

本报告依据中国资产评估准则编制

**宋城演艺发展股份有限公司拟现金收购杭州宋城实业有限公司全部股权涉及的其股东全部权益市场价值评估项目**

**资产评估报告**

**浙联评报字[2025]第 559 号**

**浙江中联资产评估有限公司  
二〇二五年十一月二十一日**

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、 委托人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型 .....	12
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	13
七、 评估方法 .....	16
八、 评估程序实施过程和情况 .....	24
九、 评估假设 .....	25
十、 评估结论 .....	27
十一、 特别事项说明 .....	28
十二、 评估报告使用限制说明 .....	31
十三、 评估报告日 .....	32
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。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

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

四、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。

五、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。

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

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

# 宋城演艺发展股份有限公司拟现金收购杭州宋城实业有限公司全部股权涉及的其股东全部权益市场价值评估项目

## 资产评估报告

浙联评报字[2025]第 559 号

### 摘要

浙江中联资产评估有限公司接受宋城演艺发展股份有限公司的委托，就宋城演艺发展股份有限公司拟现金收购杭州宋城实业有限公司全部股权之经济行为，对所涉及的杭州宋城实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为杭州宋城实业有限公司股东全部权益，评估范围是杭州宋城实业有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对杭州宋城实业有限公司进行评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出杭州宋城实业有限公司股东全部权益在评估基准日的评估结论如下：

杭州宋城实业有限公司在评估基准日 2025 年 10 月 31 日股东全部

权益账面价值 18,430.46 万元，评估值 96,342.59 万元，评估增值  
77,912.13 万元，增值率 422.74%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报  
告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，  
需委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估  
结果使用有效期一年，即自 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日使  
用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况  
和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 宋城演艺发展股份有限公司拟现金收购杭州宋城实业有限公司全部股权涉及的其股东全部权益市场价值评估项目

## 资产评估报告

浙联评报字[2025]第 559 号

宋城演艺发展股份有限公司：

浙江中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就宋城演艺发展股份有限公司拟现金收购杭州宋城实业有限公司全部股权之经济行为，对所涉及的杭州宋城实业有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 10 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

本次资产评估的委托人为宋城演艺发展股份有限公司，被评估单位为杭州宋城实业有限公司，委托人为被评估单位股权拟收购方。

#### (一) 委托人概况

公司名称：宋城演艺发展股份有限公司（简称“宋城演艺”）

公司地址：浙江省杭州市之江路 148 号

法定代表人：商玲霞

注册资本：262268.294 万人民币

成立时间：1994 年 9 月 21 日

企业类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：300144.SZ

统一社会信用代码：91330000143102311G

经营范围：歌舞表演、杂技表演、戏曲表演、音乐表演、综合文艺表演（凭《营业性演出许可证》经营），经营演出及经纪业务（凭《营业性演出许可证》经营），餐饮服务（范围详见《餐饮服务许可证》），停车服务。旅游服务，主题公园开发经营，文化活动策划、组织，文化传播策划，动漫设计，会展组织，休闲产业投资开发，实业投资，旅游电子商务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，影视项目的投资管理，旅游用品及工艺美术品（不含金饰品）、百货、土特产品（不含食品）的销售,出版物批发、零售（凭许可证经营）；含下属分支机构的经营范围。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

公司名称：杭州宋城实业有限公司（简称“宋城实业”）

公司地址：杭州市之江路 148 号-1 号

法定代表人：黄巧燕

注册资本：23500 万人民币

成立时间：1998 年 5 月 21 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330106704219887H

### 1、公司历史沿革

#### （1）公司设立

杭州宋城实业有限公司原名杭州世界城有限公司成立于 1998 年 5 月 21 日，公司成立时注册资本 1,000.00 万元，由杭州世界城宋城置业有限公司及杭州湘湖绿谷旅游开发有限公司认缴，公司设立时的股权

结构如下：

序号	股东	认缴额(万元)	认缴比例
1	杭州世界城宋城置业有限公司	600.00	60.00%
2	杭州湘湖绿谷旅游开发有限公司	400.00	40.00%
	合计	1,000.00	100.00%

1999年9月23日，公司名称由杭州世界城有限公司变更为杭州美国城有限公司。

#### (2) 第一次股权转让

2000年11月30日，根据股权转让协议，杭州世界城宋城置业有限公司将其持有的600.00万元出资额中500.00万元出资额转让给杭州湘湖绿谷旅游开发有限公司，100.00万元出资额转让给杭州南奥旅游置业有限公司，转让后的股权结构如下：

序号	股东	认缴金额(万元)	认缴比例
1	杭州湘湖绿谷旅游开发有限公司	900.00	90.00%
2	杭州南奥旅游置业有限公司	100.00	10.00%
	合计	1,000.00	100.00%

2002年4月，公司股东杭州湘湖绿谷旅游开发有限公司名称变更为杭州宋城集团控股有限公司。

#### (3) 第一次增资

2003年5月，经公司股东会决议，公司注册资本由1,000.00万元增资至3,500.00万元，增资完成后公司股权结构如下：

序号	股东	认缴金额(万元)	认缴比例
1	杭州宋城集团控股有限公司	3,150.00	90.00%
2	杭州南奥旅游置业有限公司	350.00	10.00%
	合计	3,500.00	100.00%

2003年6月，公司名称由杭州美国城有限公司变更为杭州华美科技教育投资有限公司。

2009年6月，公司名称由杭州华美科技教育投资有限公司变更为杭州宋城实业有限公司。

#### (4) 第二次增资

2011年2月，经公司股东会决议，公司注册资本由3,500.00万元增资至23,500.00万元，增资完成后公司股权结构如下：

序号	股东	认缴金额(万元)	认缴比例
1	杭州宋城集团控股有限公司	21,150.00	90.00%
2	杭州南奥旅游置业有限公司	2,350.00	10.00%
<b>合计</b>		<b>23,500.00</b>	<b>100.00%</b>

2015年11月，公司股东杭州南奥旅游置业有限公司名称变更为新余南奥投资有限公司。

### (5) 第二次股权转让

2016年5月13日，根据股权转让协议，新余南奥投资有限公司将其持有的2,350.00万元出资额转让给杭州宋城集团控股有限公司，转让后的股权结构如下：

序号	股东	认缴金额(万元)	认缴比例
1	杭州宋城集团控股有限公司	23,500.00	100.00%
<b>合计</b>		<b>23,500.00</b>	<b>100.00%</b>

截至评估基准日，杭州宋城实业有限公司的股权结构如下：

序号	股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴金额(万元)	实缴占总注册资本的比例
1	杭州宋城集团控股有限公司	23,500.00	100.00%	23,500.00	100.00%
<b>合计</b>		<b>23,500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,500.00</b>	<b>100.00%</b>

## 2、经营范围

普通旅店；预包装食品（含冷冻冷藏食品）销售（上述经营范围涉及行政许可需在有效范围内经营）；科技投资，教育投资，旅游经营管理，旅游项目开发，组织工艺品、书画展览，百货批发、零售；会务会展服务；旅游规划设计，工程建设和管理，通讯工程、网络工程的技术开发、技术服务、成果转让；建筑装饰工程施工（凭资质经营），机械设备的研发、制作和安装；舞台灯光、音响设备制作及安装服务；美工服务，道具服务，化妆及服装服务，舞台机械设备研发、制作及安装(上述经营范围涉及排污的详见《排污许可证》许可范围)。

（其他无需报经审批的一切合法项目，经相关部门批准后方可开展经

营活动)。

### 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，根据企业财务报表，公司基准日账面资产总额 19,336.74 万元，负债 906.28 万元，净资产 18,430.46 万元。2025 年 1-10 月实现营业收入 3,496.34 万元，净利润 550.13 万元。公司近一年及基准日的资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 10 月 31 日
总资产	20,131.97	19,336.74
负债	2,251.64	906.28
净资产	17,880.33	18,430.46
项目	2024 年度	2025 年 1-10 月
营业收入	3,928.91	3,496.14
利润总额	316.90	762.34
净利润	203.59	550.13
经营活动产生的现金流量净额	1,155.21	1,127.17
投资活动产生的现金流量净额	-68.46	-7.61
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
期末现金及现金等价物余额	6,400.68	7,520.23
审计机构	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

### 4、公司业务介绍

杭州宋城实业有限公司主营业务主要为不动产租赁，公司近一年一期收入及利润规模呈现上升趋势，主要是租赁业务规模提升导致。公司自有土地 138.65 亩，房屋建筑物 9.43 万方。截至目前，公司部分物业主要租赁给关联方宋城演艺下属企业作为宋城景区停车场及景区运营使用，其他物业主要对外出租给第三方经营景区商业。

#### (四) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人为宋城演艺发展股份有限公司，被评估单位为杭州宋城实业有限公司。委托人为被评估单位股权拟收购方。

#### (五) 委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人和相关监管机构。

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

## 二、评估目的

根据宋城演艺发展股份有限公司 2025 年 9 月 24 日总经理办公会纪要，宋城演艺发展股份有限公司拟现金收购杭州宋城集团控股有限公司持有的杭州宋城实业有限公司股权的全部股权，为此需了解杭州宋城实业有限公司股东全部权益的市场价值。

本次评估的目的是反映杭州宋城实业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是杭州宋城实业有限公司的股东全部权益。评估范围为杭州宋城实业有限公司在基准日 2025 年 10 月 31 日的全部资产及负债。

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，根据杭州宋城实业有限公司评估基准日财务报表，公司账面资产总额 19,336.74 万元，负债 906.28 万元，净资产 18,430.46 万元；具体包括流动资产 7,655.15 万元，非流动资产 11,681.59 万元；流动负债 906.28 万元。

上述资产与负债数据摘自中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的被评估单位 2025 年 10 月 31 日标准无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2025S03228 号），评估是在企业经过审计的基础上进行的。

委托人及被评估单位一致声明：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为货币资金、应收类账款、固定资产、无形资产等。其中货币资金主要为银行存款；应收账款主要为应收的

租赁费等；其他应收款主要为应收押金等；固定资产包括房屋建筑物、设备类资产及车辆；无形资产主要为土地使用权。

## (二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1、账面记录的无形资产

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，杭州宋城实业有限公司申报的账内无形资产主要为土地使用权。被评估单位土地取得时间较早，历经土地证合并及证载用途变化，主要过程如下：

项目	土地证号	取得证照日期	证载面积	土地用途	土地使用权利人
第一块土地证	杭西出国用(2001)字第00093号	2001年12月	52,560	综合	杭州美国城有限公司
第一块土地证变更	杭之国用(2003)字第000174号	2003年10月	52,560	旅游用地	杭州华美科技教育投资有限公司
第二块土地证	杭之国用(2002)字第000998号	2002年5月	39,897	综合	杭州美国城有限公司
第二块土地证变更	杭之国用(2003)字第000175号	2003年10月	39,897	综合	杭州华美科技教育投资有限公司
第一、二块土地证合并	杭西国用(2010)字第200010号	2010年8月	92,431	旅游用地	杭州宋城实业有限公司

注：杭州美国城有限公司、杭州华美科技教育投资有限公司均为杭州宋城实业有限公司历史曾用名。

截至评估基准日，被评估单位土地使用权最新权证编号为杭西国用(2010)第200010号，证载信息见《估价对象土地登记状况表》。

估价对象土地登记状况表

宗地	证载土地使用权人	权证编号	宗地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	使用权性质	准用年限
宗地 1#	杭州宋城实业有限公司	杭西国用(2010)第200010号	之江国家旅游度假区之江路148-1号	92,431.00	旅游用地	出让	2051年2月6日

截至现场勘察日，被评估单位土地开发程度均达“五通一平”（即红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，场地内部平整），作为杭州宋城实业有限公司经营用地。宗地上已建成美国城（白宫）、教师公寓 1、教师公寓 2、综合楼等 11 项房屋建筑物，建筑面积合计 94,291.33 平方米，均已办理房屋所有权证。公司部分物业主要租赁给关联方宋城演艺下属企业作为宋城景区停车场及景区运营使用，其他

物业主要对外出租给第三方经营景区商业使用，本次评估对于被评估单位不动产按现状实际综合用途进行评估。

## 2、账面未记录的无形资产

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，杭州宋城实业有限公司申报范围内无账面未记录的无形资产。

### (三)企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，杭州宋城实业有限公司申报范围内，无表外资产。

### (四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自中喜会计师事务所（特殊普通合伙）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

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2025 年 10 月 31 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2025 年 10 月 31 日。

## 六、评估依据

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

### (一) 经济行为依据

1、宋城演艺发展股份有限公司 2025 年 9 月 24 日总经理办公会纪要。

### (二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人大常委会第七次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

4、《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）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（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）；

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据 2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号修订）；

7、《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修订）；

8、《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修订）；

## 9、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《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）。

### (四) 资产权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、国有土地使用证；
- 4、机动车行驶证；

## 5、其他权属资料。

### (五) 取价依据

- 1、2025年10月31日中央国债登记结算公司(CCDC)公布的中国国债收益率；
- 2、中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告；
- 3、《杭州市工程价格信息》(2025年10月)；
- 4、《关于调整杭州市区土地级别和基准地价标准的通知》(杭政函[2004]129号)；
- 5、企业提供的相关工程决算资料；
- 6、《2025机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)；
- 7、浙江中联资产评估有限公司价格信息资料库相关资料；
- 8、其他参考资料。

### (六) 其它参考依据

- 1、中喜会计师事务所(特殊普通合伙)出具的杭州宋城实业有限公司《审计报告》(中喜财审2025S03228号)；
- 2、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；
- 3、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)；
- 4、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号)；
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
- 6、iFinD-金融数据终端；
- 7、其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

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

资产基础法，是指以被评估单位的资产负债表作为导向，将被评估单位各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

被评估单位目前主营业务为不动产租赁，为支持宋城景区的经营和发展，长期以来被评估单位将大部分土地和房屋租赁给宋城景区作为停车场及景区运营场地，其核心业务来源于上述租赁收入。被评估单位核心资产短期内无法改变现状使用，公司未来资产出租及业务模式受宋城景区运营计划影响。经对委托人及被评估单位访谈了解，后续宋城景区拟进行改造，被评估单位业务及运营模式均存在不确定性，企业对其未来收益及风险无法合理估计，故本次评估未选择收益法对被评估单位企业价值进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

#### （1）货币资金

货币资金主要为现金、银行存款以及其他货币资金。

库存现金存放于公司财务部。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目的金额，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。

对银行存款取得所有银行存款账户的对账单，并对审计机构的询证函回函进行复核，以证明银行存款真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对银行存款人民币账户以核实后账面值确定评估值。

其他货币资金为存放于微信及支付宝账户的在途资金。评估人员核实了账簿记录、查阅了相关协议付款凭证等资料，取得了账户对账单并复核一致。对于人民币账户以核实后的账面值确定评估值。

#### （2）应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估，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，应收类款项采用组合认定预期信用损失比率的方法估计评估风险损失。

### 应收账款

对外部单位发生时间在信用期内未逾期的发生评估风险坏账损失的可能性为 3%；发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 15%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 25%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 45%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 60%，发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%，发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

### 其他应收款

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于应收押金及保证金，评估风险损失为 2%；对于职工临时借款或备用金应收代垫款（社保公积金等），评估风险损失为 1%。

以应收类款项余额合计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) 预付账款

预付账款主要包括预付保险费。评估人员查阅了相关材料采购合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已收到的货物和接受的服务情况。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，故不考虑评估风险损失。评估师在核实无误

的基础上，根据核实后的账面值确定评估值。

#### (4) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣税额和预缴税费。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

### 2、非流动资产

#### (1) 固定资产-房屋建筑物及无形资产-土地使用权

##### 1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

市场比较法适用于周边交易市场活跃、可取得同一地区类似物业交易案例情况下的评估。评估对象为旅游景区综合非住宅房地产，较难取得类似物业交易参考案例，故未采用市场比较法评估。

收益法适用于有收益或有潜在收益，且收益对应的风险能够度量，收益期限能够确定或合理预期的房地产评估。评估对象为旅游景区综合非住宅房地产，周边同类房地产整体出租案例较少，未来收益难以确定，故未采用收益法评估。

成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值，评估对象为旅游景区综合非住宅房地产，可采用市场比较法对土地价值进行评估，同时评估对象的建设资料较完善且易取得，故对该房地产可采用成本法评估。

##### 2) 成本法

成本法，是以开发或建造评估对象所需的各项必要成本、费用为

基础，加上正常的利润，得到评估对象价格的一种方法，即：

房地产价值 = 土地取得成本 + 建造成本 + 管理费用 + 销售费用 +  
投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 房屋折旧

土地取得成本 = 土地购置价款 + 相关税费

建造成本 = 建安工程造价 + 前期费用

## (2) 固定资产-设备类资产

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。

评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1) 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、前期费用和资金成本等）。故重置全价综合确定：

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装调试费（不含税）+ 前期费用（不含税）+ 资金成本

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及《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）文件规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额（下同）。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

#### ① 机器设备重置全价

##### a. 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《机电产品价格信

息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

**b.运杂费**

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

**c.安装调试费**

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

**d.前期费用**

前期费用包括管理费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

**e.资金成本**

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用}) \\ &\times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2 \end{aligned}$$

**(2)运输车辆重置全价**

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据中华人民共和国主席令第十九号《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过) 规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等, 计算公式如下:

重置全价=购置价(不含税)+车辆购置税+新车上户手续费

③电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》、《慧聰商情》等近期市场价格资料, 确定评估基准日的电子设备价格, 一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试, 本次评估按不含税购置价确定其重置全价:

重置全价计算公式:

重置全价 = 设备购置价(不含税)

2) 成新率的确定

①机器设备及电子设备成新率

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:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

注: 尚可使用年限的算法基本上是按照经济年限减去已使用年限取整, 如果实物状况有需要调整的, 则适当调整尚可使用年限。

②车辆成新率

对于运输车辆, 根据《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)的有关规定和车辆的平均经济使用年限, 按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率, 即:

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限) ×100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) ×100%

成新率 = Min ( 使用年限成新率, 行驶里程成新率 )

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

### 3) 评估值的确定

#### ①机器设备及电子设备评估值

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远, 已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场价格行情确定评估值。

#### ②车辆评估值

评估值=重置全价×成新率

#### (3) 递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已经缴纳, 而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额, 主要为坏账准备形成的可抵扣暂时性差异。

评估人员查核对明细账与总账、报表余额是否相符, 核对与委估明细表是否相符, 查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录, 以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上, 以确认的坏账准备结合企业的所得税率核算出的结果作为递延所得税资产的评估值。

## 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额, 以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

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

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

### (二) 现场评估阶段

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

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

3、根据资产评估申报明细表，对实物资产进行了核实并抽盘。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

8、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估单位的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、

成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### （三）评估汇总阶段

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

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### （五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

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

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易

的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### 4、企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。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。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

## （二）特殊假设

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

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对杭州宋城实业有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论：

### (一) 资产基础法评估结论

资产账面价值 19,336.74 万元，评估值 97,248.87 万元，评估增值 77,912.13 万元，增值率 402.92%。

负债账面价值 906.28 万元，评估值 906.28 万元，无评估增减值。

股东全部权益账面价值 18,430.46 万元，评估值 96,342.59 万元，评估增值 77,912.13 万元，增值率 422.74%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	7,655.15	7,655.15	-	-
2	非流动资产	11,681.59	89,593.72	77,912.13	666.97
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	10,138.35	89,593.68	79,455.33	783.71
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	1,543.20	-	-1,543.20	-100.00
8	其中：土地使用权	1,543.20	-	-1,543.20	-100.00
9	递延所得税资产	0.04	0.04	0.00	0.00
10	资产总计	19,336.74	97,248.87	77,912.13	402.92
11	流动负债	906.28	906.28	-	-

12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	906.28	906.28	-	-
14	净资产(所有者权益)	18,430.46	96,342.59	77,912.13	422.74

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## (二) 评估增减值原因分析

杭州宋城实业有限公司净资产账面价值18,430.46万元，评估值96,342.59万元，评估增值77,912.13万元，增值率422.74%，评估增值主要受固定资产评估增值影响，具体原因如下：

评估计算房屋建构筑物类资产采用的经济使用寿命年限大于会计折旧年限；基准日当地主要建筑材料价格和人工价格相比建造期有一定的上升，造成建构筑物重置造价的上升；评估对象土地取得时间较早，随着社会经济的发展，房地产价格有一定增长。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

截至评估基准日，本报告未发现被评估单位存在产权瑕疵事项。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，本报告未发现被评估单位存在未决事项和法律纠纷。

### (三) 抵押担保事项

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，被评估单位抵押担保情况如下：

保证人	被担保单位	抵押权人	抵押物	最高担保债权金额	抵押到期日

宋城实业	杭州宋城集团控股有限公司	中国建设银行杭州吴山支行	宋城实业土地 9.24 万 m <sup>2</sup> 及房屋 9.43 万 m <sup>2</sup> 房屋	10678 万元	2025/11/14
------	--------------	--------------	--	----------	------------

截至评估报告日，上述资产抵押担保事项已经到期解除。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响，提请委托人及报告使用人注意。

#### (四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的大事项。截至评估报告日，被评估单位不动产抵押担保事项已经到期解除。

#### (五) 其他需要说明的事项

1、本报告涉及的数字汇总数据存在尾差的，均为四舍五入导致，提请报告使用人注意。

2、被评估单位土地取得时间较早，历经土地证合并及证载用途变化。截至评估基准日，被评估单位不动产现状为对外出租，其中部分物业租赁给关联方宋城演艺下属企业作为宋城景区停车场及景区运营使用，其他物业主要对外出租给第三方经营景区商业。本次评估对于被评估单位不动产按现状实际综合用途进行评估，未考虑土地证载用途变更等事项对评估结论的影响，提请委托人及报告使用人注意。

3、截至评估基准日，被评估单位土地上存在部分由承租方宋城演艺建设的建（构）筑物，本次评估范围不包含上述建（构）筑物，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请委托人及报告使用人注意。

4、被评估单位拥有的物业均进行了装修，本次对不动产进行评估时结合现状及账面记载情况评估，仅考虑出租方宋城实业投入装修对评估结论的影响，不考虑承租方投入装修对评估结论的影响。本次评估未考虑上述物业装修对于委托人后续交易完成后经营计划的影响，

提请委托人及报告使用者注意。

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

6、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试；对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

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

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

9、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

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

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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。

(八) 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。本次资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2025 年 10 月 31 日起，至 2026 年 10 月 30 日内使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二五年十一月二十一日。

(此页无正文)

浙江中联资产评估有限公司

资产评估师：徐浩

资产评估师：周斌

二〇二五年十一月二十一日

## 附 件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 审计报告（复印件）；
- 3、 委托人及被评估单位法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托人及被评估单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 浙江中联资产评估有限公司备案公告（复印件）；
- 7、 证券服务业务评估机构名单（复印件）；
- 8、 浙江中联资产评估有限公司营业执照（复印件）；
- 9、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。