

本报告依据中国资产评估准则编制

北京百纳千成影视股份有限公司拟收购股权  
涉及的西安永兴坊文商旅策划运营有限公司  
股东全部权益价值

# 资产评估报告

君瑞评报字（2023）第 054 号

（共壹册，第壹册）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

二〇二三年四月十八日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747210007202300045
合同编号:	君瑞评约字(2023)第033号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	君瑞评报字[2023]第054号
报告名称:	北京百纳千成影视股份有限公司拟收购股权涉及的 西安永兴坊文商旅策划运营有限公司股东全部权益 价值资产评估报告
评估结论:	159,000,000.00元
评估机构名称:	深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)
签名人员:	黄爱娟 (资产评估师) 会员编号: 44190178 罗育文 (资产评估师) 会员编号: 44130033
	
(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。

生成日期: 2023年04月19日

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、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 .....	4
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	25
十一、特别事项说明 .....	25
十二、资产评估报告使用限制 .....	28
十三、资产评估报告日 .....	28
报告附件: .....	30

# 声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

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

北京百纳千成影视股份有限公司拟收购股权  
涉及的西安永兴坊文商旅策划运营有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要

君瑞评报字[2023]第 054 号

特别提示:

以下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。

北京百纳千成影视股份有限公司:

深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)接受贵公司的委托, 按照法律、行政法规和资产评估准则的规定, 坚持独立、客观、公正的原则, 按照必要的评估程序, 对北京百纳千成影视股份有限公司拟收购股权涉及的西安永兴坊文商旅策划运营有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

一、委托人及被评估单位

委托人: 北京百纳千成影视股份有限公司(以下简称“百纳千成”)

被评估单位: 西安永兴坊文商旅策划运营有限公司(以下简称“永兴坊文商旅”)。

二、评估目的

北京百纳千成影视股份有限公司拟收购股权, 需要对西安永兴坊文商旅策划运营有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为永兴坊文商旅股东全部权益。评估范围为永兴坊文商旅的全部资产及负债, 资产账面价值为 2,222.66 万元, 负债账面价值为 1,404.80 万元, 净资产账面价值为 817.85 万元。

#### 四、价值类型

市场价值。

#### 五、评估基准日

2022年10月31日。

#### 六、评估方法

收益法。

#### 七、评估结论

在持续经营前提下，经评估测算，西安永兴坊文商旅策划运营有限公司股东全部权益市场价值为15,900.00万元（大写人民币壹亿伍仟玖佰万元整）。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从2022年10月31日起至2023年10月30日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

北京百纳千成影视股份有限公司拟收购股权  
涉及的西安永兴坊文商旅策划运营有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告正文

君瑞评报字[2023]第 054 号

北京百纳千成影视股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京百纳千成影视股份有限公司拟收购股权涉及的西安永兴坊文商旅策划运营有限公司股东全部权益于评估基准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、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

（一）委托人

名称：北京百纳千成影视股份有限公司（以下简称“百纳千成”）

统一社会信用代码：91110000740091307R

股票代码：300291.SZ

住所：北京市石景山区八大处高科技园区西井路3号3号楼5365房间

法定代表人：方刚

注册资本：91,882.1518 万元人民币

成立日期：2002 年 06 月 19 日

营业期限：无固定期限

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：电视剧制作；广播电视节目制作；影视项目投资管理、策划；体育赛事项目投资、策划；版权代理；组织体育文化艺术交流；承办展览展示；信息咨询（不含中介服务）；艺术培训；广告设计制作；舞台设计制作；美术设计制作；资料编辑；翻译服务；摄影；企业形象策划；租赁、维修影视服装、器械设备；劳

务服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

## （二）被评估单位

### 1、企业基本情况

名称：西安永兴坊文商旅策划运营有限公司（以下简称“永兴坊文商旅”）

统一社会信用代码：91610102MA6U3AT897

住所：西安市新城区中山门里东东街1号永兴坊办公楼2楼

法定代表人：沈强

注册资本：1,000 万元人民币

成立日期：2017 年 03 月 29 日

营业期限：无固定期限

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：商业运营管理;招商及企业管理咨询服务;文化旅游项目策划、规划设计;景观设计;文化旅游创意产品的设计、开发与销售;文化艺术交流活动的策划、承办;城市品牌形象策划、宣传、推广;企业形象策划;品牌策划;广告的设计、制作、代理、发布;影视策划;会议服务、展览展示服务;商务信息咨询;应用服务;数据处理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 2、企业历史沿革

永兴坊文商旅成立于 2017 年 03 月 29 日，设立时注册资本为 1,000.00 万元人民币，由沈建鹏、沈强出资，出资方式为货币。

初始设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
沈建鹏	800.00	80.00
沈强	200.00	20.00
合计	1,000.00	100.00

2018 年 02 月，永兴坊文商旅作出股东决定，沈建鹏、沈强将持有的公司 100% 股权转让给西安永兴坊文化发展有限公司。



本次股权变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
西安永兴坊文化发展有限公司	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

2022年09月，永兴坊文商旅作出股东决定，西安永兴坊文化发展有限公司将其持有的69%股权转让给沈建鹏，31%股权转让给沈强。

本次股权变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
沈建鹏	690.00	69.00
沈强	310.00	31.00
合计	1,000.00	100.00

截至评估基准日2022年10月31日，上述股权架构无变化。

### 3、被评估单位经营概况

永兴坊文商旅成立于2017年3月，主要从事影视文化IP开发及线下运营、文化旅游项目策划、商业运营管理及咨询服务，目前已完成江西南昌绳金塔、洛阳大河荟、大同古城户部角、聊城东昌渡非遗文化街区等多个知名文旅项目的策划以及西安“长安十二时辰”项目的投资策划运营。

### 4、历史财务状况

被评估单位近二年一期的资产状况及经营状况如下：

表一：

金额单位：人民币元

项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年10月31日
资产总计	4,338,262.40	13,872,725.31	22,226,558.07
负债总计	394,025.15	6,690,953.94	14,048,047.02
股东权益合计	3,944,237.25	7,181,771.37	8,178,511.05

表二：

金额单位：人民币元

项目/年度	2020年	2021年	2022年1-10月
一、营业收入	4,949,221.45	15,876,907.25	17,844,233.48
减：营业成本	1,109,514.57	7,146,892.35	8,676,325.80

### 3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。

### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### 5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

## （三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析资产基础法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

## （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人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：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定正在使用中的资产和备用的资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

### (二) 一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

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

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

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

### （三）特殊性假设

#### 1、企业经营假设

（1）假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

（2）假定被评估单位年度财务报告能真实反映其实际状况，评估专业人员所依据的财务报告、交易数据等均真实可靠；

（3）假定被评估单位经营活动在可预见的将来会继续下去，不拟也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

#### 2、企业资产状况假设

（1）假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

（2）除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

（3）除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

（4）企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

（5）除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等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。

（6）评估基准日，永兴坊文商旅适用《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 2020 年第 23 号）对所得税的相关规定，所得税率为 15%，上述规定有效期至 2030 年 12 月 31 日。永兴坊文商旅主

营业务属于西部地区鼓励类发展产业，故假设永兴坊文商旅可持续享受 15% 的税收优惠。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、公正、客观和科学工作原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对西安永兴坊文商旅策划运营有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

在持续经营前提下，经评估测算，西安永兴坊文商旅策划运营有限公司股东全部权益市场价值为 15,900.00 万元。（大写人民币壹亿伍仟玖佰万元整）。

## 十一、特别事项说明

本次评估对以下事项提请报告使用者予以关注：

（一）利用专家工作或相关报告情况。

本评估报告中基准日所采用的被评估单位财务数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同专字（2023）第 610C003520 号标准无保留意见审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无其他产权瑕疵事项提供，我们亦未发现存在相关事项。

（三）评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估我们未发现存在评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估我们未发现存在评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有法律、经济等未决事项，我们未发现存在相关未决事项。

(六) 抵押、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特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

截至报告日，永兴坊文商旅的全部股权处于质押状态，质权人为陕西汇通达融资租赁有限公司。本次评估测算未考虑此事项的影响。报告使用者应注意此事项对评估结论的影响。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人、被评估单位未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在对评估结论产生重大影响的事项。

(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特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，我们未发现存在相关情形。

(九) 永兴坊文商旅向关联方西安深视广告有限公司提供往来借款金额 1,540.70 万。西安深视广告有限公司为公司股东沈建鹏持股 80% 的控股公司。

本次评估将此借款作为应收的关联方往来处理。提请报告使用者注意此款项是否购成资金占用，以及对评估结论可能带来的影响。

(十) 评估结论中没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价。

(十一) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

## （十二）其他需要说明的事项

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

2、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

3、本资产评估报告是在委托人及被评估单位相关当事人提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及评估单位相关当事人的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4、对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

5、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

6、本报告对评估对象所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行相关的账务处理，应当依据国家有关规定。

7、评估基准日期后，且评估结论有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制

### （一）本资产评估报告使用范围

- 1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。
- 3、根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2022 年 10 月 31 日起至 2023 年 10 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

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

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

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

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2023 年 04 月 18 日。



(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)



**报告附件：**

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、 资产评估结果汇总表（原件）；
- 2、 委托人、被评估单位营业执照；
- 3、 被评估单位基准日审计报告；
- 4、 委托人、被评估单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函（原件）；
- 6、 资产评估机构营业执照副本；
- 7、 深圳市财政局登记备案公告（深财资备案[2021]18号）；
- 8、 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 9、 从事证券服务业务资产评估机构名录。