

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南电广传媒股份有限公司拟转让湖南圣特罗佩
企业管理有限责任公司 70%股权项目

资产评估报告

中同华评报字（2018）第 010740 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：2018 年 8 月 1 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
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	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
（一）评估方法的选择	11
（二）资产基础法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20

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、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

湖南电广传媒股份有限公司拟转让湖南圣特罗佩

企业管理有限责任公司 70%股权项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 010740 号

湖南电广传媒股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，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，对湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司的股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为湖南电广传媒股份有限公司拟转让湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司70%股权提供价值参考依据。

评估对象：湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产、流动负债。

评估基准日：2018年7月15日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告使用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	62,999.98	102,619.78	39,619.80	62.89
非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				

湖南电广传媒股份有限公司拟转让湖南圣特罗佩
企业管理有限责任公司 70%股权项目资产评估报告

在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	62,999.98	102,619.78	39,619.80	62.89
流动负债	11	63,041.17	63,041.17	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	63,041.17	63,041.17	-	-
净资产（所有者权益）	14	-41.18	39,578.62	39,619.80	96,205.04

由此得知，湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司股东全部权益价值最终评估结论为 39,578.62 万元。本次对湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司 70%的股东权益价值=39,578.62 万元×70%=27,705.03 万元。

圣特罗佩已提供不动产权证书权属证明文件，不动产权证书上的权利人为湖南金鹰城置业有限公司，根据圣特罗佩与湖南金鹰城置业有限公司于2018年7月2日签订的《土地使用权转让协议》，双方确认以6.08亿元作为下表标的资产的对价，截止基准日还未将资产过户于圣特罗佩名下，但由国家税务总局长沙市开福区税务局盖章确认的《土地增值税清算审核表（一）》中确定转让方应缴纳132,416,675.76元土地增值税，根据企业的说明，契税及不动产权证书上的权利人变更程序也在办理当中。故本次评估按照土地使用权进行评估作价。

序号	不动产权证号	权利人	用途	使用权类型	面积	终止日期 (住宅)	终止日期 (商业)	剩余使用 年限 (住宅)	剩余使用 年限 (商业)
1	湘（2017）长沙市不动 产权第 0175318 号	湖南金 鹰城置 业有限 公司	住宅、 商业	出让	105,751.86	2078/6/26	2048/6/26	59.99	29.99
2	湘（2017）长沙市不动 产权第 0175342 号		住宅	出让	24,007.56	2078/6/26		59.99	
3	湘（2017）长沙市不动 产权第 0195558 号		地下停 车场用 地	出让	92.47	2067/6/8		48.93	
4	湘（2017）长沙市不动 产权第 0175277 号		公园用 地	划拨	32,365.75				
5	湘（2017）长沙市不动 产权第 0175343 号		教育	划拨	3,557.61				
	合计				165,775.25				

上表中宗地 4 和宗地 5 的土地使用权为划拨地，按照规划拟建成绿地公园和幼儿园，根据被评估单位的有关说明，宗地 1 至宗地 3 的土地为商业或住宅等用地。该项

目最初获取土地使用权时，土地受让人可开发所受让住宅和商业等用地后对外销售，除此外还要无偿开发宗地 4 和宗地 5，宗地 5 将建成幼儿园，宗地 4 将建成城市绿地。本次委托方拟转让被评估单位股权，股权受让方可开发宗地 1 至宗地 3 的土地对外销售，宗地 4 和宗地 5 仍然为宗地 1 至宗地 3 开发工程的附带义务，也就是说股权受让方需要按照城市规划甚至当地政府的要求对宗地 4 和宗地 5 进行无偿开发并移交政府管理。由于宗地 4 及宗地 5 的尚无较为详细的规划和预算和概算，评估师无法对其工程成本合理估算，故本次未考虑宗地 4 及宗地 5 的开发成本对估值的影响，也就是本次估值没有扣减将来的股权受让方需要承担的宗地 4 和宗地 5 的开发成本。股权受让公司需要同时承担开发宗地 4 公园绿地、宗地 5 幼儿园的义务。本次估值中没有在估值中减掉该部分负债，在此提醒报告使用者关注该事项并谨慎做出交易决定。

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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。本次评估假定预付款为土地使用权。

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。

湖南电广传媒股份有限公司拟转让湖南圣特罗佩
企业管理有限责任公司 70%股权进行价值评估项目
资产评估报告正文
中同华评报字（2018）第 010740 号

湖南电广传媒股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南电广传媒股份有限公司拟转让持有湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司70%股权在2018年7月15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

本次评估的委托人为湖南电广传媒股份有限公司，被评估单位为湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：湖南电广传媒股份有限公司（以下简称：“电广传媒”或委托人）

法定住所：长沙市浏阳河大桥东

经营场所：长沙市浏阳河大桥东

法定代表人：陈刚

注册资本：141755.6338 万人民币元

经营范围：影视节目制作、发行、销售(分支机构凭许可证书在有效期内经营);广告策划;设计、制作、发布、代理国内外各类广告;电子商务、有线电视网络及信息传播服务,旅游、文化娱乐、餐饮服务、贸易业投资,产业投资、创业投资和资本管理(以上法律法规禁止和限制的除外)。

2. 委托人简介

湖南电广传媒股份有限公司（证券代码 000917）成立于 1999 年。公司业务覆盖有线电视网络运营、创业投资、影视节目内容、广告、移动新媒体等产业；公司以湖南、北京、上海、广州、深圳为发展重心，经营地域辐射全国，是拥有国家级重点实

验室和博士后科研流动工作站的大型综合性文化传媒公司。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司（以下简称：“圣特罗佩”）

法定住所：长沙市开福区洪山街道三一大道骏豪花园 A7 栋 102 室

经营场所：长沙市开福区洪山街道三一大道骏豪花园 A7 栋 102 室

法定代表人：陈浩

注册资本：1000 万人民币元

经营范围：企业总部管理;企业管理服务;单位后勤管理服务;餐饮管理;商业管理;商业信息咨询;商务信息咨询;商业活动的策划;市场管理服务;市场调研服务;会议及展览服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 企业历史沿革

湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司成立于 2018 年 6 月 27 日，主要经营：企业总部管理；企业管理服务；单位后勤管理服务；餐饮管理；商业管理；商业信息咨询；商务信息咨询；商业活动的策划；市场管理服务；市场调研服务；会议及展览服务等产品。圣特罗佩尊崇“踏实、拼搏、责任”的企业精神，并以诚信、共赢、开创经营理念，创造良好的企业环境，以全新的管理模式，完善的技术，周到的服务。

截至评估基准日，股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	湖南电广传媒股份有限公司	1000	100
合计		1000	100.00

3. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

科目名称	2018 年 7 月 15 日
资产总计	62,999.98
负债总计	63,041.17
净资产（所有者权益）	-41.18
科目名称	2018 年 6 月 27 日-7 月 15 日
营业收入	
利润总额	-41.18
净利润	-41.18

以上财务数据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【2018】第 27-00080 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的被评估单位为委托方的全资子公司。

二、评估目的

根据中共湖南电广传媒股份有限公司委员会《会议纪要》及《关于确定土地合作方案及下一步工作计划的情况汇报》，湖南电广传媒股份有限公司拟转让持有湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司70%的股权，本次评估目的是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

评估对象是圣特罗佩的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是圣特罗佩的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	629,999,840.00
1	货币资金	21,999,840.00
2	预付款项	608,000,000.00
二	资产总计	629,999,840.00
三	流动负债	630,411,666.66
1	其他应付款	630,411,666.66
四	负债总计	630,411,666.66
五	净资产（所有者权益）	-411,826.66

（一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且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【2018】第 27-00080 号无保留意见的审计报告。

（二）企业申报的表外资产的情况

圣特罗佩确认本次评估无需要申报的表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）特别关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年7月15日；

评估基准日是由委托人根据经济行为确定的。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1. 中共湖南电广传媒股份有限公司委员会《会议纪要》；
2. 关于确定土地合作方案及下一步工作计划的情况汇报；

（一）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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
3. 《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)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 及其实施条例；
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，2003)；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 691 号令, 2017));
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号, 1990);
12. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第 138 号, 1993) 及其实施细则;
13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号, 2006);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001);
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
16. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017);
17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
18. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号);
19. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委〔2018〕36 号令);
20. 《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);
21. 《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);
22. 《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);
23. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发〔1999〕433 号);
24. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号);
25. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31 号);
26. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4 号);
27. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
15. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（三）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 有关产权转让合同；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的基准日的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 长沙市基准地价；
5. 市场询价资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 圣特罗佩与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
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、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估企业建立初期，尚未经营，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：被评估企业建立初期，尚未经营，且现无土地开发资质、人力等条件，不能形成现金流，无法进行预测；获得预期收益所承担的风险也不可以量化，故不适用收益法评估。

选取资产基础法评估的理由：圣特罗佩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。

（二）资产基础法

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，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、预付款项。

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

2. 预付账款，预付账款是企业购买土地使用权的预付款项。根据圣特罗佩与湖南金鹰城置业有限公司于2018年7月2日签订的《土地使用权转让协议》，双方确认以6.08亿元作为资产的对价，截止基准日还未将资产过户于圣特罗佩名下，但由国家税务总

局长沙市开福区税务局盖章确认的《土地增值税清算审核表（一）》中确定转让方应缴纳132,416,675.76元土地增值税，根据企业的说明，契税及不动产权证书上的权利人变更程序也在办理当中。故本次评估假定预付款为土地使用权对其进行评估。

本次选用的方法是假设开发法及市场比较法，具体步骤如下：

1) 假设开发法估价步骤为：

- ① 调查房地产的基本情况；
- ② 确定被估房地产的最佳开发利用方式；
- ③ 预测房地产售价；
- ④ 估算各项成本费用；
- ⑤ 确定开发商的合理利润；
- ⑥ 估算待估对象价值；

2) 市场法估价步骤为：

- ① 收集交易实例；
- 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 进行土地使用年期修正；
- ⑨ 求出比准价格；
- ⑩ 对若干个比较实例的比准价格，用统计学方法求待估宗地的评估价格。

流动负债的评估

负债包括其他应付款。在查阅核实的基础上，根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(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，签订资产评估业务约定书；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，评估人员通过函证、核对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) 评定估算阶段

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；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，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交资产评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；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；按资产评估业务约定书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，在可预见的将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、赋税基准

及税率、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企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 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；

5. 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；

6. 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

8. 本次评估的前提是圣特罗佩与湖南金鹰城置业有限公司交易成功即圣特罗佩与湖南金鹰城置业有限公司于2018年7月2日签订的《土地使用权转让协议》中土地使用权可顺利转让给圣特罗佩并完成不动产权利人变更事宜，若产权变更登记不能办理，则本次评估结论失效。

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

本次评估分别采用资产基础法对圣特罗佩股东全部权益价值进行评估。圣特罗佩截止评估基准日2018年7月15日经审计后资产账面价值为62,999.98万元，负债为63,041.17万元，净资产为-41.18万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为62,999.98万元，评估值为102,619.78万元，增值率62.89%；负债账面价值为63,041.17万元，评估值为63,041.17万元，无评估增减值；净资产账面价值为-41.18万元，评估值为39,578.62万元，增值率96,205.04%。

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		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	62,999.98	102,619.78	39,619.80	62.89
非流动资产	2				

湖南电广传媒股份有限公司拟转让湖南圣特罗佩
企业管理有限责任公司 70%股权项目资产评估报告

其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	62,999.98	102,619.78	39,619.80	62.89
流动负债	11	63,041.17	63,041.17	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	63,041.17	63,041.17	-	-
净资产（所有者权益）	14	-41.18	39,578.62	39,619.80	96,205.04

由此得知，湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司股东全部权益价值最终评估结论为 39,578.62 万元。本次对湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司 70%的股东权益价值=39,578.62 万元×70%=27,705.03 万元。

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，提请报告使用者予以关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1、圣特罗佩已提供不动产权证书权属证明文件，不动产权证书上的权利人为湖南金鹰城置业有限公司，根据圣特罗佩与湖南金鹰城置业有限公司于2018年7月2日签订的《土地使用权转让协议》，双方确认以6.08亿元作为下表标的资产的对价，截止基准日还未将资产过户于圣特罗佩名下，但由国家税务总局长沙市开福区税务局盖章确认的《土地增值税清算审核表（一）》中确定转让方应缴纳132,416,675.76元土地增值税，根据企业的说明，契税及不动产权证书上的权利人变更程序也在办理当中。故本次评估假定预付款为土地使用权。

序号	不动产权证号	权利人	用途	使用权类型	面积	终止日期 (住宅)	终止日期 (商业)	剩余使用 年限 (住宅)	剩余使用 年限 (商业)
1	湘（2017）长沙市不动 产权第 0175318 号	湖南	住宅、 商业	出让	105,751.86	2078/6/26	2048/6/26	59.99	29.99

湖南电广传媒股份有限公司拟转让湖南圣特罗佩
企业管理有限责任公司 70%股权项目资产评估报告

2	湘(2017)长沙市不动 产权第 0175342 号	金 鹰 城 置 业 有 限 公 司	住宅	出让	24,007.56	2078/6/26		59.99	
3	湘(2017)长沙市不动 产权第 0195558 号		地下停 车场用 地	出让	92.47	2067/6/8		48.93	
4	湘(2017)长沙市不动 产权第 0175277 号		公园用 地	划拨	32,365.75				
5	湘(2017)长沙市不动 产权第 0175343 号		教育	划拨	3,557.61				
	合计				165,775.25				

上表中宗地4和宗地5的土地使用权为划拨地,按照规划拟建成绿地公园和幼儿园,根据被评估单位的有关说明,宗地1至宗地3的土地为商业或住宅等用地。该项目最初获取土地使用权时,土地受让人可开发所受让住宅和商业等用地后对外销售,除此外还要无偿开发宗地4和宗地5,宗地5将建成幼儿园,宗地4将建成城市绿地。本次委托方拟转让被评估单位股权,股权受让方可开发宗地1至宗地3的土地对外销售,宗地4和宗地5仍然为宗地1至宗地3开发工程的附带义务,也就是说股权受让方需要按照城市规划甚至当地政府的要求对宗地4和宗地5进行无偿开发并移交政府管理。由于宗地4及宗地5的尚无较为详细的规划和预算和概算,评估师无法对其工程成本合理估算,故本次未考虑宗地4及宗地5的开发成本对估值的影响,也就是本次估值没有扣减将来的股权受让方需要承担的宗地4和宗地5的开发成本。股权受让公司需要同时承担开发宗地4公园绿地、宗地5幼儿园的义务。本次估值中没有在估值中减掉该部分负债,在此提醒报告使用者关注该事项并谨慎做出交易决定。

(二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

未发现圣特罗佩存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 抵押、担保事项

无抵押担保情况

(四) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

圣特罗佩无其他重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1.本资产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. 报告中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;未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响;未考虑评估值增减可

能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3. 本次评估结果未考虑由于控股权等因素产生的溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

4. 资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，评估工作在很大程度上依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料，本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

5. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认，所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

6. 资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

7. 本次评估的前提是圣特罗佩与湖南金鹰城置业有限公司交易成功即圣特罗佩与湖南金鹰城置业有限公司于2018年7月2日签订的《土地使用权转让协议》中土地使用权成功可顺利转让给圣特罗佩，并完成不动产权利人变更事宜，若产权变更登记不能办理，则本次评估结论失效。

8. 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。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产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载明的评估目的和用途；

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

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2018年8月1日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：(商玉和)



资产评估师：(郭立倩)



北京中同华资产评估有限公司

2018年8月1日

