

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司**  
**拟转让股权涉及的公司股东全部权益市场价值**  
**资产评估报告**

**湘盛泰资评字[2020]第 B028 号**

**( 共 1 册 第 1 册 )**

**湖南盛泰房地产评估有限公司**

**二〇二〇年十月二十九日**

# 目录

<b>声明</b> .....	1
<b>资产评估报告摘要</b> .....	3
<b>资产评估报告文</b> .....	6
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概况.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	26
<b>资产评估报告附件</b> .....	27

## 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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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。

七、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。

八、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

九、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

## 资产评估报告摘要

湘盛泰资评字[2020]第 B028 号

### 嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司：

湖南盛泰房地产评估有限公司接受嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司（以下简称“贵公司”或“潇影文旅”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对潇影文旅拟转让股权事宜涉及的贵公司股东全部权益在 2020 年 10 月 28 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

#### 一、评估目的：

确定潇影文旅股东全部权益评估基准日的市场价值，为贵公司股东拟转让股权事宜提供价值参考意见。

#### 二、评估对象：

潇影文旅股东全部权益。

#### 三、评估范围：

为潇影文旅申报的并经过湖南远扬会计师事务所有限公司审计截至 2020 年 10 月 28 日的全部资产和相关负债。

#### 四、价值类型：市场价值。

#### 五、评估基准日：2020 年 10 月 28 日。

#### 六、评估方法：资产基础法、市场法。

#### 七、评估结论：

本次评估，评估人员分别采用资产基础法和市场法两种方法对评估对象进行了评估，在依据实际状况充分、全面分析后，最终以资产基础法的评估结果作为评估

报告使用结果。

经资产基础法评估，在评估基准日持续经营假设前提下，嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司总资产账面价值为 2,309,766.20 元，评估价值 2,244,960.70 元，评估价值较账面价值评估增值-64,805.50 元，增值率为-2.81%；总负债账面价值为 50,000 元，评估价值 50,000 万元，评估价值较账面价值评估增值 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 2,259,766.20 元，评估价值 2,194,960.70 元，评估价值较账面价值评估增值-64,805.50 万元，增值率为-2.87%。明细详见下表：

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	1,810,847.70	1,810,847.70		
非流动资产	2	498,918.50	434,113.00	-64,805.50	-12.99
其中：固定资产	3	235,518.00	185,953.00	-49,565.00	-21.05
长期待摊费用	4	263,400.50	248,160.00	-15,240.50	-5.79
资产总计	5	2,309,766.20	2,244,960.70	-64,805.50	-2.81
流动负债	6	50,000.00	50,000.00		
负债合计	7	50,000.00	50,000.00		
净 资 产	8	2,259,766.20	2,194,960.70	-64,805.50	-2.87

评估报告使用者在使用本报告结论时，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和前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为贵公司股权交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取得交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从

2020年10月28日起至2021年10月27日止。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

**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。**

## 嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司拟转让股权

### 涉及的公司股东全部权益市场价值

# 资产评估报告文

湘盛泰资评字[2020]第 B028 号

#### 嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司：

湖南盛泰房地产评估有限公司接受嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司（以下简称“贵公司”或“潇影文旅”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对潇影文旅股东拟转让股权事宜涉及的贵公司股东全部权益在 2020 年 9 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：

#### 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

##### 概况

本次资产评估项目的委托人和被评估单位同为潇影文旅，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为本次股权转让方（指业务约定书中约定的其他评估报告使用者）、股权受让方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

##### （一）委托人和被评估单位概况

###### 1. 注册登记情况

公司名称：嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司

统一社会信用代码：91431024MA4PC93E0L

公司类型：有限责任公司（国有控股）



法定住所：湖南省郴州市嘉禾县和谐路嘉滨湖文化商业公园 3#栋二楼

法定代表人：吴拥军

注册资本：伍佰万元整

经营期限：长期

经营范围：以自有合法资金开展文化产业投资、影视项目的投资及管理（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；文化产业园区的开发与建设；市场推广宣传；艺人演出经纪；影视文化信息咨询；企业形象策划；文化创意设计；影视广告设计、制作、代理、发布；旅游规划设计、建筑规划设计、室内设计、景观设计；会展会务服务；包装服务；咖啡馆服务；西餐服务；物业管理；智能化安装工程服务；音响设备家电维修服务；机电设备租赁与售后服务；舞台表演道具服务；室内体育场、娱乐设施工程服务；包装装潢、多媒体的设计服务；舞台灯光、音响设备、机电设备的安装服务；预包装食品零售；文化用品、咖啡、多媒体系统的销售；商品和技术的进出口业务；灯光设备租赁；音频和视频设备租赁；房屋信息咨询及租赁服务（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）。

### 历史沿革

潇影文旅是由湖南潇影文化产业投资有限公司、嘉禾铸都发展集团有限公司和嘉禾县锦宏贸易有限公司共同投资组建的有限责任公司，设立时注册资本为人民币 500.00 万元。设立时的股权结构如下表所示；

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	湖南潇影文化产业投资有限公司	255.00	51
2	嘉禾铸都发展集团有限公司	200.00	40

3	嘉禾县锦泐贸易有限公司	45.00	9
合 计		500.00	100.00

潇影文旅成立后，贵公司股东及各股东持股比例未发生变化。

### 3. 公司资产、负债概况

潇影文旅主要资产为流动资产、固定资产。主要资产概况如下：流动资产主要为银行存款，固定资产主要为车辆、装修费用、电子办公设备。

潇影文旅主要负债为流动负债。主要负债为：预收账款。

#### (二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为本次股权转让方湖南潇影文化产业投资有限公司、股权受让方和国家法律、法规规定的评估报告使用者等。

#### (四) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估项目的委托人与被评估单位为同一企业。

## 二、评估目的

确定潇影文旅股东全部权益评估基准日的市场价值，为潇影文旅股东拟转让股权事宜提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

评估对象为潇影文旅股东全部权益，涉及的评估范围为潇影文旅在评估基准日的经审计后的全部资产和负债，具体的资产、负债项目内容以潇影文旅根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过潇影文旅确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

流动资产类：货币资金；实物资产的种类主要为公司管理经营用办公电子设备类：车辆、办公桌椅等。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量：

潇影文旅确认本次评估需要申报的表外资产为相关的办公设备。

(四) 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、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第(三)点之说明。

资产评估范围以被评估单位提供的评估申请表为准，委托人已承诺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，不重不漏。其相关财务等数据经湖南远扬会计师事务所有限公司审计。

#### 四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

(二) 价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指潇影文旅的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

(三) 选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 10 月 28 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

潇影文旅与本所签订的《资产评估委托合同》；

### （二）法律依据

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修订）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；

5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，[2003]）；

8. 《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）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；

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》（国资产权发[2009]941号）；
12. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64号）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；
14. 《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）及其实施条例；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
17. 《中华人民共和国印花税法》（1988年8月6日中华人民共和国国务院令发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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[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. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017] 35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017] 39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《文化企业无形资产评估指导意见》（中评协[2016]14号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
18. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等。

#### （四）权属依据

1. 评估基准日股份持有证明或出资证明；
2. 设备购置发票；
3. 有关协议、合同等资料；
4. 其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

1. 潇影文旅提供的以前年度的审计报告、评估基准日的审计报告；
2. 潇影文旅提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 市场询价、价格信息查询资料；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

## （六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 委托人及被评估单位承诺函；
3. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括成本法（又称资产基础法）、市场法和收益法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和市场法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：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。潇影文旅评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对潇影文旅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。

2. 选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其

关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集等特点。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的方法就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与潇影文旅相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为潇影文旅市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

3. 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市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据：资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，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，由于贵公司管理层未能提供未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境不能合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险不能合理量化，因此本次评估不适用收益法。

因此，本次评估选用资产基础法和市场法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用



适当的的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

### (1) 流动资产具体评估方法

潇影文旅纳入评估范围的流动资产包括货币资金、其他应收款、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，以核实后的账面价值确定评估值。

2) 应收账款、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) 其他流动资产

待抵扣的进项税，根据核实后的账面值确定其评估值。

### (2) 非流动资产具体评估方法

潇影文旅纳入评估范围的非流动资产包括设备类资产。

#### 1) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括电子设备、办公家具两大类。

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，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

#### A. 电子设备的评估方法

### (A) 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。计算公式为：

重置全价=购置价-可抵扣增值税

### (B) 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备采用市场法进行评估。

### (3) 负债具体的评估方法

潇影文旅纳入评估范围的负债包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的潇影文旅实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 市场法

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。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估单位企业整体价值的评估思路。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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在切实可行的情况下，

评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估专业人员较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例比较法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上所述，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

对上市公司比较法，首先，选择与被评估单位处于同一行业或受相同经济因素影响，且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次，再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到被评估单位的市场价值。具体步骤如下：

1) 根据业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素，选择与被评估单位进行比较分析的可比公司。

2) 选择对比公司的收益性、资产类参数，如利息收入、净利润、实收资本、总资产、净资产等作为分析参数。

3) 按可比公司调整后的历史财务数据计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称为比率乘数 (Multiples)。

4) 将可比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估企业相应的分析参数，再扣除缺少流通性折扣，从而得到被评估企业的市场价值

公式如下：标的股份的市场价值=对比公司比率乘数算术平均值×被评估单位相应分析参数×缺少流通性折扣率

(三) 对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同的评估方法和初步结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终的评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### (一) 接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评

估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与潇影文旅就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向潇影文旅提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待

评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

## (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取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基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、

频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 评估范围仅以潇影文旅提供的评估申报表为准，未考虑潇影文旅提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

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，当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，签字资产评估师和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

经实施评估程序后，在评估基准日持续经营假设前提下，嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司总资产账面价值为 2,309,766.20 元，评估价值 2,244,960.70 元，评估价值较账面价值评估增值-64,805.50 元，增值率为-2.81%；总负债账面价值为 50,000 元，评估价值 50,000 万元，评估价值较账面价值评估增值 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 2,259,766.20 元，评估价值 2,194,960.70 元，评估价值较账面价值评估增值-64,805.50 万元，增值率为-2.87%。明细详见下表：

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	$D = C / A \times 100\%$
流动资产	1	1,810,847.70	1,810,847.70		
非流动资产	2	498,918.50	434,113.00	-64,805.50	-12.99
其中：固定资产	3	235,518.00	185,953.00	-49,565.00	-21.05

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	$D = C / A \times 100\%$
长期待摊费用	4	263,400.50	248,160.00	-15,240.50	-5.79
资产总计	5	2,309,766.20	2,244,960.70	-64,805.50	-2.81
流动负债	6	50,000.00	50,000.00		
负债合计	7	50,000.00	50,000.00		
净 资 产	8	2,259,766.20	2,194,960.70	-64,805.50	-2.87

## (二) 市场法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日委估股东全部权益在持续经营假设前提下的市场法评估结论如下：股东全部权益评估价值 205.55 万元，评估价值较账面价值评估增值-23.43 万元，增值率为-0.10%。

## (三) 资产基础法评估结果与市场法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用资产基础法和市场法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 219.50 万元；市场法的评估值 205.55 万元，两种方法的评估结果差异 13.95 万元，差异率为 6.36%

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；市场法是以公开市场上正常交易的参考公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的评估方法。根据资产评估准则规定，市场法评估结论已考虑流动性对评估对象价值的影响，但未考虑控制权对评估对象价值的影响

因此采用市场法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

## (四) 最后取定的评估结果

采用市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，



但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而且市场法是基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估市场法仅作为对评估结果的验证。采用资产基础法时，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法所需要的资料，我们对被评估单位资产和负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠。基于以上因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：潇影文旅股东全部权益评估价值（取整）：219.50 万元，即：人民币贰佰壹拾玖万伍仟元整。

## 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）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由湖南远扬会计师事务所有限公司进行审计，并出具湘远扬审字(2020)第 号无保留意见《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产二类，资产总额合计为 2,309,766.20 元、待估负债包括流动负债类，负债总额合计为 50,000 元、净资产总额合计为 2,259,766.20 元。

（四）重大期后事项：无。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况  
无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对

## 象的关系

无。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(九) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(十) 本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十一) 本次评估中，我们参考和采用了潇影文旅历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产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，未经评估机构审阅相关内容，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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后使用。

(七) 本评估结论是在以 2020 年 10 月 28 日为评估基准日时，对潇影文旅股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年10月28日起至2021年10月27日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，潇影文旅应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### **十三、资产评估报告日**

本资产评估日期为2020年10月29日。

**资产评估机构：湖南盛泰房地产评估有限公司**

**资产评估师：**

**资产评估师：**

## 资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的对应的经济行为文件；
- 附件二：被评估单位评估基准日审计报告复印件；
- 附件三：委托人及被评估单位《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（复印件）；
- 附件五：委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：评估机构企业法人营业执照复印件；
- 附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件九：资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

## 资产评估师承诺函

**嘉禾县潇影文化旅游发展有限公司：**

受贵公司委托，我们对贵公司拟进行股权转让所涉及的贵公司的股东全部权益，以 2020 年 10 月 28 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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

**资产评估师：**

**资产评估师：**

2020 年 10 月 29 日

