

华闻传媒投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产  
所涉及的上海精视文化传播有限公司股东全部权益项目  
资产评估报告

中和评报字（2014）第 YCV1038D002 号



二〇一四年五月八日

## 资产评估报告目录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	3
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者 .....	3
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型及其定义 .....	12
五、 评估基准日 .....	13
六、 评估原则 .....	13
七、 评估依据 .....	13
八、 评估方法 .....	16
九、 评估程序实施过程和情况 .....	21
十、 评估假设 .....	23
十一、 评估结论 .....	24
十二、 特别事项说明 .....	26
十三、 评估报告使用限制说明 .....	27
十四、 评估报告日 .....	27
资产评估报告附件 .....	29

## 注册资产评估师声明

1.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搜集到的资料，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。

2.评估对象涉及的资产、负债清单及目标企业未来经营预测等资料由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；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相关当事方的责任。

3.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。

4.我们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，并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。

5.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。

## 华闻传媒投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产

### 所涉及的上海精视文化传播有限公司股东全部权益项目

## 资产评估报告

中和评报字（2014）第 YCV1038D002 号

### 摘 要

华闻传媒投资集团股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对华闻传媒投资集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海精视文化传播有限公司的股东全部权益在评估基准日 2014 年 3 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取收益法结果作为本次评估结论。

在评估基准日 2014 年 3 月 31 日，持续经营前提下，经收益法评估，上海精视文化传播有限公司总资产账面价值为 9,261.20 万元，总负债账面价值为 1,572.42 万元，净资产账面价值为 7,688.78 万元。评估后的股东全部权益价值（净资产）为 72,165.57 万元，增值额为 64,476.79 万元，增值率为 838.58%。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 华闻传媒投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产

### 所涉及的上海精视文化传播有限公司股东全部权益项目

### 资产评估报告

中和评报字（2014）第 YCV1038D002 号

华闻传媒投资集团股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对华闻传媒投资集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海精视文化传播有限公司的股东全部权益在评估基准日 2014 年 3 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

#### 一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

（一）委托方：华闻传媒投资集团股份有限公司（以下简称“华闻传媒”）

住 所：海口海甸四东路民生大厦

法定代表人：温子健

注册资本：人民币壹拾捌亿肆仟陆佰贰拾陆万贰仟玖佰柒拾柒元

公司类型：股份有限公司（上市）股票代码：000793

经营范围：传播与文化产业的投资、开发、管理及咨询服务；信息集成、多媒体内容制作与经营，广告策划、制作和经营，多媒体技术开发和投资，电子商务；燃气开发、经营、管理及燃气设备销售；高科技风险投资；贸易及贸易代理。

##### 1、公司概况

华闻传媒投资集团股份有限公司成立于 1992 年 12 月，是以定向募集

方式发起设立的国内燃气行业首家股份制企业。1997年7月，在深圳证券交易所上网发行5,000万股A股股票并挂牌上市。

## 2、历史沿革

华闻传媒投资集团股份有限公司（前身是海南石化煤气公司），1992年经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办字(1992)27号批准，以定向募集方式设立股份公司，注册资本为36,674,257.00元。1993年7月经海南省股份制试点领导小组办公室批准，进行了增资扩股。1997年7月经中国证监会批准向社会公开发行5,000万股A股股票，并于7月29日在深圳证券交易所上市，首次公开发行后注册资本为127,005,129.00元。

1998—2005年间，经中国证券监督管理委员会核准，多次送配股后，注册资本变更为1,360,132,576.00元。

2013年12月，经中国证券监督管理委员会《关于核准华闻传媒投资集团股份有限公司向陕西华路新型塑料建材有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2013]1467号）核准，分别向陕西华路新型塑料建材有限公司（以下简称“华路新材”）发行76,678,241股、上海常喜投资有限公司发行60,763,889股、上海大黎资产管理有限公司发行86,805,555股、西安锐盈企业管理咨询有限公司发行154,166,667股、拉萨澄怀管理咨询有限公司发行21,543,210股、拉萨观道管理咨询有限公司发行33,391,975股、天津大振资产管理有限公司发行52,780,864股，本次合计发行486,130,401股，每股面值为1.00元，每股发行价格为6.48元，注册资本由人民币1,360,132,576.00元变更为1,846,262,977.00元。

## 3、主营业务

目前，华闻传媒投资集团股份有限公司拥有全资子公司8家，控股公司4家，主要经营的业务如下：

### （1）深圳证券时报传媒有限公司

深圳证券时报传媒有限公司是华闻传媒的控股子公司，经营范围包括经济信息咨询、企业形象策划、投资咨询、投资者关系管理专业咨询、企业管理信息咨询、广告业务、新闻出版所需的技术设备、文化用品、印刷用品、纸制品、通讯器材的销售等。

#### (2) 陕西华商传媒集团有限责任公司

陕西华商传媒集团有限责任公司是华闻传媒的全资子公司，经营范围为传媒信息业的投资、开发、管理及咨询服务，目前已经取得独家代理经营《华商报》、《新文化报》、《华商晨报》、《重庆时报》经营性业务的权利。

#### (3) 北京国广光荣广告有限公司

北京国广光荣广告有限公司是华闻传媒的全资子公司，经营范围包括设计、制作、发布、代理广告；技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询；资产管理；投资咨询；企业管理；组织文化艺术交流活动（演出除外）；承办展览展示；影视策划；企业形象策划；市场营销策划。

#### (4) 北京澄怀科技有限公司

北京澄怀科技有限公司是华闻传媒的控股子公司，主营业务为留学咨询服务。多年来成功服务超过 20,000 名留学生，在高端留学咨询领域拥有一定的知名度和品牌声誉。

#### (5) 海南民生管道燃气有限公司

海南民生管道燃气有限公司是华闻传媒的全资子公司，海南省重点基础设施建设单位，是海口市实施《海口市煤气规划》的唯一承担者，海口市管道燃气的唯一经营者，拥有海口市管道燃气供应体系。

### 4、经营业绩

华闻传媒 2013 年年报显示：报告期内公司规范经营，传媒及燃气业务收入保持基本稳定。2013 年度，实现营业收入 374,955.80 万元，比调整后

的上年减少 11.80%（如按调整前的上年比较则减少 8.45%）；实现归属于母公司所有者的净利润 52,700.74 万元，比调整后的上年增长 79.57%（如按调整前的上年比较则增长 95.59%），主要原因为本期的投资收益及营业外收入增加。2013 年度的经营总成本为 321,263.66 万元，比调整后的上年减少 11.02%。

（二）被评估企业：上海精视文化传播有限公司（以下简称“精视公司”）

注册地：上海市崇明县城桥镇秀山路 101 号 12 幢 D 区 5206 室(崇明工业园区)

住 所：杭州市西湖区教工路 18 号世贸丽晶城·欧美中心 A 座 B 区 1601 室

法定代表人：傅广平

注册资本：人民币玖佰叁拾万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：文化艺术交流与策划，企业形象策划，设计、制作、代理各类广告，利用自有媒体发布广告，投资管理、咨询，经济信息咨询，商务咨询，会展会务服务，市场营销策划 [企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营]。

### 1、公司概况

上海精视文化传播有限公司成立于 2008 年 4 月，注册地在上海崇明工业园区，经营场所主要分布在全国 8 个城市：杭州、成都、南京、太原、石家庄、济南、青岛和常州，是一家快速成长的区域性楼宇广告发布专业广告运营商。精视公司拥有一支高凝聚力的专业管理团队，在浙江、四川具有较强的影响力，目前精视公司在杭州市的市场占有率为 41%，仅次于龙头企业分众传媒，同时与分众的“大而全”不同，精视公司扎根于各城市本



地市场并只专注于楼宇电梯广告，精耕细作这一细分市场。

精视公司自有渠道所覆盖的城市目前占各城市楼宇广告市场份额 55%，目前拥有 80000 个版位，与全国近 4000 家物业和近 2000 家客户保持良好的合作关系。预计销售额 2014 年达到 2 亿左右，精视公司正处于快速成长期，未来三年公司将拓展更大的网络，预计网络覆盖达到 20 个城市，媒体资源总量达到 20 万。同时，精视公司拟将在上海、北京成立销售公司，重点针对 4A 国际性大客户进行销售，以期达到更大的发展。

## 2、公司股权结构及组织架构

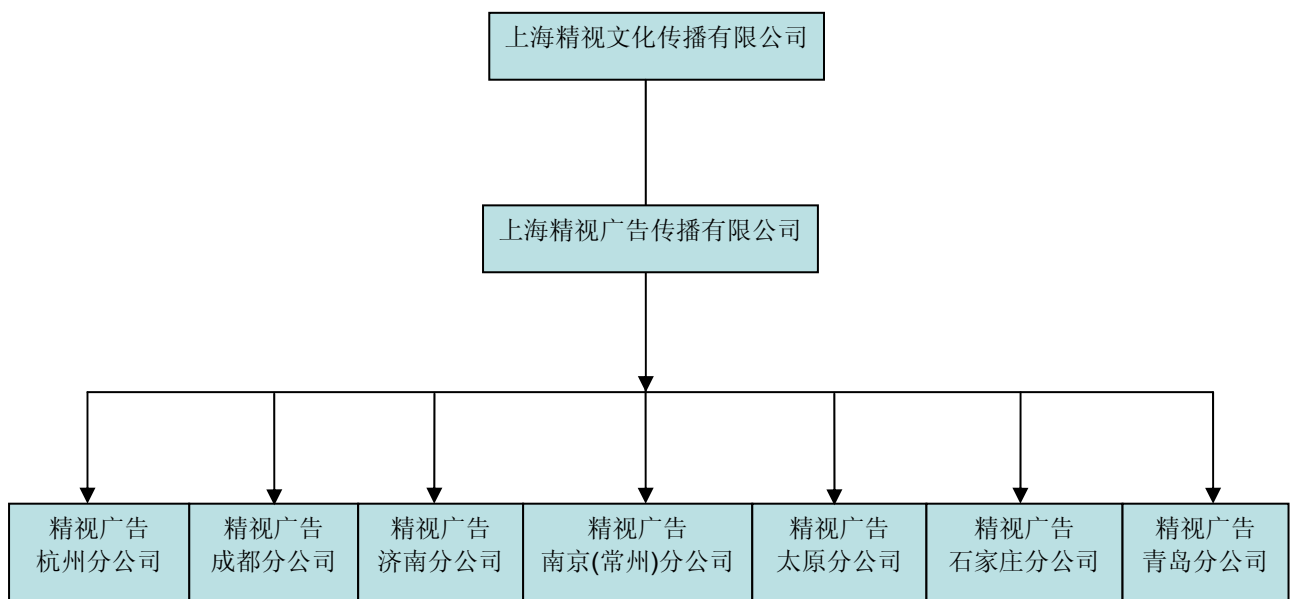
1)截止 2014 年 3 月 31 日，公司最新股权结构：

股 东	出资方式	持股比例	出资额(万元)
上海精视投资发展有限公司	货币	68.80%	640.00
上海莫昂投资合伙企业（有限合伙）	货币	31.20%	290.00
合 计		100.00%	930.00

上海精视投资发展有限公司由股东蔡德春、傅广平以货币出资 1000 万注册成立，出资比例分别 60%和 40%。

上海莫昂投资合伙企业（有限合伙）由傅广平、上海嘉视投资管理有限公司、上海开春文化投资管理有限公司、上海泰佑投资有限公司、上海蓉杏管理投资管理中心（有限合伙）分别出资 1640 万注册成立。

2)公司组织架构：



目前，精视公司拥有 1 家全资子公司—上海精视广告传播有限公司和 7 家分公司，其中分公司情况如下：

①杭州分公司：2010 年 9 月 29 日成立，注册号为 330106000150888，营业场所为杭州市西湖区世贸丽晶城欧美中心 1 号楼 B 区 1601。

②成都分公司：2013 年 11 月 4 日成立，注册号为 510108000255845，注册地址：成都市成华区建设北路三段 88 号 1 栋 6 层 606 室。

③南京分公司：2013 年 9 月 30 日成立，注册号为 320102000255324，注册地址：南京市玄武区黄埔路 2 号黄埔大厦 A2/B1/B2。

④济南分公司：2013 年 10 月 14 日成立，注册号为 370102100001803，注册地址：济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 908。

⑤石家庄分公司：2013 年 10 月 24 日成立，注册号为 130103300009465，注册地址：石家庄市桥东区建设南大街 6 号西美大厦 1902。

⑥太原分公司：2013 年 10 月 17 日成立，注册号为 140100206023575，注册地址：太原市小店区长治路 181 号 1 幢 B 座 7 层 0711 号。

⑦青岛分公司：2013 年 10 月 8 日成立，注册号为 370202330020400，注册地址：青岛市是南区香港中路 50 号 3 层商务中心 308C 室。

### 3、经营概况

#### (1) 2012 年—2014 年 3 月 31 日资产负债表（合并口径）

单位：万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年 3 月 31 日
流动资产	7,616.50	5,976.95	7,840.62
长期股权投资	100.00	500.00	500.00
固定资产净额	335.56	274.81	256.73
无形资产			6.49
递延所得税资产	84.51	518.65	657.37
资产总计	8,136.57	7,270.42	9,261.20
流动负债	4,275.08	2,443.44	1,572.42
负债合计	4,275.08	2,443.44	1,572.42
股东权益	3,861.48	4,826.98	7,688.78
实收资本	500.00	640.00	930.00

从上表可以看出，被评估企业历年的资产稳步增加。从资产结构来看，流动资产占总资产的 82%以上，资产负债率 35%以下，偿债能力较强。

(2) 2012 年—2014 年 1-3 月利润表（合并口径）

单位：万元

科目	2012 年	2013 年	2014 年 1-3 月
一、主营业务收入	10,311.42	12,970.27	3,467.46
减：主营业务成本	4,100.12	4,912.40	1,693.78
平均毛利率	60.24%	62.13%	51.15%
主营业务税金及附加	900.98	755.70	63.91
二、主营业务利润	5,310.32	7,302.17	1,709.77
加：其他业务利润净额	5.33		
减：营业费用	772.56	902.06	253.13
管理费用	841.67	852.21	247.95
财务费用	-14.08	-37.58	-6.19
资产减值损失	301.14	281.81	72.38
三、营业利润	3,414.37	5,303.67	1,142.50
加：补贴收入			
营业外收入	120.23	168.94	32.27
以前年度损益调整			
减：营业外支出	5.86	19.48	9.76
四、利润总额	3,528.74	5,453.12	1,165.01
所得税税率%	25%	25%	25%
减：所得税	640.66	515.24	-56.79
五、净利润	2,888.07	4,937.88	1,221.80
平均毛利率	28.01 %	38.07%	35.24%

从上表可以看出，被评估企业历史年度主营业务收入持续稳定增长。被评估企业毛利率 60-62%左右，净利率 28-38%，经营状况良好，盈利能力较强。

上述数据 2012 年、2013 年及评估基准日 2014 年 3 月 31 日会计报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

#### 4、业务流程

公司业务流程分为销售业务流程和物业租赁流程：

1) 销售业务的流程：业务人员与客户洽谈→客服人员根据客户的要求做方案→销售副总经理对价格、发布方案等进行审批→与客户签订合同→

收到客户广告设计稿→公司设计组制作画面→出上画单，交工程部上画→工程人员上画后对上画版位进行拍照→出监测报告，交给客户确认，客户签收监测收据→财务部核对合同及监测收据后开票→收款。

2) 物业租赁流程：开发人员定期扫楼→登记楼盘的电梯信息→与各楼盘物业公司沟通→明确合作期限、租用场地、广告位数、租赁费和管理费、支付方式等→副总经理审批→签订合同→1份交财务部，1份交数据中心→物业公司开票→财务部确认→付款。

### (三) 委托方与被评估企业的关系

委托方华闻传媒投资集团股份有限公司与被评估企业上海精视文化传播有限公司是本次交易双方，华闻传媒投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买上海精视文化传播有限公司 60%股权。

### (四) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

## 二、评估目的

因华闻传媒投资集团股份有限公司拟发行股份购买资产事宜，需要对上海精视文化传播有限公司的股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2014 年 3 月 31 日的市场价值，为华闻传媒投资集团股份有限公司提供价值依据。

## 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为上海精视文化传播有限公司的股东全部权益。评估范围是上海精视文化传播有限公司(含全资子公司上海精视广告传播有限公司)申报的全部资产及负债。

本次评估的资产总额 92,611,979.77 元，其中：流动资产 78,406,185.24

元，非流动资产 14,205,794.53 元；负债总额 15,724,182.40 元，全部为流动负债；所有者权益总额 76,887,797.37 元。详见下表：

2014 年 3 月 31 日资产负债表

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	78,406,185.24
货币资金	23,744,031.17
应收账款	43,370,299.52
预付款项	10,003,933.91
其他应收款	1,233,687.29
存货	54,233.35
二、非流动资产合计	14,205,794.53
长期股权投资	5,000,000.00
固定资产（净值）	2,567,292.49
无形资产	64,851.09
递延所得税资产	6,573,650.95
三、资产总计	92,611,979.77
四、流动负债合计	15,724,182.40
应付账款	4,263,313.10
预收款项	949,601.50
应付职工薪酬	1,070,560.57
应交税费	2,596,405.08
其他应付款	6,844,302.15
五、负债总计	15,724,182.40
六、所有者权益总计	76,887,797.37
实收资本	9,300,000.00
资本公积	13,500,000.00
盈余公积	3,200,000.00
未分配利润	50,887,797.27

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了信会师报字[2014]第 310331 号审计报告。

本次委托评估的实物资产分布在精视公司杭州总部及各分公司办公场所内。上海精视文化传播有限公司申报评估的实物资产主要为存货和电子

设备。

1、存货一在库低值易耗品，为有机板、米色镜框及小米色镜框，主要存放在上海精视文化传播有限公司库房内。

2、设备类固定资产包括车辆和电子设备，共 248 项。车辆 1 项，为办公车辆（晋 AUU556 长安面包车），购置于 2012 年 7 月，其车辆行驶证证载权利人为山西大瀚广告有限公司，相关名义权利人出具了证明，精视公司提供了关于车辆产权情况的说明，证明上述运输车辆为其所有并实际使用；电子设备共计 247 项，为液晶广告机、办公用电脑、打印机、照相机、办公桌椅等，购置于 2009 年至 2014 年间，使用状况良好。

3、上海精视文化传播有限公司长期投资为对芜湖星望股权投资中心的投资，账面价值为 5,000,000.00 元，持股比例 2.42%。

4、上海精视文化传播有限公司及广告各分公司的经营场所均为租赁使用。

5、本次评估范围内，精视公司未在账内核算体现的以下无形资产-商标资产明细具体如下：

商标名称	商标注册号	取得日期	核定服务项目
Youthmedia 精视传媒（左右中英文字）	第 10013884	2012.11.28	第 35 类
精视 1.0（文字）	第 10023660	2012.11.28	第 35 类
精视 3.0（文字）	第 10013648	2012.11.28	第 35 类
Youthmedia（英文）	第 10023890	2012.11.28	第 42 类
Youthmedia 精视传媒（上下中英文字）	第 10023792	2013.04.14	第 35 类
Youthmedia（英文）	第 10013736	2013.04.14	第 35 类

上述商标的权利人均为上海精视文化传播有限公司，不存在许可第三方使用之情形。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2014 年 3 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定的。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

## 六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

## 七、评估依据

### 法律法规依据：

- (一) 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)；
- (二) 中华人民共和国公司法(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过)；
- (三) 中华人民共和国证券法(2005 年 10 月 27 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议)；
- (四) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；
- (五) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- (六) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》；

- (七) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (八) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资产权[2006]274 号;
- (九) 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 53 号);
- (十) 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(证券监督管理委员会公告[2008]14 号)。

### 评估准则依据

- (一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (三) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);
- (四) 《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);
- (五) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
- (六) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- (七) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- (八) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- (九) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- (十) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- (十一) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
- (十二) 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
- (十三) 《企业会计准则》;
- (十四) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- (十五) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号)。

### 产权依据:



- (一) 被评估企业提供的营业执照复印件;
- (二) 被评估企业提供的车辆行驶证及权属说明;
- (三) 其他有关产权证明。

#### 取价依据:

- (一) 《中华人民共和国国务院令 第 294 号 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》》;
- (二) 评估基准日近期的《全国国产及进口汽车报价》，全国机动车价信息网、北京国联信息咨询中心编;
- (三) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
- (四) 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》北京科学技术出版社出版;
- (五) 被评估企业基本情况介绍、历史经营资料、经营规划和收益预测资料;
- (六) 被评估企业提供的历年资产负债表、损益表、科目余额表等财务报表;
- (七) 被评估企业提供的财务资料;
- (八) 被评估企业提供的未来收益预测资料;
- (九) 被评估企业提供的设备购置发票等相关资料;
- (十) 评估人员对评估对象进行勘察核实及技术鉴定记录;
- (十一) 评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料;
- (十二) 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;
- (十三) wind 资讯资本终端;
- (十四) 与此次资产评估有关的其它资料。

## 其他依据

(一) 被评估企业 2012、2013、2014 年 3 月两年一期审计报告、备考审计报告；

(二) 资产评估业务约定书。

## 八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业；股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估确定分别采用资产基础法和收益法进行评估。具体的评估方法如下：

### ●收益法:

收益法是通过估算被评估企业在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估企业在基准日时点的企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

本次收益法评估选用企业现金流。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

#### 1、经营性资产价值的确定

经营性资产价值的计算公式为:

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

$R_i$ ——企业未来第  $i$  年预期自由净现金流

$r$ ——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

$i$ ——收益计算年

$n$ ——折现期

式中  $R_i$ ，按以下公式计算：

第  $i$  年预期自由现金流 = 息税前利润  $\times$  (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

#### 2、收益口径的确定

精视公司拥有 1 家全资子公司上海精视广告传播有限公司，广告公司下设 7 家分公司，精视文化公司为销售公司，负责与企业或广告公司签署

广告发布销售合同；精视广告公司为成本公司，负责与楼宇物业公司或业主委员会签署电梯版位租赁合同；本次评估采用合并报表口径评估。

### 3、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。经分析计算，精视公司评估基准日溢余资产价值为 784.40 万元。

### 4、非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和与评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。经核查，精视公司非经营性资产价值为 657.63 万元；不存在非经营性负债价值。

### 5、长期股权投资价值的确定

长期股权投资指企业评估基准日时已形成的对其他单位的股权投资。对参股的长期股权投资，根据被投资单位的净资产乘以持股比例计算确定该项投资的评估值。

### 6、折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D \div (D + E)]$$

其中： $k_e$  = 权益资本成本

$E$  = 权益资本的市场价值

$D$  = 债务资本的市场价值

$k_d$  = 债务资本成本

$t$  = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中:  $E[Re]$  = 权益期望回报率, 即权益资本成本

$Rf1$  = 长期国债期望回报率

$\beta$  = 贝塔系数

$E[Rm]$  = 市场期望回报率

$Rf2$  = 长期市场预期回报率

$Alpha$  = 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$  为股权市场超额风险收益率, 称 ERP

## ● 资产基础法

### (一) 流动资产

本次评估将其分为以下几类, 采用不同的评估方法分别进行评估:

1、货币类流动资产: 全部为银行存款, 通过核实银行对账单、银行函证等, 以核实后的价值确定评估值。

2、债权类流动资产: 包括应收账款及其他应收款, 主要是在清查核实其账面余额的基础上, 了解款项收回的可能性及坏账的风险, 根据每笔款项可能回收的数额确定评估值。

3、存货资产: 主要为在库低值易耗品, 评估人员对在库低值易耗品进行了抽查盘点, 并对其存放地点、存放时间、使用情况等进行了勘查, 以清查后的数量乘以账面单价确定评估值。

### (二) 非流动资产

本次评估将其分为以下几类, 采用不同的评估方法分别进行评估。

1、机器设备: 采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

#### 1) 重置全价

运输车辆: 按照评估基准日同类车辆现行市场价, 并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

电子设备：主要查询评估基准日相关报价资料确定。

## 2) 综合成新率

运输车辆：依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率，以此为限，评估人员依据对车辆的现场勘察情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。其中：

①年限法确定成新率计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

②里程法确定成新率计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

③现场勘察确定修正系数，评估人员对车辆进行现场评定，并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况，假设其按现有情况继续使用，是否存在提前报废或延缓报废情况，以此确定修正系数。

电子设备：评估人员对精视公司申报评估的设备进行现场核实，了解设备的运行及维护情况，查看了设备的运行记录及维护制度，对主要设备进行了现场评定，填写了评定表。评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法、现场评定法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率，

$$\text{公式为：综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

①年限法成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限

②现场勘察成新率：评估人员现场对设备进行了综合评定，填写了技术评定表、打分表，确定现场勘察成新率。

## 2、长期股权投资

对参股的长期股权投资，根据被投资单位的净资产乘以持股比例计算确定该项投资的评估值。

### 3、无形资产

精视公司无形资产包括商标和外购计算机软件，商标采用收益分成法计算商标价值，外购软件按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

### 4、递延所得税资产

递延所得税资产指因可抵扣暂时性差异与未来期间企业适用的所得税税率的乘积所形成的应纳税暂时性差异而确认的递延所得税资产，以核实后的账面值确定其评估值。

## （三）负债

负债评估值根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定。

## 九、评估程序实施过程和情况

评估人员于2014年4月2日至2014年4月18日对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

### （一）接受委托

本公司接受委托前，与华闻传媒投资集团股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与精视公司的管理层及股东进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与华闻传媒投资集团股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

### （二）资产清查

根据精视公司提供的评估申报资料，评估人员于2014年4月2日至2014年4月18日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取精视公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

## 1、资产基础法调查

1) 对于实物性资产，依据申报表在有关人员的陪同下进行现场实物勘查，对实物性资产状况进行察看，并向资产管理人员了解资产的使用状况，做出相应记录；

2) 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；

3) 收集资产的有关产权证明文件，其他有关证明文件等资料；

4) 收集资产评估需要的各种资料；

5) 及时与企业高管层进行沟通，协调现场评估中出现的有关问题。

## 2、收益法调查

1) 听取被评估企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析被评估企业的历史经营情况，特别是前一年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析被评估企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据被评估企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

### (三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对



比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东权益价值。

#### （四）评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估准则－评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告和评估说明，并对评估报告进行了三级复核。

### 十、评估假设

#### 1、一般性假设

1) 被评估企业在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2) 被评估企业将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

3) 国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

4) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### 2、针对性假设

1) 假设被评估企业未来现金流均为期中均匀流入；

2) 假设被评估企业各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

3) 假设被评估企业未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4) 假设被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十一、评估结论

### (一) 收益法评估结论

在评估基准日 2014 年 3 月 31 日，持续经营前提下，经收益法评估，上海精视文化传播有限公司总资产账面价值为 9,261.20 万元，总负债账面价值为 1,572.42 万元，净资产账面价值为 7,688.78 万元。评估后的股东全部权益价值（净资产）为 72,165.57 万元，增值额为 64,476.79 万元，增值率为 838.58%。

### (二) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，上海精视文化传播有限公司总资产账面价值为 9,261.20 万元，评估价值为 10,803.01 万元，增值额为 1,541.81 万元，增值率为 16.65%；总负债账面价值 1,572.42 万元，评估价值为 1,572.42 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值 7,688.78 万元，股东全部权益评估价值（净资产）为 9,230.59 万元，增值额为 1,541.81 万元，增值率为 20.05%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 3 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
		A	C	D=C-A	E=(C-A)/A*100%
流动资产	1	7,840.62	7,840.62	0.00	0.00
非流动资产	2	1,420.58	2,962.39	1,541.81	108.53
其中：长期股权投资	3	500.00	496.72	-3.28	-0.66
固定资产	4	256.73	272.81	16.08	6.26
无形资产	5	6.49	1,535.50	1,529.01	23,559.48
递延所得税资产	6	657.37	657.37	0.00	0.00
资产总计	7	9,261.20	10,803.01	1,541.81	16.65
流动负债	8	1,572.42	1,572.42	0.00	0.00
负债总计	9	1,572.42	1,572.42	0.00	0.00

项 目		账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
		A	C	D=C-A	E=(C-A)/A*100%
净资产（股东全部权益）	10	7,688.78	9,230.59	1,541.81	20.05

### （三） 评估结论的确定

在评估基准日 2014 年 3 月 31 日，持续经营前提下，经上述两种方法评估，资产基础法评估净资产价值为 9,230.59 万元，收益法评估净资产价值为 72,165.57 万元，两者相差 62,934.98 万元。

存在差异的主要原因为：资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据分项资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值；而收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值，是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法上，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响。也考虑了被评估企业所拥有的商标（品牌）、销售客户关系、物业资源网络、公司管理能力、团队协同作用等对股东全部权益价值的贡献。

企业存在的根本目的是为了盈利，在企业整体并购或股权转让的交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是资产的获利能力。采用收益法对企业整体价值进行评估所确定的价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，企业整体价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

鉴于以上原因，并结合本次评估目的综合考虑，收益法评估价值能够客观全面的反映企业的股东全部权益价值，本次评估决定以收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：上海精视文化传播有限公司的股东全部权益价值评估结果为 72,165.57 万元。

## 十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1、本次纳入评估范围的资产及负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）以 2014 年 3 月 31 日为审计基准日，进行了全面审计并出具了信会师报字[2014]第 310331 号审计报告。

2、本公司对上海精视文化传播有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，上海精视文化传播有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3、本评估报告反映的评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑流动性对该价值的影响，没有考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、本次对股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

本次评估对被评估企业可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估企业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特别事项对评估结论所产生的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
- 2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3、本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 4、本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。
- 5、评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2015 年 3 月 30 日使用本评估结果无效。
- 6、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

### 十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一四年五月八日。

(本页无正文)

委托授权人：徐敬旗

中和资产评估有限公司

注册资产评估师：赵志银

二〇一四年五月八日

注册资产评估师：徐敬旗

## 资产评估报告书附件

- 附件一、现金流量分析及预测表；
- 附件二、委托方营业执照复印件；
- 附件三、被评估企业营业执照复印件；
- 附件四、被评估企业 2012、2013、2014 年 3 月两年一期审计报告；
- 附件五、被评估企业相关权属文件；
- 附件六、委托方承诺函；
- 附件七、被评估企业承诺函；
- 附件八、签字注册资产评估师承诺函；
- 附件九、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十一、中和资产评估有限公司评估人员资格证书复印件；
- 附件十二、法定代表人授权书。