

广东安居宝数码科技股份有限公司拟
收购成都众成广告有限公司等多家公司的
停车场道闸广告业务
评估报告
沃克森评报字【2017】第 0227 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 21 层
电话：52800787 传真：88019300 邮编：100048

目 录

资产评估师声明	1
(评估摘要)	2
评估报告	4
一、委托方、产权持有者概况及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程及情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	12
评估报告签字盖章页	13
评估报告附件	14

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，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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相关法律权属资料由委托方、产权持有者提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请产权持有者完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

**广东安居宝数码科技股份有限公司拟
收购成都众成广告有限公司等多家公司的
停车场道闸广告业务
评估报告
(评估摘要)**

沃克森评报字【2017】第 0227 号

重 要 提 示

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

一、 绪言

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受广东安居宝数码科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对广东安居宝数码科技股份有限公司拟收购停车场道闸广告业务涉及的资产组进行了评估，现将评估报告摘要如下：

二、 委托方及产权持有者

委托方：广东安居宝数码科技股份有限公司

产权持有者：成都众成广告有限公司等 10 家公司

三、 评估目的

广东安居宝数码科技股份有限公司拟收购成都众成广告有限公司等 10 家公司的停车场道闸广告业务，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得董事会批准。

四、 评估对象和范围

本次评估对象为成都众成广告有限公司等 10 家公司评估基准日所涉及的停车场道闸广告业务。具体评估范围为：拟收购的停车场出入口设备（含广告道闸）、道闸

广告发布权、道闸广告客户资源、停车场出入口控制设备（含广告道闸）项目运行相关的所有商业、技术资料或信息等组成的资产组。

五、 评估基准日

评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

六、 评估方法

本次评估采用收益法、成本法。

七、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、 评估结论

此次评估采用成本法、收益法，资产评估师进行合理性分析后最终选取评估结论如下：

采用收益法评估停车场道闸广告业务价值为 12,408.10 万元，评估值较净资产账面值增值 9,520.20 万元，增值率 329.66%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

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十二项“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。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

**广东安居宝数码科技股份有限公司拟
收购成都众成广告有限公司等多家公司的
停车场道闸广告业务
评估报告
(评估报告正文)**

沃克森评报字【2017】第 0227 号

广东安居宝数码科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对广东安居宝数码科技股份有限公司拟收购停车场道闸广告业务涉及的资产组进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、 委托方、产权持有者概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

企业名称：广东安居宝数码科技股份有限公司

注册地址：广州高新技术产业开发区科学城起云路 6 号自编一栋

法定代表人：张波

注册资金：人民币 54337.0602 万元

经济性质：股份有限公司（上市）

成立日期：2004 年 12 月 29 日

经营期限：2004 年 12 月 29 日至 2034 年 12 月 29 日

工商注册号：440101000041759

经营范围：增值电信业务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；跨地区增值电信业务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；网络游戏服务；通信设施安装工程服务；安全智能卡类设备和系统制造；楼宇设备自控系统工程服务；计算机应用电子设备制造；监控系统工程安装服务；机械式停车设备制造；货物进出口（专营专控商品除外）；通信系统工程服务；技术进出口；软件开发；电子工程设计服务；电子元件及组件制造；电子、通信与自动控制技术研究、开发；信息系统集成服务；智能化安装工程服务；软件服务；电子自动化工程安装服务；安全系统监控服务；物业管理；场地租赁（不含仓储）；房地产中介服务；建筑

物电力系统安装；建筑物自来水系统安装服务；建筑物排水系统安装服务；家庭服务；机电设备安装服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；汽车租赁；停车场经营；办公服务；办公设备耗材批发；办公设备批发；办公设备耗材零售；路牌、路标、广告牌安装施工；广告业。

(二) 产权持有者

成都众成广告有限公司等 10 家公司，具体明细如下：

序号	所在城市	产权持有者
1	成都	成都众成广告有限公司
2	南京	南京广厦传媒有限公司
3	大连	大连壹媒介传媒有限公司
4	郑州	华夏吉祥门传媒有限公司
5	东莞	广东社区通传媒有限公司
6	合肥	安徽道闸传媒有限公司
7	长春	吉林省壹媒介广告有限公司
8	南昌	江西天胜传媒发展有限公司
9	贵阳	贵州路视广告传媒有限公司
10	太原	太原市金酷广告有限公司

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。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单位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

广东安居宝数码科技股份有限公司拟收购成都众成广告有限公司等 10 家公司的停车场道闸广告业务，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得董事会批准。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为产权持有者拟转让的停车场道闸广告业务，停车场道闸广告业务包括：拟收购的停车场出入口设备（含广告道闸）、道闸广告发布权、道闸广告客户资源、停车场出入口控制设备（含广告道闸）项目运行相关的所有商业、技术资料或信息等组成的资产组。以基准日产权持有者申报的资产范围为准，评估范围详见下表：

资产申报表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	资产状态
停车场出入口设备（含广告道闸）	1	2,887.90	正常使用
道闸广告发布权	2	-	
道闸广告客户资源	3	-	
资产总计	4	2,887.90	

四、 价值类型及其定义

本次评估是在持续使用假设前提下评估委估资产组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

评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、产权所有者会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

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

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 50 号）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
6. 其他与评估有关的法律法规。

（二）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. 《资产评估职业道德准则-独立性》中评协【2012】248号；
4. 《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121号；
5. 《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214号；
6. 《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189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. 《资产评估准则-评估报告》中评协【2011】230号；
9. 《资产评估准则-评估程序》中评协【2007】189号；
10. 《资产评估准则-业务约定书》中评协【2011】230号；
11. 《资产评估准则-工作底稿》中评协【2007】189号；
12. 《资产评估准则-机器设备》中评协【2007】189号；
13. 《资产评估准则-企业价值》中评协【2011】227号。

(三) 产权证明文件、重大合同协议

1. 入场协议；
2. 广告发布合同；
3. 重要设备购置合同、发票等。

(四) 采用的取价标准

1. 《机电产品报价系统》(www.mepfair.com)；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；
3. 评估人员收集的其他资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

1. 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。

2. 收益法是指通过将产权所有者预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

3. 成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

(二) 评估方法选择及评估结论确定的方法

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次

评估采用成本法、收益法评估。

(三) 对于所采用的评估方法的介绍

成本法

机器设备评估值 = 重置全价 × 成新率

1. 重置全价的确定

本次评估重置全价均为含税价，卖方在处置委估资产时应根据税法规定考虑增值税对销售定价的影响。

重置全价 = 设备费（含增值税）+ 运杂费（含增值税）+ 安装工程费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本

2. 成新率的确定

本次评估采用已使用年限计算确定的理论成新率，根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%。

收益法

本次评估以未来若干年度内的资产组现金流作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估资产组的价值。

计算公式

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P 为资产组价值

A_i 为明确预测期的第 i 期的资产组现金净流量

r 为折现率（资本化率）

i 为预测期

1. 收益期的确定

对于产权持有者所属行业，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段预测期为评估基准日后五年，在此阶段根据产权持有者的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自评估基准日第六年起为永续经营，在此阶段产权持有者将保持稳定的盈利水平。

2. 预期收益的确定

本次评估采用现金流量折现，现金流量是资产组产生的现金流量，计算公式为：
资产组现金流量 = 收入 - 成本 - 税金及附加 - 所得税 + 折旧及摊销 - 资本性支出

本次评估未考虑营运资金，因根据产权持有者签订的广告合同大多为一年以内（含一年），在合同签订时预收合同金额的 50%，剩余款项为合同执行期中全部收

回，资金周转快，由此产生的现金收益能够满足产权所有者日常经营需要，故而，本次评估未再考虑营运资金。

3. 折现率的确定

折现率（ r ）的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：产权持有者的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$K_e = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中： R_f ：目前的无风险利率

RPM：市场风险溢价

β ：权益的系统风险系数

R_c ：产权所有者特定风险调整系数

八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

（一）接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

（二）现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导产权所有者清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在产权所有者如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

（三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

（四）编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、 评估假设

(一) 基本假设

1. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
2. 国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
4. 产权持有者在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
5. 产权持有者的经营模式不发生重大变化；
6. 产权持有者会计政策与核算方法无重大变化；
7. 产权持有者所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
8. 产权持有者所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
9. 产权持有者及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

(二) 一般假设

1. 国家对被评估资产的转让无特殊限制；
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. 假设产权持有者未来年度不考虑税收优惠政策的影响，所得税率按 25%进行测算；
7. 假设产权持有者所提供的有关停车场道闸广告业务的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不存在其他限制交易事项；

8. 有关停车场道闸广告业务的未来收益预测（现金流量预测）的数据由产权持有者管理层提供并由其承担相应责任。本公司的责任是在上述收益预测（现金流量预测）的基础上，结合产权持有者经营状况等情况对其进行合理性分析、判断，不应视为是对收益预测（现金流量预测）可实现程度的保证；
9. 被评估资产组的自由现金流在每个预测期间的中期产生。

十、 评估结论

此次评估主要采用成本法及收益法。根据以上评估工作，在停车场道闸广告业务持续使用前提下得出如下评估结论：

（一）成本法评估结论

采用成本法评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

评估基准日资产组账面净值 2,887.90 万元，评估净值 2,717.90 万元，评估减值 170.00 万元，减值率 5.89%。

（注：账面净值及评估净值均为增值税含税价）

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估净值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
停车场出入口设备（含广告道闸）	1	2,887.90	2,717.90	-170.00	-5.89%
资产总计	2	2,887.90	2,717.90	-170.00	-5.89%

具体评估情况详见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，停车场道闸广告业务的评估值为 12,408.10 万元，评估值较净资产账面值增值 9,520.20 万元，增值率 329.66%。

（三）对评估结果选取的说明

收益法与成本法评估结论差异额为 9,690.20 万元，差异率为 356.53%。经分析，成本法评估的停车场道闸广告业务只反映停车场出入口设备（含广告道闸）的重置价值，没有反映不符合会计准则要求的无形资产的价值，不能反映其作为资产组的整体获利能力；而收益法是基于预期理论，以收益预测为基础计算作为资产组的停车场道闸广告业务价值，对停车场道闸广告业务未来收益的影响因素考虑得比较充分，因此本次评估采用收益法的评估结果。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，停车场道闸广告业务评估价值为 12,408.10 万元，评估值较账面净资产评估增值 9,520.20 万元，增值率 329.66%。

十一、 特别事项说明

以下事项并非本公司资产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)本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二)本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

(三)评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(四)本次评估涉及的账面价值均未经审计，账面价值按产权持有者申报的数据确定，提请报告使用者注意。

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)未征得评估机构同意，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、法规另有规定的除外；

(四)本评估报告经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；

(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)按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为二零一七年三月十五日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：

资产评估师：

资产评估师：

二零一七年三月十五日

评估报告附件

目 录

- 一、 委托方及产权持有者营业执照复印件
- 二、 委托方及产权持有者承诺函
- 三、 资产评估师承诺函
- 四、 资产评估机构营业执照复印件
- 五、 资产评估机构资格证书复印件
- 六、 评估人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目的主要人员名单

项目负责人：刘贵云（资产评估师）

机器设备：黄洪干（高级评估员）、曾春求（高级评估员）、

王慧（高级评估员）等

项目复核人：邓春辉（资产评估师）

质监部复核人：马新民（资产评估师）