

长城影视股份有限公司拟股权收购涉及的
上海海鑫国际旅行社有限公司
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
上海海鑫国际旅行社有限公司
股东全部权益价值评估报告**

万隆评报字（2017）第1337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股权收购项目涉及的 上海海鑫国际旅行社有限公司 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.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制.....	23
十三、评估报告日.....	24
附件：.....	25

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，但不对其法律权属作任何形式的保证。

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 上海海鑫国际旅行社有限公司 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委托，对因长城影视股份有限公司拟股权收购事宜涉及的上海海鑫国际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提供上海海鑫国际旅行社有限公司股东全部权益价值的专业意见。

评估对象和范围：评估对象为上海海鑫国际旅行社有限公司股东全部权益价值，评估范围为上海海鑫国际旅行社有限公司评估基准日的全部资产与负债。

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：

上海海鑫国际旅行社有限公司股东全部权益价值评估值为人民币陆仟零伍拾贰万元整（RMB6,052.00万元）。

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1337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 上海海鑫国际旅行社有限公司 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，对因长城影视股份有限公司拟股权收购事宜涉及的上海海鑫国际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）委托方概况

本次评估的委托方为长城影视股份有限公司。

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：52542.9878 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

本次评估的被评估单位为上海海鑫国际旅行社有限公司。

1、企业概况

名称：上海海鑫国际旅行社有限公司（以下简称“海鑫公司”）

统一社会信用代码：913101056302921241

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：上海市长宁区长宁路 424 号 201 室

法定代表人：柏嘉柱

注册资本：300.000000 万人民币

成立日期：1996 年 11 月 12 日

经营范围：旅行社业务；会务、会展服务；销售日用百货。【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

上海海鑫国际旅行社有限公司系于 1996 年 11 月 12 日由上海新

驰物业有限公司、上海伊廷实业总公司共同出资组建，注册资本人民币 30 万元，股权结构如下：

出资人	出资额（万元）	持股比例（%）
上海新驰物业有限公司	15.3	51
上海伊廷实业总公司	14.7	49
合计	30.0	100

1996 年-2006 年期间公司完成改制，注册资本增至 50 万元，原股东变更为杨秋云、李红庆、孙虹、周妙华、王颖璵、朱新霖 6 人。

（因时间较长及管理问题，此期间历史沿革资料被评估公司没有留存，上海市工商行政管理局处也未调阅到相关资料）

2006 年 11 月 28 日，经上海海鑫公司股东会决议同意，股东杨秋云、李红庆、孙虹、周妙华、王颖璵、朱新霖 6 人将其合计持有的公司全部股权转让给张爱华、沈学猷、柏嘉柱 3 人，本次股权转让后上海海鑫股权结构如下：

出资人	出资额（万元）	持股比例（%）
张爱华	16.8	33.6
沈学猷	16.6	33.2
柏嘉柱	16.6	33.2
合计	50.0	100.0

2011 年 11 月 8 日，上海海鑫新增注册资本 250 万元，均由柏嘉柱出资，增资后的注册资本为人民币 300 万元，其中柏嘉柱共出资 266.6 万元，占注册资本的 88.87%，沈学猷出资 16.6 万元，占注册资本的 5.53%，张爱华出资 16.8 万元，占注册资本的 5.60%。本次增资业经上海沪深诚会计师事务所有限公司审验并出具了【沪深诚会师验字（2011）第 7850 号】验资报告。

根据 2015 年 7 月 20 日签订的股权转让协议，张爱华、沈学猷、柏嘉柱 3 人将其合计持有的公司全部股权转让给上海慧巍投资咨询有

限公司，股权转让后上海慧巍投资咨询有限公司持有上海海鑫 100% 股权。

2015 年 9 月 30 日，经公司股东会决议同意上海慧巍投资咨询有限公司将其持有的公司 51% 股权转让给杭州文韬股权投资基金合伙企业（有限合伙）。上述股权变更后，公司股权结构如下：

出资人	出资额（万元）	持股比例（%）
上海慧巍投资咨询有限公司	147	49
杭州文韬股权投资基金合伙企业（有限合伙）	153	51
合计	300	100

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、近年企业的财务状况和经营状况

（1）近年及本期的财务状况数

单位：人民币元

项目	2015-12-31	2016-12-31
资产总额	14,748,638.39	19,338,159.12
负债总额	8,822,285.25	9,236,914.61
所有者权益	5,926,353.14	10,101,244.51
资产负债率	59.81%	47.77%

（2）近年及本期的经营成果

单位：人民币元

项目	2015年度	2016年度
一、营业收入	29,535,178.20	65,331,062.45
减：营业成本	22,024,558.56	57,093,110.53
营业税金及附加	424,350.01	137,755.84
销售费用	1,986,200.00	1,669,766.70
管理费用	553,134.60	465,576.99
财务费用	126,992.71	99,299.56
资产减值损失	566,506.54	282,282.19
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
二、营业利润	3,853,435.58	5,583,270.64
加：营业外收入	0.05	-
减：营业外支出	46,762.65	870.95
三、利润总额	3,806,672.98	5,582,399.69

项目	2015年度	2016年度
减：所得税费用	953,356.90	1,407,508.32
四、净利润	2,853,316.08	4,174,891.37

上述 2015 年及 2016 年财务数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告【中兴财光华审会字（2017）第 304281 号】。

4、公司的经营场所

公司经营场所：上海市长宁路 424 号，建筑面积 250 平方米，系向上海兆丰房产开发经营有限公司租赁使用，租赁期自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。

5、主要会计政策

执行《企业会计准则》。

6、主要税种税率

主要税（费）种	税（费）率%	计 税（费）依 据
增 值 税	6%	应税收入
企 业 所 得 税	25%	应纳税所得额
城 市 维 护 建 设 税	7%	流转税
教 育 费 附 加	3%	流转税
地 方 教 育 费 附 加	2%	流转税
河 道 费	1%	流转税

二、评估目的

为委托方长城影视股份有限公司拟股权收购事宜提供上海海鑫国际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) 评估对象为上海海鑫国际旅行社有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为上海海鑫国际旅行社有限公司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	帐面价值(元)
流动资产合计	19,122,232.98
货币资金	2,246,025.88
应收帐款净额	1,100,546.02
其他应收款净额	13,944,313.08
预付帐款	1,831,300
非流动资产-固定资产净额	3,728.96
资产合计	19,338,159.12
流动负债合计	9,208,412.15
应付帐款	2,496,111.00
预收帐款	1,711,330.00
应付职工薪酬	109,104.60
应交税费	1,991,824.09
其他应付款	2,595,513.55
非流动负债-长期借款	28,502.46
负债合计	9,236,914.61
净资产	10,101,244.51

(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，评估基准日会计报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告【中兴财光华审会字（2017）第 304281 号】

（三）评估范围内主要资产概况

1、其他应收款

其他应收账款账面原值 14,735,178.33 元，计提坏账准备 790,865.25 元，账面净值 13,944,313.08 元。其他应收账款共有明细户 12 笔，主要为应收柏嘉柱、柏嘉权以及杭州文韬股权投资基金合伙企业（有限合伙）的借款，约占流动资产的 73%。

2、固定资产—设备类

设备类固定资产账面原值 10,840.00 元，账面净值 3,728.96 元，为 1 台吸顶式空调，购置于 2013 年 7 月。

3、应付账款

应付账款账面价值 2,496,111.00 元，共 3 笔，为应付的旅游地接款。

4、其他应付款

其他应付款账面价值为 2,595,513.55 元，共 6 笔，其中与上海慧巍投资咨询有限公司的关联往来款 1,901,442.00 元。

四、价值类型及其定义

本评估结论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、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

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、《企业会计准则》；

4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、资产评估准则—基本准则；

- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—机器设备；
- 8、资产评估准则—企业价值；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 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》；
- 11、资产评估职业道德准则—独立性；
- 12、评估机构业务质量控制指南。

（四）权属依据

- 1、营业执照、验资报告、股权转让合同、公司章程；
- 2、主要设备购买合同或购置发票；
- 3、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；
- 4、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》；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报

告【中兴财光华审会字（2017）第 304281 号】；

- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与企业管理层和经营、销售等管理人员的访谈；
- 6、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；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 11、审计报告及收入成本费用明细账等财务统计资料；
- 12、wind 资讯金融终端；
- 13、委托方与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。

企业价值中的市场法，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。

企业价值评估中的资产基础法，是指合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资

本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

由于目前国内缺乏足够多的可比较的股权交易公开案例，而上市公司与被评估单位在业务结构、经营模式、企业规模、企业所处经营阶段等方面存在较大差异，故现阶段市场法难以采用。结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用收益法和资产基础法两种方法，经综合分析两种方法下的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的结果作为最终评估结论。

（一）收益法模型及参数的选择

1、评估模型

收益途径采用权益自由现金流折现方法，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业股东全部权益价值。

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

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

2、预测期

被评估单位于 1996 年成立，主营业务方向稳定，未来运营状况比较平稳，明确的预测期选取确定到 2021 年。

3、收益期

被评估单位的运行比较稳定，经营依托的主要资产和人员稳定，有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、权益自由现金流量

权益自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年) 权益自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-企业所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金净增加+付息债务的增加(减少)

5、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：

$$K_e = R_{f1} + \beta L \times (R_m - R_{f1}) + R_c$$

$$= R_{f1} + \beta L \times MRP + R_c$$

式中： K_e ：权益资本成本；

R_{f1} ：目前的无风险利率；

βL ：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。

(二) 企业价值评估中的资产基础法, 是指合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。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价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下:

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、固定资产—设备类固定资产

电子设备采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本, 减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值, 得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置成本法评估值=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+资金成本

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。

4、各类减值准备评估为零。

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实现收益确定评估值。

6、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、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。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3月13日至3月21日进驻现场，对被评估单位按审定账面数填报的资产清查评估申报明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，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。项目组于2017年3月21日结束现场工作。

（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，对评估结果进行综合分析
与比较，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）一般假设与限制条件

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、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，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家法律、法规的行为。

6、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）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估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。

3、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、方式与目前方向保持一致。

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）资产基础法评估结果

经评估，上海海鑫国际旅行社有限公司股东全部权益价值评估值为人民币壹仟零壹拾万零贰佰元整（RMB 1,010.02 万元）。

1、总资产账面值 1,933.81 万元，评估值 1,933.71 万元，评估减值 0.10 万元，减值率为 0.01%。

2、总负债账面值为 923.69 万元，评估值 923.69 万元，无增减值。

3、股东全部权益价值账面值为 1,010.12 万元，评估值 1,010.02 万元，减值 0.10 万，减值率为 0.01%。

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	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,912.22	1,912.22	0.00	0.00
非流动资产	21.59	21.49	-0.10	-0.46
固定资产净额	0.37	0.27	-0.10	-27.03
递延所得税资产	21.22	21.22	0.00	0.00
资产总计	1,933.81	1,933.71	-0.10	-0.01
流动负债	920.84	920.84	0.00	0.00
非流动负债	2.85	2.85	0.00	0.00
负债总计	923.69	923.69	0.00	0.00
净资产	1,010.12	1,010.02	-0.10	-0.01

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估的上海海鑫国际旅行社有限公司股东全部权益价值评估值为人民币陆仟零伍拾贰万元整（RMB6,052.00 万元）。

（三）评估结论

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	账面净资产	评估值	增值额	增值率 %
收益法	1,010.12	6,052.00	5,041.88	499.14
资产基础法	1,010.12	1,010.02	-0.10	-0.01
差异		5,041.98		

收益法评估结果股东全部权益价值为 6,052.00 万元，而资产基础法评估的股东全部权益价值为 1,010.02 万元，二者差异 5,041.98 万元。

造成两种评估结论差异的主要原因在于：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而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。

综合考虑本次评估目的，本次评估取收益法作为最终评估结论。

评估结论：上海海鑫国际旅行社有限公司股东全部权益价值评估值为人民币陆仟零伍拾贰万元整（RMB6,052.00 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评估对象可实现价格的保证。

4、本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

5、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

6、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、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；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

2、评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使

用人。

3、评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。

5、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，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）

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：021-63766338

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、委托方及被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位评估基准日审计报告；
- 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、收益法评估汇总表；
- 9、资产基础法明细表。