

长城影视股份有限公司拟股权收购
涉及的南京四海一家旅行社有限公司
股东全部权益价值评估报告

**长城影视股份有限公司拟股权收购
涉及的南京四海一家旅行社有限公司
股东全部权益价值评估报告**

万隆评报字（2017）第1333号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一七年五月十五日

长城影视股份有限公司拟股权收购 涉及的南京四海一家旅行社有限公司 股东全部权益价值评估报告目录

资产评估师声明	3
评估报告摘要	4
评 估 报 告	5
一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和范围	10
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制	26
十三、 评估报告日	26
附件:	28

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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，评估报告使用者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。

长城影视股份有限公司拟股权收购 涉及的南京四海一家旅行社有限公司 股东全部权益价值评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受长城影视股份有限公司委托，对委托方拟股权收购涉及的南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为长城影视股份有限公司股权收购事宜提供南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益价值专业意见。

评估对象及范围：评估对象为南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益价值，评估范围为南京四海一家旅行社有限公司于评估基准日的全部资产与负债，评估范围与经济行为涉及的范围一致。

价值类型：市场价值

评估基准日：2016年12月31日

评估方法：收益法、资产基础法

评估结论及其使用有效期：

采用收益法结论，南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益价值评估值为人民币叁仟柒佰贰拾柒万元整（RMB3,727.00万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容见评估报告第十一项。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2017)第1333号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文。本摘要不得单独使用。



长城影视股份有限公司拟股权收购
涉及的南京四海一家旅行社有限公司
股东全部权益价值评估报告

长城影视股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法、资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟股权收购涉及的南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益,在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方

企业名称: 长城影视股份有限公司

统一社会信用代码: 9132050071158070XX

类型: 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所: 江苏省张家港市大新镇 128 号

法定代表人：赵锐均

注册资本：52,542.9878 万人民币

成立日期：1999 年 01 月 15 日

经营范围：制作、发行：广播电视节目（不得制作时政新闻及同类广播电视节目）；影视服装道具租赁；影视器材租赁；影视文化信息咨询；企业形象策划；会展会务服务；摄影服务。

（二）被评估单位

1、企业概况

名称：南京四海一家旅行社有限公司

统一社会信用代码：913201040626352200

类型：有限责任公司

住所：南京市高淳区桤溪镇永宁大街 26 号 1 幢

法定代表人：洪波

注册资本：叁拾万元整

成立日期：2013 年 04 月 01 日

营业期限：2013 年 04 月 01 日至

经营范围：国内旅游业务；入境旅游业务；票务代理；旅游信息咨询；会务服务；礼仪服务；展览展示；组织文化交流活动。（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、企业性质、企业历史沿革

南京四海一家旅行社有限公司系由洪波出资成立的有限责任公司。公司成立时注册资本为人民币 30.00 万元，由股东于规定期内缴足。其股权结构如下：

出资人	认缴注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
洪波	30.00	30.00	100.00
合计	30.00	30.00	100.00

以上出资于 2013 年 02 月 1 日经南京天正会计师事务所有限公司出具的天正内资验（2013）3-014 号验资报告予以验证。

根据 2015 年 11 月 12 日南京四海一家旅行社有限公司股东会决议，全体股东一致同意洪波将其出资人民币 30.00 万元，占公司 100%的股权全部转让给南京沈云投资管理有限公司，本次变更后的股权结构如下：

出资人	认缴注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
南京沈云投资管理有限公司	30.00	30.00	100.00
合计	30.00	30.00	100.00

根据 2015 年 11 月 30 日南京四海一家旅行社有限公司股东会决议，全体股东一致同意股东南京沈云投资管理有限公司在本公司的出资人民币 30.00 万元中的 15.30 万元，占公司 51%的股权转让给杭州文韬股权投资基金合伙企业（有限合伙）。本次变更后的股权结构如下：

出资人	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
南京沈云投资管理有限公司	14.70	49.00
杭州文韬股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15.30	51.00
合计	30.00	100.00

截止至评估基准日，上述股权结构未再发生变化。

4、目前企业执行的会计政策和税收政策：

(1) 南京四海一家旅行社有限公司执行《企业会计准则》。

(2) 目前主要适用的税种与税率：

税种	具体税率情况
增值税	按应税收入 6%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴

5、近年及本期被评估单位的资产、负债、财务状况和经营成果。

(1) 盈利模式

南京四海一家旅行社有限公司成立于 2013 年，前身是江苏吴楚旅行社华东地接部。

公司主要经营华东地区旅游地接业务，主要线路有：四星纯玩线路——全程四星住宿升级一晚南山竹海五星客栈、非凡江南线路——华东五市+扬州、遇见江南线路——华东五市加一晚水乡四星住宿并赠送水乡独家婚礼秀等。景区资源方面，与乌镇景区、灵山景区、宋城景区、南浔景区等多家景区有稳定良好的合作关系。客户来源方面，与春秋总社建立战略合作关系，承接春秋公司全国的华东散客产品；在东北、北京、山东、河南、河北、云南、湖北市场均拥有稳定的合作旅行社；与途牛、同程等电商也有紧密的合作关系。公司于 2015 年获得南京市十佳旅行社、江苏省三十强旅行社排名。

(2) 近年及本期的财务状况数据

单位：人民币元

项目	2015/12/31	2016/12/31
资产总额	4,880,757.80	7,358,608.26
负债总额	1,653,783.55	422,436.59
所有者权益	3,226,974.25	6,936,171.67

项目	2015/12/31	2016/12/31
资产负债率	33.88%	5.74%

(3) 近年及本期的经营成果

单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度
营业收入	18,903,947.23	31,776,673.14
营业成本	13,896,432.88	26,523,000.66
税金及附加	336,502.04	153,730.57
销售费用		
管理费用	681,508.03	601,433.62
财务费用	-10,452.57	-2,428.45
资产减值损失	192,164.78	118,119.63
营业利润	3,807,792.07	4,382,817.11
营业外收入	111,600.00	566,200.00
营业外支出		
利润总额	3,919,392.07	4,949,017.11
所得税费用	979,848.01	1,239,819.69
净利润	2,939,544.06	3,709,197.42

上述 2015 年及评估基准日财务数据摘自中兴财光华会计师事务所出具的无保留意见审计报告【中兴财光华审会字(2017)第 304503 号】。

6、公司经营场所

公司经营场所位于秦淮区洪武路 239 号新大都大厦 601 室,建筑面积 102 平方米,系向杨冰租赁使用,租赁期自 2017 年 3 月 8 日至 2018 年 3 月 7 日。

(二) 委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

为长城影视股份有限公司股权收购事宜提供南京四海一家旅行社

有限公司股东全部权益价值专业意见。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为南京四海一家旅行社有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

1、表内资产负债如下表：

科目名称	账面价值（元）
流动资产合计	7,274,501.58
货币资金	1,095,482.27
应收账款净额	2,413,654.84
其他应收款净额	3,590,920.47
预付账款	162,000.00
其他流动资产	12,444.00
非流动资产合计	84,106.68
固定资产净额	
递延所得税资产	84,106.68
资产合计	7,358,608.26
流动负债合计	422,436.59
应付账款	67,450.00
预收账款	29,560.00
应交税费	325,426.59
负债合计	422,436.59
股东全部权益	6,936,171.67

2、表外可辨认资产、负债

企业未申报账面未记录表外资产。评估人员亦未发现企业存在账面未记录表外资产、或有负债。

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经自中兴财光华会计师

事务所审计并出具了【中兴财光华审会字（2017）第 304503 号】无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产、负债概况

（1）货币资金

货币资金账面值为 1,095,482.27 元，包括现金、银行存款及其他货币资金，存放于财务部及银行账户内，具体情况如下表：

金额单位：元

科目名称	账面金额	存放地点
现金	120,024.74	财务部
银行存款	875,457.53	银行账户
其他货币资金	100,000.00	银行账户
合计	1,095,482.27	

（2）应收账款

应收账款账面价值 2,553,191.02 元，计提坏账准备 139,536.18 元，账面净值为 2,413,654.84 元，共 20 笔，主要为应收旅游团费和景区返利。

（3）预付账款

预付账款账面值为 162,000.00 元，共计 2 笔，主要为预付团费和房租。

（4）其他应收款

其他应收款账面原值为 3,787,811.02 元，计提坏账准备 196,890.55 元，账面净额为 3,590,920.47 元，共计 11 笔，主要为与股东杭州文韬股权投资基金合伙企业（有限合伙）的往来款、员工

借款、导游备用金、招标押金等。

(5) 其他流动资产

其他流动资产账面值 12,444.00 元，共 1 笔，系多交营业税。

(6) 固定资产 - 设备类

固定资产-电子设备账面原值 89,484.00 元，账面净值为 0.00 元，共 23 台/套，为电脑、打印机等。权利人均为南京四海一家旅行社有限公司，目前存放于旅行社。设备均能正常使用，无毁损、报废的情况。

(7) 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 84,106.68 元，共 1 笔，系应收账款、其他应收款计提坏账准备形成的递延所得税资产。

(8) 负债

应付账款账面值 67,450.00 元，共 1 笔，为应付门票款；预收账款账面值 29,560.00 元，共 2 笔，为预收团费；应交税费账面值 325,426.59 元，为应交增值税、企业所得税等税费。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此

选择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强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、评估基准日由是委托方根据编制财务报告的需要确定的。
- 2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

无。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国 2016 年主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2005 年中华人民共和国主席令第 43 号）；

4、其他有关的法律、法规和规章。

（三）准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则（财企[2004]20号）；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则（财企[2004]20号）；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性（中评协〔2012〕248号）；
- 4、资产评估准则—评估报告（中评协[2007]189号）；
- 5、资产评估准则—评估程序（中评协[2007]189号）；
- 6、资产评估准则—工作底稿（中评协[2007]189号）；
- 7、资产评估准则—业务约定书（中评协[2007]189号）；
- 8、资产评估准则—机器设备（中评协[2007]189号）；
- 9、资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189号）；
- 10、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 11、评估机构业务质量控制指南（中评协[2010]214号）；
- 12、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

- 1、被评估单位营业执照、审计报告、验资报告、章程；
- 2、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 3、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；

- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、中兴财光华会计师事务所出具的无保留意见审计报告【中兴财光华审会字（2017）第 304503 号】；
- 5、被评估单位提供的前三年收入、成本、期间费用、税收等经营资料；
- 6、被评估单位提供的未来五年收入成本费用预测资料；
- 7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 12、WIND 金融资讯终端；
- 13、被评估单位撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，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。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化；并且被评估单位在规模、资本结构等方面与上市公司有较大差异，因此本次评估不适用市场法评估。

被评估单位主营方向明确，主营业务稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估对象预期获利年限可以预测，适用收益法评估。

被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次企业价值评估可以采用资产基础法。

因此本次确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

A、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

1、评估模型

本次收益途径采用权益现金流量形式，即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、单独评估的子公司权益价值得出股东全部权益价值。

股东全部权益价值=权益自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值+单独评估的子公司权益价值

权益现金流量折现值 = 明确的预测期期间权益现金流量现值+明确的预测期之后权益现金流量（终值）现值

2、预测期

被评估单位主营业务方向稳定，且该行业处于成熟稳定的运营周期内，故明确的预测期确定至 2021 年。

3、收益期

被评估单位经营依托的主要资产和人员稳定，有相对稳定的供应商和客户，未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

4、权益现金流量

收益法中的预期收益采用股权现金流量作为收益口径来估算企业的价值。计算公式为：

明确的预测期期间权益自由现金流量=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（减少）=销售收入-销售成本-销售税金及附加+其他业务利润-期间费用（管理费用、营

业费用、财务费用)-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+付息债务的增加(减少)

5、终值

$$\text{终值} = F_n \times (1 + g) / (i - g)$$

其中： F_n -预测期最后一年的具有代表性的权益自由现金流量；

g -预测期后的增长率

上述公式假设企业的收入和费用将按增长率同步增长，资本性支出仅仅是为了更新资产以维持企业的持续经营。

本次评估假设不考虑通胀因素，故增长率 g 取 0。

6、折现率

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率应选取权益资本成本(CAPM)为期望收益率。

●权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，即：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + R_c \\ &= R_f + \beta_L \times MRP + R_c \end{aligned}$$

式中： K_e ：权益资本成本；

R_f ：目前的无风险利率；

β_L ：权益的系统风险系数；

R_m ：市场预期收益率；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

7、溢余资产及非经营性资产(负债)

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产;非经营性资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产(负债),对该类资产(负债)单独评估。

B、资产基础法

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业净资产价值的评估方法,具体评估方法介绍如下:

1、货币资金:按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、其他流动资产根据所能收回的权利的价值确定评估值。

4、固定资产—设备类评估,采用重置成本法评估。

评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

本次评估设备重置价:主要通过市场询价取得设备的不含税购置价,并结合使设备达到可使用状态的各项费用确定。

②成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限,并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

5、递延所得税资产

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

6、其余负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司了解评估目的、评估对象及范围和评估基准日，听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2017年4月5日至2017年4月8日进驻现场，对被评估单位填报的资产清查评估明细表、历史年度财务及经营资料、未来盈利预测资料进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合分析，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以在其经营场地租赁期限内按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、委托方、产权所有者及相关责任方提供的有关本次评估资料是

真实的、完整、合法、有效的。

6、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国际、国家法律、法规的行为。

7、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设

1、假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

2、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

3、假设被评估单位及其投资的单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

4、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

5、被评估单位经营场所为租赁使用，本次评估假设其经营场所可持续租赁或可在附近区域取得与目前条件相当的经营所需场地的租赁权。

十、评估结论

（一）资产基础法计算结果

1、总资产账面值为 735.86 万元，评估值 741.82 万元，增值 5.96 万元，增值率为 0.81%。

2、总负债账面值为 42.24 万元，评估值 42.24 万元，无增减值。

3、股东全部权益账面值为 693.62 万元，评估值 699.58 万元，增值 5.96 万元，增值率为 0.86%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 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%
流动资产	727.45	727.45		
非流动资产	8.41	14.37	5.96	70.87
固定资产净额	0.00	5.96	5.96	
递延所得税资产	8.41	8.41		
资产总计	735.86	741.82	5.96	0.81
流动负债	42.24	42.24		
负债总计	42.24	42.24		
股东全部权益	693.62	699.58	5.96	0.86

4、资产基础法评估结果：南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益价值评估值为人民币陆佰玖拾玖万伍仟捌佰元（RMB699.58 万元）。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估，南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益价值评估值为人民币叁仟柒佰贰拾柒万元整（RMB3,727.00 万元）。详见附件—收益法预测汇总表。

（三）评估结论及分析

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

单位：人民币万元

评估方法	账面股东全部权益	评估值	增减额	增减率%
收益法	693.62	3,727.00	3,033.38	437.33
资产基础法	693.62	699.58	5.96	0.86
差异		3,027.42	3,027.42	

1、所依据信息资料的质量和可靠性分析

本次评估中的收益法盈利预测数据是参照被评估企业提供的未来年度《资产评估盈利预测申报明细表》，并结合企业历史年度盈利水平进行分析形成的。经核实，企业历史财务数据的质量与可靠性较高，可以作为未来收益分析预测的基础。其他收益法所需的技术指标数据均取自包括 Wind 资讯金融终端在内的网络专业数据载体。

2、不同评估方法得出的评估结果差异分析

采用资产基础法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 699.58 万元，采用收益法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 3,727.00 万元，两者之间差异为 3,027.42 万元。

本次评估中的资产基础法，主要是以企业评估基准日经审计的资产负债表为依据，在企业填列的评估基准日资产清查评估明细表的基础上，评估人员按各项填列的资产、负债进行单独评估后加和，得出企业价值。

企业全部资产是由单项资产构成，却不是单项资产的简单加总，而是经过企业有效配置后作为一项独立的具有获利能力的资产而存在的。采用资产基础法评估，是根据单项资产加总的价格而定。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，收益法是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

由于收益法评估结果综合反映了被评估单位在技术质量、管理、客

户关系等因素的价值，是对经营性资产价值构成要素的综合反映，而资产基础法中反映的评估结果无法全部包括并量化如商誉等无形资产要素所体现的价值。综合考虑本次评估目的，选用收益法评估结果作为本次评估结论。

评估结论，采用收益法评估结果，南京四海一家旅行社有限公司股东全部权益价值评估值为人民币叁仟柒佰贰拾柒万元整（RMB3,727.00万元）。

十一、 特别事项说明

1、 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2、 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、 本评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4、 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、 委托方及相关当事方对所提供的评估对象所涉及资产法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的

权属提供任何保证，对评估对象所涉及资产法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

6、 评估结论未考虑控股股权或少数股权产生的溢价或折价，也未考虑缺乏流动性引起的折价。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

1、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、 未征得我公司书面同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构重新评估，本评估报告的使用有效期自评估基准日至2017年12月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2017年5月15日。

（以下无正文）

(此页无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

法定代表人:

地址: 中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编: 200011

传真: 021-63767768

电话: 021-63788398

资产评估师:

资产评估师:



二〇一七年五月十五日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、中兴财光华审会字（2017）第 304503 号审计报告；
- 2、委托方及被评估单位营业执照；
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构营业执照；
- 7、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、收益法评估结果汇总表；
- 9、资产基础法评估汇总表及明细表。