

万达电影院线股份有限公司
拟收购徐州世茂影院管理有限公司
100%股权项目
评估报告

天兴评报字（2015）第 0705 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年七月九日

目 录

注册资产评估师声明2

评估报告摘要3

评估报告 5

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况5

二、评估目的9

三、评估对象和评估范围9

四、价值类型及其定义10

五、评估基准日11

六、评估依据11

七、评估方法13

八、评估程序实施过程 and 情况20

九、评估假设23

十、评估结论24

十一、特别事项说明26

十二、评估报告的使用限制说明27

十三、评估报告日27

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 0705 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受万达电影院线股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对万达电影院线股份有限公司拟收购徐州世茂影院管理有限公司股权而涉及徐州世茂影院管理有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 3 月 31 日的投资价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《万达电影院线股份有限公司第三届董事会第二十一次会议决议公告》，万达电影院线股份有限公司拟收购徐州世茂影院管理有限公司 100%股权，需要对徐州世茂影院管理有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供投资价值参考依据。

二、评估对象：徐州世茂影院管理有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：徐州世茂影院管理有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：投资价值。

五、评估基准日：2015 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，徐州世茂影院管理有限公司股东全部权益对于万达电影院线股份有限公司的投资价值为 2,284.41 万元，较账面净资产 143.93 万元增值 2,140.48 万元，增值率为 1487.17%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注事项：

本次评估结果主要依赖于万达电影院线股份有限公司提供的徐州世茂影院管理有限公司未来盈利预测，评估人员已结合万达电影院线股份有限公司所属影院的经营情况对该盈利预测的合理性、合规性进行了全面谨慎的分析与审验，但并不应视同对其可实现的保证，在此提醒报告使用者关注。

我们特别强调：本评估意见仅作为万达电影院线股份有限公司进行股权收购的价值参考依据，而不能取代万达电影院线股份有限公司进行股权收购价格的决定。

本报告及其结论仅用于万达电影院线股份有限公司对徐州世茂影院管理有限公司股权的收购行为，而不能用于其他投资者对徐州世茂影院管理有限公司股权的收购行为。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 3 月 31 日起，至 2016 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

万达电影院线股份有限公司
拟收购徐州世茂影院管理有限公司
100%股权项目
评估报告

天兴评报字（2015）第 0705 号

万达电影院线股份有限公司：

北京天健兴业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，对贵公司拟收购徐州世茂影院管理有限公司股权而涉及徐州世茂影院管理有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 3 月 31 日的投资价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：万达电影院线股份有限公司（以下简称“万达院线”）

注册地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座 11 层

法定代表人：张霖

注册资本：56,000 万元

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2005 年 1 月 20 日

经营范围：许可经营项目：影片发行与放映；一般经营项目：电影院投资；出租商业设施；广告发布；票务代理；图文设计、制作。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：徐州世茂影院管理有限公司（简称“徐州世茂影院”）

注册地址：徐州市三环东路以西世茂广场大润发超市 3F 房屋

法定代表人：陈宏伟

注册资本：玖佰万元整

实收资本：玖佰万元整

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2011 年 3 月 28 日

经营范围：电影放映；预包装食品兼散装食品零售；影院企业管理服务；会议服务、展览展示服务；服装、饰品销售；设计、制作、代理、发布各类广告；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

2011 年 3 月 15 日，徐州彭城联合会计师事务所出具了《验资报告》（徐彭会验字（2011）第 103 号），确认截至 2011 年 3 月 14 日，徐州世茂已收到股东世茂影院投资发展有限公司缴纳的注册资本（实收资本）人民币 900 万元，出资方式为货币。2011 年 3 月 28 日，江苏省徐州工商行政管理局向徐州世茂影院管理有限公司核发了注册号为 320300000250220 的《企业法人营业执照》。截至评估基准日 2015 年 3 月 31 日，徐州世茂影院股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	世茂影院投资发展有限公司	900.00	100%
2	合计	900.00	100%

3. 公司主要资产概况

徐州世茂影院主要资产为电影放映的相关资产以及房屋装修支出，主要资产概况如下：

（1）机器设备

机器设备为包括四大类设备，分别为放映机、电影放映服务器、环音设备、

银幕。各类机器设备均为正常使用设备。分布在各影厅、放映间、机房。

(2) 长期待摊费用

为影院房屋的装修及改造支出。

4. 公司主营业务概况

徐州世茂影院于 2011 年 8 月 3 日开业，影院建筑面积近 6000 平方米，共设有 8 个影厅，包括两个 VIP 豪华影厅，可同时容纳 1056 名观众观影。影院主要收入包括：票房收入、卖品收入、其他业务收入。

徐州世茂影院的业务资质及特许经营权情况如下：

权利人	证书编号	发证日期	发证机构	业务内容
徐州世茂影院管理有限公司	苏影放字第 32030015 号	2011.7.25	徐州市文化广电新闻出版局	电影放映

5. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产	1,702.39	1,719.93	553.20
非流动资产	1,088.87	1,097.27	1,266.78
其中：长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	639.37	630.65	741.34
在建工程			
无形资产	0.29	0.34	0.54
土地使用权			
其他	449.21	466.28	524.90
资产总计	2,791.26	2,817.20	1,819.98
流动负债	1,447.33	1,366.12	1,427.77

非流动负债	1,200.00	1,200.00	
负债总计	2,647.33	2,566.12	1,427.77
净资产	143.93	251.08	392.21

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年
一、营业收入	228.52	968.53	1,000.41
减：营业成本	225.05	918.84	906.02
营业税金及附加	11.17	52.81	67.98
销售费用	18.04	92.74	61.42
管理费用	7.19	27.83	28.57
财务费用	20.47	38.11	-0.88
资产减值损失	50.95	24.73	8.98
加：投资收益			
二、营业利润	-104.35	-186.52	-71.70
加：营业外收入	0.02	45.50	80.31
减：营业外支出			
三、利润总额	-107.14	-141.13	8.59
减：所得税费用			
四、净利润	-107.14	-141.13	8.59

上表中列示的财务数据，按万达院线会计政策、会计估计编制，业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华专审字[2015] 62060015 号无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方为被评估单位的意向投资者。

二、评估目的

根据《万达电影院线股份有限公司第三届董事会第二十一次会议决议公告》，万达院线拟收购徐州世茂影院 100%股权，需要对徐州世茂影院的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供投资价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为徐州世茂影院的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为徐州世茂影院于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 2,791.26 万元，负债账面价值 2,647.33 万元，净资产账面价值 143.93 万元。

各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,702.39
非流动资产	1,088.87
其中：长期股权投资	-
固定资产	639.37
无形资产	0.29
其他	449.21
资产总计	2,791.26
流动负债	1,447.33
非流动负债	1,200.00
负债总计	2,647.33

净资产	143.93
-----	--------

(一) 委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。本次评估范围是由徐州世茂影院按照万达院线会计政策、会计估计编制的财务报表所确定的, 该财务报表业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具瑞华专审字[2015] 62060015 号无保留意见审计报告。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

徐州世茂影院主要资产为电影放映的相关资产以及房屋装修支出, 主要资产概况如下:

(1) 机器设备

机器设备主要包括四大类设备, 分别为放映机、电影放映服务器、环音设备、银幕。各类机器设备均为正常使用设备。分布在各影厅、放映间、机房。

(2) 长期待摊费用

为影院房屋的装修支出。

(三) 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为凤凰佳影软件的使用权。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的评估价值是对于特定投资者的投资价值。投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。投资价值只是为投资者提供投资参考依据。

选用投资价值类型的理由:

本次评估的目的为万达院线拟收购徐州世茂影院的股权, 达到资源的整合及合理的利用。本次评估采用投资价值类型, 是基于以下二个方面:

1. 扩大规模, 提高盈利能力和行业影响力。

在万达院线完成徐州世茂影院股权收购后，万达院线将会继续在未来发挥资源上的优势，为企业带来更多的利好影响。通过收购影院资产，万达院线将进一步提高城市覆盖率，完善影院布局并增强区域优势，进一步巩固其市场份额和领先地位，提升万达院线在电影行业的影响力。同时也有助于提高收购完成后的徐州世茂影院的经营收益。

2. 统一运营

万达院线作为国内票房收入排名第一的电影院线，也是国内成长最快、最具活力的电影院线之一。具有独特业务优势和竞争实力的优质资源，在万达院线完成徐州世茂影院股权收购后，依托于万达院线成熟的管理体系和丰富的影院经营经验，实现统一排片、统一管理、统一经营，由此将会给徐州世茂影院资产逐步实现更高的盈利水平。实现万达院线与徐州世茂影院的优势互补、资源共享、效益共赢。

万达院线所具有的资源、品牌、技术、经验是被评估企业及其股东所无法比拟的，将会给其带来更高的收益，故结合本次的评估目的，我们采用了评估价值类型中的投资价值类型。

五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《万达电影院线股份有限公司第三届董事会第二十一次会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；

2. 《中华人民共和国证券法》
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
8. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217 号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 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. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121 号）；
15. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中

评协[2012]246 号)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 其他权属文件。

(五) 评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、委托方提供的《未来收益预测表》；
2. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》（2015）；
5. 委托方提供的万达院线下属影院历史期间的经营数据；
6. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他与此次资产评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平投资价值，但它是从决定资产现行投资价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的投资价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方

法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 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，参照账龄分析法，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) 存货

外购存货：主要包括库存商品、周转材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

(4) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备。

①重置全价的确定

(A) 设备购置价

➤ 国产通用设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

➤ 进口设备

评估人员向影院设备采购人员了解，所购进进口设备均通过国内代理商购入，购置价格为到影院人民币购置价格，因此本次对进口设备评估采用与国产设备一致的评估方法，按现行市场价确定设备的购置价格。

(B) 运杂费

机器设备运杂费包括从发货地到被评估单位所发生的装卸运输、运输、保管及其他有关费用，通常采用机器设备基价的一定比率计算，计算公式：

机器设备运杂费=设备购置价×运杂费率

(C) 基础费的确定

机器设备基础费按设备基价的一定比率进行计算。计算公式：

基础费=设备购置价×基础费率

主要设备为电影放映设备，不需考虑设备基础费用。

(D) 安装调试费的确定

机器设备安装调试费按机器设备基价的安装费率计算，计算公式：

机器设备安装费=设备购置费×安装费率

经向厂家询价，因设备为影院放映设备，安装调试简单，设备报价中已含安装费，不单独计算。

(E) 工程建设其它费用的确定

本项目为影院项目，影院建筑物为租用，影院设备安装工程简单，不单独考虑工程建设其他费用。

(F) 资金成本

结合设备安装项目难易程度，设备安装工期不超过三个月，期限较短，在此不考虑项目资金成本。

②综合成新率的确定

对于纳入本次评估范围设备特点主要为数字电子设备，主要根据使用时间，以年限法计算其成新率，并结合维修保养情况，进行适当修正，确定其综合成新率。

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（2）其他无形资产

其他无形资产为粤科凤凰佳影影院资讯管理软件的使用权，因无形资产形成时间短，评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

（3）长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限计算确定。

二）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为股权自由现金流。

本次评估以未来若干年度内的股权自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总，然后再加上溢余净资产、未纳入营运的净资产价值得出股东全部权益价值。

（1）评估模型：

本次评估选用的是现金流量折现法，将股权自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的资本资产定价模型(CAPM)计算折现率。

计算公式

$$E = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式一}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

P ：股权现金流折现值合计；

C_1 ：溢余净资产评估价值；

C_2 ：未纳入营运的净资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式一中股权现金流折现值合计 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式二}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式二中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的股权自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期股权自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

（2）模型中关键参数的确定

① 预期收益的确定

本次将股权自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。其计算公式为：

股权自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金变动 - 净负债的减少

② 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2015 年 4 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保

持稳定的盈利水平。

（3）折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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自由现金流，则折现率选取资本资产定价模型(CAPM)确定。

（4）溢余净资产及未纳入营运的净资产评估价值的确定

溢余净资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产或负债，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；未纳入营运净资产是指与企业日常营运活动的收益无直接关系的资产或负债，一般指长期资产对应的负债。对该类资产单独进行评估。

（5）长期股权投资评估价值的确定

被评估企业无长期股权投资。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 6 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设

计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2015 年 6 月 2 日—6 月 4 日。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了房屋装修相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查放映用设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等经营情况的调查

收集以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查徐州世茂影院及万达院线所属影院业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对徐州世茂影院股权被收购后各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2015 年 6 月 6 日—6 月 12 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业及委托方提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2015 年 6 月 12 日—7 月 9 日。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 有关利率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

6. 收益法特殊假设

1) 万达院线收购徐州世茂影院后，徐州世茂影院将接受万达院线统一的营运标准和管控体系，万达院线将对徐州世茂影院实施全方位统一管理、统一排片、统一经营。并且徐州世茂影院将共享万达院线的全部资源，与万达院线的所属影院享受同等待遇。万达院线对于未来徐州世茂影院的经营业绩进行了预测，本次投资价值的评估结论是在万达院线收购徐州世茂影院后，实现万达院线与徐州世

茂影院的优势互补、资源共享、效益共赢，并预计能够实现未来盈利预测的假设前提下形成的。

- 2) 假设企业的房屋租赁合同到期后可以续签且租金水平不发生较大变化。
- 3) 假设企业的电影放映业务许可证到期后可顺利续期。
- 4) 假设未来期间的票房收入采用增值税简易征收的方式，适用税率为 3%，同时不考虑已有设备进项税抵扣的影响。
- 5) 假设未来期间徐州世茂将执行万达院线的会计政策、会计估计。
- 6) 假设本次股权收购交易能够如期完成，万达院线可以顺利接管徐州世茂影院。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，徐州世茂影院总资产账面价值为 2,791.26 万元，评估价值为 2,528.56 万元，增值额为-262.70 万元，增值率为-9.41 %；总负债账面价值为 2,647.33 万元，评估价值为 2,647.33 万元，无增减值；净资产账面价值为 143.93 万元，评估价值为-118.77 万元，增值额为-262.70 万元，增值率为-182.52%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,702.39	1,702.39	-	-
非流动资产	1,088.87	826.17	-262.70	-24.13
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	639.36	376.66	-262.70	-41.09
在建工程	-	-	-	
无形资产	0.29	0.29	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	-	-	-	
其他	449.22	449.22	-	-
资产总计	2,791.26	2,528.56	-262.70	-9.41
流动负债	1,447.33	1,447.33	-	-
非流动负债	1,200.00	1,200.00	-	-
负债总计	2,647.33	2,647.33	-	-
净资产	143.93	-118.77	-262.70	-182.52

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，徐州世茂影院股东全部权益投资价值为 2,284.41 万元，较账面净资产 143.93 万元增值 2,140.48 万元，增值率为 1487.17%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、销售渠道、人力资源、品牌影响力、商誉等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业投资价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

评估师结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，我们认为收益法评估结果更能客观反映被评估公司股东全部权益的投资价值。主要理由为：从股权交易的角度考虑，收益法在理论上是一种比较完善和全面的评估方法，它是从整体上考虑企业的价值，在企业现有资源的基础上，综合考虑了投资方将对企业注入的资源与支持，结合企业未来盈利能力和发展潜力的分析，通过对企业未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业的投资价值。这种方法不仅考虑了被评估企业现有的有形资产、无形资产，更加重要的是

还考虑到了企业在特定投资者的掌控下，而获得的高于现有收益的增量收益，反映企业在获得万达院线的管理、资金、技术、品牌等方面的支持后未来发展中所创造的增量收益。因此收益法从徐州世茂影院被万达院线投资后的获利能力的角度来反映评估基准日股东全部权益的投资价值，更加客观的体现了企业的投资价值。结合本次评估目的，本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

徐州世茂影院股东全部权益对于万达院线的投资价值为 2,284.41 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“投资价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并由万达院线收购后的持续经营，以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，仅针对特定投资者而确定的投资价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

（三）本次评估结果主要依赖于万达院线提供的徐州世茂影院未来盈利预测，评估人员已对该盈利预测的合理性、合规性进行了全面谨慎的分析与审验，但并不应视同对其可实现的保证，在此提醒报告使用者关注。

（四）徐州世茂影院按照万达院线所执行的会计政策、会计估计编制了财务报表，以此财务报表做为本次评估的基础，该财务报表业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华专审字[2015] 62060015 号无保留意见审计报告。

（五）在评估基准日后，至 2016 年 3 月 30 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（六）评估程序受到限制的情形：

本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能

做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（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期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本报告及其结论仅用于万达院线对徐州世茂影院股权的收购行为，而不能用于其他投资者对徐州世茂影院管理有限公司股权的收购行为；

（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除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 7 月 9 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

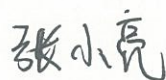
法定代表人：




注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一五年七月九日