

华闻传媒投资集团股份有限公司拟收购  
陕西华商传媒集团有限责任公司股权资产评估项目

# 资产评估报告书

卓信大华评报字(2013)第 011-1 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年三月二十九日

# 目 录

□评估报告声明	(3)
□资产评估报告书摘要	(5)
□资产评估报告书	(7)
□资产评估明细表	
□附件	
与评估目的相对应的经济行为文件	
委托方及被评估单位营业执照（副本复印件）	
被评估单位审计报告（复印件）	
资产权属证明（复印件）	
重要资产购置合同、协议、发票（复印件）	
委托方及被评估单位承诺函	
注册资产评估师承诺函	
评估机构资格证书（复印件）	
评估机构法人营业执照（副本复印件）	
评估人员名单及资格证书	
评估业务约定书	

## 注册资产评估师声明

北京卓信大华资产评估有限公司的签字注册资产评估师对华闻传媒投资集团股份有限公司拟收购陕西华商传媒集团有限责任公司股权资产评估项目的资产评估报告特做如下声明：

- 一、 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
  - 二、 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
  - 三、 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
  - 四、 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日起一年内有效。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确定评估报告使用期限。
  - 五、 注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。
  - 六、 注册资产评估师本人和业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
  - 七、 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是
- 对评估对象可实现价格的保证。
- 八、 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

九、本次评估范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见；注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十、对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

十一、评估报告仅限于评估报告中载明的使用者及载明的评估目的而使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本机构无关。

十二、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收购 陕西华商传媒集团有限责任公司股权资产评估项目 资产评估报告书摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受华闻传媒投资集团股份有限公司的委托,对委托方拟收购陕西华商传媒集团有限责任公司股权之经济行为所涉及的陕西华商传媒集团有限责任公司(以下简称“华商传媒集团”)的股东全部权益在评估基准日 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出公允反映,为该经济行为提供价值参考意见。

截止至本次评估基准日 2012 年 12 月 31 日,经审计后的账面资产总计 188,188.37 万元,其中流动资产 109,134.64 万元,非流动资产 79,053.73 万元,具体包括:可供出售金融资产 25,858.76 万元;长期股权投资 41,282.51 万元,固定资产 2,289.97 万元,在建工程 1,846.31 万元,无形资产 7,776.17 万元;账面负债总计 117,034.30 万元,其中流动负债 110,994.61 万元,非流动负债 6,039.69 万元;账面净资产 71,154.07 万元。

根据本次评估目的,评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,本公司的评估人员对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证,对纳入本次评估范围内“华商传媒集团”的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。

评估前账面资产总计 188,188.37 万元,评估值 491,842.14 万元,评估增值 303,653.77 万元,增值率 161.36%;账面负债总计 117,034.30 万元,评估值 116,927.78 万元,评估减值 106.52 万元,减值率 0.09%;账面净资产 71,154.07 万元,评估值 374,914.36 万元,评估增值 303,760.29 万元,增值率 426.91%。评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

本次评估结果的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

# 华闻传媒投资集团股份有限公司拟收购 陕西华商传媒集团有限责任公司股权资产评估项目 资产评估报告书

卓信大华评报字（2013）第 011-1 号

## 华闻传媒投资集团股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受华闻传媒投资集团股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对委托方拟收购陕西华商传媒集团有限责任公司股权之经济行为所涉及该公司的股东全部权益在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、被评估单位概况

### （一）委托方

企业名称：	华闻传媒投资集团股份有限公司
注册地址：	海口海甸四东路民生大厦
企业类型：	股份有限公司（上市）
法定代表人：	温子健
注册资本：	人民币壹拾叁亿陆仟零壹拾叁万贰仟伍佰柒拾陆元

本次资产评估的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”），成立于 1991 年 9 月，前身为海南石化煤气公司。1997 年 7 月，在深圳证券交易所发行 5,000 万股 A 股股票并挂牌上市。2008 年 2 月更名为现名。

截止 2012 年 12 月 31 日，“华闻传媒”前五大股东持股情况为上海渝富资产管理有限公司，持股 267,205,570 股，持股比例 19.65%；上海倚和资产管理有限公司，持股 101,993,371 股，持股比例 7.50%；无锡大东资产管理有限公司，持股 80,000,000 股，持股比例 5.88%；重庆涌瑞股权投资有限公司，持股 68,006,629 股，持股比例 5.00%；兴业国际信托有限公司—重庆中行新股申购信托项目（2 期），持股 25,465,179 股，持股比例 1.87%。

“华闻传媒”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；多媒体技术开发与投资；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。

## （二）被评估单位

企业名称：	陕西华商传媒集团有限责任公司
注册地址：	西安市高新区火炬大厦八层
公司类型：	有限责任公司
法定代表人：	张富汉
注册资本：	人民币贰亿元

陕西华商传媒集团有限责任公司（以下简称“华商传媒集团”）前身是陕西华商信息产业投资有限公司，于 2000 年 8 月 29 日成立，在陕西省工商行政管理局注册登记，并取得注册号为 610000100036429 号《企业法人营业执照》。初始注册资本为人民币 8,000 万元。其中陕西华圣企业（集团）股份有限公司（以下简称“华圣集团”）出资人民币 3,300 万元，陕西华路新型塑料建材有限公司（以下简称“华路建材”）出资人民币 2,600 万元，华商报社出资人民币 1,600 万元，陕西中化工业设备有限公司（以下简称“陕西中化”，后更名为“陕西华美实业有限公司”）出资人民币 500 万元。

2002年5月20日“华路建材”将所持“华商传媒集团”940万股股权转让给西安锐劲信息开发有限公司（后更名为“新疆锐聚股权投资合伙企业（有限合伙）”，以下简称“新疆锐聚”）。

2002年7月28日“陕西中化”所持“华商传媒集团”500万股股权转让给“新疆锐聚”。

2003年11月15日原持有“华商传媒集团”1,600万股股权的华商报社退出，由“华圣集团”以1,600万元现金出资补足。补足现金后“华圣集团”持有“华商传媒集团”61.25%股份。

2004年3月8日“华商传媒集团”名称由“陕西华商信息产业投资有限公司”变更为现用名。

2006年6月15日，“华圣集团”将其持有“华商传媒集团”61.25%的股权转给中国华闻投资控股有限公司（以下简称“华闻控股”）。

2006年11月8日，“华商传媒集团”以2006年06月30日未经审计的未分配利润转增资本12,000万元。上述事项业经岳华会计师事务所有限责任公司陕西分所（岳陕验字（2006）第014号）验资报告验证确认。

2006年12月26日，“华闻控股”将其持有“华商传媒集团”30%的股权转给华闻传媒投资股份有限公司（后更名为华闻传媒投资集团股份有限公司）。

2007年10月26日“华闻控股”将其持有“华商传媒集团”31.25%的股权转给“华闻传媒”。

根据“华商传媒集团”2012年12月24日股东会决议，“华路建材”将其持有“华商传媒集团”7.5%的股权转给上海常喜投资有限公司；“新疆锐聚”将其持有“华商传媒集团”3%的股权转给上海常喜投资有限公司（以下简称“上海常喜”），将其持有15%的股权转给上海大黎资产管理有限公司（以下简称“上海大黎”）。

至评估基准日，“华商传媒集团”注册资本为人民币20,000.00万元，其中“华闻传媒”持股61.25%，上海大黎持股15%，华路建材持股13.25%，上海常喜持

股 10.5%。

“华商传媒集团”经批准的经营范围：传媒信息业的投资、开发、管理及咨询服务。

近三年及评估基准日资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	30,652.26	73,112.74	109,134.64
非流动资产	44,478.16	46,513.78	79,053.73
资产总计	75,130.42	119,626.52	188,188.37
流动负债	29,949.68	62,022.24	110,994.61
非流动负债	0	0	6039.69
负债总计	29,949.68	62,022.24	117,034.30
净资产	45,180.74	57,604.28	71,154.07
项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	33.00	2,900.76	3,292.60
营业成本	17.11	65.02	103.43
利润总额	25,635.20	42,423.54	27,430.72
<b>净利润</b>	<b>25,635.20</b>	<b>42,423.54</b>	<b>27,430.72</b>

上述财务报表业经中国注册会计师审计，并出具无保留意见审计报告。

### （三）委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位“华商传媒集团”系委托方“华闻传媒”的控股子公司。

### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

我们就本次评估报告使用者问题，与委托方进行了沟通、了解并确认本评估报告书仅供委托方“华闻传媒”为本次评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

## 二、 评估目的

根据华闻传媒投资集团股份有限公司《关于公司拟实施重大资产重组的报告》，“华闻传媒”拟收购“华商传媒集团”股权。因此，本次评估目的是对“华闻传媒”拟实施收购股权之经济行为所涉及“华商传媒集团”的股东全部权益在评估基准日 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

### 三、 评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及“华商传媒集团”的股东全部权益。

#### （二）评估范围

本次评估范围涉及“华商传媒集团”经审计后的全部资产和相关负债。评估前账面资产总计 188,188.37 万元，其中流动资产 109,134.64 万元，非流动资产 79,053.73 万元，具体包括：可供出售金融资产 25,858.76 万元；长期股权投资 41,282.51 万元，固定资产 2,289.97 万元，在建工程 1,846.31 万元，无形资产 7,776.17 万元；账面负债总计 117,034.30 万元，其中流动负债 110,994.61 万元，非流动负债 6,039.69 万元；账面净资产 71,154.07 万元。

评估基准日资产负债情况表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值
流动资产	<b>109,134.64</b>
其中：货币资金	9,251.41
预付帐款	6,131.54
应收股利	2,388.00
其他应收款	91,363.69

非流动资产合计	<b>79,053.73</b>
其中：可供出售金融资产	25,858.76
长期股权投资	41,282.51
固定资产	2,289.97
在建工程	1,846.31
无形资产	7,776.17
<b>资产总计</b>	<b>188,188.37</b>
<b>流动负债</b>	<b>110,994.61</b>
其中：应付职工薪酬	1,416.18
应交税费	18.19
应付利息	915.29
应付股利	8,200.00
其他应付款	60,525.22
其他流动负债	39,919.73
<b>非流动负债</b>	<b>6,039.69</b>
其中：递延所得税负债	6,039.69
<b>负债合计</b>	<b>117,034.30</b>
<b>净资产</b>	<b>71,154.07</b>

本次评估对象和评估范围与“华闻传媒”股权收购之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期审计范围一致。

“华商传媒集团”在本次评估基准日的财务报表业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师审计，并出具了“信会师报字【2013】第 310015 号”无保留意见审计报告。

### （三）主要资产的法律权属、经济、物理状况

#### 1、无形资产——土地使用权

土地使用权 1 宗，位于曲江新区雁翔路以东、南三环以北，面积 46122.62 平方米，土地使用权证编号：市曲江国用（2012 出）字第 074 号。该土地使用权是陕西华商传媒集团有限责任公司于 2012 年 9 月 27 日通过挂牌方式取得，该宗土地为 50 年期新闻出版用地国有土地使用权，权属清晰。

#### 2、固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物为国实大厦 1-2 层、6-9 层，面积共计 5,602.68 平方米。其中，国实大厦 6-9 层建筑面积 4312.68 平方米（房屋所有权证号：沈房权证中心第

NO60285693 号), 权属清晰; 国实大厦 1-2 层建筑面积 1,290.00 平方米, 为拍卖所得, 其产权证尚未变更, 但“华商传媒集团”已提供相关证明资料。

上述位于沈阳皇姑区崇山东路 71 号, 目前对外出租。现场勘查资产状况良好, 正在使用。账面价值包括为购置成本、装修费等, 账面净值为折余价值。

### 3、固定资产——车辆

车辆共计 14 辆, 包括轿车、越野车、商务车、客车, 整体状况良好, 均能正常驾驶, 车辆年检合格。现场勘察状况较好。

### 4、固定资产——电子设备

电子设备共计 145 项, 145 台(套), 主要为台式计算机、打印机等办公用电子设备, 该类电子设备现整体存置情况良好, 正常使用, 维护管理较好。其中部分近期购置的电子设备技术性能良好, 但有部分电子设备为早期购置, 其技术程度相对落后, 使用状况一般。

### 5、长期股权投资

“华商传媒集团”有 12 家长期股权投资单位。11 家控股, 1 家参股(为北京华益维新投资管理咨询有限责任公司), 如下表所示:

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	投资比例	帐面价值
1	北京华益维新投资管理咨询有限责任公司	2012 年	300.00	40.00%	293.61
2	西安华商广告有限公司	2001 年	800.00	80.00%	800.00
3	陕西华商数码信息股份有限公司	2001 年	9,230.08	79.600%	20,153.66
4	天津华商广告有限公司	2004 年	1,300.00	92.31%	1,002.98
5	吉林华商传媒有限公司	2007 年	1,700.00	85.00%	1,700.00
6	西安华商网络传媒有限公司	2007 年	4,969.88	78.00%	4,969.88
7	陕西黄马甲物流配送股份有限公司	2007 年		40.625%	2,767.22
8	辽宁盈丰传媒有限公司	2007 年	2,000.00	85.00%	1,775.92
9	重庆华博传媒有限公司	2007 年	2,000.00	85.00%	1,707.15
10	北京华商盈捷广告传媒有限公司	2007 年	1,500.00	90.00%	1,312.09

11	西安华商泰昌企业管理咨询有限公司	2012年	4,500.00	100.00%	4,500.00
12	北京华商通达文化传媒有限公司	2012年	300.00	100.00%	300.00
	<b>长期股权投资合计</b>				<b>41,282.51</b>

#### （四）账外资产情况

本次评估委托方及被评估单位未申报其他账外资产及账外无形资产，评估人员亦无法获取其他账外资产及账外无形资产的迹象，故本次评估仅对申报纳入评估范围的资产予以评估。

#### （五）引用其他机构出具报告情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告。

### 四、 价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为2012年12月31日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为2012年12月31日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较

好的可比性，有利于评估目的的实现，因此委托方确定 2012 年 12 月 31 日为本次评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、 评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一） 行为依据

- 1、华闻传媒投资集团股份有限公司《关于公司拟实施重大资产重组的报告》；
- 2、委托方与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

### （二） 主要法律、法规依据

- 1、国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、财政部【2001】第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 3、国资委、财政部【2003】第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 4、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 5、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、国资产权【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》；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》；

- 9、《中华人民共和国土地管理法》；
- 10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 12、《中华人民共和国公司法》；
- 13、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；
- 14、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；
- 15、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；
- 16、其他相关的法律法规。

### （三） 准则依据

- 1、财企【2004】20号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 2、中评协【2007】189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知；
- 3、中评协【2008】217号《资产评估准则—无形资产》；
- 4、会协【2003】18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 5、中评协【2011】227号《资产评估准则—企业价值》；
- 6、中评协【2008】218号《企业国有资产评估报告指南》；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；
- 8、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；
- 9、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）。

### （四） 权属依据

- 1、土地使用证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、车辆行驶证；

- 4、重要资产订货合同、购置发票；
- 5、其他相关权属文件。

#### （五）取价依据

- 1、《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 2、《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 3、评估基准日房地产市场比较实例资料；
- 4、国家经贸委国经贸【1997】456号“汽车报废标准”；国经贸经【1998】407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》；国家经贸委、公安部、环保局等国经贸资源【2000】1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 5、国务院【2000】第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 6、万车网[www.wbcars.com](http://www.wbcars.com)；
- 7、企业近几年购置设备发票、合同及其他相关资料等；
- 8、被评估单位财务报表；
- 9、评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
- 10、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考资料

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、2010—2012年度的审计报告；
- 5、其它与评估有关的资料。

### 七、评估方法

注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，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。

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。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。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，计算适当的价值比率，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。

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，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。各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

本次评估由于交易案例比较法所需要的资料难以收集，且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此，本次评估不适宜采用交易案例比较法；同时由于市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务类似的上市公司参考企业，故不适宜采用上市公司比较法。

由于被评估单位实质为下属公司的管理机构，没有生产经营型业务，收入主要为收取下属子公司的咨询费，未来收益和所承担的风险主要体现在下属公司，其下属子公司大部分已采用收益法评估，故“华商传媒集团”本级不适宜采用收益法。

考虑到资产基础法的评估结果主要是以评估基准日构成企业整体资产的具

有整体获利能力的各单项资产组合的更新重置成本为基础确定的，基本反映了评估对象的市场价值，具有较高的可靠性，故适宜采用资产基础法。

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况分别选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象评估价值的一种评估技术思路。资产基础法是基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

## 八、 评估程序实施过程和情况

委托方为实现对“华商传媒集团”实施股权收购之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司进行资产评估。我公司接受委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托方协商确定评估基准日，拟定评估方案，签订资产评估业务约定书；按照资产评估准则—评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员于2013年1月4日进入评估现场，实施现场勘察，核实资产、验证资料，正式进行评估工作。

### （一） 资产基础法评估实施过程

1、 调查、了解、分析评估对象的具体情况。对申报纳入评估范围内的全部资产和负债进行核实。

2、 核实企业申报资产评估明细表与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整、有效。

3、 对实物资产采取勘查、盘点、核实资产原始凭证账簿记录、会计核算方法，与资产权属证明资料审验相结合的方法，确定该等资产的完整性，充分注重资产存在的真实性。对非实物资产通过查阅会计账簿、原始凭证，函证往来款项，审验相关合同等方法进行核实。

4、 调查、收集委估资产所在地评估基准日的现行市场价格和取费标准；企业产品销售价格，确定评估取价依据。

5、 根据资产具体情况选择适用的评估方法，对核实后的全部资产及负债进行评定估算、确定评估值、汇总评估结果。

## （二） 资产基础法具体评估程序

### 1、 流动资产

包括：货币资金、预付账款、应收股利、其他应收款，主要采用成本法进行评估。

#### （1） 货币资金

包括：现金、银行存款和其他货币资金。在现场工作日评估人员会同财务人员采用倒轧法对库存现金进行监督盘点，索取银行对账单、银行存款余额调节表、银行存款询证函；抽查大额现金、银行存款发生额，确定货币资金真实、完整。本次评估以核实后的账面值为评估值。

#### （2） 应收款项

包括：预付账款、应收股利和其他应收款。评估人员通过查验账簿、原始凭证，收、付款凭证，对大额应收款发函询证，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定应收款项账面价值真实、完整性；通过账龄分析，了解欠款原因、债务人经营情况、信用状况；索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，对账龄三年以上的应收款项通过调查、了解，分析产生坏账损失的可能

性，采用账龄分析法确定坏账损失率，对于有确凿证据表明已构成坏账损失的采用个别认定法确定坏账损失率，对应收款项中关联方及职工个人款项不予考虑坏账损失；本次评估根据每笔应收款项可能收回的数额确定评估值。预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备，为企业按《企业会计准则》规定计提数，以零值为评估值。

## 2、非流动资产

包括：可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产。根据该等资产在评估基准日的实际状况分别采用成本法、市场法进行评估。

### (1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，为“华商传媒集团”持有江苏三六五网络股份有限公司的股份，数量为 6,209,316 股，均为限售股，可上市交易时间为 2013 年 3 月 15 日。

江苏三六五网络股份有限公司前身为江苏三六五网络有限公司，“华商传媒集团”对于江苏三六五网络股份有限公司的投资始于 2007 年 5 月，该公司 2009 年进行股改上市，“华商传媒集团”为发起人之一。我们查阅了各项长期股权投资的投资决议、批准文件等相关资料、对账面价值和现实状况进行了取证核实，以确定可供出售金融资产的真实、完整性；根据评估规范要求，本次评估对可供出售金融资产采用市场法进行评估。

以该股票公开市场评估基准日前 20 个交易日的平均价格为基础，采用布莱克—舒尔斯期权定价模型计算非流动性折扣率，2012 年 A 股股票大宗交易价格与正常交易价格的比率计算大宗交易折扣率，减去交易税费计算可供出售金融资产的评估值。计算公式如下：

$$\text{评估值} = 20 \text{ 个交易日股权的平均价格} \times \text{持股数量} \times (1 - \text{非流动性折扣率} - \text{大宗交易折扣率} - \text{交易税费})$$

### (2) 长期股权投资

“华商传媒集团”有 12 家长期股权投资单位。11 家控股，1 家参股（为北

京华益维新投资管理咨询有限责任公司)，如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	投资比例	帐面价值
1	北京华益维新投资管理咨询有限责任公司	2012年	300.00	40.00%	293.61
2	西安华商广告有限公司	2001年	800.00	80.00%	800.00
3	陕西华商数码信息股份有限公司	2001年	9,230.08	79.600%	20,153.66
4	天津华商广告有限公司	2004年	1,300.00	92.31%	1,002.98
5	吉林华商传媒有限公司	2007年	1,700.00	85.00%	1,700.00
6	西安华商网络传媒有限公司	2007年	4,969.88	78.00%	4,969.88
7	陕西黄马甲物流配送股份有限公司	2007年		40.625%	2,767.22
8	辽宁盈丰传媒有限公司	2007年	2,000.00	85.00%	1,775.92
9	重庆华博传媒有限公司	2007年	2,000.00	85.00%	1,707.15
10	北京华商盈捷广告传媒有限公司	2007年	1,500.00	90.00%	1,312.09
11	西安华商泰昌企业管理咨询有限公司	2012年	4,500.00	100.00%	4,500.00
12	北京华商通达文化传媒有限公司	2012年	300.00	100.00%	300.00
	<b>长期股权投资合计</b>				<b>41,282.51</b>

我们查阅了各项长期股权投资的投资决议、批准文件等相关资料、对账面价值和现实状况进行了取证核实，以确定长期股权投资的真实、完整性；根据对长期股权投资单位成立后的经营情况进行核查与了解，根据评估规范要求，本次评估对其长期股权投资单位的股东全部权益价值采用资产基础法或收益法进行了评估，依据“华商传媒集团”对其投资比例，确定长期股权投资的评估值。其中对参股企业北京华益维新投资管理咨询有限责任公司，以会计报表所有者权益金额乘以持股比例确定该项长期股权投资的评估值；对于西安华商泰昌企业管理咨询有限公司、北京华商盈捷广告传媒有限公司、北京华商通达文化传媒有限公司三家控股子公司，由于规模小且连年亏损，采用资产基础法进行整体评估，以资产基础法评估值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值；对于天津华商广告有限公司，至评估基准日严重资不抵债，确定该项长期投资评估值为零；对于其他

长期股权投资单位，分别采用资产基础法和收益法进行整体评估，最终采用收益法评估值，再乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

### (3) 固定资产

为“华商传媒集团”的房屋建筑物、机器设备及车辆。评估人员按照委估资产专业性质将其分为房屋、电子设备、其他设备和车辆。评估人员深入现场，与企业相关人员进行广泛的接触与交流，通过查验固定资产初始资料，账簿、原始凭证等审验程序，对账面价值构成、折旧计提情况和现场勘查状况进行了取证核实，确定固定资产账面价值的真实、完整性；同时对企业固定资产的购建、运行、使用等历史沿革及现状做了较为详尽的调查、了解。根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法、市场法进行评估。

#### ①房屋建筑物

房屋建筑物市场比较法评估值计算公式：

市场法评估首先是选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面找出委估房地产与每个可比参照物之间的共性与差异，然后对参照物的交易价格进行修正，通过综合分析，确定委估房地产的评估价值。

#### ②机器设备

机器设备采用成本法确定评估值，计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

##### A、重置成本的确定

办公用电子设备通过市场询价确定不含税的重置成本；对目前市场已经不再出售的电子设备则直接以市场二手价确定评估价值。

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

##### B、成新率的确定

一般或低值机械设备成新率的确定

成新率=（尚可使用年限/经济寿命年限）×100%

#### 车辆成新率的确定

依据 1997 年《汽车报废标准》、1998《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》、2000 年 12 月《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，根据车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定成新率。

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

#### (4) 在建工程

为“华商传媒集团”正在建设的“华商传媒文化中心产业园项目”。评估人员根据被评估单位提供的在建工程评估明细表及相关资料，了解在建工程核算方法、核算内容执行情况，查验工程用地许可证、规划许可证、施工许可证、施工合同和工程预算书、付款凭证等，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估等情况，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰；通过实地勘查并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，根据在建工程项目状况，工程进度情况，结合所搜集资料数据进行认真整理、分析，根据工程施工合同实际完工进度确认单，分析、判定应付工程款占工程实际完工进度比例，对正在建设期的在建工程采用成本法进行评估。

目前该在建工程只发生了部分前期费用，此次评估按核实后的账面值确定评估值。

#### (5) 无形资产

包括“华商传媒集团”所拥有的 1 宗土地使用权和其他无形资产—各类管理软件。土地使用权宗地面积 46,122.62 平方米。

我们通过查验无形资产的初始购置合同、入账发票等审核程序，对账面价值构成、会计核算方法、摊销期的确定和现场勘查状况进行了取证核实，确定无形资产账面价值的真实、完整性；调查、了解土地市场情况及各类管理软件的市场销售价格，对实地勘查所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，根据无形资产实际状况分别采用不同评估方法进行评估。

对于土地使用权，根据《城镇土地估价规程》及本次评估对象的具体条件、用地类型及评估目的，结合我们收集的西安市同类同用途地产市场的有关材料，确定选择市场比较法评估本项目土地使用权的价格。

对各类管理软件调查其当前市场售价情况，根据其购置合同约定的升级条款，考察其在用状况，综合分析、计算确定评估值。

### 3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、其他流动负债及递延所得税负债。

我们对负债项目通过账账、账表的核对，查阅相关合同、抽查凭证等审核程序，对各负债项目进行了认真核查，对其业务内容、发生时间和偿还记录进行了核实，以确定各项负债的真实、完整性。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结果一般会有不同程度的变化。

1、本评估报告成立的前提条件是经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的评估对象价值做出专业判断，并不涉及评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2、评估工作在很大程度上，依赖于委托方和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，资产所有权文件、证件、资产评估申报表、企业未来盈利预测资料及会计原始凭证等有关法律文件和评估资料的真实、合法为前提。

3、被评估单位未来持续经营。评估范围内的资产均原地持续使用。

4、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定；均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制，与之相关的税费、各种负债均已记录完整。

6、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；企业现行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的资本规模和正常经营管理模式、管理水平、经营范围、经营方式持续经营。不考虑追加投资、新增资本或减少资产等意外因素改变企业整体资产结构的影响及所带来的经营能力的变动因素。

8、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成的重大不利影响。

## 十、 评估结论

在实施了上述不同的资产评估方法和程序后，对委托方所指定的应用于股权收购之经济行为所涉及“华商传媒集团”的股东全部权益价值，在2012年12月31日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前账面资产总计 188,188.37 万元，评估值 491,842.14 万元，评估增值 303,653.77 万元，增值率 161.36%；账面负债总计 117,034.30 万元，评估值 116,927.78 万元，评估减值 106.52 万元，减值率 0.09%；账面净资产 71,154.07 万元，评估值 374,914.36 万元，评估增值 303,760.29 万元，增值率 426.91%。

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	109,134.64	107,863.03	-1,271.61	-1.17
非流动资产	79,053.73	383,979.11	304,925.38	385.72
长期股权投资	41,282.51	342,870.20	301,587.69	730.55
可供出售金融资产	25,858.76	25,858.76	-	-
固定资产	2,289.97	4,102.79	1,812.82	79.16
在建工程	1,846.31	1,846.31	-	-
无形资产	7,776.17	9,301.05	1,524.87	19.61
其中：土地使	7,642.75	9,143.22	1,500.48	19.63
<b>资产总计</b>	<b>188,188.37</b>	<b>491,842.14</b>	<b>303,653.77</b>	<b>161.36</b>
流动负债	110,994.61	110,888.09	-106.52	-0.10
非流动负债	6,039.69	6,039.69	-	-
<b>负债总计</b>	<b>117,034.30</b>	<b>116,927.78</b>	<b>-106.52</b>	<b>-0.09</b>
<b>净资产</b>	<b>71,154.07</b>	<b>374,914.36</b>	<b>303,760.29</b>	<b>426.91</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

### 十一、特别事项说明

1、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出注册资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

2、“华商传媒集团”的子公司“华商数码”和北京银行股份有限公司西安分行于2011年2月1日签订最高授信额度为15,000万元的可循环额度授信协议，协议编号为0085152号，由“华商传媒集团”保证担保。截止至2012年12月31日，华商数码已使用该授信协议下6,000万元用于流动资金贷款；

3、“华商传媒集团”的子公司“华商数码”于2012年7月18日与中国银

行股份有限公司西安长安路支行签订最高额保证合同（保证金额为 1 亿元人民币），为陕西华圣电气工程有限责任公司提供连带责任保证，用于华商数码进口设备开立信用证。截止 2012 年 12 月 31 日，实际担保余额为 1,274,480.00 欧元。

4、本次委托评估的房屋建筑物国实大厦 1-2 层，建筑面积 1290 平方米，由于属拍卖所得，产权证尚未变更。

5、本资产评估报告只对报告本身符合评估规范要求负责，本报告的评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；不对委托方资产业务定价决策负责。报告使用者应合理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

6、对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

7、本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑溢价或折价，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结果的影响，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资产价格的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结果一般会失效，使用人不能使用本资产评估报告书，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

8、由于无法获取行业及相关股权交易情况资料，并且缺乏对市场价值流动性的分析、判断依据，故本次评估结果中没有考虑评估对象的控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，以及评估对象的流动性对评估价值可能产生的影响。

9、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

10、本评估结果是对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求被评估单位按本评估结果进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理，应当依据国家有关法律、法规的规定。

11、在评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

12、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果产生明显影响时，应重新评估。

上述事项的存在可能会对评估结果产生影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告书只能用于载明的评估目的、评估用途。

2、本资产评估报告书只能由本资产评估报告书载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

3、本资产评估报告书如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

5、本资产评估报告使用有效期为一年，即自本报告书载明的评估基准日2012年12月31日起至2013年12月30日止，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告书。

6、本资产评估报告书解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

## 十三、评估报告日

二〇一三年三月二十九日

(本页无正文)

评估机构法定代表人： (林 梅)

中国注册资产评估师： (赵留辉)

中国注册资产评估师： (林 梅)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年三月二十九日

华闻传媒投资集团股份有限公司拟收购  
陕西华商传媒集团有限责任公司股权资产评估项目

# 资产评估说明

卓信大华评报字(2013)第 011-1 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年三月二十九日

# 目 录

□ 关于评估说明使用范围的声明	1
□ 关于进行资产评估有关事项的说明	2
□ 资产评估说明	
评估对象与评估范围说明	12
资产核实情况总体说明	15
流动资产评估技术说明	18
可出售金融资产评估技术说明	21
长期股权投资评估技术说明	25
房屋建筑物评估技术说明	44
机器设备评估技术说明	54
在建工程评估技术说明	64
无形资产评估技术说明	67
负债评估技术说明	95
评估结论与分析	99

## 关于评估说明使用范围的声明

北京卓信大华资产评估有限公司接受华闻传媒投资集团股份有限公司的委托，承办其拟收购陕西华商传媒集团有限责任公司股权资产评估项目，现已完成资产评估报告。根据有关规定要求，特报送资产评估说明。

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用，除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，亦不得见诸于任何公开媒体。

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年三月二十九日

华闻传媒投资集团股份有限公司  
陕西华商传媒集团有限责任公司  
关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位概况

(一) 委托方

企业名称：华闻传媒投资集团股份有限公司  
注册地址：海口海甸四东路民生大厦  
企业类型：股份有限公司（上市）  
法定代表人：温子健  
注册资本：人民币壹拾叁亿陆仟零壹拾叁万贰仟伍佰柒拾陆元

本次资产评估的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”），成立于1991年9月，前身为海南石化煤气公司。1997年7月，在深圳证券交易所发行5,000万股A股股票并挂牌上市。2008年2月更名为现名。

截止2012年12月31日，“华闻传媒”前五大股东持股情况为上海渝富资产管理有限公司，持股267,205,570股，持股比例19.65%；上海倚和资产管理有限公司，持股101,993,371股，持股比例7.50%；无锡大东资产管理有限公司，持股80,000,000股，持股比例5.88%；重庆涌瑞股权投资有限公司，持股68,006,629股，持股比例5.00%；兴业国际信托有限公司—重庆中行新股申购信托项目（2期），持股25,465,179股，持股比例1.87%。

“华闻传媒”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；多媒体技术开发与投资；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。

(二) 被评估单位

企业名称：陕西华商传媒集团有限责任公司



2007年10月26日“华闻控股”将其持有“华商传媒集团”31.25%的股权转让给“华闻传媒”。

根据“华商传媒集团”2012年12月24日股东会决议，华路建材将其持有“华商传媒集团”7.5%的股权转让给上海常喜投资有限公司；新疆锐聚将其持有“华商传媒集团”3%的股权转让给上海常喜投资有限公司(以下简称“上海常喜”)，将其持有15%的股权转让给上海大黎资产管理有限公司(以下简称“上海大黎”)。

至评估基准日，“华商传媒集团”注册资本为人民币20,000.00万元，其中华闻传媒持股61.25%，上海大黎持股15%，华路建材持股13.25%，上海常喜持股10.5%。

“华商传媒集团”经批准的经营范围：传媒信息业的投资、开发、管理及咨询服务。

近三年及评估基准日资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	30,652.26	73,112.74	109,134.64
非流动资产	44,478.16	46,513.78	79,053.73
资产总计	75,130.42	119,626.52	188,188.37
流动负债	29,949.68	62,022.24	110,994.61
非流动负债	0	0	6039.69
负债总计	29,949.68	62,022.24	117,034.30
净资产	45,180.74	57,604.28	71,154.07
项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	33.00	2,900.76	3,292.60
营业成本	17.11	65.02	103.43
利润总额	25,635.20	42,423.54	27,430.72
<b>净利润</b>	<b>25,635.20</b>	<b>42,423.54</b>	<b>27,430.72</b>

上述财务报表业经中国注册会计师审计，并出具无保留意见审计报告。

“华商传媒集团”经营特点情况说明：

华商传媒是以运营的《华商报》为基础，通过自我发展、自我积累，快速成长起来的传媒企业。华商传媒运营的四张都市报——西安《华商报》、长春《新文化报》、沈阳《华商晨报》、重庆《重庆时报》均在各自区域占主导地位，同时被评为中国国际广告节“地标大报”、稳居“全国都市报30强”；运营的期刊集群——《钱经》位居中国理财类期刊前茅，《淑媛》、《名仕》、《自驾游》、《大众文

摘》影响力不断增强；运营的新媒体矩阵—华商网、辽一网、新文化网、橙网已成为各区域领先网站。

“华商传媒集团”采用的主要会计政策：

会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

记账本位币：以人民币为记账本位币；

会计准则：执行《企业会计制度》；

记账基础：权责发生制；

计价原则：历史成本原则；

坏账的核算方法：采用备抵法核算；

存货核算方法：存货以实际成本记账；存活的发出按实际成本法计价；低值易耗品、包装物的领用按照一次摊销法核算；

长期股权投资的核算：同一控制下的企业合并以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

固定资产计价与折旧政策：固定资产按实际成本计价，折旧采用直线法计提，并按固定资产类别、预计使用年限和预计残值率（%）确定折旧率。固定资产预计使用年限及年折旧率列表如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-40	3	9.70—2.43
机器设备	10-18	3	9.70—5.39
运输设备	5-12	3	19.40—8.08
其他设备	5-10	3	19.40—9.70

无形资产的计价方法：无形资产按取得时的实际成本入账；无形资产自开始使用之日起，在有效使用期限内平均摊入管理费用。

收入的确认原则：以产品或商品已经发出/工程已经交付（或按进度）/服务或者劳务已经提供/价款已经收讫或者已经取得收取价款的权利，即作为销售收入的实现。

所得税的会计处理方法：采用资产负债表债务法。

### （三）委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位“华商传媒集团”系委托方“华闻传媒”的控股子公司。

## 二、关于经济行为的说明

根据华闻传媒投资集团股份有限公司《关于公司拟实施重大资产重组的报告》， “华闻传媒”拟收购“华商传媒集团”股权。因此，本次评估目的是对“华闻传媒”拟实施收购股权之经济行为所涉及“华商传媒集团”的股东全部权益在评估基准日 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

### 1、评估对象

本次评估对象为“华商传媒集团”的股东全部权益价值。

### 2、评估范围

本次评估范围涉及“华商传媒集团”经审计后的全部资产和相关负债。评估前账面资产总计 188,188.37 万元，其中流动资产 109,134.64 万元，非流动资产 79,053.73 万元，具体包括：可供出售金融资产 25,858.76 万元；长期股权投资 41,282.51 万元，固定资产 2,289.97 万元，在建工程 1,846.31 万元，无形资产 7,776.17 万元；账面负债总计 117,034.30 万元，其中流动负债 110,994.61 万元，非流动负债 6,039.69 万元；账面净资产 71,154.07 万元。

#### 评估基准日资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	<b>109,134.64</b>
其中：货币资金	9,251.41
预付账款	6,131.54
应收股利	2,388.00
其他应收款	91,363.69
非流动资产合计	<b>79,053.73</b>

其中：可供出售金融资产	25,858.76
长期股权投资	41,282.51
固定资产	2,289.97
在建工程	1,846.31
无形资产	7,776.17
<b>资产总计</b>	<b>188,188.37</b>
<b>流动负债</b>	<b>110,994.61</b>
其中：应付职工薪酬	1,416.18
应交税费	18.19
应付利息	915.29
应付股利	8,200.00
其他应付款	60,525.22
其他流动负债	39,919.73
<b>非流动负债</b>	<b>6,039.69</b>
其中：递延所得税负债	6,039.69
<b>    负债合计</b>	<b>117,034.30</b>
<b>    净资产</b>	<b>71,154.07</b>

“华商传媒集团”评估基准日的财务报表业经立信会计师事务所中国注册会计师审计，并出具了“立信评估报字【2013】第 310015 号”无保留意见审计报告。

#### 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与经济行为的实现日尽可能接近，根据本次评估所服务的经济行为的性质我们确定评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现，因此确定 2012 年 12 月 31 日为本次评估基准日。

#### 五、可能影响评估工作重大事项的说明

在本次资产清查过程中，我们发现：

1、“华商传媒集团”的子公司“华商数码”和北京银行股份有限公司西安分行于 2011 年 2 月 1 日签订最高授信额度为 15,000 万元的可循环额度授信协议，协议编号为 0085152 号，由“华商传媒集团”保证担保。截止至 2012 年 12 月

31日，华商数码已使用该授信协议下6,000万元用于流动资金贷款。

2、“华商传媒集团”的子公司“华商数码”于2012年7月18日与中国银行股份有限公司西安长安路支行签订最高额保证合同（保证金额为1亿元人民币），为陕西华圣电气工程有限责任公司提供连带责任保证，用于华商数码进口设备开立信用证。截止2012年12月31日，实际担保余额为1,274,480.00欧元。

3、本次委托评估的房屋建筑物国实大厦1-2层，建筑面积1290平方米，由于属拍卖所得，相关产权变更手续尚未办理。

上述事项的存在可能对评估结论产生影响。

## 六、资产负债清查情况说明

“华商传媒集团”对应用于本次经济行为的全部资产、负债进行了专门清查工作。

列入本次清查范围涉及的全部资产和负债：账面资产总计188,188.37万元，其中流动资产109,134.64万元，非流动资产79,053.73万元，具体包括：可供出售金融资产25,858.76万元；长期股权投资41,282.51万元，固定资产2,289.97万元，在建工程1,846.31万元，无形资产7,776.17万元；账面负债总计117,034.30万元，其中流动负债110,994.61万元，非流动负债6,039.69万元；账面净资产71,154.07万元

纳入评估范围的实物资产包括固定资产—房屋建筑物、机器设备，无形资产。均分布于各被评估单位的办公经营场所区域内。

本次清查工作分别由“华商传媒集团”及其长期股权投资单位的各财务部牵头，会同综合部等有关部门人员共同完成。时间安排为2012年12月19日组织人员，分组落实具体工作内容，2013年1月1日—1月3日对全部资产和负债全面清查，对企业2013年—2015年的经营状况、预期收益进行预测；2013年1月4日开始进行汇总调整，并同时开始正式填写评估机构提供的明细表及盈利预测表。

除上述可能影响本次评估工作的重大事项相关内容之外，“华商传媒集团”及其长期股权投资单位不存在可能影响本次委托评估资产所涉及的有关生产经

营活动和财务状况的重大合同、投资的不确定事项，不存在其它与该等资产相关的抵押、质押、担保、承诺、诉讼、资产租出、租入事项及其他或有负债、或有资产、账外资产等影响资产评估工作的重大事项与期后事项。

我们郑重声明：“华商传媒集团”及其长期股权投资单位提供申报的各类资产、负债真实、可靠，纳入评估范围的全部资产及负债项目真实、完整，不重、不漏；纳入评估范围各类资产，“华商传媒集团”及其长期股权投资单位均对其拥有所有权，各类债务未来均需偿付，我们确信这些资产不会产生财产权利上的诉讼或纠纷，若今后资产发生权属的法律争议，由“华商传媒集团”及其长期股权投资单位承担全部责任，包括由此给本次资产评估受托方带来的一切损失负责、承担全部责任。

我们愿对上述承诺事项不实导致的一切法律后果承担全部责任。

## 七、资料清单

根据有关评估的要求，我们向评估机构提供了下列资料：

- 1、资产评估明细表。
- 2、“华闻传媒”、“华商传媒集团”及长期投资单位的《企业法人营业执照》；
- 3、“华商传媒集团”及其长期投资单位近三年日的会计报表；
- 4、“华商传媒集团”未来三年的企业盈利预测资料；
- 5、“华商传媒集团”房屋权属证及土地使用权证；
- 6、“华商传媒集团”车辆行驶证；
- 7、“华商传媒集团”的重大资产购置发票；
- 8、“华商传媒集团”及其长期投资单位其他有关资料、文件等。

(本页无正文)

委托方:

华闻传媒投资集团股份有限公司

负责人:

二〇一三年一月四日

(本页无正文)

被评估单位:

陕西华商传媒集团有限责任公司

负责人:

二〇一三年一月四日

## 评估对象与评估范围说明

### 一、 评估对象与评估范围

本次评估对象为“华商传媒集团”股东全部权益。

本次评估范围涉及“华商传媒集团”经审计后的全部资产和相关负债，评估前账面资产总计 188,188.37 万元，其中流动资产 109,134.64 万元，非流动资产 79,053.73 万元，具体包括：可供出售金融资产 25,858.76 万元；长期股权投资 41,282.51 万元，固定资产 2,289.97 万元，在建工程 1,846.31 万元，无形资产 7,776.17 万元；账面负债总计 117,034.30 万元，其中流动负债 110,994.61 万元，非流动负债 6,039.69 万元；账面净资产 71,154.07 万元

纳入评估范围的资产类型包括：流动资产：货币资金、预付账款、应收股利、其他应收款；非流动资产：长期股权投资，固定资产—房屋、车辆、电子设备、其他设备、无形资产—土地使用权、其他无形资产。

纳入评估范围的长期股权投资包括：“华商传媒集团”对“北京华益维新”的投资，持股比例 40%；对“西安华商广告”的投资，持股比例 80%；对“陕西华商数码”的投资，持股比例 79.6%；对“天津华商广告”的投资，持股比例 92.31%；对“吉林华商传媒”的投资，持股比例 85%；对“华商网络传媒”的投资，持股比例 78%；对“黄马甲”的投资，持股比例 40.625%；对“辽宁盈丰富传媒”的投资，持股比例 85%；对“重庆华博”的投资，持股比例 85%；对“华商盈捷广告”的投资，持股比例 90%；对“西安华商泰昌”的投资，持股比例 100%；对“华商通达文化”的投资，持股比例 100%。

“华商传媒集团”有 12 家长期股权投资单位。11 家控股（绝对和相对控股），1 家参股（为北京华益维新投资管理咨询有限责任公司），如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	投资比例	帐面价值
1	北京华益维新投资管理咨询有限责任公司	2012 年	300.00	40.00%	293.61
2	西安华商广告有限公司	2001 年	800.00	80.00%	800.00
3	陕西华商数码信息股份有限公司	2001 年	9,230.08	79.600%	20,153.66
4	天津华商广告有限公司	2004 年	1,300.00	92.31%	1,002.98

5	吉林华商传媒有限公司	2007年	1,700.00	85.00%	1,700.00
6	西安华商网络传媒有限公司	2007年	4,969.88	78.00%	4,969.88
7	陕西黄马甲物流配送股份有限公司	2007年		40.625%	2,767.22
8	辽宁盈丰传媒有限公司	2007年	2,000.00	85.00%	1,775.92
9	重庆华博传媒有限公司	2007年	2,000.00	85.00%	1,707.15
10	北京华商盈捷广告传媒有限公司	2007年	1,500.00	90.00%	1,312.09
11	西安华商泰昌企业管理咨询有限公司	2012年	4,500.00	100.00%	4,500.00
12	北京华商通达文化传媒有限公司	2012年	300.00	100.00%	300.00
	<b>长期股权投资合计</b>				<b>41,282.51</b>

纳入评估范围的资产权属状况：

土地使用权 1 宗，面积 46122.62 平方米，土地使用权证编号：市曲江国用（2012 出）字第 074 号，使用年限 50 年期，用途为新闻出版用地，性质为出让，权属清晰。

房屋建筑物为沈阳国实大厦 1-2 层、6-9 层，面积共计 5,602.68 平方米。其中，国实大厦 6-9 层建筑面积 4312.68 平方米（房屋所有权证号：沈房权证中心第 NO60285693 号），权属清晰；国实大厦 1-2 层建筑面积 1,290.00 平方米，为拍卖所得，相关产权变更手续尚未办理，但已提供相关证明资料。

车辆共计 14 辆，权属清晰。

纳入评估范围的负债均为需要偿付的债务。

本次评估对象和评估范围与“华闻传媒”股权收购之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期审计范围一致。

## 二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要为房屋建筑物、机器设备、无形资产——土地使用权、管理应用软件。

### （一）固定资产

包括：房屋建筑物、电子设备、车辆、其他设备。

#### 1、房屋建筑物

房屋建筑物为沈阳国实大厦 1-2 层、6-9 层，面积共计 5,602.68 平方米。上

述位于沈阳皇姑区崇山东路 71 号，目前对外出租。现场勘查资产状况良好，正在使用。账面价值包括为购置成本、装修费等，账面净值为折余价值。

## 2、机器设备

主要包括：车辆、电子设备、其他设备。

(1) 车辆共计 14 辆，包括轿车、越野车、商务车、客车，整体状况良好，均能正常驾驶，车辆年检合格。现场勘察状况较好。

(2) 电子设备共计 145 项，145 台（套），主要为台式计算机、打印机等办公用电子设备，该类电子设备现整体存置情况良好，正常使用，维护管理较好。其中部分近期购置的电子设备技术性能良好，但有部分电子设备为早期购置，其技术程度相对落后，使用状况一般。

(3) 其他设备主要为办公桌椅、监控系统、电视机、空调等，均正常使用。

机器设备均分布于各被评估单位的办公经营场所；车辆账面原值包含购置价、相关税费；电子设备、其他设备账面原值为含税购置价；机器设备账面净值均为折余价值。

## (二) 无形资产

(1) 土地使用权共计 1 宗，面积 46122.62 平方米。位于曲江新区雁翔路以东、南三环以北，面积 46122.62 平方米，土地使用权证编号：市曲江国用（2012 出）字第 074 号。该土地使用权是陕西华商传媒集团有限责任公司于 2012 年 9 月 26 日通过挂牌方式取得。

(2) 其他无形资产——各类管理软件，于 2009 年至 2011 年 8 月取得，主要为 2009 年 1 月购置的海波龙全面预算管理系统并于 2009 年 12 月增加用户的升级费以及全媒体系统、档案管理系统和通达 Office Anywhere 网络智能办公系统。

## 三、账外资产情况

本次评估委托方及被评估单位未申报其他账外资产及账外无形资产，评估人员亦无法获取其他账外资产及账外无形资产的迹象，故本次评估仅对申报纳入评估范围的资产予以评估。

## 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

我们在对本次评估项目进行了整体了解后，分别以各被评估单位提供的资产清查评估明细表为基础，开始现场工作，对委估资产按资产类型，分为土建组、机器设备组、流资组分别对委估资产进行全面勘查核实。

本次核实工作分别由“华商传媒集团”及其长期股权投资单位的财务部牵头，评估人员分为七个小组分别会同各单位有关部门人员共同完成。时间安排为2013年1月3日组织人员，分组落实具体工作内容，2013年1月4日—1月15日对实物资产全面勘查核实，2013年1月16日开始进行初步评定估算、评估结果汇总、调整，1月25日进行评估结论分析、撰写评估报告、内部三级审核等过程；勘查最终于2013年3月29日正式提交报告。

#### （一）勘查核实方法

在资产核实过程中，我们采取调查、核实实物资产原始凭证账簿记录、会计核算方式、与资产权属证明资料审验相结合的方法，核实该等资产抵押、质押受限条件，确定该等资产的完整性，充分注重资产存在的真实性。

对无形资产土地使用权按宗地具体内容进行核实；对主要建筑物的面积逐项测量，对其他项目与现场勘查结果逐一核对；对机械设备按ABC类别进行现场勘查核实，相互验证，进而确定资产实际情况；对车辆通过向企业索取车辆相关资料，并与实物核对予以核实；对存货通过较大比例抽查实物进行核实，查验相关原始凭证等进行验证。我们对实物资产的使用状况、保养状态、实有数量、品质和存放地点进行实地勘查，并对其存放条件、工作环境进行查看，对日常管理制度及执行情况进行调查、了解。

对非实物资产通过查阅会计账簿、原始凭证，函证往来款项及审验各项合同

等方法进行核实。结合查验该等资产抵押、质押受限条件，确定该等资产的真实、完整性。

对负债通过查阅会计账簿、原始凭证，函证往来款项等方法进行核实。

## （二）尽职调查的内容

1、了解本次评估的经济行为背景，主要包括委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；

2、被评估单位存续经营的相关法律情况，主要涉及被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、被评估单位评估的相关实物资产的情况；

4、被评估单位执行的会计政策以及固定资产折旧方法等；

5、被评估单位执行的税率税费及纳税情况；

6、被评估单位最近几年的关联交易情况；

7、被评估单位的主要业务范围；

8、被评估单位最近几年营业收入、营业成本、管理费用、折旧摊销、人员工资福利费用等情况；

9、被评估单位未来的经营规划以及经营策略，包括：市场扩展、营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

10、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

11、被评估单位近三年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入分类表和业务及管理费用分类表；

12、与本次评估有关的其他情况。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

在本次资产核实过程中，我们注意到：

1、“华商传媒集团”的子公司“华商数码”和北京银行股份有限公司西安分行于 2011 年 2 月 1 日签订最高授信额度为 15,000 万元的可循环额度授信协议，协议编号为 0085152 号，由“华商传媒集团”保证担保。截止至 2012 年 12 月 31 日，华商数码已使用该授信协议下 6,000 万元用于流动资金贷款。

2、“华商传媒集团”的子公司“华商数码”于 2012 年 7 月 18 日与中国银行股份有限公司西安长安路支行签订最高额保证合同（保证金额为 1 亿元人民币），为陕西华圣电气工程有限责任公司提供连带责任保证，用于华商数码进口设备开立信用证。截止 2012 年 12 月 31 日，实际担保余额为 1,274,480.00 欧元。

### 三、 核实结论

通过对被评估单位资产及负债的核实，我们认为纳入本次评估范围的全部资产及负债与经审计后的账面值相符，与本次“华闻传媒”股权收购之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

除前述资产核实的事项影响外，纳入评估范围的大部分资产性能、保养良好，处于正常生产、经营状态，极小部分办公设备老化、陈旧，已处于更新阶段，总体看，资产管理水平比较好。

委托方及被评估单位未申报其他账外资产及账外无形资产，评估人员亦无法获取其他账外资产及账外无形资产的迹象，故本次评估仅对申报纳入评估范围的资产予以评估。

## 流动资产评估技术说明

### 一、 评估范围

纳入本次评估范围的流动资产包括“华商传媒集团”的货币资金、预付账款、应收股利、其他应收款。

### 二、 评估过程

#### 1、前期准备

对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估申报表的样表，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产申报评估明细表及相关资料。

#### 2、现场勘查

审核企业提供的流动资产评估申报表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。实施现场勘查、盘点、审核、询证。

#### 3、评定估算

按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，在核实账面值的基础上对相应资产价值进行评定估算，确定评估值。

#### 4、汇总归档

将流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

### 三、 评估方法

根据流动资产不同情况分别采用市场法、成本法评估。

#### （一）具体评估过程

##### 1、货币资金

包括：现金、银行存款、其他货币资金。

在现场工作日评估人员会同财务人员采用倒轧法对库存现金进行监督盘点，索取银行对账单、银行存款余额调节表、银行存款询证函；抽查大额现金、银行存款发生额，确定货币资金真实、完整。本次评估以核实后的账面值为评估值。

##### 2、应收款项

包括：预付账款、应收股利和其他应收款。评估人员通过查验账簿、原始凭证，收、付款凭证，对大额应收款发函询证，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定应收款项账面价值真实、完整性；通过账龄分析，了解欠款原因、债务人经营情况、信用状况；索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，对账龄三年以上的应收款项通过调查、了解，分析产生坏账损失的可能性，采用账龄分析法确定坏账损失率，对于有确凿证据表明已构成坏账损失的采用个别认定法确定坏账损失率，对应收款项中关联方及职工个人款项不予考虑坏账损失；本次评估根据每笔应收款项可能收回的数额确定评估值。预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备，为企业按《企业会计准则》规定计提数，以零值为评估值。

#### 四、 评估结论与分析

##### （一）评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

评估前流动资产账面总计 109,134.64 万元，评估价值 107,863.03 万元，评估

减值 1,271.61 万元，减值率 1.17%。

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	9,251.41	9,251.41	-	-
预付帐款	6,131.54	6,131.54	-	-
应收股利	2,388.00	2,388.00	-	-
其他应收款	91,363.69	90,092.08	-1,271.61	-1.39
<b>流动资产合计</b>	<b>109,134.64</b>	<b>107,863.03</b>	<b>-1,271.61</b>	<b>-1.17</b>

(二) 评估结果增减值因素分析

应收款项评估减值，原因是评估人员判断的其他应收款的不可收回金额高于企业计提的坏账准备金额，导致应收款项评估结果表现为减值。

## 可出售金融资产评估技术说明

### 一、 评估范围

纳入本次评估范围的金融类资产包括：为“华商传媒集团”持有江苏三六五网络股份有限公司的股份，数量为 6,209,316 股，均为限售股，可上市交易时间为 2013 年 3 月 15 日。

江苏三六五网络股份有限公司前身为江苏三六五网络有限公司，“华商传媒集团”对于江苏三六五网络股份有限公司的投资始于 2007 年 5 月，该公司 2009 年进行股改并上市，证券简称：三六五网，股票代码：300295，“华商传媒集团”为发起人之一。

### 二、 评估过程及方法

我们查阅了各项长期股权投资的投资决议、批准文件等相关资料、对账面价值和现实状况进行了取证核实，以确定可供出售金融资产的真实、完整性；根据评估规范要求，本次评估对可供出售金融资产采用市场法进行评估。

以该股票公开市场评估基准日前 20 个交易日的平均价格为基础，采用布莱克—舒尔斯期权定价模型计算非流动性折扣率，2012 年 A 股股票大宗交易价格与正常交易价格的比率计算大宗交易折扣率，减去交易税费计算可供出售金融资产的评估值。计算公式如下：

$$\text{评估值} = 20 \text{ 个交易日股权的平均价格} \times \text{持股数量} \times (1 - \text{非流动性折扣率} - \text{大宗交易折扣率} - \text{交易税费})$$

#### (一) 非流动性折扣率的计算过程

非流动性折扣率=股权期权价格÷前 20 个交易日的平均价格

### 1、股权期权价格的确定

本次评估采用布莱克—舒尔斯期权定价模型计算股票期权价格，该模型为包括股票、债券、货币、商品在内的新兴衍生金融市场的各种以市价价格变动定价的衍生金融工具的合理定价奠定了基础。

期权是指期权持有人在规定的时间内（expirationdate）内有权力但不负义务（可以但不是必须）按约定的价格（exerciseprice,strikeprice）买或卖某项财产或物品的权力。换言之，期权是这样一种权力：持有人在规定的期限时间内有权力但不负有义务（即可以但不是必须）按照事先约定的价格买或卖某项财产或物品（这里包括金融资产或实物资产）。这种买卖得权力实际上就是一种选择的机会，有了机会后到底买不买或卖不卖则要根据市场的发展情况，但是获得这个机会是肯定要付出代价的，这个代价就是机会的价值，也就是期权的价格。

计算有限售条件股份数量的期权费应选择公式如下：

$$P = Ke^{-rT} N(-d_2) - SN(-d_1)$$

其中：P—期权费；

K—期权的执行价格；

e—自然对数的底；

r—无风险利率；

T—期权的有效期（以年计）；

N—累积标准正态分布函数；

S—为股票现价；

在计算有限售条件股份期权费时，取 K 等于 S。

$$d_1 = \frac{\ln(S/K) + (r + \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d_1 = \ln(S/K) + (r + )T \quad d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

$\sigma$ —价格变动比率标准差

$$P = Ke^{-rT}N(-d_2) - SN(-d_1)$$

(1) K、S 参数的选取

本次评估基准日为 2012 年 12 月 31 日，选用该日的前二十个交易日均价 53.9 元/股作为 K、S。

(2) r 参数的选取

参考万德资讯发布的一级市场新发债券相关资料，选取与委估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。根据 WIND 咨询系统所披露的信息，至评估基准日的到期在 5 年期以上国债年平均收益率为 3.81%，本次评估以 3.81% 作为无风险收益率。

(3)  $\sigma$  参数的选取

选取 2012 年 12 月 31 日的的数据，采用对数价格变动法计算， $\sigma=46.8\%$ 。

(4) T 参数的选取

陕西华闻传媒集团股份有限公司持有三六五网（300295）6,209,316 股距评估基准日的天数为 74 天，即：0.2027 年

(5)  $d_1$ 、 $d_2$  参数的选取

$$d_1 = \frac{\ln(S/K) + (r + \sigma^2/2) \times T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$= 0.1420$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \cdot T$$

$$= -0.0687$$

(6)  $N(-d_1)$ 、 $N(-d_2)$  参数的选取

$$N(-d_1) = N(-0.1420) = 0.4435$$

$$N(-d_2) = N(0.0687) = 0.4489$$

(7) 期权价格

2012 年 12 月 31 日：

$$P = Ke^{-rT} N(-d_2) - SN(-d_1)$$
$$= 4.3 \text{ 元/股}$$

## 2、前二十日交易价格的确定

经查三六五网（300295）评估基准日前二十个交易日公开市场交易金额为 9,661,200 万元，交易量 196,242 手，平均每股 49.23 元。

## 3、非流通性折扣率的确定

非流通性折扣率 = 期权价格 ÷ 前二十日交易价格 = 8.73%

### （二）大宗交易折扣率的确定

经查 wind 咨讯，以 2012 年 6177 宗大宗股票交易价与当天股票收盘价平均比率 6.52% 作为大宗交易折扣率。

### （三）交易税费的确定

交易税费主要为印花税和交易手续费，印花税率为 0.1%， “华商传媒集团” 有股票交易账户，交易手续费 0.08%。

### （四）评估值的确定

评估值 = 20 个交易日股权的平均价格 × 持股数量 × (1 - 非流动性折扣率 - 大宗交易折扣率 - 交易税费) = 258,587,633.15 元

## 三、评估结论与分析

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

评估前可供出售金融资产账面总额 25,858,76 万元，评估价值 25,858,76 万元，无增减值。原因为被评估单位采用了与本评估机构同样的计算方法确定账面值。

## 长期股权投资评估技术说明

### 一、评估范围

纳入评估范围的长期股权投资单位有 12 家。其中 11 家控股单位，1 家参股单位（为北京华益维新投资管理咨询有限责任公司），详细情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	投资比例	帐面价值
1	北京华益维新投资管理咨询有限责任公司	2012 年	300.00	40.00%	293.61
2	西安华商广告有限公司	2001 年	800.00	80.00%	800.00
3	陕西华商数码信息股份有限公司	2001 年	9,230.08	79.600%	20,153.66
4	天津华商广告有限公司	2004 年	1,300.00	92.31%	1,002.98
5	吉林华商传媒有限公司	2007 年	1,700.00	85.00%	1,700.00
6	西安华商网络传媒有限公司	2007 年	4,969.88	78.00%	4,969.88
7	陕西黄马甲物流配送股份有限公司	2007 年		40.625%	2,767.22
8	辽宁盈丰传媒有限公司	2007 年	2,000.00	85.00%	1,775.92
9	重庆华博传媒有限公司	2007 年	2,000.00	85.00%	1,707.15
10	北京华商盈捷广告传媒有限公司	2007 年	1,500.00	90.00%	1,312.09
11	西安华商泰昌企业管理咨询有限公司	2012 年	4,500.00	100.00%	4,500.00
12	北京华商通达文化传媒有限公司	2012 年	300.00	100.00%	300.00
	<b>长期股权投资合计</b>				<b>41,282.51</b>

### 二、评估过程

#### （一）前期准备阶段

对纳入评估范围的长期股权投资的初始构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估明细表，指导企业填写长期股权投资申报评估明细表及相关资料。按照资产评估规范的要求，将纳入本次评估范围的被投资单位，

列为独立的被评估单位，按照企业价值评估方法，评估思路，实施评估。

## （二）现场勘查阶段

审核各被评估单位提供的资产评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。查阅并索取章程、投资协议等相关资料，确定长期股权投资的真实性和完整性。

## （三）评定估算阶段

按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据被投资单位具体情况分别采用适用的评估方法，进行评定估算，确定被投资单位评估结果，进而确定长期股权投资评估值。

## （四）汇总归档阶段

将长期股权投资资产评估结果汇总，撰写长期股权投资评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

## 三、评估方法

针对上述长期股权投资的具体情况，评估人员在充分调查了解和收集有关资料的基础上，对各项长期股权投资分类采用不同的方法对其进行评估。

本次评估对其长期股权投资单位的股东全部权益价值采用资产基础法或收益法进行了评估，依据“华商传媒集团”对其投资比例，确定长期股权投资的评估值。其中对参股企业北京华益维新投资管理咨询有限公司，以会计报表所有者权益数乘以持股比例确定该项长期股权投资的评估值；对于西安华商泰昌企业管理咨询有限公司、北京华商盈捷广告传媒有限公司、北京华商通达文化传媒有限公司三家控股子公司，由于规模小、连年亏损，采用资产基础法进行整体评估，以资产基础法评估值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值；对于天津华

商广告有限公司，至评估基准日严重资不抵债，确定该项长期投资评估值为零；对于其他长期股权投资单位，分别采用资产基础法和收益法进行整体评估，最终采用收益法评估值，乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

“华商传媒集团”各长期投资评估情况如下

北京华益维新投资管理咨询有限公司（以下简称：“华益维新”）

“华益维新”成立于 2011 年 7 月，由自然人曹际鹏、陈亮共同出资建立，注册资金 50 万元，根据历次股东会决议，经股东及注册资本变更，截至 2012 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 83.00 万元，其中“华商传媒集团”持股 40%，自然人曹际鹏、陈亮、于晨曦和奚剑等四人持股 60%。

经批准的经营范围：企业管理咨询，战略营销咨询，企业培训，名师论坛

根据“华商传媒集团”提供的“华益维新”会计报表，至评估基准日“华益维新”评估基准日净资产 174.33 万元，以该数据乘以持股比例作为该项长期股权投资的评估值。

经评估该项长期股权投资评估价值为 69.73 万元，较其账面价值 293.61 万元，减值 223.88 万元，减值率为 76.25 %。

2、西安华商广告有限公司（以下简称“华商广告”）

“华商广告”经西安市工商行政管理局核准于 2001 年 12 月 29 日成立，初始注册资本为人民币 1,000 万元，其中陕西华商传媒集团有限责任公司（以下简称“华商传媒”）出资人民币 800 万元，占注册资本的 80%；西安锐劲信息开发有限公司（以下简称“西安锐劲”）出资人民币 200 万元，占注册资本的 20%。

根据历次股东会决议，经股东及注册资本变更，截至 2012 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 5000.00 万元，其中“华商传媒”持股 80%，“新疆锐聚”持股 10%，西安锐盈企业管理咨询有限公司持股 10%。

至评估基准日，“华商广告”拥有长期股权投资单位 31 家，控股单位 30 家

控股，参股单位 1 家，各长期投资情况如下：

被投资单位名称	投资日期	投资成本	投资比例	帐面价值
北京华商圣锐广告有限公司	2004 年 5 月	285.00	95%	285.00
西安华商卓越户外传媒有限公司	2009 年 5 月	400.00	80%	400.00
西安华商鹏宇企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商鹏鸿企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商鹏宝企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商鹏昌企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商鹏泰企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商鹏达企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商鹏顺企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商鹏祥企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商富顺企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商富兴企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商富昌企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商达祥企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商达昌企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商达富企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商达顺企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商达泰企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商弘宝企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商弘亨企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商弘远企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商弘昌企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商弘顺企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商弘泰企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商泰达企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商泰兴企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商泰顺企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商泰祥企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
西安华商泰亨企业管理咨询有限公司	2009 年 12 月	10.00	100%	10.00
陕西三六五网络有限公司	2012 年 6 月	320.00	32%	182.61
咸阳华商传媒有限责任公司	2012 年 11 月	600.00	60%	253.01
<b>长期股权投资合计</b>				<b>1,390.62</b>

“华商广告”下设了房产事业部、汽车事业部、时尚生活部、政企部、教育健康部、营销策划部、渠道发展部、广告部、地市业务管理部、宝鸡事业部、渭南事业部、陕南事业部、陕北事业部、办公室、财务部、人力资源部、运营管

理部、投资部；在职职工 276 人，其中管理人员 85，经营人员 191。

经营范围：国内各类广告的设计、制作、代理、发布。

近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	35,423.79	24,215.26	67,579.44
非流动资产	10,441.44	21,259.75	2,095.39
<b>资产总计</b>	<b>45,865.23</b>	<b>45,475.01</b>	<b>69,674.83</b>
流动负债	17,534.93	17,837.66	27,596.11
非流动负债	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>17,534.93</b>	<b>17,837.66</b>	<b>27,596.11</b>
<b>净资产</b>	<b>28,330.31</b>	<b>27,637.34</b>	<b>42,078.71</b>
项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	70,916.53	74,297.12	85,900.22
营业成本	39,762.81	38,003.44	45,690.77
利润总额	25,684.91	33,238.84	31,397.38
<b>净利润</b>	<b>19,492.60</b>	<b>30,507.04</b>	<b>26,788.36</b>

我们对“华商广告”成立后的经营情况进行了核查与了解，根据评估规范要求，对“华商广告”申报的股东全部权益价值采用资产基础法、收益法进行了评估，最终采取收益法评估值作为最终的评估结论，将评估后的净资产按照出资比例予以折算，确定“华商传媒集团”对“华商广告”的长期股权投资评估价值。按照上述方法和程序进行评估后，得出以下评估结论：

“华商广告”通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“华商传媒”的股东全部权益价值评估前账面价值 42,078.72 万元，收益法评估价 256,085.54 万元，评估增值 214,006.82 万元，增值率 508.59%。

根据“华商传媒集团”对“华商广告”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 204,868.43 万元，较其账面价值 800.00 万元，增值 204,068.43 万元，增值率为 25,508.55 %。

### 3、华商数码信息股份有限公司（以下简称“华商数码”）

“华商数码”是由陕西华商传媒集团有限责任公司（原“陕西华商信息产

业投资有限公司”，以下简称“华商传媒集团”）以实物出资 2,160 万元，占出资比例的 36.00%；陕西华美实业有限公司以现金出资 1,780 万元，占出资比例的 29.67%；激动集团股份有限公司以现金出资 1,200 万元，占出资比例的 20.00%；西安华商科技工程有限公司以现金出资 480 万元，占出资比例的 8.00%；陕西丽彩集团咸阳丽彩投资有限公司以现金出资 300 万元，占出资比例的 5.00%；自然人张富汉、王魁等以现金出资 80 万元，占出资比例的 1.33%，共同出资组建的有限公司，于 2001 年 12 月 07 日成立，原注册资本为人民币 6,000 万元。

根据历次股东会决议，经股东及注册资本变更，至评估基准日“华商数码”注册资本为人民币 11,764.71 元，其中“华商传媒集团”持有 79.60% 股权，西安锐盈企业管理咨询有限公司持有 20.40% 股权。

目前，“华商数码”拥有长期股权投资单位 3 家，包括：辽宁新闻印刷集团有限公司，吉林华商数码印务有限公司，陕西华商豪盛置业有限公司。“华商数码”下设总经理办公室、企业管理部、财务部、生产部、市场开发部、采购部等部门；高级技术人员 1 人、中级技术 1 人、一般技术人员 37 人、普通员工 361 人、市场营销人员 14 人、行政管理人员 98 人。

经营范围：电子购物及物流配送服务；计算机软件的开发、销售及计算机网络系统工程的服务；多媒体信息发布服务；自办发行华商报、出版物印刷（印刷经营许可证有效期至 2013 年 3 月 31 日）电子设备的销售；设计、制作、发布代理国内外各类广告；日用杂品及百货的批发、零售。

近三年及评估基准日资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	16,731.25	25,479.23	39,916.91
非流动资产	28,327.79	35,194.49	45,734.67
<b>资产总计</b>	<b>45,059.04</b>	<b>60,673.73</b>	<b>85,651.57</b>
流动负债	6,159.21	23,263.31	59,813.43
非流动负债	5.50	5.50	5.50
<b>负债总计</b>	<b>6,164.71</b>	<b>23,268.80</b>	<b>59,818.93</b>
<b>净资产</b>	<b>38,894.33</b>	<b>37,404.92</b>	<b>25,832.64</b>

项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	34,494.61	38,424.41	40,870.71
营业成本	25,855.01	29,675.98	30,701.16
利润总额	8,894.74	6,968.01	8,266.42
净利润	7,761.89	6,110.87	7,427.72

我们对“华商数码”成立后的经营情况进行了核查与了解，根据评估规范要求，对“华商数码”申报的股东全部权益价值采用资产基础法、收益法进行了评估，最终采取收益法评估值作为最终的评估结论，将评估后的净资产按照出资比例予以折算，确定“华商传媒集团”对“华商数码”的长期股权投资评估价值。按照上述方法和程序进行评估后，得出以下评估结论：

“华商数码”通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“华商传媒”的股东全部权益评估前账面价值 25,832.64 万元，收益法评估价值 50,352.27 万元，评估增值 24,519.63 万元，增值率 94.92%。

根据“华商传媒集团”对“华商数码”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 40,080.41 万元，较其账面价值 20,153.66 万元，增值 19,926.74 万元，增值率为 98.87 %。

#### 4、天津华商广告有限公司（以下简称：“天津华商广告”）

“天津华商广告”成立于 2004 年 3 月 17 日，取得天津市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为 1200001191062，注册资本为 1,000 万元，其中：陕西华商传媒集团有限责任公司（以下简称“华商传媒”）出资 900 万元，占注册资本的 90%，西安锐劲信息开发有限公司（以下简称“西安锐劲”）出资 100 万元，占注册资本的 10%。

根据历次股东会决议，经股东变更，至评估基准日，“天津华商广告”注册资本 1000 万元，华商传媒持有 92.31% 的股权，西安锐盈企业管理咨询有限公司持有 7.69% 的股权。

批准的经营经营范围包括：设计、制作、代理和发布国内外各类广告；以自有资金对信息业进行投资及管理咨询服务；经济信息咨询服务（以上经营范围内国家

有专项规定的按规定办理)。

近三年及评估基准日资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	28.71	29.27	32.23
非流动资产	37.15	17.51	5.55
资产总计	65.86	46.78	37.78
流动负债	1171.99	1206.46	1226.90
非流动负债			
负债总计	1171.99	1206.46	1226.90
净资产	-1106.12	-1159.68	-1188.12
项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	127.81	5.32	
营业成本	337.00	21.80	11.55
利润总额	-830.75	-53.56	-29.44
<b>净利润</b>	<b>-830.75</b>	<b>-53.56</b>	<b>-29.44</b>

“天津华商广告”连年亏损，至评估基准日已严重资不抵债，故确定“华商传媒集团”对该项投资评估值为0。

#### 5、吉林华商传媒有限公司（以下简称：“吉林华商”）

“吉林华商”于2007年1月10日经吉林省工商行政管理局批准设立的有限责任公司，并取得企业法人营业执照，注册号为：220000000026648号。初始注册资本：2,000万元，其中：“华商传媒集团”出资1,700万元，占注册资本的85%，西安华商广告有限公司出资300万元，占注册资本的15%。营业期限：2010年5月26日至2027年1月7日。

根据历次股东会决议，经股东变更，截止2012年12月31日，“吉林华商”注册资本2,000万元，其中“华商传媒集团”持股85%，西安锐盈企业管理咨询有限公司持股15%。

公司在职员工1623人，其中管理人员33人，发行人员1498人，营销人员92人。

经营范围：传媒信息业的投资、开发、管理、营销策划及咨询服务（需专项

审批除外)；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；印刷物料及纸张销售；书报刊发行（出版物经营许可证有效期至 2014 年 4 月 30 日）；计算机软件开发、销售及网络工程服务（凭资质证书经营）；批发兼零售：预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）（粮食加工品，食用油、油脂及其制品，肉制品，饮料，乳制品，糕点，蜂产品，薯类和膨化食品，糖果食品（含巧克力及制品），方便食品，饼干，罐头，蔬菜制品，水产制品，特殊膳食食品）（食品卫生许可证有效期至 2015 年 1 月 15 日）；电子设备、日用品百货及杂货品批发零售；普通货运（许可证有效期至 2015 年 6 月 29 日）；商务信息咨询服务：商务投递、报刊投递（信函除外）（需专项审批项目除外）；国内快递（邮政企业专营业务除外）（快递业务经营许可证有效期限限制 2017 年 2 月 9 日）。

近三年及评估基准日资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	9,692.92	7,315.45	7,837.33
非流动资产	1,108.52	1,180.91	1,377.26
<b>资产总计</b>	<b>10,801.44</b>	<b>8,496.36</b>	<b>9,214.59</b>
流动负债	4,093.06	4,064.10	4,365.18
非流动负债	550.00	550.00	550.00
<b>负债总计</b>	<b>4,643.06</b>	<b>4,614.10</b>	<b>4,915.18</b>
<b>净资产</b>	<b>6,158.38</b>	<b>3,882.26</b>	<b>4,299.41</b>
项目	2010 年	2011 年	2012 年
营业收入	23,943.79	28,410.69	25,655.06
营业成本	13,357.78	14,854.92	15,359.45
利润总额	5,058.08	6,695.12	3,485.02
<b>净利润</b>	<b>3,857.94</b>	<b>5,023.89</b>	<b>2,808.03</b>

我们对“吉林华商”成立后的经营情况进行了核查与了解，根据评估规范要求，对“吉林华商”申报的股东全部权益价值采用资产基础法、收益法进行了评估，最终采取收益法评估值作为最终的评估结论，将评估后的净资产按照出资比例予以折算，确定“华商传媒集团”对“吉林华商”的长期股权投资评估价值。按照上述方法和程序进行评估后，得出以下评估结论：

“吉林华商”通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“吉林华商”的股东全部权益评估前账面价值 4,299.41 万元，评估价值 21,601.38 万元，评估增值 17,301.97 万元，增值率 402.43%。

根据“华商传媒集团”对“吉林华商”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 18,361.17 万元，较其账面价值 1,700.00 万元，增值 16,661.17 万元，增值率为 980.07 %。

#### 6、西安华商网络传媒有限公司（以下简称：“华商网”）

本次被评估单位西安华商网络传媒有限公司（以下简称“华商网”），成立于 2007 年 6 月 18 日，并取得西安市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为 6101011210451 号。“华商网”初始注册资本为 2000 万元，其中：陕西华商传媒集团有限责任公司出资 800 万元，占注册资本的 40%；西安吉力投资发展有限公司（现已更名为西安锐盈企业管理咨询有限公司）出资 700 万元，占注册资本 35%；西安凯瑞投资发展有限公司出资 500 万元，占注册资本的 25%。

根据历次股东会决议，经股东及注册资本变更，截止至本次评估基准日，“华商网”的注册资本为 3,000 万元整，其中：“华商传媒集团”持有股权 2,340 万元，占注册资本的 78%；“西安锐盈”持有股权 660 万元，占注册资本的 22%。

“华商网”拥有 5 家长期股权投资单位：西安典尚网络科技有限公司，西安华商通联新媒体有限公司，沈阳辽一网络传媒有限公司，吉林盈通网络传媒有限公司，陕西华商互联文化传播有限公司；同时公司设有：运营部门、营销中心、新闻编辑部、论坛社区部、公共关系中心、技术部、无线事业部、总经理办公室、广告部、财务部。在职职工 167 人，其中普通员工 52 人，一般技术人员 27 人，市场营销人员 60 人，行政管理人员 28 人。

经营范围：计算机软、硬件的开发、销售；广告的设计、制作、发布、代理；信息服务业务（不含固定网电话信息服务）。（许可证有效期至 2013 年 3 月 25 日）。

近三年资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	9,585.45	8,130.96	8,174.22
非流动资产	932.55	824.86	1,059.30
<b>资产总计</b>	<b>10,518.00</b>	<b>8,955.81</b>	<b>9,233.52</b>
流动负债	914.90	505.33	1,011.14
非流动负债	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>914.90</b>	<b>505.33</b>	<b>1,011.14</b>
<b>净资产</b>	<b>9,603.10</b>	<b>8,450.48</b>	<b>8,222.38</b>
项目	2010年度	2011年度	2012年度
营业收入	4,742.18	5,061.48	5,741.34
营业成本	790.11	1,252.69	1,365.94
利润总额	2,806.14	2,002.07	2,362.54
<b>净利润</b>	<b>2,423.07</b>	<b>1,747.38</b>	<b>1,771.90</b>

“华商网”通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“华商网”的股东全部权益评估前账面价值 8,222.38 万元，评估价值 26,896.46 万元。评估增值 18,674.08 万元，增值率 227.11%。

根据“华商传媒集团”对“华商网”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 20,979.22 万元，较其账面价值 4,969.88 万元，增值 16,009.34 万元，增值率为 322.13%。

#### 7、陕西黄马甲物流配送股份有限公司（以下简称“黄马甲”）

“黄马甲”是一家集电子商务、物流配送、网站经营、报刊发行为一体的公司，成立于 2007 年 8 月 31 日，并取得陕西省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，初始注册资金 2,500 万元。编号为：610000100010033 号。

“黄马甲”由华商数码信息股份有限公司（以下简称“华商数码”）派生分立，承接了原“华商数码”除出版物印刷以外的电子购物、物流配送、网站经营、呼叫中心信息服务等业务。并按“华商数码”注册资本分拆比例对净资产进行分拆，分拆时点为 2007 年 6 月 30 日，分拆后“黄马甲”股东构成及持股比例如下：

“华商传媒集团”出资人民币 10,156,250.00 元，占注册资本的 40.625%；西安凯瑞投资发展有限公司出资人民币 5,562,500.00 元，占注册资本的 22.25%；西

安吉力投资发展有限公司（现已更名为“西安锐盈企业管理咨询有限公司”，以下简称“西安锐盈”）出资人民币 4,250,000.00 元，占注册资本的 17%；西安胜达管理咨询有限公司出资人民币 2,531,250.00 元，占注册资本的 10.125%；陕西丽彩集团咸阳丽彩投资有限公司（以下简称“丽彩集团”）出资人民币 1,250,000.00 元，占注册资本的 5%；激动集团股份有限公司（以下简称“激动集团”）出资人民币 1,250,000.00 元，占注册资本的 5%。

根据历次股东会决议，经股东变更，截止至本次评估基准日，“黄马甲”注册资本 4000 万元，“西安锐盈”占 49.375%，“华商传媒”占 40.625%，“丽彩集团”占 5.00%，“激动集团”占 5.00%。

“黄马甲”拥有长期股权投资单位 1 家为陕西黄马甲快递有限公司。设有发行中心、经营中心、管理中心、市场部、财务部；有 85 个发行站、10 个零售站，在职职工 2,989 人，一线员工 2,897 人，销售人员 46 人，管理人员 69 人。

经营范围：图书、报刊的批发兼零售（出版物经营许可证有效期至 2014 年 3 月 31 日）；音像制品（音像制品经营许可证有效期至 2012 年 12 月 31 日）、电子出版物的零售；预包装食品（含乳制品）批发兼零售（食品流通许可证有效期至 2012 年 12 月 23 日）；呼叫中心、信息服务业务（不含固定网电话信息服务）（增值电信业务经营许可证有效期至 2014 年 1 月 4 日）；国内快递（邮政企业专营业务除外）（快递业务经营许可证有效期至 2016 年 11 月 30 日）；农产品、百货、日用杂品、装饰装潢、建材的销售；广告的设计、制作、代理、发布；计算机软件开发、销售及计算机网络工程服务（网吧服务除外）；电子购物、物流配送（许可经营项目除外）；洗涤用品的生产加工、销售；承办各类国内外展览、会议、各类讲座、并为展览会提供配套服务；承办文化艺术品的展览。

金额单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	2,349.15	12,690.66	13,131.32
非流动资产	11,565.87	1,397.97	1424.47
资产总计	13,915.02	14,088.63	14,555.78
流动负债	3,952.73	3,821.01	5,342.93

非流动负债	860.73	1,027.98	1,026.76
负债总计	4,813.46	4,848.99	6,369.69
净资产	9,101.56	9,239.64	8,186.09
<b>项目</b>	<b>2010年</b>	<b>2011年</b>	<b>2012年</b>
营业收入	15,627.80	16,079.14	19,744.01
营业成本	11,023.25	10,054.10	12,929.92
利润总额	4,191.56	4,091.49	3,260.90
净利润	3,655.32	3,338.08	2,846.45

“黄马甲”通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“黄马甲”的股东全部权益评估前账面价值 8,186.09 万元，评估价值 34,689.03 万元。评估增值 26,502.94 万元，增值率 323.76%。

根据“华商传媒集团”对“黄马甲”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 14,092.42 万元，较其账面价值 2,767.22 万元，增值 11,325.20 万元，增值率为 409.26 %。

#### 8、辽宁盈丰传媒有限公司（以下简称“盈丰传媒”）

“盈丰传媒”是经沈阳市工商行政管理局批准，成立于 2007 年 2 月 25 日，注册资本为人民币 2,000.00 万元，注册号为 210100000007295 的企业法人营业执照。公司股东上海新华闻投资有限公司以货币资金出资人民币 1,700.00 万元，占注册资本的 85%；西安华略管理咨询有限公司以货币资金出资人民币 300 万元，占注册资本的 15%。

根据历次股东会决议，经股东变更，截止至本次评估基准日，“盈丰传媒”注册资本为人民币 2,000.00 万元，其中：“华商传媒集团”占 85% 股权，西安锐盈企业管理咨询有限公司占 15% 股权。

“盈丰传媒”经批准的经营范围：传媒信息业的投资、开发、管理及咨询服务。

#### 近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	7,527.04	7,726.59	8,876.56

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
非流动资产	744.42	761.62	1,060.49
资产总计	8,271.46	8,488.21	9,937.05
流动负债	5,391.59	5,656.10	6,094.52
非流动负债	-	-	-
负债总计	5,391.59	5,656.10	6,094.52
净资产	2,879.88	2,832.11	3,842.53
项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	26,201.67	30,182.89	30,651.98
营业成本	18,735.70	19,960.97	18,158.66
利润总额	1,177.54	2,176.81	2,156.88
净利润	792.45	1,530.35	1,510.42

“盈丰传媒”通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“盈丰传媒”的净资产评估前账面价值 3,842.53 万元，评估价值 26,547.00 万元，评估增值 22,704.47 万元，增值率 590.87%。

根据“华商传媒集团”对“盈丰传媒”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 22,564.95 万元，较其账面价值 1,775.92 万元，增值 20,789.03 万元，增值率为 1,170.60 %。

#### 9、重庆华博传媒有限公司（以下简称“重庆华博”）

“重庆华博”成立于 2007 年 2 月 26 日，在重庆市工商行政管理局注册登记，并取得《企业法人营业执照》，注册号为：50000018059721-1-1 号。初始注册资本为人民币 2,000 万元，其中上海新华闻投资有限公司出资人民币 1,700 万元，占注册资本的 85%；西安华略管理咨询有限公司出资人民币 300 万元，占注册资本的 15%。经营期限为长期。

2007 年 5 月 28 日西安华略管理咨询有限公司与西安吉力投资有限公司签订股权转让协议，西安华略管理咨询有限公司将其持有的全部股权转让给西安吉力投资有限公司（现更名为“西安锐盈企业管理咨询有限公司”）。

2007 年 12 月 26 日，上海新华闻投资有限公司与陕西华商传媒集团有限责任公司（以下简称“华商传媒集团”）签订股权转让协议，上海新华闻投资有限

公司将其持有的全部股权转让给“华商传媒集团”。

根据历次股东会决议，经股东变更，截止至本次评估基准日，“重庆华博”注册资本 2000 万元，“华商传媒集团”占 85%的股权，西安锐盈企业管理咨询有限公司占 15%的股权。

“重庆华博”拥有长期股权投资单位 2 家，包括：全资子公司重庆盈略网络技术有限公司（以下简称：“重庆盈略”）；参股公司重庆居汇网络科技有限公司（以下简称：“重庆居汇”）。设有总经理办公室、财务部、人力资源部、市场部、广告版面部、经营机构、发行机构等。

“重庆华博”在职职工 1843 人，其中高管人员 2 人，中级管理人员 54 人，业务骨干人员 19 人，普通员工 214 人，发行人员 1554 人。

经营范围：报刊发行，设计、制作、发布、代理国内外各种广告，利用自有资金从事传媒信息业的投资、开发、管理、营销策划及咨询服务，印刷品设计、制作，印刷品原材料的销售。（以上范围，法律法规禁止的不得经营，法律法规限制的取得许可后方可经营）。

金额单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	5383.28	5491.47	9203.56
非流动资产	832.92	928.73	1073.88
资产总计	6246.20	6420.22	10277.44
流动负债	6298.25	6146.22	8385.07
非流动负债	0	0	0
负债总计	6298.25	6146.22	8385.07
净资产	-52.05	273.97	1892.37
项目	2010 年	2011 年	2012 年
营业收入	23439.99	30698.99	30541.04
营业成本	15066.67	18303.29	14699.96
利润总额	-321.98	313.45	2023.21
净利润	-321.69	326.03	1706.84

“重庆华博”通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“重庆华博”的股东全部权益评估前账面价值 1,892.37 万元，评估价值 19,865.14 万元。评估增值 17,972.77 万元，增值率 949.75%。

根据“华商传媒集团”对“重庆华博”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 16,885.37 万元，较其账面价值 1,707.15 万元，增值 15,178.22 万元，增值率为 889.10 %。

#### 10、北京华商盈捷广告传媒有限公司（以下简称：“北京华商盈捷”）

北京华商盈捷广告传媒有限公司（以下简称“北京华商盈捷”）由上海新华闻投资有限公司和西安华略管理咨询有限公司（共同出资，于 2007 年 6 月 27 日在北京市工商行政管理局朝阳区分局注册成立。领取 110105010299446 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 1,000 万元，上海新华闻和西安华略分别占 85% 和 15%。

根据历次股东会决议，经股东变更，截止至本次评估基准日，“北京华商盈捷”注册资本 1000 万元，“华商传媒集团”占 85% 的股权，西安锐盈企业管理咨询有限公司占 15% 的股权。

“北京华商盈捷”拥有长期股权投资单位 2 家，包括：陕西泽润传媒发展有限公司，西安华商盈众广告文化传播有限公司，设有：办公室、财务部、广告部、金融事业部、编辑部、和发行部。“北京华商盈捷”在职职工 60 人，其中本科学历占比达到 95% 以上，研究生比例达到 3%。

经营范围：图书、期刊、电子出版物批发、零售；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动(不含演出)；展览服务；投资管理；经济贸易咨询；电脑图文设计；包装设计；销售日用品、文具用品。

近三年及评估基准日资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年
流动资产	1002.33	1042.28	1172.00
非流动资产	48.21	27.24	449.27
<b>资产总计</b>	<b>1050.54</b>	<b>1069.51</b>	<b>1621.27</b>
流动负债	4079.20	4854.10	6338.89
非流动负债			
<b>负债总计</b>	<b>4079.20</b>	<b>4854.10</b>	<b>6338.89</b>
<b>净资产</b>	<b>-3028.67</b>	<b>-3784.59</b>	<b>-4717.62</b>

营业收入	2592.77	2950.77	2301.68
营业成本	2164.94	1557.30	1274.12
利润总额	-1715.13	-755.92	-611.97
<b>净利润</b>	<b>-1757.76</b>	<b>-755.92</b>	<b>-611.97</b>

“北京华商盈捷”通过资产基础法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“北京华商盈捷”的净资产评估前账面价值-4,717.62 万元，评估价值-4,482.17 万元，评估增值 235.45 元，增值率 4.99 %。

由于“北京华商盈捷”评估值为负值，故确定“华商传媒集团”对“北京华商盈捷”的长期股权投资评估价值为 0。

#### 11、西安华商泰昌企业管理咨询有限公司（以下简称：“华商泰昌”）

西安华商泰昌企业管理咨询有限公司成立于 2009 年 9 月 30 日，取得西安市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为 610100100229331，注册资本 10 万元，由西安华商广告有限责任公司（以下简称“西安华广”）认缴。

根据历次股东会决议，经股东变更，截止至本次评估基准日，“华商泰昌”注册资本 4500 万元，“华商传媒集团”持股 100%。

批准的经营经营范围包括：企业管理咨询与服务。

金额单位：人民币万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年
流动资产	5791.65	3640.74	4,612.69
非流动资产	-	375.07	99.43
<b>资产总计</b>	<b>5791.65</b>	<b>4015.81</b>	<b>4,712.13</b>
流动负债	145.84	146.04	-
非流动负债	176.71	-	-
<b>负债总计</b>	<b>322.55</b>	<b>146.04</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>5,469.11</b>	<b>3869.77</b>	<b>4,712.13</b>
营业收入			
营业成本			
利润总额	1290.18	-2151.07	1,117.99
<b>净利润</b>	<b>967.64</b>	<b>-1599.33</b>	<b>842.35</b>

“华商泰昌”通过资产基础法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“华商泰昌”的净资产评估前账面价值 4,712.13 万元，评估价值 4,703.84 万

元，评估减值 8.29 元，减值率 0.18 %。

根据“华商传媒集团”对“华商泰昌”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 4,703.84 万元，较其账面价值 4,500.00 万元，增值 203.84 万元，增值率为 4.53 %。

#### 12、北京华商通达文化传媒有限公司（以下简称：“华商通达”）

“华商通达”成立于 2012 年 8 月 21 日，注册资本：300 万元，由陕西华商传媒集团有限责任公司独资设立，经北京市工商行政管理局朝阳分局核准登记注册，核发编号为 110105015178469 号《营业执照》，并经北京百特会计师事务所出具的京百特验字【2012】V1369 号验资报告进行了验资。

经营管理结构：目前，“华商通达”设有：研究项目部、品牌行政部、舆情事业部；人员构成：正式员工 3 人，试用 2 人，外援顾问数人。

经营范围：组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议及展览服务；经济贸易咨询；企业策划；企业管理咨询；市场调查；涉及、制作、代理、发布广告；技术推广服务。

至评估基准日“华商通达”账面总资产 266.96 万元，其中：流动资产 265.19 万元，非流动资产 1.77 万元；负债总额 0.79 万元，均为流动负债；净资产 266.17 万元。2012 年营业收入 5.25 万元，营业成本 17.63 万元，利润总额-33.82 万元，净利润-33.82 万元。

“华商通达”通过资产基础法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“华商通达”的净资产评估前账面价值 266.17 万元，评估价值 264.66 万元。评估减值 1.51 万元，减值率 0.57 %。

根据“华商传媒集团”对“华商通达”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 264.66 万元，较其账面价值 300.00 万元，减值 35.33 万元，减值率为 11.78 %。

## 四、评估结论与分析

### （一）评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

评估前长期股权投资账面价值 41,282.51 万元，评估价值 342,870.20 万元，评估增值 301,587.69 万元，增值率 730.55 %。

### （二）评估增减值因素分析

长期股权投资评估增值，主要是长期股权投资单位“华商广告”、“华商数码”、“吉林华商”、“华商网”、“华商网”、“黄马甲”、“重庆华博”、“辽宁盈丰”等在评估基准日的净资产评估增值，导致长期股权投资评估增值。

## 房屋建筑物评估技术说明

### 一、评估范围

“华商传媒集团有限责任公司”纳入本次评估范围的房屋建筑物，共计 2 项，总建筑面积 5,602.68 平方米。评估前账面原值：17,797,105.15 元，账面净值 16,110,212.72 元。

#### （一）基本情况

委估建筑物位于辽宁省沈阳市皇姑区崇山东路 71 号，十一层钢混结构。

委估资产建造于 1996 年；企业固定资产按实际成本计价，折旧按照预计使用年限采用直线法，并按固定资产类别、预计使用年限和预计残值确定折旧率，不计提固定资产减值准备。

#### （二）建筑物主要概况

委估资产办公楼位于沈阳市皇姑区崇山东路 71 号，国实大厦第 1、2 层，第 6-9 层。建筑面积总计为 5,602.68 平方米。该大厦周边配套设施比较齐全，有多路公交车在此经过并设站，交通较便捷，水、电、消防、暖、电梯等设施齐全。委估建筑物从建筑设计、软硬件配置到公共配套，均比较完善。

#### （三）产权状况

委估办公楼房屋权属证编号为沈房权证中心第 NO60285693 号，房屋证载面积与实际面积相符；明细表第 1 项建筑面积 1,290.00 平方米，由于属拍卖所得，相关产权变更手续尚未办理，因此未提供房屋所有权证。委托方已提供相关证明手续。

#### （四）建筑物勘察结果

经审核房屋建筑物账账、账表、账实相符；现场勘查资产状况良好，正在使用。

所选参照物均与委估资产在同一区域，房屋结构、设计风格、质量标准与委估资产相近，具备比较参照物标准。

综上所述，评估人员认为本次评估范围内的房屋建筑物，具有继续正常使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

#### （五）账面价值构成情况

企业申报房屋建筑物的账面原值为购置成本其中包含土地使用权价值，账面净值为折余价值。

## 二、评估过程

### （一）前期准备

根据被评估单位提供的房屋建筑物评估明细表及相关资料，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；企业折旧及计提减值政策的执行情况；索取房屋购置合同、房屋、土地权属证，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰，房屋建筑物所占用土地的情况及权属状况，有无抵押、质押、担保、诉讼事项；了解并索取租出、租入房屋的租赁合同，查验合同签订背景及目前合同执行情况。

### （二）现场勘查

评估人员对委估房屋建筑物逐项进行了现场勘查、核实，对面积进行核查，根据申报表，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时点的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账

实相符，不重不漏。在勘察时，对房屋结构、装修状况等关键、重要项目详细调查；重点察看房屋建筑物的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，填写现场评估勘察表。勘察内容具体包括：

结构：根据结构类型查看墙体是否有风化以及风化的严重程度；

装饰：一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，查看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，装饰的新旧程度；

设备：水电、采暖消防设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求；

维护结构：查看非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

### （三）市场调查

调查、收集委估资产所在地与委估资产相类似的比较参照物资料，分析委估资产与比较参照物之间的共性与差异，了解房屋现行交易市场销售价格，考察周边房屋市场销售状况，分析、判断各项修正系数资料。

### （四）评定估算

将选取的参照物与委估资产按时间因素、交易因素、区域因素、个别因素进行分析，比较共性与个性，分别予以修正综合确定评估结果。

### （五）评估结果汇总，撰写评估说明

在上述工作基础上，汇总得出基准日的评估结果；并撰写建筑物评估技术说明。

## 三、评估方法

由于委估资产具有非常活跃的交易市场，并且周边类似的房地产正在销售，

且所收集的资料具有适用性，所以采用市场法确定其评估价值。建筑面积以房屋权属证载面积为准。

市场法评估首先是选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面找出委估房地产与每个可比参照物之间的共性与差异，然后对参照物的交易价格进行修正，通过综合分析，确定委估房地产的评估价值。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- 1、搜集交易实例的有关资料；
- 2、选取有效的可比市场交易实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行区域因素修正；
- 7、进行个别因素修正；
- 8、求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

#### 四、取价依据

- 1、《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 2、评估基准日房地产市场比较实例资料；
- 3、企业提供的房屋购置发票；
- 4、被评估企业提供的资产清查评估明细表；
- 5、评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；

#### 五、评估操作实例

【实例】“国实大厦第 8 层” 固定资产—房屋建筑物清查评估明细表第 2 项

采用市场法评估“国实大厦第 8 层”的房地合一价值。

### 1、建筑物基本情况

委估资产办公楼位于沈阳市皇姑区崇山东路 71 号，十一层钢混结构，1996 年 8 月建成并投入使用，建筑用途为办公，标准层结构层高 3 米，首层结构层高 3.5 米，委估资产位于建筑物的第 8 层，单层建筑面积为 1,078.17 平方米，中档装修，建筑物日常维护、保养较好，宗地内外基础设施配套设施较完善。

### 2、委估房屋建筑物概况

#### (1) 区域因素

地理位置及繁华程度：委估房屋建筑物位于沈阳市皇姑区崇山东路 71 号，紧邻崇山路，是商务办公较集中区域，属比较繁华地段。

基础设施完善程度：委估房屋建筑物所在地区水、电、暖等基础设施目前已建设完成。

公共设施完善程度：该区域建设较早，目前基础配套设施已基本建设完成。区域内基础设施完善，具备供水、排水、供电、通讯、通燃气、通邮、通路等基础设施条件。周边分布有医院、学校、银行、商场和公共汽车站，公共交通较为便捷。评估对象所在区域内街道较繁华、人口密集，是沈阳市主要的商务办公区。

交通便捷度：有多路公交车在此经过并设站，交通比较便捷。

环境质量、周围景观：委估房屋建筑物所在位置周围交通便利，四面均有路，区域内地面除硬化之外全部绿化。环境质量较好，景观一般。

#### (2) 个别因素

委估建筑物新旧程度：委估房屋建筑物建成于 1996 年 8 月，距离评估基准日 16 年，物业管理和日常维护保养均较好，无实体性损耗。

装修条件：外墙：粘贴面砖，内墙部分镶贴大理石墙面，其余刷白色涂料，屋顶为石膏板吊顶并安装有自动烟感喷淋系统，公共走廊楼地面镶贴大理石，房

间铺 600×600 地砖，房间与房间之间为全玻璃推拉门，塑钢窗；卫生间：防滑地砖地面，面砖到顶，扣板天花；楼梯：水泥砂浆梯步、不锈钢栏杆。

设施设备条件：委估资产所在的办公楼内安装有水、电、照明、空调、电梯及消防设施。

### 3、比较实例分析计算

#### (1) 选取比较实例

根据委估资产状况，选择沈阳市皇姑区房地产交易市场上与委估资产结构、功能类似的，具有较强适用性的交易实例：将委估资产与三个参照物在区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等方面进行比较、修正，评估出委估资产主体的现行市场价格。

#### 实例 1：皇姑小楼第十层

皇姑小楼位于沈阳市皇姑区华山路，1999 年建成并投入使用，建筑面积 1,228.00 平方米，十三层钢混结构，该实例位于整栋建筑的第十层，朝南，简单装修。该建筑所在地区水、电、暖等基础设施较齐全。周边分布有医院、学校、银行、商场和公共汽车站，公共交通较为便捷。所在区域内街道较繁华、人口密集。道路通达，交通便捷，区域内有多条公交线路及轨道交通在此经过并设站，环境质量较好、景观一般。2012 年 12 月成交价格为 5,600.00 元/平方米。

#### 实例 2：皇姑写字楼第四层

皇姑写字楼位于沈阳市皇姑区华山路 190 号，2001 年建成并投入使用，建筑面积 1,335.00 平方米，十三层钢混结构，该实例位于整栋建筑的第四层，朝南，简单装修。该建筑所在地区水、电、暖等基础设施较齐全。周边分布有医院、学校、银行、商场和公共汽车站，公共交通较为便捷。所在区域内街道较繁华、人口密集。道路通达，交通便捷，区域内有多条公交线路及轨道交通在此经过并设站，环境质量较好、景观略差。2012 年 12 月成交价格为 4,720.00 元/平方米。

#### 实例 3：十二线写字楼

十二线写字楼位于沈阳市皇姑区哈尔滨路 14 号，2002 年建成并投入使用，

建筑面积 1,070.00 平方米，十五层钢混结构，该实例位于整栋建筑的第十四层，朝南，精装修。该建筑所在地区水、电、暖等基础设施较齐全。周边分布有医院、学校、银行、商场和公共汽车站，公共交通较为便捷。所在区域内街道较繁华、人口密集。道路通达，交通便捷，区域内有多条公交线路及轨道交通在此经过并设站，环境质量较好、景观略差。2012 年 9 月成交价格为 5,670.00 元/平方米。

三个可比实例与委估房地产物业状况汇总列表如下：

**建筑物比较因素条件说明表**

比较因素		待估物业	实例一	实例二	实例三
名称		国实大厦	皇姑小楼	皇姑写字楼	十二线写字楼
位置		皇姑区崇山东路 71 号	皇姑区华山路	皇姑区华山路 190 号	皇姑区哈尔滨路 14 号
交易价格（元/平方米）		待估	5,600.00	4,720.00	5,670.00
房屋用途		办公	办公	办公	办公
土地用途		办公	办公	办公	办公
土地级别		I 级	同一级别	同一级别	同一级别
土地性质		国有出让土地	相似	相似	相似
交易情况		正常	相似	相似	相似
交易日期		2012 年 12 月	2012 年 12 月	2012 年 12 月	2012 年 9 月
区域因素	繁华程度	位于皇姑区崇山东路 71 号，比较繁华。	略不繁华	略不繁华	较繁华
	交通便捷度	道路通达，交通便捷，位于皇姑区崇山东路。	略不便捷	较不便捷	略便捷
	环境质量	较好	相似	相似	相似
	景观	景观一般	相似	略差	略差
	公共配套设施	公共配套设施比较完善	相似	相似	略不完善
	其他	较好	略完善	较不完善	略完善
个别因素	临街状况	一面邻路，主干道	相似	相似	相似
	新旧程度	1996 年 8 月建成，较旧	略新	略新	略新
	装修	中档装修	略差	较差	略好
	配套设施	给排水、供配电、安防监控、红外线报警装置、消防喷淋自动报警系统、电梯	略完善	略不完善	略不完善
	平面布置	合理	略合理	略不合理	相似
	使用功能	办公	相似	相似	相似
	结构类型	钢混	相似	相似	相似

	楼层	8/11	略好	略差	略好
	朝向	位于皇姑区崇山东路71号，朝南。	相同	相同	相同
	其他	较好	略完善	略不繁华	略完善
年修期正	土地剩余年限	23.65	25.65	27.65	28.65

(2) 因素比较

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

建筑物比较因素条件指数表

比较因素		待估物业	实例一	实例二	实例三
名称		国实大厦	皇姑小楼	皇姑写字楼	十二线写字楼
位置		皇姑区崇山东路 71 号	皇姑区华山路	皇姑区华山路 190 号	皇姑区哈尔滨路 14 号
交易价格（元/平方米）		待估	5,600.00	4,720.00	5,670.00
房屋用途		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地级别		100	100	100	100
土地性质		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	99	99	102
	交通便捷度	100	99	99	101
	环境质量	100	100	100	100
	景观	100	100	99	99
	公共配套设施	100	100	100	99
	其他	100	101	99	101
个别因素	临街状况	100	100	100	100
	新旧程度	100	101	101	101
	装修	100	99	98	101
	配套设施	100	101	99	99
	平面布置	100	101	99	100
	使用功能	100	100	100	100
	结构类型	100	100	100	100
	楼层	100	101	99	101
朝向	100	100	100	100	

	其他	100	101	99	101
年修期正	土地剩余年限	100.00	104.00	107.00	108.00

(3) 根据比较因素指数计算比较因素修正系数

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

建筑物因数比较修正系数表

比较因素		待估物业	实例一	实例二	实例三
名称		国实大厦	皇姑小楼	皇姑写字楼	十二线写字楼
位置		皇姑区崇山东路 71 号	皇姑区华山路	皇姑区华山路 190 号	皇姑区哈尔滨路 14 号
交易价格 (元/平方米)		待估	5,600.00	4,720.00	5,670.00
房屋用途		100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
土地级别		100/100	100/100	100/100	100/100
土地性质		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/100	100/99	100/99	100/102
	交通便捷度	100/100	100/99	100/98	100/101
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/99	100/99
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/99
	其他	100/100	100/101	100/98	100/101
	小计	1.0000	1.0102	1.0624	0.9806
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/101	100/101	100/101
	装修	100/100	100/99	100/98	100/101
	配套设施	100/100	100/101	100/99	100/99
	平面布置	100/100	100/101	100/99	100/100
	使用功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	结构类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/101	100/99	100/101
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/101	100/98	100/101
小计	1.0000	0.9611	1.0625	0.9707	
年修期正	土地剩余年限	100/100	104/100	107/100	108/100
	合计	1.0000	1.0097	1.1715	1.0280

比准价格（元/平方米）	5,728.00	5,654.00	5,710.00	5,829.00
-------------	----------	----------	----------	----------

(4) 确定比准价格

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (\text{案例 A 比准价} + \text{案例 B 比准价} + \text{案例 C 比准价}) / 3 \\ &= 5,728.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

(5) 评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 5,728.00 \times 4,312.68 \\ &= 24,703,000.00 \text{ 元 (百位取整)} \end{aligned}$$

## 五、评估结论与分析

### (一) 评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

评估前固定资产—房屋建筑物账面原值 1,779.71 万元，账面净值 1,611.02 万元；评估原值 3,263.65 万元，评估净值 3,263.65 万元，原值增值 1,483.94 万元，净值增值 1,652.63 万元，原值增值率 83.38 %，净值增值率 102.58 %。

### (二) 评估增减值因素分析

房屋建筑物评估增值主要原因：随着我国经济的飞速发展，房屋建筑物市场也开始了价格上的飞跃，尤其以 2009 年下半年我国的经济复苏，房屋建筑物市场价格又开始了新一轮的上涨，导致房地产价值评估增值。

## 机器设备评估技术说明

### 一、评估范围

“陕西华商传媒集团有限责任公司”集团本部纳入本次评估的固定资产——车辆、电子设备、其他设备 3 大类，计 166 项、167 台（套），分布在其办公经营区域内。其设备项数及账面价值情况如下表：

设备类资产金额、数量明细表

金额单位：人民币元

资产类别	账面价值（元）		项数	数量
	原值	净值	（项）	（台、套、辆）
车辆	9,528,091.84	6,380,694.78	13	14
电子设备	1,208,344.72	391,711.56	145	145
其他设备	43,448.00	17,095.28	8	8
合计	10,779,884.56	6,789,501.62	166	167

#### （一）企业简介

陕西华商传媒集团有限责任公司位于西安市高新区火炬大厦八层，成立于 2000 年 8 月 29 日。截止 2011 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 20,000.00 万元，其中华闻传媒持股 61.25%，华路建材持股 20.75%，新疆锐聚持股 18%。本公司由陕西省工商行政管理局颁发法人营业执照，注册号：610000100036429，法定代表人为张富汉。

主要经营：传媒信息业的投资、开发、管理及咨询服务。

#### （二）设备技术状况及勘查结果

本次委估设备主要为车辆、电子设备和其他设备。

##### 1、车辆状况

车辆有 13 辆小轿车、1 辆客车；全部拥有车辆行驶证，权属清晰。整体状况良好，均能正常驾驶，年检合格。

## 2、电子设备状况

电子设备主要为台式计算机、打印机等办公用电子设备，该类在用电子设备现整体使用存置情况较好，正常使用，维护管理较好。其中部分近期购置的电子设备技术性能良好，部分在用电子设备为早年购置，其技术程度相对落后，使用状况一般。

## 3、其他设备状况

其他设备主要为办公桌椅、监控系统、电视机、空调等，现整体使用存置情况较好，正常使用，维护管理较好。

### （三）账面价值购成

企业固定资产按实际成本计价，折旧按照平均年限法计提，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值确定其折旧率，不计提固定资产减值准备。本次评估陕西华商传媒集团有限责任公司部分电子设备和其他设备以其扣税后购置价入账，车辆账面原值以车辆的购置价、购置附加税等入账，账面净值为折余价值。

## 二、评估过程

### （一）前期准备

根据被评估单位提供的机器设备评估明细表及相关资料，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；企业折旧及计提减值政策及执行情况；审核设备权属是否清晰，有无抵押、质押、担保、诉讼事项；了解设备购置日期、竣工时间，结合设备运行、维护资料分析鉴别资产使用状况。

## （二）现场核实

根据被评估单位提供的《机器设备资产评估明细表》，对现场中的动态设备，通过观察设备运行状况，存置环境、产品质量、设备技术状况，鉴定设备勘察成新率；对设备的技术资料等技术档案进行了收集，调查、了解设备原始购置情况及设备运行情况，对设备的工作环境、工作负荷、产品质量、维护保养、技术状况进行了现场了解与勘察，查验设备维护保养记录，综合分析判断设备综合成新率。

## （三）评定估算

根据机器设备勘察结果，按照评估基准日的现行市场价格和取费标准，分别通过市场途径确定购置价，考虑各项政策取费标准和其他税费率进行评定估算。在完成设备单项评估值的估算后，对同类设备的评估价值进行横向对比、分析和调整。

## （四）评估汇总

在实施上述评估程序基础上汇总评估结果，编制固定资产清查评估汇总表，同时将评估勘察作业表、询价记录、技术档案、原始凭证等汇总装订存档。

## （五）撰写评估说明

按机器设备的不同类型，分别选取账面价值较大、具有代表性的主要设备作为评估实例，撰写“机器设备评估技术说明”。

## 三、评估方法

根据本次评估目的及具体情况，主要采用成本法评估，对部分电子设备采用市场法。数量以评估基准日实际数量为准。

机器设备评估价值计算公式：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

### （一）重置成本的确定

对办公用电子设备主要通过中关村在线（www.zol.com.cn）查询各类设备的含税市场报价，或向当地经销商直接询价，以此确定设备重置成本。对目前市场已经不在出售的办公设备则直接以不含税的二手价确定评估价值。

对其他设备根据资产使用状况以不含税二手价确定评估价值。

车辆购置价通过市场询价或查询汽车价格行情资料取得含税购置价。

车辆重置成本 = 车辆购置费 + 车辆购置税 + 牌照费

车辆购置税 = (含税车价 / 1.17) × 车辆购置税税率

### （二）成新率的确定

#### 1、各种年限的确定

机器设备的经济寿命年限根据“资产评估常用数据与参数手册”中所推荐的数值；

已使用年限根据已使用日期至评估基准日的时间结合设备的利用率确定；

尚可使用年限一般按经济寿命年限减去已使用年限的差值，或者评估专业人员通过了解现场设备使用情况，制造质量，磨损程度，维修水平等条件，并与设备管理人员综合考虑分析共同确定。

#### 2、电子设备成新率的确定

由于本次评估的设备类资产主要为办公用电子设备，根据电子设备技术发展及使用更新快的特点，因此设备综合成新率主要以年限法确定。

年限法成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济寿命年限) × 100%

#### 3、车辆成新率的确定

依据 1997 年《汽车报废标准》、1998《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》、2000 年 12 月《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，根据车辆的类型

分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定成新率。

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=年限法成新率与里程法成新率中的低者

#### 四、取价依据

- (1) 财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- (2) 国家经贸委国经贸【1997】456号“汽车报废标准”；国经贸经[1998]407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》；国家经贸委、公安部、环保局等国经贸资源【2000】1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- (3) 国务院【2000】第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- (4) www.zol.com.cn等网站资料；
- (5) 万车网[www.wbcars.com](http://www.wbcars.com)；
- (6) 企业近几年购置设备发票、合同及其他相关资料等；
- (7) 被评估单位财务报表；
- (8) 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料；
- (9) 被评估企业提供的资产清查评估明细表；
- (10) 评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
- (11) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (12) 其它与评估有关的资料。

#### 五、评估操作实例

【实例一】 笔记本电脑 陕西华商传媒集团有限责任公司电子设备评估明

细表：第 129 项

a) 基本情况

设备名称：笔记本电脑  
型 号：X220i-42863JC  
生产厂家：联想集团有限公司  
启用日期：2012 年 3 月  
数量：1 台  
设备状态：在用

b) 技术参数

产品类型：商用笔记本电脑  
CPU 型号：Intel 酷睿 i3 2350M  
CPU 主频：2.3GH  
内存容量：2G  
屏幕尺寸：12.5 英寸  
硬盘容量：320G

c) 设备概况

计算机为在用的电子设备，目前正常使用，技术性能及工作状况良好，满足日常工作的需要。

d) 重置成本的确定

根据市场询价，该类型的打印机评估基准日购置含税价为 5,399 元/台，以此作为重置成本。

重置成本=5,399 元

e) 成新率的确定

以年限法确定综合成新率

计算机至评估基准日已使用 283 日，合 0.78 年，计算机的规定（推荐）经济寿命年限为 5 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (1 - \text{已使用年限}/\text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.78/5) \times 100\% \\ &= 84.4\%\end{aligned}$$

综合成新率为 84%。

f) 评估净值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估净值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 5,399 \times 84\% \\ &= 4,535 \text{ (元)}\end{aligned}$$

【实例二】 别克轿车 陕西华商传媒集团有限责任公司车辆评估明细表：

第 9 项

1、基本情况

牌照号码： 陕 A 00B13  
型 号： 别克 SGM6521ATA  
生产厂家： 上海通用汽车有限公司  
启用日期： 2011 年 7 月  
行驶里程： 48100 公里

2、技术参数

发动机型号： LFW  
发动机排量： 2997 cc  
前悬/后悬(o)： 1065/1103  
外形(长×宽×高)(mm)： 5256×1878×1772,1800  
最大功率： 1190kw  
最高时速： 192 km/h  
环保标准： 国 IV

3、设备概况

该别克轿车于 2011 年 7 月购入并投入使用，为陕西华商传媒集团有限责任公司办公用车辆，正常使用，年检合格。目前该轿车的发动机性能及其他电气仪表的技术状态正常，车体外观及内饰良好，该车主要在西安市区内行驶，车辆磨损相对较小。

#### 4、重置成本的确定

经网上查询，同时通过市场调查和汽车销售公司询价，该型号别克轿车基准日的购置含税价为：388,000.00 元。

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{车辆购置价} \times (1 + 10\% / (1 + 17\%)) + \text{牌照费} \\ &= 388,000.00 \times (1 + 10\% / (1 + 17\%)) + 300 \\ &= 421,460.00 \text{ (元) 取整}\end{aligned}$$

#### 5、成新率的确定

##### (1) 年限法成新率

别克轿车至评估基准日已使用 1 年 7 个月，折合 1.58 年，该类轿车的规定使用年限为 15 年，

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 1.58 / 15) \times 100\% \\ &= 90\%\end{aligned}$$

##### (2) 里程法成新率

别克轿车至评估基准日已行驶里程 48100 公里，该类轿车规定行驶里程为 500000 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 48100 / 500000) \times 100\% \\ &= 90\%\end{aligned}$$

##### (3) 综合成新率

车辆的综合成新率以孰低原则计取，即选取年限法成新率与里程法成新率较低者为该车的综合成新率。

结合该车的状况，确定该车综合成新率为 90%。

#### 6、评估净值的确定

评估净值=重置价值×综合成新率

$$=421,460.00 \times 90\%$$

$$=379,314 \text{ (元)}$$

### 六、评估结果及增减值原因分析

#### (一) 评估结论

在实施了上述资产评估方法和程序后，陕西华商传媒集团有限责任公司及其的固定资产—机器设备，在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前机器设备账面原值 1,077.99 万元，账面净值 678.95 万元，评估原值 991.18 万元，评估净值 839.14 万元，原值减值-86.81 万元，净值增值 160.19 万元，原值减值率 8.05%，净值增值率 23.59%。

陕西华商传媒有限责任公司的设备类评估结果如下表：

资产类别	账面价值（万元）		评估价值（万元）		增减值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	952.81	638.07	930.50	803.27	-2.34	25.89
电子设备	120.83	39.17	57.10	33.79	-52.74	-13.73
其他设备	4.34	1.71	3.58	2.08	-17.60	21.66
合计	1,077.99	678.95	991.18	839.14	-8.05	23.59

#### (二) 增减值因素分析

本次陕西华商传媒有限责任公司的固定资产—机器设备评估结果为车辆、电子设备评估原值均为减值，车辆评估净值为增值，电子设备评估净值为减

值。评估增减值原因：

1、近年汽车制造行业不断发展壮大，新技术推广较快，加之市场竞争，使汽车购置价格呈逐年下降趋势，使车辆评估原值形成减值。

2、被评估单位采用的折旧年限小于评估采用的经济寿命年限，因而造成车辆评估净值增值。

3、由于电子设备技术更新速度较快，造成一般电子设备购置价逐年下降，所以该等设备评估原值及净值形成较大减值。

上述增减值因素相抵后，机器设备评估结果表现为评估原值、净值为增值。

## 在建工程评估技术说明

### 一、评估范围

本次在建工程评估范围为陕西华商传媒集团有限责任公司正在建设的“华商传媒文化中心产业园项目”。账面价值 18,463,054.80 元，为已支付的勘察设计费、临时工程费等前期工程费用。

#### （二）基本情况

“华商传媒文化中心产业园项目”工程项目具体包括：文化产业行政中心、艺术中心、展示中心、数字传媒和交流中心、传媒产业研究院、传媒文化艺术博物馆、配套商业及其他相关配套设施，建筑容积率不高于 2.5，不低于 2.0。计划总投资约 8 亿元。

#### （三）在建工程勘察结果

经审核账账、账表、账实相符；在评估基准日“华商传媒文化中心产业园项目”项目已取得立项批复、建筑工程规划许可证、土地使用权证、建设工程施工许可证下在办理之中。

### 二、评估过程

#### （一）前期准备

根据被评估单位提供的在建工程评估明细表及相关资料，查验工程用地许可证、规划许可证、施工许可证、施工合同和工程预算书、付款凭证等，在建工程核算方法、核算内容执行情况，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；结合查验原始凭证，验证资产权属是否清

晰。

## （二）现场勘查

现场实地勘察在建工程的形象进度，对关键、重要项目详细调查，核实按照合同条款执行情况，工程付款情况；填写现场评估勘察表。

## （三）评定估算

通过实地勘查并对所搜集资料数据进行认真整理、分析，根据在建工程项目状况，确定评估方法，计算在建工程评估值。

## （四）撰写评估说明

在上述工作基础上，汇总得出基准日的评估结果；按在建工程实际状况，撰写“在建工程评估技术说明”。

# 三、 评估方法

根据在建工程项目状况，工程进度情况，结合所搜集资料数据进行认真整理、分析，根据工程施工合同实际完工进度确认单，分析、判定应付工程款占工程实际完工进度比例，对正在建设期的在建工程采用成本法进行评估。

目前该在建工程只发生了部分前期费用，此次评估按核实后的账面值确定评估值。

# 四、 取价依据

- （13）财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- （14）被评估单位财务报表；
- （15）其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料；
- （16）被评估企业提供的资产清查评估明细表；

- (17) 评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
- (18) 其它与评估有关的资料。

## 五、 评估结果

在建工程评估前账面价值 1,846.31 万元，评估值 1,846.31 万元。

## 无形资产评估技术说明

### 一、评估范围

纳入本次评估范围的无形资产为“华商传媒集团”所拥有的 1 宗土地使用权和其他无形资产——各类管理软件。土地使用权宗地面积 46122.62 平方米。

#### （一）无形资产基本状况

##### 1、土地使用权

##### （1）土地宗数、面积、土地使用权取得方式、性质

土地使用权共计 1 宗，宗地编号为 QJ6-1-6，面积 46122.62 为平方米（折合 69.184 亩），位于曲江新区雁翔路以东、南三环以北。2012 年 9 月 26 日“华商传媒集团”通过挂牌方式取得了国有土地使用权，使用年限 50 年，用途为新闻出版用地。

##### （2）土地使用权登记状况、权利状况、利用状况

##### 土地登记状况：

“华商传媒集团”2012 年 11 月 22 日取得了《国有土地使用权证》，待估宗地土地登记状况如下：

土地证编号：市曲江国用(2012 出)字第 074 号

土地使用者：陕西华商传媒集团有限责任公司

坐落：曲江新区雁翔路以东、南三环以北

地号：QJ6-1-6

图号：175-20-1

土地用途：新闻出版

土地使用权类型：出让

终止日期：2062 年 9 月 26 日

土地使用权面积：46122.62 平方米

登记机关：西安国土资源局曲江新区分局

发证日期：2012 年 11 月 22 日

待估宗地四至为：东临陕西华商豪盛置业有限公司、南临南三环、西临雁翔路、北临陕西华商豪盛置业有限公司。

土地级别：待估宗地土地级别五级。

宗地位置如下：



土地权利状况：

待估宗地土地所有权属于国家，陕西华商传媒集团有限责任公司以出让方式获得该宗地土地使用权，本次评估待估宗地土地使用年期设定为至评估基准日待估宗地剩余出让年期 49.73 年。根据委托方提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地来源合法、四至清楚、面积准确、权属无争议。

土地利用状况：

根据曲江新区管委会“西曲江发[2012]264 号”文件，该地块拟建设华商传媒文化中心项目，建设把内容包括文化产业行政中心、艺术中心、展示中心、数字传媒和交流中心、传媒产业研究院、传媒文化艺术博物馆、配套商业及其他相

关配套设施，容积率不高于 2.5，不低于 2.0。具体建设内容及规模以最终规划审批为准。目前现场为空地，宗地外已达到七通标准，宗地内场地平整。

### (3) 地价定义

根据被评估单位提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地登记用途、设定用途、设定年期、实际及设定开发程度等状况详见下表：

待估宗地地价定义表

序号	土地证编号	登记用途	估价设定用途	土地性质	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	设定土地使用年期
1	市曲江国用(2012 出)字第 074 号	新闻出版	新闻出版	出让	宗地红线外七通, 红线内三通一平	宗地外七通、宗地内场地平整	50 年

备注：七通指“通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖”；一平指宗地内场地平整。

考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况。

本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度，于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的出让土地使用权价格。

### 2、其他无形资产——各类管理软件

其他无形资产——各类管理软件，于 2009 年至 2011 年 8 月取得，主要为 2009 年 1 月购置的海波龙全面预算管理系统并于 2009 年 12 月增加用户的升级费以及全媒体系统、档案管理系统和通达 Office Anywhere 网络智能办公系统。无形资产原始入账价值为含税购置价，账面价值为摊余价值。摊销期按预计使用年限。

### (二) 现场勘查结果

经审核无形资产账账、账表、账实相符；在评估基准日均处于正常使用中。

## 二、土地使用权估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、中华人民共和国行业标准 GB/T18508-2001TD 《城镇土地估价规程》；
- 4、《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》；
- 5、《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》(市政告字[2012]11号)；
- 6、委托方提供的资料；
- 7、市场调查资料。

## 三、土地使用权评估原则

本次评估过程中遵循的主要原则有：

- 1、遵循替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。
- 2、遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。
- 3、遵循供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。
- 4、遵循报酬递增递减原则，是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。
- 5、遵循贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

6、遵循变动原则，是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

#### 四、影响土地价格因素分析

##### 1、一般因素

一般因素是指影响土地价格的普遍的、共同的因素，它在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各个地块地价的基础。

##### (1)自然因素

西安市位于陕西省关中平原中部的渭河两岸，南到秦岭北麓，与商洛、安康、汉中地区接壤，东、西、北三面分别与渭南、宝鸡、咸阳等地市相连。地理坐标介于北纬 33° 39'—34° 45'，东经 107° 40'—109° 49'。东西长 204 公里，南北宽 100 公里，土地总面积 10108 平方公里。

从地貌上看，西安市主要位于渭河平原南部（渭河南岸），地势南高北低。渭河河床是西安市地势最低的一条轴线，河床的两侧是河漫滩和渭河及其支流泾、灞、浐、沣、涝河一、二、三级阶地构成的冲积平原（西安城市就位于渭河南岸的二级阶地上），向南是黄土高原和秦岭山前洪积、冲积平原。

##### (2)气候条件

西安市属温带大陆性半湿润气候区，四季分明，冬夏较长，春秋气温升降急聚，夏季炎热，秋季多连阴雨，年平均气温 13.3℃，一月平均气温-1.0℃，七月平均气温 26.6℃，极端最低气温-20.6℃，极端最高气温 41.7℃。年降水量在 500-700mm 之间，年平均降水量为 580.6mm，降水多集中在 7、8、9 三个月。年平均气压为 970.3×102pa。年平均湿度为 71-73%，由西北向东南逐渐递增。因受地形及河流的影响，常年主导风向为东北风，频率为 14%，次主导风向为西南风，频率为 9%，全年静风频率为 29%，多年平均风速为 2M/S。

##### (3)行政区划

西安是陕西省省会，世界著名的历史文化名城，我国中西部地区重要的科研、高等教育、国防科技工业和高新技术产业基地。1992年7月国务院批准为内陆开放城市，是新亚欧大陆桥中国段陇海兰新线上最大的中心城市。西安市现辖新城、碑林、莲湖、雁塔、未央、灞桥、阎良、临潼、长安九个区和户县、周至、高陵、蓝田四个县。2009年西安市常住人口已达843.46万人，人口年增加8万-11万人。

#### (4)土地制度及房地产市场状况

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）精神，西安市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部11号令）要求，对经营性用地实行招标、拍卖和挂牌方式，保证了土地市场的公开、公平和公正。2006年9月5日，国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》进一步加强土地管理和调控工作，其核心要点是：规划区内的农用地转用审批权由国务院下放到省级政府，工业用地出让必须实行招拍挂且统一工业用地最低出让标准，土地出让金全额纳入地方预算管理。2006年11月20日，财政部、国土资源部、中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，规定自2007年1月1日起，新增建设用地土地有偿使用费标准提高一倍，同时继续实行中央与地方30:70分成体制，相关收入专项用于基本农田建设和保护、土地整理、耕地开发。2006年12月12日，国土部与国家发改委发布了《实施〈限制用地项目目录（2006年本）〉和〈禁止用地项目目录（2006年本）〉的通知》，将农林、煤炭、电力、石油、天然气和化工、钢铁、有色金属、黄金、建材等项目列入《限制用地项目目录》、《禁止用地项目目录》，严禁向淘汰类工业项目提供土地，从严控制限制类工业项目用地。2006年12月23日，国土资源部又发布了实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知，规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准，并于2007年元月1日起实施。在整体经

济发展良好形势的带动下，2008 年以来西安市城市投资力度不断加大，为房地产市场迅猛发展提供了强有力的保障。

#### (5)产业政策

近年来，西安市政府积极推进结构优化升级，特色经济格局基本形成。西安市政府鼓励以信息化带动工业化改造，提升传统产业的技术和规模水平。同时，鼓励工业技术创新，大力支持工业技术创新工程，要求把自主研发与引进、吸收消化国外先进技术结合起来，以实现核心技术、关键技术 in 较高水平上的发展。

招商方面，西安市政府目前扩大招商领域，积极创新招商引资方式，引导国内外投资者投资高新技术产业、旅游业、环保产业、房地产业、基础设施、农产品加工、服务业、金融保险业等重点投资领域，鼓励投资者在西安投资建厂和设立研发中心，鼓励外资进入企业拍卖市场或通过购并参与国有企业的改组改制，内引外联，多渠道、宽领域扩大招商引资。

税收方面，西安市对新办的交通、电力、水利、邮政、广播电视企业，给予减免企业所得税的优惠政策。对单位和个人（包括外商投资企业、外商投资设立的研究开发中心、外国企业和外籍个人）从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征营业税。

土地供应方面，调整工业用地分布，进一步满足产业结构调整对土地的需求。通过土地置换，改变分散小型工业和三类工业的用地性质。严格限制高耗水、高耗能、污染重的企业发展。

#### (6)城市规划与发展目标

城市综合交通改善工程全面推进，地铁二号开通运行，一号线正在抓紧主体施工；铁路集装箱中心站完成基础工作；机场高速专线建成通车，南北中轴线等城市主干道综合改造完成，公园南路、半引路等一批通路建成使用，东北二环、东南二环立交工程顺利完工，新增人行天桥 6 座，建设公交港湾 98 处；城市供通下水网络面积扩大、密度增加，李家河水库、引渭济黑、大峪水库通上水、石砭峪水库通上水复线等工程加快推进，城市未来发展用水保障能力明显增强；高

新、经开、户县污水处理厂建成投入试运行，第五污水处理厂主体基本完工，周至、蓝田、浐灞、国际港务区污水处理厂开工建设。新建 330 千伏变电站 2 座、110 千伏变电站 16 座，新增城区集中供热面积 776 万平方米。

未央新城、大明宫、纺织城、大兴新区、解放路等区域改造加快推进，民乐万达广场建成开业，北院门、三学街等一批重点街区和旅游景点周边环境综合改造效果明显。城中村和棚户区改造顺利完成 45 个村整村拆迁和 18 处棚户区拆迁扫尾工作，新启动 6 个棚户区改造项目，全年拆迁房屋面积 1016 万平方米；安置房累计开工面积 978 万平方米，竣工面积 87 万平方米，安置回迁 5038 户、16889 人。

完成大绿二期工程，三年植绿大行动成效明显，工程造林 19.77 万亩，新建、改造绿地广场 66 个，新增城市园林绿化面积 486 万平方米，创建国家园林城市已通过住房建设部公示。渭河城市段堤防完工，并实施了渭河城市段综合治理工程，幸福渠上游段综合治理加快推进，泔河流域综合治理前期准备工作基本就绪，长 6.2 约公里汉城湖蓄水运行，新增水面 850 亩。秦岭终南山世界地质公园申报成功。全年良好以上天数达到 304 天，市民享受蓝天白云的日子越来越多。

全市提升活动安排的 36 项工作 58 个项目进展顺利，对 2275 栋建筑物外立面进行整修，楼房“平改坡”335 栋，改造农贸市场 40 个，拆除违法建筑 103.8 万平方米，拆除户外广告 2167 块，完成了部分路段架空线缆落地任务，规范门头牌匾工作逐步推进，火车站广场、新城广场、钟鼓楼广场景观改造基本完工。认真执行《西安市城市管理综合行政执法条例》，城市管理水平有新的提升，市民群众对市容环境满意率达到 92.8%。

投入专项资金 1.28 亿元，200 个新农村重点村建设顺利启动。建成农村公路 1351 公里，农村公路总里程达到 11114 公里，全国农村公路建设现场会在我市召开。黑河引水灌区续建工程新增灌溉面积 16 万亩，治理水土流失面积 255 平方公里，建成农村饮水工程 410 处，解决了 60.4 万农村群众的饮水安全问题。完成 385 个农村电网改造工程，整村改造覆盖率达到 80%。列入关中百镇和省级

重点镇的 38 个小城镇建设进展顺利，建成五台、崇皇等一批特色镇。农村垃圾“村组收集、乡镇转运、区县处理”试点取得初步成果。

继续开展“平安西安”创建工作，我市被评为第三届“全国社会治安综合治理优秀城市”，荣获全国治安环境最高奖项“长安杯”。和谐社区建设成效明显，新城、碑林获评全国和谐社区建设示范区。建立健全领导干部接访、下访、约访和矛盾纠纷排查化解工作长效机制，妥善处置群体性事件，全面完成了“一控制、两下降”目标。深入开展“安全生产年”活动，严格落实安全生产责任制和各项安全措施，安全生产形势总体平稳。

#### (7)城市经济发展状况

2011 年，西安全年经济保持平稳较快增长，总体呈现“生产保持稳定、内需依然较旺、民生持续改善、物价高位回落”的运行态势，全市生产总值（GDP）3864.21 亿元，按可比价格计算，比上年增长 13.8%，增幅高于全国 4.6 个百分点。分产业看，第一产业增加值 173.14 亿元，增长 6.7%；第二产业增加值 1697.16 亿元，增长 16.4%；第三产业增加值 1993.91 亿元，增长 12.1%。

#### 工业生产稳中趋快，能源消费增长趋缓

全市规模以上工业实现增加值 1012.58 亿元，同比增速由 1-2 月的 14.1% 加快到全年的 17.2%。其中，装备制造业增加值 476.78 亿元，同比增速由 1-2 月的 7.8% 加快到全年的 14.3%。

分轻重工业看，规模以上轻工业增加值 212.26 亿元，增长 14.6%，增速比上年提高 1.4 个百分点；重工业增加值 800.32 亿元，增长 18.0%，比上年回落 3.9 个百分点。

分行业看，35 个工业行业中，交通运输设备制造业、电气机械及器材制造业、电力热力的生产和供应业、专用设备制造业和通用设备制造业五个行业占全市规模以上工业增加值一半以上，其中，交通运输设备制造业增加值比上年增长 13.4%；电气机械及器材制造业增长 1.8%；电力热力的生产和供应业增长 19.6%；专用设备制造业增长 26.0%；通用设备制造业增长 19.5%。

分产品看，我市重点监测的 55 种工业产品中有 28 种产品产量比上年增长，其中，通信及电子网络用电缆增长 5.7 倍，高压开关板增长 2.4 倍，光缆增长 1.4 倍；24 种产品产量比上年下降，其中，钢材下降 43.9%，水泥下降 19.8%，汽车用发动机下降 25.6%，轿车下降 25.3%，载货汽车下降 21.7%。

重点耗能企业能耗下降。2011 年 1-11 月，全市重点耗能工业企业综合能源消费量 396.69 万吨标准煤，比上年同期下降 2.7%；万元产值能耗 0.200 吨标准煤，比上年同期下降 12.3%。全市重点耗能工业企业中六大高耗能行业综合能源消费由 1-10 月的增长 0.3% 转为下降 2.3%，拉动重点耗能企业能耗下降 1.5 个百分点。

交通运输形势较好，邮政电信业稳步增长

公路、铁路和民航客运量分别为 2.94 亿人次、0.29 亿人次和 0.21 亿人次，比上年分别增长 10.6%、2.6% 和 18.5%。公路和民航客运量增速比上年分别提高 5.6 和 0.7 个百分点，铁路客运量增速回落 4.8 个百分点。公路、铁路和民航货运量分别为 3.84 亿吨、823.00 万吨和 17.26 万吨，分别增长 14.3%、16.5% 和 11.3%。公路和铁路货运量增速分别比上年提高 2.2 和 1.6 个百分点，民航货运量增速回落 13.3 个百分点。业务总收入 8.16 亿元，增长 15.5%，比上年提高 4.9 个百分点；电信业务总收入 100.47 亿元，增长 13.3%，提高 4.1 个百分点。

固定资产投资较快增长，房地产开发投资增速回落

全社会固定资产投资 3352.12 亿元，比上年增长 30.2%，增速比上年提高 0.2 个百分点，扣除价格因素实际增长 23.5%。其中，全市固定资产投资（不含农户）3279.61 亿元，增长 29.9%。

分产业看，在全市固定资产投资中，第一产业完成投资 72.23 亿元，比上年增长 22.2%；第二产业投资 483.67 亿元，增长 21.3%，其中，工业投资 398.99 亿元，增长 18.5%；第三产业投资 2723.71 亿元，增长 31.8%。

分所有制类型看，在全市固定资产投资中，公有制经济完成投资 1487.67 亿元，比上年增长 23.9%；非公有制经济完成投资 1791.94 亿元，增长 35.4%。非公经济投资高于公有制经济投资 11.5 个百分点，且高于上年 11.1 个百分点。

市场销售平稳增长，热点商品销售增速有缓有快

全市实现社会消费品零售总额 1935.18 亿元，比上年增长 20.1%，增速比上年提高 1.2 个百分点，扣除价格因素实际增长 15.0%，回落 0.8 个百分点。其中，限额以上企业（单位）消费品零售额 1468.65 亿元，增长 30.8%。

按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 1877.84 亿元，比上年增长 20.5%；乡村消费品零售额 57.34 亿元，增长 9.8%。

按消费形态分，餐饮收入 202.75 亿元，比上年增长 16.7%；商品零售 1732.43 亿元，增长 20.5%。

从限额以上企业（单位）商品销售看，石油及制品类、金银珠宝类商品持续旺销，实现零售额比上年分别增长 71.0%和 47.3%。受宏观政策影响，汽车类及家具类商品销售同比增速明显回落，汽车类商品增长 19.3%，比上年回落 10.3 个百分点；家具类商品增长 29.3%，回落 12.5 个百分点。

外贸形势总体平稳，进口增速快于出口

全市进出口总额 125.79 亿美元，比上年增长 21.0%，增速比上年回落 22.2 个百分点，其中，出口总额 58.04 亿美元，增长 9.2%，回落 50.3 个百分点；进口总额 67.75 亿美元，增长 33.5%，提高 4.3 个百分点。全市实际利用外商直接投资 20.05 亿美元，增长 28.0%。

旅游市场保持旺盛，旅游收入较快增长

在世园会的有力带动下，全市旅游人数和收入实现较快增长，均高于“十一五”同期平均水平。全市实现旅游总收入 530.15 亿元，比上年增长 30.8%。

从国内旅游看，全市接待国内游客 6553 万人次，比上年增长 26.0%，实现国内旅游收入 478.87 亿元，增长 32.0%。从国际旅游看，全市接待海外旅游者 100.23 万人次，增长 19.1%，实现旅游外汇收入 6.41 亿美元，增长 20.9%。

文化产业快速发展，内部结构不断优化

全市文化产业实现增加值 250.70 亿元，按可比价格计算，比上年增长 31.4%。

从文化产业内部结构看，全市文化产业单位实现增加值 208.07 亿元，增长 32.2%；个体实现增加值 42.63 亿元，增长 27.7%。其中，“核心层”增加值 102.71 亿元，增长 30.8%；“外围层”增加值 84.07 亿元，增长 37.2%；“相关层”增加值 63.92 亿元，增长 25.3%。

居民收入持续增加，农民收入增速快于城镇

全市提高最低工资标准、落实改善民生的各项政策措施，城乡居民收入较快增长。全年城镇居民人均可支配收入 25981 元，比上年增长 16.8%，扣除价格因素实际增长 10.6%；农民人均纯收入 9788 元，增长 26.3%，扣除价格因素实际增长 19.6%，实际增速高于城镇居民 9.0 个百分点。城乡居民收入同步增长的同时，农民收入增长加快。

财政收入快速增长，民生支出不断加大

全市实现财政总收入 649.88 亿元，比上年增长 27.3%。实现地方财政一般预算收入 318.55 亿元，增长 31.7%，增速比上年回落 1.6 个百分点。

全市地方一般预算支出 494.58 亿元，增长 33.1%，回落 1.1 个百分点。其中，民生支出 375.33 亿元，增长 43.6%，占到一般预算支出的 75.9%，比上年提高 5.6 个百分点。

物价水平高位回落，生产价格“剪刀差”缩小

全年居民消费价格比上年上涨 5.6%。分类别看，食品上涨 11.3%，烟酒及用品上涨 3.0%，衣着上涨 4.0%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.8%，医疗保健和个人用品上涨 5.3%，交通和通信上涨 0.3%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.0%，居住上涨 5.1%。9 月份居民消费价格同比涨幅达到本年顶点 7.0%后，涨幅开始回落。12 月份，居民消费价格同比上涨 4.9%，环比上涨 0.3%。

全年工业生产者出厂价格上涨 2.5%，12 月份环比下降 0.2%；全年工业生产者购进价格上涨 8.8%，12 月份环比下降 0.7%。生产价格“剪刀差”从一季度的 8.1 个百分点逐月缩小至 6.3 个百分点。

#### (8)交通状况

西安市优越的地理位置和显著的交通优势一直以来为西安市经济的高速发展发挥着重要作用。西安市作为新亚欧大陆桥中国段陇海、兰新铁路沿线上西北地区最大的中心城市，以及联通东北、华北、华东和西北、西南的枢纽，一直以来就是全国干线公路、空运交通网中重要的结点城市。国家铁路东西大动脉—陇海铁路线横穿西安市区，东与京广、京沪铁路接轨，西与宝成、兰新等线衔接，是华东、华北通往西南、西北的交通要道，西康、西榆两条南北铁路贯通，与之形成一个横贯中国南北，连接东西部的大十字形交通骨架。西安市咸阳国际机场距市区 45 公里，经营着国际国内 100 多条航线，通航国内 50 多个城市，通航里程 119758 公里，经过新改扩建的西安咸阳机场不仅是西北最大的现代化航空枢纽，也是西安作为国际航港对外开发的重要窗口。西安市在全国干线公路网中占据着重要的位置，现有七条国道干线 GZ40、GZ45、G108、G210、G211、G310、G312 和三条西部大通道包北线、银武线、西合线在西安交汇，同时还有 6 条省道以西安为中心向外辐射。西安市如今与各个近郊市、区、县的交通便捷，以西潼、西铜、西宝、西蓝、西户、西阎等“米”字型的高速公路网已经形成。

#### (9)土地利用状况

西安市城市建设始于 2000 多年前，有 13 个王朝在此建都。解放后，经过五十年的发展建设，人口从 30 多万增加到 800 多万，建成区从 40 多平方公里扩大到目前的 165 平方公里，城市土地利用发生了巨大变化。悠久的历史给西安留下了许多人文古迹，如西安城墙、钟楼、鼓楼、大雁塔、碑林、半坡、汉城遗址等。这些人文遗迹（址）大多已被开发利用成为旅游景点；西安在“一五”至“四五”期间，随着我国经济建设重点转向内地的战略布局转移，陆续建成一些大型工业区，如西郊的电子城、东郊的纺织城、韩森寨的军工企业密集区、北郊的仓

储区等。这些工厂仓库一般占地面积极大，固定资产投资多。同时，西安又是我国西部著名的科技、教育基地，这些科研教育单位集中于城市的南部。近些年来，作为西北商贸、金融最大城市的西安，商业零售及批发业发展迅速，城市的中央商业区（CBD）的占地面积和繁华程度都有很大提高，在市区已经出现了 50 个左右的大中规模的批发市场。总之，西安市土地利用特点突出，土地利用结构空间差异明显。

近十多年来，西安市土地利用结构发生了很大的变化，一方面，由于城市人口急剧增加，住宅建设规模逐年递增，商业、旅游业等第三产业迅速发展，以及教育产业化发展，对城市土地需求大为增加；另一方面，由于国家对城市建设用地的严格控制，使得新开发土地的供给数量有限，而建成区内以划拨方式取得的国有土地面积大，也影响了土地的流通，从而使得土地的稀缺性增强，价格急剧上升。土地的供给不足和闲置浪费并存。目前，大型国有企业正面临重大改革，部分工业企业尝试“退二近三”，利用多种形式，改变土地的用途，提高土地的使用效益。这些已引起了政府和有关机构的普遍关注，成为地价研究的热点。

目前西安市土地利用的基本格局是：老城区以商业、住宅及机关用地为主；东郊是发电、纺织、军工为主的工业区；西郊是电力机械、仪表工业为主的“电工城”；南郊是高校、科研院所为主的文教科技用地；北郊铁路线两侧则是物资仓库区。另外，城西南发展迅速的高新技术产业开发区集中新建区、北郊的经济技术开发区、未央湖度假区、现代农业综合开发区、城东南的曲江旅游度假区、东郊的浐河综合开发区等区域于开发区产业相结合，用地特色明显。

#### (10) 地产市场发展状况

西安市地产市场从 1992 年开始萌动，到 1993 年正式启动，93、94 年在房地产热影响下，地价持续上扬，后在国家宏观政策调控下，地价整体趋稳。随着产业结构的调整和旧城改造力度的加大，西安市地产市场日趋活跃，土地价格表现在不同地段不同行业，有着不同程度的上扬。

从地段来看，西安城区南部属文教区，环境优美，发展前景看好，南二环路两侧地价仍然保持上扬态势；城区北郊是市政府重点发展地区，地价有所上扬，经开区草滩生态产业园区地价将有较大的上升；东二环路的建设带动了附近区域地价的上升；西郊的土地价格比较平稳。

## 2、区域因素

待估宗地位于西安市曲江新区。

### (1)区域概况

曲江新区位于西安城区东南部，是以文化产业和旅游产业为主导的城市发展新区，它核心区域面积 40.97 平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、法门寺文化景区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观台道文化展示区等区域，发展区域总面积近 150 平方公里。曲江新区建设以文化、旅游、生态为特色的国际化城市示范新区，到 2015 年全面建成国家级文化产业示范区。



2002 年以来，曲江新区先后建成大雁塔北广场、大唐芙蓉园、曲江国际会展中心、曲江池遗址公园、大唐不夜城等一批重大文化项目。组建了曲江文化产业投资集团、曲江影视集团、曲江会展集团、曲江演出集团、曲江文化旅游集团、大明宫投资集团等六大产业集团、形成了以文化旅游、会展创意、影视演艺、出

版传媒等产业为主导的文化产业体系，跃升为西部最重要的文化、旅游集散地、陕西文化、旅游产业发展的标志性区域。在总体布局上，曲江新区既考虑区域所处位置和周边环境，又体现园林风景区特色；既注重历史文化资源的保护、利用和开发，又满足现代旅游度假需要；既考虑各个项目开发建设的需要，又合理利用现状地形、地貌。曲江新区在规划格局上形成了“一心、两带、三轴、四个板块”的机构形态。

曲江新区拥有丰富的旅游资源，区内有秦二世陵、汉宣帝杜陵、唐城墙遗址、大慈恩寺、大雁塔、曲江寒窑等文物古迹；建成开放大雁塔北广场、大唐芙蓉园、曲江海洋馆等旅游项目；拥有西安曲江水厂、西安南郊水厂等西北稀缺的水资源；拥有科教文化、商贸会展等众多城市资源。它不仅是陕西省和西安市振兴旅游的重大工程，也是未来西安城市发展的重点区域。

曲江新区拥有优美的生态环境，无工业污染，1200 亩的曲江池水面，紧邻杜陵 10000 亩的生态森林，自然起伏、丰富多彩的地貌，超过 40%的绿化控制率，营造出一个各项生态指标最为优秀的区域之一。

按照《西安曲江国家级文化产业示范区总体规划（2009-2020）》，曲江新区定位为国家级文化产业示范区、西部文化资源整合中心、西安旅游生态度假区和绿色文化新城。曲江新区将以二期扩区为契机，规划建设出版传媒产业园区、会展产业园区、国际文化创意园区、动漫游戏产业园区、文化娱乐产业园区、国际文化体育休闲区。影视娱乐产业园区、艺术家村落等九大文化产业园，着手打造文化产业门类最齐全、规模最大、效能最优的国家级文化产业示范区，到 2015 年，曲江新区及其辐射区入区文化企业争取达到 2000 家，从业人数达到 10 万人，文化产业年产值达到 300 亿元，成为中国文化产业发展第一级。

## (2)交通条件

西安曲江新区已建成城市快速干道和主干路系统为骨架，功能级配较为合理的现代化城市道路交通体系，路网密度达 5 公里/平方公里左右，区内主要干道路宽 40-60 米，次干道路宽 30 米，支路宽度 20 米，修通了雁翔路、雁塔南路、

雁南一路至五路，芙蓉西路、曲江二路、曲江四路、春临路、曲江池北路、曲江池东路等城市道路，南三环、绕城高速等快速干道穿境而过，形成高速便捷的交通网。

待估宗地所在区域位于曲江新区雁翔路以东，南三环以北，道路通达度高。待估宗地附近有 903 路、游 6 路公交车，区域内交通无管制。距西安火车站约 10km，距绕城高速曲江出口约 2 公里，交通便捷。

### (3)基础设施条件

曲江新区内基础设施配套已基本完善，宗地所处区域基础设施配套达到“七通一平”（供水、排水、通电、通讯、通气、通路、通暖等）条件，对待估宗地的开发较为有利，具体如下：

供水：区域内供水为市自来水管网供水，供水保障能力 95% 以上。

排水：市政统一铺设排水管网，污、雨分流，保障能力 95% 以上。

供电：市政供电，区域内设有市政变电站向附近单位提供供电电源，供电充足、完全可以满足各类用户用电需求，保障能力 95% 以上。

通讯：西安市电信局预留通讯线路，可提供 DDD、IDD、移动电话、数据传输、图文传真等各种数据业务，另有中国移动、中国联通等通讯网络覆盖区域，通讯线路畅通，可满足宗地及周边通讯需求，保障能力 95% 以上。

通气：市政供天燃气，宗地靠近主管网线，供气保障能力 95% 以上。

供暖：市政集中供暖，供暖保障能力 90% 以上。

通路情况：紧邻城市主干道雁翔路，金环南路延伸线，南三环、绕城高速等快速干道近在咫尺，道路通达度高，通行便捷。

### (4)商服繁华度及生活服务设施

曲江新区的商业主要集中在大雁塔，大唐不夜城，雁塔南路及电视塔周边，吴家坟、八里村、小寨等。

待估宗地位于雁翔路与南三环，距大雁塔约 3 公里，小寨约 4 公里，所处区域商业繁华度一般。

#### (5)环境条件

查《西安市地图集环境保护图组》，待估宗地所处区域大气环境质量较优，地下水污染一般；该区域为曲江文化旅游核心区，区域内人文环境状况良好，人才素质较高，环境总体较好。

#### (6)规划限制

查西安市总体规划图及曲江新区总体规划，待估宗地所处区域为旅游文化区，规划对待估宗地发展利用基本无限制。

### 3、个别因素

(1)宗地位置：曲江新区雁翔路以东、南三环以北。

(2)土地证编号：市曲江国用(2012出)字第074号

(3)土地用途：新闻出版

(4)土地使用权类型：出让

(5)终止日期：2062年9月26日

(6)土地使用权面积：46122.62平方米

(7)待估宗地四至：东临陕西华商豪盛置业有限公司、南临南三环、西临雁翔路、北临陕西华商豪盛置业有限公司。

(8)土地级别：待估宗地土地级别五级。

(9)土地利用状况

根据曲江新区管委会“西曲江发[2012]264号”文件，该地块拟建设华商传媒文化中心项目，建设把内容包括文化产业行政中心、艺术中心、展示中心、数字传媒和交流中心、传媒产业研究院、传媒文化艺术博物馆、配套商业及其他相关配套设施，容积率不高于2.5，不低于2.0。具体建设内容及规模以最终规划审批为准。目前现场为空地，宗地外已达到七通一平标准，宗地内场地平整。地质条件一般，地势平坦，宗地受自然危害的程度较小。

## 五、评估过程及方法

#### a) 评估过程

前期准备：根据被评估单位提供的无形资产评估明细表及相关资料，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；企业摊销及计提减值政策及执行情况；审核无形产权属是否清晰，有无抵押、质押、担保、诉讼事项，进行产权界定；了解无形资产购置日期平常维护、升级使用情况，分析鉴别无形资产未来使用价值，土地开发利用状况。

勘查核实：根据被评估单位提供的《无形资产评估明细表》，将由本评估机构实施评估的其他无形资产逐一进行现场勘察了解，并与企业相关人员共同分析鉴定，查验管理软件原始入账发票等会计资料，确定资产的真实性、完整性，调查、了解管理软件的的实际使用状况，查询应用软件的市场销售价格，复核土地使用权资产估价报告。

评定估算：根据现场勘察结果及所掌握的资料，按照评估基准日的现行市场价格进行评定估算。

汇总归档：将无形资产评估结果汇总，撰写无形资产评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

#### b) 评估方法

##### 1、土地使用权评估方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

根据《城镇土地估价规程》，地价评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等。

由于待估宗地为新闻出版用地，市场上同类型物业租赁案例较少，且企业经营收益中非土地收益难以剥离，故不宜采用收益法。

待估宗地为新闻出版用地，市场上同类房地产交易案例少，故不适合用剩余法。

由于待估地块不属于城市新征地区，故不适合采用成本逼近法。

虽然该地块地处于西安市基准地价覆盖范围内，但由于曲江新区的地价特殊性，所处土地级别基准地价与实际周边持牌交易价格差异较大，因此不宜采用基准地价系数修正法评估。

根据《城镇土地估价规程》及本次评估对象的具体条件、用地类型及评估目的，结合估价师收集的西安市同类同用途地产市场的有关材料，确定选择市场比较法评估本项目土地使用权的价格。

采用市场比较法的理由如下

(1)与估价对象处于同一供需圈层、交易情况类似的交易案例较多，有利于可比实例的选择。

(2)可比实例的交易时间、交易情况、区域因素、个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定。

## 2、其他无形资产评估方法

无形资产——各类管理软件，根据市场销售价格，考虑应用软件版本的功能性贬值因素，结合购置合同约定的升级条款，考察其在用状况，综合分析、计算，采用市场法确定评估值。

## 六、土地使用权评估计算过程

### 1、土地登记状况:

土地使用权人	陕西华商传媒集团有限责任公司
土地登记证书号	市曲江国用(2012出)第074号

发证日期	2012年11月22日
宗地位置	曲江新区雁翔路以东、南三环以北
土地使用权类型	出让
土地登记用途	新闻出版
土地面积	46122.62平方米

## 2、土地权利状况:

待估宗地的土地所有权属于国家所有,为陕西华商传媒集团有限责任公司所使用的出让土地。该地块2012年11月22日取得市曲江国用(2012出)第074号国有土地使用权证,证载土地用途为新闻出版,土地级别为五级,使用权类型为出让。出让截止时间为2062年9月26日。根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况,待估宗地来源合法,产权清楚。

## 3、土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况,待估宗地目前现场为空地,宗地外已达到七通一平标准,宗地内场地平整。根据曲江新区管委会“西曲江发[2012]264号”文件,该地块拟建设华商传媒文化中心项目,建设把内容包括文化产业行政中心、艺术中心、展示中心、数字传媒和交流中心、传媒产业研究院、传媒文化艺术博物馆、配套商业及其他相关配套设施,容积率不高于2.5,不低于2.0。

## 4、市场比较法计算过程

### (1) 比较实例的选取

按照《城镇土地估价规程》的要求,选取的实例应是待估地块处于同一供需圈层、交易情况类似、用途一致的交易案例,经分析筛选出三宗交易实例作为可比实例。具体如下所示:

案例一:陕西华商豪盛置业有限公司,地籍编号曲江QJ6-1-3,地块位置曲江新区雁翔路以东、南三环以北、黄渠头南路以南、金花路以西。规划用途艺术传媒产业用地(新闻出版用地),出让面积802平方米(94.203亩),交易方式挂

牌，使用年限 50 年， $5.0 \leq \text{容积率} \leq 6.0$ ， $33\% \leq \text{建筑密度} \leq 38\%$ ， $35\% \leq \text{绿地率} \leq 40\%$ ，该地块取得时间 2012 年 9 月 26 日。该地块取得价格 151 万元/亩。

案例二：陕西出版集团有限责任公司，地籍编号曲江 QJ6-1-5，地块位置曲江新区雁翔路以东、金花路以西、黄渠头路以南、黄渠头南路以北。规划用途艺术传媒产业用地（新闻出版用地），出让面积 13333.34 平方米（20 亩），交易方式挂牌，使用年限 50 年， $4.0 \leq \text{容积率} \leq 4.5$ ， $30\% \leq \text{建筑密度} \leq 35\%$ ， $35\% \leq \text{绿地率} \leq 40\%$ ，该地块取得时间 2012 年 10 月 26 日。该地块取得价格 142.5 万元/亩。

案例三：西安曲江文化产业投资（集团）有限公司，地籍编号曲江 QJ6-1-1，地块位置曲江新区雁翔路以东、黄渠头路以南、黄渠头南路以北、金花路以西。规划用途为艺术传媒产业用地（文化艺术团体用地），出让面积 73272 平方米（109.908 亩），交易方式挂牌，使用年限 50 年， $5.4 \leq \text{容积率} \leq 6.4$ ， $40\% \leq \text{建筑密度} \leq 45\%$ ， $35\% \leq \text{绿地率} \leq 40\%$ ，该地块取得时间 2012 年 11 月 23 日。该地块取得价格 159.27 万元/亩。

## (2) 比较因素的选择

根据估价对象的用途及区域位置等条件，选择影响估价对象价格的主要因素有：

- a. 交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；
- b. 交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；
- c. 土地使用年限：指土地使用有效年限；
- d. 区域因素：主要有产业聚集规模、交通条件、基础设施状况、环境质量、规划限制等；
- e. 个别因素：主要有宗地临街状况、形状、地形、地质状况等；
- f. 容积率修正：确定容积率修正指数表。

## (3) 编制因素条件说明表

将待估宗地与可比较实例的比较因素具体情况列表如下：

因素条件说明表

比较案例	陕西华商豪盛置业有限公司	陕西出版集团有限责任公司	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	陕西华商传媒集团有限责任公司		
宗地位置	雁翔路以东、南三环以北	金花路以西、黄渠头路以南	雁翔路以东	雁翔路以东、南三环以北		
交易时间	2012-9-26	2012-10-26	2012-11-23	2012-9-26		
使用年限(年)	49.73	49.82	49.89	49.73		
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌			
容积率	5.0≤容积率≤6.0	4.0≤容积率≤4.5	5.4≤容积率≤6.4	2≤容积率≤2.5		
区域因素	基础设施	七通	七通	七通	七通	
	交通条件	临道路级别	临城市主干道南三环、雁翔路	临城市主干道金花路、雁翔路	临城市主干道金花路、雁翔路	临城市主干道南三环、雁翔路
		距火车站距离	距西安火车站 10 公里	距西安火车站 10 公里	距西安火车站 10 公里	距西安火车站 10 公里
		交通便捷度	与市政主干道通达较好	与市政主干道通达好	与市政主干道通达好	与市政主干道通达好
	环境质量	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染	
	商服繁华度	较差	较差	较差	较差	
	规划条件	限制较小	限制较小	限制较小	限制较小	
	个别因素	临路状况	二面临路	二面临路	二面临路	二面临路
面积 (M <sup>2</sup> )		60,802.00	13,333.33	73,272.00	46,122.62	
宗地形地		较规则	较规则	较规则	较规则	
地质状况		一般	一般	一般	一般	
土地用途	艺术传媒产业	艺术传媒产业	艺术传媒产业	艺术传媒产业		
地价 (元/m <sup>2</sup> )	2,265.06	2,137.50	2,389.04	待估		

(4)比较因素指数确定

A. 交易时间

根据西安市地价上涨情况，确定期日修正指数。根据交易案例距评估基准日的时间计算出各交易案例的修正系数(以基准日为 100)。

**B. 土地使用年限修正系数**

土地使用年限修正系数的公式为：

$$K=[1-1/(1+r)^n]$$

其中：K-使用年限修正系数

r-土地还原率

n-土地使用年限

**C. 交易情况：**是否为正常、客观、公正的交易，同时考虑是否为相通用途的交易；

**D. 容积率修正指数的确定**

根据西安市基准地价资料分析，西安市综合用地的平均容积率为 2，计算各案例的容积率修正系数，将待估对象修正系数定为 100，各交易案例规划容积率修正系数与待估对象的容积率修正系数相比，得出相应的调整系数。

**E. 区域基础设施指数的确定**

区域基础设施，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

**F. 临道路级别指数的确定**

将临道路划分为主干道、次干道、支路四个等级，以待估宗地道路通达指数定为 100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降 2%。

**G. 距火车站和长途车站距离指数的确定**

将待估宗地距火车站和长途车站距离指数定为 100，每增加或减少 1000 米，因素修正指数减少或增加 2%。

**H. 城内交通便捷度指数的确定**

城内交通便捷度指数分为与主干道通达好、与主干道通达、与次干道通达好、与次干道通达、与次干道通达困难五个等级，将待估宗地环境质量指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### I. 环境质量指数的确定

将环境质量分为无污染、基本无污染、一般、污染较重、严重污染五个等级，将待估宗地环境质量指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### J. 商服繁华度指数的确定

将宗地商服繁华度划分为高、较高、一般、较差、差五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

K. 规划条件，主要是宗地开发建设是否受规划限制。将宗地受环境限制划分为无限制、限制小、限制较小、限制较大、限制大五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

L. 宗地临街状况指数的确定，将宗地临街状况划分为三面临街、两面临街、一面临街、一面临支路、不临街五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

#### M. 宗地面积指数的确定

将宗地面积分为适当、较适当、一般、较差、过大或过小五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

#### N. 宗地形状指数的确定

将宗地地形划分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

#### O. 宗地地质状况指数的确定

将宗地地质状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

#### (5)编制比较因素条件指数表

根据上述各因素的具体情况，以待估宗地各因素条件为 100，将比较实例各因素的指标转化为条件指数，编制比较因素指数表，如下：

比较因素条件指数表

比较因素		案例 1	案例 2	案例 3	待估宗地
A	交易时间	100	100	100	100
B	使用年限	100	100	100	100
C	交易情况	100	100	100	100
D	容积率	109	109	109	100
E	基础设施	100	100	100	100
F	区域 因素 交通 条件	临道路级别	100	100	100
G		距火车站距离	100	100	100
H		城内交通便捷度	100	100	100
I	环境质量	100	100	100	100
J	商服繁华度	100	100	100	100
K	规划条件	100	100	100	100
L	个别 因素 临路状况	100	100	100	100
M	面积 (M <sup>2</sup> )	100	100	100	100
N	宗地形地	105	104	105	100
O	地质状况	100	100	100	100

(6)编制比较因素修正系数表

在比较因素说明和比较因素指数表的基础上,对比较案例的交易情况、估价期日、区域因素和个别因素等进行修正,编制比较因素系数表。

比较因素修正系数表

比较因素		案例 1	案例 2	案例 3	
交易时间		100/100	100/100	100/100	
使用年限		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
容积率		100/120	100/120	100/120	
区域 因素	基础设施	100/100	100/100	100/100	
	交通 条件	临道路级别	100/100	100/100	100/100
		距火车站距离	100/100	100/100	100/100
		城内交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100	
	商服繁华度	100/100	100/100	100/100	

	规划条件	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/100	100/100	100/100
	面积 (M <sup>2</sup> )	100/100	100/100	100/100
	宗地形地	100/105	100/104	100/105
	地质状况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.8730	0.8814	0.8730
修正后价格		1977.43	1884.01	2085.67

### (7)因素修正及地价计算

将待估宗地各影响因素相比较,按市场比较法计算公式得到修正后三个比准价格分别为 1977.43 元/平方米、1884.01 元/平方米、2085.67 元/平方米,三者相差不大,取算术平均值确定待估宗地单位面积土地使用权价格为 1,982.37 元/平方米。

### (8)采用市场法计算出的土地价格为

$$46,122.62 \times 1,982.37 = 91,432,215.02 \text{ 元。}$$

### 5、评估结果的确定

市场比较法测算结果为 2,075.21 元/平方米。

待估宗地评估值为 91,432,215.02 元,单位地价 1,982.37 元/平方米。

## 七、其他无形资产评估过程

无形资产--应用软件根据市场销售价格,考虑应用软件版本的功能性贬值因素,结合购置合同约定的升级条款,考察其在用状况,综合分析、计算,采用市场法确定评估值。市场法评估值计算公式:

$$\text{评估价值} = \text{该项资产购置价} \div (1 + \text{进项税率})$$

对已使用多年尚未升级的应用软件应扣除功能性贬值,

$$\text{评估价值} = \text{该项资产购置价} \div (1 + \text{进项税率}) \times (1 - \text{功能性贬值率})$$

$$\text{功能性贬值率} = \text{该项资产累计升级费用} \div \text{该项资产购置价} \times 100\%。$$

## 八、评估结论与分析

### （一）评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

无形资产——土地使用权于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的土地使用权评估价格为：单位面积地价为 1,982.37 元/平方米，本宗地总面积为 46,122.62 平方米，土地总地价为 9,143.22 万元。”

其他无形资产账面价值 133.43 元，评估价值 157.83 元。评估增值 24.40 元，增长率 18.29%。

### 无形资产评估汇总表

单位：人民币万元

内容或名称	原始入帐价值	帐面价值	评估价值	增值率%
无形资产——土地使用权	7,668.35	7,642.75	9,143.22	19.63
无形资产—其它	184.53	133.43	157.83	18.29
<b>合 计</b>	<b>7,852.88</b>	<b>7,776.17</b>	<b>9,301.05</b>	<b>19.61</b>

### （二）评估增减值主要因素分析

#### 1、土地使用权评估增值主要因素

委估宗地位于西安曲江新区，属于曲江新区二期开发核心区域，经济发展迅速，土地资源市场价格受经济发展和新区开的影响，导致土地价格上升，市场价值增加。

#### 2、其他无形资产评估减值因素

主要是企业购买的财务、管理各类软件的账面价值为摊余价值，本次评估以该等软件的现行市场售价，考虑升级、维护成本等功能性贬值因素后确定评估值，因此形成评估增值。

## 负债评估技术说明

### 一、评估范围

纳入本次评估范围的“华商传媒集团”负债项目包括：应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、其他流动负债以及递延所得税负债。

### 二、评估过程

#### 1、前期准备

对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估申报表的样表，按照资产评估规范的要求，指导企业填写负债项目的评估申报明细内容及相关资料。

#### 2、现场勘查

审核企业提供的负债评估申报表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。按照必要的审核程序对负债类各项债务分别实施审核、询证。

#### 3、评定估算

按照评估相关的法律、准则依据的规定，选择评估方法，以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

#### 4、汇总归档

将负债评估结果汇总，编制评估工作底稿，整理归档，撰写负债类负债评估说明。

### 三、评估方法

采用成本法以核实后实际应偿还的债务确定评估值。

具体评估过程与方法

#### 1、应付职工薪酬

为“华商传媒集团”在评估基准日尚需偿付的工资、工会经费、职工教育经费、医保。经调查、了解各被评估单位工资发放标准执行公司制定的相关政策，社会保险费、医保执行当地政府相关政策，工会经费、教育经费执行《企业会计准则》，通过查阅工资及各项保险等计提和发放、支付的原始凭证、账簿记录，抽查核实是否存在欠费情况，对各项保险计提、发放、支付的真实性的、完整性进行验证。经核实应付职工薪酬账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

#### 2、应交税费

为“华商传媒集团”应缴纳的各种税费；评估人员查阅被评估单位纳税申报表及税务机关减、免税的批准文件；了解其适用的税种、计税基础、税率、征减、免税的范围与期限；查阅企业纳税凭证，检查应交税费计提是否正确、缴纳是否及时，对其真实性、完整性进行验证。经核实账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

#### 3、应付利息

为应付短期融资券利息。评估人员通过抽查有关账簿记录、短期融资券相关资料，复核、计算应计利息的正确性；核查期后支付情况；根据核查和回函情况确定应付利息的真实性和完整性。经核实应付利息账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

#### 4、应付股利

为“华商传媒集团”应付陕西华路新型塑料建材有限公司、华闻传媒投资集团股份有限公司 2012 年的股利；评估人员通过索取、查验有关原始凭证，利润分配政策及相关股利分配文件进行复核，核查期后支付情况；根据核查结果确定应付股利的真实性和完整性。经核实应付股利账面值与会计报表、总账、明细账、

评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

#### 5、其他应付款

为“华商传媒集团”与其长期股权投资单位的往来款及房屋押金、审计费等。评估人员通过抽查有关账簿记录，核查是否有未达款项，对款项发生时间、原因，进行账龄分析；核查大额其他应付款期后支付情况；对大额款项发询证函，对未回函的账户进行替代性审核。根据核查和回函情况确定应付款项的真实性和完整性。经核实其他应付款账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

#### 6、其他流动负债

为“华商传媒集团”短期融资券借款；评估人员通过抽查有关账簿记录，核查是否有未达款项，对款项发生时间、原因，进行账龄分析。经核实其他流动负债账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

#### 7、递延所得税负债

为“华商传媒集团”按《企业会计准则》计提的因资产评估增值形成的所得税负债及计提的延期收益所形成的所得税负债。我们查阅被评估单位纳税申报表，了解其适用的税种、计税基础、税率，检查计提是否正确，对其真实性、完整性进行验证。经核实递延所得税负债账面值与会计报表、总账、明细账、清查评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

### 四、评估结论与分析

#### （一）评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

评估前负债账面总计 110,994.61 万元，评估价值 110,888.09 万元，评估减值 106.52 万元，减值率 0.10%。

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付职工薪酬	1,416.18	1,309.66	-106.52	-7.52
应缴税费	18.19	18.19		
应付利息	915.29	915.29		
应付股利	8,200.00	8,200.00		
其他应付款	60,525.22	60,525.22		
其他流动负债	39,919.73	39,919.73		
递延所得税负债	6,039.69	6,039.69		
合 计	117,034.30	116,927.78	-106.52	-0.09

(二) 评估结果增减值因素分析

负债评估增减值主要因素：应付职工薪酬中的应付职工教育经费为预提费用，没有具体还款对象，本次评估为股权收购，该项负责不应由收购方负担，故评估为 0，形成负债的减值。

## 评估结论及分析

### 一、评估结论

根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对委托方所指定的应用于股权收购之经济行为所涉及“华商传媒集团”的股东全部权益价值，在2012年12月31日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前账面资产总计 188,188.37 万元，评估值 491,842.14 万元，评估增值 303,653.77 万元，增值率 161.36%；账面负债总计 117,034.30 万元，评估值 116,927.78 万元，评估减值 106.52 万元，减值率 0.09%；账面净资产 71,154.07 万元，评估值 374,914.36 万元，评估增值 303,760.29 万元，增值率 426.91%。

#### 资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	109,134.64	107,863.03	-1,271.61	-1.17
非流动资产	79,053.73	383,979.11	304,925.38	385.72
长期股权投资	41,282.51	342,870.20	301,587.69	730.55
可供出售金融资产	25,858.76	25,858.76	-	-
固定资产	2,289.97	4,102.79	1,812.82	79.16
在建工程	1,846.31	1,846.31	-	-
无形资产	7,776.17	9,301.05	1,524.87	19.61
其中：土地使	7,642.75	9,143.22	1,500.48	19.63
<b>资产总计</b>	<b>188,188.37</b>	<b>491,842.14</b>	<b>303,653.77</b>	<b>161.36</b>
流动负债	110,994.61	110,888.09	-106.52	-0.10
非流动负债	6,039.69	6,039.69	-	-
<b>负债总计</b>	<b>117,034.30</b>	<b>116,927.78</b>	<b>-106.52</b>	<b>-0.09</b>
<b>净资产</b>	<b>71,154.07</b>	<b>374,914.36</b>	<b>303,760.29</b>	<b>426.91</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估主要增减值项目为长期股权投资、固定资产—房屋建筑物和无形资产—土地使用权表现较大幅度增值。具体分析如下：

流动资产评估增值原因：评估人员判断的其他应收款的不可收回金额高于企业计提的坏账准备金额，导致应收款项评估结果表现为减值。

长期股权投资评估增值原因：主要是长期股权投资单位评估基准日的净资产评估增值，导致长期股权投资评估增值。

固定资产—房屋建筑物评估增值主要原因：随着我国经济的飞速发展，房屋建筑物市场也开始了价格上的飞跃，尤其以 2009 年下半年我国的经济复苏，房屋建筑物市场价格又开始了新一轮的上涨，导致房地产价值评估增值。

固定资产—设备类增减值主要原因：（1）近年汽车制造行业不断发展壮大，新技术推广较快，加之市场竞争，使汽车购置价格呈逐年下降趋势，部分车辆是以二手车价确定评估价值，使车辆评估原值形成减值；（2）车辆的折旧年限低于经济寿命，导致车辆评估净值增值；（3）由于电子设备技术更新速度较快，造成一般电子设备购置价逐年下降，所以该等设备评估原值及净值形成较大减值。上述增减值因素相抵后，机器设备评估结果表现为评估原值、净值均为减值。

无形资产—土地使用权评估增值主要原因：委估宗地位于西安曲江新区，属于曲江新区二期开发核心区域，经济发展迅速，土地资源市场价格受经济发展和新区开的影响，导致土地价格上升，市场价值增加。

上述各类资产增减值因素相抵后，导致资产评估结果为增值。

净资产评估增值，是由资产评估增值形成的。