

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的
上海界龙中报印务有限公司所涉及的
上海界龙中报印务有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2019）沪第 1357 号

银信资产评估有限公司

2019 年 11 月 14 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026201901314

资产评估报告名称： 上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的
上海界龙中报印务有限公司所涉及的上海界龙中
报印务有限公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2019）沪第1357号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 魏波(资产评估师)、刘晓燕(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声明	1
摘要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
附 件	19



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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违反前述规定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遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的

上海界龙中报印务有限公司所涉及的

上海界龙中报印务有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2019）沪第 1357 号

摘要

一、项目名称：上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的上海界龙中报印务有限公司所涉及的上海界龙中报印务有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：上海界龙实业集团股份有限公司

三、委托人以外的其他评估报告使用者：被评估单位及其股东；证券监督管理部门；相关工商行政管理机关以及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门

四、被评估单位：上海界龙中报印务有限公司（以下简称：中报印务）

五、评估目的：上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的上海界龙中报印务有限公司股权

六、经济行为：上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的上海界龙中报印务有限公司股权，需对所涉及的上海界龙中报印务有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

七、评估对象：中报印务截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：中报印务截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019 年 9 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法和收益法（最终选取资产基础法评估结论）

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 3,622.79 万元，评估增值 378.25 万元。

十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对本次股权转让之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的

上海界龙中报印务有限公司所涉及的

上海界龙中报印务有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2019）沪第 1357 号

正 文

上海界龙实业集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让其持有的上海界龙中报印务有限公司股权之经济行为所涉及的上海界龙中报印务有限公司股东全部权益价值在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人：上海界龙实业集团股份有限公司

统一社会信用代码	91310000132227493A	名称	上海界龙实业集团股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	沈伟荣
注册资本	66275.307200 万人民币	成立日期	1994 年 01 月 05 日
住所	浦东新区川周公路 7111 号		
营业期限自	1994 年 01 月 05 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	包装装潢，彩色印刷，特种印刷，电脑纸品，照相制版，包装印刷物资及器材，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，纸制品、塑料包装生产，文化用品、游戏产品研发、咨询、制作、销售（限分支机构经营），计算机系统集成，数据处理服务，以电子商务方式从事包装装潢印刷、其他印刷品印刷，包装印刷设计和技术咨询服务，资产管理，实业投资，自有房屋租赁，物业管理。 【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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）被评估单位



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

1、被评估单位：上海界龙中报印务有限公司

统一社会信用代码	913101157362122171	名称	上海界龙中报印务有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	任端正
注册资本	2580.00 万人民币	成立日期	2002 年 2 月 5 日
住所	浦东新区川周公路 7075 号		
营业期限自	2002 年 2 月 5 日	营业期限至	2022 年 2 月 4 日
经营范围	出版物印前、出版物印刷（凭许可证经营），包装印刷物资及器材的销售，纸制品的加工及销售，咨询服务【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】		

截止评估基准日，被评估单位的股权情况如下：

出资人名称	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
上海界龙实业集团股份有限公司	2,085.00	80.81%
中国日报社	495.00	19.19%
合 计	2,580.00	100.00%

上述实收资本经国家企业信用信息公示系统查询验证。

2、中报印务历史财务资料

中报印务近年资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
总资产	50,511,435.49	56,028,378.46	51,465,889.10
负债	23,597,018.96	24,292,093.13	19,020,512.12
所有者权益	26,914,416.53	31,736,285.33	32,445,376.98

中报印务近年经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
一、营业收入	39,988,136.30	79,151,027.98	55,889,896.14
减：营业成本	29,859,697.32	60,479,896.70	44,975,123.90
税金及附加	281,262.23	126,931.25	68,040.36
销售费用	2,383,766.52	3,653,831.89	2,706,349.00
管理费用	5,293,445.22	7,273,757.79	5,050,884.68
财务费用	133,962.28	239,951.92	276,782.61
加：公允价值变动收益			
投资收益			
资产处置收益		914.00	
信用减值损失			75,388.51
资产减值损失	-3,087,593.70	-796,332.21	-34,792.78
二、营业利润	-1,051,590.97	6,581,240.22	2,853,311.32
加：营业外收入	204,827.37	356,000.00	188,000.00
减：营业外支出	453.99		40,539.31
三、利润总额	-847,217.59	6,937,240.22	3,000,772.01



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

减：所得税费用	659,529.57	2,115,371.42	791,680.36
四、净利润	-1,506,747.16	4,821,868.80	2,209,091.65

上述数据均摘自于经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的会计报表或标准无保留意见审计报告。

3、中报印务实行的主要税种和税率如下：

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

（三）委托人以外的其他评估报告使用人：

被评估单位及其股东；证券监督管理部门；相关工商行政管理机关以及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门。

二、评估目的

本次评估目的是上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的上海界龙中报印务有限公司股权，需对所涉及的上海界龙中报印务有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是中报印务截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是中报印务截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	36,326,931.21 元；
非流动资产账面金额：	15,138,957.89 元；
其中：固定资产账面金额：	15,138,957.89 元；
资产合计账面金额：	51,465,889.10 元；
流动负债账面金额：	19,020,512.12 元；
负债合计账面金额：	19,020,512.12 元；
所有者权益账面金额：	32,445,376.98 元。

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

其中，房屋建筑物及构筑物情况如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	车间二层办公室	混合	2005年11月	375.00	270,576.00	90,914.20
2	钢结构厂房1#	钢结构	2011年1月	719.00	1,423,747.31	882,723.26
3	钢结构厂房2#	钢结构	2011年1月	641.00	952,043.00	597,883.19
4	1#新车间	钢混	2011年12月	2,635.00	6,362,395.20	4,302,650.56
5	构筑物—车间天棚	彩钢	2011年1月	448.00	107,775.00	25,003.80
合计				4,818.00	9,116,536.51	5,899,175.01

建筑物清查核实明细表中建筑物均无权证，无权证面积小计 4,370 m²，本次评估该部分建筑物的建筑面积是由企业测量确定的，并据此计算评估值，实际面积应以房产测绘部门的测量结果为准。

其他主要实物资产如下：

项目	账面价值(元)	数量	现状、特点
现金	9,817.19	-	存放于公司财务部
存货	4,971,509.54		存放于公司仓库
机器设备	8,063,774.08	32 项	存放于公司厂房
车辆	184,428.53	8 辆	存放于公司停车场
电子设备	1,026,373.05	81 项	存放于公司办公室及厂房

中报印务办公、经营场所系自有产权，纳入本次评估范围。

评估基准日中报印务无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

(二) 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(二) 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《企业会计制度》；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 6、《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）；
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估执业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。



（三）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 3、车辆行驶证；
- 4、主要设备购置发票；
- 5、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》；
- 2、最新《机电产品报价手册》；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告文号为：“信会师报字[2019]第 ZA15768 号”；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、iFinD 同花顺资讯；
- 7、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 8、《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）；
- 9、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格[2002]10 号）；
- 10、《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；
- 11、《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）；
- 12、上海市建设工程造价指标；
- 13、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 14、其他有关价格资料；
- 15、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 16、委托评估的各类资产和负债评估申报明细表；
- 17、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；



- 18、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 19、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 20、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，故可以采用收益法进行评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

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或上市公司可比案例，不具备采用市场法评估的条件。

因此，本次评估采用资产基础法及收益法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要为现金、银行存款，现金按实盘后确定的金额倒推至评估基准日后确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与相应对账单核对，确定评估值。

2、应收款项（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估

应收账款、预付账款和其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

存货包括原材料及在库周转材料，均为近期购入，按账面值评估。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣的进项税，本次按照核实后的账面值确定评估值。

5、固定资产的评估

按重置成本法评估。计算公式：评估值=重置全价×成新率

6、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

A、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

B、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和计息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去计息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值-计息债务+非经营性资产价值
-非经营性负债+溢余资产

$$\text{企业自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

Fi=息前税后利润+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本增加

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续经营。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、被评估单位生产经营所耗费的材料供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

3、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

4、公司会计政策与核算方法无重大变化；

5、公司的现金流在每个收益期的均匀产生（假设为期中发生）；

6、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

7、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

截至评估基准日，纳入评估范围的中报印务总资产 5,146.59 万元，总负债 1,902.05 万元，所有者权益 3,244.54 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 5,524.73 万元，总负债 1,901.94 万元，所有者权益为 3,622.79 万元，所有者权益增值 378.25 万元，增值率 11.66%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 9 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率
	A	B	C=B-A	D=C÷A (%)
流动资产	3,632.69	3,636.30	3.61	0.10
非流动资产	1,513.90	1,888.43	374.53	24.74
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	1,513.90	1,888.43	374.53	24.74
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率
	A	B	C=B-A	D=C÷A (%)
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	5,146.59	5,524.73	378.14	7.35
流动负债	1,902.05	1,901.94	-0.11	-0.01
非流动负债				
负债总计	1,902.05	1,901.94	-0.11	-0.01
净资产（所有者权益）	3,244.54	3,622.79	378.25	11.66

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）收益法评估结论

截至评估基准日，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估后股东全部权益价值为 3,400.00 万元，评估增值 155.46 万元，增值率 4.79%。

（三）评估结论

资产基础法评估结果为 3,622.79 万元，收益法评估结果为 3,400.00 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

由于新兴媒体的发展，传统的报纸印刷业务已经属于夕阳产业，未来经营情况存在较大不确定性，因此选择资产基础法的评估结果。

被评估单位股东全部权益价值为 3,622.79 万元（大写为人民币叁仟陆佰贰拾贰万柒仟玖佰元整）。

（四）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

的影响。

十一、特别事项说明

（一）建筑物清查核实明细表中建筑物均无权证，无权证面积小计 4,370 m²，本次评估该部分建筑物的建筑面积是由企业测量确定的，并据此计算评估值，实际面积应以房产测绘部门的测量结果为准。

（二）由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用人以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

（三）企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（五）本次评估未考虑评估增减值所引起的税赋对评估值的影响。

（六）本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；也未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估公司进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 11 月 14 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：

刘屹



资产评估师：

魏波



2019 年 11 月 14 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、委托人国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 2、被评估单位国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告文号为：“信会师报字[2019]第 ZA15768 号”；
- 4、委托人承诺函；
- 5、被评估单位承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书复印件；
- 8、评估人员资质证书复印件；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照复印件。