

共壹册 第壹册

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公
司拟收购杭州星影电影院有限公司
股权价值评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 919 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 11 月 30 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

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限
公司拟收购杭州星影电影院有限
公司股权价值评估项目
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	4
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	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	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	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
资产评估报告书附件	22

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限 公司拟收购杭州星影电影院有限 公司股权价值评估项目 资产评估师声明

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司：

受贵公司委托，我们对杭州星影电影院有限公司于评估基准日2016年8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。

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。

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限
公司拟收购杭州星影电影院有限
公司股权价值评估项目
资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 919 号

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司：

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，采用收益法和资产基础法，对贵公司拟收购杭州星影电影院有限公司股权行为涉及的杭州星影电影院有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为杭州星影电影院有限公司的股东全部权益价值，评估范围是杭州星影电影院有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债，评估基准日为2016年8月31日，价值类型为市场价值。评估结论如下：

本次评估选择收益法评估结果作为杭州星影电影院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。在持续经营假设条件下，杭州星影电影院有限公司股东全部权益的市场价值为2,800.00万元，比账面净资产增值1,690.56万元，增值率152.38%。资产评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	124.07			
非流动资产	2	1,117.40			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	366.90			
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	750.50			
资产总计	10	1,241.47			
流动负债	11	132.03			
非流动负债	12				
负债总计	13	132.03			
净 资 产	14	1,109.44	2,800.00	1,690.56	152.38

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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

2.本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在杭州星影电影院有限公司管理层制定的盈利预测基础上的。杭州星影电影院有限公司管理层对其提供的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，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。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。

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。

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限 公司拟收购杭州星影电影院有限 公司股权价值评估项目 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 919 号

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司：

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，采用收益法和资产基础法，对贵公司拟收购杭州星影电影院有限公司股权行为涉及的杭州星影电影院有限公司股东全部权益在 2016 年 8 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杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司，被评估单位为杭州星影电影院有限公司，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其他报告使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司（以下简称：“汉鼎娱乐”）

住所：杭州市下城区费家塘路 588 号 8 幢 4 层 407 室

法定代表人：陈开伟

注册资本：5001 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2016 年 4 月 22 日

经营范围：服务：受托对从事娱乐活动的企业进行管理。（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. 公司概况

杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司位于浙江省杭州市，主要经营服务：受托对

从事娱乐活动的企业进行管理，于 2016 年 4 月 22 日在杭州工商局登记注册，公司注册资本 5001 万元人民币，办公地址位于浙江省杭州市下城区费家塘路 588 号 8 幢 4 层 407 室。汉鼎娱乐的企业精神是“踏实、拼搏、责任”，经营理念是诚信、共赢、开创，从管理模式、技术、服务等出发，提供适应客户的产品、技术支持以及售后服务。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况：

名 称：杭州星影电影院有限公司

住 所：杭州市江干区同协路333号5楼101-110室

法定代表人：沈玲

注册资本：1300万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2014年09月25日

经营范围：服务：电影放映（凭有效许可证经营），热食类食品制售，自制饮品制售（普通类）（凭有效许可证经营），国内广告发布（除网络）；零售：预包装食品（凭有效许可证经营）。（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. 历史沿革：

杭州星影电影院有限公司（以下简称“杭州星影”）成立于 2014 年 09 月 25 日，注册资本为人民币 100 万元，由吴鲁斌、郭乐涛出资设立，设立时注册资本 100 万元。设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
吴鲁斌	92.00	92.00
郭乐涛	8.00	8.00
合计	100.00	100.00

2015 年 11 月，股东吴鲁斌、郭乐涛分别将其持有公司的 23%、2%的股权转让给褚山鑫，转让后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
吴鲁斌	69.00	69.00
褚山鑫	25.00	25.00

郭乐涛	6.00	6.00
合计	100.00	100.00

2016年6月29日,杭州星影电影院有限公司召开股东会,决定增加注册资本1200.00万元,增资后股权结构如下:

股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)
吴鲁斌	897.00	69.00	69.00
褚山鑫	325.00	25.00	25.00
郭乐涛	78.00	6.00	6.00
合计	1300.00	100.00	100.00

2016年6月30日,杭州星影电影院有限公司召开股东会,原股东将全部股权转让杭州宇佑影院管理有限公司,转让后杭州宇佑影院管理有限公司持有杭州星影电影院有限公司的100%股权。截至评估基准日上述股权结构未发生变化。

3.公司经营状况简介

杭州星影座落于江干区同协路333号润贸生活广场4楼,杭州星影设立于2014年09月25日,2015年9月正式运营,主营为电影放映。影院总面积3500平方米,共7个厅,900个座位,一个豪华大厅,六个豪华中厅,采用SONY4K数字放映机、影城专业音响及环绕立体声道音响系统、3D偏振系统。

4.近一年及评估基准日财务状况和经营成果:

金额单位:人民币 万元

项 目	2016/8/31	2015/12/31
流动资产	124.08	98.93
非流动资产	1,117.40	1,278.87
资产总计	1,241.48	1,377.79
流动负债	132.03	1,418.92
非流动负债		
负债合计	132.03	1,418.92
净资产	1,109.45	-41.12
项 目	2016年1~8月	2015年
营业收入	721.05	284.58
营业成本	556.83	249.51
营业利润	-3.66	-138.44
利润总额	-49.43	-138.67
净利润	-49.43	-138.67

2015及基准日财务数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了信

会师报字[2016]第 610902 号无保留意见报告。

5.公司税赋情况

公司的主要适用税种、税率如下：

税 种	计 税 依 据	税 率	备 注
增值税	影院收入、广告收入、商品销售收入等	3%、6%、17%	简易征收
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%	
教育费附加	应缴流转税税额	3%	
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	
水利建设专项资金	应缴流转税税额	0.07%	
国家电影专项基金	放映收入	5%	
文化事业建设费	应纳税广告收入	3%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

6.委托方和被评估单位之间的关系

根据评估目的，委托方汉鼎娱乐拟收购被评估单位杭州星影 100%的股权。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书，本评估报告的目的是为杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司拟收购杭州星影股权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杭州星影股东全部权益价值，涉及的范围为杭州星影申报的于评估基准日经立信会计师事务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：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,240,703.89
货币资金	672,144.34
应收账款	377,815.95
预付款项	108,333.33
其他应收款	82,410.27
二、非流动资产合计	11,174,042.03
固定资产	3,669,003.54
设 备 类	3,669,003.54
长期待摊费用	7,505,038.49
三、资产总计	12,414,745.92
四、流动负债合计	1,320,287.86

应付账款	627,254.07
预收款项	532,320.71
应付职工薪酬	57,378.75
应交税费	68,089.83
其它应付款	35,244.50
六、负债合计	1,320,287.86
七、净资产(所有者权益)	11,094,458.06

1.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，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了信会师报字[2016]第610902号无保留意见报告。

- 2.杭州星影申报的实物资产为办公设备及放映配套设备，目前均可正常使用。
- 3.杭州星影未申报账外资产。
- 4.评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。
- 5.本报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

本次评估是为汉鼎娱乐拟收购杭州星影股权行为提供市场价值参考，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8月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年8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. 中华人民共和国国务院令第 342 号《电影管理条例》(自 2002 年 2 月 1 日起施行)；

4. 国家广播电影电视总局令第 20 号《电影制片、发行、放映经营资格准入暂行规定》(2003 年 12 月 1 日起施行)；

5. 国家广播电影电视总局、商务部令第 43 号《电影企业经营资格准入暂行规定》(自 2004 年 11 月 10 日起施行)；

6. 财政部、国家发展改革委、国土资源部、住房和城乡建设部、中国人民银行、国家税务总局、新闻出版广电总局联合发布《关于支持电影发展若干经济政策的通知》(财教[2014]56 号文)；

7. 其他与资产评估相关的法律、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[2014]248 号, 2012 年 12 月 28 日)

3. 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)；

4. 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)；

5. 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)；

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. 设备购置合同、发票；

2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

2. 委估资产的购置合同、协议；
3. 中国人民银行现行贷款利率；
4. Wind 资讯数据资料
5. 搜集的相关价格信息；
6. 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. 汉鼎娱乐与中同华签订的《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. 被评估单位提供的评估基准日审计报告、会计凭证、财务经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
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）评估方法简介

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）资产拥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。

资产基础法适用的前提条件是：（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。

本次评估是为杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司拟收购杭州星影电影院有限公司股权提供价值参考依据，考虑到杭州星影所处的电影行业属于文化产业，相关政策对文化产业的繁荣发展有积极推进的作用，国家新闻出版广电总局统计数据显示，我国电影票房从 2003 年的约 9 亿元增长到 2015 年超过 440 亿元的规模，增幅约 50 倍，年复合增长率约 38%。2015 年我国电影市场票房收入达到 440.69 亿元人民币，较去年 296.39 亿元增长 48.7%，位居全球电影票房市场的第二名。杭州星影历史经营状况稳

定，经营收益正常，未来收益可以预测，以及企业处于继续经营状态，具有预期获利潜力，并具备可利用的历史资料，因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

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

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

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

式中：

R_i ：被评估企业未来第i年的预期收益（企业自由现金流）

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n：预测期限

2.资产基础法

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。

本次评估范围内各项资产、负债的评估方法如下：

(1)流动资产

本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估。

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) 应收类账款：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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(2)非流动资产

1) 长期待摊费用：长期待摊费用：核实与长期待摊费用相关资产权益的形成情况和权益内容，对长期待摊费用采用重置成本法进行评估：

评估值=重置全价×综合成新率

2)设备类资产

对于机器设备主要采用重置成本法进行评估。

I.重置价值的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费

i.购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定；

ii 运杂费

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

iii.安装工程费

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。

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装工程费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。

iv.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

v.资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

ii.对于电子设备、空调设备等小型设备，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：

年限法成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

III.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(3)负债

评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

（三）评估结论确定的方法

由于本次评估目的是杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司拟收购杭州星影电影院

有限公司股权提供价值参考依据，考虑到资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。考虑到杭州星影所处的电影行业属于文化产业，相关政策对文化产业的繁荣发展有积极推进的作用，国家新闻出版广电总局统计数据显示，我国电影票房从 2003 年的约 9 亿元增长到 2015 年超过 440 亿元的规模，增幅约 50 倍，年复合增长率约 38%。2015 年我国电影市场票房收入达到 440.69 亿元人民币，较去年 296.39 亿元增长 48.7%，位居全球电影票房市场的第二名。杭州星影目前盈利状况良好，观影人数稳中有升。综上分析，杭州星影的未来盈利能力更能体现企业价值。评估师经过对杭州星影财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映杭州星影的所有者权益价值，因此选定以收益法评估结果作为杭州星影的股东全部权益价值的最终评估结论。

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，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（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、勘查、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单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
- 4.本次评估假设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.本次评估假设股东所控制的现金流于年度内均匀流入或流出；
- 7.本次评估以持续经营为前提，持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。
- 8.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，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
- 9.本次评估假设杭州星影目前经营场地合同到期后可正常续约；
- 10.本次评估的价值类型是市场价值，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。
- 11.本次评估基于现有的国家法律、法规、税收政策以及金融政策，不考虑评估基准日后不可预测的重大变化。
- 12.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，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

当出现与上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资产基础法两种方法对杭州星影股东全部权益价值进行评估。杭州星影经审计后资产账面价值为1,241.47万元，负债为132.03万元，净资产为1,109.44万元。

1.收益法评估结果及增减值原因

在持续经营的假设条件下，杭州星影股东全部权益评估价值为2,800.00万元，较审计后账面净资产增值1,690.56万元。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		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	124.07			
非流动资产	2	1,117.40			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	366.90			
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	750.50			
资产总计	10	1,241.47			
流动负债	11	132.03			
非流动负债	12				
负债总计	13	132.03			
净 资 产	14	1,109.44	2,800.00	1,690.56	152.38

采用收益法确定的评估结果主要增值原因为：杭州星影经过初期的发展，业务规模持续增长、经营效益稳定上升，未来存在较为理想的发展前景，并已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法，评估结果中涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源、市场拓展能力等未在账面充分体现的无形资产价值，故评估增值。

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

2.资产基础法估结果及增减值原因

采用资产基础法确定的杭州星影股东全部权益评估价值为1,116.60万元，较审计后账面净资产增值7.16万元，增值率为0.65%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	124.07	124.07	0.00	
非流动资产	2	1,117.40	1,124.56	7.16	0.64
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	366.90	372.81	5.91	1.61
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	750.50	751.75	1.25	0.17
资产总计	10	1,241.47	1,248.63	7.16	0.58
流动负债	11	132.03	132.03	0.00	
非流动负债	12				
负债总计	13	132.03	132.03	0.00	
净资产(所有者权益)	14	1,109.44	1,116.60	7.16	0.65

评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因：

（1）设备类资产评估增值 5.91 万元，增值的主要原因：电子设备购置于 2015 年-2016 年，成新率较高，且企业计提折旧年限短于其经济寿命，故造成评估增值。

（2）其他非流动资产评估增值 1.25 万元，增值的主要原因：其他非流动资产-长期待摊费用主要为装修费用，由于人工费和装修材料价格的上涨，造成其评估增值。

3.评估结论

经分析，我们认为收益法评估结果更能公允反映杭州星影电影院有限公司全部权益价值，主要理由为：

（1）收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收

益，进一步估算杭州星影未来可获得的经营净现金流，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，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

(2) 资产基础法是以杭州星影公司评估基准日的资产负债表为基础，对实物资产按市场价值进行评估，对各项债权和债务按实际拥有的权利或实际需要承担的债务确认，合理评估企业各项资产、负债价值，故资产基础法对企业股东全部权益价值考虑的不够充分。

由于本次评估目的是杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司拟收购杭州星影电影院有限公司股权提供价值参考依据，考虑到资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。考虑到杭州星影所处的电影行业属于文化产业，相关政策对文化产业的繁荣发展有积极推进的作用，国家新闻出版广电总局统计数据显示，我国电影票房从 2003 年的约 9 亿元增长到 2015 年超过 440 亿元的规模，增幅约 50 倍，年复合增长率约 38%。2015 年我国电影市场票房收入达到 440.69 亿元人民币，较去年 296.39 亿元增长 48.7%，位居全球电影票房市场的第二名。杭州星影目前盈利状况良好，观影人数稳中有升。综上分析，杭州星影的未来盈利能力更能体现企业价值。评估师经过对杭州星影财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映杭州星影的所有者权益价值，因此选定以收益法评估结果作为杭州星影的股东全部权益价值的最终评估结论。

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. 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，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵

事项对评估结论的影响。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在杭州星影管理层制定的盈利预测基础上的。杭州星影管理层对其提供的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，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在杭州星影管理层提供的预测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。

6. 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。并且，我们提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此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。

7. 本次评估中，我们参考和采用了杭州星影历史及评估基准日的财务报表，以及有关对比公司、交易案例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。

8. 本评估收益法结论未考虑流动性对评估结果的影响。

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11月30日。

(本页以下无正文)

(本页为签字盖章页)

评估机构法定代表人授权代表:

吕艳冬

中国注册
资产评估师
吕艳冬
11001517

资产评估师:

资产评估师:

徐兴宾

中国注册
资产评估师
徐兴宾
11080022

北京中同华资产评估有限公司



二〇一六年十一月三十日