

**四川博瑞眼界户外传媒有限公司
拟收购深圳市盛世之光广告有限公司
51%股权股东部分权益投资价值
评估报告**

开元川评报字[2013]第103号



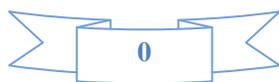
开元资产评估有限公司四川分公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一三年十一月七日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评 估 报 告	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估假设	17
九、评估程序实施过程和情况	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
评 估 报 告 附 件	25



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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本次评估目的的要求。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

四川博瑞眼界户外传媒有限公司 拟收购深圳市盛世之光广告有限公司 51%股权股东部分权益投资价值评估报告

摘 要

开元川评报字[2013]第 103 号

四川博瑞眼界户外传媒有限公司：

开元资产评估有限公司四川分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，按照必要的评估程序，采用收益法对贵公司拟收购深圳市盛世之光广告有限公司 51%股权所涉及的深圳市盛世之光广告有限公司股东部分权益，在 2013 年 11 月 1 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

本次评估的委托方为四川博瑞眼界户外传媒有限公司。

2、产权持有者

本次评估的产权持有者为深圳市盛世之光广告有限公司。

深圳市盛世之光广告有限公司成立于 2013 年 8 月 16 日，获得深圳市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照，注册号 440301107793190，法定代表人洪宏，股东情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实际出资(万元)	持股比例（%）
1	深圳市华夏之光广告 发展有限公司	500	100	100

3、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为拟受让股权的单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、 评估目的

本次评估目的是为委托方拟收购深圳市盛世之光广告有限公司 51%股权提供参

考依据。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为深圳市盛世之光广告有限公司于评估基准日 2013 年 11 月 1 日股东部分权益投资价值。该评估对象所涉及的评估范围包括被评估企业于评估基准日拥有的全部资产及相关负债。

被评估企业的基本情况如下：

名称：深圳市盛世之光广告有限公司（以下简称“盛世之光”）

住所：深圳市南山区粤兴二道 6 号武汉大学深圳产学研大楼 B815

注册资本：人民币 500 万元

实收资本：人民币 100 万元

法定代表人：洪宏

企业类型：有限责任公司(法人独资)

四、 价值类型及其定义

1、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条件，选取投资价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、投资价值的定义：投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

五、 评估基准日

本次评估基准日为 2013 年 11 月 1 日，该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

六、 评估方法

本次评估选择收益法对深圳市盛世之光广告有限公司的股东部分权益的投资价值进行估算。

七、 评估结论

经评估，截止评估基准日 2013 年 11 月 1 日，深圳市盛世之光广告有限公司评估基准日至 2023 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 7,977.12 万元（大写为人民币柒仟玖佰柒拾柒万壹仟贰佰元整）。

其中：四川博瑞眼界户外传媒有限公司拟收购深圳市盛世之光广告有限公司 51% 股权股东部分权益价值为 4,068.33 万元（大写为人民币肆仟零陆拾捌万叁仟叁佰元整）。

八、 特别事项说明

1、深圳市盛世之光广告有限公司主要经营性资产为 17 座户外广告媒体、539 辆公交车车身广告媒体、513 座的士亭广告媒体,其媒体经营权由公司股东深圳市华夏之光广告发展有限公司无偿投入,并于 2013 年 10 月 30 日办理资产转移手续。所有媒体经营权均为股东深圳市华夏之光广告发展有限公司从其他公司取得。

2、盛世之光媒体资源中,户外广告媒体“龙岗万科广场东北主入口上方”,目前尚未办理相关批文,待竣工验收后才能申请办理。户外广告媒体“金世界天桥”无行政许可批文。

3、此次评估预测期限根据公司现有广告媒体阵地合同所载权益期确定。对于部分广告媒体阵地合同约定的权益期截止日超过 2023 年 12 月 31 日的,评估预测期限最长确定至 2023 年 12 月 31 日。

4、盛世之光现拥有的部分公交车车身广告媒体所涉及线路的权益期将于 2013 年 12 月 31 日到期。鉴于户外广告媒体经营的市场现状及“盛世之光”对未来情况的判断,这些近期到期的媒体经营权延期到 2017 年 6 月 30 日的可能性极大,由此在评估中这部分户外媒体按持续经营至 2017 年 6 月 30 日预测估算。

5、根据“盛世之光”提供的资料,深圳市华夏之光广告发展有限公司应将其全部的业务、客户资源及现有全部核心团队成员、员工、相关经营合同转移至“盛世之光”,本次评估是在此基础上进行预测,也是本次评估对象具有投资价值的关键因素。

6、此次评估仅考虑于评估基准日现有媒体的价值,未考虑企业未来发展等因素导致企业所拥有的媒体数量变化带来的对企业价值的影响。

7、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下,为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的投资价值的参考意见,该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响;报告使用者应当理解,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积;该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估结论的影响。

以上内容系评估报告书正文之摘要,欲了解本次评估的全面情况,应认真阅读评估报告书正文。

四川博瑞眼界户外传媒有限公司
拟收购深圳市盛世之光广告有限公司
51%股权股东部分权益投资价值

评估报告

开元川评报字[2013]第 103 号

四川博瑞眼界户外传媒有限公司：

开元资产评估有限公司四川分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，按照必要的评估程序，采用收益法对贵公司拟收购深圳市盛世之光广告有限公司 51%股权所涉及的深圳盛世之光广告有限公司股东部分权益价值在 2013 年 11 月 1 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方：

本次评估的委托方是四川博瑞眼界户外传媒有限公司（以下简称“委托方”）。

单位全称：四川博瑞眼界户外传媒有限公司

注册地址：成都市锦江区工业园区锦盛路 138 号

注册资本：（人民币）贰仟壹佰伍拾万零伍仟叁佰柒拾柒元

企业性质：其他有限责任公司

法定代表人：郑华

经营范围：各类广告的设计、制作、发布、代理（不含气球广告及发布固定形式印刷品广告）；展览展示服务；企业形象策划；组织文化交流活动（不含营业性演出活动）；设计、制作、销售工艺美术品。（以上范围不含国家法律法规限制和禁止的项目）。

2、产权持有者

本次评估的产权持有者为深圳市盛世之光广告有限公司，深圳市盛世之光广告有限公司成立于 2013 年 8 月 16 日，获得深圳市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照，注册号 440301107793190，法定代表人洪宏，股东情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实际出资（万元）	持股比例（%）
1	深圳市华夏之光广告 发展有限公司	500	100	100

3、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为拟受让股权的单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为委托方拟收购深圳市盛世之光广告有限公司 51% 股权提供参考依据。

上述经济行为业经四川博瑞眼界户外传媒有限公司总经理办公会《会议纪要》的批准。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

本次评估对象为为深圳市盛世之光广告有限公司于评估基准日 2013 年 11 月 1 日股东部分权益投资价值。

2、评估范围

该评估对象所涉及的评估范围包括被评估企业于评估基准日拥有的全部资产和相关负债，主要包括被评估企业评估基准日拥有的户外广告大牌共 16 座；公交车线路 14 条，车辆共 539 辆；的士亭广告媒体 513 座。

3、被评估企业的基本情况和财务状况

1) 被评估企业的名称、类型与组织形式

名称：深圳市盛世之光广告有限公司（以下简称“盛世之光”）

住所：深圳市南山区粤兴二道 6 号武汉大学深圳产学研大楼 B815

注册资本：人民币 500 万元

实收资本：人民币 100 万元

法定代表人：洪宏

企业类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；创意产品设计、研发、推广、策划、咨询；企业形象策划；文化活动策划；文化信息咨询；装潢设计；展览展示；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。

2) 被评估企业的历史沿革

“盛世之光”由深圳市华夏之光广告发展有限公司出资设立，其股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实际出资（万元）	持股比例（%）
1	深圳市华夏之光广告发展有限公司	500	100	100

3) 被评估企业的主要产品或服务

设计、制作、代理发布国内外各类广告。

4) 主要竞争对手

1、龙帆传媒集团

龙帆传媒集团成立于 1998 年，是深圳一家以制作发布经营户外广告为主的综合性广告公司。该公司从成立就一直致力于优质户外媒体的开发，并以消费者生活线为基础，通过形式多样，覆盖广泛的传媒载体为客户提供专业的广告解决方案。公司目前主要的媒体包括街道网络媒体和楼宇网络媒体。分别涉及候车亭网络、灯箱阅报栏、公交车网络和中高档地区电梯门网络、楼宇候梯厅镜框式公益海报媒体。该公司有一批业界精英和专门从事户外广告的专业技术人员，并且与政府有关部门保持良好的沟通。所以，该公司客户群广泛，涉及的行业也比较丰富，客户关系非常牢固。该公司主要的客户包括：雅芳、LG 电视、交通银行、青岛啤酒、黑人牙膏、统一茶饮料、康师傅茶饮料、蒙牛等。

根据现场勘查发现，华夏之光广告和龙帆传媒集团在街道媒体网络和公交媒体网络存在业务重叠且有直接竞争关系。

2、白马户外媒体有限公司

白马户外媒体有限公司于 1998 年由白马广告公司和 Clear Channel 集团联合设立的一家主要从事户外媒体业务的广告公司。该公司自成立便依托其两大股东在广告业的优势不断扩大市场规模，持续壮大，如今已控制多条深圳公交线路车身广告。

目前该公司主要服务的客户：百事可乐、青岛啤酒、摩托罗拉、中国移动、伊卡璐、七喜、安利纽崔莱、诺基亚、芬达、耐克、立顿、蒙牛等。

该公司在公交车车身广告和候车亭广告方面均具有很强的竞争实力，拥有深圳市内（罗湖、福田、南山）超过 50% 的车身媒体资源。跨区的车身媒体资源也相对占有很大的市场份额。该公司主打推广的风行榜公交车身媒体网络拥有约 4000 台可经营车身广告控制权，基本全面覆盖深圳特区。从该公司的产品上来看，其主要的公交车广告类型包括：全车车身、半车车身、双侧横幅、车身海报、L 型车身。

通过现场勘查，总体上讲华夏之光和白马户外传媒公司在公交车身广告方面，业务雷同、形式一样且各自拥有的公交线路数量和质量上都相仿。所以双方在公交车车身广告方面竞争非常激烈。

3、深圳市高速广告有限公司

深圳市高速广告有限公司成立于 1993 年，是于香港、上海上市多年的专营公路投资、建设、经营的深圳高速公路有限公司全资下属独立法人单位。该公司依托其集团公司强大的资源优势，在经营、发布高速沿线广告、整合市区主干道户外媒体的基础上，走综合性发展道路，为客户提供品牌策划和推广方案并有效执行。该公司拥有深圳市全部高速公路及市区主干道的多种形式的户外媒体经营发布权，只有媒体基本实现对深圳“三横九纵”干线网的全面覆盖，连接深圳主要口岸、港口、机场、高新工业区，投资建设的媒体面积 6000 平方米。该公司现有的广告形式包括：柱体广告、站顶广告牌、灯箱广告牌。该公司主要的客户包括：中国电信、中国移动、比亚迪汽车、方正集团、路虎汽车、招商银行、长城证券、万科地产、中原地产、福田汽车等客户。

4、深圳麦迪逊广告有限公司

深圳麦迪逊广告有限公司总部于 2001 年在深圳创立，旗下有广州、上海分公司。该公司专注于户外媒体整合经营、创意设计等领域，服务于众多国际五百强及国内知名企业。通过多年在行业深根细作，积累了丰富的资源和行业经验，应用于媒体、创意、设计、策略、执行等全方面的服务。

该公司的户外媒体网络覆盖深圳、广东及广东地区主要城市的交通主干道和商业繁华区、高速公路区域。在媒体开发和创新上，曾成功开发建设全国最大的单透包楼广告、亚洲最大的户外包楼媒体。

该公司在深圳主要户外发布位包括：南光大厦四面楼顶、深南路科技园立柱、滨河路和广深高速交汇处三面翻立柱、布吉海关双腿立柱等大牌广告位。该公司的主要客户包括：宝马汽车、雷克萨斯、路虎汽车、克莱斯勒、福特汽车、建设银行、花旗银行、中国光大银行、万科地产、中海地产、卡西奥、蒙娜丽莎陶瓷、海大装饰、中国邮政等客户。

5、深圳市太阳花广告有限公司

深圳太阳花广告有限公司成立于 2003 年，是深圳太阳花传媒文化集团旗下全资子公司，由中国传媒大学专业人员组建成立，以经营深圳公交车身为主。经政府授权，是深圳东、西部运输集团公交车身广告独家运营商。太阳花广告深圳拥有多条公交线路，公交线路资源可以覆盖深圳 10 区，在深圳公交车广告领域卓有成就。

该公司一直本这“与客户双赢”的目的，以先进的品牌营销思路、专业的团队和创造性的智慧为众多企业开拓了品牌宣传管道。该公司目前的客户主要包括：中国移动、中国电信、格力空调、美的空调、华润集团、新一佳、北大青鸟集团的知名企业，行业涉及食品、饮料、酒类、电器、教育、金融、药品、商业文化、日化、IT、通讯、家具。

5) 被评估企业资产总资产为 999,999.44 元，总负债账面值为零万元，股东全部权益的账面值为 999,999.44 元。

(1) 主要资产

截止评估基准日，被评估账上资产为企业货币资金，账面价值 999,999.44 元，为股东作为注册资本投入。其他主要资产为广告媒体经营权，由股东深圳市华夏之光广告发展有限公司无偿转入，无账面价值。截止评估基准日“盛世之光”主要媒体经营权包含 17 个户外广告牌经营权，14 条线路共计 539 辆公交车车身，513 座的士亭广告媒体，详见以下说明：

① 户外广告牌

截止评估基准日，盛世之光现有户外大牌媒体 17 个，其中福田区 6 个，罗湖区 4 个，南山区 4 个，龙岗区 3 个。“盛世之光”现有户外广告牌类型及数量如表所示：

序号	区域	媒体位置	媒体广告类型	媒体数量
1	福田区	深南东路赤尾大厦西侧	LED 屏	1
2	福田区	深南东路赤尾大厦东侧	三面翻	1

3	福田区	深南东路财富酒店 A、B、C、D 位	外打灯喷绘布	1
4	福田区	赛格广场 A、B、C、D、E、F 位	内打灯喷绘布	1
5	福田区	赛博数码广场现代之窗	霓虹灯	1
6	福田区	东门步行街永新天桥西面	三面翻	1
7	罗湖区	东门鸿展中心 LED	LED 屏	1
8	罗湖区	东门金世界北面墙体	外打灯喷绘布	1
9	罗湖区	东门机电大厦北面	喷绘外打灯	1
10	罗湖区	东门机电大厦南面	DCP	1
11	南山区	南山新街口 A、B 位	三面翻	1
12	南山区	南山新街口 C 位	外打灯喷绘布	1
13	南山区	南山新街口 D 位	外打灯喷绘布	1
14	南山区	星宇时代数码广场南墙	外打灯喷绘布	1
15	龙岗区	水官高速立柱	双面单立柱	1
16	龙岗区	水官高速李朗站顶	外打灯喷绘布	1
17	龙岗区	龙岗万科广场东北主入口上方	LED	1
		合计		17

② 公交车车身媒体

截止评估基准日，盛世之光现有公交车车身广告媒体包含公交车路线 14 条，车辆 539 辆。“盛世之光”现有公交车车身广告媒体情况如表所示：

序号	路线	等级	车辆数量	签约起始日	签约终止日
1	313	A+	44	2011-1-1	2015-12-31
2	328 (含高快 13)	A++	65	2011-1-1	2015-12-31
3	353	A++	66	2009-6-10	2016-6-9
4	381	A+	33	2009-1-1	2013-12-31
5	385	特级	31	2009-1-1	2013-12-31
6	333	A+	33	2011-1-1	2013-12-31
7	336	A++	54	2011-1-1	2013-12-31
8	338	A++	67	2011-1-1	2013-12-31
9	376	A	6	2011-1-1	2013-12-31

10	M264	A	41	2011-1-1	2013-12-31
11	383	A++	35	2011-1-1	2013-12-31
12	M373	A+	14	2011-1-1	2013-12-31
13	370	A+	30	2012-4-1	2017-6-30
14	321	A+	20	2012-4-1	2017-6-30
合计			539		

③的士亭广告媒体

截止评估基准日，盛世之光的士亭广告媒体一共有 513 座，在深圳地区为独家经营。媒体提供方为深圳车路仕广告公司，签约期限为 2011 年 2 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日，主要分布在福田区、罗湖区、南山区。具体见下表统计：

序号	区域	数量
1	宝安	1
2	福田	246
3	罗湖	141
4	南山	120
5	盐田	5
合计		513

(2) 主要负债

无

(3) 被评估企业现采用的主要会计政策：

- ① 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；
- ② 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- ③ 会计制度：执行被评估企业会计准则、《被评估企业会计制度》及其补充规定；
- ④ 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；
- ⑤ 坏账损失的核算方法：备抵法；
- ⑥ 存货计价方法：按实际成本计价，领用与发出存货按移动加权平均法结转成本，低值易耗品领用时采用五五摊销法核算；存货采用永续盘存制；
- ⑦ 固定资产及折旧：固定资产按实际成本计价，按直线法分类计提折旧，各类固定资产年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	25-40	3%-4%	4%
机器设备	5-18	3%-4%	10%
电子设备	5-10	3%-4%	15%
交通运输工具	5-10	3%-4%	15%
其他	5-13	3%-4%	15%

⑧ 无形资产计价及摊销政策：按取得时的实际成本计价，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销；

⑨ 收入确认原则：以开具发票、产品已经发出、收讫价款或取得索取货款的凭据作为销售收入实现的标志；

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，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，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定投资价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、投资价值的定义：投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是委托方拟收购“盛世之光”提供评估基准日 2013 年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日 51% 股权投资价值的参考依据，是一个针对特定投资者市场价值以外经济行为；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在一个特定的市场环境而设定的；从价值类型选择惯例看：市场条件和评估对象的使用等存在特别限制和要求时，应当选择市场价值以外的价值（在此为投资价值）作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2013 年 11 月 1 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

注册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，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

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，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债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、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，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。

经与委托方和被评估企业充分沟通并最终由委托方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、四川博瑞眼界户外传媒有限公司总经理办公会《会议纪要》；
- 2、本次评估签订的资产评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

- 1、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 3、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》（国办发〔2001〕102 号）；
- 4、中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权〔2006〕274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 6、《中华人民共和国公司法》；
- 7、《中华人民共和国证券法》；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 10、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》；
- 11、《机动车强制报废标准规定细则》；
- 12、其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——机器设备》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——无形资产》
- 8、《资产评估准则——工作底稿》；
- 9、《资产评估准则——业务约定书》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、《资产评估准则——企业价值》；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》。

（四）资产权属依据

- 1、被评估企业的公司章程、验资报告、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估企业与资产权属相关的购买合同、投资协议等（复印件）。

（五）评估取价依据

- 1、宏观经济分析资料；
- 2、被评估企业提供的历史经营、财务会计方面的资料；
- 3、评估人员通过市场调查、网上查询、有关专业数据终端查询和国家相关部门公布的有关行业分析资料；
- 4、被评估企业未来 10 年盈利预测表及其预测编制说明；
- 5、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率、财政部公布的国债利率；
- 6、被评估企业未来发展计划及投资计划；
- 7、资本市场的净资产收益率、股指收益率及行业净资产收益率、资本报酬率；
- 8、相关参考企业的贝塔系数；
- 9、评估人员现场调查资料；

10、其他相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

（一）评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

（1）本次评估的评估目的是为委托方提供因收购股权而涉及的“盛世之光”于评估基准日的投资价值参考依据；

（2）本次评估的评估目的无论实现与否，被评估企业均将持续经营；

（3）被评估企业所在地的产权交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

（4）成本法（资产基础法）是从投入的角度估算资产价值的一种基本方法，能直观地反映被评估资产价值的大小，但难以全面客观合理地反映被评估资产所拥有的收益的价值；

（5）根据被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：被评估企业产权清晰，资产、管理团队、运营团队、客户资源等配置完整，具备持续盈利能力；且其各项收益及其风险基本可以量化，适合于采用收益法评估；。

综合以上分析后我们认为：本次评估宜采用收益法。

2、选取收益法进行评估的适用性判断

（1）从被评估企业经营时间长短和其总体情况判断

评估对象相关的资产为经营性资产，其产权明晰，资产管理团队、运营团队、客户资源等配置完整，资产状态良好。被评估资产未来收益能产生充足的现金流量，保证资产不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使持续经营假设成为可能。

（2）从被评估企业的主要资产历史经营情况、尤其是经营和收益稳定状况判断

根据“盛世之光”提供的资料：“盛世之光”成立后，深圳市华夏之光广告发展有限公司应将其全部的户外广告媒体业务、客户资源及现有全部核心团队成员、员工转移至“盛世之光”。鉴于上述情况，主要资产历史经营情况以介绍深圳市华夏之光广告发展有限公司模拟会计报表为主。

深圳市华夏之光模拟合并报表反映 2012 年度的营业收入为 4,871.00 万元，2013

年 1-9 月的营业收入为 4,188.00 万元。

深圳市华夏之光 2012 年度的净利润为 1,138.00 万元,2013 年 1-9 月的净利润为 1,098.00 万元。上述数据表明:被评估资产的经营和收益较稳定且发展趋势较好。

(3) 从被评估资产未来收益的可以预测和能用货币计量来判断

被评估资产近几年的会计报表数据表明:其近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好,其来源真实合理,评估对象的获利能力从前几年的实际运行情况来看可以合理预测。即:被评估资产的营业收入能够以货币计量的方式流入,相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出,其他经济利益的流入也能够以货币计量。因此,评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(4) 从与被评估资产获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估资产的风险主要有经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

综合以上分析结论后评估人员认为:本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法进行评估。

(二)、运用收益法进行评估的思路和方法

1、收益法评估的思路

(1) 收益法评估的公式

收益法是指通过估算(预测)被评估资产组合体在未来特定时间内的预期收益,选择合适的折现率,将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。

在具体的评估操作过程中,选用分段收益折现模型。即:首先逐年预测至 2023 年的收益额,最后将被评估资产未来的预期收益进行折现后求和,即得到被评估资产的整体价值。本次评估针对被评估资产的实际情况,将被评估资产的未来收益预测按媒体销售合同约定权益期限进行预测,2013 年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日按会计年度预测。其基本估算公式如下:

资产价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和即:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中:

P—资产整体价值

r—折现率

t- 预测阶段收益年限

A_i—预测阶段第 i 年预期自由现金流量

i-收益计算年

(2) 收益法评估的思路

采用收益法评估资产价值的总体思路是估算被评估资产的自由现金流量，推算企业整体价值。具体评估思路如下：

- 1) 结合宏观经济形势对被评估资产收益现状以及市场、行业、竞争、环境等因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；
- 2) 对被评估企业近期若干年的收益进行比较精确的逐年预测；
- 3) 对被评估企业未来远期收益趋势进行判断和估算；
- 4) 在上述分析的基础上，估算企业自由现金流量。
- 5) 在综合分析评估基准日的利率水平、被评估企业的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型估算资产自由现金净流量的折现率；
- 6) 将资产自由现金流量折现到评估基准日并累加求和；

2、收益指标的确定

(1) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量作为被评估资产的收益指标；由于净利润易受会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故选择现金流量作为其收益指标。自由现金流量的计算公式如下：

$$\text{自由现金流量} = \text{净利润} + \text{折旧及摊销} + \text{财务费用} \times (1 - \text{所得税率}) - \text{资本性支出} - \text{营运资本追加额} - \text{债务本金偿还}$$

(2) 折现率的选取

根据折现率应与所选收益额配比的原则，本次评估选择加权平均资本成本作为其未来收益的折现率。

八、评估假设

(一)、一般假设条件

- 1、假设被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。
- 2、假设被评估企业的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

- 3、假设被评估企业仅有以上所述的广告媒体等资产，无其他资产。
- 4、假设被评估企业完全遵守现行所有有关的法律法规。
- 5、假设被评估企业在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
- 6、假设被评估企业所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 7、假设被评估企业能持续经营，并在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。
- 8、假设被评估企业能保持现有的管理、技术团队的相对稳定，并假定扩大的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。
- 9、假设有关信贷利率、税率和政策性收费等不发生重大变化。
- 10、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

（二）、特殊假设条件

- 1、假设被评估企业拥有的近期将到期的部分公交车媒体线路经营权到期后均能续签至2017年6月30日。
- 2、假设被评估企业现拥有的所有媒体，在未来预测期间均获得了相关行政许可批文，媒体手续齐全。
- 3、假设被评估资产的业务范围在未来不发生重大变化，且其业务的未来发展趋势与历史趋势基本保持一致。
- 4、假设被评估资产组未来每年的收入及相应的成本费用均在现有业务的基础上，与其历史业务增长趋势基本保持一致。
- 5、假设被评估资产未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。
- 6、假定在未来10年户外媒体市场的发展一直能保持过去的发展势头，持续稳定的增长。
- 7、假设被评估企业在未来年度不享受税务的减免。

（三）、上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估企业的资产、负债、收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，但被评估企业不一定会尽按评估假设的框架营运，故评估假设对评估结论有影响。

九、评估程序实施过程和情况

我所接受委托后，即选派评估人员，了解与本评估项目相关的基本情况，在此基础上制定评估工作计划，并布置和协助被评估企业进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估企业，对其与评估对象相关的主要资产实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与调整，并据此对其未来收益进行预测，进而估算被评估资产的投资价值。我们根据本评估项目的评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务的具体情况制定并执行了以下评估机构和评估人员认为能够支持可信的评估结论的适当评估程序：

1. 明确评估业务的基本事项：我们采用同委托方、被评估企业和相关当事方讨论洽商、查阅基础资料、进行必要的初步调查等方式，与委托方、被评估企业和相关当事方共同明确了以下评估业务的基本事项：

(1)、委托方、被评估企业和相关当事方的基本情况及其相互间关系；

(2)、与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式；

(3)、评估对象和评估范围、被评估企业所处行业、法律环境、会计政策、股权结构等，并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应；

(4)、价值类型及其定义，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托方就具体价值类型的使用达成一致理解；

(5)、评估基准日、确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；

(6)、可能影响评估结论的假设和限制条件；

(7)、评估报告的类型、提交时间和方式；

(8)、评估服务费总额、支付时间和方式，评估服务费未包括的其他费用项目和承担方式，委托方、被评估企业与评估人员工作的配合和协助

(9)、在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本次评估的具体情况，综合分析本评估机构及注册资产评估师的专业胜任能力和独立性等，评估执行本次评估业务的执业风险，确定承接本评估项目。

2. 签订资产评估业务约定书：与委托方签署《资产评估业务约定书》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

3. 编制评估计划：在签订业务约定书后、现场调查前，我们根据本次评估的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；

向被评估企业提出填报与本次评估的评估对象相关的资产的《资产清查评估明细表》和提供相关资料的要求；进而编制本次评估的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

4. 现场调查：在委托方、被评估企业和相关当事方配合下，评估人员根据本次评估的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查等方式，对评估对象进行必要的现场调查。在核查账簿、验证资料并关注评估对象法律权属的前提下，核对《资产清查评估明细表》中主要资产的相关数据，核实委托方和被评估企业提供资料的真实性；对评估对象所涉及的资产进行必要的现场勘查，并通过在现场勘查过程中发现的问题，有针对性地强化相关方面的资料收集、分析工作。具体步骤如下：

(1)、对被评估企业的财务会计制度及资产管理制度进行了解；

(2)、对被评估企业填报的评估对象所涉及的资产的《资产清查评估明细表》进行初审，并与企业有关财务记录数据进行核对；

(3)、对评估对象所涉及的资产进行核实，在此基础上对实物资产的状况进行勘察、记录；询问资产管理人员，了解被评估企业的资产经营、管理状况；

本次评估对评估对象所涉及的资产实施清查核实的主要过程包括：

首先指导被评估企业清查资产与收集准备资料、选派相关专业技术人员按资产评估的相关要求和表格清查资产、填报评估表格与收集准备资料；

然后检查被评估企业填报的评估表格、核实相关数据与验证资料：在被评估企业相关专业技术人员的配合下，对评估对象所涉及的资产进行必要的实地数量清查与现状勘查，主要方法有抽查盘点、抽样函证、重点勘查、实地观察、检查有关合同和协议、核对账面记录等。

5. 收集、分析评估资料

根据评估准则和相关规定，本公司接受委托后，评估人员除通过与委托方、被评估企业和相关当事方充分沟通并指导被评估企业填报评估对象所涉及的资产的主要资产明细表，进而进行清查核实等方式获取评估资料之外，还注意收集国家宏观经济方面的资料、与被评估企业相关的法规政策资料（政府文件）、市场情况资料（市场询价结果等）、行业状况资料（行业资讯等）、竞争状况资料（数据分析结果等）、现行价格资料（客户查询结果）等资料和信息，并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、翔实地占有评估资料；根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；同时，采取必要的措施对评估资料进行必要的查验，以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时

效性与完整性；特别注意收集被评估企业于评估基准日前 3—4 年和评估基准日的有关财务资料，并对这些资料进行详细的分析，进而根据评估工作的需要和行业状况等对相关财务指标进行必要的调整。主要包括：

(1) 对被评估企业历史收益分析

1) 对被评估企业的获利能力进行分析；

① 对被评估企业历史收益资料的总结分析；

② 对被评估企业的财务报告、申报资料进行调整，并与行业水平进行比较；

2) 对被评估企业的经营能力进行分析；

3) 对被评估企业的发展潜力和成长性分析；

(2) 对影响被评估企业的主要风险因素进行分析

主要对影响被评估企业发展的以下主要风险因素进行了分析：

1) 市场份额风险；

2) 价格波动风险；

3) 业务经营风险；

4) 政策风险；

5) 管理风险；

6) 财务风险；

6. 评定估算

我们在根据被评估企业的具体情况和对收集的评估资料进行必要分析和调整的基础上，根据被评估企业的具体情况、经营历史以及发展趋势分两部分对其未来收益（净现金流量）进行预测。

7. 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照有关资产评估报告的规范，编制评估报告书，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方及被评估企业沟通初步结果，然后通过三级复核，最后由评估机构负责人签发后向委托方提交正式评估报告。

十、评估结论

(一) 评估结论

经评估，截止评估基准日 2013 年 11 月 1 日，深圳市盛世之光广告有限公司评估基准日至 2023 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 7,977.12 万元（大写

为人民币柒仟玖佰柒拾柒万壹仟贰佰元整)。

其中：四川博瑞眼界户外传媒有限公司对应拟收购深圳市盛世之光广告有限公司 51%股权股东部分权益价值为 4,068.33 万元（大写为人民币肆仟零陆拾捌万叁仟叁佰元整）。

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

2、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的投资价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

3、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

十一、特别事项说明

1、深圳市盛世之光广告有限公司主要经营性资产为 17 座户外广告媒体、539 辆公交车车身广告媒体、513 座的士亭广告媒体，其媒体经营权由公司股东深圳市华夏之光广告发展有限公司无偿投入，并于 2013 年 10 月 30 日办理资产转移手续。所有媒体经营权均为股东深圳市华夏之光广告发展有限公司从其他公司取得。

2、盛世之光媒体资源中，户外广告媒体“龙岗万科广场东北主入口上方”，目前尚未办理相关批文，待竣工验收后才能申请办理。户外广告媒体“金世界天桥”无

行政许可批文。

3、此次评估预测期限根据公司现有广告媒体阵地合同所载权益期确定。对于部分广告媒体阵地合同约定的权益期截止日超过 2023 年 12 月 31 日的，评估预测期限最长确定至 2023 年 12 月 31 日。

4、盛世之光现拥有的部分公交车车身广告媒体所涉及线路的权益期将于 2013 年 12 月 31 日到期。鉴于户外广告媒体经营的市场现状及“盛世之光”对未来情况的判断，这些近期到期的媒体经营权延期到 2017 年 6 月 30 日的可能性极大，由此在评估中这部分户外媒体按持续经营至 2017 年 6 月 30 日预测估算。

5、根据“盛世之光”提供的资料，深圳市华夏之光广告发展有限公司应将其全部的业务、客户资源及现有全部核心团队成员、员工、相关经营合同转移至“盛世之光”，本次评估是在此基础上进行预测，也是本次评估对象具有投资价值的关键因素。

6、此次评估仅考虑于评估基准日现有媒体的价值，未考虑企业未来发展等因素导致企业所拥有的媒体数量变化带来的对企业价值的影响。

7、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的投资价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

（三）本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定, 本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年, 从评估基准日起计算; 评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 能以评估结果作为底价或作价依据 (还需结合评估基准日的期后事项进行调整), 超过一年, 须重新进行评估; 在评估基准日后的评估报告有效期内, 若资产质量与数量发生变化时, 应根据原评估方法对其进行相应调整, 若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2013 年 11 月 7 日。

开元资产评估有限公司四川分公司

法定代表人 (授权代表): 周 建

注册资产评估师: 周 建

注册资产评估师: 侯 秦

评 估 报 告 附 件

- 1、四川博瑞眼界户外传媒有限公司总经理办公会《会议纪要》；
- 2、委托方与被评估企业的营业执照、机构代码证、税务登记证（复印件）；
- 3、被评估企业评估基准日资产负债表和利润表（复印件）；
- 4、评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托方承诺函；
- 6、被评估单位（产权持有者）承诺函；
- 7、签字注册资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 9、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 10、签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 11、深圳市盛世之光广告有限公司未来收益及企业现金流量预测表。