

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售
其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2021]第 000756 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2021 年 10 月 28 日

霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告编码回执

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
十四、签名盖章.....	30
资产评估报告附件	31

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

**霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售
其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司
股东全部权益价值项目**

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2021]第 000756 号

当代东方投资股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对运城威丽斯冠宇影院有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目提供价值参考。

评估对象：运城威丽斯冠宇影院有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：运城威丽斯冠宇影院有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2021 年 8 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：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

运城威丽斯冠宇影院有限公司评估基准日总资产账面价值 1,722.17 万元，评估价值 1,694.44 万元，评估减值-27.73 万元，减值率 1.61%；负债账面价值 2,300.18 万元，评估价值 2,300.18 万元，评估无增减值变动；净资产账面价值 -578.01 万元，评估价值为-605.74 万元，评估减值-27.73 万元，减值率 4.80%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

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%
流动资产	1	120.54	120.52	-0.02	-0.02
非流动资产	2	1,601.63	1,573.92	-27.71	-1.73
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	287.14	259.44	-27.70	-9.65
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
使用权资产	13	677.56	677.56	-	-
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	587.70	587.70	-	-
递延所得税资产	18	49.23	49.23	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	1,722.17	1,694.44	-27.73	-1.61
流动负债	21	1,575.50	1,575.50	-	-
非流动负债	22	724.68	724.68	-	-
负债总计	23	2,300.18	2,300.18	-	-
净资产（所有者权益）	24	-578.01	-605.74	-27.73	-4.80

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售
其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2021]第 000756 号

当代东方投资股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益在 2021 年 8 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、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为当代东方投资股份有限公司，被评估单位为运城威丽斯冠宇影院有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名 称：当代东方投资股份有限公司

类 型：其他股份有限公司(上市)

住 所：山西省大同市口泉

统一社会信用代码：91140000602168003F

法定代表人：王玺锭

注册资本：79155.0442 万

实缴资本：34428.889 万

营业期限：1997-01-17 至无固定期限

经营范围：矿业投资；房地产投资、经营、开发；物流业投资；文化艺术策划、展览；组织文化艺术交流活动；广告策划、代理、制作、发布；影视设备租赁；计算机数据开发、管理；文化传播项目投资、管理；文教用品、日用品、珠宝首饰、电子设备批发零售；多媒体技术开发与投资；物业管理；企业形象策划；会议展览服务（国家法律、法规禁止经营的除外）；广播电视节目制作。（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）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：运城威丽斯冠宇影院有限公司

统一社会信用代码：91140802MA0GKQB6M

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：运城市盐湖区工农东街 138 号黄河世纪广场 5 楼

法定代表人：王明响

注册资本：100 万人民币

成立日期：2016 年 09 月 20 日

营业期限：2016 年 09 月 20 日至无固定期限

经营范围：电影放映；广告设计、制作、发布及代理；批发、零售：饮料，食品经营；柜台租赁。（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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

2016 年 9 月 1 日，经运城威丽斯冠宇影院有限公司首次股东会决议，河北威丽斯影院管理有限公司与北京冠宇影院管理股份有限公司，约定河北威丽斯影院管理有限公司持股 80%，北京冠宇影院管理股份有限公司持股 20%。根据股东会决议，公司设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	股东	注册资本	比例	实收资本	比例
----	----	------	----	------	----

霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

1	河北威丽斯影院管理有限公司	80.00	80.00%	80.00	80.00%
2	北京冠宇影院管理股份有限公司	20.00	20.00%	20.00	20.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

2017年3月1日，经运城威丽斯冠宇影院有限公司股东会决议，北京冠宇影院管理股份有限公司与河北威丽斯影院管理有限公司签署《股权转让协议》，约定北京冠宇影院管理股份有限公司将持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司20%股权转让给河北威丽斯影院管理有限公司。转让后运城威丽斯冠宇影院有限公司成为河北威丽斯影院管理有限公司全资子公司。本次股东变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	股东	注册资本	比例	实收资本	比例
1	河北威丽斯影院管理有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

2018年1月8日，河北威丽斯影院管理有限公司与霍尔果斯当代东方院线管理有限公司签署《股权转让协议》，约定河北威丽斯影院管理有限公司将持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司100%股权转让给霍尔果斯当代东方院线管理有限公司。转让后运城威丽斯冠宇影院有限公司成为霍尔果斯当代东方院线管理有限公司全资子公司。本次股东变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	股东	注册资本	比例	实收资本	比例
1	霍尔果斯当代东方院线管理有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

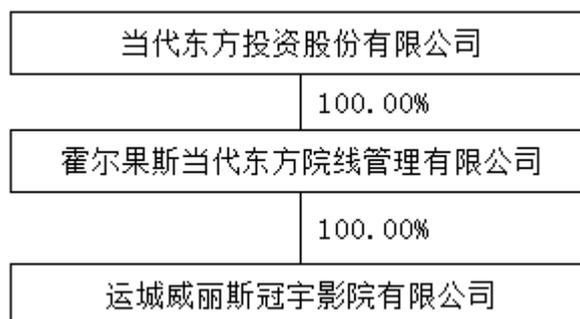
单位：人民币万元

项目	股东	注册资本	比例	实收资本	比例
1	霍尔果斯当代东方院线管理有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%

霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%
----	--------	---------	--------	---------

3.公司产权结构



4.近三年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
一、流动资产合计	1,399,813.47	937,327.58	3,253,196.18	1,205,361.63
货币资金	23,504.95	36,806.88	56,115.34	20,174.90
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	300,537.83	138,149.44	167,330.61	48,737.91
预付款项	5,300.00	15,065.88	1,006,764.14	70,419.46
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	989,510.10	663,322.31	1,955,235.77	1,021,070.98
存货	80,960.59	83,983.07	66,417.30	44,958.38
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其它流动资产	0.00	0.00	1,333.02	0.00
二、非流动资产合计	12,465,322.92	11,040,526.65	9,848,312.38	16,016,281.38
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	4,347,871.60	3,695,232.98	3,198,115.27	2,871,439.80
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00

霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00	0.00	6,775,623.30
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	8,106,005.59	7,268,394.41	6,573,297.85	5,876,958.97
递延所得税资产	11,445.73	76,899.26	76,899.26	492,259.31
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
三、资产总计	13,865,136.39	11,977,854.23	13,101,508.56	17,221,643.01
四、流动负债合计	12,982,081.33	13,569,828.61	15,602,246.21	15,754,953.46
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	375,851.93	485,878.59	777,830.56	125,500.17
合同负债				0.00
预收款项	686,551.16	975,404.28	1,127,114.80	1,157,935.80
应付职工薪酬	178,341.18	57,633.24	55,506.13	38,111.84
应交税费	18,996.82	405.47	32,051.20	44,205.66
应付利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	11,722,340.24	12,050,507.03	13,575,930.08	12,930,961.91
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	1,423,500.00
其他流动负债	0.00	0.00	33,813.44	34,738.08
五、非流动负债合计	1,157,468.59	-	-	7,246,759.11
长期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	1,157,468.59	0.00	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00	0.00	7,246,759.11
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债合计	14,139,549.92	13,569,828.61	15,602,246.21	23,001,712.57
七、净资产(所有者权益)	-274,413.53	-1,591,974.38	-2,500,737.65	-5,780,069.56

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年 1-8月
一、营业总收入	6,745,939.11	6,826,174.05	2,407,681.11	3,646,733.83
其中：主营业务收入	6,745,939.11	6,826,174.05	2,407,681.11	3,646,733.83
其他业务收入				

霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目
涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

二、营业总成本	7,765,137.20	8,478,221.38	3521423.09	4,212,761.21
其中：营业成本	5,987,375.63	5,007,600.84	2,219,763.78	2,650,891.22
税金及附加	253,842.81	317,776.70	49,319.60	162,109.17
销售费用	447,279.48	2,017,703.88	611,314.98	731,774.36
管理费用	824,136.17	1,009,632.50	637,201.74	449,321.98
其中：研究与开发费	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	252,503.11	125,507.46	3,822.99	218,664.48
其中：利息支出		0.00		
资产减值损失	30,782.90	0.00	0.00	
加：其他收益	-58.03	540,000.00	10,000.00	
投资收益		0.00	0.00	
信用减值损失	0.00	-261,028.34	201,610.76	-1,863,050.96
三、营业利润	-1,050,039.02	-1,373,075.67	-902,131.22	-2,429,078.34
加：营业外收入	7,712.49	878.16	131.00	546.16
减：营业外支出	19.10	10,031.07	6,763.05	1,413.98
四、利润总额	-1,042,345.63	-1,382,228.58	-908,763.27	-2,429,946.16
减：所得税费用	-7,695.73	-65,257.08	0.00	-415,360.05
五、净利润	-1,034,649.90	-1,316,971.50	-908,763.27	-2,014,586.11

2018年、2019年、2020年已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，未出具单体审计报告，2021年8月31日财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信审字[2021]第1-10729号审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人当代东方投资股份有限公司持有霍尔果斯当代东方院线管理有限公司100%股权，霍尔果斯当代东方院线管理有限公司持有被评估单位运城威丽斯冠宇影院有限公司100%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售所持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目需要。中瑞世联资产评估集团有限公司接受当代东方投资股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股

东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为运城威丽斯冠宇影院有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为运城威丽斯冠宇影院有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为 1,722.17 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 2,300.18 万元；净资产账面价值为-578.01 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	1,205,361.63
1	货币资金	20,174.90
2	应收账款	48,737.91
3	预付款项	70,419.46
4	其他应收款	1,021,070.98
5	存货	44,958.38
二	非流动资产合计	16,016,281.38
1	固定资产	2,871,439.80
2	使用权资产	6,775,623.30
3	长期待摊费用	5,876,958.97
4	递延所得税资产	492,259.31
三	资产总计	17,221,643.01
四	流动负债	15,754,953.46
1	应付账款	125,500.17
2	合同负债	1,157,935.80
3	应付职工薪酬	38,111.84
4	应交税费	44,205.66
5	其他应付款	12,930,961.91
6	一年内到期的非流动负债	1,423,500.00
7	其他流动负债	34,738.08
五	非流动负债	7,246,759.11
1	租赁负债	7,246,759.11
六	负债总计	23,001,712.57

七	净资产（股东全部权益）	-5,780,069.56
---	-------------	---------------

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。账面价值业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具大信审字[2021]第 1-10729 号审计报告。

（三）企业主要资产情况

1.存货

存货-产成品（库存商品）主要为影院在用及零售的爆米花、饮料、电影人物模型等。

2.固定资产

固定资产主要包括机器设备、电子设备，主要分布于影院办公经营场所内。

机器设备为音响线缆、幕架、NEC 设备款、座椅、光学玻璃、放映设备等，共计 8 项，购置启用日期为 2017 年 2 月至 2017 年 5 月期间，机器设备均正常使用中。

电子设备为电脑、稳压器、打印机、爆米花机、文件柜、制冰机等，共计 30 项，购置启用日期为 2017 年 2 月至 2019 年 6 月期间，其中“4 人排椅”中 1 排无实物，其余电子设备均正常使用中。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终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

本项目评估基准日是 2021 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

当代东方投资股份有限公司八届董事会二十九次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日, 中华人民共和国主席令 第 46 号, 中华人民共和国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》(2018 年 10 月 26 日, 中华人民共和国主席令 第 15 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 第 97 号, 2019 年 1 月 2 日);

5. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订, 于 2020 年 3 月 1 日起施行);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008 年国务院令 第 512 号);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年财政部、国家税务总局令 第 65 号);

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令 第 691 号);

11. 财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税〔2018〕32 号)

12.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

13.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

- 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〔2018〕36号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35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〔2018〕37号);
- 7.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
- 8.《资产评估中的核査验证评估专家指引》(中评协〔2019〕39号);
- 9.《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);
- 10.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 11.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 12.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39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.《企业会计准则-基本准则》(2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则-基本准则>的决定》修订)。

(四) 权属依据

- 1.设备发票复印件;
- 2.使用权资产合同复印件;
- 3.其他权属证明文件等;

(五) 取价依据

- 1.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 2.评估基准日及前3年的财务报表、审计报告;

3. 被评估单位提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料；
4. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
5. 可比上市公司的相关资料；
6. 机电产品价格信息查询系统；
7. 同花顺 iFinD 数据端；
8. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
9. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料；
10. 评估人员进行的市场调查资料；
11. 评估人员调查了解到的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
3. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
4. 被评估单位提供的资产评估申报表；
5. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库；
10. 委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行

企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、收益法法进行评估，选择理由为：国内外与运城威丽斯冠宇影院有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。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。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，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。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括现金、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）应收账款、其他应收款

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。根据申报的明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析应收账款和其他应收款形成的原因，款项发生时间、相关合同条款情况及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。

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；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

其中，对于应收款项的坏账准备的评估值为0。

（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或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些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）存货

存货主要为产成品（库存商品）。

对于产成品（库存商品），为影院在售商品，全部为近期采购，本次以核实无误后账面值作为评估值。

2. 固定资产-设备

本次评估的固定资产主要为机器设备、电子设备，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。

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

1) 重置全价的确定

A 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

①购置价（含税）

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

②运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

运杂费=购置价×运杂费率

③安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用。

安调费=购置价×安调费率

④其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、环评费、招标代理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

其他费用=(设备购置价+运杂费+安调费)×其他费率

⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安调费+其他费用)×贷款利率×建设工期×
1/2

⑥可抵扣增值税

根据相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费）*9%/（1+9%）
+其他费用可抵税金额

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费—可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值

B 被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。

电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

2) 成新率的确定

采用勘察成新率和年限成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+年限成新率×0.4

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

3. 使用权资产

本次评估范围内的使用权资产主要为企业租赁办公场所形成的使用权资产。对于使用权资产的评估，评估人员查阅了租赁合同、付款凭证、现场勘察了相应租赁资产，在确认和计算无误的情况下，以核实后账面值确认评估值。

4. 长期待摊费用

本次评估了解了待摊费用支出和摊余情况以及形成新资产和权利及尚存情况。本次经过核实，原始发生额真实准确，摊销及时准确，在未来受益期内仍可享有相应的权益，故以账面值确认评估值。

5. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

6. 负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估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。

(三) 收益法简介

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

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+非经营性资产净值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P ——经营性资产价值；

i ——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n ——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现

影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e —— 权益资本成本；

R_d —— 债务资本成本；

$E/(D+E)$ —— 权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ —— 债务资本占全部资本的比重

T —— 所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e —— 股权收益率

R_f —— 无风险收益率

β —— 企业风险系数

MRP —— 市场风险溢价

R_s —— 公司特有风险调整系数

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，

企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，被评估单位不存在溢余资产。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，经分析，被评估单位不存在付息债务。

（四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 9 月 20 日至 2021 年 10 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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准

备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2021 年 9 月 20 日至 2021 年 10 月 15 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 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明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业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勘查，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明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风

险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业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，从委托人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

资产评估专业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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产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。

2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

3. 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。

4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

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

7. 公开市场假设，假定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，而非强制的条件下进行的。

(二) 特殊假设

1. 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、方式与目前方向保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3. 假设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。

4. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

5. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

6. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

7. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产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，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

运城威丽斯冠宇影院有限公司评估基准日总资产账面价值 1,722.17 万元，评估价值 1,694.44 万元，评估减值-27.73 万元，减值率 1.61%；负债账面价值 2,300.18 万元，评估价值 2,300.18 万元，评估无增减值变动；净资产账面价值 -578.01 万元，评估价值为-605.74 万元，评估减值-27.73 万元，减值率 4.80%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	1	120.54	120.52	-0.02	-0.02
非流动资产	2	1,601.63	1,573.92	-27.71	-1.73
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	287.14	259.44	-27.70	-9.65
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
使用权资产	13	677.56	677.56	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	587.70	587.70	-	-
递延所得税资产	18	49.23	49.23	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	1,722.17	1,694.44	-27.73	-1.61
流动负债	21	1,575.50	1,575.50	-	-
非流动负债	22	724.68	724.68	-	-
负债总计	23	2,300.18	2,300.18	-	-
净资产（所有者权益）	24	-578.01	-605.74	-27.73	-4.80

资产基础法增减值主要原因为：

流动资产-存货增减值原因：存货中影院设备评估为零（无实物）造成存货减值；固定资产增减值原因：设备会计折旧年限与设备经济耐用年限差异造成评估减值。

（二）收益法评估结果

运城威丽斯冠宇影院有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,722.17 万元；总负债账面价值为 2,300.18 万元；股东全部权益账面价值为-578.01 万元（账面价值业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为-920.00 万元，减值额为 341.99 万元，减值率为 59.17%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	120.54			
非流动资产	2	1,601.63			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	287.14			
使用权资产	6	677.56			
无形资产	7				
长期待摊费用	8	587.70			
递延所得税资产	9	49.23			
资产总计	10	1,722.17			
流动负债	11	1,575.50			
非流动负债	12	724.68			
负债总计	13	2,300.18			
净 资 产	14	-578.01	-920.00	-341.99	-59.17

（三）评估结论

运城威丽斯冠宇影院有限公司公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为-605.74万元，收益法评估结果为-920.00万元，差异额314.26万元，差异率为51.88%。

两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。两种方法的估值对企业价值的范畴不同，造成两种方法评估结果存在差异。被评估单位主要业务收入是经营影院的票房及卖品等收入，其收入受外部环境影响较大，具有较大的不确定性。

综上所述，我们认为资产基础法评估结果更能反映运城威丽斯冠宇影院有限公司公司股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即运城威丽斯冠宇影院有限公司的股东全部权益价值为-605.74万元。

本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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）本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（二）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：当代东方投资股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产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。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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师不承担责任。

（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）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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并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。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 10 月 28 日。

十四、签名盖章

资产评估师：游新会_____

资产评估师：陈倩倩_____

中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年10月28日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件五、签名资产评估师的承诺函
- 附件六、资产评估机构变更备案公告复印件
- 附件七、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

委托人承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：当代东方投资股份有限公司

法定代表人(签字)：

2021年10月15日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因霍尔果斯当代东方院线管理有限公司拟挂牌出售其持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：运城威丽斯冠宇影院有限公司

法定代表人(签字)：

2021 年 10 月 15 日

资产评估师承诺函

当代东方投资股份有限公司：

受你单位的委托，我们对贵公司拟挂牌出售持有的运城威丽斯冠宇影院有限公司股权项目所涉及的运城威丽斯冠宇影院有限公司股东全部权益，以 2021 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2021 年 10 月 28 日