

深圳广播电影电视集团拟进行股权转让  
所涉及的深圳市天明广播电视网络有限公司股东全部权益  
资产评估报告

深国众联评报字（2010）第 3-064 号

（资产评估报告共分三册，本册为第一册）

第一册 资产评估报告

第二册 资产评估说明

第三册 资产评估明细表

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：深圳市深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 1008 号

电 话： 25132315    25132260

传 真： 25132275    邮政编码： 518002

网 址： [www.gzlchina.com](http://www.gzlchina.com)

# 目 录

声 明 .....	1
摘要 .....	3
资产评估报告 .....	7
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	16
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	25
九、评估假设 .....	27
十、评估结论及其分析 .....	28
十一、特别事项说明 .....	31
十二、评估报告使用限制说明 .....	32
十三、评估报告日 .....	32
评估报告附件 .....	33

# 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、本资产评估报告中的分析、意见和结论是在恪守独立、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。

三、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。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、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人的责任。

六、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。

七、注册资产评估师及其所在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；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；注册资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象做了必要的现场调查、勘察与核实。

八、注册资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。同时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。

九、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其评估对象可实现价格的保证。

十、评估对象涉及的财务会计数据、生产经营资料等与评估相关的全部资料由委托方及被评估单位申报并经其签章确认。委托方及被评估单位对其所提供资料的可靠

性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担相关的法律责任。

十一、被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、本评估报告必须完整使用。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

十三、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或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。

**深圳广播电影电视集团拟进行股权转让  
所涉及的深圳市天明广播电视网络有限公司的股东全部权益  
资产评估报告**

**摘要**

深国众联评报字（2010）第 3-064 号

**重 要 提 示**

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳广播电影电视集团的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳广播电影电视集团拟实施股权转让行为所涉及的深圳市天明广播电视网络有限公司股东全部权益价值在 2010 年 9 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、委托方及被评估单位**

委托方：深圳广播电影电视集团

被评估单位：深圳市天明广播电视网络有限公司

**二、评估目的**

深圳广播电影电视集团拟转让其持有的深圳市天明广播电视网络有限公司股权，本次评估系为深圳广播电影电视集团拟转让其持有的深圳市天明广播电视网络有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已获得深国资局函【2011】99 号《关于深圳市天明广播电视网络有限公司股权和深圳市盐田区广播电视台网络资产协议转让有关问题的复函》的批准。

**三、评估对象和评估范围**

本次评估对象为深圳广播电影电视集团于评估基准日拟进行股权转让行为所涉及的深圳市天明广播电视网络有限公司股东全部权益。

具体评估范围为深圳广播电影电视集团于评估基准日拟进行股权转让行为所涉及的深圳市天明广播电视网络有限公司全部资产及负债，其中资产总额账面值 12,008.87 万元，负债总额账面值 8,664.99 万元，所有者权益账面值 3,343.88 万元。评估前账面值已经中勤万信会计师事务所有限公司深圳分所清产核资专项财务审计并出具了深勤信审字 [2010] 1015 号清产核资专项审计报告。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2010 年 9 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳广播电影电视集团签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

#### 六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

#### 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

##### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2010 年 9 月 30 日资产总额账面值 12,008.87 万元，评估值 11,250.33 万元，评估减值 758.54 万元，减值率为 6.32%；

负债总额账面值 8,664.99 万元，评估值 8,664.99 万元，评估值与账面值无差异；  
净资产账面值 3,343.88 万元，评估值 2,585.34 万元，评估减值 758.54 万元，减值率为 22.68%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

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	806.35	824.02	17.67	2.19
2 非流动资产	11,202.52	10,426.31	-776.21	-6.93
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	5,212.13	4,435.93	-776.20	-14.89
9 在建工程	1.27	1.27	-	-
10 工程物资	1,792.70	1,792.70	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	4,196.42	4,196.42	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>20 资产总计</b>	<b>12,008.87</b>	<b>11,250.33</b>	<b>-758.54</b>	<b>-6.32</b>
21 流动负债	8,664.99	8,664.99	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
<b>23 负债合计</b>	<b>8,664.99</b>	<b>8,664.99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24 净资产（所有者权益）</b>	<b>3,343.88</b>	<b>2,585.34</b>	<b>-758.54</b>	<b>-22.68</b>

## （二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳市天明广播电视网络有限公司的股东全部权益价值的评估值为 6,148.09 万元，评估值较账面净资产评估增值 2,804.21 万元，增值率为 83.86%。

## （三）对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为 3,562.75 万元，差异率为 137.81%，差异

的主要原因:

1、资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值,资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产,符合市场经济条件下的价值观念,从理论上讲,收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

2、资产基础法评估是以深圳市天明广播电视网络有限公司资产负债表为基础,而收益法评估的价值中体现了深圳市天明广播电视网络有限公司由于独家经营形成的垄断利润,以及垄断经营形成的稳定的客户资源及人力资源等的价值,而这种垄断经营是多年来由于政府对传媒传播的限制而形成,不能做为无形资产来单独评估,因此采用成本法的评估值,低于收益法评估的评估值。

**综上所述,本次评估采用收益法的评估结果。**

**深圳市天明广播电视网络有限公司股东全部权益价值为 6,148.09 万元,人民币大写金额为:陆仟壹佰肆拾捌万零玖佰元整。**

报告使用者在使用本报告的评估结论时,请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响;并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定,本评估报告有效期一年,自评估基准日起计算。超过一年,需重新进行资产评估。



**深圳广播电影电视集团拟进行股权转让  
所涉及的深圳市天明广播电视网络有限公司的股东全部权益  
资产评估报告**

深国众联评报字（2010）第 3-064 号

**深圳广播电影电视集团：**

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳广播电影电视集团拟实施股权转让行为所涉及的深圳市天明广播电视网络有限公司的股东全部权益价值在 2010 年 9 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者**

**（一）委托方概况**

企业名称：深圳广播电影电视集团（以下简称广电集团）

注册地址：深圳市罗湖区怡景路深圳电视台大院

法定代表人：王茂亮

注册资本：248184 万元整

实收资本：248184 万元整

公司类型：事业单位法人

注册号：144030000594

经营范围：广播电影电视和其他信息，促进社会经济文化发展。〈广播/电影/电视〉节目制作 播放 销售 研究 对外交流 〈设备技术〉开发 引进 〈经营/宣传〉广告 管理研究 〈广播/电视〉节目发射 有线传输网络建设数字电视规划发展文会展业。

**（二）被评估单位概况**

**1、概况**

企业名称：深圳市天明广播电视网络有限公司（以下简称天明公司）

注册地址：深圳市光明新区光明大街光明集团门口铺位二楼

法定代表人：呼和

注册资本：5000 万元

实收资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

注册号：440301103096576

经营期限：2007 年 12 月 29 日至永续经营

经营范围：广播电视网络建设、广播电视传输业务；广告业务；国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)信息咨询；物业管理；自有物业租赁；经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

## 2、企业简介及历史沿革：

2007 年 10 月根据深圳市委办公厅《深圳市有线广播电视网络资源整合工作的实施意见》(深办[2006]29 号)和深圳市有线广播电视网络资源整合工作领导小组《深圳市有线广播电视网络资源整合工作实施细则》(深广电[2006]101 号)的精神,广电集团与光明新区管理委员会签订《公明街道办广播电视站、光明街道办广播电视站有偿划转协议》，将公明街道办广播电视站、光明街道办广播电视站有偿转让给广电集团。

2007 年 12 月 21 日经广东省广播电影电视局以粤广局发[2007]605 号文件《关于同意成立深圳市天明广播电视网络股份有限公司的批复》批准，由广电集团出资(包括有偿划转的公明街道办广播电视站、光明街道办广播电视站资产及投入的现金)设立了天明公司，此行为业经深圳泰洋会计师事务所以深泰验字[2007]第 047 号《验资报告》予以验证，2007 年 12 月 29 日深圳市工商行政管理局为其颁发《企业法人营业执照》。

## 3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳广播电影电视集团	5000	100%
合计	5000	100%

#### 4、近年资产、损益状况

企业 2007 年、2008 年、2009 年度及截止评估基准日 2010 年 9 月 30 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2010-9-30
流动资产	231.55	3,025.78	1,457.20	806.35
非流动资产	1,351.27	3,982.56	12,490.43	11,202.52
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	1,351.27	2,511.65	5,210.16	5,212.13
在建工程				
工程物资		497.99	2,892.65	1,792.70
无形资产				
商誉				
长期待摊费用		972.92	4,387.62	4,196.42
递延所得税资产				
<b>资产总计</b>	<b>1,582.82</b>	<b>7,008.34</b>	<b>13,947.63</b>	<b>12,008.87</b>
流动负债	364.86	2,115.57	9,900.65	8,664.99
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>364.86</b>	<b>2,115.57</b>	<b>9,900.65</b>	<b>8,664.99</b>
<b>净资产</b>	<b>1,217.96</b>	<b>4,892.77</b>	<b>4,046.98</b>	<b>3,343.87</b>

损益状况如下表所示：

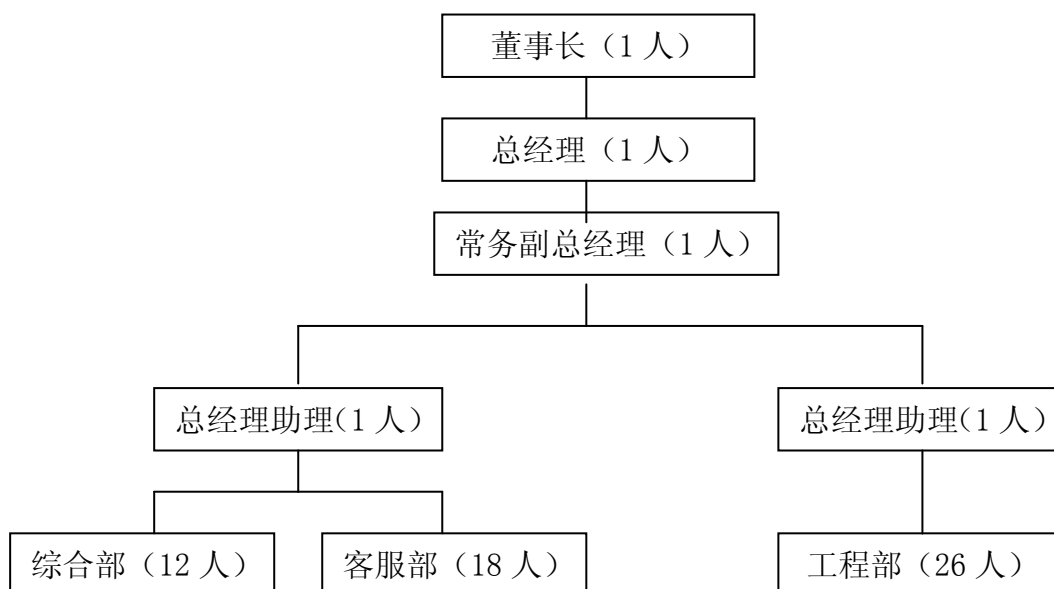
金额单位：人民币万元

项目	2007 年度	2008 年度	2009 年度	2010-9-30
主营业务收入	-	1,175.10	1,790.31	1,986.21
减：主营业务成本	-	786.02	1,824.32	1,952.49
主营业务税金及附加	-	37.98	56.13	57.68
营业利润	-	-119.92	-821.62	-694.39
利润总额	-	-119.92	-816.62	-694.49
减：所得税	-	-	-	-
净利润	-	-119.92	-816.62	-694.49

注：表中 2007 年、2008 年数据已经深圳市中联岳华会计师事务所审计并出具了有保留意见审计报告，2009 年数据已经中勤万信会计师事务所有限公司深圳分所清产核资专项财务审计并出具了深勤信审字 [2010] 1003 号清产核资专项审计报告。2010 年 9 月 30 日数据已经中勤万信会计师事务所有限公司深圳分所清产核资专项财务审计并出具了深勤信审字 [2010] 1015 号清产核资专项审计报告。

## 5、天明公司法人治理情况和组织机构

天明公司是国有独资公司没有设立股东会、董事会、监事会,设董事长一名,监事一名,股东委派一名财务总监,由董事长聘请经理、副经理和财务负责人。天明公司组织机构图如下:



## 6、经营机制和内控管理情况

天明公司拥有完整严密的组织机构,并具备完整、合理、高效的各项管理制度。目前,公司形成了股东、董事长、总经理办公会的纵向决策机制,建立了综合部、客服部、工程部等多项横向管理部门,实行各部门经理负责制,各部门相互制约、监督和配合,形成了完备高效的公司控制体系。

## 7、执行的主要会计政策和会计估计,享受的税收优惠政策。

执行的主要会计政策和会计估计

### (1) 会计制度

天明公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其补充规定。

(2) 会计年度

会计年度从公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

天明公司会计核算以权责发生制为记账基础。会计计量属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值，对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够可靠计量时，根据各项企业会计准则具体规定，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(5) 坏账损失

①坏账确认标准

A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；

B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

②坏账损失核算采用备抵法：

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下应收款项组合坏账准备计提的比例。

账 龄	计 提 比 例
一年以内	5%
一年至两年（含二年）	10%
二年至三年（含三年）	20%
三年以上	30%

(6)存货核算方法

①存货的分类

公司存货主要为主要包括各种材料、低值易耗品等。

## ②存货计价方法

原材料、低值易耗品购进采用实际成本计算，原材料发出采用加权平均法结转其成本；低值易耗品在领用时采用一次摊销法。

## (7)固定资产计价和折旧方法

### ①固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B、该固定资产的成本能够可靠地计量。

### ②固定资产的分类

固定资产分类为：专用设备、运输设备、网络小区、办公设备、其他设备等。

### ③固定资产的初始计量

固定资产按实际成本进行初始计量：投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定。非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 21 号——租赁》确定。

### ④固定资产折旧计提方法

公司固定资产折旧采用平均年限法，并按固定资产原价，估计经济使用年限和估计残值率，分类别确定折旧如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
网络小区	10	4	9.6
运输设备	8	4	12
专用设备	8	4	12
办公设备	3	4	32
其他设备	3-5	4	19.2-32

### ⑤固定资产减值准备的确认标准和计提方法

年末公司对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差

额，计提固定资产减值准备。对长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的；或由于技术进步原因，已不可使用的固定资产；或虽可使用，但使用后产生大量不合格品的；或已遭毁损，不再具有使用价值和转让价值及其它实质上不能再给企业带来经济利益的固定资产，全额计提减值准备。固定资产减值准备一经计提，不予转回。

#### (8)借款费用

借款费用是指因借款而发生的利息及其他相关成本。包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

##### ①借款费用的处理

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

##### ②借款费用资本化的确认条件与程序

符合资本化条件的借款费用，其条件确认、金额确定、暂停与停止按《借款费用》准则执行。

#### (9)长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。天明公司的长期待摊费用主要包括以下几项：

①装修工程，是租用的营业厅的装修费，按 5 年摊销；

②机顶盒费用（包括基本型、高清型、互动型），按 5 年摊销；

③遥控器费用，按 5 年摊销；

④智能卡费用，按 5 年摊销；

⑤软件服务费，按 5 年摊销；

⑥整转费用，是为数字电视整体转换而发生的成本及费用，主要包括相关的劳务费、短期贷款利息等，按 5 年摊销。从 2009 年借入款项开始至清查基准日止，计入长期待摊费用的利息合计为 2,372,728.14 元，已摊销 302,035.47 元。

#### (10)职工薪酬

职工薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、解除劳动关系给予的补偿金等。公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的受益对象，计入相关费用或资产。天明公司按当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障。根据有关规定，保险费及公积金一般按工资总额的一定比例且在不超规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

#### （11）税项

天明公司适用的主要税种及税率如下：

①营业税：广告收入适用税率为 5%，收视收入、机顶盒销售收入适用税率为 3%。

②城建税及教育费附加：

A、城建税：按实际缴纳的流转税额计征，适用税率为 1%（2010 年 12 月后执行 7%）。

B、教育费附加：按实际缴纳的流转税额计征，适用税率为 3%。

③文化事业建设费：广告收入的 3%。

④企业所得税：按应纳税所得额计征，适用税率为 25%。

享受的税收优惠政策

（1）天明公司已列入深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局《关于深圳市第二批文化体制改革试点单位的通知》（深财法【2010】19 号）享受自转制注册之日起免征企业所得税优惠政策资格试点单位名单，具体办理免税由税务机关按相关规定对申报免税企业资质和相关材料进行终审核准后方可给予免税。

（2）天明公司已完成税收优惠备案登记，经深圳市宝安区国家税务局公明税务分局“深国税宝公减免备案[2010]27 号”《税收优惠登记备案通知书》同意，从 2010 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，按 100%免征企业所得税。



## 8、委托方和被评估单位之间的关系

本次评估的委托方与被评估单位的关系为产权关系。天明公司是广电集团的全资子公司。

### (二) 委托方以外的其他评估报告使用者

主要包括业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

广电集团拟转让其持有的天明公司股权，本次评估系为广电集团拟转让其持有的天明公司股权的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已获得深国资局函【2011】99号《关于深圳市天明广播电视网络有限公司股权和深圳市盐田区广播电视台网络资产协议转让有关问题的复函》的批准。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广电集团于评估基准日拟进行股权转让行为所涉及的天明公司股东全部权益。

具体评估范围为广电集团于评估基准日拟进行股权转让行为所涉及的天明公司全部资产及负债，其中资产总额账面值 12,008.87 万元，负债总额账面值 8,664.99 万元，所有者权益账面值 3,343.88 万元。评估前账面值已经中勤万信会计师事务所有限公司深圳分所清产核资专项财务审计并出具了深勤信审字[2010]1015号清产核资专项审计报告。

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值
1	流动资产	806.35
2	非流动资产	11,202.52
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-

项	目	账面价值
7	投资性房地产	-
8	固定资产	5,212.13
9	在建工程	1.27
10	工程物资	1,792.70
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	4,196.42
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
<b>20</b>	<b>资产总计</b>	<b>12,008.87</b>
21	流动负债	8,664.99
22	非流动负债	-
<b>23</b>	<b>负债合计</b>	<b>8,664.99</b>
<b>24</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,343.88</b>

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估天明公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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

本项目资产评估基准日为 2010 年 9 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

#### （一）主要法律法规及准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则---基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- 2、中国资产评估协会《资产评估准则----基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- 3、中国资产评估协会《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
- 4、中国资产评估协会《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5、中国资产评估协会《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 6、中国资产评估协会《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 7、中国资产评估协会《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》((中评协[2007]189号);
- 9、《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);
- 10、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218号);
- 11、中国资产评估协会关于印发《企业价值评估指导意见(试行)》的通知(中评协[2004]134号);
- 12、《中华人民共和国公司法》(2006年1月1日施行);
- 13、《企业会计准则》;
- 14、其他与资产评估相关准则依据。

#### （二）经济行为文件

- 1、深国资局函【2011】99号《关于深圳市天明广播电视网络有限公司股权和深圳市盐田区广播电视台网络资产协议转让有关问题的复函》
- 2、盐田数字电视整转若干问题协调会议纪要
- 3、《资产评估业务约定书》。

#### （三）产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等;
- 2、车辆行驶证;
- 3、重要设备购买合同;
- 4、其他产权证明文件。

#### （四）采用的取价标准

- 1、《2010年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
- 2、各网站市场报价查询；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、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》。

#### （五）参考资料及其他

- 1、评估基准日资产评估申报明细表；
- 2、企业提交的财务会计经营资料、未来经营预测资料及中勤万信会计师事务所有限公司深圳分所出具的清产核资报告（报告号为深勤信审字[2010]1015号）；
- 3、国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
- 4、统计部门资料；
- 5、设备询价的相关网站或图书；
- 6、其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法也称成本法，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评估思路。

2、市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

### （二）评估方法选择

#### 1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有

评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。目前资本市场已充分发展、但由于活跃只是对于该类型有线电视网络企业的市场交易缺乏较多案例或者根本没有案例，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

## 2、对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业财务报表分析四个方面对本评估项目能否采用收益法做出适用性判断。

### (1) 总体情况判断

①被评估资产是经营性资产，产权清晰并保持完好，企业具备持续经营条件。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此股东全部权益的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

### (2) 评估目的判断

本次评估目的是为广电集团拟转让天明公司股权提供价值参考依据，评估结论要求对企业的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

### (3) 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理较完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

### (4) 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，经营数字电视的上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

### 3、对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，可以采用资产基础法作为本项目的评估方法。

#### (三)对于所采用的评估方法的介绍

##### §对于资产基础法的介绍

#### 1、流动资产和其他资产的评估方法

(1) 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

#### (3) 存货的评估

存货主要是原材料，评估人员对原材料进行了盘点，由于原材料主要是用于网络资产的维护、保养使用，数量不大，周转较快，采购时间不长,因此以其账面购置成本，确定评估值。

#### 2、非流动资产的评估方法

#### (1) 设备类资产的评估

本次评估的设备主要包括电子设备、运输设备和网络资产，评估人员根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时审查有关的合同、法律权属证明及会计凭证。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的

现场勘察和核实。

#### ①重置成本的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算时，针对不同的设备情况，分别采用不同的方法确定重置成本，具体情况如下：

##### ●网络设备重置成本的确定

部分网络设备按照基准日市场的设备购置价，加上安装费、运杂费构成重置成本；部分网络设备按照工程量乘以基准日市场上材料的价格来确定重置成本。

##### ●运输设备重置成本的确定

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置成本。

##### ●电子设备重置成本的确定

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置成本。

#### ②设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

##### ●网络设备成新率的确定

网络设备通过对设备使用状况的现场勘察，用勘察成新率确定其综合成新率。

##### ●电子设备成新率的确定

电子办公设备通过对设备使用状况的现场勘察，用勘察成新率确定其综合成新率。

##### ●运输设备成新率的确定

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定

车辆勘察成新率。最后根据理论成新率和勘察成新率确定综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程法成新率=尚可行驶里程/(已行驶里程+尚可行驶里程)×100%

式中理论成新率根据年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定。

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解运输设备现时技术性能状况。根据对运输设备的现场调查，结合使用的时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测运输设备的成新率。

综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为理论成新率

$\eta_2$ ：为勘察成新率

$\eta$ ：为综合成新率

### ③评估值的确定

将重置成本和综合成新率相乘，得出评估值。

#### (2) 在建工程的评估

在建工程，主要为有线电视零星用户安装，内容主要是安装费及其他。评估人员在了解账面价值形成原因并查阅有关合同和会计凭证记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。

#### (3) 工程物资的评估

工程物资主要为光接收机、1310 光发射模块、光缆及电缆等，评估人员了解了企业工程物资计价方法，查阅了记账凭证等资料，按核实后的账面值确定评估值。

#### (4) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上(不含一年)的款项。评估人员首先核对了总账、明细账、会计报表及资产评估申报明细表，然后通过审核有关会计记录、询问企业有关人员，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。



### 3、负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

#### §对于收益法的介绍：

本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

#### 2、计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n \times (P/A, r)}{(1+r)^n} + N - D$$

其中： P 为股东全部权益价值

$A_i$  为明确预测期的第  $i$  期的经营现金流

$r$  为资本化率（折现率）

$i$  收益计算年期

$n$  为预测期年限

$A_n$  永续年期第  $i$  年经营现金流收益额

$(P/A, r)$  为年金现值系数

$N$  为非经营性净资产及溢余资产评估值

$D$  为付息债务

### 3、估算现金流量

根据本次选取的评估模型，自由现金流量是营业活动产生的税后现金流量。

自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 息税前利息 - 资本性支出 - 营运资本追加额

=营业收入－营业税金－营业成本－营业费用－管理费用－财务费用－所得税+折旧及摊销+息税前利息－资本性支出－营运资本追加额

#### 4、现金流量的持续年数

现金流量的持续年数应当等于资源的寿命，企业的寿命是不确定的，通常采用持续经营假设，即假设企业将无限期的持续下去，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期，或称永续期。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2010 年 10 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2015 年起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

#### 5、折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。企业现金流量是企业一定期间可以提供给所有投资人(股东和债权人)的税后现金流量。折现率要能反映这些现金流量的风险。按照收益额与折现率协调配比的原则，折现率应采用加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times [E \div (E + D)] + K_d \times [D \div (E + D)]$$

式中：E：权益市值

D：债务市值

$K_e$ ：权益资本成本

$K_d$ ：债务成本

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式： } K_e = R_f + \beta \times (R_u - R_f) + a$$

其中： $K_e$ —权益资本成本；

$R_u$ —市场预期报酬率；

$R_f$ —无风险报酬率；

$R_u - R_f$ —市场风险溢价；

$\beta$ —有财务杠杆风险报酬系数；

$a$ —资产个别风险调整系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广电集团签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

1、接受广电集团的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、收益法评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2010 年 11 月 24 日～12 月 1 日。

### （二）资产清查阶段

#### 1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

#### 2、评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件。

#### 3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

#### 4、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5、深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2010 年 12 月 2 日~12 月 17 日。

### （三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录，填写设备现场鉴定作业表，与企业设备管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4、根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5、对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6、根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2010 年 12 月 18 日~12 月 24 日。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进

行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总评估师签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为 2010 年 12 月 25 日~12 月 31 日。

## 九、评估假设

### (一)基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

### (二)一般假设：

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7、企业自由现金流在每个预测期间的终期产生；

- 8、公司的经营模式没有发生重大变化；
- 9、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

### （三）特别假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5、假设天明公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论及其分析

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2010 年 9 月 30 日资产总额账面值 12,008.87 万元，评估值 11,250.33 万元，评估减值 758.54 万元，减值率为 6.32%；

负债总额账面值 8,664.99 万元，评估值 8,664.99 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 3,343.88 万元，评估值 2,585.34 万元，评估减值 758.54 万元，减值率为 22.68%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

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	806.35	824.02	17.67	2.19
2	非流动资产	11,202.52	10,426.31	-776.21	-6.93
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	5,212.13	4,435.93	-776.20	-14.89
9	在建工程	1.27	1.27	-	-
10	工程物资	1,792.70	1,792.70	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	4,196.42	4,196.42	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
<b>20</b>	<b>资产总计</b>	<b>12,008.87</b>	<b>11,250.33</b>	<b>-758.54</b>	<b>-6.32</b>
21	流动负债	8,664.99	8,664.99	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
<b>23</b>	<b>负债合计</b>	<b>8,664.99</b>	<b>8,664.99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,343.88</b>	<b>2,585.34</b>	<b>-758.54</b>	<b>-22.68</b>

## （二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳市天明广播电视网络有限公司的股东全部权益价值的评估值为 6,148.09 万元，评估值较账面净资产评估增值 2,804.21 万元，增值率为 83.86%。

## （三）对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为 3,562.75 万元，差异率为 137.81%，差异的主要原因：

1、资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

2、资产基础法评估是以深圳市天明广播电视网络有限公司资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了深圳市天明广播电视网络有限公司由于独家经营形成的垄断利润，以及垄断经营形成的稳定的客户资源及人力资源等的价值，而这种垄断经营是多年来由于政府对传媒传播的限制而形成，不能做为无形资产来单独评估，因此采用成本法的评估值，低估于收益法评估的评估值。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

深圳市天明广播电视网络有限公司股东全部权益价值为 **6,148.09** 万元，人民币大写金额为：**陆仟壹佰肆拾捌万零玖佰元整**。

（四）评估结论与账面值比较变动情况及原因

成本法评估结论与账面值比较变动情况及原因

#### 1、流动资产

流动资产评估增值 17.67 万元，增值率为 2.19%。

增值原因：

根据《资产评估操作规范意见(试行)》的规定，应收账款和其他应收款的坏账准备评估为零所形成增值。

#### 2、非流动资产

非流动资产评估减值 776.21 万元，减值率为 6.93%。

减值原因：

主要是固定资产中网络设备及电子设备因为科技进步，技术更新较快造成设备价格减幅较大。

#### 3、股东全部权益（净资产）

股东全部权益评估减值 758.54 元，减值率为 22.68%。

减值原因：流动资产的增值部分小于非流动资产减值部分，因此造成净资产减值。

收益法评估结果较资产基础法高的原因分析

资产基础法评估是以深圳市天明广播电视网络有限公司资产负债表为基础，而收益



法评估的价值中体现了深圳市天明广播电视网络有限公司存在的无形资产价值，如经营管理的水平、销售网络及人力资源。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

(二)由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三)我们未考虑本次申报评估资产转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(四)由于行业特点,天明公司主要经营资产--网络资产分布广泛,而且大多为隐蔽工程,无法按常规方式进行现场勘察,因此会给评估工作带来一定难度。另外,长期待摊中的机顶盒、智能卡等分布在各客户室内很难现场核查。

(五)天明公司数字整转期间的机顶盒、遥控器、智能卡和软件费等由公司承担相关设备款项,并按5年进行摊销,数字整转完成后相关的机顶盒、遥控器、智能卡和软件费等均不再免费提供给消费者,公司后期不存在相关的费用支出。

(六)根据“盐田数字电视整转若干问题协调会议纪要”作为依据,由于天明公司中心承担了盐田区的数字电视整转和网改,对于盐田区整转后的收视费,盐田广电中心按整转后的实际在册用户和原模拟电视收费标准(16元/台)计算,归盐田广电中心所有,剩余部分,包括其他增值业务收入归天明所有。

(七)纳入本次评估的两台车辆,车主分别为深圳市光明华侨畜牧场和深圳市宝安区光明街道办事处文体站,由于两单位已更名无法出具证明,因此没有办理更名过户,实际所有权归天明公司所有,本次评估没有考虑该事项对评估结果的影响。

(八) 本次评估的股权价值未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

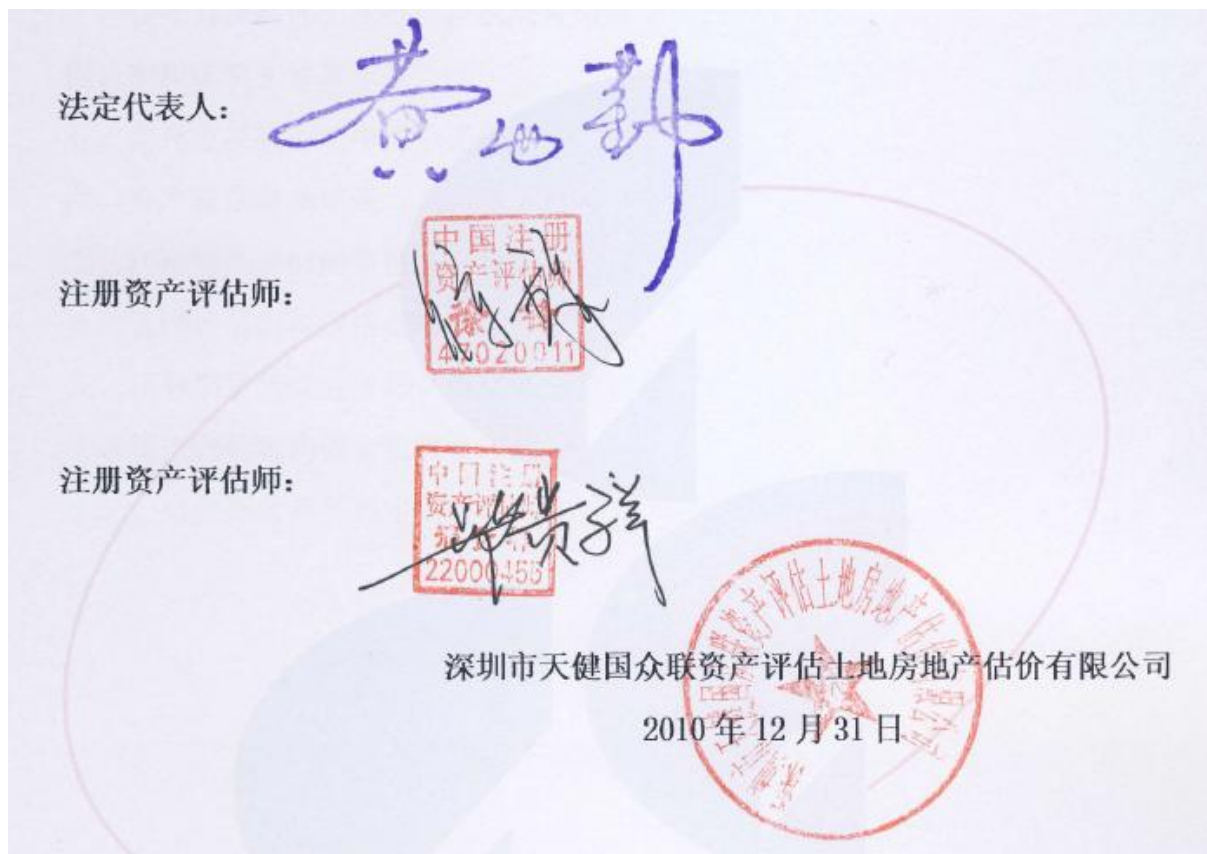
(四) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(六) 本评估报告自评估基准日 2010 年 9 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告于 2010 年 12 月 31 日提交委托方。



# 评估报告附件

## 目 录

- 一、资产评估经济行为文件
- 二、评估基准日清产核资专项审计报告
- 三、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、注册资产评估师资格证书复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 十、资产评估机构营业执照复印件
- 十一、资产评估业务约定书复印件