

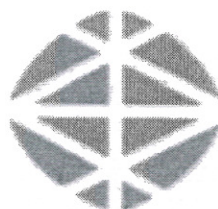
企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海电影股份有限公司拟转让所持有的重庆越界影业股份有限公司股权涉及的股东全部权益评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 1130 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 10 月 13 日



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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海电影股份有限公司拟转让所持有的重庆越界影业股份有限公司股权涉及的股东全部权益评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1130 号
声明	1
正文	11
一、 委托方及其他报告使用者概况	11
I. 委托方	11
II. 其他报告使用者	11
二、 被评估单位及其概况	12
三、 评估目的	20
四、 评估对象和评估范围	20
五、 价值类型及其定义	24
六、 评估基准日	24
七、 评估依据	24
I. 经济行为依据	24
II. 法规依据	25
III. 评估准则及规范	25
IV. 取价依据	26
V. 权属依据	26
VI. 其他参考资料	27
VII. 引用其他机构出具的评估结论	27
八、 评估方法	27
I. 概述	27
II. 评估方法选取理由及说明	27
III. 资产基础法介绍	28
IV. 收益法介绍	31
九、 评估程序实施过程和情况	33
十、 评估假设	35
十一、 评估结论	37
I. 概述	37
II. 结论及分析	39
III. 评估增值的主要原因	40
IV. 其他	41
十二、 特别事项说明	41
十三、 评估报告使用限制说明	48
I. 评估报告使用范围	48
II. 评估结论有效期	48
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	48
IV. 评估报告解释权	48
十四、 评估报告日	49

企业价值评估报告书

(摘要)

特别提示：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。以下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，应当阅读评估报告正文。

项目名称	上海电影股份有限公司拟转让所持有的重庆越界影业股份有限公司股权涉及的股东全部权益评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1130 号
委托方	上海电影股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其他报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	重庆越界影业股份有限公司。
经济行为	根据上海电影股份有限公司董事会决议，上海电影股份有限公司拟转让所持有的重庆越界影业股份有限公司 4,696,874 股股份，占重庆越界影业股份有限公司总股本比例的 17.37%。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2017 年 07 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围为被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 55,143,932.50 元。合并报表归属于母公司净资产为 53,179,132.48 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 475,000,000.00 元。 大写：人民币肆亿柒仟伍佰万元整。折合总股本每股评估值 17.56 元。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 07 月 30 日。



特别事项说明

1、被评估单位存在委托贷款及担保事项:

(1) 重庆越界影业股份有限公司于 2016 年 12 月 5 日与兴业银行股份有限公司重庆分行签订了《基本额度授信合同》【16 融 1691 号】，授信额度为人民币 23,000,000.00 元，授信有效期为 36 个月，自 2016 年 11 月 24 日至 2019 年 11 月 23 日。根据《最高额保证合同》【16 融 1691 号 A336 号】，张智、张凌云、付孔香、黄琬紫为保证人。根据张智于 2016 年 12 月 5 日与兴业银行股份有限公司重庆分行签订的《最高额抵押合同》【16 融 1691 号 B195 号】，约定抵押物为张智所有的位于重庆市巫山县巫峡镇平湖西路 558 号的房地产。

(2) 重庆越界影业股份有限公司于 2017 年 5 月 10 日与中鸿嘉投资管理（北京）有限公司签订了《贷款合同》，贷款金额为人民币 10,000,000.00 元，贷款年利率为 12%，贷款期限为 6 个月，自 2017 年 5 月 10 日至 2017 年 11 月 9 日。根据重庆越界影业股份有限公司及其子公司与中鸿嘉投资管理（北京）有限公司签署的《应收账款质押合同》，质押财产为重庆越界影业股份有限公司以其自身及其子公司所拥有的 11 家影院的合法票房收入应收账款。根据重庆越界影业股份有限公司与张智及中鸿嘉投资管理（北京）有限公司签署的《保证合同》，重庆越界影业股份有限公司的实际控制人张智向中鸿嘉投资管理（北京）有限公司提供保证担保。公司股东张智质押 2,704,286 股，占公司总股本 10.00%。在本次质押的股份中，2,704,286 股为有限售条件股份，0 股为无限售条件股份。质押期限为 2017 年 8 月 14 日起至 2017 年 11 月 9 日止。质押股份用于重庆越界影业股份有限公司向中鸿嘉投资管理（北京）有限公司借款 10,000,000.00 元，质押权人为中鸿嘉投资管理（北京）有限公司，质押权人与质押股东不存在关联关系。质押股份已在中国结算办理质押登记。

(3) 重庆越界影业股份有限公司于 2016 年 10 月 7 日与平安国际融资租赁有限公司签订了《委托贷款协议》【2016PAZL2662-WD-01】，贷款金额为人民币 10,000,000.00 元，期限为 36 个月。保证人为巫山县凌志实业有限公司(《保证合同》【2016PAZL2662-BZ-01】)、重庆越界永利影院有限公司(《保证合同》【2016PAZL2662-BZ-02】)、重庆越界合创影院有限公司(《保证合同》【2016PAZL2662-BZ-03】)、广东越界思哲影业股份有限公司(《保证合同》【2016PAZL2662-BZ-04】)及张智等自然人(《保证函》【2016PAZL2662-BZH-01】)。



(4) 重庆越界影业股份有限公司于 2016 年 11 月 15 日与平安国际融资租赁有限公司签订了《委托贷款协议》【2016PAZL6025-WD-01】，贷款金额为人民币 10,000,000.00 万元，期限为 36 个月。保证人为巫山县凌志实业有限公司(《保证合同》【2016 PAZL6025-BZ-01】)、重庆越界永利影院有限公司(《保证合同》【2016 PAZL6025-BZ-02】)、重庆越界合创影院有限公司(《保证合同》【2016 PAZL6025-BZ-03】)、广东越界思哲影业有限公司(《保证合同》【2016 PAZL6025-BZ-04】)及张智等自然人(《保证函》)。

2、被评估公司及控股子公司租赁经营办公场所情况如下：

影院名称	地址	面积（平方米）
越界影城北碚店	重庆市北碚区嘉陵风情步行街 33 号 7-1	5,331.00
越界影城郫县店	四川成都郫县恒创蜀都广场 4 楼 699 号	2,841.00
越界影城两江店	重庆市北部新区大竹林金通大道 506 号附 37 号	4,700.00
越界影城 IMAX 汽博店	重庆市北部新区栖霞路 16 号 2 幢 5-4 号	4,584.48
越界影城 IMAX 石桥铺店	重庆市九龙坡区渝州路 79 号石桥 STYLE 广场第 3 层	5,272.73
越界影城沙坪坝店	重庆市沙坪坝区沙坪坝正街 8 号附 10 号自然层 7 层 1-1	10,625.48
越界影城巫山店	重庆巫山县圣泉公园一楼	1,700.00
越界影城高职城店	重庆市巴南区龙洲湾街道尚文大道 810 号	2,151.76
越界影城永川店	重庆市永川区渝西大道中段 918 号 11 号楼 7 层	3,400.00
越界影城南川店	重庆市南川区南城街道办事处钟楼街 18 号商业 4 层	1,500.00
解放碑店	重庆市渝中区邹容路 68 号第 6 层 L622 号	4,207.00
环球店（筹建中）	重庆市渝北区回兴服装达到 41 号 3 号楼 3-5F	7,599.00
越界影城 IMAX 大学城店	重庆市沙坪坝区大学城中路旭阳台北城 4 楼	4,800.00
越界影城 IMAX 江北嘴店	重庆市江北区金沙门路 56 号附 18 号 3-17	3,759.60
越界影城云阳店	重庆市云阳县滨江大道 333 号越界影城	1,706.00
越界思哲 IMAX 影城	广东省东莞市寮步镇东方商业街东方香都 D 区 3 楼	7,000.00
黄江店	东莞市黄江镇黄江大道 335 号黄江中心市场四楼	6,400.00
黄石店	广州市白云区黄石街黄石西路自编 383 号 A 座 2 楼	3,450.00
大良店（筹建中）	佛山市顺德区大良凤山中路 101 号青少宫东侧商场 5 层	4,300.00
佛山三水店	佛山市三水区南街道西青大道 8 号新动力广场 2 座三层	4,900.00
未来方舟店（筹建中）	贵阳市云岩区中天未来方舟 F2 组团尚礼北路口	7,663.95

3、被评估公司及控股子公司为电影放映企业，其主要的放映设备是通过融资租赁的方式取得，基准日存在的融资租赁事项如下：

(1) 重庆越界影院股份有限公司向上海联和电影院线有限责任公司融资租入了 IMAX 设备两套，租赁期限十年，自设备验收日起算，租赁方式按保底租金与分成租金孰高进行缴纳。用于石桥铺及汽博影院。

(2) 重庆越界影院股份有限公司向远东国际融资租赁有限公司售后回租租入索尼 4K 放映机 SRS-R5152D/3D 五套、美的空调 97 套、索尼 4K 数字放映机 SRX-R515P+3D 系统五套、别克多用途乘用车 SGM6531UAAB 一辆、电梯 CF-BS 一套、VIP 座椅 13 套，合同总价购置原价 480.3755 万元，出售价 480.3755 万元，合同总价 531.469365 万元。

(3) 重庆越界影院股份有限公司向华科融资租赁有限公司售后回租租入 NEC\NC1101L 放映机 4 台、索尼 SRX-R515DS 双机一台等设备，购置原价 427.2472 万元，出售价 410 万元，合同总价 480.69957 万元分 12 期偿还每期三个月，用于北碚影院。

(4) 重庆越界影院股份有限公司向华科融资租赁有限公司售后回租租入巴可 DP2K-10S 放映机四套、巴可 DP2K-20C 放映机六套、巴可 DP2K-32Bx 放映机一套、等设备，购置原价 627.202325 万元，出售价 600 万元，合同总价 703.418913 万元分 12 期偿还每期三个月，用于石桥铺影院。

(5) 重庆越界影院股份有限公司向华科融资租赁有限公司售后回租租入巴可 DP2K-15C 放映机三套、巴可定焦镜头一套、巴可 DP2K-20C 放映机两套、巴可 DP2K-32Bx 放映机一套、巴可 DP2K-23B 放映机两套等设备，购置原价 625.98795 万元，出售价 600 万元，合同总价 703.418913 万元分 12 期偿还每期三个月，用于汽博影院。

(6) 重庆越界影院股份有限公司向日立租赁（中国）有限公司融资租入 NEC 数字放映机 NP-NC1101L-A+一套，购置日期 2016 年 5 月，合同总价 28.492 万元，分 12 期等额偿还，每期 3 个月，用于郫县影院。

(7) 重庆越界影院股份有限公司向同辉佳视（北京）信息技术股份有限公司融资租入 NEC-NP-NC1000C-A+一套、NEC-NP-NC1201C-A+一套。购置日期 2017 年 1 月，购置原价 48.838 万元，分八期等额还款，每期三个月，用于巫山店。

(8) 重庆越界影院股份有限公司向欧力士融资租赁（中国）有限公司融资租入数字放映机及 3D 设备 NP-NC1000C-A+一套，数字放映机及 3D 设备 NP-NC1201L-A+一套，购置日期 2016 年 9 月，合同总价 338.736 万元，分 12 期等额偿还，每期 3 个月，用于沙坪坝影院。

(9) 重庆越界影院股份有限公司向远东国际融资租赁有限公司售后回租租入电影放映设备一批, 合同总价 1020.816 万元, 租赁成本 950 万元。

(10) 重庆越界永利影院有限公司存在融资租入 2 台索尼 SRX4K 放映机, 购置日期 2013 年 9 月, 购置总价 58 万元, 由重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保, 总货款伍拾捌万元整, 分 36 个月由重庆越界永利影院有限公司等额支付给远东国际租赁有限公司, 还款日期自 2016 年 12 月至 2019 年 12 月。

(11) 重庆越界联创影院有限公司存在融资租入 8 台数字放映机及 3D 设备, 型号 NP-NC1000C-A+, NEC/雷欧尼斯(北京)信息技术有限公司制造, 购置日期 2016 年 12 月, 购置总价 134.40 万元, 由重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保, 总货款壹佰叁拾肆万肆仟元整, 分 36 个月由重庆越界联创影院有限公司等额支付给欧力士融资租赁(中国)有限公司。还款日期自 2017 年 1 月至 2019 年 12 月。

(12) 重庆越界浩发影院有限公司存在融资租入 6 台 SONY 4K 数字电影, 型号 SRX-R510P/CCM, 购置价 174 万元; 637 把座椅, 型号 SD22H-DA 等, 购置价 29.83 万元。购置日期 2016 年 12 月, 由重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保, 总货款贰佰零叁万捌仟叁佰元整, 分 36 个月由重庆越界浩发影院有限公司等额支付给远东国际租赁有限公司, 还款日期自 2016 年 12 月至 2019 年 12 月。

(13) 重庆越界合创影院有限公司存在购置 SONY 4K 放映机套装 7 套, 购置日期 2014 年 11 月, 购置总价贰佰柒拾陆万伍仟伍佰陆拾元整, 由重庆比高越界影院管理有限公司担保, 总货款贰佰柒拾陆万伍仟伍佰陆拾元整, 分 36 个月由重庆越界合创影院有限公司等额支付给北京华录北方电子有限责任公司, 还款日期自 2014 年 11 月至 2017 年 10 月。

(14) 重庆越界合创影院有限公司存在租赁座椅 1302 张, 数字影院还音设备 5 套, 金属电影幕 8 张, 情侣座椅 850 张, 租赁日期 2016 年 12 月, 购置总价壹佰伍拾柒萬肆仟玖佰玖拾伍圓肆角, 重庆越界影业股份有限公司、重庆越界浩发影院有限公司、重庆越界永利影院有限公司、广东越界思哲影业股份有限公司、巫山县凌志实业有限公司提供连带责任保证, 并签署相关保证合同。张智、张凌云提供连带责任保证, 并出具保证函。



重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保,并签署相关股权质押合同。总贷款壹佰伍拾柒萬肆仟玖佰玖拾伍圆肆角,分 36 个月由重庆越界合创影院有限公司不等额支付给远方国际租赁有限公司,还款日期自 2016 年 12 月 5 日至 2019 年 12 月 5 日。

(15) 重庆越界合创影院有限公司存在租赁放映机 11 套, NOC/TMS 控制系统一套, 时代华影 7 套, 移动存包柜 2 组, 处理器 11 台, 扬声器 176 只, 音箱支架 110 付, 功率放大器 56 台, 监听器 11 台, 时序电源 11 台, 机柜 11 套, 音箱配套附件 11 套, 座椅 1378 座, VIP 座椅 52 套, 银幕架 11 副, 影院金属连声幕 11 块。租赁日期 2016 年 8 月, 租赁总价伍佰玖拾玖万玖千伍佰壹拾圆壹角。由张智、付孔香、巫山县凌志实业有限公司、重庆越界影业股份有限公司、重庆越界永利影院有限公司、广东越界思哲影业股份有限公司提供连带责任保证担保。总贷款伍佰玖拾玖万玖千伍佰壹拾圆壹角, 按季付租, 分 12 期由重庆越界合创影院有限公司不等额支付给华科融资租赁有限公司, 还款日期自 2016 年 9 月 15 日至 2019 年 6 月 15 日。

(16) 重庆越界合创影院有限公司(大学城店)存在租赁 IMAX 设备一套租赁日期 2015 年 3 月, 租赁总价 12337200 元, 总贷款壹仟贰佰叁拾叁万柒仟贰佰圆整, 按季付租, 分 120 个月由重庆越界合创影院有限公司(大学城店)按季支付给上海联和电影院线有限责任公司, 还款日期自 2015 年 1 月至 2024 年 12 月。

重庆越界合创影院有限公司(江北嘴店)存在租赁 IMAX 设备一套, 租赁日期 2016 年 1 月, 租赁总价 12337200 元, 总贷款壹仟贰佰叁拾叁万柒仟贰佰圆整, 按季付租, 分 120 个月由重庆越界合创影院有限公司(江北嘴店)按季支付给上海联和电影院线有限责任公司, 还款日期自 2016 年 1 月至 2025 年 12 月。

(17) 佛山新动力越界思哲影业股份有限公司存在融资租入 1 套 IMAX 放映设备, 购置日期 2017 年 3 月, 购置总价 1,233.72 万元, 租赁期限十年, 自设备验收日起算, 租赁方式按保底租金(第 1~8 年每月保底租金为人民币 120,810 元, 第 9~10 年每月保底租金为人民币 30,810 元)与分成租金孰高, 由佛山新动力越界思哲影业股份有限公司按月缴纳给上海联合电影院线有限责任公司, 还款日期自 2017 年 3 月至 2027 年 2 月。且按协议约定付清全部款项后, 佛山新动力越界思哲影业有限公司将获得相关设备的所有权。



(18) 佛山新动力越界思哲影业有限公司存在融资租入 1 套 NEC 放映设备, 购置日期 2017 年 4 月, 购置总价 306.60 万元, 由廖培武与广东越界思哲影业有限公司提供担保, 总货款叁佰零陆万陆仟元整, 分 12 期 (每期 3 个月) 由佛山新动力越界思哲影业有限公司等额支付给欧力士融资租赁 (中国) 有限公司, 还款日期自 2017 年 4 月至 2020 年 1 月。

(19) 广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司存在融资租入 1 套 IMAX 放映设备, 购置日期 2015 年 1 月, 购置总价 1,233.72 万元, 租赁期限十年, 自设备验收日起算, 租赁方式按保底租金 (第 1~8 年每月保底租金为人民币 120,810 元, 第 9~10 年每月保底租金为人民币 30,810 元) 与分成租金孰高, 由广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司按月缴纳给上海联合电影院线有限责任公司, 还款日期自 2015 年 1 月至 2024 年 12 月。且按协议约定付清全部款项后, 广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司将获得相关设备的所有权。

(20) 广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司存在融资租入 1 套 NEC 放映设备, 购置日期 2017 年 4 月, 购置总价 341.90 万元, 由廖培武与广东越界思哲影业有限公司提供担保, 总货款叁佰肆拾壹万玖仟元整, 分 12 期 (每期 3 个月) 由广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司等额支付给欧力士融资租赁 (中国) 有限公司, 还款日期自 2017 年 4 月至 2020 年 1 月。

(21) 广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司存在融资租入 1 套 NEC 放映设备, 购置日期 2016 年 11 月, 购置总价 292.94 万元, 由廖培武与广东越界思哲影业有限公司提供担保, 总货款贰佰玖拾贰万玖仟肆佰元整, 分 12 期 (每期 3 个月) 由广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司等额支付给欧力士融资租赁 (中国) 有限公司, 还款日期自 2016 年 11 月至 2019 年 8 月。

(22) 广东越界思哲影业有限公司与远东国际租赁有限公司于 2016 年 12 月签署一项设备售后回租赁合同 (合同编号: IFELC16D29ERCL-L-01), 由重庆越界影业股份有限公司、重庆越界永利影院有限公司、巫山县凌志实业有限公司、重庆越界合创影院有限公司、张智、张凌云提供连带责任保证及重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保, 租金金额合计为人民币 4,742,035.05 元, 由广东越界思哲影业有限公司自起租日起 36 个月内分月不等额偿还给远东国际租赁有限公司, 还款日期自 2017 年 1 月至 2019 年 12 月。



4、评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

(1) 重庆越界影院有限公司（重庆越界影业股份有限公司前身）与圣名环球城旅游开发股份有限公司于 2016 年 2 月签订的《圣名环球城租赁意向协议》，约定向其租赁重庆市渝北区回兴服装大道 41 号的"圣名环球城"3#楼 3F-5F 部分物业，面积为 7599 平方米，用于的经营业态为越界影院。承租该物业期限为 2017 年 3 月 1 日至 2037 年 2 月 28 日。该物业的实际使用人重庆越界环球影院有限公司（重庆越界影业股份有限公司全资子公司）预计在 2018 年 1 月开业。本次将其纳入合并收益法中评估，考虑该影院的经营对未来年度被评估单位收益的贡献。

(2) 重庆越界影业股份有限公司与重庆恒泉置业有限公司于 2017 年 6 月 22 日签订的《租赁合同》，约定向其租赁重庆市巴南区艺园路 138 号物业，面积为 2,151.76 平方米。承租该物业期限为 2017 年 7 月 1 日至 2032 年 6 月 30 日。该物业的实际使用人重庆越界影业股份有限公司巴南分公司，预计在 2017 年 10 月 1 日开业。本次将其纳入合并收益法中评估，考虑该影院的经营对未来年度被评估单位收益的贡献。



企业价值评估报告书

(正文)

上海电影股份有限公司:

上海东洲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,采用收益法及资产基础法,按照必要的评估程序,对上海电影股份有限公司拟实施股权转让涉及的重庆越界影业股份有限公司股东全部权益在 2017 年 07 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:

项目名称	上海电影股份有限公司拟转让所持有的重庆越界影业股份有限公司股权涉及的股东全部权益评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1130 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称:上海电影股份有限公司(上市公司简称:上海电影、代码:601595) 注册地址:漕溪北路 595 号 注册资本:人民币 37,350 万元 经济性质:股份有限公司(上市) 法定代表人:任仲伦 经营范围:电影发行、放映管理,设计、制作各类广告,利用自有媒体发布广告,电影院线及电影院投资与资产管理,文化方案咨询服务,摄录像设备、音响设备、灯具、工艺美术品的销售,商务咨询,市场营销策划,展览展示服务,会议服务,票务服务,物业管理,国内贸易(除专项规定),自有设备租赁服务。【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】 委托方为被评估单位的参股股东。
II. 其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其他报告使用者,国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构,及根据国家法律、法规规定的报告使用者,为本报告的合法使用者。除此之外,任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。



二、被评估单位及其概况

企业名称：重庆越界影业股份有限公司（简称：越界影业、新三板股票代码：871069）

注册地址：重庆市北部新区栖霞路 16 号 2 幢 5-4

注册资本：2,704.2857 万元

经济性质：股份有限公司

法定代表人：张智

经营范围：电影发行（按许可证核定的事项和期限从事经营）；冷热饮品制售：不含凉菜、生食海产品及裱花蛋糕（按许可证核定的事项和期限从事经营）；预包装食品、散装食品零售（按许可证核定的事项和期限从事经营）；电影放映（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；会议服务；设计、制作、代理、发布国内外广告；场地租赁；销售：玩具、工艺品、日用百货。（以上经营范围依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1、企业历史沿革

（一）历史沿革及股权结构：

重庆越界影业股份有限公司（原名“重庆越界影院有限公司”）第一期出资为 2011 年 1 月，首次缴纳出资额共 200 万元，出资情况如下：

单位：万元

股东	出资额	出资方式	出资比例
张智	-	-	-
印钢	200	货币	20.00%

第二期出资为 2011 年 8 月，第二期缴纳出资额共 800 万元，出资情况如下：

单位：万元

股东	出资额	出资方式	出资比例
张智	600	货币	60.00%
印钢	200	货币	20.00%

该次出资后，股东间进行了股权转让，由印钢将其持有的 40% 股权分别转让给张智 30% 和张凌云 10%，经转让后，股权状况如下：

单位：万元

股东	出资额	出资方式	出资比例
----	-----	------	------



张智	900	货币	90.00%
张凌云	100	货币	10.00%
合计	1,000		100.00%

2014年9月，重庆越界影业股份有限公司进行了第三次出资，由张智和严凤敏以其持有的重庆嘉裕影院管理有限公司（现已注销）的全部股权转为对公司的增资。第三次缴纳出资情况如下：

单位：万元

股东	出资额	出资方式	出资比例
张智	891.21	股权转让	47.08%
严凤敏	1.79	股权转让	0.095%

该次出资经由中审亚太会计师事务所重庆分所出具的《审计报告》确认股权价值，并有重庆越界影业股份有限公司股东会决议一致同意。

本次增资后，股权情况如下：

单位：万元

股东	出资额	出资方式	出资比例
张智	900	货币	94.62%
	891.21	股权转让	
张凌云	100	货币	5.285%
严凤敏	1.79	股权转让	0.095%
合计	1893.00		100.00%

2015年8月，上海电影股份有限公司以现金对委估单位进行增资，增资额为811.2857万元，增资后公司注册资本增加至2704.2857万元。本次增资后，股权情况如下：

单位：万元

股东	出资额	出资方式	出资比例
上海电影股份有限	811.2857	货币	30.00%
张智	900	货币	66.236%
	891.21	股权转让	
张凌云	100	货币	3.698%
严凤敏	1.79	股权转让	0.066%
合计	2704.2857		100.00%

2016年1月，股东张智将其持有的公司2%股权转让给黄琬紫，股东张凌云将其持有的公司3%股权转让给黄琬紫。

本次股权变更后股权情况如下：

单位：万元

股东	出资额	出资方式	出资比例
----	-----	------	------



上海电影股份有限	811.2857	货币	30.00%
张智	845.91	货币	64.236%
	891.21	股权转让	
张凌云	18.88	货币	0.698%
严凤敏	1.79	股权转让	0.066%
黄琬紫	135.21	货币	5.00%
合计	2704.2857		100.00%

2016 年 1 月 28 日, 根据重庆越界影业股份有限公司创立大会暨首届股东大会决议, 公司以经审计后的 2015 年 10 月 31 日账面净资产折股, 整体改制变更为股份有限公司。2016 年 1 月 28 日, 中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《验资报告》(证验字【2016】0016 号)。2017 年 3 月 16 日, 全国中小企业股转系统公告显示, 重庆越界影业股份有限公司(证券简称: 越界影业 证券代码: 871069)的挂牌申请获得批准, 并于当日挂牌。截至评估基准日公司股权情况如下:

单位: 股

序号	股东名称	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	张智	17,371,200.00	64.23%	13,028,400.00	4,342,800.00
2	上海电影股份有限公司	8,112,857.00	30.00%	-	8,112,857.00
3	黄琬紫	1,352,100.00	5.00%	1,014,075.00	338,025.00
4	张凌云	188,800.00	0.70%	141,600.00	47,200.00
5	严凤敏	17,900.00	0.07%	13,425.00	4,475.00
	合计	27,042,857.00	100.00%	14,197,500.00	12,845,357.00

2、组织结构

重庆越界影业股份有限公司总部的组织架构包括总经理办公室、运营部、宣发部、财务部、投资部、人资部等, 主要负责集团管理、新店投资、院线洽谈、品牌塑造等, 总部不直接经营影院放映业务。截至评估基准日公司员工共 436 人, 其中管理人员 115 人、财务人员 31 人、营销人员 25 人、服务人员 265 人。

截至基准日, 被评估单位下辖 16 家在营的影院、1 家影院(越界影城巫山店)目前处于停业扩建改造阶段、另外 3 家正在筹建的影院, 均为公司的子公司或分公司, 本次纳入评估范围的控股公司及经营状态如下:

级次	公司名称	股比	管理院线	经营状态
----	------	----	------	------



一级	重庆越界影业股份有限公司	母公司		平台公司
	重庆越界影业股份有限公司北碚分公司	分公司	北碚店	营业
	重庆越界影业股份有限公司郫县分公司	分公司	郫县店	营业
	重庆越界影业股份有限公司竹林分公司	分公司	竹林店	营业
	重庆越界影业股份有限公司汽博分公司	分公司	汽博店	营业
	重庆越界影业股份有限公司石桥铺分公司	分公司	石桥铺店	营业
	重庆越界影业股份有限公司沙坪坝分公司	分公司	沙坪坝店	营业
	重庆越界影业股份有限公司巫山县分公司	分公司	巫山店	停业（扩建改造）
二级	重庆越界永利影院有限公司	100%	永川店	营业
二级	重庆越界浩发影院有限公司	100%	南川店	营业
二级	重庆越界欣茂影院有限公司	100%	解放碑店	营业
二级	重庆越界环球影院有限公司	100%	环球店	筹建（未开业）
二级	重庆越界合创影院有限公司	52%	大学城店	营业
	重庆越界合创影院有限公司江北嘴分公司	分公司	江北嘴店	营业
二级	重庆越界联创影院有限公司	64%	云阳店	营业
二级	广东越界思哲影业有限公司	70%		平台公司
	广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司	分公司	寮步店	营业
	广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司	分公司	黄江店	营业
	广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司	分公司	黄石店	营业
	广东越界思哲影业有限公司顺德大良分公司	分公司	大良店	筹建（未开业）
三级	佛山新动力越界思哲影业有限公司	70%	佛山三水店	营业
二级	贵州越界易德影视传媒有限公司	90%	未来方舟店	筹建（未开业）

注：其中分公司的财务数据在母公司报表体现，子公司均单独核算，并纳入合并口径报表范围。

3、企业经营概况

重庆越界影业股份有限公司是从事电影放映、影院经营的区域型公司，主要的经营业务和盈利途径包括电影放映票房收入、卖品销售收入、放映厅租赁收入和影院广告收入等。

截至基准日，该公司共经营 16 家正在经营的影院，其中重庆地区 11 家，成都郫县 1 家、广东东莞 2 家、广东广州 1 家、广东佛山 1 家，经设备改造更新，现各院线均采用 3D 放映设备，有 5 家具备 IMAX 设备。公司主要与上海联和院线签订放映协议，按比例分账，每家影院均设立小卖部，除常规饮料、零食外，兼营电影主题的礼品、红酒等特色产品，同时提供影院放映厅包场租赁业务及灯箱广告等其他业务。根据影院系统的统计数据，上述 16 家影院 2017 年 1-7 月的放映情况如下：

公司名称	管理院线	开业时间	建设规划				营业状况
			影厅数	imax 厅数	座位数	面积	
重庆越界影业股份有限公司 北碚分公司	越界影业北碚店	2011/11/20	12	-	1,673	5,331.00	营业
重庆越界影业股份有限公司 郫县分公司	越界影业郫县店	2010/11/28	7	-	1,065	2,841.00	营业
重庆越界影业股份有限公司 竹林分公司	越界影业两江店	2013/6/2	6	-	838	4,700.00	营业
重庆越界影业股份有限公司 汽博分公司	越界影业 IMAX 汽博店	2015/12/24	9	1	1,582	4,584.48	营业
重庆越界影业股份有限公司 石桥铺分公司	越界影业 IMAX 石桥铺店	2015/11/13	12	1	1,984	15,898.21	营业



重庆越界影业股份有限公司沙坪坝分公司	越界影业沙坪坝店	2016/11/3	17	-	1,634	6,137.66	营业
重庆越界影业股份有限公司巫山县分公司	越界影业巫山店(扩建改造)	2011/11/27	3	-	479	1,700.00	(扩建改造)
重庆越界影业股份有限公司巴南分公司	越界影城高城店(筹备中)	2017/10/1	5	-	741	2,151.76	筹建(未开业)
重庆越界永利影院有限公司	越界影业永川店	2011/3/4	6	-	999	3,400.00	营业
重庆越界浩发影院有限公司	越界影业南川店	2014/6/28	6	-	674	1,500.00	营业
重庆越界欣茂影院有限公司	解放碑店	2017/8/24	9	-	1,112	4,207.00	营业
重庆越界环球影院有限公司	环球店(筹备中)	2018/1/1	9	1	1,895	7,599.00	筹建(未开业)
重庆越界合创影院有限公司	越界影业 IMAX 大学城店	2014/1/17	8	1	1,621	4,800.00	营业
重庆越界合创影院有限公司江北嘴分公司	越界影业 IMAX 江北嘴店	2016/1/1	12	1	1,489	3,759.60	营业
重庆越界联创影院有限公司	越界影业云阳店	2017/2/1	8	-	696	1,706.00	营业
广州越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司	越界思哲 IMAX 影城	2014/9/25	9	1	1,873	7,000.00	营业
广州越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司	黄江店	2017/4/27	9	-	1,774	6,400.00	营业
广州越界思哲影业有限公司白云黄石分公司	黄石店	2016/10/15	11	-	875	3,450.00	营业
广州越界思哲影业有限公司大良分公司	大良店(筹备中)	2017/11/1	12	1	1,546	4,300.00	筹建(未开业)
佛山新动力越界思哲影业有限公司	佛山三水店	2017/3/3	11	1	1,947	4,900.00	营业
贵州越界易德影视传媒有限公司	未来方舟店(筹备中)	2017/10/1	9	1	1,841	7,663.95	筹建(未开业)

截至评估基准日，重庆越界影业股份有限公司下属营业影院已取得电影经营许可证、食品流通许可证及卫生许可证等。相关资质证书如下：

序号	证书名称	证书编号	有效期	授予对象	备注
1	卫生许可证	渝卫公字(2015)第500109001314号	2019/3/25	重庆越界影业股份有限公司北碚分公司	
2	卫生许可证	川卫公证字(2016)第510121800170号	2020/11/27	重庆越界影业股份有限公司郫县分公司	
3	卫生许可证	渝卫公字(2013)第500112003144号	2021/4/12	重庆越界影业股份有限公司竹林分公司	
4	卫生许可证	渝卫公字(2016)第500112006227号	2020/1/28	重庆越界影业股份有限公司汽博分公司	
5	卫生许可证	渝卫公证字(2016)第500107001895号	2020/1/25	重庆越界影业股份有限公司石桥铺分公司	
6	卫生许可证	渝卫公字(2016)第500106005481号	2020/11/2	重庆越界影业股份有限公司沙坪坝分公司	
7	卫生许可证	渝山卫公字(2016)第5002370000016号	2019/5/1	重庆越界影业股份有限公司巫山县分公司	
8	卫生许可证	渝卫公字(2014)第500118001440号	2018/12/9	重庆越界永利影院有限公司	
9	卫生许可证	渝卫公字(2015)第500119000564号	2019/4/21	重庆越界浩发影院有限公司	
10	卫生许可证	渝卫公字(2017)第500103001409号	2021/6/22	重庆越界欣茂影院有限公司	
11	卫生许可证	渝卫公字(2015)第500106003754号	2019/6/15	重庆越界合创影院有限公司	
12	卫生许可证	渝卫公字(2016)第500105002359号	2020/4/12	重庆越界合创影院有限公司江北嘴分公司	
13	卫生许可证	渝卫公字(2017)第500235001416号	2021/1/19	重庆越界联创影院有限公司	
14	卫生许可证	粤卫公证字(2014)第1914D00262号	2020/8/24	广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司	
15	卫生许可证	粤卫公证字(2017)第1916D0001号	2021/1/17	广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司	



				司	
16	卫生许可证	粤卫公证字(2017)第 0111D0000 号	2020/9/25	广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司	
17	卫生许可证	粤卫公证字(2017)第 0607D0002 号	2021/6/26	佛山新动力越界思哲影业有限公司	
18	卫生许可证	黔卫公证字(2017)第 520103-000180 号	2021/6/17	贵州易德影视传媒有限公司	
19	食品流通许可证	SP5001091210033886	2018/11/8	重庆越界影业股份有限公司北碚分公司	
20	食品流通许可证	JY15101240013548	2018/8/23	重庆越界影业股份有限公司郫县分公司	
21	食品流通许可证	JY15101240013548	2019/5/16	重庆越界影业股份有限公司竹林分公司	
22	食品流通许可证	SP5009051610015883	2019/1/5	重庆越界影业股份有限公司汽博分公司	
23	食品流通许可证	SP5001071510095680	2018/12/20	重庆越界影业股份有限公司石桥铺分公司	
24	食品流通许可证	JY25001060015656	2021/10/8	重庆越界影业股份有限公司沙坪坝分公司	
25	食品流通许可证	SP5002371510019109	2018/8/10	重庆越界影业股份有限公司巫山县分公司	
26	食品流通许可证	SP5003831410092682	2017/12/23	重庆越界永利影院有限公司	
27	食品流通许可证	SF5003841550039845	2018/5/12	重庆越界浩发影院有限公司	
28	食品流通许可证	JY15001030031806	2022/8/30	重庆越界欣茂影院有限公司	
29	食品流通许可证	SF5001061510073296	2018/4/17	重庆越界合创影院有限公司	
30	食品流通许可证	JY15001050003962	2021/11/21	重庆越界合创影院有限公司江北嘴分公司	
31	食品流通许可证	JY25002350009115	2022/1/10	重庆越界联创影院有限公司	
32	食品流通许可证	JY14419080288425	2021/8/30	广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司	
33	食品流通许可证	JY14419280521837	2022/1/15	广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司	
34	食品流通许可证	JY14401110060903	2021/7/4	广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司	
35	食品流通许可证	JY14406070025007	2021/11/2	佛山新动力越界思哲影业有限公司	
36	食品流通许可证	JY15201030049410	2022/6/15	贵州易德影视传媒有限公司	
37	餐饮服务许可证	渝餐证字 2016-500123-000446	2018/10/27	重庆越界影业股份有限公司竹林分公司	
38	餐饮服务许可证	渝餐证字 2016-500107-000230	2019/2/1	重庆越界影业股份有限公司石桥铺分公司	
39	餐饮服务许可证	渝餐证字 2015-500106-002458	2018/8/9	重庆越界合创影院有限公司	
40	重庆市电影经营许可证	证确影字第 008 号	2017/12/31	重庆越界影业股份有限公司北碚分公司	
41	电影放映经营许可证	郫放字第 004 号	2020/4/22	重庆越界影业股份有限公司郫县分公司	
42	重庆市电影经营许可证	重电证两江字第 006 号	2018/6/2	重庆越界影业股份有限公司竹林分公司	
43	重庆市电影经营许可证	重电证两江字第 007 号	2018/6/28	重庆越界影业股份有限公司汽博分公司	
44	重庆市电影经营许可证	渝影证文化字第 014 号	2018/1/31	重庆越界影业股份有限公司石桥铺分公司	



45	重庆市电影经营许可证	沙电证 2017 字第 02 号	2017/12/31	重庆越界影业股份有限公司沙坪坝分公司	
46	重庆市电影经营许可证	渝永证 2011 字第 02 号	2018/4/9	重庆越界永利影院有限公司	
47	重庆市电影经营许可证	渝南川证电影字第 03 号	2017/12/31	重庆越界浩发影院有限公司	
48	重庆市电影经营许可证	渝中影证 2017 字第 001 号	2018/8/13	重庆越界欣茂影院有限公司	
49	重庆市电影经营许可证	沙电证 2017 字第 08 号	2017/12/31	重庆越界合创影院有限公司	
50	重庆市电影经营许可证	渝江电证 2015 字第 014 号	2018/12/31	重庆越界合创影院有限公司江北嘴分公司	
51	重庆市电影经营许可证	云文委电证(2017)字第 001 号	2018/1/21	重庆越界联创影院有限公司	
52	广东省电影放映经营许可证	YY-4419017002	2019/4/30	广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司	
53	广东省电影放映经营许可证	YY-4419020003	2019/4/30	广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司	
54	广东省电影放映经营许可证	粤穗云放字第 016 号		广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司	
55	广东省电影放映经营许可证	佛三文影字第 07 号		佛山新动力越界思哲影业有限公司	
56	电影放映经营许可证	黔影放筑字(2017)第 035 号	2020/12/31	贵州易德影视传媒有限公司	
57	消防安全许可证	碚公消安检字 (2016) 第 0025 号		重庆越界影业股份有限公司北碚分公司	
58	消防安全许可证	郫公消安检字 (2016) 第 0073 号		重庆越界影业股份有限公司郫县分公司	
59	消防安全许可证	两江公消安检字 (2017) 第 0018 号		重庆越界影业股份有限公司竹林分公司	
60	消防安全许可证	北部公消安检字 (2016) 第 0046 号		重庆越界影业股份有限公司汽博分公司	
61	消防安全许可证	渝九公消函 (2015) 26 号		重庆越界影业股份有限公司石桥铺分公司	复函, 军事用地
62	消防安全许可证	沙公消安检字 (2016) 第 0155 号		重庆越界影业股份有限公司沙坪坝分公司	
63	消防安全许可证			重庆越界影业股份有限公司巫山县分公司	停业
64	消防安全许可证	永公消安检字 (2015) 第 0008 号		重庆越界永利影院有限公司	
65	消防安全许可证	川公消安检字 (2014) 第 0009 号		重庆越界浩发影院有限公司	
66	消防安全许可证	中区公消安检字 (2017) 第 0178 号		重庆越界欣茂影院有限公司	
67	消防安全许可证	沙公消安检字 (2015) 第 0050 号		重庆越界合创影院有限公司	
68	消防安全许可证	江公消安检字 (2016) 第 0001 号		重庆越界合创影院有限公司江北嘴分公司	
69	消防安全许可证	云公消安检字 (2017) 第 0002 号		重庆越界联创影院有限公司	
70	消防安全许可证	东公消安检字 (2016) 第 0029 号		广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司	
71	消防安全许可证	东公消安检字 (2017) 第 0011 号		广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司	
72	消防安全许可证	穗公消安检字 (2016) 第 0663 号		广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司	
73	消防安全许可证			广东越界思哲影业有限公司顺德大良分公司	筹建



74	消防安全许可证	三公安安检字 (2017)第 0004 号		佛山新动力越界思哲影业有限公司	
75	消防安全许可证	筑公安安检字 (2017)第 023 号		贵州易德影视传媒有限公司	

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近年（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
资产总额	15,389.07	24,210.40	28,556.33
负债总额	8,344.75	17,331.48	22,556.51
净资产	7,044.32	6,878.93	5,999.81
归属母公司的所有者权益	6,647.10	6,186.54	5,317.91
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-7 月
营业收入	8,989.22	11,530.11	9,060.43
利润总额	807.93	-614.86	-1,067.89
净利润	743.50	-675.39	-1,113.11
归属母公司所有者的净利润	757.76	-460.56	-868.63
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	49.54	419.93	2,389.96
投资活动产生的现金流量净额	-3,598.47	-5,250.77	-2,854.52
筹资活动产生的现金流量净额	3,954.42	4,972.49	80.87
现金及现金等价物净增加额	405.49	141.65	-383.69

企业近年（母公司报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 07 月 31 日
资产总额	11,856.59	17,445.39	18,773.08
负债总额	5,359.63	11,348.97	13,258.69
净资产	6,496.96	6,096.42	5,514.39
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-7 月
营业收入	4,206.14	6,008.00	3,957.97
利润总额	541.39	-392.11	-578.76
净利润	527.26	-400.54	-582.03
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-386.60	1,207.53	1,829.85
投资活动产生的现金流量净额	-3,984.08	-5,145.71	-1,604.93
筹资活动产生的现金流量净额	4,639.21	3,790.72	-242.91
现金及现金等价物净增加额	268.53	-147.47	-17.99

上述数据，摘自于中审会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2015 年、2016 年、2017 年 1-7 月专项审计报告（报告编号：CAC 证审字[2017]0193 号），审计报告均为无保留意见。

重庆越界影业股份有限公司及下属子公司执行企业会计准则，主要税项及其税率列示如下：

税目	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用	3%、6%、17%



税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)		
城市维护建设	缴纳的流转税额	7%、5%
教育费附加	缴纳的流转税额	3%
地方教育费附	缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

注：根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税【2011】58号）和《企业享受西部大开发税收优惠政策审核确认表》，重庆越界及子公司重庆越界永利影院有限公司、重庆越界浩发影院有限公司、重庆越界欣茂影院有限公司、重庆越界环球影院有限公司、重庆越界合创影院有限公司、重庆越界联创影院有限公司享受西部大开发优势产业税收优惠政策，减按 15%税率缴纳企业所得税。子公司广东越界思哲影业有限公司及下属三级子公司、贵州越界易德影视传媒有限公司按照 25%税率缴纳企业所得税。

三、评估目的

本次评估目的是反映重庆越界影业股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海电影股份有限公司拟转让重庆越界影业股份有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

根据上海电影股份有限公司董事会决议，上海电影股份有限公司拟转让所持有的重庆越界影业股份有限公司 4,696,874 股股份，占重庆越界影业股份有限公司总股本比例的 17.37%。

该经济行为已经获得了上海电影股份有限公司董事会的批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围为被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 55,143,932.50 元。总资产账面值为 187,730,834.92 元，账面值负债总额为 132,586,902.42 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，且已经过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

1.基准日重庆越界拥有控股二级子公司 8 家、三级子公司 1 家，均纳入合并报表范围，为经营电影放映的影院公司及管理平台，各家公司截至 2017 年 7 月 31 日财务概况如下：

金额单位：万元

级次	名称	持股比例	纳入合并
一级	重庆越界影业股份有限公司	母公司	是



	重庆越界影业股份有限公司北碚分公司	分公司	是
	重庆越界影业股份有限公司郫县分公司	分公司	是
	重庆越界影业股份有限公司竹林分公司	分公司	是
	重庆越界影业股份有限公司汽博分公司	分公司	是
	重庆越界影业股份有限公司石桥铺分公司	分公司	是
	重庆越界影业股份有限公司沙坪坝分公司	分公司	是
	重庆越界影业股份有限公司巫山县分公司（扩建改造）	分公司	是
二级	重庆越界永利影院有限公司	100%	是
二级	重庆越界浩发影院有限公司	100%	是
二级	重庆越界欣茂影院有限公司	100%	是
二级	重庆越界环球影院有限公司（筹建中）	100%	是
二级	重庆越界合创影院有限公司	52%	是
	重庆越界合创影院有限公司江北嘴分公司	分公司	是
二级	重庆越界联创影院有限公司	64%	是
二级	广东越界思哲影业有限公司	70%	是
	广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司	分公司	是
	广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司	分公司	是
	广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司	分公司	是
	广东越界思哲影业有限公司顺德大良分公司（筹建中）	分公司	是
三级	佛山新动力越界思哲影业有限公司	70%	是
二级	贵州越界易德影视传媒有限公司（筹建中）	90%	是

2.根据评估申报资料，委估单位经营用的影院场地均为按期租赁取得，无自有房屋建筑物或土地使用权，根据租赁协议，各影院场地租赁情况如下：

影院名称	地址	面积（平方米）
越界影城北碚店	重庆市北碚区嘉陵风情步行街 33 号 7-1	5,331.00
越界影城郫县店	四川成都郫县恒创蜀都广场 4 楼 699 号	2,841.00
越界影城两江店	重庆市北部新区大竹林金通大道 506 号附 37 号	4,700.00
越界影城 IMAX 汽博店	重庆市北部新区栖霞路 16 号 2 幢 5-4 号	4,584.48
越界影城 IMAX 石桥铺店	重庆市九龙坡区渝州路 79 号石桥 STYLE 广场第 3 层	5,272.73
越界影城沙坪坝店	重庆市沙坪坝区沙坪坝正街 8 号附 10 号自然层 7 层 1-1	10,625.48
越界影城巫山店	重庆巫山县圣泉公园一楼	1,700.00
越界影城高职城店	重庆市巴南区龙洲湾街道尚文大道 810 号	2,151.76
越界影城永川店	重庆市永川区渝西大道中段 918 号 11 号楼 7 层	3,400.00
越界影城南川店	重庆市南川区南城街道办事处钟楼街 18 号商业 4 层	1,500.00
解放碑店	重庆市渝中区邹容路 68 号第 6 层 L622 号	4,207.00
环球店（筹建中）	重庆市渝北区回兴服装达到 41 号 3 号楼 3-5F	7,599.00
越界影城 IMAX 大学城店	重庆市沙坪坝区大学城中路旭阳台北城 4 楼	4,800.00
越界影城 IMAX 江北嘴店	重庆市江北区金沙门路 56 号附 18 号 3-17	3,759.60
越界影城云阳店	重庆市云阳县滨江大道 333 号越界影城	1,706.00



越界思哲 IMAX 影城	广东省东莞市寮步镇东方商业街东方香都 D 区 3 楼	7,000.00
黄江店	东莞市黄江镇黄江大道 335 号黄江中心市场四楼	6,400.00
黄石店	广州市白云区黄石街黄石西路自编 383 号 A 座 2 楼	3,450.00
大良店（筹建中）	佛山市顺德区大良凤山中路 101 号青少宫东侧商场 5 层	4,300.00
佛山三水店	佛山市三水区南街道西青大道 8 号新动力广场 2 座三层	4,900.00
未来方舟店（筹建中）	贵阳市云岩区中天未来方舟 F2 组团尚礼北路口	7,663.95

3. 被评估单位委估资产涉及的主要实物资产情况介绍如下：

（1）根据评估申报资料，被评估单位涉及的存货主要为饮料、零食等小卖部产品及原料，存放于各影院卖品部。

（2）根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 4042 台（套），主要为影院的放映设备及座椅、音响等环境配套工程，分别位于公司总部及下属分公司影院内，另有运输车辆 1 辆（别克牌商务车），由总部使用。经核实设备发票以及现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（3）根据评估申报资料，被评估单位涉及的长期待摊费用主要为技术费摊余价值及影院场地的装修工程，各影院场地均为租赁使用，长期待摊费用为以往年间各影院发生的装修、改造费用，实物均位于各影院放映厅。

4. 经清查，被评估单位申报的账外无形资产如下：

被评估单位涉及的帐外无形资产包括 44 项注册商标及商标申请，均为“越界”品牌的商标，本次将其纳入评估范围，相关明细如下：

序号	注册内容	商标号	核定使用商品类别	变更后信息	注册有效期
1	越界	9860340	第 1 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
2	越界	9860339	第 2 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 12 月 14 日 -2022 年 12 月 13 日
3	越界	9860338	第 3 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
4	越界	9860337	第 4 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
5	越界	9860336	第 5 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
6	越界	9860335	第 6 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
7	越界	9860334	第 7 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
8	越界	9860333	第 8 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
9	越界	9860332	第 9 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
10	越界	9860331	第 10 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
11	越界	9860330	第 11 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
12	越界	9860329	第 12 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
13	越界	9860328	第 13 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日



14	越界	9860417	第 14 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
15	越界	9860290	第 15 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
16	越界	9860289	第 16 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
17	越界	9860288	第 17 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
18	越界	9860287	第 18 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
19	越界	9860286	第 19 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
20	越界	9860547	第 20 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 11 月 28 日 -2022 年 11 月 27 日
21	越界	9860546	第 21 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
22	越界	9860557	第 22 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
23	越界	9860556	第 23 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
24	越界	9860555	第 24 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
25	越界	9860552	第 27 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
26	越界	9860551	第 28 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
27	越界	9860550	第 29 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
28	越界	9860549	第 30 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
29	越界	9860548	第 31 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
30	越界	9860567	第 32 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
31	越界	9860566	第 33 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
32	越界	9860565	第 34 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
33	越界	9860564	第 36 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
34	越界	9860563	第 37 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 12 月 07 日 -2022 年 12 月 06 日
35	越界	9860562	第 38 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
36	越界	9860561	第 39 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
37	越界	9860560	第 40 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
38	cross	9866212	第 41 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
39	越界	9860559	第 42 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 12 月 07 日 -2022 年 12 月 06 日
40	越界	9860558	第 43 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 12 月 07 日 -2022 年 12 月 06 日
41	越界	9860576	第 45 类	重庆越界影业股份有限公司	2012 年 10 月 21 日 -2022 年 10 月 20 日
42	cross	21450682	第 41 类	重庆越界影业股份有限公司	在公告期, 申请日期 2016/9/28
43	D7	24870031	第 35 类	重庆越界影业股份有限公司	在审核, 申请日期 2017/6/19
44	D7	24877647	第 41 类	重庆越界影业股份有限公司	在审核, 申请日期 2017/6/19

除此之外, 不存在任何账面未反映的资产和负债, 与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2017 年 07 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海电影股份有限公司董事会决议。



II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《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，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第3次修订）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
10. 《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）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
12. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（财政部令第3号）；
13. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
14. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）；
15. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
16. 《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）；
17. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
17. 财政部令第33号《企业会计准则》；
18. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2013年第12号)；
5. 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告；
6. 长期投资单位评估基准日审定会计报表；
7. 公司提供的部分合同、协议等；
8. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他。

V. 权属依据

1. 投资合同、协议；
2. 车辆行驶证；
3. 商标注册证、商标申请文件；

4. 其他相关证明材料。

VI. 其他参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 企业提供的资产评估明细表;
3. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等;
4. 企业与相关单位签订的订单合同;
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. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
7. 其他有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种,即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法,也称成本法,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,以确定评估对象价值的评估方法。
2. 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,以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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,以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

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分析:本次评估目的为拟对被评估单位进行增资,价值类型为市场价值,根据资料收集情况,适用成本法和收益法评估。



1、资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，在持续经营的前提下，被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，企业价值适用资产基础法评估。

2、企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各单项要素的价值之和决定的。企业作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其所在行业良好的发展前景、较强的营运团队、优质的产品供应及服务形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。被评估企业为重庆地区较为知名的连锁影院，专业从事的电影放映及相关业务，由于区域性的覆盖面较广，长期以来积累了相当数量具有消费粘性的受众客户群，影院有较为稳定的收益，企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。

3、由于国内市场交易信息资料不完善，与企业经营相同业务且同等规模大小的上市公司可比案例亦较难取得，故不适用市场比较法。

III. 资产 基础法介 绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。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；



预付账款	账面上的“坏账准备”科目按零值计算。 根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	对库存商品，评估人员核实了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核实了企业基准日后的存货出入库明细账。由于库存商品账面值由购买价和合理费用构成，且均为近期购置的商品，对于现行市价与账面单价相差不大的商品，按账面单价作为重置单价，以核实后账面值作为评估值。
其他流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
长期股权投资	对控股的长期股权投资单位，鉴于重庆越界影业股份有限公司与其合并报表范围内各家子公司为连锁影院，均从事电影放映，其业务模式与上母公司完全一致。故收益法的评估中，采用合并口径报表对未来年度的盈利情况进行预测确定评估值；资产基础法的评估中，根据被投资单位母公司报表列示的净资产，经资产基础法评估后结合股权比例确定评估值。
固定资产	对车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价抵扣增值税。 其中，本次纳入评估范围的各公司中，重庆越界影业股份有限公司北碚分公司、重庆越界影业股份有限公司郫县分公司、重庆越界影业股份有限公司竹林分公司、重庆越界影业股份有限公司巫山县分公司、重庆越界永利影院有限公司、重庆越界浩发影院有限公司均采用简易征收方式，采购设备不得抵扣增值税。其余公司均为一般纳税人企业，固定资产可以抵扣增值税。 一、重置全价的确定 根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下： 1、通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续费牌照费作为其重置全价。 即：车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税



	率+其他合理费用+增值税额
	二、综合成新率的确定
	1、对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，对于非营运的小、微型汽车以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为： 行驶里程理论成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100% 综合成新率=理论成新率×调整系数 K
	3、对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。
	三、评估值的确定
	将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。
	4、对拟报废的设备按可回收净值评估。
在建工程- 设备安装工程	本次对在建工程，按照相关设备工程考虑其开工、完工日期，对金额不大，工期较短的设备安装工程按核实后账面值评估。
其他无形资产	一、软件 外购的通用软件，采用的评估方法如下：对评估基准日市场上有销售并且能够免费升级的外购软件，按照市场价确定评估值；对于市场已经没有同类版本的软件，采用类似功能的软件市场价扣除升级费用评估。
	二、商标资产组 本次对企业拥有的防御性质的注册商标，其该商标为文字形式图案，“越界”品牌不属于地域性或全国性的著名商标，不存在明显的超额收益，故采用重置成本法评估。
长期待摊费用	对企业其他长期待摊费用，本次核实账面原始发生金额及对应实物状况，向企业了解该待摊费用的摊销期数，按照尚存受益的权利进行评估。
其他流动非 资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
递延所得税 资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。



IV. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去付息负债得出股东全部权益价值。

（1）鉴于重庆越界影业股份有限公司为地区性小型连锁影院企业，下辖 16 家在营业越界影院。各影院的院线放映合作、商务开发、卖品配置等由母公司统一管理，在重庆、广东等各行政区划分别布局，且纳入合并报表范围，考虑到总部统筹经营的决策，子公司业务模式与上市公司完全一致，合并报表可以完整反映企业实际经营状况，因此本次评估对重庆越界影业股份有限公司及旗下子公司的收益预测统一以合并口径的方式在重庆越界影业股份有限公司中予以体现，将每家影院的收入、成本单独预测后进行合并预测。

（2）除评估基准日已实际运营的 16 家影院外，有 1 家影院（越界影城巫山店）目前处于停业扩建改造阶段、另外 3 家正在筹建的影院（重庆环球店、佛山大良店和贵阳未来方舟店）。上述影院于评估基准日时点装修尚未完工，但由于场地租赁协议均已签订，相关的装修预计能够如期完成。重庆越界下辖越界影业巫山店正处于扩建改造过程中，于评估基准日尚未完工，管理层预计 2018 年 1 月开业。本次评估中按照被评估单位管理层作出的相关经营预测考虑上述影院设立完成后对整体经营造成的影响。

（3）截至报告出具日，重庆越界成立的分公司重庆越界影业股份有限公司巴南分公司于 2017 年 09 月 06 日成立，命名为高职城影院，并于 2017 年十一假期开始营业。但由于场地租赁协议均已签订，相关的装修预计能够如期完成。本次评估中按照被评估单位管理层作出的相关经营预测考虑上述影院设立完成后对整体经营造成的影响。

（4）本次在合并收益法中涉及的各家影院在汇总预测前的处理方法如下：

序号	公司名称	影院	经营状态	处理方法
1	重庆越界影业股份有限公司北碚分公司	越界影城北碚店	营业	正常采用收益法预测并折现
2	重庆越界影业股份有限公司郫县分公司	越界影城郫县店	营业	正常采用收益法预测并折现
3	重庆越界影业股份有限公司竹林分公司	越界影城两江店	营业	正常采用收益法预测并折现
4	重庆越界影业股份有限公司汽博分公司	越界影城 IMAX 汽博店	营业	正常采用收益法预测并折现
5	重庆越界影业股份有限公司石桥	越界影城 IMAX 石	营业	正常采用收益法预测



	铺分公司	桥铺店		并折现
6	重庆越界影业股份有限公司沙坪坝分公司	越界影城沙坪坝店	营业	正常采用收益法预测并折现
7	重庆越界影业股份有限公司巫山县分公司	越界影城巫山店	停业 (扩建改造)	2018年1月开业,按照收益法预测并折现
8	重庆越界影业股份有限公司巴南分公司	越界影城高职城店(筹备中)	筹建 (未开业)	2017年10月开业,按照收益法预测并折现
9	重庆越界永利影院有限公司	越界影城永川店	营业	正常采用收益法预测并折现
10	重庆越界浩发影院有限公司	越界影城南川店	营业	正常采用收益法预测并折现
11	重庆越界欣茂影院有限公司	解放碑店	营业	正常采用收益法预测并折现
12	重庆越界环球影院有限公司	环球店(筹备中)	筹建 (未开业)	2018年1月开业,按照收益法预测并折现
13	重庆越界合创影院有限公司	越界影城IMAX大学城店	营业	正常采用收益法预测并折现
14	重庆越界合创影院有限公司江北嘴分公司	越界影城IMAX江北嘴店	营业	正常采用收益法预测并折现
15	重庆越界联创影院有限公司	越界影城云阳店	营业	正常采用收益法预测并折现
16	广东越界思哲影业业有限公司东莞寮步分公司	越界思哲IMAX影城	营业	正常采用收益法预测并折现
17	广东越界思哲影业业有限公司东莞黄江分公司	黄江店	营业	正常采用收益法预测并折现
18	广东越界思哲影业业有限公司白云黄石分公司	黄石店	营业	正常采用收益法预测并折现
19	广东越界思哲影业业有限公司顺德大良分公司	大良店(筹备中)	筹建 (未开业)	2017年11月开业,按照收益法预测并折现
20	佛山新动力越界思哲影业有限公司	佛山三水店	营业	正常采用收益法预测并折现
21	贵州越界易德影视传媒有限公司	未来方舟店(筹备中)	筹建 (未开业)	2017年10月开业,按照收益法预测并折现

评估模型及
公式

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权现金流折现模型。

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P, 即

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

其中: r—所选取的折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间, 本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、企业章程约定、资产特点和资源条件、行业发展前景, 预测期后收益期确定为无限期。

g—未来收益每年增长率, 如假定 n 年后 Fi 不变, g 取零。

收益预测过

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。



程	2.分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3.在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4.根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。 5.根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权净现金流量，则折现率选取资本资产定价修正模型（CAPM）。 评估模型：本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为： $Re = R_f + \beta \times MRP + \epsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：可抵扣进项税额、应付工程款、递延收益、递延所得税资产及负债等，对该类资产单独评估后加回。
付息负债	付息负债主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款等，本次采用成本法评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基



准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。

3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。

实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。

4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产配置利用状况。

6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因,通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。



9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的。
2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。



3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会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。
5. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。
6. 各家连锁影院现有的经营场地为租赁使用，且签订了 15 至 20 年不等的长期租约，本次假设企业未来持续在现有租赁场地经营，履行现有场地租约条款，不产生搬迁等事项。
7. 根据财税【2011】58 号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》，被评估单位及重庆地区子公司可享受所得税优惠税率，至 2020 年 12 月 31 日为止，优惠所得税率为 15%，因此本次在预测期内（2017 至 2020 年），被评估单位及重庆地区子公司按照 15% 的所得税比例计算，2021 年及永续年度按照 25% 的所得税比例计算。
8. 截至评估基准日，重庆越界下辖有 3 家影院正处于筹建阶段，于评估基准日时点尚未完工，但由于场地租赁协议均已签订，相关的装修预计能够如期完成。重庆越界下辖越界影城巫山店正处于扩建改造过程中，于评估基准日尚未完工，管理层预计 2018 年 1 月开业。本次评估中按照被评估单位管理层作出的相关经营预测考虑上述影院设立完成后对整体经营造成的影响。
9. 截至报告出具日，重庆越界成立的分公司重庆越界影业股份有限公司巴南分公司于 2017 年 09 月 06 日成立，命名为高职城影院。但由于场地租赁协议均已签订，电影院于 2017 年 10 月开业。本次评估中按照被评估单位管理层作出的相关经营预测考虑上述影院设立完成后对整体经营造成的影响。
10. 根据二级子公司重庆越界合创影院有限公司的股东合作协议，重庆越界于合作前三年需保证小股东最少少数股东投资额 18% 的部分（即 $480 \text{ 万元} \times 18\% = 86.4 \text{ 万元}$ ），不足部分由母公司承担补足，三年期满少数股东可自由选择继续合作或退出，若继续合作，则按各自股权承担盈亏。本次评估假设合作期满后，少数股东选择继续合作。



11. 由于企业大部分影院设备采用融资租赁形式，未来每年将产生较大的融资租赁还款金额，本次假设企业未来有足够的资金、相应的融资渠道或者股东支持等能用以偿还上述款项，从而不影响企业的实际经营。

12. 假设被评估单位拥有的各类资质证书、各项注册商标等到期后申请续期，并得到批准。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

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，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 58,480,867.90 元。其中：总资产的账面价值 187,730,834.92 元，评估价值 191,067,770.32 元。同账面价值相比，评估增值额 3,336,935.40 元，增值率 1.78%。负债的账面价值 132,586,902.42 元，评估值 132,586,902.42 元。无评估增减值。净资产的账面价值 55,143,932.50 元，评估价值 58,480,867.90 元。同账面价值相比，评估增值额 3,336,935.40 元，增值率 6.05%

资产基础法（母公司报表）评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
流动资产	5,848.95	5,848.95		
非流动资产	12,924.13	13,257.83	333.70	2.58
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	4,270.00	3,936.48	-333.52	-7.81
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	4,057.42	4,711.09	653.67	16.11
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				



(金额单位: 万元)
评估基准日:
2017年07月31日

开发支出				
商誉				
无形资产净额	11.29	24.83	13.54	119.93
长期待摊费用	4,402.80	4,402.80		
其他非流动资产	177.19	177.19		
递延所得税资产	5.42	5.42		
资产总计	18,773.08	19,106.78	333.70	1.78
流动负债	7,793.34	7,793.34		
非流动负债	5,465.35	5,465.35		
负债总计	13,258.69	13,258.69		
净资产	5,514.39	5,848.09	333.70	6.05

经过资产基础法的评估, 存在增减值的科目的分析如下:

1、长期股权投资

长期股权投资账面值 4,270.00 万元, 评估值为 3,936.48 万元, 减值 333.52 万元。主要原因系本次对长期股权投资单位的评估结论并根据股权比例分割确定评估值, 由于长期股权投资单位成立年限较短, 经营初期由于固定资产及装修投入较多, 存在一定亏损, 故较账面投资成本有一定幅度的减值。

2、固定资产

固定资产-设备账面净额 4,057.42 万元, 评估值 4,711.09 万元。

经分析, 本次评估增值系财务计提折旧较快, 而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的, 二者有差异, 致使评估增值。

3、无形资产

无形资产账面净值 11.29 万元, 评估值 24.83 万元, 增值 13.54 万元, 增值率为 119.93%。

(1) 商标资产组

主要系由于对账面未反映的无形资产纳入评估范围进行评估, 故导致评估增值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

2.收益法评估结论

按照合并收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 47,500.00 万元, 折合总股本每股评估值为 17.56 元, 比审计后账面归属于母公司的净资产增值 42,182.09 万元, 增值率 793.21%; 比审计后账面净资产增值 41,985.61 万元, 增值率 761.38%。



II. 结论及分析

资产基础法评估值为 58,480,867.90 元，收益法评估值为 475,000,000.00 元，两者相差 416,519,132.10 元，差异率为 712.23%。评估人员分析的差异原因主要是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

被评估单位作为区域性的连锁影院，属于电影传播行业。近年来由于投资新建了多家电影院线，其放映设备投入相对较大，但其主要价值除了实物资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所具有的客户资源、运营团队、渠道优势等重要的无形资源的贡献，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，通过对企业资产未来所能带来的收益进行折现来确定企业的整体价值。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，故收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 475,000,000.00 元。

折合总股本每股评估值为 17.56 元。

大写：人民币肆亿柒仟伍佰万元整。

III. 评估增值的主要原因

本次被评估单位收益法评估值较账面净资产增值较高，主要原因是被评估单位账面净资产不能全面反映其真实价值。收益法通过预测被评估单位未来收入、成本、费用等产生的现金流，将未来现金流进行折现得出企业评估值，在理论和实践上优于基于历史成本法计算的账面净资产价值，更客观地反应了被评估单位的价值。

(1) 近年来，国家明确提出了提高文化软实力的战略任务，并出台了一系列文化发展规划及实施纲要，明确了文化产业发展政策、方向、



目标和阶段性布局，逐渐完善了政策支持体系。国家政策的大力扶持和文化产业战略地位的不断提升都为我国文化产业发展提供难得的历史机遇，我国文化企业正处于快速发展的上升期，跨越式发展未来可期。

(2) 在我国，票房仍是院线及影院收入的主要来源，院线和影院行业的景气度与电影市场的景气度呈现显著正相关。近年我国和全球电影市场的蓬勃发展，为院线和影院行业的发展提供了良好的机遇，带来了巨大的商业机会。

从 2011 年到 2015 年，我国票房收入由 131.15 亿元增长至 440.69 亿元，年均复合增长率为 35.39%；全国观影人次从 2009 年的 3.5 亿人次增长至 2015 年的 12.6 亿人次，年均复合增长率为 37.34%；我国银幕数量从 2011 年的 9,286 块增长至 2015 年的 31,627 块，年均复合增长率为 35.85%。《2016 中国电影市场报告》显示：2016 年创作生产故事片 772 部，全国电影票房收入 457.12 亿元，比 2015 年增长 3.73%。其中，国产影片票房 266.63 亿元，占总票房的 58.33%。全国城市院线影院观影人次 13.743 亿，比 2015 年增长 8.88%。全国新增影院 1612 家，新增银幕 9552 块，平均每天增加 26 块。目前，我国银幕总数 4.1 万块，是全球银幕数量最多的国家。我国电影市场良好的发展态势为院线和影院行业的可持续增长提供了保障。

(3) 被评估单位主营业务集中于电影产业链中下游的放映环节，聚焦国内的社区影院市场，经过十余年发展，由于连锁影院布局集中，目前已成为重庆地区的主流院线，具备一定的市场地位。截至评估基准日，被评估单位旗下的影院共拥有 192 块银幕，27,597 个座位，在全国重庆市、广东省及贵州省等西南片区进行了密集型的影院布局，具备独特的业务优势和良好的竞争实力。

IV. 其他

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难以获取其控制权溢价或少数股权折价的具体数据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价；同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影



响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（一）无引用其他机构出具的报告结论的情况；

（二）无权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

（三）无评估程序受到限制的情形；

（四）无评估资料不完整的情形；

（五）无评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

（六）担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

抵押贷款事项：

（1）重庆越界影业股份有限公司于 2016 年 12 月 5 日与兴业银行股份有限公司重庆分行签订了《基本额度授信合同》【16 融 1691 号】，授信额度为人民币 23,000,000.00 元，授信有效期为 36 个月，自 2016 年 11 月 24 日至 2019 年 11 月 23 日。根据《最高额保证合同》【16 融 1691 号 A336 号】，张智、张凌云、付孔香、黄琬紫为保证人。根据张智于 2016 年 12 月 5 日与兴业银行股份有限公司重庆分行签订的《最高额抵押合同》【16 融 1691 号 B195 号】，约定抵押物为张智所有的位于重庆市巫山县巫峡镇平湖西路 558 号的房地产。

（2）重庆越界影业股份有限公司于 2017 年 5 月 10 日与中鸿嘉投资管理（北京）有限公司签订了《借款合同》，贷款金额为人民币 10,000,000.00 元，贷款年利率为 12%，贷款期限为 6 个月，自 2017 年 5 月 10 日至 2017 年 11 月 9 日。根据重庆越界影业股份有限公司及其子公司与中鸿嘉投资管理（北京）有限公司签署的《应收账款质押合同》，质押财产为重庆越界影业股份有限公司以其自身及其子公司所拥有的 11 家影院的合法票房收入应收账款。根据重庆越界影业股份有限公司与张智及中鸿嘉投资管理（北京）有限公司签署的《保证合同》，重庆越界影业股份有限公司的实际控制人张智向中鸿嘉投资管理（北京）有限公司提供保证担保。公司股东张智质押 2,704,286 股，占公司总股本 10.00%。在本次质押的股份中，2,704,286 股为有限售条件股份，0 股为无限售条件股份。质押期限为 2017 年 8 月 14 日起至 2017 年 11 月 9 日止。质押股份用于重庆越界影业股份有限公司向中鸿嘉投资管理（北京）有限公司借款 10,000,000.00 元，



质押权人为中鸿嘉投资管理(北京)有限公司,质押权人与质押股东不存在关联关系。质押股份已在中国结算办理质押登记。

(3) 重庆越界影业股份有限公司于 2016 年 10 月 7 日与平安国际融资租赁有限公司签订了《委托贷款协议》【2016PAZL2662-WD-01】, 贷款金额为人民币 10,000,000.00 元, 期限为 36 个月。保证人为巫山县凌志实业有限公司(《保证合同》【2016PAZL2662-BZ-01】)、重庆越界永利影院有限公司(《保证合同》【2016PAZL2662-BZ-02】)、重庆越界合创影院有限公司(《保证合同》【2016PAZL2662-BZ-03】)、广东越界思哲影业股份有限公司(《保证合同》【2016PAZL2662-BZ-04】)及张智等自然人(《保证函》【2016PAZL2662-BZH-01】)。

(4) 重庆越界影业股份有限公司于 2016 年 11 月 15 日与平安国际融资租赁有限公司签订了《委托贷款协议》【2016PAZL6025-WD-01】, 贷款金额为人民币 10,000,000.00 万元, 期限为 36 个月。保证人为巫山县凌志实业有限公司(《保证合同》【2016 PAZL6025-BZ-01】)、重庆越界永利影院有限公司(《保证合同》【2016 PAZL6025-BZ-02】)、重庆越界合创影院有限公司(《保证合同》【2016 PAZL6025-BZ-03】)、广东越界思哲影业股份有限公司(《保证合同》【2016 PAZL6025-BZ-04】)及张智等自然人(《保证函》)。

经营场所租赁事项:

被评估公司及控股子公司租赁经营办公场所情况如下:

影院名称	地址	面积(平方米)
越界影城北碚店	重庆市北碚区嘉陵风情步行街 33 号 7-1	5,331.00
越界影城郫县店	四川成都郫县恒创蜀都广场 4 楼 699 号	2,841.00
越界影城两江店	重庆市北部新区大竹林金通大道 506 号附 37 号	4,700.00
越界影城 IMAX 汽博店	重庆市北部新区栖霞路 16 号 2 幢 5-4 号	4,584.48
越界影城 IMAX 石桥铺店	重庆市九龙坡区渝州路 79 号石桥 STYLE 广场第 3 层	5,272.73
越界影城沙坪坝店	重庆市沙坪坝区沙坪坝正街 8 号附 10 号自然层 7 层 1-1	10,625.48
越界影城巫山店	重庆巫山县圣泉公园一楼	1,700.00
越界影城高城店	重庆市巴南区龙洲湾街道尚文大道 810 号	2,151.76
越界影城永川店	重庆市永川区渝西大道中段 918 号 11 号楼 7 层	3,400.00
越界影城南川店	重庆市南川区南城街道办事处钟楼街 18 号商业 4 层	1,500.00
解放碑店	重庆市渝中区邹容路 68 号第 6 层 L622 号	4,207.00
环球店(筹建中)	重庆市渝北区回兴服装达到 41 号 3 号楼 3-5F	7,599.00
越界影城 IMAX 大学城店	重庆市沙坪坝区大学城中路旭阳台北城 4 楼	4,800.00
越界影城 IMAX 江北嘴店	重庆市江北区金沙门路 56 号附 18 号 3-17	3,759.60
越界影城云阳店	重庆市云阳县滨江大道 333 号越界影城	1,706.00
越界思哲 IMAX 影城	广东省东莞市寮步镇东方商业街东方香都 D 区 3 楼	7,000.00



黄江店	东莞市黄江镇黄江大道 335 号黄江中心市场四楼	6,400.00
黄石店	广州市白云区黄石街黄石西路自编 383 号 A 座 2 楼	3,450.00
大良店（筹建中）	佛山市顺德区大良凤山中路 101 号青少宫东侧商场 5 层	4,300.00
佛山三水店	佛山市三水区南街道西青大道 8 号新动力广场 2 座三层	4,900.00
未来方舟店（筹建中）	贵阳市云岩区中天未来方舟 F2 组团尚礼北路口	7,663.95

融资租赁事项:

被评估公司及控股子公司为电影放映企业，其主要的放映设备是通过融资租赁的方式取得，基准日存在的融资租赁事项如下：

（1）重庆越界影院股份有限公司向上海联和电影院线有限责任公司融资租入了 IMAX 设备两套，租赁期限十年，自设备验收日起算，租赁方式按保底租金与分成租金孰高进行缴纳。用于石桥铺及汽博影院。

（2）重庆越界影院股份有限公司向远东国际融资租赁有限公司售后回租租入索尼 4K 放映机 SRS-R5152D/3D 五套、美的空调 97 套、索尼 4K 数字放映机 SRX-R515P+3D 系统五套、别克多用途乘用车 SGM6531UAAB 一辆、电梯 CF-BS 一套、VIP 座椅 13 套，合同总价购置原价 480.3755 万元，出售价 480.3755 万元，合同总价 531.469365 万元。

（3）重庆越界影院股份有限公司向华科融资租赁有限公司售后回租租入 NEC\NC1101L 放映机 4 台、索尼 SRX-R515DS 双机一台等设备，购置原价 427.2472 万元，出售价 410 万元，合同总价 480.69957 万元分 12 期偿还每期三个月，用于北碚影院。

（4）重庆越界影院股份有限公司向华科融资租赁有限公司售后回租租入巴可 DP2K-10S 放映机四套、巴可 DP2K-20C 放映机六套、巴可 DP2K-32Bx 放映机一套、等设备，购置原价 627.202325 万元，出售价 600 万元，合同总价 703.418913 万元分 12 期偿还每期三个月，用于石桥铺影院。

（5）重庆越界影院股份有限公司向华科融资租赁有限公司售后回租租入巴可 DP2K-15C 放映机三套、巴可定焦镜头一套、巴可 DP2K-20C 放映机两套、巴可 DP2K-32Bx 放映机一套、巴可 DP2K-23B 放映机两套等设备，购置原价 625.98795 万元，出售价 600 万元，合同总价 703.418913 万元分 12 期偿还每期三个月，用于汽博影院。

（6）重庆越界影院股份有限公司向日立租赁（中国）有限公司融资租入 NEC 数字放映机 NP-NC1101L-A+一套，购置日期 2016 年 5 月，合同总价 28.492 万元，分 12 期等额偿还，每期 3 个月，用于郫县影院。

（7）重庆越界影院股份有限公司向同辉佳视（北京）信息技术股份有限公司融资租入 NEC-NP-NC1000C-A+一套、NEC-NP-NC1201C-A+一套。



购置日期 2017 年 1 月，购置原价 48.838 万元，分八期等额还款，每期三个月，用于巫山店。

(8) 重庆越界影院股份有限公司向欧力士融资租赁（中国）有限公司融资租入数字放映机及 3D 设备 NP-NC1000C-A+一套，数字放映机及 3D 设备 NP-NC1201L-A+一套，购置日期 2016 年 9 月，合同总价 338.736 万元，分 12 期等额偿还，每期 3 个月，用于沙坪坝影院。

(9) 重庆越界影院股份有限公司向远东国际融资租赁有限公司售后回租租入电影放映设备一批，合同总价 1020.816 万元，租赁成本 950 万元。

(10) 重庆越界永利影院有限公司存在融资租入 2 台索尼 SRX4K 放映机，购置日期 2013 年 9 月，购置总价 58 万元，由重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保，总货款伍拾捌万元整，分 36 个月由重庆越界永利影院有限公司等额支付给远东国际租赁有限公司，还款日期自 2016 年 12 月至 2019 年 12 月。

(11) 重庆越界联创影院有限公司存在融资租入 8 台数字放映机及 3D 设备，型号 NP-NC1000C-A+，NEC/雷欧尼斯（北京）信息技术有限公司制造，购置日期 2016 年 12 月，购置总价 134.40 万元，由重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保，总货款壹佰叁拾肆万肆仟元整，分 36 个月由重庆越界联创影院有限公司等额支付给欧力士融资租赁（中国）有限公司。还款日期自 2017 年 1 月至 2019 年 12 月。

(12) 重庆越界浩发影院有限公司存在融资租入 6 台 SONY 4K 数字电影，型号 SRX-R510P/CCM，购置价 174 万元；637 把座椅，型号 SD22H-DA 等，购置价 29.83 万元。购置日期 2016 年 12 月，由重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保，总货款贰佰零叁万捌仟叁佰元整，分 36 个月由重庆越界浩发影院有限公司等额支付给远东国际租赁有限公司，还款日期自 2016 年 12 月至 2019 年 12 月。

(13) 重庆越界合创影院有限公司存在购置 SONY 4K 放映机套装 7 套，购置日期 2014 年 11 月，购置总价贰佰柒拾陆万伍仟伍佰陆拾元整，由重庆比高越界影院管理有限公司担保，总货款贰佰柒拾陆万伍仟伍佰陆拾元整，分 36 个月由重庆越界合创影院有限公司等额支付给北京华录北方电子有限责任公司，还款日期自 2014 年 11 月至 2017 年 10 月。

(14) 重庆越界合创影院有限公司存在租赁座椅 1302 张，数字影院还音设备 5 套，金属电影幕 8 张，情侣座椅 850 张，租赁日期 2016 年 12 月，购置总价壹佰伍拾柒萬肆仟玖佰玖拾伍圓肆角，重庆越界影业股份有限公司、重庆越界浩发影院有限公司、重庆越界永利影院有限公司、广东越界



思哲影业有限公司、巫山县凌志实业有限公司提供连带责任保证，并签署相关保证合同。张智、张凌云提供连带责任保证，并出具保证函。

重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保，并签署相关股权质押合同。总货款壹佰伍拾柒萬肆仟玖佰玖拾伍圓肆角，分 36 个月由重庆越界合创影院有限公司不等额支付给远方国际租赁有限公司，还款日期自 2016 年 12 月 5 日至 2019 年 12 月 5 日。

(15) 重庆越界合创影院有限公司存在租赁放映机 11 套，NOC/TMS 控制系统一套，时代华影 7 套，移动存包柜 2 组，处理器 11 台，扬声器 176 只，音箱支架 110 付，功率放大器 56 台，监听器 11 台，时序电源 11 台，机柜 11 套，音箱配套附件 11 套，座椅 1378 座，VIP 座椅 52 套，银幕架 11 副，影院金属连声幕 11 块。租赁日期 2016 年 8 月，租赁总价伍佰玖拾玖万玖千伍佰壹拾圆壹角。由张智、付孔香、巫山县凌志实业有限公司、重庆越界影业股份有限公司、重庆越界永利影院有限公司、广东越界思哲影业有限公司提供连带责任保证担保。总货款伍佰玖拾玖万玖千伍佰壹拾圆壹角，按季付租，分 12 期由重庆越界合创影院有限公司不等额支付给华科融资租赁有限公司，还款日期自 2016 年 9 月 15 日至 2019 年 6 月 15 日。

(16) 重庆越界合创影院有限公司（大学城店）存在租赁 IMAX 设备一套租赁日期 2015 年 3 月，租赁总价 12337200 元，总货款壹仟贰佰叁拾叁万柒仟贰佰圆整，按季付租，分 120 个月由重庆越界合创影院有限公司（大学城店）按季支付给上海联和电影院线有限责任公司，还款日期自 2015 年 1 月至 2024 年 12 月。

重庆越界合创影院有限公司（江北嘴店）存在租赁 IMAX 设备一套，租赁日期 2016 年 1 月，租赁总价 12337200 元，总货款壹仟贰佰叁拾叁万柒仟贰佰圆整，按季付租，分 120 个月由重庆越界合创影院有限公司（江北嘴店）按季支付给上海联和电影院线有限责任公司，还款日期自 2016 年 1 月至 2025 年 12 月。

(17) 佛山新动力越界思哲影业有限公司存在融资租入 1 套 IMAX 放映设备，购置日期 2017 年 3 月，购置总价 1,233.72 万元，租赁期限十年，自设备验收日起算，租赁方式按保底租金（第 1~8 年每月保底租金为人民币 120,810 元，第 9~10 年每月保底租金为人民币 30,810 元）与分成租金孰高，由佛山新动力越界思哲影业有限公司按月缴纳给上海联合电影院线有限责任公司，还款日期自 2017 年 3 月至 2027 年 2 月。且按协议约定付清全部款项后，佛山新动力越界思哲影业有限公司将获得相关设备的所有



权。

(18) 佛山新动力越界思哲影业有限公司存在融资租入 1 套 NEC 放映设备, 购置日期 2017 年 4 月, 购置总价 306.60 万元, 由廖培武与广东越界思哲影业有限公司提供担保, 总货款叁佰零陆万陆仟元整, 分 12 期(每期 3 个月)由佛山新动力越界思哲影业有限公司等额支付给欧力士融资租赁(中国)有限公司, 还款日期自 2017 年 4 月至 2020 年 1 月。

(19) 广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司存在融资租入 1 套 IMAX 放映设备, 购置日期 2015 年 1 月, 购置总价 1,233.72 万元, 租赁期限十年, 自设备验收日起算, 租赁方式按保底租金(第 1~8 年每月保底租金为人民币 120,810 元, 第 9~10 年每月保底租金为人民币 30,810 元)与分成租金孰高, 由广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司按月缴纳给上海联合电影院线有限责任公司, 还款日期自 2015 年 1 月至 2024 年 12 月。且按协议约定付清全部款项后, 广东越界思哲影业有限公司东莞寮步分公司将获得相关设备的所有权。

(20) 广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司存在融资租入 1 套 NEC 放映设备, 购置日期 2017 年 4 月, 购置总价 341.90 万元, 由廖培武与广东越界思哲影业有限公司提供担保, 总货款叁佰肆拾壹万玖仟元整, 分 12 期(每期 3 个月)由广东越界思哲影业有限公司东莞黄江分公司等额支付给欧力士融资租赁(中国)有限公司, 还款日期自 2017 年 4 月至 2020 年 1 月。

(21) 广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司存在融资租入 1 套 NEC 放映设备, 购置日期 2016 年 11 月, 购置总价 292.94 万元, 由廖培武与广东越界思哲影业有限公司提供担保, 总货款贰佰玖拾贰万玖仟肆佰元整, 分 12 期(每期 3 个月)由广东越界思哲影业有限公司白云黄石分公司等额支付给欧力士融资租赁(中国)有限公司, 还款日期自 2016 年 11 月至 2019 年 8 月。

(22) 广东越界思哲影业有限公司与远东国际租赁有限公司于 2016 年 12 月签署一项设备售后回租赁合同(合同编号: IFELC16D29ERCL-L-01), 由重庆越界影业股份有限公司、重庆越界永利影院有限公司、巫山县凌志实业有限公司、重庆越界合创影院有限公司、张智、张凌云提供连带责任保证及重庆越界影业股份有限公司提供股权质押担保, 租金金额合计为人民币 4,742,035.05 元, 由广东越界思哲影业有限公司自起租日起 36 个月内分月不等额偿还给远东国际租赁有限公司, 还款日期自 2017 年 1 月至 2019 年 12 月。



(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项:

(1) 重庆越界影院有限公司(重庆越界影业股份有限公司前身)与圣名环球城旅游开发股份有限公司于 2016 年 2 月签订的《圣名环球城租赁意向协议》, 约定向其租赁重庆市渝北区回兴服装大道 41 号的"圣名环球城"3#楼 3F-5F 部分物业, 面积为 7599 平方米, 用于的经营业态为越界影院。承租该物业期限为 2017 年 3 月 1 日至 2037 年 2 月 28 日。该物业的实际使用人重庆越界环球影院有限公司(重庆越界影业股份有限公司全资子公司)预计在 2018 年 1 月开业。本次将其纳入合并收益法中评估, 考虑该影院的经营对未来年度被评估单位收益的贡献。

(2) 重庆越界影业股份有限公司与重庆恒泉置业有限公司于 2017 年 6 月 22 日签订的《租赁合同》, 约定向其租赁重庆市巴南区艺园路 138 号物业, 面积为 2,151.76 平方米。承租该物业期限为 2017 年 7 月 1 日至 2032 年 6 月 30 日。该物业的实际使用人重庆越界影业股份有限公司巴南分公司, 预计在 2017 年 10 月 1 日开业。本次将其纳入合并收益法中评估, 考虑该影院的经营对未来年度被评估单位收益的贡献。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 无可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

4. 除以上所述之外, 评估人员没有发现其他可能影响评估结论, 且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项, 在委托时和评估现场中未作特殊说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下, 评估结论将不成立且报告无效, 不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务, 以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意, 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 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。



3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

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。即自评估基准日 2017 年 07 月 31 日至 2018 年 07 月 30 日。
超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为 2017 年 10 月 13 日。
(本页以下无正文)

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫



签字资产评估师
Tel:021-52402166

朱淋云



Tel:021-52402166

杨黎鸣



报告出具日期

2017 年 10 月 13 日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook



企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海电影股份有限公司拟转让所持有的重庆越界影业股份有限公司
股权涉及的股东全部权益评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 1130 号

序号 附件名称

1. 关于资产评估情况公示结论的说明
2. 上海电影股份有限公司董事会决议
3. 上海电影股份有限公司营业执照
4. 重庆越界影业股份有限公司营业执照
5. 重庆越界影业股份有限公司公司验资报告
6. 重庆越界影业股份有限公司基准日专项审计报告
7. 重庆越界影业股份有限公司相关权利证明
8. 评估委托方和相关当事方承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 资产评估机构及资产评估师承诺函