

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教育传媒集团有限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 010482 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:	1111020005202400589
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010482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教育传媒集团有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	1,778,000,000.00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	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 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	32
十三、评估报告日	32

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
产涉及的江西教育传媒集团有限公司
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 010482 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，对江西教育传媒集团有限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教育传媒集团有限公司 100%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：江西教育传媒集团有限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，截至评估基准日江西教育传媒集团有限公司股东全部权益价值为 177,800.00 万元，较母公司口径所有者权益 106,293.01 万元，增值 71,506.99 万元，增值率为 67.27%；较合并口径归属于母公司所有者权益账面值 106,649.06 万元，增值 71,150.94 万元，增值率 66.72%。

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
产涉及的江西教育传媒集团有限公司
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 010482 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，对江西教育传媒集团有限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，被评估单位为江西教育传媒集团有限公司，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，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，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.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：江西教育传媒集团有限公司（以下简称：“江教传媒”或被评估单位）

统一社会信用代码：91360000491005737B

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省南昌市红谷滩区商都路600号江西教育期刊出版基地

注册资本：8,000.00万人民币

法人代表：汤平

成立日期：2000年06月16日

经营期限：2000年06月16日至无固定期限

经营范围：《江西教育》、《教师博览》、《高中生之友》、《初中生之友》、《小学生之友》、《开心》、《开心幼儿》、《科普天地》、《聪明泉》的编辑、出版、发行（九类刊物的《期刊出版许可证》有效期至2023年12月31日）；信息咨询服务；读者服务；电子商务；经营增值电信业务；幼儿艺术服务；广告发布及服务；软件开发、设计、制作、销售；房屋租赁；物业管理；咨询及培训服务；研学活动策划与组织；健康、养老产业；国内版图书、音像、报刊批发兼零售（《出版物经营许可证》有效期至2021年6月30日）；纸张、纸制品（日用纸制品除外）及文化用品的销售；建筑装饰工程施工；体育场地设施工程施工；会务会展服务；健康咨询；国内贸易；货物及技术进出口贸易；教育器材销售；景观工程设计。

注：相关业务资质效期已更新，营业执照尚处于换发过程，工商注册登记信息尚未更新。

2.历史沿革

江教传媒原名为江西教育期刊社，成立于 2000 年 6 月 27 日。设立时经济性质为全民所有制，注册资本 2,798.00 万元，注册资金由江西省教育委员会（江西省教育委员会为江西省教育厅的前身）出资。

2014 年 6 月 6 日，江教传媒完成改制，改制后更名为江西教育传媒集团有限公司，类型由全民所有制变更为其他有限责任公司。2014 年 04 月 30 日，江西省教育厅印发“赣教办字〔2014〕13 号”《关于同意江西教育期刊社转企改制的通知》，同意江西教育期刊社自 2012 年 05 月起转制为企业，整体转制设立江西教育期刊社有限责任公司，江西省教育厅作为唯一出资人，注册资本仍为 2,798 万元。

2015 年 05 月 18 日，江西教育期刊社有限责任公司更名为江西教育传媒集团有限公司，注册资本由 2,798.00 万元变更为 8,000.00 万元。

2022 年 12 月 21 日，江教集团出资人由江西省教育厅变更为江西省出版传媒集团有限公司。变更完成后，江教传媒的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
江西省出版传媒集团有限公司	8,000.00	100.00
合计	8,000.00	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	129,784.16	117,492.04	83,518.33
负债总额	22,685.27	26,848.97	15,599.85
净资产	107,098.89	90,643.07	67,918.47
归属于母公司所有者权益	106,649.06	90,060.82	67,918.47
少数股东权益	449.84	582.25	
项目	2023 年 1-10 月	2022 年度	2023 年度
营业收入	36,058.90	43,795.11	37,824.21
利润总额	16,015.67	15,494.33	12,977.74
净利润	16,662.79	14,826.04	12,820.69
归属于母公司所有者的净利润	16,590.05	14,575.86	12,820.69
少数股东损益	72.74	250.18	

◆ 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	116,883.38	100,936.97	76,160.56

项目	2023年10月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
负债总额	10,590.37	10,945.77	8,621.63
净资产	106,293.01	89,991.19	67,538.93
项目	2023年1-10月	2022年度	2023年度
营业收入	24,721.49	27,108.44	28,546.12
利润总额	14,727.46	13,753.81	12,328.02
净利润	16,301.81	13,753.81	12,328.02

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 6-00004 号标准无保留意见的审计报告。

4.主营业务简介

江教传媒主要从事期刊出版与发行，包括九类刊物：《江西教育》、《教师博览》、《高中生之友》、《初中生之友》、《小学生之友》、《开心》、《开心幼儿》、《科普天地》、《聪明泉》。

5.主要经营资质

（1）江教传媒出版业务类相关资质

序号	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期
1	《网络出版服务许可证》（编号：署网出证赣字第 011 号）	准予出版与江教传媒已获许可出版的期刊内容范围一致的数字化作品	国家新闻出版署	2024.01.19-2029.01.18
2	《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 133 号）	准予期刊《聪明泉》出版	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 134 号）	准予期刊《初中生之友》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
4	《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 135 号）	准予期刊《小学生之友》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
5	《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 136 号）	准予期刊《教师博览》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
6	《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 137 号）	准予期刊《高中生之友》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
7	《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 138 号）	准予期刊《开心》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
8	《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 139 号）	准予期刊《科普天地》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
9	《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 142 号）	准予期刊《开心幼儿》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
10	《期刊出版许可证》（编号：赣期出证字第 155 号）	准予期刊《江西教育》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31

（2）出版物经营业务类

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·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
1	江教传媒	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第 20148 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
2	江西开心文化传媒有限公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第 20653 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
3	江西汉光教育科技有限责任公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发零字第红 021032 号）	准予从事国内版图书零售、网上图书零售	南昌市红谷滩新区文化事业发展局	2026.12.31
4	江西三友教育科技有限责任公司	《出版物经营许可证》（编号：新出发红字第 021147 号）	准予从事国内版图书零售	南昌市红谷滩新区文化事业发展局	2026.12.31
5	江西省教博传媒有限责任公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第 20162 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
6	江西省图远实业有限公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第 20376 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
7	江西国育图书发行有限公司	《出版物经营许可证》（编号：赣新出发批字第 20235 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
8	江西人人科普文化发展有限公司	《出版物经营许可证》（编号：新出发红字第 021293 号）	准予从事国内版图书零售	江西省新闻出版局	2029.12.31

(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	江西教育印刷厂有限公司	《国家秘密载体印制资质证书》（编号：YZ242300214）	资质类别：国家统一考试试卷	江西省国家保密局	2028.11.19
2		《印刷经营许可证》（编号：赣印证字第 364010679 号）	准予从事出版物、包装装潢、其他印刷品	江西省新闻出版局	2025.12.31
3	江西嘉艺德文化传媒有限公司	《广播电视节目制作经营许可证》（编号：赣字第 00222 号）	准予制作、发行广播电视节目（时政新闻及同类专题、专栏除外）	江西省广播电视局	2023.04.01-2025.03.31

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%

税种	计税依据	税率
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

委托人与被评估单位的控股股东均为出版集团，委托人本次拟收购江教传媒 100% 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江西教育传媒集团有限公司 100% 的股权工作。

本次评估是对江西教育传媒集团有限公司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

评估对象为江教传媒的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是江教传媒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	805,704,686.74
应收账款	70,568,660.75
预付款项	1,870,547.37
其他应收款	12,175,370.19
存货	15,840,432.06
合同资产	712,597.50
一年内到期的非流动资产	3,657,083.33
其他流动资产	1,438,002.63
流动资产小计	911,967,380.57
债权投资	8,697,600.04
长期股权投资	83,906,867.48
投资性房地产	1,272,102.41
固定资产	167,863,871.81
在建工程	7,327,386.92
无形资产	84,354,051.83
递延所得税资产	18,432,888.33
其他非流动资产	14,019,440.00
非流动资产小计	385,874,208.82
资产总计	1,297,841,589.39
应付账款	64,231,620.71
合同负债	49,371,872.84
应付职工薪酬	19,375,590.60
应交税费	15,165,880.54
其他应付款	23,399,194.05
其他流动负债	4,471,893.50
流动负债小计	176,016,052.24
长期应付职工薪酬	50,836,616.07
非流动负债小计	50,836,616.07
负债合计	226,852,668.31
净资产	1,070,988,921.08
归属于母公司所有者权益	1,066,490,565.76
少数股东权益	4,498,355.32

◆ 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	656,981,680.26
应收账款	57,836,281.80
预付款项	1,629,906.43

科目名称	账面价值
其他应收款	9,943,563.46
存货	13,772,407.73
一年内到期的非流动资产	3,657,083.33
流动资产小计	743,820,923.01
债权投资	8,697,600.04
长期股权投资	139,356,747.26
投资性房地产	1,272,102.41
固定资产	156,936,585.05
在建工程	7,327,386.92
无形资产	82,370,205.80
递延所得税资产	15,743,452.95
其他非流动资产	13,308,800.00
非流动资产小计	425,012,880.43
资产总计	1,168,833,803.44
应付账款	29,465,018.53
合同负债	1,889,562.29
应付职工薪酬	12,869,649.91
应交税费	3,128,728.68
其他应付款	7,544,775.07
其他流动负债	169,406.66
流动负债小计	55,067,141.14
长期应付职工薪酬	50,836,616.07
非流动负债小计	50,836,616.07
负债总计	105,903,757.21
净资产	1,062,930,046.23

(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 6-00004 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、存货，主要非流动资产为长期股权投资、固定资产和无形资产。其中：

1.江教传媒流动资产主要为货币资金和存货，其中货币资金包括现金和银行存款；存货主要包括库存商品、原材料。

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，江教传媒纳入本次评估范围内的二级公司 11 家，详情见下表：

序号	公司名称	持股比例%	备注
1	江西开心文化传媒有限公司	100	二级
2	江西省教博传媒有限责任公司	100	二级
3	江西嘉艺德文化传媒有限公司	100	二级
4	江西汉光教育科技有限责任公司	100	二级
5	江西省图远实业有限公司	100	二级
6	江西三友教育科技有限公司	100	二级
7	江西人人科普文化发展有限公司	100	二级
8	江西省育华物业管理有限公司	99.5	二级
9	江西国育图书发行有限公司（简称：国育图书）	65	二级
10	江西育华文化有限公司（简称：育华文化）	100	二级
11	江西教育印刷厂有限公司（简称：江教印刷厂）	100	二级

（2）截至评估基准日，江教传媒联营及合营单位，具体情况如下：

序号	公司名称	拥有股权比例%	参股股东
1	江西中文传媒教辅经营有限公司	40	育华文化
2	江西新华物流有限公司	49	江教传媒
3	江西教育印务实业有限公司	50	江教传媒

3.江教传媒的固定资产主要为房屋建筑物、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 ²)	土地权利期限至
1	江教传媒	赣（2022）南昌市不动产权第 0087695 号	江西省南昌市红谷滩新区商都路 600 号江西教育期刊出版基地	23,194.81	2051.10.27
2	江教传媒	皖（2019）合肥市不动产权第 1112970 号	安徽省合肥市望江西路 99 号城市天地家园 14 幢 201 室	141.07	2074.11.01
3	江教传媒	皖（2019）合肥市不动产权第 1112864 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2830	51.21	2074.04.01
4	江教传媒	皖（2019）合肥市不动产权第 1112865 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2821	50.52	2074.04.01
5	江教传媒	皖（2019）合肥市不动产权第 1112866 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2828	51.21	2074.04.01
6	江教传媒	皖（2019）合肥市不动产权第 1112867 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2824	51.21	2074.04.01

序号	所有权人	证书编号	座落	建筑面积 (m ²)	土地权利期 限至
7	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第1112868号	安徽省合肥市蜀山区望江西路198号信旺·华府骏苑13幢-14幢14-2834	51.21	2074.04.01
8	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第1112869号	安徽省合肥市蜀山区望江西路198号信旺·华府骏苑13幢-14幢14-2823	51.21	2074.04.01
9	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第1112870号	安徽省合肥市蜀山区望江西路198号信旺·华府骏苑13幢-14幢14-2826	51.21	2074.04.01
10	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第1112871号	安徽省合肥市蜀山区望江西路198号信旺·华府骏苑13幢-14幢14-2822	51.21	2074.04.01
11	江教印刷厂	西字414877	江西省南昌市西湖区系马桩65号	583.54	—
12	国育图书	赣(2023)新建区不动产权第0016201号	江西省南昌市新建区长堍镇工业二路508号(天兴翰林苑)2栋701阁	841.01	2051.02.07

注：上述表格中序号3-10涉及尚未变更最新房产证事项，具体原因为：2009年10月，江教传媒的前身江西教育期刊社与合肥大唐置业有限公司签署《商品房买卖合同》，购买该等房产。截至本报告出具日，江西教育期刊社已依约支付购房款，合肥大唐置业有限公司已交付该等房产，但因合肥大唐置业有限公司涉及纠纷已被列入经营异常名录、失信被执行人名单，无法配合办理房产证。

(2) 未取得权属证书的不动产情况

①根据江西省教育厅印发的“赣教人字[2012]30号”《江西教育期刊社转企改制实施方案》，为支持江教传媒的发展，江西省教育厅划拨位于东湖区八一大道的教育大厦约1,500.00平方米房产给江教传媒。江西省教育厅已将该项房产实际交付给江教传媒使用，但未办理权属转移手续。

2023年10月，江西省教育厅召开2023年第三十二次工委会会议，同意将教育大厦11栋面积约1,500.00平方米的房产划转给江教传媒以彻底解决历史遗留问题，截至本报告出具日，江教传媒正在沟通办理该项房产的权属证书。

②江教传媒位于南湖路的宿舍，目前尚未取得产权证书，该资产建筑面积为49平方米。该房产系江教传媒根据江西省教育厅购置和房改留存。

③蜀山区望江西路198号信旺·华府骏苑13幢-14幢8套住宅位于蜀山区望江西路198号信旺·华府骏苑13幢-14幢，建筑面积共计517.41平方米，截至目前，江西

教育期刊社已依约支付购房款，合肥大唐置业有限公司已交付该等房产，但因合肥大唐置业有限公司涉及纠纷已被列入经营异常名录、失信被执行人名单，无法配合办理房产证。若未来合肥大唐置业有限公司相关纠纷得到解决不再被列入失信被执行人名单或当地主管部门出台相关补办政策，公司将及时启动补办产权证书程序。

4.江教传媒的无形资产包括土地使用权和外购软件系统，其中：土地具体情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称及位置	性质	面积(m ²)	用途	取得日期	终止日期
1	赣(2022)南昌市不动产权第0087695号	江西省南昌市红谷滩新区商都路600号江西教育期刊出版基地	出让	5,067.2	新闻出版用地/新闻	2011年10月28日	2051年10月27日

(四) 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，包括商标和计算机软件著作权，详见附件企业申报清单。

(五) 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、国有土地使用证（或国有土地使用权出让合同）、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、合同资产、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产和其他流动资产。

（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、合同资产和其他应收款，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，通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，确定其评估值，跌价准备按零确定评估值。

产成品为发行的各类期刊，对于滞销产品根据其可收回净收益确定评估值。报废产品在待处理流动资产中按其残值确定评估值。

(4) 一年内到期的非流动资产

评估人员调查核实了入账凭证、合同等资料，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。

(5) 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债权投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1) 债权投资

评估人员调查了解并查阅了确认债权投资的相关会计凭证、合同等资料，核实了评估基准日的账面值，以核实后的账面值作为评估值。

(2) 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。

对参股的江西中文传媒教辅经营有限公司（简称：教辅公司）和江西新华物流有限公司（简称：新华物流），经由其上述两家公司的全部股东及上级主管单位出具《联营公司情况说明》可知，其经营业务均属于中文传媒管理中的内部经营层级环节（属于分工体系的一部分），其中：教辅公司 97%以上的销售收入来自于中文传媒集团内部客户、新华物流 99%以上的销售收入来自于中文传媒集团内部客户；教辅公司 70%以上的采购来自于中文传媒集团内部客户、新华物流 60%以上的采购来自于中文传媒集团内部客户；教辅公司、新华物流与中文传媒其他全资发行公司及相关物流公司业务资质并无差异化，中文传媒可以通过自己的其他全资发行公司直接采购外版图书、其他全资物流公司如蓝海物流等实现销售；未来业务随着中文传媒进行内部业务重组，收益存在不确定性。且本次评估经济行为的交易买方为中文传媒。因此以教辅公司、

新华物流评估基准日资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认该项投资的评估值；对合营参股的江西教育印务实业有限公司采用成本法进行评估。

(3) 投资性房地产

江教传媒本次共申报评估 9 项建筑物类资产，均为房屋建筑物，主要为江教传媒外购的合肥市商品房，建筑面积合计 550.06 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。

(4) 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

江教传媒本次共申报评估 11 项建筑物类资产，均为房屋建筑物，主要为江教传媒的外购商品房、房改留存房和划拨取得用房，建筑面积合计 25,298.81 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。

国育图书本次申报评估 1 项房屋建筑物，建筑面积 841.01 平方米。本次评估采用市场比较法确定该资产的评估价值。

江教印刷厂本次申报评估 1 项房屋建筑物，建筑面积 583.54 平米，本次评估采用收益法确定该资产的评估价值。

房屋建筑物的市场法计算公式如下：

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。

房屋建筑物的收益法计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V：收益价格；

ai：第 i 年的房地产净收益；

a: 第 t 年以后无变化的房地产年净收益;

r: 房地产还原利率;

t: 纯收益有变化的年限;

n: 未来可获收益年期。

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。

(5) 在建工程

根据在建工程的特点、评估值类型、资料收集情况等相关条件, 在建工程开工距评估基准日半年以内, 变化较小, 采用账面价值核实法, 以核实后的账面价值为评估结果。

(6) 无形资产

土地使用权的评估与房屋建筑物合并, 详情见房屋建筑物评估。

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。

(7) 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。

(8) 其他非流动资产

评估人员调查了解并查阅了其他非流动资产的相关会计凭证、合同等资料, 核实了评估基准日的账面值, 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, 流动负债具体包括应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费和其他流动负债; 非流动负债为长期应付职工薪酬。

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

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

(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； β 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；
- β 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 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

2) 根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

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

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 β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

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 β ：

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

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

4) 我们估算β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β系数也应该是未来的预期β系数。

我们采用的β系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的β系数应该是历史的β系数而不是未来预期的β系数。为了估算未来预期的β系数，我们对采用历史数据估算的β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： β_a 为调整后的β值， β_h 为历史β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Pn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)ΣCi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评估结果作为本报告的最终评估结论。

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江教传媒股东全部权益价值进行评估。江教传媒截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日经审计后资产账面价值为 116,883.38 万元,负债为 10,590.37 万元,净资产为 106,293.01 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江教传媒股东全部权益价值为 112,936.82 万元,增值 6,643.81 万元,增值率 6.25%。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	74,382.09	74,684.16	302.07	0.41
非流动资产	2	42,501.29	48,843.03	6,341.74	14.92
其中：长期股权投资	3	13,935.67	16,414.96	2,479.29	17.79
投资性房地产	4	127.21	521.27	394.06	309.77
固定资产	5	15,693.66	27,089.54	11,395.88	72.61
在建工程	6	732.74	732.74	0.00	0.00
无形资产	7	8,237.02	309.54	-7,927.48	-96.24
其中：土地使用权	8	7,904.33	0.00	-7,904.33	-100.00
其他非流动资产	9	3,774.99	3,774.99	0.00	0.00
资产总计	10	116,883.38	123,527.19	6,643.81	5.68
流动负债	11	5,506.71	5,506.71	0.00	0.00
非流动负债	12	5,083.66	5,083.66	0.00	0.00
负债总计	13	10,590.37	10,590.37	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	14	106,293.01	112,936.82	6,643.81	6.25

造成评估增值的主要原因如下：

- 1、流动资产评估增值原因：主要系存货中原材料近期采购价格变动带来的增值。
- 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，因此出现增（减）值。
- 3、固定资产较账面增值的主要原因包括以下方面：
 - （1）房屋及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；同时，江教传媒房屋及建筑物评估价值已包含土地使用权价值。
 - （2）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。
 - （3）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。
- 4、无形资产减值原因：位于红谷滩新区商都路 600 号江西教育期刊出版基地上的房屋及建筑物采用房地合一方式进行的估值，其价值已包含了土地价值，因此无形资产-土地使用权科目中土地无需再单独评估，相对账面发生了减值。

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的江教传媒股东全部权益价值为 177,800.00 万元，评估增值 71,506.99 万元，增值率 67.27%。

（三）评估结论

江教传媒股东全部权益价值资产基础法评估结果为 112,936.82 万元，收益法评估结果为 177,800.00 万元，差异额为 64,863.18 万元，差异率为 36.48%。

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，其收入主要来自于期刊出版业务，江教传媒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及账务已记录的无形资产上，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：江教传媒的股东全部权益价值为 177,800.00 万元，较母公司口径所有者权益 106,293.01 万元，增值 71,506.99 万元，增值率为 67.27%；较合并口径归属于母公司所有者权益账面值 106,649.06 万元，增值 71,150.94 万元，增值率 66.72%。

（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

1、江教传媒申报评估江西省教育厅于2012年8月23日分割划拨的东湖区八一大道教育大厦第2层、第3层、第7层和第1层白色区域办公房产，现位于南昌市东湖区八一大道567号11栋第2层、第3层、第7层和第1层白色区域。房权证号为《洪房权证东湖区字第1000394008号》，权利人为江西省教育厅，权益分割面积约1,500平方米，账面原值3,000,000.00元，账面净值2,077,142.86元。正在办理被评估单位的权证加名手续。

上述房产系江教传媒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，现正由江教传媒使用和对外出租，权证加名手续不存在实质性障碍。

2、江教传媒位于南湖路的宿舍，目前无产权证书，该资产建筑面积为49平方米，账面原值447,864.00元，账面净值128,758.47元。该房产系江教传媒根据江西省教育厅购置和房改留存。

3、江教传媒位于蜀山区望江西路198号信旺·华府骏苑13幢-14幢8套住宅，建筑面积共计517.41平方米，账面原值2,405,958.00元，账面净值1,239,068.37元。2009年10月，江教传媒的前身江西教育期刊社与合肥大唐置业有限公司签署《商品房买卖合同》，购买上述合肥信旺·华府骏苑8处房产。截至目前，江西教育期刊社已依约支付购房款，合肥大唐置业有限公司已交付该等房产，但因合肥大唐置业有限公司涉及纠纷已被列入经营异常名录、失信被执行人名单，无法配合办理房产证。若未来合肥大唐置业有限公司相关纠纷得到解决不再被列入失信被执行人名单或当地主管部门出台相关补办政策，公司将及时启动补办产权证书程序。

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

根据江教传媒提供的资料，截至本报告出具日，江教传媒存在一项金额在 1,000 万元以上的未决仲裁，具体情况如下：

2023年04月12日，中恒建设集团有限公司向南昌仲裁委员会提起仲裁，仲裁事由为中恒建设集团有限公司与江教传媒于2016年10月10日签署《江西教育期刊出版基地工程土建施工项目施工合同》，约定中恒建设集团有限公司承包江教传媒土建施工项目。该项目已竣工验收。2020年07月15日，中恒建设集团有限公司向江教传媒报送结算书及附件，申请结算工程款77,900,088.83元，但江教传媒与中恒建设集团有限公司就最终工程款结算金额存在争议，截至申请仲裁之日，江教传媒共支付工程款56,469,303.81元。因此，中恒建设集团有限公司请求依法裁定该项目的最终结算工程价款为77,900,088.83元，请求裁定江教传媒支付剩余工程款21,430,785.02元及相应利息，并承担仲裁费用。截至目前，本案尚在审理中。截至评估基准日，涉及应付中恒建设集团有限公司款项账面金额为4,942,516.22元。本次评估仅考虑了账面金额对估值结论的影响。

除此以外，未发现江教传媒存有未决事项、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

江教传媒于2024年2月新增两家全资子公司拟筹划开展研学项目，公司名称为江西汉光韬奋小镇综合实践营地有限公司和江西汉光田北画村综合实践营地有限公司，截至本报告出具日尚未实际出资且未开展业务，本次评估未考虑上述新增公司对评估值的影响。

除上述新增公司外，评估人员未发现其他重大期后事项。

(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

于评估基准日至今，江教传媒及其合并范围内的子公司不涉及承租事项，仅涉及对外出租资产事项，主要租赁情况如下：

1、由教育厅划拨给江教传媒（但尚未办理登记过户）的位于东湖区八一大道教育大厦第2层、第3层、第7层和第1层白色区域办公房产经由江教传媒全资子公司育华物业对外出租于北京旭康贸易有限公司，租期从2011年12月15日至2031年12月14日止。

2、江教传媒将其位于合肥市蜀山区望江西路的大唐国际公寓（华府骏苑14栋）、合肥市蜀山区高安城市天地14栋201室租赁给合肥爱乐家企业管理咨询有限公司，租期从2019年1月1日至2023年12月31日止，目前尚在招租流程中。

3、江教传媒位于商都路600号的江教传媒大厦部分楼层对外出租，其中：对承租方江西蓝鹊教育咨询有限公司租赁面积为11,256.26平方米，租期从2022年6月1日至2035年6月1日止；对承租方江西中文传媒数字出版有限公司租赁面积为981.84平方米，租期从2023年7月1日至2036年6月30日止。

4、江教传媒全资子公司江教印刷厂将其位于系马桩街65号主楼1-2层，共计记载建筑面积583.54平方米的使用权租赁给南昌市西湖区奕品茶楼，租期从2013年6月16日至2025年6月16日止。

除上述事项外，纳入评估范围的资产，未发现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. 江教传媒位于八一大道教育大厦2、3、7层和1层白色区域的办公房产,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968.38m²,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. 江教传媒全资子公司江教印刷厂位于系马桩街65号主楼1-2层,于2001年进行房改,该房产权证号为洪房权证西字第414877号,证载建筑面积2,687.50平方米,房改出售面积2,103.96平方米,剩余面积为583.54平方米,本次评估按证载剩余面积所能产生的收益采用收益法对其评估,未考虑改扩建增加面积对评估结果的影响。

6. 对参股的江西中文传媒教辅经营有限公司(简称:教辅公司)和江西新华物流有限公司(简称:新华物流),经由其上述两家公司的全部股东及上级主管单位出具《联营公司情况说明》可知,其经营业务均属于中文传媒管理中的内部经营层级环节(属于分工体系的一部分),其中:教辅公司97%以上的销售收入来自于中文传媒集团内部客户、新华物流99%以上的销售收入来自于中文传媒集团内部客户;教辅公司70%以上的采购来自于中文传媒集团内部客户、新华物流60%以上的采购来自于中文传媒集团内部客户;教辅公司、新华物流与中文传媒其他全资发行公司及相关物流公司业务资质并无差异化,中文传媒可以通过自己的其他全资发行公司直接采购外版图书、其他全资物流

公司如蓝海物流等实现销售；未来业务随着中文传媒进行内部业务重组，收益存在不确定性。且本次评估经济行为的交易买方为中文传媒。因此以教辅公司、新华物流评估基准日资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认该项投资的评估值。

7. 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对其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
资产涉及的江西教育传媒集团有限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教育传媒集团有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

中同华评报字(2024)第 010482 号
共壹册 第壹册



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

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	8
第三部分 被评估单位经营分析	13
第四部分 收益法评估技术说明	21
第五部分 资产基础法评估技术说明	33
第六部分 评估结论及分析	74
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明	76

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

评估对象是江西教育传媒集团有限公司的股东全部权益价值（以下简称：“江教传媒”或被评估单位）的股东全部权益价值。评估范围是江教传媒的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

1、合并口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	805,704,686.74
应收账款	70,568,660.75
预付款项	1,870,547.37
其他应收款	12,175,370.19
存货	15,840,432.06
合同资产	712,597.50
一年内到期的非流动资产	3,657,083.33
其他流动资产	1,438,002.63
流动资产小计	911,967,380.57
债权投资	8,697,600.04
长期股权投资	83,906,867.48
投资性房地产	1,272,102.41
固定资产	167,863,871.81
在建工程	7,327,386.92
无形资产	84,354,051.83
递延所得税资产	18,432,888.33
其他非流动资产	14,019,440.00
非流动资产小计	385,874,208.82
资产总计	1,297,841,589.39
应付账款	64,231,620.71
合同负债	49,371,872.84
应付职工薪酬	19,375,590.60
应交税费	15,165,880.54
其他应付款	23,399,194.05
其他流动负债	4,471,893.50
流动负债小计	176,016,052.24
长期应付职工薪酬	50,836,616.07

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评估项目 资产评估说明

科目名称	账面价值
非流动负债小计	50,836,616.07
负债总计	226,852,668.31
净资产	1,070,988,921.08
归属于母公司所有者权益	1,066,490,565.76
少数股东权益	4,498,355.32

2、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	656,981,680.26
应收账款	57,836,281.80
预付款项	1,629,906.43
其他应收款	9,943,563.46
存货	13,772,407.73
一年内到期的非流动资产	3,657,083.33
流动资产小计	743,820,923.01
债权投资	8,697,600.04
长期股权投资	139,356,747.26
投资性房地产	1,272,102.41
固定资产	156,936,585.05
在建工程	7,327,386.92
无形资产	82,370,205.80
递延所得税资产	15,743,452.95
其他非流动资产	13,308,800.00
非流动资产小计	425,012,880.43
资产总计	1,168,833,803.44
应付账款	29,465,018.53
合同负债	1,889,562.29
应付职工薪酬	12,869,649.91
应交税费	3,128,728.68
其他应付款	7,544,775.07
其他流动负债	169,406.66
流动负债小计	55,067,141.14
长期应付职工薪酬	50,836,616.07
非流动负债小计	50,836,616.07
负债总计	105,903,757.21
净资产	1,062,930,046.23

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所涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产包括：存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

存货：包括原材料、库存商品两类，原材料主要分布各印刷厂，库存商品存放于江教传媒的仓库里，每年定期进行盘点。

(二)投资性房地产

江教传媒本次共申报评估 9 项投资性房地产，均为房屋建筑物，为江教传媒外购的合肥市商品房，建筑面积合计 550.06 平方米，其分布情况和特点如下：

江教传媒申报评估的投资性房地产分别位于合肥市望江西路城市天地家园 14 幢-201 室、合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢第 28 层。建筑结构主要采用钢筋混凝土框剪结构，两楼总层数分别为 18 层和 31 层，所在层数位于第 2 层和第 28 层。证载用途为成套住宅，不存在抵押、担保、诉讼等其他权利。截至评估基准日，9 套投资性房地产委托房地产中介对外出租，室内简装，日常维护良好，在正常租赁期内。

(三)房屋建筑物

江教传媒本次共申报评估 12 项建筑物类资产，均为房屋建筑物，主要为房改产权过渡后存留的南湖路宿舍，自行投资建设的江教传媒大厦，划拨取得的东湖区八一大道 567 号 11 栋 2、3、7 层和 1 层白色区域，以及外购的 8 项合肥市商品房，建筑面积合计 25,298.81 平方米，其分布情况和特点如下：

江教传媒申报评估的建筑物类资产分别位于南湖路 25 号育才苑（南湖路 1 栋东单元）、红谷滩新区商都路 600 号江西教育期刊出版基地、东湖区八一大道 567 号 11 栋第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域。建筑结构分别采用砖混、钢筋混凝土框剪或框架结构，各楼总层数分别为 8 层、22 层和 7 层不等，所在层数于第 1 层、第 1 层到第 22 层，第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域。证载用途分别为住宅、新闻、办公用途。截至评估基准日，南湖路宿舍室内采用普通装修，原由内部职工使用，现场清查时搬离空置。东湖区八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1

层白色区域办公房产经由江西省育华物业管理有限公司对外出租于北京旭康贸易有限公司，租期至 2031 年 12 月 14 日止，承租方已根据需要加装电梯，室内采用中档装修。江教传媒大厦部分楼层对外出租，现场清查时，承租方正在出租楼层进行装修，尚未投入使用。其余部分为办公自用房，室内采用精装，现状维护好，可正常使用。

江教传媒申报评估的合肥外购商品房位于合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢第 28 层。建筑结构主要采用钢筋混凝土框剪结构，楼层总数为 31 层，所在层数位于第 28 层。证载用途为成套住宅，不存在抵押、担保、诉讼等他项权利。

江教传媒申报评估江西省教育厅于 2012 年 8 月 23 日分割划拨的东湖区八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产，现位于南昌市东湖区八一大道 567 号 11 栋第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域。房权证号为《洪房权证东湖区字第 1000394008 号》，权利人为江西省教育厅，权益分割面积为 1,537.59 平方米，正在办理被评估单位的权证加名手续，审前尚未建账，2023 年 12 月 28 日以成本法追溯评估所涉房屋价值，其价值不含土地使用权价值。

(四)机器设备

1、运输设备主要包括北京现代客车、别克客车等，共 4 项，主要购置于 2010 年 6 月至 2023 年 6 月期间，账面原值 976,858.00 元，账面净值 137,875.20 元，车辆均停放在江教传媒集团，车辆均正常维护保养。

2、电子办公设备主要包括江西教育融媒体中心建设一期、组装台式电脑等设备，共 123 项，账面原值 4,184,831.64 元，账面净值 3,573,289.39 元，主要购置于 2020 年 1 月至 2023 年 8 月期间，存放于江教传媒集团各使用部门内。

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。

(五)在建工程

本次在建土建工程主要为江西教育 415 项目取得划拨土地的费用，以及建设项目发生的勘察设计、监理和建设单位管理费等项目前期和其他费用，账面价值合计 7,327,386.92 元。

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包括：土地使用权和软件等其他无形资产。

1.土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权包括：江教传媒大厦土地。

2.其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：江西教育融媒体中心建设、黑马校对软件等。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报表外资产为知识产权类资产，包括商标和计算机软件著作权，详见附件企业有关事项说明。

四、引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本次评估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“资产评估申报表”，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，分资产基础法进行核查。

评估组核实工作期间为 2023 年 11 月 6 日至 12 月 10 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，尤其是资产权属资料。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。

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

被评估单位流动资产主要为非实物性流动资产及存货。

1. 非实物性流动资产：主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和一年内到期的非流动资产。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，并对应收款项进行账龄分析。

2. 存货：为原材料和库存商品。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。

（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）投资性房地产核实情况

根据被评估单位提供的投资性房地产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，对主要投资性房地产进行了现场核实，结合查阅不动产权证和租赁合同，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）房屋建筑物核实情况

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。

（五）机器设备核实情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，作为设备评估成新率的参考依据。

（六）在建工程核实情况

对在建工程，评估人员查阅了在建工程的补偿支付凭证、勘察设计和监理合同合同、费用支出入账凭证和建设进度验收手续，核实了项目进度和付款进度。

（七）无形资产核实情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集土地使用权证、出让合同，到现场进行实地勘查；

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。

（八）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。

（九）负债核实情况

负债科目包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债及长期应付职工薪酬。

清查中通过核对各科目总账、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。

（十）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。

（十一）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

1. 权利人不符

江教传媒申报评估江西省教育厅于 2012 年 8 月 23 日分割划拨的东湖区八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产，现位于南昌市东湖区八一大道 567 号 11 栋第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域。房权证号为《洪房权证东湖区字第 1000394008 号》，权利人为江西省教育厅，权益分割面积为 1,537.59 平方米，正在办理被评估单位的权证加名手续，2023 年 12 月 28 日以成本法追溯评估所涉房屋价值，其价值不含土地使用权价值。

上述房产系江教传媒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，现正由江教传媒使用和对外出租，权证加名手续不存在实质性障碍。

2. 无证房屋建筑物

江教传媒位于蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 8 套住宅，建筑面积共计 517.41 平方米，账面原值 2,405,958.00 元，账面净值 1,239,068.37 元。2009 年 10 月，江教传媒的前身江西教育期刊社与合肥大唐置业有限公司签署《商品房买卖合同》，购买上述合肥信旺·华府骏苑 8 处房产。截至目前，江西教育期刊社已依约支付购房款，合肥大唐置业有限公司已交付该等房产，但因合肥大唐置业有限公司涉及纠纷已被列入经营异常名录、失信被执行人名单，无法配合办理房产证。若未来合肥大唐置业有限公司相关纠纷得到解决不再被列入失信被执行人名单或当地主管部门出台相关补办政策，公司将及时启动补办产权证书程序。

江教传媒位于南湖路的宿舍，目前尚未取得产权证书，该资产建筑面积为 49 平方米，账面原值 447,864.00 元，账面净值 128,758.47 元。该房产系江教传媒根据江西省教育厅购置和房改留存。

（二）账实相符事项

江教传媒申报评估江西省教育厅于 2012 年 8 月 23 日分割划拨的东湖区八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产，现位于南昌市东湖区八一大道 567 号 11 栋第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域。该房审前尚未建账，2023 年 12 月 28 日以成本法追溯评估所涉房屋价值，其价值不含土地使用权价值。

本次评估基于房地合一原则，参照同期改制时期类似房产改制评估的技术方案，采用市场法评估房地合一价值，和追溯评估的口径不尽一致。因未取得确定的土地分割面积，无法确定划拨土地所需补交的费用，使用时提请注意。

三、核实结论

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

江教传媒主营业务以青少年刊物的出版、发行为主，教育机关刊物、教师类综合刊物出版、发行为辅，业务领域覆盖教育信息化、教育培训、校园文化建设、广告策划、教育咨询等多个领域。其期刊出版与发行，包括九类刊物：《江西教育》、《教师博览》、《高中生之友》、《初中生之友》、《小学生之友》、《开心》、《开心幼儿》、《科普天地》、《聪明泉》。

（二）经营及盈利模式

江教传媒主要从事青少年刊物的出版、发行，分为本版及外版代理两种，本版是指江教传媒组织编写、拥有专有出版权的期刊、刊物；外版代理由江教传媒通过签订协议、支付版权使用费等方式向版权所有人取得代理权，并负责宣传推广、发行和售后服务等工作。

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	129,784.16	117,492.04	83,518.33
负债总额	22,685.27	26,848.97	15,599.85
净资产	107,098.89	90,643.07	67,918.47
归属于母公司所有者权益合计	106,649.06	90,060.82	67,918.47
少数股东权益	449.84	582.25	
项目	2023年1-10月	2022年度	2023年度
营业收入	36,058.90	43,795.11	37,824.21
利润总额	16,015.67	15,494.33	12,977.74
净利润	16,662.79	14,826.04	12,820.69
归属于母公司所有者的净利润	16,590.05	14,575.86	12,820.69
少数股东损益	72.74	250.18	

● 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	116,883.38	100,936.97	76,160.56
负债总额	10,590.37	10,945.77	8,621.63
净资产	106,293.01	89,991.19	67,538.93
项目	2023年1-10月	2022年度	2023年度
营业收入	24,721.49	27,108.44	28,546.12
利润总额	14,727.46	13,753.81	12,328.02
净利润	16,301.81	13,753.81	12,328.02

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 6-00004 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，江教传媒合并资产负债表账面有 80,570.47 万元货币资金。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：

江教传媒主要的征订期以学期为单位，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，考虑到发货、客户确认收到后可以对账开票及收款的周期，基本上参考半年付现成本金额作为货币资金保有量，该部分资金约为 13,956.24 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 66,572.79 万元。

2、一年内到期的其他非流动资产

截至评估基准日，一年内到期的其他非流动资产为江教传媒相关债权投资的借款及利息，与主营业务无关，本次评估将其划为非经营资产考虑，评估值等于账面值。

3、债权投资

截至评估基准日，江教传媒的债权投资为对江西省轻工业高级技工学校的债权，与主营业务无关，本次评估将其划为非经营资产考虑，评估值等于账面值。

4、其他应收款

截至评估基准日，江教传媒合并资产负债表上，涉及应收股利和往来款项与公司主营业务无关，本次评估将其划为非经营资产考虑，评估值等于账面值。

5、长期股权投资

长期股权投资是将本企业的资金投到其他企业中去使用，因此它与本企业的经营是没有直接联系的，针对本企业主营业务来说，为非经营性资产。

对参股的江西中文传媒教辅经营有限公司（简称：教辅公司）和江西新华物流有限公司（简称：新华物流），经由其上述两家公司的全部股东出具《联营公司情况说明》可知，其经营业务均属于中文传媒管理中的内部经营层级环节（属于分工体系的一部分），其中：教辅公司97%以上的销售收入来自于中文传媒集团内部客户、新华物流99%以上的销售收入来自于中文传媒集团内部客户；教辅公司70%以上的采购来自于中文传媒集团内部客户、新华物流60%以上的采购来自于中文传媒集团内部客户；教辅公司、新华物流与中文传媒其他全资发行公司及相关物流公司业务资质并无差异化，中文传媒可以通过自己的其他全资发行公司直接采购外版图书、其他全资物流公司如蓝海物流等实现销售；未来业务随着中文传媒进行内部业务重组，收益存在不确定性。且本次评估经济行为的交易买方为中文传媒。因此以教辅公司、新华物流评估基准日资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认该项投资的评估值；对合营参股的江西教育印务实业有限公司采用成本法进行评估。

6、其他非流动资产和在建工程

上述两个科目核算的为新项目建设的前期投入，本次评估按核实后的账面值确认评估值。

7、递延所得税资产

截至评估基准日，江教传媒合并资产负债表上，涉及递延所得税资产，扣除坏账计提等因素带来影响的相关的递延所得税资产后的净额划为非经营资产考虑，采用账面值确认评估值。

8、租赁房产

于评估基准日至今，江教传媒及其合并范围内的子公司不涉及承租事项，仅涉及对外出租资产事项，主要租赁情况如下：

（1）由教育厅划拨给江教传媒（但尚未办理登记过户）的位于东湖区八一大道教育大厦第2层、第3层、第7层和第1层白色区域办公房产经由江教传媒全资子公司育华物业对外出租于北京旭康贸易有限公司，租期从2011年12月15日至2031年12月14日止。

（2）江教传媒将其位于合肥市蜀山区望江西路的大唐国际公寓（华府骏苑14栋）、合肥市蜀山区高安城市天地14栋201室租赁给合肥爱乐家企业管理咨询有限公司，租期从2019年1月1日至2023年12月31日止，目前尚在招租流程中。

(3) 江教传媒位于商都路600号的江教传媒大厦部分楼层对外出租，其中：对承租方江西蓝鹊教育咨询有限公司租赁面积为11,256.26平米，租期从2022年6月1日至2035年6月1日止；对承租方江西中文传媒数字出版有限公司租赁面积为981.84平米，租期从2023年7月1日至2036年6月30日止。

(4) 江教传媒全资子公司江教印刷厂将其位于系马桩街65号主楼1-2层，共计建筑面积1,600.00平米的使用权租赁给南昌市西湖区奕品茶楼，租期从2013年6月16日至2025年6月16日止。江教印刷厂位于系马桩街65号主楼1-2层，于2001年进行房改，该房出售2,103.96平方米，房改剩余面积583.54平方米，售后出售面积的账面价值未调整下账。该房产权证号为洪房权证西字第414877号，权利证书上核减后剩余面积为583.54平方米。期后该房扩建并对外出租1,600.00平方米，起租时间从2013年6月16日至2025年6月16日。江教印刷厂对外租赁合同涉及的租赁面积为1,600.00平方米与其产权证面积存在1,016.46平方米差异。

上述(1)-(3)房产评估详情详见本说明 P39-57 关于投资性房地产、房屋建筑物评估部分；(4)房产评估详见江教印刷厂评估计算表。采用租赁建筑面积占房屋总建筑面积比例乘以房屋评估值来测算租赁房产价值，具体估值方法和评估值如下表所示：

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积(平米)	租赁面积(平米)	租赁占比	房屋评估值(万元)	租赁房产估值(万元)	评估方法
1	赣(2022)南昌市不动产权第0087695号	江教传媒大厦	23,194.81	12,238.10	53%	25,096.78	13,241.62	市场法
2	洪房权证东湖湖区字第1000394008号-江西省教育厅	表外-八一大道教育大厦2、3、7层和1层白色区域	约1,500	约1,500	100%	1,246.68	1,246.68	市场法
3	皖(2019)合肥市不动产权第1112864-1112870号	合肥城市天地家园14幢-201室	141.07	141.07	100%	233.99	233.99	市场法
4	皖(2019)合肥市不动产权第1112864-1112870号	合肥市信旺·华府骏苑(2821~2824、2826、2828、2830、2834号)	408.99	408.99	100%	287.28	287.28	市场法
5	赣(2022)南昌市不动	合肥市信旺·华府骏苑	517.41	517.41	100%	363.43	363.43	市场法

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	租赁面积 (平方米)	租赁占比	房屋评估值 (万元)	租赁房产评估值 (万元)	评估方法
	产权第 0087695 号	(2808~2810、2813 号)						
6	洪房权证西字第 414877 号	西湖区系马桩 65 号厂房	583.54	583.54	100%	400.51	400.51	收益法
合计						27,628.67	15,773.51	

(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、应付账款-应付工程款

截至评估基准日，江教传媒合并资产负债表上应付账款中涉及的应付工程款，本次评估将其划为非经营负债考虑，评估值等于账面值。

2、长期应付职工薪酬

截至评估基准日，江教传媒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 5,083.66 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。

3、其他应付款

截至评估基准日，江教传媒合并资产负债表上，涉及 1,096.34 万元均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。

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、江教传媒经营特点分析

江教传媒在江西省内区域期刊的市场占有率近50%，位列江西省同类期刊市场中第一方阵。江教传媒出版业务按照产品类别分类主要为青少年刊物、教育机关刊物、教师类综合刊物。期刊出版业务主要为本版期刊，指江教传媒编写并拥有出版物版权的期刊，主要经营特点如下：

（一）优势分析

1、良好的市场影响力

江教传媒各项业务发展稳定，已成为集书刊、数字化产品、教育培训、校园文化、广告策划、教育咨询等综合性教育服务平台，尤其是《小学生之友》《初中生之友》成为江西省内发行量较大的期刊。同时，江教传媒围绕教育服务，不断拓展新的业态领域，目前研学业务已经开发了2个县，开展了25期研学活动，活动覆盖人数超过2万。

2、多层次的全渠道发行体系

江教传媒的期刊、报纸为自办发行，拥有征订、零售、互联网等主要发行渠道，涵盖现有出版发行行业所有的渠道类型，已实现江西省内销售网点的密集型覆盖，涵盖包括大中型书城、特色书店、专业书店等多种形式。

（二）劣势分析

2022年12月以前，江教传媒一直是江西省教育厅旗下的全资子公司，市场化程度不高，国内同质化产品非常之多，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，江教传媒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，未来与全国期刊发行商竞争期刊市场份额；同时，随着网络自媒体等新媒体的发展，传统纸质期刊的市场逐渐被挤压、替代，江教传媒期刊业务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负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为负息负债的市场价值，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

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$ ；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； β 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） ΣC_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

江教传媒母子公司经营业务协同，围绕为期刊出版和发行一体化经营及相关服务开展，因此本次收益法按照合并口径收益数据进行预测。

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

江教传媒的主营业务收入包括9类教辅类期刊、校园设计业务等。江教传媒主营业务以青少年刊物的出版、发行为主，教育机关刊物、教师类综合刊物出版、发行为辅。2023年11-12月主营业务收入参考实际发货情况预估数据进行预测；2024年至预测期末预计收入增长率为2%，基于收入增长率和历史收入规模即可预计未来各年度主营业务收入。

根据《江西省2022年国民经济和社会发展统计公报》，2022年各阶段教育招生总人数为213.5万人，较2021年209.8万人，整体增长1.8%，通过不断提升内容和拓展征

订渠道等措施，本次评估认为2024及以后年度江教传媒期刊业务可以实现微幅增长，故参考省内教育招生总人数增长率以2%作为未来各期业务收入增长率。

2、其他业务收入

江教传媒的其他业务收入主要包括广告、培训、食堂餐饮及其他收入，业务情况稳定。由于江教传媒对外出租房产系作为非经营性资产单独进行评估，因此本次评估不再对出租房产的租赁收入进行预测；其余各项其他业务收入系参考管理层预测数据，以2023年为基础每年预测2%的增长。

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	5,400.00	39,110.52	39,892.73	40,690.59	41,504.40	42,334.49
其他业务收入	2,100.00	4,778.75	4,874.32	4,971.81	5,071.25	5,172.67
合计	7,500.00	43,889.27	44,767.05	45,662.40	46,575.64	47,507.16

（二）营业成本预测

包括主营业务期刊业务、校园设计业务等成本和其他业务广告业务、食堂餐饮业务等。

其中：主营业务期刊业务2023年11-12月成本参考发货对应的成本综合预估；2024及以后年度成本以2023年成本率乘以收入规模综合预测。主营业务中其他参考近两期成本率均值乘以收入规模综合预测。

其他业务成本主要部分为食堂物业服务、广告业务、培训业务等，参考近两期成本率均值乘以预测收入综合预测。

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	900.00	10,521.69	10,732.12	10,946.76	11,165.70	11,389.01
其他业务成本	1,500.00	3,790.05	3,865.85	3,943.16	4,022.03	4,102.47
合计	2,400.00	14,311.73	14,597.97	14,889.93	15,187.72	15,491.48

有关成本预测，详见《营业成本预测表》。

（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、代理服务费等、广告宣传费、差旅费等。其中：

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。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、固定资产折旧及无形资产摊销、修理费、劳务服务及安保费等费用。

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；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；劳务服务及安保费等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月参考了已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收入、银行手续费、其他。

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；之后年度结合管理层出具的预测说明，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，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，因此未来预测江教传媒将正常缴纳所得税，所得税税率为25%。江教传媒、江西省图远实业有限公司、江西省教博传媒有限责任公司、江西国育图书发行有限公司为主要收益主体，除江教传媒2023年所得税税率为0外，其他3个主要收益主体的所得税税率为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
设备类资产	5-10
土地使用权	37.95
无形资产—其他无形资产	10

有关折旧及摊销的预测，详见《折旧/摊销预测表》。

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。基准日存量资产参考折旧摊销规模进行综合预测；基准日其他非流动

资产中涉及LED屏相关资产预付款，结合合同金额扣税预测相关资本性支；基准日已快提完折旧的资产在后续年度考虑一次更新。

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年的数据预测。

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 β （Levered Beta）；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司 β 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，并且主营业务为期刊，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；

β 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。

③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； β 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 β (Levered β)。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 β 计算器计算对比公司的 β 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 β 值时需要与ERP相匹配，因此应该选择沪深300指数。

(4) 采用上述方式估算的 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

(5) 计算对比公司Unlevered β 和估算被评估单位Unlevered β

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的Unlevered β ：

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

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 β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的Unlevered β 。

(6) 确定被评估单位的资本结构比率

本次评估选取可比公司平均资本结构作为被评估企业目标资本结构。

估算被评估单位在上述确定的资本结构比率下的Levered β

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 β ：

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

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，我们就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；Re为期望股本回报率；D为付息债权价值；Rd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

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

$$=88,504.74-0+90,104.44-783.93$$

$$=177,800.00 \text{（取整）}$$

根据测算，截至评估基准日2023年10月31日，江教传媒股东全部权益价值为177,800.00万元。

八、收益法评估结论

根据测算，截止评估基准日2023年10月31日，江教传媒股东全部权益市场价值为177,800.00万元。

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、存货和一年内到期的非流动资产。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	656,981,680.26
应收账款	57,836,281.80
预付账款	1,629,906.43
其他应收款	9,943,563.46
存货	13,772,407.73
一年内到期的非流动资产	3,657,083.33
流动资产合计	743,820,923.01

一、货币资金的评估

（一）评估范围

货币资金包括现金和银行存款，账面价值共计 656,981,680.26 元。其中，现金为人民币，账面余额共计 4,634.48 元；银行存款为 22 个人民币账户，账面余额共计 656,977,045.78 元。

（二）评估程序及方法

现金存放于江教传媒公司财务部，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；

对于银行存款，评估人员查阅了银行对账单及银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，以核实后的账面值作为评估值。

对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 656,981,680.26 元，评估无增减值。

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：应收账款主要为销售期刊应收的刊款；

预付账款主要为预付的采购款、招待费等；

其他应收款包括应收股利和其他应收款，应收股利为股东会分红，其他应收款主要为往来款、备用金、押金等。

应收账款账面余额 61,437,521.19 元，坏账准备 3,601,239.39 元，账面净值 57,836,281.80 元；

预付账款账面余额 1,629,906.43 元；坏账准备 0 元，账面净值 1,629,906.43 元；

其他应收款账面余额 10,194,841.45 元，坏账准备 251,277.99 元，账面净值 9,943,563.46 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 15 笔，其中账龄 1 年以内的共 15 笔，账面余额 57,588,766.64 元，占余额合计的 93.74%；账龄 1-2 年的共 1 笔，账面余额 88,900.00 元，占余额合计的 0.14%；账龄 2-3 年的共 1 笔，账面余额 477,538.81 元，占余额合计的 0.78%；账龄 3 年以上的共 25 笔，账面余额 3,282,315.74 元，占余额合计的 5.34%。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；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），其中应收江西汉光教育科技有限责任公司款项按其偿债能力确认评估值。

委估预付账款共 10 笔，其中账龄 1 年以内的共 8 笔，账面余额 1,546,529.43 元，占余额合计的 94.88%；3 年以上的共 2 笔，账面余额 83,377.00 元，占余额合计的 5.12%。经查预付江西汉光教育科技有限责任公司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。

委估应收股利共 1 笔，评估人员经查阅被投资单位决算报告和同期审计报告，与账面记录进行核对。经评估人员调查，未发现不可收回迹象。以经核实无误的账面值作为评估值。

委估除应收股利外的其他应收款共 17 笔，其中账龄 1 年以内的共 7 笔，账面余额 773,514.49 元，占余额合计的 61.22%；1-2 年的共 2 笔，账面余额 333,368.68 元，占余额合计的 26.39%；3 年以上共 8 笔，账面余额 156,569.25 元，占余额合计的 12.39%。

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；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)，其中应收江西汉光教育科技有限责任公司款项按其偿债能力确认评估值。

(三) 评估结果

应收账款的评估值为 56,838,694.68 元，评估减值 997,587.12 元，减值率 1.72%；

预付账款的评估值为 1,627,455.46 元，评估减值-2,450.97 元，减值率 0.15%；

其他应收款的评估值为 9,943,327.07 元，评估减值-236.39 元，减值率 0.002%。

三、存货的评估

委估存货为原材料和库存商品，账面余额合计 20,557,086.04 元，跌价准备 6,784,678.31 元，账面净值 13,772,407.73 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，依据江教传媒提供的存货清单，抽查核实了有关的购置、销售发票和会计凭证，并对存货情况进行了函证。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。

在核实的基础上，根据各类存货特点，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：企业原材料包括各个规格型号的印刷纸张，账面余额 13,772,407.73 元，跌价准备 0 元，账面净值 13,772,407.73 元。

2. 评估程序及方法：由于纸张存放于各印刷厂，不方便盘点，评估人员在企业的配合下进行了函证，核实库存原材料数量，同时，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。

评估中人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，确定其评估值。跌价准备按零确定评估值。

案例：原材料评估明细表序号 8

规格型号为 880*1240 的 60 克轻型纸，账面成本 6,139.63 元，账面数量 1.07 吨，账龄 1 年以内；目前销售单价为 6,400.00 元/吨（不含税金额）。

据此计算该产品的评估价值如下：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 6,400.00 \times 1.07 \\ &= 6,823.75 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3. 评估结果: 原材料的评估值为 16,801,499.25 元, 评估增值额为 3,029,091.52 元, 增值率为 21.99%

(二) 库存商品的评估

1. 评估范围: 企业库存商品主要包括发行的各类期刊等, 账面余额 6,784,678.31 元, 跌价准备 6,784,678.31 元, 账面价值 0 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。对于滞销产品根据其可收回净收益确定评估值。报废产品在待处理流动资产中按其残值确定评估值。

3. 评估结果: 库存商品的评估价值为 991,883.40 元。评估增值 991,883.40 元。

四、一年内到期的非流动资产的评估

(一) 评估范围

一年内到期的非流动资产为一年内到期的借款, 账面价值 3,657,083.33 元。

(二) 评估程序及方法

评估人员调查核实了借款合同、凭证等资料, 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

一年内到期的非流动资产的评估值为 3,657,083.33 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	增值率%
货币资金	656,981,680.26	656,981,680.26	-	-
应收账款	57,836,281.80	56,838,694.68	-997,587.12	-1.72
预付账款	1,629,906.43	1,627,455.46	-2,450.97	-0.15
其他应收款	9,943,563.46	9,943,327.07	-236.39	-0.002
存货	13,772,407.73	17,793,382.65	4,020,974.92	29.2
一年内到期的非流动资产	3,657,083.33	3,657,083.33	-	-
合计	743,820,923.01	746,841,623.44	3,020,700.43	0.41

流动资产评估值为 746,841,623.44 元, 评估增值 3,020,700.43 元, 增值率为 0.41%。

第二 非流动资产评估技术说明

一、债权投资的评估

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的债权投资主要为应收的借款，账面价值10,197,600.04元，减值准备1,500,000.00元，账面净值8,697,600.04元。

(二) 评估程序及方法

评估人员对该项借款进行核对，查看其是否账表相符，并进行函证，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。对于收回的可能性不确定的款项，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。

(三) 评估结果

债权投资的评估值为8,697,600.04元，评估无增减值。

二、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139,356,747.26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	注册资本（单位：元）	投资比例（单位：%）	账面价值（单位：元）
1	江西开心文化传媒有限公司	5,000,000.00	100	2,000,000.00
2	江西省教博传媒有限责任公司	5,000,000.00	100	5,000,000.00
3	江西嘉艺德文化传媒有限公司	3,000,000.00	100	3,000,000.00
4	江西汉光教育科技有限公司	3,000,000.00	100	3,000,000.00
5	江西省图远实业有限公司	2,000,000.00	100	2,000,000.00
6	江西三友教育科技有限公司	5,000,000.00	100	5,000,000.00
7	江西人人科普文化发展有限公司	7,000,000.00	100	7,000,000.00
8	江西省育华物业管理有限公司	1,094,500.00	99.5	30,000,000.00
9	江西国育图书发行有限公司	3,900,000.00	65	6,042,342.78
10	江西育华文化有限公司	2,000,000.00	100	29,488,922.35
11	江西新华物流有限公司	5,880,000.00	49	32,817,417.54
12	江西教育印务实业有限公司	10,000,000.00	50	14,008,064.59
13	江西教育印刷厂有限公司	2,046,000.00	100	-
合计				139,356,747.26

(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。

未进行整体评估的被投资单位评估基准日基本情况如下：

1.江西新华物流有限公司

(1)企业名称：江西新华物流有限公司

(2)法定住所：江西省南昌市新建区望城新区武功山大道2442号

(3)经营场所：江西省南昌市新建区望城新区武功山大道2442号

(4)法定代表人：朱永明

(5)注册资本：1,200万人民币

(6)实收资本：1,200万人民币

(7)企业类型：有限责任公司(国有控股)

(8)主要经营范围：道路普通货物运输（凭有效道路运输经营许可证经营）；物流技术咨询（中介除外）；货物装卸、搬运服务；货物仓储（危险品除外）；运输代理服务（以上项目涉及凭许可证或资质证或其他批准文件的凭有效的许可证或资质证或其他批准文件经营）。

(9)股权结构：

评估基准日，江西新华物流有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
江西蓝海物流科技有限公司	612.00	51.00
江西教育传媒集团有限公司	588.00	49.00
合计	1,200.00	100%

(10)近三年的财务和经营状况：

评估基准日，江西新华物流有限公司的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2023年10月31日
流动资产	106,867,906.43
固定资产	838,996.64
资产总计	107,706,903.07
流动负债	40,732,581.56
负债合计	40,732,581.56
所有者权益	66,974,321.51

评估基准日，江西新华物流有限公司的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2023年10月31日
一、营业收入	79,137,232.68
减：营业成本	25,822,116.72
营业税金及附加	613,012.57
销售费用	594,111.90
管理费用	12,491,455.92
财务费用	-771,600.68
信用减值损失	-1,794.40
加：其他收益	-5,265.22
二、营业利润	40,384,665.43
加：营业外收入	181,793.45
减：营业外支出	37,831.33
三、利润总额	40,528,627.55
减：所得税费用	
四、净利润	40,528,627.55

（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，采用以下评估方法：

江教传媒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。

对参股的江西新华物流有限公司（简称：新华物流），经由新华物流全部股东出具《联营公司情况说明》可知，其经营业务均属于中文传媒管理中的内部经营层级环节（属于分工体系的一部分），其中：新华物流99%以上的销售收入来自于中文传媒集团内部客户；新华物流60%以上的采购来自于中文传媒集团内部客户；新华物流与中文传媒其他全资发行公司的相关物流公司业务资质并无差异化，中文传媒可以通过自己的其他全资物流公司如蓝海物流等实现销售；未来业务随着中文传媒进行内部业务

重组，收益存在不确定性。且本次评估经济行为的交易买方为中文传媒。因此以新华物流评估基准日资产负债表中载明的净资产账面值乘以江教传媒持股比例确认该项投资的评估值；对合营参股的江西教育印务实业有限公司采用成本法进行评估。

（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	江西开心文化传媒有限公司	2,000,000.00	7,145,642.39	5,145,642.39	257.28
2	江西省教博传媒有限责任公司	5,000,000.00	12,040,426.87	7,040,426.87	140.81
3	江西嘉艺德文化传媒有限公司	3,000,000.00	8,204,105.21	5,204,105.21	173.47
4	江西汉光教育科技有限公司	3,000,000.00	-	-3,000,000.00	-100.00
5	江西省图远实业有限公司	2,000,000.00	12,463,798.25	10,463,798.25	523.19
6	江西三友教育科技有限公司	5,000,000.00	3,354,897.41	-1,645,102.59	-32.90
7	江西人人科普文化发展有限公司	7,000,000.00	13,984,275.95	6,984,275.95	99.78
8	江西省育华物业管理有限公司	30,000,000.00	-	-3,000,000.00	-100.00
9	江西国育图书发行有限公司	6,042,342.78	8,564,045.93	2,521,703.15	41.73
10	江西育华文化有限公司	29,488,922.35	41,932,612.71	12,443,690.36	42.20
11	江西新华物流有限公司	32,817,417.54	32,817,417.54	-	-
12	江西教育印务实业有限公司	14,008,064.59	23,642,331.72	9,634,267.13	68.78
13	江西教育印刷厂有限公司	-	-	-	-
合计		139,356,747.26	164,149,553.98	24,792,806.72	17.79

长期股权投资评估值164,149,553.98元，评估增值24,792,806.72元，增值率17.79%。

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—江西开心文化传媒有限公司

江西开心文化传媒有限公司是由江西教育传媒集团有限公司出资组建。江教集团出资500万元，占注册资本的100%，公司于2010年4月13日在江西省南昌市工商行政管理局注册。主要经营出版物批发，出版物零售，出版物互联网销售，电子出版物制作，

网络文化经营等。

江教集团对江西开心文化传媒有限公司拥有实质控制权，股权比例为100%。经对江西开心文化传媒有限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7,145,642.39元，则：

$$\begin{aligned} \text{此项长期股权投资评估值} &= 7,145,642.39 \times 100\% \\ &= 7,145,642.39 \text{元} \end{aligned}$$

三、投资性房地产评估技术说明

(一) 评估范围

本次资产评估对象为江西教育传媒集团有限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	投资性房地产-房屋	9	2,708,749.00	1,272,102.41

(二) 概况

江教传媒本次共申报评估9项建筑物类资产，均为房屋建筑物，主要为江教传媒外购的合肥市商品房，建筑面积合计550.06平方米。

1.投资性房地产的权属状况、实物状况和区位状况如下：

(1)合肥城市天地家园14幢-201室

合肥城市天地家园 14 幢-201 室位于合肥市望江西路城市天地家园 14 幢-201 室。根据被评估单位提供的《不动产权证书》，证号为《皖(2019)合肥市不动产权第 1112970 号》，权利人为江西教育传媒集团有限公司，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，用途为城镇住宅用地/成套住宅，共有宗地面积：113,612.36 平方米/房屋建筑面积：141.07 平方米，使用期限至 2074 年 11 月 01 日止。截至评估基准日，合肥城市天地家园 14 幢-201 室不存在抵押、担保、诉讼等他项权利。

合肥城市天地家园 14 幢-201 室建成于 2008 年 6 月，北朝向，框剪结构，总层数 18 层，层高 3 米。合肥城市天地家园 14 幢-201 室位于第 2 层，现委托中介对外出租。房屋外立面为涂料、铝合金窗；室内采用简装，地面铺设复合木地板，墙面喷刷涂料，顶棚刷涂料，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，全楼配置西子奥的斯电梯。房地产现状维护较好，正常使用。

合肥城市天地家园 14 幢-201 室位于合作化南路、望江西路交汇处，临小区内部路；公交线路有：12 路、13 路、103 路、162 路（距离轴承厂南站 251 米）；16 路、111 路、124 路、149 路、B2 线 133 路（距离轴承厂站 288 米），交通出行便利。合肥城市天地家园 14 幢-201 室临近安高广场（相距 186m）、蜀山万象汇（354m）、百大购物中心（1.1km）、唯品合肥城市奥特莱斯（1.1km）和万象城（相距 895 米），商业集聚程度高。

(2)合肥信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢合计 8 套住宅

蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 8 套住宅位于蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢。根据被评估单位提供的《不动产权证书》，合肥市信旺·华府骏苑 14-2821、合肥市信旺·华府骏苑 14-2822、合肥市信旺·华府骏苑 14-2823、合肥市信旺·华府骏苑 14-2824、合肥市信旺·华府骏苑 14-2826、合肥市信旺·华府骏苑 14-2828、合肥市信旺·华府骏苑 14-2830 和合肥市信旺·华府骏苑 14-2834 已办理不动产权证，证号详见评估明细表，权利人为江西教育传媒集团有限公司，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，用途为城镇住宅用地/成套住宅，共有宗地面积：87,957.19 平方米/房屋建筑面积合计：408.99 平方米，使用期限至 2074 年 01 月 01 日止。截至评估基准日，上述投资性房地产不存在抵押、担保、诉讼等他项权利。

合肥信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 8 套住宅建成于 2013 年 6 月，北或东朝向，框剪结构，主楼总层数 31 层，层高 3.2 米，位于第 28 层，现经由中介对外出租。房屋外立面喷砂涂料、铝合金窗；室内采用简装，地面铺设地板砖，墙面喷刷涂料，顶棚采用涂料喷刷，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。

合肥信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢位于望江西路、石台路，临望江西路、石台路；公交线路有：地铁 2 号线；121 路、125 路、T49 路（距丁岗公交站 30 米），临近秀水花园公交站有 8 路、102 路、111 路、124 路、136 路、T49 路、B2 路等公交线路，交通出行便利。合肥信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢临近大唐国际购物广场、港汇广场、万达广场，商业集聚程度高。

2.相关会计政策

(1) 账面原值构成

评估范围内投资性房地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	20年	3	4.85

(三) 评估程序

1. 核对申报资料

根据产权持有单位提供的投资性房地产申报明细表，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，对建投资性房地产的位置、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投资性房地产的特点，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，房地产出租、出售市场的相关性有一定程度偏离，因此本次评估优先选用市场比较法，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

本次评估对象为住宅类房地产，由于成本法在计算住宅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，对江教传媒申报的投资性房地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

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	投资性房地产-房屋	1,272,102.41	5,212,700.00	3,940,597.59	309.77

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。

四、固定资产—建筑物评估技术说明

（一）评估范围

本次资产评估对象为江西教育传媒集团有限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	11	158,099,013.06	153,225,420.46

（二）建（构）筑物概况

江教传媒本次共申报评估11项建筑物类资产，均为房屋建筑物，主要为江教传媒的外购商品房、房改留存房和划拨取得用房，建筑面积合计25,298.81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）南湖路宿舍

南湖路宿舍位于南湖路 25 号育才苑（南湖路 1 栋东单元），为房改产权过渡后存留，未取得分割后的房权证。南湖路宿舍建成于 1995 年 3 月，南北朝向，砖混结构，总层数 8 层，位于第 8 层，层高 3 米，无电梯。南湖路宿舍室内为普简装，原由内部职工使用，现场清查时搬离空置。

南湖路宿舍位于南湖路 25 号育才苑，通过社区路通南湖路单行路；公交线路有：5 路、18 路内线、18 路外线、25 路、229 路、230 路、232 路（距工人文化宫公交站 260 米），交通出行便利。南湖路宿舍天虹商场（相距 800 米）、万达广场、南昌武商（相距 1.5km），商业集聚程度较高。

（2）江教传媒大厦

江教传媒大厦由江教传媒自行建设投资，位于红谷滩新区商都路 600 号江西教育期刊出版基地，根据取得不动产权证，证号为《赣（2022）南昌市不动产权第 0087695 号》，权利人为江西教育传媒集团有限公司，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/自建房，用途为新闻出版用地/新闻，共有宗地面积：5,067.2 平方米/房屋建筑面积：23,194.81 平方米，使用期限自 2011 年 10 月 28 日至 2051 年 10 月 27 日止。截至评估基准日，江教传媒大厦不存在抵押、担保、诉讼等他项权利。

江教传媒大厦建成于 2021 年 9 月，总层数 22 层，南北朝向，框剪结构，采用玻璃幕墙外立面，铝合金窗，全楼配置 5 部电梯。江教传媒大厦部分楼层对外出租，现场清查时，承租方正在出租楼层进行装修，尚未投入使用。其余部分为办公自用房，室内采用精装修，地面铺设石材、地板砖和复合木地板，墙面采用石材和装饰板装饰，顶棚石膏板吊顶刷涂料，室内安装玻璃隔断和木质套门，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，现状维护好，可正常使用。

江教传媒大厦位于红谷滩新区商都路 600 号江西教育期刊出版基地，临商都路；公交线路有：世贸沙井路口公交站有 872 路、878 路；沙井路商都路口有 258 路、872 路，公共交通出行一般。江教传媒大厦临近红谷滩万达 700 米，天虹商场 1.9km，商业集聚程度高。

（3）东湖区八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产

东湖区八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产于 2012 年 8 月 23 日由江西省教育厅分割拨入，现位于南昌市东湖区八一大道 567 号 11

栋第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域。房权证号为《洪房权证东湖区字第 1000394008 号》，权利人为江西省教育厅，规划用途非住宅，权益分割面积为 1,537.59 平方米，正在办理被评估单位的权证加名手续，审前尚未建账，2023 年 12 月 28 日以成本法追溯评估所涉房屋价值，其价值不含土地使用权价值。

八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产建成于 1995 年 6 月，总层数 7 层，东西朝向，框架结构，外墙面喷涂真石漆，承租方增设 1 部电梯。划拨房产位于第 4 层、第 5 层、第 6 层和第 1 层黑色区域，室内采用中档装修，地面铺设地板砖，墙面喷刷涂料，顶棚采用石膏板吊顶，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。房地产现经由江西省育华物业管理有限公司对外出租于北京旭康贸易有限公司，租期至 2031 年 12 月 14 日止。

八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产位于南昌市东湖区八一大道 567 号 11 栋第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域，西临八一大道；公交线路有：5 路、10 路、11 路、18 路内线、18 路外线、25 路、202 路、224 路、227 路（距离市出租公司公交站 200 米），临近地铁 2 号线，交通出行便利。八一大道教育大厦第 4 层、第 5 层、第 6 层和第 1 层黑色区域办公房产临近蓝海购物（相距 800 米）、万达广场（相距 900 米）、南昌武商（相距 1km），商业集聚程度高。

（4）合肥信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢合计 8 套住宅

蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 8 套住宅位于蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢。截至目前，江西教育期刊社已依约支付购房款，合肥大唐置业有限公司已交付该等房产，但因合肥大唐置业有限公司涉及纠纷已被列入经营异常名录、失信被执行人名单，无法配合办理房产证。若未来合肥大唐置业有限公司相关纠纷得到解决不再被列入失信被执行人名单或当地主管部门出台相关补办政策，公司将及时启动补办产权证书程序。

2. 相关会计政策

（1）账面原值构成

南湖路宿舍其账面价值为房改存留后的账面价值。江教传媒大厦归集建设工程造价和摊入的其他费用、资金成本计入账面价值。南昌市八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产，审前尚未建账，2023 年 12 月 28 日以成本法追溯评估所涉房屋价值，其价值不含土地使用权价值。

（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	40、50年	3	1.95、2.5

（三）评估程序

1. 核对申报资料

根据产权持有单位提供的建（构）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（构）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，除南昌八一大道教育大厦第2层、第3层、第7层和第1层白色区域办公房产对外出租外，南湖路宿舍控制未出租，江教传媒大厦为办公自用房，部分楼层出租，由于无法准确预计净收益和报酬率，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

本次评估对象为办公类和住宅类房地产，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，对江教传媒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

编号	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
1	固定资产-房屋建筑物	158,099,013.06	153,225,420.46	267,558,775.00	267,544,455.74	69.23	74.61

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。其中，江教传媒申报评估江西省教育厅于 2012 年 8 月 23 日分割划拨的东湖区八一大道教育大厦第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域办公房产，现位于南昌市东湖区八一大道 567 号 11 栋第 2 层、第 3 层、第 7 层和第 1 层白色区域。该房审前尚未建账，2023 年 12 月 28 日以成本法追溯评估所涉房屋价值，其价值不含土地使用权价值。本次评估基于房地合一原则，参照同期改制时期类似房产改制评估的技术方案，采用市场法评估房地合一价值，和追溯评估的口径不尽一致，形成差异。因未取得确定的土地分割面积，无法确定划拨土地所需补交的费用，使用时提请注意。

(七) 评估案例（以江教传媒大厦为例-房屋建筑物评估明细表第3项）

1. 房地产概况

江教传媒大厦由江教传媒自行建设投资，位于红谷滩新区商都路 600 号江西教育期刊出版基地，根据取得不动产权证，证号为《赣（2022）南昌市不动产权第 0087695 号》，权利人为江西教育传媒集团有限公司，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/自建房，用途为新闻出版用地/新闻，

共有宗地面积：5,067.2 平方米/房屋建筑面积：23,194.81 平方米，使用期限自 2011 年 10 月 28 日至 2051 年 10 月 27 日止。截至评估基准日，江教传媒大厦不存在抵押、担保、诉讼等他项权利。

江教传媒大厦建成于 2021 年 9 月，总层数 22 层，南北朝向，框剪结构，采用玻璃幕墙外立面，铝合金窗，全楼配置 5 部电梯。江教传媒大厦部分楼层对外出租，现场清查时，承租方正在出租楼层进行装修，尚未投入使用。其余部分为办公自用房，室内采用精装修，地面铺设石材、地板砖和复合木地板，墙面采用石材和装饰板装饰，顶棚石膏板吊顶刷涂料，室内安装玻璃隔断和木质套门，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，现状维护好，可正常使用。

江教传媒大厦位于红谷滩新区商都路 600 号江西教育期刊出版基地，临商都路；公交线路有：世贸沙井路口公交站有 872 路、878 路；沙井路商都路口有 258 路、872 路，公共交通出行一般。江教传媒大厦临近红谷滩万达 700 米，天虹商场 1.9km，商业集聚程度高。

2. 可比实例选取

委估对象的规划用途为办公，土地地类为其他新闻用地，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：

- 与评估对象类似的房地产；
- 成交日期与评估时点相近，不宜超过一年；
- 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 ²)	交易价格	交易日期
					(元/平方米)	
新地中心	南昌市赣江中大道 1218 号	办公	框剪结构	420	9,640.00	2023 年 12 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	2236	9,355.00	2023 年 9 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	500	10,000.00	2023 年 8 月

3. 编制比较因素条件说明表

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评估项目 资产评估说明

项目		估价对象	新地中心	莱蒙都会写字楼	万达中心写字楼	
交易单价（元/平方米）		待估	9,640.00	9,355.00	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9月	2023年8月	
区位状况	商务办公集聚度	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	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	红谷滩中心区	红谷滩中心区	红谷滩中心区	红谷滩中心区	
	交通条件	公共交通程度	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	可地下停车，距离物业距离约100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	整栋按中区考虑	中区/59	低区/26	中区/26	
	房屋朝向	南北	南	南	南	
	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	周边自然环境和人文环境较好	周边自然环境和人文环境较好	周边自然环境和人文环境一般	周边自然环境和人文环境较好	
	面积与配套车位数量比	较好	较好	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	精装修	精装修	精装修	精装修
		办公区域	部分楼层精装修	精装修	毛坯	精装修
	面积大小	23194.81	420	2236	400	
	配套设备设施	电梯、安防、网络等房屋配套设施齐全	电梯、安防、网络等房屋配套设施齐全	电梯、安防、网络等房屋配套设施齐全	电梯、安防、网络等房屋配套设施齐全	
	智能化程度	房屋智能化程度较高	房屋智能化程度较高	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	物业管理水平较优	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2014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		

项目		估价对象	新地中心	莱蒙都会写字楼	万达中心写字楼
	层高	3.8 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	28.01	26	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	区位状况	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	根据落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、高楼层、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：

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评估项目 资产评估说明

序号	比较因素		因素分析及级别说明	级差幅度	
1	实物 状况	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	根据面积大小修正，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低	根据面积大小修正，修正方向是随着面积递增，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，分为高、较高、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/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。	无差异不调整
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	承诺交易前解押，无差异不调整
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	9,640.00	9,355.00	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	
	距商务中心区距离或处于商务中心的位置	100	100	100	
	交通条件	公交便捷程度	100	102	102
		通达性	100	100	100
		接近性	100	100	101
楼层/总楼	100	100	98	100	

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三	
	房屋朝向	100	100	100	100	
	景观	100	100	100	99	
	周边环境状况	100	100	100	100	
	面积与配套车位数量比	100	100	98	98	
	公共配套设施	100	100	100	100	
实物状况	外观形象	100	100	100	100	
	装修状况	公共区域	100	100	100	100
		办公区域	100	100	96	100
	面积大小	100	101	100	101	
	配套设备设施	100	100	100	100	
	智能化程度	100	100	99	99	
	物业管理水平	100	100	99	100	
	租户类型	100	100	99	99	
	成新及维护保养状况	100	96	97	96	
	建筑结构	100	100	100	100	
	层高	100	95	95	95	
	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）		9640	9355	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	100/100	100/100	100/100	
	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	100/100	100/100	100/101
	楼层/总楼	100/100	100/98	100/100	
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100	
	景观	100/100	100/100	100/99	
	周边环境状况	100/100	100/100	100/100	
面积与配套车位数量比	100/100	100/98	100/98		

	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	
实物状况	外观形象	100/100	100/100	100/100	
	装修状况	公共区域	100/100	100/100	100/100
		办公区域	100/100	100/96	100/100
	面积大小	100/101	100/100	100/101	
	配套设备设施	100/100	100/100	100/100	
	智能化程度	100/100	100/99	100/99	
	物业管理水平	100/100	100/99	100/100	
	租户类型	100/100	100/99	100/99	
	成新及维护保养状况	100/96	100/97	100/96	
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	
	层高	100/95	100/95	100/95	
	空间布局	100/100	100/100	100/100	
权益状况	租赁权	100/100	100/100	100/100	
	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		1.0643	1.1893	1.1082	
比准价格（元/平方米）		10,260.00	11,130.00	11,080.00	

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10820元/平方米（不含增值税单价），评估价值为250,967,800.00元（取整）。

五、固定资产—设备类评估技术说明

（一）评估范围

江教传媒申报的设备类资产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		130	5,161,689.64	3,711,164.59
1	车辆	4	976,858.00	137,875.20
	电子设备	126	4,184,831.64	3,573,289.39

（二）设备概况

1、车辆：包括北京现代客车、别克客车等，共4项，主要购置于2010年6月至2023年6月期间，账面原值976,858.00元，账面净值137,875.20元，车辆均停放在江教传媒集团，车辆均正常维护保养。

2、电子设备：包括江西教育融媒体中心建设一期、组装台式电脑等设备，共126项，账面原值4,184,831.64元，账面净值3,573,289.39元，主要购置于2020年1月至

2023年8月期间，存放于江教传媒集团各使用部门内。

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。

3. 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：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率%
运输工具	5-8年	5
电子设备	5年	5

（三）评估程序

1. 现场清查核实

(1) 与设备管理人员和操作人员就企业设备的购建情况、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) 根据现场勘查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。

2. 评定估算

(1) 利用设备价格数据库、询价资料和网上查询的价格资料，确定设备购置价，计算重置全价；

(2) 汇总电子设备等评估明细表；

(3) 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；

(4) 编制设备评估技术说明。

（四）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。

（五）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。

评估价值 = 重置全价 × 成新率。

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。

（六）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

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
设备类合计	5,161,689.64	3,711,164.59	3,694,628.00	3,360,963.00	-28.42	-9.44
车辆	976,858.00	137,875.20	179,400.00	179,400.00	-81.63	30.12
电子设备	4,184,831.64	3,573,289.39	3,515,228.00	3,181,563.00	-16.00	-10.96

设备类评估减值 350,201.59 元，减值率 9.44%，设备类评估净值出现减值的主要原因是由于被评估单位电子设备类资产中的江西教育融媒体中心建设一期、舒华 SH-T860 跑步机、手持式兽药残留检测仪等设备的评估经济损耗大于会计折旧所致。

(七) 案例

案例一：北京现代客车（车辆评估明细表 序号 1）

1、车辆概况

车辆名称：北京现代客车

车辆牌号：赣 AD8C87

型号：现代牌 BH6477MBY

启用日期：2015 年 12 月 21 日

生产厂家：现代

已行使里程：209,827.00 公里

数量：1 辆

账面原值：110,000.00 元

账面净值：101,108.48 元

参数：

排量（L）：2.0L

总质量：2510KG

核定载人数：5

长×宽×高（mm）：4725×1880×1686

轴距（mm）：2700

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 2014 年 8 月，成交价 63,000.00 元；

案例 B:购置时间 2014 年 7 月，成交价 56,800.00 元；

案例 C:购置时间 2014 年 7 月，成交价 60,000.00 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		63,000.00	56,800.00	60,000.00
购置时间	2015.12	2014.08	2014.07	2014.07
交易时间	2023.10.31	2023.10	2023.09	2023.10
行驶里程	209,827.00	53,000.00	112,800.00	70,000.00
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	2.0	2.0	2.0	2.0

可比实例 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
外观	一般	良好	一般	一般
内饰	一般	良好	一般	一般
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	-	63,000.00	56,800.00	60,000.00
购置时间	100	101	101	101
交易时间	100	100	100	100

可比实例 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
行驶里程	100	110	105	108
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	102	100	100
内饰	100	102	100	100
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

可比实例 比较因素	实例 A			实例 B			实例 C		
交易价格	63,000.00			56,800.00			60,000.00		
购置时间	100	/	101	100	/	101	100	/	101
交易时间	100	/	100	100	/	100	100	/	100
行驶里程	100	/	110	100	/	105	100	/	108
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	/	102	100	/	100	100	/	100
内饰	100	/	102	100	/	100	100	/	100
发动机情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
保险	100	/	100	100	/	100	100	/	100
其它	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格	54,504.00			53,560.00			55,006.00		

得出各比较实例比准价格计算过程表如下：

三个比准价格比较接近，皆与估价对象价格水平相符，故求上述三个比较案例的比准价格的平均值作为评估对象车辆在能够正常使用条件下的评估值：

$$(54,504.00+53,560.00+55,006.00)/3=54,400.00 \text{ 元（取整）}$$

案例二：舒华 SH-T860 跑步机（电子设备明细表 序号 112）

1、设备概况

设备名称：舒华 SH-T860 跑步机 规格型号：SH-T860

数量：1 台 生产厂家：舒华

购置日期：2023/3/31 启用日期：2023/3/31

账面原值：19,580.00 元 账面净值：17,364.15 元

2、重置全价的确定

经询价，该设备基准日市场价格 18,200.00 元/台，取值 18,200.00 元作为含税购置价，由于该设备市场价格已包含运杂费，且无需安装及基础，故运杂费、安装费、基础费均为 0 元。

重置全价=购置价[含税]-可抵扣增值税

=18,200.00×1-18,200.00/1.13×13%

=16,106.00（元）（取整）

3、成新率确定

该类设备的经济使用寿命为 8 年，至评估基准日已使用 0.59 年，尚可使用 7.41 年：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

=（8-0.59）/8×100%

= 93%（取整）

经评估人员现场勘察，确定被评估资产的现场勘察成新率为 95%。

因此，综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

=93%×40%+95%×60% =94%（取整）

4、评估值计算

评估值=重置全价×综合成新率

=16,106.00×94%

=15,140.00（元）（取整）

六、在建工程评估技术说明

（一）评估范围

委估在建土建工程主要为江教传媒规划建设的江西教育 415 项目，建设地点位于余江区杨溪乡龙据湾生态小镇，已取得划拨土地 53333.6 平方米，规划建设规模

44803 平方米，建设学楼、印刷楼、研讨楼、高楼、中楼等房屋建筑物，体育馆、风雨球场等设施。

在建土建工程于评估基准日的账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	土建工程	7,327,386.92

(二) 在建工程概况

委估在建土建工程主要为江教传媒规划建设的江西教育 415 项目，建设地点位于余江区杨溪乡龙据湾生态小镇，已取得划拨土地 53,333.6 平方米，规划建设规模 44,803 平方米，建设学楼、印刷楼、研讨楼、高楼、中楼等房屋建筑物，体育馆、风雨球场等设施。在建工程自 2023 年 7 月开工，预计 2024 年 6 月完工。

截至评估基准日，江西教育 415 项目已进入主体施工阶段，高楼五层柱六层梁板混凝土浇筑完成；六层柱钢筋绑扎完成，设备层板内架搭设及梁板支模完成；学楼三层柱四层梁板支模完成；四层预制柱安装完成；二层内架及模板拆除完成；中楼承台及地梁（-0.5 米）砖胎膜砌筑完成；钢筋绑扎完成；印刷楼承台及地梁砖胎膜砌筑完成；土方回填及垫层混凝土完成；印刷楼 7-16 轴基础承台及地梁钢筋绑扎完成；1-7 轴基础承台及地梁钢筋绑扎完成 90%；1#、2#风雨球场用于检测的 10 根桩土方开挖及桩头破除完成；中楼、印刷住宿楼桩基注浆完成。

在建工程账面价值归集核算江西教育 415 项目取得划拨土地的费用，以及建设项目发生的勘察设计、监理和建设单位管理费等项目前期和其他费用，账面价值合计 7,327,386.92 元。

(三) 在建工程概况

1. 核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，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在建工程明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了设计、施工、监理合同与发票等评估相关资料。

3. 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的形象进度、付款进度等信息；调查了解了在建工程账面价值构成。

(四) 在建工程概况

根据在建工程的特点、评估值类型、资料收集情况等相关条件，在建工程开工距评估基准日半年以内，变化较小，采用账面价值核实法，以核实后的账面价值为评估结果。

(五) 评估过程

经过资料搜集、现场核实，在建工程开工距评估基准日半年以内，变化较小，以核实后的账面价值为评估结果。

(六) 评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	在建工程—土建工程	7,327,386.92	7,327,386.92	0.00	0.00

七、无形资产评估技术说明

无形资产-土地使用权

土地使用权的评估与房屋建筑物合并，详情见房屋建筑物评估。

无形资产-其他无形资产

(一) 评估范围

评估基准日其他无形资产主要包括外购的江西教育融媒体中心建设平台、黑马校对软件等，账面价值为 3,326,893.04 元。

(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。

(四) 评估结果

其他无形资产评估值 3,095,416.60 元，评估减值 231,476.44 元，减值率 6.96%。

八、递延所得税资产的评估

(一) 评估范围

递延所得税资产为存货跌价准备确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，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 15,743,452.95 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、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确。以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税资产确定评估值。

(三) 评估结果

递延所得税资产的评估值为 15,743,452.95 元，评估无增减值。

九、其他非流动资产的评估

(一) 评估范围

其他非流动资产为预付的工程款，账面价值 13,308,800.00 元。

(二) 评估程序及方法

评估人员对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。经查预付账款均有取得相对应的权利，故按核实后的账面价值确定评估值。

(三) 评估结果

其他非流动资产的评估值为 13,308,800.00 元，评估无增减值。

十、非流动资产评估结果汇总

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评估项目 资产评估说明

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%
债权投资	8,697,600.04	8,697,600.04	-	-
长期股权投资	139,356,747.26	164,149,553.98	24,792,806.72	17.79
投资性房地产	1,272,102.41	5,212,700.00	3,940,597.59	309.77
固定资产	156,936,585.05	270,895,363.00	113,958,777.95	72.61
在建工程	7,327,386.92	7,327,386.92	-	-
无形资产	82,370,205.80	3,095,416.60	-79,274,789.20	-96.24
递延所得税资产	15,743,452.95	15,743,452.95	-	-
其他非流动资产	13,308,800.00	13,308,800.00	-	-
合 计	425,012,880.43	488,430,273.49	63,417,393.06	14.92

非流动资产评估值 488,430,273.49 元,评估增值 63,417,393.06 元,增值率 14.92%。

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、其他应付款和其他流动负债。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	29,465,018.53
合同负债	1,889,562.29
应付职工薪酬	12,869,649.91
应交税费	3,128,728.68
其他应付款	7,544,775.07
其他流动负债	169,406.66
流动负债合计	55,067,141.14

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，为往来款、应付的质保金、建设款等，共 13 笔，账面价值 29,465,018.53 元；合同负债，主要为预先收到的货款等，共 1 笔，账面价值 1,889,562.29 元；其他应付款，主要为社保公积金、押金等，共 12 笔，账面价值 7,544,775.07 元。

（二）评估程序及方法

对应付账款，评估人员抽查了部分采购合同和会计凭证，并对大额往来进行发函，同时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合同和会计凭证，以核实后的价值确定评估值；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、凭证等，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，对债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应付账款的评估值为 29,465,018.53 元，评估无增减值；

合同负债的评估值为 1,889,562.29 元，评估无增减值；

其他应付款的评估值为 7,544,775.07 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工资、职工

福利、奖金等，账面价值 12,869,649.91 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 12,869,649.91 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，包括增值税、城市维护建设税等，账面价值 3,128,728.68 元。

（二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解江教传媒适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表等，按核实后的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应交税费的评估值为 3,128,728.68 元，评估无增减值。

四、其他流动负债的评估

（一）评估范围

其他流动资产为待转销项税，账面价值 169,406.66 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

其他流动负债的评估值为 169,406.66 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

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评估项目 资产评估说明

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
应付账款	29,465,018.53	29,465,018.53	-	-
合同负债	1,889,562.29	1,889,562.29	-	-
应付职工薪酬	12,869,649.91	12,869,649.91	-	-
应交税费	3,128,728.68	3,128,728.68	-	-
其他应付款	7,544,775.07	7,544,775.07	-	-
其他流动负债	169,406.66	169,406.66	-	-
合 计	55,067,141.14	55,067,141.14	-	-

流动负债评估值 55,067,141.14 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。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	50,836,616.07
非流动负债合计	50,836,616.07

一、递延所得税负债的评估

（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，账面价值 50,836,616.07 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 50,836,616.07 元，评估无增减值。

二、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	50,836,616.07	50,836,616.07	-	-
合 计	50,836,616.07	50,836,616.07	-	-

流动负债评估值 50,836,616.07 元，评估无增减值。

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%
1	一、流动资产合计	743,820,923.01	746,841,623.44	3,020,700.43	0.41
2	货币资金	656,981,680.26	656,981,680.26	-	-
3	应收账款	57,836,281.80	56,838,694.68	-997,587.12	-1.72
4	预付账款	1,629,906.43	1,627,455.46	-2,450.97	-0.15
5	其他应收款	9,943,563.46	9,943,327.07	-236.39	0.00
6	存货	13,772,407.73	17,793,382.65	4,020,974.92	29.20
7	一年内到期的非流动资产	3,657,083.33	3,657,083.33	-	-
8	二、非流动资产合计	425,012,880.43	488,430,273.49	63,417,393.06	14.92
9	债权投资	8,697,600.04	8,697,600.04	-	-
10	长期股权投资	139,356,747.26	164,149,553.98	24,792,806.72	17.79
11	投资性房地产	1,272,102.41	5,212,700.00	3,940,597.59	309.77
12	固定资产	156,936,585.05	270,895,363.00	113,958,777.95	72.61
13	在建工程	7,327,386.92	7,327,386.92	-	-
14	无形资产	82,370,205.80	3,095,416.60	-79,274,789.20	-96.24
15	递延所得税资产	15,743,452.95	15,743,452.95	-	-
16	其他非流动资产	13,308,800.00	13,308,800.00	-	-
17	三、资产总计	1,168,833,803.44	1,235,271,896.93	66,438,093.49	5.68
18	四、流动负债合计	55,067,141.14	55,067,141.14	-	-
19	应付账款	29,465,018.53	29,465,018.53	-	-
20	合同负债	1,889,562.29	1,889,562.29	-	-
21	应付职工薪酬	12,869,649.91	12,869,649.91	-	-
22	应交税费	3,128,728.68	3,128,728.68	-	-
23	其他应付款	7,544,775.07	7,544,775.07	-	-
24	其他流动负债	169,406.66	169,406.66	-	-
25	五、非流动负债合计	50,836,616.07	50,836,616.07	-	-
26	长期应付职工薪酬	50,836,616.07	50,836,616.07	-	-
27	六、负债合计	105,903,757.21	105,903,757.21	-	-
28	七、净资产	1,062,930,046.23	1,129,368,139.72	66,438,093.49	6.25

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

本次评估采用资产基础法对江教传媒的股东全部权益价值进行评估。江教传媒截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日经审计的资产账面价值为 116,883.38 万元，负债为 10,590.37 万元，净资产为 106,293.01 万元。

一、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的江教传媒股东全部权益价值为 112,936.82 万元，增值 6,643.81 万元，增值率 6.25%。

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	74,382.09	74,684.16	302.07	0.41
非流动资产	2	42,501.29	48,843.03	6,341.74	14.92
其中：长期股权投资	3	13,935.67	16,414.96	2,479.29	17.79
投资性房地产	4	127.21	521.27	394.06	309.77
固定资产	5	15,693.66	27,089.54	11,395.88	72.61
在建工程	6	732.74	732.74	-	-
无形资产	7	8,237.02	309.54	-7,927.48	-96.24
其中：土地使用权	8	7,904.33		-7,927.48	-100
其他非流动资产	9	3,774.99	3,774.99	-	-
资产总计	10	116,883.38	123,527.19	6,643.81	5.68
流动负债	11	5,506.71	5,506.71	-	-
非流动负债	12	5,083.66	5,083.66	-	-
负债总计	13	10,590.37	10,590.37	-	-
净资产(所有者权益)	14	106,293.01	112,936.82	6,643.81	6.25

造成评估增值的主要原因如下：

1、流动资产评估增值原因：主要系存货中原材料近期采购价格变动带来的增值。

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、固定资产较账面增值的主要原因包括以下方面：

(1) 房屋及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；同时，江教传媒房屋及建筑物评估价值已包含土地使用权价值。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 无形资产减值原因：房屋及建筑物采用房地合一方式进行的估值，其价值已包含了土地价值，因此无形资产-土地使用权科目中土地无需再单独评估，相对账面发生了减值。

二、收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的江教传媒股东全部权益价值为 177,800.00 万元，评估增值 71,506.99 万元，增值率 67.27%。

三、评估结论

江教传媒股东全部权益价值资产基础法评估结果为 112,936.82 万元，收益法评估结果为 177,800.00 万元，差异额为 64,863.18 万元，差异率为 36.48%。

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，其收入主要来自于期刊出版业务，江教传媒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及账务已记录的无形资产上，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：江教传媒的股东全部权益价值为 177,800.00 万元，较母公司口径所有者权益 106,293.01 万元，增值 71,506.99 万元，增值率为 67.27%；较合并口径归属于母公司所有者权益账面值 106,649.06 万元，增值 71,150.94 万元，增值率 66.72%。

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：江西教育传媒集团有限公司（简称：“江教传媒”或被评估单位）

统一社会信用代码：91360000491005737B

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省南昌市红谷滩区商都路 600 号江西教育期刊出版基地

注册资本：8,000.00 万人民币

法人代表：汤平

成立日期：2000 年 06 月 16 日

经营期限：2000 年 06 月 16 日至无固定期限

经营范围：《江西教育》、《教师博览》、《高中生之友》、《初中生之友》、《小学生之友》、《开心》、《开心幼儿》、《科普天地》、《聪明泉》的编辑、出版、发行（九类刊物的《期刊出版许可证》有效期至 2023 年 12 月 31 日）；信息咨询服务；读者服务；电子商务；经营增值电信业务；幼儿艺术服务；广告发布及服务；软件开发、设计、制作、销售；房屋租赁；物业管理；咨询及培训服务；研学活动策划与组织；健康、养老产业；国内版图书、音像、报刊批发兼零售（《出版物经营许可证》有效期至 2021 年 6 月 30 日）；纸张、纸制品（日用纸制品除外）及文化用品的销售；建筑装饰工程施工；体育场地设施工程施工；会务会展服务；健康咨询；国内贸易；货物及技术进出口贸易；教育器材销售；景观工程设计。

注：相关业务资质效期已更新，营业执照尚处于换发过程，工商注册登记信息尚未更新。

2.企业历史沿革

江教传媒原名为江西教育期刊社，成立于 2000 年 6 月 27 日。设立时经济性质为全民所有制，注册资本 2,798.00 万元，注册资金由江西省教育委员会（江西省教育委员会为江西省教育厅的前身）出资。

2014 年 6 月 6 日，江教传媒完成改制，改制后更名为江西教育传媒集团有限公司，类型由全民所有制变更为其他有限责任公司。2014 年 04 月 30 日，江西省教育厅印发“赣教办字〔2014〕13 号”《关于同意江西教育期刊社转企改制的通知》，同意江西教育期刊社自 2012 年 05 月起转制为企业，整体转制设立江西教育期刊社有限责任公司，江西省教育厅作为唯一出资人，注册资本仍为 2,798 万元。

2015 年 05 月 18 日，江西教育期刊社有限责任公司更名为江西教育传媒集团有限公司，注册资本由 2,798.00 万元变更为 8,000.00 万元。

2022年12月21日，江教集团出资人由江西省教育厅变更为江西省出版传媒集团有限公司。变更完成后，江教传媒的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
江西省出版传媒集团有限公司	8,000.00	100.00
合计	8,000.00	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

江教传媒主要从事期刊出版与发行，包括九类刊物：《江西教育》、《教师博览》、《高中生之友》、《初中生之友》、《小学生之友》、《开心》、《开心幼儿》、《科普天地》、《聪明泉》。近年来，集团各项业务从过去单一的“期刊编辑、出版、发行”延伸到书刊、数字化产品、教育培训、校园文化、广告策划、教育咨询等多个领域。

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	129,784.16	117,492.04	83,518.33
负债总额	22,685.27	26,848.97	15,599.85
净资产	107,098.89	90,643.07	67,918.47
归属于母公司所有者权益	106,649.06	90,060.82	67,918.47
少数股东权益	449.84	582.25	
项目	2023年1-10月	2022年度	2023年度
营业收入	36,058.90	43,795.11	37,824.21
利润总额	16,015.67	15,494.33	12,977.74
净利润	16,662.79	14,826.04	12,820.69
归属于母公司所有者的净利润	16,590.05	14,575.86	12,820.69
少数股东损益	72.74	250.18	

◆ 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	116,883.38	100,936.97	76,160.56
负债总额	10,590.38	10,945.77	8,621.63
净资产	106,293.00	89,991.19	67,538.93
项目	2023年1-10月	2022年度	2023年度
营业收入	24,721.49	27,108.44	28,546.12
利润总额	14,727.46	13,753.81	12,328.02
净利润	16,301.81	13,753.81	12,328.02

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 6-00004 号标准无保留意见的审计报告。

5.主要经营资质

(1) 江教传媒出版业务类相关资质

序号	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期
1	《网络出版服务许可证》 (编号: 署网出证赣字第 011 号)	准予出版与江教传媒已获许可出版的期刊内容范围一致的数字化作品	国家新闻出版署	2024.01.19-2029.01.18
2	《期刊出版许可证》(编号: 赣期出证字第 133 号)	准予期刊《聪明泉》出版	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 134 号)	准予期刊《初中生之友》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
4	《期刊出版许可证》(编号: 赣期出证字第 135 号)	准予期刊《小学生之友》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
5	《期刊出版许可证》(编号: 赣期出证字第 136 号)	准予期刊《教师博览》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
6	《期刊出版许可证》(编号: 赣期出证字第 137 号)	准予期刊《高中生之友》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
7	《期刊出版许可证》(编号: 赣期出证字第 138 号)	准予期刊《开心》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
8	《期刊出版许可证》(编号: 赣期出证字第 139 号)	准予期刊《科普天地》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
9	《期刊出版许可证》(编号: 赣期出证字第 142 号)	准予期刊《开心幼儿》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31
10	《期刊出版许可证》(编号: 赣期出证字第 155 号)	准予期刊《江西教育》出版	国家新闻出版署	2024.01.01-2028.12.31

(2) 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	江西教育印刷厂有限公司	《国家秘密载体印制资质证书》(编号: YZ242300214)	资质类别: 国家统一考试试卷	江西省国家保密局	2028.11.19
2		《印刷经营许可证》(编号: 赣印证字第 364010679 号)	准予从事出版物、包装装潢、其他印刷品	江西省新闻出版局	2025.12.31
3	江西嘉艺德文化传媒有限公司	《广播电视节目制作经营许可证》(编号: 赣字第 00222 号)	准予制作、发行广播电视节目(时政新闻及同类专题、专栏除外)	江西省广播电视局	2023.04.01-2025.03.31

(3) 出版物经营资质

序号	持有单位	证书编号及名称	内容	发证单位	有效期至
1	江教传媒	《出版物经营许可证》（编号:赣新出发批字第 20148 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
2	江西开心文化传媒有限公司	《出版物经营许可证》（编号:赣新出发批字第 20653 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
3	江西开心文化传媒有限公司	《出版物经营许可证》（编号:新出发红字第 021293 号）	国内版图书零售	江西省新闻出版局	2029.12.31
4	江西汉光教育科技有限公司	《出版物经营许可证》（编号:赣新出发零字第红 021032 号）	准予从事国内版图书零售、网上图书零售	南昌市红谷滩新区文化事业发展局	2026.12.31
5	江西三友教育科技有限公司	《出版物经营许可证》（编号:新出发红字第 021147 号）	准予从事国内版图书零售	南昌市红谷滩新区文化事业发展局	2026.12.31
6	江西省教博传媒有限责任公司	《出版物经营许可证》（编号:赣新出发批字第 20162 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
7	江西省图远实业有限公司	《出版物经营许可证》（编号:赣新出发批字第 20376 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
8	江西国育图书发行有限公司	《出版物经营许可证》（编号:赣新出发批字第 20235 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2035.06.30
9	江西人人科普文化发展有限公司	《出版物经营许可证》（编号:新出发红字第 021293 号）	准予从事国内版图书、报刊批发兼零售	江西省新闻出版局	2029.12.31

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（%）
江西教育传媒集团有限公司	免税
江西育华文化有限公司	20.00
江西省图远实业有限公司	25.00
江西省育华物业管理有限公司	20.00

纳税主体名称	所得税税率 (%)
江西人人科普文化发展有限公司	20.00
江西开心文化传媒有限公司	20.00
江西省教博传媒有限责任公司	25.00
江西三友教育科技有限公司	20.00
江西嘉艺德文化传媒有限公司	20.00
江西汉光教育科技有限责任公司	20.00
江西教育印刷厂有限公司	20.00
江西国育图书发行有限公司	25.00

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，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6-00004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、合营单位）

（1）纳入合并范围内的子公司

截至评估基准日，江教传媒纳入本次评估范围内的二级公司11家，详情见下表：

序号	公司名称	持股比例%	备注
1	江西开心文化传媒有限公司	100	二级
2	江西省教博传媒有限责任公司	100	二级
3	江西嘉艺德文化传媒有限公司	100	二级

序号	公司名称	持股比例%	备注
4	江西汉光教育科技有限责任公司	100	二级
5	江西省图远实业有限公司	100	二级
6	江西三友教育科技有限责任公司	100	二级
7	江西人人科普文化发展有限公司	100	二级
8	江西省育华物业管理有限公司	99.5	二级
9	江西国育图书发行有限公司（简称：国育图书）	65	二级
10	江西育华文化有限公司（简称：育华文化）	100	二级
11	江西教育印刷厂有限公司（简称：江教印刷厂）	100	二级

（2）截至评估基准日，江教传媒联营、合营单位，具体情况如下：

序号	公司名称	拥有股权比例%	参股股东
1	江西中文传媒教辅经营有限公司	40	育华文化
2	江西新华物流有限公司	49	江教传媒
3	江西教育印务实业有限公司	50	江教传媒

（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

本次评估的委托人和被评估单位为交易关系，且双方均为出版集团控股单位。

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江教传媒100%的股权工作。

本次评估是对江教传媒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

评估对象为江教集团的股东全部权益价值。

评估范围为江教集团的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值详细情况见下表所示：

◆ 合并口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	805,704,686.74

科目名称	账面价值
应收账款	70,568,660.75
预付款项	1,870,547.37
其他应收款	12,175,370.19
存货	15,840,432.06
合同资产	712,597.50
一年内到期的非流动资产	3,657,083.33
其他流动资产	1,438,002.63
流动资产小计	911,967,380.57
债权投资	8,697,600.04
长期股权投资	83,906,867.48
投资性房地产	1,272,102.41
固定资产	167,863,871.81
在建工程	7,327,386.92
无形资产	84,354,051.83
递延所得税资产	18,432,888.33
其他非流动资产	14,019,440.00
非流动资产小计	385,874,208.82
资产总计	1,297,841,589.39
应付账款	64,231,620.71
合同负债	49,371,872.84
应付职工薪酬	19,375,590.60
应交税费	15,165,880.54
其他应付款	23,399,194.05
其他流动负债	4,471,893.50
流动负债小计	176,016,052.24
长期应付职工薪酬	50,836,616.07
非流动负债小计	50,836,616.07
负债合计	226,852,668.31
净资产	1,070,988,921.08
归属于母公司所有者权益	1,066,490,565.76
少数股东权益	4,498,355.32

◆ 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	656,981,680.26
应收账款	57,836,281.80
预付款项	1,629,906.43
其他应收款	9,943,563.46

科目名称	账面价值
存货	13,772,407.73
一年内到期的非流动资产	3,657,083.33
流动资产小计	743,820,923.01
债权投资	8,697,600.04
长期股权投资	139,356,747.26
投资性房地产	1,272,102.41
固定资产	156,936,585.05
在建工程	7,327,386.92
无形资产	82,370,205.80
递延所得税资产	15,743,452.95
其他非流动资产	13,308,800.00
非流动资产小计	425,012,880.43
资产总计	1,168,833,803.44
应付账款	29,465,018.53
合同负债	1,889,562.29
应付职工薪酬	12,869,649.91
应交税费	3,128,728.68
其他应付款	7,544,775.07
其他流动负债	169,406.66
流动负债小计	55,067,141.14
长期应付职工薪酬	50,836,616.07
非流动负债小计	50,836,616.07
负债总计	105,903,757.21
净资产	1,062,930,046.23

（一）主要固定资产

江教传媒的固定资产主要为房屋建筑物、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 ²)	土地权利期限至
1	江教传媒	赣（2022）南昌市不动产权第0087695号	江西省南昌市红谷滩新区商都路600号江西教育期刊出版基地	23,194.81	2051.10.27
2	江教传媒	皖（2019）合肥市不动产权第1112970号	安徽省合肥市望江西路99号城市天地家园14幢201室	141.07	2074.11.01
3	江教传媒	皖（2019）合肥市不动产权第1112864号	安徽省合肥市蜀山区望江西路198号信旺·华府骏苑13幢-14幢14-2830	51.21	2074.04.01
4	江教传媒	皖（2019）合肥市	安徽省合肥市蜀山区望江	50.52	2074.04.01

序号	所有权人	证书编号	座落	建筑面积 (m ²)	土地权利期限至
		不动产权第 1112865 号	西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2821		
5	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第 1112866 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2828	51.21	2074.04.01
6	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第 1112867 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2824	51.21	2074.04.01
7	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第 1112868 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2834	51.21	2074.04.01
8	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第 1112869 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2823	51.21	2074.04.01
9	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第 1112870 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2826	51.21	2074.04.01
10	江教传媒	皖(2019)合肥市不动产权第 1112871 号	安徽省合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 14-2822	51.21	2074.04.01
11	江教印刷厂	西字 414877	江西省南昌市西湖区系马桩 65 号	583.54	—
12	国育图书	赣(2023)新建区不动产权第 0016201 号	江西省南昌市新建区长堽镇工业二路 508 号(天兴翰林苑) 2 栋 701 阁	841.01	2051.02.07

注：上述表格中序号 3-10 涉及尚未变更最新房产证事项，具体原因为：2009 年 10 月，江教传媒的前身江西教育期刊社与合肥大唐置业有限公司签署《商品房买卖合同》，购买该等房产。截至目前，江西教育期刊社已依约支付购房款，合肥大唐置业有限公司已交付该等房产，但因合肥大唐置业有限公司涉及纠纷已被列入经营异常名录、失信被执行人名单，无法配合办理房产证。

(2) 未取得权属证书的不动产情况

①根据江西省教育厅印发的“赣教人字[2012]30 号”《江西教育期刊社转企改制实施方案》，为支持江教传媒的发展，江西省教育厅划拨位于东湖区八一大道的教育大厦约 1,500.00 平方米房产给江教传媒。江西省教育厅已将该项房产实际交付给江教传媒使用，但未办理权属转移手续。

2023 年 10 月，江西省教育厅召开 2023 年第三十二次工委会会议，同意将教育大厦 11 栋面积约 1,500.00 平方米的房产划转给江教传媒以彻底解决历史遗留问题，截至目前，江教传媒正在沟通办理该项房产的权属证书。

②江教传媒位于南湖路的宿舍，目前尚未取得产权证书，该资产建筑面积为 49 平方米。该房产系江教传媒根据江西省教育厅购置和房改留存。

③蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢 8 套住宅位于蜀山区望江西路 198 号信旺·华府骏苑 13 幢-14 幢，建筑面积共计 517.41 平方米，截至目前，江西教育期刊社已依约支付购房款，合肥大唐置业有限公司已交付该等房产，但因合肥大唐置业有限公司涉及纠纷已被列入经营异常名录、失信被执行人名单，无法配合办理房产证。若未来合肥大唐置业有限公司相关纠纷得到解决不再被列入失信被执行人名单或当地主管部门出台相关补办政策，公司将及时启动补办产权证书程序。

(二) 无形资产

江教传媒的账面无形资产包括土地使用权和外购软件系统，其中：土地具体情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称及位置	性质	面积(m ²)	用途	取得日期	终止日期
1	赣(2022)南昌市不动产权第0087695号	江西省南昌市红谷滩新区商都路600号江西教育期刊出版基地	出让	5,067.2	新闻出版用地/新闻	2011年10月28日	2051年10月27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，包括商标和计算机软件著作权，详如下所示：

1、商标

江教传媒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	汉光教育	23064394		35	2018.03.07-2028.03.06
2	汉光教育	23063891		38	2018.03.07-2028.03.06
3	汉光教育	23064555		42	2018.03.07-2028.03.06

2、计算机软件著作权

江教传媒的子公司拥有的计算机软件著作权情况如下：

序号	权利人	权利标的物	登记号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期	取得方式
1	汉光教育	汉光教育云平台[简称：教育管理平台]V1.0	2016SR396568	2016.10.18	2016.11.01	2016.12.26	原始取得
2	汉光教育	江教在线教育服务平台[简称：教育服务平台]V1.0	2017SR165930	2016.05.01	2016.05.31	2017.05.08	原始取得

序号	权利人	权利标的物	登记号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期	取得方式
3	汉光教育	期刊网站集群内容管理系统[简称: JWCCMS]V1.0	2017SR212954	2013.08.01	2013.09.01	2017.05.26	原始取得
4	汉光教育	江教在线教育活动平台[简称: 教育活动平台]V1.0	2017SR236539	2016.06.30	2016.07.01	2017.06.06	原始取得
5	汉光教育	江教在线平台[简称: 江教在线]V1.0	2017SR482499	2017.03.01	2017.04.01	2017.08.31	原始取得
6	汉光教育	江教在线 APP 软件[简称: 江教在线 APP]V1.0	2017SR483980	2017.03.01	2017.04.01	2017.09.01	原始取得
7	汉光教育	期刊电子阅读平台[简称: 期刊阅读平台]V1.0	2018SR949986	2018.03.09	2018.03.10	2018.11.27	原始取得
8	汉光教育	江教在线广告系统[简称: 广告系统]V1.0	2017SR653948	2017.10.01	2017.10.02	2017.11.29	原始取得
9	汉光教育	江教在线资讯系统[简称: 资讯系统]V1.0	2017SR648974	2017.10.01	2017.10.02	2017.11.27	原始取得
10	汉光教育	艺术作品征集平台[简称: 艺德杯]V1.0	2018SR950237	2018.04.11	2018.04.12	2018.11.27	原始取得
11	汉光教育	期刊投稿平台[简称: 投稿平台]V1.0	2018SR1059650	2018.05.10	2018.05.10	2018.12.24	原始取得
12	汉光教育	期刊网上征订系统[简称: 期刊征订系统]V1.0	2019SR1071061	2019.06.03	2019.06.10	2019.10.22	原始取得
13	汉光教育	江教研学平台[简称: 江教研学]V1.0	2019SR1071400	2019.01.08	2019.01.10	2019.10.22	原始取得
14	汉光教育	江教在线平台[简称: 江教在线]V2.0	2019SR1099803	2019.03.01	2019.03.08	2019.10.30	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

1、江教传媒存在一项金额在 1,000 万元以上的未决仲裁，具体情况如下：

2023年04月12日，中恒建设集团有限公司向南昌仲裁委员会提起仲裁，仲裁事由为中恒建设集团有限公司与江教传媒于2016年10月10日签署《江西教育期刊出版基地工程土建施工项目施工合同》，约定中恒建设集团有限公司承包江教传媒土建施工项目。该项目已竣工验收。2020年07月15日，中恒建设集团有限公司向江教传媒报送结算书及附件，申请结算工程款77,900,088.83元，但江教传媒与中恒建设集团有限公司就最终工程款结算金额存在争议，截至申请仲裁之日，江教传媒共支付工程款56,469,303.81元。因此，中恒建设集团有限公司请求依法裁定该项目的最终结算工程价款为77,900,088.83元，请求裁定江教传媒支付剩余工程款21,430,785.02元及相应利息，并承担仲裁费用。截至目前，本案尚在审理中。截至评估基准日，涉及应付中恒建设集团有限公司款项账面金额为4,942,516.22元。

2、江教传媒于2024年2月新增两家全资子公司拟筹划开展研学项目，公司名称为江西汉光稻畚小镇综合实践营地有限公司和江西汉光田北画村综合实践营地有限公司，截至目前尚未实际出资且未开展业务。

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。清查范围为江教集团的全部资产和负债。

为配合资产评估，江教集团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；

2024 年至预测期末预计收入增长率为 2%，基于收入增长率和历史收入规模即可预计未来各年度主营业务收入。2024 及以后年度期刊成本参考 2023 年成本费用率乘以收入规模综合预测。

期刊以外的业务收入基本上也可维持微幅增长，参考 2%的增长率进行预测；相关成本参考近年度成本综合预测。

2、主要费用预测

人工费参考薪酬政策预测；

销售代理费参考占收入比例预测；

管理费劳务及安保费等参考近期数据综合预测。

3、其他收益及营业外支出-捐赠

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，2024 及以后年度规模约 4000 万元。


本次公司提供给中介机构的盈利预测数据与经营规划一致，其中 2024 年数据为我司报送出版集团审批的经营目标数据，尚在审批中，审批程序一般都在 4-5 月完成，待审批完成后进一步补充提供相关资料。

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被评估单位签字盖章页

被评估单位法定代表人签字：



汤平

被评估单位盖章：



2024年3月29日