

江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让所持有的  
江苏凤凰文化贸易集团有限公司股权项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 421 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一四年六月十日

# 目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象及评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	33
十、评估结论.....	34
十一、特别事项说明.....	36
十二、评估报告使用限制说明.....	41
十三、评估报告日.....	41
备查文件目录.....	43

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、负债清单由委托方、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。

# 江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让所持有的江苏 凤凰文化贸易集团有限公司股权项目

## 资产评估报告

中联评报字[2014]第 421 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受江苏凤凰出版传媒集团有限公司的委托，就江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让所持有的江苏凤凰文化贸易集团有限公司股权之经济行为，对所涉及的江苏凤凰文化贸易集团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。

评估对象为江苏凤凰文化贸易集团有限公司股东全部权益价值，评估范围是江苏凤凰文化贸易集团有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法分别对江苏凤凰文化贸易集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出江苏凤凰文化贸易集团有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的评估值为 69,075.23 万元。

资产账面价值 174,558.15 万元，评估值 192,647.91 万元，评估增值

18,089.76 万元，增值率 10.36%。

负债账面价值 123,572.68 万元，评估值 123,572.68 万元，评估无增减。

净资产账面价值 50,985.47 万元，评估值 69,075.23 万元，评估增值 18,089.76 万元，增值率 35.48%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起，至 2014 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

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全文。

## 江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟转让所持有的江苏

## 凤凰文化贸易集团有限公司股权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2014]第 421 号

江苏凤凰出版传媒集团有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有的江苏凤凰文化贸易集团有限公司的股权之经济行为所涉及的江苏凤凰文化贸易集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2013 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为江苏凤凰出版传媒集团有限公司，被评估单位为江苏凤凰文化贸易集团有限公司。被评估单位江苏凤凰文化贸易集团有限公司是委托方江苏凤凰出版传媒集团有限公司的全资子公司。

#### （一）委托方概况

公司名称：江苏凤凰出版传媒集团有限公司

公司地址：南京市中央路 165 号

法定代表人：陈海燕

注册资本：150000 万元人民币

实收资本：150000 万元人民币

公司类型：有限公司（国有独资）

营业执照注册号：320000000019440

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁，省政府授权的其他业务。

## （二）被评估单位概况

公司名称：江苏凤凰文化贸易集团有限公司（以下简称“凤凰文贸集团”）

公司地址：南京市中央路 276-1 号

注册资本：15905.2 万元

公司类型：有限公司（法人独资）内资

法定代表人：田锋

注册号：320000000000490

成立日期：1987 年 3 月 24 日

### 1、公司简介

江苏凤凰文化贸易集团有限公司是经江苏省苏革复（78）27 号文批准，于 1978 年 5 月成立的一家国有企业，原名江苏省出版印刷物资公司。于 2013 年 9 月 18 日经公司主管部门凤凰出版传媒集团有限公司苏凤版人[2013]19 号“关于同意江苏凤凰文化贸易集团有限公司改制更名的批复”同意，公司名称变更为江苏凤凰文化贸易集团有限公司。企业法人营业执照注册号：320000000000490；住所：南京市中央路 276-1 号；法定代表人：田锋；注册资本：15905.2 万元人民币。

江苏凤凰文化贸易集团有限公司下设 7 个非独立核算经营部门，即出版分公司、印刷分公司（包括太平洋组）、进出口分公司、纸张分公

司（包括纸张部）、纸浆分公司、综合贸易部、期货部；1个独立核算的分公司，即苏州分公司；9个控股子公司，即江苏紫海印刷物资配送有限公司、江苏紫泉配送有限责任公司、南京紫霄纸业有限公司、江苏紫金商贸有限公司、江苏紫圣汽贸有限公司、江苏紫江商贸有限公司、江苏紫峰贸易有限公司、江苏紫星印务有限公司、南京紫东物流咨询服务股份有限公司，其中江苏紫星印务有限公司、南京紫东物流咨询服务股份有限公司都成立不久，未正式开展经营。3个非控股子公司，即江苏凤凰扬州鑫华印刷有限公司、南京国际集团股份有限公司、淮安鸿德置业有限公司，其中淮安鸿德置业有限公司成立不久，未正式开展经营。

#### 公司对外投资及持股比例情况

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例(%)	投资成本(元)
1	江苏紫海印刷物资配送有限公司	1999-01	100	5,917,800.00
2	江苏紫江商贸有限公司	2010-08	100	10,000,000.00
3	江苏紫泉配送有限责任公司	2003-02	100	5,000,000.00
4	江苏紫星印务有限公司	2012-09	100	6,000,000.00
5	南京紫霄纸业有限公司	2009-02	95.99	9,599,000.00
6	江苏紫金商贸发展有限公司	2009-12	51	5,100,000.00
7	江苏紫峰贸易有限公司	2011-05	60	6,000,000.00
8	江苏紫圣汽贸有限公司	2010-02	70	7,000,000.00
9	南京紫东物流咨询服务股份有限公司	2013-03	70	350,000.00
10	淮安鸿德置业有限公司	2013-06	50	25,000,000.00
11	江苏凤凰扬州鑫华印刷有限公司	1999-12	5.88	1,000,000.00
12	南京国际集团股份有限公司	1995-05	0.024	597,000.00
	合计			81,563,800.00

## 2、经营范围

许可经营项目：普通货运，机动车辆保险、意外伤害保险代理，预包装食品批发与零售。一般经营项目：纸、纸制品、木浆、化纤浆粕、印刷工业专用设备、印刷器材、电子产品及通信设备、化工原料及产品、建筑材料、装饰材料、钢材、文化办公机械、百货、机电产品、及机械



设备、有色金属、汽车销售，电子照排，仓储，自营和代理各类商品和技术的进出口，会议及展览服务、物业管理，初级农产品的销售及加工，石油制品、焦炭、塑料制品、一类医疗器械及设备、农业机械设备、废旧金属的销售、停车场管理服务。

### 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额为 174,558.15 万元，负债总额 123,572.68 万元，净资产额为 50,985.47 万元，2013 年度实现营业收入 217,893.56 万元，净利润 4,024.61 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
总资产	174,558.15	167,641.72	143,451.79	155,782.60
负债	123,572.68	120,373.54	97,377.98	109,459.54
净资产	50,985.47	47,268.18	46,073.81	46,323.06
	<b>2013 年度</b>	<b>2012 年度</b>	<b>2011 年度</b>	<b>2010 年度</b>
营业收入	217,893.56	215,356.31	182,552.09	155,263.33
利润总额	5,359.71	1,591.27	1,526.23	2,214.54
净利润	4,024.61	1,263.97	1,270.42	1,643.82
审计机构	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	江苏利安达永城会 计师事务所	江苏利安达永城会 计师事务所	江苏利安达永城会 计师事务所

#### (二) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国家相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据江苏凤凰出版传媒集团有限公司承诺函，为减少与江苏凤凰出

版传媒股份有限公司之间的关联交易、继续做大做强凤凰传媒，凤凰集团承诺：在凤凰传媒首次公开发行 A 股并上市后两年内，凤凰集团将所持有与印刷、物资采购业务相关的股权及资产以定向增发或其他合法且适当的方式注入凤凰传媒。

本次资产评估的目的是反映江苏凤凰文化贸易集团有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述股权转让经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象及评估范围

评估对象是江苏凤凰文化贸易集团有限公司的股东全部权益价值。评估范围为江苏凤凰文化贸易集团有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 174,558.15 万元、负债 123,572.68 万元、净资产 50,985.47 万元。具体包括流动资产 124,022.01 万元；非流动资产 50,536.14 元；流动负债 122,386.86 万元，非流动负债 1,185.82 万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2013 年 12 月 31 日的江苏凤凰文化贸易集团有限公司资产负债表，审计报告号为中兴华专审字（2014）JS0019 号，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。

#### （一）被评估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、投资性房地产、固定资产和在建工程，实物资产主要分布在江苏凤凰文化贸易集团有限公司内。

1、存货主要是销售的纸、木浆、印刷器材和其他日用品等，所有存货均是近期购置，品质正常。

2、投资性房地产

### (1) 基本状况

投资性房地产共 12 项，总建筑面积 26,379.43 平方米，分布于南京市及淮阴市区。南京市内房屋建筑物主要分布于和燕路、长江花园、虎踞南路、中央北路、湖南路、金碧花园、湖北路、板仓街及中央路等处；淮阴市区房屋位于承德路与大同路交叉口。委估物业类型主要为营业用房、办公用房、住宅及仓库等。

截至评估基准日，委估房屋均已对外出租，维护保养状况一般，目前基本正常使用。

### (2) 权属状况

至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物权属状况具体如下表：

建筑物名称	单位	建筑面积	房屋所有权证	土地使用权证
和燕路 1 号	m <sup>2</sup>	2,130.81	宁房权证下初字第 000333 号	无
长江花园 1 号-2	m <sup>2</sup>	350.11	宁房权证玄初字第 030936 号	宁玄国用(2001)字第 04331 号
淮阴经营部门面房	m <sup>2</sup>	474.43	淮安房权证字第 200206265 号	淮市国用(2002 出)字第 65 号
虎踞南路 40 号-2	m <sup>2</sup>	390.20	宁房权证建初字第 008098 号	宁建国用(2001)字第 00989 号
中央北路 10 号	m <sup>2</sup>	10,608.76	宁房权证下转字第 200244 号	宁下国用(2003)字第 02688 号
江苏国图中心 B 楼 17 层	m <sup>2</sup>	1,498.28	宁房权证鼓初字第 413181 号	宁鼓国用(2004)第 00306 号
金碧花园 10 幢 3 单元 306 室	m <sup>2</sup>	74.41	宁房权证下变字第 216153 号	宁下国用(2003)第 13107 号
湖北路 83 号	m <sup>2</sup>	2,110.50	宁房权证鼓初字第 115675 号	宁鼓国用(2001)字第 07746 号
板仓街 188 号简易仓库	m <sup>2</sup>	7,918.00	无	宁玄国用(2009)第 19807 号
中央路 276 号 1 层	m <sup>2</sup>	527.94	宁房权证玄转字第 217422 号	宁玄国用(2003)第 13251 号
中央路 276-1 号 305 室	m <sup>2</sup>	135.18	宁房权证玄转字第 352835 号	宁玄国用(2010)第 10753 号
中央路 276-1 号 303 室	m <sup>2</sup>	160.81	宁房权证玄转字第 405461 号	宁玄国用(2013)第 06966 号

其中和燕路 1 号房屋所占用的土地未办理土地使用权证；江苏国图中心 B 楼 17 层的房产及土地的证载权属人为江苏省出版总社，该房地产系被评估单位根据集团内部出资建房要求，由被评估单位出资建设，江苏凤凰文化贸易集团有限公司对其拥有实际产权；中央北路 10 号综合楼所占土地性质为教育性质划拨地，证载权利人为江苏省出版印刷物资公司；板仓街 188 号简易仓库未办理房产证；由于企业改制后未办理

相关房屋和土地权证过户手续，其余房产及土地权属人均均为江苏省出版印刷物资公司。

投资性房地产评估基准日前后的出租情况具体如下表：

建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	承租方	租赁期限
和燕路1号	2,130.81	南京法拉得宾馆管理有限公司	2009年6月1日-2014年4月25日
长江花园1号-2	175.05	王花美容	2008年8月1日-2016年7月31日
长江花园1号-2	175.06	黄福记面馆	2013年1月1日-2016年12月31日
淮阴经营部门面房	474.43	张孝明	2012年1月1日-2014年12月31日
虎踞南路40号-2	292.65	美诚汽车	2012年1月1日-2017年12月31日
虎踞南路40号-2	97.55	丝网印刷	2013年10月1日-2016年9月30日
中央北路10号	582.17	中国银行	2010年12月1日-2019年5月31日
中央北路10号	323.43	蒙乐小肥羊	2011年11月1日-2016年10月31日
中央北路10号	5,552.44	宁邦和燕路酒店	2009年6月1日-2019年5月31日
中央北路10号	1382.58	富源足部保健	2012年1月1日-2016年12月31日
中央北路10号	1,318.08	乐唱娱乐	2011年1月18日-2016年1月17日
中央北路10号	1277.76	火一方练歌房	2011年6月1日-2016年5月31日
江苏国图中心B楼17层	104.71	国都温泉	2013年7月1日-2015年12月31日
江苏国图中心B楼17层	553.60	华东投资	2009年1月1日-2015年12月31日
江苏国图中心B楼17层	256.07	盛典广告	2012年1月1日-2013年12月31日
江苏国图中心B楼17层	220.18	译林出版社	2012年6月1日-2016年5月31日
江苏国图中心B楼17层	173.42	凤凰教育	2012年8月1日-2014年7月31日
江苏国图中心B楼17层	190.29	凤凰都市传媒	2013年1月1日-2014年12月31日
湖北路83号	2,110.50	华联超市	2009年1月1日-2014年12月31日
板仓街188号简易仓库	1340.11	泽宝科技	2013年8月1日-2014年7月31日
板仓街188号简易仓库	329.35	晓通网络	2013年12月10日-2014年12月9日
板仓街188号简易仓库	425.88	七彩语文	2010年8月1日-2020年7月31日
板仓街188号简易仓库	1396.89	古都汽修	2013年10月13日-2014年4月12日
板仓街188号简易仓库	658.70	牡丹酒业	2013年11月1日-2014年4月30日
板仓街188号简易仓库	2124.87	桂花鸭	2013年7月10日-2014年1月9日
板仓街188号简易仓库	972.15	干一杯酒业	2013年7月5日-2014年7月4日
中央路276号1层	527.94	广州银行	2013年7月1日-2023年6月30日
中央路276-1号305室	135.18		
中央路276-1号303室	160.81		

3、房屋建筑物共3项，为位于南京市中央路276-1号易发五洲大厦的2层以及7层的701-703、705、706室、10层的1003室，总建筑

面积 1,508.38 平方米。因公司改制后房屋产权证的过户手续尚在办理中，房屋证载权利人仍为江苏省出版印刷物资公司。

易发五洲大厦临中央路，为钢混结构，共 13 层，层高 3.4 米；外墙涂料粉刷，局部玻璃幕墙；委估物业内墙乳胶漆粉刷，地砖地面，木门，日光灯照明；给排水、消防、电力等基础设施较齐全。

4、机器设备为综合楼空调、门禁系统及电梯等；车辆为 9 辆办公用轿车；电子设备主要有电脑、空调、打印机等。目前设备主要分布在公司办公楼，除少量设备待报废外，设备运行环境尚可，有物业部门负责对资产进行维护、管理，目前在用的设备运行稳定，能满足现阶段的经营需要。

5、纳入评估范围的在建工程是公司构建的一栋国泰君安金融中心项目，预计 2014 年封顶并交付使用。

2011 年 12 月 23 日江苏凤凰文化贸易集团有限公司向集团请示拟购买国泰君安金融中心（河西雨润大街以南，庐山路以西）的办公大楼，2011 年 12 月 28 日集团下发苏凤版业[2011]80 号《关于同意江苏凤凰文化贸易集团有限公司购买办公用房的批复》，同意公司购买国泰君安金融中心办公用房，建筑面积 1.6 万平方米，总投资额控制在 2 亿元以内，2011 年 12 月 29 日公司与江苏国泰颐和置业投资有限公司签订合作协议，购房价 2 亿元，单价 12800 元，购置面积 15625 平方米。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产（在投资性房地产核算）为 1 宗土地使用权。土地使用权为仓储出让性质，已取得宁玄国用（2009）第 19807 号《国有土地使用证》，使用权面积为 14252.2 m<sup>2</sup>，证载权利人为江苏省出版印刷物资公司，土地使用日期为 2051 年 3 月 12 日，系江苏凤凰文化贸易集团有限公司（原江苏省出版印刷物资公司）从江苏凤凰置业有限公

司购买的土地使用权，转让价 6500 万元。目前该土地连同地上建筑物出租使用。

企业申报的其他无形资产是近期购置的一套金蝶软件。

除上述无形资产之外，截至基准日 2013 年 12 月 31 日，江苏凤凰文化贸易集团有限公司无账面未记录的无形资产。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

### （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性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依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

江苏凤凰出版传媒集团有限公司承诺函。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；

3、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

4、《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修订）；

5、《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 第29号，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修订）；

6、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

### （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—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
- 9、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 11、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 12、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248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、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 16、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
- 17、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- 18、《城镇土地估价规程》(GBT18508-2001)。

#### (四) 资产权属依据

- 1、《国有土地使用证》;
- 2、《房屋所有权证》及其权属情况说明;
- 3、《机动车行驶证》;
- 4、重要资产购置合同或凭证;
- 5、江苏凤凰文化贸易集团有限公司章程;
- 6、其他参考资料。

#### (五) 取价依据

- 1、财政部《关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》(财建[2002]394号);



2、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）；

3、国家发改委《工程建设监理费有关规定》（发改价格[2007]670号）；

4、国家计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

5、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2004年）；

6、《江苏省安装工程计价表》（2004年）；

7、《江苏省市政工程计价表》（2004年）；

8、《江苏省建设工程费用定额》（2009年）；

9、江苏省建设厅《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价〔2013〕549号）；

10、江苏省建设厅《关于印发江苏省施工机械台班2007年单价表的通知》（苏建价[2007]321号）；

11、《江苏省工程建设材料价格信息》（2013年四季度）；

12、《南京市工程造价信息》（2013年第12期）；

13、《南京市市区土地级别基准地价成果表》；

14、《南京市江南八区宗地地价修正系数表及说明表》；

15、《南京国土资源管理转型创新总体方案》（宁委发[2012]26号）；

15、城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；

16、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

17、《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）；

18、《2013年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

19、《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行；

20、其他参考资料。

#### (六) 其它参考依据

- 1、江苏凤凰文化贸易集团有限公司 2011 年、2012 年及评估基准日会计报表及审计报告；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
- 3、工程建设有关技术资料；
- 4、其他参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用资产基础法、收益法和市场法三种方法。资产基础法是指在合理评估企业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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法；市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物，在市场价格波动较大的时候需要关注该方法的适用性或对有关数据进行必要调整。因为本次无法在市场上交易过的企业中找到与被评估企业相类似的交易案例，无法通过对其价值进行比较和调整修正得出被评估企业的价值，不具备采用市场法评估的条件。故本次不采用市场法进行评估。

本次评估是服务于股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

江苏凤凰文化贸易集团有限公司是一家从事出版印刷相关的物流贸易企业，主要经营各类纸张、木浆、印刷设备、印刷器材、化工原料等，及从事各类商品进出口业务，公司财务核算健全，经营相对比较稳定，企业管理层可以比较合理预测未来收益情况，故采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对江苏凤凰文化贸易集团有限公司进行整体评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款和存货。

（1）货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。对库存现金，采用盘点核实的方法，确定评估值。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。其他货币资金为期货账户保证金，评估人员核对了有关账册，检查了相关会计凭证，并对银行保证金账户进行了函证，按核实后的账面值确定评

估值。

(2) 应收票据：有息票据按票面本金加出票计息日至评估基准日的利息作为评估值；无息票据按票面本金作为评估值。

(3) 应收款项：包括应收账款和其它应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对应收集团内企业的应收款项，按江苏凤凰出版传媒集团有限公司资产减值计提办法，统一按2%计提。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内(含1年)为10%，1~2年(含2年)为20%，2~3年(含3年)为50%，3年以上为80%。

以核实后账面值减去评估风险损失作为评估值。坏账准备评估为零。

#### (4) 预付账款

主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，评估人员查阅了相关拍卖成交资料、收据等资料，了解了评估基准日至评估现场日期间已接受的服务和收到的货物情况，对已无法收回货物或接受劳务的预付账款评估为零，其余按照核实后的账面价值确定评估值。

#### (5) 应收股利

应收股利为应收的南京紫霄纸业有限公司上缴的2012年度的股利。评估人员根据江苏凤凰文化贸易集团有限公司提供的应收股利评估明细表对应收股利项目进行了核对，审查应收利润的发生时间、收集核对相关的书面证据，并进行函证，以核实后的账面值确定评估值。

## (6) 存货

存货为库存商品，企业购置的用于销售的纸张、木浆、印刷器材及其他日用品等，截至评估基准日，所有库存商品库龄较短，品质正常。评估方法如下：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于库存商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的比率，因待估存货为正常销售的商品，故r为50%。

## 2、非流动资产

### (1) 可供出售的金融资产

可供出售的金融资产均为股票投资，包括三个流通股股票，评估人员查看并收集了公司股票资金账户的记录，并请开户的证券公司提供了客户的股票资金账户的交易和余额清单。

由于所评估的股票均为流通股，评估人员以评估基准日交易日市场收盘价为基础计算股票资产评估值。

## (2) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期投资账面价值合计金额为 81,525,476.31 元，均为长期股权投资共有 12 项。具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

长期股权投资账面价值明细表

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	江苏紫海印刷物资配送有限公司	1999-01	100	5,917,800.00	5,917,800.00
2	江苏紫江商贸有限公司	2010-08	100	10,000,000.00	10,000,000.00
3	江苏紫泉配送有限责任公司	2003-02	100	5,000,000.00	5,000,000.00
4	江苏紫星印务有限公司	2012-09	100	6,000,000.00	6,000,000.00
5	南京紫霄纸业业有限公司	2009-02	95.99	9,599,000.00	9,599,000.00
6	江苏紫金商贸发展有限公司	2009-12	51	5,100,000.00	5,100,000.00
7	江苏紫峰贸易有限公司	2011-05	60	6,000,000.00	6,000,000.00
8	江苏紫圣汽贸有限公司	2010-02	70	7,000,000.00	7,000,000.00
9	南京紫东物流咨询服务有限公司	2013-03	70	350,000.00	350,000.00
10	淮安鸿德置业有限公司	2013-06	50	25,000,000.00	24,961,676.31
11	江苏凤凰扬州鑫华印刷有限公司	1999-12	5.88	1,000,000.00	1,000,000.00
12	南京国际集团股份有限公司	1995-05	0.024	597,000.00	597,000.00
	合计			<b>81,563,800.00</b>	<b>81,525,476.31</b>

评估人员收集了投资协议、章程、验资报告以及被投资单位的营业执照，根据江苏凤凰文化贸易集团有限公司提供的长期股权投资评估明细表，核对了被投资单位名称、投资人（股东）名称、投资时间、投资额、协议投资期限信息等。根据被投资企业具体情况，区分以下两种情况分别进行评估：

### ① 控股长期投资

对该类长期投资进行整体评估，通过对企业整体价值的评估来获得股东全部权益价值，据此乘以股东所持有的股权比例计算得出拟评估股权的价值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

## ②非控股长期投资

依据被投资单位评估基准日资产负债表中净资产乘以股权比例确定长期投资评估价值。在无法取得会计报表的情况下，按核实后的账面值确定评估值。

由于南京国际集团股份有限公司（持股比例 0.02%）股权比例微小，评估人员按评估基准日的报表净资产乘以股权比例确定长期投资评估价值。

由于 2014 年 1 月 2 日，根据江苏凤凰出版传媒股份有限公司的决议，江苏凤凰文化贸易集团有限公司持有的江苏凤凰扬州鑫华印刷有限公司 5.88% 的股权转让给江苏凤凰出版传媒股份有限公司，故按照股权转让价格确定评估值。

对于淮安鸿德置业有限公司，虽然股权比例占 50%，由于 2013 年 6 月公司新设立，尚未有实质业务，且审计师根据会计准则要求进行了权益法核算期末对长期股权投资账面值进行了调整，故我们按账面值作为评估值。

## （3）投资性房地产

本次纳入评估范围的投资性房地产包括房屋建筑物和土地使用权。

### 1) 房屋建筑物

纳入本次评估范围的投资性房地产一房产共 12 项，总建筑面积 26,379.43m<sup>2</sup>。分布于南京市及淮阴市区。南京市内房屋建筑物主要分布于和燕路、长江花园、虎踞南路、中央北路、湖南路、金碧花园、湖北路、板仓街及中央路等处；淮阴市区房屋位于承德路与大同路交叉口。委估物业类型主要为营业用房、办公用房、住宅及仓库等。

截至评估基准日，委估房屋均已对外出租，维护保养状况一般，目前基本正常使用。

根据委估房产的特点，分别采用重置成本法及收益法进行评估。

### ①重置成本法

重置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，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为：

建筑物评估值=重置全价×成新率

#### A. 重置全价的确定

主要建筑物的评估，根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，其他建筑物在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置全价。

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### a. 建筑安装工程造价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用预决算调整法与类比法确定建安工程造价。

预决算调整法：以其竣工结算资料为基础，参照《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2004年）、《江苏省安装工程计价表》（2004年）、《江苏省市政工程计价表》（2004年）、《江苏省建设工程费用定额》（2009年）、苏建函价[2013]549号《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》、苏建价[2007]321号《江苏省施工机械台班2007年单价表》、《江苏省工程建设材料价格信息》（2013年四季度）及《南京市工程造价信息》第12期，进行综合取费和人材机价



差调整，从而计算得出建筑安装工程造价。

类比法：根据江苏省建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息、工程造价指标，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

#### b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

其他费用系指政府有关部门收取的与建造房屋相关的各类建设项目规费。对于本次评估对象中未办理房屋所有权证的房屋，本次评估暂不考虑其他费用。

#### c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，其中六个月以内贷款利率为 5.60%，一年期贷款利率为 6.00%，一年期至三年期贷款利率为 6.15%。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (工程建安造价 + 前期及其它费用) × 合理工期 × 贷款利息 × 50%

#### B. 成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

#### C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

### ② 收益法

收益现值法是预计委估物基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值

A<sub>i</sub>：委估物基准日后 i 期的总收益（有效毛收入）

B<sub>i</sub>：委估物基准日后 i 期的总运营费用

R：折现率

i：委估物自评估基准日起可以获得收益的时间，i=1,2,...,n

## 2) 投资性房地产—土地使用权

本次评估的投资性房地产—土地使用权为江苏凤凰文化贸易集团有限公司所拥有的位于南京市玄武区板仓街188号的一宗土地使用权，土地使用权性质为出让，用途为仓储用地，已取得国有土地使用权证，账面价值为61,594,000.00元，详细情况见下表：

表 4-11 待估宗地明细表

序号	土地权证号 (合同编号)	宗地名称	土地位置	土地用途	面积 m <sup>2</sup>	准用年限	取得日期	终止日期
1	宁玄国用 (2009)第 19807号	板仓街土地	玄武区板 仓街188 号	仓储	14,252.20	50年	2009-12	2051-03

### ① 估价方法的确定

根据《资产评估准则—不动产》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点(用地性质)以及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场

发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。由于目前难于准确测算其客观收益，不宜采用收益还原法；待估宗地为位于市区的仓储用地，市场成交案例较少，不适宜采用市场比较法；待估宗地所在区域土地取得费和土地开发费难以获取，亦不适宜采用成本逼近法评估待估宗地。鉴于南京市现执行 2008 年公布的基准地价，正常来说现行基准地价体系较老，但依据南京市政府发布的工业用地最低出让标准的文件以及相关机构的研究成果，可以比较科学合理地进行期日修正，本次可采用基准地价系数修正法进行评估。

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成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

基本公式为： $P_s = P \times (1 \pm K_1) \times Y \times R \times D \times d \pm F$

式中： $P_s$ ——待估宗地修正后的地价

$P$ ——待估宗地所处区域基准地价

$K_1$ ——区位因素和个别因素系数

$Y$ ——剩余使用年期修正系数

$R$ ——容积率修正系数

$D$ ——期日修正系数

$d$ ——深度修正系数

$F$ ——开发程度差异修正值

长期股权投资单位的土地，根据待估宗地的特点，选择了基准地价修正法和市场法两种方法进行评估。基准地价修正法评估方法同母公司，市场比较法评估方法如下：

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照

比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时日地价的方法。

市场比较法评估的基本公式： $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：

V：被评估宗地使用权价值；

$V_B$ ：比较案例价格；

A：被评估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：被评估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：被评估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：被评估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

#### (4) 固定资产

纳入本次评估范围的固定资产分为房屋建筑物类及机器设备类，机器设备类分为机器设备、车辆及电子设备。

##### 1) 房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物是江苏凤凰文化贸易集团有限公司申报的房屋建筑物。房屋建筑物共 3 项，为位于南京市中央路 276-1 号易发五洲大厦的 2 层以及 7 层的 701-703、705、706 室、10 层的 1003 室，总建筑面积 1,508.38 平方米。

易发五洲大厦临中央路，为钢混结构，共 13 层，层高 3.4 米；外墙涂料粉刷，局部玻璃幕墙；委估物业内墙乳胶漆粉刷，地砖地面，木门，日光灯照明；给排水、消防、电力等基础设施较齐全。

本次评估，根据收集资料的情况，采用收益现值法进行评估。

收益现值法是预计委估物基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。

选用收益法公式：

$$\text{租期稳定年度：评估价值} = \frac{a}{r} \times \left( 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

式中：a—年租金净收益

r—还原利率

n—房地产自评估时点至未来可获收益年限

$$\text{租金呈比例增长年度：评估价值} = a / (r-s) \times [1 - (1+s)^n \times (1+r)^{-n}]$$

式中：a—被评估房地产纯收益

r—被评估房地产收益还原利率

s—被评估房地产租金年增长率

n—被评估房地产剩余收益年限

## 2) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合被评估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### ① 重置全价

#### A. 机器设备、电子设备重置全价

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 基础费 + 其他费用  
+ 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

a、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2013年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

b、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c、安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

d、配套辅助配件及基础费的确定

对于大型设备，购买后安装时需部分辅助配件及固定基础方能投入使用，按照设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同基础费率计取。

e、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合设备特点进行计算。

#### f、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 50%

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

#### g、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税扣除率

#### B. 车辆重置全价

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等

- a. 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- b. 车辆购置税按国家相关规定计取；
- c. 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### ②成新率

##### A. 机器设备及电子设备

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，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

##### B. 车辆

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法孰短

确定成新率，即：

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

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

同时对被评估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定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。

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

## (5) 在建工程

在建工程为国泰君安金融中心办公用房预付款和资金成本。该项目预计 2014 年全部完工交付。在建工程账面值基本反映了评估基准日的购建成本及合理的资金成本，故以核实后账面值确定评估值。

## (6) 其他无形资产

江苏凤凰文化贸易集团有限公司的其他无形资产主要为购买的金蝶软件，评估人员查阅了软件相关的证明资料，核实取得方式、取得日期、法定使用年限或预计使用年限，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日现行购置价确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行购置价扣减软件升级费用确定评估值。

## (7) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值系预付的房租、税金及物业费。对长期待摊费用，评估人员核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解长期待摊费用账面价值的构成要素及企业的摊销政策。评估人员查阅了有关租房合



同、完税凭证及会计凭证。

评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，核对企业摊销计算的合理性等。按费用剩余受益期计算确定评估值。

### **(8) 递延所得税资产**

递延所得税资产系计提的坏账准备产生的暂时性差异形成，评估人员核实了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，查看了企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否核对相符；验算应纳税所得额，核实应交所得税；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定、核对是否相符。经核实，递延所得税资产账、表、单相符，以清查核实后账面值确定为评估值。

### **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被评估单位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、2014年5月中旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2014年5月中旬，评估项目组人员对被评估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行被评估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2014年5月26日至2014年6月2日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评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核实。

4、查阅收集被评估资产的产权证明文件。

5、根据被评估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、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。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评估汇总阶段

2014年6月3日至6月6日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2014年6月7日至2014年6月10日。

## 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做出理智的判断。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、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、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；

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

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法，对江苏凤凰文化贸易集团有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对江苏凤凰文化贸易集团有限公司全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2013 年 12 月 31 日的评估结论如下：

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出江苏凤凰文化贸易集团有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的评估值为 69,075.23 万元。

资产账面价值 174,558.15 万元，评估值 192,647.91 万元，评估增值 18,089.76 万元，增值率 10.36%。

负债账面价值 123,572.68 万元，评估值 123,572.68 万元，评估无增减。

净资产账面价值 50,985.47 万元，评估值 69,075.23 万元，评估增值 18,089.76 万元，增值率 35.48%。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年12月31日

被评估单位：江苏凤凰文化贸易集团有限公司

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%
流动资产	124,022.01	124,873.51	851.50	0.69
非流动资产	50,536.14	67,774.40	17,238.26	34.11
其中：可供出售的金融资产	7,415.41	7,415.41	-	-
长期股权投资	8,152.56	12,135.01	3,982.45	48.85
投资性房地产	11,667.92	23,363.45	11,695.53	100.24
固定资产	1,211.01	2,770.30	1,559.29	128.76
在建工程	21,287.55	21,287.55	-	-
无形资产	75.01	76.00	0.99	1.32
长期待摊费用	26.39	26.39	-	-
递延所得税资产	700.29	700.29	-	-
资产总计	<b>174,558.15</b>	<b>192,647.91</b>	<b>18,089.76</b>	<b>10.36</b>
流动负债	122,386.86	122,386.86	-	-
非流动负债	1,185.82	1,185.82	-	-
负债总计	<b>123,572.68</b>	<b>123,572.68</b>	-	-
所有者权益	<b>50,985.47</b>	<b>69,075.23</b>	<b>18,089.76</b>	<b>35.48</b>

## (二) 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。江苏凤凰文化贸易集团有限公司在评估基准日2013年12月31日的净资产账面值为50,985.47万元，评估后的股东全部权益价值（净资产）为72,481.91万元，评估值比账面值增加21,496.45万元，增值率为42.16%。

## (三) 评估结果分析及最终评估结论

## 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为72,481.91万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值69,075.23万元高3,406.68万元，差异率为4.93%。两种评估方法差异的原值主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着

国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种因素的影响。

江苏凤凰文化贸易集团有限公司是一家从事出版印刷相关的物流贸易企业，主要经营各类纸张、木浆、印刷设备、印刷器材、化工原料等以及从事各类商品进出口业务，虽然销售收入增幅较大，但销售利润率不高，且增长具有不确定性，缺乏核心竞争能力，未来收益能力有限，且收益法中的大量的非经营性资产和负债均借用了资产基础法的评估结论，因此此次资产基础法和收益法直接估值差异不大。

## 2、评估结果的选取

江苏凤凰文化贸易集团有限公司是一家从事出版印刷相关的物流贸易企业，主要经营各类纸张、木浆、印刷设备、印刷器材、化工原料等以及各类进出口业务，虽然销售收入增幅较大，但销售利润率不高，且增长具有不确定性，缺乏核心竞争能力，未来收益能力有限，且收益法中的大量的非经营性资产和负债均借用了资产基础法评估值，在两种估值结果差异不大的情况下，我们认为资产基础法更稳健和合理。

综上，我们选用资产基础法评估结果作为本次江苏凤凰文化贸易集团有限公司股东全部权益的价值参考依据。由此得到江苏凤凰文化贸易集团有限公司股东全部权益在评估基准日的价值为 69,075.23 万元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

1、评估基准日时，板仓街 188 号房屋建筑物为简易建筑无产权证，目前用于临时出租，其建筑面积合计 7918 m<sup>2</sup>，账面原值 4,102,018.04 元，账面净值 2,547,067.19 元。对于因该部分资产权属可能造成的纠纷

与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

未办理房屋产权证房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	板仓街简易仓库	简易	2012-03	m <sup>2</sup>	7918

2、江苏国图中心 B 楼 17 层的房产及土地的证载权利人为江苏省出版总社，该房地产系被评估单位根据集团内部出资建房要求，由被评估单位出资建设，江苏凤凰文化贸易集团有限公司承诺对其拥有实际产权。

3、纳入评估范围的其余房产及所占用土地，公司改制后对所有房屋的产权证及土地使用权证的过户手续尚在办理中，其证载权利人仍为江苏省出版印刷物资公司。

4、和燕路 1 号房产，由于历史遗留问题未取得土地使用权证，但土地实际使用人是江苏凤凰文化贸易集团有限公司。

5、中央北路 10 号综合楼，土地使用权证为宁下国用（2003）字第 02688 号，证载土地用途为教育用地，性质为划拨地，证载权利人为江苏省出版印刷物资公司，与实际用途不相符。

除上述事项外，本报告未发现有关产权瑕疵事项。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（1）南京紫霄纸业有限公司诉无锡网尚贸易有限公司合同纠纷一案，要求对方偿付货款 3,609,671.00 元及其逾期违约金，经无锡市崇安区人民法院民事裁定书裁定冻结或查封、扣押对方相应价值财产，目前诉

讼正在受理中。2013年9月法院裁定支付298.97万元及逾期违约金及利息,目前已经启动执行程序,正在对无锡网尚贸易有限公司的房产估值,准备拍卖。

(2) 江苏省出版印刷物资公司诉南京永乐文化传播有限公司合同纠纷一案,经南京市玄武区人民法院民事判决书判决,由被告南京永乐文化传播有限公司支付货款1,663,307.80元及其逾期利息,执行未果,2011年10月,经南京市玄武区人民法院民事裁定书裁定终结执行。

(3) 南京紫霄纸业有限公司与扬州瑞吉雅致印刷有限公司合同纠纷一案,由于扬州瑞吉雅致印刷有限公司已关闭,故江苏省出版印刷物资公司向南京市玄武区人民法院起诉扬州瑞吉雅致印刷有限公司偿还货款1,658,448.71元。2013年10月20日,法院裁定支付货款159.87万元及逾期利息,目前案件在执行中。

(4) 江苏省出版印刷物资公司诉徐州紫江印刷物资经销处合同纠纷一案,经徐州市云龙区人民法院民事调解书调解,由被告徐州紫江印刷物资经销处在一年内分期支付货款总额及其他诉讼费用1,437,312.00元,如果有一期未按约定支付将申请执行全部货款,截止评估现场工作日已经收回90万元。

(5) 南京紫霄纸业有限公司诉南京亚登工贸有限公司合同纠纷一案,要求对方偿付货款176.63元及其逾期违约金和资金占用费,对方提出管辖权异议,经南京市玄武区人民法院民事裁定书裁定驳回被告提出的管辖权异议,已查封对方部分财产,双方正在调解中。2013年7月,法院裁定支付货款及其逾期违约金和资金占用费204.6万元,截止评估基准日已经收回部分款项,余款68.47万元尚在执行中。

(6) 2011年7月,南京紫霄纸业有限公司与常州三灵印刷有限公司签订了最高额抵押合同,抵押期间2011年7月5日-2013年7月4日,抵押赊销额度359,600.00元,目前常州三灵印刷有限公司欠货款3,679,636.50



元，南京紫霄纸业有限公司正通过诉讼方式解决欠款问题。

关于上述重大涉诉事项，由于存在一定的不确定性，此次评估涉诉债权按照账龄时间，通过分析计提评估风险损失。提请评估报告使用者关注上述事项对评估结论可能产生的影响。

### （三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告未发现期后重大事项。

### （四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项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，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方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。

2、板仓街 188 号待估宗地证载用途为仓储用地，实际用途也为仓储用地。2009 年 12 月 15 日江苏凤凰置业有限公司与江苏省出版印刷物资公司签订《土地使用权转让合同》，将该地块转让给江苏省出版印刷物资公司，转让价格根据《土地评估报告》的评估值确定，该评估报告根据南京市规划局承办来文回复单（宁规办复字[2007]016 号），将用途设定为商业用地，其他条件与本次评估相同，因此评估值较高。但截止评估基准日江苏省出版印刷物资公司未能改变该地块土地用途，本次评估未考虑该因素对估价结果的影响，仍按证载用途仓储用地进行估价。

3、和燕路 1 号房产，由于历史遗留问题未取得土地使用权证，但土地实际使用人是江苏凤凰文化贸易集团有限公司。此次评估采用收益

法进行评估房地合一价值，评估值中未考虑土地权属瑕疵造成的影响，提请报告使用者关注。

4、中央北路10号综合楼，土地使用权证为宁下国用（2003）字第02688号，证载土地用途为教育用地，性质为划拨地，证载权利人为江苏省出版印刷物资公司。本次评估对中央北路10号综合楼采用收益法评估其地上建筑及土地使用权房地合一价值，同时扣减划拨地转商服出让性土地使用权需补交相关的土地出让金。

5、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6、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，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本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现行公允市价,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。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期:根据国家现行规定,本评估报告的使用有效期一年,自评估基准日2013年12月31日起,至2014年12月30日止。超过一年,需重新进行评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一四年六月十日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

王世林

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一四年六月十日