

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

凯撒同盛发展股份有限公司
拟收购凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、
宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）持有的
深圳市活力天汇科技股份有限公司股权
资产评估报告

天兴评报字[2020]第 1398 号
(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年九月八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202000723

资产评估报告名称： 凯撒同盛发展股份有限公司拟收购凯撒世嘉旅游
管理顾问股份有限公司、 宁波凯撒世嘉资产管
理合伙企业（有限合伙）持有的深圳市活力天汇
科技股份有限公司股权

资产评估报告文号： 天兴评报字[2020]第1398号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘天飞(资产评估师)、徐璐(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

资产评估报告声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 4

 一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况..... 4

 二、评估目的..... 9

 三、评估对象和评估范围..... 9

 四、价值类型..... 9

 五、评估基准日..... 9

 六、评估依据..... 10

 七、评估方法..... 11

 八、评估程序实施过程 and 情况..... 13

 九、评估假设..... 14

 十、评估结论..... 14

 十一、特别事项说明..... 14

 十二、资产评估报告的使用限制说明 15

 十三、资产评估报告日..... 16

资产评估报告附件..... 18

资产评估报告声明

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。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。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其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有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。

五、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。

六、资产评估师对资产评估报告中的股权进行了调查；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。

七、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。

**凯撒同盛发展股份有限公司
拟收购凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、
宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）持有的
深圳市活力天汇科技股份有限公司股权**

资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第1398号

北京天健兴业资产评估有限公司接受凯撒同盛发展股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对凯撒同盛发展股份有限公司拟收购凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）合计持有的深圳市活力天汇科技股份有限公司25,281,136.00股股权在2019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、评估目的：凯撒同盛发展股份有限公司拟收购凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）合计持有的深圳市活力天汇科技股份有限公司 25,281,136.00 股股权，为此需要对深圳市活力天汇科技股份有限公司 25,281,136.00 股股权进行评估，为该收购事宜提供价值参考意见。

二、评估对象及评估范围：凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）合计持有的深圳市活力天汇科技股份有限公司 25,281,136.00 股股权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019年12月31日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

经市场法评估，凯撒同盛发展股份有限公司拟收购的深圳市活力天汇科技股份有限公司 25,281,136.00 股股权账面价值 14,997.25 万元，评估值 15,147.40 万元，评估增值 150.15 万元，增值率 1.00%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而

不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2019年12月31日起，至2020年12月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**凯撒同盛发展股份有限公司
拟收购凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、
宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）持有的
深圳市活力天汇科技股份有限公司股权
资产评估报告**

天兴评报字（2020）第1398号

凯撒同盛发展股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受凯撒同盛发展股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对凯撒同盛发展股份有限公司拟收购深圳市活力天汇科技股份有限公司25,281,136.00股股权在2019年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：凯撒同盛发展股份有限公司（以下简称“凯撒股份”）

注册地址：陕西省宝鸡市渭滨区经二路 155 号

法定代表人：刘江涛

注册资本：80300.025800 万

企业类型：其他股份有限公司(上市)

A股简称：凯撒旅业

证券类别：深交所 A 股

上市日期：1997 年 07 月 03 日

成立日期：1995 年 05 月 28 日

经营范围：旅游管理服务、利用自有媒介（场地）发布各类广告、设计、制作广告；图书、报刊、电子出版物、音像制品（以上项目限分支机构经营）；商场；黄金饰品、百货、纺织品、摩托车、普通机械、电器设备、塑料制品、化工产品及其原料（专控除外）、日用杂品（烟花爆竹除外）、金属材料（专控除外）、五金交电、钻石、珠宝、建筑材料、建材管件、板材、厨卫设备、装饰材料、油漆、涂料、灯具、

北京天健兴业资产评估有限公司

电料、园艺盆景、各类家俱、装饰设计、汽车配件的销售、柜台租赁；渭河大桥收费；摄影冲印服务；服装鞋帽、日用品、家用电器、电子产品（专控除外）、农副产品（除粮棉）、洗涤化妆用品、文化体育用品及器材；花卉；项目投资与资产管理；（以下限分支经营）罐头、糖果、食用油、速冻食品、乳制品、生熟肉制品、糕点、蔬菜、面食小吃；现场制售面包、西点、糕点、面食、熟肉、烟（限零售）。（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）

（二）产权持有单位概况

1. 凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司

住所：北京市东城区王府井大街 138 号新东安办公楼 2 座七层 753 号写字间

法定代表人：陈杰

注册资本：13084.175000 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：2009 年 11 月 24 日

经营范围：旅游管理投资咨询；组织文化艺术交流（演出除外）；营销策划；承办展览展示；经济信息咨询（中介除外）；技术服务；计算机网络系统集成；开发、销售计算机软件。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）

主要经营场所：北仑区梅山大道商务中心十一号办公楼 1221 室

执行事务合伙人：凯撒世嘉股权投资管理股份有限公司

企业类型：有限合伙企业

合伙日期：2016 年 03 月 07 日至 2026 年 03 月 06 日

经营范围：资产管理；投资管理；投资咨询；商务信息咨询；财务咨询；项目投资；市场调查；企业管理咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资

担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

（三）投资标的公司概况

1.基本信息

企业名称：深圳市活力天汇科技股份有限公司(以下简称“活力天汇”)

住所：深圳市南山区粤海街道高新南九道 10 号深圳湾科技生态园 10 栋 B 座 13 层 01-08 号

法定代表人：李黎军

注册资本：39387.768000 万人民币

企业类型：股份有限公司(非上市)

股票公开转让场所：全国中小企业股份转让系统

挂牌时间：2017 年 09 月 11 日

成立日期：2005 年 09 月 22 日

经营范围：一般经营项目是：计算机软、硬件、通信设备的技术开发与相关技术服务（不含限制项目）；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营），酒店预订、旅客票务代理；经营电子商务；为餐饮企业提供管理服务；餐饮策划及技术咨询；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；初级农产品销售；服装、纺织品、针织品、日用百货销售；文化用品、体育用品销售；建材销售；机械设备、五金产品、电子产品销售；首饰、工艺品销售；花卉批发、零售；水产品批发、销售；经营进出口业务；健康养生管理咨询；企业管理服务。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：信息服务业务；红酒批发、零售；出版物批发、零售；网络预约出租汽车客运；预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）。

2.公司股权结构及主要股东

活力天汇为新三板挂牌的非上市公众公司，评估基准日其主要股东及持股情况如下：

股东名称	持股数量(股)	占总股本比例
王江	62,264,160	15.81%
李黎军	62,264,160	15.81%
凯撒同盛发展股份有限公司	41,532,448	10.54%
庭瑞投资有限公司	32,702,416	8.30%
深圳市活力大海科技合伙企业(有限合伙)	28,005,936	7.11%

北京天健兴业资产评估有限公司

股东名称	持股数量(股)	占总股本比例
宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）	16,974,640.00	4.31%
凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司	8,306,496.00	2.11%
合 计	252,050,256.00	57.57%

3.主营业务及服务

活力天汇定位于移动互联网零售企业，以航空及高铁出行服务为切入点，通过为用户提供高品质的出行服务体验，获取高价值高黏性的优质用户，进而在场景电商中，为正在消费崛起的新生代中产阶级提供高品牌溢价、高品质溢价的商品和服务，并在商品和服务交易的过程中获取收益。目前，活力天汇旗下提供出行服务的手机应用“航班管家”和“高铁管家”是目前国内增长较快的机票和火车票的交易入口，日活跃用户与日消费用户数量较大。围绕出行服务，现已衍生出伙力食、伙力接送、伙力酒店、伙力商城等一系列场景电商业务。

4.公司财务、经营状况

合并资产负债表

单位：万元

项目	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31
流动资产：			
货币资金	14,487.65	26,601.71	32,045.85
应收账款	6,459.34	7,064.74	7,995.23
预付款项	2,808.75	4,058.87	724.71
其他应收款(合计)	865.38	1,745.65	7,438.41
其他应收款	865.38	1,745.65	7,438.41
存货	779.94	1,104.03	1,029.50
其他流动资产	484.10	5.48	270.76
流动资产合计	25,885.15	40,580.48	49,504.46
可供出售金融资产	150.00	150.00	
其他权益工具投资			150.00
长期股权投资			175.12
固定资产(合计)	330.21	677.90	568.65
固定资产	330.21	677.90	568.65
无形资产	1,171.65	1,103.50	1,001.01
商誉	2,540.28	2,540.28	2,540.28
长期待摊费用	165.73	394.17	195.97
递延所得税资产	92.08	102.05	168.57
其他非流动资产	132.82		
非流动资产合计	4,582.76	4,967.91	4,799.61
资产总计	30,467.92	45,548.38	54,304.07
短期借款	0.00	500.00	5,604.72
应付账款	5,128.22	4,614.29	2,582.49
预收款项	1,214.34	16,515.94	3,561.99
应付职工薪酬	2,013.10	1,914.67	1,279.75

项目	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31
应交税费	229.78	166.19	345.82
其他应付款(合计)	1,626.82	1,842.02	21,530.56
应付利息		1.00	
其他应付款	1,626.82	1,841.02	21,530.56
其他流动负债	1,849.55	1,271.00	
流动负债合计	12,061.80	26,824.12	34,905.33
非流动负债:			
长期借款	0.00		
预计负债	52.00	52.00	52.00
递延所得税负债	281.79	247.89	214.09
非流动负债合计	333.79	299.89	266.09
负债合计	12,395.59	27,124.00	35,171.42
归属于母公司所有者权益合计	18,072.33	18,424.38	19,132.65
所有者权益合计	18,072.33	18,424.38	19,132.65
负债和所有者权益总计	30,467.92	45,548.38	54,304.07

合并利润表

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业总收入	33,983.77	48,323.41	51,371.75
营业收入	33,983.77	48,323.41	51,371.75
营业总成本	40,930.89	48,332.07	50,367.00
营业成本	14,425.16	19,070.08	20,232.82
营业税金及附加	327.67	374.96	304.83
销售费用	17,238.33	18,143.45	17,535.94
管理费用	8,223.91	3,199.04	3,910.88
研发费用		7,318.08	8,179.34
财务费用	374.14	9.84	203.19
其中：利息费用		1.81	208.99
减：利息收入		17.45	25.75
加：其他收益		252.22	730.04
投资净收益			-4.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-4.88
资产减值损失	341.68	216.63	
信用减值损失			-429.11
资产处置收益		-10.86	-5.17
营业利润	-6,947.12	232.70	1,296.31
加：营业外收入	12.52	90.51	28.55
减：营业外支出	14.57	15.03	13.37
利润总额	-6,949.17	308.18	1,311.49
减：所得税	-52.97	-43.87	-99.24
净利润	-6,896.20	352.05	1,410.73
归属于母公司所有者的净利润	-6,896.20	352.05	1,410.73

注：2017年、2018年经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告(活力天汇年报中未披露审计报告号)，2019年财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具普华永道中天审字(2020)第15024号无保留意见。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，除委托方上级单位、相关政府行业监管部门外，无其他评估报告使用者。

（五）委托人和产权持有单位的关系

委托人凯撒同盛发展股份有限公司为产权持有单位凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）的关联方。

二、评估目的

凯撒同盛发展股份有限公司拟收购凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）合计持有的深圳市活力天汇科技股份有限公司25,281,136.00股股权，为此需要对深圳市活力天汇科技股份有限公司25,281,136.00股股权进行评估，为该收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）合计持有的深圳市活力天汇科技股份有限公司25,281,136.00股股权。

委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

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

五、评估基准日

评估基准日是2019年12月31日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

北京天健兴业资产评估有限公司

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

(一)经济行为依据

1. 《凯撒同盛发展股份有限公司关于购买深圳活力天汇股权事宜的会议纪要》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 其它相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(四)资产权属依据

1. 股权持有证明；
2. 其他权属文件。

(五)评估取价依据

1. 深圳市活力天汇科技股份有限公司公开财务数据；
2. Wind数据库资料；
3. 彭博数据库资料。

七、评估方法

(一)评估方法简介

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

(二)评估方法的选择

本次的评估目的是确定评估对象深圳市活力天汇科技股份有限公司25,281,136.00股股权的市场价值，为单项资产评估。活力天汇为新三板挂牌的非上市公众公司，但是其股权交易较少，很不活跃，因此其自身的股票价格不能反映其于评估基准日的公平市场价值。因此，本次选用市场法进行评估，理由如下：

对于股权类单项金融资产，一般不适宜采用重置成本法进行评估。

本次评估对象为缺乏控制权的少数股权，收益法途径适宜采用股权折现模型，由于历史年度所持股权基本没有分红，无法判断未来分红政策，故本次评估无法采用收益法。

本次投资标的公司属于互联网零售行业，虽然在国内沪深股市上市的相关行业公司较少，但中国香港和美国相关行业的上市公司较多，尤其是美国资本市场经过百年的发展，其市场已经相当成熟，其资本市场得投资者相对于国内投资者更为理性，更倾向于长期的价值投资，而非短期的投机回报，其股价更有参考性，因此本次评估采用市场法进行评估。

(三)具体评估方法介绍

1.市场法

(1)市场法定义

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。对于股权资产，市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，

通过与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被股权价值的评估思路。

由于从公开渠道难以获得及完整的收集交易案例的相关财务资料、关键指标数据，因此本次无法采用交易案例进行比较分析。目前，美国和中国香港资本市场中能够找到与投资标的公司可比的上市公司，影响价值的特定的相关指标数据可通过公司年报或公告获知，能够对其和上市公司之间的差异做出分析，因此本次可以通过与上市公司对比进行比较分析。

(2)市场法适用前提条件

- ①必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- ②存在相同或类似的参照物；
- ③参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

(3)评估价值模型

上市公司比较法的基本操作步骤如下：

- ①分析投资标的公司的基本状况。主要包括企业类型、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等。
- ②确定可比上市公司。主要结合所处行业、经营业务、经营模式等进行比较筛选。
- ③分析、比较投资标的公司和可比上市公司的主要经营指标。主要包括盈利能力、成长能力和面临的经营及财务风险。
- ④对可比上市公司选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出投资标的公司的价值乘数。
- ⑤根据投资标的公司的价值乘数，确定股权价值。

因为本次为少数股权评估，少数股东对企业经营、投资等决策既无控制也无重大影响，因此本次选用市销率(P/S)指标，对标的股权价值评估的具体公式为：

标的股权价值=标的公司调整后市销率(P/S)×合并口径营业收入÷流通股数×(1-流动性折扣)×拟收购股份数

其中：

标的公司调整后市销率(P/S)=修正后可比公司 P/S 的加权平均值

= $\sum$ (可比公司 P/S×可比公司 P/S 修正系数×权重)

可比公司 P/S 修正系数= $\prod$ 影响因素 Ai 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数=标的公司系数/可比公司系数

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1.接受委托及准备阶段

(1)北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 8 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2)依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员。

(3)收集和整理评估对象经营及财务信息和资料等。

该阶段工作时间为 2020 年 8 月 27 日—8 月 28 日。

2.核查阶段

本次评估对象和评估范围为少数股权，评估人员对评估对象真实性和合法性进行了查证，通过公开资料，对投资标的公司的经营和财务状况进行了了解、调查。评估人员主要通过收集分析投资标的公司经营及财务信息和资料，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等。

该阶段工作时间为 2020 年 8 月 29 日—8 月 31 日。

3.选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及评估模型，开始评定估算工作。

4.评估汇总阶段

(1)评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员经营状况调查以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法结果。

(2)评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3)工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2020 年 9 月 1 日—9 月 8 日。

九、评估假设

(一)一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

3.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.持续经营假设：假设企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

经市场法评估，凯撒同盛发展股份有限公司拟收购的深圳市活力天汇科技股份有限公司25,281,136.00股股权账面价值14,997.25万元，评估值15,147.40万元，评估增值150.15万元，增值率1.00%。

十一、特别事项说明

以下事项并非公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能

影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一)本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允评估意见，而不对其它用途负责。

(二)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三)在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四)本次评估未考虑新冠疫情对评估结果可能产生的影响。

(五)评估基准日后，宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）将其持有的深圳市活力天汇科技股份有限公司 8,487,000 股股权以 5.89 元/股的价格转让于凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中委托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评估对象可实现价格的保证；

(五)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 9 月 8 日。

(本页无正文)

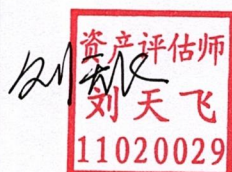
资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年九月八日