

本报告依据中国资产评估准则编制

长江少年儿童出版社(集团)有限公司拟转让
海豚传媒股份有限公司部分股权项目

资产评估报告

天兴评报字(2019)第0903号
(共一册, 第一册)



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

二〇一九年八月二日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141201900436

资产评估报告名称： 长江少年儿童出版社(集团)有限公司拟转让 海
豚传媒股份有限公司部分股权项目

资产评估报告文号： 天兴评报字(2019)第0903号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张勇(资产评估师)、邢蓉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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委托的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告的使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

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。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对其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。

长江少年儿童出版社(集团)有限公司拟转让 海豚传媒股份有限公司部分股权项目 资产评估报告摘要

天兴评报字(2019)第 0903 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受长江少年儿童出版社(集团)有限公司的委托,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,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,对长江少年儿童出版社(集团)有限公司拟转让海豚传媒股份有限公司部分股权而涉及海豚传媒股份有限公司的股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的:根据长江出版传媒股份有限公司文件处理笺,长江少年儿童出版社(集团)有限公司拟转让海豚传媒股份有限公司部分股权,需要对海豚传媒股份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:海豚传媒股份有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围:海豚传媒股份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:2019 年 6 月 30 日

六、评估方法:收益法、资产基础法

七、评估结论:

本次评估,评估人员采用收益法和资产基础法对评估对象分别进行了评估,经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

在持续经营前提下,海豚传媒于评估基准日经审计后的所有者权益为 20,100.83 万元,收益法评估后的股东全部权益价值为 44,173.27 万元,增值额为 24,072.43 万元,增值率 119.76%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时,请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响;并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

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，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起，至 2020 年 6 月 29 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。

长江少年儿童出版社(集团)有限公司拟转让 海豚传媒股份有限公司部分股权项目 资产评估报告

天兴评报字(2019)第 0903 号

长江少年儿童出版社(集团)有限公司:

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟转让海豚传媒股份有限公司部分股权而涉及海豚传媒股份有限公司的股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

企业名称:长江少年儿童出版社(集团)有限公司(以下简称“少儿出版”或“委托人”)

注册地址:武汉市雄楚大街 268 号出版文化城主楼 B 座 6 楼

法定代表人:何龙

注册资本:17499 万元人民币

企业类型:有限责任公司

成立日期:1993 年 06 月 10 日

经营范围:少年儿童读物、少年儿童杂志的出版、互联网信息服务(含出版内容,不含新闻、教育、医疗保健、药品和医疗器械、文化、广播电视节目电子公告)。

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称:海豚传媒股份有限公司(简称“海豚传媒”或“被评估单位”)

注册地址：武汉市雄楚大街 268 号

法人代表：何龙

注册资本：6600 万元人民币元

实收资本：6600 万元人民币元

企业类型：股份有限公司

成立时间：2005 年 12 月 31 日

社会统一信用代码：91420000780946912J

经营范围：公开发行的国内版书刊(新华书店包销类除外,有效期至 2021 年 4 月 8 日),卡通及动画产品设计、制作;影视剧、动画片、影视广告、影视专题片的策划、制作、发行等广播电视节目制作经营业务;作者权益代理;版权代理;纸张、儿童服饰、玩具、家具、文具制作与销售;自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外);教育咨询服务;幼儿教育、玩具、文具、服饰及电子产品的研发、生产制作、销售及信息技术服务;会议、书刊展览服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

2. 历史沿革、股权结构及变更情况

海豚传媒成立于 2005 年 12 月 31 日,系湖北长江出版传媒集团有限公司控股的有限责任公司。根据湖北海豚传媒有限责任公司 2008 年第一次临时股东会决议、各股东于 2008 年 2 月 28 日签署的发起人协议和公司章程的规定,湖北海豚传媒股份有限公司以其股东湖北长江出版传媒集团有限公司、湖北美术出版社有限公司、湖北教育出版社有限公司、长江少年儿童出版社有限公司、夏顺华、方媛媛作为发起人,采用发起设立方式,以湖北海豚传媒有限责任公司 2007 年 12 月 31 日经审计后的净资产和各股东出资比例,按照 1.09724280909091:1 折为股份有限公司的股本,公司名称变更为海豚传媒股份有限公司。2010 年 10 月 19 日,湖北长江出版传媒集团有限公司、湖北美术出版社有限公司、湖北教育出版社有限公司将其持有的海豚传媒股权转让给长江少年儿童出版社(集团)有限公司。

截至评估基准日 2019 年 6 月 30 日,海豚传媒股权结构如下表所示:

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例 (%)
长江少年儿童出版社(集团)有限公司	3,366.00	51.00
夏顺华	1,650.00	25.00
方媛媛	1,584.00	24.00
合计	6,600.00	100.00

3. 子公司介绍

海豚传媒的子公司包括7家公司，包括2家全资子公司，4家控股子公司，1家参股公司。具体情况为：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
1	上海海豚文化发展有限公司	100%	200.00
2	山东小海豚文化传媒股份有限公司	51%	255.51
3	安徽小海豚文化传播有限公司	90%	450.00
4	成都小海豚文化传媒有限公司	90%	450.00
5	北京小海豚启航文化传播有限公司	90%	180.00
6	湖北海豚儿童书店有限公司	100%	600.00
7	心喜阅信息咨询(深圳)有限公司	40%	1,590.91
	合计		3,726.42

(1) 上海海豚文化发展有限公司

上海海豚文化发展有限公司成立于2004年4月，位于上海市静安区长乐路672弄；截至评估基准日，注册资本200万元，实收资本200万元；由海豚传媒股份有限公司出资组建，持有100%股权；公司经济类型为有限责任公司。

经营范围：图书报刊的批发、零售，文化用品，图书装帧、设计，纸张，商务信息咨询。

截止评估基准日，资产总额581.56万元，负债总额392.97万元，净资产188.60万元；2019年1-6月营业收入132.82万元，净利润-23.12万元。

(2) 山东小海豚文化传媒股份有限公司

山东小海豚文化传媒股份有限公司成立于2007年06月,位于山东省济南市历下区文化东路78号万豪中心;截至评估基准日,注册资本501万元,实收资本501万元;由海豚传媒股份有限公司与吴怀礼共同出资组建,海豚传媒股份有限公司持有51%股权,吴怀礼持有49%股权;公司经济类型为股份有限公司。

经营范围:批发、零售:图书、期刊、报纸(凭许可证经营);零售:音像制品(凭许可证经营);批发、零售:儿童服饰、家具、玩具、文具、陶瓷制品、玻璃制品、办公用品、纸张、教学设备、货架、工艺品、现代字画(不含文物);教育咨询(不含出国留学咨询及中介服务、办学、家教、培训);电子产品的销售及技术咨询;会议及展览展示服务。

截止评估基准日,资产总额4,668.38万元,负债总额3,877.85万元,净资产790.54万元;2019年1-6月营业收入2,369.53万元,净利润45.53万元。

(3) 安徽小海豚文化传播有限公司

安徽小海豚文化传播有限公司成立于2015年07月,位于合肥市瑶海区瑶海都市科技工业园;截至评估基准日,注册资本500万元,实收资本500万元;由海豚传媒股份有限公司与刘传俊共同出资组建,海豚传媒股份有限公司持有90%股权,刘传俊持有10%股权;公司经济类型为其他有限责任公司。

经营范围:图书、儿童服饰、玩具、文具、幼儿教具、电子产品、体育用品及器材批发兼零售;教育咨询服务;信息技术服务;会议、书刊展览服务;食品、饮料销售;冷饮服务、咖啡馆服务;作者权益代理、作品版权事务代理、图书业务培训与出版产业相关的其他经营活动。

截止评估基准日,资产总额775.73万元,负债总额401.22万元,净资产374.51万元;2019年1-6月营业收入423.23万元,净利润5.95万元。

(4) 成都小海豚文化传媒有限公司

成都小海豚文化传媒有限公司成立于2015年06月,位于成都市青羊区北大街;截至评估基准日,注册资本500万元,实收资本500万元;由海豚传媒股份有限公司与张伟共同出资组建,海豚传媒股份有限公司持有90%股权,张伟持有10%股权;公司经济类型为其他有限责任公司。

经营范围:组织文化交流活动;教育咨询;文艺创作与表演;会议及展览服

务,销售:图书,报刊,家庭用品,电子产品,玻璃制品,服装,玩具,文化、体育用品及器材,食品,饮料;饮料及冷饮服务;咖啡馆服务;信息技术咨询服务。

截止评估基准日,资产总额 1,872.07 万元,负债总额 1,466.10 万元,净资产 405.97 万元;2019 年 1-6 月营业收入 739.38 万元,净利润-0.00 万元。

(5) 北京小海豚启航文化传播有限公司

北京小海豚启航文化传播有限公司成立于 2016 年 12 月,位于北京市北京经济技术开发区地盛南街;截至评估基准日,注册资本 500 万元,实收资本 200 万元;由海豚传媒股份有限公司、安海波共同出资组建,海豚传媒股份有限公司持有 90%股权,安海波持有 10%股权;公司经济类型为其他有限责任公司。

经营范围:组织文化艺术交流活动(不含演出);销售服饰、玩具、文具;教育咨询(不含出国留学咨询及中介服务);幼儿教具及电子产品的技术开发;会议服务;承办展览展示活动;出版物批发;出版物零售。

截止评估基准日,资产总额 963.00 万元,负债总额 650.15 万元,净资产 312.86 万元;2019 年 1-6 月营业收入 1,038.93 万元,净利润 25.40 万元。

(6) 湖北海豚儿童书店有限公司

湖北海豚儿童书店有限公司成立于 2015 年 1 月,位于武汉市洪山区雄楚大街 268 号出版文化城;截至评估基准日,注册资本 600 万元,实收资本 600 万元;由海豚传媒股份有限公司出资组建,海豚传媒股份有限公司持有 100%股权;公司经济类型为有限责任公司。

经营范围:公开发行的国内出版物(新华书店包销类除外);幼儿教育咨询服务;陶瓷,玻璃制品,儿童服饰,玩具,文具,纸张的批发兼零售;饮品调制及零售。

截止评估基准日,资产总额 1,789.21 万元,负债总额 2,875.65 万元,净资产-1,086.44 万元;2019 年 1-6 月营业收入 1,160.70 万元,净利润-300.55 万元。

(7) 心喜阅信息咨询(深圳)有限公司

心喜阅信息咨询(深圳)有限公司成立于 2010 年 7 月,位于深圳市南山区沙河街道侨香路香年广场;截至评估基准日,注册资本 2000 万元,实收资本 2000 万元;由 PARRAGON PUBLISHING (CHINA) LIMITED、海豚传媒股份有限公司、湖北

教育出版社有限公司出资组建，PARRAGON PUBLISHING (CHINA) LIMITED 持有 50% 股权、海豚传媒股份有限公司持有 40% 股权、湖北教育出版社有限公司持有 10% 股权；公司经济类型为有限责任公司。

经营范围：外语翻译、经济信息咨询、企业管理咨询、项目投资咨询、市场营销策划、企业形象策划、平面图文设计和相关咨询服务、动漫设计(以上均不含国家限制类、禁止类项目)；国内版图书、期刊的批发、零售。

根据心喜阅信息咨询(深圳)有限公司提供的财务报表，截止评估基准日，资产总额 4,402.17 万元，负债总额 424.89 万元，净资产 3,977.28 万元；2019 年 1-6 月营业收入 2,260.51 万元，净利润 698.18 万元。

4. 公司主要资产概况

海豚传媒主要资产为应收账款、预付账款、存货、投资性房地产、长期股权投资，主要资产概况如下：

应收账款、预付账款，主要是应收客户的图书款、装备款，预付给客户的版权费、装备款等；

存货主要包括原材料、库存商品和发出商品；

投资性房地产包括万达写字楼、丽华苑及金色港湾，目前为对外出租。

长期股权投资为对外投资，包括 7 家公司。

5. 财务状况表及经营成果

财务状况表(合并口径)

单位：万元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
流动资产	36,260.22	40,354.60	43,232.56
非流动资产	6,966.08	7,571.87	5,677.60
其中：长期股权投资	2,871.89	3,497.40	1,590.91
投资性房地产	1,993.23	1,919.37	1,882.44
固定资产	788.20	668.24	735.22
无形资产	-	731.50	689.12
其他	1,312.77	755.37	779.91
资产总计	43,226.30	47,926.48	48,910.17
流动负债	27,169.89	28,382.44	29,958.49

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年6月30日
非流动负债	230.00	0.47	0.33
负债总计	27,399.89	28,382.91	29,958.82
净资产(股东全部权益)	15,826.42	19,543.57	18,951.35

经营成果表(合并口径)

单位:万元

项目名称	2017年	2018年	2019年1-6月
一、营业收入	48,239.74	48,211.74	20,513.07
减:营业成本	30,002.66	29,126.36	13,800.24
营业税金及附加	37.56	54.63	21.90
销售费用	10,836.84	11,308.42	5,078.33
管理费用	4,317.92	1,171.37	856.92
研发费用		3,251.71	1,183.20
财务费用	193.64	294.75	136.41
资产减值损失	162.97	202.35	26.58
加:投资收益	567.49	825.52	137.20
其他收益	356.73	681.70	86.56
资产处置收益		0.07	0.42
二、营业利润	3,612.35	4,309.43	-366.33
加:营业外收入	112.07	28.95	4.35
减:营业外支出	23.64	35.44	10.49
三、利润总额	3,700.78	4,302.95	-372.47
减:所得税费用	601.54	585.80	20.76
四、净利润	3,099.24	3,717.15	-393.23

财务状况表(母公司口径)

单位:万元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年6月30日
流动资产	30,267.23	33,487.18	38,090.06
非流动资产	8,167.02	8,713.89	6,915.39
其中:长期股权投资	4,827.40	5,537.91	3,726.42
投资性房地产	1,993.23	1,919.37	1,882.44
固定资产	364.71	292.90	369.39
无形资产	-	731.5	689.12
其他	981.69	232.21	248.02

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年6月30日
资产总计	38,434.25	42,201.07	45,005.45
流动负债	21,967.57	21,949.81	24,904.61
非流动负债	230		
负债总计	22,197.57	21,949.81	24,904.61
净资产(股东全部权益)	16,236.69	20,251.26	20,100.83

经营成果表(母公司口径)

单位:万元

项目名称	2017年	2018年	2019年1-6月
一、营业收入	41,960.08	44,302.06	17,649.82
减:营业成本	26,424.77	27,983.67	12,248.22
营业税金及附加	35.52	50.15	21.07
销售费用	8,678.55	8,740.70	3,754.78
管理费用	630.95	751.09	645.26
研发费用	3,327.05	3,251.71	1,183.20
财务费用	201.29	303.36	143.54
资产减值损失	189.89	203.81	19.61
加:投资收益	720.49	910.52	227.56
其他收益	356.73	566.58	135.60
资产处置收益			
二、营业利润	3,549.28	4,494.66	-2.69
加:营业外收入	93.21	25.40	3.24
减:营业外支出	18.57	30.52	4.83
三、利润总额	3,623.92	4,489.55	-4.29
减:所得税费用	437.03	474.98	1.15
四、净利润	3,186.89	4,014.56	-5.44

上述数据,2017年数据经系经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具中天运(鄂)[2018]审字第90050号审计报告,2018年及2019年1-6月数据经系经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所审计,并出具天健鄂审(2019)214号审计报告。

(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

委托人少儿出版是被评估单位海豚传媒的股东之一。

二、评估目的

根据长江出版传媒股份有限公司文件处理笺，少儿出版拟转让海豚传媒部分股权，需要对海豚传媒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

评估对象为海豚传媒的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为海豚传媒于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 45,005.45 万元，负债账面价值 24,904.61 万元，净资产账面价值 20,100.83 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	38,090.06
非流动资产	6,915.39
其中：长期股权投资	3,726.42
投资性房地产	1,882.44
固定资产	369.39
无形资产	689.12
其他	248.02
资产总计	45,005.45
流动负债	24,904.61
非流动负债	
负债总计	24,904.61
净资产	20,100.83

1. 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，且业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具天健鄂审（2019）214 号审计报告。

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 2019 年 6 月 30 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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 长江出版传媒股份有限公司文件处理笺（收文号 11/5/2018 [2018]293）。

（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. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53）；
6. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
7. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》；
9. 《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）
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
11. 《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）；

12. 《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）；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
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》（企[2001]802号）；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
16. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发〔2006〕306号）；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
22. 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〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《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. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机电产品报价手册》；
3. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
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. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
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。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于缺乏可比性较强的市场可比案例，无法获取相关资料，故未选择采用市场法对被评估单位进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

(三) 具体评估方法介绍

一) 资产基础法

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、应收账款、预付款项、其他应收款、存货;负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、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) 应收账款和其他应收款: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。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) 预付款项:根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估值为零。

(4) 存货

1) 外购存货:主要包括原材料、在库周转材料等,库存时间短、流动性强、市场价格变化不大,以核实后的账面价值确定评估值。

2) 在产品:由于工料费用投入时间较短,价值变化不大,按核实后账面值作为评估值。

3) 库存商品、发出商品：根据被评估单位自查及评估人员现场勘察，本次评估中是在了解被评估单位图书销售周期以及市场销售情况的基础上，按照操作规范的要求并充分考虑图书出版行业的特点进行评估，具体情况如下：

①对于可销售的图书，即根据其图书定价（码洋）扣减增值税作为售价，再减销售费用、全部税金、适当税后净利确定评估值，同时针对出版行业的特点，评估时对上述指标进行修正，如计算售价时要考虑综合折扣率、综合销售率，而且需要考虑库存时间对上述指标的影响；对综合销售率以外的库存图书视为无法销售，按码洋的 1.5%计算化浆残值。计算公式如下：

评估单价=码洋/（1+增值税率）×综合折扣率×综合销售率-单位产品应分摊的营业费用-单位产品应分摊的全部税金-单位产品评估扣除适当税后净利+化浆残值

评估值=评估单价×库存数量

②对已无销路的图书，经参考该单位历史上报废图书送造纸厂化浆的残值收入，按码洋的 1.5%计算化浆残值。

③已计提的跌价准备评估为零。

④发出商品为企业委托其他单位代销的商品，本次按照递延收入金额，并依据企业经验数据考虑一定的退货、促销比例，再减全部税金确定评估值。

(5) 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 7 家，包括 2 家全资子公司，4 家控股子公司，1 家参股公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	公司名称	持股比例%	评估方法	定价方法
1	上海海豚文化发展有限公司	100	资产基础法	资产基础法
2	山东小海豚文化传媒股份有限公司	51	收益法、资产基础法	收益法
3	安徽小海豚文化传播有限公司	90	资产基础法	资产基础法
4	成都小海豚文化传媒有限公司	90	资产基础法	资产基础法

5	北京小海豚启航文化传播有限公司	90	收益法、资产基础法	收益法
6	湖北海豚儿童书店有限公司	100	资产基础法	资产基础法
7	心喜阅信息咨询(深圳)有限公司	40	收益法、资产基础法	收益法

(2) 投资性房地产

根据本次评估目的,结合评估对象的设计用途、现状、未来的使用情况及最高最佳使用原则,评估对象属于可用于经营或有经营收益的商业地产。委估投资性房地产-房屋周围有活跃的租赁市场,且目前大部分已出租,故采用收益法进行评估。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估资产价值的一种资产评估方法。

具体步骤如下:

a. 搜集有关收入和费用的资料。

b. 估算潜在毛收入。

假定物业在充分利用、无空置状态下可获得的收入。本次评估仅以租金剥离的方式来测算,对于尚未使用或自用的房地产,可比照有收益的类似房地产的有关资料计算净收益。

c. 估算有效毛收入

由潜在毛收入扣除一般的空置、拖欠租金及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

d. 估算运营费用

维持物业正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益。

e. 估算净收益

有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于物业的收益。

f. 选用适当的资本化率

以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用银行的一年期存款利率;风险调整值应根据待估对象所在地区的经济现状及未来预测、经营风险、财务风险、估价对象的用途及新旧程度等综合确定。

g. 选用适宜的计算公式求出收益价格。

基本公式:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

(3) 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

由于车辆购置时间较早,且行驶里程较长,因此不适用重置成本法评估,此次评估采用市场法进行评估,在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内,具有较强相关性、替代性的汽车交易实例,根据估价对象和可比实例的状况,对尚可行驶里程、交易车辆状况和挂牌公示日期因素等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正,评估出估价对象的市场价格。计算公式如下:

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数×车辆挂牌公示日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C) /3

车辆市场法评估值=比准价格

2) 电子及办公设备的评估

本次对电子设备所使用的评估方法主要为重置成本法。计算公式为:

评估值=重置全价×成新率

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

电子及办公设备成新率,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综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

(4) 其他无形资产

其他无形资产为外购软件，本次评估按照无形资产的剩余使用年限测算的摊余价值确定评估值。

(5) 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利价值作为评估值，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。

(6) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D : 付息债务评估价值;

P : 经营性资产评估价值;

C_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值;

E' : (未在现金流中考虑的) 长期股权投资评估价值。

其中, 公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t : 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ;

r : 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g = 0$;

n : 明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等,

可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 7 月至 2023 年，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2024 年起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

长期股权投资进行单独评估。

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委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业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、存货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;

对存货,评估人员会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查,对存货的申报内容、生产时间、购入时间等有关情况进行了详细的核实。为了准确确定存货价值,评估人员会同企业存货管理人员对库存的存货进行了清查和盘点,并推算到基准日与账面值进行核对。

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,重点调查投资性房地产、重要设备等资产。评估人员,查阅了相关房产的购买合同、相关证据,设备购置合同发票等,从而确定资产的真实性和合法性。

(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，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，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、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对海豚传媒各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

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和未来经营预测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和收益现值法结果。

(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。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

(一) 一般假设:

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。

(二) 收益法评估假设:

1. 国家现行的有关法律、法规及政策, 国家宏观经济形势无重大变化; 本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化; 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况, 假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的, 且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明, 假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率, 政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为期末产生;

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势;

11. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平, 企业继续为高新技术企业;

12. 被评估单位根据财政部、税务总局“关于延续宣传文化增值税优惠政策的通知”【财税(2018) 53 号】, 实行图书批发、零售环节增值税免征政策, 期限为自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日, 假设该文件到期后不再颁布新的免税政策, 被评估单位按照适用税率缴纳增值税。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

在持续经营前提下, 海豚传媒于评估基准日经审计后的所有者权益为 20,100.83 万元, 收益法评估后的股东全部权益价值为 44,173.27 万元, 增值额为 24,072.43 万元, 增值率 119.76%。

(二) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估, 海豚传媒总资产账面价值为 45,005.45 万元, 评估价值为 62,363.96 万元, 增值额为 17,358.51 万元, 增值率为 38.57%; 总负债账面价值为 24,904.61 万元, 评估价值为 24,904.61 万元, 减值额 0 元, 减值率为 0%; 净资产账面价值为 20,100.83 万元, 评估价值为 37,459.34 万元, 增值额为 17,358.51 万元, 增值率为 86.36%。

资产基础法评估结果汇总表

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	38,090.06	46,578.30	8,488.24	22.28

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	6,915.39	15,785.66	8,870.27	128.27
其中：长期股权投资	3,726.42	11,662.63	7,936.21	212.97
投资性房地产	1,882.44	2,724.52	842.08	44.73
固定资产	369.39	461.37	91.98	24.90
无形资产	689.12	689.12	-	-
其他	248.02	248.02	-	-
资产总计	45,005.45	62,363.96	17,358.51	38.57
流动负债	24,904.61	24,904.61	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	24,904.61	24,904.61	-	-
净资产	20,100.83	37,459.34	17,358.51	86.36

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果 44,173.27 万元作为本次评估的最终评估结论。

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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 被评估单位根据财政部、税务总局“关于延续宣传文化增值税优惠政策的通知”【财税(2018)53号】，实行图书批发、零售环节增值税免征政策，期限为自2018年1月1日起至2020年12月31日，本次评估假设该文件到期后不再颁布新的免税政策，被评估单位按照适用税率缴纳增值税，若该文件到期后继续颁布相关免税政策，将对评估结果将产生影响，提请评估报告使用者关注。

(四) 根据抵-A901HS19001-1号抵押合同显示，被评估单位将位于武昌区临江大道98号武汉积玉桥万达广场(二期)的20套写字楼于2019年2月2日抵押给交通银行股份有限公司武汉洪山支行，抵押期限为2019年2月2日至2020年2月28日。抵押物明细如下：

序号	房屋所有权证编号	建筑物名称	对应土地证号	土地使用权面积(平方米)	建筑面积(平方米)
1-1	武房权证昌字第2014005580号	积玉桥万达广场12栋28层1室	武昌国用(商2014)第8468号	3.00	56.98
1-2	武房权证昌字第2014005582号	积玉桥万达广场12栋28层2室	武昌国用(商2014)第8481号	2.07	39.44
1-3	武房权证昌字第2014005754号	积玉桥万达广场12栋28层3室	武昌国用(商2014)第8471号	2.49	47.37
1-4	武房权证昌字第2014005755号	积玉桥万达广场12栋28层4室	武昌国用(商2014)第8475号	2.49	47.37
1-5	武房权证昌字第2014007549号	积玉桥万达广场12栋28层5室	武昌国用(商2014)第8484号	2.49	47.37
1-6	武房权证昌字第2014007548号	积玉桥万达广场12栋28层6室	武昌国用(商2014)第8469号	2.50	47.54
1-7	武房权证昌字第2014007547号	积玉桥万达广场12栋28层7室	武昌国用(商2014)第8482号	2.07	39.44
1-8	武房权证昌字第2014007546号	积玉桥万达广场12栋28层8室	武昌国用(商2014)第8467号	3.00	56.98

序号	房屋所有权证编号	建筑物名称	对应土地证号	土地使用权面积(平方米)	建筑面积(平方米)
1-9	武房权证昌字第 2014007545 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 9 室	武昌国用(商 2014)第 8477 号	2.25	42.86
1-10	武房权证昌字第 2014007544 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 10 室	武昌国用(商 2014)第 8478 号	2.25	42.86
1-11	武房权证昌字第 2014005991 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 11 室	武昌国用(商 2014)第 8466 号	3.00	56.98
1-12	武房权证昌字第 2014005990 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 12 室	武昌国用(商 2014)第 8483 号	2.07	39.44
1-13	武房权证昌字第 2014005989 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 13 室	武昌国用(商 2014)第 8470 号	2.50	47.54
1-14	武房权证昌字第 2014005988 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 14 室	武昌国用(商 2014)第 8472 号	2.49	47.37
1-15	武房权证昌字第 2014005987 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 15 室	武昌国用(商 2014)第 8474 号	2.49	47.37
1-16	武房权证昌字第 2014005986 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 16 室	武昌国用(商 2014)第 8493 号	2.49	47.37
1-17	武房权证昌字第 2014005753 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 17 室	武昌国用(商 2014)第 8484 号	2.07	39.44
1-18	武房权证昌字第 2014005751 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 18 室	武昌国用(商 2014)第 8465 号	3.00	56.98
1-19	武房权证昌字第 2014005750 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 19 室	武昌国用(商 2014)第 8479 号	2.25	42.86
1-20	武房权证昌字第 2014005748 号	积玉桥万达广场 12 栋 28 层 20 室	武昌国用(商 2014)第 8480 号	2.25	42.86

根据抵-A901HS19001-2 号抵押合同显示,被评估单位将位于金色港湾五期幼儿园位于武汉经济技术开发区 28R1 地块金色港湾五期 8 栋于 2019 年 2 月 2 日抵押给交通银行股份有限公司武汉洪山支行,抵押期限为 2019 年 2 月 2 日至 2020 年 2 月 28 日。抵押物已办理房屋所有权证,证号为武房权证昌字第 2014003620 号,证载建筑面积为 423.29 平方米,所对应的土地使用权证号为武开国用(商 2014)第 3029 号,证载土地使用权面积为 240.19 平方米。

(五) 投资性房地产中的丽华苑花园幼儿园,其所占宗地为划拨用地,经查询,划拨地及地上建筑物在对外出租产生收益时,需额外缴纳一项土地收益金。本次评估依据《武汉市人民政府关于公布武汉市市区土地出让租金标准的通知》(武政(2004)39 号)中相关规定,丽华苑幼儿园划拨地性质为仓储用地,其所在位置为工业用地四级地范围内,土地收益金标准为 7 元/平方米/年。故在收益法测算时扣除了相应的土地收益金,且因划拨土地无使用年限,丽华苑幼儿园在计算收益年期时按照建筑物的使用年限 60 年来进行测算。土地证载用途与实际用途

存在不一致，本次评估按照证载用途进行评估，提请评估报告使用者关注。

(六) 经清查，车牌号为粤 AY7Q94 的证载权利人是夏翠群，系因广州车辆牌照限制原因，该辆汽车 2013 年 9 月 27 日注册在了夏翠群名下，截至到 2019 年 6 月 30 日，尚未过户到海豚传媒；车牌号为京 HK2698 的证载权利人倪延风，系因北京车辆牌照限制原因，该辆汽车 2005 年 01 月 06 日注册在了倪延风名下，截至到 2019 年 6 月 30 日，尚未过户到海豚传媒，海豚传媒及证载权利人已对上述 2 辆车出具了产权承诺函证明无产权纠纷等瑕疵事项。

(七) 本次评估结论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论的影响。

(八) 本评估结果可能存在个别数据加总后与相关数据汇总数存在尾差情况，系电脑进行数据计算时四舍五入造成，并不影响评估结果的使用。

(九) 在资产评估结论有效使用期内，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。

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委托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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 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委托除外；

(七) 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, 资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 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。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 2019 年 8 月 2 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：

张勇



资产评估师：

邢蓉



二〇一九年八月二日

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承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）