本报告依据中国资产评估准则编制

中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产项目涉及位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部租金市场价值

资产评估报告

沃克森评报字(2026)第2501号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二六年十月三十日

目 录

资产评估报告·声明 1

资产评估报告·摘要 2

资产评估报告·正文 4

一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 4

二、 评估目的 5

三、 评估对象和评估范围 5

四、 价值类型 6

五、 评估基准日 6

六、 评估依据 6

七、 评估方法 8

八、 评估程序实施过程和情况 9

九、 评估假设 11

十、 评估结论 12

十一、特别事项说明 13

十二、资产评估报告使用限制说明 13

十三、资产评估报告日 14

资产评估报告·附件 16

资产评估报告·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专业人员不承担责任。

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

四、 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产项目涉及位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部租金市场价值

资产评估报告·摘要

沃克森评报字(2026)第2501号

中南出版传媒集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟整体出租房地产项目涉及位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部的租金市场价值以2026年10月23日为基准日进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及的位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部在评估基准日的市场租金进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

评估对象为中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产项目涉及位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部的租金市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的中南出版传媒集团股份有限公司申报的房地产。

具体以中南出版传媒集团股份有限公司申报的评估明细表为准。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2026 年 10 月 23 日。

五、评估方法

市场法。

六、评估结论及其使用有效期

本着独立、公正、客观的原则，经过实施必要的资产评估程序，采用市场法评估结论如下：在评估基准日 2026 年 10 月 23 日，中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产项目涉及的位于长沙市开福区文创路 163 号产业园员工俱乐部的租金市场价值为 1,372,400.00 元/年，月租金单价为 28 元/平方米·月。

评估结果详细情况见《评估明细表》。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 10 月 23 日起至 2027 年 10 月 22 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，如委估资产未发生影响其自身价值较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 本次资产评估结论以整体出租为前提。

(二) 根据企业提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，本次租赁模式为整租，用途 1-3 层为食堂，4 层为健身房。

(三)本次评估的价格内涵为含税租金（含增值税），租赁面积为建筑面积，不包含物业管理费、水费、电费等其他费用，提醒报告使用者注意该事项。

(四)本次评估结果的价格内涵为房地产整租首年租金，年租金不考虑空置率、收租损失，为期间租金不变条件下的年租金总价。

（五）至评估基准日，纳入评估范围内的房屋未办理不动产权证，本次评估面积根据其《房产测绘成果报告书》确定，提醒报告使用者注意该事项可能对评估结果的影响，当申报面积发生变化时应重新确定评估值。

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。

中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产项目涉及位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部租金市场价值

资产评估报告·正文

沃克森评报字(2026)第2501号

中南出版传媒集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟整体出租房地产项目涉及位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部的租金市场价值以2026年10月23日为基准日进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人暨产权持有人，均为中南出版传媒集团股份有限公司。

(一)委托人暨产权持有人概况

公司名称：中南出版传媒集团股份有限公司

统一社会信用代码：914300006828265624

住　　所：湖南省长沙市开福区文创路6号

法定代表人：贺砾辉

注册资本：179,600万人民币

成立日期：2008年12月25日

营业期限：长期

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：对隶属企业的国(境)内外图书、报纸、期刊、音像出版物、电子出版物、网络出版物、新媒体业务的策划、编辑、出版、印制、发行的经营进行管理；以自有资产进行上述项目及文化创意、旅游、健康产业的投资、资产管理和资本运营；文化用品、体育用品、数码产品、教育用品经营;印刷物资的销售；教育培训；教育信息、技术信息及网络信息咨询；增值电信业务；软件开发与推

广；海外教育与文化教育活动的交流、咨询、服务;版权贸易；普通货物物流服务；广告、会展及文化推广服务；出版物批发；出版物互联网销售；(以下由分支机构经营,涉及许可证的凭有效许可证经营)教材、教学参考书、教育科学理论及学术著作等图书和期刊的编辑、出版、发行、租型,互联网图书、互联网教育出版物的出版。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人、资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部在评估基准日的市场租金进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产项目涉及位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部的租金市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及中南出版传媒集团股份有限公司申报的房地产，具体以中南出版传媒集团股份有限公司申报的评估明细表为准。

评估对象位于长沙市开福区文创路163号，总建筑面积为4084.65平方米，钢混结构，总楼层为4层，评估对象为整栋房屋，其外墙为玻璃幕墙，内部为毛坯。

截至评估基准日，评估对象所占用土地不动产权证编号为湘(2020)长沙市不动产权第0045972号，土地使用权人为中南出版传媒集团股份有限公司，土地总

面积54,388.04㎡，土地使用权类型为出让，用途为商业用地，使用期至2059年4月12日。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是2026年10月23日。

本次资产评估基准日是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，经委托人确定的。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(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日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第13届全国人民代表大会第3次会议通过）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

4、《国有资产评估管理办法》（2020年11月29日国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过）；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日国务院令第709号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

8、其他与资产评估有关的法律法规。

(二)准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，财资【2017】43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；

3、《资产评估准则术语》（中评协【2020】31号）；

4、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协【2019】39号）；

5、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协【2018】36号）；

6、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协【2018】35号）；

7、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；

8、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协【2018】37号）；

9、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协【2019】35号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；

11、《资产评估执业准则-不动产》（中评协【2017】38号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

(三)权属依据

《房产测绘成果报告书》。

(四)取价依据

1、资产评估申报表；

2、资产评估专业人员现场调查记录资料；

3、资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

4、与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1、《资产评估基本准则》第十六条，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。

2、《资产评估执业准则——不动产》第十六条，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

(二) 评估方法适用条件

（1）市场法：评估对象的同类房地产有较多交易的，应选用市场法。

（2）收益法：评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

（3）成本法：评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当评估对象的同类房地产没有交易或交易很少，且评估对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

（4）假设开发法：评估对象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以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(三) 评估方法的选择

本项目评估方法适用性分析：

1、市场法适用性分析

选取市场法理由：评估对象所在区域目前类似房地产出租交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

2、收益法（价值折算法）适用性分析

未选取收益法（价值折算法）理由：由于租售比的失衡等因素导致收益法（价值折算法）难以反映租金市场价值，故未选用收益法。

3、成本法适用性分析

未选取成本法理由：由于租金直接取决于效用及市场供求关系而非成本，且评估对象周边类似的房地产租赁案例较多，应首选市场法，故未选用成本法。

4、假设开发法（剩余法）适用性分析

未选取假设开发法（剩余法）理由：评估对象主体已竣工验收，不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

(四) 所选用评估方法的介绍

市场法是指在一定条件下，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产出租交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、实物状况等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象租金市场价值的方法。该方法的基本公式如下：

评估对象租金市场价值=可比实例房地产租金×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物状况修正系数

运用市场法按下列基本步骤进行：

1、搜集交易实例的有关资料；

2、选取有效的可比市场出租交易实例，应从搜集的出租交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是评估对象的类似房地产；b 租赁日期与评估基准日相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格；

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、进行区位因素修正；

7、进行实物因素修正；

8、求得比准价格，确定评估对象于评估基准日的租金市场价值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程

序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就资产评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1、 指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、勘察、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

(六) 评定估算

1、 根据资产的特点、评估目的、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用合适的方法进行评估；

2、 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

(七) 编制和提交资产评估报告

1、 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制资产评估报告，经评估机构内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，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后，向委托人出具资产评估报告。

(八) 评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估报告撰写的基本前提，同时提请报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如资产评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

(一)交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(二)公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(三)原地持续使用假设

原地持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原所在地或者原安装地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(四)假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一)评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施必要的资产评估程序，采用市场法评估结论如下：在评估基准日2026年10月23日，中南出版传媒集团股份有限公司拟整体出租房地产项目涉及的位于长沙市开福区文创路163号产业园员工俱乐部的租金市场价值为1,372,400.00元/年，月租金单价为28元/平方米·月，评估结果详细情况见《评估明细表》。

(二)评估结论有效期

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2026年10月23日起至2027年10月22日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，如委估资产未发生影响其自身价值较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至发生日不到一年，资产评估报告的结论已经不能反映评估对象的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本报告评估结论的影响。

(一) 本次资产评估结论以整体出租为前提。

(二)根据企业提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，本次租赁模式为整租，用途1-3层为食堂，4层为健身房。

(三)本次评估的价格内涵为含税租金（含增值税），租赁面积为建筑面积，不包含物业管理费、水费、电费等其他费用，提醒报告使用者注意该事项。

(四)本次评估结果的价格内涵为房地产整租首年租金，年租金不考虑空置率、收租损失，为期间租金不变条件下的年租金总价。

（五）至评估基准日，纳入评估范围内的房屋未办理不动产权证，本次评估面积根据其《房产测绘成果报告书》确定，提醒报告使用者注意该事项可能对评估结果的影响，当申报面积发生变化时应重新确定评估值。

(六)报告中评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市场租金，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七)本资产评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（八）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当委估资产经营依赖的环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一)只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的报告使用人使用。

(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评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二六年十月三十日。

【资产评估报告签字盖章页丨此页无正文】

资产评估师签名：

正式执业会员
资产评估师
余思敏
43200030

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名：

正式执业会员
资产评估师
尹远
47060011

中国·北京

资产评估师签名：

正式执业会员
资产评估师
成本云
43000103

二〇二六年十月三十日

资产评估报告·附件

一、委托人暨产权持有人法人营业执照

二、权属证明资料

三、委托人暨产权持有人承诺函

四、签名资产评估师承诺函

五、资产评估机构资格证明文件

六、资产评估机构法人营业执照副本

七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

签名资产评估师承诺函

中南出版传媒集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对贵公司位于长沙市开福区文创路 163 号产业园员工俱乐部房地产在评估基准日 2026 年 10 月 23 日的市场租金进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2026 年 10 月 30 日