

本资产评估报告依据《中国资产评估准则》编制

上海富控互动娱乐股份有限公司拟出售抵押物
涉及的 JAGEX LIMITED 股权评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 46 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年一月一十四日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他报告使用者.....	5
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
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	21
备查文件目录.....	23

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、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专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估

结论的影响。

八、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。

上海富控互动娱乐股份有限公司拟出售抵押物 涉及的 JAGEX LIMITED 股权评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 46 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受上海富控互动娱乐股份有限公司委托，就上海富控互动娱乐股份有限公司拟出售抵押物涉及的 JAGEX LIMITED（以下简称“JAGEX”）股权之经济行为，对所涉及的 JAGEX 股权在评估基准日的清算价值进行了评估。

评估对象为上海富控互动娱乐股份有限公司拟出售抵押物，即其长期股权投资 JAGEX 股东全部权益，评估范围是 JAGEX 的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等。

评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为清算价值。

本着独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据用以抵押资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本和收益，以资产处置变现和公开市场为前提，采用市场法计算抵押物 JAGEX 股权的可回收价值，进而得出 JAGEX 股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的评估结论如下：

JAGEX 在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东全部权益账面值为 1,261.20 万英镑，评估后的股权清算价值为 37,500.00 万英镑，评估增值 36,238.80 万英镑，增值率 2873.37%。折合人民币 326,910.00 万元（以

2019年9月30日英镑兑人民币的汇率8.7176进行换算)。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自2019年9月30日至2020年9月29日使用有效,超过一年,需重新进行评估。

以上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,应当阅读资产评估报告全文。

上海富控互动娱乐股份有限公司拟出售抵押物

涉及的 JAGEX LIMITED 股权评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 46 号

上海富控互动娱乐股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用市场法按照必要的评估程序，对上海富控互动娱乐股份有限公司拟出售抵押物涉及的 JAGEX LIMITED 股权之经济行为所涉及的 JAGEX 股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托人为上海富控互动娱乐股份有限公司，被评估单位为 JAGEX LIMITED。

（一）委托人概况

企业名称：上海富控互动娱乐股份有限公司(以下简称：*ST 富控)

企业住所：上海市虹口区广粤路 437 号 2 幢

注册资本：575,732,081 元

法定代表人：叶建华

企业性质：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：913100006072187512

经营范围：从事网络科技与计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，游戏软件开发，计算机系统集成，网络工程，网页设计，软件设计，图文设计制作，平面设计、制作，电影制

片，动漫的设计制作，组织文化艺术交流活动，公关活动策划，创意服务，展览展示服务，会务服务，计算机、软件及辅助设备、电子产品、数码产品的销售，制作、代理、发布国内各类广告，自有房屋租赁，实业投资，从事货物及技术的进出口业务。【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】

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：JAGEX LIMITED

注册地址：220 Science Park, Milton Road, Cambridge, England

注册资本：11267.54 英镑

企业类型：有限责任公司

经营范围：交互式休闲娱乐游戏软件的开发及产品运营。

2、公司简介

JAGEX于2000年成立于剑桥科学园区，是英国知名的游戏开发商和发行商。自成立以来，JAGEX已自主开发并发行了Runescape系列在线游戏（包括RuneScape、RuneScape Old School、Old School Mobile），其中《RuneScape》曾获得“MMORPG游戏更新内容最多次数”、“MMO/MMORPG游戏玩家累计时长最长”等吉尼斯纪。该款游戏拥有超过2.6亿注册用户，创造了超过10亿美元的累计收入。根据IDG和Newzoo报告显示，RuneScape系列在全球MMORPG的市场份额位列前十名。

目前，JAGEX拥有超过350位员工，其中包括200多位开发人员。通过基于数据分析的一站式运营和营销，JAGEX已经成为全球PC端市场的优秀开发及发行企业之一。未来年度JAGEX将加大在移动游戏市场的布局，实现移动游戏市场的拓展。

3、历史沿革

2000年4月28日，MEAUJO(492)LIMITED 获得英国公司注册部门颁

发的公司注册证书，以每股 1 英镑的价格向 Philsec Limited 发行 1 股普通股。2000 年 6 月，Meaujo (492) Limited 将公司名称变更为 Jagex Limited。

4、 股权结构

截至评估基准日，JAGEX 股权结构如下：

股东名称	已发行股份数（股）	持股比例
上海宏投网络科技有限公司	1,126,753,629	100%

5、 长期股权投资情况

截至评估基准日，JAGEX 有 2 家无实质经营的全资子公司，具体明细如下：

项目	被投资单位名称	持股比例	注册经营地址	业务性质	取得方式
1	Jagex Holding Limited, Inc	100%	美国	游戏开发	设立投资
2	Jagex Management, INC	100%	美国	游戏开发	设立投资

6、 财务状况

单位：万英镑

	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
总资产	7,740.36	7,486.52	3,656.74
负债	4,047.82	3,572.84	2,395.54
净资产	3,692.54	3,913.67	1,261.20
	2017 年度	2018 年度	2018 年 1-9 月
营业收入	8,512.56	9,281.43	8,632.05
总利润	4,517.71	4,683.36	3,992.19
净利润	4,355.54	4,509.35	3,736.71

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海富控互动娱乐股份有限公司拟出售被评估单位 JAGEX 100% 股权。JAGEX 是上海富控互动娱乐股份有限公司的全资孙公司。

（四）委托人、评估委托合同的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事

方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

上海富控互动娱乐股份有限公司于 2017 年向华融信托和民生信托分别借款 11.10 亿元和 8.00 亿元。主要抵押物为本次评估对象。

根据上市公司与华融信托、民生信托签署的相关借款合同约定，贷款人在相关情形下有权随时宣布信托贷款加速到期，偿还全部本金并支付相应利息等合同约定的其他款项。因被宣告到期未能偿还，债权人根据经公证的执行证书，向上海市第二中级人民法院申请尽快对上海宏投 100% 股权进行网络拍卖，目前该网络拍卖尚未有结论性意见。

根据 2019 年 1 月 23 日上海富控互动娱乐股份有限公司董事会《关于筹划重大资产出售的提示性公告》，上海富控互动娱乐股份有限公司拟向不特定第三方出售全资孙公司英国 Jagex Limited 公司的股权。

由于上海富控互动娱乐股份有限公司需要对抵押物进行快速变现，以便偿还相应的贷款，因此特委托中联资产评估集团有限公司，对上述事宜涉及的长期股权投资 Jagex Limited 公司的 100% 股权的清算价值进行分析，为其出售 JAGEX 股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是 JAGEX 的股东全部权益。评估范围为 JAGEX 在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 3,656.74 万英镑，负债总额 2,395.54 万英镑，净资产额为 1,261.20 万英镑，具体包括流动资产 3,311.84 万英镑，非流动资产 344.90 万英镑，流动负债 2,395.54 万英镑。上述资产与负债数据摘自 2019 年 9 月 30 日的 JAGEX 合并资产

负债表。

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。

（一）委估主要资产情况

被评估单位本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用等。

1、流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。

2、设备类资产：主要为电脑、服务器、视频设备等电子设备，分布在办公室及伦敦办事处内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好。

3、无形资产：主要是各类办公软件的摊余价值。

4、长期待摊费用：主要系装修费、保险费、维护费、房租等的摊余价值。

5、纳入合并范围的 JAGEX 子公司情况

截至评估基准日，JAGEX 有 2 家无实质经营的全资子公司，具体明细如下：

单位：万美元

项目	被投资单位名称	持股比例	注册经营地址	业务性质	账面价值	取得方式
1	Jagex Holding Limited,Inc	100%	美国	游戏开发	77.89	设立投资
2	Jagex Management,INC	100%	美国	游戏开发	0	设立投资

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，JAGEX 申报的账面记录的资产包括已登记著作权共 72 项；6 项发明专利，27 项注册设计权；商标 246 项；3 项核心域名。截至评估基准日企业拥有的软件正常使用，拥有的上述注册商标、发明专利等均合法有效，不存在未决的侵权诉讼或争议。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，被评估单位申报的表外资产为计算机软件著作权

作权等。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日目标公司各项资产及负债账面值系中汇会计师事务所的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

经调查分析并与上海富控互动娱乐股份有限公司充分沟通，考虑上海富控互动娱乐股份有限公司加快处置资产的目标，确定本次评估的价值类型为清算价值。

清算价值是指资产在强制清算或强制变现的前提下，变现资产所能合理获得的价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于筹划重大资产出售的提示性公告》

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2017 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第三次修订）；

4. 《上市公司重大资产重组管理办法（2016年修订）》；

5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定（2005年1月1日）》

6. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则-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〔2018〕36号）；

4、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37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〔2018〕38号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

12、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

（四）资产权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 无形资产产权证书
3. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
2. 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. JAGEX2017 年、2018 年及评估基准日财务报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
3. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
4. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T. 等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
5. wind 数据。
6. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

资产基础法从企业购建角度反映企业价值，由于评估对象为轻资产

企业，资产基础法无法全面体现公司的研发能力等无形资产。

由于本次价值类型是清算价值，是以资产处置变现和公开市场为前提，因此企业的整体预期盈利由于管理层的变动，存在不确定性，因此不适用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平清算价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。由于市场上同一行业的可比案例较多，且能通过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。

综上，最终选择市场法作为评估方法。

（二）市场法介绍

1、概述

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。

（1）上市公司比较法

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。

可比上市公司选择标准是在公开、交易活跃的市场上，选择可比公司，这些可比公司与被评估公司的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相同或相似。

（2）交易案例比较法

交易案例比较法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。

交易案例选择标准如下：交易类型为出售、兼并购或收购业务（包括收购企业普通股、收购企业其他权益）；交易案例的控制权状态与被评估公司的控制权状态相似；交易标的与目标公司所属行业相同，经营业务相同或相似；交易案例的成交日期与基准日较为接近。

根据市场法两种具体方法的要求，本次评估选取交易案例比较法作为评估方法。

2、技术思路

（1）可比案例的选择原则

根据《资产评估准则-企业价值》的要求，市场法评估应当选择与被评估企业有可比性的公司或者案例。本次评估确定的可比案例选择原则如下：同处一个行业，受相同经济因素影响；企业业务结构和经营模式类似；企业规模和成长性可比，盈利能力相当；交易行为性质类似。

本次评估，在选择可比案例时，考虑到评估对象为国外企业，因此选择的并购案例均为游戏行业的跨国并购。

围绕以游戏业务为核心、兼顾研发能力的价值评价体系，同时考虑交易性质等因素，通过公开信息搜集了报经证监会审批的 3 个案例作为可比案例。

（2）选择并计算 3 家可比案例中被收购公司的价值比率

根据本次评估目标公司和可比交易标的实际情况，确定采用合适的价值比率。并根据公开的市场数据分别计算 3 家可比交易标的价值比率。

（3）对 3 家可比交易标的价值比率进行以下几个方面修正、调整

- 1) 预期增长率修正
- 2) 公司营运状况修正
- 3) 其他因素修正

（4）初步评估结果计算

根据 3 家可比交易标的修正后的价值比率，按照平均权重进行计算平均价值比率，并结合目标公司的预期首年净利润计算得出初步评估结果。

(5) 溢余性资产调整

最后在初步结果的基础上，对目标公司的溢余性资产进行调整得到最终评估结论。

3、评估模型

评估值=股权价值×清算系数

采用市场法估算标的公司股权价值的基本公式为：

股权价值=P+I+C-M

$P = P_b / E_b \times (A \times U \times V \times W \times F \times G \times R) \times E$

其中：P—按照盈利价值比率计算的标的公司经营性股权价值

P_b—可比交易标的的经营性股权价值；

E_b—可比交易标的的首年扣非归属母公司净利润

A—预期增长率修正系数；

U—厂商背景系数；

V—市场与渠道系数；

W—题材与游戏性系数

F—游戏品质系数

G—运营数据系数

R—研发能力系数

E—标的公司的基准日年净利润

C—溢余性资产和负债

I—长期股权投资

M—少数股东权益

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解目标公司的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对目标公司提供的资产核查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、对企业提供的权属资料进行查验。

4、对评估范围内的资产及负债，在核查核实的基础上做出初步评估测算。

5、查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。

6、在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集有关产品或相关业务所处市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 强制清算假设

强制清算是经营主体的清算不在其所有者控制之下，而是在外部势力的控制下按照法定的或者由控制人自主设定的程序进行，该清算经营主体的所有者无法干预。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的行业环境保持目前的发展趋势；

3、本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）市场法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法对 JAGEX 股权的清算价值进行了评估。JAGEX 在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东全部权益账面值为 1,261.20 万英镑，评估后的股权清算价值为 37,500.00 万英镑，评估增值 36,238.80 万英镑，增值率 2873.37%。折合人民币 326,910.00 万元（以 2019 年 9 月 30 日英镑兑人民币的汇率 8.7176 进行换算）。

（二）评估增值分析

JAGEX 的主营业务为游戏产品的开发和运营，具有“轻资产”的特点，其固定资产投资相对较小，账面价值不高，企业除了固定资产、营运资金等有形资产外，还拥有运营资质、管理经验、研发能力、人力资源等要素，其产生的协同作用在企业账面价值无法体现。

市场法直接从投资者对游戏行业公司的认可程度方面反映企业股权的内在价值，且选取的案例无论从经营模式和业务结构，还是从行业

地位、研发能力方面均有较强的可比性，故在可比案例资料完备，市场交易公正公平的情况下，市场法能够更加直接反映企业价值，且符合本次经济行为的评估目的。

十一、特别事项说明

（一）股权质押事项

Jagex 之母公司上海宏投股权已被富控互动质押给债权人中国民生信托有限公司、华融国际信托有限责任公司，为其借款提供质押担保，因被宣告到期未能偿还，债权人根据经公证的执行证书，向法院申请强制执行，并分别于 2019 年 2 月 28 日、2019 年 3 月 1 日向上海市第二中级人民法院申请尽快对上海宏投 100%股权进行网络拍卖。截至评估报告签发日，该网络拍卖尚未有结论性意见，Jagex 的股权归属存在不确定性。

（二）其他需要说明的事项

1、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为对评估对象可实现价格的保证。

2、本资产评估报告是根据委托方提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。特别提请报告使用者对此予以关注。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，

有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任

6、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。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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清算价值，没有考虑承担的抵押、担保事宜对估值的影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定。

(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）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2019年9月30日至2020年9月29日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年一月一十四日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人：胡为

资产评估师：田祥雨
11180052

资产评估师：李婧婧
11160096

二〇二〇年一月一十四日

备查文件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、JAGEX 评估基准日财务报表；
- 3、委托人及被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、委托人及被评估单位承诺函；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、签字资产评估师资格证书（复印件）。