淨值減值。
- (2) 運輸設備：近年來車輛價格有所下降，因此引起評估原值減值；但因企業對運輸設備的折舊年限較其經濟實用年限短，而評估是依據設備的經

濟耐用年限結合設備的實際狀況確定成新率，二者有一定差異；再者評估考慮了小型客車車輛牌照的市場價格；以上因素引起運輸設備評估淨值增值。

綜合上述因素，固定資產 — 設備評估總體減值3,873.70萬元，減值率為93.52%。

3. 固定資產 — 房屋建築物

固定資產賬面淨值10,532.27萬元，評估淨值為58,594.16萬元，增值48,061.89萬元，主要是企業房屋建築物建成年代久遠，雖經歷次改造更新，但賬面成本已過數年折舊，餘額較小；本次對房屋建築物採用重置成本法評估，因主材、人工等因素逐年上漲，造成基準日星級酒店造價的重置成本單價遠高於企業歷史賬面成本單價，故增值較大。

4. 無形資產 — 土地使用權

無形資產賬面淨值2,831.25萬元，評估淨值125,872.95萬元，增值123,041.70萬元，主要是土地價格上漲，而企業賬面價值僅為原支付的出讓金的攤銷餘額，故增值較大。

5. 負債

負債賬面值為4,066.66萬元，評估值為4,067.48萬元，增值0.82萬元。負債增值的主要原因將遞延所得稅中原由於壞賬準備和存貨跌價準備形成的所得稅差異評估為零。

III. 其它

鑒於市場交易資料的局限性，目前國內大多數企業產權交易案例，一般均未考慮其溢價或折價，故本次評估未考慮流動性及由於控股權或少數股權等因素產生的溢價或折價。

評估結論詳細情況見評估明細表，評估結果匯總如下表。

評估結果匯總表
(金額單位：萬元)
評估基準日：2013年6月30日

項目	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
流動資產	19,616.05	19,619.35	3.30	0.02
非流動資產	17,507.70	184,737.60	167,229.90	955.18
可供出售金融資產淨額				
持有至到期投資淨額				
長期應收款淨額				
長期股權投資淨額				
投資性房地產淨額				
固定資產淨額	14,674.52	58,862.72	44,188.20	301.12
在建工程淨額	1.00	1.00		
工程物資淨額				
固定資產清理				
生產性生物資產淨額				
油氣資產淨額				
無形資產淨額	2,832.18	125,873.88	123,041.70	4,344.42
開發支出				
商譽淨額				
長期待攤費用				
遞延所得稅資產				
其他非流動資產				
資產合計	37,123.75	204,356.95	167,233.20	450.47
流動負債	3,241.35	3,241.35		
非流動負債	825.31	826.13	0.82	0.10
負債合計	4,066.66	4,067.48	0.82	0.02
淨資產(所有者權益)	33,057.10	200,289.48	167,232.38	505.89

十二、特別事項說明

1. 特別事項可能對評估結論產生影響，評估報告使用者應當予以關注。
2. 本報告中一般未考慮評估增減值所引起的稅賦問題，委托方在使用本報告時，應當仔細考慮稅賦問題並按照國家有關規定處理。

3. 本報告不對管理部門決議、營業執照、權證、會計憑證及其他中介機構出具的文件等證據資料本身的合法性、完整性、真實性負責。
4. 如存在待處理資產，該單位應按財務制度的規定辦理相關手續，不得以本評估報告作為賬務處理的依據。
5. 華亭賓館有一輛滬A02647日產CDUY31車輛，車輛行駛證登記所有權人為羅景麗。根據企業的情況說明，實際權利人為上海華亭賓館有限公司，但未辦理過戶手續，本次將其納入評估範圍，按正常使用資產評估。
6. 房屋建築物明細表中的建築面積合計91,707.46平方米，其中無證面積1,530.00平方米，無證建築物系華亭賓館後勤用房及物資倉庫，建築面積由企業提供，並由評估人員現場清查核實後確認，今後企業補辦房產證時實際面積若有不同，應以房地產部門實際測量的結果為準，本次評估未考慮此類差異對評估價值的影響。
7. 華亭賓館擁有位於上海市徐匯區漕溪北路1200號的地鐵7號口的200平方米商舖，該商舖無房地產權證，根據華亭賓館與上海市地鐵公司簽訂的協議書以及上海市地鐵總公司(現已改制為上海地鐵運營有限公司)出具的證明，該商場的使用權及產權歸華亭賓館所有，本次將其納入評估範圍。
8. 華亭賓館位於陝西北路657號底層商舖，其土地為劃撥性質，故在評估值中已扣除需向國家繳納的出讓金部分，提請報告使用者關注。
9. 截止評估報告提出日期，根據委托方及相關當事方的說明，沒有發現被評估單位存在其他任何重大事項。
10. 評估人員沒有發現其他可能影響評估結論，且非評估人員執業水平和能力所能評定估算的重大特殊事項。但是，報告使用者應當不完全依賴本報告，而應對資產

的權屬狀況、價值影響因素及相關內容作出自己的獨立判斷，並在經濟行為中適當考慮。

11. 對該單位存在的影響資產評估值的特殊事項，在委托時和評估現場中未作特殊說明，而評估人員根據專業經驗一般不能獲悉及無法收集資料的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
12. 上述特殊事項如對評估結果產生影響而評估報告未調整的情況下，評估結論將不成立且報告無效，不能直接使用本評估結論。

十三、評估報告使用限制說明

I. 評估報告使用範圍

1. 本報告只能由評估報告載明的評估報告使用者所使用，並為本報告所列明的評估目的和用途而服務，以及按規定報送有關政府管理部門審查。
2. 除非事前徵得評估機構書面明確同意，對於任何其它用途、或被出示或掌握本報告的任何其他人，評估機構不承認或承擔責任。
3. 未徵得出具評估報告的評估機構書面同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。
4. 本報告含有的若干附件、評估明細表及評估機構提供的專供政府或行業管理部門審核的其他正式材料，與本報告具有同等法律效力，及同樣的約束力。

II. 評估結論使用有效期

本評估結論的有效期按現行規定為壹年，從評估基準日2013年6月30日起計算至2014年6月29日有效。

超過評估結論有效期不得使用本評估報告。

III. 涉及國有資產項目的特殊約定

如本評估項目涉及國有資產，而本報告未經國有資產管理部門備案、核准或確認並取得相關批覆文件，則本報告不得作為經濟行為依據。

IV. 評估報告解釋權

本評估報告意思表達解釋權為出具報告的評估機構，除國家法律、法規有明確的特殊規定外，其他任何單位和部門均無權解釋。

十四、評估報告日

本評估報告日為2013年09月22日。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料共同和個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所深知和確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，並不構成誤導或欺詐，且概無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述產生誤導。

2. 董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或須載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的權益登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司相聯法團錦江酒店股份的股份中的權益

姓名	持有錦江酒店股份股權	權益性質	身份	佔錦江酒店股份總股本概約百分比
俞敏亮先生	14,305	好倉	實益擁有人	0.0024%
楊衛民先生	497,339	好倉	實益擁有人	0.0824%

於最後實際可行日期，俞敏亮先生(執行董事)為錦江國際的董事長，而陳文君女士(執行董事)為錦江國際高級副總裁。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文，錦江國際於本公司股份及相關股份的權益或淡倉須向本公司及聯交所披露。

除上文所披露外，據董事所深知，於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員及彼等各自聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分

部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉),或須載入根據證券及期貨條例第352條存置的權益登記冊的權益及淡倉,或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 董事及監事服務合約

董事或監事概無與本集團任何成員公司訂立任何於一年內不會屆滿或本集團任何成員公司不得於一年內終止而不須支付補償金(法定補償金除外)終止的服務合約。

4. 董事於競爭性業務中的權益

於最後實際可行日期,各董事或其各自的聯繫人概無於與本集團業務有競爭或相當可能有競爭的業務中擁有任何權益。

5. 於對本集團重大的資產或合約或安排中的權益

於最後實際可行日期,概無董事、監事、建議董事或建議監事於二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來,本集團任何成員公司購置或處置或租用的任何資產,或建議由本集團任何成員公司購置或處置或租用的任何資產中,擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期,概無董事或監事於本通函日期仍然存續且對本集團業務具有重要意義的任何合同或安排中擁有任何重要權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期,據董事所知,概無任何涉及本集團的任何成員的所有尚未了結或被威脅將提出的重要訴訟或索償要求。

7. 其他資料

- (a) 康鳴先生為本公司聯席公司秘書之一。康先生為高級會計師。康先生持有上海財經大學經濟學碩士學位。彼曾任錦江酒店股份董事會秘書。根據本公司於二零零九年十二月十四日收到的聯交所之確認函,康先生已符合上市規則第8.17(3)條規定對公司秘書的要求。本公司另一名聯席公司秘書為馬秀絹女士。彼於二零一一年二月加入本公司。馬女士在公司秘書服務專業擁有超過三十年的工作經驗,包括擔任聯交所上市公司的公司秘書職務,為客戶在不同區域例如香港、開曼群島

和英屬維京群島等地設立公司。彼亦對公司重組項目及合規合法服務擁有廣泛知識及經驗。馬女士現為一家在香港提供秘書服務及會計服務為主要的公司KCS Hong Kong Limited的董事兼公司註冊及合規部主管。馬女士持有蘇格蘭 University of Strathclyde 工商管理碩士學位，並為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及管理人員公會的資深會員。

(b) 本公司的法定地址為中國上海市楊新東路24號316至318室。本公司中國主要營業地址為中國上海市(浦西)延安東路100號聯誼大廈26樓。本公司的香港H股過戶登記處是香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(c) 本通函中、英文本如有歧義，應以英文本為準。

8. 專業人士的資格及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議的專業人士或專業顧問的資格：

名稱	資格
卓亞(企業融資)有限公司	一家可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
上海東洲資產評估有限公司	合資格中國評估師

卓亞(企業融資)有限公司及上海東洲資產評估有限公司已分別發出同意書，同意本通函的刊發，以其現時各自的形式及涵義，轉載各自的函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 專業人士權益

於最後實際可行日期，卓亞(企業融資)有限公司及上海東洲資產評估有限公司各自：

- (a) 概無於本集團任何成員公司的任何股權中擁有任何權益，亦無任何權利或選擇權（不論是否可依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股權。
- (b) 概無自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來，本集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

10. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事未知悉本集團的財務狀況或貿易狀況自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核財務報表之結算日）起有任何重大逆轉。

11. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起14日（不包括星期六）正常辦公時間內，可於香港中環皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓查閱：

- (i) 股權轉讓協議；
- (ii) 本公司、錦國投與錦江國際於二零一三年十一月一日訂立的擔保協議；
- (iii) 獨立董事委員會於二零一三年十一月二十二日發出致獨立股東的函件，全文載於本通函第14至第15頁；
- (iv) 獨立財務顧問於二零一三年十一月二十二日發出的意見函件，全文載於本通函第16至第30頁；
- (v) 本附錄「專業人士的資格及同意書」一段所指的同意書；及
- (vi) 本通函。