

**完美世界(重庆)影院管理有限公司
拟收购北京今典四道口影城
管理有限公司股权项目
评估报告**

中企华评报字(2016)第 1300-1 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年九月九日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	28
评估报告附件	29

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受完美世界(重庆)影院管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京今典四道口影城管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：完美世界(重庆)影院管理有限公司依据完美环球娱乐股份有限公司与时代今典传媒有限公司 2016 年 7 月 4 日签订的《收购意向协议》，拟收购北京今典四道口影城管理有限公司全部股权，为此需对北京今典四道口影城管理有限公司进行评估，以确定在评估基准日北京今典四道口影城管理有限公司股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：北京今典四道口影城管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

北京今典四道口影城管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 7,167.72 万元，总负债账面价值为 10,495.22 万元；净资产账面价值

-3,327.50 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 60,584.64 万元，增值额为 63,912.14 万元，增值率为 1920.73%。

北京今典四道口影城管理有限公司的股东全部权益的评估值为 60,584.64 万元。

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限自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起一年有效。

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。

完美世界(重庆)影院管理有限公司
拟收购北京今典四道口影城
管理有限公司股权项目

评估报告正文

完美世界(重庆)影院管理有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受完美世界(重庆)影院管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对完美世界(重庆)影院管理有限公司拟收购北京今典四道口影城管理有限公司股权涉及的北京今典四道口影城管理有限公司股东全部权益在 2016 年 6 月 30 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为完美世界(重庆)影院管理有限公司，被评估单位为北京今典四道口影城管理有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为其上级主管单位以及法律规定的报告使用者。

(一) 委托方单位简介

- 1.名称：完美世界(重庆)影院管理有限公司
- 2.类型：有限责任公司(法人独资)
- 3.住所：重庆市渝北区洪湖西路 26 号 5、6 幢 3-1
- 4.法定代表人：闫新广
- 5.注册资本：壹亿元整

6.经营范围：制作、发行动画片、电视综艺、专题片(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)；电影发行(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)；影院管理；组织文化艺术交流活动；代理国内外广告；电脑动画设计；企业营销

策划；文艺创作及表演(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)；租赁影视器材、服装、道具。(以上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)**

7.企业股权结构：

完美世界(重庆)影院管理有限公司于2016年7月由完美世界股份有限公司出资设立的，注册资本为10,000.00万元。

8.企业主要经营业务：

主营业务为院线经营及影院经营，具体包括院线的发行、影院的开发、投资、建设、影院放映以及卖品销售、广告发布等衍生业务。

(二) 被评估单位简介

1.名称：北京今典四道口影城管理有限公司

2.类型：有限责任公司(法人独资)

3.住所：北京市海淀区四道口2号三层北侧

4.法定代表人：魏雪红

5.注册资本：100万元人民币

6.经营范围：电影放映；零售预包装食品、散装食品、乳制品(不包含婴幼儿配方乳粉)；企业管理服务；投资管理；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房；销售日用杂货、文化用品；承办展览展示活动。(企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

7.企业股权结构及变更情况：

北京今典四道口影城管理有限公司(以下简称：“今典影城”)成立于2011年4月11日，由时代今典影院投资有限公司出资100万元成立，现为时代今典影院投资有限公司的全资子公司。

8.企业产权和经营管理结构：

截至评估基准日，今典影城现拥有全资子公司85个。详情如下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本
1	北京今日时代数字影院有限公司	2005/12/8	100%	50.00
2	北京今典比如影院管理有限公司	2011/1/6	100%	50.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本
3	青岛今典影院管理服务有限公司	2011/3/29	100%	100.00
4	沧州今典影城管理服务有限公司	2011/3/7	100%	100.00
5	济南今典影城有限公司	2012/1/16	100%	100.00
6	石家庄今典影城有限公司	2011/5/12	100%	100.00
7	北京今典京通苑影城管理有限公司	2011/10/29	100%	100.00
8	张北今典影院有限公司	2012/1/6	100%	50.00
9	昌乐今典影院有限公司	2012/1/16	100%	50.00
10	迁安今典电影放映有限公司	2012/4/23	100%	50.00
11	天津今典百代富地影院管理服务有限公司	2012/6/4	100%	410.00
12	天津时代今典影院管理有限公司	2012/8/9	100%	100.00
13	青岛时代今典影城管理服务有限公司	2012/8/10	100%	100.00
14	诸城今典影城有限公司	2012/6/8	100%	100.00
15	天津今典幸福影城管理有限公司	2013/2/26	100%	10.00
16	太原今典影院管理有限公司	2013/3/26	100%	101.00
17	介休今典影城管理有限公司	2013/9/6	100%	100.00
18	张家口今典电影放映有限公司	2014/9/29	100%	10.00
19	晋中今典影城管理有限公司	2015/11/18	100%	10.00
20	上海今典世纪放电影院有限公司闵行第一分公司	2011/1/7	100%	12.00
21	上海今典凯立德影院管理有限公司	2013/2/18	100%	30.00
22	上海今典世纪放电影院有限公司长宁第一分公司	2011/8/24	100%	110.00
23	江阴今典影院有限公司	2012/4/17	100%	50.00
24	靖江今典影院管理有限公司	2011/9/13	100%	100.00
25	南通今典影城管理有限公司	2011/8/11	100%	100.00
26	宜兴今典影院管理有限公司	2011/9/19	100%	50.00
27	宁波市镇海今典保亿影院管理有限公司	2012/1/6	100%	50.00
28	嘉兴今典影院管理有限公司	2012/8/6	100%	50.00
29	上海今典世纪中环放电影院有限公司闸北第一分公司	2012/10/29	100%	180.00
30	苏州今典瑞佳影院管理有限公司	2012/11/13	100%	50.00
31	上海今典广昊影院管理有限公司	2013/4/17	100%	10.00
32	上海今典鹤翔影院管理有限公司	2013/4/17	100%	30.00
33	娄底今典放电影院影城有限公司	2007/11/9	100%	50.00
34	株洲今典铜锣湾影城有限公司	2010/8/3	100%	100.00
35	长沙今典佳润影城有限公司	2011/8/22	100%	100.00
36	望城今典影城管理有限公司	2011/5/3	100%	100.00
37	襄阳今典影城管理有限公司	2011/7/11	100%	100.00
38	洪湖市今典影院管理有限公司	2011/10/13	100%	50.00
39	邵阳市今典东方影城管理有限公司	2012/5/9	100%	100.00
40	湘潭市今典建鑫影城管理有限公司	2012/5/22	100%	100.00
41	黄石今典影院管理有限公司	2012/11/16	100%	10.00
42	佛山今典影城管理有限公司	2011/6/9	100%	100.00
43	深圳市今典影城管理有限公司第二分公司	2011/5/30	100%	410.00
44	东莞市长安今典影城管理有限公司	2011/1/30	100%	100.00
45	江门今典影城有限公司	2010/11/8	100%	100.00
46	惠州今典创富影城管理有限公司	2011/8/30	100%	100.00
47	肇庆市今典影城管理有限公司	2012/2/2	100%	100.00
48	佛山今典尚购影城管理有限公司	2012/2/28	100%	100.00
49	佛山今典新成影城管理有限公司	2013/9/12	100%	100.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本
50	佛山今典沥中影城管理有限公司	2012/8/22	100%	10.00
51	珠海今典影院有限公司	2012/10/26	100%	10.00
52	东莞市凤岗今典影院管理有限公司	2012/11/23	100%	50.00
53	雷州今典影院管理有限公司	2012/12/28	100%	50.00
54	长春市今典影城有限公司	2007/1/10	100%	1,000.00
55	包头市今典国际影城有限责任公司	2007/6/12	100%	500.00
56	包头市今典国际影城有限责任公司第一分公司	2011/5/19	100%	0.00
57	盖州市今典影院有限公司	2011/12/14	100%	50.00
58	延吉今典影院有限公司	2015/2/6	100%	10.00
59	吉林市今典影城有限公司	2011/1/28	100%	100.00
60	通化市今典影城有限公司	2010/11/29	100%	100.00
61	通化市今典影城有限公司第一分公司	2011/1/27	100%	0.00
62	长春市今典影城有限公司第一分公司	2011/10/11	100%	0.00
63	满洲里跨时代今典影院有限公司	2012/6/13	100%	50.00
64	白山市今典影院有限公司	2012/10/15	100%	50.00
65	葫芦岛市今典影城有限公司	2013/9/12	100%	10.00
66	集安市今典影院有限公司	2013/10/28	100%	10.00
67	南昌今典影院管理有限公司	2011/1/4	100%	100.00
68	丰城今典影城管理有限公司	2011/4/29	100%	100.00
69	上高县今典影院管理有限公司	2011/10/19	100%	50.00
70	南昌今典枫庐影城管理有限公司	2012/9/6	100%	100.00
71	厦门今典影城管理有限公司	2012/12/3	100%	100.00
72	临沧今典影城有限公司	2011/1/25	100%	100.00
73	保山今典影院有限公司	2011/1/20	100%	50.00
74	昆明今典影城有限公司	2008/6/12	100%	1,700.00
75	铜仁今典影院有限公司	2011/8/18	100%	50.00
76	大理今典影城有限公司	2011/5/13	100%	100.00
77	开远今典影院有限公司	2011/10/18	100%	200.00
78	建水今典影院有限公司	2012/5/7	100%	50.00
79	昆明今典臻万影院有限公司	2012/5/29	100%	50.00
80	昆明今典影城有限公司曲靖分公司	2014/12/10	100%	0.00
81	昆明今典翡翠湾影院有限公司	2015/3/17	100%	10.00
82	重庆今典金豫影院管理有限公司第二分公司	2015/4/7	100%	90.00
83	合肥今典影院管理有限公司	2011/10/26	100%	50.00
84	凤台时代今典影院有限公司	2013/2/17	100%	100.00
85	淮南汇金今典影院有限公司	2014/9/3	100%	510.00
合计				9,843.00

9.企业主要经营业务

(1)影片播放和观众观影服务，即观众在网络购票、现场购票之后，经由影院服务人员指引到相应的影厅观看电影；(2)卖品服务，即影院在等候区域或其他公共区域出售零食、饮料及电影衍生品等卖品；(3)广告服务，包括针对制片方的电影宣传广告和针对商业客户的广告宣传。其中电影宣传广告系由制片方将海报、展架、立牌

等用于电影宣传的工具提供给今典影城，由今典影城进行统一调配分发，以阵地广告的形式进行宣传营销；商业客户广告宣传主要以银幕广告为主，即通过广告公司获取商业客户在影院的银幕广告时段的订单。

第一家直营影院于 2005 年开业，截至 2016 年 6 月 30 日，共有自营影院 86 家，其中的 60 家影院集中于 2011-2012 年开业。影院数量从 2014 年的 80 家增加到 2015 年 85 家，到 2016 年 6 月的 86 家。2015 年新增影厅 28 个，2016 年新增影厅 4 个，拉动座位数逐年增多，座位数从 2014 年的 52,062 个增加到 2015 年的 55,606 个，到 2016 年 6 月的 56,062 个。今典影城影院数量明细如下：

项目	自营影院	座位数
2010 年 12 月 31 日	5	4,166
2011 年 12 月 31 日	33	25,061
2012 年 12 月 31 日	65	43,513
2013 年 12 月 31 日	76	50,019
2014 年 12 月 31 日	80	52,062
2015 年 12 月 31 日	85	55,606
2016 年 6 月 30 日	86	56,062

今典影城的 86 家影院业务主要集中于东北、华北、华东、华南等省份的二、三线城市，管理层将其划分为 11 个区域进行管理，业务区域分布如下：

区域	影院数量	省份	城市
东北 1 区	6	内蒙古、辽宁、吉林	包头、满洲里、盖州、葫芦岛、长春
东北 2 区	7	吉林	吉林、延吉、白山、通化、长春、集安
东北大区	13		
广东地区	12	广东	东莞、佛山、惠州、江门、深圳、湛江、珠海、肇庆
云南地区	11	云南、重庆、贵州	临沧、保山、大理、建水、开远、昆明、曲靖、重庆、铜仁
鄂闽赣地区	8	江西、福建、湖北	上高、丰城、南昌、厦门、洪湖、襄阳、黄石
冀晋地区	8	山西、河北	介休、太原、张北、张家口、晋中、沧州、石家庄、迁安
鲁皖地区	8	安徽、山东	合肥、济南、淮南、潍坊、诸城、青岛
京津地区	7	北京、天津	北京、天津
江浙地区	7	江苏、浙江	南通、嘉兴、宁波、宜兴、江阴、苏州、靖江、上海
上海地区	6	上海	上海
湖南地区	6	湖南	娄底、株洲、湘潭、邵阳、长沙
合计	86		

今典影城通过增加零点场次和非黄金场优惠活动，拉动单日单

厅平均场次的增加,从 2014 的 3.81 场,提高到 2015 年的 4.18 场和 2016 年的 4.55 场。

同时,受中国电影市场整体大环境走高趋势影响,以及今典影城从 2014 年底开始于票务电商平台合作,在放映场次增多的前提下,影院上座率也不断提高。2014 年的平均上座率为 14.19%,2015 年为 16.76%,2016 上半年为 17.09%。

10.财务和经营状况

(1)被评估单位 2014 年-2016 年 6 月 30 日合并资产负债状况:

金额单位:人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
一、流动资产合计	13,331.73	17,876.12	14,722.24
货币资金	1,319.42	3,936.91	1,930.65
应收账款	1,105.00	659.81	244.10
预付款项	453.36	603.48	640.51
其他应收款	10,075.92	12,220.07	11,462.64
存货	304.71	358.26	354.92
其他流动资产	73.32	97.58	89.42
二、非流动资产合计	33,239.98	33,757.79	31,376.35
固定资产	13,143.32	12,613.74	11,798.48
在建工程	37.25	37.25	11.17
无形资产	93.72	19.94	18.00
长期待摊费用	17,200.25	18,133.62	16,793.73
递延所得税资产	2,300.11	2,404.80	2,390.10
其他非流动资产	465.32	548.45	364.86
三、资产总计	46,571.71	51,633.92	46,098.59
四、流动负债合计	55,306.86	59,400.14	68,027.10
应付账款	8,165.66	6,021.72	4,467.73
预收款项	6,486.32	7,243.32	6,785.37
应付职工薪酬	0.43	3.61	3.57
应交税费	538.23	896.46	616.92
应付股利	0.00	0.00	4,294.16
其他应付款	40,116.22	44,936.17	51,736.97
一年内到期的非流动负债	0	298.86	122.38
五、非流动负债合计	2,331.70	2,904.65	3,363.88
长期应付款	634.36	0.00	0.00
预计负债	71.67	552.98	650.94
递延所得税负债	1,625.67	2,351.67	2,712.94
六、负债合计	57,638.56	62,304.79	71,390.98
七、净资产(所有者权益)	-11,066.85	-10,670.87	-25,292.39

(2)被评估单位 2014 年-2016 年 1-6 月合并损益状况:

金额单位:人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
一、营业收入	35,333.05	49,277.70	26,237.66

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
减：营业成本	29,903.43	35,913.26	18,516.86
营业税金及附加	1,784.77	2,454.76	1,308.18
销售费用	1,108.12	1,534.80	364.38
管理费用	8,634.38	9,449.35	5,741.02
财务费用	99.39	61.49	15.95
资产减值损失	605.53	245.14	105.49
二、营业利润	-6,802.56	-381.10	185.77
加：营业外收入	2,906.10	1,465.21	166.85
减：营业外支出	34.94	33.91	191.86
三、利润总额	-3,931.40	1,050.20	160.76
减：所得税费用	-47.27	1,234.22	625.98
四、净利润	-3,884.13	-184.03	-465.22

(3)被评估单位 2014 年-2016 年 6 月 30 日母公司资产负债状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
一、流动资产合计	314.25	2,745.19	830.01
货币资金	19.35	1,977.96	642.74
应收账款	171.53	137.83	32.36
预付款项	62.84	-	0.14
其他应收款	37.97	613.34	145.51
存货	2.21	3.15	2.20
其他流动资产	20.35	12.91	7.06
二、非流动资产合计	709.00	585.06	6,337.71
长期股权投资	-	-	5,816.35
固定资产	242.52	212.12	191.24
长期待摊费用	325.26	257.66	223.85
递延所得税资产	141.22	115.29	106.26
三、资产总计	1,023.25	3,330.25	7,167.72
四、流动负债合计	1,256.58	3,425.63	10,423.95
应付账款	80.31	109.59	69.07
预收款项	81.25	125.18	113.43
应交税费	4.06	8.51	6.54
其他应付款	1,090.97	3,182.35	10,234.90
五、非流动负债合计	38.33	61.76	71.27
预计负债	4.35	9.68	10.12
递延所得税负债	33.98	52.08	61.15
六、负债合计	1,294.92	3,487.38	10,495.22
七、净资产	-271.67	-157.13	-3,327.50

(4)被评估单位 2014 年-2016 年 1-6 月母公司损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
一、营业收入	843.01	1,300.97	661.14
减：营业成本	731.00	909.78	438.82
营业税金及附加	45.49	67.02	32.54
销售费用	18.56	17.94	2.18
管理费用	181.77	178.79	118.84

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
财务费用	4.93	-0.40	-2.16
资产减值损失	31.01	8.52	-6.84
二、营业利润	-169.76	119.31	77.77
加：营业外收入	44.71	39.28	0.17
减：营业外支出	2.05	0.02	5.57
三、利润总额	-127.10	158.57	72.37
减：所得税费用	-27.97	44.03	18.09
四、净利润	-99.13	114.54	54.28

2014 年、2015 年及评估基准日会计报表业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者包括其上级主管单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

完美世界(重庆)影院管理有限公司依据完美环球娱乐股份有限公司与时代今典传媒有限公司 2016 年 7 月 4 日签订的《收购意向协议》，拟收购北京今典四道口影城管理有限公司全部股权，为此需对北京今典四道口影城管理有限公司进行评估，以确定在评估基准日北京今典四道口影城管理有限公司股东全部权益价值，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

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是北京今典四道口影城管理有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为 7,167.72 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 10,495.22 万元；净资产账面价值

-3,327.50 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方根据项目进展情况确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

完美世界(重庆)影院管理有限公司依据完美环球娱乐股份有限公司与时代今典传媒有限公司 2016 年 7 月 4 日签订的《收购意向协议》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；
2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号；
3. 《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过修订)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
5. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税

务总局令第 50 号)。

(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.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 4.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 5.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 6.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 7.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 8.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 9.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);
- 10.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 11.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
- 13.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
- 14.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
- 15.中国注册会计师协会《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)。

(四)权属依据

- 1.设备购置发票和合同;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 2.《机电产品报价手册》(2016 年);
- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 4.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 5.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 6.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告【信会师报字[2016]第 250411 号】;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,考虑到本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料,可采用资产基础法进行评估;企业未来年度收益可以预测且收益稳定,资料获取充分,可以采用收益法进行评估;被评估单位现在从事电影放映,由于各影院的经营收益主要受其坐落位置影响,缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例的市场参数,难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例,不适合采用市场法进行评估。本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。具体评估方法如下:

本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。具体评估方法如下:

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型,本次评估采取合并口径,即本次预测数据包括了北京今典四道口影城管理有限公司及其全部子公司的数据,采用合并口径进行收益法预测的理由如下

- (1)被评估单位及其子公司全部从事电影放映,经营模式相同;
- (2)子公司全部是全资子公司,无少数股东权益;
- (3)被评估单位及其子公司无关联交易。

现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r: 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

n: 预测期;

i: 预测期第*i*年;

g: 永续期增长率。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产主要是货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

北京今典四道口影城管理有限公司及子公司各类资产的评估方法分述如下：

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、

其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)外购库存商品为采购的小卖部卖品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价确定评估值。

(5)其他流动资产为尚未抵扣的增值税进项税额、设备款等，其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

2.长期股权投资

对全资长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

3.机器设备

对于设备主要采用成本法进行评估，对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

成本法评估公式：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运费、安装费等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价

和运费。

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运费+安装费

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运费

①设备购置价

主要依据《2016 中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价取得现行市场价格,对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

按国家有关税收政策规定,放映收入现按简易计税办法计算缴纳增值税,放映设备的进项税金不予抵扣,本次评估的设备购置价是含税价。

②综合运费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下:

运杂费=设备购置价×运杂费率

根据合同中约定内容,若合同价包含运杂费,则不再计取,若合同价不含运杂费,则按照相应运杂费率计算确定。

③安装费

安装工程费参照《资产评估常用参数手册》中的安装调试费率确定,若设备购置价中已包含此部分费用,则在此处不予考虑。

安装工程费=设备购置价×安装工程费率

如果设备基础是独立的,或与建筑物密不可分,设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑,其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

对于电子设备,其购置价包含了安装调试费、运费的,其重置全价等于其购置价;对不需要安装及调试的设备(电脑、打印机等),直接以向制造商、供应商询价或以近期同类设备的合同价等价格作为重置全价。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备,主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解,确定其尚可使用年限,

然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

4.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。在建工程为设备安装工程，工程相对简单，工期较短，不考虑资金成本。以核实后账面价值作为评估值。

5.其他无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

6.长期待摊费用

长期待摊费用为装修费用，评估人员了解其支出和摊余情况，对于评估基准日以后尚存权利，按尚存受益期确定评估值。

7.递延所得税资产

递延所得税资产是应纳所得税额时间性差异，通过查阅会计制度说明和有关凭证，确认递延所得税资产全部真实存在，以核实无误后的账面值确定评估值。

8.其他非流动资产

其他非流动资产为设备改造费、设备款等，其他非流动资产以核实后的账面值确定评估值。

9.负债

企业负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款及一年

内到期的非流动负债；非流动负债包括预计负债、递延所得税负债。根据企业提供的各项目明细表，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 and 情况

评估人员于 2016 年 7 月 5 日至 2016 年 8 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2016 年 7 月初，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

根据评估项目实际情况。针对本项目特点(独立核算单位多、地域分布广、参与人员多)，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估操作方案》、《资产评估企业培训材料》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的评估(技术)人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、

评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2016年7月10日至8月12日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(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。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

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“资产评估申报表”,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固定资产、无形资产产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.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；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、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；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位的经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
- 5.假设评估范围内的影院经营场所租赁期满后仍可按目前的合同方式续租；
- 6.假设被评估单位未来保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；
- 7.假设被评估单位按《关于继续实施支持文化企业发展若干税收政策的通知》(财税【2014】85号)执行的税收政策到期后继续执行。

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较大变化时，签字注册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

(一) 收益法评估结果

北京今典四道口影城管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 7,167.72 万元，总负债账面价值为 10,495.22 万元；净资产账面价值 -3,327.50 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 60,584.64 万元，增值额为 63,912.14 万元，增值率为 1920.73%。

(二) 资产基础法评估结果

北京今典四道口影城管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 7,167.72 万元，评估价值为 8,865.30 万元，增值额为 1,697.58 万元，增值率为 23.68%；总负债账面价值为 10,495.22 万元，评估价值为 10,495.22 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 -3,327.50 万元，净资产评估价值为 -1,629.92 万元，增值额为 1,697.58 万元，增值率为 51.02%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	830.01	830.01	0.00	0.00
二、非流动资产	2	6,337.71	8,035.29	1,697.58	26.79
其中：长期股权投资	3	5,816.35	7,486.49	1,670.14	28.71
投资性房地产	4				
固定资产	5	191.24	218.68	27.44	14.35
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	330.11	330.11	0.00	0.00
资产总计	10	7,167.72	8,865.30	1,697.58	23.68
三、流动负债	11	10,423.95	10,423.95	0.00	0.00
四、非流动负债	12	71.27	71.27	0.00	0.00
负债总计	13	10,495.22	10,495.22	0.00	0.00
净资产	14	-3,327.50	-1,629.92	1,697.58	51.02

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 60,584.64 万元，资产基础

法评估后的股东全部权益价值为-1,629.92 万元,两者相差 62,214.56 万元,差异率为 3817.03%。

两种方法评估结果差异的主要原因是:两种评估方法考虑的角度不同,资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的获利能力角度考虑的,反映了企业获利能力。

本次评估的目的是为委托方拟收购今典影城全部股权提供价值参考,是对今典影城整体价值进行的评估,今典影城的整体获利能力更能体现其价值。收益法是从整体上考虑企业的价值,是综合考虑了各影院地理位置、影厅布局、内部装修等各方面因素后,对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析,通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业的整体价值。

委托方关注的不是企业现在拥有的资产价值,而是企业未来获得盈利的能力和发展潜力,因此本评估报告评估结论采用收益法评估结果,即:北京今典四道口影城管理有限公司的股东全部权益价值评估结果为 60,584.64 万元。

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)利用审计专业报告情况

本评估报告的资产类型与账面金额以立信会计师事务所(特殊普通合伙)2016 年 9 月 8 日出具的《北京今典四道口影城管理有限公司审计报告》【信会师报字[2016]第 250411 号】为依据,上述审计报告的意见:北京今典四道口影城管理有限公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了今典影城 2016 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的模拟合并及母公司财务状况以及 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度的模拟合并及母公司经营成果和现金流量。

(二)享受税收优惠政策情况

1.2014 年 11 月 27 日,财政部、海关总署和国家税务总局颁布了《关于继续实施支持文化企业发展若干税收政策的通知》(财税【2014】85 号),规定新闻出版广电行政主管部门(包括中央、省、地市及县级)按照各自职能权限批准从事电影制片、发行、放映的电影集团公司(含成员企业)、电影制片厂及其他电影企业取得的销售电影拷贝(含数字拷贝)收入、转让电影版权(包括转让和许可使用)收入、电影发行收入以及在农村取得的电影放映收入免征增值税。一般纳税人提供的城市电影放映服务,可以按现行政策规定,选择按照简易计税办法计算缴纳增值税;税收政策执行期限为 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

2.根据《关于小型微利企业所得税优惠政策有关问题的通知》、《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》,部分子公司适用小微企业的税收优惠。

(三)未决诉讼事项

1.2015 年 4 月 4 日晚,顾客官某在深圳 17.5 影城沙井店五号厅散场时,因影城台阶地毯破口被绊倒,导致右腿小腿骨折,经后期伤残鉴定为 9 级伤残。2016 年 3 月 29 日,官某以时代今典影院投资有限公司作为被告向深圳市宝安区人民法院提起诉讼,索赔金额共计 51.425514 万元。2016 年 8 月,官某将深圳 17.5 影城沙井店现运营主体深圳市今典影城管理有限公司第二分公司及其母公司深圳市今典影城管理有限公司追加为共同被告,索赔金额不变。深圳市宝安区人民法院拟定于 2016 年 9 月 12 日开庭审理此案。截至评估报告日,上述诉讼尚未开庭审理,目前无法合理估计其财务影响。

2.2010 年 12 月 8 日,时代今典影院投资有限公司与宜兴市新天地广场商业管理有限公司(以下简称“新天地公司”)就租赁宜兴市太湖隔西路 128 号新天地广场三楼南区开班影城事宜签订《影院场地租赁合同》,后时代今典影院投资有限公司、宜兴 17.5 影城新天地店与新天地公司签署《主体变更协议》,将租赁合同主体由时代今典影院投资有限公司变更为宜兴 17.5 影城新天地店,由宜兴 17.5 影城新天地

店承继时代今典影院投资有限公司在《影院场地租赁合同》项下的权利、义务。2011年3月14日,时代今典影院投资有限公司与上海市室内装潢工程有限公司(以下简称“上海室内装潢”)签订了《宜兴新天地 17.5 影城装修工程施工合同》,合同约定上海室内装潢为时代今典影院投资有限公司装修新天地广场三楼南区。后上海室内装潢将工程转包于朱德贤,朱德贤作为上海室内装潢的项目经理进行施工。2012年7月12日,朱德贤将宜兴 17.5 影城新天地店租赁场地封堵,导致影院无法进行营业。2015年4月,时代今典影院投资有限公司及宜兴 17.5 影城新天地店以朱德贤及上海室内装潢为共同被告向江苏省宜兴市人民法院提起诉讼,请求排除朱德贤及上海室内装潢对影城租赁场地的非法侵占,并赔偿损失 249.0573 万元。江苏省宜兴市人民法院分别于 2015 年 6 月 2 日、2015 年 6 月 5 日及 2015 年 10 月 16 日开庭审理此案。截至评估报告日,江苏省宜兴市人民法院尚未做出判决。

(四)抵押担保事项

今典传媒的控股股东今典集团于 2016 年 5 月发行了“银河金汇-今典 17.5 影院信托受益权资产支持专项计划”(以下简称“ABS 专项计划”)。该 ABS 专项计划中,今典集团作为借款人向平安财富·汇安 816 号今典 17.5 影院单一资金信托贷款 10 亿元人民币,并分五年还清。今典集团同时与 78 家影院公司签署《平安财富·汇安 816 号今典 17.5 影院单一资金信托应收账款转让协议》,约定各个影院将其特定期间内(指 2016 年至 2020 年,每年 7 月 1 日至 12 月 31 日)的票房收入应收账款转让给今典集团,今典集团随后将前述票房收入应收账款出质给平安信托有限责任公司(以下简称“平安信托”),为借款人今典集团在《信托贷款合同》下的信托贷款本息偿付义务提供应收账款质押担保。上述 78 家影院公司中有 73 家为本次收购交易范围内的影院公司。

针对上述情况,此次交易各方在《股权转让协议》中对 ABS 专项计划的义务进行了规定,约定今典集团、今典传媒或时代今典影院投资有限公司在上述 78 家出质影院需履行票房收入划转义务之日前

一个工作日将相应款项汇入信托监管账户；同时约定，今典集团向 78 家出质影院支付的应收账款转让协议应包括今典集团在《信托贷款合同》项下的贷款本息。今典集团及实际控制人张宝全均就此出具书面承诺函。

(五)青岛今典影院管理服务有限公司 2014 年-2016 年企业所得税为定额征收，石家庄今典影城有限公司 2015 年、2016 年所得税为定额征收，定额征收按照收入的 1%作为应纳税所得额。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(三)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的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 9 月 9 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：刘东江

注册资产评估师：要勇军

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年九月九日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方及被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。