

本报告依据中国资产评估准则编制

众信旅游集团股份有限公司拟转让股权涉及的
北京众信优游国际旅行社有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

同致信德评报字(2020)第010016号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年三月二十六日

评估报告目录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	8
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	30
资产评估报告书附件	32
附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件	33
附件二、被评估单位审计报告复印件	34
附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件	35
附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	36
附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函	37
附件六、签名资产评估师的承诺函	38
附件七、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件	39
附件八、资产评估机构法人营业执照副本复印件	40
附件九、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	41
附件十、资产评估委托合同	42
附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	43

声 明

资产评估师声明

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和使用评估结论，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。

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、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。

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。

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。

资产评估报告书摘要

众信旅游集团股份有限公司拟转让股权涉及的
北京众信优游国际旅行社有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受众信旅游集团股份有限公司的（以下简称：众信集团）委托，对众信集团拟转让股权涉及的北京众信优游国际旅行社有限公司（以下简称：北京优游公司）的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为众信集团。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：北京优游公司。

三、评估目的：为众信集团拟转让北京优游公司的股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为北京优游公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2019 年 12 月 31 日北京优游公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：

经评估，北京优游公司于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的资产账面值为 20,486.85 万元，评估值为 20,638.49 万元，增值 151.64 万元，增值率为 0.74%；负债账面值为 18,529.38

万元，评估值为 18,529.38 万元，评估无增减值；股东全部权益账面值为 1,957.47 万元，评估值为 **2,109.12 万元**（大写：贰仟壹佰零玖万壹仟贰佰元整），增值 151.65 万元，增值率为 7.75%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2019年12月31日					
被评估单位：北京众信优游国际旅行社有限公司			金额单位：人民币万元		
项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=D-A	增值率% D=C/A×100
1	流动资产	1,471.70	1,471.70	-	0.00
2	非流动资产	19,015.14	19,166.79	151.65	0.80
3	长期股权投资	18,880.23	19,031.88	151.65	0.80
4	长期待摊费用	66.84	66.84	-	0.00
5	递延所得税资产	45.87	45.87	-	0.00
6	其他非流动资产	22.20	22.20	-	0.00
7	资产总计	20,486.85	20,638.49	151.64	0.74
8	流动负债	18,529.38	18,529.38	-	0.00
9	负债合计	18,529.38	18,529.38	-	0.00
10	净资产（所有者权益）	1,957.47	2,109.12	151.65	7.75

本次企业价值评估的评估对象为北京优游公司的股东全部权益价值，其中对控股子公司的评估未采用市场法，评估参数的选取不涉及控股权（或少数股权）可能产生的溢价（或折价）及流动性对评估结果的影响。

特别事项说明：

1、本次采用收益法对北京优游公司的子公司上海悠哉网络科技有限公司子公司天津众信悠哉网国际旅行社有限公司、内蒙古众信旅游山水国际旅行社有限公司及长投公司包头市瀚智文化传播有限公司、江西游逃淘国际旅行社有限公司、石家庄众信优游国际旅行社有限公司进行评估时，对上述单位未来现金流量的预测在力所能及的范围内考虑了 2020 年新型冠状病毒肺炎疫情的影响，但截止报告出具日疫情在全球范围内尚未结束，特别是国外正处于高发期，对上述单位经营业绩的影响程度难以确定。由于评估结论建立在评估基准日原则之上，因此本报告评估结论无法体现新型冠状病毒肺炎的最终影响。提醒报告使用人注意。

资产评估报告书正文

众信旅游集团股份有限公司拟转让股权涉及的
北京众信优游国际旅行社有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

众信旅游集团股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对众信集团拟转让股权涉及的北京优游公司的股东全部权益在 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：众信旅游集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“A 股份”）

法定住所：北京市朝阳区酒仙桥北路 9 号（厂区）7 幢 1 层 567 号

经营住所：北京市朝阳区酒仙桥北路 9 号（厂区）7 幢 1 层 567 号

法定代表人：曹建

注册资本：87911.451200 万人民币

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：入境旅游业务；国内旅游业务；出境旅游业务；保险代理业务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）（互联网信息服务不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械，含电子公告服务）（电信与信息服务业务经营许可证有效期至 2021 年 6 月 6 日）；图书、报纸、期刊、电子出版物、音像制品零售、网上销售（出版物经营许可证有效期至 2022 年 4 月 30 日）；销售食品；民用航空运输销售代理；承办展览展示活动；会议服务；票务代理（不含航空机票销售代理）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；企业营销及形象策划；公关活动策划；技术开发；软件开发；电脑图文设计、制作；设计、制作、代理、发布广告；翻译服务；摄影扩印服务；汽车租赁；计算机及通讯设备租赁；投资咨询；房地产信息咨询（房地产经纪除外）；经济贸易咨询；销售纺织品、服装、日用品、文化用品、体育用品及器材、家用电器、电子产品、五金、家具、室内装饰材料、化妆品、珠宝首饰、工艺品、黄金制品、

白银制品（不含银币）、花卉、厨房用品、箱包鞋帽、通讯设备、摄影器材、化工产品（不含危险化学品）、计算机、软件及辅助设备；装帧流通人民币。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营出境旅游业务、国内旅游业务、入境旅游业务、销售食品、保险代理业务以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：北京众信优游国际旅行社有限公司（以下简称“被评估单位”或“北京优游公司”）

法定住所：北京市朝阳区朝阳公园路8号西2门10号

经营住所：北京市朝阳区朝阳公园路8号西2门10号

法定代表人：曹建

注册资本：2800.000000万人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：国内旅游业务；入境旅游业务；出境旅游业务；销售食品；保险代理业务；技术开发；软件开发；电脑图文设计、制作；翻译服务；摄影扩印服务；汽车租赁（不含九座以上客车）；租赁计算机、通讯设备；承办展览展示活动；会议服务；票务代理；组织文化艺术交流活动(不含演出)；企业策划；公共关系服务；设计、制作、代理、发布广告；经济贸易咨询；销售针纺织品、服装、日用品、文具用品、体育用品、家用电器、电子产品、五金交电（不含电动自行车）、家具、装饰材料、化妆品、珠宝首饰、工艺品、黄金制品、白银制品(不含银币)、花卉、厨房用具、箱包、鞋帽、通讯设备、照相器材、化工产品(不含危险化学品)、计算机、软件及辅助设备。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营出境旅游业务、国内旅游业务、入境旅游业务、销售食品、保险代理业务以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

①北京优游公司于2016年5月由北京众信国际旅行社股份有限公司（现更名为众信旅游集团股份有限公司）成立，注册资本为100万元整，设立之初股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例	出资方式
北京众信国际旅行社股份有限公司	100.00	100%	货币资金

②2017年9月，北京优游公司股东会决议通过将注册资本增加至5000万元整，增

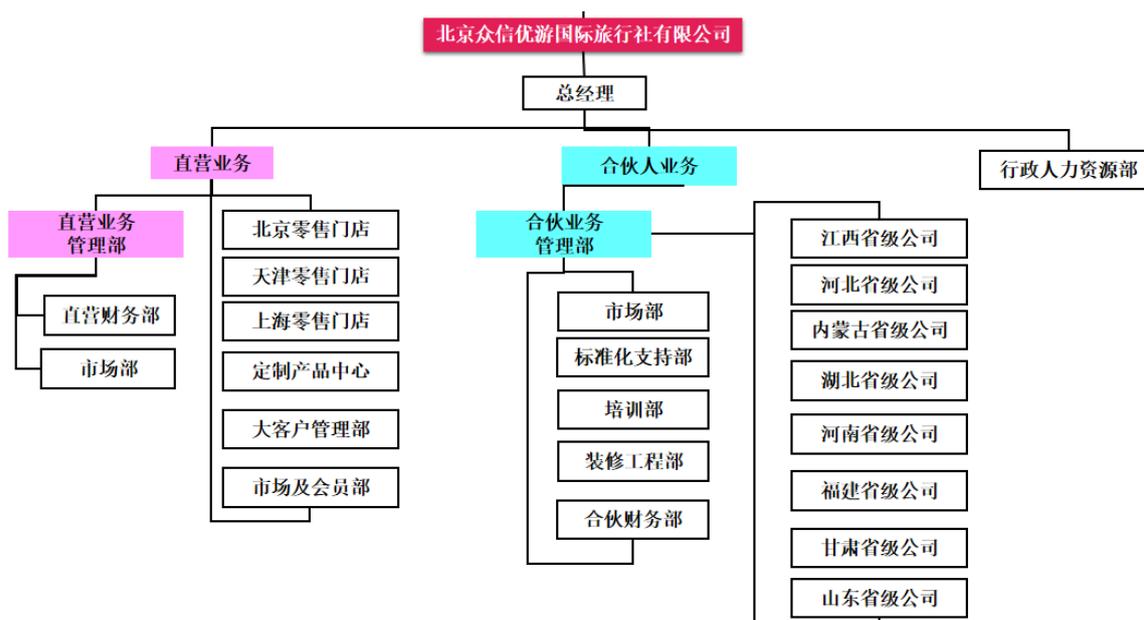
资后股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例	出资方式
北京众信国际旅行社股份有限公司	5000.00	100%	货币资金

2020年1月20日，北京优游公司股东决定同意将注册资本变更为2,800.00万元。截止到现场勘查日，被评估单位注册资金已减至2,800.00万元，注册资本已全部实缴。

3、组织结构。

北京优游公司组织结构图如下：



4、近三年资产、财务、经营状况

截止评估基准日2019年12月31日，北京优游公司账面资产总额20,486.85万元，负债总额18,529.38万元，所有者权益1,957.47万元。2019年度1—12月实现主营业务收入154.72万元，利润总额-220.10万元，净利润-202.64万元。北京优游公司近三年资产、财务、经营状况如下表：

3年期合并报表-审阅报告

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
资产总额	21,569.22	25,350.66	34,095.23
负债总额	19,394.92	5,694.61	32,873.82
净资产	2,174.30	19,656.05	1,221.41
项目	2017年度	2018年度	2019年1-12月
营业总收入	173,258.41	208,400.69	214,218.11
利润总额	-9,309.03	-7,743.34	-3,781.50
净利润	-6,978.01	-5,835.01	-3,227.01

(注：上述财务报表已经审计，其中：2017 年度财务数据摘自企业财务报表；2018-2019 年度的财务数据经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通[2019]证特审字第 0400001 号审阅报告。)

3 年期合并报表-审计报告

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	21,569.22	25,350.66	34,095.23
负债总额	19,394.92	5,694.61	32,873.82
净资产	2,174.30	19,656.05	1,221.41
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-12 月
营业总收入	637.91	84,752.35	47,370.38
利润总额	-189.48	276.09	-2,416.02
净利润	-138.35	181.02	-2,202.90

(注：上述财务报表已经审计，其中：2017 年度财务数据摘自审计后报表；2018-2019 年度的财务数据经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通[2019]证审字第 0400005 号审计报告。)

3 年期报表（母公司）

(单位：万元)

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	724.72	2,685.13	20,486.85
负债总额	700.58	215.15	18,529.38
净资产	24.14	2,469.98	1,957.47
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-12 月
营业总收入	0.00	0.00	154.72
利润总额	-1.15	-353.45	-220.10
净利润	-0.86	-325.56	-202.64

(注：上述财务报表已经审计，其中：2017 年度的财务数据摘自审计后报表；2018-2019 年度的财务数据经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通[2019]证审字第 0400005 号审计报告。)

5、北京优游公司主要税种及税率和享受的税收优惠政策

主要税种及税率

(1) 明细情况

税 种	计税依据	税 率 (%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00

税 种	计税依据	税 率 (%)
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	10.00

(2) 税收优惠政策及批文

① 增值税

北京优游公司为小规模纳税人，增值税率为3%。

② 企业所得税

根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 2 号)规定：对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，实际税率为 10%。

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位的母公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据众信旅游集团股份有限公司 2020 年 1 月 17 日的第四届董事会第二十八次会议决议，众信集团拟转让北京优游公司股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经由众信旅游集团股份有限公司 2020 年 1 月 17 日的第四届董事会第二十八次会议决议通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为北京优游公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2019 年 12 月 31 日北京优游公司申报评估、经众信集团确认后的全部资产和负债。账面资产类型及金额如下表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	14,717,020.29
2	货币资金	978,667.12
3	应收账款	48,512.17
4	其他应收款	13,689,841.00
5	二、非流动资产合计	190,151,431.58
6	长期股权投资	188,802,328.15
7	长期待摊费用	668,419.87
8	递延所得税资产	458,681.74
9	其他非流动资产	222,001.82
10	三、资产总计	204,868,451.87
11	四、流动负债合计	185,293,751.53
12	应付账款	43,338.65
13	预收款项	199.00
14	应交税费	2,242.50
15	其他应付款	185,247,971.38
16	六、负债总计	185,293,751.53
17	七、净资产	19,574,700.34

(注：2019年12月的账面价值经中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中证天通[2019]证审字第0400005号标准无保留意见审计报告。)

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，北京优游公司未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现北京优游公司评估基准日存在其他表外资产。

3、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(或者评估值)。

中证天通[2019]证审字第0400005号标准无保留意见审计报告。

中证天通[2019]证特审字第0400001号标准无保留意见审阅报告。

四、价值类型

(一)本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二)价值类型定义：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。

(三)价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

众信旅游集团股份有限公司 2020 年 1 月 17 日的第四届董事会第二十八次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日第四次修正）；
3. （2019 修订）《中华人民共和国证券法》（自 2020 年 3 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国物权法》（主席令 2007 年第 62 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（国务院令第 512 号《中华人民共和国企业所得税法》（2019 年 4 月 23 日修订））；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 2007 年第 512 号）；
7. 《中华人民共和国商标法》（主席令第 6 号，2019 年 4 月 23 日第四次修正）；
8. 《中华人民共和国商标法实施条例》（国务院令 2014 年第 651 号）；
9. 《中华人民共和国著作权法》（国家版权局 2012 年 3 月 31 日）；
10. 《中华人民共和国著作权法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 359 号）；
11. 《互联网域名管理办法》（2017 年 8 月 16 日工业和信息化部第 32 次部务会议审议通过）；
12. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；
13. 《企业会计准则第 6 号-无形资产》（财会[2006]3 号）；
14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》（中评协〔2019〕35号）；
11. 《中评协关于印发修订<知识产权资产评估指南>的通知》（中评协〔2017〕44号）；
12. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《中评协关于印发修订<著作权资产评估指导意见>的通知》（中评协〔2017〕50号）；
16. 《中评协关于印发修订<商标资产评估指导意见>的通知》（中评协〔2017〕51号）；
17. 《中评协关于印发<资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序>的通知》（中评协〔2020〕6号）。

（四）权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 股权证、长期投资协议及验资报告；
3. 商标注册证；
4. 著作权登记证书；
5. 域名登记证书；
6. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 中国机电产品报价光盘（2019版）；
3. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
4. 互联网信息查询的国债利率和到期收益率；
5. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
6. 市场调查及询价资料；
7. 互联网信息资料；
8. 现场勘察、访谈记录；
9. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
10. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
11. 证券市场、产权交易市场等市场的有关资料；
12. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料；
13. 北京优游公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；
14. 其他取费文件。

（六）其他参考依据

1. 以前年度转让股权协议和评估报告；
2. 资产评估委托合同；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。执行企业价值

评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用资产基础法和市场法。

（一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。北京优游公司及长期股权投资公司均属旅游服务行业，由于被评估单位主体处于亏损状态，而合并主体亦持续亏损较严重，与上市公司可比性较差，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

（二）收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行

合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

1、股利折现法

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。由于本次评估对象为股东全部权益价值，不是控制权的问题，因此，本次评估不采用股利折现法。

2、现金流量折现法

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流量的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于北京悠游公司及其子公司存在经营状况不同，持股比例不同，本次评估对其各家法人主体进行分别考虑收益法的适用性。由于北京优游公司、长期股权投资-北京众信悠哉国际旅行社有限公司、云南众信国际旅行社有限公司、河北众信省青国际旅行社有限公司、南通众信和平国际旅行社有限公司、河南众信优游国际旅行社有限公司、福建众信优游国际旅行社有限公司、甘肃众信优游国际旅行社有限公司、九江中国旅行社有限公司近年来持续亏损，且受 2020 年初新型冠状病毒肺炎影响对整体市场造成加大影响，经营与收益之间相对不稳定，管理层亦未对未来经营作出合理性预测，故被评估单位未来收益和风险难以预测及可量化，因此，本次评估不采用企业自由现金流模型评估。长期股权投资-上海悠哉网络科技有限公司未实际经营业务，因此，本次评估亦不采用企业自由现金流模型评估。

优游长期股权投资-上海悠哉网络科技有限公司子公司天津众信悠哉网国际旅行社有限公司、内蒙古众信旅游山水国际旅行社有限公司及长投公司包头市瀚智文化传播有限公司、江西游逃淘国际旅行社有限公司、石家庄众信优游国际旅行社有限公司近年来持续盈利，具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且

未来收益和风险能够预测及可量化，因此，本次评估采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

(1) 企业自由现金流模型计算公式

$$E = B - D$$

式中：

E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业价值；

D ：评估对象的付息债务价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

P ：经营性资产折现价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

其中：经营性资产折现价值的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n D_i \times (1+r)^{-i} + \frac{D_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中： P ：经营性资产折现价值

D_i ：为第 i 年投入资本所产生的净现金流量

r ：折现率

D_n ：为第 n 年投入资本所产生的净现金流量

n ：为折现期

(2) 参数的选择

① 企业自由现金流量

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，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息 × (1 - 企业所得税税率) - 资本性支出 - 净营运资金增加额

税后净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 营业费用 - 财务费用 + 投资收益 - 企业所得税

② 折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率 r 。计算公式如下：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

w_d ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率;

w_e ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率;

r_d ——债务资本成本;

r_e ——权益资本成本;

其中:

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$$r_d = \frac{(SD \times T_N + LD \times T_B)}{D} \times (1 - t)$$

式中:

D: 债务资本市场价值;

E: 权益资本市场价值;

SD: 短期借款市场价值;

LD: 长期借款市场价值;

T_N: 短期借款利率;

T_B: 长期借款利率;

t: 所得税率。

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

$r_m - r_f$: 股市场超额风险收益率;

ε : 评估对象的特有风险调整系数;

β_e : 评估对象的权益资本的预期市场风险系数;

③收益期限

本次评估假设被评估长投公司在未来能够以旅游业务为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况,本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营,经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此,本次评估将收益期限分为两个阶段:

A、第一个阶段为基准日到 2024 年。根据被评估单位的预测，从评估基准日到 2024 年，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、被评估长投公司营业期限均可到期后被评估单位再续期，第二个阶段为 2024 年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平，企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

④年中折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，因此现金流量折现时间均按年中折现考虑。

⑤溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次按成本法进行评估。

⑥非经营性资产、负债价值

非经营性资产是指与企业主营业务无直接关系的资产。

（三）资产基础法

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：按通过盘点现金，核查银行对帐单及余额调节表，并对银行存款进行函证，按核实后的帐面值评估。

B、债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

②长期投资

本次评估的长期投资包括控股长期股权投资和非控股长期股权投资，对控股的长期股权投资，采用先对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值。对控股子公司的评估未考虑控股权或少数股权折（溢）价对评估结果的影响。对于非控股的长期股权投资，采用被投资单位评估基准日的净资产乘以股权比例作为长期投资的评估值。

③机器设备（电子设备、车辆）

电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的电子设备和车辆等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

A、重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

a、国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

b、运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税；

c、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

本次评估范围内的机器设备为车辆和电子设备，均不需要安装和调试，故不涉及到运杂费率、安装调试费率、资金成本。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过

程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

c、车辆：采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

勘察成新率根据委估车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如是否发生过事故等）因素等打分确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零，如电子设备等。

④无形资产的评估

本次评估的无形资产包括商标专用权、软件著作权和域名。

a、软件著作权、在用商标专用权和网络域名的评估：根据委托评估的无形资产自

身的特点，本次评估对著作权和域名作为一个资产组采用收益法对无形资产进行评估。收益法是将资产在未来各年预期获得的收益以适当的折现率折现求和作为资产评估价值的一种评估方法。

评估时具体采用收益法中的技术分成率法，其涵义是专利技术在一一定的实施规模下，按照预期的生产经营模式和费用比例进行运营，在一一定的可预见期限内，考虑一定的风险损失和技术分成因素，求得评估值。其计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^N Q_i / (1 + r)^i$$

式中：

P=无形资产评估值；

Qi=未来第 i 个收益预期净利润；

n=收益计算年限；

r=折现率；

i=收益第几年；

b、普通商标专用权的评估：纳入评估范围的商标专用权的价值与成本的相关程度较高，故本次评估对商标专用权采用成本法。

根据所申报待评估的商标专用权的价值要素，主要有以下几方面：由其开发过程中投入的相关活劳动费用，如设计费，材料费和续展费等费用；及其相应的交通、通讯等其他间接费用所构成。

本次评估采用基本模型如下：

重置成本=直接费用+间接费用+资金成本+合理利润

⑤长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要包括装修费用的长期待摊费用，评估人员查阅了相关凭证、文件，核实企业摊销政策后，则本次评估按核实后的账面价值确定其评估值。

⑥递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要为企业计提资产减值准备，评估人员查阅了相关凭证、文件，本次评估按核实后的账面价值确定其评估值。

⑦负债的评估

负债评估值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金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同及其他资料；

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

收益法具体假设：

- 1、被评估单位的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于被评估单位作追加投资，保持被评估单位现有的经营能力及经营方式不变；
- 2、不考虑通货膨胀对被评估单位经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；
- 3、假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括被评估单位所享受的国家各项政策保持目前水平不变；
- 4、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在期中。
- 5、仅对被评估单位未来 5 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测，自第 5 年后各年的上述指标均假定保持在未来第 5 年（即 2024 年）的水平上；
- 6、按照持续经营原则，在经营者恰当的管理下，其经营可能会永远存在下去，故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变

化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

经评估，北京优游公司于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的资产账面值为 20,486.85 万元，评估值为 20,638.49 万元，增值 151.64 万元，增值率为 0.74%；负债账面值为 18,529.38 万元，评估值为 18,529.38 万元，评估无增减值；股东全部权益账面值为 1,957.47 万元，评估值为 2,109.12 万元（大写：贰仟壹佰零玖万壹仟贰佰元整），增值 151.65 万元，增值率为 7.75%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2019年12月31日					
被评估单位：北京众信优游国际旅行社有限公司			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=D-A	D=C/A×100
1	流动资产	1,471.70	1,471.70	-	0.00
2	非流动资产	19,015.14	19,166.79	151.65	0.80
3	长期股权投资	18,880.23	19,031.88	151.65	0.80
4	长期待摊费用	66.84	66.84	-	0.00
5	递延所得税资产	45.87	45.87	-	0.00
6	其他非流动资产	22.20	22.20	-	0.00
7	资产总计	20,486.85	20,638.49	151.64	0.74
8	流动负债	18,529.38	18,529.38	-	0.00
9	负债合计	18,529.38	18,529.38	-	0.00
10	净资产（所有者权益）	1,957.47	2,109.12	151.65	7.75

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 151.64 万元，增值率为 0.74%。主要原因如下：

（1）长期股权投资评估增值，主要是长期股权投资增值是其部分长期股权投资单位近年来持续盈利，导致对该公司评估值高于投资金额。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估

单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象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，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

(五) 在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(六) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(七) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(八) 被评估单位办公场所为无偿使用母公司众信旅游集团股份有限公司。由于本次评估北京优游公司未采用收益法，因此未考虑未来年度新签定租赁合同对评估结论的影响。

(九) 本次企业价值评估仅采用了资产基础法和收益法，所使用的评估参数不涉及对控股权（或少数股权）可能产生的溢价（或折价）及流动性对评估结果的影响。提醒报告使用人注意。

(十) 被评估单位长期股权投资上海悠哉网络科技有限公司拥有 4 项著作权和 25 项商标，由于其无偿给与子公司天津众信悠哉网国际旅行社有限公司使用，故本次评估此部分无形资产在子公司天津众信悠哉网国际旅行社有限公司中评估。提醒报告使用人注意。

(十一) 期后事项：本次采用收益法对北京优游公司的子公司上海悠哉网络科技有限公司同致信德（北京）资产评估有限公司

限公司子公司天津众信悠哉网国际旅行社有限公司、内蒙古众信旅游山水国际旅行社有限公司及长投公司包头市瀚智文化传播有限公司、江西游逃淘国际旅行社有限公司、石家庄众信优游国际旅行社有限公司进行评估时，对上述单位未来现金流量的预测在力所能及的范围内考虑了2020年新型冠状病毒肺炎疫情的影响，但截止报告出具日疫情在全球范围内尚未结束，特别是国外正处于高发期，对上述单位经营业绩的影响程度难以确定。由于评估结论建立在评估基准日原则之上，因此本报告评估结论无法体现新型冠状病毒肺炎的最终影响。提醒报告使用人注意。

(十二) 担保、租赁及或有事项：无。

(十三) 评估程序受到限制的情况：受2020年初新型冠状病毒肺炎影响，本次评估无法履行现场资产核查工作。根据评估准则的相关要求，评估人员通过电子邮件、视频、微信等现代通讯方式履行了替代程序。现根据委托人和资产评估报告使用人的要求，先行出具资产评估报告。待疫情结束后再补充现场核查工作程序。提请资产评估报告使用人对未履行现场核查程序予以特别关注。

(十四) 委托人和被评估单位未提供关键资料的情况：无。

(十五) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项：无。

(十六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项：无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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。

(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和使用评估结论，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）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 3 月 26 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年三月二十六日

资产评估报告书附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

附件二、被评估单位审计报告复印件

附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函

附件六、 签名资产评估师的承诺函

附件七、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件

附件八、资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件九、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件

附件十、资产评估委托合同

附件十一、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明