

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让
涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2023】第VIMQD0767号

(共1册, 第1册)

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二三年十一月三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020053202300674
合同编号:	中联国际约字【2023】第0575号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联国际评字【2023】第VIMQD0767号
报告名称:	星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益价值
评估结论:	166,635,145.66元
评估报告日:	2023年11月03日
评估机构名称:	中联国际评估咨询有限公司
签名人员:	黄泓玮 (资产评估师) 会员编号: 44210252 吴文鑫 (资产评估师) 会员编号: 44200040
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年11月03日

目录

资产评估报告声明	1
摘要.....	3
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 使用人概况	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义.....	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	26
九、 评估假设	28
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明.....	32
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	35
十三、 资产评估报告日.....	36
资产评估报告书附件	38
资产评估说明.....	另册

资产评估报告声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应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。

5、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、限制条件和特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以签名、盖章或法律许可的其他方式确认；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。

7、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。

8、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，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。

9、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让
涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2023】第 VIMQD0767 号

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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：星辉互动娱乐股份有限公司（简称“星辉娱乐”）。

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司（简称“衍生品公司”）。

评估目的：为委托人拟进行股权转让，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：汕头星辉娱乐衍生品有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：汕头星辉娱乐衍生品有限公司评估基准日拥有的全部资产及相关负债，包括流动资产、固定资产和非流动资产等资产及相应负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：二〇二三年九月三十日。

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对汕头星辉娱乐

衍生品有限公司的股东全部权益价值进行评估。

评估结论：汕头星辉娱乐衍生品有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值评估结论为：

总资产账面值为人民币5,698.25万元，评估值为人民币16,950.96万元，评估增值为人民币11,252.71万元，增值率为197.48%；

总负债账面值为人民币287.45万元，评估值为人民币287.45万元，评估无增减；

所有者权益账面值为人民币5,410.80万元，评估值为人民币16,663.51万元，评估增值为人民币11,252.71万元，增值率为207.97%。

评估结论的有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二三年九月三十日起至二〇二四年九月二十九日以内，可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

纳入评估范围的房屋建筑物“一厂电子车间”尚未办理产权证明文件，企业认为该原因不影响房地产存续合法性以及产权归属人，本次评估未考虑该产权瑕疵因素影响，亦未扣除未来办理产权证可能产生的税费影响。对于该等房地产，评估时采用被评估单位申报面积进行计算，但实际面积应以国土房管部门实际测绘面积为准，如存在重大差异应相应调整评估结论。该等房地产明细如下：

实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	未办证原因
汕头星辉娱乐衍生品有限公司	一厂电子车间	1,515.00	历史原因

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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。

星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让
涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2023】第 VIMQD0767 号

星辉互动娱乐股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，对星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司的股东全部权益在二〇二三年九月三十日的市场价值进行评估。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概况

(一) 委托人

名称：星辉互动娱乐股份有限公司（以下简称“星辉娱乐”）

统一社会信用代码：91440500708047971Q

企业类型：股份有限公司

证券代码：300043

法定住所及经营场所：汕头市澄海区星辉工业园（上华镇夏岛路北侧）

法定代表人：陈创煌

注册资本：124,419.8401 万(元)

成立日期：2000 年 05 月 31 日

营业期限：2000年05月31日至无固定期限

经营范围：设计、制作、发布、代理国内外各类广告；设计、开发网络游戏；制造、加工、销售：汽车模型、塑料制品、五金制品、汽车配件、电子元器件、电子产品、玩具、自行车、儿童自行车、滑板车；销售：塑胶原料、五金交电、服装、鞋帽、箱包、文具、日用品；货物进出口、技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；软件销售；计算机系统服务；第二类增值电信业务。（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

1、基本情况

名称：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

统一社会信用代码：91440515MA56H9420F

企业类型：有限责任公司

法定住所及经营场所：汕头市澄海区广益街道华东路东侧汕头星辉娱乐衍生品有限公司A幢1层

法定代表人：陈旭彬

注册资本：5,000万(元)

成立日期：2021年05月28日

营业期限：2021年05月28日至无固定期限

经营范围：一般项目：玩具制造；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；工程塑料及合成树脂销售；塑料制品销售；塑料制品制造；工程塑料及合成树脂制造；五金产品研发；机械零件、零部件销售；模具销售；汽车零配件批发；电力电子元器件销售；电子元器件批发；电子元器件制造；电子元器件零售；电子元器件与机电组件设备销售；电子元器件与机电组件设备制造；电子产品销售；人工智能硬件销售；非居住房地产租赁；

土地使用权租赁；仓储设备租赁服务。（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）

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元人民币)	实缴出资比例 (%)
1	星辉互动娱乐股份有限公司	5,000.00	100.00	5,330.86	100.00
合计		5,000.00	100.00	5,330.86	100.00

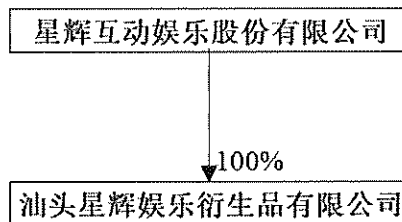
2、公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 公司股东及持股比例、股权变更历史情况

公司自成立以来，未发生过股东和股东持股比例变更。

(2) 公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，被评估单位产权结构如下图：



3、近两年及评估基准日资产、财务和经营状况

(1) 近两年及评估基准日资产、财务状况

截止评估基准日，公司近两年及评估基准日的资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2021-12-31	2022-12-31	2023-09-30
资产总额	5,581.06	5,745.56	5,698.25
负债总额	263.23	311.87	287.45
所有者权益	5,317.83	5,433.69	5,410.80

指标名称	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
营业收入	333.26	677.17	515.99
营业成本	140.92	241.26	212.41
利润总额	-9.93	154.48	-25.75
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

注：2021年财务数据摘自汕头市丰业会计师事务所出具的《关于汕头星辉娱乐衍生品有限公司2021年度财务报表的审计报告》（汕丰会审（2022）1181号）；2022年财务数据摘自汕头市丰业会计师事务所出具的《关于汕头星辉娱乐衍生品有限公司2022年度财务报表的审计报告》（汕丰会审（2023）1216号）；2023年09月30日财务数据摘自汕头市丰业会计师事务所出具的《关于汕头星辉娱乐衍生品有限公司2023年1-9月财务报表的审计报告》（汕丰会审（2023）1218号）。

(2) 经营状况

汕头星辉娱乐衍生品有限公司（以下简称公司）系由股东星辉互动娱乐股份有限公司投资设立的有限责任公司，于2021年05月28日成立，并经汕头市澄海区市场监督管理局核准登记注册，《营业执照》统一社会信用代码为：91440515MA56H9420F。法定代表人为陈旭彬，注册资本为人民币5,000.00万元。公司地址位于汕头市澄海区广益街道华东路东侧汕头星辉娱乐衍生品有限公司A幢1层，所属行业为文教、工美、体育和娱乐用品制造业，经营范围包含：一般项目：玩具制造；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；工程塑料及合成树脂销售；塑料制品销售；塑料制品制造；工程塑料及合成树脂制造；五金产品研发；机械零件、零部件销售；模具销售；汽车零配件批发；电力电子元器件销售；电子元器件批发；电子元器件制造；电子元器件零售；电子元器件与机电组件设备销售；电子元器件与机电组件设备制造；电子产品销售；人工智能硬件销售；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务。（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）。

公司目前无主营业务收入，目前收入的业务系不动产经营租赁，公司将位于汕头市澄海区华东路东侧、汕头市澄海区登峰路的2处不动产分别

租赁给洪伟民、汕头市澄海区登峰学校（统一社会信用代码:52440515071932534Y），并收取租金收入。

4、委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为星辉互动娱乐股份有限公司，被评估单位为汕头星辉娱乐衍生品有限公司。委托人直接持有被评估单位100%股权，是被评估单位的控股股东。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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

本资产评估报告是为委托人拟进行股权转让相关经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象是汕头星辉娱乐衍生品有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是汕头星辉娱乐衍生品有限公司在评估基准日二〇二三年九月三十日拥有的全部资产、负债。其中，评估基准日资产负债表如下：

资产	基准日审定数（元）	负债和所有者权益	基准日审定数（元）
流动资产：		流动负债：	
货币资金	201,369.36	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	

资产	基准日审定数(元)	负债和所有者权益	基准日审定数(元)
应收账款	989.78	应付账款	
应收款项融资		预收款项	
预付款项	3,183.40	合同负债	1,990,140.95
其他应收款	7,746,341.60	应付职工薪酬	65,475.59
存货		应交税费	719,387.72
合同资产		其他应付款	
持有至待售资产		持有至待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产	25,258.69	其他流动负债	99,507.05
流动资产合计	7,977,142.83	流动负债合计	2,874,511.31
非流动资产:		非流动负债:	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
其他权益工具投资		租赁负债	
其他非流动金融资产		长期应付款	
长期应收款		预计负债	
长期股权投资		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	42,198,880.13	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	2,874,511.31
油气资产		所有者权益:	
使用权资产		实收资本(或股本)	
无形资产	6,775,805.87	其他权益工具	
开发支出		资本公积	53,308,634.86
商誉		减: 库存股	
长期待摊费用		其他综合收益	
递延所得税资产	30,682.14	专项储备	
其他非流动资产		盈余公积	
非流动资产合计	49,005,368.14	未分配利润	799,364.80
		一般风险准备	
		所有者权益合计	54,107,999.66
资产总计	56,982,510.97	负债和所有者权益总计	56,982,510.97

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。

(二)对评估对象影响较大的账面资产概况

1、大额应收款项

其他应收款账面余额合计7,746,341.60元，未计提坏账准备，其他应收款净额合计7,746,341.60元，为应收关联方的往来款。

2、房屋建筑物

本次评估的房屋建筑物为汕头星辉娱乐衍生品有限公司拥有的位于汕头市澄海区华东路东侧及汕头市澄海区登峰路的工业用途房屋建筑物。厂区内工业用途房产为2001年及2007年建成，厂区内主要建筑为厂房、办公楼、宿舍楼等，建筑面积合计为65,153.90平方米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑基础以桩基础为主。建筑物共7项，除“一厂电子车间”外，其余均已取得产权证。

委估的房屋建筑物所在的宗地-汕头市澄海区华东路东侧及汕头市澄海区登峰路已办理《不动产权证》（粤（2021）澄海区不动产权第0015639号）及《不动产权证》（粤（2021）澄海区不动产权第0015637号），土地面积分别为9,281.00平方米及12,461.73平方米，土地使用年限为50年。土地使用权权属人为汕头星辉娱乐衍生品有限公司，所有权性质为国有土地，土地用途为工业，土地目前开发程度为“五通一平”。

3、主要机器设备

设备主要是机器设备和电子设备。设备总体技术性能水平能满足企业当前经营需要。

目前企业实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，设备生产运行正常，设备运行环境良好，符合设备的性能要求。

企业的设备目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

4、无形资产——土地使用权

被评估单位目前使用土地共2宗，为华东路土地和登峰路土地，其中：

华东路土地位于汕头市澄海区华东路东侧，面积 9,281.00 平方米，土地性质为国有土地，土地用途为工业。土地现用作生产厂区用地，已取得了《不动产权证书》（粤（2021）澄海区不动产权第 0015639 号）。土地现状为“五通一平”，宗地内有 3 栋建筑物，建筑面积合计为 34,925.76 平方米，均已办理《不动产权证书》，权属人为汕头星辉娱乐衍生品有限公司。

登峰路土地位于汕头市澄海区登峰路，面积 12,461.73 平方米，土地性质为国有土地，土地用途为工业。土地现用作生产厂区用地，已取得了《不动产权证书》（粤（2021）澄海区不动产权第 0015637 号）。土地现状为“五通一平”，宗地内有 4 栋建筑物，建筑面积合计为 30,228.14 平方米，除“一厂电子车间”外，其余均已办理《不动产权证书》，权属人为汕头星辉娱乐衍生品有限公司。

（三）企业申报的资产负债表外资产

被评估单位未单独申报资产负债表外资产。

（四）利用专家工作及报告结论所涉及的资产

本次纳入评估范围的资产及负债已经汕头市丰业会计师事务所审计，并出具了标准的无保留意见审计报告（汕丰会审（2023）1218 号），审计时点、范围与本次评估基准日、评估范围一致，本次评估是基于审计后的财务数据开展的。

四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取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

- 1、本项目资产评估基准日为二〇二三年九月三十日；
- 2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；
- 3、本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(一)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》(2018年10月26日第十三届全国人民

代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4、《中华人民共和国会计法》(2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正);

5、《中华人民共和国证券法》(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修订);

6、《上市公司信息披露管理办法》(中国证券监督管理委员会令第182号);

7、《监管规则适用指引——评估类第1号》(中国证券监督管理委员会于2021年1月22日发布);

8、《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》(中国证券监督管理委员会于2013年2月6日发布);

9、《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第三次修正);

10、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号);

11、《中华人民共和国土地管理法》(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第三次修正);

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订);

13、《中华人民共和国城乡规划法》(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第二次修正);

14、《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

(二)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——资产评估委托合同》(中评协【2017】33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——资产评估程序》(中评协【2018】36号);
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协【2019】35号);
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协【2018】38号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
- 10、《资产评估准则术语 2020》(中评协【2020】31号);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);
- 12、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);
- 13、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协【2017】39号)。

(三)权属依据

- 1、《不动产权证书》;
- 2、固定资产购置发票、合同协议;
- 3、企业经营相关业务合同、协议、发票;
- 4、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表;
- 5、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

(四)取价依据

- 1、委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、资产

申报明细表和有关资产购建资料；

2、《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

3、《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

5、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第138号发布根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

6、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订)；

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

8、最新版《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院、机械工业出版社)；

9、《机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)；

10、《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社出版)；

11、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率；

12、国家有关部门发布的技术标准资料；

13、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；

- 14、房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
- 15、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

(五)其他参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号公布，2014年7月23日修改）；
- 2、评估基准日所适用的各项具体会计准则及应用指南；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
- 5、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- 6、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 7、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发【2018】4号）；
- 8、汕头市丰业会计师事务所《关于汕头星辉娱乐衍生品有限公司2023年1-9月财务报表的审计报告》（汕丰会审（2023）1218号）。

七、评估方法

(一)资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值的评估方法主要包括市场法、收益法和资产基础法三种。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

(2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。资产基础法的应用前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选择

依据资产评估准则，执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，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。

1、市场法的适用性分析

由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、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、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2、收益法的适用性分析

由于被评估单位目前没有经营主营业务，在现有经营管理模式下，管理层无可靠的投资计划在未来能够产生新的收益来源，即被评估单位难以合理预测未来收益或未来收益的不确定性较大，其预期收益所对应的风险难以度量，不能满足采用收益法评估的基本前提。

3、资产基础法的适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

4、选择评估方法

综合前面所述，由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件，本次采用资产基础法一种方法进行评估。

(三)采用资产基础法评估介绍

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。各项资产及负债的评估方法说明如下：

1、货币资金

货币性资产包括现金和银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额作为其评估价值。

2、应收款项类资产

应收款项类资产包括应收账款和其他应收款。经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，评估人员区分以下不同情况确定评估风险损失：

(1) 对于发生金额大、时间较长的往来款且有确凿证据表明存在重大回收风险的款项，采用个别认定法逐一估计评估风险损失。

(2) 对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零。

(3) 对于其余因正常经营业务发生的应收款项，参考企业计提坏账减值准备的方法，采用预计风险损失模型/账龄分析法/余额百分比法等方法估计评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收款项类资产账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3、预付款项

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，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等情况，以核实后账面值作为评估值。

4、其他流动资产

其他流动资产为预交的所得税。在核实账簿记录、检查原始凭证等相关资料，核实事项的真实性和金额后，按照其他流动资产能在将来收回相应的资产或权利，以核实账面值确认为评估值。

5、固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物采用收益法和市场法进行评估。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的委估房屋建筑物未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出委估房屋建筑物的市场价值。

收益法计算公式为：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中： V =待估房地产价值；

A_i =待估房地产未来第 i 年的净收益；

R =资本化率；

n =待估房地产未来可获收益的年限。

市场法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算待估房地产的市场价值。采用市场法计算房地产计算公式如下：

待估房地产市场价值= Σ （比准价格 \times 权重）

比准价格=比较案例价格 \times 交易情况修正系数 \times 交易日期修正系数 \times 房地产状况修正系数

其中，房地产状况修正系数=区位状况修正系数 \times 权益状况修正系数 \times 实物状况修正系数

6、设备类资产

设备类资产包括机器设备和电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估设备的特点和可收集资料情况，可采用重置成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。设备的各项贬值可通过成新率综合计算。重置成本法计算公式为：

设备评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价

A、机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备本体重置成本、运杂费、安装调试费、基础费、其他包括工艺生产联合试运转和准备费、固定资产投资必要的前期费用与其他费用等，以及占用资金的利息等组成。

重置全价计算公式：

重置全价=设备本体重置成本+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用与其他费用+利息

(a)设备本体重置成本

对于通用设备，一般采用现行市场销售价格确定设备本体重置成本。其中：对向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

由于被评估单位为一般纳税人，但是至今尚未经营主营业务，目前租金收入为简易征收，不可抵扣进项税，设备的账面入账成本中含税，故本次评估中设备本体重置成本含增值税进项税。

(b)运杂费

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，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如设备本体重置成本已含运杂费，则不再单独计算。

(c)安装调试费、基础费

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对不需要单独基础的设备，不考虑基础费。如设备本体重置成本已含安装调试费、基础费，则不再单独计算。

(d)前期及其它费用

委估设备是单台使用设备，不考虑前期及其它费用。

(e)利息

待估设备建设工期较短，不考虑资金成本。

B、电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其最近购置价确定重置全价。由于被评估单位为一般纳税人，但是至今尚未经营主营业务，目前租金收入为简易征收，不可抵扣进项税，设备的账面入账成本中含税，故本次评估中设备本体重置成本含增值税进项税。

(2) 综合成新率

设备的综合成新率是通过现场对设备勘察，全面了解设备的原始制造质量、运行现状、使用维修、保养情况以及现时同类设备的性能更新、技术进步等影响因素，综合考虑设备的实体性贬值、功能性贬值和可能存在的经济性贬值确定其综合成新率。

在具体计算时，按照设备的经济使用寿命、现场勘查情况分别得到年限成新率和勘察成新率，并对其进行加权计算得到其综合成新率，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

年限成新率是以设备已消耗寿命与总寿命之比来计算，总寿命根据国家、行业相关规定或相关统计数据确定。对于一般设备，可以按照时间单位（使用年限）来计算寿命。年限成新率计算公式为：

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

勘察成新率是评估人员通过现场勘察，对所获得的设备状况信息进行分析、归纳、总结，依据经验判断设备的磨损程度及贬值率后得出。

7、无形资产——土地使用权

本次评估的土地使用权是本次评估的房屋建筑物所占用土地，已分别办理不动产权证，在房屋建筑物中已评估房地合一价值，即本次无形资产-土地使用权价值已包含在房屋建筑物中评估。

8、递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产，本次评估以核实后账面价值作为评估值。

9、合同负债

合同负债是被评估单位预收的租金。评估人员核对了合同负债发生的日期及其所对应的项目，抽查有关账簿记录、文件资料，经查实合同负债均为在未来应支付相应的权益或资产，故以核实后账面值确定为评估值。

10、应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以核实后账面价值作为评估值。

11、应交税费

应交税费为未交增值税、应交土地使用税和房产税等税费。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以核实后账面价值作为评估值。

12、其他流动负债

其他流动负债为预计租金税费。评估人员经查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额确定账面值的真实性，以经核实后账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

(一)评估准备阶段

1、与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项；

- 2、对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
- 3、与委托人依法订立资产评估委托合同；
- 4、根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

(二) 资产核实和资料验证阶段

1、对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3、对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 选择评估方法和结果测算阶段

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

(四) 形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

- 1、对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

- 2、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。
- 3、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。
- 4、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。
- 5、出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一)基本假设

- 1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。
- 3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二)关于评估对象的假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

8、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(三)其他假设

1、依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2、假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及

或有负债对评估结论的影响。

3、假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，在本次评估目的下，汕头星辉娱乐衍生品有限公司的股东全部权益于评估基准日二〇二三年九月三十日的市场价值评估结论为：

总资产账面值为人民币 5,698.25 万元，评估值为人民币 16,950.96 万元，评估增值为人民币 11,252.71 万元，增值率为 197.48%；

总负债账面值为人民币 287.45 万元，评估值为人民币 287.45 万元，评估无增减；

所有者权益账面值为人民币 5,410.80 万元，评估值为人民币 16,663.51 万元，评估增值为人民币 11,252.71 万元，增值率为 207.97%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 09 月 30 日

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

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
流动资产	1	797.71	797.71	0.00	0.00
非流动资产	2	4,900.54	16,153.25	11,252.71	229.62
其中：债权投资	3	0.00	0.00	0.00	
其他债权投资	4	0.00	0.00	0.00	
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
其他权益工具投资	7	0.00	0.00	0.00	
其他非流动金融资产	8	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	9	0.00	0.00	0.00	
固定资产	10	4,219.89	16,150.18	11,930.29	282.72

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
在建工程	11	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	
使用权资产	14	0.00	0.00	0.00	
无形资产	15	677.58	0.00	-677.58	-100.00
开发支出	16	0.00	0.00	0.00	
商誉	17	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	18	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	19	3.07	3.07	0.00	0.00
其他非流动资产	20	0.00	0.00	0.00	
资产总计	21	5,698.25	16,950.96	11,252.71	197.48
流动负债	22	287.45	287.45	0.00	0.00
非流动负债	23	0.00	0.00	0.00	
负债总计	24	287.45	287.45	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	25	5,410.80	16,663.51	11,252.71	207.97

（一）评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二三年九月三十日起至二〇二四年九月二十九日以内，可以使用本评估报告。

（二）有关评估结论的说明

1、本评估结论中机器设备和电子设备的评估值为含税价，房屋建筑物的评估值为不含税价。

2、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

3、资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值提供专业意见，资产评估机构及其资产评估专业人

员未对评估目的对应的经济行为做出任何判断。

4、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，并作为编制评估报告的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业人员亦无法承担评估对象所涉及资产与产权有关的任何法律责任。

5、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，可以按照以下原则处理：

(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、且对资产评估结论产生明显影响时，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。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物“一厂电子车间”尚未办理产权证明文件，企业认为该原因不影响房地产存续合法性以及产权归属人，本次评估未考虑该产权瑕疵因素影响，亦未扣除未来办理产权证可能产生的税费影

响。对于该等房地产，评估时采用被评估单位申报面积进行计算，但实际面积应以国土房管部门实际测绘面积为准，如存在重大差异应相应调整评估结论。该等房地产明细如下：

实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	未办证原因
汕头星辉娱乐衍生品有限公司	一厂电子车间	1,515.00	历史原因

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本次不存在因委托人未提供的其他关键资料而对评估结果产生重大影响的情况。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

本次纳入评估范围的资产及负债已经汕头市丰业会计师事务所审计，并出具了标准的无保留意见审计报告（报告号为汕丰会审（2023）1218 号），审计时点、范围与本次评估基准日、评估范围一致，本次评估是基于审计后的财务数据开展的，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五)重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

(六)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目评估程序未有受到限制情况。

(七)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

企业的部分房屋建筑物已设定抵押权、租赁权等他项权利。

汕头星辉娱乐衍生品有限公司为其股东星辉互动娱乐股份有限公司在约定的主债务的发生期间的一系列债务提供最高额抵押担保，抵押具体情况如下：

合同名称	抵押权人	合同编号	主合同债务人	被担保的主债务的发生期间	权利价值(万元)	担保金额(元)	名称	抵押物
最高额抵押合同	中国民生银行股份有限公司汕头分行	公高抵字第17082023XHYL001号	星辉互动娱乐股份有限公司	2022/08/22至2033/12/31	/	贰亿元整	汕头市澄海区登峰路不动产	粤(2021)澄海区不动产权第0015637号

租赁权具体情况如下：

资产名称	承租单位	租赁面积(m ²)	租赁期限
一厂	汕头市澄海区登峰学校	30,226	2023年8月1日至2028年7月31日
二厂	洪伟民	34,925.76	2023年8月1日-2024年7月31日

本次评估时未考虑被评估单位存在的抵押和租赁因素对评估结论的影响。

(八)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

本次资产评估对应的经济行为中,未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九)其他需要说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。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,并得到有关部门的批准。

3、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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途,被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人,资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任,不因本报告而提供进一步的咨询,不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯,并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出,仅在本报告所述评估假

设和限制条件下成立。

6、在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8、本报告是以委托人或被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、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。

11、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二三年十一月三日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师：黄泓玮

黄泓玮



资产评估师：吴文鑫

吴文鑫



二〇二三年十一月三日

资产评估报告书附件

- 1、被评估单位审计报告复印件 (共叁拾叁页)
- 2、委托人和被评估单位法人营业执照复印件 (共贰页)
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 (共贰拾贰页)
- 4、委托人和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
- 5、资产评估机构的法人营业执照复印件 (共壹页)
- 6、资产评估机构的备案文件复印件 (共壹页)
- 7、评估机构从事证券业务备案资料复印件 (共壹页)
- 8、签名资产评估专业人员资格证明文件复印件 (共贰页)
- 9、签名资产评估专业人员承诺函复印件 (共壹页)
- 10、资产评估委托合同 (共陆页)
- 11、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 (共壹页)
- 12、资产评估汇总表及明细表 (共贰拾陆页)

汕头市丰业会计师事务所
关于汕头星辉娱乐衍生品有限公司
2023年1-9月财务报表的审计报告

汕丰会审（2023）1218号

目 录	页 次
一、审计报告	1
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8
三、财务报表附注	10



审计报告

汕丰会审（2023）1218号

汕头星辉娱乐衍生品有限公司：

一、审计意见

我们审计了汕头星辉娱乐衍生品有限公司（以下简称星辉娱乐衍生品公司）财务报表，包括2023年9月30日的资产负债表、2023年1-9月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了星辉娱乐衍生品公司2023年9月30日的财务状况以及2023年1-9月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于星辉娱乐衍生品公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

星辉娱乐衍生品公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估星辉娱乐衍生品公司的持续经营能力，披露与





持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算星辉娱乐衍生品公司，或终止运营或别无其他现实的替代。

治理层负责监督星辉娱乐衍生品公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对星辉娱乐衍生品公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致星辉娱乐衍生品公司不能持续经营。



5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

汕头市丰业会计师事务所
广东 汕头
2023 年 11 月 3 日

中国注册会计师

中国注册会计师



丰业会计 (2021-2)

资 产 负 债 表

2023年9月30日

会企01表

编制单位: 汕头星乐衍生品有限公司

单位: 元

	行次	期末余额	年初余额
流动资产:	1		
货币资金	2	201,369.36	2,246,491.45
交易性金融资产	3		
衍生金融资产	4		
应收票据	5		
应收账款	6	989.78	
预付款项	7	3,183.40	15,600.00
其他应收款	8	7,746,341.60	1,760,741.60
存货	9		
合同资产	10		
持有待售资产	11		
一年内到期的非流动资产	12		
其他流动资产	13	25,258.69	
流动资产合计	14	7,977,142.83	7,022,833.05
非流动资产:	15		
债权投资	16		
其他债权投资	17		
长期应收款	18		
长期股权投资	19		
其他权益工具投资	20		
其他非流动金融资产	21		
投资性房地产	22		
固定资产	23	42,198,880.13	13,443,083.99
在建工程	24		
生产性生物资产	25		
油气资产	26		
无形资产	27	6,775,805.87	6,989,677.19
开发支出	28		
商誉	29		
长期待摊费用	30		
递延所得税资产	31	30,682.14	
其他非流动资产	32		
非流动资产合计	33	49,005,368.14	50,432,761.18
资产总计	34	56,982,510.97	57,455,594.23



丰业会计(2021-2)

资产负债表(续)

2023年9月30日

编制单位: 汕头丰业会计师事务所有限公司

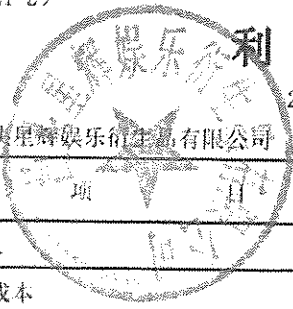
会企01表

单位: 元

负债及所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	年初余额
流动负债:	35		
短期借款	36		
交易性金融负债	37		
衍生金融负债	38		
应付票据	39		
应付账款	40		101,388.00
预收款项	41		
合同负债	42	1,990,140.95	2,393,058.90
应付职工薪酬	43	65,475.59	129,341.38
应交税费	44	719,387.72	375,282.99
其他应付款	45		
持有待售负债	46		
一年内到期的非流动负债	47		
其他流动负债	48	99,507.05	119,652.94
流动负债合计	49	2,874,511.31	3,118,724.21
非流动负债:	50		
长期借款	51		
应付债券	52		
长期应付款	53		
预计负债	54		
递延收益	55		
递延所得税负债	56		
其他非流动负债	57		
非流动负债合计	58	0.00	0.00
负债总计	59	2,874,511.31	3,118,724.21
所有者权益(或股东权益):	60		
实收资本(或股本)	61		
其他权益工具	62		
资本公积	63	53,308,634.86	53,308,634.86
其他综合收益	64		
盈余公积	65		
未分配利润	66	799,364.80	1,028,235.16
所有者权益(或股东权益)合计	67	54,107,999.66	54,336,870.02
负债和所有者权益(或股东权益)总计	68	56,982,510.97	57,455,594.23



丰业会计 (2021-2)



利 润 表

2023年1-9月

编制单位: 汕头星辉娱乐衍生品有限公司

会企02表

单位: 元

项 目	行次	本期金额
一、营业收入	1	5,159,920.92
减: 营业成本	2	2,124,140.83
税金及附加	3	68,688.16
销售费用	4	
管理费用	5	3,113,142.04
研发费用	6	
财务费用	7	8,457.19
其中: 利息费用	8	
利息收入	9	9,331.19
资产减值损失	10	
信用减值损失	11	10.22
加: 其他收益	12	62.83
投资收益 (损失以“-”号填列)	13	
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)	14	
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	15	
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	16	
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	17	137,540.31
加: 营业外收入	18	
减: 营业外支出	19	120,000.00
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	20	237,540.31
减: 所得税费用	21	28,669.95
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	22	228,870.36
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	23	
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	24	
五、其他综合收益的税后净额	25	-228,870.36
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	26	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	27	
其中: 可供出售金融资产公允价值变动损益	28	
六、综合收益总额	29	-228,870.36
七、每股收益:	30	
(一) 基本每股收益	31	
(二) 稀释每股收益	32	



丰业会计 (2021-2)

现 金 流 量 表

2023年1-9月

会企03表

编制单位：汕头星旗医药生物制品有限公司

单位：元

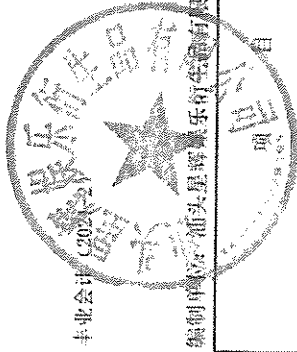
项 目	行次	本 期 金 额
一、经营活动产生的现金流量：	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	1,919,357.16
经营活动现金流入小计	5	1,919,357.16
购买商品、接受劳务支付的现金	6	
支付给职工以及为职工支付的现金	7	868,263.94
支付的各项税费	8	650,800.61
支付的其他与经营活动有关的现金	9	2,403,414.70
经营活动现金流出小计	10	3,922,479.25
经营活动产生的现金流量净额	11	-996,877.91
二、投资活动产生的现金流量：	12	
收回投资收到的现金	13	
取得投资收益收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	42,000.00
投资支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	42,000.00
投资活动产生的现金流量净额	24	-42,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：	25	
吸收投资收到的现金	26	
取得借款收到的现金	27	
收到其他与筹资活动有关的现金	29	2,000,000.00
筹资活动现金流入小计	30	2,000,000.00
偿还债务支付的现金	31	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	
支付其他与筹资活动有关的现金	33	5,000,000.00
筹资活动现金流出小计	34	5,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	35	3,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	36	
五、现金及现金等价物净增加额	37	-2,045,122.09
加：期初现金及现金等价物余额	38	2,246,491.45
六、期末现金及现金等价物余额	39	201,369.36



所有者权益变动表

2023年1-9月

单位：元



丰业会计师事务所
 汕头市丰业云河律师事务所

行次	本 期 金 额					所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	
1		53,308,634.86			1,028,235.16	54,336,870.02
2						
3						
4						
5		53,308,634.86			1,028,235.16	54,336,870.02
6					-228,870.36	-228,870.36
7					-228,870.36	-228,870.36
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24		53,308,634.86			799,364.80	54,107,999.66



所有者权益变动表 (续)
2023年1-9月



会企04表
单位: 元

丰业会计 (2021-2023)
编制单位: 汕头市星娱乐衍生品有限公司

行次	上年						所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	其他 综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额		53,308,634.86				-130,327.54	53,178,307.32
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额		53,308,634.86				-130,327.54	53,178,307.32
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)						1,158,562.70	1,158,562.70
(一) 综合收益总额						1,158,562.70	1,158,562.70
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者 (或股东) 的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本 (或股本)							
2. 盈余公积转增资本 (或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存受益							
5. 其他综合收益结转留存受益							
6. 其他							
四、本年年末余额		53,308,634.86				1,028,235.16	54,336,870.02



汕头星辉娱乐衍生品有限公司 2023年1-9月财务报表附注

单位：人民币元

一、公司基本情况

汕头星辉娱乐衍生品有限公司（以下简称公司、本公司）系由股东星辉互动娱乐股份有限公司投资设立的有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），于2021年5月28日成立，并经汕头市澄海区市场监督管理局核准登记注册，《营业执照》统一社会信用代码为：91440515MA56H9420F。法定代表人陈旭彬，注册资本人民币5000.00万元。

公司住所：汕头市澄海区广益街道华东路东侧汕头星辉娱乐衍生品有限公司A幢1层。

经营范围：一般项目：玩具制造；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；工程塑料及合成树脂销售；塑料制品销售；塑料制品制造；工程塑料及合成树脂制造；五金产品研发；机械零件、零部件销售；模具销售；汽车零配件批发；电力电子元器件销售；电子元器件批发；电子元器件制造；电子元器件零售；电子元器件与机电组件设备销售；电子元器件与机电组件设备制造；电子产品销售；人工智能硬件销售；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务。（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）

二、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于印发〈企业会计准则第1号—存货〉等38项具体准则的通知》（财会〔2006〕3号）、《财政部关于印发〈企业会计准则

一应用指南》（财会〔2006〕18号）和《企业会计准则解释》以及相关修改、修订的规定进行确认和计量，并基于下述重要会计政策、会计估计编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的规定和要求，真实、完整地反映了公司报告期间的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计的说明

1. 会计制度

公司执行财政部颁发的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于印发<企业会计准则第1号—存货>等38项具体准则的通知》（财会〔2006〕3号）、《财政部关于印发<企业会计准则—应用指南>（财会〔2006〕18号）和《企业会计准则解释》以及相关修改、修订的规定。

2. 会计年度

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账原则和计价基础

公司会计核算以权责发生制为记账原则，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求，能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

4. 记账本位币

以人民币作为记账本位币。

5. 现金及现金等价物的确定标准

（1）现金：在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

（2）现金等价物：将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小等4个条件的投资，确定为现金等

价物。

6. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

7. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项指应收账款及其他应收款。本公司按照取得时的公允价值初始确认应收款项。采用实际利率法，按摊余成本对应收款项进行后续计量。

本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试。单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

对于期末单项金额非重大的应收账款、其他应收款，单独进行减值测试，单独测试

未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

单项金额重大的应收账款系期末余额占应收账款期末余额 10%以上的应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，确定该组合的依据为账龄在三年以上的应收款项。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础。

8. 存货核算方法

(1) 存货分类：存货分为原材料、库存商品和发出商品。

(2) 存货取得和发出的计价方法：存货在取得时按实际成本计价；领用或发出时按加权平均法发出计价。

(3) 低值易耗品和周转材料的摊销：采用一次转销法进行摊销。

(4) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。

9. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资的分类

公司的长期股权投资包括对子公司的投资和对合营企业、联营企业的投资。

(2) 投资成本的确定

——与同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本，为企业合并发生的直接相关费用计入当期损益；长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲



减的，调整留存收益。

——与非同一控制下的企业合并，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

——除企业合并形成以外的：以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的长期股权投资，其投资成本以该项投资的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本；通过债务重组取得的长期股权投资，债权人将享有股份的公允价值确认为对债务人的投资。

（3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制、重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

——确定对被投资单位具有重大影响的依据

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资

资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10. 固定资产及其折旧

(1) 固定资产的确认标准：公司固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：

(一) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；(二) 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件，才能予以确认：(一) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(二) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的分类：房屋建筑物、电子设备和其他设备。

(3) 固定资产的计价和折旧方法：固定资产按实际成本计价，并按直线法计提折旧。各类固定资产预计使用寿命、预计残值率和年折旧率列示如下：

类 别	折旧年限	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	40	5	2.375
电子设备	5	5	19.00
其他设备	5-8	5	11.875-19.00

(4) 固定资产减值准备：公司在报告期末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于其账面价值，则按照其差额计提固定资产减值准备，固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产未来现金流量的现值则按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

11. 在建工程

(1) 在建工程的计量

在建工程按工程项目进行明细核算。在建工程以实际成本计价，按照实际发生的支出确定其工程成本，工程达到预定可使用状态前因进行试运转发生的净支出计入工程成本。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目达到预定可使用状态时结转为固定资产。在建工程项目按建造该项资产在达到预定可使用状态前所发生的全部支出作为固定资产的入账价值。

12. 无形资产计价和摊销

(1) 无形资产的确认标准：无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件的，才能予以确认：（一）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；（二）该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产计价：无形资产取得时按实际成本计价。取得时的实际成本按以下方法确定：

一外购无形资产的成本，按使该项资产达到预定用途所发生的实际支出计价。

一投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值确定作为实际成本。

(3) 无形资产摊销：使用寿命有限的无形资产，在估计该使用寿命的年限内按直线法摊销。

13. 长期待摊费用及其摊销

公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，按发生时的实际成本计价，长期待摊费用在受益期内分期平均摊销。如长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

14. 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括企业在职工为公司提供服务的会计期间，公司给予职工各种形式的报酬以及其他相关支出，包括支付的职工工资、奖金、津贴、补贴和职工福利费，以及为职工缴纳医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金等。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓

励职工自愿接受裁减而给予补偿的建议（解除劳动关系计划或裁减建议即将实施，且企业不能单方面撤回），公司确认由此而产生的预计负债，同时计入当期费用。

15. 政府补助

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

16. 收入确认原则

(1) 公司销售商品取得的收入，在下列条件均能满足时予以确认：（一）公司已将商品所有权上的主要风险及报酬转移给购货方；（二）公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已出售商品实施控制；（三）收入的金额能够可靠地计量；（四）相关的经济利益很可能流入企业；（五）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 公司提供劳务取得的收入，在下列条件均能满足时予以确认：（一）收入的金额能够可靠地计量；（二）相关的经济利益很可能流入企业；（三）交易的完工进度能够可靠地确定；（四）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 让渡资产使用权收入，在下列条件均能满足时予以确认：（一）相关的经济利益很可能流入企业；（二）收入的金额能够可靠地计量。

17. 递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 所得税的核算方法

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用企业所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

(2) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可

能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额。

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(4) 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

五、税项

公司主要税项及其税率列示如下：

税（费）项	税（费）率	计税（费）基数
增值税	13%、5%	销售额、租金（简易征收）

城市维护建设税	7%	按应缴的流转税额
教育费附加	3%	按应缴的流转税额
地方教育附加	2%	按应缴的流转税额
企业所得税	25%	按应纳税所得额

六、财务报表主要项目说明

1. 货币资金

项 目	期 末 余 额	年 初 余 额
库存现金	9,404.54	12.41
银行存款	191,964.82	2,246,479.04
合 计	201,369.36	2,246,491.45

2. 应收账款

应收账款期末账面价值 989.78 元

(1) 按账龄分析列示：

账 龄	期 末 余 额		年 初 余 额	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1 年以内	1,000.00	100.00	--	--
合 计	1,000.00	100.00	--	--

(2) 应收账款期末余额账户名称及金额：

明 细 账 户	期 末 余 额	欠 款 时 间	欠 款 原 因
中国移动通信集团广东有限公司汕头分公司	1,000.00	2023 年	天面租金
合 计	1,000.00	—	—

(3) 坏账准备

项 目	期 末 余 额	年 初 余 额
应收账款	10.22	--
合 计	10.22	--

3. 预付款项

(1) 按账龄分析列示:

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,183.40	100.00	15,600.00	100.00
合计	3,183.40	100.00	15,600.00	100.00

(2) 预付款项期末余额账户名称及金额:

明细账户	期末余额	欠款时间	欠款原因
汕头市澄海区蔡声渠日杂商行	2,967.40	2023 年	办公费用
汕头市澄海区顺子贸易商行	216.00	2023 年	办公费用
合计	3,183.40	—	—

4. 其他应收款

(1) 按账龄分析列示:

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	5,000,000.00	64.55	3,000,000.00	63.02
1-2 年	2,746,341.60	35.45	1,760,741.60	36.98
合计	7,746,341.60	100.00	4,760,741.60	100.00

(2) 其他应收款期末余额账户名称及金额:

明细账户	年末余额	欠款时间	欠款原因
星辉互动娱乐股份有限公司	7,746,341.60	2022-2023 年	暂借款
合计	7,746,341.60	—	—

5. 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴企业所得税	25,258.69	--
合 计	25,258.69	--

6. 固定资产及累计折旧

资产类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 原值				
房屋建筑物	45,801,011.51	--	--	45,801,011.51
电子设备	110,957.00	--	--	110,957.00
其他设备	90,203.52	42,000.00	--	132,203.52
合 计	46,002,172.03	42,000.00	--	46,044,172.03
(2) 累计折旧				
房屋建筑物	2,529,036.37	1,264,390.20	--	3,793,426.57
电子设备	18,196.93	15,884.73	--	34,081.66
其他设备	11,854.74	5,928.93	--	17,783.67
合 计	2,559,088.04	1,286,203.86	--	3,845,291.90
(3) 净值				
房屋建筑物	43,271,975.14	--	--	42,007,584.94
电子设备	92,760.07	--	--	76,875.34
其他设备	78,348.78	--	--	114,419.85
合 计	43,443,083.99	--	--	42,198,880.13

7. 无形资产

资产类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 原值				
登峰路房地产	893,979.77	--	--	893,979.77
华东路东侧房地产	6,523,440.06	--	--	6,523,440.06
合 计	7,417,419.83	--	--	7,417,419.83

(2) 累计摊销额

登峰路房地产	59,016.78	29,508.39	--	88,525.17
华东路东侧房地产	368,725.86	184,362.93	--	553,088.79
合 计	427,742.64	213,871.32	--	641,613.96

(3) 净值

登峰路房地产	834,962.99	--	--	805,454.60
华东路东侧房地产	6,154,714.20	--	--	5,970,351.27
合 计	6,989,677.19	--	--	6,775,805.87

8. 递延所得税资产

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	30,682.14	--
合 计	30,682.14	--

9. 合同负债

项 目	期末余额	年初余额
租金收入	1,990,140.95	2,393,058.90
合 计	1,990,140.95	2,393,058.90

10. 应付职工薪酬

项 目	期末余额	年初余额
工资、奖金、津贴和补贴	65,475.59	129,341.38
合 计	65,475.59	129,341.38

11. 应交税费

税 费 项 目	期末余额	年初余额
未交增值税	29,668.71	28,665.50

应交所得税	--	344,037.59
应交土地使用税	65,228.19	--
应交城市维护建设税	2,076.81	1,003.29
应交房产税	619,190.50	--
应交印花税	1,740.07	859.98
应交教育费附加	890.06	429.98
应交地方教育费附加	593.38	286.65
合 计	719,387.72	375,282.99

12. 其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
预计租金税费	99,507.05	119,652.94
合 计	99,507.05	119,652.94

13. 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	53,308,634.86	--	--	53,308,634.86
合 计	53,308,634.86	--	--	53,308,634.86

14. 未分配利润

项 目	金 额
1.年初未分配利润	1,028,235.16
加：本年净利润	-228,870.36
其他转入	--
减：提取盈余公积	--
对投资者（股东）分配	--
其他转出	--

2. 期末未分配利润	799,364.80
------------	------------

15. 营业收入及营业成本

(1) 按营业收入分类:

项 目	本期发生额	
	收 入	成 本
其他业务	5,159,920.92	2,124,140.83
合 计	5,159,920.92	2,124,140.83

(2) 其他业务收入和其他业务成本

项 目	本期发生额	
	收 入	成 本
租赁服务	5,159,920.92	2,124,140.83
合 计	5,159,920.92	2,124,140.83

16. 税金及附加

税 项	本期发生额
土地使用税	65,228.19
印花税	3,459.97
合 计	68,688.16

17. 管理费用

管理费用本期发生额前五项列示如下:

项 目	本期发生额
修缮费	1,692,625.40
职工薪酬	703,300.00
办公费	484,970.70
社保费	91,386.60

 汕头星辉娱乐衍生品有限公司

行车费用	46,207.04
合 计	3,018,489.74

—管理费用本期累计发生额3,113,142.04元,前五项占累计发生额的比例为96.96%。

18. 财务费用

项 目	本期发生额
利息支出	--
减：利息收入	9,331.19
手续费	874.00
合 计	-8,457.19

19. 信用减值损失

项 目	本期发生额
应收账款坏账损失	10.22
合 计	10.22

20. 其他收益

项 目	本期发生额
政府补助	62.83
合 计	62.83

21. 营业外支出

项 目	本期发生额
捐赠支出	120,000.00
合 计	120,000.00

22. 所得税费用

项 目	本期发生额
当期所得税	2,012.19
递延所得税	-30,682.14
合 计	-28,669.95

23. 现金流量表补充资料

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动流量

补 充 资 料	本 年 度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-228,870.36
加：信用/资产减值损失	10.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,286,203.86
无形资产摊销	213,871.32
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-30,682.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	557.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-244,212.90
其他	
经营活动产生的现金流量净额	996,877.91
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	

债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	201,369.36
减：现金的年初余额	2,246,491.45
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-2,045,122.09

(2) 现金和现金等价物

项 目	本 年 度
一、现金	201,369.36
其中：库存现金	9,404.54
可随时用于支付的银行存款	191,964.82
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物的余额	201,369.36

七、或有事项

截至2023年9月30日止，公司不存在需披露的重大或有事项。

八、承诺事项

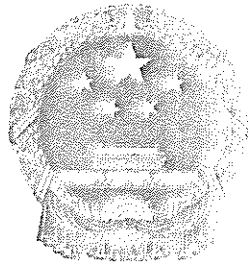
截至2023年9月30日止，公司不存在需披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后非调整事项

截至本审计报告日，公司不存在需披露的重大非调整事项。

十、其他重要事项

2023 年 10 月 12 日，汕头星辉娱乐衍生品有限公司收到星辉互动娱乐股份有限公司汇入 2 笔往来款，共 7,746,341.60 元，截至本审计报告日，汕头星辉娱乐衍生品有限公司与星辉互动娱乐股份有限公司已无任何债权债务关系。



汕头市丰业会计师事务所
· 报 告 书

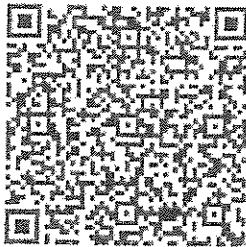
2016年11月23日 第26页

营 业 执 照

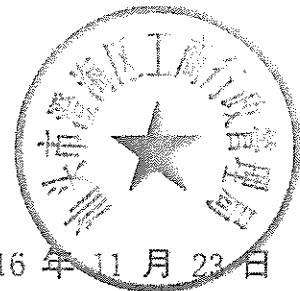
(副 本) (副本号:2-1)

统一社会信用代码9144051570804739X7

名 称	汕头市丰业会计师事务所有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	汕头市澄海区城区益民路益乐园2幢301室
法定代表人	蔡少河
注 册 资 本	人民币叁拾万元
成 立 日 期	2000年03月27日
营 业 期 限	长期
经 营 范 围	企业注册资本验证; 会计报表审计; 企业合并、分立、清算审计; 会计咨询、会计服务业务。(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。)

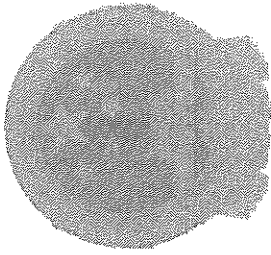


登 记 机 关



2016年11月23日

证号: 0004882



说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部核准依法执业，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称: 汕头市丰业会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 蔡少河

经营场所:

汕头市濠海城区益民路益乐园 2

楼 301 室

组织形式:

有限责任

执业证书编号:

44050018

批准执业文号:

粤财证授(2000)101号

批准执业日期:

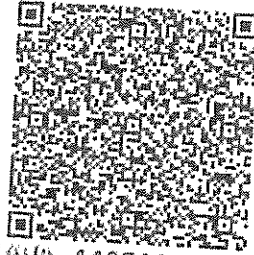
2000年01月17日

汕头市丰业会计师事务所
报告
 29
 发证机关
 中华人民共和国

汕头市丰业会计师事务所
报 告 书

年度检验登记
Annual Renewal Registration 29 第 28 页

本证书经检验合格，继续有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal.



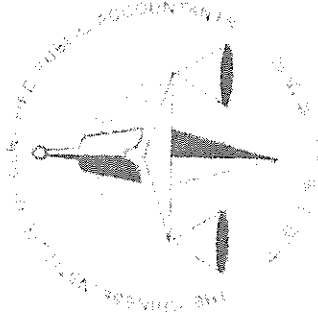
吴俊松 440500120001

证书编号: 汕会注协字[2015]第001号
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015年 4月 28日
Date of Issuance

2015.4.28



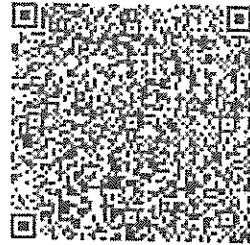
姓 名	吴俊松
Sex	男
出生日期	1962-08-30
工作单位	汕头市丰业会计师事务所有限公司
身份证号码	440522196208300339



汕头市丰业会计师事务所
报 告 书
 附送件 | 总 29 页 第 29 页

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



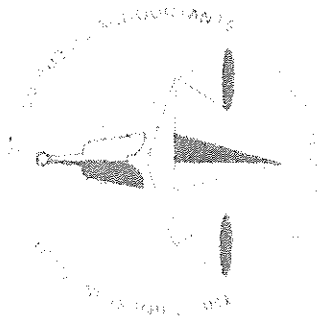
231000031522

证书编号: 231000031522
 No. of Certificate

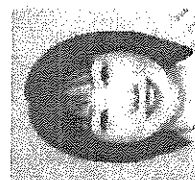
批准注册协会: 黑龙江省注册会计师协会
 Authorized Institute (IPA)

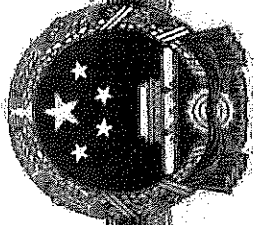
发证日期: 2009 年 03 月 11 日
 Date of Issuance

2022 年 7 月换发



姓名	余欢
Sex	女
出生日期	1982-01-22
工作单位	汕头市丰业会计师事务所有限公司
身份证号码	440583198201222547





统一社会信用代码
91440500708047971Q

营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录“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。

名称 星辉互动娱乐股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 陈创煌

经营范围

设计、制作、发布、销售、代理国内外各类广告；塑料制品、汽车滑
戏；制造、加工、电子玩具、鞋帽、童装、箱包、文具、滑
配件、电销；货物进出口、技术进出口；技术推广；专业
板车；销售；货物进出口、技术转让、技术服务；软件开发、软件销
日用产品；技术咨询、技术服务；第二类增值电信业务；
销售；计算机系统服务；第二类增值电信业务；
项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

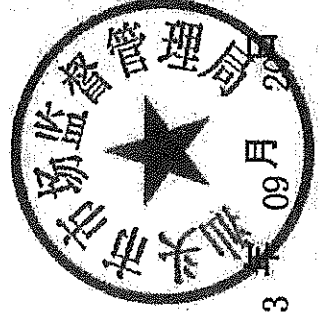
注册资本 人民币壹拾贰亿肆仟肆佰壹拾玖万捌仟肆佰零

壹元

成立日期 2000年05月31日

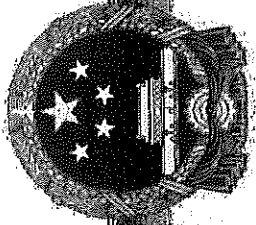
住所 汕头市澄海区星辉工业园（上海镇夏岛路北

侧）



登记机关

2023



统一社会信用代码
91440515MA56H9420F

营业执照

(副本)(1-1)

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、许可、监管信息



名称 汕头星辉娱乐衍生品有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 陈旭彬

注册资本 人民币伍仟万元

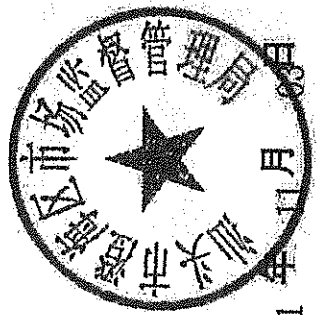
成立日期 2021年05月28日

营业期限 长期

经营范围

一般项目：玩具制造；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；工程塑料及合成树脂制造；塑料制品销售；五金产品制造；销售；模具销售；汽车配件制造；汽车零部件销售；电子产品销售；批发电力电子元器件销售；电子元器件零售；电子产品销售；批发；五金产品批发；电子元器件零售；电子产品销售；仓储设备租赁服务；房屋租赁；非居住房地产租赁；土地经营权租赁；仓储设备租赁服务；（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）

住所 汕头市澄海区广益街道华东路东侧汕头星辉娱乐衍生品有限公司A幢1层

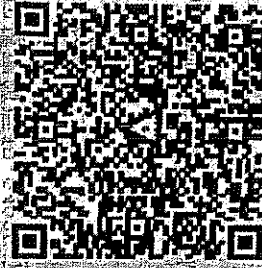


登记机关

2021年11月03日



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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 No D44322049736

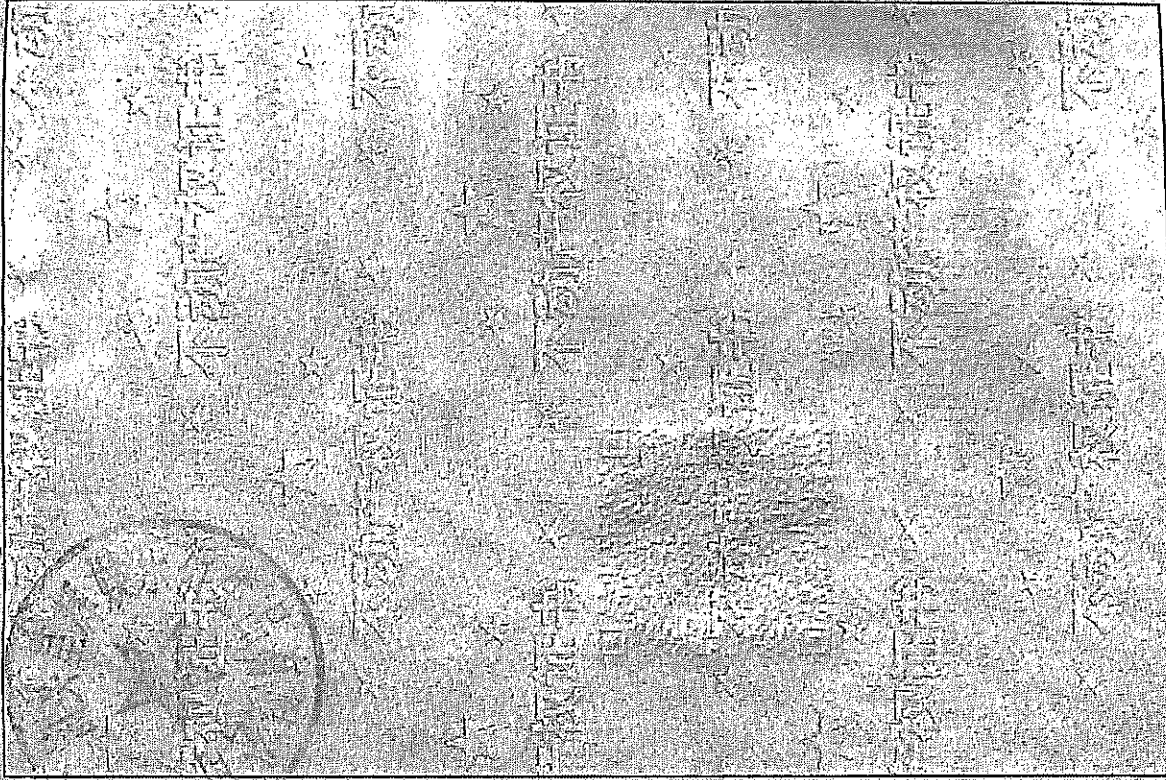
不动产登记簿



粤 (2021) 澄海区 不动产权第 0015639 号

权利人	汕头星辉娱乐衍生品有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	汕头市澄海区华东路东侧	
不动产单元号	440515 010007 0880010 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	出让 / 自建房	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	宗地面积: 9281.00m ² / 房屋建筑面积: 34925.76m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 1998年12月10日 起 2047年10月31日 止	
权利其他状况	权利人: 汕头星辉娱乐衍生品有限公司 (91440515MA56H9420F) 独用土地使用权面积: 9281.00m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 9层 建成年份: 2007年	

附 记



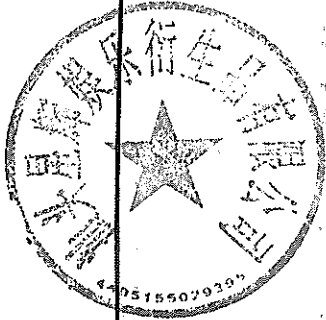


宗地 图

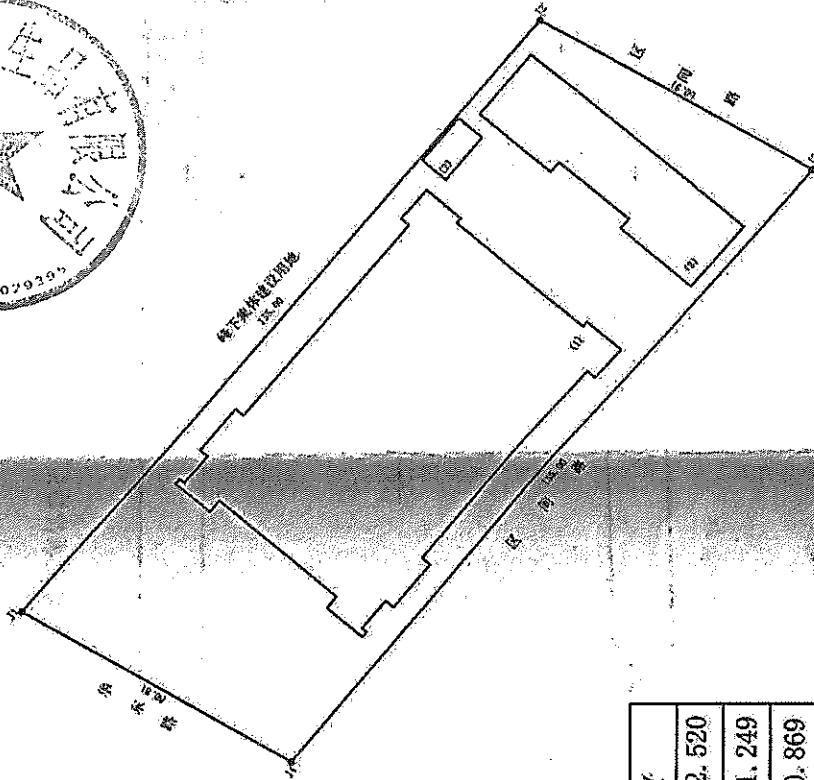
(单位: 米, 平方米)

宗地代号: 440615010007GB80010

所在图幅号: F50G013045



北



汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 黄质编号: 内测字4420447

点号	X	Y
J1	2598672.460	474622.520
J2	2598572.817	474741.249
J3	2598520.143	474710.869
J4	2598619.786	474592.140

2000国家大地坐标系 比例尺 1: 1300

坐落: 汕头市澄海区华东路东侧

范围: 全部 号

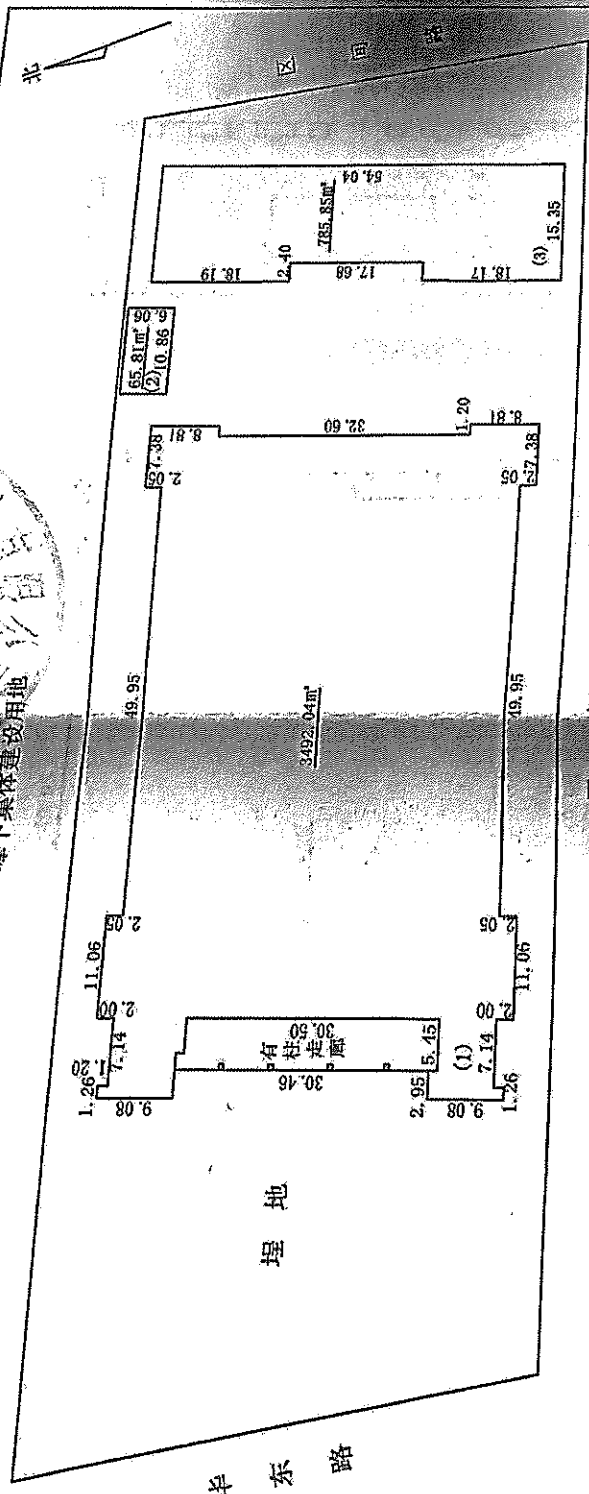
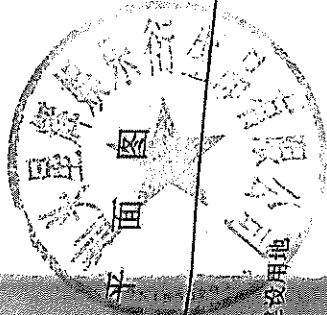
独自使用面积:

共有使用面积:

宗地面积: 9281.00

分摊面积:

房屋平面图
 第 1 页 总 7 页 (单位:米,平方米)
 峰下集体建设用地



一层平面

汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 章证编号:百测数字4420447

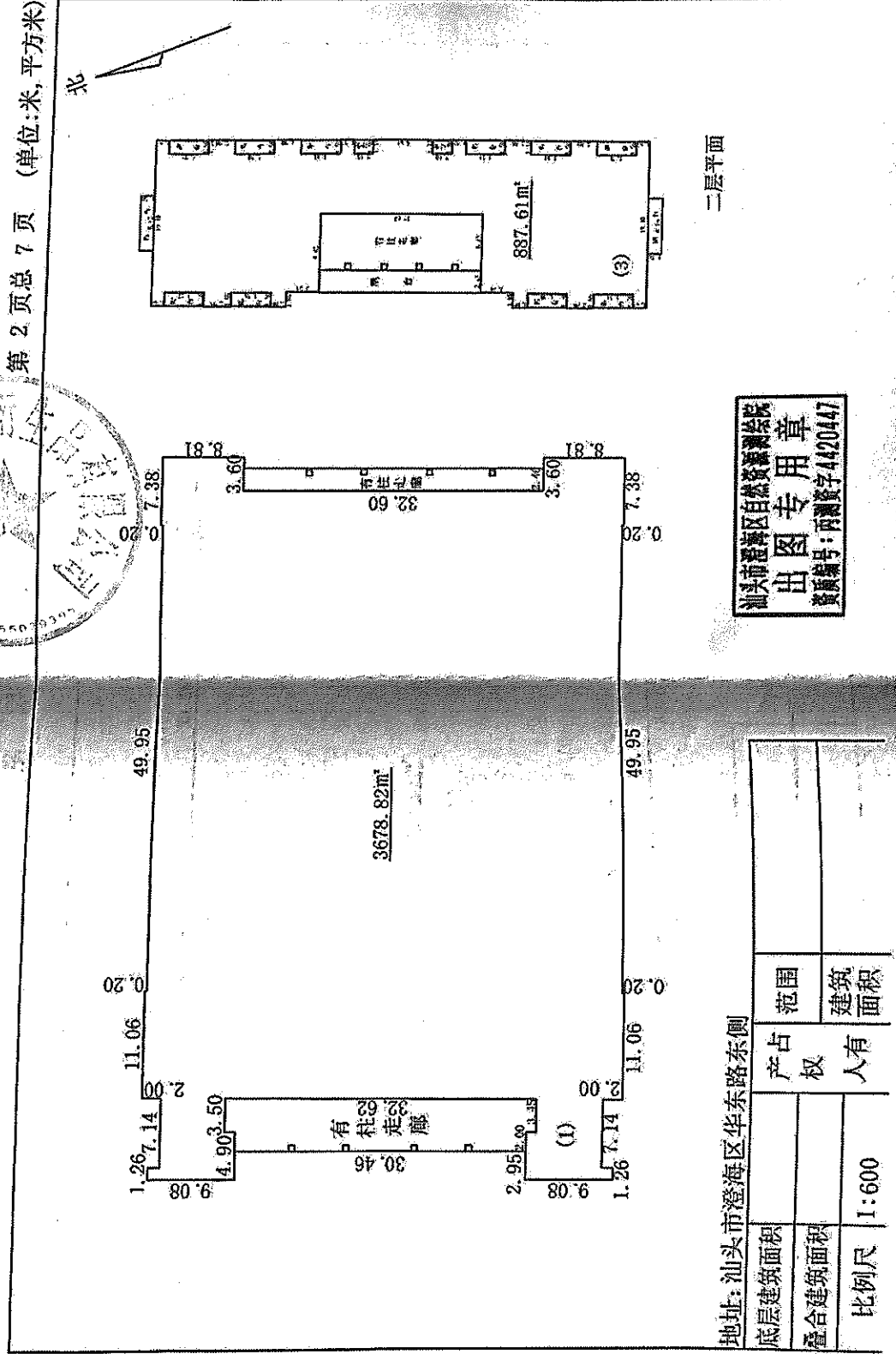
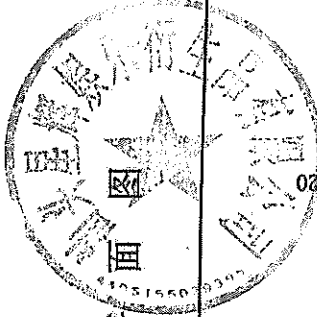
地址 汕头市澄海区华东路东侧

底层建筑面积	4343.70	范围	全部
叠合建筑面积	34925.76	产权	全部
比例尺	1:750	建筑	34925.76
		面积	



房屋平面图

第 2 页总 7 页 (单位:米,平方米)



二層平面

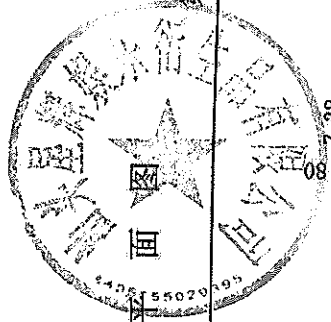
汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号:丙测资字4420447

地址:汕头市澄海区华东路东侧

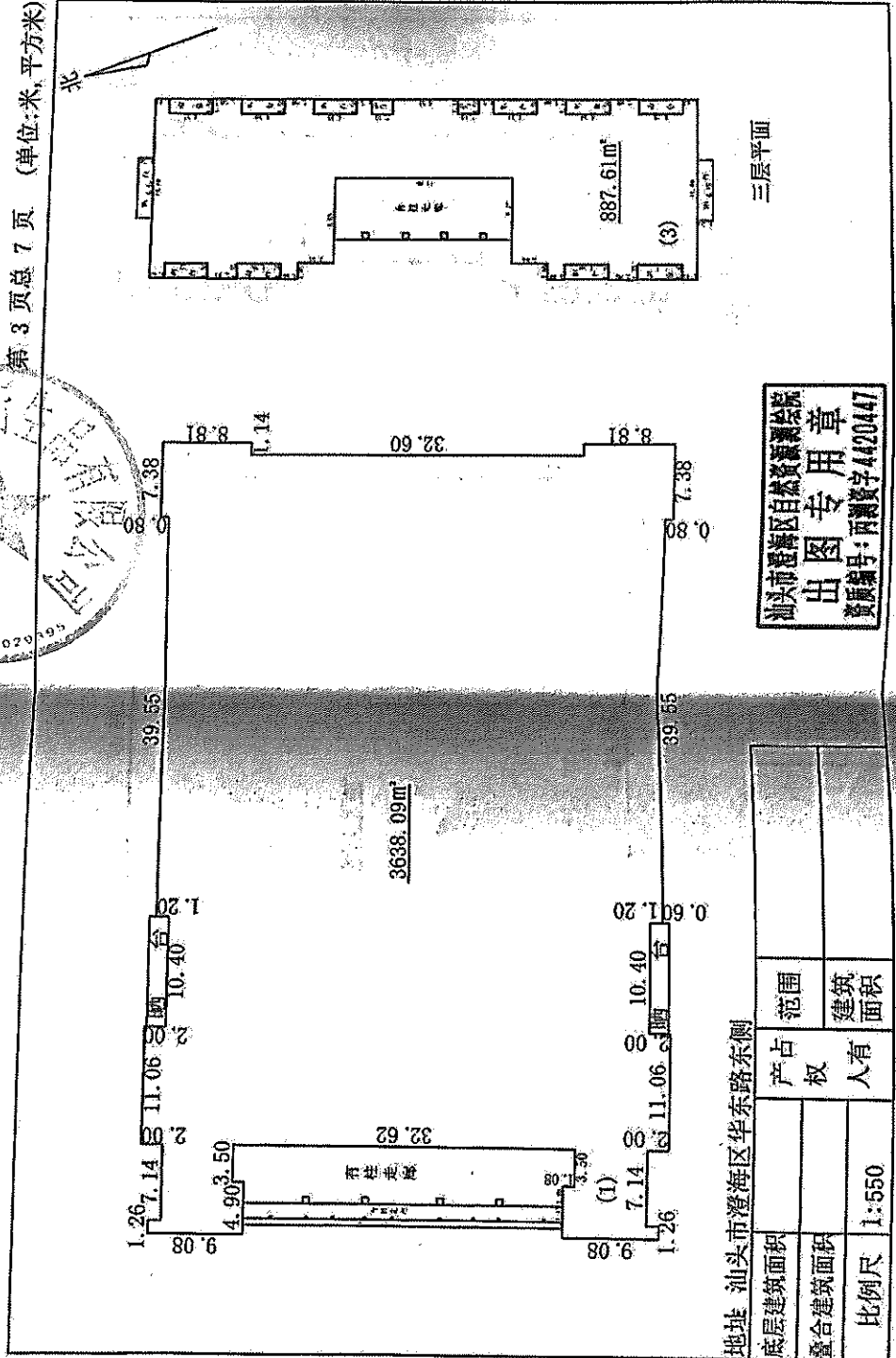
底层建筑面积		产权	范围
叠合建筑面积		人	建筑
比例尺	1:600		面积



房屋



第 3 页总 7 页 (单位:米,平方米)

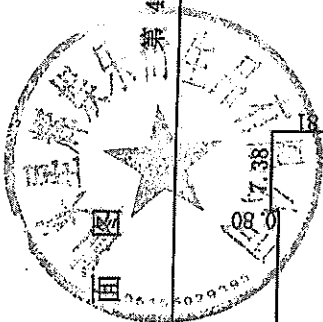


地址 汕头市澄海区华东路东侧

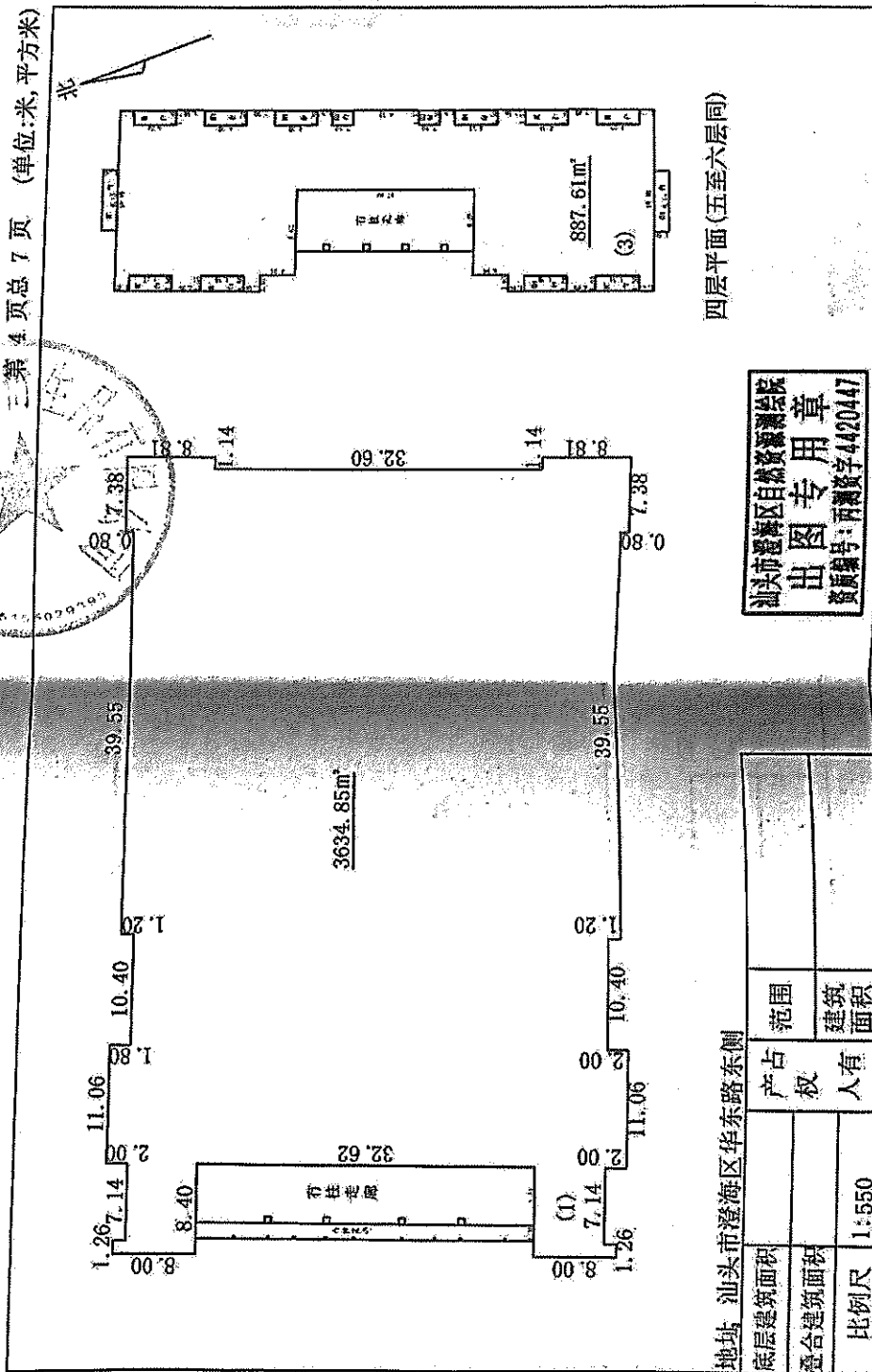
底层建筑面积	范围	
叠合建筑面积	产权	
比例尺 1:550	人	
	有	
	建筑	
	面积	

汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号:丙测资字4420447

房屋平面



第三页总 7 页 (单位:米,平方米)



四层平面(五至六层同)

地址 汕头市澄海区华东路东侧

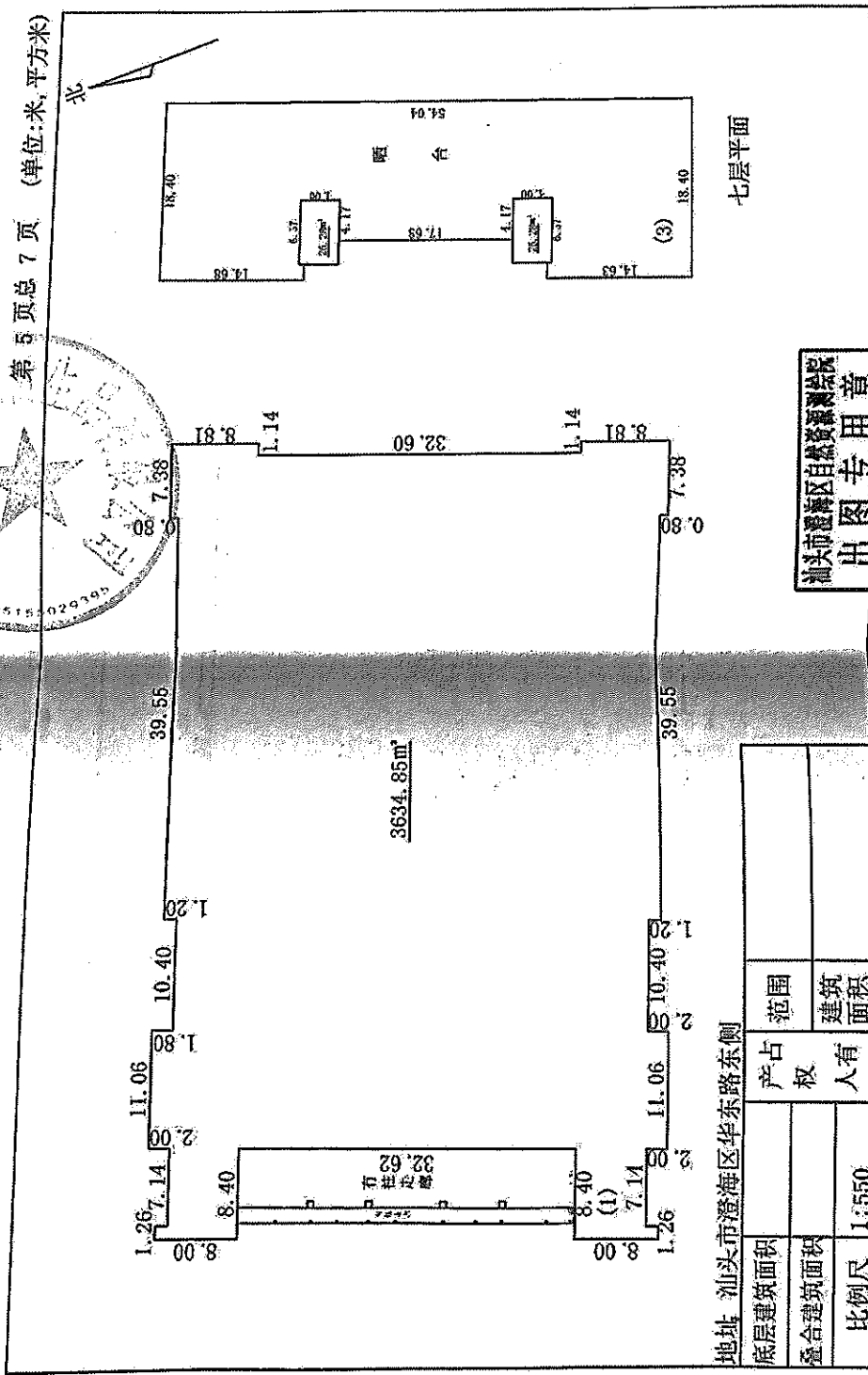
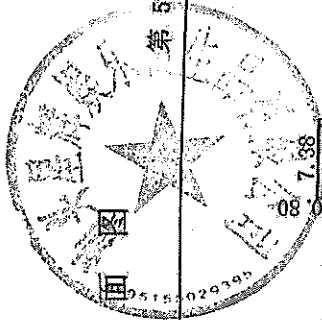
底层建筑面积		产权	范围
叠合建筑面积		人	建筑
比例尺	1:550		面积

汕头市澄海区自然资源局
出图专用章
资源编号:两测数字4420447



房屋平面图

第 5 页总 7 页 (单位:米,平方米)

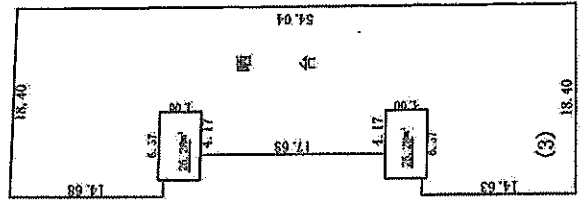


地址 汕头市澄海区华东路东侧

底层建筑面积		产权	范围
叠合建筑面积		人	建筑
比例尺	1:550		面积

汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号:丙测资字4420447

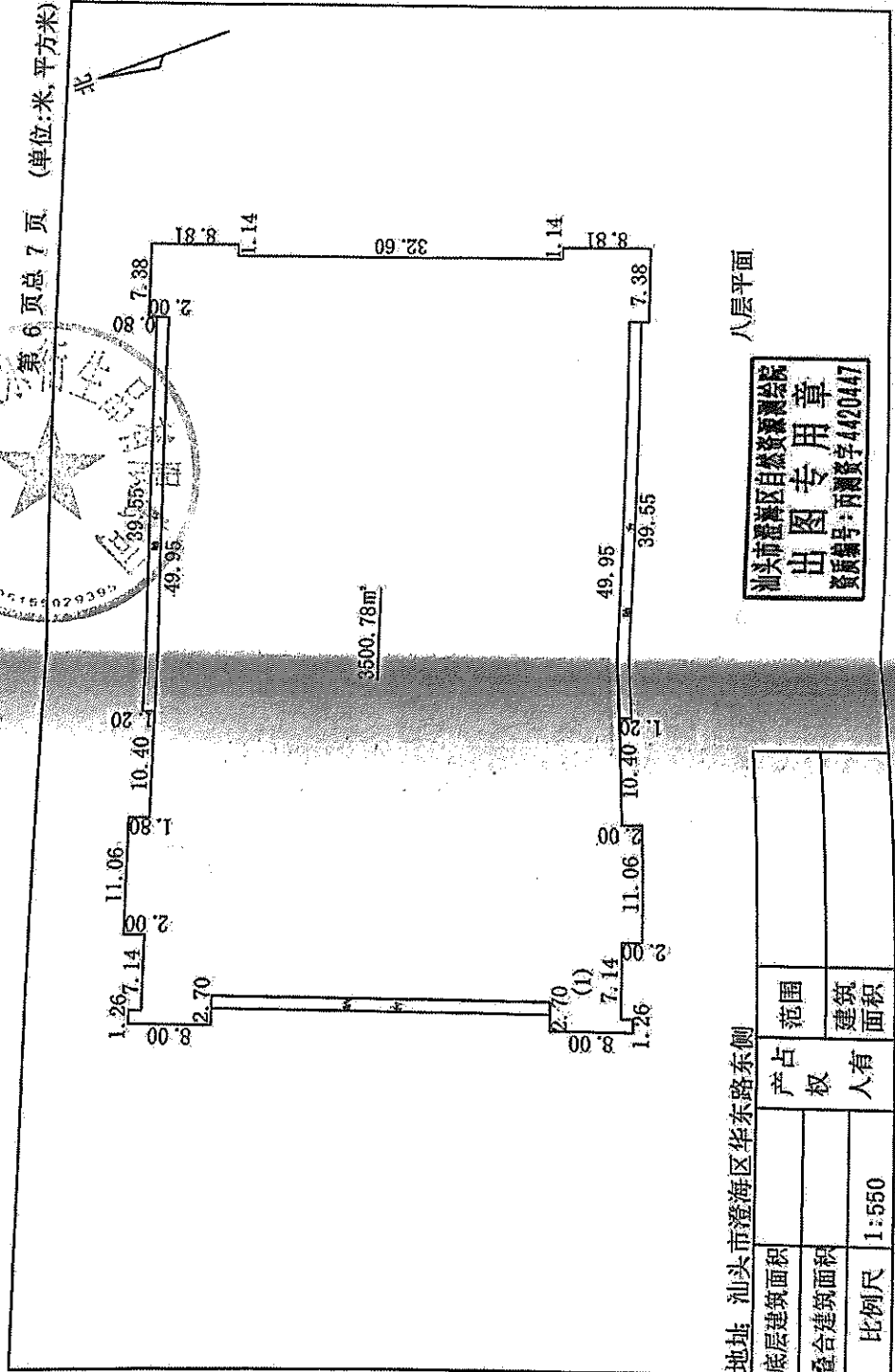
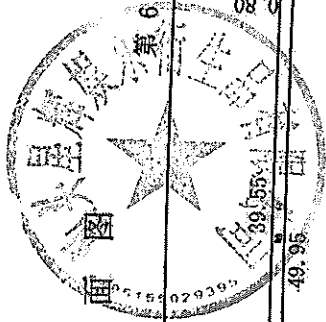
七层平面





房屋平面图

第 6 页总 7 页 (单位:米,平方米)



汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号:丙测资字4420447

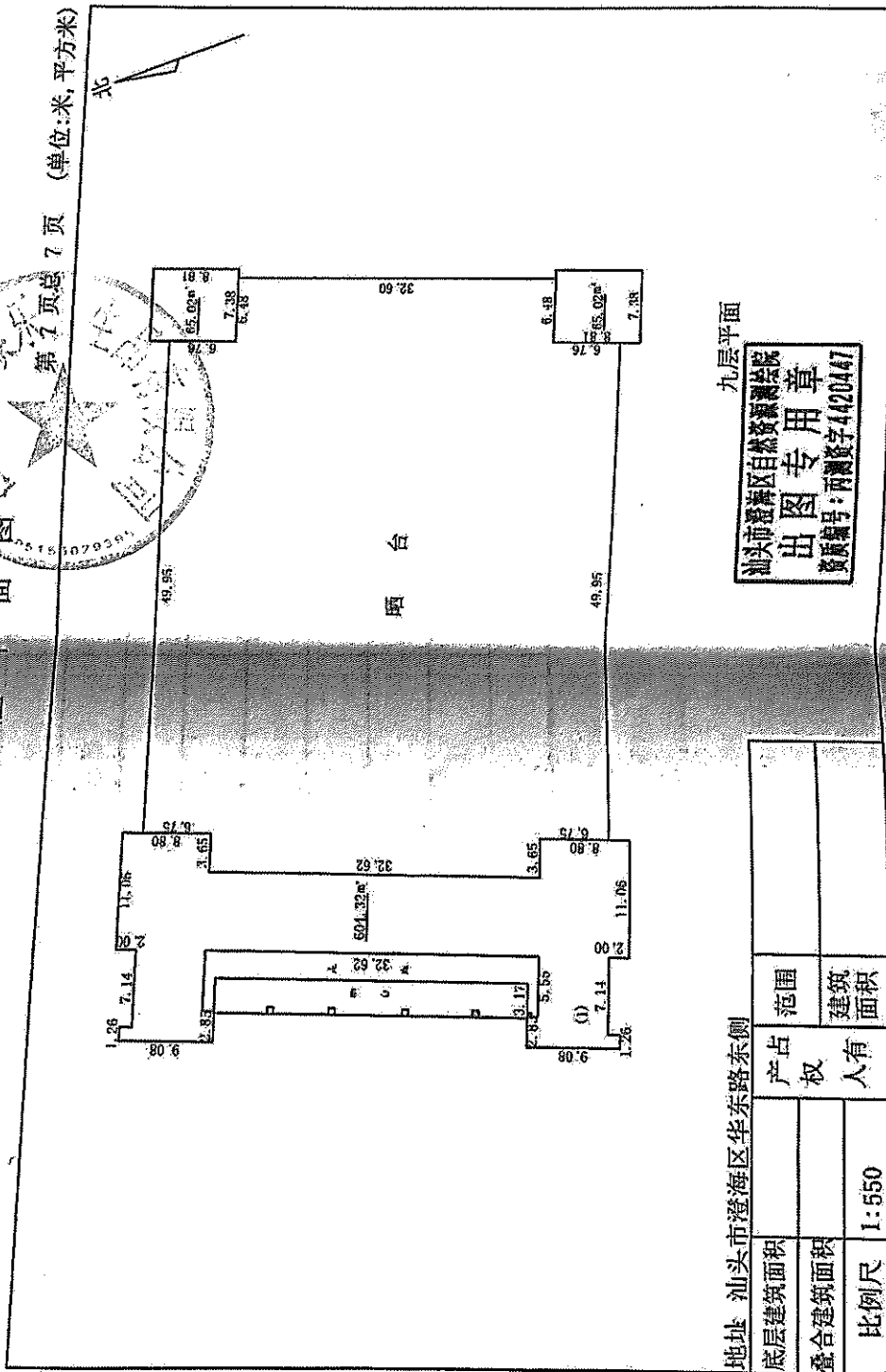
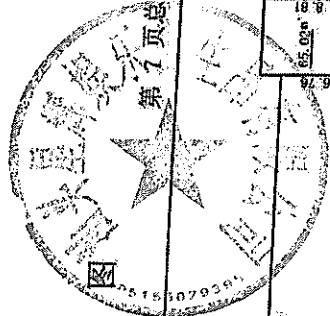
地址 汕头市澄海区华东路东侧

底层建筑面积	范围	
叠合建筑面积	产权	
比例尺 1:550	人	有
	建筑	面积



房屋平面图

第 1 页 总 7 页 (单位:米,平方米)



九层平面

汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号:丙测资字420447

地址 汕头市澄海区华东路东侧

底层建筑面积		范围	
叠合建筑面积		产权	
比例尺	1:550	建筑	
		面积	
		人	
		有	



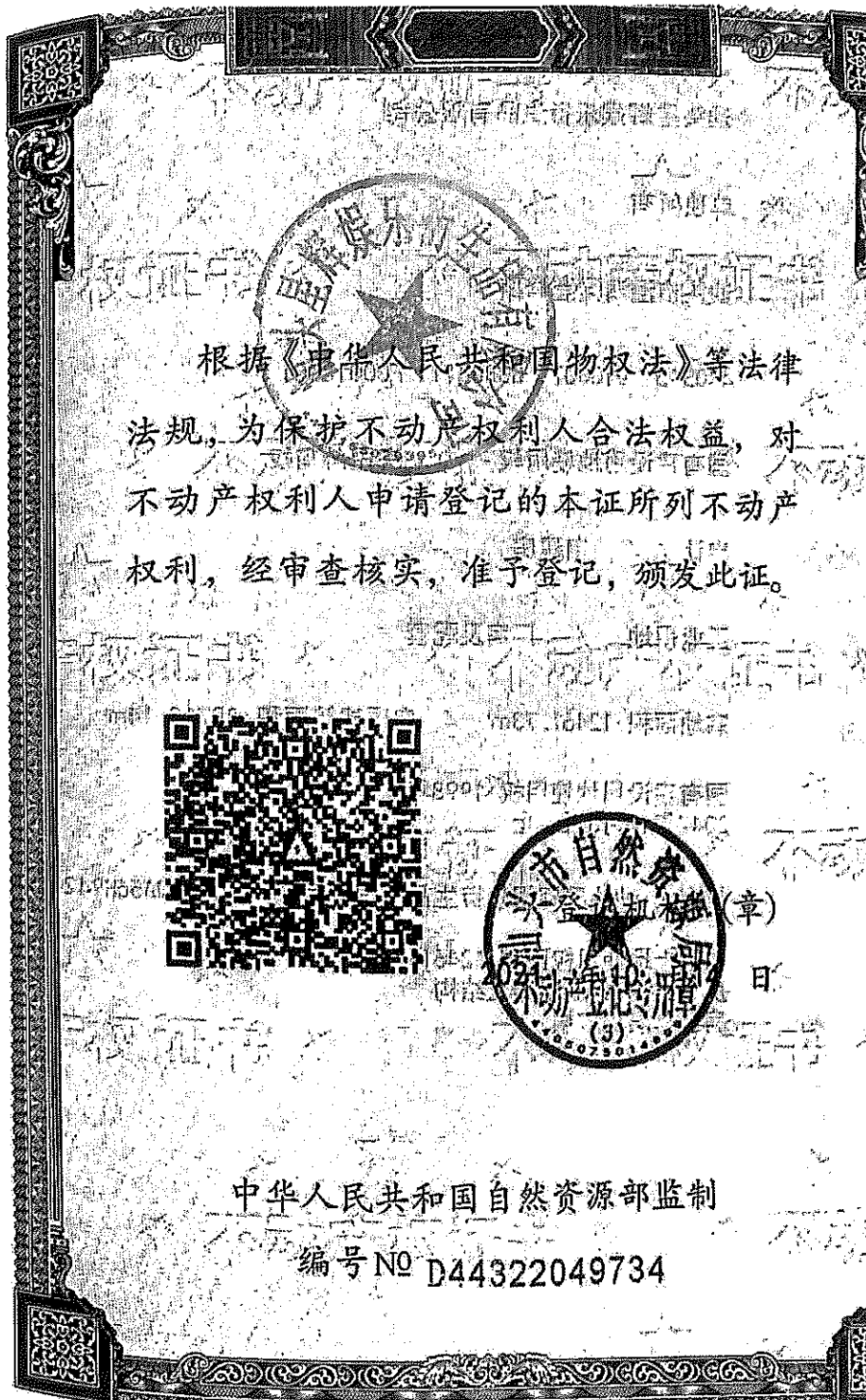
房屋(建筑物)情况记载

第1页总1页

幢号	建筑结构	层数	产权范围	建筑面积(m ²)	建筑年份	备注
A	钢筋混凝土	9	全部	29583.49	2007	
B	钢筋混凝土	1	全部	65.81	2007	
C	钢筋混凝土	6	全部	5276.46	2007	
合计				34925.76		

汕头市濠江区自然资源局
 出图专用章
 资质编号:丙测资字4420447

抄
 中提



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 NO D44322049734

粤 (2021) 澄海区 不动产权第 0015637 号

附 记

权利人	汕头星辉娱乐衍生品有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	汕头市澄海区登峰路	
不动产单元号	440515-010007-GB80011-F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	出让 / 自建房	
用途	工业用地 / 厂房及配套	
面积	宗地面积: 12461.73m ² / 房屋建筑面积: 28713.14m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 1998年10月26日起 2047年10月31日止	
权利其他状况	权利人: 汕头星辉娱乐衍生品有限公司 (91440515MA5KH9420F) 独用土地使用权面积: 12461.73m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 7层	

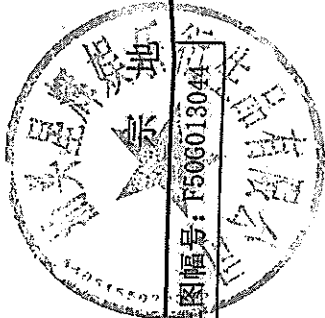
扫描全能王 创建





(单位: 米, 平方米)

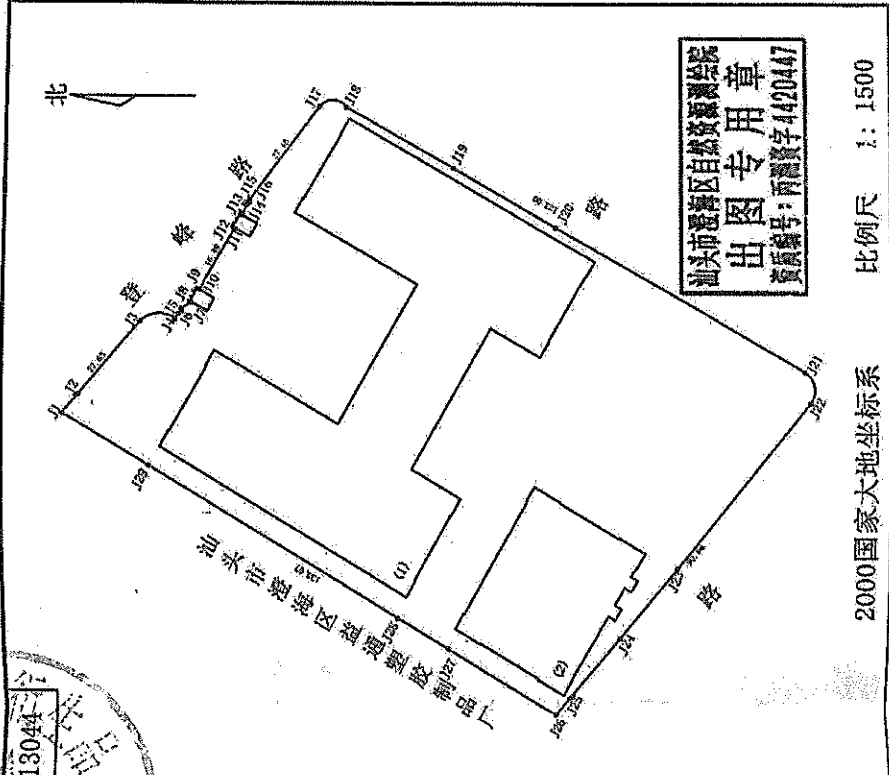
图



宗地代号: 440515010007GB80011

所在图幅号: F50G013044

点号	X	Y
J1	2599054.602	474483.555
J2	2599050.948	474487.798
J3	2599036.801	474504.683
J4	2599028.569	474505.228
J5	2599027.834	474506.558
J6	2599027.234	474507.644
J7	2599024.826	474509.073
J8	2599025.304	474509.345
J9	2599023.612	474512.317
J10	2599023.131	474512.041
J11	2599014.973	474526.374
J12	2599015.451	474526.646
J13	2599013.758	474529.618
J14	2599013.280	474529.345
J15	2599012.168	474531.915
J16	2599011.601	474533.018
J17	2598995.483	474554.878
J18	2598989.287	474554.656
J19	2598964.148	474540.459
J20	2598940.106	474526.763
J21	2598882.307	474493.717
J22	2598860.912	474486.683
J23	2598891.414	474449.657
J24	2598924.173	474434.165
J25	2598935.580	474420.722
J26	2598938.759	474416.863
J27	2598964.523	474431.638
J28	2598976.475	474438.536
J29	2599034.700	474472.087



汕头市澄海区自然资源局
出图专用章
资质编号: 西测资字4420447

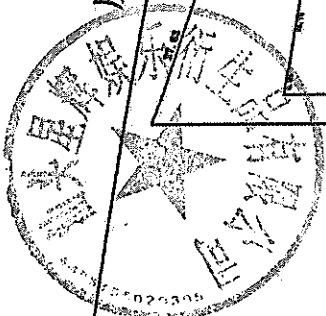
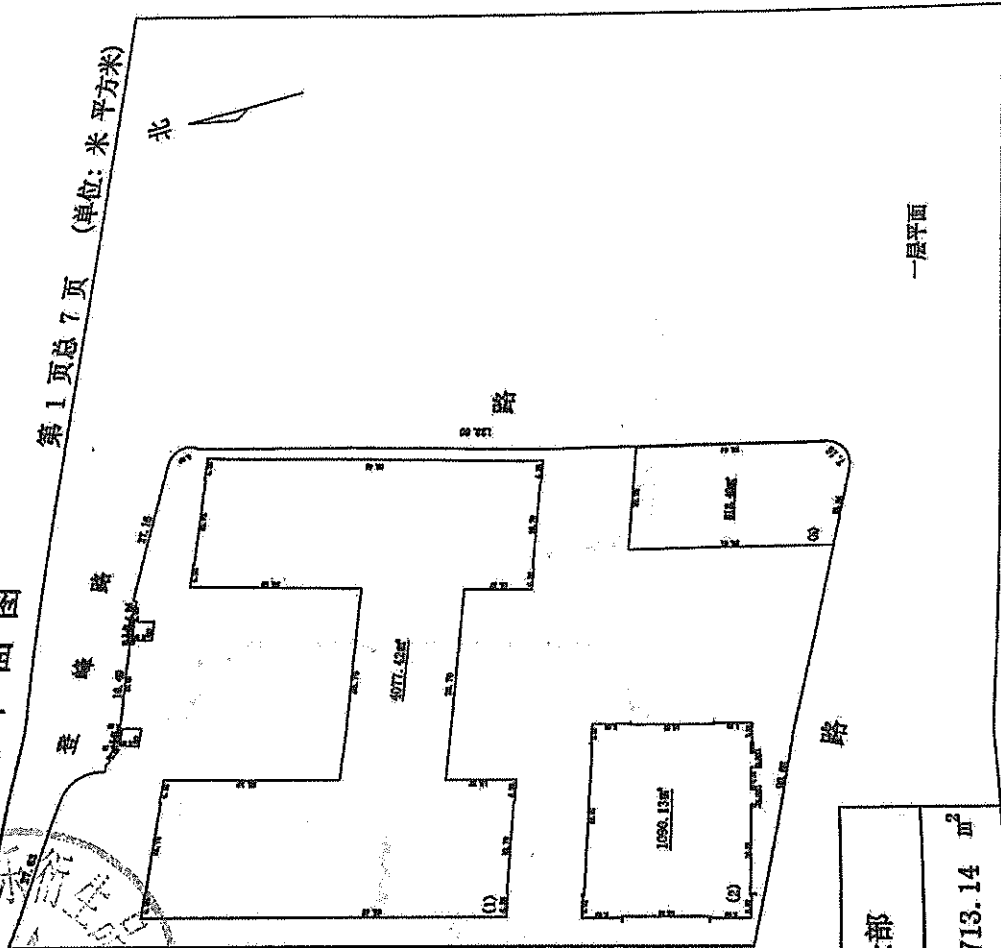
2000 国家大地坐标系 比例尺 1: 1500

宗地面积:	12461.73	共有使用面积:		独自使用面积:		范围:	全部	号
-------	----------	---------	--	---------	--	-----	----	---

坐落: 汕头市澄海区登峰路

房屋平面图

第 1 页 总 7 页 (单位: 米 平方米)



龙坑村集体建设用地

汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号: 丙测资字4420447

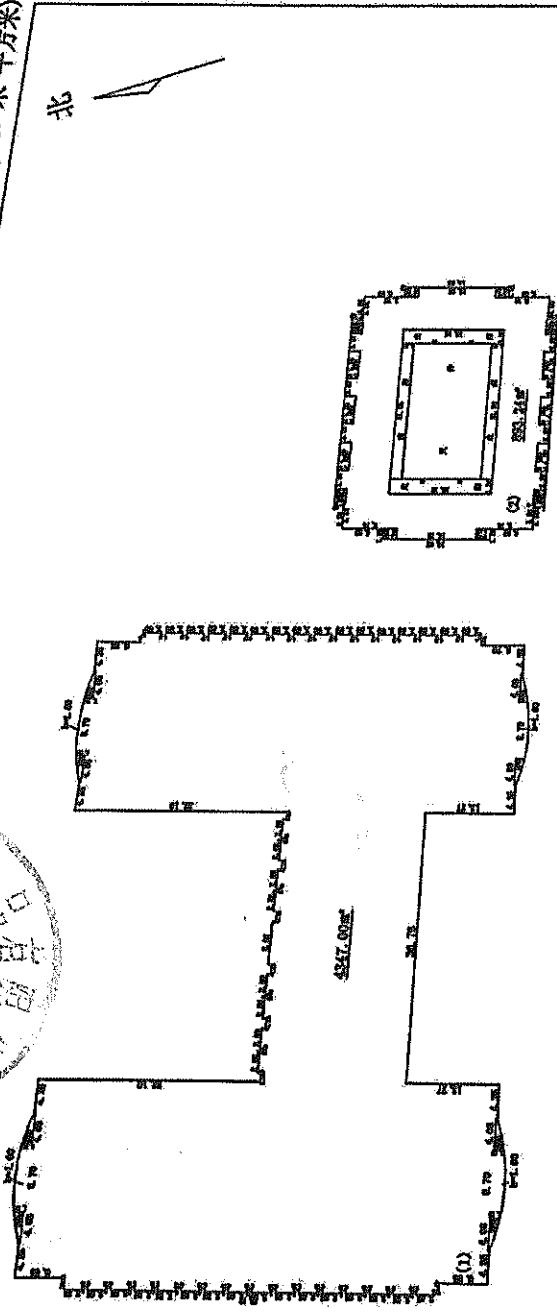
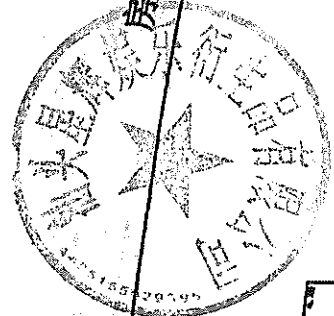
地址: 汕头市澄海区登峰路

底层建筑面积	5198.95 m ²	产占	全部
叠合建筑面积	28713.14 m ²	权	建筑
比例尺	1:1200	人有	面积
			28713.14 m ²

一层平面

房屋平面图

第 2 页 总 7 页 (单位: 米 平方米)



二层平面

汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号: 丙测资字 4420447

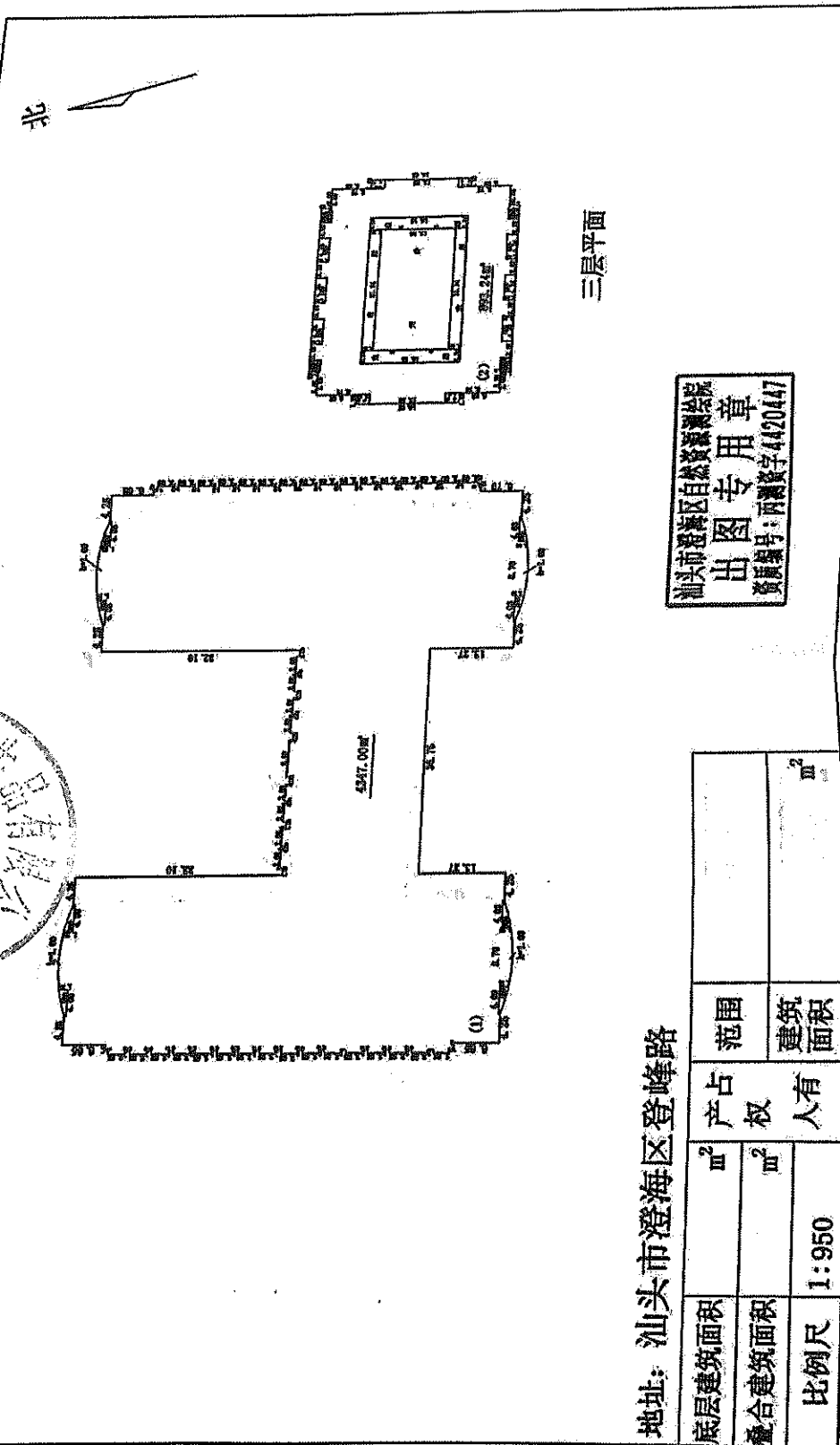
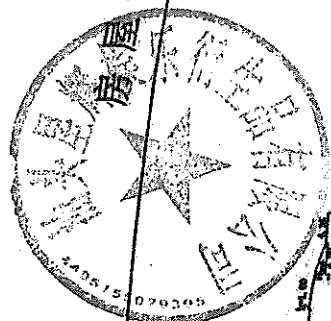
地址: 汕头市澄海区登峰路

底层建筑面积	㎡	范围	
叠合建筑面积	㎡	产权	人
比例尺	1:950	建筑	面积
		面积	㎡



第 3 页总 7 页 (单位: 米 平方米)

平面图



三层平面

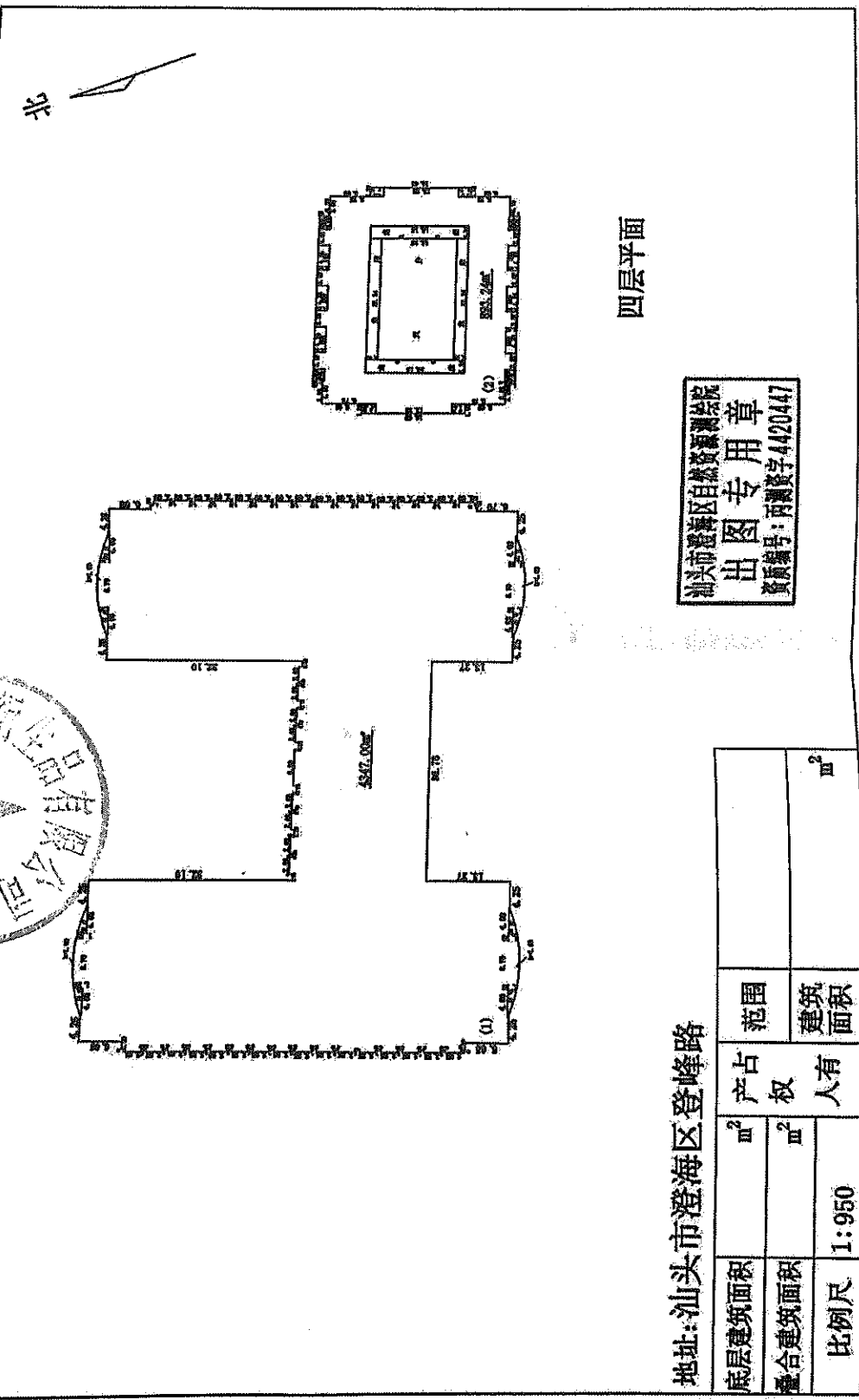
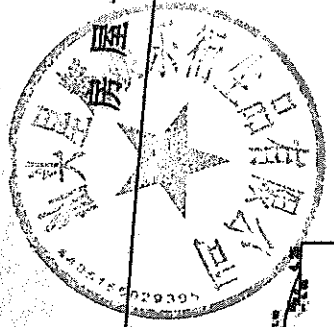
汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号: 内测资字 4420447

地址: 汕头市澄海区登峰路

底层建筑面积	m ²	产权	范围	
叠合建筑面积	m ²	人	建筑	m ²
比例尺	1:950			

第 4 页总 7 页 (单位: 米 平方米)

房屋平面图



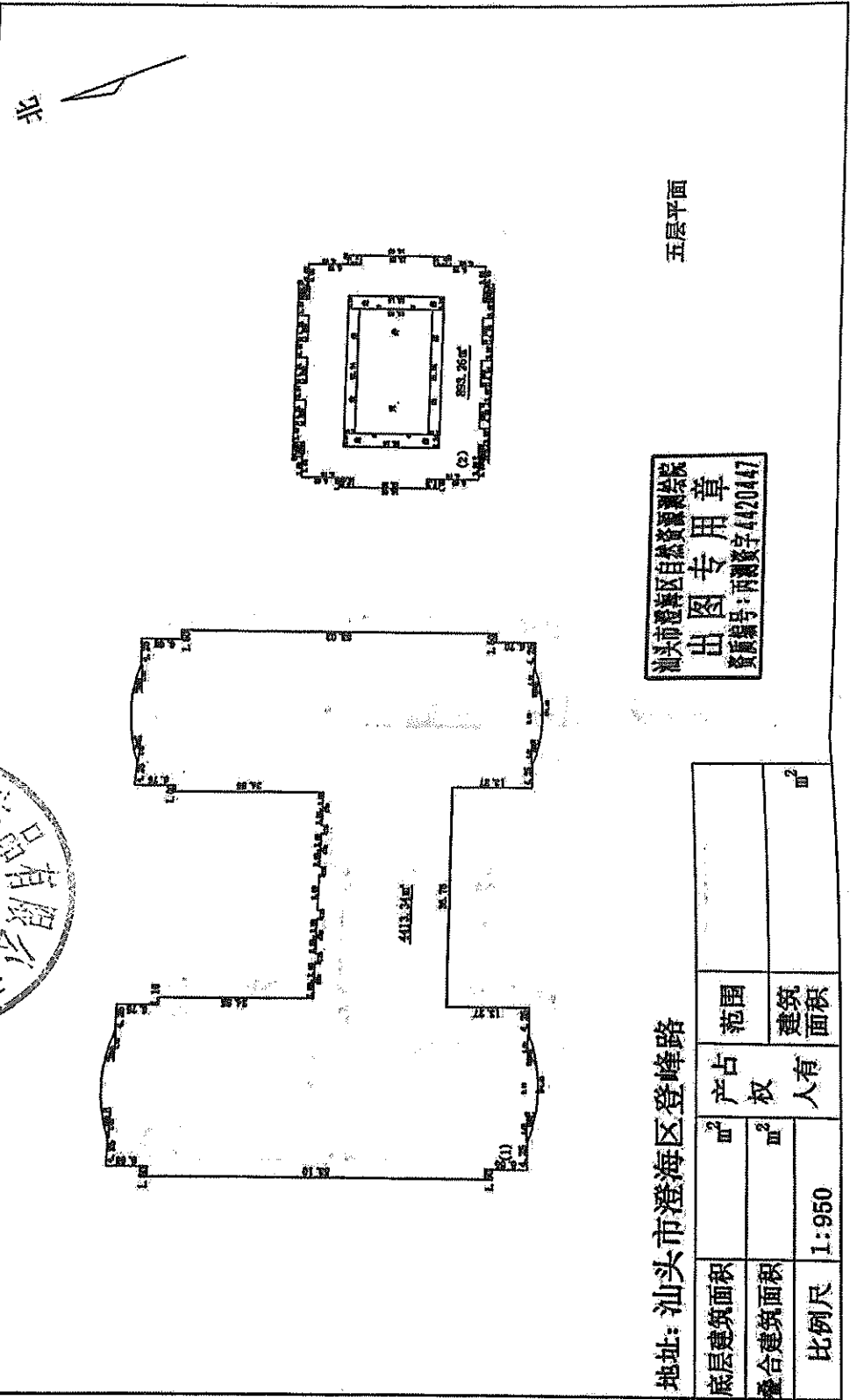
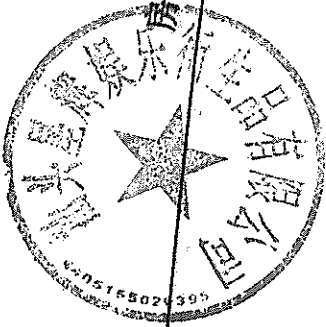
四层平面

汕头市澄海区自然资源局
 绘图专用章
 章编号: 汕测字 4420447

地址: 汕头市澄海区登峰路

底层建筑面积	㎡	产权	范围	
	㎡		建筑	㎡
叠合建筑面积		人	有	
比例尺	1:950			

屋平面圖 第 5 页总 7 页 (单位: 米 平方米)



汕頭市澄海區自然資源測繪院
 測量專用章
 測量編號: 4420147

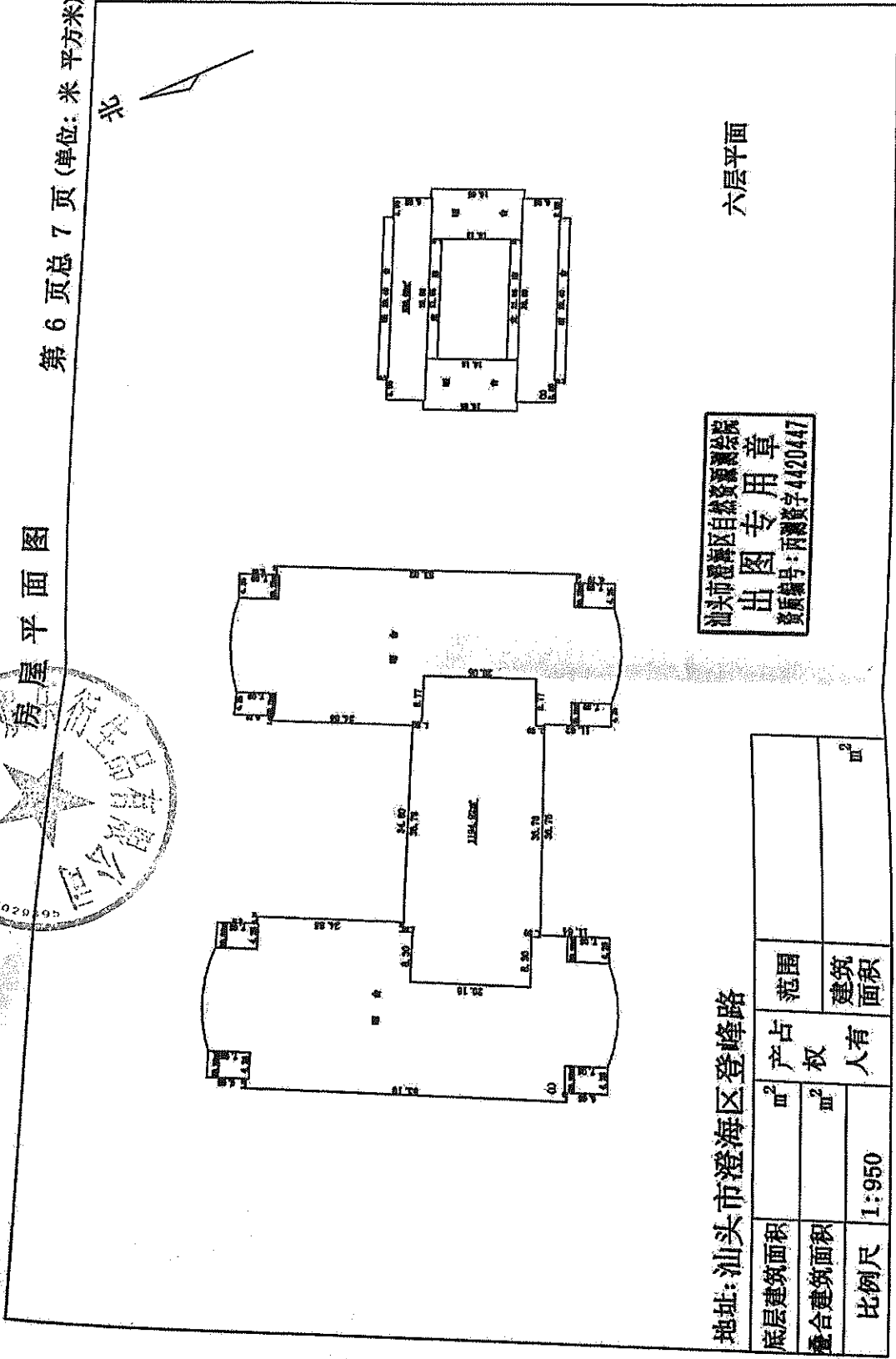
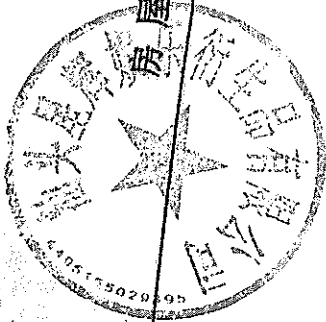
地址: 汕頭市澄海區登峰路

五层平面

底层建筑面积	㎡	产权人	范围	
	㎡		建筑	面积
叠合建筑面积	㎡			
比例尺	1:950			



房屋平面图



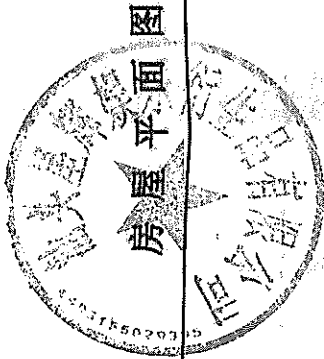
汕头市澄海区自然资源局测绘院
出图专用章
资质编号: 丙测资字 4420447

地址: 汕头市澄海区登峰路

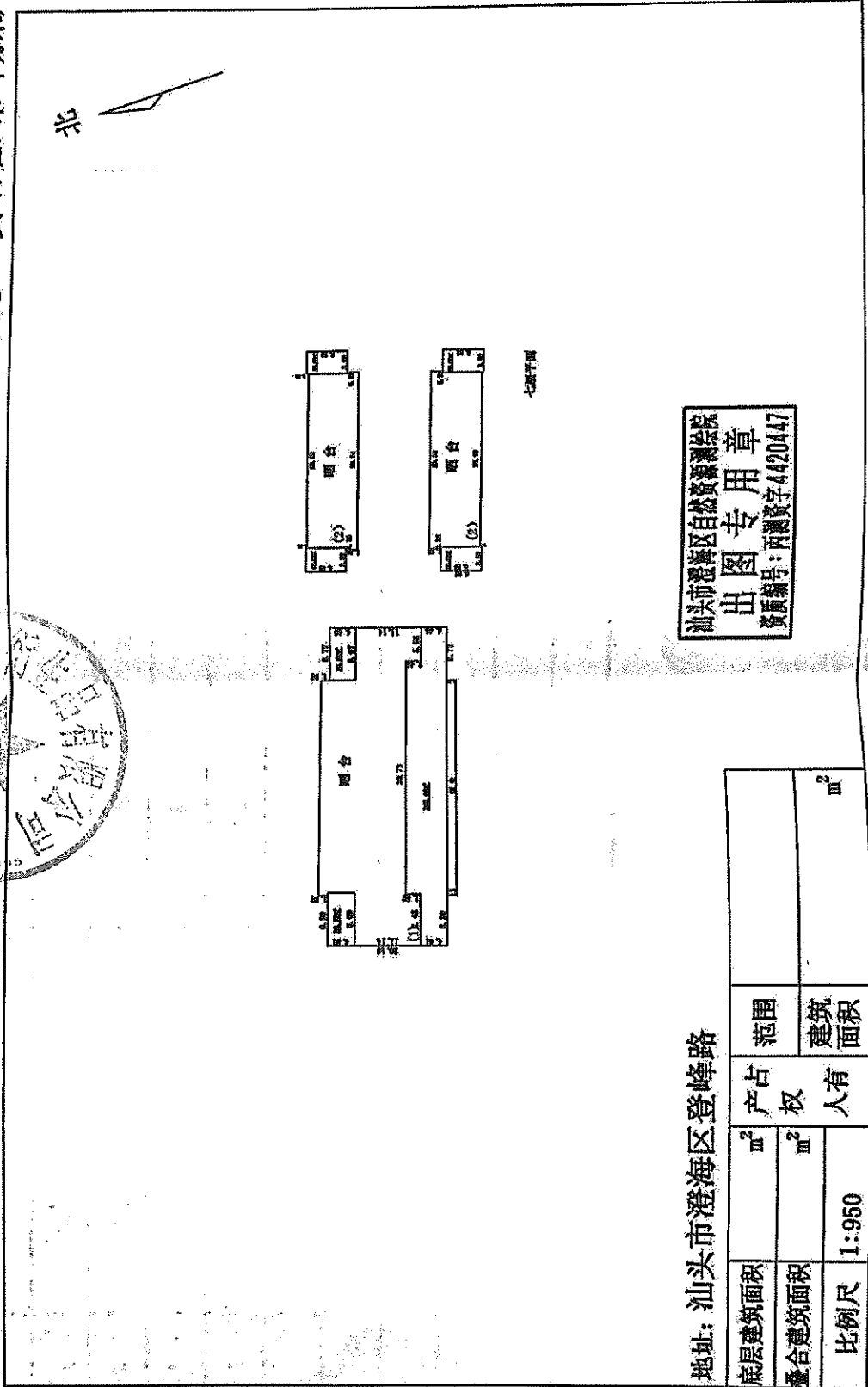
底层建筑面积	m ²	产权	范围	
叠合建筑面积	m ²	人	建筑	m ²
比例尺	1:950			



第 7 页总 7 页 (单位: 米 平方米)



房屋平面图



汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资源编号: 内测数字 4420447

地址: 汕头市澄海区登峰路

底层建筑面积	㎡	范围	
叠合建筑面积	㎡	产权	
比例尺	1:950	人	
		有	
		积	㎡



房屋建筑物情况记载

幢号	建筑结构	层数	权利范围	建筑面积 (m ²)	建筑年份	备注
1	钢筋混凝土	7	全部	23384.82	2001	
2	钢筋混凝土	7	全部	5296.92	2001	
3	钢筋混凝土	1	全部	15.70	2001	
4	钢筋混凝土	1	全部	15.70	2001	
合计				28713.14		

汕头市澄海区自然资源局
 出图专用章
 资质编号：丙测资字4420447

承 诺 函

中联国际评估咨询有限公司:

星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让事宜, 委托你单位评估该经济行为所涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益于评估基准日2023年9月30日的市场价值。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、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定;
- 2、我单位提供的涉及企业财务会计、经营、管理和其它方面的资料客观真实、准确完整、合法合规, 有关重大事项均已充分揭示;
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致, 未重未漏;
- 4、纳入评估范围的资产权属明确, 出具的资产权属证明文件合法有效;
- 5、不干预评估工作。

委托方: 星辉互动娱乐股份有限公司



法定代表人或授权人:



2023年10月31日

承 诺 函

中联国际评估咨询有限公司:

星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让事宜, 委托你单位评估该经济行为所涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益于评估基准日2023年9月30日的市场价值。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、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定;
- 2、我单位提供的涉及企业财务会计、经营、管理和其它方面的资料客观真实、准确完整、合法合规, 有关重大事项均已充分揭示;
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致, 未重未漏;
- 4、纳入评估范围的资产权属明确, 出具的资产权属证明文件合法有效;
- 5、不干预评估工作。

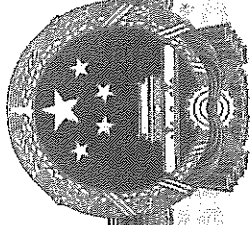
被评估单位: 汕头星辉娱乐衍生品有限公司



法定代表人或授权人:



2023年10月31日



编号: S04120210379386(1-1)

统一社会信用代码

91440101673493815B

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“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。

名称 中联国际评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡东全

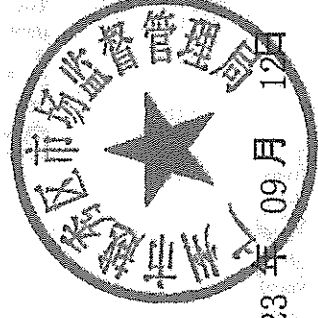
经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系
统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准
的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 伍仟万元(人民币)

成立日期 2008年05月08日

住所 广州市越秀区流花路121号南塔9楼901-905房

登记机关



2023年09月12日

● 证券业评估资格证书



从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截至2020年12月31日）

来源：财政部、证监会《备案函》[2021-01-07]

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063164
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110109735198206U
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P
11	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T
12	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283
13	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T
14	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A
15	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B
16	中联资产评估集团有限公司	91110000100026922A
17	中资资产评估有限公司	911101081000124554
18	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W

广东省财政厅

特此公告。



粤财评备〔2017〕5号

关于中联国际评估咨询有限公司备案公告

中联国际评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《资产评估机构变更事项备案表》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》（财政部令 第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称由广东中联羊城资产评估有限公司变更为中联国际评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为 91440101673493815B。

二、中联国际评估咨询有限公司代表人为胡东全。

三、中联国际评估咨询有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020053，序列号为：00010794，原取得资产评估批准文号为：粤财工〔2008〕88号）已按规定回收。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄泓玮

性别：男

登记编号：44210252

单位名称：中联国际评估咨询有限
公司

初次执业登记日期：2021-10-12

年检信息：通过（2023-06-28）



(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：2023-11-01

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：吴文鑫

性别：男

登记编号：44200040



单位名称：中联国际评估咨询有限
公司



初次执业登记日期：2020-07-06

年检信息：通过（2023-06-28）

(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：


资产评估师
吴文鑫
44200040

本人印鉴：



打印日期：2023-11-01

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>

承 诺 函

星辉互动娱乐股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让经济行为所涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益的市场价值以二〇二三年九月三十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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师

黄泓玮



资产评估师

吴文鑫



2023年11月3日

资产评估委托合同

项目名称：星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让涉及汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益价值资产评估项目

委托人：星辉互动娱乐股份有限公司

资产评估机构：中联国际评估咨询有限公司

签订时间：2023年9月30日



资产评估委托合同

中联国际约字【2023】第0575号

甲方/委托人：星辉互动娱乐股份有限公司

住所：汕头市澄海区星辉工业园（上华镇夏岛路北侧）

乙方/资产评估机构：中联国际评估咨询有限公司

住所：广州市越秀区流花路121号南塔9楼901-905房

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和中国资产评估协会《资产评估准则——评估委托合同》和有关评估收费与支付管理办法，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

一、评估目的

星辉互动娱乐股份有限公司拟进行股权转让，需对汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益价值进行评估，本次评估是为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和范围

根据评估目的，本次评估的对象是：汕头星辉娱乐衍生品有限公司股东全部权益价值；范围包括汕头星辉娱乐衍生品有限公司于评估基准日的全部资产与负债。具体清单详见甲方提交给乙方的资产清查评估明细表。

三、评估基准日

评估基准日为2023年9月30日。

四、资产价值类型

本次评估采用市场价值类型。

五、评估报告提交期限和方式

在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，提交评估报告。

六、委托人的义务

1. 委托人的责任：

- (1) 对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责；
- (2) 提供评估对象法律权属和其他必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；
- (3) 按照法律、法规规定和评估报告载明的评估目的及用途恰当地使用评估报

告。

2. 委托人的义务：

(1) 对各项资产进行全面清查、盘点，认真填写各项资产明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方；

(2) 按乙方要求提供真实、充分、合法的法律权属证明文件及其他评估所需文件资料；

(3) 对提供的评估明细表等申报资料和其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章或法律允许的其他方式；

(4) 在评估过程中组织人力、物力，为乙方及其人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助，负责资产评估师、资产评估专业人员与相关当事方之间的协调沟通；

(5) 按照约定及时足额支付评估服务费。

七、资产评估机构的义务

(1) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告；

(2) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应维护评估报告的独立性和专业性；

(3) 对委托人或被评估单位提供的文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。未经委托人书面许可，乙方、签字资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告内容，以及委托人或被评估单位提供的文件资料，以及执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。法律、法规另有规定的以外。

(4) 及时指派评估人员与甲方和相关当事方沟通项目的时间进程和执行业务工作方案；

(5) 在收到符合要求的申报资料后，及时组织评估项目组，做好评估对象的现场工作；

(6) 配合甲方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成评估分析、估算，并将发现的问题及时和委托人沟通；

(7) 遵守相关法律、法规规定和资产评估准则发表专业意见并出具评估报告；

(8) 督促执行业务人员具有良好的职业道德，诚实正直，勤勉尽责，谨慎从业，

恪守独立、客观、公正的原则。

八、评估服务费

甲方和乙方根据国家相关评估收费与支付的管理办法，按前述约定的评估范围、业务内容和相应的评估业务工作量，协商评估服务费如下。

1. 参照国家发展改革委、财政部联合下发《资产评估收费管理办法》（发改价格[2009]2914号）和中评协[2009]199号文《关于贯彻实施<资产评估收费管理办法>尽快做好资产评估收费管理工作的通知》、广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价（2010）142号）中的收费标准，按双方约定的评估范围业务内容以及执行项目业务工作量，经双方协商，甲方应付给乙方评估服务费总额为人民币肆万元整（¥40,000.00）。

以上评估服务费含增值税（乙方为增值税一般纳税人，税率为6%），不包含乙方执行项目工作所需在甲方或相关当事方现场工作时的交通、食宿等费用。评估服务费如有调整应由双方协商后确定或签订补充协议。

2. 评估服务费由甲方分期支付给乙方：

（1）在本合同签订之日起、甲方收到乙方发出的增值税专用发票后五个工作日内，甲方支付评估费人民币贰万元整（¥20,000.00）；

（2）在乙方提交评估报告正本后，甲方收到乙方发出的增值税专用发票后五个工作日内，甲方支付评估费人民币贰万元整（¥20,000.00）。

3. 支付方式：转账支付

户名：中联国际评估咨询有限公司

开户银行：招商银行广州人民中路支行

银行帐号：120905946110504

出现下列情况，甲方应根据实际情况增加付给乙方的服务费，增加的数额由双方协商确定，必要时应签署补充协议：

（1）评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成乙方工作量明显增加的；

（2）甲方提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

九、评估报告的使用范围

1. 评估报告使用人是甲方及甲方关联方。评估报告仅供甲方及甲方关联方使用，

法律、法规另有规定的除外。

2. 评估报告仅限在评估报告有效期内，有效期为自评估基准日起壹年，使用于本合同载明评估目的及用途所对应的经济行为。

4. 评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，乙方和资产评估师、其他评估专业人员不承担由此带来的任何责任。同时，评估报告使用人应赔偿由于不当使用评估报告对乙方造成的损失。

十、合同的有效期限

1. 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，并具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签章后生效，至合同约定事项结束后终止。

十一、合同变更

本合同签订后，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，双方应签订补充合同或者重新签订委托合同，或以法律允许其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

十二、违约责任和争议解决

1. 乙方无故中止评估业务、解除委托合同，由此造成合同载明评估目的对应经济行为所确指的资产业务无法进行或造成严重后果的，乙方应退还已收评估服务费，并赔偿由此带来的甲方的损失。

2. 因甲方原因中止评估业务、解除委托合同，甲方应按照已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 因甲方或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同，乙方应通知甲方协助解决，仍然无法解决时，乙方可以解除本合同。甲方应按照乙方已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 执行本协议如发生争议，提交甲方所在地的人民法院审理。

(此页无正文，为盖章页)

甲方：星辉互动娱乐股份有限公司

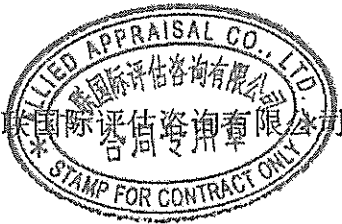


法定代表人或授权人：



签订日期：2023/9/30

乙方：中联国际评估咨询有限公司



法定代表人或授权人：



签订日期：2023/9/30

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

1. 评估结论与资产账面价值比较变动情况

评估价值与账面价值比较，评估增值为人民币 11,252.71 万元，增值率为 207.97%。

2. 评估结论与资产账面价值比较变动的主要原因

A. 房屋建筑物评估值是采用市场比较法逐项以基准日的价格标准重新评估的资产价值，由于房地产市场价格多年来的大幅升值，且被评估单位房屋建筑物的会计折旧年限比评估实际采用的年期要短，造成房屋建筑物评估增值；

B. 机器设备由于其中的电梯包含在房屋建筑物中评估，造成机器设备评估减值；电子设备由于技术更新较快，电子设备市场价格下降幅度大，造成电子设备评估减值；

C. 土地使用权价值包含在房屋建筑物中一并评估，不再单独考虑，造成土地使用权评估减值。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年09月30日

表1

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

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		
流动资产	1	797.71	797.71	0.00	0.00	0.00
非流动资产	2	4,900.54	16,153.25	11,252.71	229.62	
其中：债权投资	3	0.00	0.00	0.00		
其他债权投资	4	0.00	0.00	0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00		
长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00		
其他权益工具投资	7	0.00	0.00	0.00		
其他非流动金融资产	8	0.00	0.00	0.00		
投资性房地产	9	0.00	0.00	0.00		
固定资产	10	4,219.89	16,150.18	11,930.29	282.72	
在建工程	11	0.00	0.00	0.00		
生产性生物资产	12	0.00	0.00	0.00		
油气资产	13	0.00	0.00	0.00		
使用权资产	14	0.00	0.00	0.00		
无形资产	15	677.58	0.00	-677.58	-100.00	
开发支出	16	0.00	0.00	0.00		
商誉	17	0.00	0.00	0.00		
长期待摊费用	18	0.00	0.00	0.00		
递延所得税资产	19	3.07	3.07	0.00		
其他非流动资产	20	0.00	0.00	0.00		
资产总计	21	5,698.25	16,950.96	11,252.71	197.48	
流动负债	22	287.45	287.45	0.00	0.00	
非流动负债	23	0.00	0.00	0.00		
负债总计	24	287.45	287.45	0.00	0.00	
净资产(所有者权益)	25	5,410.80	16,663.51	11,252.71	207.97	

评估机构：中联国际评估咨询有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年09月30日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司					
1	一、流动资产合计	7,977,142.83	7,977,142.83	0.00	0.00
2	货币资金	201,369.36	201,369.36	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	
5	应收票据	0.00	0.00	0.00	
6	应收账款	989.78	989.78	0.00	0.00
7	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	
8	预付款项	3,183.40	3,183.40	0.00	0.00
9	其他应收款	7,746,341.60	7,746,341.60	0.00	0.00
10	存货	0.00	0.00	0.00	
11	合同资产	0.00	0.00	0.00	
12	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	
13	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
14	其他流动资产	25,258.69	25,258.69	0.00	0.00
15	二、非流动资产合计	49,005,368.14	161,532,514.14	112,527,146.00	229.62
16	债权投资	0.00	0.00	0.00	
17	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
21	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
21	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
20	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
21	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
22	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	

金额单位：人民币元

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年09月30日

表2

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
23	固定资产	42,198,880.13	161,501,832.00	119,302,951.87	282.72
24	在建工程	0.00	0.00	0.00	
25	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
26	油气资产	0.00	0.00	0.00	
27	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
28	无形资产	6,775,805.87	0.00	-6,775,805.87	-100.00
29	开发支出	0.00	0.00	0.00	
30	商誉	0.00	0.00	0.00	
31	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
32	递延所得税资产	30,682.14	30,682.14	0.00	0.00
33	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
34	三、资产总计	56,982,510.97	169,509,656.97	112,527,146.00	197.48
35	四、流动负债合计	2,874,511.31	2,874,511.31	0.00	0.00
36	短期借款	0.00	0.00	0.00	
37	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
38	衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	
39	应付票据	0.00	0.00	0.00	
40	应付账款	0.00	0.00	0.00	
41	预收款项	0.00	0.00	0.00	
42	合同负债	1,990,140.95	1,990,140.95	0.00	0.00
43	应付职工薪酬	65,475.59	65,475.59	0.00	0.00
44	应交税费	719,387.72	719,387.72	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年09月30日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
45	其他应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
46	持有待售负债	0.00	0.00	0.00	0.00
47	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
48	其他流动负债	99,507.05	99,507.05	0.00	0.00
49	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
50	长期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
51	应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00
52	租赁负债	0.00	0.00	0.00	0.00
53	长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
54	预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
55	递延收益	0.00	0.00	0.00	0.00
56	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
57	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
58	六、负债总计	2,874,511.31	2,874,511.31	0.00	0.00
59	七、净资产(所有者权益)	54,107,999.66	166,635,145.66	112,527,146.00	207.97

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

金额单位：人民币元

评估机构：中联国际评估咨询有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年09月30日

表3

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	201,369.36	201,369.36	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收票据	0.00	0.00	0.00	
3-5	应收账款	989.78	989.78	0.00	0.00
3-6	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	
3-7	预付款项	3,183.40	3,183.40	0.00	0.00
3-8	其他应收款	7,746,341.60	7,746,341.60	0.00	0.00
3-9	存货	0.00	0.00	0.00	
3-10	合同资产	0.00	0.00	0.00	
3-11	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	
3-12	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3-13	其他流动资产	25,258.69	25,258.69	0.00	0.00
	流动资产合计	7,977,142.83	7,977,142.83	0.00	0.00

评估人员：李淑楠

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2023年09月30日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国民生银行股份有限公司汕头分行营业部	633040318	人民币	191,563.70	191,563.70	0.00	0.00	
2	中国建设银行股份有限公司汕头澄海支行	44050165010100001805	人民币	401.12	401.12	0.00	0.00	
	合计			191,964.82	191,964.82	0.00	0.00	

被评估单位填表人：陈丹瑶

填表日期：2023年10月9日

评估人员：李淑春

预付款项评估明细表

评估基准日：2023年09月30日

表3-7

金额单位：人民币元

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面余额	坏账准备	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	汕头市澄海区顺子贸易商行	清洁及劳保用品费	2023/9/30	1年以内	人民币	216.00		216.00	0.00	0.00	
2	汕头市澄海区蔡声栗日杂商行	清洁用品费	2023/9/21	1年以内	人民币	2,967.40		2,967.40	0.00	0.00	
预付款项合计						3,183.40	0.00	3,183.40	0.00	0.00	
减：预付款项信用减值损失											
减：预付款项评估风险损失											
预付款项净额						3,183.40		3,183.40	0.00	0.00	

被评估单位填表人：陈丹瑶
填表日期：2023年10月9日
评估人员：李淑楠

其他应收款评估汇总表

评估基准日：2023年09月30日

表3-8

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司		金额单位：人民币元				
编号	科目名称	账面价值	坏账准备	评估价值	增减值	增值率%
3-8-1	应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3-8-2	应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3-8-3	其他应收款	7,746,341.60	0.00	7,746,341.60	0.00	0.00
	其他应收款合计	7,746,341.60	0.00	7,746,341.60	0.00	0.00
	减：坏账准备	0.00				
	其他应收款净额	7,746,341.60		7,746,341.60	0.00	0.00

评估人员：李淑楠

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年09月30日

表4

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	股权投资	0.00	0.00	0.00	
4-2	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
4-5	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
4-6	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
4-8	固定资产	42,198,880.13	161,501,832.00	119,302,951.87	282.72
4-9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
4-10	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
4-11	油气资产	0.00	0.00	0.00	
4-12	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
4-13	无形资产	6,775,805.87	0.00	-6,775,805.87	-100.00
4-14	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-15	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-16	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-17	递延所得税资产	30,682.14	30,682.14	0.00	0.00
4-18	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合计	49,005,368.14	161,532,514.14	112,527,146.00	229.62

评估人员：李淑楠

固定资产评估汇总表

评估基准日：2023年09月30日

表4-8

被评估单位：汕头星耀娱乐衍生品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	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	45,801,011.51	42,007,584.94	0.00	161,398,600.00	161,398,600.00	115,597,588.49	119,391,015.06	252.39	284.21
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	45,801,011.51	42,007,584.94	0.00	161,398,600.00	161,398,600.00	115,597,588.49	119,391,015.06	252.39	284.21
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	设备类合计	243,160.52	191,295.19	0.00	133,010.00	103,232.00	-110,150.52	-88,063.19	-45.30	-46.04
4-6-5	固定资产-机器设备	132,203.52	114,419.85	0.00	42,000.00	41,580.00	-90,203.52	-72,839.85	-68.23	-63.66
4-6-6	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-7	固定资产-电子设备	110,957.00	76,875.34	0.00	91,010.00	61,652.00	-19,947.00	-15,223.34	-17.98	-19.80
4-6-8	固定资产-土地	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-9	固定资产-船舶	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	固定资产合计	46,044,172.03	42,198,880.13	0.00	161,531,610.00	161,501,832.00	115,487,437.97	119,302,951.87	250.82	282.72
	减：固定资产减值准备		0.00				0.00	0.00		
	固定资产净额	46,044,172.03	42,198,880.13		161,531,610.00	161,501,832.00	115,487,437.97	119,302,951.87	250.82	282.72

评估人员：李淑梅

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2023年09月30日

序号	资产编号	工作站	设备名称	规格型号	生产厂家	计算单位	数量	购置日期	启用日期	折旧年限	原值		计提减值准备金额	评估值		增值率%	增值额	增值率%	备注
											账面	评估		账面	评估				
1	16	工作站	联想		联想	台	2.00	2022-01-31	2022-01-31	5.00	39,090.00		30,948.00	67	20,759.00	-22.15	-5,979.20		
2	17	DELL笔记本电脑	XPS		戴尔	台	1.00	2022-01-31	2022-01-31	5.00	14,150.00		9,704.80	67	6,699.00	-30.97	-3,005.80		
3	18	笔记本电源	ThinkBook14 适配器15W		联想	台	1.00	2023-02-28	2023-02-28	5.00	9,550.00		6,479.10	68	5,644.00	-12.89	-835.10		
4	19	笔记本电脑	ThinkBook14 TOCTP15-113C780C12C适配器 上银色屏幕win10		联想	台	2.00	2022-02-28	2022-02-28	5.00	8,880.00		5,933.65	68	5,168.00	-11.26	-785.62		
5	20	电脑	德软ORACLE电脑 Laptop4 ST2G		联想	台	1.00	2022-05-31	2022-05-31	5.00	9,150.00		6,542.46	70	4,647.00	-28.92	-1,895.10		
6	21	电脑	THINKCENTRE4771B7017升 (M7307升级版)		联想	台	4.00	2022-04-30	2022-04-30	5.00	13,800.00		10,085.58	72	8,225.00	-11.51	-1,160.50		
7	22	打印机	联想THINKPAD E14 2021		联想	台	1.00	2022-05-31	2022-05-31	5.00	2,280.00		1,702.40	78	1,560.00	-8.34	-142.40		
8	NC2001	笔记本电脑	联想THINKPAD E14 2021		联想	台	1.00	2021-11-30	2021-11-30	5.00	4,699.00		3,062.24	61	2,570.00	-16.02	-922.24		
9	BGP002	笔记本电脑	联想THINKPAD E14 2021		联想	台	1.00	2021-11-30	2021-11-30	5.00	10,128.00		6,597.52	63	5,670.00	-14.06	-927.32		
电子设备合计																			
							14.00				110,937.00	0.00	91,010.00		61,652.00		-15,233.34		
— 电子设备减值准备																			
							14.00				110,937.00		91,010.00		61,652.00		-15,233.34		

表4.8-7

金额单位：人民币元

评估机构：深圳鹏程资产评估有限公司
 评估基准日：2023年09月30日
 评估报告编号：鹏程评报字（2023）第019号

评估人：李耀辉

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2023年09月30日

表4-17

金额单位：人民币元

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	可抵扣亏损	2023-09	30,682.14	30,682.14	
合 计			30,682.14	30,682.14	

评估人员：李淑楠

被评估单位填表人：陈丹瑶

填表日期：2023年10月9日

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年09月30日

表5-7

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	币种	账面余额	评估价值	备注
1	洪伟民	2023-07	租金	人民币	910,065.71	910,065.71	
2	汕头市澄海区登峰学校	2023-08	租金	人民币	1,080,075.24	1,080,075.24	
	合 计				1,990,140.95	1,990,140.95	

评估人员：李淑楠

被评估单位填表人：陈丹瑶

填表日期：2023年10月9日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2023年09月30日

表5-8

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2023-09	65,475.59	65,475.59	
2	职工福利费				
3	医疗保险费				
4	基本养老保险费				
5	年金缴费				
6	失业保险费				
7	工伤保险费				
8	生育保险费				
9	住房公积金				
10	工会经费				
11	职工教育经费				
12	非货币性福利				
13	辞退福利				
14	股份支付				
15	其他				
	合 计		65,475.59	65,475.59	

被评估单位填表人：陈丹瑶

评估人员：李淑楠

填表日期：2023年10月9日

其他流动负债评估明细表

评估基准日：2023年09月30日

表5-13

金额单位：人民币元

被评估单位：汕头星辉娱乐衍生品有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
1	预计租金税费	2023-09	预计租金税费	99,507.05	99,507.05	
合 计				99,507.05	99,507.05	

评估人员：李淑楠

被评估单位填表人：陈丹瑶

填表日期：2023年10月9日