

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

成都博瑞传播股份有限公司拟转让股权涉及的
四川博瑞书坊文化有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天源评报字[2018]第 0278 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二零一八年九月一日

四川省资产评估协会 评估报告防伪报备回执单



防伪编号: 899992018090000075183
出具报告的机构名称: 天源资产评估有限公司
出具报告的机构代码: 33020139
报告名称: 成都博瑞传播股份有限公司拟转让股权涉及的四川博瑞书坊文化有限公司股东全部权益价值资产评估报告
报告文号: 天源评报字[2018]第0278号
签字评估师: 林勇
 袁姗姗

- 说明: *1、二维码相关信息应与<http://www.sczcp.org.cn>对应核实为准;
2、本回执单仅证明评估报告已在四川省资产评估协会的防伪报备系统进行了报备, 不能作为资产评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据;
3、在出具正式报告时, 本防伪报备回执单应列装在报告的扉页位置。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	9
三、评估对象及评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程及情况.....	17
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日.....	25
附 件.....	27

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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为评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当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。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受成都博瑞传播股份有限公司的委托,根据有关法律、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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对成都博瑞传播股份有限公司拟转让股权涉及的四川博瑞书坊文化有限公司股东全部权益在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人:成都博瑞传播股份有限公司(以下简称:博瑞传播公司)

二、 被评估单位:四川博瑞书坊文化有限公司(以下简称:博瑞书坊公司)

三、 评估目的:为博瑞传播公司拟转让股权涉及的博瑞书坊公司股东全部权益提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为博瑞书坊公司的股东全部权益价值。评估范围为博瑞书坊公司申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、固定资产、递延所得税资产及流动负债。账面资产总额 33,341,064.74 元,账面负债总额 10,004,061.56 元,所有者权益(净资产) 23,337,003.18 元。

五、 价值类型:市场价值

六、 评估基准日:2018 年 3 月 31 日

七、 评估方法:资产基础法

八、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论具体如下:

资产账面价值为 3,334.11 万元,评估价值为 6,720.52 万元,评估增值 3,386.42 万元,增值率 101.57 %;

负债账面价值为 1,000.41 万元,评估价值为 1,000.41 万元,评估无增减值变化;

所有者权益(净资产)账面价值为 2,333.70 万元,评估价值为 5,720.12 万元,评估增值 3,386.42 万元,增值率 145.11 %。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	593.56	677.90	84.35	14.21
非流动资产	2,740.55	6,042.62	3,302.07	120.49
固定资产	2,740.45	6,042.52	3,302.07	120.49
递延所得税资产	0.10	0.10		
资产总计	3,334.11	6,720.52	3,386.42	101.57
流动负债	1,000.41	1,000.41		
非流动负债				
负债合计	1,000.41	1,000.41		
所有者权益(净资产)	2,333.70	5,720.12	3,386.42	145.11

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2018年3月31日至2019年3月30日。

九、特别事项说明

(一)委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	四川博瑞书坊文化有限公司2016-2018年3月审计报告	亚会B审字(2018)2256号	2018年8月30日	标准无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(二)本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(三)截至评估基准日，纳入本次评估范围内的以下房地产证载地址与实际地址不符，具体明细如下：

明细表序号	产权证编号	建筑物证载地址	建筑物实际地址	计量单位	建筑面积(m ²)
1	川2017成都市不动产权第0329315号	青羊区北东街1号1栋1单元1层56号	青羊区北东街1号1栋1单元1层39号	m ²	30.96

2	成房权证监证字第 2156502 号	锦江区天仙桥南路 8 号 1 栋 1 层 4 号	锦江区清莲上街 96 号	m ²	36.89
6	成房权证监证字第 1613219 号	青羊区西大街 84 号	青羊区西大街 84 号附 139 号	m ²	43.11
9	成房权证监证字第 1709412 号	青羊区草堂北路 6 号 9-10	青羊区草堂北路 6 号附 9 号、青羊区草堂北路 6 号附 10 号	m ²	55.24
12	成房权证监证字第 1707290 号	高新区芳草东街 105 号附 2 号	华姿路 6 号	m ²	45.62
25	成房权证监证字第 1760936 号	金牛区西安南路 93-117 号 1 栋 1 单元 1 楼 2 号	金牛区西安南路 112 号	m ²	96.79
27	川 2017 成都市不动产权第 0300092 号	成华区建设路 1 号附 11 号 1 层	成华区建设路 1 号附 11 号 2 层	m ²	214.46

博瑞书坊公司出具了《资产清查特殊事项说明》承诺上述实地查勘房地产与产权证书界定房地产系同一标的物。

(四)截至评估基准日,纳入本次评估范围内的以下房地产证载权利人为博瑞传播公司,具体明细如下:

明细表序号	产权证编号	建筑物地址	房屋用途	计量单位	建筑面积(m ²)
1	川 2017 成都市不动产权第 0329315 号	青羊区北东街 1 号 1 栋 1 单元 1 层 56 号	商业	m ²	30.96
2	成房权证监证字第 2156502 号	锦江区天仙桥南路 8 号 1 栋 1 层 4 号	商业	m ²	36.89
3	成房权证监证字第 1610403 号	武侯区高升桥南街 2 号附 41 号	商业	m ²	57.86
4	成房权证监证字第 1602277 号	金牛区金鱼街 7 号附 69 号	商业	m ²	52.88
6	成房权证监证字第 1613219 号	青羊区西大街 84 号	商业	m ²	43.11
16	成房权证监证字第 1896256 号	锦江区宏顺街 175 号 1 楼	商业	m ²	120.70

博瑞传播公司及博瑞书坊公司出具了《资产清查特殊事项说明》,承诺上述房屋现均为博瑞书坊公司实际控制和使用,房屋产权归属于博瑞书坊公司无异议。如因房屋产权引起的纠纷,由博瑞书坊公司承担全部责任。

(五)截至评估基准日,纳入本次评估范围内以下房地产房屋用途土地用途不符,具体明细如下:

明细表序号	不动产权证	建筑物地址	房屋用途	土地用途	计量单位	建筑面积 (m ²)
11	成房权证监证字第 1712385 号	金牛区平福路 139 号	商业	住宅	m ²	30.30
12	成房权证监证字第 1707290 号	高新区芳草东街 105 号附 2 号	商业	住宅	m ²	45.62

纳入本次评估范围内以下房地产实际用途与证载用途不符，具体明细如下：

明细表序号	不动产权证	建筑物地址	证载用途	实际用途	计量单位	建筑面积 (m ²)
17	成房权证监证字第 1734860 号	高新区紫竹北街 43 号	住宅	商业	m ²	37.02
18	川 2017 成都市不动产权第 0297175 号	金牛区沙湾东一路 169 号 1 层	住宅	商业	m ²	44.20

对以上四套房产，基于合法性原则，本次评估按房屋所有权证载用途进行评估，未考虑实际用途与证载用途差异对评估结果的影响。

(六) 基准日后重大事项

纳入本次评估范围内以下房地产于基准日后已售出，具体明细如下：

明细表序号	不动产权证	建筑物地址	证载用途	计量单位	建筑面积 (m ²)	售出时间
5	川 2017 成都市不动产权第 0295839 号	武侯区桐梓林南路 9 号附 22 号 1 层	商业	m ²	49.27	2018.7
11	成房权证监证字第 1712385 号	金牛区平福路 139 号	商业/土地为住宅用地	m ²	30.30	2018.7
20	成房权证监证字第 1779042 号	金牛区抚琴西路 115 号附 3 号 1 楼 5 号	商业	m ²	114.50	2018.7
25	成房权证监证字第 1760936 号	金牛区西安南路 112 号	商业	m ²	96.79	2018.6

对以上基准日后已售出商铺，本次评估以产权交易合同价扣减相关税费及交易手续费后确认评估值。

(七) 本次评估对房屋建筑物类资产，考虑了交易环节的增值税、土地增值税、城建税、教育费附加等相关税费对评估结论的影响，但因所得税与企业整体经营情况有关，故未能单独考虑所得税的影响。

(八) 博瑞书坊公司属于传播与文化行业，其主营业务为书刊零售、商铺批发与零售等，经核实，博瑞书坊公司的主营业务已于 2011 年全部停止运营，截至评

估基准日，博瑞书坊公司尚无清算的计划也未进入工商实质注销的程序。据此，本次评估假设被评估单位仍保持持续经营状态。

（九）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

（十）本次资产基础法评估时除房地产的交易环节税费外，未考虑非流动资产评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十、资产评估报告日：2018年9月1日。

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果，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字[2018]第 0278 号

成都博瑞传播股份有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的四川博瑞书坊文化有限公司股东全部权益在 2018 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 企业名称：成都博瑞传播股份有限公司(以下简称：博瑞传播公司)
2. 企业住所：四川省成都市锦江工业园区
3. 注册资本：109,333.209200 万人民币
4. 法定代表人：曹建春
5. 企业类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：915101007203362901
7. 经营业务范围：

信息传播服务（不含国家限制项目）、报刊投递服务，高科技产品开发、国内贸易（除国家限制和禁止项目），电子商务，出版物印刷（限分公司经营）；销售纸张和印刷器材。印刷及制版的设计，包装装潢印刷品及其他印刷品印刷，技术服务。广告制作、设计、代理、发布。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 被评估单位概况

1. 企业名称：四川博瑞书坊文化有限公司(以下简称：博瑞书坊公司)
2. 企业住所：成都市锦江区书院西街 1 号 5 楼
3. 注册资本：壹仟万元整
4. 法定代表人：余吉平
5. 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91510000669568319L

7. 历史沿革:

博瑞书坊公司是由成都博瑞传播股份有限公司于 2007 年 12 月 10 日独资设立的有限责任公司,博瑞书坊公司初始注册资本 1,000.00 万元,上述出资已经四川光华会计师事务所有限责任公司于 2007 年 11 月 23 日出具“光验字(2007)第 118 号”验资报告验证。成立时法定代表人为徐晓东,2017 年 9 月 20 日,经博瑞传播公司股东会决定,法定代表人由徐晓东变更为余吉平。

截至评估基准日,博瑞书坊公司股权结构情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股占比(%)
1	成都博瑞传播股份有限公司	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00

8. 经营范围:

书刊零售;(以上项目及期限以许可证为准)。一般经营项目(以下范围不含前置许可项目,后置许可项目凭许可证或审批文件经营):商品批发与零售;广告业;租赁业;票务代理。(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)。

9. 近两年一期博瑞书坊公司的资产、财务及经营状况:

金额单位:人民币元

项目名称	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	2,885,698.25	3,254,886.72	735,475.38
营业成本	1,409,741.07	1,415,819.84	270,366.46
利润总额	862,260.75	1,186,971.95	8,970,676.99
净利润	646,695.56	890,153.56	6,727,911.25
项目名称	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
总资产	38,922,683.24	56,242,530.98	33,341,064.74
总负债	23,203,744.87	39,633,439.05	10,004,061.56
净资产	15,718,938.37	16,609,091.93	23,337,003.18

2016 年、2017 年和 2018 年 3 月 31 日会计数据已经注册会计师审计,会计数据摘自亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“亚会 B 审字(2018)2256 号”无保留意见审计报告。

10. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的母公司。

(三)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《成都传媒集团《关于报请审定〈成都博瑞传播股份有限公司层级压缩实施方案（送审稿）〉的请示》（成传集报[2018]199号）和《中共成都市委宣传部收文处理单》相关文件，博瑞传播公司拟转让成都博瑞梦工厂等下属各级共26家公司股权，本次评估目的系为博瑞传播公司拟转让股权涉及的博瑞书坊公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象为博瑞书坊公司的股东全部权益价值。评估范围为博瑞书坊公司申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、固定资产、递延所得税资产及流动负债。账面资产总额33,341,064.74元，账面负债总额10,004,061.56元，所有者权益（净资产）23,337,003.18元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
流动资产		5,935,581.69
非流动资产		27,405,483.05
其中：固定资产	37,442,520.29	27,404,520.38
递延所得税资产		962.67
资产总计		33,341,064.74
流动负债		10,004,061.56
非流动负债		0.00
负债合计		10,004,061.56
所有者权益(净资产)		23,337,003.18

博瑞书坊公司评估基准日财务报表已经注册会计师审计，并由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具“亚会B审字（2018）2256号”无保留意见审计报告。

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。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

博瑞书坊公司基准日未申报账外资产、负债。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次资产评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

- 1.与经审计的财务报表时间相衔接，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面价值,减少和避免评估基准日后的调整事项；
- 2.尽可能与经济行为实现日接近。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1.《成都传媒集团《关于报请审定<成都博瑞传播股份有限公司层级压缩实施方案（送审稿）>的请示》（成传集报[2018]199号）；
- 2.《中共成都市委宣传部收文处理单》。

(二) 法律、法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]第46号)；
- 2.《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2013]第8号)；
- 3.《中华人民共和国公司登记管理条例》(中华人民共和国国务院令[2016]第666号修订)；
- 4.《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令[2008]第5号)；
- 5.《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)；
- 6.《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号)；
- 7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令(2011)第588号修正)；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 2001 年第 14 号);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);
10. 《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);
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013 年国资发产权〔2013〕64 号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会令、财政部第 32 号);
13. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令〔2014〕第 14 号);
14. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令〔1999〕第 15 号);
15. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订);
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令〔2017〕第 691 号);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令〔2011〕第 65 号);
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
19. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税〔2017〕58 号);
20. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
21. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令〔2004〕第 28 号);
22. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令〔2007〕第 72 号);
23. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号);
24. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 138 号);
25. 《国家税务总局<关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告>》(国家税务总局公告 2016 年第 70 号);
26. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三)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—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)权属依据

1. 博瑞书坊公司《营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》;
3. 关于产权情况说明;
4. 与资产或权利取得及使用相关的经济业务合同、协议及发票等;
5. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 博瑞书坊公司提供的评估申报明细表及相关财务资料;
2. 评估基准日财务报表;
3. 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)“亚会B审字(2018)2256号”审计报告;
4. 《企业会计准则》;
5. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料;
6. 互联网查询价格信息;

7. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
8. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
9. 相关资产的交易合同、发票、收付款凭证等资料；
10. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率；
11. Wind 中国金融数据库；
12. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估的基本方法

评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

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,确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场;
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司;
- (3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确,可以量化,相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值;
- (2) 能够对企业未来收益进行合理预测;
- (3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

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,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

博瑞书坊公司属于传播与文化行业，其主营业务为书刊零售、商铺批发与零售等，经核实，博瑞书坊公司的主营业务已于2011年全部停止运营，企业目前账面的收入全部为账载房产租赁所带来的租金收入，2017年企业已将账载的全部房产挂在西南联合产权交易所有限责任公司进行公开售卖，经与企业管理层访谈，企业未来持续经营及盈利能力存在重大的不确定性，管理层无法合理预测未来的经营收益及风险，因此，本次评估不宜采用收益法。

基于同样的公司基本面，经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与博瑞书坊公司所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比企业股权交易案例，更不具有与上市公司的可比性，故不宜采用市场法。

在评估基准日财务审计的基础上，博瑞书坊公司提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法对博瑞书坊公司的股东全部权益价值进行评估。

(三) 资产基础法简介

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

对于银行存款，查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并通过函证和网上银行核对等方式进行核实。经核实，货币资金未发现影响净资产的重大未达账项，以核实后的账面金额确定评估价值。

(2) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付款项等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按可收回的金额确定评估价值。

(3) 持有待售资产

持有待售资产为博瑞书坊公司持有待售的商铺，该商铺已于 2018 年 2 月 26 日与购买方签订产权交易合同，相关价款已支付，尚未办理产权交割，本次评估以交易合同价扣减相关税费后确认评估值。

2. 固定资产——房屋建筑物类

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，对于基准日至现场勘查日已售商铺，以合同成交价扣减相关税费及交易手续费后确认评估值，对于基准日至现场勘查日未售房产选择市场法作为评估方法，因选取的可比案例的价格为含税价，故经过市场法比对可比案例资产进行修正后估算出评估对象价值（含税），再扣减交易环节所应缴纳的相关税费后确定评估值（不含税）。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

A. 参照物的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为 3 类：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正（分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正）。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

a. 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

b. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

c. 不动产状况修正，包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其

中：

区位状况修正，包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区位状况也不同，区位状况修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定；

权益状况修正，包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

实物状况修正，实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

3. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。

根据当地市场近期市场询价，确定评估基准日的电子设备购价，因一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故其重置成本即为设备购置价。

(2) 综合成新率的确定

考虑更新换代速度、功能性贬值等因素后，以年限法为主确定设备的综合成新率。

综合成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

4. 流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金

额确定评估价值。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于2018年7月初接受委托，并着手前期准备工作，于7月26日开始现场评估工作，2018年9月1日出具资产评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

(一)接受委托

1.在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2.委派项目负责人并组建评估项目组；

3.编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二)核实资产

1.结合项目具体情况，向博瑞书坊公司提供所需资料明细清单；

2.选派评估专业人员指导博瑞书坊公司相关人员编制评估申报明细表；

3.辅导博瑞书坊公司财务和资产管理相关人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、历史经营状况及其他财务资料等相关评估资料。

4.评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1)听取博瑞书坊公司有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

(2)对博瑞书坊公司提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3)现场调查、核实资产与查验相关评估资料：根据资产类型和资产额，组成相应的评估小组，对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，博瑞书坊公司对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以盖章等方式确认。评估专业人员对现场调查及资料收集所获得的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

现将情况简要说明如下：

1)流动资产

A. 货币资金

对于银行存款，查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并通过函证和网上银行核对等方式进行核实。

B. 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付款项等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按可收回的金额确定评估价值。

C. 持有待售资产

对持有待售的商铺进行核查，对建筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建筑类资产权属证明、产权交易合同、期后纳税及支付凭证。

2) 建筑物类资产的核实

对博瑞书坊公司填报的评估申报明细表进行核查，对建筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建筑类资产权属证明、买卖合同、租赁合同及纳税申报表等。

3) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘察，结合公司设备的主要特点，会同相关管理人员，重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性以及产品的合格率等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账簿、购买合同和发票等相关资料。核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

4) 其他资产及负债的核实

主要采用核对财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单等方式，结合与各部门访谈情况，核实真实性和准确性。

5) 经营情况调查

通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等

方式对被评估单位的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- A. 历史年度权益资本的构成、变化情况，分析权益资本变化的原因；
- B. 历史年度各项业务和产品的构成，分析各业务对销售收入的贡献情况；
- C. 各项成本、费用的构成及其变化；
- D. 历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- E. 各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- F. 未来年度的经营计划、投资计划等；
- G. 税收及其它优惠政策；
- H. 溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估师和评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托人和委托人同意的其他相关当事人反馈意见，对资产评估报告进行必要的调整后，向委托人提交正式的资产评估报告。

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，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

- (1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
- (2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理

智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续经营假设

博瑞书坊公司属于传播与文化行业，其主营业务为书刊零售、商铺批发与零售等，经核实，博瑞书坊公司的主营业务已于 2011 年全部停止运营，截至评估基准日，博瑞书坊公司尚无清算的计划也未进入工商实质注销的程序。据此，本次评估假设被评估单位仍保持持续经营状态。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

6. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估的要求，资产评估机构与评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

(一) 评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为 5,720.12 万元，具体如下：

资产账面价值为 3,334.11 万元，评估价值为 6,720.52 万元，评估增值 3,386.42 万元，增值率 101.57 %；

负债账面价值为 1,000.41 万元，评估价值为 1,000.41 万元，评估无增减值变化；

所有者权益(净资产)账面价值为 2,333.70 万元，评估价值为 5,720.12 万元，评估增值 3,386.42 万元，增值率 145.11 %。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	593.56	677.90	84.35	14.21
非流动资产	2,740.55	6,042.62	3,302.07	120.49
固定资产	2,740.45	6,042.52	3,302.07	120.49
递延所得税资产	0.10	0.10		
资产总计	3,334.11	6,720.52	3,386.42	101.57
流动负债	1,000.41	1,000.41		
非流动负债				
负债合计	1,000.41	1,000.41		
所有者权益(净资产)	2,333.70	5,720.12	3,386.42	145.11

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为2018年3月31日至2019年3月30日。

(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

本次评估增值3,386.42万元,增值率145.11%。增值的主要原因如下:

1.流动资产评估增值84.35万元,主要原因系持有待售资产实际交易合同价比账面价值高及预付款项中的交权交易服务费评估为零所致;

2.房屋建筑物增值3,302.30万元,主要是因为近年来房价上涨,而企业购置时间较早,账面价值较低及考虑了交易环节的税费等综合所致;

3.设备评估减值0.23万元:主要原因系近年来同型号的电子设备类资产的购置价格下降所致。

(三) 关于控股权溢价和少数股权折价

本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本资产评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

十一、特别事项说明

(一) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告,具体如下:

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
亚太(集团)会计师事务所(特殊普)	四川博瑞书坊文化有限公司2016-2018年3月审	亚会B审字(2018)2256号	2018年8月30日	标准无保留意见

通合伙)	计报告			
------	-----	--	--	--

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一,如上述报告失真将会影响评估结论。

(二)本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(三)截至评估基准日,纳入本次评估范围内的以下房地产证载地址与实际地址不符,具体明细如下:

明细表序号	产权证编号	建筑物证载地址	建筑物实际地址	计量单位	建筑面积(m ²)
1	川 2017 成都市不动产权第 0329315 号	青羊区北东街1号1栋1单元1层56号	青羊区北东街1号1栋1单元1层39号	m ²	30.96
2	成房权证监证字第 2156502 号	锦江区天仙桥南路8号1栋1层4号	锦江区清莲上街96号	m ²	36.89
6	成房权证监证字第 1613219 号	青羊区西大街84号	青羊区西大街84号附139号	m ²	43.11
9	成房权证监证字第 1709412 号	青羊区草堂北路6号9-10	青羊区草堂北路6号附9号、青羊区草堂北路6号附10号	m ²	55.24
12	成房权证监证字第 1707290 号	高新区芳草东街105号附2号	华姿路6号	m ²	45.62
25	成房权证监证字第 1760936 号	金牛区西安南路93-117号1栋1单元1楼2号	金牛区西安南路112号	m ²	96.79
27	川 2017 成都市不动产权第 0300092 号	成华区建设路1号附11号1层	成华区建设路1号附11号2层	m ²	214.46

博瑞书坊公司出具了《资产清查特殊事项说明》承诺上述实地查勘房地产与产权证证书界定房地产系同一标的物。

(四)截至评估基准日,纳入本次评估范围内的以下房地产证载权利人为博瑞传播公司,具体明细如下:

明细表序号	产权证编号	建筑物地址	房屋用途	计量单位	建筑面积 (m ²)
1	川 2017 成都市不动产权第 0329315 号	青羊区北东街 1 号 1 栋 1 单元 1 层 56 号	商业	m ²	30.96
2	成房权证监证字第 2156502 号	锦江区天仙桥南路 8 号 1 栋 1 层 4 号	商业	m ²	36.89
3	成房权证监证字第 1610403 号	武侯区高升桥南街 2 号附 41 号	商业	m ²	57.86
4	成房权证监证字第 1602277 号	金牛区金鱼街 7 号附 69 号	商业	m ²	52.88
6	成房权证监证字第 1613219 号	青羊区西大街 84 号	商业	m ²	43.11
16	成房权证监证字第 1896256 号	锦江区宏顺街 175 号 1 楼	商业	m ²	120.70

博瑞传播公司及博瑞书坊公司出具了《资产清查特殊事项说明》，承诺上述房屋现均为博瑞书坊公司实际控制和使用，房屋产权归属于博瑞书坊公司无异议。如因房屋产权引起的纠纷，由博瑞书坊公司承担全部责任。

(五) 截至评估基准日，纳入本次评估范围内以下房地产房屋用途土地用途不符，具体明细如下：

明细表序号	不动产权证	建筑物地址	房屋用途	土地用途	计量单位	建筑面积 (m ²)
11	成房权证监证字第 1712385 号	金牛区平福路 139 号	商业	住宅	m ²	30.30
12	成房权证监证字第 1707290 号	高新区芳草东街 105 号附 2 号	商业	住宅	m ²	45.62

纳入本次评估范围内以下房地产实际用途与证载用途不符，具体明细如下：

明细表序号	不动产权证	建筑物地址	证载用途	实际用途	计量单位	建筑面积 (m ²)
17	成房权证监证字第 1734860 号	高新区紫竹北街 43 号	住宅	商业	m ²	37.02
18	川 2017 成都市不动产权第 0297175 号	金牛区沙湾东一路 169 号 1 层	住宅	商业	m ²	44.20

对以上四套房产，基于合法性原则，本次评估按房屋所有权证载用途进行评估，未考虑实际用途与证载用途差异对评估结果的影响。

(六) 基准日后重大事项

纳入本次评估范围内以下房地产于基准日后已售出，具体明细如下：

明细表序号	不动产权证	建筑物地址	证载用途	计量单位	建筑面积 (m ²)	售出时间
5	川 2017 成都市不动产权第 0295839 号	武侯区桐梓林南路 9 号附 22 号 1 层	商业	m ²	49.27	2018.7
11	成房权证监证字第 1712385 号	金牛区平福路 139 号	商业/土地为住宅用地	m ²	30.30	2018.7
20	成房权证监证字第 1779042 号	金牛区抚琴西路 115 号附 3 号 1 楼 5 号	商业	m ²	114.50	2018.7
25	成房权证监证字第 1760936 号	金牛区西安南路 112 号	商业	m ²	96.79	2018.6

对以上基准日后已售出商铺,本次评估以产权交易合同价扣减相关税费及交易手续费后确认评估值。

(七)本次评估对房屋建筑物类资产,考虑了交易环节的增值税、土地增值税、城建税、教育费附加等相关税费对评估结论的影响,但因所得税与企业整体经营情况有关,故未能单独考虑所得税的影响。

(八)博瑞书坊公司属于传播与文化行业,其主营业务为书刊零售、商铺批发与零售等,经核实,博瑞书坊公司的主营业务已于 2011 年全部停止运营,截至评估基准日,博瑞书坊公司尚无清算的计划也未进入工商实质注销的程序。据此,本次评估假设被评估单位仍保持持续经营状态。

(九)本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

(十)本次资产基础法评估时除房地产的交易环节税费外,未考虑非流动资产评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一) 根据现行国有资产管理体制,国有资产评估报告需要经核准或备案后,与核准文件、备案表一起使用

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外;

(三) 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专业人员不承担责任;

(四) 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;

(五) 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。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2018 年 9 月 1 日。

(本页无正文)

(本页无正文)

资产评估师：



资产评估师：



天源资产评估有限公司



二〇一八年九月一日