

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**耒阳潇湘影城管理有限公司拟出售涉及耒阳潇
湘影城管理有限公司名下影院设备
固定资产市场价值
资产评估报告**

湘红盈评报字[2026]第0070号

湖南红盈房地产土地资产评估有限公司



二〇二六年八月三十一日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	4
正 文.....	7
一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况.....	7
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.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	21
附 件.....	22

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。

三、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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

七、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。

八、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已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。

九、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。

十、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。

十一、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。

耒阳潇湘影城管理有限公司拟出售涉及耒阳潇湘影城

管理有限公司名下影院设备固定资产

市场价值资产评估报告·摘要

湘红盈评报字[2026]第0070号

耒阳潇湘影城管理有限公司:

湖南红盈房地产土地资产评估有限公司接受耒阳潇湘影城管理有限公司委托,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,采用成本法,按照必要的评估程序,对耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值在2026年07月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下:

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他报告使用人

(一) 委托人概况

名称: 耒阳潇湘影城管理有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 孟青

统一社会信用代码: 91430481588987589W

注册资本: 壹佰万元整

成立时间: 2012年02月07日

住 所: 耒阳市五一东路万亿百货五楼

经营范围: 许可项目: 电影放映; 餐饮服务; 食品销售(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 食品互联网销售(仅销售预包装食品); 会议及展览服务(出国办展须经相关部门批准); 广告设计、代理; 广告制作; 广告发布; 科普宣传服务; 玩具销售; 工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外); 服装服饰零售; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 眼镜销售(不含隐形眼镜)(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 服务: 咨询策划服务; 婚庆礼仪服

务：服装服饰零售：服装服饰出租，货物进出口：文化用品设备出租：会议及展览服务；摄像及视频制作服务：工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；图书出租：图书管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。礼品花卉销售；销售代理；日用化学产品销售；食用农产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰零售：玩具、动漫及游艺用品销售；信息技术咨询服务：厨具卫具及日用杂品零售；市场营销策划：家居用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）产权持有人

产权人与委托方一致。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人、经济行为对应的相关方和国家法律法规规定的评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

二、评估目的

对耒阳潇湘影城管理有限公司拟出售涉及耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产在评估基准日的市场价值进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象

耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值。

四、评估范围

耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产（详见资产评估申报表）

五、价值类型

本次评估选用的价值类型为市场价值。

六、评估基准日

本次评估基准日为2026年07月31日。

七、评估方法

本次评估以公开市场为前提，评估方法采用成本法。

八、评估结论

经实施评估程序后，耒阳潇湘影城管理有限公司拟出售资产之经济行为，为此需要对耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值市场评估价值基于基准日2026年07月31日为人民币350,571.89元，人民币大写：叁拾伍万零伍佰柒拾壹元捌角玖分。评估结论见下表：

资产评估结果明细表

序号	科目名称	
		基于基准日2026年07月31日
1	固定资产	350,571.89元
	合计	350,571.89元

注：1、本次评估对象范围参考委托方提供的各项明细表，如实际情况与本次估价对象不一致，则本评估报告无效。

2. 评估对象评估明细表详见附件评估明细表。

九、报告有效期

评估结果自评估基准日2026年07月31日至2027年07月30日止，有效期为壹年。委托方应根据基准日后资产状况和市场状况，合理确定评估结论的有效使用期限，如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构重新评估。

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。

耒阳潇湘影城管理有限公司拟出售涉及耒阳潇湘影城 管理有限公司名下影院设备固定资产 市场价值资产评估报告·正文

湘红盈评报字[2026]第0070号

耒阳潇湘影城管理有限公司:

湖南红盈房地产土地资产评估有限公司接受耒阳潇湘影城管理有限公司委托,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,采用成本法,按照必要的评估程序,对耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值在2026年07月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果正文报告如下:

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况

(一) 委托人概况

名称: 耒阳潇湘影城管理有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 孟青

统一社会信用代码: 91430481588987589W

注册资本: 壹佰万元整

成立时间: 2012年02月07日

住所: 耒阳市五一东路万亿百货五楼

经营范围: 许可项目: 电影放映; 餐饮服务; 食品销售(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 食品互联网销售(仅销售预包装食品); 会议及展览服务(出国办展须经相关部门批准); 广告设计、代理; 广告制作; 广告发布; 科普宣传服务; 玩具销售; 工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外); 服装服饰零售; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 眼镜销售(不含隐形眼镜)(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 服务: 咨询策划服务; 婚庆礼仪服

务：服装服饰零售：服装服饰出租，货物进出口：文化用品设备出租：会议及展览服务；摄像及视频制作服务：工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；图书出租：图书管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。礼品花卉销售；销售代理；日用化学产品销售；食用农产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰零售：玩具、动漫及游艺用品销售；信息技术咨询服务：厨具卫具及日用杂品零售；市场营销策划：家居用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）产权持有人

产权人与委托方一致。

（三）其他评估报告使用者

除国家法律法规另有规定外，本次评估业务约定书无其他报告使用者，凡是本次业务约定书没有约定的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据潇湘国际影城2026年7月18日的会议纪要文件内容：因开发商集团重组，商场无法续签长期租赁合同，决定按照原始租赁合同期限，到期不再续租，执行相关闭店工作。设备资产：店内设施设备清点价值后可优先想办法对外出售，无法完成售卖变现处理的设备后续由总部闭店小组统一联系运回总部。

对耒阳潇湘影城管理有限公司拟出售涉及耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产在评估基准日的市场价值进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值。

本次评估范围为耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产。（详见资产评估申报表）

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。评估基准日，评估范围内的资产经委托方耒阳潇湘影城管理有限公司核实确定。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象现状条件，评估资产的市场价值。

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型主要为投资价值、在用价值、清算价值、市场价值等类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本次资产评估确定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。

（三）选择价值类型的理由

从评估目的看：本次评估的目的是为耒阳潇湘影城管理有限公司拟出售资产之经济行为，为此需要对耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值于评估基准日的市场价值参考依据。以市场价值类型评估能够客观反映委估资产于评估基准日的价值量；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2026年07月31日。

评估基准日是评估中评估价值适用的日期，是价值评估基础的市场条件的日期，是评估中合理选取评估作价依据的标准。本次评估所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》约定的评估基准日一致。资产评估师

根据专业知识和经验，在与委托方进行充分沟通的基础上，主要考虑：尽可能接近评估目的的实现日期，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。包括：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好地把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托人和被评估单位充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 本公司与委托方签订的资产评估业务委托书；
2. 本公司与委托方签订的资产评估业务合同书；
3. 潇湘国际影城2026年7月18日的会议纪要文件。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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于2016年7月2日通过）在2016年12月1日开始实施）；
2. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过）2021年1月1日开始实施）；
3. 《中华人民共和国价格法》（中华人民共和国主席令第92号）1998年5月1日开始实施）；

4. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年11月16日发布的第91号令）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部86号令）2017年6月1日开始实施）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第〔2003〕378号令）2003年5月27日开始实施）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过）在2009年5月1日开始实施）；
8. 《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）2005年9月1日开始实施）；
9. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅文件国办发〔2001〕102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》（国资发产权〔2006〕274号）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）2004年2月1日开始实施）；
12. 《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）；
13. 其他与资产评估相关的法律法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
12. 《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（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据

1. 耒阳潇湘影城管理有限公司提供的营业执照；
2. 耒阳潇湘影城管理有限公司提供的设备清单；
3. 耒阳潇湘影城管理有限公司提供的设备合同及设备发票。

（五）取价依据

1. 被评估单位提交的合同、收费依据、财务数据等资料；
2. 《资产评估常用数据及参数手册》；
3. 评估人员通过市场调查及网上查询的有关资料（京东、淘宝、阿里巴巴等）；
4. 评估人员现场收集的其他资料；
5. 本公司收集的其他有关询价资料和参数资料，以及评估师市场信息调查结果；
6. 设备经济寿命参考年限表；
7. 机器设备评估常用数据与参数。

七、评估方法

资产组评估基本方法包括市场法、收益法和成本法

根据《资产评估准则》规定，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本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。

（一）市场法适用性分析

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与委估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到委估对象价值或价格的方法。市场法比较适用于有成熟的市

场、交易比较活跃的资产评估。本次估价对象由于大部分较难搜集到与被评估对象资产配置和使用情况类似交易案例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，故不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不宜采用市场法。其中有一项资产，属于废金属出售，市场上有较多类似交易案例，故该项设备采用市场法进行评估操作。

（二）收益法适用性分析

收益法是将评估对象的预测未来收益，折现得到评估对象价值，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折现为现值，作为被评估资产的价值。本次估价对象为设备类市场价值，都不具有独立获利能力，故不具备收益法评估操作条件。

（三）成本法适用性分析

重置成本法也称成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的重置价值，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用重置价值与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。本次评估对象较易取得其重置价值，本次评估宜采用成本法。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，本次评估主要采用成本法进行评估。

（四）具体评估计算

成本法评估

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。设备类资产评估值基本计算公式为：

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

$$\text{或 评估值} = \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

评估人员首先根据委估设备清单，现场核查设备现状并对新旧程度、技术性能、运行环境、利用率及维修保养状况进行实地考察，对价值较大的重点设备查阅设备技术档案，按照

操作要求，现场填写设备作业表；然后根据评估规定，结合设备现状，确定评估标准与测算方法；通过向有关设备生产厂家、供应商询价以及查阅有关设备价格行情资料，确定设备重置全价。成新率则根据有形损耗和功能性贬值、经济性贬值进行确定。操作过程如下：

(1) 重置全价的确定

① 不需要安装的设备类资产

重置全价=购置价+运杂费

② 需要安装的设备类资产

重置全价=设备费+安装工程费+前期费及其他费用+资金成本等。

③ 市场寻不到参照物的设备类资产

对无法直接询价或通过其他手段查询到价格的设备，参考类似设备的购置价格确定现行价格。

(2) 成新率的确定

① 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限确定；

② 对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权和来确定其综合成新率。即：

综合成新率 = 理论成新率×40% + 现场勘察成新率×60%

③ 对实际使用年限超过理论使用年限的设备，成新率取现场勘察成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

市场法，是指将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场交易价格为基础，经必要的差异因素调整修正后，确定评估对象价值的评估方法。市场法基本计算公式：

$$V=V0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

式中:

V-评估对象评估值;

V0-可比参照物成交价格;

K1-交易情况修正系数;

K2-交易日期修正系数;

K3-资产状况修正系数(含规格、重量、结构形式、成新率等);

K4-区域及其他因素修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

耒阳潇湘影城管理有限公司于2026年07月31日出具的《资产评估委托书》，拟出售部分固定资产，为此需要对耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值进行评估，为此经济行为提供价值参考依据。于2026年07月31日委托本公司承担该项评估工作，本公司即委派项目经理具体了解该项目的相关当事方、评估目的、评估对象基本情况，并与相关当事人就本次评估值类型及定义、评估基准日、评估限制条件和重要评估假设等事项进行了沟通，在分析评估项目风险、本公司及评估人员专业胜任能力和独立性的基础上，拟接受耒阳潇湘影城管理有限公司的委托，并就委托事项与委托方签订了资产评估业务约定书。评估实施阶段的工作分以下五个步骤进行:

(一) 接受委托阶段

了解评估对象目前的状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书，组织评估工作小组，制定资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

根据评估项目负责人制定的计划，辅导委托方填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求委托方首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，核实相关权属资料等文件，听取委托方管理层对资产的管理和维护情况。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握评估对象

资产历史和现状，并进一步审阅委托方填报的资产评估资料，对审阅后有关资料进行必要的核查、鉴别，同时开展市场查询工作，收集有关资料，再采用选定的评估方法。

（四）评估汇总、综合分析确定评估结论阶段

根据对资产的初步评估结果，进行汇总分析，确定评估工作中没有发生重复或遗漏现象，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）编制和提交评估报告书

根据评估工作情况，起草评估报告书，经公司内部三级复核、并视委托方要求告知评估情况及评估结果，然后，根据委托方提出的合理意见，进行必要的修改，最后向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1. 资产持续经营假设即评估时假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

（二）特殊假设

1. 本报告仅为委托方了解评估对象的价值作为参考，不作价格保证。

2. 被评估对象有关数据及相关信息，以委托方提供的相关资料为准，如对该数据有异议，本评估报告应做相应调整。

3. 根据委托方提供的资料，我公司不对其权属进行认定，不对由此引起的任何后果承担责任。

4. 经济环境稳定假设：是假定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。

5. 我公司评估人员仅对评估对象进行了一般性查看，并未接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此，不能确定其有无内部缺损。

6. 本评估报告及评估结果并未考虑评估对象可能存在的抵押、担保、查封等影响其价值的因素限制；也未考虑国家和地方政策变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象的影响。

7. 本评估报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终合计结果为准，合计结果精确到元。

8. 委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，评估报告和评估结论一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，耒阳潇湘影城管理有限公司拟出售资产之经济行为，为此需要对耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值基于基准日2026年07月31日为人民币350,571.89元，人民币大写：叁拾伍万零伍佰柒拾壹元捌角玖分。评估结论见下表：

资产评估结果明细表

序号	科目名称	评估价值
		基于基准日2026年07月31日
1	固定资产-机器设备	350,571.89元
	合计	350,571.89元

注：1、本次评估对象范围参考委托方提供的各项明细表，如实际情况与本次估价对象不一致，则本评估报告无效。

2. 评估对象评估明细表详见附件评估明细表。

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“评估价值”系指在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其他用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，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评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，一年有效期以内，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。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

对可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方和资产占有方未作特别说明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。

本次评估范围参考委托方及资产占有方提供的有关数据资料，可能存在因资产性能的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制，提请报告使用人注意。

委托方及资产占有方对其提供数据资料的真实性、完整性负责。

（六）评估程序受到限制的情形

勘察受限

评估师未对委估资产的隐蔽内部结构（非肉眼所能观察的部分）在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定委托人提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。除此可能还会存在没有其他因资产性

能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制，在此提请报告使用人注意。

(七) 评估资料不完整的情形

对可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方和产权持有单位未作特别说明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。

(八) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

本次评估目的是为委托方拟作价入账事宜对评估对象的市场价值进行评估，本次假设纳入作价入账范围的资产不涉及法律、经济等事项，以此为前提进行评估，如若本项评估设定的假设等其他条件发生变化时，评估结果则失效。

(九) 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。

本次评估目的是为委托方拟作价入账事宜对评估对象的市场价值进行评估，本次假设纳入作价入账范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项，以此为前提进行评估，如若本项评估设定的假设等其他条件发生变化时，评估结果则失效。

(十) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本报告书所载之评估结论是本公司对被评估资产在特定假设限制条件下于评估基准日的市场价值提出的意见。本报告书的使用者在评估基准日以后的有效期内使用本报告时，对资产数量及价值可能发生的变化应按以下原则进行调整处理：

1. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整。
2. 若资产价格标准发生变化，并对评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(十一) 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。

对被评估资产存在的有可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托评估时未作特殊说明而评估人员受专业经验限制，一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十二) 评估结论的使用有效期：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，即从对应评估基准日2026年07月31日起至2027年07月30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，委托人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：本评估报告正式提出日期为2026年08月28日，为评估结论形成的日期。

(十四) 其他特别事项说明：本资产评估报告是在委托人及产权持有人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、完整性是委托人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。

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) 本评估报告只能由委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者使用，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) 除委托方和本评估报告中明确的其他报告使用人和法律、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) 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、评估机构盖章后方可正式使用;

(七) 本评估结论是在以2026年07月31日为评估基准日时,对耒阳潇湘影城管理有限公司委估资产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,即从对应评估基准日2026年07月31日起至2027年07月30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,委托人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

本评估报告正式提出日期为2026年08月28日,为评估结论形成的日期。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 湖南红盈房地产土地资产评估有限公司

报告出具日期: 二〇二六年八月三十一日

附 件

(均为复印件)

- 一、经济行为文件;
- 二、资产评估结果明细表;
- 三、资产评估申报表;
- 四、资产评估委托书;
- 五、委托方与资产占有方承诺函;
- 六、被评估单位营业执照;
- 七、评估对象所在位置示意图;
- 八、评估对象现场勘察照片;
- 九、资产评估机构及资产评估师承诺函;
- 十、资产评估机构营业执照;
- 十一、评估机构湖南省财政厅备案公告;
- 十二、资产评估协会正式执业会员证书。

经济行为文件



未阳潇湘国际影城

会议纪要

会议时间：2026年7月18日（16点整）

会议主持：孟青

会议记录：李燕

参会人员：孟青、杨岚、欧阳丽娟、李燕、谷艳霞、李青华、冷德辉

会议内容：关于《影城闭店》会议

闭店核心背景：因开发商集团重组，商场无法续签长期租赁合同，目前最长仅可续租2-3年，如续租影院重新投入重资改造，成本过高不具备可行性，集团经过再三考量，最终决定按照原始租赁合同期限，到期不再续租，执行相关闭店工作。经协商，开发商给予影院一个月撤场缓冲周期，全流程按以下事项落地执行：

一、财务与款项清算工作

1. 资产账目核查：全面盘点进场装修资产价值、梳理全部应收未收款项。
2. 租金对接节点：7月底前向开发商提交明确租金支付方案，8月31日前结清门店所有欠款。
3. 货款结算：本地供应商进货货款暂不单独结算，统一待闭店阶段集中清算。
4. 券类处置：暂未领取的租金券闭店后可流转至湖南省内其他门店使用（有效期6个月内）或线上小程序使用，大家注意留意闭店期间是否出现在闲鱼、抖音、小红书等平台线上低价售卖影城租金票券扰乱市场行为的，如果发现及时上报店经理。

二、人员相关安排

1. 员工安置：员工可自愿申请调岗至潇湘集团旗下其他影院；不愿调动人员，依据劳动法核算经济补偿。
2. 证件办理：停止新增办理员工健康证及空气检测报告。
3. 现场问题对接：各行政管理部门上门检查，能现场处理解决的问题优先自主办结，无法处理事项联系店经理协调处理。
4. 外派对接：劳务外派公司后续咨询事宜，不懂的对接总部张晓莉。设备激光相关事宜对接周洲。
5. 消防安全：闭店全程紧盯消防隐患，出现消防问题第一时间联系店长给出恰当的处理方案。

三、物资、设备与库存处置

1. 卖品库存：临期商品、积压库存统一清点造册登记，可以做成套餐售卖，闭店期间售卖，争取消完积压临期库存。

I 签发人：李燕

2026年7月19日



襄阳潇湘国际影城

2. 包材调配：门店包材库存过剩时联系总部，协调调拨至省内其他门店。

3. 设备资产：店内设施设备清点价值后可优先想办法对外出售，无法完成售卖变现处理的设备后续由总部闭店小组统一联系运回总部。

四、观众、会员与客诉服务

1. 客诉处理规范：闭店期间妥善接待咨询，退款诉求优先引导观众保留会员权益可留作集团内其他影城线上观影/线上消费，尽量减少现场直接退款，所有客诉做好登记存档，门店可张贴闭店公示，避免不必要的麻烦。

2. 储值办卡规则：不主动向顾客宣传闭店而劝阻其办卡充值，在顾客主动要求充值办卡的情况下正常为其办理，做好解释沟通工作，避免后期带来不必要的客诉，影响品牌形象。

3. 设备拆除前正常承接包场业务，包场需求如在 8 月 31 日后，届时可与开发商沟通适度延期数日。

4. 影迷运营：持续维护影迷社群工作，保持正常运营。

5. 观影券前来观影能不入系统就不要入系统了，根据现场实际情况操作。

五、对外合作关系维护

1. 持续维护所有合作方合作关系，避免矛盾激化。

2. 维护好竞对关系，不要恶化。

六、执行重点时间节点

1. 7 月底：给予开发商租金支付的确切答复。

2. 8 月初：合同到期，正式启动闭店工作。

3. 8 月底：完成门店全部欠费结算

相关会议详细内容也已附后面，请大家知悉，并按照要求执行。

签字（请先确认以上工作事宜）：

杨岗 邵明 李燕 李燕 李燕 李燕
李燕

报：总经办

送：财务部、营运部、市场部、行政部

2 签发人：李燕

2026 年 7 月 19 日

资产评估申报表

评估基准日：2026年7月31日

被评估企业：耒阳潇湘影城管理有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息											
序号	设备名称	规格型号	单位	数量	购买年月	启用年月	账面价值		评估价值	评估增减值	备注
							原值	净值			
1	POP设计终端		台	1	2012-03-07	2012-03-07		3,760.00	0.00	211.20	电脑主机
2	服务器		台	1	2012-03-07	2012-03-07		4,100.00	0.00	280.80	
3	LED屏		台	1	2012-03-12	2012-03-12		29,382.00	1,469.10	1,611.00	
4	电动卷帘门		台	1	2012-01-16	2012-01-16		3,800.00	190.00	468.00	前门
5	电视机	TCL	台	1	2012-03-31	2012-03-31		3,490.00	174.50	160.80	市场部
6	电视机	TCL	台	1	2012-03-31	2012-03-31		3,490.00	174.50	160.80	市场部
7	功放及麦克风	DTSAZUP-1120FC	套	1	2012-04-16	2012-04-16		4,150.00	207.50	204.00	阿机旁
8	国产保温柜		台	1	2012-04-16	2012-04-16		9,000.00	450.00	66.06	商店
9	爆米花机		台	1	2012-04-16	2012-04-16		37,000.00	1,850.00	1,500.00	商店
10	保险柜		台	1	2012-04-15	2012-04-15		2,300.00	0.00	60.00	
11	还音设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		98,973.64	4,948.68	4,959.00	1号电影厅
12	还音设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		53,564.43	2,678.22	3,906.00	2号电影厅
13	还音设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		53,564.43	2,678.22	3,300.00	3号电影厅
14	还音设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		53,564.43	2,678.22	4,248.00	4号电影厅（部分坏了）
15	还音设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		53,564.43	2,678.22	2,364.00	5号电影厅
16	还音设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		98,973.64	4,948.68	4,035.00	6号电影厅
17	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		28,903.84	1,445.18	1,200.00	1号厅
18	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		12,711.91	635.60	840.00	2号厅
19	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		12,219.11	610.96	840.00	3号厅
20	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		12,711.91	635.60	840.00	4号厅
21	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		12,711.92	635.60	840.00	5号厅
22	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27		24,207.51	1,210.38	960.00	6号厅
23	配电柜、电器表		套	1	2012-05-27	2012-05-27		113,080.00	5,654.00	2,610.00	配电房

82 五五五

资产评估申报表

评估基准日：2026年7月31日

被评估企业：来阳萧湘影城管理有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息													
序 号	设备名称	规格型号	单 位	数 量	购 买 年 月	启 用 年 月	账 面 值		评 估 增 减 值	评 估 增 减 率	备 注		
							原 值	净 值					
24	中央空调		套	1	2012-03-31	2012-03-31	461,279.00	23,063.95	26,700.00				
25	联想服务器系统		台	1	2012-10-10	2012-10-10	3,653.00	36.53	252.00		二燃机房		
26	三星打印机		台	1	2012-12-31	2012-12-31	1,180.00	0.00	54.00		已坏		
27	led万年历		台	1	2014-08-22	2014-08-22	1,450.00	0.00	90.00		闸机旁		
28	彩票机		台	1	2012-03-07	2012-03-07	2,500.00	0.00	108.00				
29	针式打印机		台	1	2016-05-16	2016-05-16	1,530.00	0.00	84.00		营运部		
30	消毒设备	消毒眼镜柜	台	1	2016-08-31	2016-08-31	8,000.00	0.00	204.00		消毒眼镜柜		
31	彩票机	t86j	台	1	2017-01-26	2017-01-26	1,800.00	0.00	108.00		票房部		
32	电脑卷帘门	后门	台	1	2018-01-31	2018-01-31	6,500.00	65.00	600.00		卫生间旁边		
33	收银电脑主机		台	1	2018-01-31	2018-01-31	2,030.00	20.30	150.00		奖品部		
34	联想笔记本	15	台	1	2020-09-30	2020-09-30	4,798.70	47.99	270.00		总经理办		
35	电脑主机	i3 10100	台	1	2020-10-23	2020-10-23	1,899.00	18.99	150.00		财务部		
36	电脑主机	i3 10100	台	1	2020-10-23	2020-10-23	1,899.00	18.99	150.00		财务部		
37	电脑主机	i3 10100	台	1	2020-10-23	2020-10-23	1,899.00	18.99	150.00		营运部		
38	电脑主机	i3 10100	台	1	2020-10-23	2020-10-23	1,899.00	18.99	150.00		总经理办		
39	双屏电脑	赛扬J1900	台	1	2020-10-28	2020-10-28	2,700.00	27.00	168.00		营运部		
40	双屏电脑	赛扬J1900	台	1	2020-10-28	2020-10-28	2,700.00	27.00	168.00		营运部		
41	金属凳	9.4*3.7	套	1	2020-12-17	2020-12-17	9,090.70	90.91	417.36		1号厅		
42	金属凳	7.5*3.3	套	1	2020-12-17	2020-12-17	6,342.80	63.43	297.00		2号厅		
43	金属凳	7*3	套	1	2020-12-17	2020-12-17	5,354.50	53.55	252.00		3号厅		
44	金属凳	7.5*3.3	套	1	2020-12-17	2020-12-17	6,342.80	63.43	297.00		4号厅		
45	金属凳	7.5*3.3	套	1	2020-12-17	2020-12-17	6,342.80	63.43	297.00		5号厅		

资产评估申报表

评估基准日：2026年7月31日

被评估企业：襄阳瀚影城管理有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息										账面价值				评估				备注
序号	设备名称	规格型号	单位	数量	购买年月	启用年月	原值	净值		原值	净值	评估增值	增减率	评估增值	增减率	评估增值	增减率	
46	金鹰票	7.6*3.7	套	1	2020-12-17	2020-12-17	8,406.40	84.06		8,406.40	84.06	337.44		337.44		337.44		6号厅
47	双屏电脑		台	1	2025-01-30	2025-01-30	2,550.00	277.86		2,550.00	277.86	1,725.57		1,725.57		1,725.57		票房
48	座椅		张	753			451,030.00			451,030.00		22,590.00		22,590.00		22,590.00		
49	土建、钢结构、起放隔墙		项	1			1,585,126.71			1,585,126.71		32,837.50		32,837.50		32,837.50		市场回收
50	3D设备		台	1	2012-06-12	2012-06-12	120,000.00	6,000.00		120,000.00	6,000.00	7,200.00		7,200.00		7,200.00		
51	3D设备		台	1	2012-06-12	2012-06-12	120,000.00	6,000.00		120,000.00	6,000.00	7,200.00		7,200.00		7,200.00		
52	巴可放映机	DP2K-12C	台	1	2012-01-28	2012-01-28	296,650.00	14,832.50		296,650.00	14,832.50	18,000.00		18,000.00		18,000.00		
53	巴可放映机	DP2K-20C	台	1	2012-01-28	2012-01-28	267,500.00	13,375.00		267,500.00	13,375.00	14,400.00		14,400.00		14,400.00		
54	巴可放映机	DP2K-18C	台	1	2012-09-28	2012-09-28	361,500.00	18,075.00		361,500.00	18,075.00	20,400.00		20,400.00		20,400.00		
55	巴可放映机	DP2K-18C	台	1	2012-09-28	2012-09-28	361,500.00	18,075.00		361,500.00	18,075.00	20,400.00		20,400.00		20,400.00		
56	NC900C放映机	NC900C	台	1	2014-07-01	2014-07-01	217,000.00	2,170.00		217,000.00	2,170.00	11,400.00		11,400.00		11,400.00		放映部3号厅
57	放映机底座		台	1	2014-07-01	2014-07-01	1,400.00	14.00		1,400.00	14.00	54.00		54.00		54.00		
58	稳压器15A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	2,000.00	0.00		2,000.00	0.00	150.00		150.00		150.00		
59	稳压器15A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	2,000.00	0.00		2,000.00	0.00	150.00		150.00		150.00		
60	稳压器15A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	2,000.00	0.00		2,000.00	0.00	150.00		150.00		150.00		
61	稳压器10A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	1,900.00	0.00		1,900.00	0.00	90.00		90.00		90.00		
62	稳压器10A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	1,900.00	0.00		1,900.00	0.00	90.00		90.00		90.00		
63	NC900C放映机	NC900C	台	1	2014-07-01	2014-07-01	217,000.00	2,170.00		217,000.00	2,170.00	3,420.00		3,420.00		3,420.00		放映部4号厅(已坏)
64	稳压器15A		台	1	2018-03-22	2018-03-22	2,205.00	22.05		2,205.00	22.05	150.00		150.00		150.00		1号厅
65	tms系统		台	1	2018-06-19	2018-06-19	45,683.70	456.84		45,683.70	456.84	2,700.00		2,700.00		2,700.00		放映部
66	3D设备		台	1	2021-01-15	2021-01-15	16,500.00	165.00		16,500.00	165.00	1,500.00		1,500.00		1,500.00		2号厅
67	服务器CUC		台	1	2021-05-31	2021-05-31	34,000.00	340.00		34,000.00	340.00	1,980.00		1,980.00		1,980.00		1号厅
68	服务器CUC		台	1	2021-05-31	2021-05-31	34,000.00	340.00		34,000.00	340.00	1,980.00		1,980.00		1,980.00		6号厅
69	服务器CUC		台	1	2024-08-28	2024-08-28	43,000.00	22,601.76		43,000.00	22,601.76	30,754.33		30,754.33		30,754.33		2号厅
70	服务器CUC		台	1	2025-01-30	2025-01-30	43,000.00	4,687.00		43,000.00	4,687.00	31,502.86		31,502.86		31,502.86		3号厅

资产评估申报表

评估基准日：2026年7月31日

被评估企业：耒阳潇湘影城管理有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息											
序 号	设备名称	规格型号	单 位	数 量	购 买 年 月	启 用 年 月	账 面 值		评 估 增 减 值	增 减 率	备 注
							原 值	净 值			
71	GDC服务器		台	1	2025-01-31	2025-01-31	43,000.00	4,687.00	31,513.15		
72	音霸音箱		台	4					15,136.00		二楼机房（未使用）
73	CDM1260		台	3					3,330.00		二楼机房
74	DSC830		台	1					900.00		二楼机房
75	DCP800		台	1					960.00		二楼机房
76	LED屏	3.85*1.9	台	1					790.02		大厅
	合 计						5,551,265.11	174,024.71	350,571.89		
	减：减值准备										
	合 计						5,551,265.11	174,024.71	350,571.89		

被评估企业填表人： .
填表日期：2026年08月18日

资产评估申报表

被评估企业申报评估信息										金额单位：人民币元		
序号	设备名称	规格型号	单位	数量	购买年月	启用年月	账面价值		评估价值	评估增值	增值率	备注
							原值	净值				
1	1000型计算机		台	1	2012-03-07	2012-03-07	3,780.00	0.00				电脑主机
2	服务器		台	1	2012-03-07	2012-03-07	4,100.00	0.00				
3	LED屏		台	1	2012-03-12	2012-03-12	29,382.00	1,469.10				
4	电话费闸门		台	1	2012-01-16	2012-01-16	3,800.00	190.00				前门
5	电焊机	TCL	台	1	2012-03-31	2012-03-31	3,490.00	174.50				市场部
6	电焊机	ICI	台	1	2012-03-31	2012-03-31	3,490.00	174.50				市场部
7	小松及爱克风	DYSKZCP-120FC	套	1	2012-04-16	2012-04-16	4,150.00	207.50				便利店
8	国产设备柜		套	1	2012-04-16	2012-04-16	9,000.00	450.00				商店
9	糯米花机		台	1	2012-04-16	2012-04-16	37,000.00	1,850.00				商店
10	保险柜		台	1	2012-04-16	2012-04-16	2,300.00	0.00				
11	还原设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	98,973.64	4,948.68				1号电影厅
12	还原设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	53,564.43	2,678.22				2号电影厅
13	还原设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	53,564.43	2,678.22				3号电影厅
14	还原设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	53,564.43	2,678.22				4号电影厅
15	还原设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	53,564.43	2,678.22				5号电影厅
16	还原设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	98,973.64	4,948.68				6号电影厅
17	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	28,803.64	1,440.18				1号厅
18	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	12,711.91	635.60				2号厅
19	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	12,711.91	635.60				3号厅
20	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	12,711.91	635.60				4号厅
21	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	12,711.91	635.60				5号厅
22	银幕及支架设备		套	1	2012-05-27	2012-05-27	24,207.51	1,210.38				6号厅
23	配电箱、电扇类		套	1	2012-05-27	2012-05-27	113,080.00	5,654.00				配电房

被评估企业：东阳市南马镇南马镇人民政府



资产评估申报表

资产评估申报表信息										金额单位：人民币元			
序号	设备名称	规格型号	单位	数量	购买年月	启用年月	账面价值		评估价值	增减率	备注		
							原值	净值					
24	中央空调		套	1	2012-03-31	2012-03-31	461,279.00	23,063.95					
25	放映机神风系统		台	1	2012-10-10	2012-10-10	3,653.00	36.53				二楼机房	
26	三星打印机		台	1	2012-12-31	2012-12-31	1,180.00	0.00				已坏	
27	104号车房		台	1	2014-08-22	2014-08-22	1,450.00	0.00				闲机旁	
28	打印机		台	1	2012-03-07	2012-03-07	2,500.00	0.00					
29	针式打印机		台	1	2016-05-16	2016-05-16	1,530.00	0.00				管运部	
30	服务器设备	不兼容台	台	1	2016-08-31	2016-08-31	8,000.00	0.00				闲机旁	
31	打印机	1861	台	1	2017-01-26	2017-01-26	1,800.00	0.00				果房部	
32	电动卷帘门	后门	台	1	2018-01-31	2018-01-31	6,500.00	65.00				卫生间旁边	
33	双频电话主机		台	1	2018-01-31	2018-01-31	2,030.00	20.30				食品部	
34	脚踏车	15	台	1	2020-09-30	2020-09-30	4,798.70	47.99				总经理办	
35	电脑主机	13 10100	台	1	2020-10-23	2020-10-23	1,899.00	18.99				财务部	
36	电脑主机	13 10100	台	1	2020-10-23	2020-10-23	1,899.00	18.99				财务部	
37	电脑主机	13 10100	台	1	2020-10-23	2020-10-23	1,899.00	18.99				管运部	
38	电脑主机	13 10100	台	1	2020-10-23	2020-10-23	1,899.00	18.99				总经理办	
39	双频电话	爱立信J1900	台	1	2020-10-28	2020-10-28	2,700.00	27.00				管运部	
40	双频电话	爱立信J1900	台	1	2020-10-28	2020-10-28	2,700.00	27.00				管运部	
41	金属箱	9.4*3.7	套	1	2020-12-17	2020-12-17	9,090.70	90.91				1号厅	
42	金属箱	7.5*3.3	套	1	2020-12-17	2020-12-17	6,342.80	63.43				2号厅	
43	金属箱	7*3	套	1	2020-12-17	2020-12-17	5,354.50	53.55				3号厅	
44	金属箱	7.5*3.3	套	1	2020-12-17	2020-12-17	6,342.80	63.43				4号厅	
45	金属箱	7.5*3.3	套	1	2020-12-17	2020-12-17	6,342.80	63.43				5号厅	

被评估企业：沈阳泰和物业管理有限公司



资产评估师

资产评估申报表

被评估企业申报评估信息										金额单位：人民币元			
序号	设备名称	规格型号	单位	数量	购买年月	启用年月	账面值		评估价值	评估增减值	增减率	备注	
							原值	净值					
46	显示器	7.6*3.7	套	1	2020-12-17	2020-12-17	8,408.40	84.08				6号厅	
47	双屏电视		台	1	2025-01-30	2025-01-30	2,550.00	277.86				票房	
48	桌椅		套	753			451,030.00						
49	土楼、钢结构、装饰幕墙		项	1			1,585,128.71					详见合同	
50	3D设备		台	1	2012-06-12	2012-06-12	120,000.00	6,000.00					
51	3D设备		台	1	2012-06-12	2012-06-12	120,000.00	6,000.00					
52	三可放映机	D2K-12C	台	1	2012-01-28	2012-01-28	296,650.00	14,832.50					
53	巴可放映机	D2K-20C	台	1	2012-01-28	2012-01-28	267,500.00	13,375.00					
54	巴可放映机	D2K-18C	台	1	2012-09-28	2012-09-28	361,500.00	18,075.00					
55	巴可放映机	D2K-18C	台	1	2012-09-28	2012-09-28	361,500.00	18,075.00					
56	N900C放映机	N900C	台	1	2014-07-01	2014-07-01	217,000.00	2,170.00				放映部3号厅	
57	放映机底座		台	1	2014-07-01	2014-07-01	1,400.00	14.00					
58	独立器15A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	2,000.00	0.00					
59	独立器15A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	2,000.00	0.00					
60	独立器15A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	2,000.00	0.00					
61	独立器10A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	2,000.00	0.00					
62	独立器10A		台	1	2013-09-01	2013-09-01	1,900.00	0.00					
63	N900C放映机	N900C	台	1	2014-07-01	2014-07-01	217,000.00	2,170.00				放映部4号厅(已坏)	
64	独立器15A		台	1	2018-03-22	2018-03-22	2,205.00	22.05				1号厅	
65	独立器15A		台	1	2018-06-19	2018-06-19	45,683.70	456.84				放映部	
66	3D设备		台	1	2021-01-15	2021-01-15	16,500.00	165.00				2号厅	
67	服务器3DC		台	1	2021-05-31	2021-05-31	34,000.00	340.00				1号厅	
68	服务器3DC		台	1	2021-05-31	2021-05-31	34,000.00	340.00				6号厅	
69	服务器3DC		台	1	2021-08-28	2021-08-28	43,000.00	22,601.76				2号厅	
70	服务器3DC		台	1	2025-01-30	2025-01-30	43,000.00	4,687.00				3号厅	

被评估企业：北京嘉利影城管理有限公司



北京嘉利影城管理有限公司

资产评估申报表

被评估企业申报评估信息													金额单位：人民币元	
序 号	设备名称	规格型号	单 位	数 量	购 买 年 月	启 用 年 月	账 面 值		评 估 增 减 值	评 估 价 值	增 减 率	备 注		
							原 值	净 值						
71	别克GL8		台	1	2025-01-31	2025-01-31	43,000.00	4,687.00						
72	普雷音频		台	4								二楼机房		
73	CDR1260		台	3								二楼机房		
74	DSC830		台	1								二楼机房		
75	DXP800		台	1								二楼机房		
76	LED屏	3.85*1.9	套	1								大厅		
	合计						5,551,285.11	174,024.71						
	减：减值准备													
	合计						5,551,285.11	174,024.71						
被评估企业申报表人：														

被评估企业填表人：
填表日期：2026年08月18日

资产评估申报表

资产评估委托书

湖南红盈房地产土地资产评估有限公司：

兹委托贵公司进行资产评估，评估详细资料如下：

评估对象：耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产。

评估范围：耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产（详见资产评估申报表）。

评估目的：对耒阳潇湘影城管理有限公司拟转让事宜涉及耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产在评估基准日的市场价值进行评估，为其提供价值参考依据。

评估基准日：2026年7月31日。

评估资产证明文件以及评估委托方基本资料附后。

若因我方提供的资料的纰漏或不真实造成的评估结论不真实，因此而产生的相关影响或损失，全由我方承担，与评估机构无关。

评估收费参照湖南省物价局颁布的现行文件规定的标准执行。

评估委托方：耒阳潇湘影城管理有限公司



委托方与资产占有方承诺函

湖南红盈房地产土地资产评估有限公司：

因 耒阳潇湘影城管理有限公司拟转让事宜涉及耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产之经济行为需 进行资产评估事宜，我方委托你公司对该经济行为所涉及 耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产（详见资产评估申报表）进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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并已获批准。
- 2、本次纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项和担保及其或有负债（或有资产）等事项。
- 3、资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 4、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分。
- 5、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。
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理。
- 7、不干预评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业。
- 8、对上述承诺承担相应的法律责任。

委托方及资产占有方法定代表人签字：



委托方及资产占有方印章：



年 月 日



营业执照

统一社会信用代码
91430481588987589W

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 衡阳潇湘影城管理有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 孟青

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2012年02月07日

住所 来阳市五一东路万百货五楼

经营范围 许可项目：电影放映；餐饮服务；食品销售（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品互联网销售（仅销售预包装食品）；会议及展览服务（依法须经批准的项目审批）；广告设计、代理；广告制作；广告发布；科普宣传服务；玩具销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；眼镜销售（不含隐形眼镜）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2025 年 12 月 25 日

评估对象位置示意图



11



评估对象相关照片



1
2
3
4

资产评估机构及资产评估师承诺函

耒阳潇湘影城管理有限公司:

我们对贵单位拟出售资产之经济行为,为此需要对耒阳潇湘影城管理有限公司名下影院设备固定资产的市场价值进行评估,我们进行了认真的资产勘察核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任。

1. 资产评估范围与委托评估的资产范围一致,未重未漏。
2. 对涉及评估的资产进行了现场勘查和核实。
3. 评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠。
4. 影响资产评估值的因素考虑周全。
5. 资产评估值公允、准确。
6. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签章:



资产评估师签章:



湖南红盈房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年八月三十一日

资产评估机构营业执照副本（复印件）

统一社会信用代码
914313006707706457



营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解详细登记、备案、许可、监管信息。

名称 湖南红盈房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 米庆全

经营范围 许可项目：接受司法机关委托开展专业鉴定服务，测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地调查评估服务，房地产评估，工程造价咨询业务，房地产咨询，工程管理，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），资产评估，社会稳定性风险评估，机动车鉴定评估，价格鉴证评估，财政资金项目预算绩效评价服务，大数据服务，不动产鉴证代理服务，气候可行性论证咨询服务，社会经济咨询服务，信息技术咨询服务，信息系统集成服务，环境保护监测，环境保护咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2008年02月02日

住所 湖南省长沙市开福区新河街道湘江北路三段1500号北辰时代广场A1区板上部分写字楼1103

登记机关 2025 年 9 月 29 日



国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

18 年 11 月 11 日

资产评估机构备案公告（复印件）

湖南省财政厅

备案公告

湘财资备案〔2023〕49号

湖南红盈房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为湖南红盈房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为米庆全。

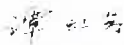
三、办公场所在湖南省长沙市芙蓉区定王台街道藩后街36号湘域城邦家园东栋2205房。

资产评估机构股东的基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息将录入资产评估备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



资产评估师职业资格证书登记

	
中国资产评估协会 正式执业会员证书	
会员编号：43240019	
会员姓名：谭红芳	
证件号码：432425*****5	
所在机构：湖南红盈房地产土地资产评估有限 公司	
年检情况：2026 年通过	
职业资格：资产评估师	
扫码查看详细信息	
评估发现价值 诚信铸就未来	
本人印鉴： 	签名： 
 (有效期至 2027-04-30 日止)	
打印时间：2026 年 05 月 19 日	



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号: 43250046

会员姓名: 艾婵娟

证件号码: 430626*****3

所在机构: 湖南红盈房地产土地资产评估有限
公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

艾婵娟



(有效期至 2027-04-30 日止)

打印时间: 2026 年 05 月 14 日