

**中国电影股份有限公司拟收购
大连华臣影业集团有限公司股权项目
评估明细表**

中企华评报字(2016)第 1309 号

(共二册, 第二册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年九月二十八日

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	15
八、 评估程序实施过程和情况	24
九、 评估假设	26
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	29
十二、 评估报告使用限制说明	31
十三、 评估报告日	32
评估报告附件	33

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中国电影股份有限公司的委托，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，对大连华臣影业集团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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：中国电影股份有限公司拟收购大连华臣影业集团有限公司股权，为此需要对评估基准日的大连华臣影业集团有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：大连华臣影业集团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、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016年5月31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：

大连华臣影业集团有限公司评估基准日净资产账面价值为36,660.91万元，股东全部权益评估价值为83,589.72万元，增值额为46,928.81万元，增值率为128.01%。

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5月31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。

中国电影股份有限公司拟收购 大连华臣影业集团有限公司股权项目 评估报告正文

中国电影股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，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，对中国电影股份有限公司拟收购大连华臣影业集团有限公司股权项目涉及的大连华臣影业集团有限公司股东全部权益在 2016 年 5 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中国电影股份有限公司，被评估单位为大连华臣影业集团有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括业务约定书约定和国家法律、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。

(一) 委托方简介

1. 公司简况

企业名称：中国电影股份有限公司(以下简称：“中影股份”)

类型：其他股份有限公司(非上市)

住所：北京市怀柔区杨宋镇凤翔科技开发区凤和一园 10 号

法定代表人：喇培康

注册资本：140000 万元

成立日期：2010 年 12 月 09 日

营业期限：2010 年 12 月 09 日至长期

经营范围：摄制电影片，复制本单位影片，按规定发行国产影片及其复制品(有效期至 2018-2-26)；电影发行(有效期至 2018-2-25)；电视剧制作(电视剧制作许可证有效期至 2017 年 04 月 01 日)；影院、院线的投资、经营、管理；影视器材生产、销售、租赁；影视设备、车辆

的租赁；美术置景；影视作品、节目的后期制作；影视技术服务；电影新媒体的开发；影片洗印；演艺人经济；广告经营；进出口业务；代理销售彩票。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；电影发行、电视剧制作、摄制电影以及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。)

2.公司股权结构及变更情况

2010年，经中共中央宣传部、国家新闻出版广电总局批准，中影集团联合中国国际电视总公司、央广传媒发展总公司、长影集团有限责任公司、江苏省广播电视集团有限公司、北京歌华有限电视网络股份有限公司、湖南电广传媒股份有限公司、中国联合网络通信集团有限公司等7家单位共同发起设立了中国电影股份有限公司。

经过历次变更，中影股份评估基准日股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
中国电影集团公司	130200	93%
中国国际电视总公司	1400	1%
央广传媒发展总公司	1400	1%
长影集团有限责任公司	1400	1%
江苏省广播电视集团有限公司	1400	1%
北京歌华有限电视网络股份有限公司	1400	1%
湖南电广传媒股份有限公司	1400	1%
中国联合网络通信集团有限公司	1400	1%
合计	140000	100.00%

截止评估基准日上述股权结构未发生变化。

3.公司产权和经营管理结构

中国电影股份有限公司设立股东会、监事会、董事会、经理层、战略与投资委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会，下设部门包括：董事会办公室、影视策划部、企业管理部、人力资源部、财务部、综合办公室、影视服务板块、电影发行板块、影视制片制作板块和审计部。

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

名称：大连华臣影业集团有限公司(以下简称：“华臣集团”)

类 型： 有限责任公司

住 所： 辽宁省大连市中山区五五路 70 号

法定代表人： 杨友臣

注册资本： 人民币贰仟零壹拾伍万壹仟贰佰元整

成立日期： 1992 年 11 月 19 日

营业期限： 自 1992 年 11 月 19 日至 2034 年 06 月 07 日

经营范围： 影片、录像带、镭射电影制作、发行、放映、销售；房屋出租；设计、制作、发布、代理国内各类广告***（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. 公司股权结构及变更情况

华臣集团 2004 年完成改制，由大连市电影发行放映公司变更为大连电影有限公司。2011 年成立集团公司，更名为大连华臣影业集团有限公司。2004 年改制后的股东结构及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
大连市文化局	403.024	20%
杨友臣	1007.056	50%
马莲英	80.6048	4%
谷英杰	80.6048	4%
于波	80.6048	4%
周韶伟	80.6048	4%
曲建全	80.6048	4%
姜楠	20.1512	1%
于成江	20.1512	1%
刘歌	20.1512	1%
阴海燕	20.1512	1%
孙乐祥	20.1512	1%
王贵林	20.1512	1%
唐辉	20.1512	1%
韩代红	20.1512	1%
李希田	20.1512	1%
郭丽	20.1512	1%
合计	2015.12	100.00%

第一次股权变更。2010 年 4 月 16 日，根据股东会决议及股权转让协议，华臣集团的股东结构及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
大连市文化局	403.024	20%
杨友臣	1128.4672	56%
马莲英	60.4536	3%
谷英杰	40.3024	2%

股东名称	出资额（万元）	股权比例
于波	60.4536	3%
周韶伟	60.4536	3%
曲建全	60.4536	3%
姜楠	20.1512	1%
于成江	20.1512	1%
刘歌	20.1512	1%
阴海燕	20.1512	1%
孙乐祥	20.1512	1%
王贵林	20.1512	1%
唐辉	20.1512	1%
韩代红	20.1512	1%
李希田	20.1512	1%
郭丽	20.1512	1%
合计	2015.12	100.00%

第二次股权变更。2010年5月24日，根据股东会决议及股权转让协议，华臣集团的股东及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
大连市文化广播影视局	403.024	20%
杨友臣	1148.6184	57%
马莲英	60.4536	3%
谷英杰	40.3024	2%
于波	60.4536	3%
周韶伟	60.4536	3%
曲建全	60.4536	3%
姜楠	20.1512	1%
于成江	20.1512	1%
刘歌	20.1512	1%
孙乐祥	20.1512	1%
王贵林	20.1512	1%
唐辉	20.1512	1%
韩代红	20.1512	1%
李希田	20.1512	1%
郭丽	20.1512	1%
合计	2015.12	100.00%

第三次股权变更。2012年7月10日，根据股东会决议及股权转让协议，华臣集团的股东及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
大连市文化广播影视局	403.024	20%
杨友臣	1188.9208	59%
马莲英	60.4536	3%
于波	60.4536	3%
周韶伟	60.4536	3%
曲建全	60.4536	3%
姜楠	20.1512	1%
于成江	20.1512	1%

股东名称	出资额（万元）	股权比例
刘 歌	20.1512	1%
孙乐祥	20.1512	1%
王贵林	20.1512	1%
唐 辉	20.1512	1%
韩代红	20.1512	1%
李希田	20.1512	1%
郭 丽	20.1512	1%
合计	2015.12	100.00%

第四次股权变更。2015年12月28日，根据股东会决议及股权转让协议，华臣集团的股东结构及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
大连市文化广播影视局	403.024	20%
杨友臣	1209.072	60%
马莲英	60.4536	3%
于 波	60.4536	3%
周韶伟	60.4536	3%
曲建全	60.4536	3%
姜 楠	20.1512	1%
于成江	20.1512	1%
孙乐祥	20.1512	1%
王贵林	20.1512	1%
唐 辉	20.1512	1%
韩代红	20.1512	1%
李希田	20.1512	1%
郭 丽	20.1512	1%
合计	2015.12	100.00%

截至评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生改变。

3.公司产权和经营管理结构

华臣集团隶属大连市文化广播影视局，旗下拥有三家分公司(大连华臣影业集团有限公司红星电影院、大连华臣影业集团有限公司进步电影院和大连华臣影业集团有限公司友好电影院)、15家影城、大连华臣传媒有限公司、大连华臣农村数字电影院线、大连华臣电影院线有限公司，共17项全资子公司。具体情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例 (%)	投资成本	账面价值
1	大连华臣电影城有限公司	2004-12-01	20年	100%	125.00	125.00
2	大连华臣二七广场电影城有限公司	2011-07-01	15年	100%	885.00	885.00
3	大连软件园华臣电影城有限公司	2012-02-29	15年	100%	458.00	458.00
4	大连华臣黑石礁影城有限公司	2013-08-01	15年	100%	395.00	395.00
5	大连华臣新天艺电影城有限公司	2003-11-01	20年	100%	30.00	50.00

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例 (%)	投资成本	账面价值
6	大连金州华臣电影城有限公司	2006-09-01	30 年	100%	88.00	88.00
7	大连庄河华臣影城有限公司	2011-12-01	15 年	100%	775.00	775.00
8	沈阳华臣影城有限公司	2008-04-01	10 年	100%	970.00	970.00
9	沈阳华臣新天地影城有限公司	2012-06-01	15 年	100%	1,600.00	1,600.00
10	哈尔滨华臣电影城有限公司	2006-12-01	12 年	100%	76.00	76.00
11	青岛华臣电影城有限公司	2006-11-01	10 年	100%	110.00	110.00
12	营口华臣电影城有限公司	2011-09-01	15 年	100%	454.00	454.00
13	丹东华臣金海影城有限公司	2006-09-01	20 年	100%	50.00	50.00
14	东港华臣影城有限公司	2012-09-01	15 年	100%	405.00	405.00
15	大连华臣传媒有限公司	2009-12-01	10 年	100%	150.00	150.00
16	大连华臣农村数字电影院线	2011-12-01	10 年	100%	50.00	50.00
17	大连华臣电影院线有限公司	2009-01-01	20 年	100%	125.00	125.00
合计					6,721.00	6,741.00

华臣集团下设办公室、财务部、人力资源部、影院管理部、技术开发部、经营部、市场部、营销部八个部门。

4. 评估基准日的财务和经营状况

被评估单位评估历史年度及基准日的财务状况(合并)如下表:

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 5 月 31 日
流动资产	29,660.38	35,994.42	35,553.84
可供出售金融资产	72.75	72.75	72.75
固定资产	3,970.76	3,573.20	3,368.61
无形资产	2,571.71	2,498.64	2,469.17
长期待摊费用	2,658.82	2,021.24	1,626.05
递延所得税资产	38.49	48.76	48.95
资产总计	38,972.91	44,209.01	43,139.37
流动负债	11,187.03	10,798.75	7,817.31
非流动负债	240.14	640.14	570.19
负债合计	11,427.16	11,438.89	8,387.49
所有者权益	27,545.75	32,770.13	34,751.88

被评估单位历史年度及评估基准日的经营状况(合并)如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
一、营业收入	22,482.85	24,099.55	8,011.87
减: 营业成本	14,748.33	15,484.71	5,829.02
主营业务成本	14,356.43	14,890.18	5,574.96
其他业务成本	391.91	594.53	254.06
营业税金及附加	1,162.83	1,256.61	383.35
销售费用	572.97	446.03	252.11
管理费用	760.70	838.72	275.20
财务费用	-658.37	-454.68	-240.37
二、营业利润	6,160.47	6,655.11	1,450.76
加: 营业外收入	687.14	1,486.51	919.79

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
减：营业外支出	1.28	58.78	115.98
三、利润总额	6,846.34	8,082.84	2,254.57
减：所得税费用	341.61	1,158.46	272.82
四、净利润	6,504.73	6,924.38	1,981.75

被评估单位评估历史年度及基准日的财务状况(母公司)如下表：

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 5 月 31 日
流动资产	31,820.65	30,775.06	30,662.33
可供出售金融资产	72.75	72.75	72.75
长期股权投资	980.00	6,821.00	6,741.00
固定资产	2,287.60	2,099.42	2,075.85
无形资产	2,559.68	2,495.69	2,469.03
长期待摊费用	559.43	519.51	503.45
资产总计	38,280.12	42,783.44	42,524.41
流动负债	10,361.95	7,042.76	5,559.25
非流动负债	46.71	350.29	304.25
负债合计	10,408.66	7,393.05	5,863.50
所有者权益	27,871.46	35,390.39	36,660.91

被评估单位历史年度及评估基准日的经营状况(母公司)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
一、营业收入	6,532.42	4,406.47	1,072.51
减：营业成本	530.03	599.73	190.46
营业税金及附加	97.30	59.33	16.79
销售费用	403.40	347.94	204.77
管理费用	552.95	625.83	217.34
财务费用	-669.26	-438.65	-244.86
二、营业利润	6,923.86	9,167.85	622.10
加：营业外收入	6,181.66	51.11	746.54
减：营业外支出	87.74	0.03	98.10
三、利润总额	13,017.78	9,218.93	1,270.53
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	13,017.78	9,218.93	1,270.53

被评估单位 2014 年度、2015 年度及评估基准日会计报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

5.委托方与被评估单位之间的关系

本项目委托方为中国电影股份有限公司，被评估单位为大连华臣影业集团有限公司。委托方与被评估单位为收购、被收购的关系。

(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中国电影股份有限公司和国家法律、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

中国电影股份有限公司拟收购大连华臣影业集团有限公司股权，为此需要对评估基准日 2016 年 5 月 31 日大连华臣影业集团有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，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，评估对象是大连华臣影业集团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、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 42,524.41 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 5,863.50 万元；股东全部权益账面价值为 36,660.91 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、负债账面价值已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

(三) 企业申报资产的权属状况

(1) 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋为大连华臣影业集团有限公司的房屋办公用房、门市房、影院等共计 14 项，分布于大连市内，包括：老办公楼、二七门市房、星海办公楼、大都会楼上、进步电影院、友好电影院、红星电影院等。截止评估基准日，位于大连市沙河口区期货广场配套工程项目会展路 67 号第五幢 3 单元 24 层 3、4、5、6 号房屋 4 套由于开发商原因尚未办理房屋产权证；其余房屋均已办理房产证。

(2) 机器设备、运输设备及其他设备

纳入评估范围的机器设备 1 项，为 1.3K 数字放映机(DT-FDW63cc)。

纳入评估范围的运输设备共 5 项，主要包括小型越野客车、小型普通客车，小型越野客车有梅赛德斯奔驰(WDCBB7HB 6208CC)、北京现代 ix35(BH6440BY 2.0L)；小型普通客车有别克商务车(SGM6512GL8 3.0L)、速腾轿车(FV7206AT)、奥迪轿车(WAUMV44E37N 4163CC)。

纳入评估范围的其他设备共 63 项，主要包括办公电子及办公家具设备，办公电子有电脑、打印机、扫描仪及复印机等；办公家具具有桌、椅、沙发、保险柜、文件柜等。

纳入评估范围的设备维护保养正常，均处于正常运转状态。被评估单位提供了运输设备的车辆行驶证和部分设备的购置合同及发票。

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 5 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

中国电影股份有限公司第一届董事会第三十七次会议决议。

(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修订)；

2. 《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)；

3. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 2007-512号);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
7. 《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);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12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. 《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);
12. 《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);
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33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. 《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);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2011]230号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2008]217号)
12. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证;
- 2.国有土地使用权证;
- 3.车辆行驶证;
- 4.设备购置发票;
- 5.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.商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
- 4.《辽宁省建筑工程消耗量定额(2008)》;
- 5.《辽宁省装饰装修工程消耗量定额(2008)》;
- 6.《辽宁省安装工程消耗量定额(2008)》;
- 7.辽宁省住房和城乡建设厅关于建筑业营改增后辽宁省建设工程计价依据调整的通知(辽住建[2006]49号);
- 8.企业与相关单位签订的材料、设备购买合同及产品销售合同;
- 9.《中华人民共和国土地管理法》(主席令第28号,2004年8月28日);
- 10.《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第72号,2007年8月30日);
- 11.《中华人民共和国物权法》(主席令第62号,2007年3月16日);
- 12.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号,1999年1月1日);

- 13.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院第 55 号令, 1990 年 5 月 19 日);
- 14.国土资源部《关于印发<土地分类>的通知》[国土资发(2001)255 号, 2002 年 1 月 1 日];
- 15.辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2002 年 1 月 31 日辽宁省第九届人民代表大会第 28 次会议通知);
- 16.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 17.中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 18.《土地利用现状分类》(GBT21010-2007);
- 19.《关于进一步支持文化事业发展若干经济政策的通知》;
- 20.《关于加强影院及院线计算机售票管理的通知》;
- 21.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 22.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.大连华臣影业集团有限公司提供的资产清单和评估申报表;
- 2.致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“致同审字(2016)第 110ZC5852 号”《大连华臣影业集团有限公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-5 月审计报告》;
- 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。

根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,由于市场上无法找到同类企业交易案例,故无法选择市场法进行评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点,本次评估采用资产基础法、收益法两种评估方法进行评估。

(一)资产基础法

资产基础法是指在合理评估各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。其基本计算公式为:

股东全部权益评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债的评估值

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、存货和其他流动资产。

(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,按全部应收款项计算评估值;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。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)库存商品，在向被评估单位调查了解了库存商品的采购模式、供需关系、市场价格信息等情况下，按照重要性原则对大额采购发票进行了抽查，并查阅有关账簿记录和盘点表，向被评估单位存货核算和管理人员对库存商品的质量和性能状况进行了解，对于库存商品的评估，采用基准日单价(含运费及其他杂费)和实际数量相乘计算评估值。

(5)其他流动资产，评估人员查阅了委托理财合同，核对了委托理财金额、利率和有效期限。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

2.可供出售金融资产

可供出售金融资产为对非控股单位的股权投资，本次评估采用资产基础法首先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确定评估值。

3.长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，为对全资子公司的投资。

对于全资长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估并确定基准日价值。

4.房屋建构物

对房屋主要采用成本法进行评估。对于外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法进行评估。

A 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,采用预决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和安装工程费用等,得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估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。

③资金成本

资金成本按照被评估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,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下:

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)成新率的确定

房屋建(构)筑物,依据其经济寿命年限、已使用年限,通过对其进行现场勘查,对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断,综合确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

B 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算

估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1)搜集交易实例；
- (2)选取可比实例；
- (3)建立价格可比基础；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行交易日期修正；
- (6)进行区域因素修正；
- (7)进行个别因素修正；
- (8)求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

5.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

A 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)机器设备重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》文件中，被评估单位按照简易计税办法计算缴纳增值税，故设备重置全价为不扣除相应的增值税进项税。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+安装调试费

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费

①购置价

设备购置价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，或者参考《2016年机电产品报价手册》中同类或类似设备的报价确定购置价。

② 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。对于设备购置合同中包含运费的则不考虑运费。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

③ 安装调试费

若合同价不包含安装、调试费用。依据《资产评估常用参数手册》中的安装调试费率确定安装调试费用，计算公司如下：

$$\text{设备安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

(2)对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费}$$

$$\text{其中，车辆购置税} = \text{购置价} \times 10\% / (1 + 17\%)$$

(3)对于其他设备，重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备均为送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价}$$

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

(4) 综合成新率的确定

①对于机器设备，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、技术状况的现场调查了解，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对于运输设备，根据商务部 2012 年 8 月 24 日第 68 次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意，自 2013 年 5

月1日起施行的《机动车强制报废标准规定》中的相关规定运输设备实际年度检验规定,确定车辆强制报废使用年限、引导报废行驶里程,并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率,孰低确定其理论成新率,并结合现场调查车辆的外观、整车结构,发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况,确定增减修正分值对其进行修正。计算公式如下:

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

③对于其他设备、办公用具等设备,参考其工作环境、设备的运行状况等,判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下:

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

(5)评估值的确定

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

B 市场法

对于部分设备类资产,按照评估基准日的二手市场价格,采用市场法进行评估。

6.土地使用权

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的,结合评估师收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,本次评估选择市场比较法。

市场比较法:本次评估中估价师通过对当地土地收购储备中心和地产交易中心等部门公布的土地交易案例的咨询和了解,在估价对象所在地有一些比较实例可供选择,估价师认为通过对具有可比性的三个案例进行期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正,可以得到各个估价对象的价格,故可以采用市场比较法进行评估。

7.长期待摊费用

本次评估范围内的长期待摊费用主要为被评估单位租赁土地承包费及农场建设费,查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真

实性，核对了其账面支出情况及摊余情况，并了解了长期待摊费用项目形成新资产和权利的情况及该新资产和权利在评估基准日时的尚存情况。在清查核实工作的基础上，对于没有尚存资产或权利的长期待摊费用将其评估为零；对于有尚存资产或权利的长期待摊费用， $\text{评估值} = \text{原始发生额} / \text{预计摊销月数} \times \text{尚存受益月数}$ ；对于已形成固定资产的长期待摊费用，按照固定资产方法评估， $\text{长期待摊费用评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$ 。

8. 负债

关于流动负债中应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、非流动负债中长期应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的实际承担的负债确定评估值。对递延收益的评估，由于递延收益并非企业实际承担的负债项目，考虑企业所得税因素，本次评估将递延收益按应计缴的企业所得税进行评估。

(二) 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大连华臣影业有限公司及其全资子公司（大连华臣电影城有限公司、大连华臣二七广场电影城有限公司、大连软件园华臣电影城有限公司、大连华臣黑石礁影城有限公司、大连华臣新天艺电影城有限公司、大连金州华臣电影城有限公司、大连庄河华臣影城有限公司、沈阳华臣影城有限公司、沈阳华臣新天地影城有限公司、哈尔滨华臣电影城有限公司、青岛华臣电影城有限公司、营口华臣电影城有限公司、丹东华臣金海影城有限公司和东港华臣影城有限公司）的数据，采用合并口径进行收益预测的理由如下：

- (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) 合并口径内的子公司全部是全资子公司，无少数股东权益。

企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

$\text{股东全部权益价值} = \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} + \text{未纳入合并的长期股权投资价值}$

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：

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

其中： r_f ：无风险收益率；

MRP ：市场风险溢价；

β_L ：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。溢余资产单独分析和评估。

(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。

3.未纳入合并口径的长期股权投资评估值

截止评估基准日，企业长期股权投资为 17 家子公司，本次评估对其中 14 家子公司以合并口径采用收益法进行了整体评估，对剩余 3 家无实质经营业务的子公司（大连华臣传媒有限公司、大连华臣农村数字电影院线和大连华臣电影院线有限公司）采用资产基础法进行评估并加回。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2016 年 7 月 21 日至 2016 年 9 月 28 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 20 日，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

针对本项目资产特点,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,制定了资产评估计划。

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了培训,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21日至2016年8月18日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

(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和反映性能、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) 现场实地调查

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调查，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调查结果，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。

(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在现有管理方式和管理水平的基础上，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；
- 5.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)资产基础法评估结果

大连华臣影业集团有限公司评估基准日总资产账面价值为

42,524.41 万元，评估价值为 49,661.11 万元，增值额为 7,136.70 万元，增值率为 16.78%；总负债账面价值为 5,863.50 万元，评估价值为 5,639.44 万元，减值额 224.06 万元，减值率 3.82%；股东权益账面价值为 36,660.91 万元，评估价值为 44,021.67 万元，增值额为 7,360.76 万元，增值率为 20.08%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 5 月 31 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
1 一、流动资产	30,662.33	30,662.33	0.00	0.00
2 二、非流动资产	11,862.08	18,998.78	7,136.70	60.16
3 其中：可供出售金融资产	72.75	116.40	43.65	60.00
4 持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5 长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6 长期股权投资	6,741.00	5,557.17	-1,183.83	-17.56
7 投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	2,075.85	6,978.30	4,902.45	236.17
9 在建工程	0.00	0.00	0.00	
10 工程物资	0.00	0.00	0.00	
11 固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12 生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13 油气资产	0.00	0.00	0.00	
14 无形资产	2,469.03	5,803.15	3,334.12	135.04
15 开发支出	0.00	0.00	0.00	
16 商誉	0.00	0.00	0.00	
17 长期待摊费用	503.45	543.76	40.32	8.01
18 递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19 其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20 资产总计	42,524.41	49,661.11	7,136.70	16.78
21 三、流动负债	5,559.25	5,559.25	0.00	0.00
22 四、非流动负债	304.25	80.19	-224.06	-73.64
23 负债总计	5,863.50	5,639.44	-224.06	-3.82
24 净资产(所有者权益)	36,660.91	44,021.67	7,360.76	20.08

(二)收益法评估结果

收益法评估后的股东全部权益价值为 83,589.72 万元，增值额为 46,928.81 万元，增值率为 128.01%。

(三)评估结论

根据国家相关规定，我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估，收益法评估后的股东全部权益价值为 83,589.72 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 44,021.67 万元，两者相差 39,568.05 万元，差异率为 89.88%。主要差异原因为：

资产基础法是在企业持续经营基础上，从资产构建角度反映企业净资产的市场价值；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，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，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业的经营资质、行业竞争力、公司的管理水平、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，收益法评估结论能比较客观全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

因此本次以收益法的初步评估结论作为最终评估结论，即大连华臣影业集团有限公司股东全部权益的评估价值为 83,589.72 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)享受税收优惠政策情况；

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。

(二)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明;

评估范围内的房屋建筑物共计 14 项,其中有 4 项由于开发商原因,未办理房屋产权证明,目前正在办理。

未办理房产证明细如下表:

序 号	所占宗地情况				房产	证载	建筑物	建筑
	土地统一 编号	宗地面 积	宗地性质	土地证号	证号	权利人	名称	面积
1	3-14-2-10-3	10,094.50	出让	大国用(2005) 字第 03066 号	暂无产 权证	暂无产 权证	星海办 公楼	160.08
2	3-14-2-10-3	10,094.50	出让	大国用(2005) 字第 03066 号	暂无产 权证	暂无产 权证	星海办 公楼	160.08
3	3-14-2-10-3	10,094.50	出让	大国用(2005) 字第 03066 号	暂无产 权证	暂无产 权证	星海办 公楼	113.15
4	3-14-2-10-3	10,094.50	出让	大国用(2005) 字第 03066 号	暂无产 权证	暂无产 权证	星海办 公楼	147.62

评估范围内的资产除上述资产外,其余资产权属资料清晰。

(三)关于华臣集团诉大连永辉房地产开发有限公司案;

华臣集团于 2009 年 9 月 30 日与大连永辉房地产开发有限公司签订《商品房买卖合同》,华臣集团购买大连永辉房地产开发有限公司开发的沙河口区期货广场配套工程项目会展路 67 号第 5 幢 3 单元 24 层 3、4、5、6 号房屋 4 套,约定办理房屋所有权登记的期限为 2 年,华臣集团按约付清了房款,大连永辉房地产开发有限公司最迟应于 2012 年 1 月 1 日前办理完毕出卖房屋的权属登记,大连永辉房地产开发有限公司一直未办理出卖房屋的权属登记。为此,华臣集团请求大连永辉房地产开发有限公司偿付从 2012 年 1 月 2 日至 2015 年 7 月 31 日的违约金 1,565,304.27 元,并立即办理出卖房屋的登记备案手续,协助华臣集团办理购买房屋的权属证书。

2015 年 9 月 8 日,大连市沙河口区人民法院出具了《民事判决书》((2015)沙民初字第 3329 号),判决大连永辉房地产开发有限公司偿付华臣集团 2012 年 1 月 2 日至 2015 年 7 月 31 日《商品房买卖合同》违约金 1,565,304.27 元,大连永辉房地产开发有限公司应自判决生效之日起 30 日内,办理出卖给华臣集团的 4 套房屋的登记备案手续,并协助华臣集团办理上列房屋的权属证书。截至资产评估报告出具日,

华臣集团收到执行的违约金款合计 14.2 万元，上述四套房屋尚未办理权属登记。

(四)关于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特别说明；

1.哈尔滨华臣影城位于哈尔滨道里区新哈一百购物中心 4 楼，于 2006 年 12 月 22 日开业。该影城签约租期为 10 年，于 2016 年年底到期。目前，大连华臣影业集团有限公司与大商集团就续租事宜正在积极洽谈中。本次评估未来盈利预测，假设租赁期满后仍可按目前的合同方式续租。

2.青岛华臣影城位于青岛市南区香港中路麦凯乐青岛总店 8 楼，于 2006 年 11 月 18 日开业。该影城签约租期为 10 年，于 2016 年年底到期。目前，大连华臣影业集团有限公司与大商集团就续租事宜正在积极洽谈中。本次评估未来盈利预测，假设租赁期满后仍可按目前的合同方式续租。

提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

(五)其他事项

评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

1.本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

2.对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位有关方应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)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 5 月 31 日起一年有效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 9 月 28 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：要勇军

注册资产评估师：崔保全

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年九月二十八日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托方和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、委托方即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；