

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京捷成世纪科技股份有限公司拟剥离资产  
所涉及的北京捷成君盛科技有限公司  
模拟的股东全部权益价值项目  
资产评估报告  
格律沪评报字（2021）第 056 号  
共一册第一册

格律（上海）资产评估有限公司  
**GeLv (Shanghai) AssetsAppraisalCo.,Ltd**  
2021 年 10 月 8 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、委托人及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 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
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 .....	23
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	25
十一、特别事项说明 .....	25
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	31
十三、资产评估报告日 .....	32
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	33
资产评估报告附件 .....	34

## 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、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，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。

北京捷成世纪科技股份有限公司拟剥离资产  
所涉及的北京捷成君盛科技有限公司  
模拟的股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要  
格律沪评报字（2021）第 056 号

北京捷成世纪科技股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，北京捷成世纪科技股份有限公司拟实施资产剥离事宜所涉及的北京捷成君盛科技有限公司的股东全部权益在 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：北京捷成世纪科技股份有限公司拟剥离资产，为此需对该经济行为所涉及的北京捷成君盛科技有限公司模拟的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：北京捷成君盛科技有限公司模拟的股东全部权益价值。

评估范围：北京捷成君盛科技有限公司经审计的模拟后的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2021 年 5 月 31 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。

具体结论如下：

总资产账面价值为 5,836.80 万元，评估价值 5,788.53 万元，评估价值较账面价值评估减值 48.27 万元，减值率为 0.83%；总负债账面价值为 0 万元，评估价值 0 万元，评估无增减值；净资产（股东全部权益）账面价值为 5,836.80 万元，评估价值 5,788.53 万元，评估价值较账面价值评估减值 48.27 万元，减值率为 0.83%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目			账面净值	评估价值	增减值	增减值率%	
			A	B	C=B-A	D=C/A×100	
流动资产	1		0.00	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2		5,836.80	5,788.53	-48.27	-0.83	
其中：		长期股权投资	3	5,836.80	5,788.53	-48.27	-0.83
<b>资产总计</b>		<b>4</b>	<b>5,836.80</b>	<b>5,788.53</b>	<b>-48.27</b>	<b>-0.83</b>	
流动负债	5		0.00	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	6		0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>负债总计</b>		<b>7</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>净资产（所有者权益）</b>		<b>8</b>	<b>5,836.80</b>	<b>5,788.53</b>	<b>-48.27</b>	<b>-0.83</b>	

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，北京捷成君盛科技有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 5 月 31 日的市场价值为 5,788.53 万元，较其账面净资产 5,836.80 万元，减值 48.27 万元，减值率 0.83%。

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别事项。

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。并提请评估报告使用者关注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。

北京捷成世纪科技股份有限公司拟剥离资产  
所涉及的北京捷成君盛科技有限公司  
模拟的股东全部权益价值项目  
资产评估报告正文  
格律沪评报字（2021）第 056 号

北京捷成世纪科技股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，北京捷成世纪科技股份有限公司拟实施资产剥离事宜所涉及的北京捷成君盛科技有限公司的股东全部权益在 2021 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为北京捷成世纪科技股份有限公司，被评估单位为北京捷成君盛科技有限公司。

### （一）委托人概况

企业名称：北京捷成世纪科技股份有限公司

社会统一信用代码：91110000793443249D

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 709 室

法定代表人：徐子泉

注册资本：257496.0807 万人民币

成立日期：2006-8-23

营业期限：2006-8-23 至长期

经营范围：技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；计算机技术培训；投资管理；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务；应用软件开发；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备；货物进出口、技术进出口、代理进出口；从事互联网文化活动；摄影扩印服务；教育咨询；版权代理；组织文化艺术交流活动；机械设备租赁；电影发行；演出经纪；人才中介服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；电影发行、演出经纪、人才中介服务、互联网文化活动以及依法须经

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。)

## (二) 被评估单位概况

企业名称：北京捷成君盛科技有限公司（以下简称：“捷成君盛”或被评估单位）

统一社会信用代码：91110114MA04C1RG10

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市昌平区北清路1号院8号楼10层1单元1009

法定代表人：蒋琳

注册资本：3000万人民币

成立日期：2021-06-23

营业期限：2021-06-23 至无固定期限

经营范围：技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务、应用软件服务（不含医用软件）；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备；货物进出口、技术进出口、代理进出口；摄影服务；租赁服装、道具；版权转让与代理服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；机械设备租赁；从事互联网文化活动；演出经纪；电影发行；人力资源服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事互联网文化活动、演出经纪、电影发行、人力资源服务以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

### 1、历史沿革

北京捷成君盛科技有限公司于基准日后2021年6月23日经北京市昌平区市场监督管理局批准，由北京捷成世纪科技股份有限公司出资成立，注册资本3000万。北京捷成君盛科技有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	北京捷成世纪科技股份有限公司	3,000.00	0.00	100.00%
	合计	3,000.00	0.00	100.00%

评估基准日，捷成君盛尚未成立，截至评估报告日，捷成君盛公司股权未发生变动。

### 2、资产、负债及财务状况

公司基准日模拟报表如下表：

#### 合并资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2021年5月31日
流动资产	544,845,051.84
非流动资产	112,604,043.32
其中：长期应收款	14,238,973.30
投资性房地产	46,710,600.00
固定资产	16,617,020.80
无形资产	27,297,679.77
递延所得税资产	192,169.45
其他非流动资产	7,547,600.00
<b>资产总计</b>	<b>657,449,095.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>597,960,621.05</b>
所有者权益：	
未分配利润	8,368,019.96
归属于母公司所有者权益	58,368,019.96
少数股东权益	1,120,454.15
<b>所有者权益合计</b>	<b>59,488,474.11</b>

## 合并利润表

金额单位：人民币元

项目	2021年1-5月
营业收入	19,889,477.23
营业成本	31,099,059.87
营业利润	-41,650,970.41
利润总额	-41,733,047.17
净利润	-41,756,049.66

## 母公司资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2021年5月31日
流动资产	0.00
非流动资产	58,368,019.96
其中：长期股权投资	58,368,019.96
<b>资产总计</b>	<b>58,368,019.96</b>
<b>负债合计</b>	<b>0.00</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>58,368,019.96</b>

## 母公司利润表

金额单位：人民币元

项目	2021年1-5月
营业收入	0.00
营业成本	0.00
营业利润	0.00
利润总额	0.00

净利润

0.00

以上数据经北京中怡和会计师事务所有限公司审计并出具了中怡和审字(2021)第 368 号标准无保留意见审计报告。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京捷成世纪科技股份有限公司为被评估单位北京捷成君盛科技有限公司的母公司。

### (四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定,除委托人及国家法律法规规定的有权使用评估报告的使用人外,本报告无其他报告使用人。

## 二、评估目的

北京捷成世纪科技股份有限公司拟剥离资产,为此需对评估基准日该经济行为所涉及的北京捷成君盛科技有限公司股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是北京捷成君盛科技有限公司模拟的股东全部权益价值,评估范围是北京捷成君盛科技有限公司经审计后模拟的截至评估基准日的全部资产及负债。

根据被评估单位审计后的财务报表披露,截至评估基准日企业账面资产总额为 5,836.80 万元,负债总额 0 元,净资产额为 5,836.80 万元。具体资产为长期股权投资 5,836.80 万元。

上述资产与负债数据摘自经北京中怡和会计师事务所有限公司审计的北京捷成君盛科技有限公司 2021 年 5 月 31 日资产负债表。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### (一) 委估主要资产情况

纳入本次评估范围的资产为长期股权投资,具体资产如下:

#### 1、长期股权投资-霍尔果斯中视精彩影视传媒有限公司

##### (1) 基本情况

企业名称:霍尔果斯中视精彩影视传媒有限公司

统一社会信用代码:91654004MA7760X176

法定住所:新疆伊犁州霍尔果斯市亚欧北路 23 号唐宫大酒店 2 层 203 室

法定代表人:师磊

注册资本：5000 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016-04-26

营业期限：长期

经营范围：电影摄制；广播电视节目制作、经营、发行；组织策划综艺文化活  
动（不含演出）；文艺创作；制作、代理、发布、电子和数字媒体广告及影视广告，  
影视展览；图文设计；影视企业形象策划；网络文化技术开发、转让、咨询、推广  
服务；影视文化信息咨询；影视服装道具、灯光、器材租赁；娱乐咨询、艺人经纪；  
影视剧创作、策划、交易；微电影制作、发行；影视衍生产品开发设计、推广；  
影视商标代理和版权交易。影视后期制作科技领域技术开发、剪辑；影视后期制作  
特技处理及艺术特效加工、合成；影视后期制作声音效果合成，图像处理，影视后  
期制作技术服务。（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）股权结构

2016 年 4 月 16 日，北京中视精彩影视文化有限公司出资 5000 万人民币设立霍  
尔果斯中视精彩影视传媒有限公司，设立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实收资本	持股比例(%)
北京中视精彩影视文化有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00

期后事项：

2021 年 7 月 27 日，北京中视精彩影视文化有限公司将所持有的 100%股权转让  
给北京捷成君盛科技有限公司，转让后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实收资本	持股比例(%)
北京捷成君盛科技有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00

## （3）公司评估基准日及近三年资产、财务状况如下表

### 近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
1	流动资产	624,285,262.77	58,386,387.12	38,039,091.91	37,415,100.08
2	非流动资产	9,454.52	7,485.21	5,531.61	315,029,776.93

序号	项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
3	长期股权投资	-	-	-	315,025,059.32
4	固定资产	9,454.52	7,485.21	5,531.61	4,717.61
5	<b>资产总计</b>	<b>624,294,717.29</b>	<b>58,393,872.33</b>	<b>38,044,623.52</b>	<b>352,444,877.01</b>
6	流动负债	387,594,489.10	306,569,266.49	290,820,719.10	291,737,456.12
7	非流动负债	-	-	-	-
8	<b>负债合计</b>	<b>387,594,489.10</b>	<b>306,569,266.49</b>	<b>290,820,719.10</b>	<b>291,737,456.12</b>
9	<b>所有者权益</b>	<b>236,700,228.19</b>	<b>-248,175,394.16</b>	<b>-252,776,095.58</b>	<b>60,707,420.89</b>

### 近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月
1	营业收入	37,432,836.75	991,382.79	-	-
2	营业成本	25,471,698.21	215,226.42	-	-
3	营业利润	-27,749,987.71	-484,875,622.35	-3,698,773.46	-1,541,542.85
4	利润总额	-27,813,983.79	-484,875,622.35	-3,698,773.46	-1,541,542.85
5	净利润	-27,813,983.79	-484,875,622.35	-3,698,773.46	-1,541,542.85

被投资单位 2018 年-2020 年度会计报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，纳入北京捷成世纪科技股份有限公司年报审计合并报表中，并出具了标准无保留意见。被评估单位评估基准日会计报表经北京中怡和会计师事务所有限公司审计并出具中怡和审字（2021）第 368 号标准无保留意见审计报告。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

经委托人及相关当事人确认，截至基准日 2021 年 5 月 31 日，被评估单位申报评估的范围内无表外资产。

（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各项资产及负债账面值为北京中怡和会计师事务所有限公司出具的中怡和审字（2021）第 368 号标准无保留意见审计报告的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2021 年 5 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

2021 年 9 月 28 日北京捷成世纪科技股份有限公司总经理办公会会议纪要。

### （二）法律法规依据

- 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、《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，1999 年、2004 年、2005 年、2013 年和 2018 年多次修正）；
- 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通过修订，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号自 2021 年 1 月 1 日起施行）
- 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，根据 2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》第一次修正；根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正；2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令（第 714 号）进行修正）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过修订）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令第 50 号公布，2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号

通过修订);

9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号);

10、《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国主席令第 19 号);

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

12、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

13、《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过);

14、其他与资产评估相关的法律、法规等。

## (二) 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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

5、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35 号);

9、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

10、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);

11、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

12、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

13、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39 号;

14、《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44 号);

15、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

16、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

17、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

- 18、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 19、《文化企业无形资产评估指导意见》（中评协〔2016〕14号）；
- 20、《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）；

#### （三）权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、机动车行驶证；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他权属证明文件。

#### （四）取价依据

- 1、《财政部、税务总局关于车辆购置税有关具体政策的公告》财政部、国家税务总局公告2019年第71号；
- 2、《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）；
- 3、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、机电产品价格信息网；
- 5、被评估单位提供的审计报告和财务报表；
- 6、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 7、2021年5月31日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告。
- 8、市场询价资料；
- 9、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法

是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于被评估单位 2021 年 6 月成立，尚未开始经营，已成立的长期股权投资单位虽成立时间较长，近些年由于相关广电部门审核制度不断完善，监管力度持续加大、审核标准不断提高，导致影视行业竞争加剧，从而导致被评估单位项目持续减少，盈利能力持续下降，部分企业 2019 年后无新增业务，企业经营业务处于停滞状态，其次由于被评估单位主要从事影视剧项目投资，其次未来收入主要通过影片票房或收入分成获取，由于未来项目收益情况无法合理预计，企业管理层对企业未来现金流无法做出相应预测并且未来收益的风险无法合理量化，因此本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，无法取得与被评估单位生产规模、业务种类相似企业的交易案例，因此本次评估不适用市场法。

## （三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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评估方法。

### 一）非流动资产的评估

纳入评估范围内的非流动资产为长期股权投资，评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了相关投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对长期股权投资进行评估。

评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

## 二）长期股权投资科目中核算的被投资单位（至末级）各类资产及负债的评估

### 1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、合同资产、其他应收款、存货、其他流动资产、一年内到期的非流动资产；负债包括短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

#### （1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。对所有银行存款账户均核查了银行对账单，并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，以及评估基准日后的进账情况。对人民币存款以核实后账面值确定评估值，对于外币账户以基准日汇率乘原币金额确定评估值。其他货币资金为履约保证金，对所有其他货币资金账户进行了函证，以证明其他货币资金的真实存在。以核实后的账面值确认其评估值。

#### （2）应收账款、合同资产和其他应收款

对应收款项和合同资产，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项及合同资产核实无误的基础上，借助于历史资料和

现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析法及个别认定法分别确定一定比例或金额的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对于涉诉的应收款项，本次评估以经审定后的账面净值确认评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

### （3）预付款项

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。评估人员现场核实日，该预付账款的服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

### （4）存货

存货包括原材料、在用周转材料、产成品及发出商品。

#### 1) 原材料

企业原材料主要为企业影视剧本，账面价值主要为影视剧项目的前期筹备费用与影视剧项目的制作成本，评估人员向被评估单位调查了解了剧本的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查，账面成本构成合理。对于能拍成影视剧的剧本，本次按照现行市价来确定其评估值。对于题材审查严格，超出授权期限，支出无法收回的剧本，以经核实无误的账面值确定评估值。

#### 2) 在用周转材料

评估人员对在用周转材料进行了抽查盘点，抽查结果显示数量未见异常，在用周转材料本次评估采用成本法进行评估，计算公式为：在用周转材料=重置价×成新率。

#### 3) 产成品（库存商品）

产成品（库存商品）主要为已经拍摄完成的影视剧本和影视剧拍摄设备，评估人员首先查阅了有关会计记录、取得了企业基准日的产成品盘点表，并对产成品进行了抽查盘点，经核实账面数量和金额记录正确。其次通过了解相关产品的销售市

场和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况。

对于企业已经拍摄完成的影视剧作品，由于被评估单位属于文化产业行业，存货主要为拍摄完成但尚未发行播放电视剧制作成本及预留的版权费。评估人员向被评估单位调查了解了影视剧产品的销售模式、供需关系、适销情况、市场价格信息等，评估人员在对库存商品核实无误的基础上，借助历史资料和现场调查了解情况，根据企业制定未来的发行计划，对于未来有发行计划的影视作品，按照期后发行收入扣除相关税费确认评估值，对于期后无发行计划或发行受阻以及预计投资本金无法收回的影视项目评估为零。

对于企业外购的影视剧拍摄设备，通过核实账面数量和金额后，由于纳入本次评估范围的库存商品购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。

#### 4) 发出商品

纳入评估范围内的发出商品为拍摄用设备器材，评估人员根据发出商品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值，由于发出商品已签署销售合同，产品利润已锁定，不再扣除销售费用率和适当利润率。

#### (5) 其他流动资产

其他流动资产是企业预缴的相关税费、留抵的增值税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

#### (6) 一年内到期的非流动资产

评估人员通过了解企业一年内到期的非流动资产核算内容以及形成原因，在核实无误的基础上，以核实后账面值作为评估值。

#### (7) 负债

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 2、非流动资产的评估

#### (1) 长期应收款

评估人员通过查阅分期销售合同、相关账簿和凭证、收款回单等资料，核实分期销售期限和金额等内容。核实无误后，以账面值作为评估值。

## (2) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了相关投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对长期股权投资位进行评估。

评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

## (3) 投资性房地产

根据《投资性房地产评估指导意见》（试行），投资性房地产一般适用市场法和收益法评估其公允价值，本次根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若委估对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。本次评估主要采用收益法进行评估。

1) 适合采用收益法评估的理由：由于评估对象已对外出租，并产生租金收益，同时能收集到对应成本数据，满足收益法条件，因此本次采用收益法进行评估。

2) 不适采用其他方法评估的理由：委估对象占用土地为工业用地，为工业办公用房，市场上可比案例一般为商务办公，无工业办公用房交易案例，故不适宜采用市场法；由于评估对象已对外出租，重置成本法不能合理体现其附加价值；假设开发法适用于待建设或正在建设的房地产项目，且委估对象系已建并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

### 3) 收益法模型

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

有限年期收益法计算公式为：

$$P = \sum_{i=0.5}^{n_1} \left[ a_i \times \frac{1}{(1+r_1)^i} \right] + \frac{A}{r_2 - g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r_2} \right)^{n_2} \right] \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}} + \frac{A_{\text{残值}}}{(1+r_2)^{n_2}} \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}}$$

式中：

P：房地产价值；

ai：租约期内年净收益；

r1：租约期内折现率；

n1：剩余租约期内受益年限；

A：租约期外年净收益；

r2：租约期外折现率；

g：租约期外年净收益预计增长率；

n2：租约期外剩余收益年限；

A 残值：收益期结束时建筑物残值；

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×(1-空置率及租金损失率)后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值稅金及附加、印花稅、土地使用稅等。

#### (4) 房屋建筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若委估对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。本次评估主要采用市场法和进行评估。

1) 适合采用市场法评估的理由：该区域类似用房市场交易案例较多，可比案例比较容易选取，适宜采用市场法。

2) 不适采用其他方法评估的理由：委托评估的房屋为商业办公用房，目前房地产市场租售比失衡，收益法无法准确体现商品房的市场价值，故不宜采用收益法进行评估。该房地产所处地理位置较优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值；假设开发法适用于待建设或正在建设的房地产项目，且委估对象系已建并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

#### 3) 市场比较法

市场比较法：将被评估的建筑物或房地产与市场近期已销售的相类似的建筑物

或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

$$\text{评估价值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数；

E—权益因素修正系数。

#### （5）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。

##### 1) 机器设备的评估

根据本次评估目的，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。

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

##### A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$

##### ① 设备购置价的确定

主要是通过向生产厂家、经销公司询价或参考《2020年机电产品价格信息查询系统》价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对于年代久远已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的市场价格进行调整后确定其购置价。

## ② 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料确定运杂费率。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

## ③ 安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

## ④ 其他费用的确定

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费及招投标管理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合设备本身特点进行计算。

$$\text{其他费用} = (\text{购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}) \times \text{其他费用费率}$$

## ⑤ 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，该项目建设工期为1年。资金成本按均匀投入计取。贷款利率取评估基准日1年期LPR贷款利率3.85%。

$$\text{资金成本} = (\text{购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用 (含税)}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期 (年)} \times 1/2$$

## ⑥ 设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 运杂费增值税率 / (1 + 运杂费增值税率) + 安装调试费 × 安装调试增值税率 / (1 + 安装调试增值税率)

## B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## C、评估值的确定

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

## 2) 车辆的评估

①根据申报车辆特点，对于市场交易案例较多的车辆采用市场法进行评估。

### A、 市场法的定义和基本原理

基本含义：根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

市场法以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。市场法适宜于市场比较发达地区的经常性交易的资产价格的评估。

### B、 市场法的基本公式

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对使用年限、行驶里程、勘察车况、交易价格等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，得出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下：

比准价格 = 可比实例价格 × 车辆年限修正系数 × 车辆里程修正系数 × 勘察车况修正系数 × 交易价格修正系数

车辆市场法评估值 = 平均比准价格  
=  $\Sigma$  (车辆修正单价) / 可比实例数量

②对于市场交易案例较少的中型客车，采用重置成本法进行评估。

### A、 车辆重置成本

车辆重置成本由购置价(不含增值税)、车辆购置税和其它合理费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。计算公式为：

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费 - 车辆购置所发生的增值税进项税额

### B、 综合成新率的确定

运输车辆的成新率，采用综合成新率的方法，其计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

年限成新率 = (规定行使年限 - 已使用年限) / 规定行使年限 × 100%

里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

理论成新率采用孰低法，即取年限成新率和里程成新率的低者。

勘察成新率按现场勘察进行打分。

(C) 车辆评估价值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

3) 电子设备

本次电子设备的评估主要采用重置成本法。本次评估采用的计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

①电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②综合成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置成本×成新率

④对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估；对于基准日后已处置的电子设备本次评估按处置价款确定其评估值。

(6) 土地使用权

本次评估报告中所涉及的土地使用权为北京捷成世纪科技发展江苏有限公司所拥有的土地使用权，根据被评估单位提供的资料及现场勘察情况，截至估价基准日，待估宗地位于江苏省常州市武进西太湖环湖北路以南、祥云路以西地块，面积 38113.1 平方米。本次纳入评估范围的无形资产系北京捷成世纪科技发展江苏有限公司在公开市场受让所得。所属土地已办理权属证书，证书编号为武国用[2012]第 1201567 号，证载用途为其他商服用地，使用权类型为出让，证载终止日期为 2052 年 03 月 30 日。证载权利人为北京捷成世纪科技发展江苏有限公司，土地使用权面积为 38113.1 平方米，规划建西太湖数字媒体中心，总建筑物面积 139203 平方米，规划容积率约为 2.53。开发程度为“六通一平”，已闲置多年，企业未来也并无开发计划。截止评估基准日，根据常州市人民政府关于颁发《常州市闲置土地处置办法》的通知（常政规〔2013〕13 号）；常州西太湖文化旅游产业管理办公室下发的《关于加快项目开工建设的通知》（常西文旅办发[2021]1 号）；常州市自然资源和规划局

下发《闲置土地调查通知书》（常武自然资归[2021]闲调4号、武政地国闲字[2017]4号），该土地使用权已符合被认定为闲置土地的条件。本次评估综合考虑上述情况，对土地使用权评估值按审定后的账面值保留。

#### （7）其他无形资产

被评估单位申报评估的其他无形资产为企业外购的软件、专利权及软件著作权。

##### ① 外购无形资产

对于企业外购软件的评估采用市场法进行评估，以基准日市场价格（不含税）减去升级费用后的金额确认评估值。

##### ② 专利权、商标及软件著作权

本次评估通过了解企业基准日所拥有的专利权、商标及软件著作权的实际使用情况，经核实，相关专利权及软件著作权由于技术路线标准不符合行业发展趋势，截至评估基准日，相关资产已停止使用，企业商标权为普通商标，亦停止使用，本次评估对于停用的商标权及软件著作权评估为零。

#### （8）递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由3项组成，分别为计提应收款项坏账准备、计提存货跌价准备在会计记录中所形成的递延所得税资产，本次评估对于应收款坏账准备形成的递延所得税资产以本次评估确认的评估风险损失乘企业适用所得税率确认评估值，对其他项目减值准备形成的递延所得税资产以核实无误后的账面值确认评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

### （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，签订资产评估委托合同；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、勘查、检查、抽查等方式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，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）编制和提交资产评估报告阶段

根据各评估小组对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，对资产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资产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

（一）交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（三）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（四）企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续

经营能力。

本次评估结果基于以上假设基础之上，当以上假设不成立时，对评估结果会造成重大影响，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经资产基础法评估，总资产账面价值为 5,836.80 万元，评估值为 5,788.53 万元，减值率 0.83%；负债账面价值为 0.00 万元，评估值为 0.00 万元，评估无增减值；净资产账面价值 5,836.80 万元，评估值为 5,788.53 万元，减值率 0.83%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目			账面净值	评估价值	增减值	增减值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1		0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产	2		5,836.80	5,788.53	-48.27	-0.83
其中：						
长期股权投资	3		5,836.80	5,788.53	-48.27	-0.83
<b>资产总计</b>	<b>4</b>		<b>5,836.80</b>	<b>5,788.53</b>	<b>-48.27</b>	<b>-0.83</b>
流动负债	5		0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债	6		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>7</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>8</b>		<b>5,836.80</b>	<b>5,788.53</b>	<b>-48.27</b>	<b>-0.83</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 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人对此应特别关注：

### （一）权属瑕疵事项

#### 1、成都捷成世纪科技有限公司

经清查，截至评估基准日，纳入评估范围的车位尚未办理不动产权证，被评估单位已签订车位购置合同，被评估单位已出具相关承诺函，承诺产权归成都捷成世纪科技有限公司所有，权属无争议，由此原因产生的法律纠纷与评估机构无关。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。具体无证房产如下：

序号	建筑物名称	建成	计量单位	建筑面积/	账面价值
----	-------	----	------	-------	------

		年月		容积	原值	净值
1	车位	2014 年	m <sup>2</sup>	40.43	980,000.00	772,522.50
2			m <sup>2</sup>	34.7		
3			m <sup>2</sup>	34.7		
4			m <sup>2</sup>	34.7		

## (二) 抵押担保/质押事项

### 1. 北京冠华荣信系统工程股份有限公司

经核实，截至评估基准日纳入评估范围投资性房地产均已设定抵押，其中：北京中关村科技融资担保有限公司抵押金额为 12,000.00 万元，6 号楼不动产登记证明号为京 2020 丰不动产证明第 0017295 号，7 号楼不动产登记证明号为京 2020 丰不动产证明第 0017307 号，抵押期限为 2020 年 9 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日；其中恒丰银行股份有限公司北京分行抵押金额为 11,490.00 万元，6 号楼不动产登记证明号为京 2020 丰不动产证明第 0022238 号，7 号楼不动产登记证明号为京 2020 丰不动产证明第 0022255 号，抵押期限为 2020 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 12 日，本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

### 2. 中视精彩（杭州）影视文化有限公司

经核实，截至评估基准日中视精彩（杭州）影视文化有限公司股权依据浙江省杭州市中级人民法院（2020）浙 01 执 63 号文件已被冻结，冻结期限 2020 年 6 月 24 日至 2023 年 6 月 23 日，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

### 3. 北京冠华荣信系统工程股份有限公司、北京捷成世纪科技发展江苏有限公司对外担保事项

(1) 北京捷成世纪科技股份有限公司从华夏银行股份有限公司北京中关村支行借款 120,000,000.00 元，由北京中关村科技融资担保有限公司提供担保，北京冠华荣信系统工程股份有限公司以其拥有的房屋建筑物提供反担保，徐子泉、捷成华视网聚（常州）文化传媒有限公司提供连带保证，本次评估未考虑该担保事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

(2) 北京捷成世纪科技股份有限公司从华夏银行股份有限公司北京中关村支行借款 60,000,000.00 元，由北京中技知识产权融资担保有限公司提供担保，北京捷成世纪科技发展江苏有限公司以其拥有的土地使用权提供反担保，徐子泉、康宁、捷成华视网聚（常州）文化传媒有限公司、霍尔果斯捷成华视网聚文化传媒有限公司

提供连带保证，本次评估未考虑该担保事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

(3) 北京捷成世纪科技股份有限公司从恒丰银行股份有限公司北京分行借款 115,000,000.00 元，由北京冠华荣信系统工程股份有限公司以其拥有的房屋建筑物提供抵押担保，徐子泉、康宁、北京冠华荣信系统工程股份有限公司提供连带保证，本次评估未考虑该担保事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

担保明细如下：

被担保单位	担保金额	担保方式	备注
北京中关村科技融资担保有限公司	120,000,000.00	连带责任担保	(1)
北京中技知识产权融资担保有限公司	60,000,000.00	连带责任担保	(2)
恒丰银行股份有限公司北京分行	114,900,000.00	连带责任担保	(3)

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

#### 1. 霍尔果斯捷成瑞吉祥影视传媒有限公司

霍尔果斯捷成瑞吉祥影视传媒有限公司诉被告北京亿人玺梦影视文化传媒中心合同纠纷一案，经核实，被评估单位与被告于 2016 年签署了《网络电影<亿人局之迪拜刺客&刺杀母夜叉>投资协议》，协议约定霍尔果斯捷成瑞吉祥影视传媒有限公司投资 220 万元，无论涉案影片实际收入如何，被告均保证于 2017 年 10 月前向原告支付投资额的 120%作为保底，协议签订后涉案影片已经拍摄完成，经过多次催要，被告始终未能偿还投资款，依据 2020 年 1 月 15 日北京市朝阳区人民法院（2019）京 0105 民初 73266 号民事调解书，判令被告北京亿人玺梦影视文化传媒中心向原告支付 264 万元投资款以及违约金共计 320 万元，自判决生效日至评估基准日北京亿人玺梦影视文化传媒中心陆续回款 31 万元，剩余款项尚未支付，基准日账面应收账款余额尚存 233 万元。本次评估对于该应收款项以经审定后的账面净值确认评估值，提请报告使用者注意。

#### 2. 北京中视精彩影视文化有限公司

2020 年 7 月 8 日，因北京中视精彩影视文化有限公司未按约定时间向其提供录影带导致其错过播放时间，被黑龙江广播电视台诉至哈尔滨市中级人民法院。请求判令解除双方之间签订的《影视作品播映版权许可合同》，北京中视精彩影视文化有限公司返还预付款 1,500 万元，并按银行同期贷款利率支付利息；承担本案诉讼费用。截至评估基准日，该案尚在审理中。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，

提请报告使用者注意。

### 3. 北京冠华荣信系统工程股份有限公司

(1) 因安顺市广播电视台未按照合同约定支付《安顺广播电视台高清项目-8讯道高清转播车系统集成合同》合同款 5,548,000.00 元。北京冠华荣信系统工程股份有限公司多次向安顺市电视台催款未果。北京冠华荣信系统工程股份有限公司向安顺市西秀区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1.请求判令被告立即向原告支付货款人民币 9,683,121.22 元；2.请求判令被告立即向原告支付违约金人民币 1,258,000.00 元（自 2017 年 5 月 25 日起，暂计算至 2020 年 5 月 31 日止，以被告逾期未支付的货款金额为基础，按照每逾期一日万分之五的标准计算至被告实际给付清偿全部货款之日止）；上述两项合计人民币 10,941,121.22 元；3.请求判令被告承担本案全部诉讼费用及财产保全费用。2020 年 8 月 30 日一审判决驳回我方诉求。北京冠华荣信系统工程股份有限公司向安顺市中级人民法院提起上诉 2020 年 12 月 28 日二审判决支持我方上诉请求。2021 年 3 月 2 日向安顺市西秀区人民法院申请强制执行。2021 年 3 月 1 日安顺市电视台向贵州省高级人民法院申请再审。2021 年 6 月 9 日高院受理，2021 年 6 月 21 日北京冠华荣信系统工程股份有限公司向省高院出具答辩状。本次评估对于应收该单位款项以经审定后的账面净值确认评估值，提请报告使用者注意。

(2) 因北京思成营造文化发展有限公司未按照合同约定支付《三方合同》合同款 3531192.5 元。北京冠华荣信系统工程股份有限公司多次向北京思成营造文化发展有限公司催款未果。北京冠华荣信系统工程股份有限公司 2020.05.29 向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1.请求判令被告立即向原告支付货款人民币 3531192.50 元；2.请求判令被告立即向原告支付违约金人民币 1730814.01 元（自 2017 年 8 月 17 日起，暂计算至 2020 年 5 月 31 日止，以被告逾期未支付的货款金额为基础，按照每逾期一日万分之五的标准计算至被告实际给付清偿全部货款之日止）；上述两项合计 5262006.51 元；3.请求判令遵义市汇川区娄海情旅游发展投资有限公司对被告的上述给付义务承担连带给付责任；4.请求判令被告承担本案全部诉讼费用及财产保全费用。截至评估基准日，该案尚在审理中。本次评估对于应收该单位款项以经审定后的账面净值确认评估值，提请报告使用者注意。

(3) 因成都捷成优联信息技术有限公司未按照合同约定支付《购货合同》合同款 5057957.14 元。北京冠华荣信系统工程股份有限公司多次向成都捷成优联信息技术有限公司催款未果。北京冠华荣信系统工程股份有限公司 2020.07.28 向北京市

昌平区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1.判令成都捷成优联信息技术有限公司向原告支付货款 5,057,957.14 元；2.判令成都捷成优联信息技术有限公司向原告支付违约金暂计为 290,832.54 元；（以 5,057,957.14 元为本金基数，以日万分之一为利率，自 2018 年 12 月 30 日计算至实际付清日，暂计至 2020 年 7 月 27 日。）3.判令成都捷成优联信息技术有限公司向原告赔偿律师费 160,463 元；4.判令成都捷成优联信息技术有限公司法人对上述 1、2、3 项诉讼请求承担连带责任；5.判令二被告承担本案保全费和诉讼费用，以上暂计：5,509,252.68 元。截至评估基准日，该案尚在审理中。本次评估对于应收该单位款项以经审定后的账面净值确认评估值，提请报告使用者注意。

（4）因江西风尚家庭购物有限公司未按照合同约定支付《合同》合同款 221400 元。北京冠华荣信系统工程股份有限公司多次向江西风尚家庭购物有限公司催款未果。北京冠华荣信系统工程股份有限公司 2021.09.13 向南昌高新技术产业开发区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令被告向原告支付货款 221400 元；2、判令被告向原告支付违约金暂计 366749 元（以 221400 元为基数，自 2012 年 8 月 8 日之日起至实际付清之日止，暂计算至 2021 年 9 月 3 日，以日息万分之五为计算标准）；3、本案的诉讼费由被告承担（以上第 1、2 项请求暂合计 588149 元）。截至评估基准日，该案尚在审理中。本次评估对于应收该单位款项以经审定后的账面净值确认评估值，提请报告使用者注意。

（5）因江西广播电视台未按照合同约定支付《江西广播电视台工程目标标准合同书》合同款 3140400 元。北京冠华荣信系统工程股份有限公司多次向江西广播电视台催款未果。北京冠华荣信系统工程股份有限公司 2021.09.14 向北京市门头沟区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令被告向原告支付货款 3140400 元；2、判令被告向原告支付违约金 523400 元（以合同总额 10,468,000.00 元为基数乘以 5% 为计算标准）；3、本案的诉讼费由被告承担（以上第 1、2 项请求合计 3663800 元）。截至评估基准日，该案尚在审理中。本次评估对于应收该单位款项以经审定后的账面净值确认评估值，提请报告使用者注意。

#### （四）其他影响资产核实事项说明

##### 1. 北京捷成世纪科技发展江苏有限公司

根据被评估单位提供的资料及现场勘察情况，截至估价基准日，待估宗地位于江苏省常州市武进西太湖环湖北路以南、祥云路以西地块，面积 38113.1 平方米。

本次纳入评估范围的无形资产系北京捷成世纪科技发展江苏有限公司在公开市场受让所得。所属土地已办理权属证书，证书编号为武国用[2012]第 1201567 号，证载用途为其他商服用地，使用权类型为出让，证载终止日期为 2052 年 03 月 30 日。证载权利人为北京捷成世纪科技发展江苏有限公司，土地使用权面积为 38113.1 平方米，规划建西太湖数字媒体中心，总建筑物面积 139203 平方米，规划容积率约为 2.53。开发程度为“六通一平”，已闲置多年，企业未来也并无开发计划。截止评估基准日，根据常州市人民政府关于颁发《常州市闲置土地处置办法》的通知（常政规〔2013〕13 号）；常州西太湖文化旅游产业管理办公室下发的《关于加快项目开工建设的通知》（常西文旅办发[2021]1 号）；常州市自然资源和规划局下发《闲置土地调查通知书》（常武自然资归[2021]闲调 4 号、武政地国闲字[2017]4 号），该土地使用权已符合被认定为闲置土地的条件。本次评估综合考虑上述情况，对土地使用权评估值按审定后的账面值保留。提请报告使用者注意。

## 2. 北京冠华荣信科技有限公司

纳入评估范围的机器设备均为对外经营租赁的激光光源设备，由于该设备均已出租，无法勘查，本次企业提供其购置合同、发票及经营租赁合同等权属证明资料，证明上述机器设备确实为被评估单位所有，并承诺如果上述机器设备所有权出现问题愿承担相应的法律责任。本次评估由于无法勘查，机器设备成新率按照年限法确定，未考虑勘查成新率，提请报告使用者注意。

### （五）重大期后事项

1、截至评估基准日，本评估报告所涉及的评估对象北京捷成君盛科技有限公司以及北京捷成睿宸科技有限公司均未成立，其中北京捷成君盛科技有限公司于 2021 年 6 月 23 日成立；北京捷成睿宸科技有限公司于 2021 年 8 月 13 日成立，本次评估依据北京中怡和会计师事务所有限公司审定后的模拟报表确认评估范围。

2、2021 年 7 月 27 日，北京中视精彩影视文化有限公司将所持有的霍尔果斯中视精彩影视传媒有限公司 100%股权转让给北京捷成君盛科技有限公司，评估基准日北京捷成君盛科技有限公司评估范围为模拟报表中的全部资产及负债。

除上述事项外，本次评估中无其他重大期后事项。

### （五）其他需要说明的事项

1、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。

2、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市场价值，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评估对象可实现价格的保证。

3、本次评估结果未考虑由于控股权等因素产生的溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

4、在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

5、资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产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，通过现场调查做出判断。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本评估报告只能用于本报告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）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

（六）若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）评估结论的有效使用期：按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。当前述评估目的、评估假设和限

制条件等发生变化时，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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估结论形成日期为 2021 年 10 月 8 日。

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：格律（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2021年10月8日

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 三、被评估单位审计报告正文及所附财务报表复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 六、资产评估机构法人营业执照复印件
- 七、资产评估机构备案文件复印件
- 八、签字资产评估师资格证明文件复印件
- 九、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明