

中原大地传媒股份有限公司拟以现金及非公开发行股份方式购买中原出版传媒投资控股集团有限公司持有的河南省郑州市新华书店有限公司

股权项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2013]第 713 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一三年九月十二日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	25
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	30
十二、评估报告使用限制说明 .....	32
十三、评估报告日 .....	33
备查文件目录 .....	35

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中原大地传媒股份有限公司拟以现金及非公开发行股份方式

购买中原出版传媒投资控股集团有限公司持有的

河南省郑州市新华书店有限公司股权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2013]第 713 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中原出版传媒投资控股集团有限公司的委托，就中原大地传媒股份有限公司拟以现金及非公开发行股份方式购买中原出版传媒投资控股集团有限公司图书发行等业务的经营性资产之经济行为，对所涉及的河南省郑州市新华书店有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为河南省郑州市新华书店有限公司股东全部权益，评估范围是河南省郑州市新华书店有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。根据委托方的安排，评估对象所涉及的土地使用权由委托方另行委托郑州豫华土地评估咨询有限公司进行评估，土地评估结果并入资产评估结果中；同时委托方委托韬睿惠悦管理咨询（深圳）有限公司北京分公司对统筹外福利费用进行精算评估，精算评估结果经河南省人民政府国有资产监督管理委员会《省政府国资委关于中原出版传媒集团重组改制上市中员工统筹外福利费用预留的批复》（豫国资考评[2013]65 号）批复后作为负债并入本次评估结论中。

评估基准日为 2013 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对河南省郑州市新华书店有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出河南省郑州市新华书店有限公司股东全部权益在评估基准日 2013 年 3 月 31 日的评估结论如下：

河南省郑州市新华书店有限公司的股东全部权益评估值为 5,712.15 万元，与账面值 5,614.69 万元比较，评估增值 97.46 万元，增值率 1.74%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2013 年 3 月 31 日起，至 2014 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中原大地传媒股份有限公司拟以现金及非公开发行股份  
方式购买中原出版传媒投资控股集团有限公司持有的河南省  
郑州市新华书店有限公司股权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2013]第 713 号

中原出版传媒投资控股集团有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中原大地传媒股份有限公司拟以现金及非公开发行股份方式购买中原出版传媒投资控股集团有限公司图书发行等业务的经营性资产之经济行为所涉及的河南省郑州市新华书店有限公司股东全部权益在评估基准日 2013 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中原出版传媒投资控股集团有限公司，被评估单位为河南省郑州市新华书店有限公司。

### （一）委托方概况

中文名称：中原出版传媒投资控股集团有限公司（以下简称“中原出版集团”）

英文名称：Central China Publishing & Media Investment Holding

## Group CO.,Ltd

注册资本：人民币 30,000 万元

注册地址：河南省郑州市金水东路 39 号

办公地点：河南省郑州市金水东路 39 号中国河南出版产业园 A 栋

成立时间：2007 年 12 月 27 日

法定代表人：王爱

公司类型：有限责任公司（国有独资）

营业执照注册号：410000100021549

经营范围：资产管理、资本运营、实业投资；对所属企业图书、期刊、报纸、电子出版物、音像制品、网络出版物、新兴媒体的印制、发行进行经营管理；对中小学教材出版租赁、印刷发行、大中专教材研发与党和国家重要文献出版进行经营管理；文化创意、策划；技术服务；从事版权贸易；物业管理；承办展览展销；进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。

### 1、公司历史沿革

2003 年 1 月 21 日，经新闻出版总署新出图[2003]131 号《关于同意组建河南出版集团的批复》文件批准，同意组建河南出版集团，作为全国出版改革的试点单位。2004 年 4 月 8 日，经河南省机构编制委员会豫编[2004]12 号《关于印发河南出版集团机构编制方案的通知》文件批准，河南出版集团成立，为事业单位，实行企业化管理。

2007 年 12 月 18 日，经河南省国资委豫国资文[2007]128 号《关于出资设立中原出版传媒投资控股集团有限公司的批复》文件批准，原则同意河南出版集团整体进行事转企改制，成立国有独资公司中原出版传媒投资控股集团有限公司，注册资本为 30,000 万元，其中首次缴纳 6,000 万元。由河南省国有资产监督管理委员会行使出资人权利，持股比例 100%。根据河南天源联合会计师事务所天源验字（2007）第 012 号（筹）

《验资报告》，截止 2007 年 12 月 27 日，中原出版传媒集团已收到河南省国资委首次缴纳的出资额人民币 6,000 万元，均为货币出资。2007 年 12 月 27 日，中原出版传媒投资控股集团有限公司成立，取得了河南省工商行政管理局颁发的《营业执照》。根据亚太（集团）会计师事务所有限公司亚会验字（2009）4 号《验资报告》，2009 年 3 月 19 日，中原出版传媒集团已收到河南省国资委缴纳的剩余出资 24,000 万元。出资缴纳完毕后，集团公司已换领营业执照并相应修改《公司章程》。

## 2、公司控股股东及实际控制人

中原出版传媒集团的控股股东及实际控制人均为河南省国资委。河南省国资委于 2003 年 12 月 6 日挂牌成立，为河南省人民政府直属正厅级特设机构。河南省人民政府授权河南省国资委代表国家履行出资人职责，监管省属企业的国有资产。截至评估基准日，中原出版集团实收资本为 30000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	河南省人民政府国有资产监督管理委员会	30,000.00	100.00
	合 计	30,000.00	100.00

## （二）被评估单位概况

公司名称：河南省郑州市新华书店有限公司（以下简称“郑州市新华书店”）

公司地址：郑州市金水区西太康路 19 号

法定代表人：宋保安

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：一人有限责任公司

营业执照注册号：410192000017303

### 1、公司简介

河南省郑州市新华书店有限公司前身为“新华书店郑州支店”，成立于1949年12月5日，为国有自收自支事业单位。1989年11月，变更为“河南省新华书店郑州市店”，取得企业法人营业执照。2009年12月，改制为有限公司，更名为“河南省郑州市新华书店有限公司”，注册资本壹仟万元整，经河南久远会计师事务所有限公司豫久远内验字（2009）第057号验资报告审验。

截至评估基准日，郑州市新华书店实收资本为1000万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

表2 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	中原出版传媒投资控股集团有限公司	1,000.00	100.00
	合 计	1,000.00	100.00

## 2、经营范围

国内版图书、报刊、电子出版物批发、零售（凭有效许可证核定范围和期限经营）；年画、文具、电子产品、文化用品、眼镜（不含医疗器械）、字画（不含文物）、纪念品、钟表、工艺品（不含金银饰品）的销售；房屋租赁；验光配镜（只限框架眼镜）；音像制品及预包装食品的销售（限分支机构经营）。

## 3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2013年3月31日，公司资产总额为30,148.17万元，负债总额24,533.48万元，净资产额为5,614.69万元，2013年1-3月实现营业收入6,287.13万元，净利润44.21万元。公司近2年及基准日资产、财务状况如下表：

表3 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年3月31日
总资产	19,242.78	26,431.84	30,148.17

负债	18,239.95	21,964.20	24,533.48
净资产	1,002.83	4,467.64	5,614.69
项目	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-3 月
营业收入	18,084.52	19,461.51	6,287.13
利润总额	-76.13	-63.37	44.21
净利润	-76.13	-63.37	44.21
审计机构	亚太(集团)会计师事务所有限公司		
审计意见	标准无保留审计意见	标准无保留审计意见	标准无保留审计意见

### (三) 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方全资子公司。

### (四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方和相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据《省政府国资委关于中原出版传媒投资控股集团有限公司整体上市可行性研究报告的批复》(豫国资企改[2013]38号)、中原大地传媒股份有限公司《中原大地传媒股份有限公司第五届董事会第二十四会议决议》文件精神，中原大地传媒股份有限公司拟以现金及非公开发行股份方式购买中原出版传媒投资控股集团有限公司图书发行等业务的经营性资产。

本次资产评估的目的是反映河南省郑州市新华书店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为实现上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是郑州市新华书店的股东全部权益。评估范围为郑州市新

华书店在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 30,148.17 万元、负债 24,533.48 万元、净资产 5,614.69 万元。具体包括流动资产 16,602.74 万元；非流动资产 13,545.43 万元；流动负债 24,190.48 万元；非流动负债 343.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经亚太(集团)会计师事务所有限公司审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

### (一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产和无形资产。

1、流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收款项和存货等。

2、房屋建筑物主要有购书中心大楼、上街营业房、大学路房产，分别位于郑州市二七区太康路、上街区汝南路以及二七区大学路 13 号。委估房屋建筑物除购书中心大楼扩建部分未办理房产证外，其他房产证记载权利人均均为河南省郑州市新华书店有限公司，产权明晰无争议。

3、设备类资产主要有电脑、空调、打印机、办公家具、展示用具等电子设备，均使用正常，主要分布在郑州市新华书店总部，上街营业部有少量电子设备。车辆为别克商务车、雪佛兰轿车、东风货车等日常办公使用的 15 辆汽车。

4、无形资产为土地使用权和其他无形资产。

### (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为土地使用权、其他无形资产，其中土地使用权共计 3 宗，详细情况如下表：

表4 土地使用权明细表

序号	土地权证编号	用地性质	土地用途	终止日期	面积(m <sup>2</sup> )	证载权利人
1	郑国用(2013)第 0440 号	作价出资	文、体、娱	2052/10/30	3,423.20	河南省郑州市新华书店有限公司

2	上国用(2013)第83号	作价 出资	批发零 售用地	2052/10/30	589.14	河南省郑州市新华书店有限公司 上街书店
3	郑国用(2013)第19011号	出让	住宅	2070/8/17	234.63	河南省郑州市新华书店有限公司

其他无形资产为企业外购的图书采集软件。

上述无形资产使用正常，评估基准日均未设定抵押权。

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

### (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系亚太(集团)会计师事务所有限公司的审计结果。

根据委托方的安排，评估对象所涉及的土地使用权由委托方另行委托郑州豫华土地评估咨询有限公司进行评估，土地评估结果并入资产评估结果中；同时委托方委托韬睿惠悦管理咨询(深圳)有限公司北京分公司对统筹外福利费用进行评估，评估结果经河南省人民政府国有资产监督管理委员会批复后作为负债并入本次评估结论中。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2013年3月31日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

1、中原大地传媒股份有限公司《中原大地传媒股份有限公司第五届董事会第二十四会议决议》；

2、《省政府国资委关于中原出版传媒投资控股集团有限公司整体上市可行性研究报告的批复》（豫国资企改【2013】38号）。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；

4、《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）；

5、《河南省省属企业国有资产评估行为规范》（豫国资文[2004]40号）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）。

8、《出版管理条例》（2011年3月16日国务院第147次常务会议修订）；

9、《出版物市场管理规定》（新闻出版总署令第23号）；

10、《关于全面实施农村义务教育教科书免费提供和做好部分教科书循环使用工作的意见》(教基[2007]23号);

11、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号);

12、《上市公司重大资产重组管理办法》(2011年修订);

13、《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》(证监会令第73号);

14、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

11、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

12、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

14、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

15、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);

16、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

#### (四) 资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》;
- 2、《国有土地使用证》;
- 3、《机动车行驶证》;
- 4、重要资产购置合同或凭证;
- 5、其他参考资料。

#### (五) 取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
- 8、《汽车报废标准》(国经贸经[1997]456号);
- 9、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
- 10、《2013机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 11、《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行;
- 12、《河南省建设工程工程量清单综合单价建筑工程(2008版)》;
- 13、《河南省建设工程工程量清单综合单价装饰装修工程(2008

版)》;

14、《河南省建设工程工程量清单综合单价安装工程(2008版)》;

15、《河南省工程造价信息》(2013年第2期)(双月刊);

16、《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);

17、《中原大地传媒股份有限公司重大资产重组项目土地使用权价格评估报告》(郑州豫华(2013)(估)字第0903号、第0905号);

18、《中原出版传媒集团有限公司精算评估报告》(韬睿惠悦管理咨询(深圳)有限公司北京分公司2013年7月16日);

19、房地产市场交易案例;

20、郑州市新华书店财务会计经营方面的资料;

21、郑州市新华书店提供的经营计划、发展规划和未来收益预测资料;

22、其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1、郑州市新华书店2011年、2012年及评估基准日会计报表及审计报告;

2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);

3、wind资讯金融终端;

4、《投资估价》([美]Damodaran著,[加]林谦译,清华大学出版社);

5、《价值评估:公司价值的衡量与管理(第4版)》([美]蒂姆·科勒等著,高建等译,电子工业出版社);

6、工程建设有关技术资料及地质勘查资料;

7、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在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思路。

本次评估目的是为中原大地股份有限公司拟以现金及非公开发行股份购买河南省郑州市新华书店有限公司股权提供价值参考依据，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

郑州市新华书店在未来年度的收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

由于与郑州市新华书店相同或类似企业的股权交易案例难以搜集，不宜采用市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1、流动资产

（1）货币资金：包括现金和银行存款。

货币资金的币种均为人民币，以核实后账面值为评估值。

## （2）应收票据

应收票据为无息票据，按核实后账面值作为评估值。

## （3）应收款项

对应收款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

## （4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对应付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

## （5）存货

存货全部为库存商品，主要是教材教辅、一般图书及音像制品，采用如下评估方法：

依据被评估单位提供的按种类、版龄划分成不同类别的库存商品，结合对库存商品的调查情况和企业提供的销售资料，考虑各类图书历史销售情况、退货期限的长短，将库存商品按类别划分未来可以正常销售

的图书与不可销售的过季图书两大类。

对于预计未来可以正常销售的图书，按经审计核实后的实际成本（进货实洋）确认为评估值；对于预计未来不可销售也无法退货的图书，按一定的残值率估算可变现价值确认为评估值；对于音像制品，因价值量较少，参考企业计提存货跌价准备的方法按实际成本的比例确认音像制品的滞销损失额，不考虑残值；对于长期积压的图书，按预计可回收价值确认评估值。

## 2、非流动资产

### （1）固定资产

#### 1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质主要采用成本法和市场比较法进行评估。

##### I.成本法

根据概（预）算指标确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的设计年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定其尚可使用年限，计算出成新率，进而计算建筑物评估值。

评估值=重置全价×成新率

##### ①重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### A.建安工程造价的确定

建安工程造价的确定建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修和安装工程采用预（决）算调整法进行计算。评估人员套用《河南省建设工程工程量清单综合单价建筑工程（2008版）》、《河南省建设工程工程量清单综合单价装饰装修工程（2008版）》、《河南省建设工程工

程量清单综合单价安装工程(2008版)》、《河南省工程造价信息》(2013年第2期)及相应的费用定额计算工程建安造价。

### B.前期及其他费用的确定

前期及其他费用,包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

### C.资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定人民币贷款利率标准为基准进行计算,工期按工程建设正常周期计算,并按建设期内资金均匀投入考虑:

资金成本=(建安工程造价+前期及其它费用)×合理工期×综合贷款利率×50%

### ②成新率

在本次评估过程中,按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## II.市场比较法

市场法是在求取一项待估房地产的价格时,根据替代原则,将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法。

运用市场比较法按下列基本步骤进行:

- ①搜集交易实例的有关资料;
- ②选取有效的可比市场交易实例;
- 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求得比准价格,确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

## 2) 设备类资产

设备类资产全部为车辆和电子设备,根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### A、运输车辆

#### ①重置全价的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费、可抵扣增值税等,确定其重置全价,计算公式如下:

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税

a.现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

b.车辆购置税按国家相关规定计取;

c.新车上户牌照手续费等按当地交通管理部门规定计取;

d. 根据国家税务总局出台的《关于推行机动车销售统一发票税控系统有关工作的紧急通知》(国税发[2008]117号),对可抵扣增值税的车辆扣除相应机动车增值税,不符合规定的不进行扣减。

#### ②成新率的确定

对于运输车辆,根据国经贸经[1997]456号文《关于发布<汽车报废标准>的通知》及2000年12月18日国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽

车报废标准若干规定的通知》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

### ③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## B、电子设备

### ①重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格扣除增值税进项税额后确定。

### ②成新率的确定

在本次评估过程中，采用年限法确定其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

### ③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备的参照近期二手市场行情确定评估值。

## (3) 无形资产

### 1) 土地使用权

土地使用权为评估基准日经审计后确认的在无形资产明细中核算的土地使用权。

根据委托方对本次评估工作的安排，委托方委托郑州豫华土地评估咨询有限公司对相关土地使用权另行评估、单独出具土地估价报告。评估人员在了解郑州豫华土地评估咨询有限公司出具土地估价报告的评估对象、评估基准日、评估目的、评估假设前提、使用限制原则等相关信息的基础上，汇总了上述估价报告的估价结论。土地使用权评估的详细情况见郑州豫华土地评估咨询有限公司出具的郑州豫华（2013）（估）字第0903号、第0905号土地使用权估价报告。

## 2) 其他无形资产

其他无形资产为被评估单位购买的图书采集软件。

对其他无形资产，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，以现行市场价格确定评估值。

## 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者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

#### 1、概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金

流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和经营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为基础估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值以及基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

## 3、评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n: 未来预测收益期。

$\Sigma C_i$ : 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$\Sigma C_i = C_1 + C_2 + C_3 \quad (4)$$

式中:

C1: 基准日溢余现金价值;

C2: 基准日长期股权投资价值;

C3: 其他非经营性或溢余性资产的价值;

D: 付息债务价值。

## (2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资 (新增固定资产或其他长期资产) (6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量,并假设其在预测期后为永续期,在永续期内企业的预期收益等额于预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

## (3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

$W_d$ : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

$W_e$ : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:  $K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:  $Cov(R_x, R_p)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、委托方召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1、听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表,对固定资产进行了全面清查核实,对流动资产中的存货类实物资产进行了审核。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。

6、对设备,查阅了技术资料,通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料;对房屋建筑物,了解管理制度和维护、改建、扩建情况,

收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，了解被评估单位近年来收入、成本、费用、税金情况以及未来的经营计划以及经营策略。

9、根据委估资产的实际状况和特点以及前期尽职调查情况，确定资产评估的评估方法及具体模型。

10、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行的宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化。

2、企业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。

3、企业目前执行的企业所得税优惠政策将于2013年12月31日到期，根据国家扶持文化企业的产业政策以及以往在优惠政策到期后继续出台新的优惠政策的情况，本次评估假设企业所得税优惠政策到期后国家仍将出台新的企业所得税优惠政策。

4、本次盈利预测时假设现有的义务教育免费教科书采购政策未来期间不会发生重大不利变化。

5、企业未来的营业和管理等各项期间费用不发生重大的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑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、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对郑州市新华书店的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2013年3月31日的评估结论如下：

资产账面价值30,148.17万元，评估值30,148.63万元，评估增值0.46万元，增值率0.00%。

负债账面价值24,533.48万元，评估值24,436.48万元，评估减值97.00万元，减值率0.40%。

净资产账面价值5,614.69万元，评估值5,712.15万元，评估增值97.46万元，增值率1.74%。详见下表。

**表5 资产评估结果汇总表**

被评估单位：河南省郑州市新华书店有限公司 评估基准日：2013年3月31日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	16,602.74	16,654.49	51.75	0.31
非流动资产	13,545.43	13,494.14	-51.29	-0.38
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	10,008.07	9,891.56	-116.51	-1.16
在建工程	-	-	-	
无形资产	3,537.36	3,602.58	65.22	1.84
其中：土地使用权	3,534.41	3,599.63	65.22	1.85
其他非流动资产	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>30,148.17</b>	<b>30,148.63</b>	<b>0.46</b>	<b>-</b>
流动负债	24,190.48	24,190.48	-	-
非流动负债	343.00	246.00	-97.00	-28.28
<b>负债合计</b>	<b>24,533.48</b>	<b>24,436.48</b>	<b>-97.00</b>	<b>-0.40</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>5,614.69</b>	<b>5,712.15</b>	<b>97.46</b>	<b>1.74</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。郑州市新华书店在评估基准日2013年3月31日的净资产账面值为5,614.69万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为5,805.48万元，评估增值190.79万元，增值率3.40%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为5,712.15万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值5,805.48万元低93.33万元，低1.63%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

### 2、评估结果的选取

通过上述分析，收益法通过预期收益途径反映了企业的价值，但被评估单位未来的经营成果受国家企业所得税优惠政策、义务教育免费教科书采购政策等因素的影响，若上述税收政策、教材发行政策发生变化，将会对被评估单位预测的经营成果产生重大影响。

因此，我们认为采用资产基础法的结果更能综合地反映出被评估单位的真实价值，故选用资产基础法作为本次评估结论。

由此得到被评估单位股东全部权益在基准日时点的评估值为5,712.15万元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

以下房屋建筑物尚未办理房产证。

表6 无证房屋明细表

序号	房屋建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	购书中心大楼改扩建	框架	2012/03	7600.00

郑州市新华书店承诺，该上述房屋建筑物属于其所有，对于因该部分产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分房产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了核实以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整，本次评估结论未考虑完善产权手续所需要支付的费用。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### (三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告未发现重大期后事项。

### (四) 其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估单位提供的有关经

济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、根据委托方对本次评估工作的安排，委托方委托郑州豫华土地评估咨询有限公司对相关土地使用权另行评估、单独出具土地估价报告。评估人员在了解对郑州豫华土地评估咨询有限公司出具土地估价报告中的评估对象、评估基准日、评估目的、评估假设前提、使用限制原则等相关信息的基础上，汇总了上述报告的数据。土地使用权评估的详细情况，见郑州豫华土地评估咨询有限公司出具的文号为郑州豫华（2013）（估）字第0903号、第0905号土地使用权估价评估报告。

4、委托方委托韬睿惠悦管理咨询（深圳）有限公司北京分公司对统筹外福利费用进行评估，评估结果经河南省人民政府国有资产监督管理委员会《省政府国资委关于中原出版传媒集团重组改制上市中员工统筹外福利费用预留的批复》（豫国资考评[2013]65号）批复后作为负债并入本次评估结论中。

5、目前购书中心大楼改扩建工程尚未进行竣工结算，对于欠付的工程款按企业暂估的金额作为负债，评估结论未能考虑工程结算暂估金额与实际结算金额之间的差异额产生的影响。

6、发行集团及所属子公司纳入评估范围的资产及负债均为评估基准日模拟剥离后的资产和负债，相关资产、负债剥离手续尚未办理完毕，本次评估未考虑该事项的影响。

7、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关

资料，被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托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。

10、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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评

估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2013年3月31日起，至2014年3月30日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一三年九月十二日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一三年九月十二日

## 备查文件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、亚太（集团）会计师事务所有限公司出具的亚会审字【2013】304号《审计报告》（复印件单独成册）；
- 3、郑州豫华土地评估咨询有限公司出具的郑州豫华（2013）（估）字第0903号、第0905号土地使用权估价报告(复印件单独成册)；
- 4、韬睿惠悦管理咨询（深圳）有限公司北京分公司出具的《中原出版传媒集团有限公司精算评估报告》（2013年7月16日）（复印件）；
- 5、委托方及被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 6、河南省郑州市新华书店有限公司国有产权登记证；
- 7、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 8、委托方及被评估单位的承诺函；
- 9、签字注册资产评估师的承诺函；
- 10、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 11、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 12、签字注册资产评估师资格证书（复印件）。