

深圳大通实业股份有限公司拟股权收购
所涉及的北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益
相对于深圳大通实业股份有限公司投资价值项目

估 值 报 告

青天评咨字〔2022〕第 QDU027 号

（共一册，第一册）

青島天和资产评估有限责任公司

二〇二二年四月二十六日



目 录

声明	1
估值报告摘要	2
估值报告	5
一、委托人、被收购单位和其他估值报告使用人.....	5
二、估值目的	8
三、估值对象和估值范围	8
四、价值类型	10
五、估值基准日	10
六、估值依据	10
七、估值方法	11
八、估值程序实施过程和情况.....	17
九、估值假设	19
十、估值结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、估值报告使用限制说明.....	23
十三、估值报告日	24
附件	26

声明

一、 本估值报告并非根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估准则》编制的资产评估报告，仅供委托人作为此次收购股权的相关投资决策参考，委托人或其他估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告。

二、 本估值报告仅供委托人和法律、行政法规规定的估值报告使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人；委托人或者其他报告使用人违反前述规定使用报告的，资产评估机构及其估值人员不承担责任。

三、 本资产评估机构及其估值人员提示估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对其估值对象可实现价格的保证。

四、 本报告估值结论以委托人及被收购企业已提供资料的范围和内容为基础，委托人、被收购企业及其他相关当事人所提供的资料的真实性、合法性、完整性及所提供的未来收益预测可实现性是本次估值结论生效的前提；估值对象涉及的资产、负债等清单及未来收益预测由委托人、被收购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、合法性及可实现性承担责任。

五、 本资产评估机构及其估值人员与估值报告中的估值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、 资产评估专业人员已经对已经对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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，本资产评估机构及其估值人员不对估值对象的法律权属情况做任何形式的保证。

七、 本资产评估机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。



深圳大通实业股份有限公司拟股权收购
所涉及的北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益
相对于深圳大通实业股份有限公司投资价值项目

估 值 报 告 摘 要

青天评咨字〔2022〕第 QDU027 号

重要提示：以下内容摘自估值报告正文，欲了解本估值业务的详细情况和正确理解估值结论，应当认真阅读估值报告正文。

一、 估值目的：为满足深圳大通实业股份有限公司拟收购北京赛鸽天地广告有限公司股权的需要，对北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司的投资价值进行估值，为此次股权收购行为提供价值参考。

二、 估值对象和估值范围：估值对象为北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司的投资价值；估值范围为北京赛鸽天地广告有限公司申报的全部资产和负债及委托人为北京赛鸽天地广告有限公司补充提供的相关资源。

三、 价值类型：投资价值。

四、 估值基准日：2022 年 3 月 31 日。

五、 估值方法：收益法。

六、 估值结论：

采用收益法估值后，北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司的投资价值在本次估值基准日 2022 年 3 月 31 日的价值为人民币 50,698,400.00 元（大写：人民币伍仟零陆拾玖万捌仟肆佰元）。



估值结论根据以上估值工作得出。

本次估值结论未考虑股权流动性可能对估值对象价值的影响。

本估值结论使用有效期为一年,自估值基准日2022年3月31日至2023年3月30日。

七、 特别事项说明:

(一) 北京赛鸽天地广告有限公司截止本次估值基准日的近两年一期财务报表为企业管理层申报,未经审计;估值专业人员已根据所采用估值方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断,但不相关财务报表发表专业意见。

(二) 受客观条件限制,估值人员未能按照资产评估准则的要求对本项目进行评估,本估值报告不属于资产评估报告,因此本估值报告不能代替资产评估报告用于法定用途。

(三) 本次估值所采用的未来发展规划及未来经营数据为委托方深圳大通实业股份有限公司及被收购单位北京赛鸽天地广告有限公司共同编制提供,委托人和被收购单位对其提供未来预测的可完成性及合理性负责。我们不对所提供的估值对象经营情况、未来发展规划、对未来发展趋势判断、盈利预测数据发表意见,我们不承担盈利预测数据和相关资料与未来实际情况可能不符而产生的相关责任,我们仅对委托人提供的估值对象盈利预测数据进行逻辑和计算过程核查,在核查的基础上采用通行的估值模型进行计算得出估值结果,该估值结论仅供委托人参考。

(四) 本次估值,估值人员仅对估值对象价值进行估算,对估值对象的法律权属情况进行必要的关注,但不相关估值对象的法律权属情况做任何



形式的保证。本估值报告的结论仅为估值报告约定的使用者及估值目的服务，不能作为估值对象法律权属的依据。

（五）新冠疫情自 2020 年爆发以来，各地采取多种手段防控疫情，导致消费和生产在短期内都受到一定影响，影响范围广泛波及所有地区和多个行业。委托人及被收购单位拟开展业务均受到一定程度影响。本次评估未考虑新型冠状病毒肺炎疫情的变化可能对公司未来规划产生的重大不利影响。

八、 估值报告日：二〇二二年四月二十六日。

估值报告使用者应当充分考虑估值报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

深圳大通实业股份有限公司拟股权收购
所涉及的北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益
相对于深圳大通实业股份有限公司投资价值项目

估 值 报 告

青天评咨字〔2022〕第 QDU027 号

深圳大通实业股份有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照相关法律和行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的程序，对深圳大通实业股份有限公司拟股权收购所涉及的北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司投资价值以 2022 年 3 月 31 日为基准日进行了估值。现将估值情况报告如下：

一、委托人、被收购单位和其他估值报告使用人

（一）委托人：深圳大通实业股份有限公司

名 称：深圳大通实业股份有限公司

统一社会信用代码：91440300618850293F

住所：深圳市南山区粤海街道科苑路 15 号科兴科学园 B 栋 B2-302

法定代表人：史利军

注册资本： 52,277.7419 万(元)

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：房地产开发、经营；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报），计算机领域的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，计算机软硬件开发及销售；经营进出口业务（具



体按照深贸管准证字第 2003-3670 号资格证书办理)；设计、制作、代理、发布各类广告，电脑图文设计制作，影视策划，企业形象策划，市场营销策划；展览展示设计服务，会务服务；文化产业园区的投资（具体项目另行申报），文化旅游项目的投资（具体项目另行申报）；物联网、人工智能的技术研发。（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（二）被收购单位：北京赛鸽天地广告有限公司

企业名称：北京赛鸽天地广告有限公司（简称“北京赛鸽”）

统一社会信用代码：91110106750139992H

住所：北京市东城区桃园东里 20 号 2 层 2137

法定代表人：宋沛萌

注册资本：1,000 万(元)

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：因特网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械以外的内容）；制作、发行动画片、电视综艺、专题片；利用互联网经营游戏产品（含网络游戏虚拟货币发行），从事互联网文化产品的展览、比赛活动；设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告；计算机软硬件及辅助设备；技术开发；技术推广；技术服务；技术转让；技术咨询；销售自行开发的软件产品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

北京赛鸽天地广告有限公司于 2003 年 5 月成立，成立时注册资本



50.00 万元，其中自然人股东黄剑认缴出资 40 万元，占注册资本 80%，柯兆湘认缴出资 10 万元，占注册资本 20%。

2005 年 1 月，公司注册资本增加至 300 万元，其中自然人股东黄剑认缴出资 290 万元，占注册资本 96.67%，柯兆湘认缴出资 10 万元，占注册资本 3.34%。

2009 年 12 月，公司注册资本增加至 1000 万元，其中自然人股东黄剑认缴出资 990 万元，占注册资本 99%，柯兆湘认缴出资 10 万元，占注册资本 1%。

2015 年 6 月，经公司股东会同意公司股东股权转让，黄剑将其持有公司 99%股权转让给程一笑，柯兆湘将其持有公司 1%股权转让给杨帆。转让完成，后程一笑和杨帆分别持有公司 99%及 1%股权。

2016 年 10 月，经公司股东会同意，程一笑和杨帆将其持有的公司股权全部转让给杭州视赚网络科技有限公司。

截止本次估值基准日 2022 年 3 月 31 日，北京赛鸽天地广告有限公司的股东、股本结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例 (%)
1	杭州视赚网络科技有限公司	1000	100%
合计		1000	100%

北京赛鸽天地广告有限公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。截止本次估值基准日，北京赛鸽申报的账面资产总额 82.19 万元，负债总额 161.38 万元，净资产-88.45 万元。企业申报近两年一期资产、财务及经

营情况如下表：

金额单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2020-12-31	2021-12-31	2022-3-31
总资产	31.65	81.29	82.19
总负债	3.92	161.38	170.64
净资产	27.73	-80.09	-88.45
二、经营状况	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
营业收入	1.92	-	-
净利润	-331.59	-107.83	-8.36

公司近两年已经无实际经营业务，公司目前拥有《信息网络传播视听节目许可证》、《广播电视节目制作经营许可证》及《网络文化经营许可证》等经营资质。

（三）其他估值报告使用人

本估值报告仅供委托人在此次股权收购中作为价值参考使用，除此之外，无其他估值报告使用者。

二、估值目的

为满足深圳大通实业股份有限公司拟收购北京赛鸽天地广告有限公司股权的需要，对北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司的投资价值进行估值，为此次股权收购行为提供价值参考。

三、估值对象和估值范围

估值对象为北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司的投资价值；估值范围为北京赛鸽天地广告有限公司申报的全部资产和负债及委托人为北京赛鸽天地广告有限公司补充提供的相关资源。

北京赛鸽天地广告有限公司申报的账面资产总额 82.19 万元，其中：



流动资产 81.66 万元，固定资产 0.52 万元；负债总额 170.64 万元，全部为流动负债。纳入本报告估值范围的主要资产的情况简述如下：

(一) 货币资金：申报账面净值为 0.74 万元，为企业银行存款；

(二) 预付账款：申报账面净值 80.60 万元，为该公司预付的广告费等。

(三) 其他应收款：申报账面净值 0.33 万元，为企业应收押金。

(四) 固定资产——电子设备类资产：申报的电子设备类资产共计 2 项，账面净值为 0.52 万元。主要为电脑类办公设备。

(五) 应付账款：申报账面价值 67.85 万元，主要为企业应付广告费。

(六) 应付职工薪酬：申报账面价值 2.76 万元，为企业应付工资。

(七) 应交税费：申报账面价值 0.02 万元，为企业代扣个人所得税。

(八) 其他应付款：申报账面价值 100.00 万元，主要为企业应付股东往来款。

除以上账面资产之外，北京赛鸽天地广告有限公司目前拥有《信息网络传播视听节目许可证》、《广播电视节目制作经营许可证》及《网络文化经营许可证》等经营资质。

另外，根据委托人的商业规划，深圳大通实业股份有限公司拟在现有快手直播业务的基础上，依托于北京赛鸽公司的牌照资源搭建新的直播平台，进行电商直播带货的复购引流、主播培育，实现新平台的未来销售收入和业绩增长。

本次委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。被收购单位的近两年一期财务报表为北京赛鸽天地广告有限公司及委托人共同申报，未经审计。

四、价值类型

本次估值选择的价值类型为投资价值。基于本次估值目的及估值对象特定情况，本次估值选择的价值类型为投资价值。

投资价值是指估值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。结合本次交易，本估值报告中的投资价值是指在委托人完成对北京赛鸽天地广告有限公司的全部股权收购并能够按照委托人的商业规划实现被收购企业未来收益预测的前提下，北京赛鸽天地广告有限公司相对于深圳大通实业有限公司的价值估算数额。

五、估值基准日

本项目资产估值基准日为 2022 年 3 月 31 日，本次估值一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准。

选取 2022 年 3 月 31 日为估值基准日是委托人确定的，该估值基准日为近期会计期末，企业财务资料比较齐全，资料便于收集，有利于该项经济行为的操作。

六、估值依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020 年中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 3、其他与本次估值有关的法规。



（二） 估值准则依据

- 1、《企业会计准则》。

（三） 权属依据

- 1、企业营业执照、章程；
- 2、被收购企业提供的其他产权证明材料。

（四） 取价依据

- 1、北京赛鸽天地广告有限公司近两年一期财务报表；
- 2、北京赛鸽天地广告有限公司历史年度财务及生产经营资料；
- 3、委托人及被收购单位编制的未来经营计划、预算及预测数据；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 5、WIND 资讯软件平台信息；
- 6、委托人及被收购单位提供的其他资料；
- 7、本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

七、估值方法

投资价值估值的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。投资价值估值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的方法，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；投资价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。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；投资价值估值中的资产基础法，是指以被收购企业估值基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。

本次采用收益法进行估值。选用理由如下：

（一）估值方法的适用性分析

1、收益法适用性分析：北京赛鸽天地广告有限公司拥有《信息网络传播视听节目许可证》、《广播电视节目制作经营许可证》及《网络文化经营许可证》等资质，虽然其近两年无实际经营，但深圳大通实业股份有限公司对被收购单位及相关产业拥有完整规划，其未来的经营年期及预期收益可以合理预测，风险可以合理量化，因此对北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司的投资价值适宜采用收益法进行估值。

2、市场法适用性分析：由于目前国内与北京赛鸽天地广告有限公司相类似的股权交易案例缺乏可公开查询的详细交易数据资料，因此不宜采用交易案例比较法；同时，同业A股上市公司当中难以找到足够数量的直播行业上市公司，且被收购企业在规模、经营模式、资本结构等方面与业务相对综合的上市公司之间存在较大的差异，而该种差异采用修正的方式难以消除，因此采用上市公司比较法缺乏说服力。因此本次估值不宜采用市场法。

3、资产基础法适用性分析：本次估值对象为北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司的投资价值，而资产基础法是在企业申报的各项账面资产和负债价值的基础上，确定估值对象的价值，但对于不在账面的资产价值（如资质证书类资产及商誉等）在价值中难以准确体现，也无法反映估值对象未来的盈利能力，因此本次估值不采取资产基础法。

综上，本次估值采用收益法，并采用收益法的结果作为本报告之估值结论。

（二）收益法估值模型及说明

收益法是通过将被收购企业预期收益资本化或折现以确定估值对象价值的估值思路。具体方法为：在委托人对被收购单位特定规划的前提下，通过预测北京赛鸽天地广告有限公司在本次估值基准日后预计收益年限内的年度自由净现金流量，再选用适当的折现率逐年折现加和，加上公司目前的非经营性资产（负债）及溢余资产价值、减去长期付息债务价值后乘以委估股权比例，并考虑相关的修正系数后确定股权价值。投资的协同效应体现在对于公司业务收入、营业成本等方面的优化上。其基本计算公式为：

$$V = (V_1 + V_2 - V_3) \times (1 - \delta) \times S \times (1 \pm K)$$

式中：V：投资价值

V_1 ：企业营业价值

V_2 ：非经营性资产（负债）及溢余资产价值

V_3 ：长期付息债务的价值

δ ：流通性折扣系数

S：委估股权比例

K：控制权溢价（折价）调整系数

$$V_1 = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_n (1+g) / (r-g) \cdot (1+r)^{-n}$$

其中： V_1 ——经营性资产反映的企业营业价值

R_i ——企业未来第 i 年预期企业自由净现金流

r ——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

i ——收益计算年期

n ——详细预测年期

g ——永续增长率

1、收益期的确定

根据被收购单位的历史沿革、发展历程、相关行业现状及委托人对该公司未来发展潜力、发展及前景的判断，本次估值收益期按永续期确定。具体收益预测分为两个部分：一为详细预测期，2022年4月至2027年，预测期为5年1期，在此阶段中，根据对被收购企业的历史业绩及未来市场分析预测每年度的企业收益，且企业收益状况逐渐趋于稳定；二为永续期，即2028年以后为稳定预测期阶段，其收益状况在2027年的基础上将基本保持稳定。

2、并购双方对未来业务规划

2021年底开始，深大通公司逐步与部分运作相对规范的，从事直播电商业务的公司建立合作进军直播行业，合作伙伴如山东国华新城商业运营管理集团有限公司、烟台淘小西电商科技合伙企业（有限合伙）、潍坊通领企业管理合伙企业（有限合伙），相关合作伙伴及团队有直播电商方面多年丰富经验。公司目前从事业务主要在快手平台进行，并已经与快手平台签订了《服务商合作协议》。

在现有快手直播业务的基础上，委托人拟依托于北京赛鸽公司牌照资源经营电商直播带货的引流、主播培育以实现平台未来销售收入的实现和增长，根据公司规划，公司需3至6个月左右的资源整合时间，搭建新平

台主要为直播设备、场地、人员等投资。投资的协同效应体现在对于公司业务收入、营业成本等方面的优化上。

3、收益类型的确定

本次估值采用企业自由现金流，企业自由现金流的计算公式如下：

企业自由现金流=净利润+折旧及摊销+扣除税务影响后的利息费用-资本性支出-营运资金追加额

(1) 净利润的确定：按预测的损益情况计算确定。

(2) 折旧及摊销的确定：根据委托人及被收购单位提供的产业规划、投资规划确定。其中对于永续年度折旧摊销额，为方便计算，计算时按各项预计投资资产未来经济寿命年限内的折旧及摊销额逐年折现加总后再予以年金化的方式确定。

(3) 资本性支出的确定：根据委托人及被收购单位提供的产业规划、投资规划确定，通过与企业相关人员的交流以及对企业相关预计投资资产启用时间、经济寿命年限、尚可使用年限、重置价值及残值率等的判断来确定企业未来各年度的更新性资本性支出数额。其中对永续年度资本性支出，为方便计算，计算时按各项资产未来经济寿命年限内的资本性支出数据逐年折现加总后再予以年金化的方式确定。

(4) 营运资金增加额的确定

企业营运资金增加额为企业在保持现有主营业务的前提下，为维持正常经营而需新投入的营运资金。

营运资金增加额=期末营运资金-期初营运资金

由于被并购企业近几年无实际业务，对于企业未来经营预测期所需营

运资金按照行业平均营运资金占收入比来确定。

(5) 扣除税务影响后的利息费用：被收购企业无长期付息债务，该项按 0 考虑。

4、年中折现的考虑

考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此企业自由现金流折现时间均按年中折现考虑。

5、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次估值收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

WACC 模型是国际上普遍应用的估算投资资本成本的办法。WACC 模型可用下列公式表示：

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

其中， R_e —股权期望报酬率

R_d —债权期望报酬率

D —债权价值

E —股权价值

T —所得税税率

其中 R_e 股权期望报酬率可用下列公式表示：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

式中： R_f —无风险利率

β —股权系统性风险调整系数



$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价

ε —特定风险报酬率。

6、溢余资产价值的确定

溢余资产是指估值基准日超过企业生产经营所需，估值基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

7、非经营性资产（负债）价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，采用成本法方法确定。

8、有息债务价值的确定

有息债务主要是指被收购单位向金融机构和其他单位借入款项，采用成本法确定。截止估值基准日，企业无借款等有息负债款项。

9、控股权溢价（或缺少控制权折价）的考虑

本次估值未考虑控股权溢价（或缺少控制权折价）的影响。

10、流通性折扣的考虑

本次估值未考虑流通性折扣的影响。

八、估值程序实施过程和情况

估值工作于2022年4月18日开始，至2022年4月26日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确估值业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被收购单位等共同明确估值业务基本事项，分析估值项目风险、专业胜任能力、评估机构及估值人员的独立性。

（二）签订资产估值合同

在明确上述估值业务基本事项的基础上，评估机构与委托人签订《资产估值合同》，约定估值目的、估值对象和估值范围、估值方法、估值基准日、报告使用范围、报告提交期限和方式、服务费总额和支付方式、资产评估机构与委托人权利、义务、违约责任和争议解决等主要内容。

（三）编制资产估值计划

根据本估值项目的具体情况及时间要求，考虑估值目的、估值对象状况、估值业务风险、估值项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及估值人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制计划。

（四）进行估值调查

根据本次估值对象和估值范围的具体情况，估值人员首先对企业的历史沿革、所从事的业务情况进行了解，对企业未来拟开展业务所处行业进行调查，了解企业各项资产和负债。

我们对业务管理层进行针对性访谈，具体访谈对象包括委托方未来业务运营相关负责人等；对被收购单位申报的资产和负债进行调查。如对往来款项进行账务核实等程序。

同时，我们对被收购单位的历史经营情况进行了解。对委托人及被收购企业提供的收益预测资料进行了综合分析，通过调查宏观经济、行业现状、未来拟开展相关业务市场需求等资料分析计算最终形成测算结果。

（五）收集整理资料

通过与委托人及被收购单位进行沟通、指导其对估值对象进行清查等



方式，对估值对象或被收购单位资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从委托人、被收购单位及其他相关当事人索取与估值有关的资料，并对收集所获得资料进行相关核查和验证，并按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对估值结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法。同时，在从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料中筛选与本项目有关的资料加以使用。

（六）估算形成结论

估算是估价师根据相关论和技术，对影响资产价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资料、恰当选择估值方法、运用估值方法形成初步估值结论、综合分析确定估值结论，根据资产评估机构内部质量控制制度对估值报告进行三级审核等具体工作步骤。

（七）编制出具估值报告

在不影响对估值结论进行独立判断的前提下与委托人或委托人同意的其他相关当事人就估值报告有关内容进行必要的沟通；参考相关准则的要求，编制出具《估值报告》等相关文件，并按资产估值合同约定的时间及方式向委托人提交估值报告。

（八）整理归集档案

资产评估机构及估值人员将在估值工作中形成的、与业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

九、估值假设

本次估值结果是反映北京赛鸽天地广告有限公司股权在本次特定估

值目的下的投资价值，没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次估值结论是基于以下假设得出的：

（一）一般假设

1、持续经营假设。本次估值以持续经营为前提，持续经营在此是指被收购单位的经营业务可以按委托人及其相关商业规划在本次估值预测期限内持续经营下去，不会因其资质等原因对生产经营产生影响，并在可预见的未来不会发生重大改变。

2、资产持续使用假设。指估值时需根据被收购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，相应确定估值方法、参数和依据。

3、交易假设。假设所有待估值资产已经处在交易的过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值工作得以进行的一个最基本的前提假设。

4、公开市场假设。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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、国内外宏观经济形势、影响企业经营的国家现行有关法律法规及企业所属行业的基本政策无重大变化；

2、企业所处地区的政治、经济、行业和社会环境无重大变化；



3、本次估值以产权人拥有估值对象的合法产权为假设前提；

4、被收购企业目前拥有《信息网络传播视听节目许可证》、《广播电视节目制作经营许可证》及《网络文化经营许可证》等资质可以在有效期到期后正常续期；

5、估值基准日后，被收购企业按委托人及其相关商业规划在估值预测期间内持续经营；

6、委托人收购后，可以按照相关业务固定资产投资计划等资源规划进行持续投资经营；

7、委托人及被收购企业未来相关业务经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

8、被收购企业未来保持收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

9、被收购企业在存续期内，不存在重大的资产减值损失，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

10、被收购企业未来将采取的会计政策在重要方面与当前基本一致；

11、除非另有说明，被收购企业完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

12、由企业提供的与估值相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。委托人或估值对象不存在应提供而未提供、估值人员已履行程序仍无法获知的其他可能影响估值结果的瑕疵事项、或有事项或其他事项；

13、国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发

生重大变化；

14、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

根据估值的要求，认定这些假设条件在估值基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。如果上述条件发生变化，估值结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定估值结论。

十、估值结论

采用收益法估值后，北京赛鸽天地广告有限公司股东全部权益相对于深圳大通实业股份有限公司的投资价值在本次估值基准日 2022 年 3 月 31 日的价值为人民币 50,698,400.00 元（大写：人民币伍仟零陆拾玖万捌仟肆佰元）。

估值结论根据以上估值工作得出。

本次估值结论未考虑股权流动性可能对估值对象价值的影响。

本估值结论使用有效期为一年，自估值基准日 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日。

十一、特别事项说明

（一）北京赛鸽天地广告有限公司截止本次估值基准日的近两年一期财务报表为企业管理层申报，未经审计；估值专业人员已根据所采用估值方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断，但不相关财务报表发表专业意见。

（二）受客观条件限制，估值人员未能按照资产评估准则的要求对本项目进行评估，本估值报告不属于资产评估报告，因此本估值报告不能代



替资产评估报告用于法定用途。

（三）本次估值所采用的未来发展规划及未来经营数据为委托方深圳大通实业股份有限公司及被收购单位北京赛鸽天地广告有限公司共同编制提供，委托人和被收购单位对其提供未来预测的可完成性及合理性负责，我们不对所提供的估值对象经营情况、未来发展规划、对未来发展趋势判断、盈利预测数据发表意见，我们不承担盈利预测数据和相关资料与未来实际情况可能不符而产生的相关责任，我们仅对委托人提供的估值对象盈利预测数据进行逻辑和计算过程核查，在核查的基础上采用通行的估值模型进行计算得出估值结果，该估值结论仅供委托人参考。

（四）本次估值，估值人员仅对估值价值对象价值进行估算，对估值对象的法律权属情况进行必要的关注，但不对估值对象的法律权属情况做任何形式的保证。本估值报告的结论仅为估值报告约定的使用者及估值目的服务，不能作为估值对象法律权属的依据。

（五）新冠疫情自 2020 年爆发以来，各地采取多种手段防控疫情，导致消费和生产在短期内都受到一定影响，影响范围广泛波及所有地区和多个行业。委托人及被收购单位拟开展业务均受到一定程度影响。本次评估未考虑新型冠状病毒肺炎疫情的变化可能对公司未来规划产生的重大不利影响。

本资产评估机构及估值人员提示估值报告使用人应当关注以上特别事项对经济行为的影响。

十二、估值报告使用限制说明

（一）本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途，只能由估



值报告载明的估值报告使用者使用。

（二）委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，资产评估机构及其估值人员不承担责任。

（三）除委托人、资产估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

（四）估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论。遵守相关法律、法规和准则，对估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行估算并发表专业意见是估值人员的责任；依法提供并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性、可实现性及合理性，恰当使用估值报告是委托人和其他相关当事人的责任。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具估值报告的评估机构同意，估值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人另有约定的除外。

（六）在估值结论有效使用期内，估值目的实现时，应以估值结论作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或估值假设前提发生变化，需重新进行资产估值。

十三、估值报告日

本估值报告日为 2022 年 4 月 26 日。



(此页无正文)

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一二年四月二十六日



附件

- 1、深圳大通实业股份有限公司《营业执照》；
- 2、《委托人承诺函》；
- 3、北京赛鸽天地广告有限公司《营业执照》；
- 4、《被收购企业承诺函》；
- 5、北京赛鸽天地广告有限公司最近一期财务报表；
- 6、《信息网络传播视听节目许可证》
- 7、《广播电视节目制作经营许可证》
- 8、《网络文化经营许可证》；
- 9、评估机构《营业执照》；
- 10、评估机构资格备案文件。

