

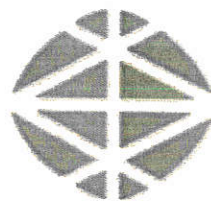
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海锦江资产管理有限公司和上海锦江资本股份有限公司拟转让所持上海齐程网络科技有限公司股权所涉及的上海齐程网络科技有限公司股东全部权益
价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1769 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册




上海东洲资产评估有限公司

2022 年 10 月 24 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202201799
合同编号:	东洲评委(202208122)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2022】第1769号
报告名称:	上海锦江资产管理有限公司和上海锦江资本股份有限公司拟转让所持上海齐程网络科技有限公司股权所涉及的上海齐程网络科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,308,000,000.00元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	刘臻 (资产评估师) 会员编号: 31130017 刘文婷 (资产评估师) 会员编号: 31200091
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年10月27日

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	14
(四) 其他资产评估报告使用人	14
二、 评估目的	14
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型及其定义	27
五、 评估基准日	28
六、 评估依据	28
(一) 经济行为依据	28
(二) 法律法规依据	28
(三) 评估准则依据	30
(四) 资产权属依据	30
(五) 评估取价依据	31
(六) 其他参考资料	31
七、 评估方法	31
(一) 评估方法概述	31
(二) 评估方法的选择	32
(三) 收益法介绍	33
(四) 市场法介绍	37
八、 评估程序实施过程和情况	38
九、 评估假设	40
(一) 基本假设	40
(二) 一般假设	41
(三) 收益法评估特别假设	41
(四) 市场法评估特别假设:	43
十、 评估结论	43
(一) 相关评估结果情况	43
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	44
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	44
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	45
(五) 评估结论有效期	45
(六) 有关评估结论的其他说明	45
十一、 特别事项说明	45
十二、 评估报告使用限制说明	48
十三、 评估报告日	49
附件	51

上海锦江资产管理有限公司和上海锦江资本股份有限公司拟转让
所持上海齐程网络科技有限公司股权所涉及的上海齐程网络科技
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1769 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海锦江资产管理有限公司、上海锦江资本股份有限公司

被评估单位：上海齐程网络科技有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据上海齐程网络科技有限公司《第七次股东会议决议》、上海锦江资本股本有限公司及上海锦江资产管理有限公司的《关于WeHotel股权重组的请示》和锦江国际（集团）有限公司《关于同意对WeHotel进行资产评估的批复》（沪锦集[2022]70号），上海锦江资产管理有限公司和上海锦江资本股份有限公司拟转让其持有的上海齐程网络科技有限公司股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位单体口径申报的全部资产合计账面价值770,204,474.68元，负债合计账面价值6,666,258.32元，股东权益763,538,216.36元。合并口径资产合计账面价值1,560,943,616.89元，负债合计1,047,101,857.08元，股东权益513,841,759.81元。

价值类型：市场价格

评估基准日：2022年6月30日

评估方法：采用收益法和市场法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币130,800.00万元。大写人民币：壹拾叁亿零捌佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2023 年 6 月 29 日。

本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



上海锦江资产管理有限公司和上海锦江资本股份有限公司
拟转让所持上海齐程网络科技有限公司股权所涉及的上海
齐程网络科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1769 号

正文

上海锦江资产管理有限公司、上海锦江资本股份有限公司：

上海东洲资产评估有限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，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对上海锦江资产管理有限公司、上海锦江资本股份有限公司拟转让所持有的上海齐程网络科技有限公司股权所涉及的上海齐程网络科技有限公司股东全部权益于 2022 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

(一) 委托人概况

委托人一：

公司名称：上海锦江资产管理有限公司（简称“委托人一”）

统一社会信用代码：91310000324577295L

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区美盛路 168 号北楼底层 N104 部位

法定代表人：马名驹

注册资本：100,000 万人民币

成立日期：2015-02-12

营业期限：2015-02-12 至 2114-02-11

经营范围：投资管理，实业投资，投资咨询，企业营销策划，物业管理，房地产咨询，资产管理，仓储服务（除危险品）。【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】



委托人二

公司名称：上海锦江资本股份有限公司（简称“委托人二”）

统一社会信用代码：91310000132237069T

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

注册地址：上海市杨新东路 24 号 316—318 室

法定代表人：赵奇

注册资本：人民币 556600.0000 万

成立日期：1995-06-16

营业期限：1995-06-16 至无固定期限

经营范围：一般项目：酒店投资、企业投资管理、酒店管理、国内贸易，自有办公楼、公寓租赁、泊车、培训及相关项目的咨询；以下限分支机构经营：酒店经营、餐饮、附设卖品部（含烟、酒零售）、西饼屋、咖啡馆、酒吧、雪茄吧、音乐茶座、水疗按摩、美容美发、游艺室、健身房、游泳馆、停车场库经营、物业管理、互联网销售（除销售需要许可的商品）、票务代理服务、市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位及其长期投资单位概况

公司名称：上海齐程网络科技有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”、“母公司”）

统一社会信用代码：91310115MA1K3MDKX9

企业类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区罗山路 1502 弄 14 号

法定代表人：马名驹

注册资本：100,000 万人民币

成立日期：2017-02-16

营业期限：2017-02-16 至 2037-02-15

经营范围：从事网络科技、信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，电子商务（不得从事金融业务），商务信息咨询，会展服务，票务代理，订房

服务，旅游咨询，企业管理咨询，企业形象策划，各类广告的设计、制作、代理、发布，从事货物及技术的进出口业务，酒店管理，物业管理，餐饮企业管理。【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】

公司名称：汇通百达网络科技（上海）有限公司（长期投资单位）

统一社会信用代码：9131000067789515XW

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市杨浦区松花江路 251 弄 3 号 601 室

法定代表人：许铭

注册资本：人民币 8195.5474 万元整

成立日期：2008 年 8 月 19 日

营业期限：2008 年 8 月 19 日至 2038 年 8 月 18 日

经营范围：计算机软件开发、制作，销售自产产品；计算机网络技术的开发、设计，并提供相关的技术咨询、技术服务、技术转让；旅游信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经济活动】

企业名称：上海锦江国际电子商务有限公司（长期投资单位）

统一社会信用代码：91310106052996110D

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市广中西路 757 号 1008 室

法定代表人：许铭

注册资本：人民币 10000.0000 万元整

成立日期：2012 年 8 月 30 日

营业期限：2012 年 8 月 30 日至不约定期限

经营范围：一般项目：电子商务（不得从事金融服务），从事信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，实业投资，商务咨询，会展服务，票务代理（除特许经营），酒店和餐饮信息咨询服务，订房服务，旅游咨询（除旅行社业务），企业管理咨询，企业形象策划，设计、制作各类广告，国内贸易（除专项规定），第一类医疗器械、第二类医疗器械的销售，以下限分支机构经营：食品经营，酒类经营。（除

依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

许可项目：货物进出口；技术进出口；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

企业名称：上海锦舍众创空间管理有限公司（长期投资单位）

统一社会信用代码：91310116MA1J9EHL38

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市金山区金山卫镇学府路 589 弄 10 幢 007 室

法定代表人：许 铭

注册资本：人民币 2000.00 万元整

成立日期：2017 年 4 月 25 日

营业期限：2017 年 4 月 25 日至不约定期限

经营范围：众创空间的经营管理，商务信息咨询，企业营销策划，展览展示，会务服务，旅馆，酒店管理，餐饮企业管理，物业管理，停车场管理服务，客房预定，自有房屋租赁，自有设备租赁，计算机信息系统集成服务，计算机软件开发及维护，票务代理，打印复印，广告设计、制作、代理、发布，酒店用品及设备，日用百货，办公文化用品，电子产品销售。【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】

1. 母公司历史沿革及股东结构

上海齐程网络科技有限公司系由上海锦江资产管理有限公司（曾用名：上海锦江资本管理有限公司）、上海联银创业投资有限公司、上海锦江资本股份有限公司（曾用名：上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司）、上海锦江国际酒店股份有限公司（曾用名：上海锦江国际酒店发展股份有限公司）、西藏弘毅夹层投资管理中心（有限合伙）以及上海国盛集团投资有限公司共同出资组建。于 2017 年 2 月上海齐程网络科技有限公司取得上海市自贸区市场监督管理局核发的营业执照，初始成立时，企业股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海锦江资产管理有限公司	45,000.00	45.00

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海锦江资本股份有限公司	10,000.00	10.00
上海锦江国际酒店股份有限公司	10,000.00	10.00
上海联银创业投资有限公司	19,000.00	19.00
上海国盛集团投资有限公司	6,000.00	6.00
西藏弘毅夹层投资管理中心（有限合伙）	10,000.00	10.00
合计	100,000.00	100.00

以上出资由上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上会师报字（2017）第 0761 号验资报告验证。

截止评估基准日 2022 年 6 月 30 日，上述股权结构未发生变动。

2. 公司概况

上海齐程网络科技有限公司成立于 2017 年，于 2017 年 3 月收购汇通百达网络科技（上海）有限公司及上海锦江国际电子商务有限公司，于 2017 年 4 月出资成立上海锦舍众创空间管理有限公司。汇通百达网络科技（上海）有限公司自主研发了中央预订交易系统（Central Reservation System，以下简称“CRS”）、酒店管理系统（Property Management System，以下简称“PMS”）、客户关系管理系统（Customer Relation Management，以下简称“CRM”），依托新平台形成的新业务模式拓展到在线酒店预订、客房管理、会员管理等系统服务以及其他相关的广告、在线营销、系统培训维护、大数据支持等服务的互联网企业。此外该系统数据直接对接携程、途牛、去哪儿等 OTA 企业以及美团等电商，为上述企业销售业务提供技术及数据支持服务。上海齐程网络科技有限公司收购汇通百达网络科技（上海）有限公司后公司各项业务分别调整到上海锦江国际电子商务有限公司、上海锦舍众创空间管理有限公司。三家企业共同进行业务拓展，经营管理。上海锦江国际电子商务有限公司也同时利用上述系统，通过企业自有的锦江酒店 APP、微信公众号、网页及人工呼叫中心四种方式提供酒店在线、线下酒店客房预订业务以及线上酒店会员礼包销售等电商业务。

目前，齐程网络业务主要涵盖锦江酒店及锦江高星酒店在线预订服务、会员增值服务、中央预订系统、企业大客户管理系统研发、系统和技术运维。上海锦江国际电子商务有限公司主要从事锦江各品牌酒店的线上预订业务，负责 APP 等移动端的开发及运维工作，同时与各主流平台及公司合作，开展会员增值业务。汇通百达网路科技（上



海)有限公司主要从事中央预订系统的开发及运维,为锦江全品牌酒店实现锦江官方直销以及主流 OTA 的系统直连技术服务。上海锦舍众创空间管理有限公司,设立 WH 飞猪旗舰店,为锦江各品牌酒店飞猪店订单代结算工作,随着锦江酒店飞猪旗舰店在锦江信息技术(广州)有限公司的设立,未来上海锦舍众创空间管理有限公司无相关业务开展,将于 2022 年内关闭注销。

上海齐程网络科技有限公司办公场所系向上海锦闵旅馆有限公司租赁取得,租赁地址位于上海市吴中路 259 号汇锦商务大厦 7 楼,租赁面积 889.7 平方米,租期截至 2023 年 6 月 30 日;汇通百达网络科技(上海)有限公司办公场所系向上海锦闵旅馆有限公司租赁取得,租赁地址位于上海市吴中路 259 号汇锦商务大厦 8 楼,租赁面积 444.8 平方米,租期截至 2023 年 6 月 30 日;上海锦江国际电子商务有限公司办公场所系向上海锦闵旅馆有限公司租赁取得,租赁地址位于上海市吴中路汇锦商务大厦 8 楼部分面积及 6 号楼 3 楼,租赁面积 821.9 平方米,租期截至 2023 年 6 月 30 日;上海锦江国际电子商务有限公司广州分公司办公场所系向锦江信息技术(广州)有限公司租赁取得,租赁地址位于珠海区琶洲大道 109 号 19 楼 1901、1903 单元,租赁面积 681.82 平方米,租期截至 2022 年 12 月 31 日。上海锦舍众创空间管理有限公司预计关停,目前已无办公场所租赁。

上海齐程网络科技有限公司作为以酒店为核心的全球旅行产业平台,企业自成立以来,紧紧围绕锦江国际全球化战略,秉承“用户第一”的发展理念,践行“深耕国内、面向国际、聚焦酒店、多点出击”的企业发展战略,以数据驱动创新,积极构建协作、开放、共赢的产业生态体系。其通过自主研发集中央预订、会员计划、渠道引擎、门店管理、智能设备、营销活动、报表分析、支付结算、客服工单等功能于一体的 WeLink 酒店综合技术平台,为锦江国际全球超 15000 家酒店,超 150 万间客房在营销、运营及财务等方面提供强有力的技术支持,为单体酒店在智能管理、快捷服务、精准营销、提升收益等方面提供综合性的解决方案,积极提升酒店运营效率,降低运营成本,帮助酒店业主实现品牌化、标准化和专业化,持续推动传统酒店产业优化升级和创新转型。

锦江酒店旗下酒店品牌覆盖多元市场,致力于为消费者提供高品质和多元化的出行体验。锦江酒店(中国区)目前旗下拥有希尔顿欢朋、锦江都城、维也纳国际、喆啡、麗枫、希岸、维也纳、凯里亚德、7 天、郁锦香、丽芮、丽亭、丽柏、康铂、丽怡、白

玉兰、IU、锦江之星、暎阁、憬黎、云居、枫渡、ZMAX、荟语、缤跃、原拓、舒与、欧暇·地中海、潮漫、维也纳好眠国际、维纳斯国际、非繁城品、亦岚、维也纳智好、维也纳3好、派等主力品牌，构成全新的品牌矩阵，品牌航母的聚力效应逐步展现。

当前，锦江国际集团市场规模位列全球酒店集团300强第2位，亚洲第一。截至2022年6月底，锦江酒店旗下品牌酒店规模数超15000家，超150万间客房，覆盖全球470多个城市，拥有超1.82亿会员。依托于锦江酒店的市场规模和运营能力，上海齐程网络科技有限公司天然地拥有庞大的客户基数。

未来，按照锦江国际集团战略部署，上海齐程网络科技有限公司将继续深化创新发展的总体要求，面向未来，引领数字经济和实体经济融合发展，推动传统产业数字化转型。进一步明确上海齐程网络科技有限公司（以下简称：齐程网络）和锦江信息技术（广州）有限公司（曾用名：铂涛信息技术（广州）有限公司，以下简称：锦江信息）的职责分工，通过统一管理，更好的发挥协同效应，为锦江打造以酒店为核心的旅行服务产业链赋能。

3.股权投资情况

基准日企业长期股权投资共3家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例%	表决权 比例%
汇通百达网络科技（上海）有限公司	有限责任公司	上海市	8195.5474	100.00	100.00
上海锦江国际电子商务有限公司	有限责任公司	上海市	10000.0000	100.00	100.00
上海锦舍众创空间管理有限公司	有限责任公司	上海市	2000.0000	100.00	100.00

汇通百达网络科技（上海）有限公司合并日期为2017年3月31日，上海锦江国际电子商务有限公司合并日期为2017年3月31日，合并日在其净资产账面价值为负数，长期股权投资成本按0列示，上海锦舍众创空间管理有限公司由上海齐程网络科技有限公司于2017年4月出资成立。

4.公司资产、负债及财务状况

公司近两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目 \ 年份	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年6月30日
资产总额	77,558.11	77,567.67	77,020.45
负债总额	202.62	461.92	666.63
所有者权益	77,355.49	77,105.75	76,353.82

项目 \ 年份	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年(1-6月)
营业收入	721.31	715.41	355.35
利润总额	-692.42	-249.74	-751.93
净利润	-692.42	-249.74	-751.93

(2) 合并报表资产、负债及财务状况:

近两年一期合并资产、负债及财务状况

项目 \ 年份	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年6月30日
资产总额	97,000.25	165,478.26	156,094.36
负债总额	47,486.73	114,890.01	104,710.19
所有者权益	49,513.52	50,588.25	51,384.18
归属于母公司所有者权益合计	49,513.52	50,588.25	51,384.18

项目 \ 年份	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年(1-6月)
营业收入	28,409.75	23,342.40	10,398.29
利润总额	-1,787.31	437.08	238.13
净利润	-1,421.60	1,074.73	795.93
归属于母公司所有者的净利润	-1,421.60	1,074.73	795.93

上述数据，摘自于上会会计师事务所(特殊普通合伙)本次专项无保留意见审计报告(2020年、2021年、2022年(1-6月))。

上海齐程网络科技有限公司母公司执行企业会计准则，企业所得税税率为25%，增值税税率为6%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为流转税税额的7%，3%，2%。

子公司汇通百达网络科技(上海)有限公司执行企业会计准则，所得税税率为25%。增值税税率为6%，城建税、教育费附加、地方教育附加为流转税的7%、3%、2%。

子公司上海锦江国际电子商务有限公司执行企业会计准则，所得税税率为 15%。增值税税率为 6%、13%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 5%、3%、2%。

子公司上海锦舍众创空间管理有限公司执行企业会计准则，所得税税率为 25%。增值税税率为 6%、13%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 1%、3%、2%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一上海锦江资产管理有限公司持有被评估单位上海齐程网络科技有限公司 45%的股权，委托人二上海锦江资本股份有限公司持有被评估单位上海齐程网络科技有限公司 10%的股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海齐程网络科技有限公司《第七次股东会议决议》、上海锦江资本股本有限公司及上海锦江资产管理有限公司的《关于WeHotel股权重组的请示》和锦江国际（集团）有限公司《关于同意对WeHotel进行资产评估的批复》（沪锦集[2022]70号），上海锦江资产管理有限公司和上海锦江资本股份有限公司拟转让其持有的上海齐程网络科技有限公司股权。本次评估目的是反映上海齐程网络科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了上海齐程网络科技有限公司《第七次股东会议决议》、上海锦江资本股本有限公司及上海锦江资产管理有限公司的《关于WeHotel股权重组的请示》和锦江国际（集团）有限公司《关于同意对WeHotel进行资产评估的批复》（沪锦集[2022]70号）的批准。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位单体口径申报的全部资产合计账面价值770,204,474.68元，负债合计账面价值6,666,258.32元，股东权益763,538,216.36元。合并口径资产合计账面价值1,560,943,616.89元，负债合计1,047,101,857.08元，股东权益513,841,759.81元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号上会师报字（2022）第9780号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、无形资产、其他非流动资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收款等组成。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 3 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 %	表决权 比例%
汇通百达网络科技（上海）有限公司	有限责任公司	上海市	8195.5474	100.00	100.00
上海锦江国际电子商务有限公司	有限责任公司	上海市	10000.0000	100.00	100.00
上海锦舍众创空间管理有限公司	有限责任公司	上海市	2000.0000	100.00	100.00

汇通百达网络科技（上海）有限公司合并日期为 2017 年 3 月 31 日，合并时形成商誉账面价值 42,820.62 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，商誉未发生过减值。上海锦江国际电子商务有限公司合并日期为 2017 年 3 月 31 日，合并日其净资产账面价值为负数，长期股权投资成本按 0 列示。上海锦舍众创空间管理有限公司由上海齐程网络科技有限公司于 2017 年 4 月出资成立。

其中，上述合并口径下的长期投资单位中，涉及的实物资产主要为电子设备，具体如下：

长期投资单位拥有的固定资产主要为固定资产-电子设备及其他设备，具体如下：
汇通百达网络科技（上海）有限公司共有固定资产-电子设备及其他设备 144 台（套），主要为显示器、打印机等办公设备。

上海锦江国际电子商务有限公司账面共有固定资产-电子设备及其他设备 1145 台（套），主要为服务器、防火墙、交换机、笔记本电脑、手机、硬盘等办公设备。

上海锦舍众创空间管理有限公司账面共有固定资产-电子设备及其他设备 15 台（套），主要为自助机、平板电脑等办公设备。

3.其他流动资产

其他流动资产系给汇通百达网络科技（上海）有限公司的委托贷款。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

合并口径无形资产合并对价分摊后账面值 58,981,083.51 元。母公司上海齐程网络科技有限公司及长期投资单位拥有的无形资产主要为账面记录的软件及未记录的商标、软件著作权、作品著作权、域名及未经登记注册的以 CRS 系统等专有技术形式存在的账外无形资产。

1.上海齐程网络科技有限公司无形资产主要为账面记录的办公软件及未记录的商标。具体如下：

1) 办公软件

单位：元

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	Veritas 软件	2021/08/31	189,384.07	154,663.67











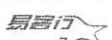










2) 商标

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态	注册公告日期
1	2017-04-25	齐程	齐程	23790656	43 类-餐饮住宿	商标已注册	2018-04-14

2.汇通百达网络科技（上海）有限公司无形资产主要为账面未记录的 22 个有效注

册商标, 另有 41 个企业确认无效的等待实质审查的商标、23 个软件著作权及独有的、未经登记注册的、以系统等形式存在的专有技术, 具体如下:

1) 商标

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	注册公告日期
1	2016-03-01		订	19185584A	43-餐饮住宿	2017-05-14
2	2016-03-01		汇通天下 HUBSI	19185244	43-餐饮住宿	2017-04-07
3	2016-03-01		汇通天下 HUBS1	19185139A	41-教育娱乐	2017-05-14
4	2016-03-01		订	19184924A	39-运输贮藏	2017-05-14
5	2016-03-01		订订酒店	19184832A	39-运输贮藏	2017-05-14
6	2016-03-01		汇通天下 HUBS1	19184437	42-网站服务	2017-04-07
7	2016-03-01		汇通天下 HUBS1	19183936	35-广告销售	2017-04-07
8	2011-09-29		汇通客	10025065	43-餐饮住宿	2012-11-28
9	2011-09-29		汇通客	10025013	42-网站服务	2012-11-28
10	2011-09-29		汇通客	10024831	35-广告销售	2012-11-28
11	2009-09-21		易客行	7711110	09-科学仪器	2011-06-14
12	2009-09-21		易客行	7711108	39-运输贮藏	2011-03-07
13	2009-09-21		易客行	7711106	43-餐饮住宿	2011-01-07
14	2006-04-05		汇通天下	5265513	43-餐饮住宿	2009-09-28
15	2006-04-05		汇通天下	5265512	42-网站服务	2009-07-21
16	2006-04-05		汇通天下	5265509	35-广告销售	2009-06-21
17	2006-01-28		HUBS 1	5146231	35-广告销售	2009-05-21
18	2006-01-28		HUBS 1	5146230	39-运输贮藏	2009-05-28
19	2006-01-28		HUBS 1	5146229	41-教育娱乐	2009-06-21
20	2006-01-28		HUBS 1	5146228	42-网站服务	2009-06-21
21	2006-01-28		HUBS 1	5146227	43-餐饮住宿	2009-08-28

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	注册公告日期
22	2006-01-28	HUBS 1	HUBS;1	5146226	09-科学仪器	2009-03-21

由于公司战略规划，用 WeHotel 的商标，更替了汇通百达的商标，以上商标已不再使用。

2) 软件著作权

序号	登记批准日期	软件全称	登记号	版本号	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
1	2014-03-25	汇通中央预订 H 版软件	2014SR033598	V2.0	2013-12-02	原始取得	全部权利
2	2014-03-06	汇通中央预订 S 版软件	2014SR027406	V2.0	2013-11-09	原始取得	全部权利
3	2014-02-14	汇通酒店散客预订软件	2014SR017444	V1.0	2013-12-13	原始取得	全部权利
4	2014-02-14	汇通闪 GO 会员制预订软件	2014SR017440	V1.0	2013-12-24	原始取得	全部权利
5	2014-02-14	汇通交易佣金结算软件	2014SR017288	V1.0	2012-02-20	原始取得	全部权利
6	2014-02-14	汇通酒店海外分销软件	2014SR017283	V1.0	2012-12-07	原始取得	全部权利
7	2014-02-14	汇通第三方网站分销对接应用软件	2014SR017282	V1.0	2013-12-09	原始取得	全部权利
8	2013-01-24	汇通订单支付清算软件	2013SR007784	V1.0	2011-11-29	原始取得	全部权利
9	2013-01-24	汇通在线支付软件	2013SR007768	V1.0	2010-12-03	原始取得	全部权利
10	2013-01-24	汇通酒店分销处理软件	2013SR007774	V1.0	2012-12-05	原始取得	全部权利
11	2013-01-24	汇通 1-Link 酒店操作软件	2013SR007763	V2.0	2011-11-18	原始取得	全部权利
12	2013-01-24	汇通订房宝软件	2013SR007759	V2.0	2011-01-06	原始取得	全部权利
13	2013-01-24	汇通客服呼叫中心软件	2013SR007781	V1.0	2012-11-15	原始取得	全部权利
14	2009-11-03	CCB 散客预订系统	2009SR051156	V1.0	2009-01-25	原始取得	全部权利
15	2009-11-03	1-Link 酒店操作软件	2009SR051153	V1.0	2009-05-01	原始取得	全部权利
16	2009-10-28	订房宝系统	2009SR049509	V1.0	2009-05-10	原始取得	全部权利
17	2009-10-23	拍拍预订系统	2009SR048412	V1.0	2008-09-28	原始取得	全部权利
18	2009-10-23	海宝散客预订系统	2009SR048427	V1.0	2008-09-10	原始取得	全部权利
19	2009-10-23	中央预订 H 版系统	2009SR048429	V1.0	2009-05-19	原始取得	全部权利
20	2009-10-23	CMB 散客预订系统	2009SR048424	V1.0	2008-11-25	原始取得	全部权利
21	2009-10-23	CIB 散客预订系统	2009SR048432	V1.0	2009-04-17	原始取得	全部权利
22	2009-10-23	中央预订 S 版系统	2009SR048410	V1.0	2009-05-19	原始取得	全部权利

序号	登记批准日期	软件全称	登记号	版本号	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
2 3	2009-10-23	世博官方预订系统	2009SR04842 3	V1.0	2008-09-15	原始取得	全部权利

3) 专有技术

汇通百达网络科技（上海）有限公司依托上述无形资产，目前已形成企业核心资产-汇通百达中央预订系统，该系统是国内首个按照国际标准在国内自主研发的中央预订系统，专为中国酒店行业量身定制，能够与国内外主流分销渠道实现无缝连接，是一款真正实现国际化并经过多年市场考验的系统。使用 CRS 的酒店能够把详尽的图文信息和动态的房价信息实时发布到全世界数以万计的分销渠道上，并在客人预订成功后第一时间获得订单详情，确保客人预订时的最佳体验。这套系统能高效地跟踪及管理营销、预订、客服的整个业务流程，大大提高了渠道管理水平，使酒店能够进行收益管理，实现营收最大化。此外，支持双语、多币种、用户权限控制等特点使 CRS 能够满足从客栈型酒店到大型国际化酒店集团的预订管理需求，详尽的报表功能让管理层能及时掌握酒店或品牌的营销情况。

CRS 系统让酒店集团通过系统以支持集团中央化的营销管理。这些管理包括价格管理、库存管理、渠道管理、产品生成管理和酒店集团内酒店之间的相互预订等交易必须具备的实时动态功能管理。

CRS 的升级指新一代 CRS 系统，可以管理多渠道（酒店直销渠道和在线旅游代理分销渠道）产品，并且可以做到不同渠道销售不同产品（例如：官网特价、机票酒店合订特价）。

PMS 可以用来内部管理房间库存状态，价格和住店客人身份信息。例如：空房状态，待清洁状态，并包含房价信息和住店客人姓名，地址等静态的状况等信息。PMS 是酒店集团内部 ERP 系统的一种形式。

集中式 PMS 是新一代的 PMS，是基于云的中央 PMS 系统。可以帮助酒店集团部署中央 PMS 系统和核心数据库，并且执行中央集团策略。

CRM 用软件系统来存储客户资料和住宿信息，通过系统化的管理来帮助酒店集团优化产品营销。和 PMS 类似，CRM 是一种内部管理功能系统，它不具备平台交易的功能。



3.上海锦江国际电子商务有限公司账面记录的无形资产为购买的 58 个办公软件，账面未记录的无形资产为 42 个商标、50 个软件著作权、3 个作品著作权及 2 个域名，具体如下：

1) 办公软件

单位：元

序号	内容或名称	取得日期	法定/预期使用年限	原始入账价值
1	Siebel 软件产品	2011/5/26	5.00	1,762,397.00
2	商务智能套件企业版	2011/5/26	5.00	322,103.00
3	上海联洋-ORACLE 软件	2011/6/1	5.00	319,079.00
4	安富利-ORACLE 软件	2011/6/1	5.00	1,921,897.00
5	ClientServerSuite	2013/4/27	5.00	18,800.00
6	Citrix xenapp license	2013/10/30	5.00	35,000.00
7	大数据用报表软件	2014/1/31	5.00	246,636.00
8	windows8-50 套	2014/2/28	5.00	80,400.00
9	office2013-25 套	2014/2/28	5.00	78,800.00
10	大数据用报表软件 2	2014/3/31	5.00	379,864.00
11	呼叫中心录音许可软件	2014/7/15	5.00	10,000.00
12	SQL server licenser	2014/12/31	5.00	431,120.00
13	tableau 维保序列号	2015/1/23	5.00	50,880.00
14	sitecore 软件	2015/1/23	5.00	773,481.15
15	Informatca 软件	2015/2/12	5.00	971,939.00
16	深信服	2015/3/6	5.00	7,000.00
17	cisco ise license	2015/3/19	5.00	29,000.00
18	堡垒机 License	2015/7/30	5.00	40,000.00
19	交换机扩容软件 License	2015/8/21	5.00	76,800.00
20	EMC 企业存储系统	2015/10/22	5.00	605,603.00
21	微信平台	2015/11/23	5.00	40,000.00
22	D1AYULL	2016/5/4	5.00	405,159.00
23	D1AYNLL	2016/5/4	5.00	255,829.00
24	ATPEA0020	2016/5/4	5.00	182,988.00
25	思科 IP 电话系统许可软件	2016/11/10	5.00	102,549.62
26	西缇 Sitecore 软件	2017/1/30	5.00	82,500.00
27	西缇 Sitecore 软件	2017/3/15	5.00	82,500.00
28	西缇 Sitecore 软件	2017/4/15	5.00	231,935.99
29	私有云管理系统	2017/5/24	5.00	416,504.87
30	西缇 Sitecore 软件	2017/6/25	5.00	74,057.56



序号	内容或名称	取得日期	法定/预期使用年限	原始入账价值
31	翌可结算系统软件	2017/6/25	5.00	632,499.99
32	树心 EAS 软件	2017/8/8	5.00	628,383.79
33	树心 EAS 软件	2017/8/8	5.00	189,320.39
34	树心 EAS 软件	2017/8/8	5.00	36,407.77
35	环线移动云移动平台	2017/9/8	5.00	598,290.62
36	亚数信息科技亚洲诚信证书软件	2017/10/28	5.00	5,555.56
37	远程安全评估系统 V6.0-Web	2017/11/28	5.00	28,717.95
38	方正字库软件	2017/12/21	5.00	23,076.92
39	用友专属云	2018/1/10	5.00	377,358.49
40	用友专属云	2018/1/10	5.00	42,452.83
41	亚数 ssl 证书	2018/1/10	5.00	23,584.91
42	亚数 ssl 证书	2018/1/10	5.00	23,584.91
43	泛微协同商务软件	2018/2/10	5.00	145,424.40
44	神州思科许可证	2018/2/10	5.00	31,333.33
45	OPERA 软件开发	2018/2/10	5.00	523,543.39
46	昆联数码科 Vmware 虚拟化软件	2018/12/17	5.00	241,082.75
47	蒙羿上讯数据管理平台	2018/12/17	5.00	144,827.58
48	龙田软件 LIC-26V3-BS-3	2018/12/27	5.00	5,948.28
49	人事金蝶软件	2019/5/6	5.00	67,415.93
50	青藤主机自适应安全平台安全软件	2019/6/12	5.00	329,203.54
51	亚数信息科技有限公司证	2019/7/8	5.00	1,886.79
52	武汉汇科天下	2019/7/24	5.00	186,407.77
53	亚数信息科技有限公司 wehotel 证	2019/7/30	5.00	23,584.91
54	软强信息人事金蝶软件	2019/8/13	5.00	8,849.56
55	泛微协同商务软件	2019/11/30	5.00	39,823.01
56	自胜信息系统 ITSM:CMDB 模块	2019/12/27	5.00	111,681.42
57	昆联数码 VERITAS 许可证	2019/12/27	5.00	287,433.64
58	游上海 APP	2020/8/21	5.00	650,485.44
	合计			15,442,989.06

2) 商标

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态	注册公告日期
1	2021-12-17		图形	61506118	35-广告销售	等待实质审查	-
2	2021-12-17		图形	61491190	43-餐饮住宿	等待实质审查	-
3	2021-12-17		图形	61485980	09-科学仪器	等待实质审查	-



序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态	注册公告日期
4	2021-12-17		图形	61481456	41-教育娱乐	等待实质审查	-
5	2021-08-20		图形	58649826	42-网站服务	驳回复审中	-
6	2021-08-20		FIZZ GATEWAY	58643175	38-通讯服务	商标已注册	2022-02-07
7	2021-08-20		FIZZ GATEWAY	58643134	09-科学仪器	商标已注册	2022-02-07
8	2021-08-20		图形	58642769	09-科学仪器	驳回复审中	-
9	2021-08-20		FIZZ GATEWAY	58638676	35-广告销售	商标已注册	2022-02-07
10	2021-08-20		图形	58629026	35-广告销售	驳回复审中	-
11	2021-08-20		FIZZ GATEWAY	58617514	42-网站服务	商标已注册	2022-02-07
12	2021-08-20		图形	58617472	38-通讯服务	驳回复审中	-
13	2019-05-16		图形	38237166	39-运输贮藏	商标已注册	2020-04-19
14	2017-09-22		WE SMART	26556937	35-广告销售	商标已注册	2019-08-14
15	2017-09-22		WE SMART	26556935	39-运输贮藏	商标已注册	2019-08-14
16	2017-07-27		WEHOTEL	25543702	35-广告销售	商标已注册	2018-07-21
17	2016-09-26		WE OTEL	21410453	39-运输贮藏	商标已注册	2017-11-21
18	2016-09-22		WEHOTEL	21390343	43-餐饮住宿	商标已注册	2020-08-28
19	2016-09-22		WEHOTEL	21380220	39-运输贮藏	商标已注册	2019-03-21
20	2016-09-22		WEHOTEL	21380175	43-餐饮住宿	商标已注册	2022-01-21
21	2016-09-22		WEHOTEL	21380155	39-运输贮藏	商标已注册	2019-03-28
22	2016-09-22		WEHOTEL	21379667	35-广告销售	商标已注册	2018-06-21
23	2016-09-22		WEHOTEL	21379630	35-广告销售	商标已注册	2018-06-21
24	2016-07-08		图形	20588635	41-教育娱乐	商标已注册	2020-08-07
25	2016-07-08		WE	20588112	38-通讯服务	商标已注册	2019-09-07
26	2015-04-30		J-CLUB	16856299	42-网站服务	商标已注册	2016-06-28
27	2015-04-30		J-CLUB	16855685	39-运输贮藏	商标已注册	2016-06-28



序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态	注册公告日期
28	2015-04-30		J-CLUB	16855510A	36-金融物管	商标已注册	2016-06-28
29	2015-04-29		J-CLUB	16842401	16-办公用品	商标已注册	2016-06-28
30	2015-04-29		J-CLUB	16842357	09-科学仪器	商标已注册	2016-06-28
31	2015-04-29		图形	16842246	42-网站服务	商标已注册	2016-06-28
32	2015-04-29		图形	16841715	39-运输贮藏	商标已注册	2016-06-28
33	2015-04-29		图形	16841491	36-金融物管	商标已注册	2016-06-28
34	2015-04-29		图形	16841309	35-广告销售	商标已注册	2016-06-28
35	2015-04-29		图形	16840405A	16-办公用品	商标已注册	2016-08-21
36	2015-04-27		礼享	16818292A	43-餐饮住宿	商标已注册	2016-08-14
37	2015-04-27		礼享	16818087A	42-网站服务	商标已注册	2016-10-07
38	2015-04-27		礼享	16817854A	39-运输贮藏	商标已注册	2016-07-14
39	2015-04-27		礼享	16817542	36-金融物管	商标已注册	2016-06-21
40	2015-04-27		礼享	16816700A	35-广告销售	商标已注册	2016-06-28
41	2015-04-27		礼享	16816316	16-办公用品	商标已注册	2016-10-28
42	2015-04-27		礼享	16816129A	09-科学仪器	商标已注册	2016-07-14

序号 26-42 的商标由于公司战略规划，用 WeHotel 的商标，更替了这部分商标，已不再使用。

3) 软件著作权

序号	登记批准日期	软件全称	登记号	版本号	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
1	2022-01-24	锦江酒店一键入住管理软件	2022SR0144720	V1.0	2021-12-09	原始取得	全部权利
2	2022-01-24	区域酒店清扫共享服务软件	2022SR0144715	V1.0	2021-12-11	原始取得	全部权利
3	2022-01-24	锦江酒店快速离店软件	2022SR0144721	V1.0.0	2021-12-07	原始取得	全部权利
4	2022-01-24	锦江酒店在线选房软件	2022SR0144716	V4.0.0	2021-12-11	原始取得	全部权利
5	2022-01-24	酒店营销服务软件	2022SR0144892	V1.0	2021-12-10	原始取得	全部权利



序号	登记批准日期	软件全称	登记号	版本号	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
6	2021-11-17	锦江旅行 SaaS 平台	2021SR1766966	V1.0	2020-12-29	原始取得	全部权利
7	2021-09-26	FizzGateway 微服务聚合网关软件	2021SR1434572	V2.0	2021-05-17	原始取得	全部权利
8	2021-03-04	酒店房务通软件	2021SR0336971	V3.2.5	2021-01-05	原始取得	全部权利
9	2021-02-19	锦江旅游城市导航系统	2021SR0258471	V1.0	未发表	原始取得	全部权利
10	2021-02-19	锦江酒店人脸识别系统	2021SR0258470	V1.0	未发表	原始取得	全部权利
11	2021-01-22	锦江微官网直销软件	2021SR0128499	V2.0.0	2020-12-31	原始取得	全部权利
12	2021-01-20	锦江微官网分销软件	2021SR0107861	V2.0.0	2020-12-31	原始取得	全部权利
13	2021-01-20	锦江微官网管理后台系统	2021SR0107663	V2.0.0	2020-12-31	原始取得	全部权利
14	2020-10-28	WeHotel 会员通 APP 软件 (Android 版本)	2020SR1527705	V7.0	未发表	继受取得	全部权利
15	2020-10-27	WeHotel 会员通 APP 软件 (iOS 版本)	2020SR1524517	V7.0	未发表	继受取得	全部权利
16	2020-08-25	锦江酒店 APP (Android 版) 软件	2020SR0983869	V5.1.1	2020-07-29	原始取得	全部权利
17	2020-08-25	锦江酒店 APP (IOS 版) 软件	2020SR0983862	V5.1.1	2020-07-29	原始取得	全部权利
18	2020-07-31	锦江微官网直销软件	2020SR0862032	V1.0.0	2018-12-26	原始取得	全部权利
19	2020-07-31	锦江微官网分销软件	2020SR0861809	V1.0.0	2018-12-26	原始取得	全部权利
20	2020-07-31	锦江微官网管理后台系统	2020SR0861802	V1.0.0	2018-12-26	原始取得	全部权利
21	2020-01-08	锦江电商酒店价格监控管理系统	2020SR0039218	V1.0	2019-11-20	原始取得	全部权利
22	2020-01-08	锦江电商中央结算系统	2020SR0038661	V1.0	2019-11-21	原始取得	全部权利
23	2020-01-08	锦江电商安全态势感知系统	2020SR0038628	V1.0	2019-11-23	原始取得	全部权利
24	2020-01-08	锦江电商会员通 APP 系统	2020SR0036886	V1.0	2019-11-20	原始取得	全部权利
25	2020-01-08	锦江电商海量图片存储系统	2020SR0038599	V1.0	2019-11-21	原始取得	全部权利
26	2020-01-08	锦江电商通用仲裁服务系统	2020SR0037952	V1.0	2019-11-23	原始取得	全部权利
27	2020-01-08	锦江电商会员积分商城系统	2020SR0036851	V1.0	2019-11-22	原始取得	全部权利
28	2020-01-08	锦江电商会员管理系统	2020SR0038389	V1.0	2019-11-22	原始取得	全部权利
29	2019-05-27	上海锦江国际电子商务有限公司入住通酒店管理系统	2019SR0525579	V2.0	2018-11-28	原始取得	全部权利
30	2019-05-27	上海锦江国际电子商务 Android 版旅游类产品预订软件	2019SR0524687	V2.0	2018-11-19	原始取得	全部权利
31	2019-05-27	上海锦江国际电子商务 ios 版旅游类产品预订软件	2019SR0524679	V2.0	2018-12-26	原始取得	全部权利



序号	登记批准日期	软件全称	登记号	版本号	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
32	2019-05-27	上海锦江国际电子商务有限公司在线客服沟通系统	2019SR0524970	V2.0	2018-12-11	原始取得	全部权利
33	2019-05-27	上海锦江国际电子商务有限公司旅行情况实时管理系统	2019SR0524286	V2.0	2018-12-20	原始取得	全部权利
34	2019-05-27	上海锦江国际电子商务有限公司基于大数据的酒店推荐系统	2019SR0524996	V2.0	2018-12-09	原始取得	全部权利
35	2019-05-27	上海锦江国际电子商务有限公司基于大数据的交叉推荐系统	2019SR0525444	V2.0	2018-12-21	原始取得	全部权利
36	2019-05-27	上海锦江国际电子商务有限公司 APP 旅行软件	2019SR0524961	V2.0	2018-11-20	原始取得	全部权利
37	2019-05-27	上海锦江国际电子商务有限公司基于大数据的旅游推荐系统	2019SR0525439	V2.0	2018-11-04	原始取得	全部权利
38	2019-05-27	上海锦江国际电子商务 Web 版旅游类产品预订平台系统	2019SR0526006	V2.0	2018-11-21	原始取得	全部权利
39	2019-05-08	WeHotel 酒店互动电视管理系统	2019SR0440984	V1.0.0	2018-11-19	原始取得	全部权利
40	2019-04-17	WeHotel 酒店智能设备管理系统	2019SR0342031	V1.0.0	2018-11-01	原始取得	全部权利
41	2018-12-10	WeHotel 酒店售卖平台库存管理系统	2018SR997101	V1.0.0	2017-07-15	原始取得	全部权利
42	2018-11-20	WeHotel 中央结算系统	2018SR926524	V1.0.0	2017-07-03	原始取得	全部权利
43	2018-11-07	WeHotel 酒店客房清扫管理系统	2018SR892715	V1.0.0	2017-04-15	原始取得	全部权利
44	2017-01-11	锦江旅行预订系统平台移动版	2017SR010413	V5.0	2016-12-09	原始取得	全部权利
45	2016-01-13	上海锦江国际电子商务有限公司基于大数据的交叉推荐系统	2016SR008941	V1.0	2015-02-02	原始取得	全部权利
46	2016-01-13	上海锦江国际电子商务有限公司基于大数据的酒店推荐系统	2016SR008939	V1.0	2015-01-02	原始取得	全部权利
47	2015-11-11	上海锦江国际电子商务有限公司基于大数据的旅游推荐系统	2015SR218560	V1.0	2015-01-02	原始取得	全部权利
48	2014-05-30	上海锦江国际电子商务 iOS 版旅游类产品预订软件	2014SR069299	V1.0	2013-02-13	原始取得	全部权利
49	2014-05-28	上海锦江国际电子商务 Web 版旅游类产品预订平台系统	2014SR068076	V1.0	2011-12-25	原始取得	全部权利
50	2014-05-28	上海锦江国际电子商务 Andriod 版旅游类产品预订软件	2014SR067715	V1.0	2013-04-16	原始取得	全部权利

4) 作品著作权

序号	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日期	登记日期	首次发表日期
1	FIZZ GATEWAY	国作登字-2021-F-00282080	美术	2020-08-01	2021-12-07	2020-08-01
2	WE	国作登字-2016-F-00308916	美术	2016-07-01	2016-10-10	-
3	WE	国作登字-2016-F-00308917	美术	2016-07-01	2016-10-10	-

5) 域名

序号	审核日期	网站首页	域名	网站备案/许可证号
1	2020/12/24	www.wehotelglobal.com	wehotelglobal.com	沪 ICP 备 14043958 号-7
2	2020/12/18	www.bestwehotel.com	bestwehotel.com	沪 ICP 备 14043958 号-6

4.上海锦舍众创空间管理有限公司账面未记录的无形资产为 40 个商标,具体如下:

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态	注册公告日期
1	2017-09-22	慧居	慧居	26556927	35-广告销售	商标已注册	2018-12-07
2	2017-09-22	慧居	慧居	26556926	36-金融物管	商标已注册	2018-12-07
3	2017-09-22	慧居	慧居	26556925	39-运输贮藏	商标已注册	2018-09-28
4	2017-09-22	慧居	慧居	26556924	41-教育娱乐	商标已注册	2018-09-21
5	2017-09-22	潮居	潮居	26556922	35-广告销售	商标已注册	2018-12-07
6	2017-09-22	潮居	潮居	26556921	36-金融物管	商标已注册	2018-09-21
7	2017-09-22	潮居	潮居	26556920	39-运输贮藏	商标已注册	2018-09-21
8	2017-09-22	潮居	潮居	26556919	41-教育娱乐	商标已注册	2018-09-21
9	2017-09-22	潮居	潮居	26556918	43-餐饮住宿	商标已注册	2018-09-21
10	2017-08-21	J-PARK	J-PARK	25959657	41-教育娱乐	商标已注册	2018-10-28
11	2017-08-21	J-HU	J-HU	25959655	35-广告销售	商标已注册	2018-10-07
12	2017-08-21	J-HU	J-HU	25959654	36-金融物管	商标已注册	2018-08-28
13	2017-08-21	J-HU	J-HU	25959653	39-运输贮藏	商标已注册	2018-08-28
14	2017-08-21	J-HU	J-HU	25959652	41-教育娱乐	商标已注册	2018-08-28
15	2017-08-21	J-HU	J-HU	25959651	43-餐饮住宿	商标已注册	2018-08-28
16	2017-07-31	Jncst 锦巢共享	锦巢共享 JNEST	25594459	35-广告销售	商标已注册	2018-10-28
17	2017-07-31	Jncst 锦巢共享	锦巢共享 JNEST	25594458	36-金融物管	商标已注册	2018-08-28
18	2017-07-31	Jncst 锦巢共享	锦巢共享 JNEST	25594457	41-教育娱乐	商标已注册	2018-08-28
19	2017-07-31	Jncst 锦巢共享	锦巢共享 JNEST	25594456	43-餐饮住宿	商标已注册	2018-08-28
20	2017-07-31	Jncst 锦巢共享	锦巢共享 JNEST	25594455	39-运输贮藏	商标已注册	2018-08-14
21	2017-07-21	览锦源	览锦源	25442784	35-广告销售	商标已注册	2018-07-21
22	2017-07-21	览锦源	览锦源	25442783	36-金融物管	商标已注册	2018-07-21



序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态	注册公告日期
23	2017-07-21	览锦源	览锦源	25442782	39-运输贮藏	商标已注册	2018-07-21
24	2017-07-21	览锦源	览锦源	25442781	41-教育娱乐	商标已注册	2018-07-21
25	2017-07-21	览锦源	览锦源	25442780	43-餐饮住宿	商标已注册	2018-07-21
26	2017-07-21	锦吾寓	锦吾寓	25442779	35-广告销售	商标已注册	2018-07-21
27	2017-07-21	锦吾寓	锦吾寓	25442778	36-金融物管	商标已注册	2018-07-21
28	2017-07-21	锦吾寓	锦吾寓	25442777	39-运输贮藏	商标已注册	2018-07-21
29	2017-07-21	锦吾寓	锦吾寓	25442776	41-教育娱乐	商标已注册	2018-07-21
30	2017-07-21	锦吾寓	锦吾寓	25442775	43-餐饮住宿	商标已注册	2018-07-21
31	2017-07-21	锦汇源	锦汇源	25442774	35-广告销售	商标已注册	2018-10-28
32	2017-07-21	锦汇源	锦汇源	25442773	36-金融物管	商标已注册	2018-07-21
33	2017-07-21	锦汇源	锦汇源	25442771	41-教育娱乐	商标已注册	2018-07-21
34	2017-07-21	锦创坊	锦创坊	25442769	35-广告销售	商标已注册	2018-10-28
35	2017-07-21	锦创坊	锦创坊	25442768	36-金融物管	商标已注册	2018-10-28
36	2017-07-21	锦创坊	锦创坊	25442767	39-运输贮藏	商标已注册	2018-07-21
37	2017-07-21	集锦社	集锦社	25442764	35-广告销售	商标已注册	2018-07-21
38	2017-07-21	集锦社	集锦社	25442763	36-金融物管	商标已注册	2018-07-21
39	2017-07-21	集锦社	集锦社	25442762	39-运输贮藏	商标已注册	2018-07-21
40	2017-07-21	集锦社	集锦社	25442761	41-教育娱乐	商标已注册	2018-07-21

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

(六) 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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 上海齐程网络科技有限公司《第七次股东会议决议》；
2. 上海锦江资本股本有限公司及上海锦江资产管理有限公司的《关于 WeHotel 股权重组的请示》；
3. 锦江国际（集团）有限公司《关于同意对 WeHotel 进行资产评估的批复》（沪锦集[2022]70 号）；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令**第378号**，国务院令**第709号**修订）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令**第91号**）；
7. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发**[1992]36号**）；
8. 《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令**第12号**）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权**[2006]274号**）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权**[2009]941号**）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权**[2013] 64号**）；
12. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估**[2018]353号**）；
13. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估**[2019]366号**）；
14. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估**[2020]100号**）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
16. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令**第691号**）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令**第50号**，依据2011年财政部、国家税务总局令**第65号**修订）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第**[2016]36号**）；
19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税**[2018]32号**）；
20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告**2019年第39号**）；
21. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
22. 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修订）；

23. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
13. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
14. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
15. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
16. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
17. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 著作权(版权)证书;
3. 商标注册证书、域名证书;
4. 重要资产购置合同或记账凭证;
5. 固定资产台账、记账账册等;
6. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
3. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
4. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
5. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
6. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位为在线旅游行业，从账面资产构成情况看属于典型的轻资产行业企业，具有新型经营模式、服务平台、营销团队、经营资质等众多无形资源难以逐一识别和量化反映价值的特征，故采用资产基础法不能全面合理地反映企业的内在价值。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。而且，本次评估目的即为股权收购提供市场价值参考，本次适合采用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用市场法和收益法进行评估。



（三）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员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。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用股权现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

其中：

经营性资产价值=明确预测期期间的股权现金流量现值+明确预测期之后的股权现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： F_i -未来第 i 个收益期股权现金流量数额；

n -明确的预测期期间,指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r -所选取的折现率。

4. 评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人

或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 7 年，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取资本资产定价模型 (CAPM) 的方法确定折现率，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：特定风险报酬率；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D 、 E ：分别为可比公司的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 R_f 的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司 (CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 2.78%。



(3.2) 市场风险溢价 (MRP, 即 $R_m - R_f$) 的计算: 市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益, 即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算: 根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择: 根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》, 同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确, 我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点, 时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度: 计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率: 周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右, 指数波动较大, 如果简单按照周收盘指数计算, 则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算 (不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值) 获得年化收益率。

年化收益率平均方法: 我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率, 最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算: 无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率 (数据来源同前)。和指数收益率对应, 采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价 (MRP, $R_m - R_f$) 的计算:

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段, 增速逐渐趋缓, 因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值, 如下:

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.88%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%

即目前中国市场风险溢价约为 6.88%。

(3.3) 贝塔值 (β 系数) 的确定: 该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回

报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 18 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 18 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t=0.821$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：2018 年 6 月 30 日-2022 年 6 月 30 日

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.821$ 。

（3.4）特定风险报酬率 ϵ 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ϵ 为 2%。

（4）确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产、递延所得税资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括递延所得税资产负债、递延收益等。

（四）市场法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

交易案例比较法是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。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

本次根据所获取的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情况，具体采用上市公司比较法。

3. 评估步骤

（1）确定可比参照企业。

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务的上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

（2）对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

（3）选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市售率(EV/Sales)或企业价值倍数(如EV/EBIT、EV/EBITDA

等)。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了市售率（EV/Sales）价值比率。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整，本次选择市售率（EV/Sales）作为市场法价值比例进行测算。

本次采用上市公司比较法评估，由于委估对象是股东全部权益价值，而上市公司的股票交易价格是非控制权股东的交易价格，因此需要考虑控制权溢价的影响。

（4）估算企业价值。

在调整并计算可比企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后，得到被评估单位股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估，在计算经营性资产价值时，由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司，所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。

（5）确定评估结论。

在采用不同的价值比例计算股东全部权益价值后，根据行业特点、企业的实际经营状态等因素，选择合理的权重，最终确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年8月上旬至8月中旬。

经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护情况，查阅并收集相关合同文件等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债

情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的

前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 被评估单位下属长期投资单位上海锦江国际电子商务有限公司的《高新技术企业证书》取得日期为 2020 年 11 月 12 日，有效期 3 年。假设现行高新技术企业认定的相关法规政策未来无重大变化，评估师对企业目前的主营业务构成类型、研发人员构成、未来研发投入占主营收入比例等指标分析后，基于对未来的合理推断，假设被评估单位未来具备持续获得高新技术企业认定的条件，能够持续享受所得税优惠政策。

7. 被评估单位目前的生产经营场所系租赁取得，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

8. 企业目前享有静安区财政扶持，但需要每年向归口管理部门申请，经区财政局认定后进行资金拨付，执行时间为 2018 年 1 月 14 日至镇改工作结束。考虑该财政支持需要每年申请后审批，存在一定的不确定性，同时执行期限难以准确预测，故本次在收益法中对该事项未来不进行预测。

9. 按照《财政部税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）》通知，《财政部 税务总局关于《财政部 税务总局、科技部、关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99 号）》文件的规定，“企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，再按照实际发生额的 75%在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的 175%在税前摊销”，上述优惠政策延长执行至 2023 年底，又根据《财政部 税务总局 科技部公告 2022 年第 28 号》文件，现行适用研发费用税前加计扣除比例 75%

的企业，在 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，税前加计扣除比例提高至 100%，故本次对 2022 年 1 月 1 日-9 月 31 日期间的研发费用按照 75%比例加计扣除，对 2022 年 10 月 1 日-12 月 31 日期间的研发费用按照 100%比例加计扣除，2023 年度按照 75%比例加计扣除，2023 年以后参考历史年度按照 50%的比例加计扣除，考虑到国家的发展规划及对高新技术行业发展的支持，假设研发费用加计扣除的相关政策未来不发生重大改变，企业能够继续享受研发费用税前加计扣除的优惠政策。

10.假设被评估单位会延续目前的经营模式，不会发生实质性变化。

（四）市场法评估特别假设

1. 可比参照上市公司的案例，其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。

2. 可比参照的上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径股东权益账面值为 51,384.18 万元，评估值 130,800.00 万元，评估增值 79,415.82 万元，增值率 154.55%。

被评估单位单体口径股东权益账面值为 76,353.82 万元，评估值 130,800.00 万元，评估增值 54,446.18 万元，增值率 71.31%。

2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径股东权益账面值为 51,384.18 万元，评估值 127,500.00 万元，评估增值 76,115.82 万元，增值率 148.13%。

被评估单位单体口径股东权益账面值为 76,353.82 万元，评估值 127,500.00 万元，评估增值 51,146.18 万元，增值率 66.99%。

(二) 评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为130,800.00万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值127,500.00万元高3,300.00万元，高2.59%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，收益法是从企业未来综合获利能力去考虑；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，由于资本市场波动较大，影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的很难做到精确量化。考虑到本次收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，故优选收益法结果。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币130,800.00万元。大写人民币：壹拾叁亿零捌佰万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反应的技术及研发团队优势、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2022年6月30日至2023年6月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。

委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明

无该事项。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况

利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告：上会师报字（2022）第9780号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：上会师报字（2022）第9780号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海齐程网络科技有限公司财务报表，包括2020年12月31日、2021年12月31日、2022年6月30日的资产负债表，2020年度、2021年度、2022年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海齐程网络科技有限公司2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日的财务状况以及2020年度、2021年度和2022年1-6月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（五）重大期后事项

于2022年8月，企业收到2021年财政扶持资金745万，本次已在评估结论中考虑该事项对评估值的影响。

2022年9月，上海锦江资本股份有限公司（委托人二）启动名称变更事宜，之后名称预计会变更为上海锦江资本有限公司，目前工商营业执照及国有产权登记证变更

事项正在进行中，尚未完成，故本次采用变更前的营业执照及国有产权登记证，特此披露。

除上述事项外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明

无该事项。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，企业存在以下租赁事项，具体如下：

承租方	出租方	起租日	到期日	月租金（不含税）	物业费（不含税）	地址	面积（m ² ）
汇通百达网络科技（上海）有限公司	上海锦岗旅馆有限公司	2022/1/1	2023/6/30	36,988.400	5,035.50	上海市吴中路 259 号汇锦商务大厦 8 楼部分面积	444.8
上海齐程网络科技有限公司	上海东锦江大酒店有限公司	2021/2/1	2023/1/31	3,952.380		上海市杨高南路 889 号商住楼二层（2-3）室	17
上海齐程网络科技有限公司	上海锦岗旅馆有限公司	2022/1/1	2023/6/30	73,985.200	10,072.10	上海市吴中路 259 号商务楼 7 楼	889.7
上海锦江国际电子商务有限公司	上海锦岗旅馆有限公司	2022/1/1	2023/6/30	68,347.200	9,304.50	上海市吴中路汇锦商务大厦 8 楼部分面积及 6 号楼 3 楼	821.9
上海锦江国际电子商务有限公司	大众迷你仓	2021/1/30	2023/1/30	711.040		仓库号（161）	
上海锦江国际电子商务有限公司	大众迷你仓	2021/3/11	2023/3/11	1,946.000		仓库号（123.125）	
上海锦江国际电子商务有限公司	大众迷你仓	2021/3/11	2023/3/11	558.000		仓库号（51）	
上海锦江国际电子商务有限公司	大众迷你仓	2021/3/11	2023/3/11	948.000		仓库号（122）	
上海锦江国际电子商务有限公司广州分公司	锦江信息技术（广州）有限公司	2022/1/1	2022/12/31	87,573.211	22,512.92	珠海区琶洲大道 109 号 19 楼 1901、1903 单元	681.82

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(八) 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情形

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计

数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述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) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年10月24日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

刘臻



刘文婷



评估报告日

2022年10月24日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn