

广州韵洪广告有限公司股权重组项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 010152 号

广州韵洪广告有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，对广州韵洪广告有限公司（简称：广州韵洪）的股东全部权益在评估基准日2018年11月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为广州韵洪股权重组行为提供价值参考依据。

评估对象：广州韵洪的股东全部权益价值。

评估范围：广州韵洪申报并经审计后的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日：2018年11月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下（金额单位：人民币万元）：

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	100,186.04	100,186.04	-	
非流动资产	2	5,036.51	42,606.83	37,570.32	745.96
其中：长期股权投资	3	2,769.32	38,394.06	35,624.74	1,286.41
投资性房地产	4				
固定资产	5	1,968.86	3,914.45	1,945.59	98.82
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	298.33	298.33	-	-
资产总计	10	105,222.55	142,792.87	37,570.32	35.71
流动负债	11	108,049.67	108,049.67	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	108,049.67	108,049.67	-	-
净资产(所有者权益)	14	-2,827.12	34,743.20	37,570.32	-

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结

论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广州韵洪广告有限公司股权重组项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2019）第 010152 号

广州韵洪广告有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权重组行为涉及的广州韵洪广告有限公司股东全部权益在2018年11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、委托人暨被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人和被评估单位均为广州韵洪广告有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为“法律、行政法规规定的评估报告使用者”。

（一）委托人暨被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：广州韵洪广告有限公司（简称：广州韵洪）

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：申波

法定住所：广州市越秀区建设大马路 22 号中环广场 29 楼

统一社会信用代码：91440101755583224M

注册资本：1,000.00 万元人民币

成立日期：2003 年 11 月 27 日

营业期限：2003 年 11 月 27 日至无固定期限

经营范围：广告业；商品信息咨询服务；策划创意服务；文化艺术咨询服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 公司概况

广州韵洪系由湖南电广传媒股份有限公司（简称：电广传媒）和自然人申波、徐跃武、廖军华、周家熙在 2003 年共同出资设立，设立时，注册资本为 500 万元，设立

时的股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例(%)
1	电广传媒	400.00	80.00
2	申波	25.00	5.00
3	徐跃武	25.00	5.00
4	廖军华	25.00	5.00
5	周家熙	15.00	5.00
合计		500.00	100.00

经历次变更,截至评估基准日广州韵洪股权情况如下:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例(%)
1	电广传媒	850.00	85.00
2	申波	50.00	5.00
3	周家熙	50.00	5.00
4	刘宇晴	30.00	3.00
5	蔡慧芳	20.00	2.00
合计		1,000.00	100.00

截至本报告日,上述股权未发生变更。

(二) 主营业务简介

广州韵洪广告有限公司是湖南电广传媒旗下一家专业性广告公司,主要从事专业媒体工作,为国内众多的知名企业和品牌提供媒介策略与整合服务以及媒介代理业务。公司主要业务为依托电视平台为客户提供媒介代理服务。

主要客户为群邑(上海)广告有限公司、柏智莱恩(武汉)营销咨询有限公司、上海蕴世广告传媒有限公司等广告公司。

(三) 资产、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2018/11/30	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
流动资产	100,186.04	112,411.97	110,807.97	104,356.58
非流动资产	5,036.51	3,644.37	3,710.49	3,923.49
资产总计	105,222.55	116,056.35	114,518.46	108,280.07
流动负债	108,049.67	113,125.57	107,513.01	99,983.15
负债总计	108,049.67	113,125.57	107,513.01	99,983.15
所有者权益	-2,827.12	2,930.78	7,005.44	8,296.92
项目	2018年(1-11)月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	64,447.44	67,845.35	43,741.79	31,063.33
营业成本	61,745.35	64,783.99	39,671.85	26,538.82
利润总额	-5,856.61	-3,621.81	-1,109.26	-1,421.67
净利润	-5,757.91	-4,074.66	-1,291.47	-1,520.09

以上2015年、2016年度的财务数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分

所审计，出具了天健湘审[2017]805号的标准无保留意见审计报告；2017年度和2018年11月的财务数据已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大信审字【2018】第27-00051号标准无保留意见审计报告。

(四) 主要税项

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	6
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3
地方教育附加	按实际缴纳的流转税计缴	2
文化事业建设费	广告服务应税收入扣除允许抵扣的广告成本后的差额	3
企业所得税	应纳税所得额	25

(五) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位均为广州韵洪。

二、评估目的

出于控股股东发展战略、行业与市场变化、公司经营管理及未来资本运作的需要，广州韵洪拟对韵洪系的五家标的公司进行股权重组，韵洪系公司包括广州韵洪广告有限公司、江苏韵洪大道广告有限公司、广州韵洪嘉泽广告有限公司、上海韵洪广告有限公司、北京韵洪万豪广告有限公司等5个法人主体，其中广州韵洪嘉泽广告有限公司、上海韵洪广告有限公司、北京韵洪万豪广告有限公司均为广州韵洪广告有限公司的控股子公司，江苏韵洪大道广告有限公司和广州韵洪广告有限公司为电广传媒的控股子公司。

本次评估目的是对股权重组行为涉及的广州韵洪于评估基准日的市场价值进行评估，以此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

本次评估对象是广州韵洪的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围为广州韵洪经审计的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,001,860,371.50
货币资金	63,116,655.50
应收票据及应收账款	205,120,020.07

科目名称	账面价值
预付款项	159,859,141.67
其他应收款	573,764,554.27
二、非流动资产合计	50,365,058.40
长期股权投资	27,693,200.00
固定资产	19,688,649.53
递延所得税资产	2,983,208.87
三、资产总计	1,052,225,429.90
四、流动负债合计	1,080,496,698.08
短期借款	220,000,000.00
应付票据及应付账款	273,548,859.20
预收款项	19,385,389.27
应交税费	3,166,600.97
其他应付款	564,395,848.64
五、非流动负债	
六、负债合计	1,080,496,698.08
七、净资产(所有者权益)	-28,271,268.18

(一)委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大信审字【2018】第 27-00051 号标准无保留意见审计报告。

(二)长期股权投资

截至评估基准日，广州韵洪拥有3家控股子公司。具体情况如下：

序号	公司名称	持股比例(%)
1	上海韵洪广告有限公司	90
2	北京韵洪万豪广告有限公司	65
3	广州韵洪嘉泽广告有限公司	55

(三)对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况；

纳入本次评估范围的实物资产为固定资产。

固定资产主要包括房屋建筑物、电子设备、办公家具和车辆，这些资产日常维护保养及时，在用状况基本正常。

其中：广州韵洪申报评估的房屋建筑物为办公用商品房，委估房屋均已取得《广东省房地产权证》，房地产权证证载人为广州韵洪，建筑面积共1,101.6平方米，房屋坐

落在越秀区建设大马路22号2901-2920房。证载土地情况：地号为D2220图2幅22地号，土地性质为国有土地使用权，共有面积7008.46平方米，土地使用权取得方式为出让，使用年限50年、从1994年11月10日起。账面原值为27,626,956.28元，净值为18,384,121.15元，具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	房屋坐落	结构	建筑面积(m ²)	规划用途
1	粤房地权证穗字第0120417903号	2901房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2901房	钢筋混凝土	89.39	办公
2	粤房地权证穗字第0120417931号	2902房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2902房	钢筋混凝土	53.49	办公
3	粤房地权证穗字第0120417932号	2903房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2903房	钢筋混凝土	57.71	办公
4	粤房地权证穗字第0120417933号	2904房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2904房	钢筋混凝土	58.63	办公
5	粤房地权证穗字第0120417935号	2905房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2905房	钢筋混凝土	75.27	办公
6	粤房地权证穗字第0120417936号	2906房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2906房	钢筋混凝土	58.20	办公
7	粤房地权证穗字第0120417943号	2907房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2907房	钢筋混凝土	59.03	办公
8	粤房地权证穗字第0120417945号	2908房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2908房	钢筋混凝土	49.14	办公
9	粤房地权证穗字第0120417947号	2909房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2909房	钢筋混凝土	47.94	办公
10	粤房地权证穗字第0120417950号	2910房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2910房	钢筋混凝土	48.16	办公
11	粤房地权证穗字第0120417884号	2911房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2911房	钢筋混凝土	50.56	办公
12	粤房地权证穗字第0120417885号	2912房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2912房	钢筋混凝土	50.56	办公
13	粤房地权证穗字第0120417886号	2913房	广州市越秀区建设大马路22号中环广场29楼2913房	钢筋混凝土	50.56	办公
14	粤房地权证穗字第	2914房	广州市越秀区建设大马路	钢筋混	50.56	办公

序号	权证编号	建筑物名称	房屋坐落	结构	建筑面积(m ²)	规划用途
	0120417888 号		22 号中环广场 29 楼 2914 房	凝土		
15	粤房地权证穗字第 0120417889 号	2915 房	广州市越秀区建设大马路 22 号中环广场 29 楼 2915 房	钢筋混凝土	50.56	办公
16	粤房地权证穗字第 0120417890 号	2916 房	广州市越秀区建设大马路 22 号中环广场 29 楼 2916 房	钢筋混凝土	50.56	办公
17	粤房地权证穗字第 0120417891 号	2917 房	广州市越秀区建设大马路 22 号中环广场 29 楼 2917 房	钢筋混凝土	50.56	办公
18	粤房地权证穗字第 0120417892 号	2918 房	广州市越秀区建设大马路 22 号中环广场 29 楼 2918 房	钢筋混凝土	50.56	办公
19	粤房地权证穗字第 0120417893 号	2919 房	广州市越秀区建设大马路 22 号中环广场 29 楼 2919 房	钢筋混凝土	50.51	办公
20	粤房地权证穗字第 0120417894 号	2920 房	广州市越秀区建设大马路 22 号中环广场 29 楼 2920 房	钢筋混凝土	49.65	办公
合计					1,101.60	

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等;

(1) 截至评估基准日, 被评估单位无账面记录的无形资产。

(2) 截至评估基准日, 被评估单位未申报账面未记录的无形资产。

(五)截至评估基准日, 被评估单位未申报其他表外资产。

(六)评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

(七)本项目不涉及引用其他机构出具的报告结论事项。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由: 考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求, 评估结果应反映评估对象的市场价值, 根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型, 具体定义如下:

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去, 并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同之约定，本项目评估基准日是2018年11月30日。

评估基准日是由委托人根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《湖南电广传媒股份有限公司总经理办公会会议纪要[2019]第8期》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，1991）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修改）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第538号令，2008）及相关修订（2017年修订版）
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
11. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号）

12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017，财政部令第 97 号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等 2 部部门规章的决定 2019 年 1 月 2 日）；

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；

14. 《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）；

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

16. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；

17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；

18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
13. 资产评估准则体系相关指南、指导意见等。

（四）权属依据

1. 房地产权证；

2. 车辆行驶证、期后出售合同等；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度及基准日的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. WIND数据库；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

收益法适用的前提条件是：被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确定被评估对象具有预期获利潜力；具备可利用的历史资料。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，且目前企业亏损难以用市盈率指标计算属于轻资产行业的被评估企业价值，故不适用市场法评估。

未选用收益法评估的理由：被评估单位属于广告代理业，主要客户为4A广告公司，媒体为省级及地方电视台。受宏观经济不景气、市场竞争加剧、互联网广告的冲击等因素的影响，公司近三年总收入规模、利润额、利润率持续下降，目前处于亏损状态，2019年预计净利润仍亏损，且受垫付媒体款的影响营运资本投入较大，因此目前对被评估单位的预期现金流难以进行合理判断，故本次无法采用收益法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点，及查阅了现金日记账、银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应劳务或权利的价值确定评估值。对于能够收回劳务或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应

劳务的，也不能形成相应劳务权益的预付账款，其评估值为零。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、房屋建筑物、车辆、办公设备和家具、递延所得税资产。

1. 长期股权投资

截止评估基准日，被评估单位拥有三家控股子公司，均正常经营，我们对其采用适当的方法分别对这三家子公司进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

2. 房屋建筑物

截止评估基准日，被评估单位拥有的房产为外购办公用商品房，所在区域该类房地产市场活跃，同类房产成交案例较多，故宜选取比较法进行评估。

3. 车辆

(1) 主要采用重置成本法进行评估，本次评估采用的重置成本法基本计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

A. 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上其他费用减去可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价 = 购置价 + 车辆购置税 + 其他费用 - 可抵扣增值税

车辆购置税 = 车辆不含税售价 × 税率 10%

可抵扣增值税 = 购置价 × 16% / (1 + 16%)

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

B. 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 经济行驶里程 × 100%

理论成新率 = MIN (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

（2）对于在评估基准日已经准备处置且于报告日前已经签订《二手车买卖合同》的车辆，我们以交易合同价格确定其价格。

4.办公设备和家具

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

另对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

5.递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提存货跌价准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估

人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及

税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设广州韵洪在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法对广州韵洪股东全部权益价值进行了评估。被评估单位截止评估基准日2018年11月30日经审计后资产账面价值为105,222.55万元，经评估，广州韵洪总资产评估值为142,792.87万元，评估增值37,570.32万元；总负债评估值为108,049.67万元，评估无增减值；净资产评估值为34,743.20万元，评估增值37,570.32万元。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	100,186.04	100,186.04	-	
非流动资产	2	5,036.51	42,606.83	37,570.32	745.96
其中：长期股权投资	3	2,769.32	38,394.06	35,624.74	1,286.41
投资性房地产	4				
固定资产	5	1,968.86	3,914.45	1,945.59	98.82
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	298.33	298.33	-	-
资产总计	10	105,222.55	142,792.87	37,570.32	35.71
流动负债	11	108,049.67	108,049.67	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	108,049.67	108,049.67	-	-
净资产(所有者权益)	14	-2,827.12	34,743.20	37,570.32	-

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表

增值原因分析如下：

1. 固定资产增值系房屋建筑物建物评估值。原因主要是：近年来房地产市场价格上涨较快，造成房屋建筑物评估净值增值。

2. 长期股权投资评估增值，原因主要是：账面长期股权投资仅反映基准日对被投资单位的投资成本，不包含被投资单位其经营积累和资产增值部分，被投资单位经营业务上海韵洪广告有限公司、广州韵洪嘉泽广告有限公司经营较好，按整体评估后应享有的所有者权益高于原始投资成本，故评估增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 车辆产权瑕疵情况如下：

截至评估基准日，广州韵洪申报经审计后的资产范围中车辆共计 9 辆汽车，其中有 4 辆汽车的证载车主为自然人，3 辆证载车主为股东周家熙，1 辆证载车主为杨伯英，具体情况如下：

序号	车辆牌号	车辆名称	证载车主	计量单位	购置日期
2	粤 AGC388	本田小汽车	杨伯英	辆	2006-03-01
3	粤 A5838W	辉腾 3.2 小汽车	周家熙	辆	2008-12-16
4	粤 A0081W	别克陆尊 3.0L	周家熙	辆	2009-11-01
5	粤 A5093W	奔驰 S300L	周家熙	辆	2011-08-01

上述 4 辆汽车的车辆行驶证证载权利人与实际权利人不一致的情况，周家熙出具了《关于车辆相关情况说明》予以说明，并承诺其车辆权属归广州韵洪所有无争议。杨伯英代持车辆在评估基准日后已经处置，本次对上述 4 辆汽车的评估是按广州韵洪完整拥有其产权状态下的估值，没有考虑将来委估车辆产权权利人变更需要承担的相关费用。

2. 对于广州韵洪待处置的未停放在广州韵洪的车辆，评估人员未能进行勘查及期后车辆处置情况如下：

车牌号为粤 AGC388 的本田小汽车、粤 AE399N 的大通商务汽车车辆实物未停放在广州韵洪，评估人员未能对其进行现场勘查。根据广州韵洪出具的《关于车辆相关

情况说明》中显示，上述 2 车辆目前均处于待处置状态。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

评估人员未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 截止评估基准日，广州韵洪未完结诉讼情况如下：

2017 年 9 月，广州韵洪与广东广播电视台、广东东电广告有限公司、广州乐金广告有限公司、上海东卓广告有限公司存在广告合同纠纷，广州韵洪作为原告要求对方返还广告预付款 208,878,166.31 元及支付逾期返还广告预付款利息 22,996,905.50 元。

(1) 该客户款项由于项目合作后期终止、与主营业务不再相关，在 2014 年被广州韵洪从预付款调入其他应收款中进行核算，账面余额 172,813,299.85 元，账面价值 34,562,659.97 元；

(2) 关于利息款：2015.6.2-2017.8.31 按照各期以预付款原值 208,878,166.31 为基础，结合短期借款利率计算出应当计提的利息总额为 22,996,905.50 元，该部分金额由于广州韵洪后期发现对方已经资不抵债，因此账面未记录该利息款；

(3) 关于预付款原值 208,878,166.31 与目前账面 172,813,299.85 的差异，为广州韵洪按照合作业务量获得的计提返点，该部分金额由于广州韵洪后期发现对方已经资不抵债，因此账面未记录该返点。

目前案件尚处于上诉过程中，诉讼标的为预付款原值及应当计提利息的金额合计数据。该案件已经获得广东省高级人民法院二审受理，法院计划于 2019 年 2 月 27 日开庭审理。该案件开庭时间延迟，截至本报告日，尚未有进一步进展。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五) 重大期后事项

1、2018 年 12 月 25 日，广州韵洪与员工邹城财签订关于粤 AGC388 的本田小汽车、粤 ALE145 的天籁轿车《二手车买卖合同》，约定分别以人民币 800 元、800 元的价格将上述两辆汽车转让给员工邹城财，本次以实际转让价格对粤 AGC388 的本田小汽车、粤 ALE145 的天籁轿车进行作价；广州韵洪与员工李志天签订关于粤 AE399N 的大通商务汽车《二手车买卖合同》，约定以人民币 50,000 元的价格将该汽车转让给员工李志天，本次以实际转让价格对粤 AE399N 的大通商务汽车进行作价。

除此以外，无其他重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况无。

(七) 其他需要说明的事项

1. 截至报告日, 广州韵洪股东蔡慧芳、刘宇晴、周家熙的全部股权均已质押且尚未解质, 质权人均为湖南电广传媒股份有限公司, 并为湖南电广传媒股份有限公司对广州韵洪提供的连带责任担保提供反担保。

2. 广州韵洪管理层认为基准日申报评估的其他应收款与公司实际经营收入非相关, 即使发生损失也难以在税前扣除, 基于核算谨慎性考虑, 因此, 对其他应收款计提的坏账准备不确认递延所得税资产。同时, 审计师对广州韵洪其他应收款计提的坏账准备未确认递延所得税资产事项也未进行审计调整。截至评估基准日, 广州韵洪其他应收款计提的坏账准备为138,717,800.79元, 坏账准备未确认递延所得税资产。据此, 本次评估亦未确认递延所得税资产。

3. 截止评估基准日, 依据审定后财务报表, 广州韵洪广告有限公司应收款项净额与上海韵洪广告有限公司应付款项净额存在差异, 差异额为11,024,158.8元; 审计师对此差异事项进行了期后时间性差异的调整, 调整金额为14,000,000.00元。

对于以上金额差异, 评估人员进行了必要的关注及核实, 经了解, 其差异为公司间记账时间差异所致, 上海韵洪已于2018年12月份进行了部分账务调整, 本次评估暂以审定后账面价值列示评估值, 并提请报告使用人注意。

4. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下, 于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

5. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项; 未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响; 未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任; 资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露, 不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证, 对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

7. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；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等进行判断。

8. 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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2019年3月18日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：于 勤 勤

资产评估师
于勤勤
11120070

资产评估师：齐 爱 玲

资产评估师
齐爱玲
36000280

北京中同华资产评估有限公司

2019年3月18日

