

浙报传媒集团股份有限公司拟转让股权
涉及的瑞安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 3076-11 号
(共一册, 第一册)

北京中

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	7
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	24
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.....	32
评估报告附件.....	33

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瑞安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：瑞安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、无形资产、长期待摊费用)、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，瑞安日报有限公司总资产账面价值为8,032.76万元，总负债账面价值为4,095.27万元，股东全部权益账面价值为3,937.49万元(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4,870.37万元，增值932.88万元，增值率23.69%。

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 涉及的瑞安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瑞安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，被评估单位为瑞安日报有限公司。

（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：瑞安日报有限公司(以下简称“瑞安日报”)

2. 法定住所：瑞安市安阳街道瑞安日报社大楼

3. 法定代表人：童杰

4. 注册资本：人民币 1,068.00 万元

5. 成立日期：2004 年 12 月 27 日

6. 企业性质：有限责任公司

7. 经营范围：图书报刊销售（在出版物经营许可证有效期内经营）；打字复印（不含出版物、包装装潢印刷品印刷）（在印刷经营许可证有效期内经营）；国内广告设计、制作、代理、发布；新闻写作培训；艺术培训服务（非学历）；新闻信息咨询服务；经济信息咨询服务（除期货、证券信息咨询）；商品展览、展示、策划；文化、艺术、体育、教育活动策划、承办；房地产项目策划、销售代理；房地产中介服务；计算机软件技术开发、技术成果转让、技术咨询；网页设计；计算机网络工程施工；计算机硬件及外部设备的销售、维修；日用品、初级食用农产品销售；对农业、商业投资；预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售；散装食品（含冷藏冷冻食品）销售；保健食品销售（在食品经营许可证有效期内经营）；电子商务技术服务：花卉、家用电器、电子产品（不含电子出版物）、计算机数码产品、通讯器材、服装鞋帽、针纺织品、珠宝首饰、钟表、礼品、化妆品、家具、装饰材料、卫生洁具、陶瓷制品、工艺美术品、文化用品、体育用品、汽车配件、贵金属（不含专控）、黄金制品的销售；酒店管理；餐饮管理；旅游信息咨询服务；健康管理咨询（不含医疗信息）；票务服务；卷烟零售、雪茄烟零售（在烟草专卖零售许可证有效期内经营）；众创空间（创客空间、创业孵化器）投资、管理；房屋出租；互联网信息服务不含出版、教育、医疗保健、药品及医疗器械、文化、广播电影电视节目、电子公告，含新闻内容（在增值电信业务经营许可证有效期内经营）。（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：

瑞安日报有限公司是由浙江日报报业集团有限公司和瑞安市国有资产投资控股有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2004 年 12 月 27

日正式挂牌成立，经瑞安市工商行政管理局核准登记，取得330381000005038号企业法人营业执照，注册资本659.77万元，公司的实收资本与注册资本一致。股东浙江日报报业集团于2009年6月2号更名为浙报传媒控股集团有限公司。浙报传媒控股集团有限公司占有瑞安日报有限公司51%股权。经过历次增资及股权变更后，截至评估基准日，瑞安日报股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	出资额	出资比例
1	浙报传媒集团股份有限公司	544.68	51.00%
2	瑞安市国有资产投资控股有限公司	523.32	49.00%
合计		1,068.00	100.00%

9. 财务状况

被评估单位近三年财务数据如下：

瑞安日报财务数据

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	5,514.78	5,841.12	8,032.76
总负债	2,397.92	2,415.55	4,095.27
股东全部权益	3,116.86	3,425.57	3,937.49
项目	2014年	2015年	2016年
营业收入	4,516.79	4,018.48	5,017.71
利润总额	556.60	308.71	511.92
净利润	556.60	308.71	511.92

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瑞安日报有限公司股权，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瑞安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，评估对象是瑞安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、无形资产、长期待摊费用)、流动负债和非流动负债。

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，瑞安日报总资产账面价值为 8,032.76 万元，总负债账面价值为 4,095.27 万元，股东全部权益账面价值 3,937.49 万元，评估范围汇总表如下：

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
流动资产	1	1,804.05
非流动资产	2	6,228.71
其中：长期股权投资	3	1,371.12
投资性房地产	4	742.11
固定资产	5	433.18
无形资产	6	445.33
长期待摊费用	7	3,236.97
资产总计	8	8,032.76
流动负债	9	4,026.52
非流动负债	10	68.75
负债总计	11	4,095.27
股东全部权益（净资产）	12	3,937.49

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

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	账面价值
1	温州浙报文化有限公司	2006-09	30.00	13,711,221.29

2. 存货：主要为库存商品。库存商品主要为食品、日常用品等产品。存货主要分布在仓库内。

3. 投资性房地产：共 6 项，为报社大楼出租的部分房屋，位于瑞安市安阳街道安福路 30 号，房产证号为瑞安市房权证瑞（房）字第 00217977 号，总建筑面积为 4,039.72 平方米，出租面积为 2,093.39 平方米，土地证号为瑞国用（2010）第 103-3314 号，土地使用权面积 791.60 平方米。

4. 房屋建筑物

房屋建筑物共 1 项，为报社办公大楼，建筑面积 4,039.72 平方米。具体明细如下：

序号	房产证权证号	证载权利人	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)	建成年月
1	瑞安市房权证瑞（房）字第 00217977 号	瑞安日报有限公司	报社大楼	钢混	4,039.72	2002-06
合计					4,039.72	

5. 机器设备：共 7 项，主要为企业生产所用的多功能数码印刷机、全液压切纸机、全自动胶装机等各类设备，分布在厂区内。

6. 车辆：共 2 辆，主要为轿车。

7. 电子设备：共 423 项，主要为空调、电脑、打印机、广告机、阅报栏等设备，主要分布于办公场所内。

8. 土地使用权：土地位于瑞安市安阳街道安福路 30 号，共计土地面积为 791.60 平方米。具体情况详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地性质	土地用途	面积(m ²)
1	瑞国用（2010）第 103-3314 号	瑞安市安阳街道安福路 30 号	2060-12	出让	新闻出版用地	791.60
合计						791.60

9. 无形资产：包括计算机软件著作权、域名、商标及专利，均未在账面上记录。

（1）计算机软件著作权

计算机软件著作权共 2 项，著作权人均为瑞安日报有限公司，详细情况如下：

序号	软件全称	登记号	著作权人	权利范围
1	瑞报全媒体网络问政系统软件【简称：网络问政】V1.0	2014SR136412	瑞安日报有限公司	全部权利
2	瑞报无线城市软件【简称：无线城市】V2.0	2014SR130663	瑞安日报有限公司	全部权利

（2）域名

域名共 10 项，权利人均为瑞安日报有限公司，详细情况如下：

序号	域名	权利人	有效期
1	raw.cn	瑞安日报有限公司	2003.03.17-2020.03.17
2	raxts.cn	瑞安日报有限公司	2011.06.28-2018.06.28
3	rayyw.cn	瑞安日报有限公司	2011.06.28-2018.06.28
4	taooo.cn	瑞安日报有限公司	2013.12.09-2019.12.09
5	zgra.cn	瑞安日报有限公司	2012.12.08-2017.12.08
6	rarb.cn	瑞安日报有限公司	2005.12.23-2020.12.23
7	rann.cn	瑞安日报有限公司	2011.06.28-2018.06.28
8	jzp-china.com	瑞安日报有限公司	2014.09.30-2017.09.30
9	6688che.com	瑞安日报有限公司	2014.11.17-2017.11.17
10	6688ra.com	瑞安日报有限公司	2014.07.11-2017.07.11

(3) 商标

商标共 5 项，注册人均均为瑞安日报有限公司，详细情况如下：

序号	商标名称	注册号	注册人	类别	权利期限
1	瑞安日报	9538475	瑞安日报有限公司	16	2012.06.21-2022.06.20
2	聚珍品	14318514	瑞安日报有限公司	16	2015.05.21-2025.05.20
3	聚珍品	16797890	瑞安日报有限公司	16	2016.06.14-2026.06.13
4	宋源	14318515	瑞安日报有限公司	16	2015.05.21-2025.05.20
5	淘瓯	16680335	瑞安日报有限公司	31	2016.05.28-2026.05.27

(4) 专利

专利共 4 项，申请人均为瑞安日报有限公司，详细情况如下：

序号	专利名称	证书号	专利权人	专利号	专利申请日
1	礼盒（活字印刷）	3264274	瑞安日报有限公司	ZL 2014 3 0430759.4	2014.11.05
2	一种印章	4228390	瑞安日报有限公司	ZL 2014 2 0743197.3	2014.11.19
3	印章（君子章）	3264444	瑞安日报有限公司	ZL 2014 3 0430758.X	2014.11.05
4	印章礼盒（君子）	3168396	瑞安日报有限公司	ZL 2014 3 0469645.0	2014.11.14

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，经国务院 2011 年第 588 号令修改)；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令, 2005 年 8 月 25 日)；

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. 《中华人民共和国著作权法》(2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议获得通过);
22. 《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《关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》第三次修正);
23. 《中华人民共和国商标法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 651 号修订);

24. 《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）；

25. 《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）；

26. 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——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
10. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211 号）；
11. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215 号）；
12. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228 号）；
13. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
15. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
17. 《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）；
18. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
19. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；
20. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
21. 《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）；

22. 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. 计算机软件著作权登记证书;
6. 商标注册证、域名证书、专利证书等;
7. 车辆行驶证;
8. 重要设备购置合同、发票等;
9. 其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号文);
2. 《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);
3. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
4. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
5. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283);
6. 《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);
7. 《关于发布营改增后浙江省建设工程施工取费费率的通知》(浙建站定[2016]23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. 《机电产品报价手册》(2016年);

19. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料;

20. 被评估单位提供的未来经营预测等有关资料;

21. 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;

22. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;

23. Wind资讯金融终端;

24. 评估基准日银行存贷款基准利率;

25. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

26. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 瑞安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)与2017年2月20日出具的天健审〔2017〕345号审计报告;

3. 中企华评报字(2017)第3076-20号资产评估报告;

4. 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、银行存款和其他货币资金。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。对于其他货币资金，评估人员核查了资金往来的凭证记录，以核实无误后的账面价值作为评估值。

(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) 其他流动资产，评估人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证、交税凭证等，以核实后的账面价值作为评估值。

(5) 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。

2. 长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资共 1 家，评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

对于非控股的长期股权投资—温州浙报文化有限公司，分别采用资产基础法和收益法，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。

本次评估未考虑控股股权或少数股权可能产生的溢价或折价以及流动性折扣等因素，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。

3. 房屋建筑物

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。

4. 投资性房地产

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。

具体的评估测算过程详见房屋建筑物评估说明。

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，部分电子设备和车辆采用了二手市场价确定评估值。

A. 成本法

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

① 对于机器设备，主要通过查阅《机电产品报价手册》（2016年）及市场询价等方式得到设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装调试费、资金成本等。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 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。

③ 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。

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》，财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，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 对于大型设备，结合其经济年限，通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况通过分类判定各部位使用状况，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后按年限法综合测定成新率，其计算公式为：

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

② 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。

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，其中：对于非营运的小、微型客车、大型轿车以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

B.市场法

对于部分车辆及电子设备，采用市场法评估。

$$\text{市场价值} = \text{交易案例的售价} \times \text{时间因素修正} \times \text{交易情况因素修正} \times \text{地域因素修正} \times \text{功能因素修正}$$

时间因素修正：是指参照物交易时间与被评估资产价值分析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：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。

地域因素修正：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

功能因素修正：是指资产实体功能过剩和不足对价格的影响。

6. 无形资产-土地使用权

因采用市场法对瑞安日报有限公司的房屋建筑物和投资性房地产进行评估，评估价值中已含土地使用权价值，具体评估方法详见房屋建筑物评估方法介绍。

7. 无形资产-其他无形资产

评估人员根据被评估单位填报的资产评估申报表，结合资产的主要特点，对企业无形资产状况实施了查证与核实。评估人员查阅和复印了无形资产的相关资料。

根据《资产评估准则——无形资产》，资产评估师执行无形资产评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本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评估方法。

本次评估范围内的无形资产主要为计算机软件著作权、商标、域名及专利。

(1) 商标、域名及专利

对于域名及专利，由于目前国内外与评估对象相似的技术转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估，且由于上述域名及专利无法带来额外收益的能力，故也不适宜采用收益法评估，本次评估采用成本法来评估其价值。

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。

(2) 计算机软件著作权

由于目前国内外与评估对象相似的计算机软件著作权转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。由于被评估单位的计算机软件著作权不具备带来额外收益，故收益法不适应本次评估。

故本次对计算机软件著作权采用成本法对其进行评估。即假设在现时或现有条件下，重新开发该无形资产所需的工作量，它描述了在当前的水平下重新开发该无形资产所需的基本工作量。

成本法的基本公式为：无形资产评估价值=无形资产重置全价-无形资产贬值额

其中无形资产重置全价的基本模型为： $P=C+V$

式中： P ——无形资产的重置全价

C ——无形资产成本

V ——合理的开发利润

$C = C1 + C2$

式中： $C1$ ——无形资产的开发成本

$C2$ ——无形资产的维护推广成本。

8. 长期待摊费用

评估范围内的长期待摊费用为装修费、租金、管理费，评估人员查阅了长期待摊费用的记账凭证，核实了费用的发生日期、预计摊销月数，已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，以资产尚存权利的价值作为评估值。

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、其他应付款、长期应付款。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，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

本次采用收益法对被评估单位的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，减去有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小幅增长，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 $\times$ (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)。

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

式中：Ke：权益资本成本；
Kd：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：Ke=Rf+β×MRP+Rc
Rf=无风险报酬率；
β=企业风险系数；
MRP=市场风险溢价；
Rc=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，本次评估无溢余资产。

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

对于非控股的长期股权投资—温州浙报文化有限公司，分别采用资产基础法和收益法，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。

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

根据瑞安日报有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2017 年 1 月 22 日至 2017 年 2 月 12 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. 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利。

2. 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。

3. 评估人员对评估对象的现场勘查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。

4. 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。

5. 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。

6. 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;同时被评估单位对自用房产免征房产税至2018年12月31日,2019年及以后年度按照国家规定预测自用房产的房产税。

7. 根据国务院办公厅国办发〔2014〕15号文的有关规定和财政部、国家税务总局“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》有关规定,被评估单位的报刊发行收入免征增值税至2018年12月31日,2019年及以后年度按照13%税率预测增值税。

8. 被评估单位目前执行采编与经营“两分离”政策,按其与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瑞安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,瑞安日报有限公司总资产账面价值为 8,032.76 万元,评估价值为 13,889.47 万元,增值额为 5,856.71 万元,增值率为 72.91%;总负债账面价值为 4,095.27 万元,评估价值为 4,095.27 万元,无增减变化;股东全部权益账面价值为 3,937.49 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 9,794.21 万元,增值额为 5,856.71 万元,增值率为 148.74%。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	1,804.05	1,804.05	0.00	0.00
非流动资产	2	6,228.71	12,085.42	5,856.71	94.03
其中: 长期股权投资	3	1,371.12	1,684.29	313.17	22.84
投资性房地产	4	742.11	0.00	-742.11	-100.00
固定资产	5	433.18	6,982.33	6,549.15	1,511.87
无形资产	6	445.33	181.83	-263.50	-59.17
长期待摊费用	7	3,236.97	3,236.97	0.00	0.00
资产总计	8	8,032.76	13,889.47	5,856.71	72.91
流动负债	9	4,026.52	4,026.52	0.00	0.00
非流动负债	10	68.75	68.75	0.00	0.00
负债总计	11	4,095.27	4,095.27	0.00	0.00
股东全部权益(净资产)	12	3,937.49	9,794.21	5,856.71	148.74

(二) 收益法评估结果

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日,瑞安日报有限公司总资产账面价值为 8,032.76 万元,总负债账面价值为 4,095.27 万元,股东全部权益账面价值为 3,937.49 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 4,870.37 万元,增值 932.88 万元,增值率 23.69%。

(三) 评估结论

采用资产基础法评估得到的瑞安日报有限公司股东全部权益价值为 9,794.21 万元,采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 4,870.37 万元,差异 4,923.84 万元,差异率为 50.27%。

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。

《瑞安日报》是瑞安市最重要的主流媒体,也是惟一的纸质媒体,居行业竞争龙头地位。瑞安日报的主要优势体现在,拥有多方资源,从传统产业、新兴产业、媒体融合方面,构筑区域内不可替代的自身导向性产品和服务,努力推动公司从一个媒体经营公司向从策划到执行到推广的全功能文化企业转变。公司的运营更多依托的是业务网络、服务能力、管理技术、人才团队、品牌优势等重要的无形资产的价值。企业房屋建筑物较多,在满足自用的前提下对外大量出租。成本法估值较高是由于房地产价格上涨所致,并不能真实体现企业的运营能力,而收益法评估值更能够客观、全面的反映被评估单位未来的市场公允价值。瑞安日报选用收益法评估结果更为合理,故本次评估以收益法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:瑞安日报有限公司的股东全部权益价值评估值为 4,870.37 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) 纳入本次评估范围的长期股权投资未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(三) 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。

(四) 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; 同时被评估单位对自用房产免征房产税至 2018 年 12 月 31 日, 2019 年及以后年度按照国家规定预测自用房产的房产税。

(五) 根据国务院办公厅国办发〔2014〕15 号文的有关规定和财政部、国家税务总局“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》有关规定, 被评估单位的报刊发行收入免征增值税至 2018 年 12 月 31 日, 2019 年及以后年度按照 13% 税率预测增值税。

(六) 本次对投资性房地产评估时, 未考虑租约对评估价值的影响。

(七) 本次评估范围内的资产、负债账面价值业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并于 2017 年 2 月 20 日出具了天健审(2017)345 号审计报告。

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；
(三) 本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的除外；

(四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章及资产评估师签字，并在国有资产监督管理部门核准或备案后方可正式使用；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2017 年 2 月 27 日。

法定代表人：权忠光

签字资产评估师：倪卫华



签字资产评估师：李永健



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

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。