

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长城影视股份有限公司拟转让所持诸暨长城  
国际影视创意园有限公司股权涉及诸暨长城  
国际影视创意园有限公司股东全部权益项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2018）第 061109 号

共壹册 第壹册



**北京中同华资产评估有限公司**

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

**日期：2018 年 11 月 9 日**

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
（一）评估方法的选择.....	12
（二）评估方法简介.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	18
资产评估报告附件.....	20

## 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

六、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。

# 长城影视股份有限公司拟转让所持诸暨长城 国际影视创意园有限公司股权涉及诸暨长城 国际影视创意园有限公司股东全部权益项目 资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 061109 号

## 长城影视股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对诸暨长城国际影视创意园有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为长城影视股份有限公司拟转让其持有诸暨长城国际影视创意园有限公司股权行为提供价值参考依据。

评估对象：诸暨长城国际影视创意园有限公司的股东全部权益。

评估范围：诸暨长城国际影视创意园有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018年9月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

## 资产评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,083.94	5,083.94	-	-
非流动资产	2	10,767.44	33,531.12	22,763.68	211.41
其中：长期股权投资	3	-	-		
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	89.89	146.59	56.70	63.08
在建工程	6	-	-		
无形资产	7	10,677.56	33,384.53	22,706.97	212.66
其中：土地使用权	8	10,677.56	33,384.53	22,706.97	212.66
其他非流动资产	9	-	-		
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>15,851.38</b>	<b>38,615.06</b>	<b>22,763.68</b>	<b>143.61</b>
流动负债	11	3,886.01	3,886.01	-	-
非流动负债	12	4,221.28	4,221.28	-	-

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
负债总计	13	8,107.29	8,107.29	-	-
净资产（所有者权益）	14	7,744.09	30,507.77	22,763.68	293.95

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

长城影视股份有限公司拟转让所持诸暨长城  
国际影视创意园有限公司股权涉及诸暨长城  
国际影视创意园有限公司股东全部权益项目

## 资产评估报告正文

中同华评报字（2018）第 061109 号

### 长城影视股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对长城影视股份有限公司拟转让所持诸暨长城国际影视创意园有限公司股权行为涉及的诸暨长城国际影视创意园有限公司股东全部权益在2018年9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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为长城影视股份有限公司，被评估单位为诸暨长城国际影视创意园有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

##### （一）委托人概况

###### 1. 注册登记情况

委托人名称：长城影视股份有限公司

统一社会信用代码：9132050071158070XX

注册住所：江苏省张家港市大新镇 128 号

法定代表人：赵锐均

注册资本：52,542.9878 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：1999 年 01 月 15 日

经营范围：制作、发行：广播电视节目(不得制作时政新闻及同类广播电视节目)；影视服装道具租赁；影视器材租赁；影视文化信息咨询；企业形象策划；会展会务服务；摄影服务。[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. 委托人简介

长城影视是中国首家在 A 股主板上市的影视文化企业，全国最大的影视传媒机构之一，专注于电视剧投资、制作、发行及广告等衍生业务。

长城影视拥有全国电视剧拍摄最高级别的甲类许可证，近年来电视剧年产量最高达 1000 集，电视节目发行遍及全国及海外各大电视机构。

公司主要盈利模式在于策划并投资、拍摄、制作完成电视剧，形成可售的电视剧作品，与电视台、在线视频网站等播放平台签订发行合同，将电视剧播映权、信息网络传播权等相关版权对外转让并获取发行收入。公司致力于成为电视剧、电影、节目、纪录片、广告等的“全内容”供应商。

公司下辖东方龙辉、上海胜盟、浙江光线、浙江中影、上海微距、上海玖明等六家国内大型广告公司，广告业务大幅增长，业务涵盖电影映前广告、户外媒体广告、优质电视媒体资源代理等。广告板块在保障公司业绩稳定发展的基础上，逐步与影视娱乐、实景娱乐版块进行融合，包括广告植入、广告投放等的协同合作，充分发挥公司内容+广告协同发展的优势。

## （二）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

企业名称：诸暨长城国际影视创意园有限公司（以下简称：“诸暨创意园”或被评估单位）

法定住所：诸暨市浣东街道城东村影视城内

经营场所：诸暨市浣东街道城东村影视城内

法定代表人：夏超静

注册资本：壹亿伍仟万元整

经营范围：影视基地、教育培训基地和影视主题建设经营管理；旅游项目开发服务；文化活动组织策划；电子商务服务；旅游用品和工艺美术品批发、零售；实业投资（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. 企业历史沿革

诸暨创意园由浙江新长城文化创意有限公司、浙江富润股份有限公司、太子龙控股集团有限公司、浙江上峰水泥集团有限公司于 2011 年 1 月以货币出资设立。诸暨创意园注册资本人民币一亿元，已由股东按其认缴金额于 2011 年 1 月全额实缴，并经诸暨中嘉会计师事务所（普通合伙）进行验资，出具了《验资报告》（诸中嘉会验字[2011]第 0112 号）。诸暨创意园成立时的股东情况请见下表。

诸暨长城国际影视创意园有限公司股权转让项目资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	浙江新长城文化创意有限公司	5,100.00	51.00
2	浙江富润股份有限公司	1,900.00	19.00
3	太子龙控股集团有限公司	1,500.00	15.00
4	浙江上峰水泥集团有限公司	1,500.00	15.00
	合计	10,000.00	100.00

2013年4月，经股东大会批准，诸暨创意园注册资本由人民币一亿元增加至一亿五千万万元，增加的注册资本由现有股东按照出资比例认缴。同月，诸暨创意园全额收到了股东本次认缴的新增注册资本。诸暨天阳会计师事务所有限公司对新增注册资本进行了验资，并出具了《验资报告》（诸天阳[2013]验内字第169号）。本次增资后，诸暨创意园股东出资金额及出资比例请见下表。

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	浙江新长城文化创意有限公司	7,650.00	51.00
2	浙江富润股份有限公司	2,850.00	19.00
3	太子龙控股集团有限公司	2,250.00	15.00
4	浙江上峰水泥集团有限公司	2,250.00	15.00
	合计	15,000.00	100.00

2014年5月，浙江新长城文化创意有限公司更名为长城影视文化企业集团有限公司、浙江上峰水泥集团有限公司更名为浙江上峰控股集团有限公司，诸暨创意园进行了工商变更登记。

2015年5月，坤元资产评估有限公司受长城影视股份有限公司委托，对诸暨创意园股东全部权益以2014年9月30日为评估基准日进行了评估，出具了《长城影视股份有限公司拟收购股权涉及的诸暨长城国际影视创意园有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（坤元评报[2015]204号）。同月，经股东会批准，长城影视股份有限公司以33,500万元收购浙江新长城文化创意有限公司、浙江富润股份有限公司、太子龙控股集团有限公司、浙江上峰水泥集团有限公司持有诸暨创意园100%股权，本次股权转让后，截止至评估基准日，诸暨创意园股东情况请见下表。

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	长城影视股份有限公司	15,000.00	100.00
	合计	15,000.00	100.00

截止至评估基准日，诸暨创意园无子公司、拥有1家分公司，分公司注册登记情况如下。

公司名称：诸暨长城国际影视创意园有限公司杭州分公司（简称“杭州分公司”）

法定地址：杭州市西湖区文二西路683号西溪创意产业园1号楼104室

负责人姓名：夏超静



营业期限：2011年6月21日至2031年1月13日

经营范围：服务:组织文化艺术交流活动(除演出及演出中介); 批发、零售; 旅游用品, 工艺美术品。

截止至评估基准日, 杭州分公司无任何经营性业务。

### 3. 主营业务简介

诸暨创意园自成立至评估基准日, 通过尝试不同的经营策略, 逐渐形成了依托于创意园内大型景观的门票收入、商铺租金、场地租赁为一体的经营模式。其中, 对于门票收入, 诸暨创意园通过建设具有本土特色的 VR 虚拟体验馆、搭建创意外景等方式吸引当地及外地游客, 为客流量提供保证; 对于商铺租金, 诸暨创意园将依靠其游园的客流量, 对招商提供有利支持; 对于场地租赁, 诸暨创意园通过建设明清朝代的太和殿等古建筑群, 吸引了部分剧组前来租用, 为拍摄提供便利与条件。

### 4. 近年企业的资产、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表:

财务状况及经营成果

金额单位: 人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年9月30日
资产总额	32,521.57	25,053.69	15,851.38
负债总额	10,783.89	4,241.22	8,107.29
净资产	21,737.68	20,812.47	7,744.09
项目	2016年	2017年	2018年1-9月
营业收入	19,366.87	682.72	362.65
利润总额	307.89	-927.19	-683.00
净利润	233.96	-925.21	-683.00

以上 2016 年、2017 年度财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了无保留意见审计报告。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审阅了诸暨创意园编制的 2018 年 1-9 月备考财务报表，出具了瑞华阅字[2018]24030001 号审阅报告。

### 5. 执行的主要会计政策

诸暨创意园财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定 (以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告

的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

截止至评估基准日，诸暨创意园执行的税率详见下表。

税种	税率
企业所得税	25%
增值税	3、5、6%
城市维护建设税	7%
教育税附加	3%
地方教育费附加	2%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位的股东。

## 二、评估目的

根据委托人《长城影视股份有限公司关于拟出售全资子公司股权的公告》（2018年9月26日），长城影视股份有限公司将转让其持有诸暨创意园的100%股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是诸暨创意园的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是诸暨创意园申报的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>50,839,365.48</b>
2	货币资金	323,808.06
3	应收账款	1,154,917.50
4	预付款项	90.00
5	其他应收款	46,303,112.75
6	其他流动资产	3,057,437.17
<b>7</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>107,674,415.18</b>
8	固定资产	898,856.60
9	其中：建筑物类	
10	设备类	898,856.60
11	无形资产	106,775,558.58
12	其中：土地使用权	106,775,558.58
13	其他无形资产	
<b>14</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>158,513,780.66</b>
<b>15</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>38,860,091.62</b>
16	应付账款	9,634,337.18
17	预收款项	217,737.67
18	应付职工薪酬	388,325.69
19	应交税费	2,871,106.44
20	其他应付款	95,075.34
21	一年内到期的非流动负债	25,653,509.30

序号	科目名称	账面价值
22	五、非流动负债合计	42,212,793.58
23	长期借款	42,212,793.58
24	六、负债合计	81,072,885.20
25	七、净资产(所有者权益)	77,440,895.46

(一) 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2018年9月,诸暨创意园的母公司长城影视股份有限公司与绍兴优创健康管理合伙企业(有限合伙)签订了股权转让的框架协议,协议约定长城影视股份有限公司将诸暨创意园100%的股权转让给绍兴优创健康管理合伙企业(有限合伙),双方后续协商同意,将诸暨创意园的固定资产中的地面建设及地上设施剥离出来,由诸暨创意园的母公司长城影视股份有限公司无偿持有或无偿转让给母公司的其他全资子公司持有,不并入交易后的诸暨创意园财务报表,并基于以下假设编制评估基准日的备考改编财务报表:

(1) 假设2018年9月30日,诸暨创意园固定资产中的地面建设及地上设施已经剥离完成,转让手续已经于2018年9月30日办理完毕,并且下列事项均已获通过:

① 双方都同意本次固定资产剥离方案,并各自经过公司的董事会或其他类似权利机构的批准。

② 其他监管机构的核准(如需要)。

(1) 诸暨创意园将固定资产中的地面建筑物及地上设施剥离出来并无偿转让诸暨创意园的母公司或给无偿转让给母公司的其他全资子公司,应视为权益性交易,需要冲减诸暨创意园的所有者权益。

(2) 诸暨创意园本次资产剥离方案的相关费用未在备考改编财务报表中反映。

(3) 评估基准日备考改编财务报表基于备考财务报表附注四所披露的各项主要会计政策和会计估计而编制。

(4) 诸暨创意园的备考改编财务报表依据的诸暨创意园的2018年1-9月的财务报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具瑞华专审字[2018]24030007号无保留意见的审计报告。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审阅了诸暨创意园按照如上的备考财务报表编制基础编制的备考改编财务报表,没有注意到任何事项使瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)相信上述备考改编财务报表没有按照备考财务报表编制基础的规定编制,未能在所有重大方面公允反映诸暨创意园2018年9月30日的备考财务状况以及2018

年 1-9 月的备考经营成果，出具了瑞华阅字[2018]24030001 号审阅报告。

(二) 企业申报的表外资产的情况

经评估人员提示，诸暨创意园确认本次评估无需要申报的表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年9月30日；

评估基准日是由委托人根据经济行为实现的原因确定的。

#### 六、评估依据

(一) 经济行为依据

《长城影视股份有限公司关于拟出售全资子公司股权的公告》(2018年9月26日)。

(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日中华人民共和国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》(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修订)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 及其实施条例；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 538 号令, 2008)及相关修订(2016年修订版)

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990）；
8. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，1993）及其实施细则；
9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号，2006)；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；
11. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32 号)；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
13. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号，2003)；
14. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)；
15. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号)；
16. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《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）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 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. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014)；
15. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

### （四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 机动车行驶证；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
5. 《2018 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
6. 诸暨市基准地价体系成果；
7. 市场询价资料；
8. 国家宏观、行业统计分析资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定企业价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。考虑诸暨创意园截止至评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

2018 年 9 月，诸暨创意园的母公司长城影视股份有限公司与绍兴优创健康管理合

伙企业（有限合伙）签订了股权转让的框架协议，协议约定长城影视股份有限公司将诸暨创意园 100%的股权转让给绍兴优创健康管理合伙企业（有限合伙），双方后续协商同意，将诸暨创意园的固定资产中的地面建设及地上设施剥离出来，由诸暨创意园的母公司长城影视股份有限公司无偿持有或无偿转让给母公司的其他全资子公司持有，不并入交易后的诸暨创意园财务报表。因诸暨创意园收入贡献来源的主要资产已被无偿划转给其他公司，诸暨创意园申报的评估范围内资产已不构成业务资产组，也无法独立完成原经营范围内约定的经营活动，因此现有资产的未来经营业务不确定，也无法被量化估计，因此不适用于采用收益法评估；又因目前无法找到可比的交易案例和可比的上市公司，因此本次评估也不适用于采用市场法评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法评估。

## （二）评估方法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估

算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

#### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

#### (一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

#### (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
5. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及



被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法对诸暨创意园股东全部权益价值进行评估。诸暨创意园截止评估基准日2018年9月30日经审计后资产账面价值为15,851.38万元，评估值38,615.06万元，增值率143.61%；负债为8,107.29万元，评估值8,107.29万元，评估无增减值；净资产为7,744.09万元，评估值为30,507.77万元，增值率为293.95%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,083.94	5,083.94	-	-
非流动资产	2	10,767.44	33,531.12	22,763.68	211.41
其中：长期股权投资	3	-	-		
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	89.89	146.59	56.70	63.08
在建工程	6	-	-		
无形资产	7	10,677.56	33,384.53	22,706.97	212.66
其中：土地使用权	8	10,677.56	33,384.53	22,706.97	212.66
其他非流动资产	9	-	-		
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>15,851.38</b>	<b>38,615.06</b>	<b>22,763.68</b>	<b>143.61</b>
流动负债	11	3,886.01	3,886.01	-	-
非流动负债	12	4,221.28	4,221.28	-	-
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>8,107.29</b>	<b>8,107.29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>14</b>	<b>7,744.09</b>	<b>30,507.77</b>	<b>22,763.68</b>	<b>293.95</b>

## 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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

1. 2017年10月，诸暨创意园、长城影视股份有限公司与上海国金租赁有限公司签订资产《转让合同》及《融资租赁合同》，诸暨创意园采取售后回租构成融资租赁的方式进行融资。租赁物于2018年1月22日起租，租赁期为自起租日起3年，共12期。实际租赁融资本金为80,000,000.00元，全部借款本金实际由诸暨创意园的母公司长城影视股份有限公司使用，并由其归还本金及利息。截止至评估基准日，诸暨创意园账面记录的应付上海国金租赁有限公司的长期借款及一年内到期的非流动负债账面价值合计为67,866,302.88元，本次评估按照经核实后的账面值确定评估值。

2. 鉴于东阳长城影视传媒有限公司向中国工商银行股份有限公司杭州武林支行申请办理并购融资业务，经长城影视股份有限公司同意，将长城影视股份有限公司持有诸暨创意园的股权作为其在并购融资业务项下对中国工商银行股份有限公司杭州武林支行所负债务提供的质押担保，并承诺诸暨创意园所持有地号为 902-100-365 及 902-100-383 的土地不得对外抵押、不对外转让，若该土地满足土地抵押或该地上建筑物符合抵押条件，立刻配合中国工商银行股份有限公司杭州武林支行办妥抵押手续。本次评估未考虑该担保事项对评估结果的影响。

3. 2018 年 9 月，诸暨创意园的母公司长城影视股份有限公司与绍兴优创健康管理合伙企业（有限合伙）签订了股权转让的框架协议，协议约定长城影视股份有限公司将诸暨创意园 100% 的股权转让给绍兴优创健康管理合伙企业（有限合伙），双方后续协商同意，将诸暨创意园的固定资产中的地面建设及地上设施剥离出来，由诸暨创意园的母公司长城影视股份有限公司无偿持有或无偿转让给母公司的其他全资子公司持有，不并入交易后的诸暨创意园财务报表，并基于以下假设编制评估基准日的备考改编财务报表：

（1）假设 2018 年 9 月 30 日，诸暨创意园固定资产中的地面建设及地上设施已经剥离完成，转让手续已经于 2018 年 9 月 30 日办理完毕，并且下列事项均已获通过：

① 双方都同意本次固定资产剥离方案，并各自经过公司的董事会或其他类似权利机构的批准。

② 其他监管机构的核准（如需要）。

（2）诸暨创意园将固定资产中的地面建设及地上设施剥离出来并无偿转让诸暨创意园的母公司或给无偿转让给母公司的其他全资子公司，应视为权益性交易，需要冲减诸暨创意园的所有者权益。

（2）诸暨创意园本次资产剥离方案的相关费用未在备考改编财务报表中反映。

（3）评估基准日备考改编财务报表基于备考财务报表附注四所披露的各项主要会计政策和会计估计而编制。

（4）诸暨创意园的备考改编财务报表依据的诸暨创意园的 2018 年 1-9 月的财务报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华专审字[2018]24030007 号无保留意见的审计报告。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审阅了诸暨创意园按照如上的备考财务报表编制基础编制的备考改编财务报表，没有注意到任何事项使瑞华会计师事务所（特殊

普通合伙)相信上述备考改编财务报表没有按照备考财务报表编制基础的规定编制,未能在所有重大方面公允反映诸暨创意园2018年9月30日的备考财务状况以及2018年1-9月的备考经营成果,出具了瑞华阅字[2018]24030001号审阅报告。

本次评估未考虑与本条所述资产剥离行为相关的拆除费用对评估结论的影响,其剥离费用应由长城影视股份有限公司承担。

4. 截止至评估基准日,诸暨创意园应收母公司长城影视股份有限公司往来款人民币44,535,802.88元,提请报告使用者关注本条所述关联方资金的占用情况。

5. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下,于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。因诸暨创意园收入贡献来源的主要资产已被无偿划转给其他公司,诸暨创意园申报的评估范围内资产已不构成业务资产组,也无法独立完成原经营范围内约定的经营活动,因此现有资产的未来经营业务不确定,提请报告使用者关注。

6. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项;未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响;未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

7. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任;资产评估专业人员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。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。

8. 评估过程中,资产评估专业人员对设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

9. 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- (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,委托人在资产实际作价时应

给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；
- （七）本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2018年11月9日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：高山\_\_\_\_\_

资产评估师：王学良\_\_\_\_\_

北京中同华资产评估有限公司

二〇一八年十一月九日

# 资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件

《长城影视股份有限公司关于拟出售全资子公司股权的公告》（2018年9月26日）

附件二：被评估单位专项审计报告、审阅报告复印件

附件三：委托人、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

1. 国有土地使用权证

2. 机动车辆行驶证

附件五：委托人、被评估单位承诺函原件

附件六：签名资产评估师的承诺函原件

附件七：资产评估机构备案文件复印件

附件八：资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件九：签名资产评估师资格证明文件复印件

附件十：资产评估委托合同复印件

## 资产评估师承诺函

长城影视股份有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位拟转让所持诸暨长城国际影视创意园有限公司股权事宜所涉及的诸暨长城国际影视创意园有限公司股东全部权益，以2018年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：高山\_\_\_\_\_

资产评估师：王学良\_\_\_\_\_

二〇一八年十一月九日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长城影视股份有限公司拟转让所持诸暨长城  
国际影视创意园有限公司股权涉及诸暨长城  
国际影视创意园有限公司股东全部权益项目

## 资产评估明细表

中同华评报字（2018）第 061109 号  
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司  
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2018 年 11 月 9 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099