

上海申威资产评估有限公司关于上海证券交易所
《关于对中路股份有限公司有关出售资产事项的问询函》
(上证公函【2019】3135号)中涉及的
南京云帐房网络科技有限公司估值有关情况说明

一般市场法估值模型有 PE (市盈率) 倍数法、PS (市销率) 倍数法、PB (市净率) 倍数法等方法。PE (市盈率) 倍数法适用于有一定盈利水平的企业, 南京云帐房公司盈利水平不佳, 净利润为负, 故不适用 PE (市盈率) 倍数法; PB (市净率) 倍数法适用于资产具有一定规模的重资产企业, 根据南京云帐房公司财务数据及所处行业, 其属于轻资产互联网企业, 故不适用 PB (市净率) 倍数法; PS (市销率) 倍数法适用于有一定销售规模的企业, 根据南京云帐房财务数据来看, 销售收入逐步上升, 且上升趋势良好, 故适用 PS (市销率) 倍数法。综上所述, 本次估值采用 PS (市销率) 倍数法。具体过程如下:

①首先从国内 A 股上市的公司中选取金融服务相关的公司作为样本, 计算出 2019-1-1 以及 2019-12-31 的行业平均 PS 倍数, 分别为 10.49 和 15.15

②云帐房 2018 年营业收入 1,646.76 万元, 2019 年模拟预计营业收入 3,563.68 万元

③根据统计数据, 行业缺少流通性折扣率为 20.9%

④2019-1-1, 中路占云帐房股权比例为 7.74%; 2019-12-31, 中



路占云帐房股权比例为 6.755%

⑤根据上述数据：

2019-1-1 云帐房估值： $10.49 \times 1,646.76 \times (1-20.9\%) \times 7.74\% = 1,058$
万元（取整）

2019-12-31 云帐房估值： $15.15 \times 3,563.68 \times (1-20.9\%) \times 6.755\% = 2,884$ 万元（取整）

期间	项目	具体数据	备注
2019年1月1日	收入①	1,646.76	实际报表数据
	PS 倍数②	10.49	2018 年行业 PS 倍数
	③=①*②	17,278.63	
	流通性折扣④	20.9%	行业缺少流通性折扣率
	整体估值⑤=③* (1-④)	13,667.40	
	股权比例⑥	7.74%	
	公允价值⑦=⑤*⑥	1,058.00	
2019年12月31日	收入①	3,563.68	采用 2019 年半年数据模拟至全年
	PS 倍数②	15.15	2019 年行业 PS 倍数
	③=①*②	53,982.96	
	流通性折扣④	20.90%	行业缺少流通性折扣率
	整体估值⑤=③* (1-④)	42,700.52	
	股权比例⑥	6.755%	
	公允价值⑦=⑤*⑥	2,884.00	

上海申威资产评估有限公司

2020年1月17日

