本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 广州岭南国际企业集团有限公司拟向广州岭南国际酒店管理有限公司转让股权所涉及山东岭南都市酒店管理集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

联信（证）评报字[2026]第A0546号

资产评估报告编码：44440200052026006O9

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二六年九月三十日

# 目　录

**第一部分　声明 ..... 1**

**第二部分　摘要 ..... 1**

**第三部分　正文 ..... 6**

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况 ..... 6

二、评估目的 ..... 17

三、评估对象和评估范围 ..... 18

四、价值类型 ..... 41

五、评估基准日 ..... 41

六、评估依据 ..... 41

七、评估方法 ..... 45

八、评估程序实施过程和情况 ..... 50

九、评估假设 ..... 51

十、评估结论 ..... 53

十一、特别事项说明 ..... 54

十二、资产评估报告使用限制说明 ..... 56

十三、资产评估报告日 ..... 57

## 第四部分　附件

一、 收益法评估结果表

二、 资产评估汇总表及明细表（资产基础法）

三、 广州岭南商旅投资集团有限公司文件（岭南字[2026]164 号）（复印件）

四、 被评估单位评估基准日专项审计报告（复印件）

五、 委托人营业执照（复印件）

六、 被评估单位营业执照（复印件）

七、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）

八、 委托人承诺函（复印件）

九、 被评估单位承诺函（复印件）

十、 资产评估师承诺函

十一、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）

十二、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）

十三、 中国资产评估协会单位会员证书（复印件）

十四、 中国资产评估协会单位会员信用信息记录（复印件）

十五、 中国资产评估协会正式执业会员证书（复印件）

十六、 资产评估师身份证复印件（复印件）

# 第一部分　声明

我们郑重声明：

（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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（三） 本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） 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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） 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六） 评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托人和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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

（七） 本资产评估机构及资产评估师与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） 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

（九） 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（十） 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（十一）被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

# 第二部分　摘要

**重要提示**

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，应当阅读资产评估报告正文。

**委托人之一：**广州岭南国际企业集团有限公司（以下简称“岭南集团”）

**委托人之二：**广州岭南国际酒店管理有限公司（以下简称“岭南酒店”）

**被评估单位：**山东岭南都市酒店管理集团有限公司（以下简称“都市酒管”）

**评估目的：**岭南集团、岭南酒店均为广州岭南商旅投资集团有限公司下属控股子（孙）公司。根据《广州岭南商旅投资集团有限公司文件》（岭南字[2026]164 号），岭南集团拟将其持有的都市酒管 70%股权转让予岭南酒店；本次股权转让完成后，都市酒管的控股权将由岭南集团转移至岭南酒店。为实施该股权转让经济行为，需对都市酒管股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论为上述经济行提供资产价值的参考。

**评估对象与范围：**本次评估对象是都市酒管的股东全部权益价值，评估范围是都市酒管经审计后的全部资产与负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

**价值类型：**本次评估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压制的情况下，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。

**评估基准日：**2026 年 6 月 30 日

**评估程序实施过程：**接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

**主要评估方法：**收益法、资产基础法

**评估结论：**本次选用收益法结果作为本次资产评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日 2026 年 6 月 30 日时，都市酒管的净资产账面价值为 6,344.19 万元，股东全部权益的评估价值为 29,525.40 万元（大写：人民币贰亿玖仟伍佰贰拾伍万肆仟元整），增幅 365.39%。

**特别事项说明：**

（一）致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所对都市酒管 2026 年 6 月 30 日、2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2026 年 1-6 月、2025 年度、2024 年度、2023 年度的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了审计报告（致同审字（2026）第 440C034597 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）截至评估基准日，都市酒管子公司西安金逸华庭酒店管理有限公司正在办理注销手续，评估基准日时相关账务均已清理，提请报告使用人注意。

（三）评估基准日后至本评估报告出具日之前，被评估单位于 2026 年 8 月 24 日召开股东会，决议对 2025 年度利润进行现金分红 35,108,601.19 元。根据企业会计准则，该项分红属于期后利润分配事项，本次评估结论已反映其对受让股权价值的影响，提请报告使用人注意。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**评估结论的使用有效期：**本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2026 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 29 日。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

**评估报告日**：本评估报告日为二〇二六年九月三十日，是评估结论形成的日期。

# 第三部分　正文

## 资产评估报告

## 联信（证）评报字[2026]第 A0546 号

广州岭南国际企业集团有限公司、广州岭南国际酒店管理有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让事宜所涉及山东岭南都市酒店管理集团有限公司的股东全部权益在 2026 年 6 月 30 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、被评估单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

1、委托人之一

名称：广州岭南国际企业集团有限公司（以下简称“岭南集团”）

统一社会信用代码：91440101771196574A

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市越秀区流花路 122 号中国大酒店商业大厦 C413-4 室及 D4、D5、D6 层

法定代表人：朱英毅

注册资本：贰拾亿壹仟玖佰陆拾玖万贰仟肆佰玖拾柒元捌角伍分（人民币）

成立日期：2005 年 03 月 23 日

经营范围：会议及展览服务；酒店管理；食品经营；食品销售；旅游业务（上述

信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2、委托人之二

名称：广州岭南国际酒店管理有限公司（以下简称“岭南酒店”）

统一社会信用代码：914401017124684 37J

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市越秀区流花路 122 号自编 1-4 栋中国大酒店商业大厦 C9 楼

法定代表人：朱红

注册资本：伍仟万元（人民币）

成立日期：2006 年 07 月 10 日

经营范围：餐饮管理；酒店管理；物业管理；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；票务服务；海味干货零售；音频和视频设备租赁；零售冷却肉（仅限猪、牛、羊肉）；棋牌服务；清扫、清洗日用品零售；名片印制服务；邮政代办业务；办公设备租赁服务；场地租赁（不含仓储）；电脑喷绘、晒图服务；冷冻肉零售；广告业；酒店从业人员培训；自有房地产经营活动；语言培训；文具用品零售；花盆栽培植物零售；礼品鲜花零售；花卉出租服务；游艺娱乐用品零售；水产品零售；化妆品及卫生用品零售；电脑打字、录入、校对、打印服务；商务文印服务；蔬菜零售；健身服务；翻译服务；运动场馆服务（游泳馆除外）；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；停车场经营；房屋租赁；水果零售；干果、坚果零售；卫生洁具零售；生活清洗、消毒服务；传真、电话服务；充值卡销售；室内非射击类、非球类、非棋牌类的竞技娱乐活动（不含电子游艺、攀岩、蹦床）；洗衣服务；日用杂品综合零售；旅客票务代理；百货零售（食品零售除外）；行李搬运服务；

汽车租赁；会议及展览服务；灯光设备租赁；职业技能培训（不包括需要取得许可审批方可经营的职业技能培训项目）；办公服务；蛋类零售；小饰物、小礼品零售；预包装食品零售；预包装食品批发；酒店住宿服务（旅业）；歌舞厅娱乐活动；复印服务；除出版物、包装装潢印刷品之外的其他印刷品印刷；理发服务；酒吧服务；冷热饮品制售；日式餐、料理服务；游泳馆；烟草制品零售；中餐服务；餐饮配送服务；自助餐服务；酒类零售；快餐服务；西餐服务；甜品制售；美容服务（上述信息来源于国家企业信用信息公示系统）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：山东岭南都市酒店管理集团有限公司（以下简称“都市酒管”）

统一社会信用代码：913702005508136208

类型：其他有限责任公司

住所：山东省青岛市高新区智力岛南路 16 号

法定代表人：朱红

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2010 年 02 月 11 日

经营范围：一般项目：酒店管理；品牌管理；企业管理咨询；票务代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；平面设计；摄像及视频制作服务；会议及展览服务；厨具卫具及日用杂品批发；日用品销售；日用百货销售；家居用品销售；针纺织品销售；文具用品批发；建筑装饰材料销售；专业设计服务；人工智能应用软件开发；物联网技术研发；软件开发；互联网设备销售；电子产品销售；软件销售；物联网设备销售；信息系统运行维护

服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革

都市酒管原名“山东星辉盈联酒店投资有限公司”，2010 年 2 月 11 日，陈杆、支传东共同签署《山东星辉盈联酒店投资有限公司章程》。同日，青岛市城阳区市场监督管理局核准了公司的设立。

公司设立时注册资本为 2,000.00 万元，住所为青岛市市南区南京路 100 号 526 室，法定代表人为陈杆，企业类型为有限责任公司，经营范围为：一般经营项目：自有资金对外投资；受托对被投资企业进行运营管理；酒店管理；经济信息咨询；商铺信息咨询；房地产开发与经营；代订客房。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

2010 年 2 月 11 日，根据山东光大恒泰会计师事务所出具的《验资报告》（鲁光会青内验字 2010 第 7-0046 号）显示，截至 2010 年 2 月 11 日止，都市酒管已收到全体股东以货币出资方式缴纳的注册资本（实收资本），合计人民币贰仟万元。

都市酒管设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 陈杆 | 1,800.00 | 90.00 | 货币 |
| 2 | 支传东 | 200.00 | 10.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2011 年 5 月 31 日，公司彼时股东陈杆、支传东通过《股东会决议》，同意陈杆将其持有的公司 20.00%的股权（400.00 万元出资额）转让给龙敢锋；支传东将其持有的公司 10.00%的股权（200.00 万元出资额）转让给龙敢锋。同日，公司各股东通过了公司章程修正案；陈杆、支传东分别与龙敢锋就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》。

本次股权转让完成后，都市酒管股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 陈杆 | 1,400.00 | 70.00 | 货币 |
| 2 | 龙敢锋 | 600.00 | 30.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2017 年 5 月 23 日，公司彼时股东陈杆、龙敢锋通过《股东会决议》，同意陈杆将其持有的公司 70.00%股权（1,400.00 万元出资额）转让给西藏盈联酒店管理有限公司（以下简称“西藏盈联”）；龙敢锋将其持有的公司 30.00%的股权（600.00 万元出资额）转让给西藏盈联。同日，陈杆、龙敢锋分别与西藏盈联就上述股权转让事项签订了《股权转让、受让协议》。

本次股权转让完成后，都市酒管股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 西藏盈联 | 2,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2019 年 5 月 17 日，公司彼时股东西藏盈联作出股东决定，同意西藏盈联将其持有公司 1.00%的股权（20.00 万元出资额）转让给陈杆；西藏盈联将其持有的 99.00%的股权（1,980.00 万元出资额）转让给镇江盈联酒店管理服务合伙企业（有限合伙）（以下简称“镇江盈联”）。同日，西藏盈联分别与镇江盈联、陈杆就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》。

2019 年 5 月 17 日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了公司的本次股权转让。

本次股权转让完成后，都市酒管股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 陈杆 | 20.00 | 1.00 | 货币 |
| 2 | 镇江盈联 | 1,980.00 | 99.00 | 货币 |

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2019 年 7 月 17 日，公司彼时股东镇江盈联、陈杆作出股东会决议，同意镇江盈联将其持有的公司 4.00%的股权（80.00 万元的出资额）转让给香港远盛；陈杆将其持有的公司 1.00%的股权（20.00 万元出资额）转让给香港远盛发展有限公司（以下简称“香港远盛”）。同日，镇江盈联、陈杆分别与香港远盛就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》。

2019 年 7 月 17 日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了公司的本次股权转让；2019 年 7 月 24 日，青岛市城阳区行政审批服务局向公司发放了《外商投资企业设立备案回执》（编号：青外资城备字 201900514）。

本次股权转让完成后，都市酒管股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 镇江盈联 | 1,900.00 | 95.00 | 货币 |
| 2 | 香港远盛 | 100.00 | 5.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2019 年 11 月 8 日，公司彼时股东镇江盈联、香港远盛作出股东会决议，同意镇江盈联将其持有的公司 53.00%的股权（出资额 1,060.00 万元）转让给香港远盛。同日，公司各股东就上述股权转让事宜通过了公司章程修正案。

2019 年 11 月 11 日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了公司的本次股权转让。

本次股权转让完成后，都市酒管股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 镇江盈联 | 840.00 | 42.00 | 货币 |
| 2 | 香港远盛 | 1,160.00 | 58.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2019 年 11 月 28 日，公司彼时股东镇江盈联、香港远盛作出股东会决议，同意镇江盈联将其持有的公司 42.00%的股权（840.00 万元出资额）转让给格林豪泰酒店（中国）有限公司（以下简称“格林中国”）；香港远盛将其持有的公司 28.00%的股权（560.00 万元出资额）转让给 GreenTree Hotels（Hong Kong）,Limited（以下简称“格林香港”）。同日，公司各股东就上述股权转让事宜通过了新公司章程。

2019 年 12 月 26 日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了公司的本次股权转让。

本次股权转让完成后，都市酒管股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 格林豪泰 | 840.00 | 42.00 | 货币 |
| 2 | 香港远盛 | 600.00 | 30.00 | 货币 |
| 3 | GreenTree Hotels（Hong Kong）,Limited | 560.00 | 28.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2022 年 11 月 24 日，公司彼时股东香港远盛、格林中国及格林香港作出股东会决议，同意格林中国将其持有的公司 42.00%的股权（出资额 840.00 万元）转让给上海瑞佳晟企业咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海瑞佳晟”）；格林香港将其持有的公司 28.00%的股权（出资额 560.00 万元）转让给上海瑞佳晟。同日，公司各股东就上述股权转让事宜通过了公司章程修正案。

2022 年 11 月 24 日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了公司的本次股权转让。

本次股权转让后，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海瑞佳晟 | 1,400.00 | 70.00 | 货币 |
| 2 | 香港远盛 | 600.00 | 30.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2023 年 12 月 12 日，岭南集团与上海瑞佳晟、香港远盛、陈杆、龙敢锋、公司签

署了《岭南国际收购协议》、《收购协议补充协议》，约定岭南国际分别自上海瑞佳晟、香港远盛受让合计 70%的股权。

2024 年 2 月 5 日，公司彼时股东上海瑞佳晟及香港远盛作出股东会决议，同意香港远盛将其持有的公司 30.00%的股权（出资额 600.00 万元）转让给岭南集团；上海瑞佳晟将其持有的公司 40.00%的股权（出资额 800.00 万元）转让给岭南集团，并同意公司名称由“山东星辉都市酒店管理集团有限公司”变更为“山东岭南都市酒店管理集团有限公司”。同日，公司各股东就上述股权转让事宜通过了公司章程修正案。

2024 年 3 月 8 日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了公司的本次股权转让。

本次股权转让后，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 岭南集团 | 1,400.00 | 70.00 | 货币 |
| 2 | 上海瑞佳晟 | 600.00 | 30.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2024 年 11 月 29 日，公司彼时股东上海瑞佳晟及岭南集团作出股东会决议，同意吸收新股东香港远盛，岭南集团将登记在其名下的公司 30.00%的股权（对应出资额 600.00 万元）变更给香港远盛。同日，公司各股东就上述股权转让事宜通过了公司章程修正案。

2024 年 12 月 11 日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了公司的本次股权转让。

本次股权转让后，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 岭南集团 | 800.00 | 40.00 | 货币 |
| 2 | 上海瑞佳晟 | 600.00 | 30.00 | 货币 |
| 3 | 香港远盛 | 600.00 | 30.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2024 年 12 月 24 日，公司彼时股东岭南集团、上海瑞佳晟及香港远盛作出股东会决议，同意股东香港远盛将其持有公司 30.00%的股权（对应出资额 600.00 万元）转让给上海瑞佳晟。同日，公司各股东就上述股权转让事宜通过了公司章程修正案。

2024 年 12 月 26 日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了公司的本次股权转让。

本次股权转让后，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海瑞佳晟 | 1,200.00 | 60.00 | 货币 |
| 2 | 岭南集团 | 800.00 | 40.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

2025 年 4 月 25 日，公司彼时股东上海瑞佳晟（更名为：北京瑞佳晟企业咨询合伙企业（有限合伙），下同）、岭南集团作出股东会决议，同意上海瑞佳晟将其持有的公司 30%的股权（出资额 600 万元）转让给岭南集团。同日，公司各股东就上述股权转让事宜通过了公司章程修正案。

2025 年 4 月 25 日，青岛市城阳区市场监督管理局核准了公司的本次股权转让。

本次股权转让后，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 岭南集团 | 1,400.00 | 70.00 | 货币 |
| 2 | 北京瑞佳晟 | 600.00 | 30.00 | 货币 |
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，都市酒管的主要股东及持股比例见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 岭南集团 | 1,400.00 | 70.00 | 货币 |
| 2 | 北京瑞佳晟 | 600.00 | 30.00 | 货币 |

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 股权比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 合　计 | | 2,000.00 | 100.00 | —— |

4、企业业务简介

都市酒管目前的主营业务包括酒店加盟、直营酒店及酒店物资供应链服务等。酒店加盟业务提供都市 118”、“都市花园”、“我的地盘”、“青年 • 都市迷你”、“都市迷你”、“都市 MINI • 精选”、“星辉盈联”、“含舍”、“单色”、“Caffe My zone”、“都市 118 • 精选”、“都市星联”、“都市花园酒店”、“含舍美素酒店”等品牌的酒店特许经营加盟，并为加盟酒店提供管理服务，包括加盟酒店筹备期间的服务及加盟门店运营期间的服务；直营酒店业务对外提供客房，获取房费收入；酒店物资供应链服务业务为与供应商签订采购合同，向供应商处采购相应物资，并根据加盟门店的订单需求销售给加盟门店。

5、公司资质证明

截至评估基准日，都市酒管及其子公司目前拥有的资质证书如下：

| 序号 | 企业名称 | 资质证照名称 | 证书编号 | 有效期 | 发证/备案部门 | 发证/备案时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 都市酒管 | 商业特许经营备案 | 370200511700039 | 长期 | 山东省商务厅 | 2017/03/24 |
| 2 | 含舍共享 | 商业特许经营备案 | 370200712400191 | 长期 | 山东省商务厅 | 2024/01/18 |
| 3 | 星辉耀华 | 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证 | 青李沧公消安检字[2010]第 101 号 | 长期 | 青岛市李沧区公安消防大队 | 2010/10/29 |
| | | 特种行业许可证 | 公特字第 568 号 | 长期 | 青岛市公安局李沧分局 | 2010/11/11 |
| | | 食品经营许可证 | JY23702130034310 | 2026/12/14 | 青岛市李沧区行政审批服务局 | 2021/12/15 |
| 4 | 星辉天成 | 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证 | 青城公消安检字[2013]第 0107 号 | 长期 | 青岛市公安消防支队城阳区大队 | 2013/08/01 |
| | | 排水许可证 | 城行审排（2023）67 号 | 2023/04/21-2028/04/20 | 青岛市城阳区行政审批服务局 | 2023/04/21 |
| | | 卫生许可证 | 青城卫公证字（2026）第 0047 号 | 2026/03/27-2030/03/26 | 青岛市城阳区行政审批服务局 | 2026/03/27 |
| | | 特种行业许可证 | 青城公特旅字第 F01-000598 号 | 长期 | 青岛市公安局城阳分局 | 2024/08/20 |
| | | 食品经营许可证 | JY23702140302438 | 2027/01/20 | 青岛市城阳区行政审批服务局 | 2022/01/21 |

| 序号 | 企业名称 | 资质证照名称 | 证书编号 | 有效期 | 发证/备案部门 | 发证/备案时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 胶州博通 | 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书 | 胶消安检字[2021]第 0061 号 | 长期 | 胶州市消防救援大队 | 2021/08/26 |
| | | 卫生许可证 | 胶行审公证字[2023]第 00273 号 | 2023/05/09-2027/05/08 | 胶州市行政审批服务局 | 2023/05/09 |
| | | 特种行业许可证 | 胶公特旅字第 2127 号 | 长期 | 胶州市公安局 | 2021/09/15 |
| 6 | 星辉智力 | 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书 | 青高消安许字（2024）第 0004 号 | 长期 | 青岛高新技术产业开发区消防救援大队 | 2024/01/24 |
| | | 卫生许可证 | 青城卫公字（2024）第 6065 号 | 2024/07/12-2028/07/11 | 青岛市城阳区行政审批服务局 | 2024/07/12 |
| | | 特种行业许可证 | 青高新公特字第 L2022003 号 | 长期 | 青岛市公安局高新技术产业开发区分局 | 2022/06/06 |
| | | 食品经营许可证 | JY23702860017147 | 2026/09/16 | 青岛高新技术产业开发区管理委员会 | 2021/09/17 |
| 7 | 含舍美素 | 卫生许可证 | 未卫审字[2024]第 0288 号 | 2024/06/01-2028/05/31 | 西安市未央区行政审批服务局 | 2024/06/01 |
| | | 特种行业许可证 | 公特未央字第 225 号 | 长期 | 西安市公安局未央分局 | 2020/06/15 |
| | | 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查消防监督技术便民服务单 | 西未消服字[2020]第 0008 号 | 长期 | 西安市公安局消防支队未央区大队 | |
| | | 食品经营许可证 | JY26101122020751 | 2030/07/20 | 西安市未央区市场监督管理局 | 2025/07/21 |
| 8 | 西安星辉嘉 | 特种行业许可证 | 公特新城字第 136 号 | 长期 | 西安市公安局新城分局 | 2016/11/04 |
| | | 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证 | 西公消新公消安检字[2015]第 0006 号 | 长期 | 西安市公安消防支队新城区大队 | 2015/04/05 |
| 9 | 南京良景佳 | 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证 | 宁玄公消安检字[2015]第 0048 号 | 长期 | 南京市公安消防支队玄武区大队 | 2015/05/19 |
| | | 特种行业许可证 | 公特玄旅字第 565 号 | 长期 | 南京市公安局玄武分局 | 2015/08/28 |
| 10 | 文华写庭 | 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证 | 青羊消安检字[2020]第 0082 号 | 长期 | 成都市青羊区消防救援大队 | 2020/08/21 |
| | | 卫生许可证 | 川卫公证字[2020]第 510105000239 号 | 2024/07/29-2028/07/28 | 成都市青羊区行政审批局 | 2024/07/29 |
| | | 特种行业许可证 | 青羊公特旅字第 011 号 | 长期 | 成都市公安局青羊区分局 | 2020/09/03 |

## 6、公司近年财务状况

### （1）合并口径

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 资产总额 | 114,796,927.77 | 132,487,169.53 | 181,555,427.67 | 155,328,851.06 |
| 负债总额 | 42,682,244.36 | 67,378,568.34 | 92,183,725.08 | 98,798,462.33 |
| 净资产 | 72,114,683.41 | 65,108,601.19 | 89,371,702.59 | 56,530,388.73 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 | 2023 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 43,723,346.55 | 108,839,939.22 | 98,937,157.56 | 93,842,537.50 |
| 营业利润 | 9,377,349.06 | 33,833,091.69 | 37,736,849.66 | 32,044,990.33 |
| 净利润 | 7,006,082.22 | 30,449,786.69 | 32,841,313.86 | 29,007,636.74 |

注：2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，并出具无保留意见审计报告（致同审字（2026）第 440C034597 号）。

（2）单体口径

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 资产总额 | 73,170,072.30 | 58,381,072.84 | 65,660,453.04 | 80,227,437.30 |
| 负债总额 | 9,728,145.50 | 19,099,492.11 | 27,253,068.31 | 49,536,476.85 |
| 净资产 | 63,441,926.80 | 39,281,580.73 | 38,407,384.73 | 30,690,960.45 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 | 2023 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 6,327,861.40 | 14,553,171.20 | 21,478,491.54 | 12,281,291.11 |
| 营业利润 | 25,540,752.93 | 57,210,203.48 | 9,905,602.24 | 4,211,014.70 |
| 净利润 | 24,260,346.07 | 55,587,084.09 | 7,716,424.28 | 3,147,257.40 |

注：2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，并出具无保留意见审计报告（致同审字（2026）第 440C034597 号）。

（二）委托人与被评估单位的关系

委托人一为被评估单位的股东之一。

（三）委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

岭南集团、岭南酒店均为广州岭南商旅投资集团有限公司下属控股子（孙）公司。根据《广州岭南商旅投资集团有限公司文件》（岭南字[2026]164 号），岭南集团拟将其持有的都市酒管 70%股权转让予岭南酒店；本次股权转让完成后，都市酒管的控股权将由岭南集团转移至岭南酒店。为实施该股权转让经济行为，需对都市酒管股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论为上述经济行提供资产价值的参考。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是都市酒管的股东全部权益价值，评估范围是都市酒管经审计后的全部资产与负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 1 | **一、流动资产合计** | **66,108,573.56** | |
| 2 | 货币资金 | 47,463.61 | 内容为银行存款 |
| 3 | 应收账款 | 10.59 | 内容为应收管理费 |
| 4 | 预付款项 | 93,249.84 | 内容为预付 IT 费用及房租等 |
| 5 | 其他应收款 | 65,858,286.81 | 内容为内部往来、客户往来及诉讼费等 |
| 6 | 存货 | 15,963.70 | 内容为工作服及办公文具等 |
| 7 | 其他流动资产 | 93,599.01 | 内容为待摊费用 |
| **8** | **二、非流动资产合计** | **7,061,498.74** | |
| 9 | 长期股权投资 | 3,053,939.09 | 内容对青岛星辉天成酒店管理有限公司等共 11 家公司的股权投资 |
| 10 | 固定资产 | 244,865.29 | 内容为车辆和电子设备 |
| 11 | 长期待摊费用 | 2,112,499.86 | 内容为装修费用 |
| 12 | 递延所得税资产 | 1,650,194.50 | 内容为计提信用减值损失及递延收益形成的计税差异 |
| **13** | **三、资产合计** | **73,170,072.30** | |
| **14** | **四、流动负债合计** | **4,045,217.27** | |
| 15 | 合同负债 | 234,924.45 | 内容为预收款 |
| 16 | 应付职工薪酬 | 186,500.00 | 内容为工资、奖金、津贴和补贴等 |
| 17 | 应交税费 | 12,595.33 | 内容为应交增值税、城建税及教育费附加等 |
| 18 | 其他应付款 | 3,597,102.02 | 内容为内部往来、装修保证金及品质保证金等 |

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 主要内容 |
| --- | --- | --- | --- |
| 19 | 其他流动负债 | 14,095.47 | 内容为待转销项税额 |
| 20 | **五、非流动负债合计** | **5,682,928.23** | |
| 21 | 递延收益 | 5,682,928.23 | 内容为待确认的软件费和加盟费 |
| **22** | **六、负债合计** | **9,728,145.50** | |
| **23** | **七、净资产** | **63,441,926.80** | |

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、 长期股权投资

长期股权投资投资成本 5,600,000.00 元，账面余额 5,600,000.00 元，减值准备 2,546,060.91 元，账面价值 3,053,939.09 元，内容为对 11 家全资子公司的股权投资，具体情况如下：

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 投资比例（%） | 投资成本（元） | 账面价值（元） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 青岛星辉耀华酒店管理服务有限公司 | 2017/09 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 2 | 青岛星辉天成酒店管理有限公司 | 2017/09 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 3 | 青岛星辉智力酒店管理有限公司 | 2019/09 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 4 | 青岛市胶州博通酒店管理有限公司 | 2022/12 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 5 | 青岛含舍共享智能科技有限公司 | 2021/06 | 100.00 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 6 | 西安市星辉嘉酒店管理有限公司 | 2017/09 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 7 | 西安含舍美素酒店管理有限公司 | 2019/09 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 8 | 南京良景佳酒店管理有限公司 | 2017/09 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 9 | 青岛星辉润都酒店管理有限公司 | 2019/09 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 10 | 青岛星辉润凯酒店管理有限公司 | 2019/09 | 100.00 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 11 | 青岛宸悦雅酒店管理有限公司 | 2020/03 | 100.00 | 100,000.00 | 100,000.00 |
| 小　　计 | | *** | *** | 5,600,000.00 | 5,600,000.00 |
| 减：减值准备 | | *** | *** | | 2,546,060.91 |
| 合　　计 | | *** | *** | 5,600,000.00 | 3,053,939.09 |

（1）青岛星辉耀华酒店管理服务有限公司

1）基本概况

名称：青岛星辉耀华酒店管理服务有限公司（以下简称“星辉耀华”）

统一社会信用代码：91370213553994981P

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：青岛市李沧区书院路 199 号

法定代表人：龙敢锋

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2010 年 06 月 04 日

营业期限：2010 年 06 月 04 日至长期

业务范围：住宿；酒店管理；餐饮服务；企业管理信息咨询；设计、制作、发布：国内广告；零售：卷烟、雪茄烟。（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）

2）股权结构

2015 年 12 月，星辉耀华股东龙敢锋作出股东决定，同意龙敢锋将其持有的星辉耀华 51.00%的股权（25.50 万元出资额）以 25.50 万元的价格转让予都市酒管。本次股权转让后，星辉耀华的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 255,000.00 | 255,000.00 | 51.00 | 货币 |
| 2 | 龙敢锋 | 245,000.00 | 245,000.00 | 49.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

2017 年 9 月，星辉耀华股东龙敢锋、都市酒管作出股东会决议，同意龙敢锋将其持有的星辉耀华 49.00%的股权（24.50 万元出资额），以 24.50 万元的价格转让予都市酒管。本次股权转让后，星辉耀华的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

截至评估基准日，星辉耀华的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 120,691.89 | 1,890,336.19 | 3,495,341.19 |
| 负债总额 | 787,152.26 | 787,152.26 | 2,221,058.61 |
| 净资产 | -666,460.37 | 1,103,183.93 | 1,274,282.58 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 0.00 | 461,839.70 | 2,794,673.77 |
| 营业利润 | -1,769,310.07 | -108,095.99 | 8,376.72 |
| 净利润 | -1,769,310.07 | -108,095.99 | 65,254.65 |

（2）青岛星辉天成酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：青岛星辉天成酒店管理有限公司（以下简称“星辉天成”）

统一社会信用代码：91370214053091954N

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：青岛市城阳区正阳中路 171 号

法定代表人：陈杆

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2012 年 10 月 25 日

营业期限：2012 年 10 月 25 日至长期

业务范围：酒店企业管理；会议、会务服务；票务服务；充电服务；房屋租赁、

物业管理；停车场管理服务；商务服务；小型餐馆（不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品）；宾馆；住宿。（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）

2）股权结构

2017 年 8 月，星辉天成股东陈全科作出股东决定，同意陈全科将其持有的星辉天成 100.00%的股权（50.00 万元出资额），以 50.50 万元的价格转让予都市酒管。本次股权转让后，星辉天成的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

截至评估基准日，星辉天成的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 11,021,411.63 | 11,671,783.64 | 15,151,514.22 |
| 负债总额 | 6,085,720.63 | 6,168,439.95 | 10,091,928.71 |
| 净资产 | 4,935,691.00 | 5,503,343.69 | 5,059,585.51 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,882,610.86 | 5,109,578.32 | 4,683,901.72 |
| 营业利润 | -732,452.30 | 484,180.10 | 9,580.29 |
| 净利润 | -567,652.69 | 443,758.18 | 48,911.97 |

（3）青岛星辉智力酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：青岛星辉智力酒店管理有限公司（以下简称“星辉智力”）

统一社会信用代码：91370222MA3QBH029C

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市高新区智力岛南路 16 号

法定代表人：龙敢锋

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2019 年 08 月 06 日

营业期限：2019 年 08 月 06 日至长期

业务范围：一般项目：酒店管理；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；商务代理代办服务；住房租赁；物业管理；停车场服务；企业管理咨询；茶具销售；食品销售（仅销售预包装食品）；创业空间服务；棋牌室服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2）股权结构

星辉智力自设立至评估基准日未发生股权结构、注册资本的变更。

截至评估基准日，星辉智力的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 6,493,801.95 | 5,657,641.44 | 5,853,312.26 |
| 负债总额 | 8,893,186.92 | 10,507,736.75 | 10,975,944.70 |
| 净资产 | -2,399,384.97 | -4,850,095.31 | -5,122,632.44 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 4,729,829.11 | 3,100,522.56 | 2,651,411.99 |
| 营业利润 | 2,404,101.25 | 340,671.41 | -893,451.13 |
| 净利润 | 2,450,710.34 | 272,537.13 | -930,476.73 |

（4）青岛市胶州博通酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：青岛市胶州博通酒店管理有限公司（以下简称“胶州博通”）

统一社会信用代码：91370281MA3PXWC5X8

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市胶州市阜安街道广州南路 273 号

法定代表人：龙敢锋

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2019 年 06 月 05 日

营业期限：2019 年 06 月 05 日至长期

业务范围：酒店管理服务、住宿服务，小型餐馆，设计、制作、发布、代理国内广告业务，会务服务，代订酒店，票务代订服务，房屋租赁、物业管理、停车场服务、企业管理信息咨询服务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（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）

2）股权结构

2021 年 10 月，胶州博通股东徐培育作出股东决议，同意徐培育将其持有的胶州博

通 100.00%的股权（50.00 万元出资额）以 520.00 万元的价格转让予都市酒管。本次股权转让后，胶州博通的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

截至评估基准日，胶州博通的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 2,662,680.25 | 7,755,310.83 | 7,687,524.44 |
| 负债总额 | 487,673.62 | 5,687,523.93 | 5,893,792.35 |
| 净资产 | 2,175,006.63 | 2,067,786.90 | 1,793,732.09 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 92,242.45 | 1,404,440.03 | 2,348,152.71 |
| 营业利润 | 127,302.96 | 270,682.00 | 279,261.95 |
| 净利润 | 107,219.73 | 274,054.81 | 280,397.69 |

（5）青岛含舍共享智能科技有限公司

1）基本概况

名称：青岛含舍共享智能科技有限公司（以下简称“含舍共享”）

统一社会信用代码：91370214MA9484CWX3

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市城阳区正阳路 171 号三层 310 室

法定代表人：陈杆

注册资本：100 万元人民币

成立日期：2021 年 06 月 03 日

营业期限：2021 年 06 月 03 日至长期

业务范围：一般项目：人工智能应用软件开发；互联网设备销售；电子产品销售；软件销售；信息系统运行维护服务；会议及展览服务；软件开发；5G 通信技术服务；信息技术咨询服务；物联网设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；企业形象策划；社会经济咨询服务；广告设计、代理；广告制作；平面设计；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；日用百货销售；茶具销售；食品经营（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；物联网技术研发；创业空间服务；棋牌室服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2）股权结构

含舍共享自设立至评估基准日未发生股权结构、注册资本的变更。

截至评估基准日，含舍共享的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 5,035,996.38 | 3,370,020.30 | 12,537,168.62 |
| 负债总额 | 1,175,445.81 | 103,699.12 | 10,086,095.83 |
| 净资产 | 3,860,550.57 | 3,266,321.18 | 2,451,072.79 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 营业收入 | 2,767,482.79 | 5,861,882.54 | 1,266,494.96 |
| 营业利润 | 633,488.45 | 2,215,346.08 | 1,192,037.53 |
| 净利润 | 594,229.39 | 2,049,917.50 | 1,075,418.53 |

（6）西安星辉嘉酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：西安星辉嘉酒店管理有限公司（以下简称“西安星辉嘉”）

统一社会信用代码：916101020734073708

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：西安市新城区解放路 115 号民安大厦 4-8 楼

法定代表人：龙敢锋

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2013 年 07 月 04 日

营业期限：2013 年 07 月 04 日至长期

业务范围：一般项目：酒店管理；物业管理；品牌管理；专业设计服务；会议及展览服务；商务代理代办服务；非居住房地产租赁；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；针纺织品销售；卫生洁具销售；电气设备销售；地板销售；灯具销售；家具销售；厨具卫具及日用杂品零售；五金产品零售；广告设计、代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

2）股权结构

2017 年 8 月，西安星辉嘉股东陈杆、龙敢锋作出股东会决议，同意龙敢锋将其持有的西安星辉嘉 30.00%的股权（15.00 万元出资额）以 15.00 万元的价格转让予都市酒管；陈杆将其持有的西安星辉嘉 70.00%的股权（35.00 万元出资额）以 35 万元的价格转让给都市酒管。本次股权转让后，西安星辉嘉的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

截至评估基准日，西安星辉嘉的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 7,142.23 | 7,247.36 | 1,999,823.70 |
| 负债总额 | 6,492,811.11 | 6,492,913.55 | 8,599,420.29 |
| 净资产 | -6,485,668.88 | -6,485,666.19 | -6,599,596.59 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 0.00 | 1,278,085.67 | 1,938,500.08 |
| 营业利润 | -2.69 | 303,989.37 | 1,628,156.85 |
| 净利润 | -2.69 | 303,989.37 | 1,302,380.86 |

（7）西安含舍美素酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：西安含舍美素酒店管理有限公司（以下简称“含舍美素”）

统一社会信用代码：91610112MA6X219J4D

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：西安市未央区未央路 74 号宝龙广场综合楼西头一楼

法定代表人：龙敢锋

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2019 年 07 月 23 日

营业期限：2019 年 07 月 23 日至长期

业务范围：一般项目：酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售。（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，具体经营项目以审批结果为准）

2）股权结构

含舍美素自设立至评估基准日未发生股权结构、注册资本的变更。

截至评估基准日，含舍美素的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 11,362,036.50 | 13,591,903.06 | 22,461,817.21 |
| 负债总额 | 14,173,723.97 | 15,667,068.15 | 23,566,258.27 |
| 净资产 | -2,811,687.47 | -2,075,165.09 | -1,104,441.06 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 3,302,094.83 | 7,092,135.41 | 9,126,582.19 |
| 营业利润 | -708,934.66 | -1,074,975.26 | 1,590,604.80 |
| 净利润 | -736,522.38 | -970,724.03 | 1,270,883.84 |

（8）南京良景佳酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：南京良景佳酒店管理有限公司（以下简称“南京良景佳”）

统一社会信用代码：9132010230252183XE

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：南京市玄武区胜利村路 2 号

法定代表人：龙敢锋

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2014 年 08 月 08 日

营业期限：2014 年 08 月 08 日长期

业务范围：酒店管理服务；票务代理；住宿（须取得许可或批准后方可经营）。（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）

2）股权结构

2017 年 8 月，南京良景佳股东龙敢锋、高强国分别与都市酒管签订《股权转让协议》，约定高强国将其持有的南京良景佳 25.00%的股权（12.50 万元出资额），以 12.50 万元的价格转让予都市酒管；龙敢锋将其持有的南京良景佳 75.00%的股权（37.50 万元出资额）以 37.50 万元的价格转让予都市酒管。本次股权转让后，南京良景佳的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

截至评估基准日，南京良景佳的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 820,244.51 | 820,820.66 | 852,657.58 |
| 负债总额 | 360,211.12 | 360,413.45 | 405,785.75 |
| 净资产 | 460,033.39 | 460,407.21 | 446,871.83 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 0.00 | 9,038.73 | 0.00 |
| 营业利润 | -373.82 | 16,114.31 | -5,877.89 |
| 净利润 | -373.82 | 13,535.38 | -4,663.59 |

（9）青岛星辉润都酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：青岛星辉润都酒店管理有限公司（以下简称“星辉润都”）

统一社会信用代码：91370214MA3QDR4R7B

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市高新区智力岛南路 16 号 2 层 202

法定代表人：陈杆

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2019 年 08 月 19 日

营业期限：2019 年 08 月 19 日至长期

业务范围：酒店管理；代订客房；国内广告的设计、制作和发布；酒店用品、厨房设备、洗涤用品、日用百货、文体用品、装饰材料的销售；企业管理信息咨询。（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）。

2）股权结构

星辉润都自设立至评估基准日未发生股权结构、注册资本的变更。

截至评估基准日，星辉润都的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 2,567,754.62 | 6,698,434.76 | 7,794,630.60 |
| 负债总额 | 30,555.00 | 3,980,492.39 | 1,215,585.56 |
| 净资产 | 2,537,199.62 | 2,717,942.37 | 6,579,045.04 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 18,891.24 | 2,585,533.13 | 2,957,634.26 |
| 营业利润 | -158,553.95 | 2,071,377.42 | 2,307,497.30 |
| 净利润 | -180,742.75 | 1,967,942.37 | 2,205,899.81 |

（10）青岛星辉润凯酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：青岛星辉润凯酒店管理有限公司（以下简称“星辉润凯”）

统一社会信用代码：91370214MA3QAMG7XW

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市高新区智力岛南路 16 号 2 层 203

法定代表人：陈杆

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2019 年 08 月 01 日

营业期限：2019 年 08 月 01 日至长期

业务范围：酒店管理；酒店预订；国内广告的设计、制作和发布；酒店用品、厨房设备、洗涤用品、日用百货、文体用品、装饰材料的销售；企业管理信息咨询。（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）

2）股权结构

星辉润凯自设立至评估基准日未发生股权结构、注册资本的变更。

截至评估基准日，星辉润凯的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 50,604,369.49 | 10,250,936.47 | 10,509,555.75 |
| 负债总额 | 44,444,475.00 | 7,801,529.07 | 1,460,990.50 |
| 净资产 | 6,159,894.49 | 2,449,407.40 | 9,048,565.25 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 11,627,018.27 | 8,031,249.41 | 8,035,239.43 |
| 营业利润 | 4,582,059.35 | 1,811,325.79 | 2,710,769.87 |
| 净利润 | 3,710,487.09 | 1,699,407.40 | 2,587,232.96 |

（11）青岛宸悦雅酒店管理有限公司

1）基本概况

名称：青岛宸悦雅酒店管理有限公司（以下简称“宸悦雅”）

统一社会信用代码：91370214MA3RBU6G82

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：山东省青岛市城阳区正阳中路 171 号 3 层 302

法定代表人：龙敢锋

注册资本：10 万元人民币

成立日期：2020 年 01 月 03 日

营业期限：2020 年 01 月 03 日至长期

业务范围：一般项目：酒店管理；专业设计服务；工程管理服务；食品用洗涤剂销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；广告设计、代理；针纺织品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2）股权结构

宸悦雅自设立至评估基准日未发生股权结构、注册资本的变更。

截至评估基准日，宸悦雅的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（元） | 实缴出资额（元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 山东岭南都市酒店管理集团有限公司 | 100,000.00 | 100,000.00 | 100.00 | 货币 |
| 合计 | | 100,000.00 | 100,000.00 | 100.00 | — |

3）近三年财务状况

资产情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 5,053,012.41 | 5,410,247.58 | 6,375,092.48 |
| 负债总额 | 2,404,444.71 | 2,913,783.15 | 1,481,533.82 |
| 净资产 | 2,648,567.70 | 2,496,464.43 | 4,893,558.66 |

损益情况：　　金额单位：人民币元

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 596,643.26 | 3,021,441.20 | 3,327,216.85 |

| 项目 | 2026 年 1-6 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 营业利润 | 160,080.72 | 2,469,962.56 | 2,852,165.31 |
| 净利润 | 152,103.27 | 2,346,464.43 | 2,709,555.38 |

2、设备类资产

本次评估的设备类资产，账面原值 733,197.51 元，账面净值 244,865.29 元，主要存置于都市酒管办公场地内，具体情况如下：

1）小鹏汽车及理想油电混动汽车等运输设备，共计 2 项；

2）电脑主机等电子设备，共 5 项。

根据评估专业人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工艺要求，运转稳定、正常。

（三）企业申报的账面未记录的无形资产

1、注册商标

截至评估基准日，都市酒管及其子公司申报持有的注册商标情况如下：

| 序号 | 注册人 | 商标注册号 | 商标权内容 | 类别 | 注册日期 | 到期日期 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 都市酒管 | 79945998 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2025/03/07 | 2035/03/06 |
| 2 | 都市酒管 | 78281215 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2024/11/21 | 2034/11/20 |
| 3 | 都市酒管 | 77310477 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2024/11/07 | 2034/11/06 |
| 4 | 都市酒管 | 77217475 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2025/04/28 | 2035/04/27 |
| 5 | 都市酒管 | 75298194 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2024/05/07 | 2034/05/06 |

| 序号 | 注册人 | 商标注册号 | 商标权内容 | 类别 | 注册日期 | 到期日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 都市酒管 | 71817466 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2025/01/07 | 2035/01/06 |
| 7 | 都市酒管 | 70874126 | 宿馆 | 35 类 广告销售 | 2024/08/14 | 2034/08/13 |
| 8 | 都市酒管 | 70566556 | | 43 类 餐饮住宿 | 2024/02/28 | 2034/02/27 |
| 9 | 都市酒管 | 68152708 | | 43 类 餐饮住宿 | 2023/05/14 | 2033/05/13 |
| 10 | 都市酒管 | 68152708 | | 35 类 广告销售 | 2023/05/14 | 2033/05/13 |
| 11 | 都市酒管 | 57868943 | | 35 类 广告销售 | 2022/02/07 | 2032/02/06 |
| 12 | 都市酒管 | 56741309 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2021/12/28 | 2031/12/27 |
| 13 | 都市酒管 | 56741309 |  | 41 类 教育娱乐 | 2021/12/28 | 2031/12/27 |
| 14 | 都市酒管 | 56555610 |  | 41 类 教育娱乐 | 2021/12/21 | 2031/12/20 |
| 15 | 都市酒管 | 56555610 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2021/12/21 | 2031/12/20 |
| 16 | 都市酒管 | 53543513 |  | 35 类 广告销售 | 2022/07/07 | 2032/07/06 |
| 17 | 都市酒管 | 53378097 | | 24 类 布料床单 | 2022/11/14 | 2032/11/13 |
| 18 | 都市酒管 | 53369972 |  | 43 类 餐饮住宿 | 2021/09/21 | 2031/09/20 |

| 序号 | 注册人 | 商标注册号 | 商标权内容 | 类别 | 注册日期 | 到期日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 | 都市酒管 | 51391587 | 古韵简 | 35 类 广告销售 | 2021/08/07 | 2031/08/06 |
| 20 | 都市酒管 | 51409087 | | 43 类 餐饮住宿 | 2021/08/14 | 2031/08/13 |
| 21 | 都市酒管 | 51395095 | 古韵简 | 43 类 餐饮住宿 | 2021/08/21 | 2031/08/20 |
| 22 | 都市酒管 | 49465137 | 都市 | 43 类 餐饮住宿 | 2021/04/28 | 2031/04/27 |
| 23 | 都市酒管 | 49279791 | 都市 | 35 类 广告销售 | 2021/10/21 | 2031/10/20 |
| 24 | 都市酒管 | 43014310 | | 35 类 广告销售 | 2020/09/14 | 2030/09/13 |
| 25 | 都市酒管 | 43014310 | | 43 类 餐饮住宿 | 2020/09/14 | 2030/09/13 |
| 26 | 都市酒管 | 42684157A | | 43 类 餐饮住宿 | 2020/09/21 | 2030/09/20 |
| 27 | 都市酒管 | 40758806 | | 43 类 餐饮住宿 | 2021/07/21 | 2031/07/20 |
| 28 | 都市酒管 | 40580509 | | 24 类 布料床单 | 2021/04/14 | 2031/04/13 |
| 29 | 都市酒管 | 39043875A | 宿馆 | 43 类 餐饮住宿 | 2020/07/28 | 2030/07/27 |
| 30 | 都市酒管 | 38396643 | | 35 类 广告销售 | 2020/05/21 | 2030/05/20 |
| 31 | 都市酒管 | 35349096 | | 35 类 广告销售 | 2020/06/14 | 2030/06/13 |

| 序号 | 注册人 | 商标注册号 | 商标权内容 | 类别 | 注册日期 | 到期日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | 都市酒管 | 35360082 | | 35 类 广告销售 | 2019/12/14 | 2029/12/13 |
| 33 | 都市酒管 | 35353434A | | 35 类 广告销售 | 2020/06/07 | 2030/06/06 |
| 34 | 都市酒管 | 35371999 | | 43 类 餐饮住宿 | 2020/02/07 | 2030/02/06 |
| 35 | 都市酒管 | 34424605 | | 43 类 餐饮住宿 | 2019/09/28 | 2029/09/27 |
| 36 | 都市酒管 | 32787772 | | 43 类 餐饮住宿 | 2019/04/21 | 2029/04/20 |
| 37 | 都市酒管 | 32786645 | | 43 类 餐饮住宿 | 2020/04/21 | 2030/04/20 |
| 38 | 都市酒管 | 28907115 | | 21 类 厨房洁具 | 2019/06/07 | 2029/06/06 |
| 39 | 都市酒管 | 28907118 | 都市118 | 43 类 餐饮住宿 | 2019/10/07 | 2029/10/06 |
| 40 | 都市酒管 | 28907116 | | 43 类 餐饮住宿 | 2019/06/07 | 2029/06/06 |
| 41 | 都市酒管 | 28907114 | | 24 类 布料床单 | 2019/06/07 | 2029/06/06 |
| 42 | 都市酒管 | 28907117 | 都市118 | 35 类 广告销售 | 2018/12/28 | 2028/12/27 |
| 43 | 都市酒管 | 28907112 | | 16 类 办公用品 | 2019/06/07 | 2029/06/06 |
| 44 | 都市酒管 | 21777341 | 舍 | 43 类 餐饮住宿 | 2018/07/28 | 2028/07/27 |

| 序号 | 注册人 | 商标注册号 | 商标权内容 | 类别 | 注册日期 | 到期日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 45 | 都市酒管 | 15941989 | Caffé My zone | 43 类 餐饮住宿 | 2016/02/28 | 2036/02/27 |
| 46 | 都市酒管 | 14636556 | | 43 类 餐饮住宿 | 2016/05/21 | 2036/05/20 |
| 47 | 都市酒管 | 14636555 | | 43 类 餐饮住宿 | 2015/08/07 | 2035/08/06 |
| 48 | 都市酒管 | 11984877 | 都市花园 | 43 类 餐饮住宿 | 2015/07/21 | 2035/07/20 |
| 49 | 都市酒管 | 10005862 | | 43 类 餐饮住宿 | 2012/11/21 | 2032/11/20 |
| 50 | 都市酒管 | 9054656 | | 35 类 广告销售 | 2013/12/28 | 2033/12/27 |
| 51 | 都市酒管 | 8410561 | | 43 类 餐饮住宿 | 2011/07/14 | 2031/07/13 |
| 52 | 都市酒管 | 8294248 | 单 色<br>MONOCHROME | 43 类 餐饮住宿 | 2011/06/28 | 2031/06/27 |
| 53 | 都市酒管 | 8154721 | | 43 类 餐饮住宿 | 2011/09/21 | 2031/09/20 |
| 54 | 都市酒管 | 8154717 | | 43 类 餐饮住宿 | 2012/12/28 | 2032/12/27 |
| 55 | 都市酒管 | 5380103 | 我的地盘 | 43 类 餐饮住宿 | 2009/10/28 | 2029/10/27 |
| 56 | 星辉耀华 | 18244943 | 栢栢 | 9 类 科学仪器 | 2016/12/14 | 2026/12/13 |
| 57 | 星辉耀华 | 18245048 | 栢栢 | 42 类 设计研究 | 2016/12/14 | 2026/12/13 |

| 序号 | 注册人 | 商标注册号 | 商标权内容 | 类别 | 注册日期 | 到期日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 58 | 星辉耀华 | 18245118 | 芯世纪 | 42 类 设计研究 | 2016/12/14 | 2026/12/13 |
| 59 | 星辉耀华 | 18245186 |  | 9 类 科学仪器 | 2017/02/28 | 2027/02/27 |
| 60 | 星辉耀华 | 12176396 | 芯世纪 | 9 类 科学仪器 | 2014/08/07 | 2034/08/06 |
| 61 | 含舍共享 | 47514670 | 柯能 | 11 类-灯具空调 | 2021/02/14 | 2031/02/13 |

2、计算机软件著作权

截至评估基准日，都市酒管及其子公司申报持有的软件著作权情况如下：

| 序号 | 软件名称 | 著作权人 | 开发完成日期 | 首次发表日期 | 登记日期 | 权利取得方式 | 登记号 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 都市酒店 APP | 都市酒管 | 2019/09/30 | 2019/11/15 | 2020/03/17 | 原始取得 | 2020SR0262498 |
| 2 | 含舍共享智能空间服务平台 | 含舍共享 | 2021/07/15 | 2021/07/15 | 2021/09/28 | 原始取得 | 2021SR1444739 |

3、域名

截至评估基准日，都市酒管及其子公司申报持有的域名情况如下：

| 序号 | 权利人 | 登记备案号 | 网站域名 | 审核日期 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 星辉耀华 | 鲁 ICP 备 13009922 号-2 | dushixueyuan.com | 2014/05/24 |
| 2 | 星辉耀华 | 鲁 ICP 备 13009922 号-1 | jiudianxueyuan.com | 2013/04/08 |
| 3 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-4 | 118inns.com | 2013/01/19 |
| 4 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-3 | dshuayuan.com | 2012/01/12 |
| 5 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-1 | dushi118.com | 2010/03/13 |
| 6 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-19 | hanshetea.com | 2021/05/24 |
| 7 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-17 | hmayso.com | 2020/01/03 |
| 8 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-10 | jiudianypw.com | 2013/09/24 |
| 9 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-15 | myzonedandan.com | 2015/05/19 |
| 10 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-16 | myzoneesport.com | 2019/09/05 |
| 11 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-7 | unistar-group.cn | 2012/01/12 |
| 12 | 星辉润凯 | 鲁 ICP 备 10020340 号-12 | weixinkaimen.com | 2014/12/06 |

（四）企业申报的表外资产

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

本次评估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压制的情况下，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。

## 五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目评估基准日是 2026 年 6 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1、评估基准日的选定是委托人确定的；

2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

## 六、评估依据

（一）行为依据

1、广州岭南商旅投资集团有限公司文件（岭南字[2026]164 号）。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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、《中华人民共和国会计法》（2024 年 6 月 28 日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；

3、《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；

5、《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议第二次修订）；

6、《国有资产评估管理办法》（国务院第 732 号令，2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订））；

7、《国有资产管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 709 号令，2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

10、《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，2005 年 8 月 25 日经国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过）；

11、《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）；

12、《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）；

13、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64 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修正）；

15、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令[2019]第 714 号，2024 年 12 月 6 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订）；

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，2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号公布的《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）；

17、《财政部 税务总局 工业和信息化部关于新能源汽车免征车辆购置税有关政策的公告》（财政部 税务总局 工业和信息化部公告 2020 年第 21 号）；

18、《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》（穗国资[2026]8 号）。

（三）准则依据

1、《企业会计准则》；

2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

4、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

10、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；

11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；

12、《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14 号）；

13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44 号）；

14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

17、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

18、《商标权资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]51 号）。

（四）权属依据

1、都市酒管提供的企业营业执照、公司章程；

2、都市酒管评估基准日审计报告；

3、车辆行驶证及重要设备发票；

4、其他产权资料。

（五）取价依据

1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；

2、企业经营情况统计资料；

3、企业成本费用分析资料；

4、企业提供的企业未来发展规划及预测；

5、各财经网站相关资料；

6、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

7、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；

8、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；

9、现场勘察及市场调查有关资料。

## 七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

1、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。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

2、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。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，具备使用收益法评估的基础条件。收益法结果从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的运营能力及客户认可度等无形资产在内的企业整体的综合获利

能力。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

本次评估由于交易案例比较法所需要的市场公开资料较缺乏，且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此，本次评估不适宜采用交易案例比较法；同时由于市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务类似的上市公司参考企业，故不适宜采用市场法进行评估。

故本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、收益法方法说明

（1）收益法简介

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。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

企业所产生的现金流量分为企业全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。

本次评估采用现金流折现法中的直接法，对应的现金流量为股权自由现金流量（股权自由现金流量=净利润＋折旧和摊销＋付息债务的增加（或减少）-资本性支出-净营运

资金变动）。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C_i$$

式中： $E$：股东全部权益价值

$P$：经营性资产价值

$Ci$：评估基准日溢余和非经营性资产负债价值

其中：经营性资产价值 P

$$P = \sum_{i}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：$P$：经营性资产未来现金流的现值

$R_i$ ：未来第 i 年的被评估单位股权自由现金流量

$R_{i+1}$：未来第 i＋1 年的被评估单位股权自由现金流量

$i$：收益年期 $i$=0.50，1.50，2.50，……，n

本次评估使用股权自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R=税后净利润＋折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加或减少

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段各年的股权自由现金流量；其次，预测后阶段被评估单位进入稳定期，保持前阶段最后一年的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的股权自由现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（2）折现率的确定

本次评估采用权益资本成本（CAPM）确定折现率 r。

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

式中：$R_f$：无风险利率

$\beta$：权益系统风险系数

$ERP$：市场风险溢价

$R_c$：企业特定风险调整系数

2、资产基础法方法说明

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

（1）流动资产评估方法

1）本次评估货币资金为银行存款。对银行存款，评估专业人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。对各项货币资金以核实无误的账面值确定评估值。

2）本次评估对应收账款、预付账款和其他应收款，评估专业人员在对各款项核实无误的基础上，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。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计。采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

3）本次评估存货内容为库存商品。考虑到这部分存货周转较快，购置时间距评估基准日时间较短，短期内价格变动不大、成本核算准确，故评估时以经核实无误的账面

值确定评估值。

4）本次评估对其他流动资产，根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

（2）长期股权投资评估方法

长期股权投资评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行评估，依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估专业人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：以被投资单位评估基准日时全部资产及相关负债的评估值确定该项长期股权投资的价值。

（3）固定资产评估方法

本次评估对于设备类资产按持续使用原则，采用重置成本法评估。以全新设备现行市价、取费为依据确定设备的重置价值，并通过实际勘察法及年限法确定综合成新率，计算公式为设备评估值＝重置价值×成新率。

（4）无形资产评估方法

对于注册商标、计算机软件著作权及域名等无形资产，评估专业人员收集了产权证书，在知识产权相关查询网站查询确认了申请、登记信息，了解其先进性、有效性信息，收集了历年费用支出情况、销售和市场情况，与企业相关人员沟通上述无形资产的未来收益情况。本次评估对于注册商标、计算机软件著作权及域名等无形资产采用收益法进行评估。

（5）其他的非流动资产评估方法

对于长期待摊费用，核对长期待摊费用的明细账与总账、报表余额是否相符，了解

费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按清查核实后账面余额确定评估值。

对于递延所得税资产，评估专业人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、结算对象等账务记录，以证实资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后的账面值确定为评估值。

（6）负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估单位所应承担的真实负债数确定评估值。

（四）评估结论的确定方法

都市酒管的主营业务包括酒店加盟和酒店管理业务，属于典型的“轻资产”企业。资产基础法是基于资产负债表进行评估，其结果仅反映了企业历史经营成果所形成的资产与负债的结余情况。作为酒店管理公司，其价值体现在收入增长前景及未来的获得能力，而都市酒管近两年新加盟酒店的数量规模、存量加盟酒店以及成熟的管理体系，均为企业提供了未来持续盈利的保障，所以收益法的评估结果更能准确的反映企业未来的盈利能力和经营风险，因此本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

2026 年 7 月，在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

2026 年 7 月中旬，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，被评估单位专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估专业人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估专业人员收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标、财务账卡和生产流程图等评估所需资料。

在被评估单位资产清查后，评估专业人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

（三）评定估算

2026 年 7-8 月，通过资产清查和现场勘察，评估专业人员对各项资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。根据资产类别和实际状况，评估专业人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

2026 年 9 月初，根据不同资产的评估值，评估专业人员进行评估结论的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

## 九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）交易假设

资产价值的判断依托市场交易行为。无论委估资产对应的经济行为是否实际发生交易，本次评估假定评估对象处于正常市场交易流程中，评估人员结合委估资产交易条件，模拟公允市场环境开展评估工作。

（二）公开市场假设

本次评估假定评估对象可在充分竞争的公开市场自由交易，资产价格由市场供需及独立交易双方的价值判断共同确定。

本评估所指公开市场，存在数量众多的交易主体，交易双方地位平等，有机会和时间获取充分市场信息，交易在自愿、理性前提下完成，不存在强制或受限交易情形。

（三）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；

5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务对公司经营管理无重大影响；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（四）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致；

3、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

4、假设评估基准日后被评估单位的渠道优势保持目前的水平；

5、假设被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化说带来的损益；

6、假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效；

7、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年末；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立。

## 十、评估结论

（一）运用收益法评估结论

运用收益法，经过评估测算，都市酒管的股东全部权益评估价值为 29,525.40 万元。

（二）运用资产基础法评估结论

经过评估测算，评估基准日 2026 年 6 月 30 日时，都市酒管总资产账面值为 7,317.01 万元，评估值为 8,919.07 万元，增幅 21.90%；负债账面值为 972.81 万元，评估值为 3,915.38 万元，增幅 302.48%；净资产账面值为 6,344.19 万元，评估值为 5,003.69 万元，减幅 21.13%。（评估结论详细情况见评估明细表）

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项　　目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | C＝B-A | D＝C/A×100% |
| 流动资产 | 6,610.86 | 6,610.86 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 706.15 | 2,308.21 | 1,602.06 | 226.87 |
| 其中：长期股权投资 | 305.39 | 1,136.08 | 830.69 | 272.01 |
| 固定资产 | 24.49 | 41.27 | 16.78 | 68.52 |
| 无形资产 | 0.00 | 896.67 | 896.67 | |
| 长期待摊费用 | 211.25 | 211.25 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 165.02 | 22.95 | -142.07 | -86.09 |
| **资产合计** | **7,317.01** | **8,919.07** | **1,602.06** | **21.90** |
| 流动负债 | 404.52 | 3,915.38 | 3,510.86 | 867.91 |
| 非流动负债 | 568.29 | 0.00 | -568.29 | -100.00 |
| **负债合计** | **972.81** | **3,915.38** | **2,942.57** | **302.48** |
| **净资产（所有者权益）** | **6,344.19** | **5,003.69** | **-1,340.50** | **-21.13** |

（三）评估结论分析和应用

本次收益法评估结果为 29,525.40 万元，而资产基础法评估结果为 5,003.69 万元，两者之间的差异为 24,521.71 万元。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此，两种不同评估方法下的评估结论差异应属正常。

都市酒管的主营业务包括酒店加盟和酒店管理业务，属于典型的“轻资产”企业。资产基础法是基于资产负债表进行评估，其结果仅反映了企业历史经营成果所形成的资产与负债的结余情况。作为酒店管理公司，其价值体现在收入增长前景及未来的获得能力，而都市酒管近两年新加盟酒店的数量规模、存量加盟酒店以及成熟的管理体系，均为企业提供了未来持续盈利的保障，所以收益法的评估结果更能准确的反映企业未来的盈利能力和经营风险，因此本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

因此，通过清查及评估测算，评估基准日 2026 年 6 月 30 日时，都市酒管的股东全部权益的评估价值为 29,525.40 万元（大写：人民币贰亿玖仟伍佰贰拾伍万肆仟元整）。

## 十一、特别事项说明

（一） 致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所对都市酒管 2026 年 6 月 30 日、2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2026 年 1-6 月、2025 年度、2024 年度、2023 年度的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了审计报告（致同审字（2026）第 440C034597 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二） 截至评估基准日，都市酒管子公司西安金逸华庭酒店管理有限公司正在办理注销手续，评估基准日时相关账务均已清理，提请报告使用人注意。

（三） 评估基准日后至本评估报告出具日之前，被评估单位于 2026 年 8 月 24 日召开股东会，决议对 2025 年度利润进行现金分红 35,108,601.19 元。根据企业会计准则，该项分红属于期后利润分配事项，本次评估结论已反映其对受让股权价值的影响，提请报告使用人注意。

（四） 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵

押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（五） 评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（六） 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

（七） 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（八） 评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人、被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用

评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（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）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为2026年6月30日至2027年6月29日。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

## 十三、资产评估报告日

本评估报告日为二〇二六年九月三十日，是评估结论形成的日期。

（本页以下无正文）

（本页为联信（证）评报字[2026]第 A0546 号报告专用签字盖章页，无正文）

资 产 评 估 师：潘赤戈（编号：44030044）

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州

资 产 评 估 师：麦健斌（编号：44170022）

# 收益法评估结果表

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司　　金额单位：人民币万元

| 年度<br>项目 | 2026 年 7-12 月 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 永续年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、主营业务收入 | 4,902.00 | 9,523.60 | 10,076.30 | 11,241.80 | 11,892.30 | 11,892.30 |
| 减：主营业务成本 | 3,140.13 | 6,018.47 | 6,160.74 | 6,560.20 | 6,826.80 | 6,826.80 |
| 税金及附加 | 10.61 | 20.61 | 21.81 | 24.33 | 25.74 | 25.74 |
| 销售费用 | 171.08 | 332.37 | 351.66 | 392.34 | 415.04 | 415.04 |
| 管理费用 | 240.17 | 469.57 | 478.01 | 495.28 | 517.10 | 517.10 |
| 研发费用 | - | - | - | - | - | - |
| 财务费用 | 0.49 | 0.95 | 1.01 | 1.12 | 1.19 | 1.19 |
| 加：其他收益 | - | - | - | - | - | - |
| 投资收益 | - | - | - | - | - | - |
| 公允价值变动收益 | - | - | - | - | - | - |
| 信用减值损失 | - | - | - | - | - | - |
| 资产减值损失 | - | - | - | - | - | - |
| 资产处置收益 | - | - | - | - | - | - |
| 二、营业利润 | 1,339.52 | 2,681.63 | 3,063.07 | 3,768.53 | 4,106.43 | 4,106.43 |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - | - | - |
| 三、利润总额 | 1,339.52 | 2,681.63 | 3,063.07 | 3,768.53 | 4,106.43 | 4,106.43 |
| 减：所得税费用 | 276.30 | 670.41 | 765.77 | 942.13 | 1,026.61 | 1,026.61 |
| 四、净利润 | 1,063.22 | 2,011.22 | 2,297.30 | 2,826.40 | 3,079.82 | 3,079.82 |
| 加：固定资产折旧、无形资产摊销 | 202.30 | 403.72 | 216.73 | 77.17 | 16.74 | |
| 付息债务增加(或减少) | - | - | - | - | - | |
| 减：资本性支出 | - | 5.00 | 125.00 | 125.00 | 120.00 | 120.00 |
| 追加营运资金 | 147.54 | 51.51 | 80.31 | 154.16 | 88.28 | |
| 净现金流量 | 1,117.98 | 2,358.43 | 2,308.72 | 2,624.41 | 2,888.28 | 2,959.82 |
| 折现期 | 0.50 | 1.50 | 2.50 | 3.50 | 4.50 | |
| 折现率 | 10.44% | 10.44% | 10.44% | 10.44% | 10.44% | 10.44% |
| 折现系数 | 0.9516 | 0.8616 | 0.7802 | 0.7064 | 0.6396 | 6.1264 |
| 净现值 | 1,063.87 | 2,032.02 | 1,801.26 | 1,853.88 | 1,847.34 | 18,133.04 |
| 经营性资产价值 | 26,731.42 | | | | | |
| 加：溢余性资产（或负债）净额 | 2,793.98 | | | | | |
| 全部股东权益价值 | 29,525.40 | | | | | |

# 资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司

金额单位：人民币万元

| 项　　目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 1 | 6,610.86 | 6,610.86 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 706.15 | 2,308.21 | 1,602.06 | 226.87 |
| 其中：债权投资 | 3 | 0.00 | 0.00 | | |
| 其他债权投资 | 4 | 0.00 | 0.00 | | |
| 长期应收款 | 5 | 0.00 | 0.00 | | |
| 持有至到期投资 | 6 | 0.00 | 0.00 | | |
| 长期股权投资 | 7 | 305.39 | 1,136.08 | 830.69 | 272.01 |
| 其他权益工具投资 | 8 | 0.00 | 0.00 | | |
| 其他非流动金融资产 | 9 | 0.00 | 0.00 | | |
| 投资性房地产 | 10 | 0.00 | 0.00 | | |
| 固定资产 | 11 | 24.49 | 41.27 | 16.78 | 68.52 |
| 在建工程 | 12 | 0.00 | 0.00 | | |
| 使用权资产 | 13 | 0.00 | 0.00 | | |
| 生产性生物资产 | 14 | 0.00 | 0.00 | | |
| 油气资产 | 15 | 0.00 | 0.00 | | |
| 无形资产 | 16 | 0.00 | 896.67 | 896.67 | |
| 开发支出 | 17 | 0.00 | 0.00 | | |
| 商誉 | 18 | 0.00 | 0.00 | | |
| 长期待摊费用 | 19 | 211.25 | 211.25 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 20 | 165.02 | 22.95 | -142.07 | -86.09 |
| 其他非流动资产 | 21 | 0.00 | 0.00 | | |
| **资产合计** | **22** | **7,317.01** | **8,919.07** | **1,602.06** | **21.90** |
| 流动负债 | 23 | 404.52 | 3,915.38 | 3,510.86 | 867.91 |
| 非流动负债 | 24 | 568.29 | 0.00 | -568.29 | -100.00 |
| **负债合计** | **25** | **972.81** | **3,915.38** | **2,942.57** | **302.48** |
| **净资产（所有者权益）** | **26** | **6,344.19** | **5,003.69** | **-1,340.50** | **-21.13** |

# 资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司

金额单位：人民币元

| 项　　目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 1 | 66,108,573.56 | 66,108,573.56 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 7,061,498.74 | 23,082,130.02 | 16,020,631.28 | 226.87 |
| 其中：债权投资 | 3 | 0.00 | 0.00 | | |
| 其他债权投资 | 4 | 0.00 | 0.00 | | |
| 长期应收款 | 5 | 0.00 | 0.00 | | |
| 持有至到期投资 | 6 | 0.00 | 0.00 | | |
| 长期股权投资 | 7 | 3,053,939.09 | 11,360,817.72 | 8,306,878.63 | 272.01 |
| 其他权益工具投资 | 8 | 0.00 | 0.00 | | |
| 其他非流动金融资产 | 9 | 0.00 | 0.00 | | |
| 投资性房地产 | 10 | 0.00 | 0.00 | | |
| 固定资产 | 11 | 244,865.29 | 412,650.00 | 167,784.71 | 68.52 |
| 在建工程 | 12 | 0.00 | 0.00 | | |
| 使用权资产 | 13 | 0.00 | 0.00 | | |
| 生产性生物资产 | 14 | 0.00 | 0.00 | | |
| 油气资产 | 15 | 0.00 | 0.00 | | |
| 无形资产 | 16 | 0.00 | 8,966,700.00 | 8,966,700.00 | |
| 开发支出 | 17 | 0.00 | 0.00 | | |
| 商誉 | 18 | 0.00 | 0.00 | | |
| 长期待摊费用 | 19 | 2,112,499.86 | 2,112,499.86 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 20 | 1,650,194.50 | 229,462.44 | -1,420,732.06 | -86.09 |
| 其他非流动资产 | 21 | 0.00 | 0.00 | | |
| **资产合计** | **22** | **73,170,072.30** | **89,190,703.58** | **16,020,631.28** | **21.90** |
| 流动负债 | 23 | 4,045,217.27 | 39,153,818.46 | 35,108,601.19 | 867.90 |
| 非流动负债 | 24 | 5,682,928.23 | 0.00 | -5,682,928.23 | -100.00 |
| **负债合计** | **25** | **9,728,145.50** | **39,153,818.46** | **29,425,672.96** | **302.48** |
| **净资产（所有者权益）** | **26** | **63,441,926.80** | **50,036,885.12** | **-13,405,041.68** | **-21.13** |

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **一、流动资产合计** | **66,108,573.56** | **66,108,573.56** | **0.00** | **0.00** |
| 2 | 货币资金 | 47,463.61 | 47,463.61 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 交易性金融资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4 | 衍生金融资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5 | 应收票据 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6 | 应收账款 | 10.59 | 10.59 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 应收账款融资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 8 | 预付款项 | 93,249.84 | 93,249.84 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 合同资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 10 | 其他应收款 | 65,858,286.81 | 65,858,286.81 | 0.00 | 0.00 |
| 11 | 存货 | 15,963.70 | 15,963.70 | 0.00 | 0.00 |
| 12 | 持有待售资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 13 | 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 14 | 其他流动资产 | 93,599.01 | 93,599.01 | 0.00 | 0.00 |
| | | | | | |
| **15** | **二、非流动资产合计** | **7,061,498.74** | **23,082,130.02** | **16,020,631.28** | **226.87** |
| 16 | 债权投资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 17 | 其他债权投资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 18 | 长期应收款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 19 | 持有至到期投资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 20 | 长期股权投资 | 3,053,939.09 | 11,360,817.72 | 8,306,878.63 | 272.01 |
| 21 | 其他权益工具投资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 22 | 其他非流动金融资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 23 | 投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | | |

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 24 | 固定资产 | 244,865.29 | 412,650.00 | 167,784.71 | 68.52 |
| 25 | 在建工程 | 0.00 | 0.00 | | |
| 26 | 使用权资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 27 | 生产性生物资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 28 | 油气资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 29 | 无形资产 | 0.00 | 8,966,700.00 | 8,966,700.00 | |
| 30 | 开发支出 | 0.00 | 0.00 | | |
| 31 | 商誉 | 0.00 | 0.00 | | |
| 32 | 长期待摊费用 | 2,112,499.86 | 2,112,499.86 | 0.00 | 0.00 |
| 33 | 递延所得税资产 | 1,650,194.50 | 229,462.44 | -1,420,732.06 | -86.09 |
| 34 | 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | |
| **35** | **三、资产合计** | **73,170,072.30** | **89,190,703.58** | **16,020,631.28** | **21.90** |
| | | | | | |
| **36** | **四、流动负债合计** | **4,045,217.27** | **39,153,818.46** | **35,108,601.19** | **867.90** |
| 37 | 短期借款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 38 | 交易性金融负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 39 | 衍生金融负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 40 | 应付票据 | 0.00 | 0.00 | | |
| 41 | 应付账款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 42 | 预收款项 | 0.00 | 0.00 | | |
| 43 | 合同负债 | 234,924.45 | 234,924.45 | 0.00 | 0.00 |
| 44 | 应付职工薪酬 | 186,500.00 | 186,500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 45 | 应交税费 | 12,595.33 | 12,595.33 | 0.00 | 0.00 |

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 46 | 其他应付款 | 3,597,102.02 | 38,705,703.21 | 35,108,601.19 | 976.02 |
| 47 | 持有待售负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 48 | 一年内到期的非流动负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 49 | 其他流动负债 | 14,095.47 | 14,095.47 | 0.00 | 0.00 |
| | | | | | |
| **50** | **五、非流动负债合计** | **5,682,928.23** | **0.00** | **-5,682,928.23** | **-100.00** |
| 51 | 长期借款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 52 | 应付债券 | 0.00 | 0.00 | | |
| 53 | 租赁负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 54 | 长期应付款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 55 | 长期应付职工薪酬 | 0.00 | 0.00 | | |
| 56 | 专项应付款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 57 | 预计负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 58 | 递延收益 | 5,682,928.23 | 0.00 | -5,682,928.23 | -100.00 |
| 59 | 递延所得税负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 60 | 其他非流动负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | |
| **61** | **六、负债合计** | **9,728,145.50** | **39,153,818.46** | **29,425,672.96** | **302.48** |
| | | | | | |
| **62** | **七、净资产** | **63,441,926.80** | **50,036,885.12** | **-13,405,041.68** | **-21.13** |

# 流动资产评估汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-1 | 货币资金 | 47,463.61 | 47,463.61 | 0.00 | 0.00 |
| 3-2 | 交易性金融资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-3 | 衍生金融资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-4 | 应收票据 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-5 | 应收账款 | 10.59 | 10.59 | 0.00 | 0.00 |
| 3-6 | 应收账款融资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-7 | 预付款项 | 93,249.84 | 93,249.84 | 0.00 | 0.00 |
| 3-8 | 合同资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-9 | 其他应收款 | 65,858,286.81 | 65,858,286.81 | 0.00 | 0.00 |
| 3-10 | 存货 | 15,963.70 | 15,963.70 | 0.00 | 0.00 |
| 3-11 | 持有待售资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-12 | 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-13 | 其他流动资产 | 93,599.01 | 93,599.01 | 0.00 | 0.00 |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 66,108,573.56 | 66,108,573.56 | 0.00 | 0.00 |

# 货币资金评估汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-1-1 | 现金 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-1-2 | 银行存款 | 47,463.61 | 47,463.61 | 0.00 | 0.00 |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 47,463.61 | 47,463.61 | 0.00 | 0.00 |

# 存货评估汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-10-1 | 材料采购（在途物资） | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-10-2 | 原材料 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-10-3 | 在库周转材料 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-10-4 | 委托加工物资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-10-5 | 库存商品（产成品） | 15,963.70 | 15,963.70 | 0.00 | 0.00 |
| 3-10-6 | 在产品（自制半成品） | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-10-7 | 发出商品 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-10-8 | 在用周转材料 | 0.00 | 0.00 | | |
| 3-10-9 | 受托代销商品 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 小　　计 | | 15,963.70 | 15,963.70 | 0.00 | 0.00 |
| 减：存货跌价准备 | | | | | |
| 合　　计 | | 15,963.70 | 15,963.70 | 0.00 | 0.00 |

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 序号 | 项　　目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1 | 债权投资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-2 | 其他债权投资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-3 | 长期应收款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-4 | 持有至到期投资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-5 | 长期股权投资 | 3,053,939.09 | 11,360,817.72 | 8,306,878.63 | 272.01 |
| 4-6 | 其他权益工具投资 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-7 | 其他非流动金融资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-8 | 投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-9 | 固定资产 | 244,865.29 | 412,650.00 | 167,784.71 | 68.52 |
| 4-10 | 在建工程 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-11 | 使用权资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-12 | 生物性生物资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-13 | 油气资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-14 | 无形资产 | 0.00 | 8,966,700.00 | 8,966,700.00 | |
| 4-15 | 开发支出 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-16 | 商誉 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-17 | 长期待摊费用 | 2,112,499.86 | 2,112,499.86 | 0.00 | 0.00 |
| 4-18 | 递延所得税资产 | 1,650,194.50 | 229,462.44 | -1,420,732.06 | -86.09 |
| 4-19 | 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 | | |
| 合　　计 | | 7,061,498.74 | 23,082,130.02 | 16,020,631.28 | 226.87 |

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原　值 | 净　值 | 重置价值 | 净　值 | 原　值 | 净　值 | 原　值 | 净　值 |
| | 房屋建筑物类合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 4-9-1 | 房屋建筑物 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 4-9-2 | 构筑物及其他辅助设施 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 4-9-3 | 管道及沟槽 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 设备类合计 | 733,197.51 | 244,865.29 | 491,990.00 | 412,650.00 | -241,207.51 | 167,784.71 | -32.90 | 68.52 |
| 4-9-4 | 机器设备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 4-9-5 | 车辆 | 703,274.34 | 243,369.13 | 465,280.00 | 403,180.00 | -237,994.34 | 159,810.87 | -33.84 | 65.67 |
| 4-9-6 | 电子设备 | 29,923.17 | 1,496.16 | 26,710.00 | 9,470.00 | -3,213.17 | 7,973.84 | -10.74 | 532.95 |
| | | | | | | | | | |
| 4-9-7 | 固定资产清理 | | 0.00 | | 0.00 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 小　　计 | | 733,197.51 | 244,865.29 | 491,990.00 | 412,650.00 | -241,207.51 | 167,784.71 | -32.90 | 68.52 |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | |
| 固定资产合计 | | 733,197.51 | 244,865.29 | 491,990.00 | 412,650.00 | -241,207.51 | 167,784.71 | -32.90 | 68.52 |

# 无形资产评估汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-14-1 | 土地使用权 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-14-2 | 矿业权 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-14-3 | 其他无形资产-办公软件 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-14-4 | 其他无形资产-商标权 | 0.00 | 7,494,400.00 | 7,494,400.00 | |
| 4-14-5 | 其他无形资产-专利权 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-14-6 | 其他无形资产-软件著作权及域名 | 0.00 | 1,472,300.00 | 1,472,300.00 | |
| 4-14-7 | 其他无形资产-域名 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 小　　计 | | 0.00 | 8,966,700.00 | 8,966,700.00 | |
| 减：减值准备 | | | | | |
| 无形资产合计 | | 0.00 | 8,966,700.00 | 8,966,700.00 | |

# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 5-1 | 短期借款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5-2 | 交易性金融负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5-3 | 衍生金融负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5-4 | 应付票据 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5-5 | 应付账款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5-6 | 预收款项 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5-7 | 合同负债 | 234,924.45 | 234,924.45 | 0.00 | 0.00 |
| 5-8 | 应付职工薪酬 | 186,500.00 | 186,500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5-9 | 应交税费 | 12,595.33 | 12,595.33 | 0.00 | 0.00 |
| 5-10 | 其他应付款 | 3,597,102.02 | 38,705,703.21 | 35,108,601.19 | 976.02 |
| 5-11 | 持有待售负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5-12 | 一年内到期的非流动负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 5-13 | 其他流动负债 | 14,095.47 | 14,095.47 | 0.00 | 0.00 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 4,045,217.27 | 39,153,818.46 | 35,108,601.19 | 867.90 |

# 非流动负债评估汇总表

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：山东岭南都市酒店管理集团有限公司
金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 6-1 | 长期借款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6-2 | 应付债券 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6-3 | 租赁负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6-4 | 长期应付款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6-5 | 长期应付职工薪酬 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6-6 | 专项应付款 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6-7 | 预计负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6-8 | 递延收益 | 5,682,928.23 | 0.00 | -5,682,928.23 | -100.00 |
| 6-9 | 递延所得税负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6-10 | 其他非流动负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 5,682,928.23 | 0.00 | -5,682,928.23 | -100.00 |