

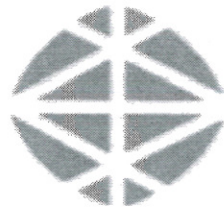
企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海电影股份有限公司及其下属全资子公司上海联和电影院线有限责任公司拟共同转让所持辽宁新玛特永乐电影城有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 0211 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 09 月 06 日

声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

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。

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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。



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及其下属全资子公司上海联和电影院线有限责任公司拟共同转让所持辽宁新玛特永乐电影城有限公司 100% 股权所涉及的股东全部权益价值评估报告 | |
| 报告编号 | 东洲评报字【2017】第 0211 号 | |
| 声明 | ..... | 1 |
| 目录 | ..... | 2 |
| 摘要 | ..... | 3 |
| 正文 | ..... | 5 |
| 一、 委托方及其他报告使用者概况 | ..... | 5 |
| I. 委托方 | ..... | 5 |
| II. 其他报告使用者 | ..... | 6 |
| 二、 被评估单位及其概况 | ..... | 6 |
| 三、 评估目的 | ..... | 8 |
| 四、 评估对象和评估范围 | ..... | 8 |
| 五、 价值类型及其定义 | ..... | 8 |
| 六、 评估基准日 | ..... | 9 |
| 七、 评估依据 | ..... | 9 |
| I. 经济行为依据 | ..... | 9 |
| II. 法规依据 | ..... | 9 |
| III. 评估准则及规范 | ..... | 10 |
| IV. 取价依据 | ..... | 10 |
| V. 权属依据 | ..... | 11 |
| VI. 其它参考资料 | ..... | 11 |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 | ..... | 11 |
| 八、 评估方法 | ..... | 11 |
| I. 概述 | ..... | 11 |
| II. 评估方法选取理由及说明 | ..... | 11 |
| III. 资产基础法介绍 | ..... | 12 |
| IV. 收益法介绍 | ..... | 13 |
| 九、 评估程序实施过程和情况 | ..... | 15 |
| 十、 评估假设 | ..... | 16 |
| 十一、 评估结论 | ..... | 17 |
| I. 概述 | ..... | 17 |
| II. 结论及分析 | ..... | 18 |
| III. 其它 | ..... | 19 |
| 十二、 特别事项说明 | ..... | 19 |
| 十三、 评估报告使用限制说明 | ..... | 20 |
| I. 评估报告使用范围 | ..... | 20 |
| II. 评估结论有效期 | ..... | 20 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 | ..... | 20 |
| IV. 评估报告解释权 | ..... | 20 |
| 十四、 评估报告日 | ..... | 20 |
| 报告附件 | ..... | 23 |

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。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

| | |
|-----------|---|
| 项目名称 | 上海电影股份有限公司及其下属全资子公司上海联和电影院线有限责任公司拟共同转让所持辽宁新玛特永乐电影城有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2017】第 0211 号 |
| 委托方 | 上海电影股份有限公司（股票代码：601595）。 |
| 其他报告使用者 | 评估业务约定书中约定的其它报告使用者，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 | 辽宁新玛特永乐电影城有限公司。 |
| 评估目的 | 股权转让。 |
| 评估基准日 | 2017 年 2 月 28 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价值，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、固定资产、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 2,114,872.48 元。 |
| 价值类型 | 市场价值。 |
| 评估方法 | 采用资产基础法和收益法评估，在对被评估单位综合分析后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 8,100,000.00 元。 大写：人民币捌佰壹拾万元整。 |
| 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 2 月 27 日。 |



重大特别事项 | 无重大特别事项。
项

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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对上海电影股份有限公司及其下属全资子公司上海联和电影院线有限责任公司拟共同实施股权转让行为涉及的辽宁新玛特永乐电影城有限公司股东全部权益在 2017 年 2 月 28 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及其下属全资子公司上海联和电影院线有限责任公司拟共同转让所持辽宁新玛特永乐电影城有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2017】第 0211 号 |

一、委托方及其他报告使用者概况

| | |
|--------|--|
| I. 委托方 | 名称:上海电影股份有限公司(股票代码:601595) 类型:股份有限公司(上市) 住所:漕溪北路 595 号 法定代表人:任仲伦 注册资本:人民币 37350.0000 万人民币 成立日期:1994 年 10 月 7 日 营业期限:1994 年 10 月 7 日至不约定期限 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】 被评估单位辽宁新玛特永乐电影城有限公司系委托方上海电影股份有限公司的全资子公司。 |
|--------|--|



II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，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

名称：辽宁新玛特永乐电影城有限公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：沈阳市大东区小东路2号7楼

法定代表人：陈励云

注册资本：人民币贰佰万元

成立日期：2003年11月12日

营业期限：2003年11月12日至2018年11月11日

经营范围：许可经营项目：电影放映；预包装食品兼散装食品、不含乳制品零售；

一般经营项目：日用百货、工艺品零售；广告制作（电脑）、代理、发布。（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）

1、企业历史沿革

辽宁新玛特永乐电影城有限公司由上海联和电影院线有限责任公司与上海永乐股份有限公司共同组建成立，于2003年11月12日在沈阳市工商行政管理局登记注册，注册资本为人民币200万元。2012年9月根据修改后的章程，上海永乐股份有限公司将其持有公司的股权转让给上海电影股份有限公司，转让后公司注册资本仍为人民币200万元。截止评估基准日公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资金额（人民币万元） | 出资比例（%） |
|----|----------------|-------------|---------|
| 1 | 上海联和电影院线有限责任公司 | 140.00 | 70.00 |
| 2 | 上海电影股份有限公司 | 60.00 | 30.00 |
| | 合计 | 200.00 | 100.00 |

2、组织结构

公司的组织架构包括总经理办公室、运营部、营销部、行政部等。截至评估基准日公司员工共14人，其中管理人员6人、放映人员2人、服务员6人。



3、企业经营概况

辽宁新玛特永乐电影城有限公司隶属于上海电影（集团）有限公司的全资影院，坐落于沈阳市中心中街商圈，位于中街新玛特休闲购物广场7楼，拥有由上影投资建立的6个影厅，占地面积共计1,442平方米。上影影城沈阳新玛特店于2016年6月进行了全面装修，全新的影城休息大堂宽敞明亮、3D设备全面更新，影城拥有的6个影厅也全部升级为金属银幕高亮度偏振3D影厅，其中最大的1号厅拥有254个座位，适合大型团体观影活动及会议活动，最小的3号影厅拥有67个座位，适合小型的生日派对及求婚等活动，更有沈阳首家4D特效影厅，风雨雷电等多种特效，呈现更真实立体、刺激酷炫的观影效果。

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目 \ 年份 | 2015年12月31日 | 2016年12月31日 | 2017年2月28日 |
|---------|-------------|-------------|------------|
| 资产总额 | 768.38 | 795.37 | 540.04 |
| 负债总额 | 545.91 | 585.84 | 328.55 |
| 所有者权益 | 222.47 | 209.53 | 211.49 |

| 项目 \ 年份 | 2015年 | 2016年 | 2017年1-2月 |
|---------|--------|--------|-----------|
| 营业收入 | 665.34 | 552.79 | 132.89 |
| 利润总额 | 41.79 | -11.69 | 0.30 |
| 净利润 | 34.20 | -9.57 | 1.95 |

| 项目 \ 年份 | 2015年 | 2016年 | 2017年1-2月 |
|---------------|-------|---------|-----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 22.89 | -114.58 | 221.44 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -5.03 | -4.94 | -60.33 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - | -3.37 | -184.14 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 17.87 | -122.89 | -23.03 |

上述数据，摘自于上海东洲政信会计师事务所有限公司出具的专项审计报告（2015年、2016年、2017年1-2月），审计报告为无保留意见。

辽宁新玛特永乐电影城有限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 | 销售货物或提供应税劳务 | 3%、5%、6%、17% |
| 城市维护建设税 | 缴纳的流转税额 | 7% |
| 教育费附加 | 缴纳的流转税额 | 3% |
| 地方教育费附加 | 缴纳的流转税额 | 2% |
| 河道费 | 营业收入 | 0.1% |

| | | |
|---------|--------|-----|
| 文化事业建设费 | 广告含税收入 | 3% |
| 电影专项基金 | 票房收入 | 5% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

三、评估目的

本次评估目的是反映辽宁新玛特永乐电影城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及其下属全资子公司上海联和电影院线有限责任公司拟共同转让所持辽宁新玛特永乐电影城有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

- (1) 上海电影股份有限公司董事会决议；
- (2) 上海电影股份有限公司和上海联和电影院线有限责任公司股东决定。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，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、固定资产、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 2,114,872.48 元。总资产账面值为 5,400,336.64 元，账面值负债总额为 3,285,464.16 元。
2. 根据评估申报资料，委估单位的影院位于沈阳市大东区小东路 2 号沈阳新玛特广场 7 楼的部分场地（建筑面积共计 1,442 平方米），系向大商集团股份有限公司按期租赁取得。
3. 根据评估申报资料，委估单位涉及的固定资产——设备类主要为影院的放映设备及座椅、音响等环境配套工程，分布于影院内。
4. 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，且已经过上海东洲政信会计师事务所有限公司审计，审计报告为无保留意见。

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 2 月 28 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；
2. 上海电影股份有限公司和上海联和电影院线有限责任公司股东决定。

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）；
4. 《国有资产评估管理办法》国务院令 91 号；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令 32 号；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；
8. 《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；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；



10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
11. 《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；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 其它法律法规。

III. 评 估
准 则 及 规
范

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. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
7. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
8. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
9. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
13. 《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）；
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》；
15. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
16. 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. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
4. 上海东洲政信会计师事务所有限公司审计报告；
5. 公司提供的部分合同、协议等；
6. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
7. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；



8. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;
9. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
10. 其他。

V. 权属依据

1. 房屋租赁协议;
2. 投资合同、协议;
3. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

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、措施等;
5. 企业与相关单位签订的订单合同;
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
8. 其它有关价格资料。

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：本次评估目的为股权交易，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。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估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。

由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

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。

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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

预付账款

根据所能收回的相应权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应权利的，按核实后的账面值作为评估值。

存货

对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对库存商品和在库低值易耗品，评估人员核对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，核对了企业基准日后的存货出入库明细账。由于库存商品和在库低值易耗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，故以核实后账面值作为评估值。



| | |
|--|---|
| <p>固定资产</p> <p>长期待摊费用</p> <p>递延所得税资产</p> <p>负债</p> | <p>对机器设备、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。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>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，本次评估重置全价不含增值税。</p> <p>了解其合法性、合理性、真实性和准确性，了解费用的支出和摊余情况后，按照受益情况确定评估值。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
| <p>IV. 收益法介绍</p> | <p>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，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）减去有息债务得出股东全部权益价值。</p> |
| <p>评估模型及公式</p> | <p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>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> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中：r—所选取的折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>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、资产特点和资源条件、行业发展前景，</p> |

| | |
|-------------|--|
| | <p>预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，G 取零。</p> |
| 收益预测过程 | <ol style="list-style-type: none">1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。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 | <p>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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率</p> |
| 溢余及非经营性资产负债 | <p>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。</p> <p>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：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p> |
| 有息债务 | <p>有息债务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、应付债券，本次采用成本法评估。</p> |



九、评估程序实施过程和情况

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. 与委托方接洽，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。
3. 现场实地清查。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，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、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，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。
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利用状况。
6. 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。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
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，通过计算和判断，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. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，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，将评估结果与委托方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，向委托方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的条件下进行的。

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估值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. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础,在尽职调查后所做的一种专业判断。

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 2,710,881.88 元;其中:总资产账面值 5,400,336.64 元,评估值 5,902,987.64 元,增值额 502,651.00 元,增值率 9.31%;总负债账面值 3,285,464.16 元,评估值 3,192,105.76 元,减值额 93,358.40 元,减值率 2.84%;净资产账面值 2,114,872.48 元,评估值 2,710,881.88 元,增值额 596,009.40 元,增值率 28.18%。

评估结论与账面值比较变动情况及原因:

①流动资产账面值 48.93 万元,评估值 49.08 万元,增值 0.15 万元,主要系由于评估估计的坏账损失比审计计提的金额略低,导致应收账款评估增值 0.15 万元。

②固定资产账面净值 159.89 万元,评估净值 213.15 万元,增值 53.26 万元,系设备类评估增值造成的。经分析,由于行业技术进步的原因,企业的主要机器设备因技术相对落后,重置价有所下降,且近年来电子类设备更新较快,价格下滑幅度较大,故评估原值有所下降;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，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估净值略有增值。

③递延所得税资产账面值 4.25 万元，评估值 1.09 万元，减值 3.16 万元，主要原因系本次按实际计提金额结合所得税率确定评估值，造成评估减值。

④负债账面值 328.55 万元，评估值 319.21 万元，减值 9.34 万元，主要系由于本次将企业其他非流动负债账面上反映的递延收益评估为零，并由于该事项引起的应纳税暂时性差异确定递延所得税负债，造成评估减值。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，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 810.00 万元，比审计后账面净资产增值 598.51 万元，增值率 283.00%。

收益法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 | 48.93 | | | |
| 非流动资产 | 491.11 | | | |
| 可供出售金融资产净额 | | | | |
| 持有至到期投资净额 | | | | |
| 长期应收款净额 | | | | |
| 长期股权投资净额 | | | | |
| 投资性房地产净额 | | | | |
| 固定资产净额 | 159.89 | | | |
| 在建工程净额 | | | | |
| 工程物资净额 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 生产性生物资产净额 | | | | |
| 油气资产净额 | | | | |
| 无形资产净额 | | | | |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉净额 | | | | |
| 长期待摊费用 | 326.97 | | | |
| 递延所得税资产 | 4.25 | | | |
| 其他非流动资产 | | | | |
| 资产合计 | 540.04 | | | |
| 流动负债 | 316.10 | | | |
| 非流动负债 | 12.45 | | | |
| 负债合计 | 328.55 | | | |
| 净资产（所有者权益） | 211.49 | 810.00 | 598.51 | 283.00 |

（金额单位：万元）

评估基准日：

2017 年 2 月 28 日

II. 结论及分析

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：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，企业拥有的资质、服务平台、营销、管理团队等人力资源及商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

辽宁新玛特永乐电影城有限公司属于电影放映服务行业，企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业业务网络、服务能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献。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，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以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 8,100,000.00 元。

大写：人民币捌佰壹拾万元整。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

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，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。

4. 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 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 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

本评估报告意思表示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 09 月 06 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

梁彬



签字资产评估师

Tel:021-52402166

吴元晨



Tel:021-52402166

蔡丽红



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2017年09月06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



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及其下属全资子公司上海联和电影院线有限责任公司拟共同转让所持辽宁新玛特永乐电影城有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 0211 号

序号 附件名称

1. 上海电影股份有限公司董事会决议
2. 上海电影股份有限公司和上海联和电影院线有限责任公司股东决定
3. 上海电影股份有限公司营业执照
4. 辽宁新玛特永乐电影城有限公司营业执照
5. 辽宁新玛特永乐电影城有限公司验资报告及章程
6. 辽宁新玛特永乐电影城有限公司专项审计报告
7. 辽宁新玛特永乐电影城有限公司其他权利证明
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
14. 资产清单或资产汇总表