

国广东方网络(北京)有限公司引进投资者

对其增资项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 530 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一一年八月十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
备查文件目录	28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

国广东方网络(北京)有限公司引进投资者

对其增资项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 530 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受国广环球传媒控股有限公司和
闻传媒投资集团股份有限公司的委托，就国广东方网络（北京）有限公
司拟引进投资者对其增资之经济行为，对所涉及的国广东方网络（北京）
有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为国广东方网络（北京）有限公司股东全部权益，评估范
围是国广东方网络（北京）有限公司的全部资产及相关负债，包括流动
资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2011 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情
况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对
国广东方网络（北京）有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考
虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为
最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程
序，得出国广东方网络（北京）有限公司股东全部权益在评估基准日 2011
年 6 月 30 日的评估结论如下：

国广东方网络（北京）有限公司于评估基准日 2011 年 6 月 30 日净资产 675.69 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 7,035.28 万元，评估增值 6,359.59 万元，增值率 941.20%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

国广东方网络(北京)有限公司引进投资者 对其增资项目 资产评估报告

中联评报字[2011]第 530 号

国广环球传媒控股有限公司、华闻传媒投资（集团）股份有限公司：

中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对国广东方网络(北京)有限公司引进投资者对其增资项目之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2011 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为国广环球传媒控股有限公司和华闻传媒投资集团股份有限公司，被评估单位为国广东方网络（北京）有限公司。委托方国广环球传媒控股有限公司是被评估单位的投资方。

（一）委托方概况

公司名称： 国广环球传媒控股有限公司

公司地址： 北京市石景山区石景山路甲 16 号北院 A518 室

法定代表人： 王云鹏

注册资本：5000 万

经济性质： 其他有限责任公司

营业执照注册号：110107013394289

经营范围： 许可经营项目：无。一般经营项目：项目投资，投资

管理；资产管理；投资咨询；企业管理；组织文化交流活动（演出除外）；承办展览展示；影视策划；企业形象策划；市场营销策划；设计、制作、代理、发布广告；网络技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询。

公司名称： 华闻传媒投资集团股份有限公司

公司地址： 海口市海甸四东路民生大厦

法定代表人： 温子健

注册资本：人民币壹拾叁亿陆仟零壹拾叁万贰仟伍佰柒拾陆元

经济性质： 股份有限公司（上市）

营业执照注册号：460000000090645

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、制作与经营，多媒体技术的开发与投资，电子商务，燃气开发、经营、管理及燃气设备销售，房地产的综合开发、销售，高科技风险投资；贸易及贸易代理。

（二）被评估单位概况

公司名称：国广东方网络（北京）有限公司（以下简称“国广东方公司”）

公司地址：北京市石景山区八大处高科技园区西井路 3 号 3 号楼 2714 房间

法定代表人：马为公

注册资本：1000 万元

公司类型： 其他有限责任公司

营业执照注册号：110107001577344

1、 公司简介

国广东方公司成立于 2006 年 11 月，由国广传媒发展中心、北京东方汉华文化传播有限公司及北京中广星桥信息服务有限公司发起设立。国广东方公司致力于开展互联网新媒体业务，独家经营国广传媒承担的

网络音、视频、IPTV 业务及 CIBN 网络电视业务。依据公司资源和能力，开展其他未来可能出现的基于网络的数字新媒体、依托互联网的新媒体领域内的相关业务；开展多媒体数据传输、数据挖掘、增值业务等多种新媒体业务领域内的支持性平台的运营。

国广东方公司成立后经多次股权转让，截至评估基准日，国广东方公司实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	国广环球传媒控股有限公司	890	89%
2	北京东方汉文化文化传播有限公司	110	11%
	合 计	1000	100%

2、经营范围

许可经营项目：因特网信息服务业务（除新闻、出版、教育医疗保健、药品、医疗器械和 BBS 以后的内容）；第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）。一般经营项目：计算机网络集成；计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务；影视策划；企业形象策划；图文设计、制作；动画设计、制作；广告设计、制作；代理、发布广告；信息咨询（不含中介服务）；销售计算机软硬件及外围设备、机械设备、电子产品。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2011 年 6 月 30 日，公司资产总额为 1,811.77 万元，负债总额 1,135.17 万元，净资产额为 675.69 万元，实现营业收入 847.89 万元，净利润 13.67 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	1,794.69	845.53	476.45	429.95
负债	1,119.00	182.60	112.45	87.79
净资产	675.69	662.93	364.01	342.16
	2011 年 1-6 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度

主营业务收入	847.89	2,136.35	1,660.26	1,237.40
利润总额	12.76	298.92	21.85	-548.95
净利润	12.76	298.92	21.85	-548.95
审计机构	立信大华	北京华颂	北京华颂	北京中泽永诚

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方国广环球传媒控股有限公司是被评估单位国广东方网络（北京）有限公司的股东。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据国广东方网络（北京）有限公司股东会决议，国广东方网络（北京）有限公司拟引进投资者对其增资。

本次评估的目的是反映国广东方网络（北京）有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是国广东方网络（北京）有限公司的股东全部权益。评估范围为国广东方网络（北京）有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 17,946,867.43 元、负债 11,189,989.64 元、净资产 6,756,877.79 元。具体包括流动资产 8,343,669.36 元；非流动资产 9,603,198.07 元；流动负债 11,189,989.64 元。

上述资产与负债数据摘自经立信大华会计师事务所有限公司审计的 2011 年 6 月 30 日的国广东方网络（北京）有限公司资产负债表，评

估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、往来款及固定资产。

1、货币资金和往来款为被评估单位正常经营活动产生的银行存款和款项。

2、固定资产主要为设备类资产和在建工程（装修），上述资产主要分布在国广东方网络（北京）有限公司办公区域。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报范围内无无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2011 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《国广东方网络（北京）有限公司关于拟增资的股东会决议》；

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号，2006 年 12 月 12 日）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134 号）；

7、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

8、 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

9、 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）资产权属依据

1、 重要资产购置合同或凭证；

2、 车辆行驶证；

3、 其他参考资料。

（五）取价依据

1、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

2、 《汽车报废标准》（国经贸[1997]456号）；

3、 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸贸资源[2000]1202号）；

4、 《2011机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；

5、 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；

6、 《中国人民银行贷款利率表》2011年7月4日起执行；

7、 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、 国广东方网络（北京）有限公司2008年、2009年、2010年及基准日会计报表、审计报告；

2、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

3、 wind资讯金融终端；

4、 《投资估价》（[美]Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

5、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》
（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

6、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是增资，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业属于新媒体行业，且以后年度的新构建的 CIBN 平台收入占到被评估单位收入的大部分，而 CIBN 平台的在未来年度的收益与风险可以可靠地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

存货账面值均为库存商品，系公司备用的数据处理卡，购入时间不长，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

2、非流动资产

（1）固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1)重置全价的确定

①车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

②电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价：

由于被评估单位非增值税一般纳税人，固定资产发生的进项税额（简称固定资产进项税额），不可从销项税额中抵扣。故本次评估机器设备的购置价采用含税价。

重置全价=购置价（含税）

2)成新率的确定

①车辆成新率

对于运输车辆，根据国经贸经[1997]485 号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及 2000 年 12 月 18 日国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 $= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 $= \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不

进行调整。

②电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

C 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（2）在建工程

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。

对在建工程（设备安装工程），评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、工程合同等资料，综合判断其账面值合理性。对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，建设工期小于6个月的以核实后的账面值确定评估结果。

3、 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据《企业价值评估指导意见》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟收购对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用

的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

（二）评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围的长期投资，采用母公司相同的评估方法单独估算其价值；

3、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付股利等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；房产等以及未计及收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

4、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的净资产价值。

（三）评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的所有者权益(净资产)价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 ：基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

C_2 ：基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

D：评估对象的付息债务价值；

(2)收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中： W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K ：未来预期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中：

$Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2011年7月上旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2011年7月，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2011年7月18日至2011年7月22日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方

法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2011年7月23日至8月10日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2011年8月12日至8月16日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是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作出理智的判断。

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并按照新运营的CIBN平台增加相应的经营管理人员，且具备相应的CIBN平台运营管理能力；

4、被评估单位对以后年度经营能力的扩大，收入、盈利的预测提供承诺，评估是建立在被评估单位预测的基础上进行；

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 1,794.69 万元，评估值 1,790.91 万元，评估减值 3.78 万元，减值率 0.21 %。

负债账面价值 1,119.00 万元，评估值 1,119.00 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 675.69 万元，评估值 671.91 万元，评估减值 3.78 万元，减值率 0.56 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
1 流动资产	834.37	834.37	-	
2 非流动资产	960.32	956.54	-3.78	-0.39
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	80.83	77.05	-3.78	-4.68
6 在建工程	879.49	879.49	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	1,794.69	1,790.91	-3.78	-0.21
11 流动负债	1,119.00	1,119.00	-	
12 长期负债	-	-	-	
13 负债总计	1,119.00	1,119.00	-	
14 净资产	675.69	671.91	-3.78	-0.56

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。国广东方网络（北京）有限公司在评估基准日2011年6月30日的净资产账面值为675.69万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为7,035.28万元，评估增值6,359.59万元，增值率941.20%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为7,035.28万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值671.91元，高6,363.37万元，高947.06%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，此次国广东方网络（北京）有限公司由于CIBN平台的运营投入带来的在未来年度的收益较大，造成净现金的大幅度上升，故收益法结果较账面增值较大。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

通过对两种评估结果的分析，我们认为国广东方公司为媒体行业，其未来的发展受国民经济的发展和人们的消费需求影响较大，特别是近年来互联网的普及，IPTV和网络电视技术的快速发展，预计公司收益将会有较大幅度的提升。具体包括下述几个方面：

1) 资源的优势：中国国际广播电台的中国唯一向全世界广播的国家广播电台，在世界重要国家和地区建有30个驻外记者站，启动和建成6个驻外记者总站，并在国内各省、市、自治区以及香港、澳门特别行政区建有记者站，拥有庞大的信息网。作为中国对外宣传的一个重要途径口，中国国际广播电台先天的资源优势就带给了CIBN平台。

2) 管理优势：经过多年的锻炼培养，国广东方造就了一支年富力强、有知识、有经验的优秀管理团队，管理团队历经市场的磨练，已经成长成熟，并且非常忠诚敬业。

3) 地域优势：广电总局一共正式发放了7张互联网电视牌照，分别

有：CNTV、上海百视通、杭州华数、南方传媒、中国国际广播电台、中央人民广播电台以及湖南广电。7块牌照的分布地域较为广阔，从一定程度上保证了互相的市场和开始阶段的健康发展。

4) 技术优势：CIBN平台正式开展之前，国广旗下的IPTV平台也已经运营了两年，历史的运营、技术经验带给CIBN平台较大的技术优势，且国广东方是中国国际广播电台互联网电视牌照的唯一授权单位。

综上，我们认为由于资产基础法无法准确地将无形资产进行量化，其评估结论不能体现国广东方的整体价值。因此我们最终采用收益法评估结论作为国广东方网络（北京）有限公司的股东全部权益价值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

（二）抵押担保

本报告未发现存在对内、对外抵押担保情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估基准日后，中国人民银行两次上调金融机构人民币存贷款基准利率。截止目前金融机构人民币存贷款基准利率详见下表：

金融机构人民币存款基准利率表——贷款利率(2011年7月7日起执行)	
种 类	年利率(%)
一、短期贷款	

六个月(含)	6.10
一年(含)	6.56
二、中长期贷款	
一至三年(含)	6.65
三至五年(含)	6.90
五年以上	7.05
三、贴现	以再贴现利率为下限加点确定
四、个人住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	4.45
五年以上	4.90

评估收益法财务费用预测当中，利率已按照最新的一年以内短期贷款利率计算。

（五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到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。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及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，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估采用的数据、报表及有关资料，由委托方和被评估单位提供，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、被评估单位对以后年度经营能力的扩大，收入、盈利的预测提供承诺，评估是建立在被评估单位预测的基础上进行

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2011年6月30日起计算，至2012年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一一年八月十六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：沈琦

注册资产评估师：杨沈斌

注册资产评估师：徐丽芳

二〇一一年八月十六日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 2011 年 6 月 30 日会计报表（复印件）；
- 4、 委托方及被评估单位承诺函；
- 5、 签字注册资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。