

浙报传媒集团股份有限公司拟转让股权

涉及的海宁日报有限公司

股东全部权益项目

评估报告

中企华评报字(2017)第 3076-12 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年二月二十七日

目录

资产评估师声明	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程 and 情况	25
九、 评估假设.....	27
十、 评估结论.....	29
十一、 特别事项说明	31
十二、 评估报告使用限制说明	32
十三、 评估报告日	33
评估报告附件.....	34

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、负债清单和未来经营预测由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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙报传媒集团股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对浙报传媒集团股份有限公司拟转让股权涉及的海宁日报有限公司股东全部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：为浙报传媒集团股份有限公司拟转让股权提供价值参考。

评估对象：海宁日报有限公司的股东全部权益。

评估范围：具体包括流动资产、非流动资产(长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产)、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体结论如下：

截至评估基准日2016年12月31日，海宁日报有限公司总资产账面价值为11,470.60万元，总负债账面价值为8,008.88万元，股东全部权益账面价值为3,461.72万元(账面价值业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，评估后企业股东全部权益价值为11,086.67万元，增值7,624.95万元，增值率为220.26%。

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依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2016年12月31日至2017年12月30日。

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。

浙报传媒集团股份有限公司拟转让股权 涉及的海宁日报有限公司股东全部权益项目

评估报告正文

浙报传媒集团股份有限公司：

北京中企华资产评估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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的海宁日报有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为浙报传媒集团股份有限公司，被评估单位为海宁日报有限公司。

（一） 委托方概况

1. 企业名称：浙报传媒集团股份有限公司(以下简称“浙报传媒”)
2. 住所：杭州市体育场路 178 号 26-27 楼
3. 法定代表人：张雪南
4. 注册资本：人民币 130,192.3953 万元
5. 成立日期：1992 年 7 月 1 日
6. 企业性质：股份有限公司(上市)
7. 经营范围：设计、制作、代理、发布国内各类广告，文化产业投资、投资管理(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)及咨询服务，新媒体技术开发与技术服务，计算机软硬件、网络技术的技术开发、技术咨询、技术服务、增值电信业务(详见《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》)，会展服务，培训服务(不含办班培训)，经营进出口业务，工艺美术品、文体用品、办公用品的销售。(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)。

(二) 被评估单位概况

1. 企业名称：海宁日报有限公司(以下简称“海宁日报”)

2. 法定住所：海宁市南苑路 388 号

3. 法定代表人：童杰

4. 注册资本：人民币 3,000.00 万元

5. 成立日期：2005 年 8 月 30 日

6. 企业性质：其他有限责任公司

7. 经营范围：图书、报刊零售(凭有效出版物经营许可证经营)；预包装食品(不含冷藏冷冻食品)销售(凭有效食品经营许可证经营)；设计、制作、发布国内各类广告；会展服务；礼品设计；初级农产品、家用电器、电子产品、服装、日用百货批发、零售；票务代理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

8. 历史沿革：

海宁日报有限公司成立于 2005 年 8 月 30 日，系由浙江日报报业集团有限公司(2009 年 6 月更名为“浙报传媒控股集团有限公司”)和海宁市资产经营公司共同出资组建的有限责任公司，取得海宁市工商行政管理局颁发的注册号为 330481000043067 的企业法人营业执照。公司成立时注册资本为 142.36 万元，其中浙报传媒控股集团有限公司出资 72.6 万元，占注册资本的 51%；海宁市资产经营公司出资 69.76 万元，占注册资本的 49%。，设立时股权结构如下：

编号	股东名称	注册资本(万元)	占比(%)
1	浙江日报报业集团有限公司	72.60	51.00
2	海宁市资产经营公司	69.76	49.00
合计		142.36	100.00

经历次股权转让、置换、增资及转增资本，截至评估基准日，海宁日报有限公司股权结构如下：

编号	股东名称	注册资本(万元)	占比(%)
1	浙报传媒集团股份有限公司	1530.00	51.00
2	海宁市资产经营公司	1470.00	49.00
合计		3,000.00	100.00

9. 公司概况

《海宁日报》创办于 1955 年，1988 年取得国家新闻出版署批准的国内统一刊号 CN33—0047，2004 年 1 月加盟浙报集团。《海宁日报》是海宁市唯一的地方报纸，也是当地的主要媒体，复刊后经过 20 多年的努力，已经达到经营额近 5000 万元的规模。《海宁日报》现为四开加长版周刊，周一、周二为 12 版，周三、周四、周五为 16 版，周六为 8 版，周日为 4 版，自办发行，目前发行量 3.64 万份。除了纸媒海宁日报，现有爱海宁 APP、浙江新闻海宁页卡、城市 E 站、爱海宁城市门户以及两个重点公众微信号。公司以区域门户建设为核心，进一步推进本土化社区化战略，坚持“新闻+服务”，深度融合、加快转型，各项经营指标快速增长，在集团九家县市报中名列前茅。

10. 财务状况

被评估单位近三年财务数据如下：

海宁日报财务数据

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	5,855.94	8,717.65	11,470.60
总负债	2,614.50	2,511.94	8,008.88
股东全部权益	3,241.45	6,205.71	3,461.72
项目	2014 年	2015 年	2016 年
营业收入	4,394.85	4,818.64	4,825.31
利润总额	714.52	964.27	456.00
净利润	714.52	964.27	456.00

注：2014 年、2015 年及 2016 年财务数据业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的母公司，委托方拟转让被评估单位股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

浙报传媒集团股份有限公司拟转让海宁日报有限公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受浙报传媒集团股份有限公司的委托，对浙报传媒集团股份有限公司拟转让股权涉及的海宁日报有限公司股东全部权益进行评估，为浙报传媒集团股份有限公司拟转让股权提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是海宁日报有限公司的股东全部权益。

（二） 评估范围

评估范围：具体包括流动资产、非流动资产(长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产)、流动负债和非流动负债。

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，海宁日报总资产账面价值为 11,470.60 万元，总负债账面价值为 8,008.88 万元，股东全部权益账面价值 3,461.72 万元。

评估范围内的主要资产情况如下：

1. 长期股权投资共 1 项，具体投资情况如下：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	账面价值
嘉兴爱乐聚养老产业有限公司	2015.9	35.00	0.00

2. 存货：为库存商品，库存商品为保健枕。存货分布在仓库内。

3. 投资性房产：共 8 项，为 7 项出租的房产和 1 项土地。

序号	对应土地证号	宗地位置	证载权利人	名称	房产证号	面积
1	-	海洲街道鑫泰城 12 幢海昌南路 507 号	-	海洲街道鑫泰城 12 幢 1 层	-	1,103.52
2	-	海洲街道鑫泰城 12 幢海昌南路 507 号	-	海洲街道鑫泰城 12 幢 2 层	-	1,679.91
3	-	海洲街道鑫泰城 12 幢海昌南路 507 号	-	海洲街道鑫泰城 12 幢 3 层	-	1,309.76

4	海国用 2014 第 07896 号	海宁市南苑路 388 号房屋	海宁日报有限 公司	老办公楼	海房字第 00205793 号	186.40
5	海国用 2014 第 07896 号	海宁市南苑路 388 号房屋	海宁日报有限 公司	老办公楼	海房字第 00205793 号	230.00
6	海国用 2014 第 07896 号	海宁市南苑路 388 号房屋	海宁日报有限 公司	老办公楼	海房字第 00205793 号	200.00
7	海国用 2014 第 07896 号	海宁市南苑路 388 号房屋	海宁日报有限 公司	老办公楼	海房字第 00205793 号	30.00
8	海国用 2014 第 07896 号	海洲街道南苑路 388 号	海宁日报有限 公司	土地	-	566.41

注：海洲街道鑫泰城 12 幢共 17 层未办理房屋所有权证和国有土地使用证。

4. 房屋建筑物及相关投资性房地产：共 3 项，包括传达室、老办公楼、新办公楼等生产经营用房，合计建筑面积 2,394.73 平方米。具体明细如下：

序号	房产证权证号	证载权利人	建成年月	建筑物名称	结构	总建筑面积(m ²)	房屋建筑物部分(m ²)	投资性房地产部分(m ²)
1	海房字第 00205792 号	海宁日报有限公司	2003-12	传达室	混合	36.20	36.20	-
2	海房字第 00205793 号	海宁日报有限公司	2003-12	老办公室	框架	2252.76	1,606.36	646.40
3	海房字第 00317479 号	海宁日报有限公司	2012-03	新办公室	混砖	752.17	752.17	-
合计						3041.13	2,394.73	646.4

5. 车辆：共 2 辆，主要为商务车和货车。

6. 电子设备：共 114 项，主要为空调、电脑、打印机等设备，主要分布于办公场所内。

7. 在建工程及相关投资性房地产：土建工程主要为正在装修的海洲街道鑫泰城 12 幢 4 至 17 层。

序号	项目名称	结构	总建筑面积	在建工程	投资性房地
----	------	----	-------	------	-------

			(m ²)	部分(m ²)	产部分(m ²)
1	海洲街道鑫泰城 12 幢 1 层	钢筋混凝土	1,103.52	-	1,103.52
2	海洲街道鑫泰城 12 幢 2 层	钢筋混凝土	1,679.91	-	1,679.91
3	海洲街道鑫泰城 12 幢 3 层	钢筋混凝土	1,309.76	-	1,309.76
4	海洲街道鑫泰城 12 幢 4 层	钢筋混凝土	741.31	741.31	-
5	海洲街道鑫泰城 12 幢 5 层	钢筋混凝土	779.34	779.34	-
6	海洲街道鑫泰城 12 幢 6 层	钢筋混凝土	779.34	779.34	-
7	海洲街道鑫泰城 12 幢 7 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
8	海洲街道鑫泰城 12 幢 8 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
9	海洲街道鑫泰城 12 幢 9 层	钢筋混凝土	779.34	779.34	-
10	海洲街道鑫泰城 12 幢 10 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
11	海洲街道鑫泰城 12 幢 11 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
12	海洲街道鑫泰城 12 幢 12 层	钢筋混凝土	779.43	779.43	-
13	海洲街道鑫泰城 12 幢 13 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
14	海洲街道鑫泰城 12 幢 14 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
15	海洲街道鑫泰城 12 幢 15 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
16	海洲街道鑫泰城 12 幢 16 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
17	海洲街道鑫泰城 12 幢 17 层	钢筋混凝土	776.43	776.43	-
18	物业维修基金				
19	工程款、设计费				
合计			14,939.82	10846.63	4,093.19

8. 土地使用权及相关投资性房地产：土地位于海洲街道南苑路 388 号，共计土地面积为 1,407.59 平方米。具体情况详见下表：

土地权证编号	土地位置	终止日期	土地性质	土地用途	总面积(m ²)	土地使用权部分(m ²)	投资性房地产部分(m ²)
海国用(2014)第 07896 号	海洲街道南苑路 388 号	2050-03	出让	办公	1974	1,407.59	566.41

9. 无形资产：企业申报的无形资产包括域名和商标，均未在账面记录，具体情况如下：

(1) 域名

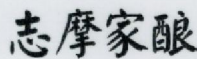
域名共 4 项，权利人均均为海宁日报有限公司，详细情况如下：

序号	域名	权利人	有效期
1	hnw.net	海宁日报有限公司	2005.06.14-2026.06.14
2	hainingnew.net	海宁日报有限公司	2011.1.5-2018.1.5

3	chao-expo.com	海宁日报有限公司	2013.2.16-2019.2.16
4	i-haining.com	海宁日报有限公司	2013.4.8-2018.4.8

(2) 商标

商标共 1 项，注册人均均为海宁日报有限公司，详细情况如下：

序号	商标名称	注册号	注册人	类别	权利期限	商标图像
1	志摩家酿	10877165	海宁日报有限公司	29	2013.08.14-2023.08.13	

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

四、 价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况，同时考虑到与审计报告时间相衔接。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 浙报传媒控股集团有限公司董事会决议；
2. 浙报传媒集团股份有限公司委托评估函。

(二) 法律法规依据

1. 《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正)；
2. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)；
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号)；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令，2001 年)；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令 第 32 号)；
6. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号)；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令)；
8. 《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 第 12 号令)；
9. 《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)；
10. 《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)；
11. 《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)；
12. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令 第 127 号令修订)；
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第 33 号)；
14. 《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令 第 76 号)；
15. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13 号)；

16. 《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);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);
18. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号,2007年10月1日实施);
19. 《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);
20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);
21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过)(2011年1月8日及2013年12月7日修订);
22. 《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);
23. 《中华人民共和国商标法》(2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议第三次修正);
24. 《中华人民共和国商标法实施条例》(2014年4月29日中华人民共和国国务院令第651号);
25. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
9. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号);

10. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228 号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
14. 《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);
15. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67 号);
16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
17. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
18. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
19. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明(章程、验资报告);
3. 房屋所有权证;
4. 土地使用权证;
5. 商标证书、域名证等;
6. 车辆行驶证;
7. 重要设备购置合同、发票等;
8. 其他与企业资产的取得、使用等有关会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
2. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号文);
3. 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号);
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(改委发改价格[2007]670 号);
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);

6. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283);
7. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建〔2016〕504号);
8. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
9. 《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》(浙财综字〔2002〕85号,浙价费〔2005〕166号);
10. 《浙江省物价局关于进一步完善房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查收费的通知》(浙价服[2007]147号);
11. 《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》(财综[2007]77号、浙财综字[2008]1号);
12. 《关于发布<散装水泥专项资金征收和管理办法>的通知》(财综[2002]23号);
13. 《浙江省散装水泥专项资金征收与使用管理实施意见》(浙财综字[2002]139号);
14. 《浙江省地方税务局关于暂停征收地方水利建设基金有关事项的公告》浙财综〔2016〕43号);
15. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
16. 《浙江省建筑工程预算定额》(2010);
17. 《浙江省建设工程施工取费定额》(2010);
18. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料;
19. 被评估单位提供的未来经营预测等有关资料;
20. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
21. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
22. Wind 资讯金融终端;
23. 评估基准日银行存贷款基准利率;
24. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
25. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 海宁日报有限公司提供的资产清单和评估申报表;

2. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审(2017)351号、天健审(2017)382号审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，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和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏。故本次评估不采用市场法，分别采用资产基础法和收益法评估。

(一)资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金包括库存现金、银行存款。对于库存现金于盘点日进行了盘点，采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值；

对于银行存款，我们根据企业提供的科目明细表，采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，以核实后的账面值确认为评估值。

(2) 对于应收账款和其他应收款，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，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项，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或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货，本次评估范围内的存货为库存商品。评估人员根据企业提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行了盘点。库存商品为评估基准日近期取得的货品，账面值能够反映其市场价值，故以核实后账面值作为评估值。

(5) 其他流动资产，核算内容为基准日当月多计提的增值税。评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

2. 长期股权投资

评估人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益价值予以评估。

对于未控股的长期投资-嘉兴爱乐聚养老产业有限公司，由于企业经营亏损，企业管理层对未来盈利预测难以合理量化，故本次采用资产基

础法进行评估。并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

本次评估未考虑少数股权可能产生的溢价或折价因素对长期股权投资评估值的影响。

3. 房屋建筑物

对于自建的房屋建筑物，由于所在区域租赁市场不活跃，客观租金价格水平难以采集的、无法确定租赁期外租金价格水平且近期没有市场交易案例，不具备市场法和收益法评估，故本次评估采用成本法评估。

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=税前建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-前期费用中可抵扣增值税

①□ 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②□ 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③□ 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

④□ 前期费中可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=含税建安工程含税造价×(勘察设计费率+招标代理费率+工程监理费率)/1.06×6%

(2) 综合成新率的确定

根据房屋建筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定房屋建筑物的成新率。计算公式：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4. 投资性房地产

对于外购的房产，考虑委估对象在同一供需圈内存在较多类似交易案例的房地产，本次评估采用市场法；以市场法进行评估的房地产，其价值包含所占用的土地价值。

市场法是通过类似房地产的成交价格来求取评估对象价值的方法；较具体地说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取评估对象价值的方法。

房地产评估计算公式为：

评估对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

交易情况因素修正：是指可比实例交易情况与被评估房地产交易情况的不同所影响的被评估房地产价格的差异。

交易期日修正：是指可比实例交易时间与被评估房地产价值分析基准日相差时间所影响的被评估房地产价格的差异。

区域因素修正：是指房地产所在地区或地段条件对房地产价格的影响差异。

个别因素修正：是指可比实例的个体状况与被评估房地产个体状况的不同所影响的被评估房地产价格的差异。

对于自建的房屋建筑物，由于投资性房地产所在区域租赁市场不活跃，客观租金价格水平难以采集的、无法确定租赁期外租金价格水平且近期没有市场交易案例，不具备市场法和收益法评估，故本次评估采用成本法评估。具体的评估测算过程详见房屋建筑物评估说明

土地市场法评估公式详见土地使用权的评估。

5. 设备类资产

根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用成本法进行评估，部分电子设备和所有车辆采用了二手市场价确定评估值。

(1) 重置全价的确定

①□ 对于通用类电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

②□ 车辆通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

即：车辆重置全价=不含税购置价+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》及《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

(2) 综合成新率的确定

①□ 对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

②□ 对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，对于使用年限限制的车辆以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况对理论成新率进行调整，其公式为：

行驶里程成新率=(规定行驶里程—已行驶里程)/规定行驶里程
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

6. 在建工程

对于纳入评估范围的鑫泰城 12 幢 4 至 17 层采用市场法评估。

市场法评估公式详见投资性房地产的评估。

对于纳入评估范围的近期发生的装修设计费，以账面值确认为评估值。

7. 无形资产-其他无形资产

(1) 商标

纳入评估范围的商标并非为驰名商标，企业申请系为防止法律风险，起到标识作用，不具有为产品带来额外收益的能力，本次采用成本法进行评估。

(2) 域名

纳入评估范围的域名，为介绍公司和展示公司产品所用，本次采用成本法评估。

成本法的技术思路是把取得资产的成本、期间费用以及合理利润加和得出重置成本，减去无形资产损耗或贬值来确定无形资产的价格。

计算公式为：评估价值=重置全价-贬值

8. 无形资产-土地使用权

对于纳入评估范围内的土地，考虑到纳入评估范围宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料以及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场法进行评估。

(1)市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的异同，并将类似成交土地的市场价格进行调整，从而确定被评估土地使用权价值的一种资产评估方法。

(2)运用市场法评估土地使用权包括以下几个步骤

a.明确评估对象；b.进行公开市场调查，收集相同或相类似土地交易的市场基本信息资料，寻找参照物；c.分析整理资料并验证其真实性，判断选择参照物；d.把被评估资产与参照物比较；e.分析调整差异，得出结论。

(3)市场法运用的形式

按市场法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

时间因素修正系数：是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

9. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、专项应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

(二)收益法

本次采用收益法对海宁日报有限公司股东全部权益进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去付息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

3. 预测期的确定

根据被评估单位的实际状况及企业经营规模，预计被评估单位在未来几年公司业绩会稳定增长，据此，本次预测期选择为 2017 年至 2021 年，以后年度收益状况保持在 2021 年水平不变。

4. 收益期的确定

根据对被评估单位所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑其历年的运行状况、人力状况等均比较稳定，可保持长时间的经营，本次评估收益期按永续确定。

5. 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6. 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为：

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定

7. 年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

8. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式：} WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税率；

$E / (D + E)$ ：股权占总资本比率；

$D / (D + E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

β ：企业风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

9. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，主要为多余的货币资金。

10. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债。本次评估采用成本法进行评估。

11. 长期股权投资价值

对于未控股的长期投资-嘉兴爱乐聚养老产业有限公司，由于企业经营亏损，企业管理层对未来盈利预测难以合理量化，故本次采用资产基础法进行评估。并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

12. 有息债务价值的确定

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息，截至评估基准日企业无有息债务。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 1 月 16 日至 2017 年 2 月 27 日对纳入此次评估范围内的股东全部权益进行了评估。主要评估过程如下：

（一） 接受委托

2017 年 1 月 16 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

（二） 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

（三） 现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员于 2017 年 1 月 16 日至 2017 年 2 月 16 日期间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。

实物资产清查过程如下：

1. 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方

法。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物清查资产主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6. 收益状况调查

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)了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

(3)了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

(4)了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

(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)收集了解企业各项生产指标、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)收集企业所在行业的有关资料，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和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五） 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（六） 内部审核、征求意见及出具报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

3. 公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

7. 本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

8. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

9. 由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(二)特殊假设

1. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、业务模式等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整。

2. 假设委估无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的权力。

3. 评估师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，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

4. 评估人员对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

5. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6. 本次评估是以投资性房地产已签租约合法、有效，并实际履行，在租约期内无改变和无故终止为前提。

7. 根据“财税[2014]84 号”《关于继续实施文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业若干税收政策的通知》，被评估单位免征企业所得税至 2018 年 12 月 31 日，2019 年及以后年度按照 25%税率预测企业所得税。

8. 被评估单位目前执行采编与经营“两分离”政策，按其海宁日报社、浙江日报报业集团签订的《授权经营协议》确定的经营业务进行经营，并在未来年度也按此经营模式经营，未考虑未来行业政策的变化对企业经营模式的影响。

9. 根据被评估单位签订的《广告收入分成协议》以及浙江日报报业集团的承诺，广告收入的分成方式及支付方式至 2030 年 9 月 30 日前保持不变，本次评估未考虑 2030 年 10 月 1 日后广告收入的分成方式及支付方式的变化对评估价值的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对浙报传媒集团股份有限公司拟转让股权涉及的海宁日报有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)资产基础法评估结果

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，海宁日报有限公司总资产账面价值为 11,470.60 万元，评估价值为 16,973.75 万元，增值额为 5,503.16 万元，增值率为 47.98 %；总负债账面价值为 8,008.88 万元，评估价值为 8,008.88 万元，无增减变化；股东全部权益账面价值为 3,461.72 万元(账面价值业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，股东全部权益评估价值为 8,964.87 万元，增值额为 5,503.16 万元，增值率为 158.97 %。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

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	1,664.35	1,664.35	0.00	0.00

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
非流动资产	2	9,806.25	15,309.41	5,503.16	56.12
其中：长期股权投资	3	0.00	-5.92	-5.92	
投资性房地产	4	4,109.51	4,880.93	771.42	18.77
固定资产	5	557.30	705.64	148.34	26.62
在建工程	6	4,842.62	9,009.43	4,166.81	86.04
无形资产	7	296.82	719.33	422.51	142.35
其中：土地使用权	8	296.82	718.54	421.72	142.08
资产总计	9	11,470.60	16,973.75	5,503.16	47.98
流动负债	10	7,990.59	7,990.59	0.00	0.00
非流动负债	11	18.29	18.29	0.00	0.00
负债总计	12	8,008.88	8,008.88	0.00	0.00
股东全部权益(净资产)	13	3,461.72	8,964.87	5,503.16	158.97

(二)收益法评估结果

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，海宁日报有限公司总资产账面价值为 11,470.60 万元，总负债账面价值为 8,008.88 万元，股东全部权益账面价值为 3,461.72 万元(账面值业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，评估后企业股东全部权益价值为 11,086.67 万元，增值 7,624.95 万元，增值率 220.26%。

(三)评估结论

采用资产基础法评估得到的海宁日报有限公司股东全部权益价值为 8,964.87 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 11,086.67 万元，差异 2,121.80 万元，差异率为 23.67%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

海宁日报公司属于传媒行业，企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括业务网络、服务能力、管理技术、人才团队、品牌优势等重要的无形资源。鉴于本次评估的目的，更看重的是标的企业未来的经营状况和获利能力，而非单纯评价企业的各项资产要素价值，收益法评估值能够客观、全面的反映被评估单位未来的市场公允价值。因此收益法的结果更适用于本次评估目的，选用收益法评估结果更为合理。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：海宁日报有限公司的股东全部权益价值评估值为 **11,086.67** 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 and 能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(二) 由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(三) 2010 年 9 月 30 日，被评估单位海宁日报有限公司与海宁日报社、浙江日报报业集团签订了《授权经营协议》，自 2010 年 10 月 1 日起，浙江日报报业集团将《海宁日报》经营业务独家排他授权给被评估单位管理运作，授权经营期限均为 20 年，被评估单位将根据《海宁日报》广告收入总额与浙江日报报业集团进行分成。

(四) 被评估单位海宁日报有限公司与海宁日报社签订了《广告收入分成协议》，自 2010 年 10 月 1 日起，海宁日报有限公司将运营管理《海宁日报》经营性业务形成的若当年度广告收入不足 1600 万元，海宁日报有限公司应向海宁日报社支付 800 万元广告分成款；若当年度广告收入超过 1600 万元，除应支付 800 万元广告分成款外，当年度广告收入超出

1600 万元部分的 40%亦应支付给海宁日报社。该等广告收入分成方式及支付方式至 2013 年 12 月 31 日前保持不变，自 2014 年 1 月 1 日起，双方在当年度结束前，在综合考虑广告收入、报纸发行量、版面扩展及广告市场发展趋势等因素的基础上，就下年度的广告收入分成事宜进行适当调整。截至评估报告出具日，双方广告收入分成方式及支付方式仍按原协议执行，未做调整。

浙江日报报业集团于 2010 年 12 月 31 日出具承诺函，浙江日报报业集团及各报社保证，在版面、发行量及外部市场环境不发生重大变化的条件下，在授权经营期限内(即 20 年内)的广告分成定额及广告分成比例不超过签订的《广告收入分成协议》约定的水平。若在授权经营期限内，该等广告分成定额及广告分成比例不足以支付当年度的采编成本，在被评估单位当年度审计报告出具之日起 30 日内由浙江日报报业集团以现金方式补足差额部分；若版面、发行量及外部市场环境不发生重大变化，相应的广告收入分成数额已明显不足以补偿其采编成本，可根据实际情况适当调整广告成本定额及分成比例。

截至评估报告出具日，双方广告收入分成方式及支付方式仍按原协议执行，未做调整。

(五) 截至评估基准日，纳入评估范围的海洲街道鑫泰城 12 幢共 17 层尚未办理房屋所有权证和土地使用证，其面积根据《浙江省商品房买卖合同》中约定面积确定，最终面积应按照取得后的房屋所有权证和土地使用证为准。海宁日报已出具声明，上述权属归海宁日报有限公司所有，不存在产权纠纷。本次评估未考虑上述办证过程中所产生的费用。

(六) 本次评估未考虑少数股权可能产生的溢价或折价因素对长期股权投资评估值的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告(另附)；

附件三、委托方营业执照复印件；

附件四、被评估单位营业执照复印件；

附件五、产权证明文件复印件；

附件六、委托方承诺函；

附件七、被评估单位承诺函；

附件八、签字资产评估师承诺函；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十二、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十三、业务约定书复印件。