

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易事宜涉
及的石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思
明区塔埔路 13 号房地产市场价格

资产评估报告

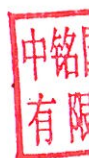
中铭评报字[2020]第 4031 号

（共一册，第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二〇年十二月二十五日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202001230

资产评估报告名称： 东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易事宜涉及的石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路13号房地产市场价格

资产评估报告文号： 中铭评报字[2020]第4031号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 陈章弟(资产评估师)、谢惠芳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本册目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	16
资产评估报告附件.....	17



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资



产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易事宜涉 及的石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思 明区塔埔路 13 号房地产市场价值 资产评估报告摘要

中铭评报字[2020]第 4031 号

东阳盟将威影视文化有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“东阳影视”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易所涉及的石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产在 2020 年 12 月 21 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易。

二、评估目的：确定石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产评估基准日的市场价值，为石家庄木竹文化传媒有限公司拟产权交易事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：东阳盟将威影视文化有限公司申报评估的位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产。

四、评估范围：东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易所涉及的石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产，建筑面积为 230.32 m²。

五、价值类型：本评估报告所采用的价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2020 年 12 月 21 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法、收益法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估的资产在持续使用、公开市场的假设前提下，东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易所涉及的资产的评估价值 **RMB 14,749,690.00 元（取整）**（人民币壹仟肆佰柒拾肆万玖仟陆佰玖拾元整）。评估明细详见下表：



项目	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估价值 (元)
思明区塔埔路13号3905室	115.16	63,280.00	7,287,320.00
思明区塔埔路13号3906室	115.16	64,800.00	7,462,370.00
总计	230.32		14,749,690.00

九、特别事项说明：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的房地产不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（三）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。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告未引用其他机构出具的评估结论。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定东阳盟将威影视文化有限公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（六）评估资料不完整的情形

无。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对



象的关系

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁等事项。

（九）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）重要的利用专家工作情况

无。

（十二）其他需要披露的重要事项

无。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 12 月 21 日起至 2021 年 12 月 20 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人简称应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2020 年 12 月 25 日，为评估结论形成的日期。

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。



东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易事宜涉 及的石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思 明区塔埔路 13 号房地产市场价格 资产评估报告正文

中铭评报字[2020]第 4031 号

东阳盟将威影视文化有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“东阳影视”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易所涉及的石家庄木竹文化传媒有限公司所有的位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产在 2020 年 12 月 21 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

本次评估项目的委托人为东阳盟将威影视文化有限公司，产权持有单位为石家庄木竹文化传媒有限公司，委托人及产权持有单位以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

公司名称：东阳盟将威影视文化有限公司

统一社会信用代码：91330783556178736P

住所：浙江省金华市东阳市浙江横店影视产业实验区 C1-027-D

法定代表人：王聪明

注册资本：51000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2010 年 05 月 31 日

营业期限：2010-05-31 至 2030-05-30

经营范围：制作、复制、发行：专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧；电影发行；影视服装道具租赁；影视器材租赁；影视文化信息咨询；企业形象策划；会展会务服务；摄影摄像服务；文化艺术交流、艺人经纪；制作、代理、发布：户内外各类广告及影视广告。

（二）产权持有单位概况



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

第 6 页

公司名称：石家庄木竹文化传媒有限公司

统一社会信用代码：91130108MA0EM0RM10

住所：河北省石家庄市裕华区翟营南大街 32 号综合办公楼 4 楼 401 室

法定代表人：梁艳

注册资本：2000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

成立时间：2020-03-20

营业期限：2020-03-20 至 无固定期限

经营范围：其他广告服务。广播电视节目制作（电视制作除外），文化艺术交流活动策划，设计、制作、代理国内广告业务、发布国内户外广告业务，摄影摄像服务，文艺创作与表演，企业管理咨询，企业形象策划，企业营销策划，会议及展览展示服务，互联网信息服务（金融、证券、期货、投资、教育除外），电脑图文设计、制作(出版物除外)；服装、影视器材租赁；工艺美术品、文具用品的销售。日用消杀用品、日用品、化妆品的研发及销售；家用电器的研发及销售；智能消毒设备的研发及销售；医疗器械的研发、销售及维修，卫生用品、口罩、护目镜、防护服、体温检测设备的研发及销售。（以上经营范围不含前置审批及政府禁止、限制事项）（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）。

（三）其他评估报告使用者概况

委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位之间的关系为交易双方。

二、评估目的

确定石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产评估基准日的市场价值，为东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产。

评估范围为石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地



产，建筑面积为230.32 m²。

（二）评估对象概况

评估对象已取得权属证书，根据委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》及评估人员现场查勘，委估房地产情况如下：

1、评估对象：位于厦门市思明区塔埔路13号（鑫塔水尚3栋A单位）3905室、3906室，评估对象所属小区绿化率较好，小区环境及配套较好，小区门口设有门卫、人脸识别系统，物业管理较好；共46层，建于2014年，外墙为面砖，钢混结构，抗震等级较高，电照、水卫、通信、宽带、有线电视等线路管道均铺设入户，设施设备较齐全，评估对象位于39层，楼层好，评估对象为楼中楼户型，总层高5.54米，一层层高2.66米，二层层高2.59米，入户防盗门，内木门，室内精装修，客厅、餐厅地面铺玻化砖，内墙面贴壁纸，天棚为水泥漆饰面，卧室地面铺设木地板，内墙面贴壁纸，天棚为水泥漆饰面，厨房及卫生间地面铺地砖，墙面铺瓷砖，天棚为铝塑板吊顶。

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估基准日为2020年12月21日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、产权持有单位根据本次评估目的确定的，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据



1、东阳盟将威影视文化有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改，自2020年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；
- 5、《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）；
- 6、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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[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—评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]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. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
13. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
14. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（四）权属依据

1. 委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》；
2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《2020年中国银行一年期定期存款利率表》；
2. 《房屋完损等级评定标准》（城住安(1984)第678号）；
3. 《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
4. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
5. 《全国资产评估价格信息》；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 网络等其他价格信息。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
3. 东阳盟将威影视文化有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 东阳盟将威影视文化有限公司相关人员访谈记录；
5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估方法通常有市场法、成本法、收益法三种基本评估方法。根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，我们对本次评估对象资产进行了必要的清查及核实，查阅了有关权属和相关构建信息资料，对相应市场状况进行了调查了解，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据资产评估目的及委估资产具体情况，对评估方法及确认原则进行分析。

市场法是根据公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值的一种方法。由于当地房地产交易市场较为活跃，在评估基准日近期有较多类似房地产的交易实例，运用市场法进行评估的理论可行性及客观条件均具备，因此本次评估可采用市场法；

评估对象为商业住宅性质，在评估基准日近期有较多类似房地产的市场租赁案



例，租金水平可通过市场调查获取，收益法各类参数能准确获取，故适宜采用收益法。

1、市场法

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。具体如下：

选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。计算公式：

①第 i 个可比实例比准价格= 可比实例 i 成交价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正；

②评估对象价格（取算术平均数）=（可比实例 A 比准价格+可比实例 B 比准价格+可比实例 C 比准价格）/3。

2、收益法

根据现行《房地产估价规范》，收益法评估时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本次评估选用报酬资本化法中的持有加转售模式。计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V——收益价值（元/ m²）

A——期间收益（元/ m²）

V_t——期末转售收益（元/ m²）

Y——期间报酬率与期末报酬率（%）

t——持有期（年）。

3、两种方法评估结果存在一定差异。为使评估结果更能反映房地产的市场客观情况，通过综合分析求取最终评估价值。

故本次评估采用市场法、收益法测算评估对象房地产价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2020 年 12 月 19 日开始，至 2020 年 12 月 25 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：



（一）评估准备阶段

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

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、资产持续使用假设：持续使用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。

2、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。

3、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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估的资产在持续使用、公开市场的假设前提下，东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易所涉及的资产的评估价值 **RMB 14,749,690.00 元（取整）（人民币壹仟肆佰柒拾肆万玖仟陆佰玖拾元整）**。评估明细详见下表：

项目	建筑面积（m ² ）	评估单价（元）	评估价值（元）
思明区塔埔路 13 号 3905 室	115.16	63280.00	7,287,320.00
思明区塔埔路 13 号 3906 室	115.16	64800.00	7,462,370.00
总计	230.32		14,749,690.00



十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的房地产不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（三）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。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告未引用其他机构出具的评估结论。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定东阳盟将威影视文化有限公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（六）评估资料不完整的情形

无。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁等事项。

（九）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项



根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）重要的利用专家工作情况

无。

（十二）其他需要披露的重要事项

无。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章方可正式使用；

（七）本评估结论是在以 2020 年 12 月 21 日为评估基准日时，对东阳盟将威影视文化有限公司委托评估房地产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经



济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 12 月 21 日起至 2021 年 12 月 20 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，东阳盟将威影视文化有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2020 年 12 月 25 日，评估报告日是专业意见形成日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：资产评估汇总表、明细表；
- 附件二：委托人及产权持有单位《法人营业执照》复印件；
- 附件三：产权资料
- 附件四：《委托人及产权持有单位的承诺函》原件；
- 附件五：《签字资产评估师承诺函》原件；
- 附件六：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件七：评估机构备案文件或者资格证明；
- 附件八：《资产评估师职业登记证书》复印件；
- 附件九：参加本评估项目的人员名单；
- 附件十：关于进行资产评估有关事项的说明。



固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月21日

表4-6

被评估单位（或者产权持有单位）：石家庄木竹文化传媒有限公司

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%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	14,749,690.00	14,749,690.00	14,749,690.00	14,749,690.00		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	14,749,690.00	14,749,690.00	14,749,690.00	14,749,690.00		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-办公设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-土地合计	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	-	-	14,749,690.00	14,749,690.00	14,749,690.00	14,749,690.00		
	减：固定资产减值准备					-	-		
	固定资产	-	-	14,749,690.00	14,749,690.00	14,749,690.00	14,749,690.00		



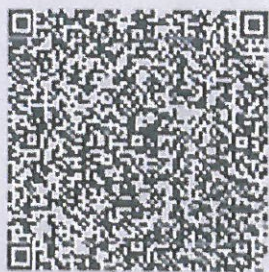
评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91330783556178736P (1/1)

名称 东阳盟将威影视文化有限公司
类型 一人有限责任公司(私营法人独资)
住所 浙江省金华市东阳市浙江横店影视产业实验区 C1-027-D
法定代表人 王聪明
注册资本 伍亿壹仟万元整
成立日期 2010年05月31日
营业期限 2010年05月31日至2030年05月30日
经营范围 制作、复制、发行：专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧；电影发行；影视服装道具租赁；影视器材租赁；影视文化信息咨询；企业形象策划；会展会务服务；摄影摄像服务；文化艺术交流、艺人经纪；制作、代理、发布：户内外各类广告及影视广告。(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

2018年11月22日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年报

企业信用信息公示系统网址：
<http://zj.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码

91130108MA0EMORM10

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



(副本)

副本编号: 1-1

名称 石家庄木竹文化传媒有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 梁艳

注册资本 贰仟万元整

成立日期 2020年03月20日

营业期限

经营范围

其他广告服务、广播电视节目制作(电视制作除外)、文化艺术交流活动策划、设计、制作、代理国内广告业务、发布国内户外广告业务、摄影摄像服务、文艺创作与表演、企业管理咨询、企业形象策划、企业营销策划、会议及展览展示服务、互联网信息服务(金融)、证券、期货、投资、教育除外)、电脑图文设计、制作(出版除外)、服装、影视器材租赁;工艺美术品、文具用品的销售、日用杂品、日用品、化妆品的研发及销售、家用电器产品的研发及销售;智能设备产品的研发及销售;医疗器械的研发、销售及维修、卫生用品、口罩、护目镜、防护服、体温检测设备的研发及销售。(以上经营范围不含前置审批及政府禁止、限制事项)(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)

住所 河北省石家庄市裕华区翟营南大街32号综合楼4楼401室



登记机关

2020年12月9日

企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

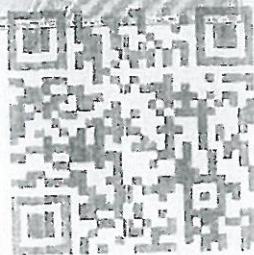


中华人民共和国
不动产权证书



不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



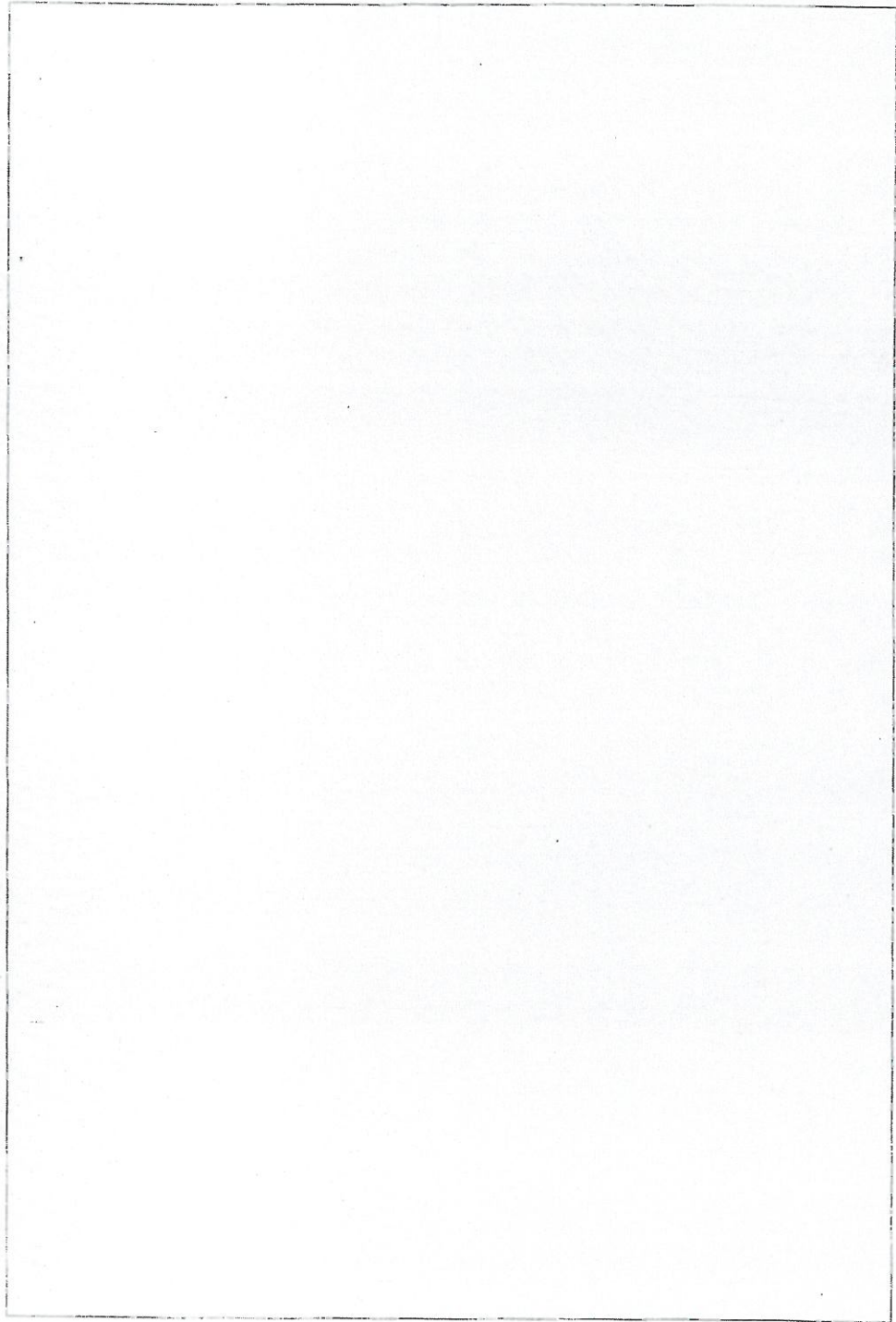
中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ D35006147094

闽 (2020) 厦门市 不动产权第 0068366 号

权利人	石家庄水竹文化传媒有限公司
共有情况	单独所有
坐落	思明区塔埔路13号3905室
不动产单元号	350203 010032 GB00025 F00040911
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	宗地面积: 33350.31平方米/建筑面积: 116.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2007年05月01日起至2077年04月30日
权利其他状况	专有建筑面积: 86.85平方米, 分摊建筑面积: 26.31平方米 房屋总层数: 46层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2014

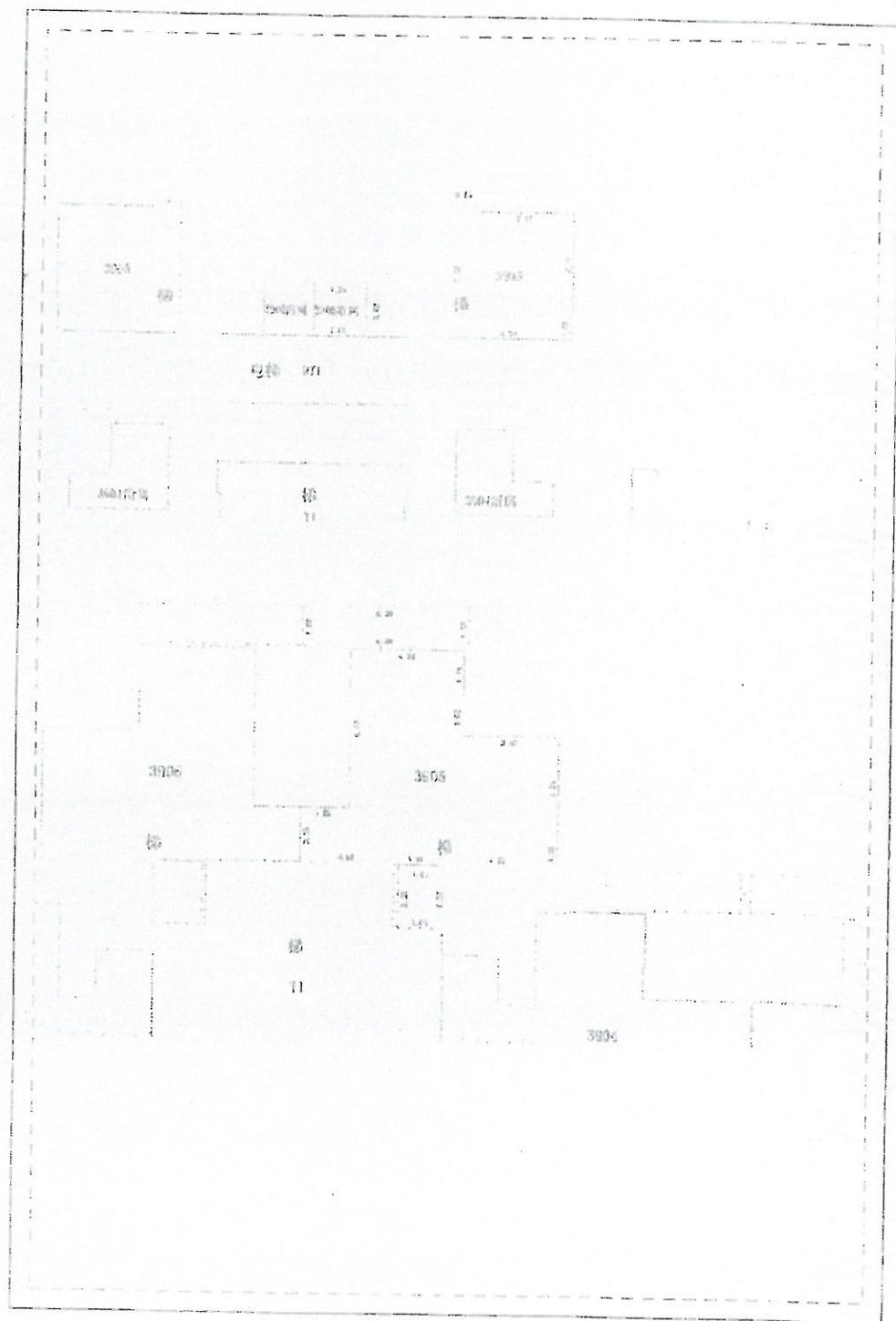
附 记



附录

一

附图页

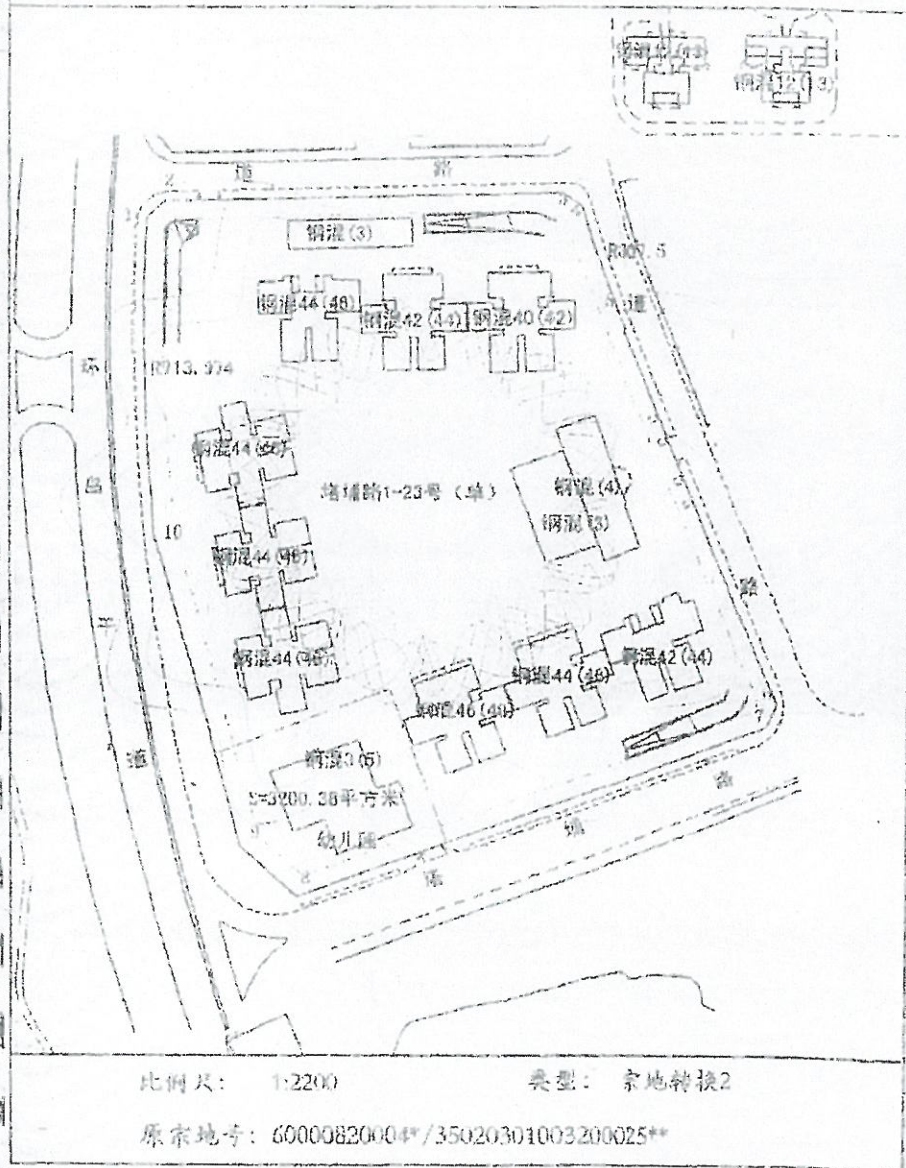


3204 3205 3206 3207 3208 3209 3210 3211 3212 3213 3214 3215 3216 3217 3218 3219 3220 3221 3222 3223 3224 3225 3226 3227 3228 3229 3230 3231 3232 3233 3234 3235 3236 3237 3238 3239 3240

[illegible]

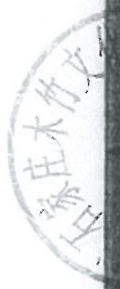
N
☆

宗地面积: 33930.31 平方米



厦门市测绘与基础地理信息中心

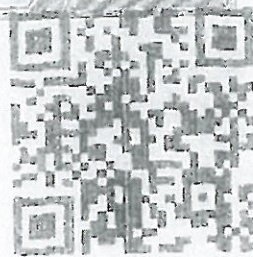
审核日期: 2014年08月19日



中华人民共和国
不动产权证书

中国石化





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机构 (章)

2020年09月23日

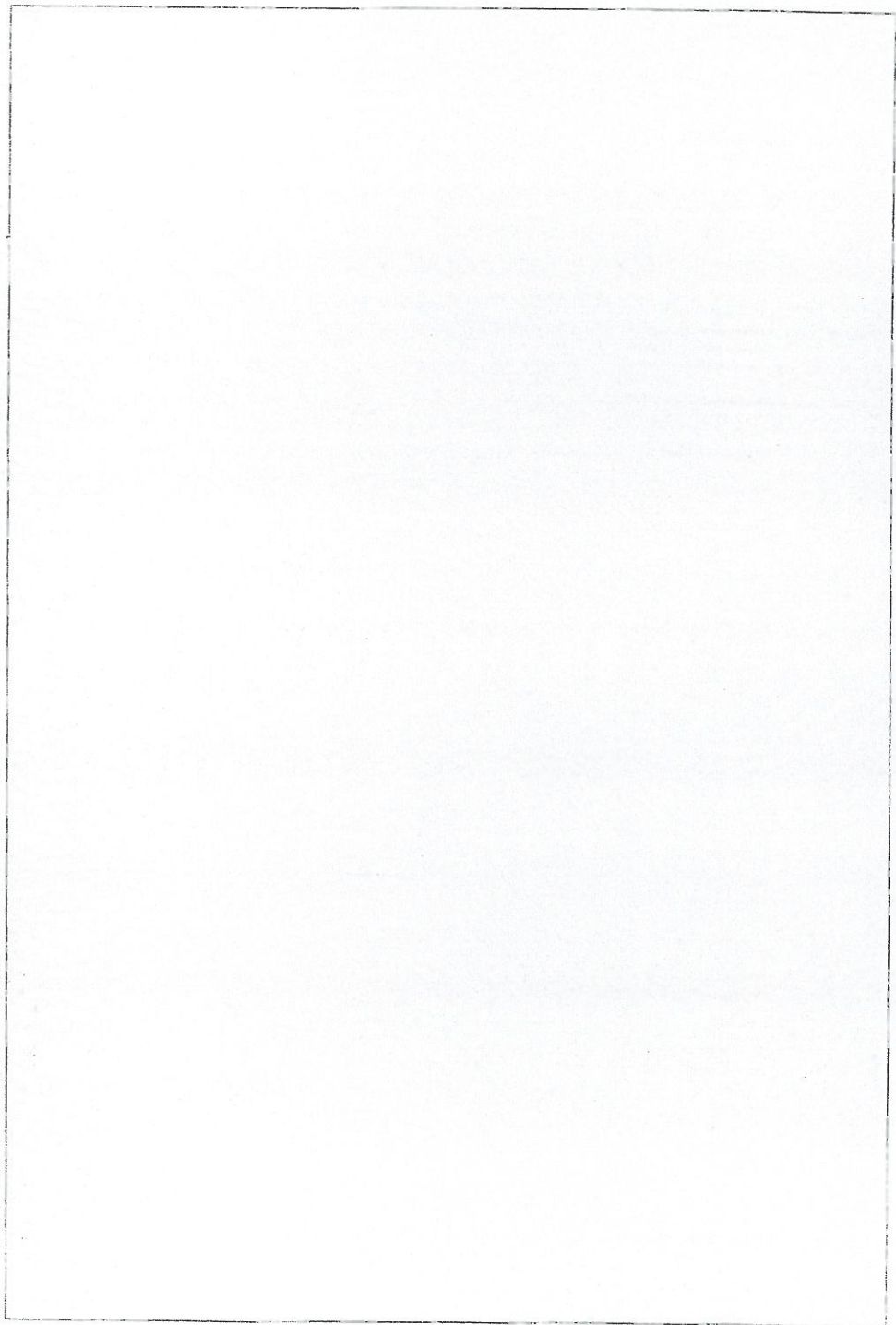
中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ D35006147992

闽 (2020) 厦门市 不动产权第 0068370 号

权 利 人	石家庄木竹文化传媒有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	思明区塔埔路13号3906室
不动产单元号	350203 010032 GB00025 F00040912
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用 途	住宅/住宅
面 积	宗地面积: 33930.31平方米/建筑面积: 115.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2006年05月01日起至2077年04月30日
权利其他状况	专有建筑面积: 83.85平方米, 分摊建筑面积: 26.31平方米 房屋总层数: 46层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2014

附 记



传媒



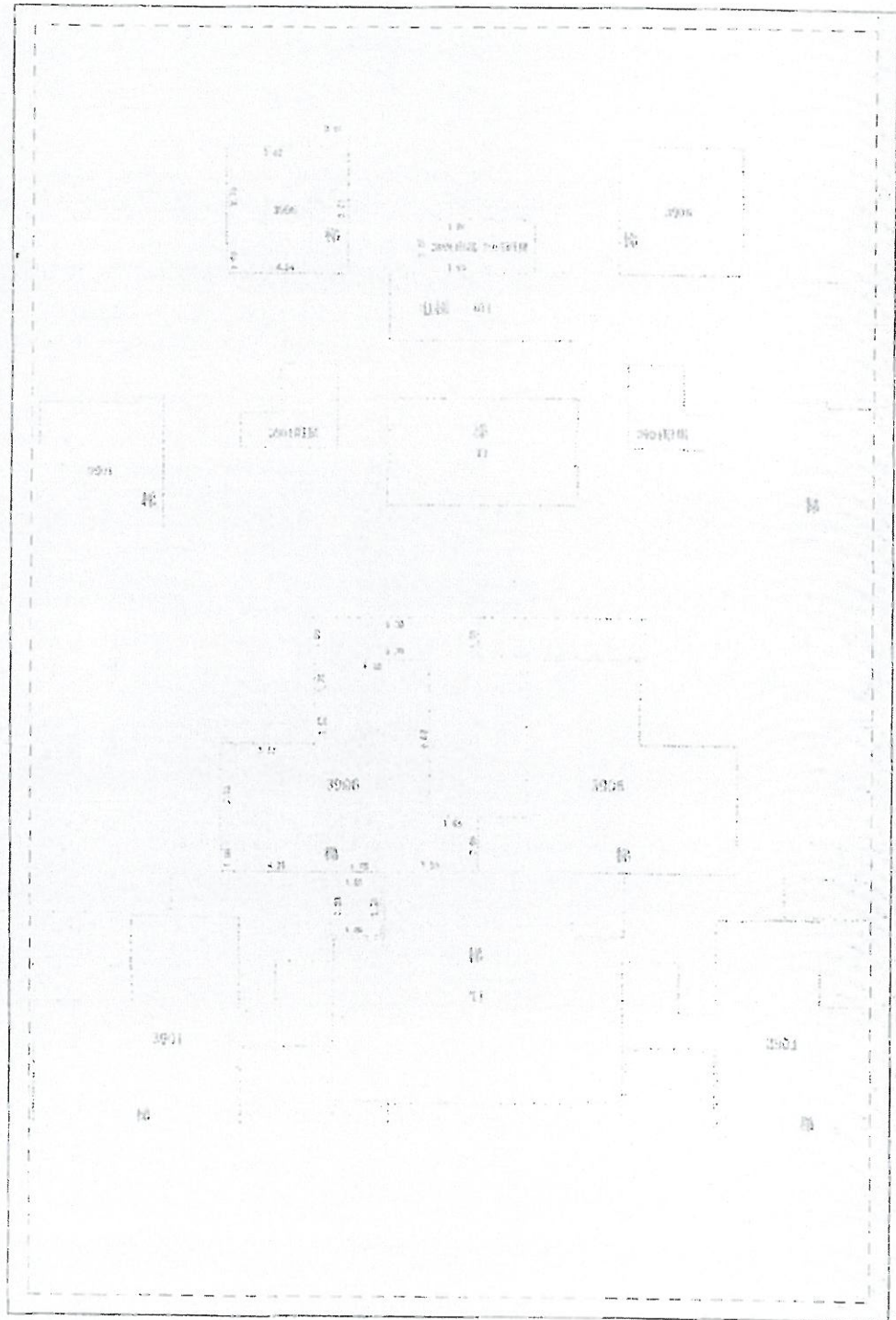
0001

传媒



0001

附图页



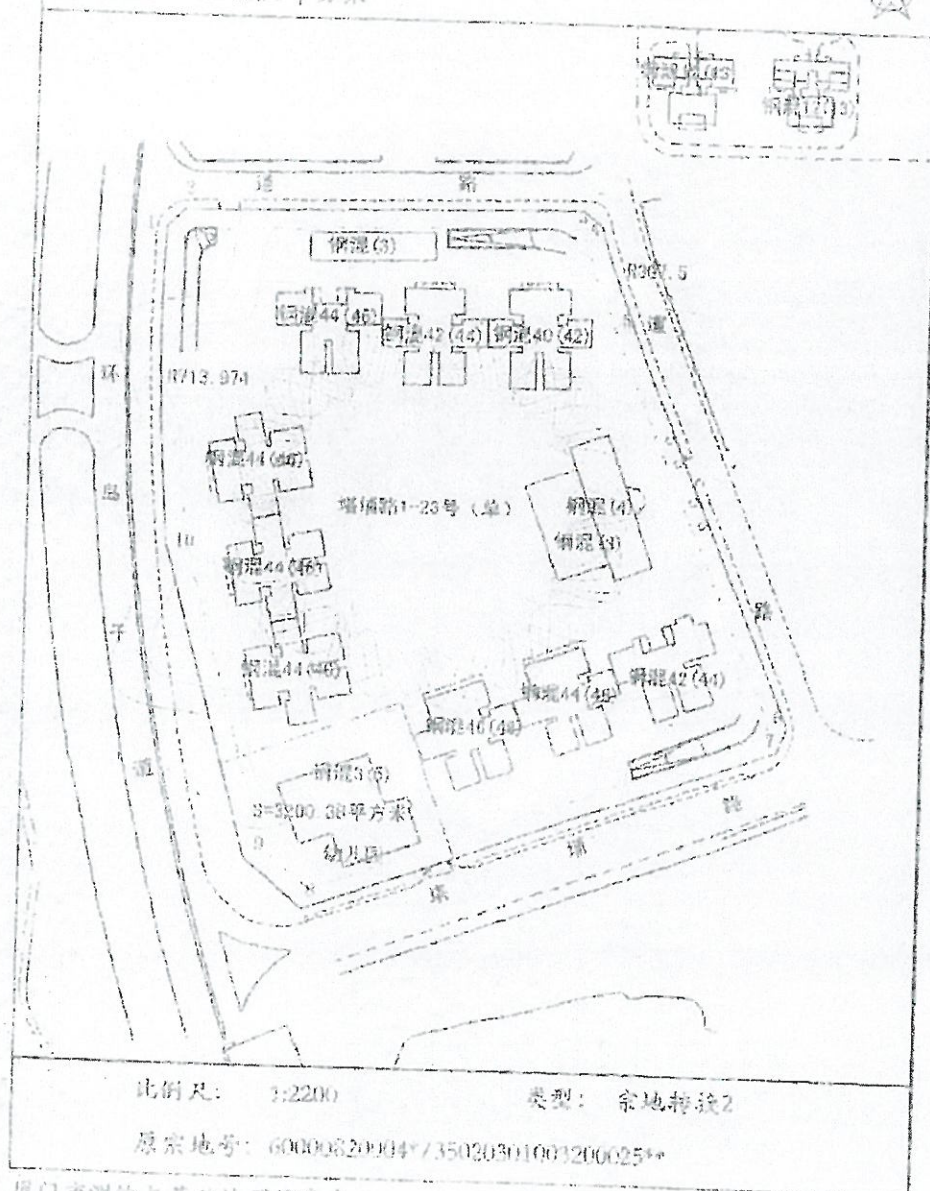
有限公司

有限公司

214 213 212 211 210 209 208 207 206 205 204 203 202 201 200 199 198 197 196 195 194 193 192 191 190 189 188 187 186 185 184 183 182 181 180 179 178 177 176 175 174 173 172 171 170 169 168 167 166 165 164 163 162 161 160 159 158 157 156 155 154 153 152 151 150 149 148 147 146 145 144 143 142 141 140 139 138 137 136 135 134 133 132 131 130 129 128 127 126 125 124 123 122 121 120 119 118 117 116 115 114 113 112 111 110 109 108 107 106 105 104 103 102 101 100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

N
☆

宗地面积: 33939.31 平方米



类型：余地转设2

原宗地号: 60000820004*/35020301003200025**

厦门市测绘与基础地理信息中心

审核日期: 2014 年 08 月 19 日

委托人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限公司：

因拟产权交易事宜，我公司委托中铭国际资产评估（北京）有限公司对该经济行为所涉及的部分资产在评估基准日2020年12月21日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营等资料是客观真实、科学合理的；
- 6、截至评估基准日，本公司有关资产的抵押、质押、担保、未决诉讼等或有事项及租赁事项在“关于进行评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 7、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产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；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：

法定代表人：

年 月 日



产权持有者承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限公司：

因拟产权交易事宜，东阳盟将威影视文化有限公司委托中铭国际资产评估（北京）有限公司对该经济行为所涉及的我公司部分资产在评估基准日 2020 年 12 月 21 日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为资产占有方，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营等资料是客观真实、科学合理的；
- 6、截至评估基准日，本公司有关资产的抵押、质押、担保、未决诉讼等或有事项及租赁事项在“关于进行评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 7、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产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；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有单位：

法定代表人：



2020 年 12 月 22 日

资产评估师承诺函

东阳盟将威影视文化有限公司：

受贵公司委托，我们对东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易所涉及的石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产以 2020 年 12 月 21 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。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年十二月二十五日





营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
法定代表人 胡梅根
注册资本 500万元
成立日期 2008年08月06日
营业期限 2008年08月06日至 长期
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



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。

2019年 01月 28日



北京市财政局

2019-0015 号

变更备案公告

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司法定代表人由黄世新变更为胡梅根。

二、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、廖惠熙（资产评估师证书编号：11030085）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（资产评估师证书编号：13000143）、王荣（资产评估师职业资格证书登记卡（评估机构人员）登记编号：22040069）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、胡利勇（资产评估师证书编号：11000875），变更为黄世新（资产评估师



证书编号：11001606)、刘建平(资产评估师证书编号：11001615)、胡梅根(资产评估师证书编号：36000281)、张晓君、廖惠熙(资产评估师证书编号：11030085)、柳春(资产评估师证书编号：45030034)、施韵波(资产评估师证书编号：13000143)、王荣(资产评估师职业资格证书登记卡(评估机构人员)登记编号：22040069)、陈峰(资产评估师证书编号：36000272)、周霖(资产评估师证书编号：33001001)、柳秋莲(资产评估师证书编号：15060037)、胡利勇(资产评估师证书编号：11000875)。

其他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。



2019年2月25日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈章弟

性别：男

登记编号：39080005

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司厦门分公司

初次执业登记日期：2008-03-07

年检信息：通过(2019-07-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2019-10-18

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：谢惠芳

性别：女

登记编号：39200033



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司厦门分公司

初次执业登记日期：2020-05-07

年检信息：2020年登记

(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：

打印日期：2020-05-08

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>

东阳盟将威影视文化有限公司拟产权交易事宜涉及
的石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区
塔埔路 13 号房地产
参加评估人员名单

徐烈贞	资产评估师
陈章弟	资产评估师
谢惠芳	资产评估师
涂若玲	评估助理人员



关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有单位和其他评估报告使用者概况

本次评估项目的委托人为东阳盟将威影视文化有限公司，产权持有单位为石家庄本竹文化传媒有限公司，委托人及产权持有单位以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

公司名称：东阳盟将威影视文化有限公司

统一社会信用代码：91330783556178736P

住所：浙江省金华市东阳市浙江横店影视产业实验区 C1-027-D

法定代表人：王聪明

注册资本：51000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2010 年 05 月 31 日

营业期限：2010-05-31 至 2030-05-30

经营范围：制作、复制、发行：专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧；电影发行；影视服装道具租赁；影视器材租赁；影视文化信息咨询；企业形象策划；会展会务服务；摄影摄像服务；文化艺术交流、艺人经纪；制作、代理、发布：户内外各类广告及影视广告。

（二）产权持有单位概况

公司名称：石家庄本竹文化传媒有限公司

统一社会信用代码：91130108MA0EM0RM10

住所：河北省石家庄市裕华区翟营南大街 32 号综合办公楼 4 楼 401 室

法定代表人：梁艳

注册资本：2000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

成立时间：2020-03-20

营业期限：2020-03-20 至 无固定期限

经营范围：其他广告服务。广播电视节目制作（电视制作除外），文化艺术交流活动策划，设计、制作、代理国内广告业务、发布国内户外广告业务，摄影摄像

服务，文艺创作与表演，企业管理咨询，企业形象策划，企业营销策划，会议及展览展示服务，互联网信息服务（金融、证券、期货、投资、教育除外），电脑图文设计、制作(出版物除外)；服装、影视器材租赁；工艺美术品、文具用品的销售。日用消杀用品、日用品、化妆品的研发及销售；家用电器的研发及销售；智能消毒设备的研发及销售；医疗器械的研发、销售及维修，卫生用品、口罩、护目镜、防护服、体温检测设备的研发及销售。（以上经营范围不含前置审批及政府禁止、限制事项）（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）。

（三）其他评估报告使用者概况

委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位之间的关系为交易双方。

二、关于经济行为的说明

确定石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产评估基准日的市场价值，为甲方拟产权交易事宜提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象和评估范围

评估对象为石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产。

评估范围为石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产，建筑面积为 230.32 m²。

（二）评估对象的基本情况如下：

评估对象已取得权属证书，根据委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》及评估人员现场查勘，委估房地产情况如下：

1、评估对象：位于厦门市思明区塔埔路13号，评估对象所属小区绿化率较好，小区环境及配套较好，小区门口设有门卫，物业管理较好；楼宇共46层，1至46层均为住宅，一梯一户，评估对象位于地上39层，楼层好，钢混结构，抗震等级较高，电照、水卫、通信、宽带、有线电视等线路管道均铺设入户，设施设备较齐全，楼宇建于2014年，外墙为面砖，每层层高6米，入户防盗门，内木门，室内普通装修，客厅、餐厅地面铺玻化砖，内墙面贴壁纸，天棚为水泥漆饰面，卧室地面铺设木地板，内墙面贴壁纸，天棚为水泥漆饰面，厨房及卫生间地面铺地砖，墙面铺瓷砖，

天棚为铝塑板吊顶。

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2019 年 1 月 31 日。

评估基准日是确认资产、评估价格的基准时间。

评估基准日的确定，是委托人根据本次经济行为工作的总体安排及以下具体情况择定的：

本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

五、可能影响资产评估工作的重大事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的房地产不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）评估资料不完整的情形

无。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

东阳盟将威影视文化有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(七) 其他需要披露的重要事项

无。

六、资产清查情况的说明

(一) 实物资产分布地点及特点

评估对象为石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产。

评估范围为石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产，建筑面积为 230.32 m²。

评估对象石家庄木竹文化传媒有限公司位于厦门市思明区塔埔路 13 号房地产市场价值，建筑面积合计 230.32 平方米，评估范围包括建筑物和分摊的土地使用权（含土地出让金），具体明细如下：

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	不动产权证	备注
1	思明区塔埔路 13 号 3905 室	115.16	闽 (2020) 厦门市不动产权第 0068366 号	
2	思明区塔埔路 13 号 3906 室	115.16	闽 (2020) 厦门市不动产权第 0068370 号	
合计		230.32		

(二) 清查工作的组织情况

为配合做好本次资产评估工作，东阳盟将威影视文化有限公司指派单位相关人员协助评估工作进行，由王寒烁的资产管理部门等有关人员参加；整个清查工作于 2020 年 12 月 19 日开始，至 2020 年 12 月 20 日结束；清查人员对待估资产进行了细致的清查核实，确保账账、账卡、账实相符。

(三) 资产清查中发现的问题

无

(四) 资产清查结论

无清查调整事项，与委评范围一致。

七、其他事项说明

无。

八、资料清单

- 1、评估申报表；
- 2、委托人营业执照复印件；
- 3、产权资料；
- 4、其他有关资料。

委 托 人：（盖章）



法定代表人或授权人（签字）：



年 月 日