

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

文投控股股份有限公司拟非公开
转让部分应收债权项目
资产评估报告

晟明评报字〔2024〕029号
(共壹册, 第壹册)



北京晟明资产评估有限公司

Beijing Shengming Assets Appraisal Co., Ltd.

二〇二四年一月二十三日

目 录

声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告的使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	11
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	13
评估报告附件	14

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

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

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

文投控股股份有限公司

拟非公开转让部分应收债权项目

资产评估报告摘要

晟明评报字（2024）029号

北京晟明资产评估有限公司接受文投控股股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对文投控股股份有限公司拟非公开转让的部分应收债权，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2023年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：根据《文投控股2024年第4次专题会会议决议》，文投控股股份有限公司拟非公开转让部分应收债权，需要对所涉及文投控股股份有限公司持有的部分应收南京市六合区人民政府债权进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：文投控股股份有限公司持有的部分应收南京市六合区人民政府债权。

三、评估范围：文投控股股份有限公司持有的部分应收南京市六合区人民政府债权，账面余额为10,257.55万元，未计提减值准备，账面价值为10,257.55万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023年12月31日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论

文投控股股份有限公司拟转让应收债权于评估基准日的账面余额10,257.55万元，未计提减值准备，账面价值为10,257.55万元，评估价值为10,257.55万元，不存在评估增减值。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非

资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其他用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

（四）纳入评估范围的应收债权账面价值数据未经审计。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易时交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为自评估基准日起1年。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

文投控股股份有限公司

拟非公开转让部分应收债权项目

资产评估报告正文

晟明评报字〔2024〕029号

文投控股股份有限公司：

北京晟明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，采用成本法，对贵公司拟非公开转让的部分应收债权进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2023年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托人和被评估单位均为文投控股股份有限公司，债务人为南京市六合区人民政府。

（一）委托人暨被评估单位概况

企业名称：文投控股股份有限公司（以下简称“文投控股”）

统一社会信用代码：9121010024338220X5

股票代码：600715

注册地址：北京市朝阳区东四环窑洼湖桥东侧东进国际中心D座4层D401室

法定代表人：刘武

注册资本：185485.35万人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993年04月16日

经营范围：一般项目：企业总部管理；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；电影制片；电影摄制服务；动漫游戏开发；软件开发；广告设计、代理；广告制作；广告发布；会议及展览服务；组织文化艺术交流活

动；市场营销策划；组织体育表演活动；体育赛事策划；货物进出口；非居住房地产租赁；金属制日用品制造；金属制品销售；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；电子产品销售；体育用品及器材制造；体育用品及器材零售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；日用陶瓷制品制造；日用陶瓷制品销售；针纺织品销售；玩具制造；玩具销售；箱包制造；箱包销售；服装制造；服装服饰零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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）债务人介绍

名称：南京市六合区人民政府

地址：江苏省南京市六合区雄州南路 268 号

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人及债权人、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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者。

二、评估目的

根据《文投控股 2024 年第 4 次专题会会议决议》，文投控股股份有限公司拟非公开转让部分应收债权，需要对所涉及文投控股股份有限公司持有的部分应收南京市六合区人民政府债权进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为文投控股股份有限公司持有的南京市六合区人民政府债权，账面原值 10,257.55 万元，未计提减值准备，账面价值为 10,257.55 万元。

经核实，上述债权的形成过程如下：

2019 年 7 月 24 日，文投控股股份有限公司与南京市六合区人民政府签署了《2019 年金牛湖主题乐园及配套产业发展专项协议》，文投控股股份有限公司在完成 2019 年的产业发展服务后，南京市六合区人民政府向文投控股股份有限公司支付产业发展服务费。2020 年 3 月 25 日，基于《关于整体开发建设经营江苏省南京市六合区金牛湖主题乐园和电竞娱乐产业园的合作开发协议》及《2019 年金牛湖主题乐园及配套产业发展专项协议》，南京市金牛湖一冶山旅游度假区规划建设

设服务办公室出具了《2019年度产业发展服务费确认函》，双方共同确认文投控股股份有限公司2019年项目区域落地投资金额为12.9亿元，应获得2019年产业发展服务费为5.8亿元。文投控股公司于2020年4月28日收到3亿元，支付方为南京市六合区投资促进工作领导小组办公室。

截至评估基准日，文投控股公司已收到产业发展服务费3亿元，剩余应收债权2.8亿元，本次拟转让其中的10,257.55万元。

以上财务数据已经债权人和债务人确认。

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。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日选取理由：主要考虑经济行为的实现、会计期末等因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

综上，委托人最终确定评估基准日是2023年12月31日。

本次资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

1. 《文投控股2024年第4次专题会会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行)；

2. 《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日起施行)；
3. 《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
4. 《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第二次修订)；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布)；
6. 《国有资产评估管理办法(2020修订)》(中华人民共和国国务院令第七32号)；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第七09号,2019年3月2日修订)；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第十四号,2001)；
9. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第九7号,2019)；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第十二号令,2005)；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权(2009)941号)；
13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权(2013)64号)；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第三2号令,2016年6月24日)；
15. 《关于印发〈北京市企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》(京国资发(2008)5号)；
16. 《关于加强企业实物资产转让管理工作的通知》(京国资发(2012)4号)；
17. 《关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》(京国资发(2017)10号)；

18. 《关于深化企业国有资产评估管理改革有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2号）；

（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 相关记账凭证、协议；
2. 其他与企业资产的取得有关的合同、法律文件及其他资料。

（五）评估取价依据

1. 往来询证函；
2. 委托人提供的相关记账凭证、销售发票、协议
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等，确定采用成本法进行评估。

首先通过查阅相关账簿、凭证和合同并对大额款项进行函证等方式对应收账款进行核实，核实内容主要为应收款的形成过程、账面值的构成、账龄等，其次通过与企业相关人员访谈、查阅相关资料等方式了解各款项的类型、债务人的性

质、业务特点、历史年度坏账损失率、平均收账期、收账费用率等，而后将评估范围内的应收款分类确定相关评估参数进而计算得出其评估值。评估计算式如下：

$$\text{评估值} = \text{应收账款账面余额} \times (1 - \text{预计风险损失率} - \text{收账费用率}) \times \text{折现系数}$$

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

债权资产的核实内容主要为应收款的形成过程、账面价值的构成等，核实方法主要通过查阅相关账簿、凭证和合同等并对款项进行函证。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、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，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的

要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（二）特殊假设：

1. 假设评估基准日后产权所有者所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

3. 假设和产权持有者的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4. 假设债务人未来不存在主观恶意拒绝偿还债务的情况。

5. 本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

文投控股股份有限公司拟转让应收债权于评估基准日的账面余额 10,257.55 万元，未计提减值准备，账面价值为 10,257.55 万元，评估价值为 10,257.55 万元，不存在评估增减值。

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其他用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

（四）纳入评估范围的应收债权账面价值数据未经审计。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

（四）资产评估报告使用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。本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机

构审阅相关内容，法律法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2024 年 1 月 23 日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。

（以下无正文）

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：北京晟明资产评估有限公司



资产评估师：

王兴翠
资产评估师
王兴翠
11080014

资产评估师：

牛东政
资产评估师
牛东政
11110015

二〇二四年一月二十三日

评估报告附件

- 一、 资产评估结果表
- 二、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、 委托人暨被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人暨被评估单位承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 北京市财政局变更备案公告
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书
- 十、 资产评估委托合同