

江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让
江苏凤凰印务有限公司股权事宜涉及的该公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中铭评报字[2014]第 0023 号

（共三册 第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一四年六月六日

总 目 录

第一册 江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让江苏凤凰印务有限公司
股权事宜涉及的该公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

第二册 江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让江苏凤凰印务有限公司
股权事宜涉及的该公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

第三册 江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让江苏凤凰印务有限公司
股权事宜涉及的该公司股东全部权益价值评估项目·评估明细表



本册目录

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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况 4

 二、评估目的 10

 三、评估对象和评估范围..... 10

 四、价值类型及其定义 11

 五、评估基准日 11

 六、评估依据 12

 七、评估方法 15

 八、评估程序实施过程 and 情况 21

 九、评估假设 22

 十、评估结论 24

 十一、特别事项说明 25

 十二、评估报告使用限制说明 错误!未定义书签。

 十三、评估报告日 错误!未定义书签。

评估报告附件..... 错误!未定义书签。



注册资产评估师声明

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

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

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。



**江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让
江苏凤凰印务有限公司股权事宜涉及的该公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要**

中铭评报字[2014]第 0023 号

江苏凤凰出版传媒集团有限公司:

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让江苏凤凰印务有限公司股权事宜涉及的该公司股东全部权益于 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称：凤凰集团）为避免同业竞争，完善产业链，拟转让江苏凤凰印务有限公司（以下简称：凤凰印务）100%股权。本次评估的目的是确定凤凰印务股东全部权益价值，为凤凰集团转让凤凰印务股权提供参考意见。

评估对象为凤凰印务股东全部权益价值。

评估范围为凤凰印务于评估基准日2013年12月31日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日为2013年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估本次我们分别采用了成本途径的资产基础法和收益途径的现金流折现法（DCF）对评估对象进行了评估。

评估结论：

经采用资产基础法评估，江苏凤凰印务有限公司的资产及负债在评估基准日2013年12月31日时的评估结论为总资产27,585.81万元，总负债4,078.90万元，净资产23,506.91万元，与账面净资产22,768.85万元相比差异为738.06万元，差异率为3.24 %。



资产评估结果汇总表

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	5,026.70	5,189.68	162.98	3.24
非流动资产	21,821.05	22,396.13	575.08	2.64
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	20,690.91	18,985.31	-1,705.60	-8.24
无形资产	1,097.60	3,410.82	2,313.22	210.75
递延所得税资产	32.54	-	-32.54	-100.00
资产合计	26,847.75	27,585.81	738.06	2.75
流动负债	4,078.90	4,078.90	-	-
负债合计	4,078.90	4,078.90	-	-
净 资 产（所有者权益）	22,768.85	23,506.91	738.06	3.24

评估增值的主要原因分析：主要是土地评估增值，主要原因为土地取得成本较低，基准日时城市土地的市场价上涨所致。

我们选用资产基础法的结论作为本次凤凰集团拟转让凤凰印务的全部股东权益价值参考依据。

江苏凤凰印务有限公司于评估基准日2013年12月31日时股东全部权益的市场价值为23,506.91万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为，提供价值参考意见。评估结论的使用有效期为一年即自2013年12月31日至2014年12月30日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



**江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让
江苏凤凰印务有限公司股权事宜涉及的该公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文**

中铭评报字[2014]第 0023 号

江苏凤凰出版传媒集团有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让江苏凤凰印务有限公司 100% 股权之经济行为涉及的江苏凤凰印务有限公司股东全部权益于 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

公司名称：江苏凤凰出版传媒集团有限公司

住 所：南京市中央路 165 号

法定代表人：陈海燕

注册资本：150,000.00 万元人民币

实收资本：150,000.00 万元人民币

企业类型：有限公司（国有独资）

成立日期：2004 年 3 月 17 日

登记机关：江苏省工商行政管理局

注册号：320000000019440

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁，省政府授权的其他业务。

凤凰出版传媒集团起始于 1953 年组建的江苏人民出版社。2001 年 9 月，在江苏省出版总社的基础上成立江苏出版集团，凤凰出版传媒集团由江苏出版集团更名而来。集团融图书、报刊、电子音像、网络等出版物的出版、印制、发行、物资供应、



对外贸易于一体，是中国出版行业的龙头企业。

（二）被评估单位概况

公司名称：江苏凤凰印务有限公司（以下简称“凤凰印务”）

住 所：南京经济技术开发区尧新大道 399 号

法定代表人：苏何

注册资本：26,120.00 万元人民币

实收资本：26,120.00 万元人民币

企业类型：有限公司（法人独资）内资

成立日期：2003 年 9 月 4 日

登记机关：江苏省工商行政管理局

注册号：320192000001786

1、公司简介

江苏凤凰印务有限公司（以下简称“凤凰印务”）是凤凰出版传媒集团投资组建的专业生产中高端彩色包装、彩色书刊以及各类纸制品的大型印刷企业。公司注册资金 2.612 亿元，拥有大幅面德国罗兰 5 色加上光全张胶印机、德国海德堡 6 色加上光对开胶印机、德国罗兰 4 色加上光对开胶印机。公司位于国家级南京经济技术开发区的中心地区，背靠开发区管委会和乌龙山公园，占地 150 亩，风景优美，交通便利。

该公司印前设计、制作能力突出，提供产品外包装的整体设计服务，拥有日本网屏全张 CTP、ESPON、HP 数码打样机、网屏晒版机、古龙彦冲片机和曼罗兰 Printnet 数字印刷传输流程；印后设备非常全面，全自动模切机、全自动裱纸机、水性 UV/上光机、覆膜机、全自动糊盒机、骑马联动线、配页机、折页机、勒口机、锁线机、包本机等包装、书刊辅助配套设备一应俱全，拥有亿元以上的生产规模。拥有一支具有专业包装印刷技术和丰富企业管理经验的工作团队，重视制度建设，已通过 ISO9001:2008 质量管理体系和 ISO14001: 2004 环境管理体系认证，被评为 2012 年度质量管理、环境管理体系双优企业；通过国际通行可口可乐 SGP 审核，在省内率先通过中国环境标志产品认证证书（全国绿色印刷）包装和书刊双认证。该公司曾荣获多项质量奖银、荣誉奖、制作奖、印刷奖等。

2、历史沿革

凤凰印务前身为南京太平洋包装印务有限公司，该公司原为江苏太平洋印刷有限公司和香港信龙贸易有限公司分别按 20%和 80%的股权比例共同出资组建的中外



合资经营企业，注册资本为人民币 2489.04 万元。

2007 年 5 月 8 日，根据南京市人民政府宁府外经贸资审（2007）第 16008 号《关于同意南京太平洋包装印务有限公司股权转让撤销外商投资企业批准证书的批复》，上述两股东将其持有的公司 100%股权全部转让给凤凰出版传媒集团，并将原中外合资经营企业变更为法人独资有限公司。股权转让完成后，凤凰出版传媒集团对凤凰印务增资 5510.957 万元，该实收资本已于 2007 年 6 月 4 日经江苏天元会计师事务所有限公司天元验字（2007）第 058 号《验资报告》审验，增资后凤凰印务注册资本为人民币 8,000.00 万元。2008 年 1 月 10 日，凤凰印务取得由江苏省工商行政管理局核发的变更后的营业执照，变更后的企业名称为“江苏凤凰印务有限公司”，注册号为 320192000001786。

根据凤凰印务 2011 年 4 月 12 日股东决定和修改后的章程规定，凤凰印务申请增加注册资本 5,120.00 万元，新增注册资本由原股东凤凰出版传媒集团出资，该实收资本已于 2011 年 6 月 15 日经江苏富华会计师事务所有限公司苏富会验【2011】53 号《验资报告》审验，增资后凤凰印务注册资本为人民币 13,120.00 万元。

根据凤凰出版传媒集团 2013 年 1 月 14 日苏凤版业[2013]8 号《关于同意将印务基地二期工程建设款作江苏凤凰印务有限公司增资的批复》，同意将印务基地 1.3 亿元建设款作为集团向凤凰印务的增资。凤凰印务于 2013 年 1 月 30 日收到凤凰出版传媒集团的增资款，注册资本及实收资本已经中磊会计师事务所有限责任公司[2013]中磊（苏验）字第 0001 号《验资报告》验证。

股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（人民币万元）	出资比例%
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	26,129.00	100.00
合计	26,129.00	100.00

3、主要业务

所属行业：印刷行业。

经营范围：许可经营项目：出版物印刷，包装装潢印刷品印刷；其他印刷品印刷。一般经营项目：纸板、纸箱、纸制品和塑料制品的生产、销售，房屋及设备租赁服务。

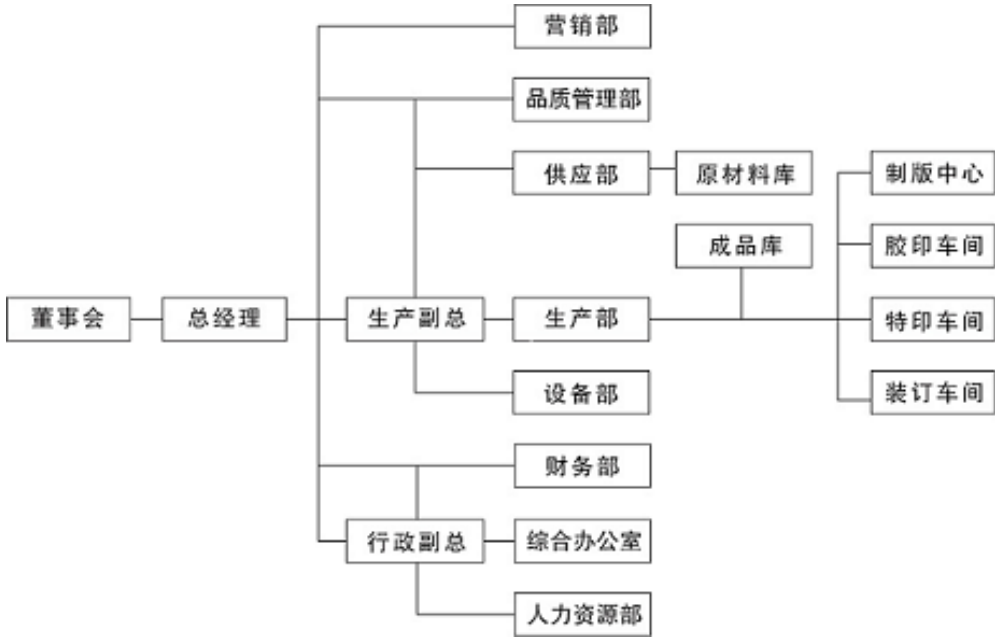
凤凰印务业务主要分为三个板块：包装印刷业务、报纸印刷业务和书刊及其他印刷业务。包装印刷业务是公司业务的主要收入来源，报纸印刷业务是公司近年产品调整的一个途径，书刊及其他印刷业务是公司寻求其他利润增长点的不断尝试。



印刷业务主要采用两种方式：由公司提供纸张的印刷业务，公司对外报价的方式为“纸张+加工服务费”和由客户自备纸张的业务，公司对外报价方式为“加工服务费”。

凤凰印务存在大量的非经营性资产和非经营性负债，自 2009 年开始借款投资 1.4 个亿建设的二期印务基地工程，实质上是依凤凰出版集团印务板块战略部署要求，为凤凰新华所建。该公司在投资、筹资等重要事项上缺乏应有的决策权，导致投资建设的固定资产不能为本公司的生产经营带来未来的收益，同时还承担了借款利息、资产折旧以及各项税费等成本，严重影响了公司日常生产经营的现金流，对公司自己的主营业务带来了负面效应；另外，由于激烈的市场竞争，公司中高端业务并不饱和，为了避免现有的高端印刷设备闲置，许多低端产品也用高端设备加工，导致公司的毛利率偏低，从而也影响了公司的盈利。

4、公司组织结构



5、主要实物资产状况

凤凰印务的主要实物资产为土地、厂房、机器设备。

(1) 土地概况

该公司土地使用权共 2 宗，均位于南京经济开发区（原南京新港工业区）尧新大道 399 号。

宗地一：位于南京市尧新大道 399 号，国有土地使用证编号为宁栖国用（2009）字第 01741 号，证载土地使用者江苏凤凰印务有限公司，地号 13106099008，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期 2053 年 8 月 3 日，证载使用权面积 22,251.40 m²。



宗地二：位于南京市尧新大道 399 号，国有土地使用证编号宁栖国用（2009）字第 01742 号，证载土地使用者江苏凤凰印务有限公司，地号 13106099011，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期 2053 年 9 月 11 日，证载使用权面积 74,372.40 m²。

宗地开发程度：六通一平，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地内场地平整。截至评估基准日，以上两宗地的土地未发现涉及抵押和担保事项。

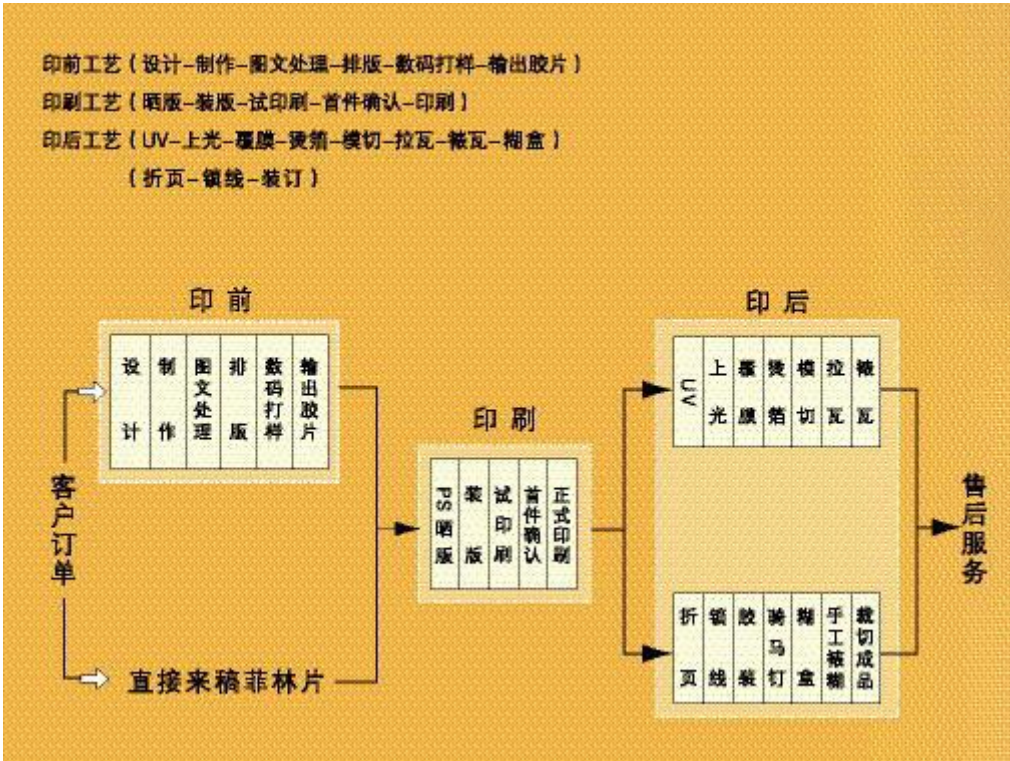
（2）厂房简况

该公司申报评估的房屋共 13 项，建筑面积合计 72,001.76 m²，均坐落于尧新大道 399 号的江苏凤凰印务有限公司厂区内，除一幢 2,948.73 平方米的宿舍楼为混合结构，其余为钢混结构。其中 7 项建筑面积为 17,515.76 平方米的房屋建筑物已领取《房屋所有权证》，产权来源是自建，其余 5 项建筑面积为 54,486.00 平方米的房屋尚未办理《房屋所有权证》，基准日时瓦楞车间已对外出租。构筑物共 4 项，主要为道路、钢结构车棚及围墙等。管道沟槽共 4 项：主要为蒸汽管道和地埋式铠装铜芯高压电缆。至评估基准日，全部房屋未发现涉及抵押和担保事项。

（3）生产线简况

该公司的生产设备主要为罗兰胶印机、海德堡印刷机、自动平压清废模切机、制版机等印刷机械设备，及制冷、供配电等辅助生产设备，其中单面瓦楞机组已对外出租。截至评估基准日设备运行正常，设备的设计技术经济指标能满足工艺要求，达到生产所要求的技术经济指标。所有机器设备未涉及抵押事项。主要生产工艺过程为：





6、财务及经营状况

截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 26,847.76 万元、负债 4,078.90 万元、净资产 22,768.85 万元，实现主营业务收入 9,310.08 万元，净利润-503.60 万元。近 3 年的资产、财务状况如下表：

2011-2013 年资产、负债及财务状况

① 资产负债情况

金额单位：人民币万元

报告日期	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
资产总计	26,847.76	26,634.04	26,735.72
负债合计	4,078.90	16,361.58	15,686.71
净资产	22,768.85	10,272.46	11,049.01

②利润情况

金额单位：人民币万元

报告期间	2013 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	9,310.08	8,730.47	6,841.96
利润总额	-536.14	-776.56	-357.56
净利润	-503.60	-776.56	-357.56

以上数据中 2011 年度、2012 年度、2013 年度的资产、负债及利润情况摘自经中兴华富华会计师事务所有限责任公司审计的报表。

（三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、经济行为相关的当事方以及按照国家相关规定报送备案的相关监管机构。

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

（四）委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位江苏凤凰印务有限公司为江苏凤凰出版传媒集团有限公司的全资子公司。

二、评估目的

江苏凤凰出版传媒集团有限公司为避免同业竞争，完善产业链，拟转让江苏凤凰印务有限公司100%股权。本次评估的目的是确定凤凰印务的股东全部权益价值，为凤凰集团转让凤凰印务股权提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象为江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让的江苏凤凰印务有限公司100%股权于评估基准日2013年12月31日时的市场价值。评估范围为凤凰印务于评估基准日2013年12月31日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债。凤凰印务评估基准日时的会计报表，经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审定（报告号：中兴华鉴字【2014】JS038号）。审计报告类型为无保留意见的专项审计报告。

评估基准日2013年12月31日时账面资产总额26,847.76万元、负债4,078.50万元、净资产22,768.85万元。具体明细组成如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面值
流动资产	1	5,026.70
非流动资产	2	21,821.05
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期应收款	5	
长期股权投资	6	
投资性房地产	7	
固定资产	8	20,690.91
在建工程	9	
工程物资	10	
固定资产清理	11	
生产性生物资产	12	



项 目		账面值
油气资产	13	
无形资产	14	1,097.60
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	32.54
其他非流动资产	19	
资产总计	20	26847.76
流动负债	21	4078.90
非流动负债	22	
负债总计	23	4,078.90
净 资 产	24	22,768.85

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，具体以凤凰印务提供的各类资产评估申报表为准。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和博创 CT5000B 系列整箱抗压试验机（含控制软件 V1.0）。其中土地使用权 2 宗，均为出让性质，已取得国有土地使用证（宁栖国用(2009)第 01741 号、宁栖国用(2009)第 01742 号），证载权利人均为江苏凤凰印务有限公司。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日，企业未申报表外资产。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产\负债范围一致。未发现被评估企业拥有账面未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估的采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2013 年 12 月 31



日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	6 个月及以下	5.60%/年
	1 年期	6.00%/年
	3 年期	6.15%/年
国家外汇总局公布的美元与人民币汇率中间价	609.69	
国家外汇总局公布的欧元与人民币汇率中间价	841.89	

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《经济行为文件》（暂缺）；
- 2、凤凰集团与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《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）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）；
- 4、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；



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

7、《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）；

8、《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）；

9、《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）；

10、其他相关的法律、法规文件。

（三）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；

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

4、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；

5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

8、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；

9、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

10、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

11、《资产评估准则—无形资产》中评协[2008]217号；

12、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）；

13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2004]218号）；

14、《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）；

15、《确定评估基准日指导意见》。

（四）权属依据

1、《国有资产产权登记证书》；

3、《中华人民共和国房屋所有权证》；

4、《中华人民共和国国有土地使用证》；



5、《中华人民共和国机动车行驶证》；

6、存货、重大设备购置发票；

7、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；

2、《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行；

3、评估基准日国家外汇管理局公布的人民币对主要国家外币的外汇牌价中间价；

4、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；

5、《江苏省建筑与装饰工程计价表（2004年）》；

6、《江苏省建筑工程间接费用定额》（2009）苏价建（2009）107号；

7、《江苏省建筑与装饰工程费率》（2013年12月）；

8、《南京市工程造价管理与信息》（2013年第13期）；

9、《全国统一建筑工程工期定额》（建设部建标[2000]38号）；

10、《房屋完损等级评定标准》（城住安(1984)第678号）；

11、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]第10号）；

12、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

13、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

14、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；

15、《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；

16、《2013机电产品报价手册》机械工业出版社；

17、当地机电产品、汽车、电脑市场行情；

18、《全国资产评估价格信息》；

25、《2008最新资产评估常用数据与参数手册》；

19、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

（六）其他参考依据

1、被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

2、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华鉴字【2014】JS038号无保留意见专项审计报告；

3、被评估单位提供的前三年审计报告和企业历年经营数据；



4、被评估单位提供的 2011 年-2013 年财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

5、被评估单位提供的企业未来盈利预测及相关资料；

6、评估人员从 wind 资讯网收集到的上市公司信息；

7、委托方、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

8、委托方及被评估单位承诺函；

9、委托方提供的相关主要建筑物的工程图纸资料和施工决算资料；

10、特殊设备的安检报告；

11、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；。

12、被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法介绍

1、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）价值的方法。基本公式如下：

净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

（一）流动资产具体评估方法

1、货币资金按实存数作为评估值。

2、应收票据在了解款项形成原因、内容、性质的基础上进行实盘，以实存数确定评估值。

3、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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，按财务上计算坏账准备的方



法，估计出这部分款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；各种情况计算出的评估值汇总即得出应收款项的评估值。坏账准备评估值为零

4、各种预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值；对于有确凿证据收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付货款，其评估值为零。

5、存货

(1) 外购原材料、包装物、在库低值易耗品：对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的原材料，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的原材料根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出各项资产的评估值；对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的原材料，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

(2) 产成品：一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

6、其他流动资产

保险费用在核实支出基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

(二) 非流动资产具体评估方法

1、固定资产

(1) 房屋类资产评估方法

房屋建筑物采用成本法进行评估，即在持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下。

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 建安工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本



1) 重置成本

A、建安工程造价的确定

a、决算调整法

有决算资料的建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告材料等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其与现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

b、类比推算法

无决算资料的建安工程造价采用类比推算法。将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费，质量监督管理费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员工资等支出。

该评估项目所在地现行前期及其他费用标准如下：

前期及其他费用取费表

项 目	费率标准	收费文件依据
勘察设计费	3%	计价格（2002）10 号
招投标代理服务管理费	0.55%	计价格（2002）1980 号、苏价服[2003]4 号
建设工程标底编制费	0.5%	苏价服（2004）483 号
建设工程标底审核费	0.1%	苏价服（2004）483 号
监理费	1.72%	苏价房（1999）283 号
建设单位管理费	2%	苏建定（1998）73 号
小 计	7.87%	

按建筑面积收费的项目

项 目	收费标准	收费文件依据
城市基础设施配套费	150 元/m ²	宁政发（2003）104 号



新墙体发展基金	8 元 / m ²	苏财综[2003]第 153 号
散装水泥专项基金	2 元 / m ²	苏财综[1999]第 69 号
白蚁防治费	2.30 元 / m ²	苏建房[2000]466 号
小 计	162.30 元 / m ²	

C、资金成本的确定

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，分别按评估基准日中国人民银行公布的半年、一年、三年期贷款利率分别为：5.60%，6%，6.15% 计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

D、重置成本的确定：

重置成本＝建安工程造价＋前期及其他费用＋资金成本

重置单价＝重置价值÷建筑面积

2) 成新率的确定

采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为 40%和 60%。

A、理论成新率的确定

$$\text{理论成新率} = \left[1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times (1 - \text{残值率}) \right] \times 100\%$$

B、现场勘察成新率的确定

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分 12 类。其中：结构部分分五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分五类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分分两类：电照明、水卫。通过建筑物造价中上述 12 类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据现场勘察的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

C、综合成新率的确定

综合成新率＝理论成新率×40%＋现场勘察成新率×60%

6) 评估值的确定

评估值＝重置价值×综合成新率

(2) 设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术



分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=设备重置成本×综合成新率

或评估值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

1) 重置成本的确定

A、不需要安装的机器设备

重置价值=市场现价

B、需要安装的机器设备

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本。

a、设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行二手设备的市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

b、运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

c、基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

d、其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

c、资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

C、非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值。

D、自制设备

自制设备依据企业原设备的设计、加工资料计算所需主要材料实耗量，查近期的材料市场价，采用采用《非标设备的综合估算办法》估算非标设备的重置成本。

F、车辆

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本；或二手车市场价格确定重置成本。

重置价值=购置价+车辆购置税+牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）。

2) 综合成新率的确定



在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C、车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘察的情况综合评定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

其中：理论成新率 = min（年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

E、对于超期服役且能基本正常使用的设备，根据《资产评估操作规范意见（试行）》的规定，其成新率按不低于 15% 确定。

2、无形资产-

（1）土地使用权

根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用市场比较法进行评估。将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域因素、个别因素、容积率、剩余使用年限等差别，修正得出待估土地评估时点单位地价，再用单位地价乘以土地面积得出待估土地总地价。

3、递延所得税资产为确认坏账准备影响的递延所得税，以经核实的调整后账面值作为评估值。

（三）流动负债具体评估方法

对评估范围内的流动负债，以中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

2、收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{DCF_2}{(1+R)^2} + \frac{DCF_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{DCF_n}{(1+R)^n} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

或：



$$P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

式中： P_0 ： 为期初投资的价值；

P_n ： 为 n 年后投资的价值；

DCF_i ： 为第 i 年年内的经营现金收益；

R ： 为折现率；

该基本公式可以解释为期初投资的价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。 P_n 可以理解为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法或 Gordon 增长模型的方法，有时也可以采用市场比较的方法。

我们通常采用全投资自由现金流折现模型，将被评估公司全投资现金流折现值之和扣除经负息负债再经缺少流通折扣调整后加回非经营性资产净值最后得到公司股东全部权益（企业整体、股东部分权益）价值。

运用收益法，即用现金流的折现价值来确定资产的价值，通常分为如下四个步骤：

- （1）逐年明确地预测预期未来一段有限时间委估企业产生的净现金流量；
- （2）采用适当折现率将净现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
- （3）采用一种综合的方式，如永续年金法增长模型法等，确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；
- （4）将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，再经过适当折扣调整后确定股权价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2014 年 5 月 20 日开始，至 2014 年 6 月 6 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，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；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方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、监盘、抽查等方式进行实地调查，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）编制和提交评估报告阶段

根据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；与委托方或者委托方许可的相关当事方就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方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设

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

3、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。

(二) 特殊假设

1、本次评估是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、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6、数据真实假设：是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。

7、政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

8、简单再生产假设：是假定被评估企业每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

9、均衡经营假设：是假定被评估企业的营业收入、成本费用均衡发生，原料价格与产品销价变化基本同步；

10、优势假设：是假定被评估企业保持现有的技术优势，并不断加大研发费用的投入，提高产品竞争力；

11、收益稳定假设：是假定被评估企业以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，现金流在每个预测期间的末期产生，并能获得稳定收益，且 6 年后的各年收益总体平均与第 6 年相同。

12、方向一致假设：是假定被评估企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

13、盈利能力不变假设：是假定被评估企业的经营状况与盈利能力不因股权转



让行为而发生变化。

14、设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

当出现与前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

（一）成本法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，江苏凤凰印务有限公司股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值如下：

经采用资产基础法评估，江苏凤凰印务有限公司的表内外资产及负债在评估基准日 2013 年 12 月 31 日时的评估结论为总资产 27,585.81 万元，总负债 4,078.90 万元，净资产 23,506.91 万元，与账面净资产 22,768.85 万元相比差异为 738.06 万元，差异率为 3.24 %。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：江苏凤凰印务有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
流动资产	5,026.70	5,189.68	162.98	3.24
非流动资产	21,821.05	22,396.13	575.08	2.64
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	20,690.91	18,985.31	-1,705.60	-8.24
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	1,097.60	3,410.82	2,313.22	210.75
资产总计	-	-	-	
流动负债	26,847.75	27,585.81	738.06	2.75
非流动负债	4,078.90	4,078.90	-	-
负债合计	-	-	-	
净 资 产	22,768.85	23,506.91	738.06	3.24

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。



评估增值的主要原因分析：主要是土地评估增值，主要原因为土地取得成本较低，基准日时城市土地的市场价上涨所致。

（二）收益法评估结果

经采用收益途径—现金流折现法（DCF）计算：江苏凤凰印务有限公司企业自由现金流现值之和小于零，即经营性现金流出大于现金流入，不符合收益法评估的基本前提。

江苏凤凰印务有限公司经营性现金流出大于现金流入的主要原因为：

1、被评估单位存在大量的非经营性资产和非经营性负债，企业借款投资 1.4 亿建设的二期印务基地工程，实质上是依凤凰出版集团印务板块战略部署要求，为凤凰新华所建。导致投资建设的固定资产不能为企业的生产经营带来未来的收益，同时还承担了借款利息、资产折旧以及各项税费等成本，对企业的主营业务带来了负面效应；

2、由于激烈的市场竞争，被评估单位中市场高端业务不饱和，为避免现有高端印刷设备的闲置，承接了许多低端和小批量印品，导致企业的毛利率不够覆盖管理费用率。鉴于上述原因，本次我们虽从收益途径进行了分析，但收益法的评估结论显然无法客观反映凤凰印务的股东全部权益价值。

详细情况详见收益法评估明细表。

（四）最后取定的评估结果

经过比较分析，我们选用资产基础法的结论作为本次凤凰集团拟转让凤凰印务的全部股东权益价值参考依据。

江苏凤凰印务有限公司于评估基准日 2013 年 12 月 31 日时股东全部权益的市场价值为 23,506.91 万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

1、凤凰印务有 54486 平方米的房产尚未取得房产证，占全部房屋建筑面积的 75.67%，具体明细如下：

未见房屋所有权证的房屋

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
1	A 栋新厂房	钢混	2011 年 12 月	28,757.00
2	B 栋新厂房	钢混	2011 年 12 月	18,357.00
3	C 栋新厂房	钢混	2011 年 12 月	7,100.00



4	新变电所	钢混	2011 年 12 月	200.00
5	新门卫房	钢混	2011 年 12 月	72.00
合计				54,486.00

我们未考虑将来领证过程中可能的面积差异及需交纳的各项规费对评估结论的影响。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

未发现被评估企业纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

未发现被评估企业纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）其他需要说明的重要事项

1、凤凰印务存在大量的非经营性资产和负债，这些资产未给企业带来任何收益，但同时使企业承担了沉重的资金成本压力，严重影响到企业的日常生产经营能力，我们提请报告使用者注意，上述非经营性资产产权和使用权需要进一步明确。

2、完成本项目的注册资产评估师在本次经济行为中与相关当事方没有利益关系或偏见；对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

4、评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

7、本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。



十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失,将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得本公司同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估报告未经委托方简称的上级国有资产管理部门核准或备案,评估结论不得被使用。

(四) 本评估结论是在以 2013 年 12 月 31 日为评估基准日时,对被评估企业股东全部权益的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。

(五) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年,即从2013年12月31日起至2014年12月30日的期限内有效。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。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2014 年 6 月 6 日。

资产评估机构: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

