

共壹册 第壹册

长城国际动漫游戏股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 457 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 6 月 26 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

长城国际动漫游戏股份有限公司发行股份及支付现金购买资产 涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股权项目

资产评估报告书目录

| | |
|------------------------------------|----|
| 资产评估师声明..... | 1 |
| 资产评估报告书摘要..... | 2 |
| 资产评估报告书..... | 2 |
| 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者..... | 4 |
| 二、评估目的..... | 6 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 6 |
| 四、价值类型及其定义..... | 8 |
| 五、评估基准日..... | 8 |
| 六、评估依据..... | 8 |
| 七、评估方法..... | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 11 |
| 九、评估假设..... | 12 |
| 十、评估结论..... | 13 |
| 十一、特别事项说明..... | 14 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 16 |
| 十三、评估报告日..... | 16 |
| 资产评估报告书附件..... | 18 |

长城国际动漫游戏股份有限公司发行股份及支付现金购买资产 涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股权项目

资产评估师声明

长城国际动漫游戏股份有限公司：

受贵公司委托，我们对北京迷你世界文化交流有限公司于评估基准日2016年3月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2.评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并进行了如实披露。

5.我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

长城国际动漫游戏股份有限公司发行股份及支付现金购买资产 涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股权项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 457 号

长城国际动漫游戏股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，按照必要的评估程序，以企业持续经营和公开市场为前提，采用收益法和市场法，对贵公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股东全部权益在评估基准日2016年3月31日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为北京迷你世界文化交流有限公司的股东全部权益价值。评估范围是北京迷你世界文化交流有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为2016年3月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择收益法评估结果作为北京迷你世界文化交流有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面净值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|----|----------|-----------|-----------|-----------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 172.44 | | | |
| 非流动资产 | 2 | 4,279.89 | | | |
| 其中： | | | | | |
| 长期股权投资 | 3 | | | | |
| 投资性房地产 | 4 | | | | |
| 固定资产 | 5 | 45.96 | | | |
| 在建工程 | 6 | | | | |
| 无形资产 | 7 | | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | | | | |
| 其他非流动资产 | 9 | 4,215.17 | | | |
| 资产总计 | 10 | 4,452.34 | | | |
| 流动负债 | 11 | 4,386.85 | | | |
| 非流动负债 | 12 | | | | |
| 负债总计 | 13 | 4,386.85 | | | |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 65.48 | 15,500.00 | 15,434.52 | 23,569.60 |

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

2、本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化以及预测假设发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

长城国际动漫游戏股份有限公司发行股份及支付现金购买资产 涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 457 号

长城国际动漫游戏股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，按照必要的评估程序，以企业持续经营和公开市场为前提，采用收益法和市场法，对贵公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股东全部权益在评估基准日2016年3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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为长城国际动漫游戏股份有限公司，被评估单位为北京迷你世界文化交流有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：长城国际动漫游戏股份有限公司（简称“长城动漫”）

住所：四川省成都市高新区紫薇东路 16 号

法定代表人：申西杰

注册资本：326,760,374 元

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）软件和信息技术服务业；进出口业；炼焦；合成材料制造；商品批发与零售；技术推广服务。

2. 公司简介

长城动漫原是四川省重点支持发展的大型独立焦炭企业，2014 年经过资产重组，已经转型为涵盖动漫设计、制作、动漫游戏、创意旅游和玩具销售等动漫业务的大型文化

类企业。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：北京迷你世界文化交流有限公司（简称“迷你世界”）

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：北京市丰台区南三环西路 78 号

法定代表人：汪忠文

注册资本：人民币 4800 万元

成立日期：2014 年 06 月 12 日

营业期限：2014 年 06 月 12 日至 2034 年 06 月 11 日

经营范围：组织文化艺术交流活动；劳务服务；承办展览展示；零售日用品、文具用品。（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）。

2. 历史沿革

迷你世界成立于 2014 年 06 月 12 日，系由汪忠文、洪冰雷和杨俊等 3 名自然人共同出资设立的有限责任公司，注册资本 200.00 万元，设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 实收资本（万元） | 出资比例 |
|----|------|----------|---------|
| 1 | 汪忠文 | 100.00 | 50.00% |
| 2 | 洪冰雷 | 60.00 | 30.00% |
| 3 | 杨俊 | 40.00 | 20.00% |
| 合计 | | 200.00 | 100.00% |

经过历次股权变更，截至评估基准日，公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴注册资本（万元） | 出资比例 |
|----|------|------------|---------|
| 1 | 汪忠文 | 2,400.00 | 50.00% |
| 2 | 洪冰雷 | 1,200.00 | 25.00% |
| 3 | 汪朝骥 | 720.00 | 15.00% |
| 4 | 汪雪微 | 480.00 | 10.00% |
| 合计 | | 4,800.00 | 100.00% |

3. 业务简介

迷你世界是一家青少年职业体验场馆，场馆建筑面积 6216 平方米。迷你世界是完全按照真实社会建造的微缩版城市，专为青少年提供职业体验的素质教育基地。涵盖政府职能、文化艺术、民生服务、医疗卫生、交通运输、娱乐休闲、餐饮美食 7 大职业系统；设置银行、警察局、环保局、消防中心、蛋糕店等近 60 个体验项目，可体验近百种社会职业。

迷你世界职业体验馆以真实模拟社会场景、寓教于乐的教育方式、亲子互动的娱乐体验，吸引青少年来馆体验，然后依托以儿童为主的客户群体带动其他衍生品销售。

4. 财务状况及经营成果

前两年及评估基准日财务及经营成果如下表（单位：人民币万元）：

| 项目 | 2016年3月31日 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产 | 172.44 | 111.24 | 741.90 |
| 非流动资产 | 4,279.89 | 4,500.92 | 641.94 |
| 资产总计 | 4,452.34 | 4,612.16 | 1,383.83 |
| 流动负债 | 4,386.85 | 4,808.27 | 1,421.65 |
| 非流动负债 | - | | |
| 负债总计 | 4,386.85 | 4,808.27 | 1,421.65 |
| 所有者权益 | 65.48 | -196.11 | -37.82 |

| 项目 | 2016年1-3月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-------------|---------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 759.50 | 1,359.87 | |
| 营业成本 | 291.10 | 1,003.52 | |
| 利润总额 | 348.70 | -258.84 | -243.13 |
| 净利润 | 261.60 | -208.29 | -187.82 |

（三）委托方和被评估单位之间的关系

本评估项目的被评估单位迷你世界系委托方长城动漫的拟收购对象。

二、评估目的

长城国际动漫游戏股份有限公司拟发行股份及支付现金购买北京迷你世界文化交流有限公司股东全部权益，本次评估目的是对北京迷你世界文化交流有限公司在评估基准日2016年3月31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

本次资产评估对象为迷你世界的股东全部权益价值。涉及的范围为迷你世界申报的于评估基准日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）所专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|----------|------------------|----------------------|
| 1 | 一、流动资产合计 | 1,724,447.01 |
| 2 | 货币资金 | 174,043.49 |
| 3 | 应收账款 | 490,645.93 |
| 4 | 预付款项 | 234,409.73 |
| 5 | 其他应收款 | 825,347.86 |
| 6 | 二、非流动资产合计 | 42,798,924.12 |

| | | |
|----|--------------|---------------|
| 7 | 固定资产 | 459,604.57 |
| 8 | 设备类 | 459,604.57 |
| 9 | 长期待摊费用 | 42,151,656.69 |
| 10 | 递延所得税资产 | 187,662.86 |
| 11 | 三、资产总计 | 44,523,371.13 |
| 12 | 四、流动负债合计 | 43,868,522.72 |
| 13 | 应付账款 | 16,668,874.65 |
| 14 | 预收款项 | 3,386,378.58 |
| 15 | 应付职工薪酬 | 387,620.21 |
| 16 | 应交税费 | 629,051.75 |
| 17 | 其它应付款 | 22,796,597.53 |
| 18 | 六、负债合计 | 43,868,522.72 |
| 19 | 七、净资产(所有者权益) | 654,848.41 |

1. 经核对，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。

2. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对迷你世界编制的2014-2015年和2016年3月30日财务报表进行了专项审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（瑞华审字[2016]02240268号）。

3. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况简述如下：

（1）实物资产

迷你世界的实物资产主要为电脑、服务器、打印机、空调等办公设备，以及场馆装修、营业用灯具、电动车、航空航天游艇模拟设备等设备设施。截至评估基准日，固定资产账面原值618,038.00元，账面价值459,604.57元；长期待摊费用账面原值46,452,846.15元，账面价值42,151,656.69元。

（2）租赁资产

迷你世界的经营所用场地均为租赁，包括场馆场地、食堂和员工宿舍。其中，场馆场地为公司的主要经营场所，位于北京南三环边上，建筑面积为6,216m²。截止评估现场日已签订的房屋租赁合同具体情况如下：

| 序号 | 出租地 | 租赁期限 | 面积M ² |
|----|---------------------------------------|------------------------|------------------|
| 1 | 北京市丰台区南三环西路78号万兴国际家居广场项目A、B座负一层 | 自2014年6月7日至2024年6月6日 | 6,216 |
| 2 | 北京市丰台区南三环西路78号万兴国际家居广场项目A座楼一层01-02号展位 | 自2014年7月1日至2021年6月30日 | 123 |
| 3 | 北京市丰台区南三环西路78号万兴国际家居广场项目A座楼4层35、36号展位 | 自2015年3月18日至2016年3月17日 | 158 |
| 4 | 北京市丰台区纪家庙188号万兴大厦院内主楼西边 | 自2014年10月1日至2017年9月30日 | 788 |


4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

(1) 账面记录的无形资产:

迷你世界无账面记录无形资产。

(2) 账面未记录的无形资产

截至评估基准日, 迷你世界拥有1项商标资产, 具体如下:

| 序号 | 商标 | 注册号 | 商品类别 | 期限 | 取得方式 | 商标权人 | 他项权利 |
|----|---|----------|------|-------------------------|------|------|------|
| 1 |  | 15549304 | 41 | 2015. 12. 7-2025. 12. 6 | 原始取得 | 迷你世界 | 无 |

5. 本次评估被评估企业除上述帐外无形资产外, 没有申报其他的表外资产。

6. 本次评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

7. 本项目不涉及引用其他机构出具的报告结论事项。

四、价值类型及其定义

本次评估是为长城动漫拟发行股份及支付现金购买迷你世界股东全部权益在评估基准日的市场价值提供参考, 一般为公开、公平市场条件下的价值, 因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型, 具体定义如下:

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去, 并在可预见的未来, 不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定, 本次评估的评估基准日为2016年3月31日。

本次评估工作中所采用的价格以评估基准日的标准为主。

以2016年3月31日作为评估基准日, 是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第8号《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日);

2. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日);

3. 中国证券监督管理委员会令第109号《上市公司重大资产重组管理办法》(2014年7月7日);

4. 其他相关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20号, 2004年2月25日);

2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18号, 2003年1月28日);

3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知(中评协[2011]227号, 2011年12月31日);

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知(中评协[2007]189号, 2007年11月28日);

5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协[2012]248号, 2012年12月28日);

6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230号, 2011年12月30日);

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(三) 权属依据

1. 商标证书;

2. 固定资产购置合同;

3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 中国人民银行现行贷款利率;

2. Wind资讯数据资料;

3. 评估人员搜集的相关价格信息;

4. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(五) 其他依据

1. 委托方与中同华签订的《资产评估业务约定书》;

2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》;

3. 被评估单位提供的合同、协议、会计凭证等资料;

4. 被评估单位相关人员访谈记录；
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、评估方法的种类及选用条件

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法运用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

2、评估方法的选择

采用资产基础法评估无法涵盖诸商誉类无形资产的价值，不能全面、合理的体现企业的整体价值，收益法和市场法则可以相对全面、合理的体现企业的整体价值。公司场馆规模大，拥有一定的获利能力，其管理层能够对未来年度的盈利状况进行合理预测，具备采用收益法和市场法评估的条件。因此，本次采用收益法和市场法进行评估。

(二) 评估方法简介

1.收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估采用自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E=B-D$$

式中：E 为被评估企业的股东全部权益价值，D 为评估对象的负息债务价值，B 为被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ 为被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的

价值，P 为被评估企业的经营性资产价值：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；r：折现率(WACC，加权平均资本成本)；P_n：终值；n：未来预测期。

2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

考虑到本次评估对象的特殊性，不适于用上市公司比较法，本次市场法评估采用交易案例比较法。

(三) 评估结论确定的方法

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值。市场法则是根据与被评估单位相同或相似的对比上市公司近期交易的成交价格，通过分析对比上市公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相近的。

收益法和市场法评估结果均涵盖了诸如客户资源等商誉类无形资产的价值，但交易案例比较法受数据信息收集的限制且很难充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响。

经以上分析，我们认为收益法较市场法更能准确反映被评估企业的股权的市场价值，故本次评估确定采用收益法的评估结果作为最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；
7. 在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；
8. 本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活

动合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

9. 本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等；

10. 本次评估假设股东可控制的被评估企业净现金流于年度内均匀流入（流出）。当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和市场法两种方法对迷你世界股东全部权益价值进行评估。迷你世界经专项审计后资产账面价值为4,452.34万元，负债为4,386.85万元，净资产为65.48万元。

1. 收益法评估结果

采用收益法确定的迷你世界评估价值为15,500.00万元，比审计后账面净资产增值15,434.52万元，增值率为23,569.60%。收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面净值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|-----------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 172.44 | | | |
| 非流动资产 | 2 | 4,279.89 | | | |
| 其中： | | | | | |
| 长期股权投资 | 3 | | | | |
| 投资性房地产 | 4 | | | | |
| 固定资产 | 5 | 45.96 | | | |
| 在建工程 | 6 | | | | |
| 无形资产 | 7 | | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | | | | |
| 其他非流动资产 | 9 | 4,215.17 | | | |
| 资产总计 | 10 | 4,452.34 | | | |
| 流动负债 | 11 | 4,386.85 | | | |
| 非流动负债 | 12 | | | | |
| 负债总计 | 13 | 4,386.85 | | | |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 65.48 | 15,500.00 | 15,434.52 | 23,569.60 |

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

2. 市场法评估结果

采用市场法确定的迷你世界评估价值为17,500.00万元，比审计后账面净资产增值17,434.52万元，增值率为26,623.74%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（市场法）

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面净值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|-----------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 172.44 | | | |
| 非流动资产 | 2 | 4,279.89 | | | |
| 其中：长期股权投资 | 3 | | | | |
| 投资性房地产 | 4 | | | | |
| 固定资产 | 5 | 45.96 | | | |
| 在建工程 | 6 | | | | |
| 无形资产 | 7 | | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | | | | |
| 其他非流动资产 | 9 | 4,215.17 | | | |
| 资产总计 | 10 | 4,452.34 | | | |
| 流动负债 | 11 | 4,386.85 | | | |
| 非流动负债 | 12 | | | | |
| 负债总计 | 13 | 4,386.85 | | | |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 65.48 | 17,500.00 | 17,434.52 | 26,623.74 |

3. 评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：收益法的评估值为15,500.00万元；市场法的评估值为17,500.00万元，两种方法的评估结果差异2,000.00万元，差异率12.90%。

市场法需要在选择交易案例的基础上，对比分析被评估单位与可比案例业务情况，并进行了必要的调整，与收益法所采用的被评估企业自身信息相比，市场法采用的交易案例交易背景、业务信息等相对有限，对价值比率的调整和修正难以完整涵盖所有影响交易价格的因素。收益法评估综合分析了企业的经营业绩、自身竞争优势和行业发展趋势等因素，对被评估企业提供的未来预测数据进行了分析和核实，并以此为基础以现金流折现模型计算得出了收益法评估结果，该结果充分体现了公司的获利能力。因此经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估企业的整体权益价值，因此选定以收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论，即：

于评估基准日，在持续经营的假设条件下，迷你世界股东全部权益的市场价值的评估值为人民币15,500.00万元。

本评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本次评估中所涉及的被评估公司的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在委托方及相关当事方提供盈利预测及其他基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师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。

3. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务，有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

4. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的经审计的财务报表，以及我们在中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 本评估结论为控股权价值，且未考虑流动性对评估结论的影响。

9. 截止评估基准日，迷你世界认缴注册资本4800万元，实收资本200万元。截止本报告书日，迷你世界注册资本4800万元，已经全部实收到位，即迷你世界实收资本4800万元。相关验资事项也已全部完成，北京中责华任会计师事务所（普通合伙）对此验资事项出具了验资报告，报告号分别是中责华任验字[2016]1003号、中责华任验字[2016]1004号、中责华任验字[2016]1005号、中责华任验字[2016]1006号。本次评估

结论未包含基准日后实缴的4600万注册资本。

10. 迷你世界的经营所用场地均为租赁，包括场馆场地、食堂和员工宿舍。场馆地址为北京市丰台区南三环西路78号，该场地为集体土地，无相应的房产证。房屋产权人已于2016年6月20日获得北京市丰台区花乡区出具的房屋产权情况说明，依据该说明，该场所用途为商业，符合《城乡规划法》要求，不属于违法建筑，不在拆迁范围内。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、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）

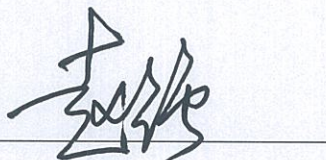
3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

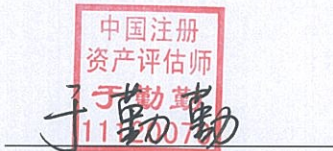
本评估报告日为2016年6月26日。

[本页无正文，为长城国际动漫游戏股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股权项目资产评估报告书之签字盖章页]

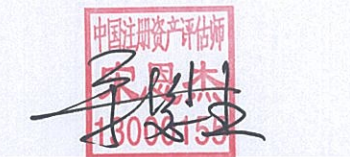
评估机构法定代表人授权人：赵 强



资产评估师：于 勤 勤



资产评估师：宋 恩 杰



北京中同华资产评估有限公司



2016年6月26日

长城国际动漫游戏股份有限公司发行股份及支付现金购买资产 涉及的北京迷你世界文化交流有限公司股权项目

资产评估报告书附件

目 录

- 附件一：2014-2015年及评估基准日审计报告正文及所附财务报表复印件
- 附件二：委托方、被评估单位企业法人营业执照复印件
- 附件三：委托方及被评估单位承诺函原件
- 附件四：签字资产评估师承诺函原件
- 附件五：评估机构资格证书复印件
- 附件六：评估机构法人营业执照副本及法定代表人授权书复印件
- 附件七：签字资产评估师资格证书复印件