

股票简称：华谊兄弟

股票代码：300027



关于华谊兄弟传媒股份有限公司
申请向特定对象发行股票的
第二轮审核问询函的回复

保荐机构（主承销商）



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年三月

华谊兄弟传媒股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
关于华谊兄弟传媒股份有限公司申请向特定对象发行股票的
第二轮审核问询函的回复

深圳证券交易所：

贵所于 2021 年 3 月 16 日出具的《关于华谊兄弟传媒股份有限公司申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函》（审核函〔2021〕020074 号）（以下简称“审核问询函”）已收悉。华谊兄弟传媒股份有限公司（以下简称“华谊兄弟”、“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”、“保荐机构”）、北京市浩天信和律师事务所（以下简称“发行人律师”）等相关方对审核问询函所列示问题进行了逐项落实、核查。

现就本次审核问询函提出的问题书面回复如下，请予审核。以下回复中所用简称或名称，如无特别说明，本审核问询函回复所使用的简称与募集说明书中的释义相同。

本回复如下缩略语具有如下含义：

苏州公司	指	华谊影城（苏州）有限公司
河南公司	指	河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司
海南公司	指	海南观澜湖华谊冯小刚文化旅游实业有限公司
深圳公司	指	深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司
长沙公司	指	华谊兄弟（长沙）电影文化城有限公司
嘉利文化	指	北京华谊兄弟嘉利文化发展有限公司（原名“北京华远嘉利房地产开发有限公司”）
天津互娱	指	华谊兄弟互娱（天津）投资有限公司（原名“华谊兄弟（天津）互动娱乐有限公司”）

本回复中的字体代表以下含义：

字体	含义
黑体（加粗）	问询函所列问题
宋体	对问询函所列问题的回复

本回复中若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

目 录

目 录.....	3
问题 1:	4

问题 1：依据申请文件，发行人开展实景娱乐及文旅行业投资，投资了经营文化旅游项目的华谊兄弟（长沙）电影文化城有限公司、经营休养旅游项目的南京华谊上秦淮文化产业发展有限公司、经营电影小镇、明星酒店等的华谊兄弟（济南）电影城投资开发有限公司、经营电影小镇项目的凉山华谊兄弟电影小镇有限公司等公司。

请发行人补充说明：（1）发行人及其子公司、参股公司是否持有住宅用地、商服用地及商业房产，如是，请说明取得上述房产、土地的方式和背景，相关土地的开发、使用计划和安排，是否涉及房地产开发、经营、销售等业务；（2）发行人及其子公司、参股公司经营范围是否涉及房地产开发相关业务类型，是否具有房地产开发资质，目前是否具体从事房地产开发业务等。

请保荐人和发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人及其子公司、参股公司是否持有住宅用地、商服用地及商业房产，如是，请说明取得上述房产、土地的方式和背景，相关土地的开发、使用计划和安排，是否涉及房地产开发、经营、销售等业务；

（一）发行人及其子公司所持相关房地产资产及土地开发、房地产开发业务情况

1、发行人及其子公司持有住宅用地、商服用地及商业房产情况

截至本回复出具日，发行人及其子公司持有住宅用地、商服用地、商业房产情况如下：

序号	权利人	坐落	土地面积 (m2)	土地使用 权类型	土地用途	土地证 数量 (件)	房产面积 (m2)	地上房产 用途	房产取得 方式	房产证 数量 (件)
1.	发行人	龙华区观澜湖大道 1 号海口观澜湖西赛事会馆（含产权式酒店）338-M 型（1-03-11）-01/02/03 栋	-	出让	-	-	392.96	产权式酒店	购买	3
2.	嘉利文化	朝阳区新源南路 2 号酒店	5,551.88	出让	地下车库、商业	1	-	-	股权	-

序号	权利人	坐落	土地面积 (m2)	土地使用 权类型	土地用途	土地证 数量 (件)	房产面积 (m2)	地上房产 用途	房产取 得方式	房产证 数量 (件)
3.		朝阳区新源南路甲 2 号	-	出让	-	-	9,871.67	商业用房	受让 ¹	2
4.	天津互娱	三亚市吉阳区亚龙湾旅游度假区红树山谷度假酒店 0V2A-V23 栋底层住宅	-	-	-	-	508.3	住宅	购买	1

前表第 1-4 项为发行人及其子公司所涉相关资产。其中：（1）第 1 项涉及地上房屋由发行人作为临时办公、住宿使用；（2）第 2、3 项涉及宗地及地上房屋由发行人作为自用办公用房及地下停车场地使用；（3）第 4 项涉及地上房屋系天津互娱为其临时办公、会议活动和住宿使用。

2、发行人及其子公司无土地开发计划、不存在房地产开发等业务

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条规定，“房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为”和《城市房地产开发经营管理条例》第二条规定，“房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为”，且“在城市规划区外国有土地上从事开发经营，实施房地产开发经营监督管理，参照本条例进行”。

基于本回复“一（一）”所述，表格第 1、2、3、4 项所涉土地/商业房产系发行人及其子公司通过购买等方式取得，且作为其自用办公、住宿使用，不涉及土地使用计划和安排，不属于《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》规定的房地产开发、房地产开发经营业务。截至本回复出具日，发行人及其子公司经登记的经营范围以及实际经营业务不存在房地产开发、经营、销售业务。

（二）发行人参股公司所持相关房地产资产及土地开发和使用计划

1、发行人参股公司持有商服用地及商业房产情况

截至本回复出具日，发行人参股公司持有商服用地、商业房产情况如下：

¹ 发行人通过受让北京市华远置业有限公司等投资人在嘉利文化中全部股权，而间接享有嘉利文化的该房地产资产。

序号	权利人	坐落	土地面积(万平方米)	土地使用权类型	土地用途	土地证数量(件)	地上房产用途	房产取得方式
1.	苏州公司	阳澄湖环路西、阳澄湖大道北；苏州工业园区唯亭国际蟹城东	46.7	出让	文体娱乐用地	4	-	-
2.		苏州工业园区阳澄湖半岛	16.5	出让	商服用地	4	酒店及商墅	自建
3.	河南公司	郑州国际文化创意产业园	18.2	出让	批发零售	4	-	-
4.	长沙公司	岳麓区平塘街道	6.6	出让	商业用地	1	-	-
5.	深圳公司	深圳市坪山区碧岭片区	15.0	出让	商业性办公用地	1	办公楼、餐饮等	自建
6.	海南公司	海口市龙华区龙桥镇内	28.7	出让	商服用地 住宿餐饮用地	25	文化旅游运营/配套	自建
7.		海口市龙华区龙桥镇内	4.3	出让	住宿餐饮用地	4	别墅	股东出资

(1) 上表第 1 项所涉 4 宗土地，系苏州公司通过土地拍卖方式取得，作为其华谊兄弟电影世界项目用地。目前，除 1 宗作为停车场和拍摄基地用地仍在建设中外，其余 3 宗土地开发建设已完毕并于 2018 年 7 月对外经营；上述土地均属或计划用于苏州公司文化旅游经营使用。上表第 2 项所涉 4 宗土地，系苏州公司通过土地拍卖方式取得，其中 2 宗土地之地上建设房产项目均已竣工并开始销售；其余 2 宗土地建设文旅项目的配套酒店和商品房，目前仍在建设阶段，待竣工验收后计划出租及/或出售等。

(2) 上表第 3 项所涉 4 宗土地，系河南公司通过土地拍卖方式取得，作为其建业华谊兄弟电影小镇项目（含两期）用地。目前，一期太极风情街项目用地已完工并投入运营使用；二期项目目前处于规划设计阶段。上述土地均属或计划用于河南公司文化旅游经营使用。

(3) 上表第 4 项所涉 1 宗土地，系长沙公司通过土地拍卖方式取得，作为其华谊兄弟长沙电影小镇项目用地。目前，该项目已竣工并投入运营，由长沙公司作为其文化旅游经营用地使用。

(4) 上表第 5 项所涉 1 宗土地，系深圳公司通过挂牌出让方式取得，作为其深圳坪山国际影视文化城项目配套商业办公用地，包括配套商业办公楼及餐饮等。目前，上述土地已开工建设，尚待整体竣工验收。为配合其文化城项目运营，上述项目建成后计划对外出租、出售。

(5) 上表第 6 项所涉 25 宗土地，系海南公司通过土地拍卖取得，作为其观澜湖华谊冯小刚电影公社项目用地。其中，22 宗土地建设已竣工并投入运营使用，其余 3 宗土地系预留二期规划用地，二期项目已进入规划阶段，尚待根据项目进程开工建设。上述土地均属或计划用于海南公司文化旅游经营使用。上表第 7 项所涉 4 宗土地，是海南公司通过股东以土地出资入股方式取得，作为观澜湖华谊冯小刚电影公社项目周边房产项目使用，该地上房产已竣工并售罄。

2、发行人参股公司持有住宅用地情况

截至本回复出具日，发行人参股公司持有住宅用地情况如下：

序号	权利人	坐落	土地面积 (万平方米)	土地使用 权类型	土地用途	土地证 数量 (件)	地上房产 用途	房产取 得方式
1.	河南公司	郑州国际文化创意产业园	22.0	出让	城镇住宅用地	5	住宅	-
2.	海南公司	海口市龙华区龙桥镇内	18.7	出让	城镇住宅用地	5	公寓	-

(1) 上表第 1 项所涉 5 宗土地，系河南公司通过土地拍卖方式取得，作为建业华谊兄弟谊电影小镇项目周边房产项目用地；该等土地中，3 宗土地正在进行房产建设，其余 2 宗土地尚待根据前期房产销售情况逐步推进开发建设。上述房产建成后均将对外销售。

(2) 上表第 2 项所涉 5 宗土地，系海南公司通过土地拍卖方式取得，作为观澜湖华谊冯小刚电影公社项目周边房产项目用地，目前均已竣工并正在销售。

(三) 发行人参股公司房地产开发、经营、销售业务情况

基于本回复“一（二）”所述，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》以及《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2017)的规定，发行人参股公司之苏州公司、河南公司、长沙公司、深圳公司及海南公司因涉及建设房产、文化旅游基础设施项目，且除长沙公司外，其余 4 家企业均涉及房产销售或出租，因此，该等参股公司涉及房地产开发、经营、销售相关业务。

二、发行人及其子公司、参股公司经营范围是否涉及房地产开发相关业务类型，是否具有房地产开发资质，目前是否具体从事房地产开发业务等。

（一）发行人及其子公司经营范围不涉及房地产开发相关业务类型，不具有房地产开发资质，未从事房地产开发业务

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》的相关规定，并结合本回复“一（一）”所述，发行人及其子公司经营范围不涉及房地产开发相关业务类型，且未从事房地产开发业务，不具有房地产开发资质。

（二）发行人存在参股公司经营范围涉及房地产开发相关业务类型或具有房地产开发资质或从事房地产开发业务的情形

截至本回复出具日，发行人共有 12 家参股公司的经营范围包含房地产开发等内容或存在实际的房地产开发相关业务，具体情况说明如下：

序号	公司名称	经营范围	是否取得房地产开发的相关资质	目前是否具体从事房地产开发业务
1	华谊兄弟（长沙）电影文化城有限公司	电影放映；会议、展览及相关服务；场地租赁；文化活动的组织与策划；限以自有合法资金进行文化旅游产业投资与管理（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，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）；旅游景区规划设计、开发、管理；水上旅游服务；酒店管理；连锁企业管理；市场营销策划服务；住宿；大型餐饮；小吃服务；棋牌服务；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务；文化用品销售；图书、报刊、百货、烟草制品、进口酒类、散装食品、国产酒类、箱包、工艺品的零售； 房地产开发经营 ；人造首饰、饰品零售。（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）	是	是
2	河南建业华谊文化旅游产业有限公司	文化旅游景区运营与管理；文化旅游产品开发销售；企业营销策划；会展服务；影视节目策划与制作；场地设施租赁； 房地产开发经营 ；房屋租赁；旅游工艺品销售；游乐设备租赁；停车场服务；物业管理服务；预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）零售；餐饮服务；酒店管理；旅游信息咨询；文化用品、音像制品销售；卷烟零售；服装租赁；文化艺术交流活动策划；设计、制作、发布、代理国内广告业务；展览展示服务；体能拓展训练服务；文艺创作与表演。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	是	是
3	华谊兄弟（济南）电影城投资	以自有资金投资及其对投资项目进行资产管理、投资管理、投资咨询影视制作；旅游项目开发、经营； 房地产开发、经营 ；餐饮管理咨询；电影城园区的策划、开发、建	否	否

序号	公司名称	经营范围	是否取得房地产开发的相关资质	目前是否具体从事房地产开发业务
	开 发 有 限 公 司	设、运营；文化旅游工艺品的设计、加工；日用百货、旅游纪念品、文具用品、工艺美术品、贵金属制品、预包装食品、服装服饰、玩具、珠宝首饰、体育用品、家用电器、电子产品的批发、零售；图书、报纸、期刊、音像制品及电子出版物的零售；贸易代理；货物及技术进出口；摄影、彩印服务；正餐、快餐、小吃服务；酒吧；广告的设计、制作、发布；舞台设计、布置；电影小镇园区门票和套票的销售；电影放映；文艺表演；文化娱乐经纪代理；艺术表演场馆管理服务；影视剧本的创作服务；文化艺术活动组织策划咨询；企业公关活动策划；礼仪庆典服务；展览展示服务；动漫设计；停车场管理；洗浴服务；美容美发服务；健身服务；服装道具租赁；电子游戏娱乐活动；导游服务；物业管理服务；房屋租赁；演艺设备、服装道具租赁。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（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）		
4	深圳 华 谊 兄 弟 文 化 创 意 产 业 有 限 公 司	从事坪山华谊兄弟文化城的开发建设；影视策划；摄影服务；设计、制作、代理、发布广告；图文设计、制作；租赁摄影器材、灯光音响设备；摄影棚及设备租赁；组织文化艺术交流活动；从事展览展示活动；企业策划；从事产权经纪业务；影视文化技术培训、开发、推广服务；对外投资及兴办实业。 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营 ；物业管理；房地产信息咨询；自有物业租赁。（以上涉及法律、行政法规、国务院决定规定在开业或者使用前经审批的，取得有关审批文件后方可经营）	是	是
5	武汉 卓 尔 华 谊 兄 弟 文 化 旅 游 发 展 有 限 公 司	许可项目：电视剧制作；电影放映；电影发行； 房地产开发经营 ；食品经营；餐饮服务；烟草制品零售；广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）；营业性演出；演出场所经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：游览景区管理；园区管理服务；电影摄制服务；休闲观光活动；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；市场营销策划；会议及展览服务；土地使用权租赁；休闲娱乐用品设备出租；停车场服务；物业管理；酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；文化用品设备出租；游艺及娱乐用品销售；音像制品出租；服装服饰出租；组织文化艺术交流活动；其他文化艺术经纪代理；广告设计、代理；广告制作；文艺创作；非居住房地产租赁；服装服饰批发；服装服饰零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	否	否
6	华 谊 影 城 （ 苏 州 ） 有 限 公 司	利用影视拍摄场地组织策划文化娱乐活动及相关拍摄服务；文化艺术交流策划、展览展示服务、商业配套设施的开发及相关运营管理；酒店管理；自有房产、游乐设备的	是	是

序号	公司名称	经营范围	是否取得房地产开发的相关资质	目前是否具体从事房地产开发业务
		租赁与管理； 房地产开发经营 ；提供公园景点游览及公园经营管理服务；旅游项目、主题公园的投资与经营管理；其他室内娱乐活动；公园动漫衍生产品的销售；文化、体育、旅游商业设施的投资建设与经营管理、租赁服务；设计、制作、代理发布各类广告业务；电子商务信息咨询；工艺美术品、日用百货、五金产品、家用电器、电子计算机及其配件的销售；书报刊、音像制品的零售；展览展示、摄影服务；演出服务；承接国内外演出经营、演出经纪；为演出提供服务场所；足浴、按摩服务；餐饮管理、餐饮服务；停车服务；预包装食品兼散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发与零售；零售烟草制品；会务活动场所租赁；电影放映；门票代理、旅游咨询。（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）		
7	海南观澜湖华谊冯小刚文化旅游实业有限公司	旅游文化设施投资、经营、咨询、会展服务；场地设备租赁； 房地产开发经营 ；房屋租赁；附属商店；客房、餐饮服务；停车场服务。	是	是
8	上海嘉华影视文化产业发展有限公司	文化艺术交流策划，动漫设计，公关活动组织策划，文学创作，创意服务， 房地产开发经营 ，物业管理，展览展示服务，舞台设计、布置，设计、制作、代理各类广告，利用自有媒体发布广告，服装、道具租赁，自有设备租赁（不得从事金融租赁），摄影器材租赁，服装、电子产品的销售。【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】	否	否
9	南京华谊电影小镇文化产业发展有限公司	文化艺术交流活动咨询；旅游景点开发与建设； 房地产开发及经营 ；基础设施建设；酒店、餐饮、商业管理；票务代理；旅游工艺品开发与销售；企业营销活动策划与咨询；旅游信息咨询；物业管理；园林绿化工程施工；场地租赁；电影放映；会务、展览展示服务；文化活动组织与策划；百货、文化用品、工艺品销售。（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）	否	否
10	武汉恒景置业发展有限公司	房地产开发 、建筑装饰、园林绿化工程、建筑工程（涉及许可项目应取得相关部门许可后经营）；物业管理（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）	否	否
11	重庆两江华悦文化产业发展有限公司	文化艺术交流咨询服务；演出经纪服务；电影放映；食品经营；物业管理；（以上四项，取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）； 房地产开发（按许可证核定的有效期限和范围从事经营） ；旅游项目开发与管理；旅游景区管理；销售：工艺品（不含文物）；水上运输服务（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；会议及展览服务；企业营销活动策划与咨询；票务代理；酒店管理；场地租赁。（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）	否	否

序号	公司名称	经营范围	是否取得房地产开发的相关资质	目前是否具体从事房地产开发业务
12	凉山华谊兄弟电影小镇有限公司	电影小镇园区的策划、开发、建设和经营 ；文化旅游商品的设计、委托加工；日用百货、旅游纪念品、文具用品、工艺美术品、贵金属制品、食品、饮料、服装服饰、玩具、珠宝首饰（毛钻和裸钻除外）、体育用品、家用电器及电子产品的零售、批发、佣金代理及进口；图书、报纸、期刊、音像制品及电子出版物的零售；摄影、彩印；餐饮；酒吧；广告的设计、制作和发布；舞台设计、布置；电影小镇园区门票和套票销售；电影小镇 园区电影院的经营和放映；电影小镇园区内的营业性演出、演出经纪、演出经营场所的经营；影视剧本的创作与服务；文化艺术、公关活动、礼仪及相关庆典活动的策划与经营；展示展览服务；动漫设计；停车场及停车库的经营管理；水疗服务、美容美发健身服务；游客服务用品租赁；游艺机（赌博机和博彩机除外）；园区内的导游服务；物业管理服务；自有物业租赁；自有演艺设备、服装道具租赁及提供与以上经营项目相关的咨询、管理服务*（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）	否	否

截至本回复出具日，上述参股公司中华谊兄弟(济南)电影城投资开发有限公司、武汉卓尔华谊兄弟文化旅游发展有限公司、上海嘉华影视文化产业发展有限公司、南京华谊电影小镇文化产业发展有限公司、武汉恒景置业发展有限公司、重庆两江华悦文化产业发展有限公司及凉山华谊兄弟电影小镇有限公司未取得房地产开发业务资质，实际经营业务中未从事房地产开发相关业务。

华谊兄弟（长沙）电影文化城有限公司具有房地产开发的相关资质，旗下所拥有的 1 宗土地为华谊兄弟长沙电影小镇项目用地。目前，该项目已竣工并投入运营，由长沙公司作为其文化旅游经营用地使用，该项目不涉及房地产销售的情形。

河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司、深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司、华谊影城（苏州）有限公司及海南观澜湖华谊冯小刚文化旅游实业有限公司取得了房地产开发的相关资质，存在房地产开发、经营、销售相关业务。

（三）发行人部分参股公司取得房地产开发资质的原因

公司作为优秀民营影视行业公司的代表，为了抓住文化行业繁荣发展的时代机遇并进一步增强公司核心竞争力与盈利能力，公司自 2011 年开始布局实景娱乐业务。

作为国内最早布局实景娱乐业务的影视娱乐公司，公司基于自身品牌影响力和 IP 资产储备，以“原创电影 IP+地方特色文化”的融合方式，创新性地打造出了具有中国特色的电影文化旅游业态。历经 10 年发展，实景娱乐业务已成为公司第二大业务板块，2011 年至 2019 年，品牌授权及创意设计服务等实景娱乐板块业务累计为华谊兄弟贡献收入 10.79 亿元。在公司实景娱乐业务板块实现收益的同时，实景娱乐业务更是赋予优秀影视 IP 更长的生命周期，对中国文化产业发展基于知识产权的创新业态具有积极推动作用。与此同时，实景娱乐项目以其规模效应、流量效应、延展业态丰富等特点，有助于激发区域经济活力，促进当地消费和文化建设，拉动区域实体经济的多元化增长。

华谊兄弟对于实景娱乐业务板块的探索和布局不仅吸引了诸多对于文化赋能理念高度认同的重量级跨界企业伙伴，更得到了各地政府部门的大力支持。在实景娱乐业务开展过程中，综合考虑实景项目的品牌文化植入、创意设计持续运营等因素，公司与合作方积极探讨、实践并形成了一套特有的实景娱乐业务模式。基于合作方对于文化内容可以持续升级换代、希望通过股权合作与华谊兄弟建立稳定长效业务绑定的需求，同时也出于华谊兄弟自身对品牌、IP 内容使用合理性和规范性的指导规范要求，公司与合作方共同出资成立项目公司。公司对项目公司持有较低的股权比例，仅作为项目主设计方为文旅项目提供品牌授权、IP 选取及植入、文旅商业规划、项目明星资源引入、内容更新等进行设计和管理，其他合作方承接项目后期运营，以保障项目顺利实施，从而打造当地的实景娱乐品牌、促进当地文化旅游建设。

项目运营管理公司针对实景娱乐项目的建设及开发需求，取得相应的房地产开发资质，进行电影小镇、电影世界、都市文旅等实景项目的开发和建造，同时为保证实景项目的长期运营和可持续发展，对实景项目周边进行必要的配套商业设施开发和建设，从而在实现文旅项目自身长期稳定收益、资产保值及增值的同时，呈现健康完整的实景娱乐生态格局，打造具备可持续发展能力的综合性文化旅游地标。

基于公司与合作方的上述业务模式，在公司参股的所有实景娱乐项目中，华谊兄弟主要承担品牌授权、IP 选取及植入的角色，对项目后续运营所需的融资并不提供协助与担保，仅对项目公司持有较低的股权比例，实现公司品牌与项目公司文旅业务

稳定长效的协同发展。

收益模式方面，华谊兄弟实景娱乐业务所得收入均为品牌授权、IP 授权费用以及美术设计费用。华谊兄弟在实景娱乐业务收入可以分为项目开业前期、后期两部分：

（1）项目前期，在确定签约时华谊兄弟即开始以分期形式收取前期品牌授权费以及美术设计费；（2）项目建成后，上市公司将每年从文旅项目运营收益中收取一定比例作为后期品牌授权费。自公司开展实景娱乐业务以来，公司始终专注于保障华谊兄弟核心影视业务的内容持续生产，未以任何形式参与房地产项目的开发或投资。

华谊兄弟自 2011 年进入文旅产业，始终坚持以 IP 生产为核心竞争力，并笃信优质影视 IP 所拥有的巨大价值潜力。作为中国电影行业向实景娱乐领域拓展的开拓者和先行者，华谊兄弟多年来积极探索以 IP 赋能实景娱乐业态的多元融合、创新发展之路，为行业发展做出了一系列开创性的尝试、积累了丰富的经验。

公司利用实景娱乐板块的收入反哺核心影视业务内容的持续生产，未以任何形式用于地产项目开发或投资，同时承诺本次向特定对象发行股票募集资金不会用于房地产相关业务。

未来公司会持续对实景娱乐业务的经营模式做更进一步的优化，与各合作方做充分和严谨的讨论，在不损害上市公司全体股东利益，同时也不损害各合作方的前提下，从商业合理性出发探索更优的合作模式，更大程度上实现通过商业条款设计保证实景娱乐项目有效运行的新的合作模式，从而进一步实现实景娱乐业务在轻资产策略上的健康发展。

三、中介机构核查意见

（一）核查程序

保荐人和发行人律师履行了如下核查程序：

1、核查发行人、子公司、参股公司的在国家企业信用信息公示系统中的主体登记信息、变更信息、公司章程；核查经营范围中是否包含房地产开发等业务；向发行人高级管理人员了解参股公司经营范围中包含房地产开发等内容的相关公司实际经营业务，核查其是否具有从事房地产开发经营业务的资质以及是否正在从事房地产开

发、销售业务；

2、查阅相关房地产清单及权属文件、项目合作协议等相关文件；

3、取得并查阅发行人出具的说明和确认函，确认发行人及子公司未取得房地产开发业务资质，未开展房地产开发、销售业务，本次向特定对象发行股票募集资金不会用于房地产业务。

（二）核查意见

经核查，保荐人和发行人律师认为：

发行人及其子公司所涉住宅/商服用地和商业房产，主要系为其临时办公活动或住宿目的使用，不涉及土地开发计划和安排，不存在房地产开发、经营、销售业务。

发行人合并报表范围外有 12 家参股公司经营范围中包含房地产开发等内容，其中 5 家存在经营房地产业务的情形。

发行人已承诺本次向特定对象发行股票募集资金不会用于房地产业务。

（本页无正文，为华谊兄弟传媒股份有限公司《关于华谊兄弟传媒股份有限公司
申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函的回复》之盖章页）

华谊兄弟传媒股份有限公司

2021 年 3 月 23 日

保荐代表人：_____

张悦 周洋

2021 年 3 月 23 日

关于本次审核问询函回复报告的声明

本人作为华谊兄弟传媒股份有限公司保荐机构中信建投证券股份有限公司的董事长，现就本次审核问询函回复报告郑重声明如下：

“本人已认真阅读华谊兄弟传媒股份有限公司本次审核问询函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本次审核问询函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。”

保荐机构董事长：_____

王常青

中信建投证券股份有限公司

2021 年 3 月 23 日