

北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行
股份募集资金以购买拉萨群像文化传媒有限
公司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 952 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一四年九月十九日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
备查文件目录	28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

三、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。

四、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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行股份募集 资金以购买拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 952 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受北京京西风光旅游开发股份有限公司的委托，就北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行股份募集资金以购买拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权项目之经济行为，对所涉及的拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权，评估范围是拉萨群像文化传媒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 2014 年 7 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，在本次评估的特定假设下，综合考虑各种影响因素，分别采用收益法和市场法两种方法对拉萨群像文化传媒有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程

序，得出拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权在评估基准日 2014 年 7 月 31 日的评估结论如下：

采用现金流折现方法（DCF）评估，拉萨群像文化传媒有限公司在评估基准日 2014 年 7 月 31 日的净资产权益账面值为 496.77 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 42,061.47 万元，评估增值 41,564.70 万元，增值率 8367.06%。

根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2014 年 7 月 31 日起计算，至 2015 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

以上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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行股份募集 资金以购买拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 952 号

北京京西风光旅游开发股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行股份募集资金以购买拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权项目之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 7 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为北京京西风光旅游开发股份有限公司，被评估单位为拉萨群像文化传媒有限公司。委托方拟收购被评估单位股权。

（一）委托方概况

公司名称：北京京西风光旅游开发股份有限公司

注册地址：北京市门头沟区石龙工业区泰安路 5 号 1 号楼

法定代表人：熊震宇

注册资本：人民币 374,980,360 元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

营业执照注册号：110000005118606

1、公司简介

北京京西风光旅游开发股份有限公司（简称“北京旅游”）是北京首家以地方旅游为主导产业，涵盖旅游景点、宾馆饭店、旅游产品、百货批发和建筑装饰等不同行业的综合性上市公司。北京旅游拥有丰富的产业资源和极强的发展潜力，其中四家分公司包括北京最古老、现存规模最大的潭柘寺；拥有天下第一大戒台的戒台寺；华北第一仙山、民俗文化朝圣地妙峰山；北京第一高峰、拥有藏族文化风情的灵山；子公司包括北京龙泉宾馆有限公司，是北京郊区酒店中建筑规模最大、档次最高的具有皇家园林建筑的四星级酒店。

2、经营范围

以下限分公司经营：出租汽车客运、住宿、中餐、西餐、歌舞厅、音乐茶座、洗浴、美容美发；制造水泥；销售包装食品、酒、饮料、冷热饮；零售国产卷烟，进口卷烟、雪茄烟；零售国家正式出版的国内版书刊、国家正式出版的音像制品；零售西药制剂、中成药、医疗器械；生产旅游产品、旅游纪念品。旅游项目开发、投资及管理，旅游信息咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。以下限分公司经营：器械健身；停车服务；电器修理；出租柜台、场地出租；销售水泥；销售工艺美术品、五金交电、化工（不含危险化学品和一类易制毒化学品）、家具、劳保用品、针纺织品、日用杂品、日用百货、花木；零售内销黄金饰品；销售旅游产品、旅游纪念品。

（二）被评估单位概况

公司名称：拉萨群像文化传媒有限公司

注册地址：拉萨市金珠西路 158 号世通阳光新城 17 幢 6 号附 4 号

法定代表人：肖洋

注册资本：人民币 500 万元

企业类型：其他有限责任公司

营业执照注册号：540091100003248

1、公司简介

拉萨群像文化传媒有限公司（简称“拉萨群像”）于 2014 年 3 月 26 日在拉萨成立，取得的企业法人营业执照注册号为 540091100003248。截至评估基准日，拉萨群像文化传媒有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资比例%
拉萨华光文化传媒有限公司	475,000.00	9.5
拉萨极画文化传媒有限公司	3,475,000.00	69.5
拉萨琢石文化传媒有限公司	1,050,000.00	21
合 计	5,000,000.00	100.00

2、经营范围

专题、专栏、综艺、动画片、影视剧等的制作及经营（有效期至 2016 年 3 月 31 日）；影视文化信息咨询，广告信息咨询，企业形象策划，摄影、摄像服务，文化艺术交流；影视服装道具及影视器材租赁。【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目。】

3、资产、财务及经营状况

根据拉萨群像文化传媒有限公司基准日的报表披露，被评估企业账面资产总额 501.99 万元，均为流动资产；负债 5.22 万元，均为流动负债；股东权益合计 496.77 万元，其中归属于母公司所有者权益 496.77 万元。拉萨群像文化传媒有限公司基准日资产、财务状况如下表：

拉萨群像文化传媒有限公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014 年 7 月 31 日
总资产	501.99
所有者权益	496.77
项目	2014 年 1-7 月

业务收入	-
净利润	-3.23

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位无关联关系，委托方拟收购被评估单位股权。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、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方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《北京京西风光旅游开发股份有限公司第五届董事会第 35 次会议决议》，北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行股份募集资金以购买拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权

本次评估的目的，是反映拉萨群像文化传媒有限公司的归属于母公司所有者权益在评估基准日的市场价值，为北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行股份募集资金以购买拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是拉萨群像文化传媒有限公司的股东全部权益。评估范围为拉萨群像文化传媒有限公司公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 501.99 万元，均为流动资产；负债 5.22 万元，均为流动负债；股东权益合计 496.77 万元，其中归属于母公司所有者权益 496.77

万元。

上述资产与负债数据摘自经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在被评估企业经过审计后的基础上进行的。

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

本次评估范围中的主要资产为货币资金、存货等。存货系评估对象在影视剧制作过程中形成的成本。

被评估企业的主营业务为影视剧开发及制作。被评估企业的核心成员主要为陈国富、张家鲁、程孝泽、肖洋等。被评估企业计划于 2014 年开始拍摄的影片为《少年班》，已取得摄制电影许可证。2015 年预计陆续开始拍摄的影片（暂定名）有《十年女友》、《叛徒》、《神经老妈》、《奇葩派》等。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止至基准日 2014 年 7 月 31 日，拉萨群像文化传媒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

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中喜会计师事务所（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、价值类型及其定义

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 2014 年 7 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《北京京西风光旅游开发股份有限公司第五届董事会第 35 次会议决议》

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》2005 年 10 月 27 日修订；
- 3、《上市公司证券发行管理办法》；
- 4、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、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号);
- 4、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 5、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 6、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 13、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号)
- 14、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号)
- 15、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 16、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
- 17、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证;
- 2、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 2、评估对象提供的财务会计经营方面的资料;
- 3、评估对象提供的未来年度经营收益、投资预测有关资料;

4、 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、 拉萨群像文化传媒有限公司评估基准日会计报表及审计报告；
- 2、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 3、 wind 资讯金融终端；
- 4、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 5、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 6、 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估值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。

本次评估目的是反映拉萨群像文化传媒有限公司归属于母公司所有者权益于评估基准日的市场价值，为北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行股份募集资金以购买拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。纳入本次评估范围的资产为拉萨群像文

文化传媒有限公司截至 2014 年 7 月 31 日的账面资产及负债，评估的目的是确定资产在持续使用和公开市场原则前提下的价值。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，本次对拉萨群像文化传媒有限公司，采用收益法和市场法进行评估。评估人员根据本项目的特点，选取其中一种方法的结果作为拉萨群像文化传媒有限公司归属于母公司所有者权益价值的参考依据。

（二）收益法简介

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算被评估企业的权益资本价值。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的合并口径财务报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在其他应收款、其他应付款等流动资产(负债)，定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的企业价值，经扣减付息债务价值、少数股东权益价值后，得出被评估企业的归属于母公司所有者权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

D: 评估对象付息债务价值；

2、收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估企业的影视剧拍摄规划以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：W_d: 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e: 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d: 所得税后的付息债务利率；

r_e: 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f: 无风险报酬率；

r_m : 市场预期报酬率;

ϵ : 被评估企业的特性风险调整系数;

β_e : 被评估企业权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

（三）市场法简介

根据《资产评估准则——企业价值》中市场法的定义: 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。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和交易案例比较法。

运用市场法评估企业价值需要满足两个基本前提条件:

要有一个活跃的公开的市场。在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情, 因此可以排除个别交易的偶然性。我国股票市场经过多年的发展, 逐渐由不规范向规范发展, 上市公司质量也逐步提高, 虽然市场仍未充分发育, 但随着股票总市值超过国民生产总值, 股票市场在经济生活中的地位越来越重要, 股票交易也是趋活跃, 股票市场是

成为国民经济发展的晴雨表。

在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

参考企业比较法，是指根据评估目标公司的情况选取同行业可比上市公司，对被评估企业及各可比公司在盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定委估企业股东全部权益于评估基准日的市场价值。

交易案例比较法是指通过与评估基准日近期资本市场上被评估企业股票的交易案例进行分析比较，对这些类似交易的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

评估对象主要从事影视传媒相关业务，最近几年已经完成及正在进行的交易案例较多。影视文化相关业务的价值基础主要来源于正在及已经制作完成的电影电视剧项目及核心管理团队的业务运作能力，本次评估根据已有案例中各影视传媒公司的业务运营情况，选择收益情况相近的公司。并根据已有案例的披露数据的完整程度，选择 3 家作为可比案例。

本次评估选取交易案例比较法作为评估方法。交易案例选择的标准如下：

（1）交易类型一致

要求出售、兼并或收购业务、收购企业普通股、收购企业其他权益，交易案例的控制权状态与被评估公司的控制权状态形同。

（2）公司类型一致

要求同属一个行业，经营业务相同或相似或与被评估公司在所属业

务市场、产品、增长预期、行业周期具有相似的特征。

（3）时间跨度趋近

应该选择在评估基准日前 3-5 年内发生所有的交易案例中，选择相关性较强的交易案例。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2014年7月初，委托方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。2014年8月初，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

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业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、对企业提供的资产清查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、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了重点抽查核实。

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，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（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，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

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。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、被评估企业在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。影视剧行业的行业政策、制作许可内容管理制度不发生重大变化。

3、被评估企业在未来经营期内的管理层尽职、核心成员稳定，维持现状按预定的经营目标持续经营。被评估企业与签约艺人保持正常的商业合作关系，不会对被评估企业的业务开展、成本控制等经营活动造成重大影响。

4、被评估企业制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行。导演、编剧、艺人等业务团队、作品的制作质量、宣传、发行按照预期实施，不会因为上映档期、消费者偏好变化等而出现重大调整。

5、被评估企业经营活动、预计影视剧产品的市场需求状况、票房收入、投资规模、分账比例等在正常范围内变动。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

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，采用公认的评估方法，经实施清查核实、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：

采用现金流折现方法（DCF）评估，拉萨群像文化传媒有限公司在评估基准日 2014 年 7 月 31 日的净资产权益账面值为 496.77 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 42,061.47 万元，评估增值 41,564.70 万元，增值率 8367.06%。

采用市场法评估，拉萨群像文化传媒有限公司在评估基准日 2014 年 7 月 31 日的净资产权益账面值为 496.77 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 43,149.62 万元，评估增值 42,652.85 万元，增值率 8586.10%。

（二）增值原因分析

被评估企业的收益法评估结果较其净资产账面值增值的主要原因是被评估企业预测收益的稳定增长，而推动其收益持续增长的动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

1、电影行业快速发展，票房屡创新高

中国电影市场在过去十多年获得了快速的发展，全国电影票房从 2003 年的 9.3 亿元增长到 2013 年的 217.69 亿元。其中，2013 年国产影片票房收入 127.67 亿元，进口影片票房收入 90.02 亿元。而 2014 年依然保持了快速增长的迹象，2013 年 1-6 月电影票房为 137.43 亿元，同比增长 25%，其中，国产影片票房收入 66.34 亿元，进口影片票房收入

71.09 亿元。

2013 年，中国电影院持续高速发展，全国院线范围内新建影院 903 家，总影院数达 4583 家，同比增长 27.3%。新增银幕数为 5077 块，平均每日新增 13.9 块银幕，总银幕数达到 18195 块，同比增长 38.7%。随着影院的增加，中国的每年的电影观影人次从 2006 年的 0.89 亿人次大幅增加到 2013 年的 6.12 亿人次。

2、经验丰富的管理和创作团队

被评估企业未来年度的主营业务为影视剧开发及制作，其核心成员主要为陈国富、张家鲁、程孝泽、肖洋等。以陈国富为核心的团队通过拍摄影视剧，积累了丰富的影视剧制作经验，一定程度上保证了未来年度影片的盈利水平。

陈国富是以导演和监制多种身份活跃于华语影坛，是二十年来对中国电影市场最具影响力的人物之一。其代表作有：《风声》、《非诚勿扰》、《狄仁杰之通天帝国》。张家鲁曾以冯小刚导演的《天下无贼》获金马奖“最佳剧本奖”，代表作有《风声》（陈国富导演）、《梅兰芳》（陈凯歌导演）、《狄仁杰之通天帝国》（徐克导演）。肖洋近年来担任了《风声》、《非诚勿扰》、《唐山大地震》、《画皮 2》、《1942》等影片的剪辑工作，并以《风声》、《星空》特效指导获金马奖提名。

被评估企业的核心团队熟悉电影制作的开发、投资、制作管控和营销管理，虽然公司成立时间较短，但核心团队在公司成立之前保持了长期的合作，有着较好的磨合。团队的核心成员在行业内均有着较高的知名度和影响力。

被评估企业作为影视剧制作公司，以内容生产为主，对拍摄的影视剧产品定位清楚，能够充分把握市场主流观众的需求，拍摄的影片品质得到了业内的普遍认可，在影片的筹备、制作、发行等全环节均有着

较强的把控能力。

其价值不仅体现在评估基准日存量实物资产上，更多体现于被评估企业所具备的影视剧开发及制作经验、团队优势等方面。在行业政策及市场需求能够支持被评估企业业务稳定增长的大趋势下，评估结果能够更加充分、全面地反映被评估企业的整体价值。

3、影视剧制作行业具有轻资产的特点，以内容生产为主的影视企业对固定资产规模的需求较低。

通过以上分析，我们认为本次收益法评估结果有较大的增幅是建立在科学合理的预测基础之上的。收益法评估结果与账面值的差异反映了评估对象账面未记录的人力资源、营销网络、管理等无形资产以及影视行业本身的优势带来的价值，因此评估结果增值较高是合理的。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益法结果是市场法结果的坚实基础，是企业的内在价值的合理反映。考虑到拉萨群像文化传媒有限公司主要从事影视剧的开发及制作；收益法评估中结合被评估企业投资规划、拍摄计划、影视剧需求等因素变化综合考虑反映了对未来获利能力的影响，更为合理的反映了被评估企业的企业价值。

因此，选择收益法评估结果为本次北京京西风光旅游开发股份有限公司拟发行股份募集资金以购买拉萨群像文化传媒有限公司 100%股权经济行为的价值参考依据。以收益法评估结果，得出在评估基准日被评估企业归属于母公司所有者权益价值为 42,061.47 万元。

十一、特别事项说明

1、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，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方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。

2、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，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、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，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、本次评估所得出的资产评估结果是基于评估相关假设所形成的。评估基准日后影视剧行业的行业政策、制作许可内容管理制度、被评估企业与签约艺人的商业合作关系以及导演、编剧、艺人等业务团队、作品的制作质量、宣传、发行情况等影响企业经营的内部外因素均有可能发生一定的变化，如果被评估企业不能进行相应的调整，对被评估企业的业务开展、成本控制等经营活动将会造成一定的影响，也会对资产评估结果造成相应影响。

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，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，委托方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, 委托方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评估对象在本次评估目的下，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。

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。

（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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）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。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2014年7月31日起计算，至2015年7月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一四年九月十九日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一四年 月 日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托方及被评估单位承诺函；
- 5、 签字注册资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。