

摘要

温中源资评字(2020)055号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，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。

温州中源资产评估有限公司接受泰顺先锋电影有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对委托方拟进行泰顺先锋电影有限公司经营权转让事宜涉及的经营权价值在2020年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、资产评估委托方及被评估单位：

委托方为泰顺先锋电影有限公司。

被评估单位为泰顺先锋电影有限公司。

二、评估目的：为委托方提供泰顺先锋电影有限公司经营权价值的参考依据。

三、评估对象与范围：评估对象为泰顺先锋电影有限公司经营权的市场价格。评估范围为泰顺先锋电影有限公司经营权的价值，泰顺先锋电影有限公司占地面积共1202.22平方米。（具体详见评估明细表）

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020年6月30日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估资产在评估基准日2020年6月30日最可能实现的的市场价值评估结果合计人民币232,900.00元，大写：贰拾叁万贰仟玖佰元整。

八、特别事项说明：

- (一) 委估资产评估价值不考虑在资产交易中产生的各种税费。
- (二) 本评估结果是反映评估对象在本次评估的目的下，根据市场价值原则确定的现行公允市价，本评估结果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。当上述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 评估结论是在委托方、产权持有单位提供基础文件、数据资料的基础上所作出的, 委托方、产权持有单位对所提供的基础文件、数据资料得真实性和可靠性负责, 并承担相关法律责任。

(四) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项, 在进行资产评估时委托方及被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关法律责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

九、评估报告日: 2020年8月5日。

十、评估结论使用有效期: 本评估报告书评估结论的使用期限为一年, 即从基准日 2020年6月30日至2021年6月29日止的期限内有效。

十一、本报告由报告书及评估明细表还有评估说明三部分构成, 装订一册。

资产评估报告书

温中源资评字(2020)055号

泰顺先锋电影有限公司:

温州中源资产评估有限公司接受泰顺先锋电影有限公司的委托,根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则,本着独立、客观、公正、科学的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对委托方拟进行泰顺先锋电影有限公司经营权转让事宜涉及的经营权价值在2020年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下:

一、委托方、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一)委托方概况

委托方为泰顺先锋电影有限公司。

(二)被评估单位概况

名称:泰顺先锋电影有限公司

统一社会信用代码:91330329098645340G

类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所:浙江省泰顺县罗阳镇文祥一路科技文化中心大楼一楼

法定代表人:郑艳

注册资本:壹佰万元整

成立日期:2014年04月29日

经营范围:电影放映(数字/4D 1厅60座 数字/3D 3厅269座) [在电影放映经营许可证有效期内经营]。设计、制作、发布、代理国内各类广告,展览展示服务。

(三)委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用权归泰顺先锋电影有限公司所有。包括委托方、被评估方及其他可能涉及本次评估目的的相关方。

二、评估目的

本次评估目的系为委托方提供泰顺先锋电影有限公司经营权转让价值的参考依据。

三、评估对象与范围

评估对象为泰顺先锋电影有限公司经营权的市场价格。评估范围为泰顺先锋电影有限公司经营权的价值,泰顺先锋电影有限公司占地面积共1202.22平方米。(具体详见评估明细表)

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。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次分析的价值类型

依据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本次评估所选用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且不受任何强迫的情况下，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

本项目资产评估基准日是 2020 年 6 月 30 日，评估基准日是由委托方根据本次特定经济行为与评估目的实现日最便于操作的原则确定。

本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

与泰顺先锋电影有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

3. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

(三) 准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四) 权属依据

1. 委托方提供的有关资料。

(五) 取价依据及参考资料

1. 评估人员现场勘察、纪录等；
2. 委托方申报材料及其他资料；
3. 有关询价资料和参考资料。

七、评估方法

(一) 资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1. 市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1)存在一个活跃的公开市场；
- (2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本)，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1)被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2)可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3. 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测；
- (4)企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二) 评估方法的选取

本次评估对象系经营权，依据《资产评估基本准则》，资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。

成本法：本次评估对象为经营权转让价值，评估人员无法收集到评估对象的重置成本资料，不适用成本法。

收益法：本次评估对象为经营权转让价值，评估人员无法确定单独的电影院的营运收益，不适用收益法

市场法：委估资产系电影院经营权，市场上成交案例较多，本评估项目具备市场法的评估前提条件，故本次评估采用市场法。

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从2020年7月26日至2020年8月5日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

(一) 接受委托

本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估人员可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订资产评估委托合同；指定项目负责人并组建评估项目组；拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

选派项目经理指导公司相关人员编制申报明细表；结合项目具体情况，向委托方提供所需资料明细清单；评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料；现场检查核实资产与验证相关评估资料，分别对评估范围进行了现场调查，并对评估明细申报表以及相关证明材料均以盖章方式予以确认。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过中介机构、互联网等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿，得出评估结果。汇总编写评估报告书、评估明细表；资产评估机构内部三级审核，并在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托方沟通，听取意见。

(五) 提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的评估报告。

九、评估假设

(一) 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

(二) 公开市场假设

1. 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

2. 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

3. 待估房屋可以在公开市场上自由转让；

4. 不考虑特殊买家的额外出价。

(三) 持续经营假设

假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

(四) 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

(五) 利率保持为目前的水平，无重大变化。

(六) 被评估资产和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(七) 评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准。

(八) 特殊假设

1. 假设评估结论暂不考虑被评估资产的时间货币价值。

十、评估结论

本次评估采用市场法对泰顺先锋电影有限公司经营权转让价值进行了评估。

(一) 市场法评估结果

在本报告揭示的假设前提下条件基础上，委估资产在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值评估结果合计人民币 232,900.00 元，大写：贰拾叁万贰仟玖佰元整。

(二) 评估结论

本次评估根据委估资产的类型及实际情况，结合本次评估的目的和对象，在适当假设的前提下，运用适当的评估方法进行测算。通过清查及评估计算及分析，得出如下结论：：

委估资产在评估基准日 2020 年 6 月 30 日最可能实现的的市场价值评估结果合计人民币 232,900.00 元，大写：贰拾叁万贰仟玖佰元整。

十一、特别事项说明

(一) 委估资产评估价值不考虑在资产交易中产生的各种税费。

(二) 本评估结果是反映评估对象在本次评估的目的下，根据市场价值原则确定的现行公允市价，本评估结果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。当上述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 评估结论是在委托方、产权持有单位提供基础文件、数据资料的基础上作出的, 委托方、产权持有单位对所提供的基础文件、数据资料得真实性和可靠性负责, 并承担相关法律责任。

(四) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项, 在进行资产评估时委托方及被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制:

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
- (三) 除委托人、资产评估委托合同中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) 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) 本评估报告书评估结论的使用期限为一年, 即从基准日 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止的期限内有效。

十三、评估报告日

本评估报告出具日为 2020 年 8 月 5 日。



温州中源资产评估有限公司

资产评估师:



中国·温州

资产评估师:



报告日期: 二〇二〇年八月五日