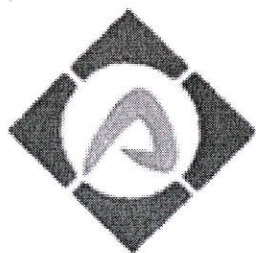


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽出版集团有限责任公司拟转让安徽江淮印务有限责任公司 100%股权
而涉及的安徽江淮印务有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

皖中联国信评报字(2020)第 339 号



安徽中联国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二零二零年十一月二十六日

目 录

声明.....	2
摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
附件目录.....	28



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。

三、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；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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和使用评估结论，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。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产和负债清单等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。



安徽出版集团有限责任公司拟转让安徽江淮印务有限责任公司 100%股权 而涉及的安徽江淮印务有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

皖中联信评报字(2020)第 339 号

摘 要

安徽中联信资产评估有限责任公司接受安徽出版集团有限责任公司委托,对安徽出版集团有限责任公司拟转让安徽江淮印务有限责任公司 100%股权而涉及的安徽江淮印务有限责任公司股东全部权益价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下:

一、评估目的:根据中共安徽出版集团有限责任公司委员会办公室于 2020 年 3 月 30 日出具的《会议决定事项通知》(2020 年第(19)号),安徽出版集团有限责任公司拟转让安徽江淮印务有限责任公司股权给时代出版传媒股份有限公司,为此需进行资产评估,为安徽出版集团有限责任公司相关经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为安徽江淮印务有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围为经审计审定的全部资产和负债,资产账面价值为 1,383.41 万元,负债账面价值为 83.14 万元,所有者权益(净资产)账面价值为 1,300.27 万元。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2020 年 10 月 31 日。

五、评估方法:资产基础法。

六、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,安徽江淮印务有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的市场价值为 1,991.06 万元,评估价值和账面价值相比增加 690.79 万元,增值率为 53.13%。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日使用有效。

七、特别事项说明



(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中, 基准日各项资产及负债账面值引用了立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所出具的立信中联专审字[2020]皖-0065号审计报告的审计结果。

(二) 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

安徽江淮印务有限责任公司存在下列对外出租的资产, 房屋分布在土地使用权证号为“长丰县国用(2005)第3698号”宗地上, 截至评估基准日出租房屋建筑物类明细如下:

承租方	租赁位置	合同租赁建筑面积 (m ²)	租期
安徽新华印刷股份有限公司	江淮印刷生产、仓储用房	2100	2020年8月1日至 2021年7月31日
合肥鸿祁印务有限公司	江淮印刷生产、仓储用房	4589	2019年5月13日至 2021年2月11日
安徽出版印刷物资有限公司	江淮印刷生产、仓储用房	1500	2016年11月1日至 2021年10月31日
合肥四周建筑装饰有限公司	江淮印刷生产、仓储用房	3600	2013年12月15日至 2023年12月31日
合计		11789	

备注: 建筑面积来源于房屋租赁合同记载, 与不动产权证记载建筑面积存在差异。

截至评估基准日, 除上述情况以外, 未发现安徽江淮印务有限责任公司存在其他担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。



安徽出版集团有限责任公司拟转让安徽江淮印务有限责任公司 100%股权 而涉及的安徽江淮印务有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

正文

皖中联信评报字(2020)第 339 号

安徽出版集团有限责任公司:

安徽中联信资产评估有限责任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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟转让安徽江淮印务有限责任公司 100%股权而涉及的安徽江淮印务有限责任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

本次资产评估的委托人为安徽出版集团有限责任公司(以下简称:安徽出版集团),被评估单位为安徽江淮印务有限责任公司(以下简称:江淮印务)。

(一)委托人概况

名称:安徽出版集团有限责任公司

公司地址:安徽省合肥市蜀山区翡翠路 1118 号。

法定代表人:王民

注册资本:103170.4 万元

公司类型:有限责任公司(国有独资)

成立日期:2005 年 10 月 26 日

统一社会信用代码:91340000781077982Q

经营范围:一、根据国家有关规定,从事资产管理、资本运营和投资业务以及对所属全资及控股子公司依法实行资产或股权管理,融资咨询服务。二、对所属企业国(境)内外图书、期刊、报纸、电子出版物、音像制品、网络出版物的出版及销售、物流配送、连锁经营进行管理,图书租型造货咨询服务。



(二)被评估单位概况

1. 工商注册情况

公司名称：安徽江淮印务有限责任公司

公司地址：安徽省合肥市双凤开发区工业园

法定代表人：黄志军

注册资本：2250.95 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004 年 07 月 07 日

统一社会信用代码：913400007647552860

经营范围：出版物、包装装潢、其他印刷品印刷；设计、制作、发布国内广告业务；房屋、厂房租赁。（以上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）。

2. 公司简介及历史沿革

(1)设立

2004年3月5日，中共安徽省委办公厅机关文印室与安徽省投资集团有限责任公司签订《关于设立“安徽江淮印务有限责任公司”投资协议书》，同日向中共安徽省委办公厅报送《关于合资成立“安徽江淮印务有限责任公司”的请示》。2004年5月6日，中共安徽省委办公厅批复同意成立安徽江淮印务有限责任公司。2004年6月9日，中共安徽省委办公厅机关文印室与安徽省投资集团有限责任公司签署《安徽江淮印务有限责任公司章程》。

2004年6月15日，安徽华普会计师事务所出具华普验字[2004]第0563号《验资报告》：截止2004年6月7日，安徽江淮印务有限责任公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本贰仟贰佰伍拾万零玖仟伍佰元，其中货币出资1600万元，实物出资141.35万元，无形资产出资509.6万元。

2004年6月23日，安徽江淮印务有限责任公司向安徽省工商行政管理局申请设立登记，企业类型：有限责任公司。

股东名称、认缴出资额、出资期限及出资方式如下：

序号	股东名称	认缴情况		实缴出资额（万元人民币）	出资方式
		出资额（万元人民币）	出资比例%		



1	中共安徽省委办公厅机关文印室	1,250.95	55.57	1,250.95	货币、实物、其他
2	安徽省投资集团有限责任公司	1,000.00	44.43	1,000.00	货币
	合 计	2,250.95	100	2,250.95	

2. 变更

(1)2010年9月2日，中共安徽省委机关文印中心（原中共安徽省委办公厅机关文印室）与安徽省投资集团有限责任公司做出《安徽江淮印务有限责任公司股东会决议》，一致同意中共安徽省委机关文印中心原出资1250.95万元中原评估价值44.15万元的设备改按货币资金投入，修改后该股东投入资产为：货币资金644.15万元，土地509.6万元；设备97.2万元。并同意据此修改公司章程。

2010年10月21日，安徽中健会计师事务所对上述注册资本出资方式变更事宜作出皖中健验字[2010]123号《验资报告》。

2010年10月27日，安徽江淮印务有限责任公司向安徽省工商行政管理局办理变更登记。

(2)2015年6月16日，安徽江淮印务有限责任公司召开股东会并形成决议：安徽省投资集团控股有限公司将其所持有的安徽江淮印务有限责任公司44.43%股权一次性全部无偿划转给中共安徽省委机关文印中心。安徽省投资集团控股有限公司与中共安徽省委机关文印中心2015年6月26日签订《股权无偿划转协议》、2015年7月29日签订《股权无偿划转协议之补充协议》。

2015年7月23日，中共安徽省委办公厅作出《关于同意机关文印中心接收省投资集团公司持江淮印务公司股权的批复》[厅字（2015）47号]，同意上述股权变动事宜。2015年8月18日，安徽省人民政府国有资产监督管理委员会作出《省国资委关于安徽省投资集团控股有限公司无偿划转所持安徽江淮印务有限责任公司44.43%股权有关事项的批复》[皖国资产权函（2015）625号]，同意上述股权变动事宜。

2015年8月26日，安徽江淮印务有限责任公司通过《安徽江淮印务有限责任公司章程（法人独资）》；同日，向安徽省工商行政管理局申请变更登记，企业类型：法人独资有限责任公司。

变更后的股东名称、出资额、出资比例和出资方式如下：

序号	股东名称	认缴情况		实缴出资额（万元人民币）	出资方式
		出资额（万元人民币）	出资比例%		



序号	股东名称	认缴情况		实缴出资额(万元人民币)	出资方式
		出资额(万元人民币)	出资比例%		
1	中共安徽省委机关文印中心	2,250.95	100.00	2,250.95	货币、实物、其他
	合 计	2,250.95	100.00	2,250.95	

(3)中共安徽省委机关文印中心、安徽出版集团有限责任公司、安徽江淮印务有限责任公司于2016年7月15日签订《安徽江淮印务有限责任公司股权无偿划转协议》，2016年11月17日签订《安徽江淮印务有限责任公司股权无偿划转补充协议》约定：中共安徽省委机关文印中心将其持有的安徽江淮印务有限责任公司100%股权一次性全部无偿划转给安徽出版集团有限责任公司。

2016年12月7日，安徽省财政厅作出《安徽省财政厅关于安徽江淮印务有限责任公司无偿划转安徽出版集团有限责任公司的批复》[财行(2016)1908号]：同意中共安徽省委办公厅将所属中共安徽省委机关文印中心全资所有的安徽江淮印务有限责任公司100%产权整体无偿划转安徽出版集团有限责任公司，划转基准日为2016年5月31日，划转工作不涉及人员安置事项。2016年12月23日安徽省财政厅作出《安徽省财政厅关于安徽出版集团有限责任公司接收安徽江淮印务有限责任公司国有产权无偿划转事项的批复》[财教(2016)2082号]：同意安徽出版集团有限责任公司接收安徽江淮印务有限责任公司100%国有产权。

2016年12月26日，安徽江淮印务有限责任公司通过《安徽江淮印务有限责任公司章程修正案》，同日向安徽省工商行政管理局申请工商变更登记。

2020年9月9日，安徽出版集团有限责任公司通过《股东决定》：安徽江淮印务有限责任公司增资1,100.00万元；2020年9月16日，安徽出版集团有限责任公司通过安徽江淮印务有限责任公司章程修正案；2020年9月18日安徽江淮印务有限责任公司办理工商变更登记，注册资本由2,250.95万元变更为3,350.95万元

截至评估基准日2020年10月31日，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴情况		实缴出资额(万元人民币)
		出资额(万元人民币)	出资比例%	
1	安徽出版集团有限责任公司	3,350.95	100.00	3,350.95
	合 计	3,350.95	100.00	3,350.95

3. 经营业务范围

安徽江淮印务有限责任公司目前主营业务已停止经营，厂房和设备对外出租。



4. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2020 年 10 月 31 日，安徽江淮印务有限责任公司的资产总额为 1,383.41 万元，负债总额 83.14 万元，净资产总额为 1,300.27 万元，2020 年 1-10 月实现营业收入 172.60 万元，净利润 91.31 万元。

近两年及一期安徽江淮印务有限责任公司的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
总资产	1,253.61	1,278.59	1,383.41
负债	1,190.37	1,169.63	83.14
净资产	63.24	108.96	1,300.27
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
营业收入	102.71	186.83	172.60
利润总额	4.38	50.91	91.31
净利润	4.38	50.91	91.31
归属于母公司净利润	4.38	50.91	91.31
审计机构	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

2020 年 10 月 31 日数据来源于立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的立信中联专审字[2020]皖-0065 号《审计报告》。该报告载明的审计意见为：

“我们认为，安徽江淮印务有限责任公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了安徽江淮印务有限责任公司 2020 年 10 月 31 日财务状况以及 2020 年 1-10 月份经营成果和现金流量。”

2018 年、2019 年度数据来源于北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的审计报告。

5. 公司执行的主要会计政策

公司所采用的主要会计政策是根据财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称《企业会计准则》）修订而成的。具体详见立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的《审计报告》。

（三）委托人与被评估单位的关系

截至评估基准日，本次评估委托人为被评估单位唯一股东。

（四）其他资产评估报告使用人



本资产评估报告的使用者为委托人和国资监管部门。除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据中共安徽出版集团有限责任公司委员会办公室于2020年3月30日出具的《会议决定事项通知》(2020年第(19)号),安徽出版集团有限责任公司拟转让安徽江淮印务有限责任公司股权给时代出版传媒股份有限公司,为此需进行资产评估,为安徽出版集团有限责任公司相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象及评估范围

评估对象为安徽江淮印务有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围为经审计审定的全部资产和负债,截止2020年10月31日,资产账面价值为1,383.41万元,负债账面价值为83.14万元,所有者权益(净资产)账面价值为1,300.27万元。

详见下表:

金额单位:人民币万元	
项 目	账面价值
流动资产	323.18
非流动资产	1,060.23
其中:固定资产	831.79
无形资产	228.44
资产总计	1,383.41
流动负债	83.14
负债总计	83.14
净资产	1,300.27

上述资产与负债数据摘自经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所出具的立信中联专审字[2020]皖-0065号《审计报告》审计的2020年10月31日安徽江淮印务有限责任公司资产负债表及利润表。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。



(二)企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值为立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的,确定本次评估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。

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

本项目资产评估基准日为 2020 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑该经济行为的实施以及被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性、会计期末等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

1. 中共安徽出版集团有限责任公司委员会办公室《会议决定事项通知》(2020 年第(19)号);
2. 《资产评估委托合同》(编号:2020PG01057A)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]第46号);
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2018]第15号);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令[2008]第5号);



4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年国务院令 第 588 号）；
5. 《安徽省省级行政事业单位及所属企业和省属文化企业国有资产评估项目核准与备案管理办法》的通知（皖财资[2019]236 号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 年第 14 号）；
7. 《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令、财政部第 32 号）
8. 《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令[1999]第 15 号）；
9. 《中华人民共和国公司登记管理条例》（2014 年国务院令 第 648 号修订）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令[2018]第 23 号）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令 第 691 号）；
12. 《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[2011]第 65 号）；
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2019]第 32 号）；
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2019]第 32 号）；
17. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号）；
18. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）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. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35 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-资产评估程序》（中评协[2018]36 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）。

(四)资产权属依据

1. 江淮印务的营业执照、公司章程和验资报告；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 不动产权属证书；
4. 机动车行驶证；
5. 其他有关产权依据。

(五)取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 江淮印务 2018 年、2019 年年度报告、2020 年 10 月审计报告；
3. 2020 年 10 月 20 日全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；
5. 《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（2018 版）；
6. 《安徽省建设工程费用定额》（2018 版）；
7. 《安徽省建设工程施工机械台班费用编制规则》（2018 版）；
8. 《安徽省建设工程计价定额（共用册）》（2018 版）；
9. 《安徽省建筑工程计价定额》（2018 版）；
10. 《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018 版）；
11. 《安徽省安装工程计价定额》（2018 版）；
12. 《合肥市建筑材料市场价格信息》（2020 年 10 月）；
13. 《2020 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
14. 评估人员市场调查资料；



15. 其他取价依据。

(六) 其它参考资料

1. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）；
2. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场、交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债对企业的贡献价值，确定评估对象价值的评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

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，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与江淮印务所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司，也难以收集到评估基准日近期发生的可比企业股权交易案例，故不宜采用市场法。

江淮印务主营业务已暂停营业，目前收入主要是厂房、设备租赁收入，未来经营



待整合，收益无法预测，因此本次评估不采用收益法。

在评估基准日财务审计的基础上，江淮印务提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法对江淮印务的股东全部权益价值进行评估。

(二)资产基础法简介

资产基础法，是指在合理评估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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1)货币资金：包括江淮印务的现金和银行存款，其中：

①现金，存放于企业财务处保险柜内，资产评估专业人员首先实地清点并盘点了企业库存现金实有数，根据评估基准日至盘点日期间的现金收入数和现金支出数，计算出评估基准日的实际数，经与现金日记账、总账、报表核对相符。对于人民币现金，以核实无误后的账面值作为评估值。

②银行存款，资产评估专业人员进行了账面审核，核对了银行对账单，并对银行存款余额进行了函证，证明账面余额真实准确。人民币账户经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值作为评估值。

(2)应收款类

应收账款为应收的房租等。评估专业人员逐笔核对并查阅了总账、明细账，抽查了部分原始凭证及相关业务合同，并进行了函证，确认其账面值的真实性。应收的房租均为已经签订合同的应收房租款，账龄较短，评估人员认为其发生坏账的可能性较小，以核实后账面值确认评估值。

其他应收款主要为代收的房租及油卡等。评估专业人员查阅了有关会计记录，向财会人员了解核实经济内容，对未函证或未回函的债权性资产，实施替代程序进行查证核实。对于关联方款项不确定风险损失；其它款项以审计后账面价值确定评估值。最终依据审定后账面价值确定评估值。

(3)其他流动资产

系预交所得税，资产评估专业人员核对并查阅了总账、明细账，查阅了相关纳税



申报表等相关资料，查看原始记账凭证，核实、了解资产金额、内容、发生日期，借助于历史资料和调查了解的情况，经清查，账表、账账、账证一致，以核实后的账面价值作为评估值。

2. 非流动资产

(1) 固定资产

列入本次评估范围内的固定资产主要为房屋建筑物和机器设备。

房屋建筑物

根据本次评估目的、委评资产的属性特点及可搜集的资料，采用成本法进行评估。

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资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新、即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

评估价值 = 重置全价 - 实体性陈旧贬值 - 功能性陈旧贬值 - 经济性陈旧贬值。

评估价值 = 重置全价 × 成新率。

① 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本。包括综合造价、前期费用、资金成本等。

重置全价 = 综合造价（不含税） + 前期费用（不含税） + 资金成本

A. 综合造价

综合造价包含土建工程费、装饰装修工程费及安装费用等。

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，参照类似工程概预算指标或建筑工程竣工结算工程量，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等，并计算出含税建筑安装综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物以类比的方法，综合考虑各项因素，采用单方造价法确定其不含税建筑安装综合造价。

B. 前期及其他费用

前期及其他费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费。具体费用名称、计费基础、计算标准如下：



序号	费用名称	计费基数	含税费率	不含税费率	取费参考依据
1	建设单位管理费	综合造价	1.92%	1.92%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	综合造价	2.30%	2.17%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	综合造价	1.60%	1.51%	合价服[2009]216号、合价房[2011]35号
4	工程招投标代理服务 费	综合造价	0.60%	0.57%	发改价格[2007]670号
5	可行性研究费	综合造价	0.70%	0.66%	计价格[1999]1283号
6	环境影响咨询费	综合造价	0.88%	0.83%	计价格[2002]125号
7	城市基础设施配套费	建筑面积	40	40	

C. 资金成本

假设建设工期期间资金均匀投入，则按以下公式计算：

资金成本 = (综合造价 + 前期费用) × 工期月数 / 2 × 年贷款利率 / 12

工期参考国家或当地建设主管部门发布的工期定额确定。

贷款利率为 2020 年 10 月 20 日全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）。

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率按照年限法进行确定。评估人员根据建筑物已使用年限，参考该建筑物的设计使用年限，按该建筑物在评估基准日的结构、装修、设备的维修保养情况、完好程度等确定该建筑物的尚可使用年限，再根据建筑物的尚可使用年限占已使用年限和尚可使用年限之和的比重来确定成新率。计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

③评估结果的确定

评估结果 = 重置全价 × 成新率

设备类资产

根据本次委评资产的属性特点及可搜集的资料，采用成本法进行评估。

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资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新、即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

评估价值 = 重置全价 - 实体性陈旧贬值 - 功能性陈旧贬值 - 经济性陈旧贬值。



评估价值 = 重置全价 × 成新率。

①重置全价的确定

A. 机器设备

设备重置价值 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额。

a. 购置价根据设备规格型号、生产厂家等参数资料，查找权威部门出版的近期报价资料、主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2020 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；部分小型设备采用同年代、同类别设备的价格变动率调整确定购置价。

b. 运杂费以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。本次评估的机器设备运杂费已包含在合同购价内，故不予计算。

c. 安装调试费参考《资产评估常用参数手册》以及其他行业相关机电设备安装定额和概算指标，根据设备的特点、重量、安装难易程度、调试工作量的大小，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

d. 由于委评设备建设周期相对较短，少于半年，故不计前期费用及资金成本。

e. 根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号：《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》文件规定（自2016年5月1日执行），本次评估的机器设备、车辆和电子设备重置价值均不包含可以抵扣的增值税进项税额。

B. 车辆

重置全价 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等。

C. 电子设备

根据当地市场信息及查询相关专业网站的近期报价等获取近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

重置价值 = 设备不含税购价

②成新率的确定

以专业人员现场勘察和有关技术、检测资料为依据，考虑设备的现时技术状态、实际已使用时间、设备平时的负荷情况、原始制造质量、操作人员的技术水平、设备的维修保养状况、工作环境及工作强度等因素，听取操作人员和管理人员介绍设备的实际使用状况和技术状况。根据以下原则确定：



A. 机器设备成新率

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:

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

因设备闲置造成的经济性贬值,本次评估考虑经济性贬值率进行修正。

B. 车辆的成新率

车辆以现场勘察为依据,考虑现时实际状况、实际已使用时间、已行驶里程、维修保养状况等因素,参考已经 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意发布,自 2013 年 5 月 1 日起施行的《机动车强制报废标准规定》,按年限成新率和里程成新率孰低原则确定,然后结合现场勘察情况进行调整。

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{理论年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + \text{差异调整率 } a$$

式中: a—差异调整率。即对待估车辆进行必要的勘察,若勘察结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。

C. 电子设备的成新率

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:

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

因设备闲置造成的经济性贬值,本次评估考虑经济性贬值率进行修正。

③评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}。$$

(2)无形资产—土地使用权

根据本次评估目的、可搜集的资料,针对评估对象的属性特点,本项目对土地使用权采用成本逼近法和基准地价修正法进行评估。

①成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项税费之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益并进行年期修正后确定土地价格的估价方



法。其基本计算公式为：

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

年期修正系数 = $1 - 1 / (1 + r)^n$

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，根据宗地实际的区域条件和个别条件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。其基本评估公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

上式中：

P——宗地价格

P_{1b}——待估宗地适用基准地价

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数（区位因素和个别因素）

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D ——土地开发程度修正值

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

1.明确评估业务基本事项，评价项目风险，选定评估专业人员，签订资产评估委托合同。

2.根据本项目的评估目的、评估基准日、评估范围等，制订出本次资产评估工作计划。

3.配合企业进行资产清查及资产评估申报明细表等工作；评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，收集资产评估所需文件资料。



(二)现场调查及查验阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

- 1.听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。
- 2.对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。
- 3.根据资产评估申报明细表,对固定资产进行了全面清查核实。
- 4.查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5.根据委估评估对象的实际状况和特点,确定具体评估方法。
- 6.对主要设备,查阅了购置产权资料;对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料。
- 7.对企业提供的权属资料进行查验。

(三)分析评估及汇总阶段

- 1.对通过多种方式获得的相关信息数据予以加工、分析,形成评估模型适用参数,按选定的评估方法进行估算。
- 2.对形成的各类资产估算结果予以汇总,确定初步评估结论。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上,起草初步资产评估报告,初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后,按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整,最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设:

(一)一般假设

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。

2.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。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3.被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

4.被评估单位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；

5.不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；

6.本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位造成重大不利影响；当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)评估结果



基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对江淮印务股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

资产账面价值为 1,383.41 万元,评估价值为 2,074.20 万元,评估增值 690.79 万元,增值率 49.93%;

负债账面价值为 83.14 万元,评估价值为 83.14 万元;

所有者权益账面价值为 1,300.27 万元,评估价值为 1,991.06 万元,评估增值 690.79 万元,增值率 53.13%。

评估结果汇总表

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	323.18	323.18		
非流动资产	1,060.23	1,751.02	690.79	65.15
固定资产	831.79	1,168.67	336.88	40.50
无形资产	228.44	582.35	353.91	154.92
资产总计	1,383.41	2,074.20	690.79	49.93
流动负债	83.14	83.14		
负债总计	83.14	83.14		
净资产	1,300.27	1,991.06	690.79	53.13

评估结论详细情况见评估明细表。

(二)评估结论的使用有效期

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日使用有效。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用了立信中联会计师事务所



所（特殊普通合伙）安徽分所出具的立信中联专审字[2020]皖-0065 号审计报告的审计结果。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现有权属资料不全面或存在瑕疵情况。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(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

安徽江淮印务有限责任公司存在下列对外出租的资产，房屋分布在土地使用权证号为“长丰县国用（2005）第3698号”宗地上，截至评估基准日出租房屋建筑物类明细如下：

承租方	租赁位置	合同租赁建筑面积（m ² ）	租期
安徽新华印刷股份有限公司	江淮印刷生产、仓储用房	2100	2020年8月1日至 2021年7月31日
合肥鸿祁印务有限公司	江淮印刷生产、仓储用房	4589	2019年5月13日至 2021年2月11日
安徽出版印刷物资有限公司	江淮印刷生产、仓储用房	1500	2016年11月1日至 2021年10月31日
合肥四周建筑装饰有限公司	江淮印刷生产、仓储用房	3600	2013年12月15日至 2023年12月31日
合计		11789	

备注：建筑面积来源于房屋租赁合同记载，与不动产权证记载建筑面积存在差异。

截至评估基准日，除上述情况以外，未发现江淮印务存在其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(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



本次评估未发现本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他事项说明

1. 资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本资产评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项目评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料,被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3. 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

4. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,资产评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

5. 本次采用资产基础法评估时未考虑非流动资产或其他可能涉及的纳税准备的资产和负债评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的市场价值,



没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本资产评估报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(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和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告提出日期为 2020 年 11 月 26 日。



(此页无正文)

资产评估师: 邵凯月



资产评估师: 魏然



安徽中联合国信资产评估有限责任公司



注册地址: 安徽省合肥市高新区华亿科学园 A2 座 8 层

邮政编码: 230088

联系电话: 0551-69113127

电子邮箱: gx@guoxincpv.cn

