

本报告依据中国资产评估准则编制

陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购
昆明瑞丰印刷有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中通评报字〔2017〕318号

共三册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一七年十月二十七日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....1

摘 要.....2

正 文

一、 委托人、被评估单位及其他报告使用者概况.....6

二、 评估目的.....14

三、 评估对象和范围.....14

四、 价值类型及其定义.....16

五、 评估基准日.....17

六、 评估依据.....17

七、 评估方法.....19

八、 评估程序实施过程 and 情况.....28

九、 评估假设.....29

十、 评估结论.....30

十一、 特别事项说明.....32

十二、 评估报告使用限制说明.....33

十三、 评估报告日.....34

附 件.....35

第二册（评估明细表，共1分册）

第二册 昆明瑞丰印刷有限公司评估明细表

第三册（评估说明）

- 关于评估说明使用范围的声明
- 企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 资产评估说明
- 一、评估对象与评估范围说明

- 二、资产核实情况总体说明
- 三、评估方法的选择
- 四、宏观经济分析
- 五、行业情况分析
- 六、公司经营分析
- 七、评估技术说明——收益法
- 八、评估技术说明——资产基础法
- 九、评估结论及分析

资产评估师声明

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、行政法规规定及本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未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

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

四、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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购昆明瑞丰印刷有限公司的股东全部权益，涉及对昆明瑞丰印刷有限公司股东全部权益进行评估。

该经济行为已获陕西金叶科教集团股份有限公司 2017 年 2 月 24 日第六届董事局第二次临时会议决议(陕金集司董（2017）7 号)批准。

二、评估目的委托人

因陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购昆明瑞丰印刷有限公司的股东全部权益，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的昆明瑞丰印刷有限公司的股东全部权益进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购昆明瑞丰印刷有限公司的股东全部权益。

评估范围包括由昆明瑞丰印刷有限公司申报的评估基准日各项资产及负债，该评估范围中资产及负债对应的会计报表经大喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估前总资产账面价值 40,124.34 万元，负债账面价值为 14,296.87 万元，净资产账面价值为 25,827.47 万元；企业申报的账面未记录的无形资产包括：14 专利技术、1 项域名。评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产等）以及相关负债。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2017 年 3 月 31 日

六、评估方法

收益法和资产基础法。选择收益法作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为：截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日，昆明瑞丰印刷有限公司股东全部权益的评估价值为 73,406.24 万元，本次评估对象——陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购的昆明瑞丰印刷有限公司股东全部权益的评估价值为 73,406.24 万元。

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
收益法	25,827.47	73,406.24	47,578.77	184.22%

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2017年3月31日起，至2018年3月30日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

无

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无

(三)评估程序受到限制的情形；

无

(四)评估资料不完整的情形；

无

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

截至评估基准日2017年3月31日，昆明瑞丰印刷有限公司正在申请中的专利技术共计3项，具体情况如下：

昆明瑞丰印刷有限公司正在申请中的专利技术

序号	申请号/专利号	发明名称	专利类型	申请日	案件状态
1	ZL201710093849.1	一种凹印机的印刷装置	发明专利	2017/2/21	等待实审提案
2	ZL201610413458.9	一种全息防伪膜的制备方法	发明专利	2016/6/14	一通出案待答复
3	ZL201410193104.9	一种印刷品在线质量检测系统	发明专利	2014/5/8	驳回等复审请求

截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日，昆明瑞丰印刷有限公司尚未获得上述专利技术，因此本次评估未将其纳入评估范围。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无



(七)重大期后事项

1. 2016 年 12 月 13 日, 昆明瑞丰印刷有限公司与万裕控股有限公司、万裕实业投资有限公司签订股权转让协议, 昆明瑞丰印刷有限公司将其持有的万浩盛国际有限公司 48%的股权转让给万裕控股有限公司, 转让价款为人民币 7,444.90 万元; 昆明瑞丰印刷有限公司将其持有的万浩盛国际有限公司 1%的股权转让给万裕实业投资有限公司, 转让价款为人民币 155.10 万元。昆明瑞丰印刷有限公司所持万浩盛国际有限公司 49%的股权合计转让价款计人民币 7,600.00 万元。上述股权交易于 2017 年 5 月 5 日交割完毕。本次评估以上述协议转让价 7,600.00 万元作为昆明瑞丰印刷有限公司长期股权投资评估值。

(八)本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无

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。

陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购 昆明瑞丰印刷有限公司股东全部权益项目 资产评估报告

中通评报字〔2017〕318号

陕西金叶科教集团股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对陕西金叶科教集团股份有限公司拟实施重大资产重组行为涉及的昆明瑞丰印刷有限公司的股东全部权益在2017年3月31日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人概况

名称：陕西金叶科教集团股份有限公司（股票代码:000812，以下简称“陕西金叶”）

统一信用代码：91610000220580246P

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座19层

法定代表人：袁汉源

注册资本：人民币447,375,651元

公司类型：股份有限公司(上市)

主要经营范围：包装装潢印刷品印刷；高新数字印刷技术及高新技术广告制作；高新技术产业、教育、文化产业、基础设施、房地产的投资（仅限自有资金）、开发；印刷投资咨询；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定或禁止公司经营的商品及技术除外）；经营进料加工业务和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；化纤纺织、合金切片、凿岩钎具、卷烟过滤材料生产销售；新型化纤材料的研究开发。（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. 基本情况

名称：昆明瑞丰印刷有限公司（以下简称“瑞丰印刷”）

统一信用代码：91530100552714888B

住所：云南省昆明经开区牛街庄片区 42-5 号

法定代表人：袁伍妹

注册资本：11,450 万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：包装装潢印刷品印刷(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)

瑞丰印刷由刘春花、邓曲丽于 2010 年 3 月出资设立，注册资本 500 万元，其中刘春花认缴 475 万元，持股比例为 95%；邓曲丽认缴 25 万元，持股比例为 5%。其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	刘春花	475	95.00
2	邓曲丽	25	5.00
合计		500	100.00

2011 年 2 月 17 日，瑞丰印刷股东会作出决议，同意瑞丰印刷将注册资本由 500 万元增加至 2,000 万元，新增的 1,500 万元注册资本由新增股东袁伍妹以货币形式出资。本次增资完成后，各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	袁伍妹	1,500	75.00
2	刘春花	475	23.75
3	邓曲丽	25	1.25
合计		2,000	100.00

2011 年 6 月 8 日，瑞丰印刷股东会作出决议，同意袁伍妹将其持有的瑞丰印刷部分股权 900 万元转让给深圳轩建发，刘春花、邓曲丽分别将其持有的瑞丰印刷全部股权 475 万元、25 万元转让给深圳轩建发。本次股权转让完成后，各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	袁伍妹	600	30.00
2	深圳轩建发	1,400	70.00
合计		2,000	100.00

2014 年 5 月 4 日，瑞丰印刷股东会作出决议，同意瑞丰印刷将注册资本

由 2,000 万元增加至 7,000 万元，其中，原股东袁伍妹新增出资 471 万元，原股东深圳轩建发新增出资 1,099 万元，新增股东深圳市宝源发展实业有限公司出资 3,430 万元。深圳轩建发和袁伍妹的新增出资方式为货币，深圳宝源以资产出资。本次增资完成后，各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	袁伍妹	1,071	15.30
2	深圳轩建发	2,499	35.70
3	深圳宝源	3,430	49.00
合计		7,000	100.00

2014 年 12 月 18 日，瑞丰印刷股东会作出决议，同意瑞丰印刷将注册资本由 7,000 万元增加至 11,450 万元，其中，股东袁伍妹、深圳轩建发、深圳宝源分别新增出资 783.9 万元、226.1 万元、3,440 万元，出资方式均为货币。本次增资完成后，各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	袁伍妹	1,854.90	16.20
2	深圳轩建发	2,725.10	23.80
3	深圳宝源	6,870.00	60.00
合计		11,450.00	100.00

2015 年 7 月 1 日，瑞丰印刷股东会作出决议，同意深圳宝源向深圳轩建发转让其持有的瑞丰印刷 6,870 万元股权，深圳宝源和深圳轩建发就上述股权转让事宜签订了股权转让协议。

在深圳宝源成为瑞丰印刷股东之前，瑞丰印刷原股东袁伍妹、深圳轩建发分别于 2013 年 10 月 22 日、10 月 23 日与深圳宝源签署了《增资扩股协议书》及《昆明瑞丰印刷有限公司增资扩股补充协议》(以下简称“《补充协议》”)，就深圳宝源拟以土地使用权、房产所有权及机器设备出资瑞丰印刷事宜进行约定，深圳宝源就该次增资事宜对袁伍妹、深圳轩建发作出了相关的业绩承诺，承诺 2014 年-2016 年基于深圳宝源开发的客户资源和拓展的销售渠道，实现业务收入(以下简称“深圳宝源业务收入”)分别不低于人民币 5,000 万元、10,000 万元和 15,000 万元。

《补充协议》中同时约定，任一会计年度深圳宝源业务收入不足约定目标收入的 70%，或者前两个会计年度累积深圳宝源业务收入不足约定目标收入(两个会计年度合并)的 80%，或者三个会计年度累积深圳宝源业务收入不足约定目标收入(三个会计年度合并)100%的，视为深圳宝源未能满足出资条件。

在这种情况下，深圳宝源应将持有的瑞丰印刷全部股权转让给袁伍妹和深圳轩建发，即由袁伍妹和深圳轩建发回购深圳宝源股权，转让价格由协议各方在深圳宝源出资资产原评估价值和转让股权时上一个月末的瑞丰印刷账面净资产值之间协商确定。

2015年4月3日，瑞丰印刷与袁伍妹、深圳轩建发和深圳宝源以瑞丰印刷2014年《审计报告》(瑞华审字[2015]48200001号)为基础确认了2014年度深圳宝源业务收入不足约定目标收入的70%。2015年7月1日，经瑞丰印刷股东会决议，同意深圳宝源将其在瑞丰印刷的全部认缴股权6,870万元以10,625.40万元的价格转让给深圳轩建发，作价依据为瑞丰印刷截至2015年6月30日的账面净资产(未经审计)，袁伍妹放弃优先购买权。

本次股权转让完成后，各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	袁伍妹	1,854.90	16.20
2	深圳轩建发	9,595.10	83.80
合计		11,450.00	100.00

2016年8月28日，经瑞丰印刷股东会决议，同意深圳轩建发将其在瑞丰印刷的全部股权9,595.1万元，按14,872.405万元的价格转让给重庆金嘉兴实业有限公司。

截至评估基准日，各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	袁伍妹	1,854.90	16.20
2	重庆金嘉兴实业有限公司	9,595.10	83.80
合计		11,450.00	100.00

截至评估基准日，瑞丰印刷拥有1家二级参投子公司，一家三级参股子公司，详情见下表：

序号	公司名称	拥有股权比例	备注
1	万浩盛国际有限公司	49%	
1.1	云南荷乐宾防伪技术有限公司	24.5%	

瑞丰印刷主要从事烟标、彩色包装盒、彩色印刷品、中高档商标标识等产品的设计、研发、生产和销售。

2. 近三年资产、财务、经营状况

瑞丰印刷申报的历史年度基本财务数据（单户口径），已经大喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，分别于2017年4月25日出具了中喜审字【2017】

第1225号审计报告、中喜审字【2017】第1226号审计报告，于2017年7月15日出具了中喜审字【2017】第1701号审计报告。中喜审字【2017】第1701号审计意见为审计报告中所列示的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了瑞丰印刷2017年3月31日的财务状况以及2017年1-3月的经营成果和现金流量，具体情况见下表：

近年瑞丰印刷基本财务数据表（单户口径）

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	2017年3月31日
资产总额	42,524.38	34,320.43	37,758.82	40,124.34
其中：长期股权投资	8,100.00	8,091.71	7,596.83	7,596.83
固定资产	12,065.75	11,651.91	11,367.31	11,160.55
在建工程	45.56	-	-	-
无形资产	1,783.49	1,728.05	1,672.60	1,658.74
递延所得税资产	51.85	0.77	0.98	4.04
其他非流动资产	-	9.58	-	2.00
负债总额	22,077.41	14,355.11	14,600.29	14,296.87
净资产	20,446.97	19,965.32	23,158.54	25,827.47
项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-3月
营业收入	19,846.75	22,565.53	25,224.26	6,686.93
营业成本	12,405.28	13,901.57	13,899.28	2,875.28
利润总额	3,992.53	6,641.98	8,263.08	3,117.50
净利润	3,326.61	5,740.63	7,022.57	2,668.93

瑞丰印刷申报的评估基准日各项资产及负债（单户口径），已经大喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2017年7月15日出具了中喜审字【2017】第1701号审计报告。审计意见为上述审计报告中所列示的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了瑞丰印刷2017年3月31日的财务状况以及2017年1-3月的经营成果和现金流量，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	197,021,714.62
非流动资产	204,221,649.08
其中：长期股权投资	75,968,316.48
固定资产	111,605,529.82
无形资产	16,587,392.27
递延所得税资产	40,410.51
其他非流动资产	20,000.00
资产总计	401,243,363.70
流动负债	142,968,662.48

项目	账面价值
非流动负债	0.00
负债总计	142,968,662.48
净资产（所有者权益）	258,274,701.22

3. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购被评估单位昆明瑞丰印刷有限公司的股东全部权益。

(三)被评估企业长期股权投资概况

1. 万浩盛国际有限公司

名称：万浩盛国际有限公司（以下简称“万浩盛”）

住所：香港湾仔轩尼诗道338号北海中心6楼C室

法定代表人：袁汉源

2000年4月7日，万浩盛由Kurz International Holding GmbH（以下简称“库尔兹”）及另一家秘书公司的代名人公司Catfield Limited以各持一股方式在香港成立。

万浩盛设立时，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（股）	出资比例（%）
1	库尔兹	1	50.00
2	Catfield Limited	1	50.00
合计		2	100.00

2000年5月12日，万浩盛增发新股98股，其中49股配发予万裕控股有限公司（以下简称“万裕控股”），49股配发予库尔兹，同时Catfield Limited将其持有的万浩盛1股股份转让予库尔兹，股权转让完成后，库尔兹共持有万浩盛已发行股份的51股，万裕控股持有49股。

本次增发新股及股权转让完成后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（股）	出资比例（%）
1	库尔兹	51	51.00
2	万裕控股	49	49.00
合计		100	100.00

2012年12月18日，库尔兹与万裕控股签订股权转让协议，库尔兹将其持有的万浩盛51股普通股（占已发行股份的51%）作价120万欧元转让给万裕控股。

本次股权转让完成后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（股）	出资比例（%）
1	万裕控股	100	100.00
合计		100	100.00

2012年12月28日，万裕控股与万裕实业签订股权转让协议，万裕控股将其持有的万浩盛1股普通股（占已发行股份的1%）以面值1港元作价，转让给万裕实业投资有限公司（以下简称“万裕实业”）。

由于库尔兹将其全部持有的万浩盛股份转让给万裕控股之后，万裕控股拥有万浩盛100%股权，但根据香港公司条例，2004年2月13日前成立的有限公司，必须最少有二名股东及二名董事，鉴于万浩盛成立于2000年4月7日，故必须最少有二名股东及二名董事，因此万裕控股将其所持万浩盛股份中的1股转让给万裕实业，由万裕实业以信托方式代持。

本次股权转让完成后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（股）	出资比例（%）
1	万裕控股	99	99.00
2	万裕实业	1	1.00
合计		100	100.00

2014年11月3日，瑞丰印刷股东会作出决议，同意瑞丰印刷收购万裕控股和万裕实业分别持有的万浩盛48%和1%股权。

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（股）	出资比例（%）
1	万裕控股	51	51.00
2	瑞丰印刷	49	49.00
合计		100	100.00

截至评估基准日，万浩盛拥有1个子公司，详情如下：

名称：云南荷乐宾防伪技术有限公司（以下简称“荷乐宾”）

住所：云南省玉溪市高新技术开发区瑞峰路

法定代表人：毕凤林

注册资本：美元500万元整

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：包装装潢印刷品印刷，防伪产品（激光刻蚀二维码、物联网技术）的研究开发、生产，光学防伪箔的生产、销售及售前、售后服务。（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）

荷乐宾经玉溪市人民政府对外招商引资办公室玉外资（2000）58号文件

“关于合资兴建云南荷乐宾防伪技术有限公司合同、章程的批复”批准，由云南省人民政府于2000年11月10日颁发滇胞字（2000）00043号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证》，由云南红塔实业有限责任公司（以下简称“云南红塔实业”）和万浩盛共同出资500万美元设立的中外合资经营企业，其中：云南红塔实业出资250万美元，占注册资本的50%，万浩盛出资250万美元，占注册资本的50%。其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（美元）	实缴额（美元）	出资比例（%）
1	云南红塔实业	2,500,000.00	2,500,000.00	50.00
2	万浩盛	2,500,000.00	2,500,000.00	50.00
合计		5,000,000.00	5,000,000.00	100.00

2001年12月，原股东云南红塔实业变更为云南红塔投资有限责任公司，同时将其持有的50%股权转让给云南玉溪钰兴产业发展有限责任公司（以下简称“玉溪钰兴”）。其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（美元）	实缴额（美元）	出资比例（%）
1	玉溪钰兴	2,500,000.00	2,500,000.00	50.00
2	万浩盛	2,500,000.00	2,500,000.00	50.00
合计		5,000,000.00	5,000,000.00	100.00

2004年10月，经股东会决议，原股东玉溪钰兴将其持有的50%股权转让给新进股东云南红塔集团有限公司（以下简称“云南红塔集团”）。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（美元）	实缴额（美元）	出资比例（%）
1	云南红塔集团	2,500,000.00	2,500,000.00	50.00
2	万浩盛	2,500,000.00	2,500,000.00	50.00
合计		5,000,000.00	5,000,000.00	100.00

2015年10月，云南红塔集团唯一股东云南合和（集团）股份有限公司（以下简称“云南合和”）作出决定，决定由其对云南红塔集团进行合并，合并方式为吸收合并，此项工作完成后云南红塔集团将解散，原债权、债务、合同及商业活动承诺由云南合和承继。由于荷乐宾股东名称变更，其股权情况发生变动，截至评估评估基准日，荷乐宾的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（美元）	实缴额（美元）	出资比例（%）
1	云南合和	2,500,000.00	2,500,000.00	50.00
2	万浩盛	2,500,000.00	2,500,000.00	50.00
合计		5,000,000.00	5,000,000.00	100.00

(四)其他评估报告使用者概况

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用者外，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

因陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购昆明瑞丰印刷有限公司的股东全部权益，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的昆明瑞丰印刷有限公司的股东全部权益进行评估，以提供价值参考依据。

该经济行为已获陕西金叶科教集团股份有限公司 2017 年 2 月 24 日六届董事局第二次临时会议决议(陕金集司董（2017）7 号)批准。

三、评估对象和范围

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。

评估对象为陕西金叶科教集团股份有限公司拟收购的昆明瑞丰印刷有限公司股东全部权益。

评估范围与评估对象对应的瑞丰印刷评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经大喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2017 年 7 月 15 日出具了中喜审字【2017】第 1701 号审计报告。审计意见为上述审计报告中所列示的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了瑞丰印刷 2017 年 3 月 31 日的财务状况以及 2017 年 1-3 月的经营成果和现金流量，具体情况见下表：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面价值
流动资产	197,021,714.62
非流动资产	204,221,649.08
其中：长期股权投资	75,968,316.48
固定资产	111,605,529.82
无形资产	16,587,392.27
递延所得税资产	40,410.51
其他非流动资产	20,000.00
资产总计	401,243,363.70
流动负债	142,968,662.48
非流动负债	0.00
负债总计	142,968,662.48
净资产（所有者权益）	258,274,701.22



评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产等）以及相关负债。评估前总资产账面价值 40,124.34 万元，负债账面价值为 14,296.87 万元，净资产账面价值为 25,827.47 万元。相关资产情况如下：

（一）委估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债为瑞丰印刷所有。瑞丰印刷已提供国有土地使用权、房屋所有权证书、车辆行驶证、专利证书、域名证书、重要设备购置发票、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产为存货、固定资产，截至评估基准日，具体分布情况如下：

存货账面余额76,459,298.00元，计提的存货跌价准备269,403.42元，账面价值76,189,894.58元。委估资产包括材料采购、原材料、产成品、在产品、在用周转材料。

固定资产——房屋建筑物类账面原值29,321,884.54元，账面净值为26,097,418.44元，减值准备为零。委估资产包括一期生产厂房、二期生产厂房、倒班宿舍及食堂等。

固定资产——设备类账面原值为123,368,926.63元，账面净值为85,508,111.38元，减值准备为零。委估资产均位于瑞丰印刷加工车间、办公区域内，为车辆、机器设备、电子设备，包括大型印刷机、电脑、打印机等。其中：

1. 机器设备197项（202台），账面原值121,139,928.62元，账面净值84,311,554.21元。

2. 车辆5项（5辆），账面原值1,772,954.03元，账面净值1,047,528.40元。

3. 电子设备41项（53台），账面原值456,043.98元，账面净值149,028.77元，主要包括电脑、复印机、打印机、空调等办公设备。

这些设备日常维护保养及时，在用状况基本正常。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产为1项土地使用权，详情见下表：

瑞丰印刷账面记录的土地使用权

序号	土地使用证号	宗地位置	土地级别	用途	取得日期	准用年限	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	官(经开)国用(2014)第00007号	昆明经济技术开发区42-5号地块	二	工业	1997年2月	50年	15,704.07	18,250,751.79	16,587,392.27

2. 企业申报的账面未记录的无形资产包括：14项专利技术、1项域名，详情见下表：

瑞丰印刷账面未记录的专利技术

序号	专利号/申请号	名称	专利权人	专利类型	专利申请日	授权公告日	专利状态	取得方式
1	ZL201420792326.8	三层双向同步印刷机辊筒装置	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2014/12/16	2015/6/17	专利权维持	转让取得
2	ZL201420792640.6	高效网印机刮墨板	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2014/12/16	2015/6/10	专利权维持	转让取得
3	ZL201420782718.6	一种工艺包装盒	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2014/12/12	2015/5/20	专利权维持	原始取得
4	ZL201420699663.2	一种用于棉纸柔印的冷烫装置	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2014/11/20	2015/4/1	专利权维持	原始取得
5	ZL201320285356.5	一种三角体折叠纸盒	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2013/5/22	2013/10/30	专利权维持	原始取得
6	ZL201320285373.9	一种内托背插式锁扣加框折叠纸盒	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2013/5/22	2013/10/30	专利权维持	原始取得
7	ZL201220228801.X	一种改良的自动分规分类设备	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2012/5/21	2012/8/22	专利权维持	原始取得
8	ZL201220224080.5	印刷品局部上光装置	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2012/5/18	2012/8/15	专利权维持	原始取得
9	ZL201220056737.1	一种锁扣加框折叠纸盒	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2012/2/21	2012/9/26	专利权维持	原始取得
10	ZL201220056874.5	一种加强型折叠纸盒	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2012/2/21	2012/9/26	专利权维持	原始取得
11	ZL201220057370.5	折叠纸盒	昆明瑞丰印刷有限公司	实用新型	2012/2/21	2012/9/26	专利权维持	原始取得
12	ZL201410666611.X	一种用于棉纸柔印的冷烫工艺及装置	昆明瑞丰印刷有限公司	发明专利	2014/11/20	2017/2/1	专利权维持	原始取得
13	ZL201310327472.3	一种即插即用式电路板印刷底盘结构	昆明瑞丰印刷有限公司	发明专利	2013/7/31	2017/2/8	专利权维持	转让取得
14	ZL201310327550.X	一种具有卷筒定位针的印刷底盘	昆明瑞丰印刷有限公司	发明专利	2013/7/31	2016/12/28	专利权维持	转让取得

瑞丰印刷账面未记录的域名

序号	名称	域名注册人	注册时间	到期时间
1	richfunprinting.com	昆明瑞丰印刷有限公司	2012/5/15	2018/5/15

(四)企业申报的表外资产

企业申报的表外资产为企业账面未记录的无形资产，其中，专利共计 14 项、域名共计 1 项，详见上表。

(五)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价

值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

陕西金叶科教集团股份有限公司 2017 年 2 月 24 日六届董事局第二次临时会议决议(陕金集司董〔2017〕7 号)。

(二)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. 《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过)；
3. 《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109号)；
4. 《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)；
5. 《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)。

(三)评估准则依据

1. 《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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35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. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）。

(四)权属依据

1. 国有土地使用权证书；
2. 房屋所有权证；
3. 机动车行驶证；
4. 专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）；
5. 域名证书；
6. 有关产权转让合同；
7. 大型设备购置合同；
8. 其他权属证明文件。

(五)取价依据

1. 被评估企业提供的评估申报明细表、财务会计及经营方面的资料；
2. 大喜会计师事务所（特殊普通合伙）2017年7月15日出具的中喜审字【2017】第1701号《审计报告》；
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
4. 《最新资产评估常用数据与参数手册》最新版；
5. 有关协议、合同、发票等资料；
6. 云南省建筑、安装、装饰等相关的工程量消耗定额；

7. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备、全国汽车市场价格资料;

8. 评估人员的现场勘察记录;

9. 同花顺财经资讯;

10. 被评估企业提供的未来五年一期盈利预测。

(六)其他参考依据

1. 被评估企业提供的重大合同、协议;

2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

3. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，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，选择评估方法。

由于被评估企业收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系，未来收益可以预测并能量化。与获得收益相对应的风险也能预测并量化，本次评估具备采用收益法的适用条件。

由于瑞丰印刷资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值也可以单独评估确认，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

因此，采用收益法与资产基础法进行评估，并在分析后采用收益法确定评估结论。

由于市场上同类可比资产交易实例较少，因此本次评估不具备采用市场法的适用条件。

(二)收益法

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。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型（或股权自由现金流折现模型）。具体方法为，以加权资本成本（Weighted Average Cost of

Capital, WACC) 作为折现率, 将未来各年的预计企业自由现金流 (Free Cash Flow of Firm, FCFF) 折现加总得到经营性资产价值, 再加上溢余资产和非经营性资产的价值, 得到企业整体资产价值, 减去付息债务价值后, 得到股东全部权益价值。基本公式如下:

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值-付息债务价值

(三)资产基础法

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, 评估企业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。在运用资产基础法进行企业价值评估时, 各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 货币资金

对于现金, 在财务人员的陪同下对现金进行了盘点, 倒推计算出评估基准日现金余额, 并同现金日记账和总账现金账户余额进行核对, 确认现金评估值。

对于银行存款, 评估人员按照评估程序, 核对银行日记账、总账、各开户行的银行存款对账单, 向开户银行函证大额存款, 检查各银行余额中的未达账项, 了解未达的原因, 确认未达账项对净资产的影响。经过上述评估过程最终确认银行存款评估值。

2. 应收款项(应收账款、预付账款、其他应收款)

根据企业提供的各项目的明细表, 以审查核实后的调整数作为评估基础, 采用对经济内容和账龄分析的方法, 按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3. 存货(原材料、产成品、在产品及发出商品)

根据企业提供的存货清单, 核实有关购置发票和会计凭证, 盘点存货, 现场勘察存货的仓储情况, 了解仓库的保管、内部控制制度, 根据待估资产的特点, 选择适当的评估标准和方法。

原材料, 对于价格变化较大的原材料以经核实后的数量并参考评估基准日近期市场购置价(不含税)确定评估值; 对近期购买的, 账面单价与市场价相近的原材料, 以核实后账面值确定评估值。

产成品，在获取相关销售价格的基础上，将不含税销售单价扣减销售费用、税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为产成品的评估价值。

在产品包括已完工代售在产品和在生产的在产品，对于已完工在产品参照产成品的评估方法进行评估；对于在生产的在产品，按照产成品销售价格扣除后续加工投入金额，扣除销售费用、税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为在产品的评估价值。

发出商品参照产成品的评估方法进行评估，将不含税销售单价扣减税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为产成品的评估价值。

4. 长期股权投资

长期股权投资的评估范围为瑞丰印刷对子公司的股权投资，截至评估基准日瑞丰印刷的股权投资共 1 家，投资成本为 71,000,000.00 元，账面价值为 75,968,316.48 元。根据 2016 年 12 月 13 日，瑞丰印刷与万裕控股、万裕实业签订的股权转让协议，瑞丰印刷将其持有的万浩盛 48% 的股权转让给万裕控股，转让价款为 7,444.90 万元；瑞丰印刷将其持有的万浩盛 1% 的股权转让给万裕实业，转让价款为 155.10 万元。本次评估以上述协议转让价 7,600.00 万元作为瑞丰印刷长期股权投资评估值。

5. 固定资产——房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的建筑物类资产，为被评估单位自建，主要用于加工制造和办公用房等。根据委估资产的具体情况，对建筑物类资产采用成本法进行评估。对于未办理《房屋所有权证》的房屋面积，评估人员配合被评估单位采用现场实地测量及图纸测算等方法进行测定，并以被评估单位最终办理房产证证载建筑面积为准。

成本法

房屋建筑物评估值计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定：

评估人员根据相关预(决)算资料、施工图纸及对主要建筑物进行实地勘察测量，结合建筑物实际情况对其进行分析、确定各分部工程的工程量，依据当地现行的建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用预(决)

算调整法、重编概(预)算法测算建安工程造价；按照委估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造价取费标准确定工程建设前期及其它费用；根据项目建设周期和评估基准日贷款利率确定资金成本，进而确定重置全价。

重置全价=建安工程造价（不含税）+工程建设前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价的确定

A. 预(决)算调整法

对于竣工决算资料齐全的建筑物工程，评估人员依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，重新套用当地的现行定额，计算得出定额直接费，再按照现行的建设工程费用定额和工程所在地的调差文件测算出于评估基准日标准的建安工程造价。

B. 重编概(预)算法

对于缺乏工程预结算资料的工程，评估人员采用重编预算法确定其工程造价。根据施工图纸及实地测量计算的各分部工程的工程量，以工程量为依据按现行定额计算出定额直接费，然后依次计算各项取费、材料差价、人工费调整，最后确定单位工程的工程造价和单方造价，进而确定项目建安工程造价。

②工程建设前期及其它费用的确定

前期及其他费是用根据国家发改委、财政部、建设部及当地有关部门规定的前期及其他费用标准及被评估单位固定资产的投资规模，选取合理的费用项目，并测算出合理的费用率。本次评估选取的工程建设前期及其他费的项目及费率表如下：

主要建筑工程前期及其他费用取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.97%	建安工程造价	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	1.97%	建安工程造价	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	0.08%	建安工程造价	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.10%	建安工程造价	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程造价	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	0.18%	建安工程造价	计价格(2002)1980号
	小计	6.13%		
7	墙体材料专项基金	10.00	建筑面积	云财综〔2009〕75号



序号	费用名称	费率	计费基础	依据
	小计	10.00		

其它建（构）筑工程前期及其他费用取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.97%	建安工程造价	财政部财建[2002]394 号
2	工程监理费	1.97%	建安工程造价	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.08%	建安工程造价	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.10%	建安工程造价	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程造价	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.18%	建安工程造价	计价格(2002)1980 号
	小计	6.13%		

③资金成本

资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。按评估基准日正在执行的中国人民银行发布的贷款利率，根据项目合理工期，以资金均匀投入计算，计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+工程建设前期及其他费用）×合理的建设工期×银行同期贷款利率/2

至评估基准日 2017 年 3 月 31 日执行的银行贷款利率：4.35%（一年）。

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

(2)综合成新率的确定

其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过对建(构)筑物造价中影响因素的权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

(3)评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

6. 固定资产——设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。主要原因是对于市场法而言，由于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，故本次评估不采纳市场法进行评估；

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，并乘以被评估资产的成新率，从而确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

A. 重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

对于进口设备的现行市场价，尽量向设备商和厂商询价，对于询价较困难的设备，按照委托人近两年的同类产品合同价，考虑国外物价指数、汇率的变化及设备的先进程度等因素调整确定，根据国家有关规定，对于中外合资企业自用进口设备进口关税及增值税选取按照实际情况，计算公式为：

重置全价=CIF价+关税+增值税+银行手续费+国内运杂费+安装调试费+其他合理费用。

主要取价参数的确定

a. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价和“中国机电数据网”(www.86mdo.com)等资料。

b. 设备运杂费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。若报价中已含运杂费则不再重复计算。

c. 基础费：被评估单位机器设备需计算基础费用的，评估中根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

d. 设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》2012 版所规定的费率标准确定。若报价中已含安装调试费则不再重复计算。

e. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费和工程监理费等费用。按照国家、企业所在地政府相关规定，依据评估基准日资产规模确定前期费率为 6.13%。具体如下：

项目名称	取费基数	费率	依据
建设单位管理费	设备购建安装费	0.97%	财政部财建[2002]394 号
工程监理费	设备购建安装费	1.97%	发改价格(2007)670 号
环境影响评价费	设备购建安装费	0.08%	计委环保总局计价格(2002)125 号
项目建议书费及可行性研究费	设备购建安装费	0.10%	计委计价格(1999)1283 号
勘察费设计费	设备购建安装费	2.83%	计委建设部计价(2002)10 号
招投标代理费	设备购建安装费	0.18%	计价格(2002)1980 号
小计		6.13%	

②车辆

按照现行不含税市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用并按照国家有关规定抵扣增值税进项税额后确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。对在用逾龄电子办公设备一般采用二手市场价确定

评估值。

(2)成新率的确定

成新率是反映资产新旧程度的指标。

①对机器设备，采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率，从而估算实体性贬值。

B. 使用年限法。

其计算公式为：

a. 年限法成新率=（经济年限-已使用年限）/经济年限×100%

b. 年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②对运输车辆，采用理论成新率（孰低法），即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者确定理论成新率，并结合现场勘察情况进行调整，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+理论成新率×40%

其中：理论成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

行驶里程法计算公式为：

行驶里程法成新率= $\frac{\text{规定行驶里程}-\text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$

③对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

④对以下情况的处理：

A. 在用超期服役设备，其精度能满足工艺要求时，成新率一般不低于15%；

B. 若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种；

7. 无形资产——土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》、《城镇土地估价规程》通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《资产评估准则—不动产》、《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

(1)本次采用的评估方法及原因

评估宗地所在区域属昆明市工业园区的建成区，所在区域多年来征用开发的土地较多，土地征地拆迁补偿资料齐备，结合本次估价对象的实际情况，可采用成本逼近法进行评估。同时，估价对象所在区域土地市场比较活跃，近期有与估价对象类似的交易案例，可采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：

按照取得土地应支付的全部费用确定土地价格，主要包括土地取得费、土地开发费、投资利息、投资利润及土地增值收益，同时对于出让土地按照剩余使用年限进行年期修正和区域因素修正，最终确定委估土地价值。

其计算公式为：

估价对象土地价格=(土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×年期修正系数

其中：年期修正系数=1- 1/(1+r)ⁿ

式中：r为土地还原利率、n宗地剩余使用年限

市场比较法：

市场比较法，是根据市场中替代原理，将估价对象与具有替代性的、且在估价基准日近期市场交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作必要而适当的修正，以估算估价对象价格的一种方法。其公式为：

估价对象土地价格=所选比较案例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(2)本次未能评估采用的方法及原因

①本次评估的土地用途为工业用地，其地上建筑物均为工业生产使用，不宜采用假设开发法。

②本次评估的土地所在市公布的基准地价距评估基准日的年限较长，已

超出了土地估价规范的相关规定，故本次评估不适用基准地价系数修正法。

③本次评估的土地用途为工业用地，其地上建筑物均为工业生产使用，不宜采用收益还原法。

(3)地价确定方法

依前所述，评估人员首先分别采用成本逼近法、市场比较法测算得到待估宗地的地价，其次经分析确定取其加权平均为待估宗地的最终地价。

8. 无形资产——其他无形资产

评估人员对这些无形资产的原始记录如发生时间、具体内容及金额等进行了认真的核实，确认其真实性，并对其原始发生额和预计使用年限进行了复核。

(1)对于未来收益可以预计的专利，采用收益法进行评估。具体评估思路是首先通过估算被评估专利在合理的收益期限内未来收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估专利的收益现值。

(2) 对于未来收益不能准确计量的企业申请的域名，考虑到这个域名价值与其成本存在较大相关性，而收益法或市场法的应用不具备相关条件，最终选取成本法进行评估。计算公式如下：

域名评估值=域名注册申请费+域名代理费+其他合理成本

9. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估企业计提存货跌价准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

10. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独

立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；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，依据资产评估执业准则选择评估方法。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，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，

买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二)具体假设

1. 被评估企业经营所遵循的国家及地方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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设被评估企业现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

4. 假设被评估企业完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 假设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. 假设公司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。

7. 假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

8. 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。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

(三)特殊假设

1. 瑞丰印刷具有高新技术企业资质，本次评估假设其高新技术企业资质到期后瑞丰印刷能续期申请该资质，享受高新技术企业所得税 15%征收政策。

十、评估结论

(一)收益法测算结果

在评估基准日 2017 年 3 月 31 日，瑞丰印刷股东全部权益的评估价值 73,406.24 万元，比账面价值 25,827.47 万元增值 47,578.77 万元，增值率为

184.22%。

(二)资产基础法测算结果

在评估基准日 2017 年 3 月 31 日，瑞丰印刷的资产账面价值为 40,124.34 万元，负债账面价值为 14,296.87 万元，净资产账面价值为 25,827.47 万元；经评估后，资产评估值为 46,001.41 万元，负债评估值为 14,296.87 万元，股东全部权益评估价值为 31,704.54 万元，资产评估值比账面值增值 5,877.07 万元，增值率 14.65%；股东全部权益评估值比账面值增值 5,877.07 万元，增值率 22.76%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2017 年 3 月 31 日

被评估单位：昆明瑞丰印刷有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	19,702.17	23,718.68	4,016.51	20.39%
非流动资产	2	20,422.16	22,282.73	1,860.57	9.11%
其中：长期股权投资	3	7,596.83	7,600.00	3.17	0.04%
固定资产	4	11,160.55	11,373.30	212.75	1.91%
无形资产	5	1,658.74	3,303.39	1,644.65	99.15%
递延所得税资产	6	4.04	4.04	0.00	0.00%
其他非流动资产	7	2.00	2.00	0.00	0.00%
资产总计	8	40,124.34	46,001.41	5,877.07	14.65%
流动负债	9	14,296.87	14,296.87	0.00	0.00%
负债总计	10	14,296.87	14,296.87	0.00	0.00%
净资产(所有者权益)	11	25,827.47	31,704.54	5,877.07	22.76%

(三)两种评估结果的差异及其原因

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
资产基础法	25,827.47	31,704.54	5,877.07	22.76%
收益法		73,406.24	47,578.77	184.22%
差异额		41,701.70		

两种方法评估结果相比，收益法结果高于资产基础法结果，主要是因为收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。

(四)评估结论

瑞丰印刷主要从事烟标、彩色包装盒、彩色印刷品、中高档商标标识等产品的研究、开发、设计、加工、生产，经营所依赖的主要资源除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括印刷技术、销售团队等重要的无形资产。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被估值企业预期收益资本化或折现，来估值企业价值。是按“将本求利”的逆向思维来“以利索本”，能全面反映企业品牌、商誉等非账面资产的价值。

而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。相比较而言，资产基础法评估企业价值的角度和途径是间接的，难以全面反映企业品牌、商誉等非账面资产的价值。

综上所述，评估人员在分析了瑞丰印刷业务种类、经营范围以及收益稳定性等关键因素的基础上，认为收益法估值较资产基础法估值更能真实合理的反映企业的股东全部权益价值。故最终选取收益法评估测算结果确定评估结论。

评估结论为：截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日，瑞丰印刷股东全部权益的评估价值为 73,406.24 万元，本次评估对象——陕西金叶拟收购的瑞丰印刷股东全部权益的评估价值为 73,406.24 万元。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起，至 2018 年 3 月 30 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

无

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无

(三)评估程序受到限制的情形；

无

(四)评估资料不完整的情形；

无

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

截至评估基准日2017年3月31日，瑞丰印刷正在申请中的专利技术共计3

项，具体情况如下：

瑞丰印刷正在申请中的专利技术

序号	申请号/专利号	发明名称	专利类型	申请日	案件状态
1	ZL201710093849.1	一种凹印机的印刷装置	发明专利	2017/2/21	等待实审提案
2	ZL201610413458.9	一种全息防伪膜的制备方法	发明专利	2016/6/14	一通出案待答复
3	ZL201410193104.9	一种印刷品在线质量检测系统	发明专利	2014/5/8	驳回等复审请求

截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日，瑞丰印刷尚未获得上述专利技术，因此本次评估未将其纳入评估范围。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无

(七)重大期后事项

1. 2016 年 12 月 13 日，瑞丰印刷与万裕控股、万裕实业签订股权转让协议，瑞丰印刷将其持有的万浩盛 48%的股权转让给万裕控股，转让价款为人民币 7,444.90 万元；瑞丰印刷将其持有的万浩盛 1%的股权转让给万裕实业，转让价款为人民币 155.10 万元。瑞丰印刷所持万浩盛 49%的股权合计转让价款计人民币 7,600.00 万元。上述股权交易于 2017 年 5 月 5 日交割完毕。本次评估以上述协议转让价 7,600.00 万元作为瑞丰印刷长期股权投资评估值。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无

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；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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；

(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专业人员不承担责任；

(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评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日为2017年10月27日。

资产评估师：



资产评估师：



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、其他重要文件