

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股  
份及支付现金购买资产涉及的江西高校出版社  
有限责任公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

中同华评报字（2024）第 010481 号

共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司  
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2024 年 3 月 29 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202400590
合同编号:	中同华合同字(2023)1785号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2024)第010481号
报告名称:	中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的江西高校出版社有限责任公司股东全部权益价值项目
评估结论:	967,000,000.00元
评估报告日:	2024年03月29日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	商玉和 (资产评估师) 会员编号: 13060060 于勤勤 (资产评估师) 会员编号: 11120070
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月07日

# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	3
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	3
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	14
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程和情况 .....	25
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	28
十二、评估报告使用限制说明 .....	30
十三、评估报告日 .....	31

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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、资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，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和使用评估结论，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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产  
涉及的江西高校出版社有限责任公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要

中同华评报字（2024）第 010481 号

中文天地出版传媒集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对江西高校出版社有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：中文天地出版传媒集团股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式购买江西高校出版社有限责任公司 51% 股权，本次评估为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象及范围：江西高校出版社有限责任公司的股东全部权益价值，范围是其经审计后的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产和流动负债和非流动负债。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本次选用收益法评估结果作为评估结论，即截至评估基准日江西高校出版社有限责任公司股东全部权益价值为 96,700.00 万元，较母公司口径所有者权益 48,832.63 万元，增值 47,867.37 万元，增值率为 98.02%；较合并口径归属于母公司所有者权益账面值 52,398.80 万元，增值 44,301.20 万元，增值率为 84.55%。

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。

中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产  
涉及的江西高校出版社有限责任公司  
股东全部权益价值项目  
**资产评估报告正文**  
中同华评报字（2024）第 010481 号

中文天地出版传媒集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，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，对江西高校出版社有限责任公司的股东全部权益在评估基准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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

本次资产评估的委托人为中文天地出版传媒集团股份有限公司，被评估单位为江西高校出版社有限责任公司，资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的使用者。

**（一） 委托人概况**

**1. 注册登记情况**

企业名称：中文天地出版传媒集团股份有限公司（以下简称：“中文传媒”或委托人）

住 所：江西省上饶市上饶经济技术开发区兴园大道 32 号双创科技城 10 号楼

法定代表人：凌卫

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：1998 年 11 月 30 日

经营期限：1998 年 11 月 30 日至 2038 年 11 月 29 日

注册资本：135506.3719 万人民币

经营范围：许可项目：出版物批发，出版物零售（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，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理，企业总部管理，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，数字技术服务，数字内容制作服务（不含出版发行），会议及展览服务，组织文化艺术交流活动，广告制作，广告发布，广告设

计、代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2.公司简介

中文天地出版传媒集团股份有限公司，系上海证券交易所上市公司（股票简称：中文传媒；股票代码：600373），原名“中文天地出版传媒股份有限公司”，已于2018年11月22日更名，控股股东为江西省出版传媒集团有限公司（简称：出版集团），出版集团实控人为江西省人民政府，因此中文传媒实控人亦为江西省人民政府。

### （二）被评估单位概况

#### 1.注册登记情况

企业名称：江西高校出版社有限责任公司（以下简称：“高校出版社”或被评估单位）

统一社会信用代码：913600001582868620

类型：其他有限责任公司

住所：江西省南昌市东湖区洪都北大道96号

注册资本：9,183.67万人民币

法人代表：袁幸园

成立日期：1993年09月07日

经营期限：1993年09月07日至无固定期限

经营范围：本版图书及报刊总发行。（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.历史沿革

高校出版社成立于1993年09月07日，原名为江西高校出版社，设立时经济性质为全民所有制，注册资本48.00万元，注册资金由江西省教育委员会和各高校筹集。归属江西省教育委员会直接领导，业务上由江西省出版局归口管理。

此后注册资本变更时点及变更情况如下：

注册资本变更时点	1994年5月18日	1997年3月18日	1999年6月18日
注册资本（万元）	142.00	167.00	351.00

2011年12月31日，高校出版社进行改制，改制后更名为江西高校出版社有限责任公司，类型由全民所有制变更为其他有限责任公司。同时，根据《江西省教育科学研究所与中文天地出版传媒股份有限公司共同主办江西高校出版社有限责任公司的合作协议》，由中文天地出版传媒股份有限公司投入现金4500万元人民币，占本公司49%

股份。注册资本由 351.00 万元变更为 9,183.67 万元。

股权情况由江西省教育科学研究所 100%占股变更为：江西省教育科学研究所占股 51%，中文天地出版传媒股份有限公司占股 49%。

2022 年 11 月 30 日，江西省教育厅与江西省文资办签署《关于省教育厅所属经营性国有文化资产移交省文资办管理的协议》，约定江西省教育厅下属江西省教育科学研究所持有的高校出版社 51.00%股权移交给出版集团等事宜，移交采用无偿划转方式进行，免于进场挂牌交易。2022 年 12 月 26 日，高校出版社就此次股权转让事宜完成工商变更登记手续。变更完成后，高校出版社的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
出版集团	4,683.67	51.00
中文传媒	4,500.00	49.00
合计	9,183.67	100.00

截至评估基准日上述股权未发生变化。

### 3.评估基准日及近两年的资产、负债、经营状况

#### ◆ 合并口径

近年度合并口径资产、负债及经营成果如下表（单位：人民币万元）：

项目	2023 年 10 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	94,170.14	75,198.00	64,931.94
负债总额	40,695.45	30,447.76	27,302.26
净资产	53,474.70	44,750.24	37,629.68
归属于母公司所有者权益合计	52,398.80	43,642.77	36,727.41
少数股东权益	1,075.89	1,107.47	902.27
项目	2023 年 1-10 月	2022 年度	2021 年度
营业收入	53,606.90	59,035.93	57,263.14
利润总额	9,044.41	8,054.49	6,907.21
净利润	9,565.69	7,500.42	6,685.05
归属于母公司所有者的净利润	9,279.03	7,109.36	6,704.35
少数股东损益	286.65	391.06	-19.31

#### ◆ 母公司口径

近年度母公司口径资产、负债及经营成果如下表（单位：人民币万元）：

项目	2023 年 10 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	70,214.81	62,718.74	53,263.55
负债总额	21,382.18	21,058.40	18,931.77
净资产	48,832.63	41,660.35	34,331.78
项目	2023 年 1-10 月	2022 年度	2021 年度
营业收入	18,620.02	26,958.60	25,740.90



利润总额	6,239.14	7,522.57	7,368.29
净利润	7,695.28	7,522.57	7,368.29

被评估单位评估基准日、2021-2022 年度的模拟会计报表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[2024]第 6-00005 号标准无保留意见的审计报告。

#### 4.主营业务简介

高校出版社主要从事大中专教材、学术著作及基础教育教材教辅的出版发行，出版业务涵盖高等教育、基础教育、职业与成人教育、社科图书、少儿图书、陶瓷类和客家文化类图书、报刊、数字和电子音像出版等九大板块。

#### 5.主要经营资质

##### （1）出版业务类

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期
1	高校出版社、江西当代中学生报刊社有限公司	《报纸出版许可证》（编号：赣报出证字第 032 号）	准予报纸《当代中学生报》出版（高校出版社为主办单位、当代报刊社为出版单位）	国家新闻出版署	2014.01.01-2028.12.31
2		《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 142 号）	准予期刊《智慧领航》出版（高校出版社为主办单位、当代报刊社为出版单位）	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
3		《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 143 号）	准予期刊《成功密码》出版（高校出版社为主办单位、当代报刊社为出版单位）	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
4	高校出版社	《图书出版许可证》（编号：署图出证赣字第 003 号）	准予从事图书出版活动，业务范围为出版本省高校设置的学科、专业、课程所需要的教材；本省高校教学需要的教学参考、教学工具书；与本省高校主要专业方向一致的学术专著、译著；适合高等学校教学需要的通俗政治理论读物；根据学校主管部门确定的分工和安排，为尚未成立出版社的高校出版同一专业系统的高校教材	国家新闻出版署	至 2029.12.31
5	高校出版社	《电子出版物出版许可证》（编号：总电出证赣字第 004 号）	准予从事电子出版物出版业务，出版范围为高校教育、科研类电子出版物	国家新闻出版广电总局	2017.07.01-2025.06.30

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期
6	高校出版社	《音像制品出版许可证》（编号：总音出证赣字第005号）	准予从事音像制品出版业务，出版范围为配合本版出版物出版音像制品	国家新闻出版广电总局	2017.07.01-2025.06.30

(2) 出版物经营业务类

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期至
1	高校出版社	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第00008号）	准予从事本版图书、报刊总发行（网上书店）	江西省新闻出版局	2035.06.30
2	江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第20232号）	准予从事国内版图书批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
3	江西高校出版社图书发行有限公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第20151号）	准予从事国内版图书批发兼零售	江西省新闻出版广电局	2035.06.30
4	江西人杰教育文化发展有限公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第20266号）	准予从事国内版图书、报刊、音像、电子出版物批发兼零售（网上书店）	江西省新闻出版局	2035.06.30
5	江西高欣教育服务有限责任公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第20190号）	准予从事国内版图书、报刊、电子出版物批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
6	南昌俊采文化发展有限责任公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第20312号）	准予从事国内版图书、报刊、音像、电子出版物批发兼零售（网上书店）	江西省新闻出版局	2035.06.30
7	江西冠山文化传媒有限公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第20468号）	准予从事国内版图书批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
8	江西华宇文化传播有限公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第20270号）	准予从事国内版图书、音像、电子出版物批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
9	北京东方沃野文化传播有限公司	《出版物经营许可证》（编号：新出发京批字第直100006号）	准予从事图书、期刊、批发	北京市新闻出版局	2028.04.30
10	江西当代中学生报刊社	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字	准予从事国内版图书、报刊、电子出版物批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30

中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的  
江西高校出版社有限责任公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期至
	有限公司	第 20322 号)			
11	江西高立教育科技有限公司	《出版物经营许可证》 (编号: 赣新出发批字第 20432 号)	准予从事国内版图书、报刊、音像批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
12	江西汉儒教育科技有限公司	《出版物经营许可证》 (编号: 赣新出发批字第 20337 号)	准予从事国内版图书、报刊、音像制品及电子出版物批发兼零售	江西省新闻出版广电局	2035.06.30
13	江西高晟华文传媒股份有限公司	《出版物经营许可证》 (编号: 赣新出发批字第 20357 号)	准予从事国内版图书、报刊、音像、电子出版物批发兼零售(网上书店)	江西省新闻出版局	2035.06.30

(3) 其他经营资质

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期至
1	江西高晟华文传媒股份有限公司	《增值电信业务经营许可证》(编号: 赣B2-20210402)	业务种类(服务项目)及覆盖范围: 信息服务业务(仅限互联网信息服务), 不含信息搜索查询服务、信息即时交互服务	江西省通信管理局	2026.12.27
2		《第二类医疗器械经营备案凭证》(编号: 赣洪药监械经营备 20221153 号)	备案的经营范围为II类医疗器械 02/12 版分类目录: 6822, 6823, 6824, 6846, 6858; II 类医疗器械 2017 版分类目录: 16	南昌市市场监督管理局	—

6. 主要税种、税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、0%
增值税	销售额、信息服务费、电子版权使用费、网站维护、手机阅读信息费、出租收入、版税收入	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳增值税	7%、5%
教育费附加	应纳增值税	3%
地方教育费附加	应纳增值税	2%
房产税	自用房屋以房产原值的 70% 为计税依据; 出租房屋, 以房屋租赁收入为计税依据	1.2%、12%

注: 依据国办发[2018]124 号文件《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》之规定，经营性文化事业单位转制为企业后，五年内免征企业所得税；2018年12月31日之前已完成转制的企业，自2019年1月1日起可继续免征五年企业所得税，到2023年止。

根据财政部、税务总局公告2023年第6号《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》规定：自2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局公告2023年第12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》规定：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

根据财政部、税务总局公告2023年第60号《关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告》规定，2027年12月31日前，各图书发行单位免征图书批发、零售环节增值税；出版物在出版环节执行增值税50%先征后退的政策。

### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位控股股东均为出版集团，且委托人持有被评估单位49%的股权。

## 二、评估目的

2023年12月19日中文传媒召开第六届董事会第二十五次临时会议审议通过了《关于公司符合发行股份及支付现金购买资产条件的议案》，推进中文传媒拟发行股份及支付现金购买高校出版社51%的股权工作。

本次评估是对高校出版社的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为高校出版社的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是高校出版社申报的于评估基准日2023年10月31日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：

### ◆ 合并口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	507,309,774.29

中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的  
江西高校出版社有限责任公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

科目名称	账面价值
应收票据	174,397.05
应收账款	170,997,240.37
预付款项	5,719,186.03
其他应收款	19,422,160.10
存货	108,649,984.77
其他流动资产	5,680,528.87
<b>流动资产小计</b>	<b>817,953,271.48</b>
长期股权投资	2,371,690.41
固定资产	101,160,808.87
无形资产	446,922.26
长期待摊费用	1,018,021.88
递延所得税资产	18,750,721.35
<b>非流动资产小计</b>	<b>123,748,164.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>941,701,436.25</b>
短期借款	8,000,000.00
应付账款	278,799,649.47
预收账款	127,379.50
合同负债	25,360,026.84
应付职工薪酬	17,313,597.73
应交税费	11,424,298.57
其他应付款	12,833,716.64
其他流动负债	494,753.36
<b>流动负债小计</b>	<b>354,353,422.11</b>
长期应付职工薪酬	47,990,000.00
递延收益	4,611,032.63
<b>非流动负债小计</b>	<b>52,601,032.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>406,954,454.74</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>534,746,981.51</b>
归属于母公司所有者权益合计	<b>523,988,032.44</b>
少数股东权益	<b>10,758,949.07</b>

◆ 母公司口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	308,780,892.71
应收账款	182,708,618.95
预付款项	749,816.08
其他应收款	14,809,285.60
存货	21,668,577.55
其他流动资产	3,487,550.97
<b>流动资产小计</b>	<b>532,204,741.86</b>
长期股权投资	54,340,000.00

科目名称	账面价值
固定资产	100,727,179.48
无形资产	314,829.43
递延所得税资产	14,561,400.73
<b>非流动资产小计</b>	<b>169,943,409.64</b>
<b>资产总计</b>	<b>702,148,151.50</b>
应付账款	119,699,194.70
合同负债	4,147,998.35
应付职工薪酬	7,500,000.00
应交税费	152,185.10
其他应付款	29,348,122.14
其他流动负债	373,319.85
<b>流动负债小计</b>	<b>161,220,820.14</b>
长期应付职工薪酬	47,990,000.00
递延收益	4,611,032.63
<b>非流动负债小计</b>	<b>52,601,032.63</b>
<b>负债总计</b>	<b>213,821,852.77</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>488,326,298.73</b>

(一)本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，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涉及的评估对象和评估范围一致。上述资产与负债账面价值已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见的《审计报告》(大信审字[2024]第 6-00005 号)。

## (二) 评估范围内主要资产情况

被评估单位申报的纳入评估范围主要流动资产为货币资金、应收账款和存货，主要非流动资产为长期股权投资、固定资产、无形资产和递延所得税资产。其中：

1.高校出版社流动资产主要为货币资金、应收账款和存货，其中货币资金包括现金和银行存款；应收账款为与客户单位的业务款项；存货主要包括原材料、库存商品、发出商品等。

### 2.长期股权投资

#### (1) 纳入合并范围内的子公司

截至评估基准日，高校出版社纳入本次评估范围内的二级公司 11 家，三级公司 3 家，四级公司 1 家，详情见下表：

序号	公司名称	拥有股权比例	备注
1	江西人杰教育文化发展有限公司	100%	二级
2	江西高欣教育服务有限责任公司	100%	二级
2-1	江西高臻科技有限公司	高欣持股 51%	三级

序号	公司名称	拥有股权比例	备注
3	江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	100%	二级
4	北京东方沃野文化传播有限公司	100%	二级
5	江西高校出版社图书发行有限公司	100%	二级
5-1	江西汉儒教育科技有限公司	图书发行持股 51%	三级
6	江西冠山文化传媒有限公司	100%	二级
7	江西当代中学生报刊社有限公司	100%	二级
8	江西高美华呈文化传媒有限公司	100%	二级
9	江西华宇文化传播有限公司	100%	二级
10	南昌俊采文化发展有限责任公司	100%	二级
10-1	江西高晟华文传媒股份有限公司	南昌俊采持股 51%	三级
10-1-1	江西正安工程咨询有限公司	高晟华文持股 51%	四级
11	江西高立教育科技有限公司	51%	二级

(2) 截至评估基准日，高校出版社有 1 家联营单位，具体情况如下：

公司名称	参股股东名称	参股比例	评估基准日净资产 (万元)
江西新华赣教教育科技有限公司	江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	34%	697.56

3. 高校出版社的固定资产主要为房屋建筑物、车辆、电子及办公设备，上述资产保养状态良好，正常使用。其中房屋建筑物情况如下：

(1) 取得权属证书的不动产情况

序号	所有权人	证书编号	座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地权利期限至
1	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第 0025625 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 101 铺	137.8	2051.02.07
2	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第 0025626 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 103 铺	207.56	2051.02.07
3	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第 0025627 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 104 铺	143.03	2051.02.07
4	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第 0025628 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 106 铺	144.64	2051.02.07
5	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第 0025629 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 102 铺	144.96	2051.02.07
6	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第 0025630 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 105 铺	144.64	2051.02.07
7	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第 0025631 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 801 阁	841.01	2051.02.07
8	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第 0025632 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 901 阁	841.01	2051.02.07

序号	所有权人	证书编号	座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地权利期 限至
9	高校出版社	赣(2023)新建区不动 产权第 0025633 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 1101 阁	841.01	2051.02.07
10	高校出版社	赣(2023)新建区不动 产权第 0025634 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 301 阁	901.97	2051.02.07
11	高校出版社	赣(2023)新建区不动 产权第 0025635 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 1001 阁	841.01	2051.02.07
12	高校出版社	赣(2023)新建区不动 产权第 0025636 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 1201 阁	841.01	2051.02.07
13	高校出版社	赣(2023)新建区不动 产权第 0025638 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 1501 阁	696.31	2051.02.07
14	高校出版社	赣(2023)新建区不动 产权第 0025639 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 1401 阁	841.01	2051.02.07
15	高校出版社	赣(2023)新建区不动 产权第 0025640 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 1301 阁	841.01	2051.02.07
16	高校出版社	赣(2023)新建区不动 产权第 0025642 号	南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号(天兴翰林苑)2 栋 1601 阁	696.31	2051.02.07
17	高校出版社	赣(2019)赣州市不动 产权第 0071088 号	赣州市章贡区新赣州大道 1 号中创 国际 1 号楼 809 办公	261.54	2053.07.01
18	高校出版社	赣(2018)景德镇市不 动产权第 0009779 号	景德镇市新风路鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店	286.39	2050.08.10

## (2) 未取得权属证书的不动产情况

根据江西省教育厅印发的《江西高校出版社改制工作实施方案》，江西省教育厅拟将其名下位于南昌市东湖区洪都北大道 96 号 33 栋第 6、9 层的房产用于实缴高校出版社 641.87 万元注册资本。根据高校出版社提供的资料以及书面说明，该房产已履行资产评估手续(江西中磊房地产评估事务所有限公司已于 2010 年 10 月 11 日出具的“赣中磊房估字第 2010-144 号”《房地产估值报告》，南昌市东湖区洪都北大道 96 号 33 栋第 6、9 层房产于估价时点 2010 年 10 月 9 日的市场价值为 6,418,723 元)，且江西省教育厅已将前述房产交付给高校出版社实际使用，现为高校出版社的主要经营场所，但一直未办理权属变更登记手续。为解决该历史遗留问题，2023 年 10 月，江西省教育厅召开 2023 年第三十二次工委会会议，同意将前述房产划转给高校出版社。截至本报告出具日，高校出版社正在沟通办理权属变更登记手续。

4.高校出版社的无形资产为外购软件系统，上述资产在评估基准日尚在正常使用



中。

5.递延所得税资产为计提的信用减值损失和资产减值准备以及长期应付职工薪酬形成的可抵扣暂时性差异。

6.高校出版社主要租赁的办公场所情况如下：

序号	出租方	承租方	位置	面积m <sup>2</sup>	租赁期限
1	北京东方恒鑫文化 产业发展有限公司	北京东方沃野文 化传播有限公司	北京市朝阳区西坝 河西里 28 号英特 公寓 B 座 1501、 1502	470.51	2023 年 2 月 20 日 至 2024 年 2 月 19 日；2024 年 2 月 20 日至 2026 年 2 月 19 日
2	李芳芳	江西汉儒教育科 技有限公司	南昌市红谷滩新区 丰和南大道 2111 号世贸水城 4-10 栋 204-207 室	698.41	2019 年 10 月 28 日起至 2029 年 10 月 28 日
3	姜海红	江西高晟华文传 媒股份有限公司	紫阳大道 3333 号 绿地新都会 39 号 楼 809.810	236	2023 年 9 月 5 日 至 2026 年 9 月 4 日
4	戴月圆	江西正安工程咨 询有限公司	红谷滩新区红谷中 大道 1996 号世灾 天城 10# 写字楼 2011 室(第 20 层)	97.5	2019 年 8 月 1 日 至 2039 年 7 月 31 日

### （三）企业申报的表外资产的情况

企业申报表外资产为知识产权类资产，包括商标、专利和计算机软件著作权，详见附件企业申报清单。

### （四）本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型

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。

## 五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 10 月 31 日。评估基准日是由委托人根据经济行为实现的需要确定的。

## 六、 评估依据

### （一）经济行为依据

- 1.2023 年 12 月 19 日《第六届董事会第二十五次临时会议决议》；
- 2.2023 年 12 月 25 日《赣出集团董事会抄字（2023）26 号》；
- 3.2023 年 12 月 25 日《赣出集团党委抄字（2023）303 号》；
- 4.2024 年 2 月 28 日《关于同意江西省出版传媒集团启动资产重组事项的批复》。

### （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.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4.《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；
- 5.《中共中央宣传部 财政部关于印发中央文化企业国有资产监督管理暂行办法的通知》（中宣发〔2017〕3 号）；
- 6.《关于中央文化企业国有资产评估管理的补充通知》（财文〔2017〕93 号）；
- 7.《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）；
- 8.《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)；
- 9.《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令，2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订）；
- 10.《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，国务院令 第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订)；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令，2005)；
13. 《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)；
14. 《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)；
15. 《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)；
16. 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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 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. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
15. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）
16. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

### （四）权属依据

1. 《国有资产产权登记证书》；

- 2.不动产权证书、车辆行驶证及知识产权类无形资产清单及证书；
- 3.被评估单位提供的其他权属证明文件等。

#### （五） 取价依据

- 1.被评估单位提供的以前年度的财务报表、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.委托人或被评估单位及其他相关当事人提供的预测性财务信息、未来收益预测资料；
- 4.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），评估基准日的外汇汇率；
- 5.资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）；
- 6.国家有关部门发布的技术标准资料；
- 7.近期房产、设备类和材料物资市场交易价格信息及询价结果；
- 8.国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
- 9.国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》；
- 10.同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 11.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》和有关资产购建资料；
- 2.委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
- 3.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，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法和收益法进行评估，选择理由为：

选取资产基础法评估的理由：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。

选取收益法评估的理由：由于被评估单位已提供未来收益资料，可以结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测；也可以依据被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素，恰当确定收益期；并且，可以综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和被评估单位所在行业、及其特定风险等相关因素将预期收益所对应的风险具体度量，故可以采用收益法评估。

未选取市场法评估的理由：由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上可比较的上市或挂牌公司的规模、发展阶段、业务结构与被评估单位也不完全相同，故难以采用市场法对评估对象进行评估。故本次评估未选用市场法进行评估。

## （二）资产基础法简介

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：

### 1.流动资产

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和

其他流动资产。

(1) 货币资金：为银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、函证等评估程序进行核实，以核实后的金额确定评估值；

(2) 应收款项：包括应收账款、预付账款和其他应收款，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。

### (3) 存货

对于原材料，通过企业近期采购价格或替代品近期购买价格，对于周转快、近期购入及市场价格变动不大的材料，账面价值与企业采购合同价值接近，按核实后账面价值确认评估值；年限久远已不能使用的原材料，按零值评估；跌价准备按零确定评估值。

产成品包括外部采购的图书和高校出版社出版的图书，其中：对于向外部采购的图书，通过向企业相关人员询问近期采购价格，账面价值与企业采购合同价值接近，按核实后账面价值确认评估值；对于高校出版社出版的图书，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对滞销、拟报废的图书，参考高校社 2023 年报废图书处理方法，采取化浆处理，报废收入约为图书码洋的一定比例，跌价准备按零确定评估值。

对于发出商品的评估，其中正常销售产品，评估方法参照“产成品”进行评估，由于采购单位已确定，故不再扣除销售收入利润率。

(4) 其他流动资产：包括预缴所得税及其他税费、待抵扣进项税等，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，以核实后的账面值确认评估值。

## 2.非流动资产

被评估单位的非流动资产包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

### (1) 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，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。

对参股的江西新华赣教教育科技有限公司，以评估基准日其资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

(2) 固定资产：为房屋建筑物、车辆、办公及电子设备，根据各类资产的特点，采用适合的方法进行评估。

#### I 房屋建筑物

高校出版社本次共申报评估 19 项建筑物类资产，均为房屋建筑物，主要为高校出版社的外购商品房和划拨取得用房，建筑面积合计 10,812.30 平方米。本次评估采用市场比较法确定建筑物类资产的评估价值。

计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

#### II 设备类资产

车辆、办公及电子设备，根据各类资产的特点，对于车辆，主要采用市场法进行评估；对于电子设备，主要采用成本法进行评估。

#### (3) 无形资产

账面记录的无形资产为公司外购软件，其中：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

#### (4) 长期待摊费用

账面记录的长期待摊费用主要为装修费。了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### (5) 递延所得税资产

递延所得税资产为计提的信用减值损失和资产减值准备以及长期应付职工薪酬形成的可抵扣暂时性差异，评估人员了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的会计分录，以核实后的账面值作为评估值。

### 3. 负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债具体包括短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费和其他流动负债；非流动负债包括长期应付职工薪酬和递延收益。

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。

### （三）收益法简介

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为付息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$  为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。



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

式中： $R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量； $r$ ：折现率； $P_n$ ：终值； $n$ ：预测期。

各参数确定如下：

(1) 自由现金流  $R_i$  的确定

$R_i$  = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出；

(2) 折现率  $r$  采用加权平均资本成本 (WACC) 确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： $R_e$ ：权益资本成本； $R_d$ ：负息负债资本成本； $T$ ：所得税率。

(3) 权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： $R_e$  为股权回报率； $R_f$  为无风险回报率； $\beta$  为风险系数； $ERP$  为市场风险超额回报率； $R_s$  为公司特有风险超额回报率

折现率中主要参数确定情况如下：

① 无风险利率 ( $R_f$ )

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率 (YTM)，取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

② 股权市场风险溢价 (ERP)

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值

投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率  $ERP_i$ ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

### ③可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 只发行人民币 A 股；
- 经营业务主要包括教辅教材、期刊；
- 主营业务上市时间满 36 个月；
- 连续三年盈利；
- $\beta$  可以通过 T 检验。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

### ④资本结构

我们采用可比公司资本结构平均值作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

### ⑤贝塔系数

1) 我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，上述  $\beta$  值是含有对比公司自身资本结构的  $\beta$  值。

2) 根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered  $\beta$ ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered  $\beta$  计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered  $\beta$ 。

3) 再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中, 计算被评估单位 Levered  $\beta$  :

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中: D—债权价值; E—股权价值; T: 适用所得税率;

4) 我们估算  $\beta$  系数的目的是估算折现率, 该折现率是用来折现未来的预期收益, 因此折现率应该是未来预期的折现率, 因此要求估算的  $\beta$  系数也应该是未来的预期  $\beta$  系数。

我们采用的  $\beta$  系数估算方法是采用历史数据, 因此我们实际估算的  $\beta$  系数应该是历史的  $\beta$  系数而不是未来预期的  $\beta$  系数。为了估算未来预期的  $\beta$  系数, 我们对采用历史数据估算的  $\beta$  系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下:

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中:  $\beta_a$  为调整后的  $\beta$  值,  $\beta_h$  为历史  $\beta$  值。

#### ⑥特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率, 资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率, 一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险, 因此, 在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价, 我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式等因素进行分析, 结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

#### ⑦债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

我们参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR) 为基础调整确定债权期望报酬率。

#### (4) 终值 $P_n$ 的确定

终值是企业在预测经营期之后的价值。本次评估采用永续增长模型确定终值, 永续增长率为 0。

#### (5) 非经营性资产负债 (含溢余资产) $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。对非经营性资产与负债，本次根据资产特点选用资产基础法进行评估。

#### （四）评估结论确定的方法

本次最终选取收益法结论作为本报告的最终评估结果。

### 八、 评估程序实施过程和情况

#### （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，签订资产评估业务委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；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、核对、抽查、函证、访谈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

我公司按照法律、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，在可预见的未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、税率、税收优惠及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.本次评估假设关于出版物在出版环节执行增值税 50%先征后退的政策及免征图书批发、零售环节增值税政策暨《关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告财政部 税务总局公告 2023 年第 60 号》到期后可以持续续展；

6.假设公司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；

7.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；

8.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；

9.本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对高校出版社股东全部权益价值进行评估。高校出版社截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日经审计后资产账面价值为 70,214.81 万元，负债为 21,382.18 万元，净资产为 48,832.63 万元。

### （一）资产基础法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法评估的高校出版社股东全部权

益价值为 60,265.38 万元，较账面增值金额为 11,432.75 万元，增值率 23.41 %。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	53,220.47	52,921.91	-298.56	-0.56
非流动资产	2	16,994.34	28,264.55	11,270.21	66.32
其中：长期股权投资	3	5,434.00	16,276.42	10,842.42	199.53
投资性房地产	4				
固定资产	5	10,072.72	10,492.77	420.05	4.17
在建工程	6				
无形资产	7	31.48	39.22	7.74	24.58
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1,456.14	1,456.14	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>70,214.81</b>	<b>81,186.46</b>	<b>10,971.65</b>	<b>15.63</b>
流动负债	11	16,122.08	16,122.08	0.00	0.00
非流动负债	12	5,260.10	4,799.00	-461.10	-8.77
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>21,382.18</b>	<b>20,921.08</b>	<b>-461.10</b>	<b>-2.16</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>48,832.63</b>	<b>60,265.38</b>	<b>11,432.75</b>	<b>23.41</b>

造成评估增值的主要原因如下：

1、存货评估增值原因：主要系存货中的产成品和发出商品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值。

2、长期股权投资增（减）值原因：长期股权投资账面为投资成本，采用资产基础法评估反映的是企业现有资产的重置价值，因此增（减）值。

3、建筑物类资产评估增值的主要原因是：因市场供需关系变化，商品房的市场价值随之变化，两相比较是本次评估增值的主要原因。

4、机器设备类评估增值原因主要如下：

（1）车辆：原值减值是车辆购置价下降，净值增值是车辆经济年限大于企业折旧年限。

（2）电子设备：原值减值原因为办公用电子设备近年来更新换代速度较快，市场价格整体呈下降趋势所致，净值增值是设备经济年限大于企业折旧年限。

## （二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的高校出版社股东全部权益价值为 96,700.00 万元，评估增值 47,867.37 万元，增值率 98.02%。

### （三）评估结论

高校出版社股东全部权益价值资产基础法评估结果为 60,265.38 万元，收益法评估结果为 96,700.00 万元，差异额为 36,434.62 万元，差异率为 37.68%。

在资产基础法评估过程中，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。

被评估单位属于出版行业，其收入主要来自于教辅教材、一般图书等出版业务，高校出版社独立拥有出版业务和出版物经营许可证等经营资质，其价值不仅体现在评估基准日存量有形资产上，还体现在行业资质、人力资源等方面，收益法评估从整体资产预期收益出发，能够较全面地反映其依托并利用上述资源所形成的整体组合价值。而资产基础法仅从资产构建成本上反映单项资产的简单组合价值。结合本次评估对象及纳入评估范围内的资产及负债的特点，经过比较分析，相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。因此本次选用收益法结果作为最终评估结论，即截至评估基准日江西高校出版社有限责任公司股东全部权益价值为 96,700.00 万元，较母公司口径所有者权益 48,832.63 万元，增值 47,867.37 万元，增值率为 98.02%；较合并口径归属于母公司所有者权益账面值 52,398.80 万元，增值 44,301.20 万元，增值率为 84.55%。

### （四）评估结论使用有效期

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

高校出版社申报评估江西省教育厅于2011年12月31日发文划拨的洪都北大道96号第6层和第9层办公房产，现位于南昌市东湖区洪都北大道96号33栋电教综合楼第6层和第9层。房权证号为《洪房权证东湖区字第1000346295号》，权利人为江西省教育厅，权益分割面积为1,160.08平方米，正在办理被评估单位的权证加名手续。

上述房产系高校出版社根据江西省教育厅改制和划拨文件取得，正在办理被评估单位的权证加名手续，现正由高校出版社使用，权证加名手续不存在实质性障碍。

除此以外，未发现其他不完整或瑕疵事项。

##### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现高校出版社存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五) 重大期后事项

无。

(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) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

相关主要租赁资产详见本报告“三、评估对象和评估范围(三)评估范围内主要资产情况”。

截至评估基准日,高校出版社对部分子公司出资尚未到位,具体情况如下:

序号	公司名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)
1	江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	3,000.00	
2	江西冠山文化传媒有限公司	500.00	
3	江西高欣教育服务有限责任公司	1,000.00	600.00
3-1	江西高臻科技有限公司	1,000.00	360.00
4	江西高美华呈文化传媒有限公司	200.00	10.00
5	南昌俊采文化发展有限责任公司	1,000.00	710.00
5-1	江西高晟华文传媒股份有限公司	3,000.00	1,000.00
5-1-1	江西正安工程咨询有限公司	200.00	20.00
6	江西高立教育科技有限公司	2,000.00	400.00

除上述情况外,未发现其他涉及担保或或有负债的情况。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中,未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 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。

2. 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；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 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。

4. 高校出版社位于洪北都大道96号第6层和第9层的办公房产依据教育厅划转文件以划拨方式取得，全楼共用土地面积为1,900.67m<sup>2</sup>，本次评估采用市场法对该楼层价值进行评估，由于无法确定该楼层对应的土地面积，未考虑需补缴土地出让金及其他相关费用对评估结论的影响。

5. 截至评估基准日南昌市天兴翰林苑办公用途商品房尚未装修，根据2023年11月10日《赣出集团总办抄字（2023）48号》文件决议同意高校出版社对天兴·翰林苑写字楼2#楼第103层和第8-16层共12层办公楼进行装修，装修投资概算约5,253万元，其中，工程建安费用4,723万元，工程建设其他费用280万元、基本预备费250万元。项目建设资金由高校社自有资金解决。高校社采取EPC工程总承包方式立项建设，并委托集团公司旗下江西蓝海国际贸易有限公司负责招标代理。截至本报告出具日，相关招标工作流程尚未全部完成，EPC合同尚未签署。因此本次评估仍将该房产作为非经营性资产确认，假设高校社在南昌当地的子公司维持现有租赁办公场所状态。

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托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、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正文第二部分载明的股

权转让及约定股权接收方的评估目的和用途；

（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和使用评估结论，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、评估机构盖章后，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期 2024 年 3 月 29 日。

（以下无正文）

(本页无正文,为《中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买  
资产涉及的江西高校出版社有限责任公司股东全部权益价值项目》资产评估报告签章  
页)

评估机构法定代表人:李伯阳



资产评估师:商玉和



资产评估师:于勤勤



北京中同华资产评估有限公司

2024年3月29日



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的江西高校出版社  
有限责任公司股东全部权益价值项目

## 资产评估说明

中同华评报字（2024）第 010481 号

共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2024 年 3 月 29 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

## 目录

资产评估说明使用范围声明 .....	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
资产评估说明正文 .....	3
第一部分 评估对象与评估范围说明 .....	3
第二部分 资产核实情况总体说明 .....	7
第三部分 被评估单位经营分析 .....	11
第四部分 收益法评估技术说明 .....	17
第五部分 资产基础法评估技术说明 .....	29
第一 流动资产评估技术说明 .....	29
第二 非流动资产评估技术说明 .....	36
第三 流动负债评估技术说明 .....	59
第四 非流动负债评估技术说明 .....	62
第五 资产基础法评估结果 .....	64
第六部分 评估结论及分析 .....	65
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明 .....	67

## 资产评估说明使用范围声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托人与被评估单位提供，见附件一）

## 资产评估说明正文

### 第一部分 评估对象与评估范围说明

#### 一、 评估对象与评估范围

评估对象是江西高校出版社有限责任公司（以下简称：“高校出版社”或被评估单位）的股东全部权益价值。

评估范围是高校出版社的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

#### ◆ 合并口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	507,309,774.29
应收票据	174,397.05
应收账款	170,997,240.37
预付款项	5,719,186.03
其他应收款	19,422,160.10
存货	108,649,984.77
其他流动资产	5,680,528.87
<b>流动资产小计</b>	<b>817,953,271.48</b>
长期股权投资	2,371,690.41
固定资产	101,160,808.87
无形资产	446,922.26
长期待摊费用	1,018,021.88
递延所得税资产	18,750,721.35
<b>非流动资产小计</b>	<b>123,748,164.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>941,701,436.25</b>
短期借款	8,000,000.00
应付账款	278,799,649.47
预收账款	127,379.50
合同负债	25,360,026.84
应付职工薪酬	17,313,597.73
应交税费	11,424,298.57
其他应付款	12,833,716.64
其他流动负债	494,753.36
<b>流动负债小计</b>	<b>354,353,422.11</b>
长期应付职工薪酬	47,990,000.00
递延收益	4,611,032.63
<b>非流动负债小计</b>	<b>52,601,032.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>406,954,454.74</b>
<b>净资产</b>	<b>534,746,981.51</b>
归属于母公司所有者权益	523,988,032.44



科目名称	账面价值
少数股东权益	10,758,949.07

◆ 母公司口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	308,780,892.71
应收账款	182,708,618.95
预付款项	749,816.08
其他应收款	14,809,285.60
存货	21,668,577.55
其他流动资产	3,487,550.97
<b>流动资产小计</b>	<b>532,204,741.86</b>
长期股权投资	54,340,000.00
固定资产	100,727,179.48
无形资产	314,829.43
递延所得税资产	14,561,400.73
<b>非流动资产小计</b>	<b>169,943,409.64</b>
<b>资产总计</b>	<b>702,148,151.50</b>
应付账款	119,699,194.70
合同负债	4,147,998.35
应付职工薪酬	7,500,000.00
应交税费	152,185.10
其他应付款	29,348,122.14
其他流动负债	373,319.85
<b>流动负债小计</b>	<b>161,220,820.14</b>
长期应付职工薪酬	47,990,000.00
递延收益	4,611,032.63
<b>非流动负债小计</b>	<b>52,601,032.63</b>
<b>负债总计</b>	<b>213,821,852.77</b>
<b>净资产</b>	<b>488,326,298.73</b>

具体评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

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[2024]第 6-00005 号标准无保留意见的审计报告。

委估资产的权属状况如下：

高校出版社已提供房屋所有权证书、车辆行驶证、专利证书、重要设备购置发票、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

## 二、 实物资产分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备等。实物资产的类型及特点如下：

#### （一）存货

存货：包括原材料、库存商品、在产品、发出商品，主要为图书，分布在高校出版社的仓库里，被评估单位每年年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

#### （二）房屋建（构）筑物

高校出版社本次共申报评估 19 项建筑物类资产，均为房屋建筑物，主要为高校出版社的外购商品房和划拨取得用房，建筑面积合计 10,812.30 平方米，其分布情况和特点如下：

高校出版社申报评估的建筑物类资产分别位于赣州市章贡区新赣州大道 1 号中创国际 1 号楼、景德镇市新风路鹭金昌江府 4 栋、南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号天兴翰林苑 2 栋、南昌市东湖区洪都北大道 96 号 33 栋。建筑结构主要采用钢筋混凝土框剪或框架结构，各楼总层数从 7 层到 38 层不等，所在层数于第 1 层到第 16 层不一。证载用途分别为商业、金融、信息用途，办公用途。截至评估基准日，南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号天兴翰林苑 2 栋 6 套商业、金融、信息用途商品房和 10 套办公用途商品房的室内现状为毛坯状态，后续规划进行装修利用。其余赣州市章贡区新赣州大道 1 号中创国际 1 号楼 809 室、景德镇市新风路鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店和南昌市东湖区洪都北大道 96 号 33 栋第 6 层、第 9 层室内采用中档装修，现为办公自用房，现状维护较好，可正常使用。

#### （三）机器设备

机器设备主要为运输设备和电子设备。

运输设备主要是轿车等办公车辆，分布在办公场所。

电子办公设备为各类计算机、空调机、打印机、复印机等办公用设备，分布在各部门内。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

### 三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为南墙进销存系统、制作部印务系统等软件，均为被评估单位外购获得。

#### **四、 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量**

企业申报表外资产为知识产权类资产，包括商标、专利和计算机软件著作权，详见附件企业申报清单。

#### **五、 引用其他机构出具的报告结论的情况**

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## 第二部分 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，辅导企业进行资产的清查、申报，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

成立以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分资产基础法、收益法小组分别进行核查。

评估组现场核实工作期间为 2023 年 11 月 6 日至 12 月 1 日。

核实过程分三个阶段进行。

第一阶段，前期准备资料交接；对评估申报明细表进行初步审核；进行“账”、“表”核对一致；了解委托评估资产的概况；

第二阶段，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

第三阶段，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

#### （一）流动资产核实情况

##### 1. 实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为存货，包括原材料、库存商品、在产品、发出商品、在途物资和低值易耗品。

评估人员首先向企业调查存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房、销售部门提供的仓库保管账目、销售记录及申报明细表进行抽盘，并根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，验证评估基准日存货实有数量。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状

况、存货的残次冷背等有关情况进行观察和记录。

## 2. 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并重点对现金进行盘点、对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

### （二）长期股权投资核实情况

向被评估单位收集相关的投资协议、股权转让文件，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面价值、投资比例是否相符；对拥有控制权的长期股权投资，参照企业整体评估进行全面的资产核实。

### （三）房屋构筑物核实情况

根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明等设备配备情况，对主要建筑物进行了现场核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在核实过程中对主要建筑物的面积与不动产权证进行了核对。

### （四）机器设备核实情况

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修保养等历史资料；通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况；填写设备状况调查表等；调查了解是否有未入账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象；通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行权属核查，对产权权属存在瑕疵的，要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”；对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

### （五）无形资产核实情况

对其他无形资产，根据评估申报表所列项目内容，调查各项无形资产形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、

企业摊销政策。

#### （六）长期待摊费用核实情况

根据评估申报表所列项目内容，调查各项长期待摊费用的形成方式，并收集相关的购置合同、发票等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

#### （七）递延所得税资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

#### （八）负债核实情况

负债科目包括短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和非流动负责。清查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

#### （九）损益类财务指标核实情况

1. 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

2. 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3. 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

#### （十）业务和经营调查

评估人员主要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，收集了解的主要内容如下：

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. 了解企业历史年度各区域销售额及其变化，分析销售收入变化的原因；

3. 了解企业历史年度成本的构成及其变化；

4. 了解企业主要其他业务收入的构成，分析其对企业利润的贡献情况；

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. 收集了解企业各项销售指标、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. 收集被评估单位行业有关资料，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（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，发现以下需披露事项：

### （一）权属瑕疵事项

高校出版社申报评估江西省教育厅于 2011 年 12 月 31 日发文划拨的洪都北大道 96 号第 6 层和第 9 层办公房产，现位于南昌市东湖区洪都北大道 96 号 33 栋电教综合楼第 6 层和第 9 层。房权证号为《洪房权证东湖区字第 1000346295 号》，权利人为江西省教育厅，权益分割面积为 1,160.08 平方米，正在办理被评估单位的权证加名手续。

上述房产系高校出版社根据江西省教育厅改制和划拨文件取得，正在办理被评估单位的权证加名手续，现正由高校出版社使用，权证加名手续不存在实质性障碍。

### （二）账实相符事项

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

核实情况表明：

1. 非实物资产，核实评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。
2. 实物资产，除上述“二、影响资产核实的事项及处理方法”披露事项外，纳入评估范围内的其他资产账、表、实相符，实物资产均可继续正常使用。

### 第三部分 被评估单位经营分析

#### 一、被评估单位的业务分析

##### （一）主要产品或者服务的用途

高校出版社主要从事大中专教材、学术著作及基础教育教材教辅的出版发行，出版业务涵盖高等教育、基础教育、职业与成人教育、社科图书、少儿图书、陶瓷类和客家文化类图书、报刊、数字和电子音像出版等九大板块。

##### （二）经营及盈利模式

高校出版社出版业务按照产品类别主要分为大中专教材、学术著作及基础教育教材教辅，是集出版、发行及零售于一体的大型综合文化企业，具有覆盖全省的图书发行网络，并依托强大的发行网络，开展以出版物销售为主、非图商品等销售为辅的多元化发行业务。

#### 二、公司财务及税率情况

##### （一）被评估企业财务状况及经营成果

###### ◆ 合并口径

近年度合并口径资产、负债及经营成果如下表（单位：人民币万元）：

项目	2023年10月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总额	94,170.14	75,198.00	64,931.94
负债总额	40,695.45	30,447.76	27,302.26
净资产	53,474.70	44,750.24	37,629.68
归属于母公司所有者权益合计	52,398.80	43,642.77	36,727.41
少数股东权益	1,075.89	1,107.47	902.27
项目	2023年1-10月	2022年度	2021年度
营业收入	53,606.90	59,035.93	57,263.14
利润总额	9,044.41	8,054.49	6,907.21
净利润	9,565.69	7,500.42	6,685.05
归属于母公司所有者的净利润	9,279.03	7,109.36	6,704.35
少数股东损益	286.65	391.06	-19.31

###### ◆ 母公司口径

近年度母公司口径资产、负债及经营成果如下表（单位：人民币万元）：

项目	2023年10月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总额	70,214.81	62,718.74	53,263.55
负债总额	21,382.18	21,058.40	18,931.77
净资产	48,832.63	41,660.35	34,331.78



项目	2023年1-10月	2022年度	2021年度
营业收入	18,620.02	26,958.60	25,740.90
利润总额	6,239.14	7,522.57	7,368.29
净利润	7,695.28	7,522.57	7,368.29

被评估单位评估基准日、2021-2022年度的模拟会计报表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[2024]第6-00005号标准无保留意见的审计报告。

## （二）公司税赋情况

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、0%
增值税	销售额、信息服务费、电子版权使用费、网站维护、手机阅读信息费、出租收入、版税收入	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳增值税	7%、5%
教育费附加	应纳增值税	3%
地方教育费附加	应纳增值税	2%
房产税	自用房屋以房产原值的70%为计税依据；出租房屋，以房屋租赁收入为计税依据	1.2%、12%

注：依据国办发[2018]124号文件《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》之规定，经营性文化事业单位转制为企业后，五年内免征企业所得税；2018年12月31日之前已完成转制的企业，自2019年1月1日起可继续免征五年企业所得税，到2023年止。

根据财政部、税务总局公告2023年第6号《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》规定：自2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局公告2023年第12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》规定：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

根据财政部、税务总局公告2023年第60号《关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告》规定，2027年12月31日前，各图书发行单位免征图书批发、零售环节增值税；出版物在出版环节执行增值税50%先征后退的政策。

## 三、被评估单位财务报表的审查与调整

### （一）非经营资产

非经营性资产在这里是指对被评估单位主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知

道，企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资、在建工程及一些闲置资产等。企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。上述投资收益与自身的主营业务没有直接关系，因此作为针对企业主营业务来说为非经营性资产。

根据企业提供的评估基准日经审计的合并资产负债表，我们发现企业存在非经营性资产情况为：

### 1、溢余货币资金

截至评估基准日，高校出版社合并资产负债表账面有 50,730.98 万元货币资金，其中剔除已作为非经营性资产单独计算的控股子公司（江西汉儒教育科技有限公司、江西高臻科技有限公司、江西高晟华文传媒股份有限公司、江西正安工程咨询有限公司）涉及的货币资金后，账面剩余资金金额为 49.796.95 万元。本次将经营中所需周转资金扣除后剩余部分作为溢余货币资金处理，主要测算过程如下：

高校出版社教辅教材业务主要的销售发货期和结算期以学期为单位，经营性货币资金考虑一个周期内的付现成本作为预留保障资金，包括管理层考虑到出版成本、人工费用、其他管理费用等付现成本因素，按半年付现成本金额综合作为货币资金保有量，该部分资金约为 28.890.68 万元的货币资金；除此以外其他的资金中，我们将剩余货币资金作为溢余货币处理，该部分金额为 20,906.27 万元。

### 2、其他应收款

截至评估基准日，高校出版社合并资产负债表上，涉及非主营应收江西省教育厅往来款 500 万元与公司主营业务无关，该款项账龄已过 5 年账面净值为 0，本次评估将其划为非经营资产考虑，评估值等于账面值。

### 3、长期股权投资

①模拟合并范围内的长期股权投资江西汉儒教育科技有限公司、江西高臻科技有限公司、江西高晟华文传媒股份有限公司、江西正安工程咨询有限公司共计 4 家单位，与高校出版社的主营业务出版与发行一体化业务关联性不强，且于评估基准日业务未盈利，在收益预测中未考虑上述 4 家公司的业务数据，对上述 4 家单位的价值采用持股比例乘以资产基础法估值结果综合测算。

②模拟合并中参股联营单位是江西新华赣教教育科技有限公司，采用持股比例乘以评估基准日净资产综合测算。

### 4、固定资产房产

截至评估基准日，高校出版社合并资产负债表上，涉及的翰林院尚未使用，未在盈利预测中考虑，账面值为 9,179.93 万元，采用资产基础法的评估结果 8,937.99 万元确认评估值。

#### 5、递延所得税资产

截至评估基准日，高校出版社合并资产负债表上，涉及递延所得税资产为计提的信用减值损失和资产减值准备以及长期应付职工薪酬形成的可抵扣暂时性差异，采用核实后的账面值确认评估值。

#### (二) 非经营性负债

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。

#### 1、长期应付职工薪酬

截至评估基准日，高校出版社合并资产负债表上长期应付薪酬中为改制时计提的离职后福利-设定受益计划 4,799.00 万元，本次评估将其划为非当期营运资金占用的步份，作为非经营性负债，评估值等于账面值。

#### 2、其他应付款

截至评估基准日，高校出版社合并资产负债表上，涉及款项共计 825.08 万元与公司主营业务无关，本次评估将其划为非经营负债考虑，评估值等于账面值。

#### 3、递延收益

截至评估基准日，高校出版社合并资产负债表上，涉及递延收益余额 446.88 万元系与收益和资产相关的补贴，本次评估按照资产基础法估值进行确认。

有关企业非经营性资产、负债情况，请详见《非经营性资产表》。

### 四、行业经济因素分析

随着全民素质不断提高和文化消费需求的提升，国家从战略高度和进入新发展阶段要求出发，为出版业高质量发展做出重要部署。

1、《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出要“建成文化强国”“繁荣发展文化事业和文化产业，提高国家文化软实力”。

2、2022年8月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《“十四五”文化发展规划》提到，坚持以人民为中心的创作导向，把创作优秀作品作为中心环节，推出更多无愧于时代、无愧于人民、无愧于民族的精品力作。

3、国家新闻出版署印发的《出版业“十四五”时期发展规划》指出，出版业“十四五”期间要以高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以多出优秀作品为中心环节，实现质量更好、效益更高、竞争力更强、影响力更大的发展，为建成出版强国奠定坚实基础。

4、中宣部印发的《关于促进全民阅读工作的意见》指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以满足人民精神文化生活新期待为出发点和落脚点，在全社会大力营造爱读书、读好书、善读书的良好氛围，引导人民群众提升阅读兴趣、养成阅读习惯、提高阅读能力，不断增强思想道德素质和科学文化素质，为实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦提供强大精神动力和智力支持。

5、江西省委、省政府出台的《关于加快文化强省建设的实施意见》提出，到2025年，江西文化综合实力全面提升，文化产业成为重要支柱性产业，成为在全国具有较大影响的文化强省。相关规划和实施意见将有利于出版传媒产业公司产业的持续稳定健康发展。

随着我国国民经济增长、文化消费支出增加以及国家产业政策的有力引导，我国出版行业创新发展，整体呈现向好局面。

国家统计局网站发布信息显示：据2024年1月对全国7.3万家规模以上文化及相关产业企业（以下简称“文化企业”）调查，2023年，文化企业实现营业收入129,515亿元，按可比口径计算比上年增长8.2%。其中，文化新业态特征较为明显的16个行业小类实现营业收入52,395亿元，比上年增长15.3%，快于全部规模以上文化企业7.1个百分点。分产业类型看，文化制造业实现营业收入40,962亿元，比上年增长0.6%；文化批发和零售业20,814亿元，增长6.1%；文化服务业67,739亿元，增长14.1%。

分行业类别看，新闻信息服务实现营业收入17,243亿元，比上年增长15.5%；内容创作生产28,262亿元，增长10.7%；创意设计服务21,249亿元，增长8.7%；文化传播渠道14,797亿元，增长11.9%；文化投资运营669亿元，增长24.4%；文化娱乐休闲服务1,758亿元，增长63.2%；文化辅助生产和中介服务15,468亿元，增长0.4%；文化装备生产6,282亿元，下降2.6%；文化消费终端生产23,787亿元，增长3.3%。

分区域看，东部地区实现营业收入101,223亿元，比上年增长8.7%；中部地区15,394亿元，增长3.6%；西部地区11,688亿元，增长10.0%；东北地区1,210亿元，增长5.4%。

2023年，文化企业实现利润总额11,566亿元，比上年增长30.9%；营业收入利润率为8.93%，比上年提高1.55个百分点。2023年末，文化企业资产总计196,200亿元，比上年末增长7.6%；每百元资产实现营业收入为68.3元，增加0.8元。

## 五、高校出版社经营特点分析

高校出版社具有出版品种多样、专业化分工协作及产业链一体化经营的经营特点，具体如下：

### （一）优势分析

#### 1、出版品种多样

出版产品以基础教育教材教辅和一般图书出版为主体，大中专教材教辅和学术著作出版为两翼，已成为一家拥有图书、报刊、电子音像和互联网出版权，教育特色鲜明的综合性出版单位，教育出版涵盖了幼儿教育、基础教育、高等教育各个阶段，在江西省内具有一定的文化影响力。

#### 2、专业化分工的精品出版

高校出版社对旗下子公司采取专业化经营安排，对每家子公司进行专业化分工，明确各公司业务边界，从而在最大程度上避免了产品同质化、减少内部竞争，让各公司集中资源发展自身特长，从而提高产品在细分市场的竞争力。

#### 3、产业链一体化的经营模式优势

高校出版社拥有出版物（图书、电子音像制品、期刊与报纸等）“编、印、发”完整的产业链，具备出版物的编辑和出版、印刷、批发及零售、物资贸易等传统业务，同时融合数字出版等新兴业态于一体，构建了图书、期刊、数字出版等各种传媒业态协调发展、相互补充的格局。

### （二）劣势分析

2022年12月以前，高校出版社一直是江西省教育厅旗下的全资子公司，市场化程度不高，差异化服务并不明显和到位，面向市场的品牌建设力度还不够。2023年下半年起，高校出版社经营中政策资源优势逐渐减弱，开始自主探索面向市场的道路，未来与市场众多民营机构书商竞争省内有限的教辅教材类市场份额，面临的市场竞争将进一步加剧。

## 第四部分 收益法评估技术说明

### 一、收益法简介

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为付息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$  为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R<sub>i</sub>：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P<sub>n</sub>：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

### (1) 自由现金流 $R_i$ 的确定

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$ ; 本次  $R_i$  是以合并口径确定的自由现金流

折现率  $r$  采用加权平均资本成本 (WACC) 确定, 公式如下:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中:  $R_e$ : 权益资本成本;  $R_d$ : 负息负债资本成本;  $T$ : 所得税率。

(2) 权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算, 公式如下:

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中:  $R_e$  为股权回报率;  $R_f$  为无风险回报率;  $\beta$  为风险系数;  $ERP$  为市场风险超额回报率;  $R_s$  为公司特有风险超额回报率

### (3) 终值 $P_n$ 的确定

本次评估采用永续增长模型确定终值。本次评估采用永续增长模型确定终值, 永续增长率为 0。

### (4) 非经营性资产负债 (含溢余资产) $\Sigma C_i$ 的价值

非经营性资产负债 (含溢余资产) 在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。对非经营性资产与负债, 本次根据资产特点选用资产基础法进行评估。

## 二、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, 在可预见的未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、税率、税收优惠及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. 本次评估假设关于出版物在出版环节执行增值税 50%先征后退的政策及免征图书批发、零售环节增值税政策暨《关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告财政部 税务总局公告 2023 年第 60 号》到期后可以持续续展；

6. 假设公司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；

7.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；

8. 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；

9.本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

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。

### 三、收益预测说明

高校出版社母公司与主要子公司经营业务协同，为出版和发行一体化经营的模式，因此本次收益法按照合并口径收益数据进行预测。由于控股子公司江西汉儒教育科技有限公司、江西高臻科技有限公司、江西高晟华文传媒股份有限公司、江西正安工程咨询有限公司业务与高校出版社的主营业务出版与发行一体化业务关联性不强，且于评估基准日业务未盈利，因此在收益法合并收益预测中未考虑上述 4 家公司的业务数据。

对未来五年及以后年度收益的预测是由被评估单位管理层根据中长期规划提供的。评估人员分析了管理层提出的预测数据并与管理层讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理层的预测：

#### （一）营业收入预测

##### 1、主营业务收入

高校出版社的主营业务包括图书业务、教学设备业务、图书相关配套服务等业务。2023 年 11-12 月主营业务收入参考发货实际结算情况预估数据进行预测，2024 年至预测期末各类收入具体预测情况如下：

图书业务包括教辅教材、一般图书的出版及发行收入。教辅教材涉及基础教育、



大中专教育等多个阶段，一年共有春秋两季的教材教辅订阅收入，以江西省内为主。受中小學生教师招聘人数下降、中职院校拟停止招生、部分地方性教材和幼教产品政策等因素影响，本次评估预测图书业务 2024 年较 2023 年整体下降 5200 万左右。

2025 及以后年度，高校出版社管理层通过对业务的重新梳理和产品的重新定位、新市场的开拓等，预计可在 2024 年基础上维持一定微幅增长。

教学设备业务为一次性招标项目，截至评估基准日尚未有新项目订单，因此预测考虑到原有项目结项为止；图书相关配套服务包括服务费收入、版税及期刊类业务，其中服务费收入逐年下降，未来不再考虑该业务；版税和期刊类等业务结合报告期均值对未来进行综合预计。

## 2、其他业务收入

高校出版社的其他业务收入主要包括报废图书、毕业证书设计等。其中图书出版销售行业中对残书、滞销书等进行处理是常规发生项目，因此综合近 3 年的报废图书收入占图书类收入比例的均值乘以未来图书收入进行预测；毕业证书设计业务参考历史年度均值综合预测。

综上，营业收入各年度预测数据如下所示（金额单位：万元）：

项目	未来预测					
	2023 年 11-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
主营业务收入	13,710.00	61,427.77	62,652.93	63,902.58	65,177.24	66,477.38
其他业务收入		250.00	260.00	260.00	260.00	270.00
<b>合计</b>	<b>13,710.00</b>	<b>61,677.77</b>	<b>62,912.93</b>	<b>64,162.58</b>	<b>65,437.24</b>	<b>66,747.38</b>

## （二）营业成本预测

主营业务-图书业务，2023（11-12）参考发货产品相关成本综合预估；2024 及以后年度以近 3 年平均 62.00%成本率乘以收入规模综合预测；主营业务-图书相关配套服务成本预测参考历史平均水平综合预计。

其他业务成本主要部分为报废图书类成本，参考历史期该数据和资产减值损失计提数据之和占图书销售成本比例均值乘以预测期图书成本进行预测。

具体数据如下（金额单位：万元）：

项目	未来预测					
	2023 年 11-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
主营业务成本	9,300.00	38,079.82	38,839.41	39,614.20	40,404.49	41,210.58
其他业务成本	-	1,260.00	1,280.00	1,310.00	1,330.00	1,360.00
<b>合计</b>	<b>9,300.00</b>	<b>39,339.82</b>	<b>40,119.41</b>	<b>40,924.20</b>	<b>41,734.49</b>	<b>42,570.58</b>

### （三）税金及附加预测

结合历史期税金及附加占收入比例，对未来进行了预测。

### （四）销售费用预测

销售费用主要包括人工费、代理服务及推广费、广告宣传费、办公费等。

对于人工费结合薪酬政策进行预测；对于其他与销售收入相关性较强的费用，结合收入的增长情况结合各项费用的实际情况，对未来年度的销售费用进行预测。其中：

2023年11-12月参考当期业务情况综合预计了相关费用；2024年及以后年度结合2023年销售费用占营业收入的比例进行预测。

具体预测情况见附表《营业费用预测表》。

### （五）管理费用预测

管理费用主要包括人工费、场租水电费、固定资产折旧及无形资产摊销、办公费等费用。

对于人工费，参考历史工资及奖金水平等，结合公司的人员发展情况对未来年度工资福利及薪酬进行预测；场租主要参考租赁合同约定的费用预测；对折旧摊销费用，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提；其他管理费用主要是公司运营过程中产生的各项费用，根据其在历史年度中的支付水平，以近年度业务及费用规模情况，预测未来年度中的其他管理费用。

其中，2023年11-12月参考了管理层已支付和计提的数据预测；2024年及以后年度的费用在2023年全年费用规模基础上结合业务发展情况综合预计。

具体预测情况见附表《管理费用预测表》。

### （六）财务费用预测

被评估企业的财务费用历史数据主要包括利息支出、利息收入、银行手续费和其他。

历史期利息支出为子公司江西汉儒教育科技有限公司的借款，该公司已整体作为非经营性资产单独计算，对应的利息支出不在收益中单独预测；由于经营现金的货币时间价值已在评估值中体现，所以不再对利息收入进行预测；其他为与改制相关的费用，为长期应付职工薪酬现值摊销和当期实际付款之间的差异金额，本次已将长期应付职工薪酬的余额作为负债处理，因此财务费-其他改制相关费用不再重复预测；银行手续费结合业务规模变化综合预测。

具体预测情况见附表《财务费用预测表》。

### （七）其他收益预测

被评估企业的历史其他收益主要为增值税等退税返还、递延收益摊销等，其中：根据基准日及历史年度增值税税收返还的政策，从政策各年度的连续可知该政策在未来年度持续取得的可能性较大，因此本次仍假设该政策可持续取得，暨《关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告财政部 税务总局公告 2023 年第 60 号》到期后可以持续续展，结合历史期出版物在出版环节执行增值税先征后退的金额占收入的比例和未来年度收入规模综合预测了该返还金额。递延收益摊销对未来现金流无影响，在非经营性资产单独进行计算，收益预测不再考虑该部分数据。

### （八）营业外收入、成本预测

被评估企业的历史营业外收入是较为偶发非经常性收入项，不考虑该项预测；

被评估企业的历史营业支出主要包括赞助及捐赠支出，赞助及捐赠支出此项为出版行业特有的持续性项目，2023 年 11-12 月的捐赠支出参考已支付捐赠金额预测；之后年度参考近两个年度捐赠的平均金额预测。

### （九）所得税预测

依据国办发[2018]124 号文件《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》之规定，高校出版社所得税免税政策到期时间为 2023 年年末。经管理层与税务部门及税务总局咨询沟通，确认了该政策不能续展，未来预测高校出版社将正常缴纳所得税，所得税税率为 25%，即高校出版社 2024 及以后年度采用 25%的税率预测。此外，除高校社外的主要收益主体为江西人杰教育文化发展有限公司、江西高欣教育服务有限责任公司、江西高校出版社图书发行有限公司和江西高立教育科技有限公司，这些主体在 2023 年第 4 季度的所得税率均为 25%。因此，参考主要收益主体的所得税税率测算企业综合所得税率。

## 四、企业自由现金流的预测

企业自由现金流 = 净利润+利息支出×（1-所得税率）+折旧及摊销- 年资本性支出 - 年营运资金增加额

### 1. 折旧及摊销的预测

根据企业财务报告和资产负债调整情况表，截止评估基准日被评估单位折旧及摊销情况如下表：

名称	年限
房屋建筑物	30
电子设备、车辆	5-10
无形资产—其他无形资产	10

## 2. 资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。依据折旧摊销规模进行综合预测。基准日存量资产参考折旧摊销规模进行综合预测；基准日已快提完折旧的资产在后续年度考虑分批更新。

有关资本性支出的预测，详见《资本性支出预测表》。

## 3. 营运资金增加额的预测

营运资金增加额是指为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、存货、应收账款等所需的基本资金以及应付的款项等。

参考报告期各期营运资金余额占各年全年收入比例乘以未来年度的收入综合测算营运资金的占用金额。

营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金。

有关营运资金的预测，详见《营运资金预测表》。

## 4. 终值预测

终值是企业在预测经营期之后的价值。

本次评估采用永续增长模型进行预测，我们假定企业的经营在 2028 年后每年的经营情况趋于稳定水平，因此参考 2028 年的规模进行预测。

## 五、折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数  $\beta$  (Levered Beta)；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司  $\beta$  以及被评估单位资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

### (一) 对比公司的选取

由于被评估企业为盈利企业，并且主营业务为教辅教材及图书等，因此在本次评

估中，我们主要采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 只发行人民币A股；
- 经营业务主要包括教辅教材、期刊；
- 主营业务上市时间满36个月；
- 连续三年盈利；
- $\beta$ 可以通过T检验。

根据上述原则，我们利用同花顺数据系统进行筛选，在A股上市公司中最终选取了以下3家上市公司作为对比公司：

① 对比公司一：中信出版

证券代码：300788.SZ      公司名称：中信出版集团股份有限公司

成立日期：1993-2-16      上市日期：2019-7-5

经营范围：经营互联网信息服务不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、电子公告服务（有效期至2020年05月20日）；围绕中信公司业务，出版金融贸易、生产技术方面的图书，以及围绕国际市场的发展趋向，出版介绍国际经济发展、国际市场预测的图书（有效期至2018年12月30日）；出版财经、文化、生活类电子出版物（有效期至2025-06-30）；出版财经、文化、生活类音像制品（有效期至2025年06月30日）；同本公司出版范围一致的互联网图书、手机图书出版（有效期至2021年12月31日）；图书、报纸、期刊、电子出版物、音像制品批发、零售、网上销售；设计、制作图书广告，利用本出版社出版的图书发布广告；办公用品、百货、工艺美术品、电子产品的销售；承办展览展示；会议服务；营销策划；管理咨询；社会经济咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

公司简介：公司系中央企业出版集团，拥有图书、报刊、电子、音像和网络出版及批发零售全牌照。定位于为大众提供知识服务及文化消费，主营业务为图书出版与发行业务、知识服务业务和文化消费业务。图书出版与发行是公司的核心业务板块，涉及主题出版、商业、财经、管理、社科、人文历史、少儿阅读、艺术生活、文学小说等，全面覆盖大众出版领域。

② 对比公司二：读者传媒

证券代码：603999.SH      公司名称：读者出版传媒股份有限公司

成立日期：2009-12-28 上市日期：2015-12-10

经营范围：组织所属单位出版物的出版及版权服务、发行（含总发行、批发、零售以及连锁经营、展览）、印刷（复制）、进出口相关业务，数字网络出版等新媒体技术开发，印刷设备、纸张、纸浆、玉米淀粉、化工原料、印刷耗材及纸张（纸浆）等制品的批发零售，广告设计、制作、代理和发布，电子阅读设备、旅游服务、教育培训（全省中小学人教版各学科教材师资培训业务）、会务服务、创意服务、企业形象与企业文化活动策划、组织及推广，市场营销策划，百货、工艺品、包装材料的生产、销售，食品、保健品销售，医疗器械等相关产品的销售，文化用品生产、批发、零售，动漫产品制作，投资管理，互联网信息服务业务。（以上涉及行政许可及资质的凭有效许可证和资质证经营）

公司简介：公司的主营业务是期刊、图书（含教材教辅及一般图书）出版物的出版和发行。公司的主要产品为期刊、图书、教材教辅、文创产品、阅读推广活动。对比公司三：城市传媒

证券代码：600229.SH 公司名称：青岛城市传媒股份有限公司

成立日期：1994-6-14 上市日期：2000-3-9

经营范围：图书期刊报纸批发零售；自有资金经营管理。（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）。

公司简介：公司主要业务一是图书，期刊等出版业务；二是图书发行业务，印刷物资,电子产品,教育装备销售，物流配送等业务；三是数字媒体,教育培训,研学旅行,文化定制服务和空间运营,影视,音视频,VR,AI 等新媒体,新业态业务。

## （二）加权资金成本的确定（WACC）

WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

### 1. 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中： $R_e$  为股权回报率； $R_f$  为无风险回报率； $\beta$  为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率； $R_s$  为公司特有风险超额回报率

(1) 确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 10 年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。详见《国债到期收益率计算表》。

我们以上述国债到期收益率的平均值 3.08% 作为本次评估的无风险收益率。

(2) 确定股权风险收益率

通过估算 2012-2022 年每年的市场风险超额收益率 ERP，且考虑到本次评估的标的资产持续经营期超过 10 年，我们采用包括超过 10 年期的 ERP 作为股权风险收益率。

(3) 确定对比公司相对于股票市场风险系数  $\beta$  (Levered  $\beta$ )。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于  $\beta$  的研究并给出计算  $\beta$  值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场指数选择的是沪深 300 指数，选择沪深 300 指数主要是考虑该指数是国内沪深两市第一个跨市场指数，并且组成该指数的成份股是各行业内股票交易活跃的领头股票。选择该指数最重要的一个原因是我们在估算国内股票市场 ERP 时采用的是沪深 300 指数的成份股，因此在估算  $\beta$  值时需要与 ERP 相匹配，因此应该选择沪深 300 指数。

采用上述方式估算的  $\beta$  值是含有对比公司自身资本结构的  $\beta$  值。

(4) 计算对比公司 Unlevered  $\beta$  和估算被评估单位 Unlevered  $\beta$

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered  $\beta$ ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中： $D$ —债权价值； $E$ —股权价值； $T$ —适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered  $\beta$  计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered  $\beta$ 。

(5) 确定被评估单位的资本结构比率

本次可比公司平均资本结构作为被评估企业目标资本结构。

(6) 估算被评估单位在上述确定的资本结构比率下的 Levered  $\beta$

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位

Levered $\beta$ :

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

#### (7) 估算公司特有风险收益率 $R_s$

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合(Portfolio)的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

经营风险是指公司经营因素导致公司盈利水平变化，从而使投资者预期收益下降的可能。经营风险主要受公司本身的管理水平、技术能力、经营方向、产品结构等内部因素影响。一般认为上市公司在公司治理结构和公司治理环境方面优于非上市公司，故被评估企业作为非上市公司，与作为上市公司的对比公司而言，在公司治理方面存在经营风险。

结合被评估单位的资产规模、经营能力、业务规模、管理层经验、区域因素等因素，本次评估综合确定公司特有风险收益率为 2.5%。

#### (8) 计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，可以计算出对被评估单位的股权期望回报率。

### 2. 债权回报率的确定

本次评估参考评估基准日企业的实际 1 年期借款利率即 3.45% 计算资金成本作为债权年期望回报率。

### 3. 折现率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重按评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$WACC = R_e \frac{E}{D + E} + R_d \frac{D}{D + E} (1 - T)$$

其中：WACC 为加权平均总资本回报率；E 为股权价值； $R_e$  为期望股本回报率；D 为付息债权价值； $R_d$  为债权期望回报率；T 为企业所得税率。

经计算，折现率为 11.13%（取整）。

## 六、少数股东权益价值的确定



本项目选择合并财务报表口径运用收益法测算得出被评估单位合并口径的股权价值，再扣减少数股东权益价值，得到被评估单位归属母公司的股权价值。对于少数股东权益价值，采用以评估基准日归属于少数股东损益占净利润比例作为少数股东权益价值计算的分配比例，以此计算少数股权权益价值。

## 七、股东全部权益价值的确定

被评估单位的股东全部权益价值=全投资经营性资产市场价值-负息负债+非经营资产-少数股东权益价值

$$=72,807.28-0.00+27,883.81-3,999.51$$

$$=96,700.00 \text{（取整）}$$

根据测算，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，高校出版社股东全部权益价值为 96,700.00 万元。

## 八、收益法评估结论

根据测算，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，高校出版社股东全部权益价值为 96,700.00 万元。

## 第五部分 资产基础法评估技术说明

### 第一 流动资产评估技术说明

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	308,780,892.71
应收账款	182,708,618.95
预付账款	749,816.08
其他应收款	14,809,285.60
存货	21,668,577.55
其他流动资产	3,487,550.97
流动资产合计	532,204,741.86

#### 一、货币资金的评估

##### （一）评估范围

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值共计 308,780,892.71 元。其中现金为人民币 3,668.90 元，银行存款人民币账户 6 个，共 308,777,223.81 元。

##### （二）评估程序及方法

现金存放于高校出版社财务部，评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对；

对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、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，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项；其中银行存款有 32.33 为历史遗留形成的明细与总账的差异，对此项按 0 评估。

对其余各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

##### （三）评估结果

货币资金的评估值为 308,780,860.38 元，减值 32.33 元，减值率 0.00%。

#### 二、应收款项的评估

##### （一）评估范围

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。

其中：应收账款是企业因销售图书等业务，应向购货单位或接受劳务单位收取的款项，企业采用备抵法核算坏账损失，并采用账龄分析法计提坏账准备；

预付账款是企业按照购货合同规定预付给供应商的货款；

其他应收款是支付的供应商押金、备用金，以及与关联单位之间的往来等。

应收账款账面余额 184,710,515.65 元，坏账准备 2,001,896.70 元，账面净值 182,708,618.95 元；

预付款项账面余额 749,816.08 元，坏账准备 0 元，账面净值 749,816.08 元；

其他应收款账面余额 21,160,257.04 元，坏账准备 6,350,971.44 元，账面净值 14,809,285.60 元。

## （二）评估程序及方法

首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性；

其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估应收账款共 362 笔，其中账龄 1 年以内的共 78 笔，账面余额 181,972,506.88 元，占余额合计的 98.52%；账龄 1-2 年的共 21 笔，账面余额 537,906.12 元，占余额合计的 0.29%；2-3 年的共 13 笔，账面余额 343,732.70 元，占余额合计的 0.19%；账龄 3-4 年的共 16 笔，账面余额 206,510.34 元，占余额合计的 0.11%；4-5 年的共 8 笔，账面余额 57,733.47 元，占余额合计的 0.03%；账龄 5 年以上的共 226 笔，账面余额 1,592,126.14 元，占余额合计的 0.86%。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；其中对于应收北京东方沃野文化传播有限公司的款项，因该公司资不抵债，所以该款项按其偿债能力确认评估值；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，具体计算公式为：评估值=账面余额×（1-预计风险损失率）。有关估计的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）	5%
2	1-2 年（含 2 年）	10%
3	2-3 年（含 3 年）	20%
4	3-4 年（含 4 年）	50%
5	4-5 年（含 5 年）	80%
6	5 年以上	100%

坏账准备按零确定评估值。

委估预付账款共 13 笔，其中账龄 1 年以内的共 4 笔，账面余额 431,871.50 元，占余额合计的 57.60%；1-2 年共 2 笔，账面余额 185,000.00 元，占余额合计的 24.67%；5 年以上共 7 笔，账面余额 132,944.58 元，占余额合计的 17.73%。其中预付北京东方沃野文化传播有限公司的款项按其偿债能力确认评估值；其余预付账款均有取得相对应的实物资产权利，故按核实后的账面值确定评估值。

委估其他应收款共 32 笔，其中账龄 1 年以内的共 7 笔，账面余额 7,121,806.16 元，占余额合计的 33.66%；账龄 1-2 年的共 6 笔，账面余额 8,449,978.61 元，占余额合计的 41.82%；2-3 年的共 1 笔，账面余额 25,354.06 元，占余额合计的 0.12%；3-4 年的共 1 笔，账面余额 6,400.00 元，占余额合计的 0.03%；4-5 年的共 1 笔，账面余额 21,000.00 元，占余额合计的 0.10%；账龄 5 年以上的共 14 笔，账面余额 5,135,718.21 元，占余额合计的 24.27%。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；其中应收北京东方沃野文化传播有限公司的款项按其偿债能力确认评估值；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，具体计算公式为：评估值=账面余额×(1-预计风险损失率)。有关估计的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）	5%
2	1-2 年（含 2 年）	10%
3	2-3 年（含 3 年）	20%
4	3-4 年（含 4 年）	50%
5	4-5 年（含 5 年）	80%
6	5 年以上	100%

坏账准备按零确定评估值。

### （三）评估结果

应收账款的评估值为 165,572,513.09 元，减值 17,136,105.86 元，减值率 9.38%；

预付账款的评估值为 739,586.80 元，减值 10,229.28 元，减值率 1.36%；

其他应收款的评估值为 14,623,278.00 元，减值 186,007.60 元，减值率 1.26%。

### 三、 存货的评估

委估存货主要包括原材料、产成品、在产品、发出商品等，账面价值合计 21,668,577.55 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据被评估单位提供的存货清单，抽查核实了有关的购置、销售发票和会计凭证。根据被评估单位提供的存货盘点表对其进行了抽查，检查其是否存在冷背残次情况。并查看了有关出库和入库单，了解存货保管及出入库内控制度等仓储情况。

由于库存实物品种及数量繁多，存放地点分散，评估人员对存货进行了适当的鉴别和归类，分类的标准主要是数量和金额，将金额大并且具有盘点可操作性的存货归为一类，对其进行重点核实，逐项核对；对于数量较多金额较小的存货归为一类，对其以企业提供的盘点表为基础，对部分存货进行抽查，并编制抽查盘点表，以增强评估结果的可靠性。

在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

#### （一）原材料的评估

1. 评估范围：企业原材料包括纸张等，账面余额 1,942,984.43 元，跌价准备 0 元，账面净值 1,942,984.43 元。

2. 评估程序及方法：评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。对无法进行盘点的原材料，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。

评估人员向企业相关人员询问，并通过企业近期采购价格或替代品近期购买价格，对于周转快、近期购入及市场价格变动不大的材料，账面价值与企业采购合同价值接近，按核实后账面价值确认评估值；年限久远已不能使用的原材料，按零值评估；跌价准备按零确定评估值。

3. 评估结果：原材料的评估值为 1,891,578.29 元，减值 51,406.14 元，减值率 2.65%。

#### （二）产成品的评估

1. 评估范围：我们了解到被评估单位存货为自己出版的图书及向外部采购的图书。产成品账面余额 7,737,289.26 元，跌价准备 1,643,993.34 元，账面价值 6,093,295.92 元。

#### 2. 评估程序及方法

首先，评估人员对产成品进行了抽查盘点，并查阅了有关账册，以验证核实账面数量和金额。

其次根据向企业了解的产成品市场适销情况，对于向外部采购的图书，评估人员向企业相关人员询问近期采购价格，账面价值与企业采购合同价值接近，按核实后账

面价值确认评估值；对于高校出版社自己出版的图书，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对滞销、拟报废的图书，参考高校出版社 2023 年报废图书处理方法，采取化浆处理，报废收入约为图书码洋的 1%。跌价准备按零确定评估值。计算公式为：

某产成品评估值=不含税出厂销售价格-销售费用-全部税金-适当数额的税后净利润

$$= \text{不含税出厂销售单价} \times \text{库存数量} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{全部税金率} - \text{适当比率} \times \text{销售收入净利润率})$$

不含税出厂销售单价根据企业提供的与评估基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率及全部税费的比率根据企业 2021 年~2023 年 1-10 月的实际发生额分别进行测算；适当比率按 50% 计取。

#### 案例 1

《C 语言程序设计》[存货-产成品（库存商品）核实评估明细表第 10 项]，账面成本 8.07 元，账面数量 216 个，近期不含税销售单价为 37.84 元，此类产品目前的销售情况较为正常。

我们通过对企业近三年经营数据的分析计算，确定销售费用率为 10.63%，全部税金比率为 0.30%，销售收入净利润率为 14.07%，据此计算该齿轮箱的评估值如下：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 37.84 \times 216 \times (1 - 10.63\% - 0.30\% - 50\% \times 14.07\%) \\ &= 6,705.80 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

3. 评估结果：产成品的评估值为 15,767,609.65 元，评估增值额为 9,674,313.73 元，增值率为 158.77%。

#### （三）在产品（自制半成品）的评估

1. 评估范围：在产品为企业未印刷完成的图书，账面价值 754,567.18 元。
2. 评估程序及方法：评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；然后对在产品（自制半成品）进行抽查盘点，核查完工入库记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量和金额。

企业在产品主要为支付的稿费等成本，账面完全成本与基准日的重置成本比较接近，其账面价值能够反映在产品的市场价值，以核实后的账面值确认评估值。

3. 评估结果：在产品的评估值为 754,567.18 元，评估无增减值。

#### （四）发出商品的评估

1. 评估范围：发出商品为图书，发出商品账面余额 13,136,471.43 元，跌价准备 258,741.41 元，账面净值 12,877,730.02 元。

##### 2. 评估程序及方法

首先，评估人员向企业相关人员了解了发出商品的数量、品种、规格等信息，通过查阅基准日财务记录、发函及销售资料对基准日账面数量和金额进行了验证核实。其次，根据向企业了解的产成品市场适销情况，核实产成品为正常销售产品。对于正常销售产品，评估方法参照“产成品”进行评估，由于采购单位已确定，故不再扣除销售收入利润率。计算公式为：

评估值=不含税出厂销售单价×库存数量×(1-销售费用率-全部税金率)

案例：图书[存货-发出商品评估明细表第 1 项]，不含税销售价格 15.57 元。

我们通过对近三年经营数据的分析计算，确定销售费用率为 10.63%，全部税金比率为 0.30%，据此计算该产成品的评估价值如下：

评估值=15.57×2,902.00×(1-10.63%-0.30%)  
=40,254.29 (元)

3.评估结果：发出商品的评估 17,601,532.24 元，评估增值 4,723,802.22 元，增值率为 36.68 %。

#### 四、其他流动资产的评估

##### （一）评估范围

其他流动资产为预缴增值税，账面价值 3,487,550.97 元。

##### （二）评估程序及方法

评估人员调查核实了缴税记录等，以确认账面记录的合法性、真实性，以经核实无误的账面值作为评估值。

##### （三）评估结果

其他流动资产的评估值为 3,487,550.97 元，评估无增减值。

#### 五、流动资产评估结果汇总

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

## 流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增减率%
货币资金	308,780,892.71	308,780,860.38	-32.33	0.00
应收账款	182,708,618.95	165,572,513.09	-17,136,105.86	-9.38
预付账款	749,816.08	739,586.80	-10,229.28	-1.36
其他应收款	14,809,285.60	14,623,278.00	-186,007.60	-1.26
存货	21,668,577.55	36,015,287.36	14,346,709.81	66.21
其他流动资产	3,487,550.97	3,487,550.97	0.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>532,204,741.86</b>	<b>529,219,076.60</b>	<b>-2,985,665.26</b>	<b>-0.56</b>

流动资产评估值 529,219,076.60 元，评估减值 2,985,665.26 元，减值率 0.56%。评估减值原因主要如下：应收款项减值，应收北京东方沃野文化传播有限公司的款项按其偿债能力确认评估值。



## 第二 非流动资产评估技术说明

### 一、长期股权投资的评估

#### (一) 评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资包括拥有控制权的长期股权投资和参股的长期股权投资，账面价值 54,340,000.00 元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (单位：%)	账面价值 (单位：元)
1	江西人杰教育文化发展有限公司	2013.12	100.00%	10,000,000.00
2	江西高欣教育服务有限责任公司	2006.07	100.00%	6,000,000.00
3	江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	2015.11	100.00%	0.00
4	北京东方沃野文化传播有限公司	2006.06	100.00%	2,000,000.00
5	江西高校出版社图书发行有限公司	1991.04	100.00%	20,100,000.00
6	江西冠山文化传媒有限公司	2020.05	100.00%	0.00
7	江西当代中学生报刊社有限公司	2013.06	100.00%	2,000,000.00
8	江西高美华呈文化传媒有限公司	2016.05	100.00%	100,000.00
9	江西华宇文化传播有限公司	2014.09	100.00%	5,000,000.00
10	南昌俊采文化发展有限责任公司	2015.07	100.00%	7,100,000.00
11	江西高立教育科技有限公司	2019.07	51.00%	2,040,000.00
合计				54,340,000.00

#### (二) 长期股权投资概况

进行整体评估的被投资单位评估基准日基本情况分别见相应的评估计算表。

#### (三) 评估程序及方法

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况。

高校出版社母子公司经营业务协同，为出版和发行一体化经营，因此采用合并口径收益法评估；资产基础法中对长期股权投资进行评估，对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，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。其中被投资单位整体评估后的净资产为负数的，根据《中华人民共和国公司法》的规定，“有限责任公司股东以其认缴的出资额对公司承担责任”，被投资单位按零值评估。

(四) 评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
1	江西人杰教育文化发展有限公司	10,000,000.00	25,124,836.47	15,124,836.47	151.25
2	江西高欣教育服务有限责任公司	6,000,000.00	38,794,256.02	32,794,256.02	546.57
3	江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	0.00	22,924,394.31	22,924,394.31	
4	北京东方沃野文化传播有限公司	2,000,000.00	0.00	-2,000,000.00	-100.00
5	江西高校出版社图书发行有限公司	20,100,000.00	39,882,683.98	19,782,683.98	98.42
6	江西冠山文化传媒有限公司	0.00	493,048.29	493,048.29	
7	江西当代中学生报刊社有限公司	2,000,000.00	12,326,323.13	10,326,323.13	516.32
8	江西高美华呈文化传媒有限公司	100,000.00	0.00	-100,000.00	-100.00
9	江西华宇文化传播有限公司	5,000,000.00	4,578,659.76	-421,340.24	-8.43
10	南昌俊采文化发展有限责任公司	7,100,000.00	5,781,339.52	-1,318,660.48	-18.57
11	江西高立教育科技有限公司	2,040,000.00	12,858,636.21	10,818,636.21	530.33
合计		54,340,000.00	162,764,177.69	108,424,177.69	199.53

长期股权投资评估值 162,764,177.69 元，评估增值 108,424,177.69 元，增值率 199.53%。评估增值原因主要如下：长期股权投资账面为投资成本，采用资产基础法评估反映的是企业现有资产的重置价值，因此增（减）值。

本评估报告没有考虑流动性以及由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对长期股权投资价值的影响。

(五) 案例：长期股权投资—江西人杰教育文化发展有限公司

江西人杰教育文化发展有限公司是高校出版社的全资子公司。注册资本 1000 万元，已全部实缴。主要经营图书销售业务。

高校出版社对江西人杰教育文化发展有限公司拥有实质控制权，股权比例为 100%。经对人杰公司进行整体评估后，该公司于评估基准日的净资产评估值为 25,124,836.47 元，则：

$$\begin{aligned} \text{此项长期股权投资评估值} &= 25,124,836.47 \times 100\% \\ &= 25,124,836.47 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 二、 固定资产—建（构）筑物评估技术说明

### （一） 评估范围

本次资产评估对象为江西高校出版社有限责任公司申报评估的建筑物类资产，具体资产类型及账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	项数	账面价值	
			原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	19	103,945,689.68	100,285,688.75

### （二） 建（构）筑物概况

高校出版社本次共申报评估19项建筑物类资产，均为房屋建筑物，主要为高校出版社的外购商品房和划拨取得用房，建筑面积合计10,812.30平方米。

1.建筑物类资产的权属状况、实物状况和区位状况如下：

(1)赣州市中创国际1号楼809室

赣州市中创国际1号楼809室位于赣州市章贡区新赣州大道1号中创国际1号楼809室。根据被评估单位提供的《不动产权证书》，证号为《赣（2019）赣州市不动产权第0071088号》，权利人为江西高校出版社有限责任公司，共有情况为单独所有，不动产单元号为360702005004GB0049F00020630，权利情况为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为商务金融用地/办公，共有宗地面积：30,350.5平方米/房屋建筑面积：261.54平方米，使用期限自2013年07月02日至2053年07月01日止。截至评估基准日，赣州市中创国际1号楼809室不存在抵押、担保、诉讼等他项权利。

中创国际1号楼建成于2018年7月，南朝向，框剪结构，总层数38层，层高3.7米。1号楼809室位于第8层，现为自用办公房。房屋外立面为玻璃幕墙、铝合金窗；室内采用中档装修，地面铺设地板砖和复合木地板，墙面喷刷涂料，顶棚采用石膏板吊顶，室内安装木质套门，卫生间地面铺地砖，墙面铺墙砖。房屋内部供水、排水、供电设施完善，全楼配置12部电梯。房地产现状维护较好，正常使用。

中创国际1号楼位于新赣州大道和长冈路交汇处，北临新赣州大道，西临长冈路；公交线路有：133路（距离中创花生塘公交站119米），31路、37路、133路、136路（距离华城名苑小区公交站216米），交通出行便利。中创国际1号楼临近中创购物广场（相距122米）和万象城（相距895米），商业集聚程度高。

(2)景德镇市鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店

景德镇市鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店位于景德镇市新凤路鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店。根据被评估单位提供的《不动产权证书》，证号为《赣（2018）景德镇市不动产权第 0009779 号》，权利人为江西高校出版社有限责任公司，共有情况为单独所有，不动产单元号为 360202003012GB09235F00040001，权利情况为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为商住楼/商业、金融、信息，宗地面积：19.91 平方米/房屋建筑面积：286.39 平方米，使用期限至 2050 年 08 月 10 日止。截至评估基准日，景德镇市鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店不存在抵押、担保、诉讼等项权利。

鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店建成于 2015 年 10 月，西朝向，框剪结构，主楼总层数 31 层，层高 4 米。4 栋 1 号复式店位于裙楼第 1 层和第 2 层，现为自用办公房。房屋外立面干挂石材、铝合金窗；室内采用中档装修，地面铺设地板砖和复合木地板，墙面喷刷涂料，顶棚采用格栅吊顶，室内安装玻璃隔断门和木质套门，卫生间地面铺地砖，墙面铺墙砖。房屋内部供水、排水、供电设施完善。房地产现状维护较好，正常使用。

鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店位于新风路，西临新风路；公交线路有：2 路、11 路、17 路、18 路、22 路、29 路（距离桥西公交站 107 米），交通出行便利。鹭金昌江府 4 栋 1 号复式店临近金和汇景、华达百货、金鼎商业广场（相距 1.6 公里），商业集聚程度较高。

(3)南昌市天兴翰林苑 2 栋 6 套商业、金融、信息用途商品房和 10 套办公用途商品房

南昌市天兴翰林苑 2 栋 6 套商业、金融、信息用途商品房位于南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号天兴翰林苑 2 栋第 1 层至第 2 层，不动产权证号分别为《赣(2023)新建区不动产权第 0025625 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025626 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025627 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025628 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025629 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025630 号》，权利人为江西高校出版社有限责任公司，共有情况为单独所有，权利情况为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为其他商服用地/商业、金融、信息，共有宗地面积：36496 平方米/房屋建筑面积 6 套合计：922.63 平方米，使用期限自 2011 年 02 月 08 日至 2051 年 02 月 07 日止。南昌市天兴翰林苑 2 栋 10 套

办公用途商品房位于南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号天兴翰林苑 2 栋第 3 层，第 8 层至第 16 层，不动产权证号分别为《赣(2023)新建区不动产权第 0025631 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025632 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025633 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025634 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025635 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025636 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025638 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025639 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025640 号》、《赣(2023)新建区不动产权第 0025642 号》，权利人为江西高校出版社有限责任公司，共有情况为单独所有，权利情况为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为其他商服用地/办公，共有宗地面积：36496 平方米/房屋建筑面积 10 套合计：8,181.68 平方米，使用期限自 2011 年 02 月 08 日至 2051 年 02 月 07 日止。截至评估基准日，南昌市天兴翰林苑 2 栋 6 套商业、金融、信息用途商品房和 10 套办公用途商品房不存在抵押、担保、诉讼等他项权利。

南昌市天兴翰林苑 2 栋建成于 2021 年 3 月，总层数 16 层，南北朝向，框剪结构，裙楼外立面采用石材饰面，主楼采用真石漆外墙面，铝合金窗，全楼配置 4 部电梯。室内现状为毛坯，待后期装修利用。

南昌市天兴翰林苑 2 栋位于南昌市新建区长堍镇工业二路和长坪路交叉口，北临长坪路，东临工业二路；公交线路有：872 路、881 路（距离工业二路公交站 284 米），公共交通出行一般。南昌市天兴翰林苑 2 栋临近新城吾悦广场（相距 769 米）、南昌首创奥特莱斯（相距 3km），商业集聚程度较高。

#### (4)洪都北大道电教综合楼第 6 层和第 9 层办公房产

洪都北大道电教综合楼第 6 层和第 9 层办公房产于 2011 年 12 月 31 日改制时由江西省教育厅发文拨入，现位于南昌市东湖区洪都北大道 96 号 33 栋电教综合楼第 6 层和第 9 层。房权证号为《洪房权证东湖区字第 1000346295 号》，权利人为江西省教育厅，规划用途为非住宅，权益分割面积为 1,160.08 平方米，现正在办理被评估单位的权证加名手续。土地使用权证为《昌分国用（九 0）字第 0544 号》，用途为办公，用地面积为 1,900.67 平方米，批准使用期限为长期。

洪都北大道电教综合楼第 6 层、第 9 层办公房产建成于 1991 年 8 月，总层数 10 层，南北朝向，框架结构，外墙面喷涂真石漆，配设 1 部电梯。划拨房产位于第 6 层和第 9 层，现为自用办公房。室内采用中档装修，地面铺设地板砖和复合木地板，墙面喷刷涂料，顶棚采用矿棉板吊顶，公共卫生间地面铺地砖，墙面铺墙砖。房屋内部

供水、排水、供电设施完善。房地产现状维护较好，正常使用。

洪都北大道电教综合楼第6层、第9层办公房产位于南昌市东湖区洪都北大道96号33栋电教综合楼，临院内场地；公交线路有：3路、4路、5路、6路快班、11路、13路、16路、18路内线、18路外线和832路（距离洪都北大道北京路口公交站146米），临近地铁1号线，交通出行便利。洪都北大道电教综合楼第6层、第9层办公房产临近天虹商场（相距1.1km）、恒茂梦时代广场（相距1.4km）、长申购物广场（相距2.7km）、万达广场（相距2.2km），商业集聚程度较高。

## 2. 相关会计政策

### （1）账面原值构成

高校出版社申报评估南昌市天兴翰林苑2栋6套商业、金融、信息用途商品房和10套办公用途商品房，其商品房购置款、缴交税费和维修基金审前于在建工程进行核算，审前尚未转入固定资产。南昌市洪都北大道电教综合楼第6层、第9层办公房产于改制时按照市场比较法以改制评估结果计入账面价值。其他评估范围内建筑物类资产的账面价值由市场化商品房的购置款和缴交税费构成。

### （2）折旧方法

被评估单位采用（年限平均法）计提折旧。按建筑物类资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
建筑物类	30年	5	3.17

## （三）评估程序

### 1. 核对申报资料

根据产权持有单位提供的建筑物申报明细表，通过查阅固定资产财务账及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积或体积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

### 2. 现场勘查

在产权持有单位基建技术人员及相关固定资产管理人员配合下，对建筑物的位置、结构形式、建筑面积或体积、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

### 3. 资料搜集

通过网络查询、市场调查询价等方式收集房地产所在地房地产市场的相关资料，调查了解与委估房地产类似的房地产近期交易价格。

#### 4. 确定评估方法，进行评定估算

根据本次评估的特定目的及委估房屋建筑物的特点，采用市场比较法确定建筑类资产的评估价值。

### （四）评估方法

#### 1. 评估方法的介绍

依据资产评估基本准则《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(以下简称“规范”)，房地产通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

##### (1) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，选取市场上相同用途、其他条件相似的房地产价格案例与委估房地产的各项条件相比较，对各个因素进行指数量化，通过准确的指数对比调整，得出估价对象房地产的价值的方法。市场比较法适用于房地产市场经济比较发达和地区，在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与委估房地产相类似的房地产交易越多，市场比较法应用越有效。

##### (2) 收益法

收益法依据效用价值论和预期原理，将评估对象未来期间的预期收益用适当的报酬率折现，累加得出评估基准日的现值，以此来判断委估房地产价值的方法。收益法适用于有现实收益或潜在收益、且其未来收益可以用货币衡量的不动产估价。

##### (3) 假设开发法

假设开发法是将被估房地产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算被估房地产价值的方法。对于一个未完成的房地产开发项目（纯土地或在建工程等），通过测算正常开发完毕后的市场价值，然后扣除剩余开发任务的正常投入，即得出待估房地产价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法外的方法测算的不动产评估。

##### (4) 成本法

成本法依据生产费用价值论和替代原理，以假设重新复制被估房地产所需要的成本为依据而评估房地产价值的一种方法，即以重置一宗与被估房地产可以产生同等效用的房地产，所需投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定

被估房地产价值。成本法适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述基本方法的适用性，依法选择评估方法。

## 2.评估方法选择

本次评估，评估方法的选择应参照《规范》、评估准则要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择评估方法，对评估方法的选择进行具体分析如下：

### (1)市场比较法

根据评估人员现场调查了解，评估对象权属完整（权证文件和权属划拨文件）且存在公开活跃市场，市场上可以获取可比的房地产成交实例，故适宜选取市场比较法进行评估，因此，本次评估选用市场比较法。

### (2)收益法

本次评估，除南昌新建区工业二路天兴翰林苑尚待装修利用，其余房地产为办公自用房，由于评估基准日时的租售比变化较大，从而导致收益法结果不合理，故本次评估未选用收益法。

### (3)假设开发法

本次评估对象为移交或划转的既有房地产，不具备开发潜力，故未采用假设开发法。

### (4)成本法

本次评估对象为商业类（商业、办公）房地产，由于成本法在计算商业类房屋时不能准确估算房屋的市场价值，故未采用成本法。

土地使用权评估方法选择的说明：

房地产选用市场比较法，土地使用权价值已经包含在内，故土地使用权不再单独评估。

## （五）评估过程及参数确定

本次评估采用市场比较法确定建筑物类资产的评估价值。

### (1)市场比较法介绍

市场比较法是将委估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易



条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

(2)市场比较法步骤

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧进行权益状况修正
- ⑨求出比准价格。

(3)市场比较法公式

基本计算公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E\times F$$

式中：

V：待估房地产价格

VB：比较实例价格

A：待估房地产交易情况指数/比较实例房地产交易情况指数

B：待估房地产估价期日地价指数/比较实例房地产交易日期价格指数

D：待估房地产区域因素条件指数/比较实例房地产区域因素条件指数

E：待估房地产个别因素条件指数/比较实例房地产个别因素条件指数

F：待估房地产权益因素条件指数/比较实例房地产权益因素条件指数

## （六）评估结果及分析

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，对高校出版社申报的建筑物类资产于评估基准日的评估结果汇总如下：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	103,945,689.68	100,285,688.75	104,356,600.00	104,356,600.00	0.40	4.06

本次评估建筑物类资产评估增值的主要原因是：因市场供需关系变化，商品房的市场价值随之变化，两相比较是本次评估增值的主要原因。

#### (七) 评估案例（以天兴翰林苑 2 栋 801 阁为例-房屋建筑物评估明细表第 9 项）

##### 1. 房地产概况

天兴翰林苑 2 栋 801 阁位于南昌市新建区长堍镇工业二路 508 号天兴翰林苑 2 栋第 8 层，不动产权证号为《赣(2023)新建区不动产权第 0025631 号》，权利人为江西高校出版社有限责任公司，共有情况为单独所有，权利情况为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为其他商服用地/办公，共有宗地面积：36496 平方米/房屋建筑面积：841.01 平方米，使用期限自 2011 年 02 月 08 日至 2051 年 02 月 07 日止。截至评估基准日，南昌市天兴翰林苑 2 栋 801 阁不存在抵押、担保、诉讼等他项权利。

南昌市天兴翰林苑 2 栋建成于 2021 年 3 月，总层数 16 层，南北朝向，框剪结构，裙楼外立面采用石材饰面，主楼采用真石漆外墙面，铝合金窗，全楼配置 4 部电梯。室内现状为毛坯，待后期装修利用。

南昌市天兴翰林苑 2 栋位于南昌市新建区长堍镇工业二路和长坪路交叉口，北临长坪路，东临工业二路；公交线路有：872 路、881 路（距离工业二路公交站 284 米），公共交通出行一般。南昌市天兴翰林苑 2 栋临近新城吾悦广场（相距 769 米）、南昌首创奥特莱斯（相距 3km），商业集聚程度较高。

##### 2. 可比实例选取

委估对象的规划用途为办公，土地地类为其他商服用地，经分析该房地产最高、最佳的利用方式为办公。根据替代性原则，本次评估选取近期同一供需圈内三个用途相同或相近的可比实例进行比较求出评估对象房地产价值，选择原则如下：

- 1) 与评估对象类似的房地产；
- 2) 成交日期与评估时点相近，不宜超过一年；
- 3) 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上实例选取原则，本次评估从评估人员掌握的交易资料中选取了三个比较实例，基本情况如下。

项目名称	项目位置	用途	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	交易价格	交易日期
					(元/平方米)	
莱蒙都会 写字楼	南昌市红谷滩区 会展路 999 号	办公	框剪结构	2236	9,355.00	2023 年 9 月
莱蒙都会 写字楼	南昌市红谷滩区 会展路 999 号	办公	框剪结构	300	9,700.00	2023 年 12 月
万达中心 写字楼	南昌市红谷滩区 沙井路与丰泽路 交叉口南 80 米	办公	框剪结构	400	10,000.00	2023 年 8 月

### 3.编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对评估对象与比较实例之间的价格差异产生作用的因素，通过对评估对象与三个比较实例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况、区位因素、实物因素、权益因素进行比较，详见下表：

比较因素条件说明表

项目		估价对象	莱蒙都会写字 楼	莱蒙都会写字 楼	万达中心写字 楼	
交易单价（元/平方米）		待估	9,355.00	9,700.00	10,000.00	
交易情况		正常交易	正常交易、报 价	正常交易、报 价	正常交易、报 价	
交易时间		2023-10-31	2023 年 9 月	2023 年 12 月	2023 年 8 月	
区 位 状 况	商务办公集聚度	周边物业多为住宅、工业，紧邻新建区不动产登记中心，办公集聚度较高。	周边物业多为商务办公，商务办公集聚度较高	周边物业多为商务办公，商务办公集聚度较高	周边物业多为商务办公，商务办公集聚度较高	
	距商务中心区距离或处于商务中心的位置	处于新建商务中心	红谷滩中心区	红谷滩中心区	红谷滩中心区	
	交通 条件	公交便捷程度	2 条公共线路经过	超过 4 条公共线路经过	超过 4 条公共线路经过	超过 4 条公共线路经过
		通达性	临主干道，周边道路通达性好	临主干道，周边道路通达性好	临主干道，周边道路通达性好	临主干道，周边道路通达性好
		接近性	可地上停车，距离物业距离约 50 米	可地下停车，距离物业 100 米	可地下停车，距离物业 100 米	可地下停车，距离物业距离约 50 米
	楼层/总楼		8/16	低区/26	高区/26	中区/36
	房屋朝向		南北	南	南	南
	景观		房屋所临景观为一般城市景观，无特殊景观	房屋所临景观为城市绿地景观	房屋所临景观为城市绿地景观	房屋所临景观为一般城市景观，无特殊景观
周边环境状况		周边自然环境	周边自然环境	周边自然环境	周边自然环境	

项目		估价对象	莱蒙都会写字 楼	莱蒙都会写字 楼	万达中心写字 楼	
		和人文环境一般	和人文环境较好	和人文环境较好	和人文环境较好	
	面积与配套车位数量比	充足	一般	一般	一般	
	公共配套设施	周边银行、邮电局、餐饮娱乐等公共配套设施齐全	周边银行、邮电局、餐饮娱乐等公共配套设施齐全	周边银行、邮电局、餐饮娱乐等公共配套设施齐全	周边银行、邮电局、餐饮娱乐等公共配套设施齐全	
实物状况	外观形象	裙楼干挂石材外墙，主楼真石漆，房屋外观较好	玻璃幕墙外墙，房屋外观好	玻璃幕墙外墙，房屋外观好	玻璃幕墙外墙，房屋外观好	
	装修状况	公共区域	毛坯	毛坯	精装修	精装修
		办公区域	毛坯	毛坯	精装修	精装修
	面积大小	841.01	2236	300	400	
	配套设备设施	电梯、安防、网络等房屋配套设备设施齐全	电梯、安防、网络等房屋配套设备设施齐全	电梯、安防、网络等房屋配套设备设施齐全	电梯、安防、网络等房屋配套设备设施齐全	
	智能化程度	房屋智能化程度一般	房屋智能化程度一般	房屋智能化程度一般	房屋智能化程度一般	
	物业管理水平	物业管理水平较优	物业管理水平一般	物业管理水平一般	物业管理水平较优	
	租户类型	大型企业	中小型企业	中小型企业	中小型企业	
	成新及维护保养状况	建成于 2021 年，维护保养较好	建成于 2015 年，维护保养较好	建成于 2015 年，维护保养较好	建成于 2012 年，维护保养较好	
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	
层高	3.6 米	3.3 米	3.3 米	3.3 米		
空间布局	大开间	大开间	大开间	大开间		
权益状况	租赁权	无租赁权	无租赁权	无租赁权	无租赁权	
	抵押权	无抵押	无抵押	无抵押	无抵押	
	土地剩余经济年限	27.29	28.68	28.68	27	

#### 4.编制比较因素条件指数表

根据对评估对象和比较案例情况分析，把各比较案例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件指数表，比较因素条件指数确定如下：

- A、交易日期：委估房地产的评估基准日是 2023 年 10 月 31 日，实例报价时间较近，房地产价格在此期间无剧烈波动，本次评估未进行修正。
- B、交易情况：均属正常交易。
- C、区位状况：

区位状况比较因素和调整规则如下表：

序号	比较因素	因素分析及级别说明	级差幅度
1	商务办公集聚度	分为高、较高、一般、较低、低五个档次	5%
2	距商务中心区距离或处于商务中心的位置	处于商务中心位置分核心、次核心、边缘三个级别	3%
3	公交便捷程度	根据公交车线路数量分为优（10条以上）、较优（5-10条）、一般（3-5条），较差（1-3条）、差（无公交线路）；附近有地铁站点为优	2%
4	道路通达度	根据周边道路的数量和级别分好、较好、一般、较差、差五个档次	1%
5	接近性	根据停车位与物业的距离分好（50m以内）、较好（50-100m）、一般（100-300m）、较差（300-500m）、差（500m以上）	1%
6	楼层/总楼	分为低楼层、中低楼层、中楼层、中高楼层、高层、顶层，无电梯中楼层为优	2%
7	房屋朝向	房屋主朝向分南、东南、西南、东、西、北、东北、西北	1%
8	景观	根据房屋具体所临景观状况（水景、山景、公园、道路、小区等），为好、较好、一般三个档次	1%
9	周围环境状况	分为好、较好、一般、较差、差五个档次	1%
10	面积和车位配套	分为充足、一般、不足	2%
11	公共配套设施	分为优、较优、一般、较差、差	1%

#### D、实物状况

实物状况比较因素和调整规则如下表：

序号	比较因素	因素分析及级别说明	级差幅度
1	外观形象	分好、较好、一般、较差、差五个档次	1%
2	装修状况	公共区域 根据具体的装修状况，分为豪华装修、精装修、粗装修、毛坯四个档次	1%
3		办公区域 根据具体的装修状况，分为豪华装修、精装修、粗装修、毛坯四个档次	3%
4	面积大小	修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低	随着面积递增，修正系数随之降低
5	配套设备设施	根据具体配套设备设施状况，分为齐全、较齐全、一般三个档次	1%
6	智能化程度	根据具体智能化程度，分为高、较高、一般、较低、低五个档次	1%
7	物业管理水平	根据物业管理公司级别，分为优、较优、一般、较低、低五个档次	1%
8	租户类型	分知名大型企业、中小型企业、小微企业三个档次	1%
9	成新及维护保养状况	建成年代每相差2年、维护保养相差一个级别	1%
10	建筑结构	全钢○全钢+钢混○钢混○砖混○	3%
11	层高	标准层高3米	每增减10cm，相应调增/

序号	比较因素	因素分析及级别说明	级差幅度
			减 1%
12	空间布局	大开间无柱、大开间有柱、小开间	2%

#### E、权益状况

权益状况比较因素和调整规则如下表：

序号	比较因素	因素分析及级别说明	级差幅度
1	权益状况	租赁权	根据合同租金与市场租金差异、剩余租期等因素据实确定修正指数。
2		抵押权	抵押事项会对房地产价格有影响，因此如果存在差异时，要进行调整
3		土地剩余年限	规划限制会对房地产价格有影响，因此如果存在差异时，要进行调整
			年限接近，本次不做调整

根据以上比较因素条件说明表，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三	
	交易单价（元/平方米）	待估	9,355.00	9,700.00	10,000.00	
	交易单价（元/平方米）	100	100	100	100	
	交易单价（元/平方米）	100	100	100	100	
区位状况	商务办公集聚度	100	100	100	100	
	距商务中心区距离或处于商务中心的位置	100	103	103	103	
	交通条件	公交便捷程度	100	102	102	102
		通达性	100	100	100	100
		接近性	100	98	98	100
	楼层/总楼	100	98	102	100	
	房屋朝向	100	100	100	100	
	景观	100	101	101	100	
	周边环境状况	100	101	101	101	
	面积与配套车位数量比	100	98	98	98	
	公共配套设施	100	100	100	100	
实物状况	外观形象	100	101	101	101	
	装修状况	公共区域	100	100	102	102
		办公区域	100	100	106	106
	面积大小	100	95	101	101	
	配套设备设施	100	100	100	100	
	智能化程度	100	100	100	100	
	物业管理水平	100	99	99	100	
	租户类型	100	99	99	99	
	成新及维护保养状况	100	97	97	96	
建筑结构	100	100	100	100		

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
	层高	100	97	97	97
	空间布局	100	100	100	100
权益状况	租赁权	100	100	100	100
	抵押权	100	100	100	100
	土地剩余经济年限	100	100	100	100

### 5.编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

因素比较修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三	
交易单价（元/平方米）		9355	9700	10000	
交易单价（元/平方米）		100/100	100/100	100/100	
交易单价（元/平方米）		100/100	100/100	100/100	
区位状况	商务办公集聚度	100/100	100/100	100/100	
	距商务中心区距离或处于商务中心的位置	100/103	100/103	100/103	
	交通条件	公交便捷程度	100/102	100/102	100/102
		通达性	100/100	100/100	100/100
		接近性	100/98	100/98	100/100
	楼层/总楼	100/98	100/102	100/100	
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100	
	景观	100/101	100/101	100/100	
	周边环境状况	100/101	100/101	100/101	
	面积与配套车位数量比	100/98	100/98	100/98	
公共配套设施	100/100	100/100	100/100		
实物状况	外观形象	100/101	100/101	100/101	
	装修状况	公共区域	100/100	100/102	100/102
		办公区域	100/100	100/106	100/106
	面积大小	100/95	100/101	100/101	
	配套设备设施	100/100	100/100	100/100	
	智能化程度	100/100	100/100	100/100	
	物业管理水平	100/99	100/99	100/100	
	租户类型	100/99	100/99	100/99	
	成新及维护保养状况	100/97	100/97	100/96	
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	
层高	100/97	100/97	100/97		
空间布局	100/100	100/100	100/100		
权益状况	租赁权	100/100	100/100	100/100	

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
	抵押权	100/100	100/100	100/100
	土地剩余经济年限	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.1204	0.9365	0.9458
比准价格（元/平方米）		10,480.00	9,080.00	9,460.00

### 6.计算评估结果

三个比较实例比准价格的权重各占三分之一，加权之后作为本次市场法评估测算结果 9670 元/平方米（不含增值税单价），评估价值为 8,132,600.00 元（取整）。

## 三、设备类评估技术说明

### （一）评估范围

被评估单位设备在评估基准日的数量和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	项数	账面原值	账面净值
合 计		190	3,597,381.84	441,490.73
1	车辆	8	1,919,620.00	195,830.75
2	电子设备	182	1,677,761.84	245,659.98

### （二）设备概况

1、车辆：包括别克牌 SGMG5S1UAAB、帕萨特牌 SVW7183SJD 等，共 8 项，主要购置于 2004 年 4 月至 2016 年 7 月期间，账面原值 1,919,620.00 元，账面净值 195,830.75 元，车辆均停放在江西高校出版社内部，车辆均正常维护保养。

2、电子设备：包括联想电脑、格力空调、办公家具等办公设备，共 182 项，账面原值 1,677,761.84 元，账面净值 245,659.98 元，主要购置于 1997 年 1 月至 2023 年 10 月期间，存放于江西高校出版社各使用部门内。

被评估单位设备由被评估单位进行统一管理，定期进行维修，设备保养一般，使用状态正常。

### （三）账面价值构成和折旧方法

车辆的账面原值主要由车辆含税购置价加车辆购置税及其他费用减去可抵扣增值税构成。

电子设备的账面原值主要由设备不含税购置价构成。

被评估单位固定资产折旧采用年限法计提折旧，详细情况见下表。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	10	5	9.5



类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	3	5	31.67

#### (四) 评估程序

1. 与设备管理人员和操作人员就被评估单位设备的购建情况、价值构成、历年大修技改情况、运行管理制度和现场勘查中发现问题进行座谈；
2. 抽查并复印主要设备购置合同和发票，核实产权；
3. 根据现场勘察结果进一步修正被评估单位提供的评估申报明细表，然后由被评估单位盖章，作为评估的依据。

#### (五) 评定估算

1. 利用电子设备价格数据库、询价资料和网上查询的价格资料，确定设备购置价，按照行业和地区规定的运杂费、安装费等取费标准，计算重置全价；
2. 根据设备年限确定其成新率；
3. 汇总车辆、电子设备等评估明细表；
4. 对评估结果进行排序检查，对增减值异常的进行合理性分析；
5. 编制设备评估技术说明。

#### (六) 评估依据

- 1、提供的设备申报明细表；
- 2、提供的各种设备相关资料；
- 3、提供的重大设备的购建合同、原始凭证；
- 4、评估人员通过网络查询的信息资料；
- 5、评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料。

#### (七) 评估方法

根据评估目的和被评估设备的特点，对于车辆，主要采用市场法进行评估；对于电子设备，主要采用成本法进行评估。

##### A、车辆

根据本所掌握的市场资料，通过查询类似车辆成交价格作为参照物，以参照物为参照对象对购置时间、交易时间、行驶里程、大修情况、变速箱、排放标准、排量、外观、内饰等各项因素进行修正和调整，最后得出评估对象的评估价值。

评估对象价值=参照物成交价格×修正系数 1×修正系数 2×修正系数 3×修正系数 4×……×修正系数 n。

## B、电子设备

### 1) 重置全价

重置全价=购置价[含税]-可抵扣增值税

### 2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率:评估人员结合现场勘查情况,对设备成新率进行打分评定。

## (八) 评估结果及分析

设备类资产的评估结果详见下表。

### 固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

资 产	账面净值	评估值	增值额	增值率%
车辆	195,830.75	255,500.00	59,669.25	30.47
电子设备	245,659.98	315,595.00	69,935.02	28.47
合 计	441,490.73	571,095.00	129,604.27	29.36

设备类评估增值129,604.27元,增值率29.36%,设备类评估净值出现增值的主要原因是由于被评估单位设备类资产的会计折旧大于评估经济损耗所致。

## (九) 评估案例

### 案例一:别克牌 SGMG5S1UAAB (车辆评估明细表 序号 8)

#### 1、车辆概况

车辆名称:别克牌 SGMG5S1UAAB

车辆牌号:赣 A918Z3

型号:别克牌 SGMG5S1UAAB

启用日期:2016年7月31日

生产厂家:别克

已行使里程:160,323.00公里

数量:1辆

账面原值:382,200.00元

账面净值:118,959.75元

参数:

排量(L):2.0L

总质量:2470KG

核定载人数:7

长×宽×高(mm):5266×1878×1800

轴距(mm):3088

#### 2、市场法评估过程

### ①选择交易案例

根据估价对象及成交案例的购置时间、品牌型号、排量等，选取交易实例：

案例 A:购置时间 2011 年 7 月，成交价 35,000.00 元；

案例 B:购置时间 2012 年 10 月，成交价 35,000.00 元；

案例 C:购置时间 2012 年 6 月，成交价 36,800.00 元。

### ②确定比较因素

相关比较因素详见下表：

因素条件说明表

可比实例 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格		35,000.00	35,000.00	36,800.00
购置时间	2010-08-31	2011.07	2012.10	2012.06
交易时间	2023.10.31	2023.09	2023.09	2023.08
行驶里程	335,570.00	150,000.00	130,000.00	150,000.00
大修情况	无	无	无	无
变速箱	自动变速器	自动变速器	自动变速器	自动变速器
排放标准	国 IV	国 IV	国 IV	国 IV
排量	1.8	1.8	1.8	1.8
外观	一般	一般	一般	良好
内饰	一般	一般	一般	良好
发动机情况	无	无	无	无
保险	有	有	有	有
其它	舒适	舒适	舒适	舒适

### ③确定条件指数

购置时间修正：购置时间越早的车辆，剩余使用寿命便更短，根据车辆的原始购置时间进行指数调整；

交易时间修正：不同的交易时点二手车交易市场行情不一致，根据市场行情进行指数调整；

行驶里程修正：行驶里程数越大，车辆损耗越大，根据行驶里程数相互比较进行指数调整；

大修情况修正：根据车辆大修情况对其进行指数调整。

变速箱情况修正：根据车辆变速箱情况进行指数调整。

变速箱修正：根据估价对象与可比实例的变速箱性能进行指数调整。

排放标准修正：根据排放标准的差别进行指数调整。

排量修正：根据排量大小进行指数调整。

外观修正：对车辆的外观进行比较，按外观新旧程度进行指数调整。

内饰修正：对车辆的内饰部分进行比较，按内饰的齐全、配置等因数进行指数调整。

发动机情况修正：了解车辆发动机情况对其进行指数调整。

有无保险修正：车辆有无进行保险，并进行指数调整。

若存在其他保养因素则进行类似调整。

根据上述原则，得出各比较因素条件指数如下表：

比较因素条件指数表

可比实例 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	-	35,000.00	35,000.00	36,800.00
购置时间	100	103	106	106
交易时间	100	100	100	100
行驶里程	100	102	102	102
大修情况	100	100	100	100
变速箱	100	100	100	100
排放标准	100	100	100	100
排量	100	100	100	100
外观	100	100	100	102
内饰	100	100	100	102
发动机情况	100	100	100	100
保险	100	100	100	100
其它	100	100	100	100

④修正市场价格

根据市场法计算公式：

比准价格=交易实例×各交易情况修正系数

得出各比较实例比准价格计算过程表如下：

可比实例 比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	35,000.00	35,000.00	36,800.00
购置时间	100 / 103	100 / 106	100 / 106
交易时间	100 / 100	100 / 100	100 / 100
行驶里程	100 / 102	100 / 102	100 / 102
大修情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
变速箱	100 / 100	100 / 100	100 / 100
排放标准	100 / 100	100 / 100	100 / 100
排量	100 / 100	100 / 100	100 / 100
外观	100 / 100	100 / 100	100 / 102
内饰	100 / 100	100 / 100	100 / 102



$$=47\% \times 40\% + 45\% \times 60\%$$

$$=46\% \text{（取整）}$$

评估值 $=2,478.00 \times 46\% = 1,140.00$ （元）（取整）

其他设备计算方法同上。

#### 四、无形资产-其他无形资产评估技术说明

##### （一）评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 314,829.43 元。均为外购软件。

##### （二）评估程序

1.核对账目：根据被评估单位提供的其他无形资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的其他无形资产明细账核对使明细金额及内容相符；最后对部分其他无形资产核对原始记账凭证等。

2.资料收集：收集部分其他无形资产的购置合同与发票等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解其他无形资产账面原值构成、使用情况、无形资产技术更新情况、摊销方法等相关会计政策与规定。

##### （三）评估方法

根据其他无形资产的特点、评估值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：（1）对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；（2）对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；（3）对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；（4）对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。被评估单位共三项软件，其中南墙进销存系统为 2013 年 11 月启用，截止评估基准日已使用 119 个月，账面摊余价值 2,831.05 元，且被评估单位于 2023 年 10 月采购了新系统“云章复合出版 ERP 管理系统”，当前新、旧系统处于过渡期，同时使用，预计过渡期后正式停用南墙进销存系统，因此本次对南墙进销存系统以经核实无误的账面值作为评估值。

##### （四）评估结果

其他无形资产评估值 392,211.59 元，评估增值 77,382.16 元，增值率 24.58%。

#### 五、递延所得税资产的评估

### （一）评估范围

递延所得税资产为坏账准备、存货跌价准备、应付职工薪酬确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，账面价值 14,561,400.73 元。

### （二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，以经核实无误的账面值确定为评估值。

### （三）评估结果

递延所得税资产的评估值为 14,561,400.73 元，无增减值变化。

### 第三 流动负债评估技术说明

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	119,699,194.70
合同负债	4,147,998.35
应付职工薪酬	7,500,000.00
应交税费	152,185.10
其他应付款	29,348,122.14
其他流动负债	373,319.85
<b>流动负债合计</b>	<b>161,220,820.14</b>

#### 一、应付款项的评估

##### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款，系购置原料所应支付的材料款，共 52 笔，账面价值 119,699,194.70 元；合同负债，主要为近期销售所预先收到的未开票货款，共 394 笔，账面价值 4,147,998.35 元；其他应付款，主要为计提的工会经费、生育津贴等，账面价值 29,348,122.14 元。

##### （二）评估程序及方法

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的所有发票，以及虽未收到发票，但已到达企业的商品，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；对合同负债，评估人员抽查了相关销售合同和会计凭证，抽取大额合同负债寄发函证，核查会计记录的真实可靠性，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值；对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值；对有确切证据表明负债已不必支付的，评估值确定为零。

##### （三）评估结果

应付账款的评估值为 119,699,194.70 元，评估无增减值；合同负债的评估值为 4,147,998.35 元，评估无增减值；其他应付款的评估值为 29,348,122.14 元，评估无增减值。



## 二、应付职工薪酬的评估

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利、社会保险费、从净利润中提取的职工奖励及福利基金，账面价值 7,500,000.00 元。

### （二）评估程序及方法

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策，按核实无误的账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应付职工薪酬的评估值为 7,500,000.00 元，评估无增减值。

## 三、应交税费的评估

### （一）评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括地方教育费附加、个人所得税，账面价值 152,185.10 元。

### （二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解公司适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，按核实无误的账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应交税费的评估值为 152,185.10 元，评估无增减值。

## 四、其他流动负债的评估

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的其他流动负债为合同负债形成的税款，账面价值 373,319.85 元。

### （二）评估程序及方法

评估人员根据核实评估明细表，核查明细账，判断其计提金额的合理性。经核查，账务记录符合规定，余额正确。以核实后的账面价值确定评估值。

### （三）评估结果

其他流动负债的评估值 373,319.85 元，评估无增减值。

## 五、流动负债评估结果汇总

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

### 流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
应付账款	119,699,194.70	119,699,194.70	0.00	0.00
合同负债	4,147,998.35	4,147,998.35	0.00	0.00
应付职工薪酬	7,500,000.00	7,500,000.00	0.00	0.00
应交税费	152,185.10	152,185.10	0.00	0.00
其他应付款	29,348,122.14	29,348,122.14	0.00	0.00
其他流动负债	373,319.85	373,319.85	0.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>161,220,820.14</b>	<b>161,220,820.14</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

流动负债评估值 161,220,820.14 元，评估无增减值。

## 第四 非流动负债评估技术说明

纳入评估范围的非流动负债包括：长期应付职工薪酬、递延收益。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期应付职工薪酬	47,990,000.00
递延收益	4,611,032.63
合计	<b>52,601,032.63</b>

### 一、长期应付职工薪酬的评估

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的长期应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利、社会保险费、从净利润中提取的职工奖励及福利基金，账面价值 47,990,000.00 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员按照企业规定对长期应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策，按核实无误的账面值确定评估值。

#### （三）评估结果

长期应付职工薪酬的评估值为 47,990,000.00 元，评估无增减值。

### 二、递延收益的评估

#### （一）评估范围

递延收益为政府补助，账面价值 4,611,032.63 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员查阅了有关账簿、原始凭证以及其他相关资料，对递延收益的申请文件、政府配套文件进行了检查和核实，相关补贴高校出版社无需偿还，企业在收到款项时已经支付相应的企业所得税费，因此本次评估为零。

#### （三）评估结果

递延收益的评估值为 0 元，评估减值 4,611,032.63 元，减值率 100%。

### 三、非流动负债评估结果汇总

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

### 非流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
长期应付职工薪酬	47,990,000.00	47,990,000.00	0.00	0.00
递延收益	4,611,032.63	0.00	-4,611,032.63	-100.00
<b>合计</b>	<b>52,601,032.63</b>	<b>47,990,000.00</b>	<b>-4,611,032.63</b>	<b>-8.77</b>

非流动负债评估值 47,990,000.00 元，评估减值 4,611,032.63 元，减值率 8.77%。  
评估减值原因主要如下：递延收益评估减值。

## 第五 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出资产基础法评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一	<b>流动资产合计</b>	<b>532,204,741.86</b>	<b>529,219,076.60</b>	<b>-2,985,665.26</b>	<b>-0.56</b>
1	货币资金	308,780,892.71	308,780,860.38	-32.33	0.00
2	应收账款	182,708,618.95	165,572,513.09	-17,136,105.86	-9.38
3	预付款项	749,816.08	739,586.80	-10,229.28	-1.36
4	其他应收款	14,809,285.60	14,623,278.00	-186,007.60	-1.26
5	存货	21,668,577.55	36,015,287.36	14,346,709.81	66.21
6	其他流动资产	3,487,550.97	3,487,550.97	0.00	0.00
二	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>169,943,409.64</b>	<b>282,645,485.01</b>	<b>112,702,075.37</b>	<b>66.32</b>
1	长期股权投资	54,340,000.00	162,764,177.69	108,424,177.69	199.53
2	固定资产	100,727,179.48	104,927,695.00	4,200,515.52	4.17
3	无形资产	314,829.43	392,211.59	77,382.16	24.58
4	递延所得税资产	14,561,400.73	14,561,400.73	0.00	0.00
三	<b>资产总计</b>	<b>702,148,151.50</b>	<b>811,864,561.61</b>	<b>109,716,410.11</b>	<b>15.63</b>
四	<b>流动负债合计</b>	<b>161,220,820.14</b>	<b>161,220,820.14</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
1	应付账款	119,699,194.70	119,699,194.70	0.00	0.00
2	合同负债	4,147,998.35	4,147,998.35	0.00	0.00
3	应付职工薪酬	7,500,000.00	7,500,000.00	0.00	0.00
4	应交税费	152,185.10	152,185.10	0.00	0.00
5	其他应付款	29,348,122.14	29,348,122.14	0.00	0.00
6	其他流动负债	373,319.85	373,319.85	0.00	0.00
五	<b>非流动负债合计</b>	<b>52,601,032.63</b>	<b>47,990,000.00</b>	<b>-4,611,032.63</b>	<b>-8.77</b>
1	长期应付职工薪酬	47,990,000.00	47,990,000.00	0.00	0.00
2	递延收益	4,611,032.63	0.00	-4,611,032.63	-100.00
六	<b>负债合计</b>	<b>213,821,852.77</b>	<b>209,210,820.14</b>	<b>-4,611,032.63</b>	<b>-2.16</b>
七	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>488,326,298.73</b>	<b>602,653,741.47</b>	<b>114,327,442.74</b>	<b>23.41</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

## 第六部分 评估结论及分析

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对江西高校出版社有限责任公司股东全部权益价值进行评估。截止评估基准日 2023 年 10 月 31 日经审计后资产账面价值为 70,214.81 万元，负债为 21,382.18 万元，净资产为 48,832.63 万元。

### （一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为70,214.81万元，评估值为81,186.46万元，增值率15.63%；  
负债账面价值为21,382.18万元，评估值为20,921.08 万元，减值率2.16%；净资产  
账面价值为48,832.63万元，评估值为60,265.38万元，增值率23.41%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 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	53,220.47	52,921.91	-298.56	-0.56
非流动资产	2	16,994.34	28,264.55	11,270.21	66.32
其中：长期股权投资	3	5,434.00	16,276.42	10,842.42	199.53
投资性房地产	4				
固定资产	5	10,072.72	10,492.77	420.05	4.17
在建工程	6				
无形资产	7	31.48	39.22	7.74	24.58
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1,456.14	1,456.14		
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>70,214.81</b>	<b>81,186.46</b>	<b>10,971.65</b>	<b>15.63</b>
流动负债	11	16,122.08	16,122.08		
非流动负债	12	5,260.10	4,799.00	-461.10	-8.77
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>21,382.18</b>	<b>20,921.08</b>	<b>-461.10</b>	<b>-2.16</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>48,832.63</b>	<b>60,265.38</b>	<b>11,432.75</b>	<b>23.41</b>

### （二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的高校出版社股东全部权益价值为 96,700.00 万元，评估增值 47,867.37 万元，增值率 98.02%。

### （三）评估结论的选取

高校出版社归股东全部权益价值资产基础法评估结果为 60,265.38 万元，收益法评估结果为 96,700.00 万元，差异额为 36,434.62 万元，差异率为 37.68%。

在资产基础法评估过程中，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映

的是企业现有资产的重置价值。

被评估单位属于出版行业，其收入主要来自于教辅教材、一般图书等出版业务，高校出版社独立拥有出版业务和出版物经营许可证等经营资质，其价值不仅体现在评估基准日存量有形资产上，还体现在行业资质、人力资源等方面，收益法评估从整体资产预期收益出发，能够较全面地反映其依托并利用上述资源所形成的整体组合价值。而资产基础法仅从资产构建成本上反映单项资产的简单组合价值。结合本次评估对象及纳入评估范围内的资产及负债的特点，经过比较分析，相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。因此本次选用收益法结果作为最终评估结论。即：高校出版社股东全部权益价值为96,700.00万元，较母公司口径所有者权益48,832.63万元，增值47,867.37万元，增值率为98.02%；较合并口径归属于母公司所有者权益账面值52,398.80万元，增值44,301.20万元，增值率为84.55%。

## 附件一：关于进行资产评估有关事项的说明



# 企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托人与被评估单位概况

### （一）委托人概况

#### 1. 注册登记情况

企业名称：中文天地出版传媒集团股份有限公司（简称：“中文传媒”或委托人）

住所：江西省上饶市上饶经济技术开发区兴园大道 32 号双创科技城 10 号楼

法定代表人：凌卫

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：1998 年 11 月 30 日

经营期限：1998 年 11 月 30 日至 2038 年 11 月 29 日

注册资本：135506.3719 万人民币

经营范围：许可项目：出版物批发，出版物零售（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，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理，企业总部管理，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，数字技术服务，数字内容制作服务（不含出版发行），会议及展览服务，组织文化艺术交流活动，广告制作，广告发布，广告设计、代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### 2. 委托人简介

中文传媒，证券代码：600373，于 2018 年 11 月由中文天地出版传媒股份有限公司更名而来，是于 2010 年 12 月 21 日完成重大资产重组，由江西省出版传媒集团有限公司（简称：出版集团）控股、以主营业务整体借壳上市的多媒介全产业链的大型出版传媒公司。

公司主营业务包括书报刊电子音像编辑出版、印刷发行、物资供应等传统出版业务；国内外贸易和供应链业务、现代物流和物联网技术应用等产业链延伸业务；新媒体、在线教育、互联网游戏、数字出版、艺术品经营、文化综合体和投融资等新业态业务，是一家具有多介质、平台化、全产业链特点的大型出版传媒公司。

### （二）被评估单位概况

#### 1. 注册登记情况

企业名称：江西高校出版社有限责任公司（以下简称：“高校出版社”或被评估单位）

统一社会信用代码：913600001582868620

类型：其他有限责任公司

住所：江西省南昌市东湖区洪都北大道 96 号

注册资本：9,183.67 万人民币

法人代表：袁幸园

成立日期：1993 年 09 月 07 日

经营期限：1993 年 09 月 07 日至无固定期限

经营范围：本版图书及报刊总发行。（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.企业历史沿革

高校出版社成立于 1993 年 09 月 07 日，原名为江西高校出版社，设立时经济性质为全民所有制，注册资本 48.00 万元，注册资金由江西省教育委员会和各高校筹集。归属江西省教育委员会直接领导，业务上由江西省出版局归口管理。

此后注册资本变更时点及变更情况如下：

注册资本变更时点	1994 年 5 月 18 日	1997 年 3 月 18 日	1999 年 6 月 18 日
注册资本（万元）	142.00	167.00	351.00

2011 年 12 月 31 日，高校出版社进行改制，改制后更名为江西高校出版社有限责任公司，类型由全民所有制变更为其他有限责任公司。同时，根据《江西省教育科学研究所与中文天地出版传媒股份有限公司共同主办江西高校出版社有限责任公司的合作协议》，由中文天地出版传媒股份有限公司投入现金 4500 万元人民币，占本公司 49% 股份。注册资本由 351.00 万元变更为 9,183.67 万元。

股权情况由江西省教育科学研究所 100% 占股变更为：江西省教育科学研究所占股 51%，中文天地出版传媒股份有限公司占股 49%。

2022 年 11 月 30 日，江西省教育厅与江西省文资办签署《关于省教育厅所属经营性国有文化资产移交省文资办管理的协议》，约定江西省教育厅下属江西省教育科学研究所持有的高校出版社 51.00% 股权移交给出版集团等事宜，移交采用无偿划转方式进行，免于进场挂牌交易。2022 年 12 月 26 日，高校出版社就此次股权转让事宜完成工商变更登记手续。变更完成后，高校出版社的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
出版集团	4,683.67	51.00
中文传媒	4,500.00	49.00
合计	9,183.67	100.00

截至评估基准日上述股权未发生变化。

### 3.经营业务范围简介

高校出版社主要从事大中专教材、学术著作及基础教育教材教辅的出版发行，出版业务涵盖高等教育、基础教育、职业与成人教育、社科图书、少儿图书、陶瓷类和客家文化类图书、报刊、数字和电子音像出版等九大板块。

### 4.近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩（金额单位：万元）

#### ◆ 合并口径

项目	2023年10月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总额	94,170.14	75,198.00	64,931.94
负债总额	40,695.45	30,447.76	27,302.26
净资产	53,474.70	44,750.24	37,629.68
归属于母公司所有者权益	52,398.80	43,642.77	36,727.41
少数股东权益	1,075.89	1,107.47	902.27
项目	2023年1-10月	2022年度	2021年度
营业收入	53,606.90	59,035.93	57,263.14
利润总额	9,044.41	8,054.49	6,907.21
净利润	9,565.69	7,500.42	6,685.05
归属于母公司所有者的净利润	9,279.03	7,109.36	6,704.35
少数股东损益	286.65	391.06	-19.31

#### ◆ 母公司口径

项目	2023年10月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总额	70,214.82	62,718.74	53,263.55
负债总额	21,382.19	21,058.40	18,931.77
净资产	48,832.63	41,660.35	34,331.78
项目	2023年1-10月	2022年度	2021年度
营业收入	18,620.02	26,958.60	25,740.90
利润总额	6,239.14	7,522.57	7,368.29
净利润	7,695.28	7,522.57	7,368.29

被评估单位评估基准日、2021-2022年度的模拟会计报表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[2024]第6-00005号标准无保留意见的审计报告。

## 5.主要经营资质

### (1) 出版业务类

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期
1	高校出版社、江西当代中学生报刊社有限公司	《报纸出版许可证》 (编号: 赣报出证字第 032 号)	准予报纸《当代中学生报》出版 (高校出版社为主办单位、当代报刊社为出版单位)	国家新闻出版署	2014.01.01-2028.12.31
2		《期刊出版许可证》 (编号: 赣期出证字第 142 号)	准予期刊《智慧领航》出版(高校出版社为主办单位、当代报刊社为出版单位)	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
3		《期刊出版许可证》 (编号: 赣期出证字第 143 号)	准予期刊《成功密码》出版(高校出版社为主办单位、当代报刊社为出版单位)	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
4	高校出版社	《图书出版许可证》 (编号: 署图出证赣字第 003 号)	准予从事图书出版活动, 业务范围为出版本省高校设置的学科、专业、课程所需要的教材; 本省高校教学需要的教学参考、教学工具书; 与本省高校主要专业方向一致的学术专著、译著; 适合高等学校教学需要的通俗政治理论读物; 根据学校主管部门确定的分工和安排, 为尚未成立出版社的高校出版同一专业系统的高校教材	国家新闻出版署	至 2029.12.31
5	高校出版社	《电子出版物出版许可证》(编号: 总电出证赣字第 004 号)	准予从事电子出版物出版业务, 出版范围为高校教育、科研类电子出版物	国家新闻出版广电总局	2017.07.01-2025.06.30
6	高校出版社	《音像制品出版许可证》(编号: 总音出证赣字第 005 号)	准予从事音像制品出版业务, 出版范围为配合本版出版物出版音像制品	国家新闻出版广电总局	2017.07.01-2025.06.30

### (2) 出版物经营业务类

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期至
1	高校出版社	《出版物经营许可证》 (编号: 赣新出发批字第 00008 号)	准予从事本版图书、报刊总发行(网上书店)	江西省新闻出版局	2035.06.30
2	江西飞阅文化传媒有限公司	《出版物经营许可证》 (编号: 赣新出发批字第 20232 号)	准予从事国内版图书批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期至
	司				
3	江西高校出版社图书发行有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20151 号)	准予从事国内版图书批发兼零售	江西省新闻出版广电局	2035.06.30
4	江西人杰教育文化发展有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20266 号)	准予从事国内版图书、报刊、音像、电子出版物批发兼零售(网上书店)	江西省新闻出版局	2035.06.30
5	江西高欣教育服务有限责任公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20190 号)	准予从事国内版图书、报刊、电子出版物批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
6	南昌俊采文化发展有限责任公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20312 号)	准予从事国内版图书、报刊、音像、电子出版物批发兼零售(网上书店)	江西省新闻出版局	2035.06.30
7	江西冠山文化传媒有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20468 号)	准予从事国内版图书批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
8	江西华宇文化传播有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20270 号)	准予从事国内版图书、音像、电子出版物批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
9	北京东方沃野文化传播有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:新出发京批字第直 100006 号)	准予从事图书、期刊、批发	北京市新闻出版局	2028.04.30
10	江西当代中学生报刊社有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20322 号)	准予从事国内版图书、报刊、电子出版物批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
11	江西高立教育科技有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20432 号)	准予从事国内版图书、报刊、音像批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
12	江西汉儒教育科技有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20337 号)	准予从事国内版图书、报刊、音像制品及电子出版物批发兼零售	江西省新闻出版广电局	2035.06.30
13	江西高晟华文传媒股份有限公司	《出版物经营许可证》 (编号:赣新出发批字第 20357 号)	准予从事国内版图书、报刊、音像、电子出版物批发兼零售(网上书店)	江西省新闻出版局	2035.06.30



(3) 其他经营资质

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期至
1	江西高晟 华文传媒 股份有限 公司	《增值电信业务经营许可证》（编号：赣B2-20210402）	业务种类（服务项目）及覆盖范围：信息服务业务（仅限互联网信息服务），不含信息搜索查询服务、信息即时交互服务	江西省通信管理局	2026.12.27
2		《第二类医疗器械经营备案凭证》（编号：赣洪药监械经营备20221153号）	备案的经营范围为II类医疗器械 02/12 版分类目录：6822, 6823, 6824, 6846, 6858; II类医疗器械 2017 版分类目录：16	南昌市市场监督管理局	—

6.主要税种、税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、0%
增值税	销售额、信息服务费、电子版权使用费、网站维护、手机阅读信息费、出租收入、版税收入	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳增值税	7%、5%
教育费附加	应纳增值税	3%
地方教育费附加	应纳增值税	2%
房产税	自用房屋以房产原值的70%为计税依据；出租房屋，以房屋租赁收入为计税依据	1.2%、12%

不同纳税主体的所得税税率情况如下：

纳税主体名称	所得税税率（%）
江西高校出版社有限责任公司	免征
北京东方沃野文化传播有限公司	20.00
江西当代中学生报刊社有限公司	20.00
江西人杰教育文化发展有限公司	25.00
南昌俊采文化发展有限责任公司	20.00
江西高欣教育服务有限责任公司	20.00
江西高校出版社图书发行有限公司	25.00
江西华宇文化传播有限公司	20.00
江西高美华呈文化传媒有限公司	20.00
江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	20.00
江西冠山文化传媒有限公司	20.00
江西高立教育科技有限公司	25.00

注：江西高欣教育服务有限责任公司 2023 年 4 季度已不是小微企业，已按 25% 所得税税率缴纳所得税；

依据国办发[2018]124号文件《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》之规定，经营性文化事业单位转制为企业后，五年内免征企业所得税；2018年12月31日之前已完成转制的企业，自2019年1月1日起可继续免征五年企业所得税，到2023年止。

根据财政部、税务总局公告2023年第6号《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》规定：自2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局公告2023年第12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》规定：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

根据财政部、税务总局公告2023年第60号《关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告》规定，2027年12月31日前，各图书发行单位免征图书批发、零售环节增值税；出版物在出版环节执行增值税50%先征后退的政策，该政策从历史年度到期后均能续展，因此政策持续有效。

#### 7.执行的主要会计政策

执行的主要会计政策详见大信审字[2024]第6-00005号标准无保留意见的审计报告附注。

#### 8.主要长投单位（控股和联营单位）

##### （1）纳入合并范围内的子公司

截至评估基准日，高校出版社纳入本次评估范围内的二级公司11家，三级公司3家，四级公司1家，详情见下表：

序号	公司名称	拥有股权比例	备注
1	江西人杰教育文化发展有限公司	100%	二级
2	江西高欣教育服务有限责任公司	100%	二级
2-1	江西高臻科技有限公司	高欣持股51%	三级
3	江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	100%	二级
4	北京东方沃野文化传播有限公司	100%	二级
5	江西高校出版社图书发行有限公司	100%	二级
5-1	江西汉儒教育科技有限公司	图书发行持股51%	三级
6	江西冠山文化传媒有限公司	100%	二级
7	江西当代中学生报刊社有限公司	100%	二级
8	江西高美华呈文化传媒有限公司	100%	二级
9	江西华宇文化传播有限公司	100%	二级

序号	公司名称	拥有股权比例	备注
10	南昌俊采文化发展有限责任公司	100%	二级
10-1	江西高晟华文传媒股份有限公司	南昌俊采持股 51%	三级
10-1-1	江西正安工程咨询有限公司	高晟华文持股 51%	四级
11	江西高立教育科技有限公司	51%	二级

(2) 截至评估基准日，高校出版社有 1 家联营单位，具体情况如下：

公司名称	参股股东名称	参股比例	评估基准日净资产（万元）
江西新华赣教教育科技有限公司	江西飞阅文化传媒发展有限责任公司	34%	697.56

### (三) 其他评估报告使用者概况

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估合同无约定的其他评估报告使用者。

### (四) 委托人和被评估单位的关系

委托人和被评估单位控股股东均为出版集团，且委托人持有被评估单位 49% 的股权。

## 二、关于经济行为的说明

2023 年 12 月 19 日中文传媒召开第六届董事会第二十五次临时会议审议通过了《关于公司符合发行股份及支付现金购买资产条件的议案》，推进中文传媒拟发行股份及支付现金购买高校出版社 51% 的股权工作。

本次评估是对高校出版社的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为高校出版社的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是高校出版社申报的于评估基准日 2023 年 10 月 31 日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：

### ◆ 合并口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	507,309,774.29
应收票据	174,397.05
应收账款	170,997,240.37
预付款项	5,719,186.03



科目名称	账面价值
其他应收款	19,422,160.10
存货	108,649,984.77
其他流动资产	5,680,528.87
<b>流动资产小计</b>	<b>817,953,271.48</b>
长期股权投资	2,371,690.41
固定资产	101,160,808.87
无形资产	446,922.26
长期待摊费用	1,018,021.88
递延所得税资产	18,750,721.35
<b>非流动资产小计</b>	<b>123,748,164.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>941,701,436.25</b>
短期借款	8,000,000.00
应付账款	278,799,649.47
预收账款	127,379.50
合同负债	25,360,026.84
应付职工薪酬	17,313,597.73
应交税费	11,424,298.57
其他应付款	12,833,716.64
其他流动负债	494,753.36
<b>流动负债小计</b>	<b>354,353,422.11</b>
长期应付职工薪酬	47,990,000.00
递延收益	4,611,032.63
<b>非流动负债小计</b>	<b>52,601,032.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>406,954,454.74</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>534,746,981.51</b>
归属于母公司所有者权益合计	523,988,032.44
少数股东权益	10,758,949.07

◆ 母公司口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	308,780,892.71
应收账款	182,708,618.95
预付款项	749,816.08
其他应收款	14,809,285.60
存货	21,668,577.55
其他流动资产	3,487,550.97
<b>流动资产小计</b>	<b>532,204,741.86</b>
长期股权投资	54,340,000.00
固定资产	100,727,179.48
无形资产	314,829.43
递延所得税资产	14,561,400.73
<b>非流动资产小计</b>	<b>169,943,409.64</b>

科目名称	账面价值
资产总计	702,148,151.50
应付账款	119,699,194.70
合同负债	4,147,998.35
应付职工薪酬	7,500,000.00
应交税费	152,185.10
其他应付款	29,348,122.14
其他流动负债	373,319.85
流动负债小计	161,220,820.14
长期应付职工薪酬	47,990,000.00
递延收益	4,611,032.63
非流动负债小计	52,601,032.63
负债总计	213,821,852.77
净资产(所有者权益)	488,326,298.73

### (一) 主要固定资产

高校出版社的固定资产主要为房屋建筑物、车辆、电子及办公设备，上述资产保养状态良好，正常使用。其中房屋建筑物情况如下：

#### (1) 取得权属证书的不动产情况

序号	所有权人	证书编号	座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地权利期限至
1	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025625号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋101铺	137.8	2051.02.07
2	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025626号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋103铺	207.56	2051.02.07
3	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025627号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋104铺	143.03	2051.02.07
4	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025628号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋106铺	144.64	2051.02.07
5	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025629号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋102铺	144.96	2051.02.07
6	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025630号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋105铺	144.64	2051.02.07
7	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025631号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋801阁	841.01	2051.02.07
8	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025632号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋901阁	841.01	2051.02.07
9	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025633号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋1101阁	841.01	2051.02.07

序号	所有权人	证书编号	座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地权利期限至
10	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025634号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋301阁	901.97	2051.02.07
11	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025635号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋1001阁	841.01	2051.02.07
12	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025636号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋1201阁	841.01	2051.02.07
13	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025638号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋1501阁	696.31	2051.02.07
14	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025639号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋1401阁	841.01	2051.02.07
15	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025640号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋1301阁	841.01	2051.02.07
16	高校出版社	赣(2023)新建区不动产权第0025642号	南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋1601阁	696.31	2051.02.07
17	高校出版社	赣(2019)赣州市不动产权第0071088号	赣州市章贡区新赣州大道1号中创国际1号楼809办公	261.54	2053.07.01
18	高校出版社	赣(2018)景德镇市不动产权第0009779号	景德镇市新风路鹭金昌江府4栋1号复式店	286.39	2050.08.10

## (2) 未取得权属证书的不动产情况

根据江西省教育厅印发的《江西高校出版社改制工作实施方案》，江西省教育厅拟将其名下位于南昌市东湖区洪都北大道96号33栋第6、9层的房产用于实缴高校出版社641.87万元注册资本。根据高校出版社提供的资料以及书面说明，该房产已履行资产评估手续（江西中磊房地产评估事务所有限公司已于2010年10月11日出具的“赣中磊房估字第2010-144号”《房地产估值报告》，南昌市东湖区洪都北大道96号33栋第6、9层房产于估价时点2010年10月9日的市场价值为6,418,723元），且江西省教育厅已将前述房产交付给高校出版社实际使用，现为高校出版社的主要经营场所，但一直未办理权属变更登记手续。为解决该历史遗留问题，2023年10月，江西省教育厅召开2023年第三十二次工委会会议，同意将前述房产划转给高校出版社。截至目前，高校出版社正在沟通办理权属变更登记手续。

## (二) 无形资产

高校出版社的无形资产为外购软件系统，上述资产在评估基准日尚在正常使用中。

## (三) 企业申报的表外资产的情况

企业申报表外资产为知识产权类资产，包括商标、专利和计算机软件著作权，详如下所示：

1、商标

高校出版社的子公司拥有的注册商标情况如下：

序号	商标权人	注册号	商标图形	使用类别	有效期限
1	高校图书	38333754	 糖球儿	16	2020.01.14-2030.01.13
2	高校图书	38342686	 糖球儿	28	2020.01.14-2030.01.13
3	高校图书	38323621		41	2020.01.14-2030.01.13
4	高校图书	21936553	糖球儿	16	2018.01.07-2028.01.06
5	高校图书	21936711	糖球儿	28	2018.01.07-2028.01.06
6	高校图书	38323625	糖球儿	41	2020.01.14-2030.01.13
7	高校图书	20973092	江教	9	2017.10.07-2027.10.06
8	高校图书	20973151	汉儒	16	2017.10.07-2027.10.06
9	高校图书	20973178	汉儒	28	2017.10.07-2027.10.06
10	东方沃野	63683200	淘气包明一	16	2022.10.14-2032.10.13
11	东方沃野	63701602	淘气包明一	35	2022.10.14-2032.10.13
12	东方沃野	63686872	淘气包明一	41	2022.10.14-2032.10.13
13	东方沃野	61014568	沃野繁星	9	2022.05.28-2032.05.27
14	东方沃野	61013916	沃野繁星	35	2022.05.28-2032.05.27
15	东方沃野	58329308	沃野繁星	16	2022.02.07-2032.02.06
16	东方沃野	58102489	沃野繁星	41	2022.02.07-2032.02.06
17	当代报刊社	45182639	成功密码	16	2020.11.28-2030.11.27
18	当代报刊社	45183965	成功密码	38	2020.11.28-2030.11.27
19	当代报刊社	45181256	成功密码	41	2021.03.07-2031.03.06
20	当代报刊社	45184870	智慧引航	9	2021.05.07-2031.05.06
21	当代报刊社	45183964	智慧引航	16	2021.02.21-2031.02.20
22	当代报刊社	45182164	智慧引航	41	2021.02.07-2031.02.06
23	当代报刊社	45182162	当代中学生报	16	2021.02.28-2031.02.27
24	汉儒教育	46971385	幼创家	41	2021.04.14-2031.04.13
25	汉儒教育	47923152		16	2021.05.14-2031.05.13
26	高晟华文	38234301	纸尖	41	2020.01.21-2030.01.20
27	高晟华文	37845500	乐教优学	15	2020.01.28-2030.01.27
28	高晟华文	37845508	乐教优学	35	2020.03.28-2030.03.27
29	高晟华文	30454102	乐志愿	9	2019.02.14-2029.02.13
30	高晟华文	30458326	乐志愿	35	2019.02.14-2029.02.13
31	高晟华文	30460030	乐志愿	38	2019.02.14-2029.02.13

序号	商标权人	注册号	商标图形	使用类别	有效期限
32	高晟华文	30454185	乐志愿	41	2019.02.14-2029.02.13
33	高晟华文	30466926	乐志愿	42	2019.02.14-2029.02.13

## 2、专利

高校出版社的子公司共拥有一项专利，具体情况如下：

专利权人	专利名称	类别	申请号/专利号	申请日	授权公告日	法律状态
高立教育	艺术教育芦苇瓣美术图案制备机	发明	2021110248107	2021.09.02	2022.08.23	专利权维持

## 3、计算机软件著作权

高校出版社的子公司拥有的计算机软件著作权情况如下：

序号	权利人	软件名称	登记号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期	取得方式
1	汉儒教育	汉儒智慧教育家长端APP软件 V1.0	2021SR0576428	2020.05.04	2020.05.06	2021.04.22	原始取得
2	汉儒教育	汉儒智慧教学试题库管理系统 V1.0	2021SR0576418	2020.04.23	2020.04.27	2021.04.22	原始取得
3	汉儒教育	基于微信公众平台的家校互动系统 V1.0	2021SR0576427	2020.05.20	2020.05.23	2021.04.22	原始取得
4	汉儒教育	基于大数据的学生行为分析系统 V1.0	2021SR0576550	2020.03.27	2020.03.30	2021.04.22	原始取得
5	汉儒教育	汉儒趣味教学学生学习软件 V1.0	2021SR0576543	2020.04.09	2020.04.11	2021.04.22	原始取得
6	汉儒教育	汉儒学生教学综合运营管理系统 V1.0	2021SR0576544	2020.05.07	2020.05.09	2021.04.22	原始取得
7	汉儒教育	汉儒学生学习能力评价系统 V1.0	2021SR0576511	2020.04.03	2020.04.07	2021.04.22	原始取得
8	汉儒教育	汉儒在线考试及自动阅卷服务平台 V1.0	2021SR0576512	2020.03.24	2020.03.26	2021.04.22	原始取得
9	汉儒教育	汉儒在线直播互动教学软件 V1.0	2021SR0576518	2020.03.02	2020.03.04	2021.04.22	原始取得
10	汉儒教育	汉儒课堂教学反馈系统 V1.0	2021SR0576519	2020.03.18	2020.03.20	2021.04.22	原始取得
11	汉儒教育	汉儒教学质量可视化管理平台 V1.0	2021SR0575411	2020.03.05	2020.03.07	2021.04.22	原始取得
12	汉儒教育	汉儒教育资源管理服务系统 V1.0	2021SR0575412	2020.04.21	2020.04.23	2021.04.22	原始取得
13	高晟华文	数字图书发行共享平台大数据系统软件 V1.0	2022SR0461202	2021.09.22	2021.09.22	2022.04.13	原始取得
14	高晟华文	数字图书发行在线审核及智能分析公共服务软件 V1.0	2022SR0461201	2021.09.27	2021.09.27	2022.04.13	原始取得
15	高晟华文	数字图书发行设计制作资源数据管理系统 V1.0	2022SR0461089	2021.10.13	2021.10.13	2022.04.13	原始取得
16	高晟华文	高校升本在线系统	2023SR0428022	2022.09.05	/	2023.04.03	原始取得



序号	权利人	软件名称	登记号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期	取得方式
17	人杰教育	中小学校全自动打铃系统 V1.9	2018SR877679	2016.05.31	2016.06.01	2018.11.02	原始取得

上述资产仅为申请企业相关荣誉或其他管理方面产生，没有直接用到业务中，资产价值贡献小，价值量较小，特此说明。

#### 四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是 2023 年 10 月 31 日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

截至评估基准日南昌市天兴翰林苑办公用途商品房尚未装修，根据 2023 年 11 月 10 日《赣出集团总办抄字（2023）48 号》文件决议同意高校出版社对天兴·翰林苑写字楼 2#楼第 103 层和第 8-16 层共 12 层办公楼进行装修，装修投资概算约 5,253 万元，其中，工程建安费用 4,723 万元，工程建设其他费用 280 万元、基本预备费 250 万元。项目建设资金由高校社自有资金解决。高校社采取 EPC 工程总承包方式立项建设，并委托集团公司旗下江西蓝海国际贸易有限公司负责招标代理。截至本说明出具日，相关招标工作流程尚未全部完成，EPC 合同尚未签署。

#### 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测说明

##### （一）资产负债清查情况和结果说明

资产和负债清查的范围与本次评估范围一致。清查范围为高校出版社的全部资产和负债。

为配合资产评估，高校出版社组织有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产及负债进行清查。评估人员详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应收集准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、提供充分的会计凭证。

资产清查明细表根据评估人员提供的统一格式按要求进行了认真填报；有关资产的产权证明文件已按评估人员的要求提供；会同评估人员赴现场落实实物资产的分布情况，并提供有关使用、维修、检测记录等资料。

通过核实，认为申报评估的资产、负债与账面记录一致。

##### （二）盈利预测说明

## 1、营业收入与成本

2023年11-12月主营业务收入和成本参考实际发货情况预估数据进行预测；

考虑到从体系内分离出来后将不再享有，业务会从政策化经营到逐渐趋于市场化经营，区域及渠道竞争加剧将在一定程度上导致业务规模下降；管理层变动在短期1-2年多的时间内对业务和投标都有一定的影响，业务规模短期内将呈现下降趋势；江西省内中小学招生人数下降、中职院校拟停止招生、高中地方教材取消、双减政策等因素，也将对2024年图书业务规模产生一定不利影响。因此，我司对2024年经营计划进行了调整，具体如下（金额单位：万元）：

序号	1	2	3	
事项概述：	中小学教师招聘人数下降	中职院校拟停止招生	由于市场及政策影响	小计
影响主体：	飞阅传媒	高欣公司	人杰公司	
可能导致的码洋下降金额：	260.00	1,390.00	7663.74	9313.74
可能导致的实洋下降金额：	187.00	1,130.00	3861.6	5178.6

由于上述图书发行公司在图书批发、零售过程是免征增值税的，因此实洋金额即为收入金额，收入较初稿经营目标，在2023年全年基础上下调约5,200万元，图书销售收入为61,258万元。

2025及以后年度，在面临民营书商数量增加竞争加剧、中职院校拟停止招生、高中地方教材取消、双减政策等不利因素的大环境下，管理层通过1年多的对业务的重新梳理和产品的重新定位、新市场的开拓等，预计可在2024年基础上维持一定微幅增长，增长率大概为2%。

教学设备业务为一次性招标项目，原有项目已结项，尚未有新项目订单，因此不再预测；图书相关配套服务包括服务费收入、版税及期刊类业务，其中服务费收入逐年下降，未来不再考虑该业务；版税和期刊类等业务结合报告期均值对未来进行综合预计。

我司定期会对对残书、滞销书等进行处理，参考历史累计发生情况占销售的比例预测该部分收入、成本；毕业证书设计业务参考历史年度均值综合预测。

## 2、主要费用预测

人工费参考我司的薪酬政策及业务情况综合预测；

销售费其他与业务直接相关费用参考占业务比例预测；

管理费参考一定的涨幅预测。

## 3、其他收益及营业外支出-捐赠预测

其他收益中出版环节增值税先征后退，该政策一般到期都会自动续展，因此假设其一直存在，参考历史发生金额占收入比例预测；

对于出版行业来说，捐赠支出属于常规支出项目，有社会责任和义务来对基金会、地方教育体系等进行帮助，参考近年度平均水平预测。


## 七、资料清单

- (一)营业执照；
- (二)相关经济行为的文件；
- (三)资产评估申报表（由资产评估机构出具样式）；
- (四)审计报告；
- (五)资产权属证明文件、产权证明文件；
- (六)重大合同、协议等；
- (七)生产经营统计资料；
- (八)未来年度盈利预测；
- (九)其他与评估资产相关的资料。



此页无正文，为《中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的江西教育传媒集团有限公司股东全部权益价值项目》关于进行资产评估有关事项的说明委托人签字盖章页

委托人法定代表人或授权人签字：



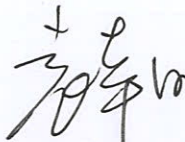
委托人盖章：



2024年3月29日

此页无正文，为《中文天地出版传媒集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的江西高校出版社有限责任公司股东全部权益价值项目》关于进行资产评估有关事项的说明被评估单位签字盖章页

被评估单位法定代表人签字：



被评估单位盖章：



2024年3月29日