

长影（海南）置业有限公司
拟转让股权所涉及的其股东全部权益价值

评估报告

京经评报字(2017)第052(B)号

评估机构名称：北京经纬东元资产评估有限公司
报告提交日期：二〇一七年十二月十二日

资产评估报告书

目 录

资产评估报告书·声明.....	1
评估报告·摘要.....	2
资产评估报告书·正文.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
（一）委托方：上海龙韵广告传播股份有限公司.....	4
（二）被评估单位：长影（海南）置业有限公司.....	5
（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	10
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
（一）评估对象.....	11
（二）评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
（一）评估方法的适用性分析.....	15
（二）资产基础法技术思路 and 模型.....	16
八、评估程序实施过程 and 情况.....	20
（一）明确评估业务基本事项.....	20
（二）签订业务约定书.....	21
（三）拟定评估计划.....	21
（四）现场调查.....	21
（五）资料收集.....	23
（六）评定估算.....	24
（七）编制和提交评估报告.....	24
九、评估假设.....	24
（一）基本假设.....	24
（二）一般假设.....	25
十、评估结论及分析.....	25
（一）评估结果.....	25
（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因.....	26
十一、特别事项说明.....	26



十二、 评估报告使用限制说明.....	27
十三、 评估报告日.....	28

附件：1、经济行为文件；

2、被评估单位审计报告；

3、委托方和被评估单位法人营业执照；

4、评估对象涉及的主要权属证明资料；

5、委托方和相关当事方承诺函；

6、资产评估师承诺函；

7、资产评估机构资格证书；

8、评估机构营业执照；

9、资产评估师资格证书；

10、资产基础法评估明细表。



长影（海南）置业有限公司
拟转让股权所涉及的其股东全部权益价值
资产评估报告书·声明

京经评报字（2017）第 052(B) 号

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、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、评估报告使用者应当关注报告使用限制说明。



**长影（海南）置业有限公司
拟转让股权所涉及的其股东全部权益价值
评估报告·摘要**

京经评报字（2017）第 052(B) 号

北京经纬东元资产评估有限公司接受上海龙韵广告传播股份有限公司的委托，根据资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的有关规定，按照公认的资产评估方法，对长影（海南）置业有限公司拟实施转让股权事宜所涉及的股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：因长影（海南）置业有限公司拟转让股权，需对该经济行为所涉及的长影（海南）置业有限公司股东全部权益价值进行评估，本次资产评估目的是反映长影（海南）置业有限公司于评估基准日股东全部权益的市场价值，为转让股权事宜提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：本次资产评估对象为长影（海南）置业有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；资产评估范围为转让股权之目的所涉及、经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计的长影（海南）置业有限公司资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 5 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期：

经评估，截至评估基准日 2017 年 5 月 31 日止，长影（海南）置业有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 51,058.07 万元，评估值 53,818.85 万元，增值 2,760.78 万元，增值率为 5.41%；负债账面价值为 51,556.96 万元，评估值 51,556.96 万元，无增减值变化；净资产账面值为-498.89 万元，在保持现有用



途持续经营前提下净资产的评估值为 2,261.89 万元，增值 2,760.78 万元。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

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	1,168.70	1,176.20	7.50	0.64
非流动资产	2	49,889.37	52,642.65	2,753.28	5.52
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
在建工程	8	39,554.32	39,386.89	-167.43	-0.42
无形资产	9	10,333.18	13,255.77	2,922.59	28.28
递延所得税资产	10	1.88		-1.88	-100.00
其他非流动资产	11				
资产合计	12	51,058.07	53,818.85	2,760.78	5.41
流动负债	13	51,556.96	51,556.96		
非流动负债	14				
负债合计	15	51,556.96	51,556.96		
净 资 产	16	-498.89	2,261.89	2,760.78	

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，评估报告使用期限自评估基准日 2017 年 5 月 31 日起一年内效。

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。

以上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，应当阅读评估报告正文。



长影（海南）置业有限公司
拟转让股权所涉及的其股东全部权益价值
资产评估报告书·正文

京经评报字（2017）第 052(B) 号

上海龙韵广告传播股份有限公司：

北京经纬东元资产评估有限公司接受贵方的委托，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，按照必要的评估程序，对长影（海南）置业有限公司拟转让股权事宜涉及的其股东全部权益在 2017 年 5 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：上海龙韵广告传播股份有限公司

1、注册情况

公司名称：上海龙韵广告传播股份有限公司

法定住所：上海市松江区佘山三角街 9 号

统一社会信用代码：91310000751468181F

注册资本：人民币 6667 万元

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：余亦坤

2、经营范围

承接各类广告设计、制作，代理国内（外）广告业务，展览展示服务，企业形象策划，市场营销策划，企业管理咨询。【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：长影（海南）置业有限公司

1、注册情况

公司名称：长影（海南）置业有限公司

法定住所（或经营场所）：海南省海口市秀英区秀华路2号秀英区政府三号楼405房

统一社会信用代码：91460100090532544E

注册资本：人民币100万元

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：罗志军

成立日期：2014年03月11日

营业期限：2014年03月11日至2034年03月11日

2、经营范围

（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）
（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。）

3、公司简介

“环球100”电影主题公园是“环球100”项目打造的世界级电影娱乐王国，公园位于海南省海口市，其主体是三大电影主题公园，共有300余个主打和辅助项目。建成后日最大接待量达12万人次，年可接待游客2000万人次。该主题公园主打节目全部由国际团队按照世界顶级、世界唯一标准创意、设计、制造、实施，特别是夜场项目环球不夜岛的建造，成为该项目的一大亮点。

“环球100”电影主题公园分为6大区：荷兰区、中国区、德国区、英国区、西班牙区、票务区。其中荷兰区为此次评估的主要对象，根据规划，荷兰区总建筑面积38110.89平方米，其中地上32991.04平方米，地下5119.85平方米，不设人防。区域内设置中心岛购物娱乐体验区、郁金香区、湿地区、露天看台等主题分区，共包含12个建筑单体。



4、历史沿革

长影（海南）置业有限公司系经海南省海口市工商行政管理局批准，于2014年3月11日成立，注册资本人民币100万元，全部由长影海南文化投资发展股份有限公司出资。

依章程修正案，2014年7月22日，股东变更为长影海南文化产业集团股份有限公司，出资额人民币100万元，占注册资本100%；2015年12月1日，股东变更为长影集团有限责任公司，出资额人民币65万元，占注册资本65%，拉萨德汇联拓投资有限公司，出资额人民币35万元，占注册资本35%。

截止2017年5月31日，长影（海南）置业有限公司的股权结构如下：

投资方	注册资本额（万元）	出资比例（%）
长影集团有限责任公司	65.00	65.00
拉萨德汇联拓投资有限公司	35.00	35.00
合 计	100.00	100.00

5、财务状况

企业近两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,794,962.00	4,187,116.34	1,107,692.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,021,122.13
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,671,501.09	103,828,900.00
应收利息			
应收股利			



其他应收款	675,000.00	712,500.00	
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	9,217,030.90	6,019,843.75	
流动资产合计	11,686,992.90	12,590,961.18	105,957,714.41
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程	395,543,217.42	322,249,721.52	128,219,982.40
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	103,331,753.53	104,447,647.18	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	18,750.00	9,375.00	
其他非流动资产			
非流动资产合计	498,893,720.95	426,706,743.70	128,219,982.40
资 产 总 计	510,580,713.85	439,297,704.88	234,177,696.81
流动负债：			
短期借款			



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	59,641,613.71	63,609,837.66	10,027,533.33
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	210,853.46	307,793.32	
应付利息			
应付股利			
其他应付款	455,717,136.83	378,662,182.89	223,360,274.76
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	515,569,604.00	442,579,813.87	233,387,808.09
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			16,280.53
其他非流动负债			
非流动负债合计	-	-	16,280.53



负 债 合 计	515,569,604.00	442,579,813.87	233,404,088.62
所有者权益：			
实收资本（或股本）	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-5,988,890.15	-4,282,108.99	-226,391.81
股东权益合计	-4,988,890.15	-3,282,108.99	773,608.19
负债和股东权益总计	510,580,713.85	439,297,704.88	234,177,696.81

损益状况如下表所示：

单位：人民币元

项目	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	518,646.78	679,473.35	
销售费用	142,152.44	97,552.01	
管理费用	1,116,289.87	3,322,586.43	1,808.00
财务费用	1,567.07	5,244.19	272,106.94
资产减值损失	37,500.00	37,500.00	
加：公允价值变动收益		-65,122.13	36,881.05
投资收益		126,105.40	
二、营业利润	-1,816,156.16	-4,081,372.71	-237,033.89



加：营业外收入	100,000.00		-
三、利润总额	-1,716,156.16	-4,081,372.71	-237,033.89
减：所得税费用	-9,375.00	-25,655.53	9,220.26
四、净利润	-1,706,781.16	-4,055,717.18	-246,254.15

注：上述财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，且出具了无保留意见审计报告。

6、公司执行的会计政策

长影（海南）置业有限公司执行《企业会计制度》，会计年度为公历1月1日至12月31日，以人民币为记账本位币，以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

长影（海南）置业有限公司主要应纳税税种及法定税率列示如下：

增值税：应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；

城市维护建设税：城市维护建设税按实际缴纳流转税额的7%计缴；

教育费附加、地方教育费附加：教育费附加按应交流转税和的3%计缴，地方教育费附加按应交流转税的2%计缴；

企业所得税：所得税税率为25%。

7、委托方和被评估单位间的关系

委托方上海龙韵广告传播股份有限公司拟收购被评估单位长影（海南）置业有限公司股权。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因长影（海南）置业有限公司拟转让股权，需对该经济行为所涉及的长影（海



南)置业有限公司股东全部权益价值进行评估,本次资产评估目的是反映长影(海南)置业有限公司于评估基准日股东全部权益的市场价值,为股权转让事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次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,且经过信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所审计。

(一) 评估对象

本次评估对象为转让股权之目的所涉及的长影(海南)置业有限公司于评估基准日的企业股东全部权益价值。截止评估基准日2017年5月31日,长影(海南)置业有限公司账面净资产为-498.89万元。

(二) 评估范围

本次评估范围为转让股权之目的所涉及、经过信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所审计的长影(海南)置业有限公司资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

截止评估基准日2017年5月31日,长影(海南)置业有限公司纳入评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表:

单位:人民币元

项 目	2017年5月31日
流动资产:	
货币资金	1,794,962.00
其他应收款	675,000.00
其他流动资产	9,217,030.90
流动资产合计	11,686,992.90
非流动资产:	
在建工程	395,543,217.42
无形资产	103,331,753.53
递延所得税资产	18,750.00



非流动资产合计	498,893,720.95
资产总计	510,580,713.85
流动负债：	
应付账款	59,641,613.71
应交税费	210,853.46
其他应付款	455,717,136.83
流动负债合计	515,569,604.00
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	515,569,604.00
所有者权益（或股东权益）合计	-4,988,890.15

注：上述会计报表数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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2017年5月31日。

本报告评估基准日是根据相关经济行为的安排，本着有利于评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托方确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据



上海龙韵广告传播股份有限公司 2017 年第一次临时股东大会决议。

（二）法律依据

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》（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）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

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）；

（三）法规依据

1、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；

2、《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）；

3、《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）

4、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令 32 号）。

5、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发【2000】105 号）；

6、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发【2001】44 号）；

7、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发【2006】114 号）；

8、国家物价局、财政部《关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通



知》（价费字【1992】597号）。

9、海口市人民政府关于同意海口市城镇土地定级及基准地价评估成果的批复琼府函（2014）17号；

10、海口市人民政府关于颁布实施《海口市城镇土地基准地价标准》的通知海府（2014）20号；

11、海口市人民政府2016海口征地补偿新标准《海口征地管理费暂行办法》；

12、《2015年海口市征地管理费暂行办法》；

13、《海南省耕地开垦费收缴使用管理办法》的通知琼府[2002]7号；

14、海南省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法海南省人民政府令217号；

15、海南省物价局、海南省财政厅、海南省住建厅《关于调整我海南省城市基础设施配套费征收标准的通知》（琼价费管〔2010〕99号）、海口市政府关于《海口市城市基础设施配套费征收管理办法》海府（2011）92号；

（四）准则依据

- 1、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）
- 2、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 4、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）
- 5、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 6、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 10、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 11、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 12、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；



13、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）。

七、评估方法

（一）评估方法的适用性分析

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、市场法和成本法（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。

1、收益法适用性分析

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。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。

由于被评估单位成立于2014年3月11日，自成立以来尚未取得收入，一直处于亏损状态。因此无法准确预测未来所能产生的收益，所能创造的现金流亦难以预测，故本次评估不适宜采用收益法评估。

2、市场法适用性分析

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。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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比企业；同时由于



股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

3、资产基础法适用性分析

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，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。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

综上，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法技术思路 and 模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况（分别）选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象评估价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

（1）货币资金



货币资金，全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值并扣除影响净资产的未达账项金额确定评估值。

（2）应收款项

应收款项主要为其他应收款，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，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）其他流动资产

其他流动资产主要内容为可抵扣的增值税。评估人员抽查记账凭证并记录、复核，以明确此项业务是否符合会计制度规定；了解税收政策、税收优惠政策并查阅有关政策规定。经核实，企业核算符合会计政策的规定，以核实无误后的账面值作为评估值。

2、在建工程

（1）在建工程-土建工程

采用市场法难以找到可比交易案例，该项目正处于建设阶段尚未投入运营无历史数据可供参考，未来收益预测有许多不确定性，因此不宜采用收益法评估。

长影海南生态文化产业园—荷兰区为在建项目，相关资料及数据容易获得，本次评估采用成本法进行评估。

依据相关部门提供的由甲乙双方共同认可的并以此为基础签订施工合同的施工图预算等文件资料，工程部门提供的已完工程验收资料及已完工程形象进度资料，审计确认的建设前期及其他费用，按国家公布基准利率上浮 30% 计算建设贷款利息，参照房地产开发企业投资利率，进而评定估算在建工程-土建工程评估值。



计算式：

在建工程-土建工程评估值=Σ（单体已完工程形象进度百分比×对应单体施工图预算+建设前期及其他费用+投资利润）

（2）在建工程-设备安装工程

在建工程—设备安装工程主要内容为电梯设备购置预付款。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，最后以核实无误后的账面值确定为评估价值。

3、土地使用权

土地使用权的估价方法有成本逼近法、市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法、剩余法。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）市场法：市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。基本公式为：

宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

本次评估由于待估宗地所在区域交易市场不够发达，难以找到可比的交易案例，故本次不宜采用市场比较法。

（2）收益还原法：收益还原法以土地纯收益的确定为前提，因待估宗地上



建筑物正在建设中，未来收益预测有存在许多不确定性，因此，只适用于由收益的土地和建筑物或房地产的估价，不适用本次有关地价评估。

（3）剩余法：剩余法主要应用于有开发价值的土地估价，本次评估宗地非用于开发价值，因此该宗地不适用剩余法评估。

（4）成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗用的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。本次评估，由于相关资料相对容易获得，故采用成本逼近法对土地使用权价值进行评估。其计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

（5）基准地价系数修正法：由于委估宗地坐落在海口市南海大道与长流十号路交汇处，海口市建立了较为完善的基准地价体系，且待估宗地在海口市土地定级估价覆盖区域内，适宜采用基准地价系数修正法对土地使用权价格进行评估，因此确定选用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。其基本计算公式为：

$$P_i = (P \times P_y \times P_q \times P_r + \text{基础设施开发程度差异}) \times (1+K) \times IIS \times (F)$$

式中： P_i -待估宗地地面地价

P -待估宗地对应的地面地价

P_y -土地用途修正

P_q -期日修正

P_r -分类用途修正（仅适用于住宅）

F -楼层修正系数（评估完整宗地时不需要进行楼层修正）

K -待估宗地区域影响因素总修正值

IIS -待估宗地个别因素修正系数的乘积



其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i -第 i 个待估宗地区域因素修正系数

注：基础设施开发程度差异=待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费-区域平均基础设施开发程度对应的开发费。

综上所述，本次选取基准地价系数修正法和成本逼近法分别对委估宗地土地使用权价值进行评估，在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为本次委估宗地土地使用权的最终价值。

4、递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。对于计提坏账所引起的可抵扣暂时性差异，由于往来款项中坏账准备评估为零，故可抵扣暂时性差异评估值为零。

5、负债

负债包括应付账款、其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。评估人员于2017年6月22日至2017年6月27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）明确评估业务基本事项

与委托方就产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者、评估目的、评



估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，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后，与委托方签订业务约定书。

（三）拟定评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

接受委托后，我公司评估人员根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，制定了详细的现场清查实施计划，评估小组于2017年6月22日至2017年6月27日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的生产经营管理状况等进行了必要的现场调查。现场调查工作结束后，各专业小组提交了现场工作底稿。资产调查核实过程如下：

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，核实各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。并在现场实地勘察后，根据勘察结果与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。

3、查证评估对象的事真实性和合法性

根据委托方及被评估单位提供的投资协议、验资报告、公司章程以及企业法



人营业执照等资料，对评估对象的真实性、合法性进行核查。

4、查证评估范围内资产的真实性和合法性

评估人员首先依据被评估企业提供的法律权属证明材料，结合评估申报明细表，对委估资产的权属状况进行查阅审核，并收集相关权属资料。

其次，根据被评估企业提供的资产、负债申报明细，评估人员针对实物资产、债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实性。

对货币资金，我们通过查阅账表、审核银行对账单及银行存款余额调节表、函证等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、函证等方式进行核查。

对非流动资产，采用重点和一般相结合的原则，重点调查在建工程、土地使用权等资产。评估人员，查阅了相关土地转让合同、土地使用权证、工程合同等资料，从而确定资产的真实性和合法性。并收集工程合同资料、预决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

5、调查资产账面价值的构成情况

根据被评估企业的资产特点，调查其资产账面价值构成的合理性和合规性。

重点核查在建工程、土地使用权账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。

查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、发票等资料。

6、调查企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产主要表现为荷兰区在建工程，截至评估基准日，荷兰区共有 12 个单体项目正在进行，具体情况如下：

(1) 12 个单体目前工程形象进度情况

A 座：屋顶塔楼 GRP 未开始，外装饰完成 45%，室内安装工程完成 60%，脚手架未拆除；

B、C 座：楼内精装修未移交；室内门窗已收口；屋顶塔楼 GRP 进度缓慢，



目前脚手架仍未开始搭设；外墙装饰（GRC 线条、外墙腻子等）基本完成，GRC 面漆未上；屋面防水、屋面瓦完成，正在收尾修整；

D 座：1、屋面工程完成，屋面瓦完成正在修整；外墙涂料完成 60%；屋顶塔楼 GRP 未安装，脚手架仍未开始搭设；外墙装饰文化砖正在粘贴；窗固定玻璃大部完成；开启扇未安；GRC 窗套线安装完成，面漆及防护剂未做；两座连廊装饰未施工；

芝士屋：内装未移交；屋面瓦完成 90%，脊瓦未完，屋面砼未完；外墙装饰文化石完成；天沟防水及保护层完成；

主题餐厅：钢结构油漆装饰，屋面板、吊顶板完成；正在檐口板安装；砼结构屋面防水完成，正在闭水试验；外幕墙玻璃未安装。

1-3#风车：内装未移交；GRC 安装完成；正在刷底漆；风叶未安装；平台防水未做；栏杆未做；平台下外墙抹灰未开始。

体育场：内装未移交；屋面工程完成；外装饰（涂料、文化砖完成大部分），外窗固定玻璃已安完；GRC 完成，正在做面漆；钢结构风帆未安装；

教堂：GRC 未安装；屋面瓦完成 50%；外墙文化砖未贴；玻璃未安装；屋面防水完成 80%；

开闭所：基础施工

（2）结构特征

基础类型：A 座、B 座、主题餐厅及 3 个风车采用筏板基础，D 座、体育场、开闭所采用条形基础，其余采用独立基础。

主体结构：3 个风车采用剪力墙结构，其余采用框架结构。

（五）资料收集

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者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必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。



（六）评定估算

- 1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、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，形成初步评估结论；
- 3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

- 1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，并对资产评估报告书进行内部三级审核；
- 2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托方提交资产评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设

- 1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。
- 3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。
- 4、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可



预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设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；
- 3、假设国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 5、假设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；

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，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、评估结论及分析

（一）评估结果

经评估，截至评估基准日 2017 年 5 月 31 日止，长影（海南）置业有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 51,058.07 万元，评估值 53,818.85 万元，增值 2,760.78 万元，增值率为 5.41%；负债账面价值为 51,556.96 万元，评估值 51,556.96 万元，无增减值变化；净资产账面值为-498.89 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 2,261.89 万元，增值 2,760.78 万元。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

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	1,168.70	1,176.20	7.50	0.64
非流动资产	2	49,889.37	52,642.65	2,753.28	5.52



其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
在建工程	8	39,554.32	39,386.89	-167.43	-0.42
无形资产	9	10,333.18	13,255.77	2,922.59	28.28
递延所得税资产	10	1.88		-1.88	-100.00
其他非流动资产	11				
资产合计	12	51,058.07	53,818.85	2,760.78	5.41
流动负债	13	51,556.96	51,556.96		
非流动负债	14				
负债合计	15	51,556.96	51,556.96		
净 资 产	16	-498.89	2,261.89	2,760.78	

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、流动资产：流动资产账面值 1,168.70 万元，评估值 1,176.20 万元，评估增值 7.50 万元，增值率 0.64%。主要原因为其他应收款坏账准备评估为零所致。

2、在建工程：在建工程账面值 39,554.32 万元，评估值 39,386.89 万元，评估减值 167.43 万元，减值率 0.42%。主要减值原因为网管工程排水费调整。

3、无形资产：无形资产账面值 10,333.18 万元，评估值 13,255.77 万元，评估增值 2,922.59 万元，增值率 28.28%。主要原因为土地市场价格上涨所致。

4、递延所得税资产：递延所得税资产账面值 1.88 万元，评估值 0.00 万元，评估减值 1.88 万元，减值率 100.00%。主要原因为由坏账引起的可抵扣暂时性差异评估为零所致。

十一、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。



1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、评估结论中评估师未能对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察作出的判断。

4、对于长影（海南）置业有限公司的建设前期及其他费用，本评估是依据审计师对长影（海南）文化旅游有限公司、长影海南文化产业集团股份有限公司出具的审计结果确认分摊数额进行列示。本评估只对提供的分摊后结果报表作一般性审核，未能对其原始资料进行实质性审验及核实。如果审计数据分摊不合理，对本评估结果会产生一定影响，提请报告使用者及相关当事方予以关注。

十二、 评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、本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。

4、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

5、本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 5 月 31 日起至 2018 年 5 月 30 日止。

在评估基准日后、有效期以内，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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2017 年 12 月 12 日。



（此页无正文，为签字盖章页）

评估机构负责人：.....
资产评估师：.....
资产评估师：.....

资产评估师
冯景文
22000471

资产评估师
林祖福
22000328

北京经纬东元资产评估有限公司



二〇一七年十二月十二日

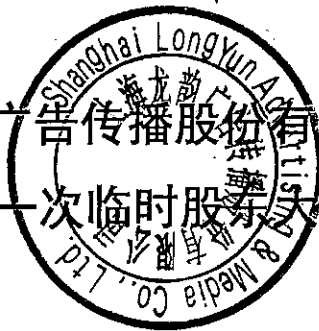


附件一、 经济行为文件



上海龙韵广告传播股份有限公司

2017 年第一次临时股东大会决议



上海龙韵广告传播股份有限公司（以下简称“公司”）2017 年第一次临时股东大会（以下简称“会议”）召开通知于 2017 年 10 月 18 日在上海证券交易所（以下简称“上交所”）网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》进行了公告，现场会议于 2017 年 11 月 3 日 13 时在上海市松江区松江玉树北路 6 号上海宝隆花园酒店二号会议室召开。出席现场会议和参加网络投票的股东、股东代表和代理人共计 8 人，代表有表决权股份 30,821,600 股，占公司有表决权股份总数的 46.23%，其中：出席现场会议并投票的股东 2 人，代表有表决权股份 2,420,200 股，占公司有表决权股份总数的 3.63%；参加网络投票的股东 5 人，代表有表决权股份 28,401,400 股，占公司有表决权股份总数的 42.60%。本次现场会议由董事长余亦坤先生主持，经现场记名投票和网络投票方式表决，审议通过以下议案：

一、审议通过公司《关于参与长影（海南）娱乐有限公司及长影（海南）置业有限公司股权竞买项目及授权公司董事长办理竞买相关事宜的议案》

表决结果：同意 30,820,200 股，占出席会议所有股东所持股份的 99.9954%；反对 1,400 股，占出席会议所有股东所持股份的 0.0046%；弃权 0 股，占出席会议所有股东所持股份的 0.00%。

二、审议通过公司《关于增加公司经营范围暨修订〈公司章程〉的



议案》

表决结果：同意 30,820,200 股，占出席会议所有股东所持股份的 99.9954%；反对 1,400 股，占出席会议所有股东所持股份的 0.0046%；弃权 0 股，占出席会议所有股东所持股份的 0.00%。

三、审议通过公司《关于公司向银行申请授信额度的议案》

表决结果：同意 30,820,200 股，占出席会议所有股东所持股份的 99.9954%；反对 1,400 股，占出席会议所有股东所持股份的 0.0046%；弃权 0 股，占出席会议所有股东所持股份的 0.00%。

四、审议通过《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》

具体子议案表决如下：

4.01 审议通过《关于选举段佩璋先生为公司第四届董事会非独立董事的议案》

表决结果：得票数 30,822,311 票，得票数占出席会议有效表决权的比例 100.0023%。

4.02 审议通过《关于选举余亦坤先生为公司第四届董事会非独立董事的议案》

表决结果：得票数 30,820,202 票，得票数占出席会议有效表决权的比例 99.9954%。

4.03 审议通过《关于选举张霞女士为公司第四届董事会董事的议案》

表决结果：得票数 30,820,202 票，得票数占出席会议有效表决权的比例 99.9954%。

五、审议通过《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》

具体子议案表决如下：

5.01 审议通过《关于选举娄贺统先生为公司第四届董事会独立董

na i /
海龙

2018/11/1
C eip

事的议案》

表决结果：得票数 30,820,202 票，得票数占出席会议有效表决权的比例 99.9954%。

5.02 审议通过《关于选举程爵浩先生为公司第四届董事会独立董事的议案》

表决结果：得票数 30,820,202 票，得票数占出席会议有效表决权的比例 99.9954%。

六、审议通过《关于公司监事会非职工代表监事的议案》

具体子议案表决如下：

6.01 审议通过《关于选举李建华先生为公司第四届监事会非职工代表监事议案》

表决结果：得票数 30,820,202 票，得票数占出席会议有效表决权的比例 99.9954%。

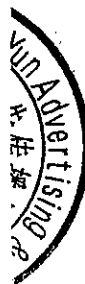
6.02 审议通过《关于选举刘莹女士为公司第四届监事会非职工代表监事的议案》

表决结果：得票数 30,820,202 票，得票数占出席会议有效表决权的比例 99.9954%。

（以下无正文）

【此页无正文，为上海龙韵广告传播股份有限公司 2017 年第一次临时股东大会现场决议签字页】

邵明 付胜 姜晓晓 等



附件二、 被评估单位审计报告





信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

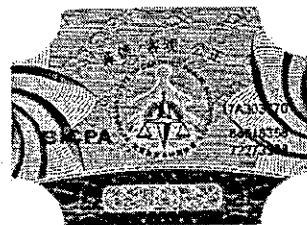
北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(10)6554 2288
telephone: +86(10)6554 2288

传真: +86(10)6554 7190
facsimile: +86(10)6554 7190

审计报告



XYZH/2017GZA20276

长影（海南）置业有限公司：

我们审计了后附的长影（海南）置业有限公司（以下简称“海南置业公司”）财务报表，包括 2017 年 5 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是海南置业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

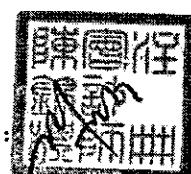
我们认为，海南置业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海南置业公司 2017 年 5 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

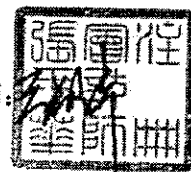


中国 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年十二月八日

资产负债表

编制单位：巴图（海南）置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金	七（一）	1,794,962.00	4,187,116.34	1,107,692.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				1,021,122.13
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	七（二）		1,671,501.09	103,828,900.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	七（三）	675,000.00	712,500.00	
存货				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	七（四）	9,217,030.90	6,019,843.75	
流动资产合计		11,686,992.90	12,590,961.18	105,957,714.41
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程	七（五）	395,543,217.42	322,249,721.52	128,219,982.40
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	七（六）	103,331,753.53	104,447,647.18	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	七（七）	18,750.00	9,375.00	
其他非流动资产				
非流动资产合计		498,893,720.95	426,706,743.70	128,219,982.40
资产总计		510,580,713.85	439,297,704.88	234,177,696.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

马新梅

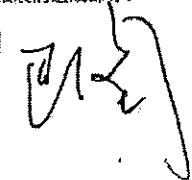
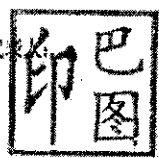
资产负债表(续)

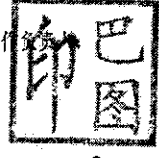
单位: 人民币元

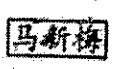
编制单位: 长影(海南)置业有限公司

	附注	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债:				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	七(八)	59,641,613.71	63,809,837.66	10,027,533.33
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费	七(九)	210,853.46	307,793.32	
应付利息				
应付股利				
其他应付款	七(十)	455,717,136.83	378,662,182.89	223,360,274.76
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		515,569,604.00	442,579,813.87	233,387,808.09
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	七(七)			16,280.53
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	16,280.53
负债合计		515,569,604.00	442,579,813.87	233,404,088.62
所有者权益:				
实收资本(或股本)	七(十一)	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积				
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	七(十二)	-5,988,890.15	-4,282,108.99	-226,391.81
股东权益合计		-4,988,890.15	-3,282,108.99	773,608.19
负债和股东权益总计		510,580,713.85	439,297,704.88	234,177,696.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:  

主管会计工作负责人:  

会计机构负责人: 


利润表

单位：人民币元

编制单位：长影（海南）置业有限公司

项目	附注	2017年1-5月	2016年度	2015年度
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加	七（十三）	518,646.78	679,473.35	
销售费用	七（十四）	142,152.44	97,552.01	
管理费用	七（十五）	1,116,289.87	3,322,586.43	1,808.00
财务费用	七（十六）	1,567.07	5,244.19	272,106.94
资产减值损失	七（十七）	37,500.00	37,500.00	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七（十八）		-65,122.13	36,881.06
投资收益（损失以“-”号填列）	七（十九）		126,105.40	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,816,156.16	-4,081,372.71	-237,033.89
加：营业外收入	七（二十）	100,000.00		-
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,716,156.16	-4,081,372.71	-237,033.89
减：所得税费用	七（二十一）	-9,375.00	-25,655.53	9,220.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,706,781.16	-4,055,717.18	-246,254.15
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		-1,706,781.16	-4,055,717.18	-246,254.15
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人



主管会计工作



会计机构负责人

马新梅

马新梅



现金流量表

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1-3月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	七（二十二）	20,502,871.45	100,007,135.29	100,042,292.02
经营活动现金流入小计		20,502,871.45	100,007,135.29	100,042,292.02
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		615,586.64	1,014,889.43	
支付其他与经营活动有关的现金	七（二十二）	20,001,987.07	100,800,868.15	100,002,090.11
经营活动现金流出小计		20,617,573.71	101,815,757.58	100,002,090.11
经营活动产生的现金流量净额		-114,702.26	-1,808,622.29	40,201.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		3,000,000.00	4,456,000.00	42,000.00
取得投资收益收到的现金		16,405.48	126,105.40	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		3,016,405.48	4,582,105.40	42,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		56,293,857.56	95,194,059.05	121,976,271.16
投资支付的现金		3,000,000.00	3,500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		59,293,857.56	98,694,059.05	121,976,271.16
投资活动产生的现金流量净额		-56,277,452.08	-94,111,953.65	-121,934,271.16
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	七（二十二）	54,000,000.00	99,000,000.00	123,000,000.00
筹资活动现金流入小计		54,000,000.00	99,000,000.00	123,000,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额		54,000,000.00	99,000,000.00	123,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-2,392,154.34	3,079,424.06	1,105,930.75
加：期初现金及现金等价物余额		4,187,116.34	1,107,692.28	1,761.53
六、期末现金及现金等价物余额		1,794,962.00	4,187,116.34	1,107,692.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



主管会计

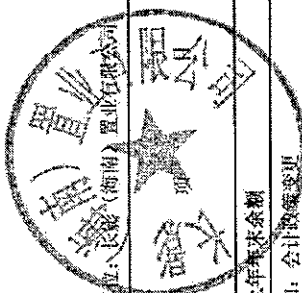


会计机构负责人：

马新梅

所有者权益变动表

编制单位：长海(海南)置业发展有限公司	2017年1-5月										单位：人民币元	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,282,108.99	-3,282,108.99	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,282,108.99	-3,282,108.99	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,706,781.16	-1,706,781.16	
(一)综合收益总额										-1,706,781.16	-1,706,781.16	
(二)股东投入和减少资本												
1. 股东投入普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
(四)股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六)其他												
四、本年年末余额	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,988,890.15	-4,988,890.15	



后附财务报表附注及财务报表的组成部分

法定代表人：马新梅

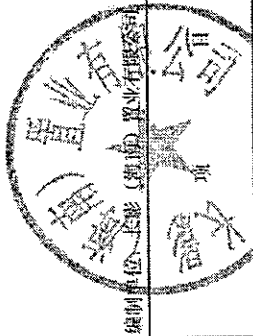
主管会计工作负责人：马新梅

马新梅

马新梅

马新梅

马新梅



所有者权益变动表

编制单位：上海（集团）置业有限公司		2016年度											单位：人民币元
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
			优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额		1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-236,391.81	773,608.19	
加：会计政策变更												-	
前期差错更正												-	
其他												-	
二、本年初余额		1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-236,391.81	773,608.19	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,055,717.18	-4,055,717.18	
（一）综合收益总额											-4,055,717.18	-4,055,717.18	
（二）股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入普通股												-	
2. 其他权益工具持有者投入资本												-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-	
4. 其他												-	
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积												-	
2. 对股东的分配												-	
3. 其他												-	
（四）股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本												-	
2. 盈余公积转增股本												-	
3. 盈余公积弥补亏损												-	
4. 其他												-	
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取												-	
2. 本年使用												-	
（六）其他												-	
四、本年年末余额		1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,282,108.99	-3,282,108.99	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：[Signature] 巴图

主管会计工作负责人：[Signature] 巴图

会计机构负责人：[Signature] 马新梅

单位：人民币元

所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2015年度											所有者权益合 计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,000,000.00									19,862.34	1,019,862.34	
加：会计政策变更											-	
前期差错更正											-	
其他											-	
二、本年年初余额	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	19,862.34	1,019,862.34	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-246,254.15	-246,254.15	
（一）综合收益总额										-246,254.15	-246,254.15	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入普通股											-	
2. 其他权益工具持有者投入资本											-	
3. 股份支付计入股东权益的金额											-	
4. 其他											-	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积											-	
2. 对股东的分配											-	
3. 其他											-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本											-	
2. 盈余公积转增股本											-	
3. 盈余公积弥补亏损											-	
4. 其他											-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取											-	
2. 本年使用											-	
（六）其他											-	
四、本年年末余额	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-226,391.81	773,608.19	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：巴图

主管会计工作负责人：巴图

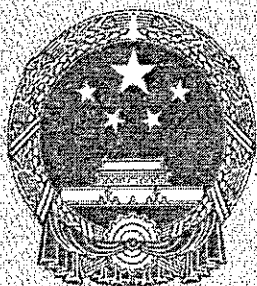
巴图

会计机构负责人：马新梅

马新梅

附件三、 委托方和被评估单位法人营业执照





营业执照



统一社会信用代码 91310000751468181F

证照编号 00000000201612020051

名称 上海龙韵广告传播股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

住所 上海市松江区佘山三角街9号

法定代表人 余亦坤

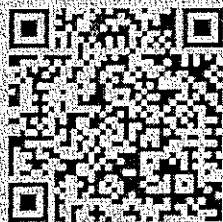
注册资本 人民币 6667.0000 万元整

成立日期 2003年6月10日

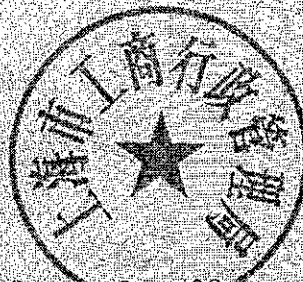
营业期限 2003年6月10日至不约定期限

经营范围 承接各类广告设计、制作,代理国内(外)广告业务,展览展示服务,企业形象策划,市场营销策划,企业管理咨询。

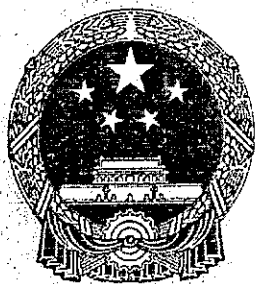
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2016年12月02日



营业执照

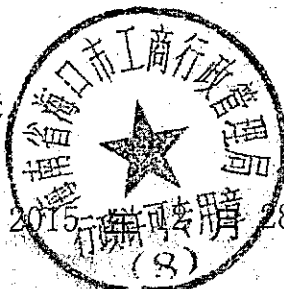
(副本) (副本号:2-1)

统一社会信用代码:91460100090532544E

名称 长影(海南)置业有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 海南省海口市秀英区秀华路2号秀英区政府三号楼405房
法定代表人 罗志军
注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2014年03月11日
营业期限 2014年03月11日至2034年03月11日
经营范围 (一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)



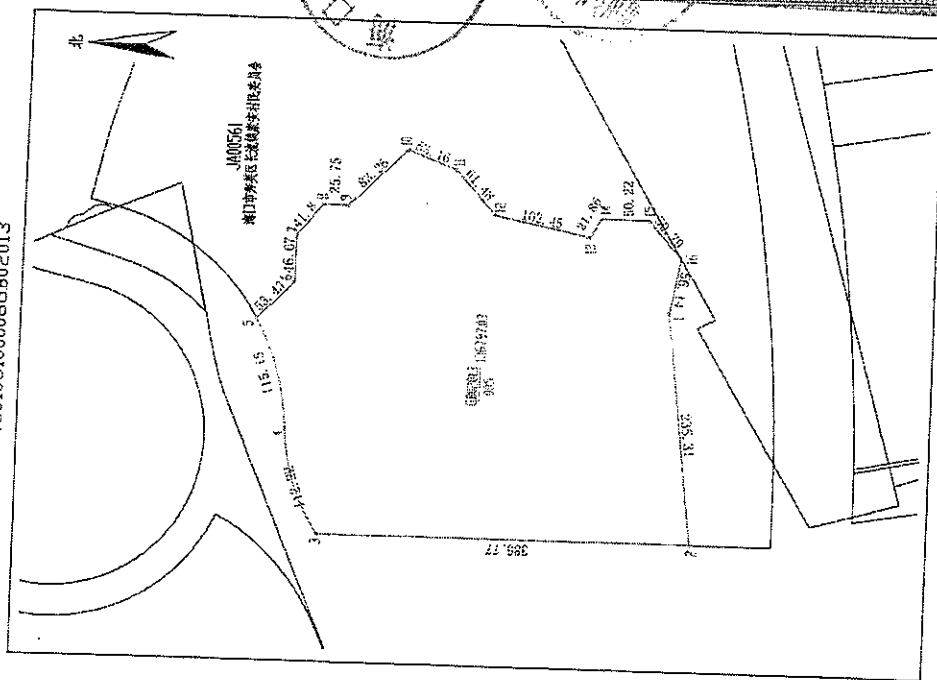
登记机关



附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料



长影(海南)置业有限公司
460105100006GB02013



比例尺 1:5215
审核人 李平
2016年 01月 14日

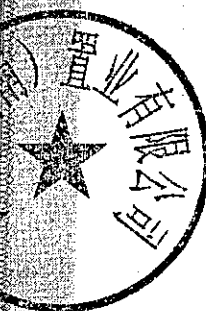
海口市 国用(2016)第 000570 号

土地权利人	长影(海南)置业有限公司
座落	南海大道与长源十号路交汇处
地号	460105100006GB02013 图号 102100182
地类(用途)	文体娱乐用地 取得价格 103965697.03
使用权类型	出让 终止日期 2056年01月11日
使用权面积	*136797.03 M ²
	其中 自用面积 *136797.03 M ² /M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

海口市 人民政府 (章)

2016年 01月 14日



附件五、 委托方和被评估单位承诺函



委托方承诺函

北京经纬东元资产评估有限公司：

因股权转让需要，特委托贵公司对长影（海南）娱乐有限公司于2017年5月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方（签章）：上海龙韵广告传播股份有限公司

法人代表（签章）：



年 月 日

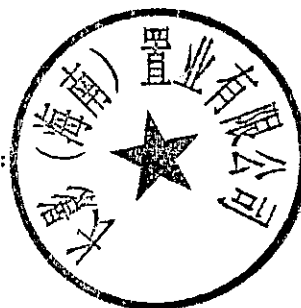
被评估单位承诺函

北京经纬东元资产评估有限公司：

因转让股权需要，需对长影（海南）置业有限公司于2017年5月31日的股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（签章）：



法定代表人（签章）：



2017年6月23日

附件六、 资产评估师承诺函



资产评估师承诺函

上海龙韵广告传播股份有限公司：

受贵方委托，我们对长影（海南）置业有限公司拟实施股权转让行为所涉及的其股东全部权益价值，以2017年5月31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：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

冯景文



资产评估师签章：

林祖福



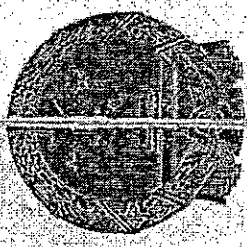
2017年12月12日



附件七、 资产评估机构资格证书

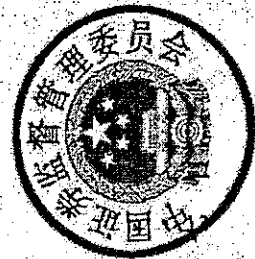
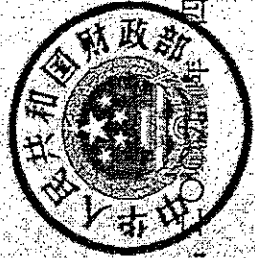


证券期货相关业务评估资格证书



中国证券监督管理委员会审查，批准

北京经绩东元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]50号 证书编号：0431062001
变更文号：财办企[2011]53号
序列号：000115

发证时间：二〇一一年四月

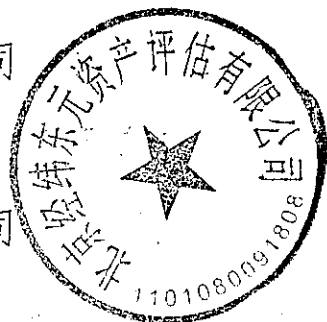
北京市财政局

2017-0068 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

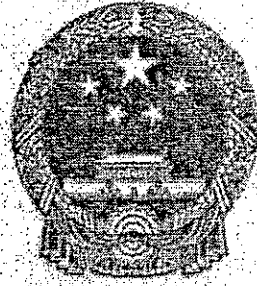


以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。



附件八、 评估机构营业执照



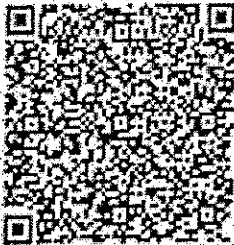


营业执照

(副本) (1-1)

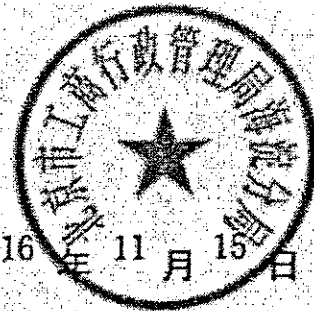
统一社会信用代码 911101081263343058

名称 北京经纬东元资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市海淀区中关村南大街34号3号楼21层2409室(住宅)
 法定代表人 曲元东
 注册资本 200万元
 成立日期 2000年01月25日
 营业期限 2000年01月25日至2030年01月24日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 11 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

附件九、资产评估师资格证书





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：林祖福

性别：男

登记编号：22000328

单位名称：北京经纬东元资产评估
有限公司



初次登记时间：1998-01-01

年检信息：通过 (2017-04-24)

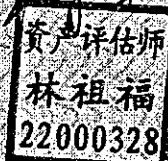


(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年9月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冯景文

性别：男

登记编号：22000471

单位名称：北京经纬东元资产评估
有限公司

初次登记时间：1998-04-01

年检信息：通过 (2017-04-30)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：冯景文

本人印鉴：



打印时间：2017年7月10日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

附件十、资产基础法评估明细表



资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年5月31日

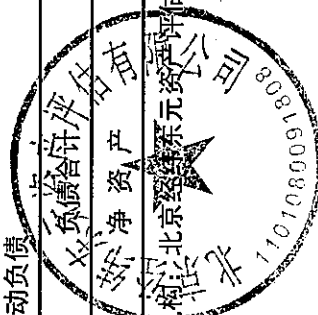
表 1

共1页 第1页

被评估单位名称：长影（海南）置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% $D=(B-A)/A \times 100\%$
流动资产	1	1,168.70	1,176.20	7.50	0.64
非流动资产	2	49,889.37	52,642.65	2,753.28	5.52
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
在建工程	8	39,554.32	39,386.89	-167.43	-0.42
无形资产	9	10,333.18	13,255.77	2,922.59	28.28
递延所得税资产		1.88		-1.88	-100.00
其他非流动资产	10				
资产合计	11	51,058.07	53,818.85	2,760.78	5.41
流动负债	12	51,556.96	51,556.96		
非流动负债	13				
	14	51,556.96	51,556.96		
净资产	15	-498.89	2,261.89	2,760.78	



评估机构：北京经元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年5月31日

表 2

共2页 第1页

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	11,686,992.90	11,761,992.90	75,000.00	0.64
货币资金	1,794,962.00	1,794,962.00		
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	675,000.00	750,000.00	75,000.00	11.11
存货				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	9,217,030.90	9,217,030.90		
二、非流动资产合计	498,893,720.95	526,426,548.81	27,532,827.86	5.52
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程	395,543,217.42	393,868,858.77	-1,674,358.65	-0.42
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	103,331,753.53	132,557,690.04	29,225,936.51	28.28
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	18,750.00		-18,750.00	-100.00
其他非流动资产				
三、资产合计	510,580,713.85	538,188,541.71	27,607,827.86	5.41

评估机构：北京经纬元资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年5月31日

表 2

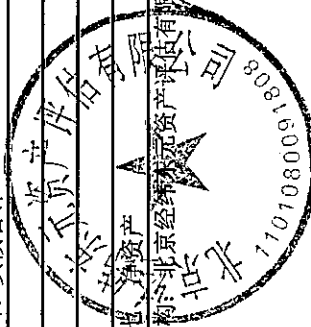
共2页 第2页

金额单位：人民币元

被评估单位名称：长影（海南）置业有限公司

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
四、流动负债合计	515,569,604.00	515,569,604.00		
40 短期借款				
41 交易性金融负债				
42 应付票据				
43 应付账款	59,641,613.71	59,641,613.71		
44 预收款项				
45 应付职工薪酬				
46 应交税费	210,853.46	210,853.46		
47 应付利息				
48 应付股利				
49 其他应付款	455,717,136.83	455,717,136.83		
50 其他应付款				
51 一年内到期的非流动负债				
52 其他流动负债				
53				
54				
55 五、非流动负债合计				
56 长期借款				
57 应付债券				
58 长期应付款				
59 专项应付款				
60 预计负债				
61 递延所得税负债				
62 其他非流动负债				
63				
64				
六、负债合计	515,569,604.00	515,569,604.00		
65				
66				
67				
68				
70 总资产	-4,988,890.15	22,618,937.71	27,607,827.86	-553.39

评估机构：北京经纬资产评估有限公司



流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年5月31日

表 3

共1页 第1页

被评估单位名称：长影（海南）置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	1,794,962.00	1,794,962.00		
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款				
3-4	减：应收账款坏账准备				
3-4	应收账款净额				
3-5	预付款项				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	750,000.00	750,000.00		
3-8	减：其他应收款坏账准备	75,000.00		-75,000.00	-100.00
3-8	其他应收款净额	675,000.00	750,000.00	75,000.00	11.11
3-9	存货				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产	9,217,030.90	9,217,030.90		
3	流动资产合计	11,686,992.90	11,761,992.90	75,000.00	0.64

资产占有单位填表人：刘韵
填表日期：2017年6月23日

.4.

评估人员：冯景文 姚园亮

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年5月31日

表 4

共1页 第1页

金额单位：人民币元

被评估单位名称：长影（海南）置业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产原值				
4-6	其中：设备类				
4-6	建筑物类				
4-6	减：累计折旧				
4-6	固定资产净值				
4-6	其中：设备类				
4-6	建筑物类				
4-6	减：固定资产减值准备				
4-6	固定资产净额				
4-7	在建工程	395,543,217.42	393,868,858.77	-1,674,358.65	-0.42
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	103,331,753.53	132,557,690.04	29,225,936.51	28.28
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产	18,750.00		-18,750.00	-100.00
4-17	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	498,893,720.95	526,426,548.81	27,532,827.86	5.52

资产占有单位填表人：刘韵
填表日期：2017年6月23日

.9.

评估人员：冯景文 姚园亮

在建工程清查评估汇总表

评估基准日：2017年5月31日

表 4-7

共1页 第1页

被评估单位名称：长影（海南）置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-8-1	在建工程—土建工程	393,732,448.16	392,058,089.51	-1,674,358.65	-0.43
4-8-2	在建工程—设备安装工程	1,810,769.26	1,810,769.26		
4-8	在建工程合计	395,543,217.42	393,868,858.77	-1,674,358.65	-0.42

资产评估人员：冯景文 姚园亮

资产占有单位填表人：刘韵
填表日期：2017年6月23日

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2017年5月31日

表 5

共1页 第1页

金额单位：人民币元

被评估单位名称：长影（海南）置业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款	59,641,613.71	59,641,613.71		
5-5	预收账款				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	210,853.46	210,853.46		
5-8	应付利息				
5-9	应付股利				
5-10	其他应付款	455,717,136.83	455,717,136.83		
5-11	其他应付款				
5-12	一年内到期的非流动负债				
5-13	其他流动负债				
5	流动负债合计	515,569,604.00	515,569,604.00		

资产占有单位填表人：刘韵
填表日期：2017年6月23日

