

**浙江华媒控股股份有限公司拟股权转让涉及的
十九楼网络股份有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

坤元评报〔2015〕409号

坤元资产评估有限公司

二〇一五年八月十日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	18
六、评估假设	18
七、评估依据	20
八、评估方法	22
九、评估过程	32
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制说明	41
资产评估报告·附件	
一、经济行为文件	42
二、被评估单位基准日资产负债表	43
三、委托方和被评估单位法人营业执照	45
四、委托方和被评估单位的承诺函	47
五、签字注册评估师承诺函	49
六、评估机构法人营业执照	50
七、评估机构资格证书	51
八、签字注册评估师资格证书	53
九、评估业务约定书	55
评估结果汇总表及明细表	60

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、负债清单及盈利预测资料等由委托方、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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

浙江华媒控股股份有限公司拟股权转让涉及的 十九楼网络股份有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2015〕409号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江华媒控股股份有限公司(以下简称“华媒控股股份公司”),被评估单位为十九楼网络股份有限公司(以下简称“十九楼股份公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据华媒控股股份公司的委托书,华媒控股股份公司拟转让其持有的十九楼股份公司股权,根据评估业务约定书的约定,需要对十九楼股份公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供十九楼股份公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的十九楼股份公司的股东全部权益。

评估范围为十九楼股份公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照十九楼股份公司提供的截至2014年12月31日业经审计的会计报表(母公司口径)反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为201,267,054.62元、27,042,017.83元和174,225,036.79元。

四、价值类型及其定义

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

评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结果，十九楼股份公司股东全部权益的评估价值为 411,848,200.00 元(大写为人民币肆亿壹仟壹佰捌拾肆万捌仟贰佰元)。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。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。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起至 2015 年 12 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

浙江华媒控股股份有限公司拟股权转让涉及的 十九楼网络股份有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2015〕409号

浙江华媒控股股份有限公司：

坤元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、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江华媒控股股份有限公司拟转让股权涉及的十九楼网络股份有限公司股东全部权益在2014年12月31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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江华媒控股股份有限公司，被评估单位为十九楼网络股份有限公司。

（一）委托方概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江华媒控股股份有限公司（以下简称“华媒控股股份公司”）
2. 住所：杭州市下城区体育场路218号
3. 法定代表人：赵晴
4. 注册资本：壹拾亿壹仟柒佰陆拾玖万捌仟肆佰壹拾元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 企业法人营业执照注册号：500000000005123
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：设计、制作、代理、发布国内各类广告，新媒体技术开发，实业投资，经营进出口业务，会展服务。（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）

（二）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：十九楼网络股份有限公司(以下简称“十九楼股份公司”)

2. 住所：杭州市西湖区文三路 90 号

3. 法定代表人：杨星

4. 注册资本：陆仟万元

5. 实收资本：陆仟万元

6. 公司类型：股份有限公司（非上市）

7. 企业法人营业执照注册号：330100000048593

8. 发照机关：杭州市工商行政管理局

9. 经营范围：第二类增值电信业务中的信息服务业务（限互联网信息服务业务）。服务：国内广告的制作、代理与发布, 计算机技术服务, 企业信息化管理咨询, 企业形象策划, 承办会展；批发、零售：计算机软件；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）

10. 历史沿革：十九楼股份公司成立于 2006 年 10 月 10 日，原名杭州都快网络技术有限公司，初始注册资本 200 万元，成立时股东和出资情况如下：都市快报社出资 180 万元(占注册资本的 90%)，林煜出资 20 万元(占注册资本的 10%)。2007 年 1 月杭州都快网络技术有限公司更名为杭州都快网络传媒有限公司。

2008 年 5 月，根据公司相关决议，增加注册资本 200 元，其中：原股东都市快报社新增出资 12 万元，新股东赵维国出资 131.60 万元，新股东魏炜出资 56.40 万元。

2008 年 6 月，根据股权转让协议，赵维国将其持有公司的 22.40%股权转让给林煜，魏炜将其持有公司的 9.60%股权转让给林煜。转让后原股东都市快报社出资 192 万元(占注册资本 48%)，林煜出资 148 万元(占注册资本的 37%)，赵维国出资 42 万元(占注册资本的 10.50%)，魏炜出资 18 万元(占注册资本的 4.5%)。

2008 年 9 月，根据公司相关决议，公司以资本公积 240 万元转增实收资本，转增后注册资本为 640 万元，都市快报社出资 307.20 万元(占注册资本的 48%)，林煜出资 236.80 万元(占注册资本的 37%)，赵维国出资 67.20 万元(占注册资本的 10.50%)，魏炜出资 28.80 万元(占注册资本的 4.50%)。

2010 年 3 月，根据股权转让协议，林煜将其持有公司的 20%股权分别转让给陈

文武、周晓花、汪震宇、程伟峰、周运鑫和楼皓云。转让后原股东都市快报社出资 307.20 万元，占注册资本 48%；林煜出资 108.80 万元，占注册资本的 17%；赵维国出资 67.20 万元，占注册资本的 10.50%；魏炜出资 28.80 万元，占注册资本的 4.50%；陈文武出资 83.20 万元，占注册资本的 13%；周晓花出资 12.80 万元，占注册资本的 2%；汪震宇出资 12.80 万元，占注册资本的 2%；程伟峰出资 6.40 万元，占注册资本的 1%；周运鑫出资 6.40 万元，占注册资本的 1%；楼皓云出资 6.40%，占注册资本的 1%。

2011 年 3 月，根据公司相关决议，新股东杭州臭美投资咨询有限公司增加注册资本 72 万元，新增后注册资本为 712 万元。

2012 年 2 月，根据股权转让协议，赵维国将其持有的公司 4%股权转让给上海联创永钦创业投资企业(有限合伙)，将其持有的公司 5.4382%股权转让给杭州永宣永铭股权投资合伙企业(有限合伙)，注册资本仍为 712 万元。

根据公司 2012 年 9 月 14 日股东会决议，并经杭州市人民政府《杭州市人民政府关于杭州十九楼网络传媒有限公司引入战略投资者和股份制改造等事项的批复》（杭政函〔2013〕37 号）同意，公司通过公开招拍挂方式申请新增注册资本人民币 791,111.00 元。2013 年 5 月 7 日，杭州永宣永铭股权投资合伙企业（有限合伙）、杭州联创永溢创业投资合伙企业（有限合伙）于杭州产权交易所以 60,000,000.00 元竞拍认购新增注册资本 791,111.00 元，其中：杭州永宣永铭股权投资合伙企业（有限合伙）出资 24,000,000.00 元，认缴注册资本人民币 316,444.40 元，计入资本公积 23,683,555.60 元；杭州联创永溢创业投资合伙企业（有限合伙）出资 36,000,000.00 元，认缴注册资本人民币 474,666.60 元，计入资本公积 35,525,333.40 元。该次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具天健验〔2013〕114 号《验资报告》。公司于 2013 年 5 月 21 日办妥该次变更的工商变更手续。

根据公司 2013 年 5 月 24 日股东会决议和修改后章程的规定，公司申请新增的注册资本为人民币 52,088,889.00 元，以资本公积向全体出资者转增实收资本 52,088,889.00 元。该次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具天健验〔2013〕136 号《验资报告》。

2013 年 5 月 28 日，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，股东上海联创

永钦创业投资企业（有限合伙）和杭州联创永溢创业投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，杭州联创永溢创业投资合伙企业（有限合伙）将持有的公司 1%股权转让给上海联创永钦创业投资企业（有限合伙），转让价为 600 万元。公司于 2013 年 5 月 29 日办妥工商变更手续。

2014 年 11 月 13 日，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，股东都市快报社将其持有的公司 38.83146% 的 23,298,876 股份转让给浙江华智控股股份有限公司（后更名为浙江华媒控股股份有限公司）。公司于 2014 年 11 月 28 日办妥工商变更手续。

经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，十九楼股份公司的注册资本为 60,000,000.00 元，股权结构如下：

股东名称	出资额(元)	出资比例
浙江华媒控股股份有限公司	23,298,876.00	38.83146%
林煜	8,251,686.00	13.75281%
陈文武	6,310,110.00	10.51685%
杭州臭美投资咨询有限公司	5,460,672.00	9.10112%
杭州永宣永铭股权投资合伙企业（有限合伙）	5,336,628.00	8.89438%
魏炜	2,184,270.00	3.64045%
上海联创永钦创业投资企业（有限合伙）	2,760,000.00	4.60%
汪震宇	970,788.00	1.61798%
周晓花	970,788.00	1.61798%
程伟锋	485,394.00	0.80899%
周运鑫	485,394.00	0.80899%
楼皓云	485,394.00	0.80899%
杭州联创永溢创业投资合伙企业（有限合伙）	3,000,000.00	5.00%
合计	60,000,000.00	100.00%

二）被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩（母公司口径）见下表：

单位：人民币元

项目名称	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产	96,490,618.13	189,916,311.60	201,267,054.62
负债	17,086,897.56	23,768,064.41	27,042,017.83

项目名称	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
股东权益	79,403,720.57	166,148,247.19	174,225,036.79
项目名称	2012年	2013年	2014年
营业收入	103,717,241.71	118,009,793.40	117,187,794.91
营业成本	27,005,734.97	34,526,512.79	34,263,798.54
利润总额	26,442,526.77	26,744,526.62	24,076,789.60
净利润	26,442,526.77	26,744,526.62	24,076,789.60

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

三) 公司经营概况

十九楼股份公司成立于2006年10月10日，经过多年发展及区域深耕，旗下的19楼社区（www.19lou.com）是目前具有一定影响力的城市生活社区网站。以该网站为载体，目前公司已拥有了庞大的用户群、较高的网络人气和较强的用户粘性，吸引了数量巨大的本地互联网用户，培养了用户的习惯性和依赖性，用户粘性较强，品牌已深入人心，具有较强的先发优势和品牌优势。截至2014年12月，19楼拥有4,776万注册用户，日均页面访问量（PV）达4,545万，每日独立访问用户达313万人次。截至2015年6月，19楼拥有4,960万注册用户，日均页面访问量（PV）达4,314万，每日独立访问用户达564万人次。

2010年4月6日，十九楼股份公司和自然人王勇投资设立杭州十九楼电子商务有限公司，现有注册资本100万元。该公司自2011年9月变更为十九楼股份公司的全资子公司后，未开展经营活动。

2010年5月17日，十九楼股份公司和自然人秦挺楠投资设立重庆购物狂网络技术有限公司，现有注册资本500万元。其中，十九楼股份公司投资300万元，股权比例为60%；自然人秦挺楠投资200万元，股权比例为40%。该公司目前是一家定位于提供重庆本地生活消费和情感问题自由交流平台的互联网服务公司。

2011年9月29日，十九楼股份公司和自然人吴家平投资设立福州十九楼网络技术有限公司，现有注册资本450万元。其中：十九楼股份公司投资270万元，股权比例为60%；吴建平投资180万元，股权比例为40%。该公司目前是一家定位于提供福州本地相亲交友、结婚、亲子、时尚交流平台的互联网服务公司。

目前，十九楼股份公司共有员工518人（含子公司），其中大专及以上学历占总人数的97%以上。

十九楼股份公司通过近几年战略合作、并购重组等方式，相继在台州、嘉兴、苏州、重庆、福州等21座城市或地区成功复制“19楼”，创建了具有当地属性的城市社区。十九楼股份公司的业务领域覆盖在线广告发布、线下会展及电商业务等。技术上，实现了web和移动互联网的同步发布。

（三）委托方和被评估单位的关系

委托方华媒控股股份公司是评估单位十九楼股份公司的第一大股东，持有股权比例 38.83%。

（四）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据华媒控股股份公司的委托书，华媒控股股份公司拟转让其持有的十九楼股份公司股权，根据评估业务约定书的约定，需要对十九楼股份公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供十九楼股份公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的十九楼股份公司的股东全部权益。

评估范围为十九楼股份公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照十九楼股份公司提供的业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2014 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 201,267,054.62 元、27,042,017.83 元和 174,225,036.79 元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		189,386,205.99
二、非流动资产		11,880,848.63
其中：长期股权投资		6,191,000.00
固定资产	10,629,296.19	2,296,944.72

项 目	账面原值	账面净值
其他无形资产		782,971.64
长期待摊费用		2,609,932.27
资产总计		201,267,054.62
三、流动负债		27,042,017.83
四、非流动负债		0.00
负债合计		27,042,017.83
股东权益合计		174,225,036.79

1. 长期股权投资账面价值 6,191,000.00 元，其中账面余额 6,691,000.00 元，减值准备 500,000.00 元，包括 1 家全资子公司和 2 家控股子公司。

2. 截至评估基准日，十九楼股份公司的实物资产主要包括 993 项服务器、电脑、交换机及空调等和 2 辆轿车等。其中，服务器主要分布于萧山北干街道兴议村 15 组 51 号中国电信杭州分公司的机房内和浙江省杭州市西湖区三墩镇西湖科技园内一号路和七号楼交叉口西北侧的中国移动通信集团浙江有限公司三墩 IDC 机房内，其余设备均分布在公司各办公区域内。

3. 截至评估基准日，十九楼股份公司的无形资产包括办公通用软件、域名所有权、商标权、专利权、计算机软件著作权等，具体如下：

(1) 十九楼股份公司申报的账面记录的无形资产

账面价值 782,971.64 元，其中账面余额 782,971.64 元，减值准备 0.00 元。包括外购的微软软件、Adobe 软件及金蝶软件等通用软件和台州博客网络 3 项域名所有权 (tzblog.com/tzblog.net/tzblog.cn)，域名权情况如下：

序号	域名	域名类型	到期日	备注
1	tzblog.cn	.CN 英文域名	2018-06-23	续费+备案
2	tzblog.net	.net 英文域名	2018-06-23	续费+备案
3	tzblog.com	.com 英文域名	2020-11-02	续费+备案

(2) 十九楼股份公司申报的账面未记录的无形资产

1) 包括 19 楼社区 (www.19lou.com) 在内的 67 项域名所有权 (详见增值电信业务经营许可证，编号：浙 B2-20120002，有效期至 2017 年 1 月 14 日)，清单如下：

序号	域名	域名类型	到期日	备注
1	xhwkt.com	.com 英文域名	2018-10-24	续费+备案
2	shanghaining.com	.com 英文域名	2018-11-16	续费+备案
3	0595bbs.cn	.CN 英文域名	2018-04-03	续费+备案
4	hzysblh.com	.com 英文域名	2018-03-10	续费+备案

序号	域名	域名类型	到期日	备注
5	dahunri.me	.me 域名	2018-07-04	续费+备案
6	19lou.cn	.CN 英文域名	2018-11-10	续费+备案
7	0595bbs.com	.com 英文域名	2019-02-23	续费+备案
8	19ued.com	.com 英文域名	2018-07-31	续费+备案
9	19louimg.cn	.CN 英文域名	2018-08-26	续费+备案
10	citysbs.com	.com 英文域名	2019-06-03	续费+备案
11	19lou.com	.com 英文域名	2019-04-19	续费+备案
12	imorer.cn	.CN 英文域名	2018-11-16	续费+备案
13	19ued.cn	.CN 英文域名	2018-08-13	续费+备案
14	uedchina.cn	.CN 英文域名	2018-08-13	续费+备案
15	0595bbs.com.cn	.CN 英文域名	2018-04-05	续费+备案
16	19lou-inc.cn	.CN 英文域名	2018-12-11	续费+备案
17	19lou-inc.com.cn	.CN 英文域名	2018-12-11	续费+备案
18	19lou-inc.com	.com 英文域名	2018-12-11	续费+备案
19	0595bbs.net	.net 英文域名	2018-05-28	续费+备案
20	19floor.cn	.CN 英文域名	2018-04-05	续费+备案
21	19lou.com.cn	.CN 英文域名	2018-03-07	续费+备案
22	19lou.net	.net 英文域名	2018-03-14	续费+备案
23	imorer.com	.com 英文域名	2018-11-08	续费+备案
24	19lou.tv	.tv 英文域名	2018-07-16	续费+备案
25	19lou.mobi	.mobi 域名	2018-07-16	续费+备案
26	19floor.net	.net 英文域名	2018-04-24	续费+备案
27	19lou.cc	.cc 英文域名	2017-07-16	续费+备案
28	dukuai.com	.com 英文域名	2019-01-17	续费+备案
29	dukuai-inc.com	.com 英文域名	2018-05-29	续费+不备案
30	ihome99.com.cn	.CN 英文域名	2019-10-20	续费+不备案
31	dskb.com.cn	.CN 英文域名	2019-01-05	续费+不备案
32	dktime.com	.com 英文域名	2018-12-08	续费+不备案
33	dukuai.com.cn	.CN 英文域名	2018-04-14	续费+不备案
34	doukuai.cn	.CN 英文域名	2018-05-29	续费+不备案
35	dukuai.net	.net 英文域名	2018-04-14	续费+不备案
36	dukuai.cn	.CN 英文域名	2018-04-14	续费+不备案
37	doukuai.com	.com 英文域名	2019-01-17	续费+不备案
38	dktime.net	.net 英文域名	2019-01-18	续费+不备案
39	dktime.cn	.CN 英文域名	2019-01-17	续费+不备案
40	dktime.com.cn	.CN 英文域名	2019-01-17	续费+不备案
41	021shr.cn	CN 英文域名注册	2015-11-23	到期后不再续费
42	021shr.com.cn	CN 英文域名注册	2015-11-23	到期后不再续费
43	moredoll.cn	.CN 英文域名	2015-11-25	到期后不再续费
44	citysbs.com.cn	.CN 英文域名	2015-08-13	到期后不再续费
45	citysbs.cn	.CN 英文域名	2015-08-13	到期后不再续费
46	yashanghai.com	国际英文域名注册 (.com)	2015-04-09	到期后不再续费
47	021shn.cn	CN 英文域名注册	2015-11-29	到期后不再续费
48	19yuedu.cn	.CN 英文域名	2015-10-11	到期后不再续费
49	19yuedu.com.cn	.CN 英文域名	2015-10-11	到期后不再续费
50	19yuedu.net.cn	.CN 英文域名	2015-10-11	到期后不再续费

序号	域名	域名类型	到期日	备注
51	19yuedu.org.cn	.CN 英文域名	2015-10-11	到期后不再续费
52	19yuedu.org	.org 英文域名	2015-10-11	到期后不再续费
53	19yuedu.net	.net 英文域名	2015-10-11	到期后不再续费
54	19yuedu.info	.info 英文域名	2015-10-11	到期后不再续费
55	19yuedu.com	.com 英文域名	2018-10-11	到期后不再续费
56	19lou-union.com	国际英文域名注册 (.com)	2015-09-04	到期后不再续费
57	19stat.com	国际英文域名注册 (.com)	2015-12-16	到期后不再续费
58	qvbuy.com	国际英文域名注册 (.com)	2015-09-26	到期后不再续费
59	qvbuy.net	国际英文域名 (.net)	2015-10-11	到期后不再续费
60	qvbuy.org	国际英文域名 (.org)	2015-07-15	到期后不再续费
61	maoaipin.com	国际英文域名注册 (.com)	2015-06-30	到期后不再续费
62	moredoll.com	.com 英文域名	2015-11-25	到期后不再续费
63	citysbs.net	国际英文域名 (.net)	2016-06-03	到期后不再续费
64	citysbs.org	国际英文域名 (.org)	2016-06-03	到期后不再续费
65	021shn.com	国际英文域名注册 (.com)	2015-11-29	到期后不再续费
66	021shr.net	国际英文域名 (.net)	2015-11-23	到期后不再续费
67	021shr.com	国际英文域名注册 (.com)	2015-11-23	到期后不再续费

其中，十九楼股份公司对于第 41-67 项共计 27 项域名所有权，拟在到期后不再续费，放弃上述域名所有权所对应的一切权利。

2) 商标权 139 项，主要为 19 楼社区及下述子板块的注册商标及保护类商标，具体如下：

序号	注册号	商标名称	类别	注册日期	有效期至	注册人
1	9574350	19 楼	1	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
2	9574395	19 楼	2	2012/8/7	2022/8/6	十九楼网络股份有限公司
3	6110497	19 楼	3	2010/3/7	2020/3/6	十九楼网络股份有限公司
4	9574408	19 楼	4	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
5	6110496	19 楼	5	2010/2/21	2020/2/20	十九楼网络股份有限公司
6	9591823	19 楼	5	2012/7/14	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
7	9574673	19 楼	6	2012/7/14	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
8	9578719	19 楼	7	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
9	9574755	19 楼	8	2012/8/28	2022/8/27	十九楼网络股份有限公司
10	6110495	19 楼	9	2012/8/28	2022/8/27	十九楼网络股份有限公司
11	9592047	19 楼	9	2012/9/7	2022/9/6	十九楼网络股份有限公司
12	10168247	猫耳朵	9	2012/12/28	2022/12/27	十九楼网络股份有限公司
13	8440974	CITYSBS	9	2011/7/14	2021/7/13	十九楼网络股份有限公司
14	7345950	三菜一汤	9	2011/3/14	2021/3/13	十九楼网络股份有限公司
15	9003549	么么久久	9	2012/1/14	2022/1/13	十九楼网络股份有限公司
16	9574800	19 楼	10	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
17	9574262	19 楼	11	2012/8/28	2022/8/27	十九楼网络股份有限公司

序号	注册号	商标名称	类别	注册日期	有效期至	注册人
18	9574831	19 楼	12	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
19	9578913	19 楼	13	2012/8/7	2022/8/6	十九楼网络股份有限公司
20	6110494	19 楼	14	2010/1/14	2020/1/13	十九楼网络股份有限公司
21	9592388	19 楼	14	2012/7/14	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
22	9579139	19 楼	15	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
23	6110493	19 楼	16	2010/1/28	2020/1/27	十九楼网络股份有限公司
24	9579197	19 楼	17	2012/8/14	2022/8/13	十九楼网络股份有限公司
25	9579343	19 楼	18	2012/11/28	2022/11/27	十九楼网络股份有限公司
26	7140459	食饼筒	42	2010/11/14	2020/11/3	十九楼网络股份有限公司
27	6110492	19 楼	20	2011/3/14	2021/3/13	十九楼网络股份有限公司
28	9579630	19 楼	21	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
29	9579684	19 楼	22	2012/7/21	2020/7/20	十九楼网络股份有限公司
30	9579742	19 楼	23	2012/7/21	2020/7/20	十九楼网络股份有限公司
31	9579851	19 楼	24	2012/11/28	2022/11/27	十九楼网络股份有限公司
32	6110491	19 楼	25	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
33	9592590	19 楼	25	2012/10/28	2022/10/27	十九楼网络股份有限公司
34	9587713	19 楼	26	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
35	9587792	19 楼	27	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
36	9592651	19 楼	28	2012/7/21	2022/7/20	十九楼网络股份有限公司
37	6110510	19 楼	28	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
38	9588002	19 楼	29	2012/8/21	2022/8/20	十九楼网络股份有限公司
39	6110530	19 楼	30	2010/1/7	2020/1/6	十九楼网络股份有限公司
40	9592713	19 楼	30	2012/4/13	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
41	9588063	19 楼	31	2012/7/7	2022/7/6	十九楼网络股份有限公司
42	9588113	19 楼	32	2012/4/13	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
43	9588137	19 楼	33	2012/4/13	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
44	9588161	19 楼	34	2012/7/14	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
45	6228686	19 楼互动空间	35	2011/1/7	2021/1/6	十九楼网络股份有限公司
46	6110500	19 楼	35	2012/9/7	2022/9/6	十九楼网络股份有限公司
47	9592746	19 楼	35	2012/4/13	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
48	6228691	拉风 E 派	35	2010/12/20	2020/12/19	十九楼网络股份有限公司
49	8441062	CITYSBS	35	2011/10/7	2021/10/6	十九楼网络股份有限公司
50	10168302	猫耳朵	35	2014/2/21	2024/2/20	十九楼网络股份有限公司
51	10428379	快乐跳蚤客	35	2013/3/21	2023/3/20	十九楼网络股份有限公司
52	13534120	19 楼	35	2015/2/14	2025/2/13	十九楼网络股份有限公司
53	6228690	咖啡教室	35	2010/9/28	2020/9/27	十九楼网络股份有限公司
54	11367048	心心社	35	2014/1/21	2024/1/20	十九楼网络股份有限公司

序号	注册号	商标名称	类别	注册日期	有效期至	注册人
55	10428457	跳蚤客	35	2013/3/21	2023/3/20	十九楼网络股份有限公司
56	9052988	CQMMGO. COM	35	2012/1/21	2022/1/20	十九楼网络股份有限公司
57	7009111	酷卖街	35	2010/8/21	2020/8/20	十九楼网络股份有限公司
58	8079231	美美购物狂	35	2011/9/14	2021/9/13	十九楼网络股份有限公司
59	6228687	19楼社区	35	2011/1/7	2021/1/6	十九楼网络股份有限公司
60	6228688	折扣天堂	35	2011/1/7	2021/1/6	十九楼网络股份有限公司
61	6684435	俱乐部; WWW.LOU.CO M; 19; 90;	35	2014/5/21	2024/5/20	十九楼网络股份有限公司
62	8883805	SHR	35	2012/1/7	2022/1/6	十九楼网络股份有限公司
63	9003575	么么久久	35	2012/5/21	2022/5/20	十九楼网络股份有限公司
64	6110529	19楼	36	2010/6/28	2020/6/27	十九楼网络股份有限公司
65	9598354	19楼	37	2012/11/28	2022/11/27	十九楼网络股份有限公司
66	6110528	19楼	37	2011/4/14	2021/4/13	十九楼网络股份有限公司
67	10387043	19楼	37	2013/7/7	2023/7/6	十九楼网络股份有限公司
68	6300374	拉风E派	38	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
69	6684436	俱乐部; WWW.L OU.COM;1 9;90;	38	2010/4/14	2020/4/13	十九楼网络股份有限公司
70	8441072	CITYSBS	38	2011/8/7	2021/8/6	十九楼网络股份有限公司
71	7009110	酷卖街	38	2010/7/7	2020/7/6	十九楼网络股份有限公司
72	7345953	三菜一汤	38	2011/4/14	2021/4/13	十九楼网络股份有限公司
73	8079253	美美购物狂	38	2011/9/14	2021/9/13	十九楼网络股份有限公司
74	10168346	猫耳朵	38	2013/1/7	2023/1/6	十九楼网络股份有限公司
75	6300370	19楼社区	38	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
76	6874525	19楼空间	38	2010/5/4	2020/5/13	十九楼网络股份有限公司
77	10228945	MOREDOL L	38	2013/1/28	2023/1/27	十九楼网络股份有限公司
78	7140460	食饼筒	38	2010/9/14	2020/9/13	十九楼网络股份有限公司
79	5783995	19楼论坛 FLOOR.NE T	38	2010/1/21	2020/1/20	十九楼网络股份有限公司
80	6278193	79楼	38	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
81	8883688	嗲囡囡	38	2011/12/7	2020/11/24	十九楼网络股份有限公司
82	7186462	菰城社区	38	2010/9/28	2020/9/27	十九楼网络股份有限公司
83	5874090	互助公 社;HUZHU DUKUAIC OM	38	2010/2/7	2020/2/6	十九楼网络股份有限公司

序号	注册号	商标名称	类别	注册日期	有效期至	注册人
84	6278192	99 楼	38	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
85	6684437	90 方	38	2010/4/14	2020/4/13	十九楼网络股份有限公司
86	11366958	心心社	38	2014/1/21	2024/1/20	十九楼网络股份有限公司
87	6300373	咖啡教室	38	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
88	6534379	19 楼	38	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
89	6300369	19 楼互动 空间	38	2010/3/28	2020/3/27	十九楼网络股份有限公司
90	8883758	SHR	38	2012/12/7	2022/12/6	十九楼网络股份有限公司
91	9003650	么么久久	38	2012/1/14	2022/1/13	十九楼网络股份有限公司
92	9052971	CQMMGO. COM	38	2012/1/21	2022/1/20	十九楼网络股份有限公司
93	12348502	枫鹃谷	39	2014/9/7	2024/9/6	十九楼网络股份有限公司
94	6110527	19 楼	39	2010/7/28	2020/7/27	十九楼网络股份有限公司
95	9599314	19 楼	40	2012/7/14	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
96	6110526	19 楼	40	2010/6/28	2020/6/27	十九楼网络股份有限公司
97	10408768	嗲囡囡	41	2013/3/21	2023/3/20	十九楼网络股份有限公司
98	9003657	么么久久	41	2012/1/14	2022/1/13	十九楼网络股份有限公司
99	7009109	酷卖街	41	2010/10/14	2020/10/13	十九楼网络股份有限公司
100	9052950	CQMMGO. COM	41	2012/1/21	2022/1/20	十九楼网络股份有限公司
101	6228704	咖啡教室	41	2010/9/28	2020/9/27	十九楼网络股份有限公司
102	6684438	俱 乐 部;WWW.L OU.COM;1 9;90;	41	2012/9/7	2022/9/6	十九楼网络股份有限公司
103	12348446	枫鹃谷	41	2014/9/7	2024/9/6	十九楼网络股份有限公司
104	8441087	CITYSBS	41	2011/7/14	2021/7/13	十九楼网络股份有限公司
105	7345952	三菜一汤	41	2010/12/7	2020/12/6	十九楼网络股份有限公司
106	6228713	互助公社	41	2011/1/7	2021/1/6	十九楼网络股份有限公司
107	9599591	19 楼	41	2013/3/7	2023/3/6	十九楼网络股份有限公司
108	5874088	互助公 社;HUZHU DUKUALC OM	42	2010/7/28	2020/7/27	十九楼网络股份有限公司
109	7186460	处州论坛	42	2010/11/21	2020/11/20	十九楼网络股份有限公司
110	6889651	千金鼎	42	2010/9/14	2020/9/13	十九楼网络股份有限公司
111	6228708	19 楼社区	42	2011/1/7	2021/1/6	十九楼网络股份有限公司
112	6228710	BB 大卖场	42	2011/1/7	2021/1/6	十九楼网络股份有限公司
113	6228711	咖啡教室	42	2010/9/28	2020/9/27	十九楼网络股份有限公司
114	9003741	么么久久	42	2012/1/14	2022/1/13	十九楼网络股份有限公司

序号	注册号	商标名称	类别	注册日期	有效期至	注册人
115	10168517	猫耳朵	42	2013/1/7	2023/1/6	十九楼网络股份有限公司
116	6110498	19楼	42	2012/7/14	2022/7/13	十九楼网络股份有限公司
117	9599680	19楼	42	2013/9/21	2023/9/20	十九楼网络股份有限公司
118	6228707	19楼互动空间	42	2011/1/7	2021/1/6	十九楼网络股份有限公司
119	7186461	菰城社区	42	2010/9/28	2020/9/27	十九楼网络股份有限公司
120	7345951	三菜一汤	42	2010/12/7	2020/12/6	十九楼网络股份有限公司
121	8441102	CITYSBS	42	2011/7/14	2021/7/13	十九楼网络股份有限公司
122	9052933	CQMMGO.COM	42	2012/1/21	2022/1/20	十九楼网络股份有限公司
123	6278191	99楼	42	2010/9/21	2020/9/20	十九楼网络股份有限公司
124	6874524	19楼空间	42	2011/6/14	2021/9/13	十九楼网络股份有限公司
125	7186459	烂柯山	42	2010/11/21	2020/11/20	十九楼网络股份有限公司
126	6684439	俱乐部;WWW.LOU.COM;19;90;	42	2012/7/7	2020/7/6	十九楼网络股份有限公司
127	7009108	酷卖街	42	2010/10/14	2020/10/13	十九楼网络股份有限公司
128	6228709	折扣天堂	42	2011/1/7	2021/1/6	十九楼网络股份有限公司
129	6228712	拉风E派	42	2010/9/28	2020/9/27	十九楼网络股份有限公司
130	6278190	79楼	42	2010/6/14	2020/6/13	十九楼网络股份有限公司
131	11366980	心心社	42	2014/1/21	2024/1/20	十九楼网络股份有限公司
132	10428697	快乐跳蚤客	42	2013/3/21	2023/3/20	十九楼网络股份有限公司
133	12348544	枫鹃谷	43	2014/9/7	2024/9/6	十九楼网络股份有限公司
134	11808544	咖啡教室	43	2014/5/7	2024/5/6	十九楼网络股份有限公司
135	9599722	19楼	44	2013/2/21	2023/2/20	十九楼网络股份有限公司
136	6110524	19楼	44	2010/6/21	2020/6/20	十九楼网络股份有限公司
137	13295307	19楼	45	2015/2/28	2025/2/27	十九楼网络股份有限公司
138	11648479	欢喜谷	45	2014/5/7	2024/5/6	十九楼网络股份有限公司
139	6110523	19楼	45	2010/3/21	2020/3/20	十九楼网络股份有限公司

3) 外观设计专利 2 项;

序号	专利号	申请日	授权公告日	专利类型	专利名称	专利权人
1	ZL201430250639.6	2014/7/23	2015/2/18	外观设计	吉祥物(19楼么么)	十九楼网络股份有限公司
2	ZL201430250638.1	2014/7/23	2015/2/18	外观设计	吉祥物(19楼久久)	十九楼网络股份有限公司

4) 计算机软件著作权 14 项, 具体清单如下:

序号	登记号	软件全称	版本号	著作权人(国籍)	首次发表日期	登记日期
1	2009SR00157	19楼空间网上城市平台系统	V2.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2006/6/8	2009/1/4
2	2009SR00150	19楼知识问答系统	V2.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2006/6/8	2009/1/4
3	2009SR00153	19楼信息编辑系统	V1.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2007/9/10	2009/1/4
4	2009SR00151	19楼广告发布管理系统	V1.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2007/11/30	2009/1/4
5	2009SR00152	19楼站内全文检索系统	V2.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2008/7/1	2009/1/4
6	2009SR00158	19楼卡发布运营系统	V1.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2008/9/28	2009/1/4
7	2009SR00154	19楼品牌空间商业系统	V1.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2008/10/30	2009/1/4
8	2009SR048027	都快用户行为分析系统软件	V3.1	十九楼网络股份有限公司:中国	2009/7/24	2009/10/21
9	2010SR009706	19楼我家城市网络社区软件	V1.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2009/9/1	2010/3/4
10	2009SR048025	都快基于知识相似度搜索引擎软件	V4.1	十九楼网络股份有限公司:中国	2009/9/30	2009/10/21
11	2010SR031188	19楼SBS城市社区系统软件	V1.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2010/4/23	2010/6/26
12	2013SR044825	19楼汽车报价分享查询系统软件	V1.4	十九楼网络股份有限公司:中国	2012/4/12	2013/5/15
13	2014SR056797	19楼手机客户端安卓版软件	V4.0.2	十九楼网络股份有限公司:中国	2013/1/13	2014/5/8
14	2013SR044172	19楼社会化网络信息服务平台IOS版手机软件	V2.2.0	十九楼网络股份有限公司:中国	2013/1/31	2013/5/14

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取: 资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后, 根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素, 最终确定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义: 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

本项目评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

六、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(6) 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

(2) 假设被评估单位在未来的经营期内，其营业费用和管理费用等各项期间费

用不会在现有基础上发生大幅的变化，总体格局维持现状；

(3) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

(4) 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

(5) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、固定资产更新等的支出，在年度内均匀发生；

(6) 假设被评估单位的产品或服务所在的市场处于相对稳定状态；

(7) 假设应收款项能正常回收，应付款项需正常支付；

(8) 假设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；

(9) 假设被评估单位保持评估基准日现有的经营规模；

(10) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

3. 特殊假设

根据 2014 年 4 月 2 日《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》（国办发〔2014〕15 号）中的《文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业的规定》第二十条“经营性文化事业单位转制为企业后，免征企业所得税”、上述政策适用于开展文化体制改革的地区和转制企业。中央所属转制文化企业的认定，由中央宣传部会同财政部、税务总局确定并发布名单；地方所属转制文化企业的认定，按照登记管理权限，由地方各级宣传部门会同同级财政、税务部门确定和发布名单，并按程序抄送中央宣传部、财政部和税务总局。执行期限为 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。十九楼股份公司符合上述免企业所得税条件，并于 2014 年 4 月 22 日完成税收减免登记备案，并取得国税西备告字[2014]第（4-103）号《税收减免登记备案告知书》，2014 年免企业所得税。因此，本次预测中假设公司未来至 2018 年底仍享受该优惠政策，自 2018 年之后，公司适用企业所得税率为 25%。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评

估结果的责任。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

华媒控股股份公司委托书。

(二) 法律法规依据

1. 国务院 1991 年 11 月 16 日 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. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[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》；
6. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
7. 《公司法》、《合同法》、《证券法》税收相关法律法规等；
8. 《中华人民共和国电信条例》、《互联网信息服务管理办法》、《中国互联网络域名管理办法》等相关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《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）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217

号);

11. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215号);
12. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);
13. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
14. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
16. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

(四) 权属依据

1. 国有资产产权登记证书;
2. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告;
3. 基准日股份持有证明、出资证明等;
4. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
5. 《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》(经营许可证编号:浙B2-20120002);
6. 车辆行驶证、发票等权属证明;
7. 商标注册证及相关变更证明、域名注册证书、专利证书、计算机软件著作权证书、软件产品登记证书等相关权属证明;
8. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及前三年的财务审计报告;
3. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》及其他市场价格资料、询价记录;
4. 价值较大设备的购货合同、发票、付款凭证;有关设备的近期检测、维修、保养报告;向生产厂家或其代理商的询价记录;
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
6. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》;财政部、国

家税务总局令第 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》等及其他税收相关法规；

7. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

8. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

9. 网络行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；

10. 网络行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；

11. 从“Wind 资讯”、“同花顺 IFIND”终端查询的相关数据；

12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

15. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

由于十九楼股份公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

十九楼股份公司以广告业务等宣传服务性业务为主的盈利模式已经确立，并逐步发展趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的十九楼股份公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行

充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

在货币资金评估中，对于人民币现金和活期银行存款，以核实后账面值为评估值；对于定期存单，以存款本金加计银行最后一次结息日至评估基准日的企业应计未收的存款利息计算确定评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

应收款项均无充分证据表明无法收回，故以核实后的账面余额为评估值。

企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

3. 其他流动资产

其他流动资产包括房租费、装修费及理财产品。

对于房租费、装修费评估人员查阅了相关的合同、记账凭证等资料，核实了费用的发生日期、预计摊销月数、已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，预计可形成基准日后相应权益，评估时按核实的账面值作为评估值。

对于理财产品，评估人员通过查阅付款凭证、法人理财业务申请书、理财产品说明书等资料，合同中约定理财产品中途不可随意支取，至产品到期日本金及利息可一并取出。对于在评估报告出具日前已到期的理财产品，按到期后实际收益计算出截至评估基准日的收益额，对于在评估报告出具日前仍未到期的理财产品，考虑其为保本型理财产品，故按照合同约定的利率计算截至评估基准日的收益额，按核实后的本金加截至评估基准日的收益额确认评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

被投资单位共 3 家，包括 1 家全资子公司和 2 家控股子公司。

本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以各家子公司评估后的股东权益中十九楼股份公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

全资子公司杭州十九楼电子商务有限公司目前实际未开展经营活动，未来收益及相应风险情况难以预测，采用资产基础法进行评估。

对于控股子公司福州十九楼网络技术有限公司，经分析，历史年度均为亏损，但亏损情况有所改善，收益模式基本稳定，未来收益管理层能够合理预测，同时各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，对两种方法初步形成的评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为福州十九楼网络技术有限公司股东全部权益价值的评估结论。并按评估后的股东全部权益价值中十九楼股份公司所占份额确定评估值。

对于控股子公司重庆购物狂网络技术有限公司，考虑到其自成立以来，发展较快，盈利能力提升明显，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，同时各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，对两种方法初步形成的评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为重庆购物狂网络技术有限公司股东全部权益价值的评估结论。并按评估后的股东全部权益价值中十九楼股份公司所占份额确定评估值。

本次评估未考虑可能存在的控股权溢价对长期投资评估价值的影响。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法

进行评估，部分设备采用市场法评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产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。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

本次委评设备为电子设备和办公设备，因多不用安装或可由供应商负责送货上门和安装，故本次评估时不考虑运杂费和安装调试费等相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对于电脑、服务器、交换机等电子设备和空调、打印机等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

B. 对于车辆，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

3. 无形资产

(1) 外购通用软件

对于外购通用软件，采用市场法进行评估。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

(2) 商标权、域名所有权、专利权和计算机软件著作权

对于商标权、域名所有权、专利权和计算机软件著作权等无形资产，由于目前国内外与评估对象相似的技术转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。

由于商标权、域名所有权、专利权和计算机软件著作权等无形资产投入、产出存在比较明显的弱对应性，即很难通过投入的成本来反应资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估。

由于商标权、域名所有权、专利权和计算机软件著作权等无形资产是企业对外合作、经营收入的基础，对营业收入产生贡献，带来稳定的现金流，且通过计算可以量化，同时根据本次评估可以收集到资料的情况，最终采用收益法对纳入评估范围的商标权、域名所有权、专利权和计算机软件著作权进行评估。即预测运用待估无形资产的产品未来可能实现的收益，通过一定的分成率（即待估资产在未来收益中应占的份额）确定评估对象能够为企业带来的利益，并通过折现求出评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的市场价值。

根据本次评估可以收集到资料的情况，对无形资产采用收入分成法进行评估，由于企业无法就每一项无形资产对应的收益进行核算，而且无形资产的应用较多以产品为口径的组合方式出现，因此本次评估将对评估范围内的商标权、域名所有权、专利权和计算机软件著作权按照经济寿命期不同进行分类按资产组评估。对于十九楼股份公司拟在到期后不再续费并且放弃的 27 项域名所有权，本次评估为零。

(1) 基本公式

收益法，是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将无形资产在未来每年的纯收益折算为评估基准日时价值的一种方法。

收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [(R_i \times a)(1+r)^{-i}]$$

式中：P ——待估无形资产的评估价值；

R_i ——预测第 t 年委估资产的收入；

a ——分成率；

n ——年序号；

i ——折现期；

r ——折现率。

本次对委估的无形资产评估，采用收入分成法确定无形资产的纯收益；通过对该类无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他

因素，确定收益年限；折现率采用无风险报酬率加风险报酬率法进行分析确定。

(2) 评估参数的确定

a. 收入的确定

根据企业历史经营情况、战略调整规划以及盈利预测资料的基础上，结合行业发展趋势预测收入。

b. 收入分成率的确定

收入分成率是将资产组合中技术类资产对收入的贡献分割出来。本次评估销售分成率通过综合评价法确定，主要是通过对分成率的取得有影响的各个因素，即法律因素、技术因素、经济因素等诸多因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，最终结合经验数据确定分成率。

c. 收益期的确定

① 商标权收益期的确定

根据《中华人民共和国商标法》和《保护工业产权巴黎公约》等相关国际制度，注册商标有效期满可申请和续展注册，我国每次续展注册的有效期为十年，未规定续展次数，即在正常经营情况下，纳入本次评估范围的商标可一直持续注册使用，故综合确定商标权的收益期为永续。

② 域名所有权收益期的确定

域名有效期满可申请和续展注册，即在正常经营情况下，纳入本次评估范围的域名可一直持续注册使用，故综合确定域名的收益期为永续。

③ 专利权和计算机软件著作权收益期的确定

根据《中华人民共和国专利法》和《保护工业产权巴黎公约》等相关国际制度，设计专利的保护期限为10年，适用范围专利收益期的预测结合法律保护期限和专利权的应用情况，综合确定委估专利权的收益期取至2017年12月31日。

一般认为计算机软件著作权是有经济寿命周期的，由于手机、计算机技术发展十分迅速，更新较快，其收益期限会大大短于其著作权的法定保护期，故确定适用范围计算机软件著作权的收益期取至2017年12月31日。

d. 折现率的确定

采用加和法确定评估中适用的折现率。

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

无风险报酬率根据收益期的不同取评估基准日各期间国债的平均收益率；风险报酬率通过累加法确定，风险因素包括产品/技术风险、管理风险、市场风险、财务风险和政策风险等。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用系租用的各办公场所房租费和装修费用的摊余额。因各项期后尚存在对应的价值或权利，按剩余受益期应分摊的金额确定评估值。

三) 负债

负债系流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产及长期股权投资的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产的价值 + 溢余资产价值 + 长期股权投资评估价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营

运资金增加额

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限；

CFF_t ——第 t 年的企业现金流；

r——加权平均资本成本；

t——未来的第 t 年；

P_n ——第 n 年以后的连续价值。

三) 收益期与预测期的确定

由于没有发现十九楼股份公司在可预见的未来终止经营或影响其持续经营的任何理由，本次评估中按无限年期进行测算。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了网络行业的周期性和企业自身发展的周期性，取 2020 年作为分割点较为适宜，即对 2015 年至 2019 年的收益进行逐年预测，2020 年以后年度采用 2019 年同期测算值以等额年收益序列计算。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出
息前税后利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用
-财务费用（除利息支出外）-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本；

R_f ——目前的无风险利率；

R_m ——市场收益率；

Beta ——权益的系统风险系数；

ERP ——市场的风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

无风险利率一般采用评估基准日的长期国债的票面利率或者评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。

(2) 资本结构

通过“同花顺IFIND终端”查询沪、深两市同属于证监会行业划分下的“互联网信息和服务”鹏博士(600804.SH)等上市公司至评估基准日资本结构，参照上述资料，可得公司目标资本结构的取值。

(3) 企业风险系数Beta:

通过“同花顺 ifind”查询沪、深两地同属于证监会行业划分下的“食品制造行业”鹏博士(600804.SH)等上市公司自上市首日起至评估基准日含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D:E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

根据财政部、国家税务总局[2009]34号《关于文化体制改革中经营性事业单位转制为企业的若干税收优惠政策》和《国家“十二五”时期文化改革发展规划纲要》相关政策，公司2014年至2018年享受文化事业转制企业免征企业所得税的优惠政

策，自 2018 年之后，公司适用企业所得税率为 25%。本次采用行业平均资本结构作为目标资本结构。通过公式，计算十九楼股份公司各年适用的 Beta 系数。

(3) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2002 年到 2014 年的年收益率进行了测算。对于沪深 300 指数没有推出之前的 2002、2003 年，评估人员采用外推的方式推算其相关数据，即采用 2004 年年末沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，亦即假定 2002 年、2003 年的成分股与 2004 年年末一样。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(4) 企业特殊风险

特别风险溢价主要考虑管理风险、经营风险和财务风险。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款利率。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经核实，截至评估基准日，十九楼股份公司除下列资产/负债外，不存在其他非经营性资产/负债及溢余资产：

(1) 公司账列银行存款科目中有 44,943,471.53 元(其中定期存款 25,062,196.98 元,活期存款 19,881,274.55 元)在未来经营预测中未考虑其相应价值,将其界定为溢余资产,并且采用资产基础法中的评估结果为评估值。

(2) 公司账列其他应收款科目中有应收福州十九楼网络技术有限公司账面价值 479,907.41 元,在未来经营预测中未考虑其相应价值,将其界定为非经营性资产,并且采用资产基础法中的评估结果为评估值。

(3) 公司账列其他流动资产科目中有理财产品账面价值 125,890,000.00 元,在未来经营预测中未考虑其相应价值,将其界定为非经营性资产,并且采用资产基础法中的评估结果为评估值。

(4) 公司账列其他应付款科目中有因公司撤销站点而应付客户的退款,账面价值 960,225.00 元,在未来经营预测中未考虑其相应价值,将其界定为非经营性负债,并且采用资产基础法中的评估结果为评估值。

(5) 公司账列其他应付款科目中有应付重庆购物狂网络技术有限公司账面价值 2,146,791.32 元,在未来经营预测中未考虑其相应价值,将其界定为非经营性负债,并且采用资产基础法中的评估结果为评估值。

七) 长期股权投资的价值

被投资单位共 3 家,包括 1 家全资子公司和 2 家控股子公司。

本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估,以该家子公司评估后的股东权益中十九楼股份公司所占份额为评估值。计算公式为:

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

具体评估方法见前文“长期股权投资评估方法说明”。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估价值的影响。

八) 付息债务价值

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息。截至评估基准日,十九楼股份公司无有息债务。

九、评估过程

本项资产评估工作于2015年7月20日开始,评估报告日为2015年8月10日。整个评估工作分五个阶段进行:

（一）接受委托阶段

2015年7月20日，十九楼股份公司项目启动，由华媒控股股份公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为三组，包括流动资产/负债评估组、非流动资产评估组和收益法评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为2015年7月21日至7月22日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2015年7月24日至7月28日。

1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对电子设备、车辆的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度收入情况及其变化，分析收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的业务构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 了解企业各项财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产及长期股权投资的内容及其状况。

(四) 评定估算、汇总阶段

2015年7月29日至8月5日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，征求意见后，由项目组于8月10日，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，十九楼股份公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 201,267,054.62 元，评估价值 254,620,688.08 元，评估增值 53,353,633.46 元，增值率为 26.51%；

负债账面价值 27,042,017.83 元，评估价值 27,042,017.83 元；

股东全部权益账面价值 174,225,036.79 元，评估价值 227,578,670.25 元，评估增值 53,353,633.46 元，增值率为 30.62%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
一、流动资产	189,386,205.99	190,313,703.52	927,497.53	0.49
二、非流动资产	11,880,848.63	64,306,984.56	52,426,135.93	441.27
其中：长期股权投资	6,191,000.00	14,821,772.29	8,630,772.29	139.41
固定资产	2,296,944.72	2,455,280.00	158,335.28	6.89
无形资产	782,971.64	44,420,000.00	43,637,028.36	5,573.26
长期待摊费用	2,609,932.27	2,609,932.27		
资产总计	201,267,054.62	254,620,688.08	53,353,633.46	26.51
三、流动负债	27,042,017.83	27,042,017.83		
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	27,042,017.83	27,042,017.83		
股东权益合计	174,225,036.79	227,578,670.25	53,353,633.46	30.62

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，十九楼股份公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 411,848,200.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

十九楼股份公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 227,578,670.25 元，收益法的评估结果为 411,848,200.00 元，两者相差 184,269,529.75 元，差异率为 80.97%。

十九楼股份公司作为一家城市生活社区网站，主要通过经营社区网站、聚集人气，从而通过站上推广及站下活动等模式获取盈利，其所拥有的无形资产不仅包括可确指的无形资产如域名所有权、商标、计算机软件著作权、专利等，也包括网站人气、点击率和访问量、经营模式、管理团队以及商誉等各项不可确指的无形资产。评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等不可确指的无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。因此，本次评估最终采用收益法评估结果 411,848,200.00 元(大写为人民币肆亿壹仟壹佰捌拾肆万捌仟贰佰元)作为十九楼股份公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对十九楼股份公司股东全部权益价值评估中，本公司对十九楼股份公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是十九楼股份公司的责任，评估人员的责任是对十九楼股份公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和十九楼股份公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，十九楼股份公司存在以下租赁事项：

出租方	租赁地点	租赁面积 (平方米)	租赁期限	租金
杭州东软物业管理有限公司	杭州市文三路 90 号 杭州东部软件园科技创新基地三层	5,222.90	2012 年 9 月 15 日 -2017 年 9 月 14 日	2014 年 9 月 15 日至 2015 年 9 月 14 日, 年租金为 4,192,384.00 元; 2015 年 9 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日, 年租金为 4,382,944.00 元; 2016 年 9 月 15 日至 2017 年 9 月 14 日, 年租金为 4,668,788.00 元。
吴冬	台州市椒江区中建城市花园 A101 号 3 层 319 室	300	2014 年 11 月 1 日 -2015 年 11 月 1 日	年租金 9 万元
应柏春	嘉兴市中山名都 6 幢 1802 室	248.95	2012 年 2 月 1 日 -2015 年 1 月 31 日	年租金 94,999 元
博雅酒店(嘉兴)有限公司	嘉兴市迎宾大道路 88 号	405.7	2015 年 2 月 28 日 -2016 年 2 月 27 日	年租金 194,736 元
杨征	上海市西藏南路 1200 弄 9 号 1201 室	160.12	2013 年 3 月 25 日 -2015 年 3 月 24 日	年租金 101,064 元
许民华	上海市普陀区陕西北路 1438 号 1520 室	45.03	2015 年 5 月 1 日 -2017 年 4 月 30 日	年租金 74,400 元
林青苗	泉州市丰泽区田安路千亿华园 9C	128.00	2014 年 3 月 6 日至 2015 年 3 月 5 日	年租金 45,600 元
王胜万	绍兴市迪荡新城昆仑国际 3 号楼 24 楼 2401 室	276	2013 年 9 月 25 日 至 2016 年 9 月 25 日	年租金 128,000 元
夏国强	金华市婺城区八一北街 118 号汇金国际 12 楼 1209-1210-1211 室	363.83	2013 年 9 月 27 日 至 2016 年 9 月 26 日	年租金 150,000 元
王哲敏	宁波市海曙区碶闸街 58 号都市仁和中心 21 楼 21-6	238.3	2014 年 5 月 20 日 至 2015 年 5 月 19 日	年租金 155,434 元
姜水文	衢州市荷花中路竹苑 69 号	249.05	2014 年 6 月 19 日 至 2015 年 6 月 18 日	年租金 22,000 元
浙江莫干山饭店(莫干山管理局)	莫干山风景区浙江莫干山饭店 62 号	763	2013 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日 (免租期 6 个月)	年租金 250,000 元

3. 十九楼股份公司存在以下法律诉讼等事项, 可能对相关资产产生影响, 但评估时难以考虑:

(1) 根据 2014 年 11 月 20 日, 杭州市西湖区人民法院 (2014) 杭西商初字第 2698 号民事调解书, 原告十九楼股份公司与被告凯撒国际汽车服务江苏有限公司因合同纠纷一案自愿达成如下协议: 1) 被告支付原告代付款 150,000 元, 于 2015 年 2 月 20

日前支付50,000元,与2015年3月20日前支付100,000元。2)如被告逾期支付任一款项,则按186,070.79元支付原告,并申请法院强制执行。

2015年3月10日,杭州市西湖区人民法院(2015)杭西执民字第1056号执行案件受理通知书,十九楼股份公司申请执行该合同纠纷一案,杭州市西湖区人民法院决定立案执行。

目前该应收调解款项尚在执行中。

(2) 2015年6月18日,根据湖州市吴兴区人民法院传票,原告凌强因网络侵权责任纠纷提起诉讼(案号:(2015)湖吴康民初字第170号),请求法院判令被告十九楼股份公司一是立即停止侵权,消除“湖州19楼”网络上对原告的侮辱性信息、图片;二是赔偿各项损失2000元,精神抚慰金1万元;三是判令由被告承担本案受理费。目前尚处于举证期限内。

(3) 2015年7月24日,根据杭州市西湖区人民法院传票,原告潇湘书院(天津)文化发展有限公司因侵害作品信息网络传播权纠纷提起诉讼(案号:2015杭西知民初字第439号),请求法院判令被告十九楼股份公司一是判令被告立即停止侵权,即在其所有或运营的手机应用程序“19楼客户端”删除作品《重生豪门贵女》的全部内容及相关信息;二是判令被告赔偿原告经济损失共计人民币922650元(大写:玖拾贰万贰仟陆佰伍拾圆整);三是判令被告向原告支付因制止侵权行为所支出的合理费用20,000元(大写:贰万圆整);四是判令本案诉讼费用由被告承担。

同时,原告潇湘书院(天津)文化发展有限公司因侵害作品信息网络传播权纠纷提起诉讼(案号:2015杭西知民初字第440号),请求法院判令被告十九楼股份公司一是判令被告立即停止侵权,即在其所有或运营的手机应用程序“19楼客户端”删除作品《白发皇妃》的全部内容及相关信息;二是判令被告赔偿原告经济损失共计人民币945,600元(大写:玖拾肆万伍仟陆佰圆整);三是判令被告向原告支付因制止侵权行为所支出的合理费用20,000元(大写:贰万圆整);四是判令本案诉讼费用由被告承担。

目前上述案件均尚处于举证期限内。

(4) 2015年7月31日,根据上海市浦东新区人民法院传票,原告上海玄霆娱乐信息科技有限公司因侵害作品信息网络传播权纠纷提起诉讼(案号:(2015)浦民三(知)初字第1008号-1009号),请求法院判令被告十九楼股份公司一是判令被告立即停止

侵权，即在其所有或运营的手机应用程序“19楼客户端”删除作品《官居一品》的全部内容及相关信息；二是判令被告赔偿原告经济损失共计人民币1,530,300元（大写：壹佰伍拾叁万零叁佰圆整）；三是判令被告向原告支付因制止侵权行为所支出的合理费用20,000元（大写：贰万圆整）；四是判令本案诉讼费用由被告承担。

2015年7月31日，根据上海市浦东新区人民法院传票，原告上海玄霆娱乐信息科技有限公司因侵害作品信息网络传播权纠纷提起诉讼（案号：（2015）浦民三（知）初字第1009号），请求法院判令被告十九楼股份公司一是判令被告立即停止侵权，即在其所有或运营的手机应用程序“19楼客户端”删除作品《金瓶莲》的全部内容及相关信息；二是判令被告赔偿原告经济损失共计人民币1,135,650元（大写：壹佰壹拾叁万伍仟陆佰伍拾圆整）；三是判令被告向原告支付因制止侵权行为所支出的合理费用20,000元（大写：贰万圆整）；四是判令本案诉讼费用由被告承担。

目前上述案件均尚处于举证期限内。

十九楼股份公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 报告出具日前，十九楼股份公司存在以下基准日后事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

2015年3月30日，十九楼股份公司第一届董事会、监事会第三次会议，审议通过了《十九楼网络股份有限公司投资智慧停车平台的议案》和《十九楼网络股份有限公司投资高端民宿的议案》。

（1）《十九楼网络股份有限公司投资智慧停车平台的议案》

十九楼股份公司投资的公司全称为杭州优位科技有限公司，注册资本300万元，法定代表人：李越伦，位于杭州滨江区长河街道秋溢路288号2幢1层122室，经营范围：技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让：计算机信息技术、计算机软硬件、电子产品。（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）。该公司由三维通信股份有限公司（以货币方式认缴出资126万元，占注册资本的42%）、上海和声广告有限公司（以货币方式认缴出资114万元，占注册资本的38%）和十九楼股份公司（以货币方式认缴出资60万元，占注册资本的20%）共同投资设立。2015年5月15日，杭州优位科技有限公司已办理完成工商登记手续。

（2）《十九楼网络股份有限公司投资高端民宿的议案》

十九楼股份公司投资的公司全称为浦江不舍酒店管理有限公司，位于浙江省浦江县虞宅乡马岭脚村7号，法定代表人：张锋，由浙江外婆家餐饮有限公司、杭州网易投资有限公司、十九楼网络股份有限公司、以及自然人股东张弦、王宇虹、朱明虬、马炳伟共同出资成立，经营范围：酒店管理及相关信息咨询服务；酒店住宅；商铺租赁；物业管理；企业形象策划、涉及；国内外各类广告涉及、制作、发布、代理；会议及展览服务。（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）。公司注册资金为人民币6,000万元，十九楼网络股份有限公司认缴出资额600万，占注册资本的10%。公司章程约定第一期以货币方式出资300万元，在2015年7月10日前缴足，剩余未缴付的注册资金在2016年3月底前缴足。2015年7月1日，浦江不舍酒店管理有限公司已办理完成工商登记手续。

十九楼股份公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他重大基准日后事项。

5. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师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，通过实地勘察作出的判断。

6. 在资产基础法评估时，未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

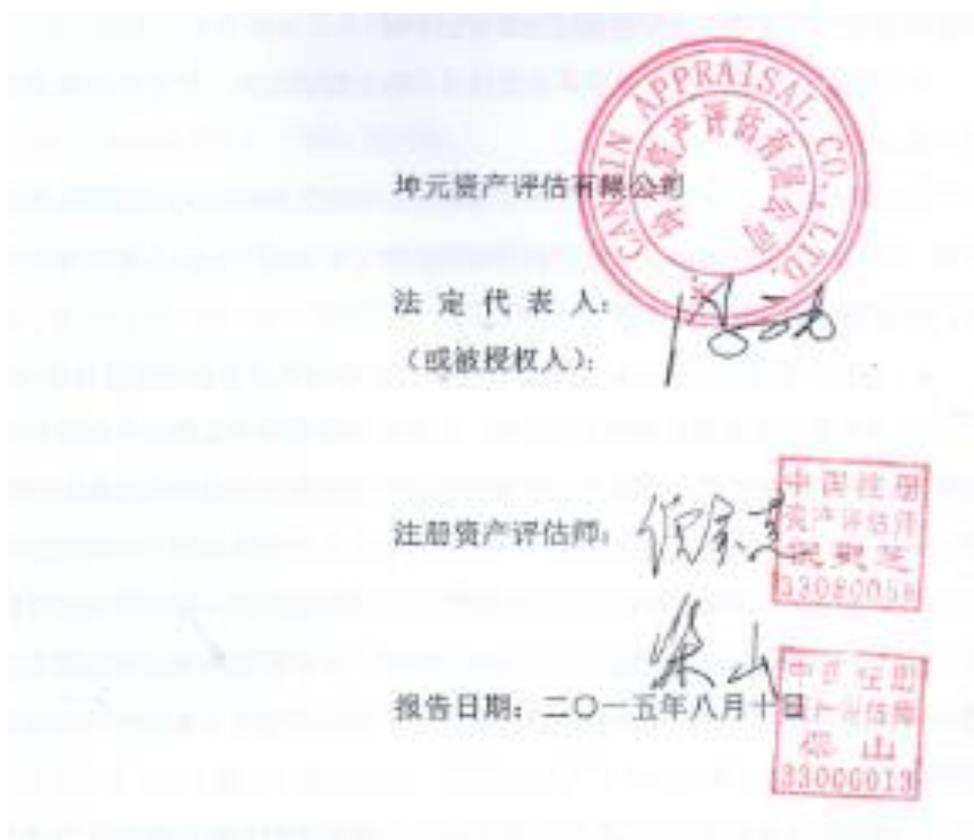
9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况

下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起至 2015 年 12 月 30 日止。



委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江华媒控股股份有限公司拟转让其持有的十九楼网络股份有限公司(以下简称“十九楼股份公司”)的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对十九楼股份公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。



被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江华媒控股股份有限公司拟转让其持有的十九楼网络股份有限公司的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对十九楼网络股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，十九楼网络股份有限公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 十九楼网络股份有限公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。



注册资产评估师承诺函

浙江华媒控股股份有限公司：

受贵公司委托，我们对浙江华媒控股股份有限公司拟股权转让涉及的十九楼网络股份有限公司股东全部权益价值评估项目，以 2014 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的主要因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



二〇一五年八月十日

评估结果汇总表及明细表目录

1. 资产评估结果汇总表及分类汇总表	61
2. 流动资产评估汇总表及明细表	65
3. 非流动资产评估汇总表及明细表	75
4. 流动负债评估汇总表及明细表	97