

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让  
所持有的上海硕风国际旅行社有限公司股权  
所涉及的上海硕风国际旅行社有限公司  
股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2018）第 1445 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 年 12 月 3 日

## 目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、关于评估目的的说明.....	8
三、关于评估对象和评估范围的说明.....	8
四、价值类型.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、资产评估报告日.....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	23
附件.....	24



## 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、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。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

## 上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让

## 所持有的上海硕风国际旅行社有限公司股权

## 所涉及的上海硕风国际旅行社有限公司

## 股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2018）第 1445 号

### 摘要

一、项目名称：上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让所持有的上海硕风国际旅行社有限公司股权所涉及的上海硕风国际旅行社有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：上海三毛企业（集团）股份有限公司

三、委托人以外的其他评估报告使用者：被评估单位股东，相关工商行政管理机关、税务部门以及法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人

四、被评估单位：上海硕风国际旅行社有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让所持有的上海硕风国际旅行社有限公司股权，需对所涉及的上海硕风国际旅行社有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2018年6月30日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：于评估基准日，经采用收益法评估，委估股东全部权益的市场价值为 1,890.00 万元，大写：（壹仟捌佰玖拾万元整），评估增值 1373.06 万元，增值率 265.61%。

十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让所持有的上海硕风国



际旅行社有限公司股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

#### 十四、特别事项说明：

1、本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估单位提供的预测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、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是在对预测数据进行分析、判断其合理性的基础上，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。

2、本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

3、评估基准日被评估单位账上有长期股权投资单位-北京硕风文化发展有限公司，账面价值 240,000.00 元，于 2018 年 6 月 1 日取得 100% 股权。因被评估单位自投资以来，直到评估基准日均未参与其经营，也未对其派遣财务人员，本次评估人员除财务报表外，无法取得其他相关财务记账记录及财务凭证，又因该长期投资单位股权转让后，无实际经营场地及办公人员，本次评估人员也无法对其进行实地勘察。考虑到该长期投资单位规模较小，且无经营业务，本次评估不纳入收益口径，并按照被评估单位提供的财务报表净资产确认其评估值，提醒报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让  
所持有的上海硕风国际旅行社有限公司股权  
所涉及的上海硕风国际旅行社有限公司  
股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2018）第 1445 号

正 文

上海三毛企业（集团）股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让所持有的上海硕风国际旅行社有限公司股权，需对所涉及的上海硕风国际旅行社有限公司的股东全部权益价值在 2018 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

1、委托人：上海三毛企业（集团）股份有限公司（简称：三毛股份）

注册号/ 统一社会信用代码	913100006072514987	名称	上海三毛企业（集团） 股份有限公司
类型	股份有限公司(中外合资、 上市)	法定代表人	邹宁
注册资本	20099.134300 万人民币	成立日期	1994 年 01 月 11 日
住所	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 1476 号、1482 号 1401-1415 室		
营业期限自	1994 年 01 月 11 日	营业期限至	-
经营范围	在国家允许投资的领域依法进行投资；公司自有房产的对外租 赁、物业管理；生产毛条、毛纱、纺织品及服装，销售自产产品及 相关业务的技术咨询；软件、网站设计与开发、网页制作，系统集 成、企业信息化的技术管理服务；矿产品（含铁矿石）、金属材料（贵 金属除外）、钢材的批发；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）、 乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（食品限批发非实物方式）、食用农产 品（粮食、生猪、牛、羊等家畜产品除外）、通信设备及相关产品、 计算机软硬件（音像制品、电子出版物除外）、日用百货、工艺品（文 物除外）、五金交电、建材（水泥除外）、装潢材料、汽车配件、化		



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63391088  
 传真：021-63391116 邮编：200002

妆品、文化用品、钟表眼镜（隐形眼镜除外）、照相器材、珠宝首饰（毛钻、裸钻除外）、一类医疗器械的批发、网上零售、进出口、佣金代理（拍卖除外）以及售后服务；通信设备（专控除外）的维修；仓储（食品、危险品除外）；票务代理（航空票务代理除外）。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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】

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

2、被评估单位：上海硕风国际旅行社有限公司（简称：硕风旅行）

注册号/ 统一社会信用代码	9131010658344602X4	名称	上海硕风国际旅行社有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	法定代表人	郑丽君
注册资本	333.300000万人民币	成立日期	2011年10月09日
住所	上海市静安区常熟路113弄6号5层		
营业期限自	2011年10月09日	营业期限至	2061年10月08日
经营范围	旅行社业务，企业管理咨询，会展服务，票务代理，图文设计制作，日用百货、旅游纪念品、旅游用品、工艺品（象牙及其制品除外）、文化用品、电子产品、船舶的销售，物业管理。【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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

3、委托人以外的其他评估报告使用者：被评估单位股东，相关工商行政管理机关、税务部门以及法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人

4、被评估单位股权结构及历史沿革

上海硕风国际旅行社有限公司成立于2011年10月9日，成立时股权结构如下：

投资者名称	实收资本（万元）	出资比例
上海硕风旅游咨询有限公司	5.00	5.00%
郑丽君	50.00	50.00%
祁聆	45.00	45.00%
合计	100.00	100.00%

上述资本经上海海峡会计师事务所有限公司验证并出具“沪海峡验字[2011]第21058号”验资报告。

2012年6月21日，被评估单位注册资本由100.00万元增加至人民币150.00万元，由原股东共同出资，原股东上海硕风旅游咨询有限公司更名为上海硕风会务有限公司，增资后股权结构如下：

投资者名称	实收资本（万元）	出资比例
上海硕风会务有限公司	7.50	5.00%
郑丽君	75.00	50.00%
祁聆	67.50	45.00%



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

合计	150.00	100.00%
----	--------	---------

2015年10月25日,被评估单位注册资本由150.00万元增加至人民币300.00万元,增加的注册资本由郑丽君认缴,同时上海硕风会务有限公司将持有的5%股权转让给郑丽君,股权变更后,股权结构如下:

投资者名称	实收资本(万元)	出资比例
郑丽君	232.50	77.50%
祁聆	67.50	22.50%
合计	300.00	100.00%

2015年11月30日,被评估单位注册资本由人民币300.00万元增加至人民币333.30万元,增加的注册资本由新股东上海嘉懿创业投资有限公司认缴。根据《关于上海嘉懿创业投资有限公司对上海硕风国际旅行社有限公司的增资协议》上海嘉懿创业投资有限公司此次共出资人民币200.00万元,增资后占注册资本的10%,超出部分166.70万元作为资本溢价计入资本公积,且上海嘉懿创业投资有限公司与郑丽君同时签订了《股权回购协议》。增资后,股权结构如下:

投资者名称	实收资本(万元)	出资比例
郑丽君	232.50	69.75%
祁聆	67.50	20.25%
上海嘉懿创业投资有限公司	33.30	10.00%
合计	333.30	100.00%

2017年10月20日,经被评估单位股东会决议,上海嘉懿创业投资有限公司将持有的10%股权(认缴出资额33.3万元)作价162万元,转让给上海三毛企业(集团)股份有限公司。转让后,截止评估基准日股权结构如下:

投资者名称	实收资本(万元)	出资比例
郑丽君	232.50	69.75%
祁聆	67.50	20.25%
上海三毛企业(集团)股份有限公司	33.30	10.00%
合计	333.30	100.00%

以上股权结构经查询《全国企业信用信息公示系统(上海)》工商信息核实无误。

## 5、被评估单位历史财务资料

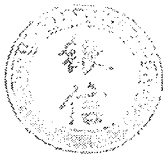
被评估单位2015年、2016年、2017年及评估基准日资产负债情况见下表:

金额单位:元

项目/年度	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日(单体)	2018年6月30日(合并)
总资产	10,994,703.65	10,619,722.35	24,177,516.49	16,977,448.35	16,801,619.49
总负债	5,906,510.05	5,132,614.90	18,722,144.17	11,808,004.14	11,808,004.14
所有者权益	5,088,193.60	5,487,107.45	5,455,372.32	5,169,444.21	4,993,615.35

被评估单位2015年-2017年无长期投资单位,2018年新增长期投资单位。





银信资产评估有限公司  
 地 址：上海市九江路69号  
 电 话：021-63391088  
 传 真：021-63391116 邮 编：200002

被评估单位 2015 年、2016 年、2017 年及评估基准日经营状况见下表：

金额单位：元

项目/年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度 1-6 月 (单体)	2018 年度 1-6 月 (合并)
一、营业收入	27,704,411.21	57,658,774.78	80,340,610.65	54,721,139.26	54,721,139.26
减：营业成本	25,311,583.07	54,604,566.83	75,472,518.60	52,102,309.43	52,102,309.43
加：营业税金及附加	135,194.79	59,437.75	21,078.14	61,595.74	61,595.74
销售费用	731,063.86	872,986.62	1,700,821.71	657,686.08	657,686.08
管理费用	1,168,023.27	1,535,715.75	2,932,381.43	1,949,866.61	1,950,150.84
财务费用	246,071.10	64,999.71	199,592.39	243,499.90	243,553.34
资产减值损失		1,881.80	20,125.20		
加：投资收益				7,890.39	7,890.39
二、营业利润	112,475.12	519,186.32	-5,906.82	-285,928.11	-286,265.78
加：营业外收入		26,000.01			
减：营业外支出	14,000.00		20,928.07		
三、利润总额	98,475.12	545,186.33	-26,834.89	-285,928.11	-286,265.78
减：所得税费用	21,478.67	146,272.48	4,900.24		
四、净利润	76,996.45	398,913.85	-31,735.13	-285,928.11	-286,265.78

被评估单位 2015 年-2017 年无长期投资单位，2018 年新增长期投资单位。

上表财务数据均摘自被评估单位经审计的会计报表，分别为：2015 年、2016 年、2017 年、评估基准日均由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇沪会审[2016]0465 号，中汇沪会审[2017]0436 号，中汇沪会审[2018]0568 号，中汇会审[2018]4280 号审计报告。

被评估单位评估基准日执行《企业会计准则》，适用企业所得税税率 25%，增值税税率 6%，城建税税率 7%，教育附加费费率 5%（含地方）。

## 6、被评估单位简介

上海硕风国际旅行社有限公司，成立于2011年，注册于静安区，拥有国际航协（IATA）一类、二类代理资质，经过多年的努力，在业务上逐步形成集概念旅游、特色线路旅游、商旅管家、会务承办、航空票务、酒店预定、商务休闲自由行等于一体的综合性旅游企业。是经国家旅游局授权特许经营中国公民出境旅游业务的国际旅行社，国家4A级旅行社，同时也是静安区公务员疗休养定点采购单位之一。

公司内部设旅行部、会务部、机票部、电商部、行政人事部、财务部，现共有职员60余人。公司目前签约商旅客户数百家，每年执行旅行、会议活动百个以上，年服务人次万人以上。

## 7、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。



## 二、关于评估目的说明

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让所持有的上海硕风国际旅行社有限公司股权，需对所涉及的上海硕风国际旅行社有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股权全部权益价值  
 评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	15,964,992.88 元；
非流动资产账面金额：	1,012,455.47 元；
其中：长期股权投资账面金额：	242,000.00 元；
固定资产账面金额：	459,167.98 元；
无形资产账面金额：	3,812.00 元；
长期待摊费用账面金额：	307,475.49 元；
资产合计账面金额：	16,977,448.35 元；
流动负债账面金额：	11,808,004.14 元；
负债合计账面金额：	11,808,004.14 元；
所有者权益账面金额：	5,169,444.21 元。

上述资产、负债摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2018]4280号审计报告。

其中，长期股权投资：

被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值	经营状况
北京硕风文化发展有限公司	2018年6月	100.00	242,000.00	未经营

无形资产：

金额单位：元

内容及名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面价值
金蝶3站点标准版软件	2016-4-20	10	4,800.00	3,812.00

其他主要实物资产如下：

金额单位：元

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
现金	20,659.07	—	财务部	正常



银信资产评估有限公司  
 地 址：上海市九江路69号  
 电 话：021-63391088  
 传 真：021-63391116 邮 编：200002

固定资产—车辆	424,687.83	1 辆	公司车库	正常
固定资产—电子设备	34,480.15	9 项	办公室	正常

被评估单位目前主要办公场所位于上海市静安区常熟路 113 弄 6 号 5 楼，系向上海市静安房地产市场租赁使用，租赁期限 5 年，自 2017 年 5 月 1 日起至 2020 年 4 月 30 日止，房租每二个月支付一次，租赁房屋不纳入本次评估范围。

上述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。

被评估单位除已申报资产外，无其他账外资产。

委估资产均处于正常使用或受控状态，无除上述以外涉诉事项以及抵押担保情况。

#### 四、价值类型

本报告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

资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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。

被评估单位所有经济业务已按权责发生制原则核算到评估基准日。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为文件

《2018-9-17 三毛集团 总裁办公会议决议》。

##### （二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会



常务委员会第六次会议通过修订)；

- 3、《企业会计准则》(财会[2006]3号)；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；
- 5、《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第31次主任办公会议)
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部第32号令)；
- 7、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》。

### (四) 产权依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照、企业公示信息；
- 2、被评估单位验资报告及最新章程；
- 3、其他有关产权证明。

### (五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；



- 2、2018 机电产品价格信息查询系统；
- 3、厂商及供应商提供的报价信息；
- 4、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 5、2018 年 6 月国债到期收益率；
- 6、IFIND 同花顺资讯专业查询软件数据；
- 7、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 8、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；
- 9、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 10、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 11、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位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。

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。

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。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于



收集到足够的同类企业产权交易或上市公司可比案例，不具备采用市场法评估的条件。

通过以上分析，本次评估分别采用资产基础法及收益法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## （二）收益法介绍

### 1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- （1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- （2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其基本计算公式如下：

$$E = B - D$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业整体价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的不参与盈利预测的其他非经营性或溢余性资产、负债的价值

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；



Rn: 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r: 折现率;

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年。

### (1) 收益年期 (n)

被评估单位主要提供票务代订、签证办理及旅行社业务，按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。收益期限的确定一般按企业章程规定的为准，经营期限到期后，股东方可以协商是终止清算还是申请继续经营。本次评估的假定是持续经营，因此本次评估拟采用永续的方式对收益进行预测，即预测期限为无限期。因被评估单位属于旅游行业且目前养老旅游是增长潜力很大的朝阳行业，被评估单位业务所属区域规模较大，进驻行业较早，借助股东背景所提供的客户渠道优势，未来能够保持较快的稳定增长。本次评估以2018年7-12月至2023年12月为明确预测年。

### (2) 未来预测各期收益 (Fi)

未来预测各期收益Fi=企业自由现金流=净利润+折旧与摊销-资本性支出  
-营运资本增加额+税后利息费用

### (3) 折现率 (r)

折现率采用加权资金成本的确定 (WACC)

WACC (Weighted Average Cost of Capital) 代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = R_e \frac{E}{D + E} + R_d \frac{D}{D + E} (1 - T)$$

其中:

WACC: 加权平均总资本回报率;

E: 股权价值;

Re : 股权期望回报率;

D: 付息债权价值;

Rd: 债权期望回报率;

T: 企业所得税率;

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和



利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

### （三）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款、其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、预付账款及其他应收款的评估

应收账款、预付账款及其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、其他流动资产的评估

其他流动资产按核实无误的账面价值确认评估值。

4、长期股权投资的评估

因长期股权投资单位评估基准日未开展经营活动，也无法取得除财务报表外其他财务资料，又因金额较小，本次按照基准日财务报表所有者权益乘以股权比例确认评估值。

5、固定资产的评估

固定资产机器设备一般按重置成本法进行评估，即评估值=重置全价×成新率。

6、无形资产的评估

无形资产的评估根据核实无误的摊余价值确认评估值。

7、长期待摊费用的评估

长期待摊费用的评估根据核实无误的摊余价值确认评估值

8、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：





#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（被评估单位）、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

#### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### （六）财务分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

#### （七）经营分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

#### （八）盈利预测

根据被评估企业主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

#### （九）评定估算及内部复核



整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （十）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

- 1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。
- 3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用，企业相关经营期限、业务相关经营许可可以正常获得审批及延续。
- 4、被评估企业在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；
- 5、旅游行业保持现有的良性发展态势，国家宏观货币政策在长期来看处于均衡状态；
- 6、被评估企业经营管理所需资金均能通过股东投入或被评估单位负债业务解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；
- 7、被评估单位提供的企业未来经营预测数据是合理可行的，被评估单位维持现有规模，无经营扩大而进行的各项投资，如营业网点、人员的增设等；



8、被评估企业保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其各项监管指标保持历史年度水平，达到相关部门监管的要求。

## （二）宏观经济环境假设

### 1、宏观经济环境相对稳定假设

企业的收益不但是其资产综合性能的反映，是企业管理水平的表现，而且与其所处的宏观经济环境直接相关，假设国家的产业政策、税收政策和宏观环境仍相对稳定。

### 2、企业资本结构相对稳定的假设

企业资产是许多不同类资产为同一的经营目的有机的结合体，某一项资产的有用性和有效程度是随着市场的需求变化而变化，技术的发展而变化，因此一个持续经营的企业在任一时点其资产的表现形式和效益贡献率是不同的，但假设企业的资本结构相对稳定。

3、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；不考虑不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件对未来预测的影响。

4、收益预测的年度以当年的1月起至12月为一个收益年度（除第一个预测年以2018年7-12月为一个预测期外），假设被评估企业工商注册经营期满后能延续注册生产经营直至未来无限期。

## （三）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、资产基础法评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，委估对象在评估基准日2018年6月30日经审定的所有者权益账面值516.94万元。资产基础法评估结论为：

资产账面金额1,697.75万元，评估值1,679.27万元，评估减值18.48万元，减



值率 1.09%;

负债账面值 1,180.80 万元，评估值 1,180.80 万元；

股东全部权益账面值 516.94 万元，评估值 498.46 万元，评估减值 18.48 万元，评估减值率 3.57%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年6月30日

金额单位：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	1,596.50	1,596.50		
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	24.2	6.62	-17.58	-72.64
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	45.92	45.02	-0.9	-1.96
其中：建筑物				
设备	45.92	45.02	-0.9	-1.96
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	0.38	0.38		
长期待摊费用	30.75	30.75		
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	1,697.75	1,679.27	-18.48	-1.09
流动负债	1,180.80	1,180.80		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	1,180.80	1,180.80		
所有者权益	516.94	498.46	-18.48	-3.57

注：本评估说明除特别说明外所有数值均保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。



## 2、收益法评估结论

在评估基准日 2018 年 6 月 30 日，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位账面股东全部权益 516.94 万元，采用收益法评估，评估后被评估单位股东全部权益价值为 1,890.00 万元，评估增值 1373.06 万元，增值率 265.61%。

## 3、评估结论的选取

资产基础法评估结果为评估值 498.46 万元，收益法评估结果为 1,890.00 万元，资产基础法评估结果低于收益法评估结果 1,391.54 万元，以收益法评估结果为基础差异率 73.63%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）由于被评估单位属于旅游行业，收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业拥有的稳定客户资源、雄厚的市场开拓能力等对获利能力产生重大影响的因素，而这些因素未能在资产基础法中予以体现，因此造成收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

基于上述差异原因，综合考虑了各项对获利能力产生重大影响因素的收益法更能体现被评估单位为股东带来的价值，因此，本次评估最终选取收益法作为评估结论，被评估单位股东全部权益价值为 1,890.00 万元，大写：（壹仟捌佰玖拾万元整）。

### （二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

被评估单位账面股东全部权益 516.94 万元，采用收益法评估，评估后被评估单位股东全部权益价值为 1,890.00 万元，评估增值 1373.06 万元，增值率 265.61%。

评估增值主要原因是收益法评估结果中已包含了企业拥有的稳定客户资源、雄厚的市场开拓能力等对获利能力产生重大影响的，而未能在资产负债表确指的因素所致。

### （三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；



5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估单位提供的预测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、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是在对预测数据进行分析、判断其合理性的基础上，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。

2、本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

3、评估基准日被评估单位账上有长期股权投资单位-北京硕风文化发展有限公司，账面价值 240,000.00 元，于 2018 年 6 月 1 日取得 100% 股权。因被评估单位自参股以来，直到评估基准日均未参与其经营，也未对其派遣财务人员，本次评估人员除财务报表外，无法取得其他相关财务记账记录及财务凭证，又因该长期投资单位股权转让后，无实际经营场地及办公人员，本次评估人员也无法对其进行实地勘察。考虑到该长期投资单位规模较小，且无经营业务，本次评估不纳入收益口径，并按照被评估单位提供的财务报表所有者权益确认其评估值，提醒报告使用者注意。

4、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以所有者权益与基准日的差额对评估结论进行调整。

5、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作



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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

7、本项评估对资产基础法中与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

8、本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

### （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、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。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、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



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

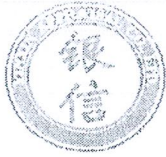
---

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。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估公司进行评估。





银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

### 十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2018 年 12 月 3 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2018 年 12 月 3 日



## 附件

- 1、《2018-9-17 三毛集团 总裁办公会议决议》；
- 2、委托人、被评估单位的企业法人营业执照；
- 3、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇沪会审[2016]0465号，中汇沪会审[2017]0436号，中汇沪会审[2018]0568号，中汇会审[2018]4280号审计报告；
- 4、车辆行驶证复印件；
- 5、委托人承诺函；
- 6、被评估单位的承诺函；
- 7、签字资产评估师的承诺函；
- 8、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 9、上海市财政局“沪财企备案[2017]7号”备案公告》复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、评估机构企业法人营业执照复印件；
- 12、估委托合同复印件。