

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**马栏山文化创意投资有限公司  
拟增资扩股项目  
资产评估报告**

中企华评报字(2017)第 4045 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一七年十月二十日

## 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ..... | 4  |
| 二、 评估目的 .....                             | 7  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....                        | 8  |
| 四、 价值类型 .....                             | 8  |
| 五、 评估基准日 .....                            | 9  |
| 六、 评估依据 .....                             | 9  |
| 七、 评估方法 .....                             | 11 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 .....                      | 14 |
| 九、 评估假设 .....                             | 17 |
| 十、 评估结论 .....                             | 18 |
| 十一、 特别事项说明 .....                          | 19 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 .....                    | 20 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                         | 21 |
| 资产评估报告附件 .....                            | 22 |

## 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本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。

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对其提供资料的真实性、完整性、合法性的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及经营资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

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

快乐购物股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受快乐购物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，对马栏山文化创意投资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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因马栏山文化创意投资有限公司拟增资扩股事宜，为此需要对评估基准日时马栏山文化创意投资有限公司的股东全部权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：马栏山文化创意投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、流动负债，具体见评估明细表。

评估基准日：2017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：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

马栏山文化创意投资有限公司评估基准日总资产账面价值为9,543.69万元，评估价值为9,550.03万元，增值额为6.34万元，增值率为0.07%；总负债账面价值为28.46万元，评估价值为28.46万元，无增减值；净资产账面价值为9,515.23万元，净资产评估价值为9,521.57万元，增值额为6.34万元，增值率为0.07%。

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：2017 年 9 月 30 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%  |
| 一、流动资产      | 1         | 9,374.11        | 9,374.11        | -           | -           |
| 二、非流动资产     | 2         | 169.58          | 175.92          | 6.34        | 3.74        |
| 其中：长期股权投资   | 3         | -               | -               | -           | -           |
| 投资性房地产      | 4         | -               | -               | -           | -           |
| 固定资产        | 5         | 65.08           | 71.42           | 6.34        | 9.74        |
| 在建工程        | 6         | -               | -               | -           | -           |
| 无形资产        | 7         | -               | -               | -           | -           |
| 其中：土地使用权    | 8         | -               | -               | -           | -           |
| 其他非流动资产     | 9         | 104.50          | 104.50          | -           | -           |
| <b>资产总计</b> | <b>10</b> | <b>9,543.69</b> | <b>9,550.03</b> | <b>6.34</b> | <b>0.07</b> |
| 三、流动负债      | 11        | 28.46           | 28.46           | -           | -           |
| 四、非流动负债     | 12        | -               | -               | -           | -           |
| <b>负债总计</b> | <b>13</b> | <b>28.46</b>    | <b>28.46</b>    | <b>-</b>    | <b>-</b>    |
| <b>净资产</b>  | <b>14</b> | <b>9,515.23</b> | <b>9,521.57</b> | <b>6.34</b> | <b>0.07</b> |

马栏山文化创意投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为 9,521.57 万元。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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。

## 马栏山文化创意投资有限公司

### 拟增资扩股项目

### 资产评估报告正文

快乐购物股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对马栏山文化创意投资有限公司拟实施增资扩股行为涉及的股东全部权益在 2017 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快乐购物股份有限公司，被评估单位为马栏山文化创意投资有限公司。

##### （一）委托人简介

企业名称：快乐购物股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

股票代码：300413

法定住所：金鹰影视文化城

法定代表人：陈刚

注册资本：人民币肆亿零壹佰万元整

成立日期：2005 年 12 月 28 日

营业期限：长期

统一信用代码：91430100782875193K

主要经营范围：日用化学品、日用百货、文体用品、玩具、五金工具、家用电器、服装鞋帽、家具、通讯器材、首饰珠宝零售；旅游产品开发、销售，旅游信息咨询、服务；广告设计及户外广告

发布、代理电视、报纸广告；活动策划、展览、培训；预包装食品、酒类销售；中药、保健食品、医疗器械、音像制品、书报刊零售；第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务业务和移动网信息服务）；保险兼业代理；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）。

控股股东：芒果传媒有限公司（持有快乐购物股份有限公司股份比例：43.10%）。

## （二）被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：马栏山文化创意投资有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：湖南省长沙市开福区三一大道 455 号圣爵菲斯之家南栋东头四楼

法定代表人：陈刚

注册资本：人民币壹亿元整

成立日期：2017 年 7 月 14 日

营业期限：2017 年 7 月 14 日至 2067 年 7 月 13 日

统一信用代码：91430100MA4LX02N4E

主要经营范围：以自有资产进行创业投资、风险投资、股权投资、项目投资、房地产投资、高科技产业投资、文化旅游产业投资与管理，教育投资管理，文化投资管理，资产管理咨询，创业投资咨询业务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构，为留学人员提供创业、投资项目的信息咨询服务，企业自有资金投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；文化创意设计；文化活动的组织与策划；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；群众参与的文艺类演出、比赛等公益性文化活动的策划；产业园区及配套设施项目的建设与管理；企业总部管理；文化设计与建设；房地产开发经营；自有房地

产经营活动；房屋租赁；场地租赁；自建房屋的销售；自有厂房租赁；房地产经纪；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房地产信息咨询；工程项目管理服务；工程管理服务；市场经营管理；体育活动的组织与策划；项目策划；科技中介服务；科技信息咨询服务；科技企业技术扶持服务；竞技体育科技服务；科技文献服务；全民健身科技服务；科技成果鉴定服务；科技项目代理服务、评估服务。（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情况

马栏山文化创意投资有限公司(以下简称“马栏山创投”)是经长沙市工商行政管理局登记成立，成立时间为 2017 年 7 月 14 日，由湖南广播电视台发起成立，注册资本为人民币壹亿元整。

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，马栏山创投股权结构如下：

| 序号  | 股东名称    | 注册资本(万元) | 占比% |
|-----|---------|----------|-----|
| 1   | 湖南广播电视台 | 10000.00 | 100 |
| 合 计 |         | 10000.00 | 100 |

## 3. 公司产权和经营管理结构

公司执行董事会领导下的总经理负责制，下设行政部、人力资源部、投资部、财务部、工程管理部、策划部等管理部门组成。目前，共有在职员工为 27 人。

## 4. 基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2017 年 9 月 30 日 |
|---------|-----------------|
| 流动资产    | 9,374.11        |
| 长期股权投资  | 0.00            |
| 固定资产    | 65.08           |
| 在建工程    | 0.00            |
| 其他非流动资产 | 104.50          |
| 资产总计    | 9,543.69        |
| 流动负债    | 28.46           |
| 非流动负债   | 0.00            |
| 负债合计    | 28.46           |

| 项目            | 2017 年 9 月 30 日 |
|---------------|-----------------|
| 所有者权益         | 9,515.23        |
| 其中：归属母公司所有者权益 | 9,515.23        |

被评估单位 2017 年 7-9 月经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目              | 2017 年 9 月 |
|-----------------|------------|
| 一、营业收入          | 0.00       |
| 减：营业成本          |            |
| 营业税金及附加         | 0.00       |
| 销售费用            | 0.00       |
| 管理费用            | 489.85     |
| 财务费用            | -5.08      |
| 资产减值损失          |            |
| 加：投资收益          |            |
| 二、营业利润          | -484.77    |
| 加：营业外收入         |            |
| 减：营业外支出         |            |
| 三、利润总额          | -484.77    |
| 减：所得税费用         |            |
| 四、净利润           | -484.77    |
| 其中：归属母公司所有者的净利润 | -484.77    |

（注：上述数据为审计后报表数据）

被评估单位评估基准日的会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

#### 5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位属于关联方关系，最终控制方都为湖南广播电视台。

#### （三）资产评估委托合同约定的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

因马栏山文化创意投资有限公司拟增资扩股事宜，为此需要对评估基准日时马栏山文化创意投资有限公司的股东全部权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

快乐购物股份有限公司就此事项，于 2017 年 9 月 29 日召开了会议，根据《项目过审会纪要》（过审会[2017]13 期）通过了拟对马栏山文化创意投资有限公司拟增资扩股事宜。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象是马栏山文化创意投资有限公司的股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产等，总资产账面价值为 9,543.69 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 28.46 万元；净资产账面价值 9,515.23 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报固定资产包括车辆、电子设备。车辆为 3 台，主要用于公司日常办公所用；电子设备分别安装或安放在公司办公区，设备均能正常使用。主要设备情况如下：

#### （1）车辆

车辆共三台，一台为别克 GL8，购置于 2017 年 9 月，车牌号为湘 A4ML07；一台为本田雅阁，购置于 2006 年，车牌号为湘 A4MP80；一台为本田 CRV，购置于 2006 年，车牌号为湘 A4MU80。

#### （2）电子设备

电子设备以打印机、计算机为主，主要包括 HP 打印机、联想电脑等，购置时间主要为 2017 年，主要供日常办公使用，电子设备均能正常使用。

### 四、价值类型

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

本报告评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

快乐购物股份有限公司《项目过审会纪要》(过审会[2017]13 期)。

### (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通过修正);
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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
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);
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

- 11.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国  
资委产权[2006]274 号);
- 12.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国  
资产权[2009]941 号);
- 13.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64  
号);
- 14.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令  
第 32 号);
- 15.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部  
关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
- 16.《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 65 号);
- 17.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第  
[2016]36 号)。

### (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—企业价值》(中评协[2017]36 号);
- 8.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
- 9.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
- 10.《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);
- 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)。

(四)权属依据

- 1.股份持有证明；
- 2.出资证明；
- 3.机动车行驶证；
- 4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《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，自 2013 年 5 月 1 日起施行)；
- 2.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 3.《机电产品报价手册》(2017 年)；
- 4.企业与相关单位签订的服务购买合同；
- 5.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6.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.大信会计师事务所（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

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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：根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件与资料收集情况分析，考虑到在资本市场中评估基准日不存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、也无法收集并获取在公开市场上相同或相似的交易案例，不适合采用市场法。同时，由于被评估单位于 2017 年 7 月成立，目前企业尚处于搭建公司构架阶段，对于具体的运营方向及未来的经营计划尚未确定，企业管理人员目前无法提供准确的盈利预测，导致评估人员无法对未来的收益及成本进行合理预测。故本次评估选择资产基础法进行评估。

### 1. 流动资产

(1)货币资金，包括现金和银行存款及其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证及签订的相关合同等，以核实后的价值确定评估值。

(2)其他应收款，评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，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。

(3)预付账款，评估人员查阅相关合同或协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

### 2. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，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必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1)重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

##### ①设备购置费

国产机器设备主要依据《2017 中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

##### ②运杂费

具体计算公式为：

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费系指设备由出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管保养费和供销部门手续费。运杂费率参照《资产评估常用方法与参数手册》确定设备运杂费费率。

运输设备重置全价=车辆购置价（不含税）+车辆购置税+牌照及其他手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

#### (2)综合成新率的确定

①对于电脑、打印机等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

②对于车辆，主要依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令

2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》颁布的车辆强制报废标准，以车辆参考行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；对于无使用年限规定的车辆，主要根据行驶里程、已使用年限和现场勘察情况确定尚可使用年限，然后再确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times \text{勘察调整系数}$$

$$\text{其中：理论成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{(\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = \frac{(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程})}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

勘察调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### 3. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为顾问及广告制作费。通过查阅了解相关合同及凭证，顾问费主要为广州市蓝色创意城市创意设计顾问有限公司为企业做顾问费用，合同金额为 60 万元；广告制作费为墨天(湖南)传媒有限公司为其制作的宣传片，合同金额为 50 万元。通过核实重新测算后，按照核实无误的金额确定为评估值。

#### 4. 负债

关于负债中应交税费的评估。调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2017 年 10 月 9 日至 2017 年 10 月 20 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

2017 年 10 月 9 日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

#### 1. 拟定评估方案

针对本项目资产的特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，结合以往从事同类企业评估工作的经验和评估范围内企业资产的特点，评估人员编制了评估计划，包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

#### 2. 组建评估团队

接受委托后，根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并配备了相关专业的评估人员。

#### 3. 实施项目培训

##### (1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

##### (2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于 2017 年 10 月 10 日至 2017 年 10 月 13 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资产评估明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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，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明细表

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“资产评估明细表”，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、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验。

### 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)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

#### (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，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

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后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，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估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、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
3. 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；

4. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## (二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产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，签名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

马栏山文化创意投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 9,543.69 万元，评估价值为 9,550.03 万元，增值额为 6.34 万元，增值率为 0.07%；总负债账面价值为 28.46 万元，评估价值为 28.46 万元，无增减值；净资产账面价值为 9,515.23 万元，净资产评估价值为 9,521.57 万元，增值额为 6.34 万元，增值率为 0.07%。

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：2017 年 9 月 30 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%  |
| 一、流动资产      | 1         | 9,374.11        | 9,374.11        | -           | -           |
| 二、非流动资产     | 2         | 169.58          | 175.92          | 6.34        | 3.74        |
| 其中：长期股权投资   | 3         | -               | -               | -           |             |
| 投资性房地产      | 4         | -               | -               | -           |             |
| 固定资产        | 5         | 65.08           | 71.42           | 6.34        | 9.74        |
| 在建工程        | 6         | -               | -               | -           |             |
| 无形资产        | 7         | -               | -               | -           |             |
| 其中：土地使用权    | 8         | -               | -               | -           |             |
| 其他非流动资产     | 9         | 104.50          | 104.50          | -           | -           |
| <b>资产总计</b> | <b>10</b> | <b>9,543.69</b> | <b>9,550.03</b> | <b>6.34</b> | <b>0.07</b> |
| 三、流动负债      | 11        | 28.46           | 28.46           | -           | -           |

| 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% |
| 四、非流动负债 | 12 | -        | -        | -     |            |
| 负债总计    | 13 | 28.46    | 28.46    | -     | -          |
| 净资产     | 14 | 9,515.23 | 9,521.57 | 6.34  | 0.07       |

马栏山文化创意投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为 9,521.57 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估基准日的会计报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告文号为大信审字【2017】第 27-00102 号，由大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的该审计报告，构成本报告的重要备查文件；

(二)本次评估中，评估人员发现被评估单位在评估基准日将捌千万元货币资金购买了理财产品，其中与交通银行“蕴通财富”系列人民币理财产品签订的合同金额为 80,000,000.00 元，签订时间为 2017 年 9 月 30 日，到期日为 2017 年 11 月 1 日；与长沙银行对公结构性存款产品签订的合同金额为 10,000,000.00 元，签订时间为 2017 年 9 月 30 日，到期日为 2017 年 12 月 31 日。评估人员通过核实后，以核实无误后的账面价值作为评估值；

(三)本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此评估结果汇总表(万元版)可能出现个别等式上下或左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性；

(四)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；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，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

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

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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起一年。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2017 年 10 月 20 日。

资产评估师：曹继亮

资产评估师：徐永健

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年十月二十日

## 资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、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；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。