

本报告依据中国资产评估准则编制

**宋城演艺发展股份有限公司
拟转让股权涉及的珠海宋城演艺王国有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

浙中企华评报字(2022)第 0126 号
(共一册, 第一册)

浙江中企华资产评估有限公司
二〇二二年四月二十二日

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、 特别事项说明.....	22
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、 资产评估报告日.....	25
十四、 签名盖章.....	25
资产评估报告附件	26

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由相关当事人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其它方式确认；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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

八、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。

资产评估报告摘要

宋城演艺发展股份有限公司：

浙江中企华资产评估有限公司接受宋城演艺发展股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对宋城演艺发展股份有限公司拟转让股权涉及的珠海宋城演艺王国有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为宋城演艺发展股份有限公司转让股权提供价值参考。

评估对象：珠海宋城演艺王国有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：珠海宋城演艺王国有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）和流动负债。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，珠海宋城演艺王国有限公司总资产账面价值为 12,669.93 万元，评估价值为 45,845.32 万元，增值额为 33,175.40 万元，增值率为 261.84%；总负债账面价值为 796.93 万元，评估价值为 796.93 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 11,872.99 万元（账面值业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准的无保留意见审计报告），评估价值为 45,048.39 万元，增值额为 33,175.40 万元，增值率为 279.42%。具体评估结果详见下表：

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
流动资产	167.07	167.07	0.00	0.00%
非流动资产	12,502.85	45,678.25	33,175.40	265.34%

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
固定资产	239.05	270.80	31.75	13.28%
在建工程	7,663.62	7,939.48	275.86	3.60%
无形资产	2,486.21	35,353.99	32,867.78	1,322.00%
其中：土地使用权	2,486.21	35,353.99	32,867.78	1,322.00%
递延所得税资产	0.03	0.03	0.00	0.00%
其他非流动资产	2,113.95	2,113.95	0.00	0.00%
资产总计	12,669.93	45,845.32	33,175.40	261.84%
流动负债	796.93	796.93	0.00	0.00%
负债总计	796.93	796.93	0.00	0.00%
股东全部权益（净资产）	11,872.99	45,048.39	33,175.40	279.42%

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，评估结论的使用有效期限自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。

宋城演艺发展股份有限公司 拟转让股权涉及的珠海宋城演艺王国有限公司股东全部权益价值评估项 目

资产评估报告正文

宋城演艺发展股份有限公司：

浙江中企华资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对宋城演艺发展股份有限公司拟转让股权涉及的珠海宋城演艺王国有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2021 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资产评估报告使用人

本次评估的委托人为宋城演艺发展股份有限公司，被评估单位为珠海宋城演艺王国有限公司，本次评估未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

单位全称：宋城演艺发展股份有限公司（简称“宋城演艺”）

社会统一信用代码：91330000143102311G

法定住所：浙江省杭州市之江路 148 号

法定代表人：商玲霞

注册资本：261,469.404 万元人民币

实收资本：261,469.404 万元人民币

企业性质：其他股份有限公司（上市）

经营开始日期：1994 年 09 月 21 日

主要经营范围：歌舞表演、杂技表演、戏曲表演、音乐表演、综合文艺表演（凭《营业性演出许可证》经营），经营演出及经纪业务（凭《营业性演

出许可证》经营), 餐饮服务(范围详见《餐饮服务许可证》), 停车服务。旅游服务, 主题公园开发经营, 文化活动策划、组织, 文化传播策划, 动漫设计, 会展组织, 休闲产业投资开发, 实业投资, 旅游电子商务, 设计、制作、代理、发布国内各类广告, 影视项目的投资管理, 旅游用品及工艺美术品(不含金饰品)、百货、土特产品(不含食品)的销售, 出版物批发、零售(凭许可证经营); 含下属分支机构的经营范围。(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)被评估单位概况

1. 公司简介

单位全称: 珠海宋城演艺王国有限公司(简称“演艺王国”)

社会统一信用代码: 91440403MA54K08F2H

地址: 珠海市斗门区斗门镇斗门大道北108号二楼218室(集中办公区域)

法定代表人: 沈国建

注册资本: 40,000.00 万元人民币

实收资本: 5,800.00 万元人民币

企业性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营开始日期: 2020年04月23日

经营期限: 无固定期限

主要经营范围: 音乐表演、戏曲表演、歌舞表演、杂技表演(凭《营业性演出许可证》经营); 演出经纪; 智能娱乐产品、舞台技术、网络信息技术、电子计算机、电子商务、通讯工程、网络工程的技术开发、技术服务、成果转让; 文化创意设计; 停车场管理, 旅游服务, 主题公园开发经营, 文化活动策划、组织, 文化传播策划, 动漫设计, 会展组织, 设计、制作、代理、发布广告; 销售: 旅游用品、工艺美术品、日用百货、初级食用农产品(除食品、药品); 食品经营, 预包装食品(含冷藏冷冻食品)销售; 餐饮服务。(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)

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

珠海宋城演艺王国有限公司系由宋城演艺发展股份有限公司于2020年4月23日设立, 设立时股权结构如下:

编号	股东名称	注册资本(万元)	占比(%)
1	宋城演艺发展股份有限公司	40,000.00	100.00
合计		40,000.00	100.00

截至评估基准日，珠海宋城演艺王国有限公司股权结构未发生变化。3.
资产、财务、经营状况

资产负债表

金额单位：万元

项目	2021年12月31日
货币资金	8.26
预付款项	17.00
其他应收款	6.01
其他流动资产	135.80
流动资产合计	167.07
固定资产	239.05
在建工程	7,663.62
无形资产	2,486.21
递延所得税资产	0.03
其他非流动资产	2,113.95
非流动资产合计	12,502.85
资产合计	12,669.93
应付账款	426.11
应付职工薪酬	4.13
应交税费	5.24
其他应付款	361.45
流动负债合计	796.93
非流动负债合计	0.00
负债合计	796.93
实收资本（或股本）	5,800.00
资本公积	7,231.33
未分配利润	-1,158.34
所有者权益合计	11,872.99

利润表

金额单位：万元

项目	2021年
一、营业收入	0.00
其中：主营业务收入	0.00
其他业务收入	0.00
减：营业成本	0.00
其中：主营业务成本	0.00
其他业务成本	0.00
税金及附加	4.75
销售费用	0.00
管理费用	430.97
研发费用	0.00
财务费用	-4.46
其中：利息费用	0.00
利息收入	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-431.25
加：营业外收入	0.00
减：营业外支出	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-431.25
减：所得税费用	-0.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-431.24

注：上述财务数据业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人宋城演艺发展股份有限公司为被评估单位控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

浙江中企华资产评估有限公司接受宋城演艺发展股份有限公司的委托，对宋城演艺发展股份有限公司拟转让股权涉及的珠海宋城演艺王国有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，为

本次宋城演艺发展股份有限公司转让股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为珠海宋城演艺王国有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为珠海宋城演艺王国有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）和流动负债。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，珠海宋城演艺王国有限公司总资产账面价值为 126,699,252.24 元，总负债账面价值为 7,969,308.48 元，股东全部权益账面价值为 118,729,943.76 元（账面价值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准的无保留意见审计报告）。

委托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。

纳入本次评估范围的资产均为表内资产。

纳入评估范围的资产情况如下：

1. 房屋建筑物类资产：

(1) 房屋建筑物

① 基本情况

序号	建筑物名称	详细地址	结构	用途	层高(m)	所在层数/总层数	建筑面积(m²)	建成年月	现状	资产状况
1	御金山 22-2-601	珠海市斗门区斗门镇黄杨大道 1902 号 22 栋 2 单元 601 房	钢混结构	住宅	3.00	6/7	90.19	2013 年 5 月	未出租、未空置	正常使用
2	御金山 22-2-701	珠海市斗门区斗门镇黄杨大道 1902 号 22 栋 2 单元 701 房	钢混结构	住宅	3.00	7/7	90.19	2013 年 5 月	未出租、未空置	正常使用
合计							180.38			

② 权利情况

序号	建筑物名称	不动产权证	
		证号	权利人
1	御金山 22-2-601	粤（2022）珠海市不动产权第0017307号	珠海宋城演艺王国有限公司
2	御金山 22-2-701	粤（2022）珠海市不动产权第0017322号	珠海宋城演艺王国有限公司

(2)构筑物：共 4 项，为岗亭、成品厨房集装箱，分布于公司厂区内。

2. 车辆：共 2 辆，为别克 GL8、丰田汉兰达。

3. 电子设备：共 37 项，主要为台式电脑整机、武级主机、GPS 测量仪、床垫、衣柜、电饭煲等设备。

4. 在建工程：土建工程为宋城珠海项目，安装工程为 1 号定制欧式箱变、苗木、10KV 箱变用电安装工程等。

5. 土地使用权：共 1 宗，位于珠海市斗门区斗门镇宋城大道北侧，面积为 462,591.19 m²。具体情况详见下表：

序号	权证号	宗地名称	地址	面积 (m ²)	终止日期	性质	用途
1	粤（2021）珠海市不动产权第0043847号	珠海宋城土地	珠海市斗门区斗门镇宋城大道北侧	462,591.19	2053年3月	出让	商业

(三) 引用其他机构出具的报告结论

本资产评估报告不存在引用除审计报告外其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经资产评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定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。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

选择会计期末作为评估基准日，能够准确反映评估对象的账面价值情况，并与审计报告时间一致。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中做了相应约定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

宋城演艺发展股份有限公司出具的评估业务委托函。

(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. 《中华人民共和国民法典》;
4. 《中华人民共和国证券法》;
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》;
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
7. 《中华人民共和国土地管理法》;
8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》;
9. 《协议出让国有土地使用权规定》;
10. 《中华人民共和国企业所得税法》;
11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》;
12. 《企业会计准则——基本准则》、《财政部关于修改“企业会计准则——基本准则”的决定》;
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》;
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》;
15. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》;
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;
17. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》;
18. 《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》;
19. 《监管规则适用指引—评估类第 1 号》;

20. 其他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. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31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—资产评估报告》(中评协[2018]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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
 9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
 10. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
 11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
 12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
 13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
 14. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
 15. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
 16. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
 17. 《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》(中评协[2020]6号);
 18. 其他准则。
- (四) 权属依据
1. 企业法人营业执照;
 2. 合同、发票等;
 3. 机动车行驶证;
 4. 不动产权证书;
 5. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》;
2. 企业提供的相关工程预决算资料;
3. 被评估单位提供的财务报表;
4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的相关信息资料;
5. 评估基准日近期的贷款市场报价利率 (LPR);
6. 与此次评估相关的其他取价资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估明细表;
2. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2022年04月22日出具的信会师报字[2022]第ZA11428号标准的无保留意见审计报告;
3. 浙江中企华资产评估有限公司信息库;
4. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
5. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
6. 其他资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法(资产基础法)三种基本方法及其衍生方法，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。

成本法(资产基础法)，指按照重建或者重置评估对象的思路，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。

市场法，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。

收益法，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。

根据评估目的、评估对象、价值类型和资料收集情况等相关条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

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，因此本次采用资产基础法进行评估。

被评估单位主要项目仍处于建设期，未来收益无法进行合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益也不能合理估算，因此本次评估不宜采用收益法。

企业是主要从事乐园开发和娱乐业的公司，其主要项目仍处于建设期，在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

1. 流动资产

(1) 货币资金为银行存款，本次以核实金额确定评估值。

(2) 其他应收款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按核实金额确认为评估值；对于很可能收不回全部款项的，借助历史资料和现场调查了解情况，分析款项金额、欠款时间和原因、历史年度款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等资料，参考坏账准备计提方式，测算其风险损失，按核实金额扣除风险损失后金额确认为评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零确认为评估值；账面上的“坏账准备”评估为零。

(3) 预付款项，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的凭证及合同进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，根据所能收回的权利价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实无误的账面值作为评估值。

(4) 其他流动资产共 3 项，核算内容为进项税额款项，对于其他流动资产，资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。本次以核实后的账面值确认为评估值。

2. 房屋建筑物类资产

根据委托评估目的，针对委估建筑物的资产特征，结合资产评估专业人员收集掌握的相关资料，本次采用市场法、成本法进行评估。具体分析如下：

对于所在同一供需圈内存在较多类似交易案例的待估房地产，采用市场法进行评估。

对于所在区域较为偏僻，同类交易案例及客观租金信息较难获取的待估房地产，本次采用成本法进行评估。

成本法

计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本采用重置价格调整法，即参照当地有关部门公布的近期重置价格标准结合房屋建筑物的实际情况进行重置，并通过建筑安装工程费调整及时间价格修正确定重置全价。

④前期费中可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本应扣除相应的增值税。

(2) 综合成新率的确定

根据房屋建筑物的基础、屋面、门窗、天棚、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定其成新率。计算公式：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

市场法

市场法是通过类似资产的价格来求取评估对象评估价值的方法，即选取一定数量、符合一定条件类似资产为可比案例与评估对象进行比较，根据其间差异对可比案例进行修正得到可比案例修正后价格，在此基础上考虑可比案例的权重来求取评估对象评估价值。可比案例修正后价格的计算公式如下：

可比案例修正后价格=可比案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

3. 设备类资产

根据评估目的，结合评估对象实际情况，对设备类资产采用成本法进行评估。

(1) 重置成本的确定

对于通用类电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置成本。

车辆通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置成本。

即：车辆重置成本=不含税购置价+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

(2) 综合成新率的确定

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

依据国家颁布的车辆强制报废标准，对于无使用年限限制的车辆以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察确定综合成新率。行驶里程成新率公式为：

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

4. 在建工程

结合本次在建工程特点，分析在建工程的类型及具体情况，采用以下评估方法：

整体合理工期在半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

整体合理工期在半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，则加计资金成本后确定评估价值。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2，其中：

(1) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

(2) 工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

(3) 若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

5. 土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合资产评估专业人员收集的当地土地市场成交资料及当地土地市场发育程度，本次评估采用市场法进行评估。

市场法

市场法是选取一定数量的可比案例，与待估对象进行比较，根据其间差异对可比案例成交价格进行处理后得到待估对象价值的方法。公式如下：

评估价值=可比案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

6. 递延所得税资产

资产评估专业人员核查了解了递延所得税资产形成的原因，查阅了相关资料。评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果确认的递延所得税资产。本次以核实后金额确认评估值。

7. 其他非流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了相关记账凭证。经核实，纳入评估范围其他非流动资产中的款项尚未形成固定资产，故本次以核实后金额确认评估值。

8. 负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。资产评估专业人员根据企业提供的负债类明细表，对账面值进行了核实，对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2022 年 2 月 11 日至 2022 年 4 月 22 日对纳入此次评估范围内的股东全部权益价值进行了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2022 年 2 月 11 日, 我公司与委托人就评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成协议, 并与委托人协商拟定了相应的资产评估计划。

(二)前期准备

接受委托之后, 快速组建评估队伍及制定具体工作方案, 对参加项目的资产评估专业人员和相关人员进行了培训。按照委托人对本项目的要求, 我们制定了项目需要填写的表格及需要提交的资料清单。

(三)现场调查

资产评估专业人员于 2022 年 3 月 4 日至 2022 年 3 月 11 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的相关人员自行资产清查的基础上, 按照资产评估机构提供的评估明细表及其填写要求、资料清单等, 对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报, 同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料, 了解纳入评估范围的具体资产的详细状况, 然后仔细审查评估明细表, 并根据经验及掌握的有关资料, 检查评估明细表有无漏项、填项不全、错填、资产项目不明确等情况, 反馈给珠海宋城演艺王国有限公司对评估明细表进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况, 资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下, 按照资产评估准则的相关规定, 对纳入评估

范围内的资产进行了现场勘查。

(4) 补充、修改和完善评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善评估明细表，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了资料收集和整理，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从评估项目相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的资料，并对收集的资料进行了必要分析、整理和判断，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员结合企业实际情况确定资产的作价方案，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析、比较，从而确定评估结论，形成评估结论后编制初步资产评估报告。

(六) 内容审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告一审后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，和委托人及其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行了沟通，在不影响独立判断的情况下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析测算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设与评估对象相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 本次评估以被评估单位拥有评估对象的合法产权为假设前提。

4. 假设评估对象处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

5. 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，交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

6. 假设评估对象及其所涉及的资产将按其设计的用途与使用方式在原地持续使用。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位未来将采取的会计政策和编写该资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

2. 资产评估专业人员对房屋建筑物及构筑物的现场勘查仅限于房屋建筑物及构筑物的外观和使用状况，未对隐蔽工程及内部结构做技术检测，不能确定其有无内在缺陷。资产评估专业人员以房屋建筑物及构筑物内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

3. 没有考虑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评估结论的影响。

本资产评估报告的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资产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

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对宋城演艺发展股份有限公司拟转让股权涉及的珠海宋城演艺王国有限公司股东全部权益价值在2021年12月31日的市场价值进行了评估。根据以上工作，得出如下评估结

论：

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，珠海宋城演艺王国有限公司总资产账面价值为 12,669.93 万元，评估价值为 45,845.32 万元，增值额为 33,175.40 万元，增值率为 261.84%；总负债账面价值为 796.93 万元，评估价值为 796.93 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 11,872.99 万元（账面值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准的无保留意见审计报告），评估价值为 45,048.39 万元，增值额为 33,175.40 万元，增值率为 279.42%。具体评估结果详见下表：

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
流动资产	167.07	167.07	0.00	0.00%
非流动资产	12,502.85	45,678.25	33,175.40	265.34%
固定资产	239.05	270.80	31.75	13.28%
在建工程	7,663.62	7,939.48	275.86	3.60%
无形资产	2,486.21	35,353.99	32,867.78	1,322.00%
其中：土地使用权	2,486.21	35,353.99	32,867.78	1,322.00%
递延所得税资产	0.03	0.03	0.00	0.00%
其他非流动资产	2,113.95	2,113.95	0.00	0.00%
资产总计	12,669.93	45,845.32	33,175.40	261.84%
流动负债	796.93	796.93	0.00	0.00%
负债总计	796.93	796.93	0.00	0.00%
股东全部权益（净资产）	11,872.99	45,048.39	33,175.40	279.42%

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本次评估结论不含增值税。

（二）截至评估基准日，被评估单位尚未取得御金山 22-2-601、御金山 22-2-701 的产权证明，截至评估报告出具日，上述房产的不动产权证已取得，证号分别为粤（2022）珠海市不动产权第 0017307 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0017322 号。

(三) 本次评估利用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2022年04月22日出具的信会师报字[2022]第ZA11428号标准的无保留意见的审计报告。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本次评估基准日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。

(四) 根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,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。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(五) 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(六) 本次评估我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务数据,本次评估在很大程度上依赖于被评估单位的财务数据。我们假定被评估单位的财务数据真实可靠,我们不对被评估单位财务数据的正确性和完整性做任何保证。

(七) 截至评估基准日,被评估单位尚未取得珠海宋城土地的产权证明,截至评估报告出具日,该土地的不动产权证已取得,证号为粤(2022)珠海市不动产权第0008555号。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(八) 截至评估基准日,被评估单位的注册资本已缴纳5800万元,尚未完全缴纳,公司章程约定于2050年12月31日缴纳完毕。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(九) 由于受新冠疫情影响,被评估单位投资项目处于停滞状态。本次评估未考虑该因素对评估结果可能产生的影响,特提醒报告使用者注意。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：宋城演艺发展股份有限公司、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本资产评估报告中描述的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政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专业人员不承担责任。

（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评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告提出日期为 2022 年 4 月 22 日。

十四、 签名盖章

资产评估师：王顺盖

资产评估师：梁鑫鑫

浙江中企华资产评估有限公司

二〇二二年四月二十二日

资产评估报告附件

- 附件一、评估业务委托函；
- 附件二、被评估单位审计后财务报表；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、资产评估师承诺函；
- 附件六、浙江中企华资产评估有限公司财政备案文件复印件；
- 附件七、浙江中企华资产评估有限公司证券期货相关业务资格文件资料复印件；
- 附件八、浙江中企华资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、评估明细表；
- 附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。