

**宋城演艺发展股份有限公司拟收购股权
涉及的北京六间房科技有限公司
股东全部权益项目
评估报告**

中企华评报字(2015)3078 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一五年二月七日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	30
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	35
十三、 评估报告日	36
评估报告附件	37

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受宋城演艺发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京六间房科技有限公司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：为宋城演艺发展股份有限公司拟收购北京六间房科技有限公司股权提供价值参考。

评估对象：北京六间房科技有限公司的股东全部权益。

评估范围：具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产)、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，北京六间房科技有限公司总资产账面价值为 6,450.31 万元，负债账面价值为 2,671.91 万元，股东全部权益账面价值为 3,778.40 万元(账面价值业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，股东全部权益评估价值为 261,398.31 万元，增值 257,619.92 万元，增值率 6818.24%。

本评估报告仅为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限自评估基准日 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日。

评估报告使用者应当充分考虑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。

宋城演艺发展股份有限公司拟收购股权涉及的

北京六间房科技有限公司

股东全部权益项目

评估报告正文

宋城演艺发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对宋城演艺发展股份有限公司拟收购股权涉及的北京六间房科技有限公司股东全部权益在 2014 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为宋城演艺发展股份有限公司，被评估单位为北京六间房科技有限公司。

(一) 委托方简介

企业名称：宋城演艺发展股份有限公司

法定住所：杭州市之江路 148 号

法定代表人：张娴

注册资本：55777.5 万

企业性质：股份有限公司（上市）

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，有效期至 2016 年 3 月 13 日），经营演出及经纪业务（凭《营业性演出许可证》经营，有效期至 2016 年 7 月 29 日），餐饮服务（范围详见《餐饮服务许可证》，有

效期至 2015 年 5 月 8 日), 停车服务 (有效期至 2018 年 5 月 17 日)。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; 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)

历史沿革:

宋城演艺发展股份有限公司 (原名: 杭州宋城旅游发展股份有限公司) 前身系杭州宋城集团有限公司 (原名: 杭州世界城·宋城置业有限公司), 1999 年 2 月 24 日, 杭州世界城·宋城置业有限公司变更为杭州宋城集团有限公司。2000 年 12 月 27 日, 经浙江省人民政府企业上市工作领导小组的浙上市[2000]69 号《关于同意变更设立杭州宋城旅游发展股份有限公司的批复》文件批准, 杭州宋城集团有限公司以其 2000 年 11 月 30 日经上海立信长江会计师事务所有限公司 (现已更名为立信会计师事务所 (特殊普通合伙)) 审计后的净资产 6,000 万元, 按 1:1 的比例折合股份总额 6,000 万股, 整体变更设立杭州宋城旅游发展股份有限公司。公司注册资本 6,000 万元, 发起人分别为杭州宋城集团控股有限公司 (原名为杭州香湖绿谷旅游开发有限公司) 出资 2,915 万元, 占注册资本的 48.58%; 杭州南奥旅游置业有限公司出资 1,055 万元, 占注册资本的 17.58%; 丽水市山水投资有限公司 (原名为丽水市山水实业发展有限公司) 出资 900 万元, 占注册资本的 15.00%; 黄巧灵出资 400 万元, 占注册资本的 6.68%; 蔡建熙出资 330 万元, 占注册资本的 5.50%; 刘萍出资 200 万元, 占注册资本的 3.33%; 曾迎九出资 200 万元, 占注册资本的 3.33%。本次整体变更经上海立信长江会计师事务所有限公司 (现已更名为立信会计师事务所 (特殊普通合伙)) 验资并出具了信长会师报字[2000]第 20370 号《验资报告》。公司于 2000 年 12 月 28 日取得杭州市工商行政管理局核发的注册号为 3301002004635 的《企业法人营业执照》, 注册资本 6,000 万元, 公司法定代表人为黄巧灵。

根据公司 2009 年度股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会的证监许可[2010]1632 号文《关于核准杭州宋城旅游发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的批复》核准，向社会公开发行 42,000,000 股新股。每股发行价为人民币 53.00 元，共募集资金总额 2,226,000,000.00 元，扣除支付发行费用 97,579,000.00 元，募集资金净额为人民币 2,128,421,000.00 元，其中股本 42,000,000.00 元，资本公积资本溢价 2,086,421,000.00 元。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司累计发行股本总数 55777.5 万股，注册资本为 55777.5 万元。

（二）被评估单位简介

企业名称：北京六间房科技有限公司(以下简称“北京六间房”)

法定住所：北京市海淀区首体南路 9 号 5 号楼 801 室

法定代表人：刘岩

注册资本：2000 万

企业性质：2000 万

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

主要经营范围：许可经营项目：互联网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械以外的内容）；利用 www.6.cn 网站发布网络广告；经营演出经纪业务；利用信息网络经营音乐娱乐产品，游戏产品（含网络游戏虚拟货币发行），演出剧（节）目；从事网络文化产品的展览、比赛活动（网络文化经营许可证有效期至 2016 年 12 月 08 日）；第二类增值电信业务中信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）（增值电信业务经营许可证有效期至 2018 年 03 月 28 日）；

一般经营项目：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；组织文化艺术交流活动；文艺创作；会议服务、承办展览展示活动。（未取得行政许可的项目除外）

历史沿革：

北京六间房系于 2006 年 3 月 22 日成立，由毕蓉蓉与杨小龙共同发起设立，其中杨小龙用货币资金出资 1 万元；毕蓉蓉用货币资金出

资 2 万元。取得了北京市工商局海淀分局颁发的注册号为 110108009423885 的企业法人营业执照。

根据 2006 年 8 月 1 日召开的第一届第二次股东会决议决定：公司注册资本从 2 万元增资到 103 万元，分别为股东杨小龙现金增资 2 万元，毕蓉蓉现金增资 98 万元。本次变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	比例
毕蓉蓉	1,000,000.00	97.09%
杨小龙	30,000.00	2.91%
合计	1,030,000.00	100.00%

根据 2006 年 10 月 17 日召开的第一届第三次和第二届第一次股东会决议及同日签订的股权转让协议约定，毕蓉蓉将持有的 47.47 万股股权分别转让给杨小龙 900 股、朱晓明 7.21 万股、赵维国 30.90 万股和姜宏 9.27 万股，本次变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	比例
毕蓉蓉	525,300.00	51.00%
杨小龙	30,900.00	3.00%
朱晓明	72,100.00	7.00%
姜宏	92,700.00	9.00%
赵维国	309,000.00	30.00%
合计	1,030,000.00	100.00%

根据 2007 年 9 月 15 日第三届第一次股东会决议及同日签订的股权转让协议：杨小龙将持有的公司的 3.09 万股股权分别转让给毕蓉蓉 1.95 万股和赵维国 1.14 股。同时公司注册资本从 103 万元增加到 1,000 万元，其中毕蓉蓉用现金增资 124 万元，用网络视频发布平台技术投资 440 万元，赵维国用现金增资 73 万元，网络视频搜索编辑技术投资 260 万元。本次变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	比例
毕蓉蓉	6,184,800.00	61.85%

朱晓明	72,100.00	0.72%
姜宏	92,700.00	0.93%
赵维国	3,650,400.00	36.50%
合计	10,000,000.00	100.00%

根据 2008 年 4 月 30 日召开的第三届第三次股东会决议：公司注册资本从 1,000 万元增资到 2,000 万元，分别为毕蓉蓉增资 540 万元，朱晓明增资 213 万元，姜宏增资 247 万元。本次变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	比例
毕蓉蓉	11,584,800.00	57.93%
朱晓明	2,202,100.00	11.01%
姜宏	2,562,700.00	12.81%
赵维国	3,650,400.00	18.25%
合计	20,000,000.00	100.00%

根据 2012 年 6 月 10 日公司股东会决议及同日签订的股权转让协议，将赵维国持有的现金及知识产权出资的 365.04 万股全部转让给毕蓉蓉。本次变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	比例
毕蓉蓉	15,235,200.00	76.18%
朱晓明	2,202,100.00	11.01%
姜宏	2,562,700.00	12.81%
合计	20,000,000.00	100.00%

根据 2014 年 12 月 23 日公司股东会决议及同日签订的股权转让协议，决定：将毕蓉蓉的 592.4 万元货币资金、700 万元知识产权出资转让给刘岩，将毕蓉蓉 117.2 万元货币出资转让给杨小龙；将毕蓉蓉 113.92 万元货币出资转让给高宇庆；将姜宏 3.2 万元货币出资转让给高宇庆；将姜宏 17.4 万元货币出资转让给卢宝刚；将姜宏 17.4 万元货币出资转让给王望记；将姜宏 7.6 万元货币出资转让给孙明琪；将朱晓明 9.6 万元货币出资转让给孙明琪。本次变更后股权结构：

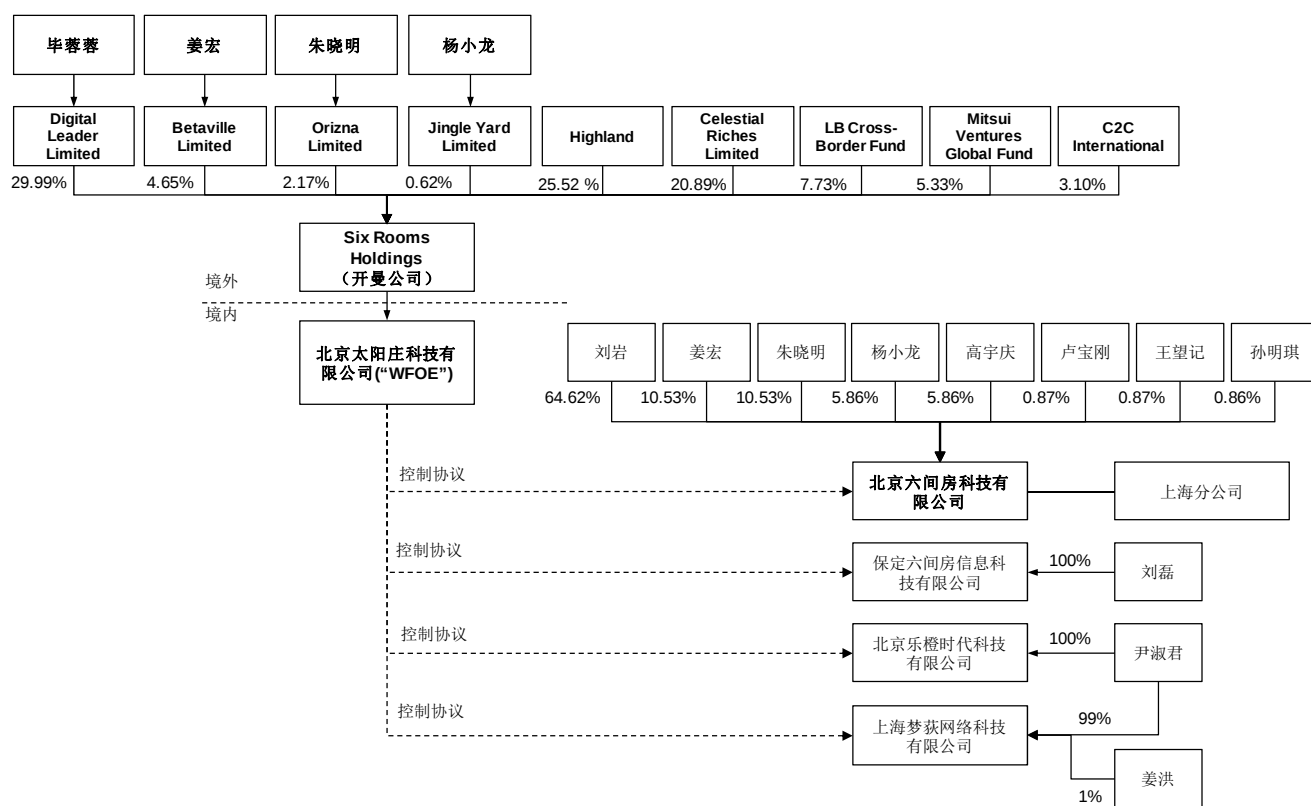
股东名称	出资金额（元）	比例
刘岩	12,924,000.00	64.62%
朱晓明	2,106,100.00	10.53%
姜宏	2,106,700.00	10.53%
杨小龙	1,172,000.00	5.86%
高宇庆	1,171,200.00	5.86%
王望记	174,000.00	0.87%
卢宝刚	174,000.00	0.87%
孙明琪	172,000.00	0.86%
合计	20,000,000.00	100.00%

截至评估基准日，北京六间房股权结构未发生变化。

1. 股权结构及控制关系

(1) 股权控制图

截止评估报告出具日，北京六间房的股权控制图如下：



其中：

a. 北京六间房科技有限公司原为 VIE(可变利益实体, VariableInterestEntity): 北京六间房受北京太阳庄科技有限公司协议控制, 名义股东为刘岩、朱晓明、姜宏、杨小龙、高宇庆、王望记卢宝刚及孙明琪。

b. 根据 2015 年 2 月 7 日北京太阳庄、北京六间房和刘岩、朱晓明、姜宏、杨小龙等签订《控制协议终止协议》, 北京太阳庄科技有限公司(以下简称: 北京太阳庄)和北京六间房之间的协议控制关系均已终止。同时, 根据 2014 年 12 月 31 日, 北京太阳庄与北京六间房签署的《资产转让协议》, 北京六间房收购北京太阳庄除货币资金外与经营性相关的资产负债、业务经营合同、接收其全部业务人员, 因此北京六间房为业务、资产、人员完整的经营实体。

c. 根据 2014 年 12 月 31 日北京太阳庄、保定六间房信息科技有限公司(以下简称: 保定六间房)、北京乐橙时代科技有限公司(以下简称: 北京乐橙)和刘磊及尹淑君签订《控制协议终止协议》, 北京太阳庄和保定六间房及北京乐橙的协议控制关系均已终止。同时, 根据 2014 年 12 月 31 日, 刘磊、尹淑君与北京六间房签署的《股权转让协议》, 刘磊、尹淑君分别持有的保定六间房及北京乐橙的股权转让给北京六间房。

(2) VIE 架构

北京六间房的股东曾为北京六间房在境外上市而搭建了境内自然人通过境外公司返程投资的股权结构(以下简称“VIE 架构”), 通过北京太阳庄科技有限公司协议控制北京六间房。具体过程如下:

a. 2006 年 4 月, 六间房控股公司(SIX ROOMS HOLDINGS)投资设立了北京太阳庄科技有限公司, 注册资本 375 万元。并于 2006 年 5 月 30 日, 取得北京市工商局核发的《企业法人营业执照》(注册号: 企独京总副字第 028928 号);

b. 2006 年 5 月 24 日, 北京太阳庄、北京六间房与朱晓明、赵维国、毕蓉蓉、姜宏、杨小龙分别签署《股权期权协议》、《股权质押合同》、《独家服务协议》, 以实现六间房控股公司对北京六间房的 VIE 控制。

c. 2014年7月10日，北京太阳庄股东会、董事会决议通过，同意：1) 北京太阳庄与毕蓉蓉、姜宏和朱晓明分别签署《经重述的贷款协议》；2) 北京太阳庄与北京六间房、毕蓉蓉、姜宏和朱晓明分别签署《经重述和修订的独家购股权协议》；3) 北京太阳庄与北京六间房、毕蓉蓉、姜宏和朱晓明分别签署《经重述和修订的股权质押协议》；4) 北京太阳庄与北京六间房签署《经重述和修订的独家服务协议》。

2014年7月10日，北京六间房股东会、董事会决议通过，同意：1) 北京六间房与北京太阳庄签署《经重述和修订的独家服务协议》；2) 北京六间房与北京太阳庄、毕蓉蓉、姜宏和朱晓明分别签署《经重述和修订的独家购股权协议》；3) 北京六间房与北京太阳庄、毕蓉蓉、姜宏和朱晓明分别签署《经重述和修订的股权质押协议》。

(3)VIE架构清理

2014年12月31日，北京太阳庄与保定六间房及其他各方签署了《控制协议之终止协议》，终止了各方签署的系列VIE控制协议。

2014年12月31日，北京太阳庄与北京乐橙及其他各方签署了《控制协议之终止协议》，终止了各方签署的系列VIE控制协议。

2014年12月31日，北京太阳庄与北京六间房签署《资产转让协议》，约定将经双方确认的资产、负债、业务合同及有关人员由北京太阳庄转让或转移北京六间房。

2015年2月7日，北京太阳庄与北京六间房及其他各方签署了《控制协议之终止协议》，终止了各方签署的系列VIE控制协议。

2015年2月7日，Six Rooms Holdings作出股东会决议，同意各方签署前述终止协议。

2. 公司概况

2009年，六间房推出“六间房互联网演艺平台”，开始跨入互联网演艺平台网站的行列，主打草根明星的在线演艺平台，并且实时直播，融入“社交”的概念，注重用户之间、用户与主播之间的互动。

内容正规、表演者形象好并有才艺、用户有互联网社区参与感和存在感是用户赋予六间房的主要形象。与天鸽旗下的 9158、新浪秀以及 YY、呱呱不同，六间房由视频网站发展而来，而非聊天室视频化的产物。六间房主打“互联网演艺平台在线演出”，通过主播的在线实时演出、表演吸引大批用户，一人表演，多人围观，表现形式主要是基于 web 方式的在线视频互动。迄今为止，六间房已有超过 3000 万注册用户，每天有百万人同时在线，旗下签约艺人也已逾 5 万人，每月有上万歌手参与直播、互动，形成一个非常活跃的社交视频网站。

在盈利模式方面，六间房采取的是用户付费模式，通过在线演艺中的虚拟物品售卖收入已成为公司的主要收入来源。

六间房走互联网演艺平台路线，一方面秉承了视频网站的媒体属性，积累了良好的用户基础，同时六间房的原创视频属性避免了由高昂的版权费用所带来的各种问题，另一方面六间房的社交属性增强了六间房用户的使用黏性。此外，相比于多对多聊天模式，六间房的一对多模式能够更具备媒体属性，具备电视内容的特征，同时可以快速的聚拢用户，这种方式也容易让同一房间内的用户关注点聚焦在某一个话题上，对某一话题的互动内容则更为深度，因此更具备内容属性，更有向社交电视发展的机会。

随着移动互联网的迅速发展，移动设备正逐步成为用户访问六间房演艺平台的一个重要入口。通过移动客户端，用户得以随时随地访问六间房演艺平台，从而降低用户使用门槛。公司分别于 2013 年 5 月、2013 年 12 月推出 iOS 版本互联网演艺平台客户端及安卓版互联网演艺平台客户端。目前，六间房互联网演艺平台移动客户端拥有数十万月活跃用户。

3. 财务状况

北京六间房 2013 年、2014 年的财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	6,166.49	6,450.31

总负债	6,675.42	2,671.91
所有者权益	-508.92	3,778.39
项目	2013 年	2014 年
营业收入	28,061.03	44,560.35
营业利润	-1,429.91	-11,570.53
净利润	-1,367.48	-9,748.09

注：以上财务数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。2014年含股份支付费用，共计14,035.41万元。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

宋城演艺发展股份有限公司拟收购北京六间房科技有限公司股权，北京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委托，对北京六间房科技有限公司的股东全部权益进行评估，为本次拟收购股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是北京六间房科技有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估范围具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。截至2014年12月31日，企业总资产账面价值为6,450.31万元，负债账面价值为2,671.91万元，股东全部权益账面价值为3,778.40万元（账面价值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计）。

评估范围内的主要资产情况如下：

1. 设备类资产

(1) 电子设备：共 551 项，主要为电脑、打印机、服务器、交换机等设备。

(2) 车辆：为一辆小型客车。

2. 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产包括 2 项外购软件、软件著作权 7 项、发明专利 9 项（截至评估基准日均在受理中）、商标权 11 项（其中 3 项于评估基准日时尚未获得证书，但已取得相关权利）、域名 10 项及 3 项知识产权。其中除外购软件、2 项域名及 3 项知识产权外，均为表外资产。具体如下：

(1) 外购软件

纳入本次评估范围的外购软件共 2 项，分别为大规模集群存储系统及 Loongs tore 大规模集群存储系统 V6.0，均在使用中。

(2) 软件著作权

纳入本次评估范围的软件著作权共 7 项，均为北京六间房自主开发，并与六间房互联网演艺平台运营相关的软件，截至评估基准日，该些软件著作权均已获得计算机软件著作权登记证书。具体情况如下表所示：

证书号	软件名称	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	权利取得方式	权力范围	登记号
软著登字第 0693649 号	六间房直播伴侣软件 [简称：直播伴侣软件]v1.0	北京六间房科技有限公司	2013 年 4 月 22 日	2013 年 7 月 12 日	原始取得	全部权利	2013SR087887
软著登字第 0454692 号	六间房秀场 IM 系统[简称：IM 系统]v1.0	北京六间房科技有限公司	2011 年 11 月 9 日	2011 年 11 月 10 日	原始取得	全部权利	2012SR086656
软著登字第 0454745 号	六间房秀场个人动态推送系统[简称：动态系统]v1.0	北京六间房科技有限公司	2011 年 10 月 28 日	2011 年 10 月 31 日	原始取得	全部权利	2012SR086709
软著登字第 0454763 号	六间房秀场个人主页系统[简称：个人主页系统]v1.0	北京六间房科技有限公司	2011 年 12 月 12 日	2011 年 12 月 13 日	原始取得	全部权利	2012SR086727

软著登字第 0454432 号	六间房秀场任务系统 [简称：任务系统]v1.0	北京六间 房科技有 限公司	2012 年 3 月 5 日	2012 年 3 月 6 日	原始取得	全部权利	2012SR0 86396
软著登字第 0454689 号	六间房秀场支付系统 [简称：支付系统]v1.0	北京六间 房科技有 限公司	2012 年 2 月 15 日	2012 年 2 月 16 日	原始取得	全部权利	2012SR0 86653
软著登字第 0454741 号	六间房秀场虚拟礼物系 统[简称：虚拟礼 物]v1.0	北京六间 房科技有 限公司	2012 年 3 月 12 日	2012 年 3 月 13 日	原始取得	全部权利	2012SR0 86705

(3) 发明专利

纳入本次评估范围的发明专利共 9 项，截至评估基准日时均在受理中。具体情况如下表所示：

序号	发明创造名称	专利类型	申请号/专利号	专利申请日	专利申请人
1	一种前端页面与后端服务器通信方法	发明	201410095255.0	2014 年 3 月 14 日	北京六间房科技有限公司
2	一种界面控制装置	发明	201410069590.3	2014 年 2 月 27 日	北京六间房科技有限公司
3	特殊文字搜索方法以及系统	发明	201410069092.9	2014 年 2 月 27 日	北京六间房科技有限公司
4	CDN 系统、观看服务器以及流媒体数据传输方法	发明	201410068931.5	2014 年 2 月 27 日	北京六间房科技有限公司
5	一种标签显示方法	发明	201410069045.4	2014 年 2 月 27 日	北京六间房科技有限公司
6	实时流媒体数据传输方法	发明	201410069594.1	2014 年 2 月 27 日	北京六间房科技有限公司
7	一种混音方法及其装置	发明	201410069079.3	2014 年 2 月 27 日	北京六间房科技有限公司
8	一种视频录制装置及方法	发明	201410069031.2	2014 年 2 月 27 日	北京六间房科技有限公司
9	一种网络直播装置和方法	发明	201410068934.9	2014 年 2 月 27 日	北京六间房科技有限公司

(4) 商标权

纳入本次评估范围的商标权共计 11 项，其中其中 3 项于评估基

准日时已注册，但尚未获得证书。具体情况如下表所示：

序号	商标	注册证号	证载权利人	核定类别	有效期	备注
1		第 10244214 号	北京六间房科技有限公司	38	2013.2.7~2023.2.6	指定颜色
2		第 10244215 号	北京六间房科技有限公司	42	2013.2.7~2023.2.6	指定颜色
3		第 5389658 号	北京六间房科技有限公司	41	2009.9.14~2019.9.13	
4		第 5389785 号	北京六间房科技有限公司	42	2009.9.14~2019.9.13	
5		第 6285934 号	北京六间房科技有限公司	38	2010.3.28~2020.3.27	指定颜色
6		第 6299498 号	北京六间房科技有限公司	42	2010.6.21~2020.6.20	指定颜色
7		第 6834856 号	北京六间房科技有限公司	41	2011.4.14~2021.4.13	
8		第 6834857 号	北京六间房科技有限公司	41	2011.4.14~2021.4.13	
9	唱战	11410392				已注册，未 取得证书
10	唱战	11410394				已注册，未 取得证书
11	唱战	11410393				已注册，未 取得证书

(5) 域名

纳入本次评估范围的域名共计 10 项，具体情况如下表所示：

序号	域名地址	所有权人	备注
1	zhuboba.cn	北京六间房科技有限公司	
2	shanliao.com	北京六间房科技有限公司	
3	shanliao.cn	北京六间房科技有限公司	
4	shanliao.com.cn	北京六间房科技有限公司	
5	huanpeng.com.cn	北京六间房科技有限公司	
6	faceroom.com.cn	北京六间房科技有限公司	
7	faceroom.cn	北京六间房科技有限公司	

8	faceroom.tv	北京六间房科技有限公司	
9	6.com.cn	北京六间房科技有限公司	
10	6.cn	北京六间房科技有限公司	

(6) 知识产权

纳入本次评估范围的知识产权共 3 项，分别为网络视频发布平台技术、网络视频搜索编辑技术以及闪聊。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2015 年 2 月 7 日出具了信会师报字[2015]第 150217 号审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，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

评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 宋城演艺发展股份有限公司委托评估函。

(二) 法律法规依据

1. 《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正）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
3. 《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）；
4. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
5. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
6. 《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获得通过）；
7. 《中华人民共和国商标法》（2001年10月27日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）；
8. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令第358号）；
9. 《财政部、国家税务总局关于研究开发费用税前加计扣除有关政策问题的通知》（财税〔2013〕70号）；
10. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
11. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）；
12. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》（中国证券监督管理委员会令第109号）；
13. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；
3. 《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
4. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
5. 《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；

6. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
7. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；
8. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
10. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
11. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
12. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
17. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）。

（四） 权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明(章程、验资报告)；
3. 机动车行驶证；
4. 重要设备购置合同、发票等；
5. 计算机软件著作权证书、专利申请受理通知书、商标注册资料；
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关会计凭证及其它资料。

（五） 取价依据

1. 《机电产品报价手册》（2015年）；
2. 《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）；
3. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；
4. 被评估单位提供的未来年度经营收益、预测等有关资料；

5. 评估基准日银行存贷款基准利率；
6. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
7. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
8. wind 资讯金融终端；
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；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，由于目前市场上在选取参照物方

面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏。故本次评估不采用市场法，分别采用资产基础法和收益法评估。

（一）收益法

本次采用收益法对北京六间房科技有限公司股东全部权益进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去付息债务得出股东全部权益价值。

本次收益法预测，采用合并口径数据。合并数据由北京太阳庄经营业务视同整个业务单元纳入北京六间房的模拟数据以及基准日时视同北京六间房全资子公司的北京乐橙时代科技有限公司、保定六间房科技有限公司组成。

1. 评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

3. 预测期的确定

根据北京六间房的实际状况及企业经营规模，预计其在未来几年业绩会稳定增长，据此，本次预测期选择为 2015 年至 2019 年，以后年度收益状况保持在 2019 年水平不变。

4. 收益期的确定

根据对北京六间房所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑北京六间房具有较强的市场运营能力和开拓能力，具有一定的市场竞争能力及持续经营能力，本次评估收益期按永续确定。

5. 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6. 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为：

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

7. 年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

8. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税率；

$E/(D+E)$ ：股权占总资本比率；

$D/(D+E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$

R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

RP_m =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

9. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。采用成本法评估。

10. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，非经营性资产采用成本法评估。

11. 付息债务价值的确定

截至评估基准日，北京六间房无有息负债。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及其他流动资产。

(1) 货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中，外币账户按账面外币金额乘以评估基准日汇率确认其评估值。

(2) 各种应收款项（应收账款、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。对于企业应收账款中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和可收回可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失；其他能收回的往来款和近期已收回冲转的，以账面值确认，同时其对应的坏账准备评估为零。

(3) 预付款项，根据所能收回的相应货物或服务形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 其他流动资产，评估人员查阅了企业其他流动资产对应的招商银行点金公司理财之鼎鼎成金 68355 号及睿享 12 期 12 号理财计划，查看了对应的产品说明书，同时又核实了企业相应的认购金额、账户信息、投资日期和理财期限等信息。由于该理财产品为非保本浮动收益类理财产品，且在未到期前不提供对账单，而截至评估基准日纳入评估范围的理财产品均未到期，故以核实后的账面值确认为评估值。

2. 设备类资产

对于设备类资产主要采用成本法进行评估，部分设备采用二手市场价进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 成本法

成本法基本公式为：评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

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全价。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

2) 成新率的确定

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①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。

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

(2) 市场法

对于车辆及部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

3. 其他无形资产

其他无形资产主要为外购软件、软件著作权、发明专利（受理中）、商标权、域名及知识产权。评估人员根据被评估单位填报的资

产评估申报表，结合资产的主要特点，对企业无形资产状况实施了查证与核实。评估人员查阅和复印了无形资产的相关资料。

(1) 外购软件的评估

对于外购软件，采用市场法进行评估。对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

(2) 软件著作权等技术类无形资产(包括软件著作权、发明专利、知识产权)及两项六间房互联网演艺平台域名(6.cn 及 6.com.cn)的评估

1) 评估方法的选择

无形资产的评估方法主要包括市场法、收益法、成本法。

市场法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。对于技术类无形资产而言，由于技术类无形资产具有专有性、独占性的特征。因此，企业不会轻易转让自己的技术类无形资产，这就造成了交易市场的不活跃，即对于技术类无形资产评估而言，目前国内外与评估对象相似的转让案例极少，信息不透明，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法不适用本次评估。

由于无形资产投入、产出存在比较明显的弱对应性，即很难通过投入的成本来反应资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估。

收益法是通过估算资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，从而得出无形资产的评估值的一种评估方法。无形资产的转让实际是一种未来获利能力的一种转让，采用收益法对无形资产进行评估更能反映出无形资产的内在价值。

基于已对企业未来收入、成本、费用等因素进行了预测，因此可以选择收益法对企业拥有的无形资产进行评估。即预测运用待估无形资产获得未来可能实现的收益，通过一定的分成率(即待估资产在未来收益中应占的份额)确定评估对象能够为企业带来的利益，并通过

折现求出评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。由于各项技术类无形资产大多需要共同作用产生效益，难以对其单独的价值进行划分，基于评估目的需要，本次评估对技术类无形资产视为一个整体来确定其价值，收益法应用的技术思路是把无形资产预计在未来年度获得的所占企业净利润的一定份额折现后加和得出评估值。

2) 基本公式

收益法应用的技术思路是把无形资产预计在未来年度获得的所占企业收益的一定份额折现后加和得出评估值。

计算公示为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

其中：P 为评估价值

r 为折现率

R_t 为第 t 年的收益

K 为分成率

n 为经济寿命年限

t 为时序，未来第 t 年

(3) 商标权的评估

考虑被评估单位的现有商标资产主要起到商标标记的作用，对实际经营业务超额收益的贡献不大，本次采用成本法评估。

(4) 非六间房互联网演艺平台域名的评估

由于该些域名均未实际开展运营，对企业的经营收益无收益贡献，故本次采用成本法评估。

4. 长期待摊费用

评估人员审核了其合法性、合理性和真实性，了解费用支出和摊余情况；其评估值根据评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定。

5. 递延所得税资产

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其计税

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，以核实后账面值确认评估值。

6. 负债

关于负债中应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益及其他非流动负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 2 月 7 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2015 年 1 月 1 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、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，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(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，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

评估人员于 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 1 月 18 日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。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”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的填报，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资产评估申报表

评估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,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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,评估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,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估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“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备、软件著作权、发明专利、商标权、域名及知识产权等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。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化,分析权益资本变化的原因;

(2) 了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化,分析收入变化的原因;

(3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化;

(4) 了解企业主要的其它业务构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、业务主管领导的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
4. 假设评估基准日后被评估单位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方面保持一致；
5. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
7. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
8. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；
9. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
10. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设委估无形产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人包括软件著作权、发明专利、商标等在内的任何受国家法律依法保护的权力；
2. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、营运模式等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整；

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；

4. 假设委估无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人包括域名、计算机著作权在内的任何受国家法律依法保护的权益；

5. 北京六间房科技有限公司已取得《信息网络传播视听节目许可证》、《广播电视节目制作经营许可证》、《网络文化经营许可证》、《营业性演出许可证》及《增值电信业务经营许可证》，本次评估以认证期满后仍可继续获相关资质为前提；

6. 北京六间房于 2013 年 12 月 5 日取得《高新技术企业证书》，认定期限为三年，高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。本次评估假设高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策；

7. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定委托方提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

8. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象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。

本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，签字注册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

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对宋城演艺发展股份有限公司拟收购股权涉及的北京六间房科技有限公司股东

全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出以下结论：

（一）收益法评估结果

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，北京六间房科技有限公司总资产账面价值为 6,450.31 万元，负债账面价值为 2,671.91 万元，股东全部权益账面价值为 3,778.40 万元。

收益法评估后的股东全部权益评估价值为 261,398.31 万元，增值 257,619.92 万元，增值率 6818.24%。

（二）资产基础法评估结果

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，北京六间房科技有限公司总资产账面价值为 6,450.31 万元，评估价值为 15,176.84 万元，增值额为 8,726.53 万元，增值率为 135.29%；总负债账面价值为 2,671.91 万元，评估价值为 2,671.91 万元，无增减变化；股东全部权益账面价值为 3,778.40 万元，股东全部权益评估价值为 12,504.93 万元，增值额为 8,726.53 万元，增值率为 230.96%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

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	3,323.01	3,323.01	0.00	0.00
非流动资产	2	3,127.30	11,853.83	8,726.53	279.04
其中：固定资产	3	771.62	760.42	-11.20	-1.45
无形资产	4	495.45	9,233.18	8,737.73	1,763.59
长期待摊费用	5	59.42	59.42	0.00	0.00
递延所得税资产	6	1,800.81	1,800.81	0.00	0.00
资产总计	7	6,450.31	15,176.84	8,726.53	135.29
流动负债	8	2,521.91	2,521.91	0.00	0.00
非流动负债	9	150.00	150.00	0.00	0.00

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
负债合计	10	2,671.91	2,671.91	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	11	3,778.40	12,504.93	8,726.53	230.96

（三）评估结论

采用资产基础法评估得到的北京六间房科技有限公司股东全部权益价值为 12,504.93 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 261,398.31 万元，差异 248,893.38 万元，差异率为 1990.36%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，服务、营销、团队、资质等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。

北京六间房科技有限公司是一家行业内领先的，集研发与运营一体的互联网演艺平台公司，具有“轻资产”的特点，其固定资产投资相对较小，账面值不高，而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、服务能力、研发能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资产。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映北京六间房科技有限公司的价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：北京六间房科技有限公司的股东全部权益评估值为 261,398.31 万

元。

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：

(一) 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；

(二) 根据 2014 年 12 月 31 日，北京六间房科技有限公司与北京太阳庄科技有限公司签订的《资产转让协议》，北京六间房收购北京太阳庄除货币资金外与经营性相关的资产负债、业务经营合同、接收其全部业务人员。截至报告出具日时，上述相关转让事项尚未完成。本次收益法评估时考虑了上述相关资产及业务转让的影响；

(三) 根据 2014 年 12 月 31 日北京太阳庄、保定六间房、北京乐橙和刘磊及尹淑君签订《控制协议终止协议》，北京太阳庄和保定六间房及北京乐橙的协议控制关系均已终止。同时，根据 2014 年 12 月 31 日，刘磊、尹淑君与北京六间房签署的《股权转让协议》，刘磊、尹淑君分别持有的保定六间房及北京乐橙 100%股权转让给北京六间房，股权转让金额分别为 10 万元和 200 万元。截至报告出具日时，上述股权转让尚未完成。本次收益法评估时考虑了上述股权转让的影响；

(四) 由于北京六间房与北京太阳庄、保定六间房、乐橙自期初至业务合并日(2014 年 12 月 31 日)均受同一实际控制人控制，北京六间房以业经审计的 2013 年度及 2014 年度财务报表为基础编制了备考财务报表，视同业务合并后的架构在财务报表期间一直存在，并将太阳庄经营业务视同整个业务单元、保定六间房与乐橙视同全资子公司纳入北京六间房财务报表合并范围内。备考合并财务报表主要财务数据如下：

金额单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	7,591.70	7,771.14
总负债	3,521.71	4,073.17
所有者权益	4,070.00	3,697.98
项目	2013 年度	2014 年度
营业收入	28,061.03	44,632.20
利润总额	3,596.88	-6,990.05
净利润	4,183.13	-4,702.25

注：备考财务数据业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，其中 2014 年的数据包含股份支付费用 14,035.41 万元。

(五) 北京六间房于 2013 年 12 月 5 日取得《高新技术企业证书》，认定期限为三年，高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。本次评估假设高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策。故本次评估对北京六间房以后年度按 15% 计征企业所得税；

(六) 截至评估基准日，纳入评估范围的 11 项商标中，3 项商标尚未取得商标注册证；

(七) 截至评估基准日，纳入评估范围的发明专利均未获得专利证书，尚处于受理状态；

(八) 杭州宋城控股集团有限公司与刘岩、姜宏、朱晓明等北京六间房股东在 2015 年 2 月 7 日签订了《股权收购协议》，北京六间房所有股东将其各自持有的股权 62% 部分转让给杭州宋城控股集团有限公司，截至报告出具日时，上述股权转让事项尚未完成。

评估报告使用者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、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本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的除外；

(四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 2 月 7 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：张齐虹

注册资产评估师：张丽哲

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年二月七日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告（另附）；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、委托方和相关当事方的承诺函；

附件五、签字注册资产评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。