

长江出版传媒股份有限公司
拟转让所持有的湖北长江华盛国际文化发展
有限公司股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0345 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年三月二十日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告的使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**长江出版传媒股份有限公司拟转让所持有的
湖北长江华盛国际文化发展有限公司股权项目
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2018）第 0345 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受长江出版传媒股份有限公司和湖北长江华盛国际文化发展有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对长江出版传媒股份有限公司拟转让湖北长江华盛国际文化发展有限公司 100% 股权而涉及湖北长江华盛国际文化发展有限公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据《湖北长江出版社传媒集团有限公司党委会议纪要》（（2018）1 号）文件精神，长江出版传媒股份有限公司拟转让湖北长江华盛国际文化发展有限公司 100% 股权，需要对湖北长江华盛国际文化发展有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：湖北长江华盛国际文化发展有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：湖北长江华盛国际文化发展有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，湖北长江华盛国际文化发展有限公司总资产账面价值为 12,141.89 万元，评估价值为 16,595.92 万元，增值额为 5,570.03 万元，增值率为 45.87%；负债账面价值为 6,101.44 万元，评估价值为 6,101.44 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 6,040.45 万元，评估价值为 10,494.48 万元，增值



额为 4,454.03 万元，增值率为 73.74%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	6,090.86	6,090.86	-	-
非流动资产	6,051.03	10,505.06	4,454.03	73.61
其中：长期股权投资	6,000.00	10,446.42	4,446.42	74.11
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	48.77	56.38	7.61	15.60
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	2.26	2.26	-	-
资产总计	12,141.89	16,595.92	4,454.03	36.68
流动负债	6,101.44	6,101.44	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	6,101.44	6,101.44	-	-
净资产	6,040.45	10,494.48	4,454.03	73.74

本次评估未考虑评估增值可能产生的所得税对股东全部权益价值的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起，至 2018 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

长江出版传媒股份有限公司拟转让所持有的 湖北长江华盛国际文化发展有限公司股权项目 资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0345 号

长江出版传媒股份有限公司和湖北长江华盛国际文化发展有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受长江出版传媒股份有限公司和湖北长江华盛国际文化发展有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对长江出版传媒股份有限公司拟转让湖北长江华盛国际文化发展有限公司 100% 股权而涉及湖北长江华盛国际文化发展有限公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人之一——长江出版传媒股份有限公司概况

企业名称：长江出版传媒股份有限公司（以下简称“长江传媒”）

注册地址：武汉市雄楚大道 168 号出版文化城 B 座 11-12 层

法定代表人：陈义国

注册资本：壹拾贰亿壹仟叁佰陆拾伍万零贰佰柒拾叁圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1996 年 09 月 26 日

经营范围：经营国家授权范围内的国有资产并开展相关的投资业务；公开发行的国内版图书、报刊、电子出版物（有效期至 2021 年 12 月 1 日）；出版物印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷（有效期至 2018 年 12 月 1 日）；出版物版权及物资贸易；新介质媒体开发与运营（不含其他许可经营项目）。

(二) 委托人之二暨被评估单位—湖北长江华盛国际文化发展有限公司概况

1. 基本信息

企业名称：湖北长江华盛国际文化发展有限公司（简称“华盛国际”或“公司”）

注册地址：武汉市雄楚大道 168 号出版文化城 B 座 11-12 层

法定代表人：万建明

注册资本：捌仟万元整

实收资本：捌仟万元整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2012 年 07 月 18 日

营业期限：2012-07-18 至 2032-07-17

经营范围：国际文化交流活动的策划与组织(不含营业性演出经营项目);房地产开发;房屋出租(租赁)信息服务;文化产业的开发;市场运营及物业管理;设计、制作、发布、代理广告;承办展览展示及会议服务;商务信息咨询(不含商务调查);日用百货、文化办公用品、工艺美术品(不含文物)、办公设备的批发零售。(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)

2. 历史沿革、公司股权结构及变更情况

华盛国际成立于 2012 年 07 月 18 日,由长江传媒以货币出资设立,成立时注册资本为 5000 万元,实缴资本 5000 万元。

2014 年 4 月,经股东会决议,长江传媒对华盛国际国际追加 3000 万元注册资本,截止至本次变更,华盛国际注册资本共 8000 万元,实缴资本 8000 万元。

截至评估基准日,华盛国际司股权结构如下表所示:

股权结构表

单位: 万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	长江出版传媒股份有限公司	8,000.00	100%
	合计	8,000.00	100%

3. 公司主要资产概况

华盛国际主要资产为长期股权投资、固定资产，主要资产概况如下：

(1) 长期股权投资系华盛国际对宜昌长江国际文化广场有限公司及襄阳长江国际文化广场有限公司的投资。其中宜昌长江国际文化广场有限公司主要的资产为开发成本，包括企业所拥有的宜昌市伍家岗区城东大道与中南路交汇处 1 宗待开发商住用地及代建的城东大道至中南路段截洪箱涵工程。

(2) 固定资产包括车辆、电子设备，主要资产概况如下：

车辆共计 2 项，主要为小型普通客车与小型轿车，购置于 2013 年 5 月及 6 月，存放于公司车库内。

电子设备共计 198 项，主要为电脑、空调、打印机等，购置于 2013 年 2 月至 2015 年 12 月间，上述电子设备存放在公司各部门内。

4. 公司主营业务概况

(1) 主营产品或服务

华盛国际主要从事文化房地产开发。

(2) 经营模式

华盛国际公司作为文化地产开发企业，以文化活动为核心，引进多元文化产品经营与服务，着力打造文化城市综合体。

(3) 生产经营管理状况

公司对各项工作有较好的管理；经济指标和技术指标都有相应的管理制度。

5. 公司组织结构及人力资源

华盛国际设有综合部、财务部和招商运营部 3 个行政职能部门；拥有两家全资子公司宜昌长江国际文化广场有限公司和襄阳长江国际文化广场有限公司。

企业实行股东领导下的总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和本公司章程的规定，不设董事会；设监事会；公司设总经理 1 人、财务总监 1 人。

6. 财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目名称	2017. 12. 31	2016. 12. 31	2015. 12. 31
流动资产	6,090.86	6,333.29	6,501.33
非流动资产	6,051.03	6,098.40	6,145.41
其中：长期股权投资	6,000.00	6,000.00	6,000.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	48.77	69.01	88.90
在建工程	-		
无形资产	-		
土地使用权	-		
其他	2.26		
资产总计	12,141.89	12,431.69	12,646.74
流动负债	6,101.44	5,977.26	5,980.04
非流动负债	-	-	
负债总计	6,101.44	5,977.26	5,980.04
股东全部权益	6,040.45	6,454.43	6,887.30

经营成果表

单位：万元

项目名称	2017 年	2016 年	2015 年
一、营业收入	72.62	9.52	-
减：营业成本	67.48	7.61	2.54
营业税金及附加	0.81	0.51	-
销售费用	-	0.00	-
管理费用	442.13	40.73	79.43
财务费用	-2.33	-0.88	-1.61
资产减值损失			-
加：投资收益	-	-	-

二、营业利润	-174.61	-38.45	-80.36
加：营业外收入	-434.17	0.13	1.71
减：营业外支出	20.19	0.00	0.06
三、利润总额	-413.98	-38.32	-78.71
减：所得税费用	-	-	0.00
四、净利润	-413.98	-38.32	-78.71

上表中列示的财务数据，其中 2015 年的数据业经 2015 年天健会计师事务所湖北分所出具无保留意见审计报告，2016 年的数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具无保留意见审计报告，2017 年数据业经中天运审计并出具无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人一长江传媒系委托人二暨被评估单位华盛国际的母公司。

二、评估目的

根据《湖北长江出版社传媒集团有限公司党委会议纪要》（（2018）1 号）文件精神，长江传媒拟转让所持有的华盛国际全部股权，需要对华盛国际的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为华盛国际的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为华盛国际于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 12,141.89 万元，负债账面价值 6,101.44 万元，股东全部权益账面价值 6,040.45 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
------	------

流动资产	6,090.86
非流动资产	6,051.03
其中：长期股权投资	6,000.00
投资性房地产	-
固定资产	48.77
在建工程	-
无形资产	-
土地使用权	-
其他	2.26
资产总计	12,141.89
流动负债	6,101.44
非流动负债	-
负债总计	6,101.44
股东全部权益	6,040.45

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，且业经中天运会计师事务所有限公司审计，并出具中天运（鄂）[2018]审字第 90026 号无保留意见审计报告。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权归属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《湖北长江出版社传媒集团有限公司党委会议纪要》（（2018）1 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801 号）；
13. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802 号）；
14. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（国办发[2001]802 号）；
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
16. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
18. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

20. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
23. 其它相关的法律法规文件。

（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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕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）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证；
5. 机动车行驶证及登记证；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
2. 《宜昌市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2012 年）
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
7. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
8. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，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和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

本次评估仅采用了资产基础法一种方法，未采用其他方法的理由如下：

(1) 经分析，被评估单位华盛国际为文化房地产开发企业，2013 年取得开发土地，由于母公司长江传媒发展调整，目前土地开发停止，项目规划需要调整，未来收益无法合理预测，不适合采用收益法进行评估。

(2) 由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

经分析，评估基准日资产基础法评估结果基本能反映该项股权的价值，因此本次评估仅采用了资产基础法一种方法进行评估。

(三) 具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款和其他流动资产；负债包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

(1) 货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于

历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）其他流动资产：包括华盛国际统借统贷给宜昌子公司贷款，查验了相关的凭证和票据，以核实后的价值确定评估值。

（4）负债：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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

（1）长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 2 家，全部为全资子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	宜昌长江国际文化广场有限公司	100%	资产基础法	资产基础法
2	襄阳长江国际文化广场有限公司	100%	资产基础法	资产基础法

对于全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

（2）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备、电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

2) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(3) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进

行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 2 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

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

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

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

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则。评估人员，查阅了设备购

置合同发票和相关凭证等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则。主要在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场

条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

经资产基础法评估，湖北长江华盛国际文化发展有限公司总资产账面价值为 12,141.89 万元，评估价值为 16,595.92 万元，增值额为 5,570.03 万元，增值率为 45.87%；负债账面价值为 6,101.44 万元，评估价值为 6,101.44 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 6,040.45 万元，评估价值为 10,494.48 万元，增值额为 4,454.03 万元，增值率为 73.74%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	6,090.86	6,090.86	-	-
非流动资产	6,051.03	10,505.06	4,454.03	73.61
其中：长期股权投资	6,000.00	10,446.42	4,446.42	74.11
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	48.77	56.38	7.61	15.60
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	-	-	-	-
其他	2.26	2.26	-	-
资产总计	12,141.89	16,595.92	4,454.03	36.68
流动负债	6,101.44	6,101.44	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	6,101.44	6,101.44	-	-
净资产	6,040.45	10,494.48	4,454.03	73.74

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）纳入本次评估范围子公司的存货-开发成本，账面价值为86,798,662.56元，其中尚未开发的土地一宗，土地面积38,784.00平方米，账面价值76,987,169.07元；该宗土地位于宜昌市伍家岗区城东大道与中南路交汇处，被评估单位已取得土地使用权证，根据被评估单位与宜昌市国土局签订的土地出让合同、宜昌市规划局《出让土地规划条件》（宜市规让函20130021号）及《宜昌市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》（宜土网挂（2013）35号），该

地块的出让面积为 38,784.00, 总建筑面积为 174,176.00 平方米, 总容积率不高于 4.5, 其中商业用地面积为 22,240.00 平方米, 容积率不得高于 5.6; 住宅用地面积为 16,544.00 平方米, 容积率不得高于 3.0。根据被评估单位母公司长江出版传媒股份有限公司与宜昌市人民政府签订的《宜昌长江国际文化广场项目合同》, “项目总建筑面积约 17 万平方米。其中: 项目住宅用地不超过总用地面积的 40%, 住宅建筑面积不超过总建筑面积的 30%。公建部分中, 文化相关业态建筑面积不少于 70%。项目容积率: 文化设施、商业和商务用地不大于 5.0, 住宅用地不大于 3.0”。本次评估按照土地出让合同、宜昌市规划局《出让土地规划条件》(宜市规让函 20130021 号)及《宜昌市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》(宜土网挂(2013) 35 号))文件的规定计算相应的土地使用权价值, 尤其是商业按照 5.6 的容积率进行测算。

(六) 纳入本次评估范围的子公司的存货-开发成本, 根据《延期开发协议书》, 宜昌市国土资源局同意延迟至 2018 年 1 月 27 日之前对该宗土地开发建设, “逾期未按本协议约定时间开发建设的, 乙方(指被评估单位)同意甲方(指宜昌市国土资源局)依据《闲置土地处置办法》第十四条第一款有关规定, 按照土地出让价款的百分之二十, 即人民币 11,160,000.00 元, 征缴土地闲置费。”根据《延期开发协议书》被评估单位截止评估基准日尚未开工建设, 亦未缴纳该宗土地的土地闲置费, 本次评估在估值中将该土地闲置费扣除。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

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

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

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

（五）本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）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 3 月 20 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

任利民



资产评估师：

张

勇



二〇一八年三月二十日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位产权登记证（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）