

华闻传媒投资集团股份有限公司
拟收购华商数码信息股份有限公司
股权资产评估项目

资产评估报告书

卓信大华评报字（2013）第 011-6 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年三月二十九日

目 录

□评估报告声明	(1)
□资产评估报告书摘要	(3)
□资产评估报告书	(5)
□资产评估明细表	
□附件	
与评估目的相对应的经济行为文件	
资产评估委托方及被评估单位营业执照（副本复印件）	
被评估单位审计报告（复印件）	
资产权属证明（复印件）	
重要资产购置发票（复印件）	
资产评估委托方及被评估单位承诺函	
注册资产评估师承诺函	
资产评估机构资产评估资格证书（复印件）	
资产评估机构法人营业执照（副本复印件）	
评估人员名单及资格证书	

注册资产评估师声明

北京卓信大华资产评估有限公司的签字注册资产评估师对华闻传媒投资集团股份有限公司拟收购华商数码信息股份有限公司股权资产评估项目的资产评估报告特做如下声明：

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日起一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、注册资产评估师本人和业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

七、注册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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

九、本次评估范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见；注册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，并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。

十、对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十一、评估报告仅限于评估报告中载明的使用者及载明的评估目的而使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本机构无关。

十二、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。

华闻传媒投资集团股份有限公司
拟收购华商数码信息股份有限公司
股权资产评估项目
资产评估报告书摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受华闻传媒投资集团股份有限公司的委托,对其拟收购华商数码信息股份有限公司股权涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映,为该经济行为提供价值参考意见。

截止至评估基准日,华商数码信息股份有限公司经审计后的账面资产总计 85,651.57 万元,其中流动资产 39,916.91 万元,非流动资产 45,734.67 万元。账面负债总计 59,818.93 万元。账面净资产 25,832.64 万元。

根据本次评估目的,评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,本公司的评估人员对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证,对纳入本次评估范围内华商数码信息股份有限公司的股东全部权益采用资产基础法、收益法进行了评估,经分析,最终选取资产收益法评估结论。

华商数码信息股份有限公司的净资产评估前账面价值 25,832.64 万元,收益法评估价值 50,352.27 万元,评估增值 24,519.63 万元,增值率 94.92%。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

本次评估结果的有效使用期限为自评估基准日起一年有效,超过一年,需重新进行资产评估。

评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本报告项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

华闻传媒投资集团股份有限公司
拟收购华商数码信息股份有限公司
股权资产评估项目
资产评估报告书

卓信大华评报字（2013）第 011-6 号

华闻传媒投资集团股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受华闻传媒投资集团股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对委托方拟收购华商数码信息股份有限公司股权之经济行为所涉及该公司的股东全部权益在 2012 年 12 月 31 日所表现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、 委托方、被评估单位概况

（一） 委托方

企业名称：	华闻传媒投资集团股份有限公司
注册地址：	海口海甸四东路民生大厦
企业类型：	股份有限公司（上市）
法定代表人：	温子健
注册资本：	人民币壹拾叁亿陆仟零壹拾叁万贰仟伍佰柒拾陆元

本次资产评估的委托方华闻传媒投资集团股份有限公司（以下简称“华闻传媒”），成立于 1991 年 9 月，前身为海南石化煤气公司。1997 年 7 月，在深圳证

券交易所发行 5,000 万股 A 股股票并挂牌上市。2008 年 2 月更名为现名。

截止 2012 年 12 月 31 日，“华闻传媒”前五大股东持股情况为上海渝富资产管理有限公司，持股 267,205,570 股，持股比例 19.65%；上海倚和资产管理有限公司，持股 101,993,371 股，持股比例 7.50%；无锡大东资产管理有限公司，持股 80,000,000 股，持股比例 5.88%；重庆涌瑞股权投资有限公司，持股 68,006,629 股，持股比例 5.00%；兴业国际信托有限公司—重庆中行新股申购信托项目（2 期），持股 25,465,179 股，持股比例 1.87%。

“华闻传媒”经营范围：传播与文化产业的投资、开发、管理及咨询服务；信息集成、多媒体内容制作与经营；广告策划、制作和经营；多媒体技术开发与投资；电子商务；燃气开发、经营、管理及燃气设备销售；高科技风险投资；贸易及贸易代理。

（二）被评估单位

企业名称：	华商数码信息股份有限公司
注册地址：	西安经济技术开发区凤城二路 41 号
企业性质：	股份有限公司
法定代表人：	孙晓冰
注册资本：	人民币壹亿壹仟柒佰陆拾肆万柒仟零伍拾捌元捌角

本次资产评估的被评估单位华商数码信息股份有限公司(原“陕西华商数码信息股份有限公司”，以下简称“华商数码”)，原是由陕西华商传媒集团有限责任公司(原“陕西华商信息产业投资有限公司”，以下简称“华商传媒”)以实物出资 2,160 万元，占出资比例的 36.00%；陕西华美实业有限公司(原“陕西中化工业设备有限公司”，以下简称“华美实业”)以现金出资 1,780 万元，占出资比例的 29.67%；激动集团股份有限公司(原“成都激动网络有限公司”，以下简称“激动集团”)以现金出资 1,200 万元，占出资比例的 20.00%；西安华

商科技工程有限公司（以下简称“华商科技工程”）以现金出资 480 万元，占出资比例的 8.00%；陕西丽彩集团咸阳丽彩投资有限公司（原“咸阳新丽彩印务有限公司”，以下简称“陕西丽彩”）以现金出资 300 万元，占出资比例的 5.00%；自然人张富汉、王魁等以现金出资 80 万元，占出资比例的 1.33%，共同出资组建的有限公司，于 2001 年 12 月 07 日成立，原注册资本为人民币 6,000 万元。

根据“华商数码”2003 年 12 月 25 日股东大会决议，以定向增发方式增资 2,000 万股，其中对陕西华商信息产业投资有限公司增发 1,090 万股，对咸阳新丽彩印务有限公司增发 910 万股。增发后公司总股本为 8,000 万股。

根据“华商数码”2004 年 11 月 10 日股东大会决议，公司名称由陕西华商数码信息股份有限公司更名为华商数码信息股份有限公司。

根据“华商数码”2006 年 12 月 15 日股东大会决议，同意激动集团将持有“华商数码”10.00%的股权转让给上海激动通信有限公司（以下简称“上海激动”）。

2007 年 5 月 22 日，丽彩集团与西安胜达管理咨询有限公司（以下简称“西安胜达”）签订股权转让协议，将其持有的“华商数码”10.125%股权转让给西安胜达，转让价款为 23,490,000.00 元。

2007 年 5 月 22 日，“上海激动”、“华美实业”和自然人张富汉、王魁、王艺桦、陈舒平、孙旭军分别与西安凯瑞投资发展有限公司（以下简称“西安凯瑞”）签订股权转让协议，分别将其持有的“华商数码”10.00%、11.25%、0.25%、0.25%、0.25%、0.125%、0.125%股权转让给“西安凯瑞”，转让价款分别为 23,200,000.00 元、26,100,000.00 元、580,000.00 元、580,000.00 元、580,000.00 元、290,000.00 元、290,000.00 元。

2007 年 5 月 22 日，“华美实业”和西安华商科技工程有限公司（以下简称“西安华商科技”）分别与西安吉力投资发展有限公司（现更名为“西安锐盈企业管理咨询有限公司”，以下简称“西安锐盈”）签订股权转让协议，将其持有的“华商数码”11.00%和 6.00%股权转让给“西安锐盈”，转让价款分别为

16,900,000.00 元和 3,240,000.00 元。

2007 年 6 月 23 日“华商数码”股东大会决议，将“华商数码”分立为陕西黄马甲物流配送股份有限公司（以下简称“陕西黄马甲”）和华商数码信息股份有限公司（新华商数码），新华商数码为存续公司，陕西黄马甲为新设公司，新华商数码注册资本为 5,500 万元，陕西黄马甲注册资本为 2,500 万元，并按注册资本分拆比例对净资产进行分拆，分拆时点为 2007 年 6 月 30 日，分拆后各股东持股比例不变。新华商数码 2007 年 8 月 29 日办理了工商变更手续，陕西黄马甲 2007 年 8 月 11 日办理了工商登记手续。

2007 年 9 月 1 日，“华商传媒”分别与“西安凯瑞”、“西安胜达”、“西安锐盈”签订股权转让协议，“西安凯瑞”、“西安胜达”、“西安锐盈”分别将所持有的“华商数码”7.25%、10.125%、7.00%的股权，转让给“华商传媒”，转让价款分别为 13,896,438.00 元、19,407,094.00 元、13,417,250.00 元。”华商数码”已于 2007 年 10 月 10 日办理了工商变更手续。

截止 2007 年 12 月 31 日，“华商数码”注册资本 5,500 万元，其中“华商传媒”持有“华商数码”65.00%股权，“西安凯瑞”持有“华商数码”15.00%股权，“西安锐盈”持有“华商数码”10.00%股权，“丽彩集团”持有“华商数码”5.00%股权，激动集团持有“华商数码”5.00%股权。

2008 年 11 月 14 日，丽彩集团将其持有的 5.00%股权转让给“西安锐盈”，转让后，丽彩集团不再持有“华商数码”股权。截止 2008 年 12 月 31 日，“华商数码”注册资本 5,500 万元，其中“华商传媒”持有“华商数码”65.00%股权，“西安凯瑞”持有“华商数码”15.00%股权，“西安锐盈”持有“华商数码”15.00%股权，“激动集团”持有“华商数码”5.00%股权。

2009 年 2 月 28 日，根据股东大会决议，以资本公积转增股本 1,650 万元，盈余公积转增股本 611.80 万元，未分配利润转增股本 238.20 万元，共 2,500 万元。增资后，“华商数码”注册资本变更为人民币 8,000 万元，其中“华商传媒”持有“华商数码”65.00%股权，“西安凯瑞”持有“华商数码”15.00%股权，“西

安锐盈”持有“华商数码”15.00%股权，“激动集团”持有“华商数码”5.00%股权。

2010年1月18日，根据第五次临时股东大会决议，“陕西黄马甲”以3.6元溢价认购“华商数码”2000万股，2000万元为新增注册资本，5200万元记入“华商数码”资本公积。增资后，“华商数码”注册资本变更为人民币10,000万元，其中“华商传媒”持有“华商数码”52.00%股权，“陕西黄马甲”持有“华商数码”20.00%股权，“西安凯瑞”持有“华商数码”12.00%股权，“西安锐盈”持有“华商数码”12.00%股权，“激动集团”持有“华商数码”4.00%股权。上述事项业经陕西大地会计师事务所有限责任公司（经陕地验字（2010）1-1-26号）验资报告验证确认。

2010年7月14日，根据第四次临时股东大会决议，“激动集团”将所持4.00%股权转让给“陕西黄马甲”。截止2010年12月31日，“华商数码”注册资本10,000万元，其中“华商传媒”持有“华商数码”52.00%股权，“陕西黄马甲”持有“华商数码”24.00%股权，“西安凯瑞”持有“华商数码”12.00%股权，“西安锐盈”持有“华商数码”12.00%股权。

2011年3月16日，根据股东会决议，“陕西黄马甲”将其持有“华商数码”24.00%的股权，转让给西安豪盛置业（集团）有限公司（以下简称“西安豪盛置业”），转让金额为7,343.622万元。

2011年3月17日，根据第二次临时股东会决议和章程修正案规定，“华商数码”增加注册资本1,764.70588万元，由“西安豪盛置业”以现金形式增资，增资后，股本为11,764.70588万股；“华商数码”已于4月7日办理完毕工商变更手续。截止2011年12月31日，“华商数码”注册资本11,764.70588万元，其中“华商传媒”持有“华商数码”44.20%股权，“西安豪盛置业”持有“华商数码”35.40%股权，“西安凯瑞”持有“华商数码”10.20%股权，“西安锐盈”持有“华商数码”10.20%股权。

2012年10月11日，根据股东会决议，“西安豪盛置业”将其持有“华商数

码” 7.00%的股权，转让给“华商传媒”，转让金额为 2,505.3937 万元。

2012 年 11 月 27 日，根据股东会决议，“西安豪盛置业”将其持有“华商数码” 28.40%的股权，转让给“华商传媒”，转让金额为 10,164.7399 万元，转让后，“西安豪盛置业”不再持有“华商数码”股权。

2012 年 12 月 10 日，根据股东会决议，“西安凯瑞”将其持有“华商数码” 10.20%的股权，转让给“西安锐盈”，转让后，“西安凯瑞”不再持有“华商数码”股权。

截止 2012 年 12 月 31 日，“华商数码”注册资本为人民币 117,647,058.80 元，其中“华商传媒”持有“华商数码” 79.60%股权，“西安锐盈”持有“华商数码” 20.40%股权，营业期限为长期。

经营管理结构：“华商数码”下设总经理办公室、企业管理部、财务部、生产部、市场开发部、采购部等部门；高级技术人员 1 人、中级技术 1 人、一般技术人员 37 人、普通员工 361 人、市场营销人员 14 人、行政管理人员 98 人。

目前，“华商数码”拥有长期股权投资单位 3 家，包括：辽宁新闻印刷集团有限公司（以下简称：“辽宁印刷”），吉林华商数码印务有限公司（以下简称：“吉林数码”），陕西华商豪盛置业有限公司（以下简称：“陕西豪盛”）。

经营范围：电子购物及物流配送服务；计算机软件的开发、销售及计算机网络系统工程的服务；多媒体信息发布服务；自办发行华商报、出版物印刷（印刷经营许可证有效期至 2013 年 3 月 31 日）电子设备的销售；设计、制作、发布代理国内外各类广告；日用杂品及百货的批发、零售。

近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	16,731.25	25,479.23	39,916.91
非流动资产	28,327.79	35,194.49	45,734.67
资产总计	45,059.04	60,673.73	85,651.57
流动负债	6,159.21	23,263.31	59,813.43
非流动负债	5.50	5.50	5.50
负债合计	6,164.71	23,268.80	59,818.93
净资产	38,894.33	37,404.92	25,832.64
项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	34,494.61	38,424.41	40,870.71
营业成本	25,855.01	29,675.98	30,701.16
利润总额	8,894.74	6,968.01	8,266.42
净利润	7,761.89	6,110.87	7,427.72

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位“华商数码”系委托方“华闻传媒”的二级子公司。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

我们就本次评估报告使用者问题，与委托方进行了沟通、了解并确认本评估报告书仅供委托方“华闻传媒”及被评估单位“华商数码”为本次评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

二、 评估目的

根据华闻传媒投资集团股份有限公司《关于公司拟实施重大资产重组的报告》，“华闻传媒”拟收购“华商数码”股权。因此，本次评估目的是对“华闻传媒”拟实施收购股权之经济行为所涉及“华商数码”股东全部权益在评估基准日2012年12月31日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参

考意见。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及“华商数码”的股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围涉及“华商数码”经审计后的全部资产和相关负债。评估前账面资产总计 85,651.57 万元，其中流动资产 39,916.91 万元，非流动资产 45,734.67 万元，主要包括：长期股权投资 16,013.20 万元，固定资产 10,184.29 万元，在建工程 17,808.57 万元；账面负债总计 59,818.93 万元，其中流动负债 59,813.43 万元，非流动负债 5.50 万元；账面净资产 25,832.64 万元。

评估基准日资产负债情况表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产合计	39,916.91
货币资金	1,033.19
应收帐款	682.99
预付帐款	1,790.33
应收股利	1,969.80
其他应收款	28,608.54
存货	5,832.05
非流动资产合计	45,734.67
长期股权投资	16,013.20
固定资产	10,184.29
在建工程	17,808.57
无形资产	1,304.74
长期待摊费用	107.80
递延所得税资产	266.06
其他非流动资产	50.00
资产总计	85,651.57
流动负债合计	59,813.43
短期借款	19,000.00
应付账款	5,541.05
预收款项	13.52
应付职工薪酬	747.09
应交税费	1,272.78
应付利息	36.63
应付股利	2,388.00
其他应付款	30,814.36
非流动负债合计	5.50
递延所得税负债	5.50
负债合计	59,818.93
净资产	25,832.64

本次评估对象和评估范围与“华闻传媒”股权收购之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期审计范围一致。

“华商数码”在本次评估基准日的财务报表业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师审计，并出具了“信会师报字【2013】第 310012 号”无保留意见审计报告。

(三) 主要资产的法律权属、经济、物理状况

1、无形资产土地使用权

“华商数码”拥有的一宗土地使用权，面积为 18,000.00 平方米，为“华商数码”以出让方式取得的工业用地，终止日期为 2054 年 7 月 26 日，土地使用权证号为西未国用（2005 出）第 1043 号，土地使用权人为“华商数码”，权属无争议；“华商数码”重庆分公司所拥有的一宗土地，面积为 30,852.00 平方米，为“华商数码”重庆分公司以出让方式取得的工业用地，终止日期为 2054 年 8 月 12 日，土地使用权证号为渝国用（2004）第 1057 号，土地使用权人“华商数码”重庆分公司，权属无争议。

2、固定资产房屋建筑物

“华商数码”申报的房屋建筑物分别位于西安市经济技术开发区凤城二路 41 号“华商数码”本部院内。主要房屋建筑物包括办公楼、二期印务办公楼，资产产权人均均为“华商数码”，产权无争议；“华商数码”重庆分公司主要房屋建筑物位于重庆市九龙坡区九龙园区剑龙路 1 号“华商数码”重庆分公司院内，包括厂房、二期厂房；其中厂房具有房产证和土地证，产权人为“华商数码”重庆分公司，产权无争议。二期厂房的房屋所有权证正在办理中。

3、固定资产构筑物及其他辅助设施

“华商数码”的构筑物包括：绿化工程、挡雨棚、院内零星工程、形象墙、蓄水池、出报棚、材料堆场等；“华商数码”重庆分公司的构筑物包括：彩钢棚、空调主机房等。

4、固定资产机器设备

机器设备，主要为“华商数码”一期建成两条德国罗兰 UNISSET-60 高速轮转胶印印刷生产线、二期建成两条德国高宝 COMET-75 高速轮转胶印印刷生产线。

5、固定资产车辆

车辆主要为办公用轿车、面包车及厢式货车。各类车辆均能正常驾驶，整体

状况良好，年检合格，使用率正常，产权人为“华商数码”，产权无争议。

6、固定资产电子设备

电子设备共计 430 项，主要为办公及管理用的电脑、打印机、复印机、空调、监控等，目前均正常使用，其整体性能及存置状况良好。

7、在建工程

主要为“华商数码”本部正在建设的印刷基地项目，形象进度为 95%。

8、存货-产成品、在产品

产成品主要为华商报与黄马甲宣传页，账面数量分别为 800 印张、3400 印张主要销往西安地区。在产品主要为“华商数码”生产中领用及消耗的纸张、油墨、制造费用等。

9、长期股权投资

长期股权投资单位 3 家，其中控股 1 家，参股 2 家。包括吉林华商数码印务有限公司（以下简称“吉林数码”），持股比例为 98.49%；陕西华商豪盛置业有限公司，（以下简称“陕西豪盛”）持股比例 35%；辽宁新闻印刷集团有限公司（以下简称“辽宁印刷”），持股比例 24.73%。

（四）账外资产情况

本次评估采用资产基础法进行评估时委托方及被评估单位未申报其他账外资产及账外无形资产，评估人员亦无法获取其他账外资产及账外无形资产的迹象，故本次评估仅对申报纳入评估范围的资产予以评估；本次评估已采用收益法进行评估，其他帐外资产价值均在收益法评估值中体现，故不需要单独进行评估。

（五）引用其他机构出具报告情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于评估目的的实现，因此委托方确定 2012 年 12 月 31 日为本次评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一） 行为依据

1、华闻传媒投资集团股份有限公司《关于公司拟实施重大资产重组的报告》；

2、委托方与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 主要法律、法规依据

- 1、国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、原国家国有资产管理局国资办发【1992】36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》;
- 3、财政部【2001】第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- 4、国务院办公厅国办发【2001】102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》;
- 5、国资委、财政部【2003】第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 6、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 7、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 8、国有资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》;
- 10、《中华人民共和国土地管理法》;
- 11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 13、《中华人民共和国公司法》;
- 14、财政部【2006】第 33 号令《企业会计准则—基本准则》;
- 15、财会【2006】3 号《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则;
- 16、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》;
- 17、其他相关的法律法规。

(三) 准则依据

- 1、财企【2004】20 号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》;
- 2、中评协【2007】189 号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评

估报告》等 7 项资产评估准则的通知；

- 3、中评协【2008】217 号《资产评估准则—无形资产》；
- 4、会协【2003】18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 5、中评协【2011】227 号《资产评估准则—企业价值》；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；
- 7、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；
- 8、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）。

（四）权属依据

- 1、土地使用证；
- 2、房屋权属证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、重要资产订货合同、购置发票；
- 5、其他相关权属文件。

（五）取价依据

- 1、 建设部、国家发展和改革委员会发改价格【2007】670 号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
- 2、 国家计委、建设部计价格【2002】10 号“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”；
- 3、 财政部财建【2002】394 号关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；
- 4、 计价格【2002】1980 号国家计委“关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知”；
- 5、 国家发改委办公厅发改办价格【2003】857 号《关于招标代理服务收费有关问题的通知》；
- 6、 计价格【2002】125 号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》；

7、建设部、国家发展和改革委员会发改价格【2007】670号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；

8、国家计委、建设部计价格【2002】10号“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”；

9、财政部财建【2002】394号关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；

10、计价格【2002】1980号国家计委“关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知”；

11、国家发改委办公厅发改办价格【2003】857号《关于招标代理服务收费有关问题的通知》；

12、计价格【2002】125号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》；

13、计价格【2000】474号《人防工程易地建设费有关规定》；

14、咸政价费发【2005】24号；

15、陕政发【2003】74号；

16、陕价涉发【1993】69号；

17、《陕西省建筑工程消耗量定额》（2006）；

18、《陕西省安装工程消耗量定额》（2006）；

19、《陕西省市政工程消耗量定额》（2006）；

20、《陕西省园林工程消耗量定额》（2006）；

21、《西安建设资讯》（2012年第10期下）；

22、《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》GJDGZ-101-1995；

23、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》GYD--901-2002；

24、《全国统一安装工程预算工程量计算规则》GYDGZ-201-2000；

25、建设工程工程量清单计价规范《GB50500-2008》；

26、渝价【2006】135号；

27、渝建发【1999】221号；

28、渝价【2002】662号；

- 29、渝财综【2002】189号；
- 30、《重庆市建筑工程造价信息》（2012第12期）；
- 31、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 32、企业提供的部分单项工程预（结）算资料和施工（竣工）图；
- 33、评估基准日的贷款利率；
- 34、《中华人民共和国土地管理法》；
- 35、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 36、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 37、《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》；
- 38、《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307号）；
- 39、《中国土地市场网》；
- 40、《国有土地使用证》影印件；
- 41、《陕西省征地统一年产值标准和征地区片综合地价测算报告》；
- 42、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- 43、受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取得资料等；
- 44、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》；
- 45、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 46、2012年《机电产品报价手册》；
- 47、2012年《机电产品价格商情》；
- 48、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 49、www.it168.com；
- 50、www.sohu.com汽车频道；
- 51、企业近几年购置设备发票、合同及其他相关资料等；
- 52、被评估单位财务报表；

- 53、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 54、Wind 资讯查询系统；
- 55、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考资料

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、“华商数码”提供的未来收益预测表；
- 3、评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、2010—2012 年度的会计报表、审计报告及相关调整分录；
- 6、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司企业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，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。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具体方法。

企业价值评估中的资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

本次评估由于交易案例比较法所需要的资料难以收集，且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此，本次评估不适宜采用交易案例比较法；同时由于市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务类似的上市公司参考企业，故不适宜采用上市公司比较法。

“华商数码”于 2001 年 12 月成立，截止至评估基准日已持续经营 11 年。是“华商传媒集团”旗下专业从事报刊印刷的高新技术企业，该公司拥有一流的印刷设备和技术精湛的印刷队伍，主要客户为《华商报》、《重庆时报》等，并承担着“华商传媒集团”所属报刊及国内多家报刊的印刷业务，同时提供菲林输出业务。企业具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。故适宜采用收益法。

同时，考虑到资产基础法的评估结果主要是以评估基准日构成企业整体资产的具有整体获利能力的各单项资产组合的更新重置成本为基础确定的，基本反映了评估对象的市场价值，具有较高的可靠性，故适宜采用资产基础法。

本评估项目，在实施了当时条件下我们认为必要的评估程序的基础上，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断，选取比较合理的评估方法作为本次评估结果。

（一）收益法评估思路及模型

本项目采用现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产具备持续经营的基础和条

件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系；（2）评估对象必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

基本计算模型

股东全部权益价值=企业整体价值—付息债务价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

（二）资产基础法评估技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况分别选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象评估价值的一种评估技术思路。资产基础法是基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其

对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

各项资产、负债成本法评估值计算公式：

评估价值=重置成本×成新率

八、 评估程序实施过程和情况

委托方为实现收购“华商数码”股权之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司进行资产评估。我公司接受委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托方协商确定评估基准日，拟定评估方案，签订资产评估业务约定书；按照资产评估准则—评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员分别于2013年1月4日进入评估现场，实施现场勘察，核实资产、验证资料，正式进行评估工作。

（一） 资产基础法评估实施过程

1、调查、了解、分析评估对象的具体情况。对申报纳入评估范围内的全部资产和负债进行核实。

2、核实企业申报资产评估明细表与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整、有效。

3、对实物资产采取勘查、盘点、核实资产原始凭证账簿记录、会计核算方法，与资产权属证明资料审验相结合的方法，确定该等资产的完整性，充分注重

资产存在的真实性。对非实物资产通过查阅会计账簿、原始凭证，函证往来款项，审验相关合同等方法进行核实。

4、调查、收集委估资产所在地评估基准日的现行市场价格和取费标准；企业产品销售价格，确定评估取价依据。

5、根据资产具体情况选择适用的评估方法，对核实后的全部资产及负债进行评定估算、确定评估值、汇总评估结果。

（二）资产基础法具体评估程序

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货，主要采用市场法、成本法进行评估。

（1）货币资金

包括现金、银行存款。在现场工作日评估人员会同财务人员采用倒轧法对库存现金进行监督盘点，索取银行对账单、银行存款余额调节表、银行存款询证函；抽查大额现金、银行存款发生额及对评估基准日前后发生额的截止性测试，确定货币资金真实、完整性；本次评估以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、预付账款、其他应收款。评估人员通过查验账簿、原始凭证，收、付款凭证，对大额应收款发函询证，检查期末余额等审验程序，确定应收款项账面价值真实、完整性；通过账龄分析，了解欠款原因、债务人经营情况、信用状况；索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，对账龄一年以上的应收款项通过调查、了解，分析产生坏账损失的可能性，采用账龄分析法确定坏账损失率，对于有确凿证据表明已构成坏账损失的采用个别认定法确定坏账损失率，对应收款项中关联方及职工个人款项不予考虑坏账损失；本次评估根据每笔应收款项可能收回的数额确定评估值。预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(3) 存货

包括：原材料、产成品、在产品、在库低值易耗品、委托加工材料。

评估人员通过对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，索取大额、主要客户的购、销合同，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；查验存货收发，确定所有权为其所有；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定存货评估值。本次评估分别按存货类别、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。

原材料、产成品采用市场法评估，在产品、在库低值易耗品、委托加工材料采用成本法评估，数量以评估基准日实际数量为准。

存货跌价准备，为企业按《企业会计准则》规定计提数，故本次评估按零值确定。

A、原材料

对近期购入，周转较快，未产生毁损、积压现象，账面单价接近基准日市场价格的，以核实后的账面单价乘以实际数量确定评估值；

对购入时间较长的，以企业提供现行市场不含税价格，乘以实际数量确定评估值。

B、产成品

正常销售产成品，以不含税的市场销售价，考虑出版行业产成品的时间性跌价损失率，扣除相关营业税费，乘以实际数量，确定评估值；

评估单价=不含税售价×(1-跌价损失率)×(1-营业费用率
-营业税金及附加率-利润所得税率)

C、在产品

对于正常生产的在产品以核实后的账面值确定评估值。

(4) 应收股利

为“华商数码”应收“吉林数码”的2011年度的股利。

2、非流动资产

包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及“华商数码”重庆分公司的长期待摊费用。根据该等资产在评估基准日的实际状况分别采用成本法、收益法进行评估。

(1) 长期股权投资

为“华商数码”对“吉林数码”的投资（持股比例 98.49%）、对“辽宁印刷”的投资（持股比例 24.73%）、对“陕西豪盛”的投资（持股比例 35%）。

我们查阅了各项长期股权投资的投资决议、批准文件等相关资料、对账面价值和现实状况进行了取证核实，以确定长期股权投资的真实、完整性；根据对长期股权投资单位成立后的经营情况进行核查与了解，根据评估规范要求，本次评估对控股的长期股权投资单位的股东全部权益采用资产基础法（成本法）、收益法进行了评估，依据“华商数码”对其投资比例，确定长期股权投资的评估值。

(2) 固定资产

为“华商数码”的房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、其他设备。评估人员按照委估资产专业性质将其分为房屋、机器设备、车辆、电子设备及其他设备。评估人员深入现场，与企业相关人员进行广泛的接触与交流，通过查验固定资产初始资料，账簿、原始凭证等审验程序，对账面价值构成、折旧计提情况和现场勘查状况进行了取证核实，确定固定资产账面价值的真实、完整性；同时对企业固定资产的购建、运行、使用等历史沿革及现状做了较为详尽的调查、了解。根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法、市场法进行评估。

房屋建筑物

房屋建筑物成本法评估值计算公式：

评估值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

评估人员根据相关施工图纸及对该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、计算各分部工程的工程量，依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用预（决）算调整法测算工程造价，并加计施工过程中必须发生的设备、物资、资金等方面的消耗，按照评估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造取费标准计算工程造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

B、成新率的确定

房屋以现场勘查结果，结合房屋具体情况，根据房屋建筑物年限法成新率与勘察法成新率确定综合成新率。

年限法成新率的确定

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘察记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘察法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S
+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定

综合成新率的确定

综合成新率=勘察法成新率×60%+年限法成新率×40%

机器设备

机器设备评估值计算公式：

评估值=重置全价×综合成新率

A、重置成本的确定

本次评估的机器设备中，主要有国产定型设备、国产非标制作特种专用设备、

进口类设备。各种印刷设备、复合设备及分切设备均为独立完成相应的工艺程序
专项工作。设备类资产的基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{设备直接费用} + \text{设备间接费用} - \text{增值税进项税} \\ &= \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} \\ &\quad - \text{增值税进项税} \end{aligned}$$

设备直接费用包括：购置费或建造费及必要的附件配套装置费、运杂费、
安装调试费。

设备间接费用包括：购置或建造设备以及安装时所发生的各种费用、资金
成本等。

办公用电子设备通过市场询价确定不含税的重置成本；对目前市场已经不再
出售的电子设备则直接以市场二手价确定评估价值。

车辆则通过查阅市场价格行情资料取得，加计车辆购置税、其他合理费用，
确定重置成本。

B、成新率的确定

主要设备成新率的评定

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

$$\text{年限法理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{设备的经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{现场勘查成新率} = \text{技术观察分析实评分值} \times 100\%$$

一般或低值机械设备成新率的确定

$$\text{成新率} = (\text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

车辆成新率的确定

参照并依据原国家经贸委等二委三部一局 1997 年发布《汽车报废标准》、
原国家经贸委《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》（国经贸经〔1998〕407
号）以及原国家经贸委等二委三部一局 2000 年第 1202 号文《关于调整汽车报废
标准若干规定的通知》等文件的规定。根据车辆的类型分别运用年限法、里程法
计算其各自的成新率，根据“孰低法原则”，取二者之中的最低值作为理论成新

率。以此为限，评估人员依据对车辆的现场观察评定的情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限/规定使用年限 × 100%

里程法成新率 = 尚可行驶里程/规定行驶里程 × 100%

(3) 在建工程

对“华商数码”印刷基地项目在建土建工程以核实后的账面价值按照开工日期距评估基准日工期的贷款利率加计资金成本，确定评估价值；

(4) 长期待摊费

为“华商数码”重庆分公司的边坡修缮、二期厂房环境修缮。

评估人员通过对长期待摊费用进行测试，抽查发生额及原始凭证，索取合同等审核程序，对账面价值构成、会计核算方法、摊销期的确定和现场勘查状况进行了取证核实，确定长期待摊费用账面价值的真实、完整性；对所收集资料数据进行分析、计算，根据该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估值。

(5) 无形资产

主要为“华商数码”申报纳入本次评估范围的出让类型土地使用权，评估人员通过查验土地使用权的取得方式结合现场勘查状况，确定土地使用权的真实、完整性。“华商数码”拥有的1宗土地，面积为18,000.00平方米；“华商数码”重庆分公司所拥有的1宗土地，面积为30,852.00平方米。评估人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析待估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下的土地评估结果。

(6) 其他非流动资产

为“华商数码”申报纳入本次评估范围的以前年度发生的华商报的保证金，以经审计确认的账面价值列示。

(7) 递延所得税资产

主要为“华商数码”依据会计政策提取坏账准备、存货跌价准备形成的可抵

扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。本次评估的坏账准备、存货跌价准备以零值评估，相应因计提坏账准备、存货跌价准备所形成的递延所得税资产亦按零值评估。

3、负债

负债包括流动负债及非流动负债。

流动负债，包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、应付股利。

非流动负债，包括：递延税负债。

我们对负债项目通过账账、账表的核对，查阅相关合同、抽查凭证等审核程序，对各负债项目进行了认真核查，对其业务内容、发生时间和偿还记录进行了核实，以确定各项负债的真实、完整性。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

（三）收益法评估实施过程

1、调查、了解、分析评估对象的具体情况。

2、听取企业管理层及工作人员关于企业基本情况及资产财务状况的介绍，收集企业近期及评估基准日的审计报告、财务报表等财务数据并进行分析，对非经营性资产、溢余资产进行调整，取得正常化的财务数据。

3、对企业高级管理人员进行访谈，了解被评估单位的历史经营状况及未来发展策略和计划。

4、对企业未来外部环境进行分析，主要有国民经济发展走势分析、国家产业政策分析、行业发展状况分析。

5、评估企业综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势、劣势、机会及风险因素等。

6、分析企业历史经营情况，包括财务指标分析、主营业务收入、各类成本、费用的构成及其变化原因，以预测其获利能力及发展趋势。

7、根据企业的发展规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益率和收益期限。

8、确定收益法评估模型，并选择适宜的折现率，根据收益额与折现率协调配比的原则，选取无风险报酬率加计风险报酬率的模型确定折现率，估算确定评估对象的评估价值。

（四）收益法具体评估程序

1、确定经营性资产价值模型

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的企业自由现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

2、确定收益指标

本次评估采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出-营运资金净增加

3、确定收益期、预测期

收益期根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限为长期；本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营，因此确定收益期为无限期。

根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，假设第 6 年以后各年与第 5 年持平。

4、确定折现率指标

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R=Re \times We + Rd \times Wd \times (1-T)$$

式中：

Re：权益资本成本；

Rd：付息债务资本成本；

We：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

Wd：付息债务价值在投资性资产中所占的比例；

T：适用所得税税率。

5、确定非经营性资产、负债

根据评估基准日评估对象中与经营活动无关的非经常性资产及负债的成本法评估价值确定。

6、确定付息债务

为评估基准日“华商数码”的短期借款。

整个评估工作过程具体包括：接受项目委托，拟定评估方案，确定价值类型，选择评估方法；核实资产，收集、验证、分析调整资料；调查、了解市场信息，评定估算；评估结果汇总、评估结论分析、撰写评估报告、内部三级审核、提交报告；概括分为：前期准备、资产核实、评定估算、提交报告四个阶段进行。

在评估过程中我们严格遵循独立、客观、科学、专业的工作原则和资产继续使用、公开市场、替代等操作原则，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性，资产状态确认的现实性，以科学、公正、客观地确定评估对象在评估基准日时点上的市场价值。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结果一般会有不同程度的变化。

1、本评估报告成立的前提条件是经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的评估对象价值做出专业判断，并不涉及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。

2、评估工作在很大程度上，依赖于委托方和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，资产所有权文件、证件、资产评估申报表、企业未来盈利预测资料及会计原始凭证等有关法律文件和评估资料的真实、合法为前提。

3、被评估单位未来持续经营。评估范围内的资产均原地持续使用。

4、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定；均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制，与之相关的税费、各种负债均已记录完整。

6、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；企业现行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的资本规模和正常经营管理模式、管理水平、经营范围、经营方式持续经营。不考虑追加投资、新增资本或减少资产等意外因素改变企业整体资产结构的影响及所带来的经营能力的变动因素。

8、被评估单位在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用仍将保持

相对稳定，并符合营业规模的变化趋势而合理变动。折现年限内将不会遇到重大的销售款回收方面的问题。

9、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。

10、假设评估对象的付息债务均为企业的正常经营所需，预测期付息债务总额不发生变化。

11、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

12、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成的重大不利影响。

十、评估结论

在实施了上述不同的资产评估方法和程序后，对委托方拟收购“华商数码”股权之经济行为所涉及“华商数码”的股东全部权益，在2012年12月31日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

评估前账面资产总计 85,651.57 万元，评估值 95,519.17 万元，评估增值 9,867.60 万元，增值率 11.52 %；账面负债总计 59,818.93 万元，评估值 59,710.11 万元；账面净资产 25,832.64 万元，评估值 35,809.06 万元，评估增值 9,976.42 万元，增值率 38.62 %。

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	39,916.91	40,194.10	277.19	0.69
非流动资产	45,734.67	55,325.07	9,590.40	20.97
长期股权投资	16,013.20	18,326.38	2,313.18	14.45
持有至到期投资	-	-	-	-
固定资产	10,184.29	15,810.23	5,625.94	55.24
在建工程	17,808.57	18,748.34	939.77	5.28
工程物资	-	-	-	-
无形资产	1,304.74	2,282.32	977.57	74.92
其中：土地使用权	1,208.35	2,160.45	952.10	78.79
长期待摊费用	107.80	107.80	-	-
递延所得税资产	266.06	-	-266.06	-100.00
其他非流动资产	50.00	50.00	-	-
资产总计	85,651.57	95,519.17	9,867.60	11.52
流动负债	59,813.43	59,704.61	-108.82	-0.18
非流动负债	5.50	5.50	-	-
负债总计	59,818.93	59,710.11	-108.82	-0.18
净资产	25,832.64	35,809.06	9,976.42	38.62

评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“华商数码”的净资产评估前账面价值 25,832.64 万元，收益法评估价值 50,352.27 万元，评估增值 24,519.63 万元，增值率 94.92%。

(三) 评估结果的分析选取

“华商数码”的净资产在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 35,809.06 万元，采用收益法评估结果 50,352.27 万元，两种评估方法确定的评估值差异 14,543.21 万元。

经过我们认真分析，认为收益法评估结果更能公允反映被评估单位的股东全部权益价值，主要理由为：收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法，它从整体上衡量一个企业的盈利能力，此方法不仅考虑了企业基本的有形资产，而且

还考虑了一些无形资产的因素在内，主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度体现企业价值，受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大；而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大。本次评估目的为股权收购，通过分析两种方法的价值内涵和评估过程，我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期，同时收益法包括了企业所拥有的销售网络、客户资源等价值，评估结果更能公允反映本次评估目的下股东全部权益价值，因此确定收益法评估值作为最终的评估结论。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、 特别事项说明

1、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出注册资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

2、“华商数码”重庆分公司的二期厂房的房屋所有权证正在办理中。

3、“华商数码”于 2012 年为陕西华圣电气工程有限责任公司提供连带责任保证，保证金额 1 亿元人民币。

4、本次应收款项评估减值，并不代表企业对相应债权的放弃，企业对有关应收债权应当依照相关审批程序经报批后实行账销案存，因此仍继续保留对相关应收债权的追索权并予以追索。

5、本资产评估报告只对报告本身符合评估规范要求负责，本报告的评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；不对委托方资产业务定价决策

负责。报告使用者应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

6、对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑溢价或折价，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结果的影响，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他不可抗力对资产价格的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结果一般会失效，使用人不能使用本资产评估报告书，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

8、由于无法获取行业及相关股权交易情况资料，并且缺乏对市场价值流动性的分析、判断依据，故本次评估结果中没有考虑评估对象的控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，以及评估对象的流动性对评估价值可能产生的影响。

9、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

10、本评估结果是对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求被评估单位按本评估结果进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理，应当依据国家有关法律、法规的规定。

11、在评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

12、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果产生明显影响时，应重新评估。

上述事项的存在可能会对评估结果产生影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- 1、本资产评估报告书只能用于载明的评估目的、评估用途。
- 2、本资产评估报告书只能由本资产评估报告书载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。
- 3、本资产评估报告书如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。
- 4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。
- 5、本资产评估报告使用有效期为一年，即自本报告书载明的评估基准日2012年12月31日起至2013年12月30日止，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告书。
- 6、本资产评估报告书解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、 评估报告日

二〇一三年三月二十九日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人： (林 梅)

中国注册资产评估师： (马春燕)

中国注册资产评估师： (刘东林)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年三月二十九日

华闻传媒投资集团股份有限公司
拟收购华商数码信息股份有限公司
股权资产评估项目

资产评估说明

卓信大华评报字（2013）第 011-6 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年三月二十九日

目 录

□ 关于评估说明使用范围的声明	1
□ 关于进行资产评估有关事项的说明	2
□ 资产评估说明	16
评估对象与评估范围说明	16
资产核实情况总体说明	20
流动资产评估技术说明	23
长期股权投资评估技术说明	29
房屋建筑物评估技术说明	34
机器设备评估技术说明	57
在建工程评估技术说明	73
无形资产评估技术说明	77
其他长期资产评估技术说明	126
负债评估技术说明	128
收益法评估技术说明	132
评估结论与分析	166

关于评估说明使用范围的声明

北京卓信大华资产评估有限公司接受华闻传媒投资集团股份有限公司的委托，承办其拟收购华商数码信息股份有限公司股权资产评估项目，现已完成资产评估报告。根据有关规定要求，特报送资产评估说明。

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用，除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，亦不得见诸于任何公开媒体。

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年三月二十九日

华商数码信息股份有限公司 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位概况

(一) 委托方

企业名称： 华闻传媒投资集团股份有限公司
注册地址： 海口海甸四东路民生大厦
企业类型： 股份有限公司（上市）
法定代表人： 温子健
注册资本： 人民币壹拾叁亿陆仟零壹拾叁万贰仟伍佰柒拾陆元

本次资产评估的委托方华闻传媒投资集团股份有限公司（以下简称“华闻传媒”），成立于1991年9月，前身为海南石化煤气公司。1997年7月，在深圳证券交易所发行5,000万股A股股票并挂牌上市。2008年2月更名为现名。

截止2012年12月31日，“华闻传媒”前五大股东持股情况为上海渝富资产管理有限公司，持股267,205,570股，持股比例19.65%；上海倚和资产管理有限公司，持股101,993,371股，持股比例7.50%；无锡大东资产管理有限公司，持股80,000,000股，持股比例5.88%；重庆涌瑞股权投资有限公司，持股68,006,629股，持股比例5.00%；兴业国际信托有限公司—重庆中行新股申购信托项目（2期），持股25,465,179股，持股比例1.87%。

“华闻传媒”经营范围：传播与文化产业的投资、开发、管理及咨询服务；信息集成、多媒体内容制作与经营；广告策划、制作和经营；多媒体技术开发与投资；电子商务；燃气开发、经营、管理及燃气设备销售；高科技风险投资；贸易及贸易代理。

(二) 被评估单位

企业名称： 华商数码信息股份有限公司
注册地址： 西安经济技术开发区凤城二路 41 号
企业性质： 股份有限公司
法定代表人： 孙晓冰

注册资本： 人民币壹亿壹仟柒佰陆拾肆万柒仟零伍拾捌元捌角

本次资产评估的被评估单位华商数码信息股份有限公司(原“陕西华商数码信息股份有限公司”，以下简称“华商数码”)，原是由陕西华商传媒集团有限责任公司(原“陕西华商信息产业投资有限公司”，以下简称“华商传媒”)以实物出资 2,160 万元，占出资比例的 36.00%；陕西华美实业有限公司(原“陕西中化工业设备有限公司”，以下简称“华美实业”)以现金出资 1,780 万元，占出资比例的 29.67%；激动集团股份有限公司(原“成都激动网络有限公司”，以下简称“激动集团”)以现金出资 1,200 万元，占出资比例的 20.00%；西安华商科技工程有限公司(以下简称“华商科技工程”)以现金出资 480 万元，占出资比例的 8.00%；陕西丽彩集团咸阳丽彩投资有限公司(原“咸阳新丽彩印务有限公司”，以下简称“陕西丽彩”)以现金出资 300 万元，占出资比例的 5.00%；自然人张富汉、王魁等以现金出资 80 万元，占出资比例的 1.33%，共同出资组建的有限公司，于 2001 年 12 月 07 日成立，原注册资本为人民币 6,000 万元。

根据“华商数码”2003 年 12 月 25 日股东大会决议，以定向增发方式增资 2,000 万股，其中对陕西华商信息产业投资有限公司增发 1,090 万股，对咸阳新丽彩印务有限公司增发 910 万股。增发后公司总股本为 8,000 万股。

根据“华商数码”2004 年 11 月 10 日股东大会决议，公司名称由陕西华商数码信息股份有限公司更名为华商数码信息股份有限公司。

根据“华商数码”2006 年 12 月 15 日股东大会决议，同意激动集团将持有“华商数码”10.00%的股权转让给上海激动通信有限公司(以下简称“上海激

动”)。

2007年5月22日,丽彩集团与西安胜达管理咨询有限公司(以下简称“西安胜达”)签订股权转让协议,将其持有的“华商数码”10.125%股权转让给西安胜达,转让价款为23,490,000.00元。

2007年5月22日,上海激动、华美实业和自然人张富汉、王魁、王艺桦、陈舒平、孙旭军分别与西安凯瑞投资发展有限公司(以下简称“西安凯瑞”)签订股权转让协议,分别将其持有的“华商数码”10.00%、11.25%、0.25%、0.25%、0.25%、0.125%、0.125%股权转让给西安凯瑞,转让价款分别为23,200,000.00元、26,100,000.00元、580,000.00元、580,000.00元、580,000.00元、290,000.00元、290,000.00元。

2007年5月22日,华美实业和西安华商科技工程有限公司(以下简称“西安华商科技”)分别与西安吉力投资发展有限公司(现更名为“西安锐盈企业管理咨询有限公司”,以下简称“西安锐盈”)签订股权转让协议,将其持有的“华商数码”11.00%和6.00%股权转让给西安锐盈,转让价款分别为16,900,000.00元和3,240,000.00元。

2007年6月23日“华商数码”股东大会决议,将“华商数码”分立为陕西黄马甲物流配送股份有限公司(以下简称“陕西黄马甲”)和华商数码信息股份有限公司(新华商数码),新华商数码为存续公司,陕西黄马甲为新设公司,新华商数码注册资本为5,500万元,陕西黄马甲注册资本为2,500万元,并按注册资本分拆比例对净资产进行分拆,分拆时点为2007年6月30日,分拆后各股东持股比例不变。新华商数码2007年8月29日办理了工商变更手续,陕西黄马甲2007年8月11日办理了工商登记手续。

2007年9月1日,华商传媒分别与西安凯瑞、西安胜达、西安锐盈签订股权转让协议,西安凯瑞、西安胜达、西安锐盈分别将所持有的“华商数码”7.25%、10.125%、7.00%的股权,转让给华商传媒,转让价款分别为13,896,438.00元、19,407,094.00元、13,417,250.00元。“华商数码”已于2007年10月10日办理了

工商变更手续。

截止 2007 年 12 月 31 日，“华商数码”注册资本 5,500 万元，其中华商传媒持有“华商数码”65.00%股权，西安凯瑞持有“华商数码”15.00%股权，西安锐盈持有“华商数码”10.00%股权，丽彩集团持有“华商数码”5.00%股权，激动集团持有“华商数码”5.00%股权。

2008 年 11 月 14 日，丽彩集团将其持有的 5.00%股权转让给西安锐盈，转让后，丽彩集团不再持有“华商数码”股权。截止 2008 年 12 月 31 日，“华商数码”注册资本 5,500 万元，其中华商传媒持有“华商数码”65.00%股权，西安凯瑞持有“华商数码”15.00%股权，西安锐盈持有“华商数码”15.00%股权，激动集团持有“华商数码”5.00%股权。

2009 年 2 月 28 日，根据股东大会决议，以资本公积转增股本 1,650 万元，盈余公积转增股本 611.80 万元，未分配利润转增股本 238.20 万元，共 2,500 万元。增资后，“华商数码”注册资本变更为人民币 8,000 万元，其中华商传媒持有“华商数码”65.00%股权，西安凯瑞持有“华商数码”15.00%股权，西安锐盈持有“华商数码”15.00%股权，激动集团持有“华商数码”5.00%股权。

2010 年 1 月 18 日，根据第五次临时股东大会决议，陕西黄马甲以 3.6 元溢价认购“华商数码”2000 万股权，2000 万元为新增注册资本，5200 万元记入“华商数码”资本公积。增资后，“华商数码”注册资本变更为人民币 10,000 万元，其中华商传媒持有“华商数码”52.00%股权，陕西黄马甲持有“华商数码”20.00%股权，西安凯瑞持有“华商数码”12.00%股权，西安锐盈持有“华商数码”12.00%股权，激动集团持有“华商数码”4.00%股权。上述事项业经陕西大地会计师事务所有限责任公司（经陕地验字（2010）1-1-26 号）验资报告验证确认。

2010 年 7 月 14 日，根据第四次临时股东大会决议，激动集团将所持 4.00%股权转让给陕西黄马甲。截止 2010 年 12 月 31 日，“华商数码”注册资本 10,000 万元，其中华商传媒持有“华商数码”52.00%股权，陕西黄马甲持有“华商数码”24.00%股权，西安凯瑞持有“华商数码”12.00%股权，西安锐盈持有“华商数

码” 12.00%股权。

2011年3月16日,根据股东会决议,陕西黄马甲将其持有“华商数码”24.00%的股权,转让给西安豪盛置业(集团)有限公司(以下简称“西安豪盛置业”),转让金额为7,343.622万元。

2011年3月17日,根据第二次临时股东会决议和章程修正案规定,“华商数码”增加注册资本1,764.70588万元,由“西安豪盛置业”以现金形式增资,增资后,股本为11,764.70588万股;“华商数码”已于4月7日办理完毕工商变更手续。截止2011年12月31日,“华商数码”注册资本11,764.70588万元,其中“华商传媒”持有“华商数码”44.20%股权,“西安豪盛置业”持有“华商数码”35.40%股权,“西安凯瑞”持有“华商数码”10.20%股权,“西安锐盈”持有“华商数码”10.20%股权。

2012年10月11日,根据股东会决议,“西安豪盛置业”将其持有“华商数码”7.00%的股权,转让给“华商传媒”,转让金额为2,505.3937万元。

2012年11月27日,根据股东会决议,“西安豪盛置业”将其持有“华商数码”28.40%的股权,转让给“华商传媒”,转让金额为10,164.7399万元,转让后,“西安豪盛置业”不再持有“华商数码”股权。

2012年12月10日,根据股东会决议,“西安凯瑞”将其持有“华商数码”10.20%的股权,转让给“西安锐盈”,转让后,“西安凯瑞”不再持有“华商数码”股权。

截止2012年12月31日,“华商数码”注册资本为人民币117,647,058.80元,其中“华商传媒”持有“华商数码”79.60%股权,“西安锐盈”持有“华商数码”20.40%股权。

“华商数码”的经营范围是电子购物及物流配送服务;计算机软件的开发、销售及计算机网络系统工程的服务;多媒体信息发布服务;自办发行华商报、出版物印刷(印刷经营许可证有效期至2013年3月31日)电子设备的销售;设计、制作、发布代理国内外各类广告;日用杂品及百货的批发、零售。

近三年及评估基准日资产、负债、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	16,731.25	25,479.23	39,916.91
非流动资产	28,327.79	35,194.49	45,734.67
资产总计	45,059.04	60,673.73	85,651.57
流动负债	6,159.21	23,263.31	59,813.43
非流动负债	5.50	5.50	5.50
负债合计	6,164.71	23,268.80	59,818.93
净资产	38,894.33	37,404.92	25,832.64
项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	34,494.61	38,424.41	40,870.71
营业成本	25,855.01	29,675.98	30,701.16
利润总额	8,894.74	6,968.01	8,266.42
净利润	7,761.89	6,110.87	7,427.72

上述财务报表业经中国注册会计师审计，并出具无保留意见审计报告。

近三年“华商数码”的主要客户为《华商报》、《重庆时报》。

主要税种、税率：

“华商数码”采用的主要会计政策：

会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

记账本位币：以人民币为记账本位币；

会计准则：执行《企业会计准则》；

记账基础：权责发生制；

计价原则：历史成本原则；

坏账的核算方法：采用备抵法核算；

存货核算方法：存货以实际成本记账；存货的发出采用月末一次加权平均法计价；低值易耗品、包装物的领用按照一次摊销法核算；

长期股权投资的核算：按取得时的实际成本计价；

固定资产计价与折旧政策：固定资产按实际成本计价，折旧采用直线法计提，并按固定资产类别、预计使用年限和预计残值率（%）确定折旧率。固定资产预计使用年限及年折旧率列表如下：

固定资产类别	使用年限	年折旧率%
房屋建筑物	10-40	9.70—2.43
机器设备	10-18	9.70—5.39
运输设备	5-12	19.40—8.08
其他设备	5-10	19.40—9.70

无形资产的计价方法：无形资产按取得时的实际成本入账；无形资产自开始使用之日起，在有效使用期限内平均摊入管理费用。

收入的确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

所得税的会计处理方法：采用资产负债表债务法核算所得税。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位“华商数码”系委托方“华闻传媒”的二级子公司。

二、关于经济行为的说明

根据华闻传媒投资集团股份有限公司《关于公司拟实施重大资产重组的报告》，“华闻传媒”拟收购“华商数码”股权。因此，本次经济行为是对“华闻传媒”拟实施股权收购所涉及“华商数码”的股东全部权益价值在评估基准日2012年12月31日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、评估对象

本次评估对象为“华商数码”的股东全部权益。

2、评估范围

本次评估范围涉及“华商数码”经审计后的全部资产和相关负债。评估前账面资产总计 85,651.57 万元，其中流动资产 39,916.91 万元，非流动资产 45,734.67 万元，主要包括：长期股权投资 16,013.20 万元，固定资产 10,184.29 万元，在建工程 17,808.57 万元；账面负债总计 59,818.93 万元，其中流动负债 59,813.43 万元，非流动负债 5.50 万元；账面净资产 25,832.64 万元。

评估基准日资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值
流动资产合计	39,916.91
货币资金	1,033.19
应收帐款	682.99
预付帐款	1,790.33
应收股利	1,969.80
其他应收款	28,608.54
存货	5,832.05
非流动资产合计	45,734.67
长期股权投资	16,013.20
固定资产	10,184.29
在建工程	17,808.57
无形资产	1,304.74
长期待摊费用	107.80
递延所得税资产	266.06
其他非流动资产	50.00
资产总计	85,651.57
流动负债合计	59,813.43
短期借款	19,000.00
应付账款	5,541.05
预收款项	13.52
应付职工薪酬	747.09
应交税费	1,272.78
应付利息	36.63
应付股利	2,388.00
其他应付款	30,814.36
非流动负债合计	5.50
递延所得税负债	5.50
负债合计	59,818.93
净资产	25,832.64

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与经济行为的实现日尽可能接近，根据本次评估所服务的经济行为的性质我们确定评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现，因此确定 2012 年 12 月 31 日为本次评估基准日。

五、可能影响评估工作重大事项的说明

在本次资产清查过程中，我们发现：

- 1、“华商数码”重庆分公司二期厂房的房屋所有权证正在办理中。
- 2、“华商数码”于 2012 年为陕西华圣电气工程有限责任公司提供连带责任保证，保证金额 1 亿元人民币。
- 3、纳入本次评估范围的“华商数码”重庆分公司申报的递延所得税负债为 2008 年和 2010 年审计调整事项。

上述事项的存在可能对评估结论产生影响。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

资产及负债清查情况

“华商数码”对应用于本次经济行为的全部资产、负债进行了专门清查工作。

列入本次清查范围涉及的全部资产和负债：资产总计 85,651.57 万元，其中流动资产 39,916.91 万元，非流动资产 45,734.67 万元，主要包括：长期股权投资 16,013.20 万元，固定资产 10,184.29 万元，在建工程 17,808.57 万元；账面负债总计 59,818.93 万元，其中流动负债 59,813.43 万元，非流动负债 5.50 万元；账面净资产 25,832.64 万元。

纳入评估范围的实物资产包括固定资产—房屋建筑物、机器设备、存货，无形资产。实物资产除部分存货存放于第三方中转库的仓库内，其余均分布于各被评估单位的办公经营场所区域内。

本次清查工作分别由“华商数码”及其长期股权投资单位的各财务部牵头，会同其他各部门有关人员共同完成。时间安排为 2013 年 1 月 3 日组织人员，分组落实具体工作内容，2013 年 1 月 4 日—1 月 15 日对全部资产和负债全面清查，对企业 2013 年—2017 年的经营状况、预期收益进行预测；2013 年 1 月 15 日开始进行汇总调整，并同时开始正式填写评估机构提供的明细表及盈利预测表。

除上述可能影响本次评估工作的重大事项相关内容之外，“华商数码”及其长期股权投资单位不存在可能影响本次委托评估资产所涉及的有关生产经营活动和财务状况的重大合同、投资的不确定事项，不存在其它与该等资产相关的抵押、质押、担保、承诺、诉讼、资产租出、租入事项及其他或有负债、或有资产、账外资产等影响资产评估工作的重大事项与期后事项。

我们郑重声明：“华商数码”及其长期股权投资单位提供申报的各类资产、负债真实、可靠，纳入评估范围的全部资产及负债项目真实、完整，不重、不漏；纳入评估范围各类资产，“华商数码”及其长期股权投资单位均对其拥有所有权，各类债务未来均需偿付，我们确信这些资产不会产生财产权利上的诉讼或纠纷，若今后资产发生权属的法律争议，由“华商数码”及其长期股权投资单位承担全部责任，包括由此给本次资产评估受托方带来的一切损失负责、承担全部责任。

我们愿对上述承诺事项不实导致的一切法律后果承担全部责任。

七、资料清单

根据有关评估的要求，我们向评估机构提供了下列资料：

- 1、资产评估明细表。
- 2、“华闻传媒”、“华商数码”及长期投资单位的《企业法人营业执照》；
- 3、“华商数码”近三年及评估基准日的审计报告、会计报表；
- 4、“华商数码”未来三年的企业盈利预测资料；

- 5、“华商数码”的房屋权属证及土地使用权证；
- 6、“华商数码”的车辆行驶证；
- 7、“华商数码”的重大资产购置发票；
- 8、“华商数码”及其长期投资单位其他有关资料、文件等。

(本页无正文)

委托方:

华闻传媒投资集团股份有限公司

负责人:

二〇一三年一月四日

(本页无正文)

被评估单位:

华商数码信息股份有限公司

负责人:

二〇一三年一月四日

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及的“华商数码”股东全部权益。

本次评估范围涉及“华商数码”经审计后的全部资产和相关负债，评估前账面资产总计 85,651.57 万元，其中流动资产 39,916.91 万元，非流动资产 45,734.67 万元，主要包括：长期股权投资 16,013.20 万元，固定资产 10,184.29 万元，在建工程 17,808.57 万元；账面负债总计 59,818.93 万元，其中流动负债 59,813.43 万元，非流动负债 5.50 万元；账面净资产 25,832.64 万元。

纳入评估范围的资产类型包括：流动资产：货币资金，应收账款，预付账款，应收股利，其他应收款，存货；非流动资产：长期股权投资，固定资产—房屋、机器设备、车辆、电子设备、其他设备，无形资产—土地使用权、软件，长期待摊费用，递延所得税资产，其他非流动资产。

纳入评估范围的长期股权投资包括：吉林华商数码印务有限公司（以下简称“吉林数码”），持股比例为 98.49%；陕西华商豪盛置业有限公司（以下简称“陕西豪盛”），持股比例 35%；辽宁新闻印刷集团有限公司（以下简称“辽宁印刷”），持股比例 24.73% 的投资。

纳入评估范围的资产权属状况：

“华商数码”申报的房屋建筑物包括办公楼、二期印务办公楼，资产产权人均均为“华商数码”，产权无争议；“华商数码”重庆分公司主要房屋建筑物包括厂房、二期厂房；其中厂房具有房产证和土地证，产权人为“华商数码”重庆分公司，产权无争议。二期厂房的房屋所有权证正在办理中。

“华商数码”拥有的一宗土地使用权，为“华商数码”以出让方式取得的工业用地，土地使用权人为“华商数码”，权属无争议；“华商数码”重庆分公司所

拥有的一宗土地，为“华商数码”重庆分公司以出让方式取得的工业用地，土地使用权人“华商数码”重庆分公司，权属无争议。

车辆主要为办公用轿车、面包车及厢式货车。产权人为“华商数码”产权无争议。

纳入评估范围的负债均为需要偿付的债务。本次评估对象和评估范围与“华闻传媒”股权收购之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期审计范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要为存货、房屋建筑物、设备、无形资产——土地使用权、应用软件。

（一）存货

主要包括：原材料、产成品、在产品。

1、原材料，为“华商数码”的新闻纸张、其他材料等。其中，“华商数码”原材料中的新闻纸张除“781 橙纸天元”、“781 橙纸恒翔”、“390-47 克恒翔橙纸”、“860-45 克泛亚”、“860-45 克华泰”、“787-60 克华泰”、“640-105 北岭铜版纸”由于使用率较低，企业已全额计提坏账准备，其余原材料使用状态正常，上述原材料账面价值 32.36 万元，占新闻纸张账面总值的 0.57%。

2、产成品为“华商数码”印制的华商报、黄马甲宣传页，产成品分布于西安市经济技术开发区凤城二路 41 号“华商数码”本部院内库房，库房管理规范，摆放整齐。产成品账面价值为生产成本。

3、在产品主要为“华商数码”生产中领用及消耗的纸张、油墨、制造费用，账面价值为生产成本。

（二）固定资产

包括：房屋建筑物、机器设备、电子设备、车辆、其他设备。

1、房屋建筑物

“华商数码”申报的房屋中除重庆分公司的二期厂房的房屋所有权证正在办理中，其余均有房产证。

上述房屋建筑物均坐落于被评估单位的经营区域内。现场勘查资产状况总体质量较好。账面价值为建造成本、装修费，账面净值为折余价值。

2、机器设备

主要包括：机器设备、车辆、电子设备、其他设备。

（1） 机器设备主要为：“华商数码”一期建成两条德国罗兰 UNISSET-60 高速轮转胶印印刷生产线，二期建成两条德国高宝 COMET-75 高速轮转胶印印刷生产线。

（2） 车辆主要为轿车、面包车及厢式货车，车辆整体状况良好，均能正常驾驶，车辆年检合格，均可正常使用。

（3） 电子设备主要为为办公及管理用的电脑、打印机、复印机、空调、监控等办公用电子设备，该类电子设备现整体使用存置情况良好，正常使用。

（4） 其他设备主要为生产辅助设备及办公家具等，生产辅助设备主要有变压器、高低压开关柜、空调系统装置、制冷机组及配电装置等，其整体性能及存置状况良好。

上述设备均分布于各被评估单位的办公经营场所；设备类固定资产的帐面原值，均以设备购置价（运杂费、安装调试费）入账；车辆帐面原值基本按车辆购置费加计购置附加税、牌照手续费构成。

（三）无形资产

主要为：“华商数码”拥有的一宗土地使用权，面积为 18,000.00 平方米，于 2005 年 7 月 25 日取得，为“华商数码”以出让方式取得的工业用地，终止日期

为2054年7月26日；“华商数码”重庆分公司所拥有的一宗土地，面积为30,852.00平方米，于2005年1月31日取得为“华商数码”重庆分公司以出让方式取得的工业用地，终止日期为2054年8月12日，土地使用权证号为渝国用（2004）第1057号。

三、账外资产情况

本次评估采用资产基础法进行评估时委托方及被评估单位未申报其他账外资产及账外无形资产，评估人员亦无法获取其他账外资产及账外无形资产的迹象，故本次评估仅对申报纳入评估范围的资产予以评估；本次评估已采用收益法进行评估，其他账外资产价值均在收益法评估值中体现，故不需要单独进行评估。

四、引用其他机构出具报告情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告。

资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

我们在对本次评估项目进行了整体了解后，分别以各被评估单位提供的资产清查评估明细表为基础，开始现场工作，对委估资产按资产类型，分为土建组、机器设备组、流资组分别对委估资产进行全面勘查核实。

本次核实工作由“华商数码”及其长期股权投资单位的财务部牵头，评估人员分为 3 个小组分别会同各单位有关部门人员共同完成。首次时间安排为 2013 年 1 月 4 日组织人员，分组落实具体工作内容，2013 年 1 月 5 日—1 月 17 日对实物资产全面勘查核实，2013 年 1 月 18 日开始进行初步评定估算、评估结果汇总、调整，1 月 22 日进行评估结论分析、撰写评估报告、内部三级审核等过程；勘查最终于 3 月 29 日正式提交报告。

（一）勘查核实方法

在资产核实过程中，我们采取调查、核实实物资产原始凭证账簿记录、会计核算方式、与资产权属证明资料审验相结合的方法，核实该等资产抵押、质押受限条件，确定该等资产的完整性，充分注重资产存在的真实性。

对无形资产土地使用权按宗地具体内容进行核实；对主要建筑物的面积逐项测量，对其他项目与现场勘查结果逐一核对；对机械设备按 ABC 类别进行现场勘查核实，相互验证，进而确定资产实际情况；对车辆通过向企业索取车辆相关资料，并与实物核对予以核实；对存货通过较大比例抽查实物进行核实，查验相关原始凭证等进行验证。我们对实物资产的使用状况、保养状态、实有数量、品质和存放地点进行实地勘查，并对其存放条件、工作环境进行查看，对日常管理制度及执行情况进行调查、了解。

对非实物资产通过查阅会计账簿、原始凭证，函证往来款项及审验各项合同

等方法进行核实。结合查验该等资产抵押、质押受限条件，确定该等资产的真实、完整性。

对负债通过查阅会计账簿、原始凭证，函证往来款项等方法进行核实。

（二）尽职调查的内容

1、了解本次评估的经济行为背景，主要包括委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；

2、被评估单位存续经营的相关法律情况，主要涉及被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、被评估单位评估的相关实物资产的情况；

4、被评估单位执行的会计政策以及固定资产折旧方法等；

5、被评估单位执行的税率税费及纳税情况；

6、被评估单位最近几年的关联交易情况；

7、被评估单位的主要业务范围；

8、被评估单位最近几年营业收入、营业成本、管理费用、折旧摊销、人员工资福利费用等情况；

9、被评估单位未来的经营规划以及经营策略，包括：市场扩展、营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

10、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

11、被评估单位近三年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入分类表和业务及管理费用分类表；

12、与本次评估有关的其他情况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在本次资产核实过程中，我们注意到：

- 1、“华商数码”重庆分公司的二期厂房的房屋所有权证正在办理中。
- 2、“华商数码”于 2012 年为陕西华圣电气工程有限责任公司提供连带责任保证，保证金额 1 亿元人民币。
- 3、纳入本次评估范围的“华商数码”重庆分公司申报的递延所得税负债为 2008 年、2010 年审计调整事项，本次评估以经审计确认的账面价值列示。

三、 核实结论

通过对被评估单位资产及负债的核实，我们认为纳入本次评估范围的全部资产及负债与经审计后的账面值相符，与本次“华闻传媒”拟收购股权之经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

除前述资产核实的事项影响外，纳入评估范围的大部分资产性能、保养良好，处于正常生产、经营状态，资产管理水平比较好。

委托方及被评估单位未申报其他账外资产及账外无形资产，评估人员亦无法获取其他账外资产及账外无形资产的迹象，故本次评估仅对申报纳入评估范围的资产予以评估。

流动资产评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的流动资产包括“华商数码”的货币资金、应收账款、应收股利、预付账款、其他应收款、存货。

二、评估过程

1、前期准备

对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估明细表，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产申报评估明细表及相关资料。

2、现场勘查

审核企业提供的流动资产评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。实施现场勘查、盘点、审核、询证。

3、评定估算

按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、汇总归档

将流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

三、评估方法

根据流动资产不同情况分别采用市场法、成本法评估。

（一）具体评估过程

1、货币资金

包括现金、银行存款。

在现场工作日评估人员会同财务人员采用倒轧法对库存现金进行监督盘点，索取银行对账单、银行存款余额调节表、主要银行存款询证函，抽查大额现金、银行存款、发生额，确定货币资金真实、完整性；经审验货币资金账账、账表、账实相符；以核实后的账面值确定评估值。

2、应收款项

包括应收账款、预付账款、其他应收款；应收账款主要为印刷费；预付账款主要为草滩项目款项等；其他应收款主要为内部关联方往来款、保证金等。

评估人员通过查验账簿、原始收付款凭证，抽查大额发生额，对大额应收款发函询证，未回函的采用替代审核，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定应收款项账面价值的真实、完整性；经审验应收账款、预付账款、其他应收款，账账、账表、账实相符。通过账龄分析，了解欠款原因、债务人经营情况、信用状况；索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，对账龄一年以上的应收款项通过调查、了解，分析产生坏账损失的可能性，采用账龄分析法确定坏账损失，对于有确凿证据表明已构成坏账损失的采用个别认定法确定坏账损失，对应收款项中关联方单位及职工个人款项不予考虑坏账损失。应收款项以核实后的账面价值根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备，为企业按《企业会计准则》规定计提数，按零值确定评估值。

3、存货

按存货类别主要分为：原材料、产成品、在产品。

评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，验证账面价值构成、存货核算方法的真实、完整性；查验存货收发、结转的跨期事项，确定所有权为其所有；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；经审验存货类资产的账账、账表相符。收集存货市场参考价格及产品销售价格资

料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定存货评估值。本次评估分别按存货类别、核算方法、勘查结果，采用市场法或成本法评估；对于原材料、产成品采用市场法或成本法评估，在产品采用成本法，数量均以评估基准日实际数量为准。

(1) 原材料

对于近期购入，周转较快，未产生毁损、积压现象，账面单价接近评估基准日市场价格的，以核实后的账面单价或以查询的市场单价扣除相应税金后的金额，乘以实际数量，确定评估值；

对于购入时间较长的，以现行市场不含税价格，加计相关费用，乘以实际数量，确定评估值；

(2) 产成品

成本法、市场法评估值的确定

正常销售产成品，以不含税的市场销售价，考虑出版行业产成品的时间性跌价损失率，扣除相关营业税费，乘以实际数量，确定评估值；

$$\text{评估单价} = \text{不含税售价} \times (1 - \text{跌价损失率}) \times (1 - \text{营业费用率} - \text{营业税金及附加率} - \text{利润所得税率})$$

(3) 在产品

对于近期正常生产的在产品以核实后的账面值确定评估值。

(二) 评估操作实例

【实例 1】原材料-新闻纸“640-45 克广州”市场法：评估“华商数码”存货-原材料评估明细表第 2 项

1、基本情况

产品名称：	640-45 克广州
账面单价：	4,333.04 元/吨
账面价值：	996.05 万元

账面数量： 2,298.74 吨
库存实际数量： 2,298.74 吨
使用状态： 正常
入库日期： 2012 年 12 月

2、评估单价的确定

该产品账面单价 4333.04 元/吨，根据被评估单位提供的评估基准日该规格新闻纸的含税市场单价为 4600 元/吨，进项税率为 17%，本次评估以此为基础计算确定评估单价。

$$\begin{aligned} \text{不含税售价} &= \text{含税市场单价} \div (1 + \text{增值税率}) \\ &= 4600 \text{ (元/吨)} \div (1 + 17\%) \\ &= 3931.62 \text{ (元/吨)} \end{aligned}$$

3、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{评估单价} \times \text{实际数量} \\ &= \text{不含税售价} \times \text{库存实际数量} \\ &= 3931.62 \text{ (元/吨)} \times 2298.74 \text{ (吨)} \div 10000 \\ &= 903.78 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

【实例 2】产成品-华商报成本法评估：“华商数码”存货-产成品评估明细表

第 1 项

1、基本情况

产品名称： 华商报
账面单价： 1.5 元/ 印张
账面价值： 1,201.79 元
账面数量： 800.00 印张
库存实际数量： 800.00 印张
入库日期： 2012 年 12 月

2、评估单价的确定

该《华商报》的规格为 470，是承印新规格的试生产报纸，其帐面单价为成本价，本次评估以其账面单价作为评估单价。

3、评估值的确定

评估值=评估单价×实际数量

$$=800 \times 1.5$$

$$=1201.79 \text{ (元)}$$

四、 评估结论与分析

(一) 评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

评估前流动资产账面总计 39,916.91 万元，评估价值 40,194.10 万元，评估增值 277.19 万元，增值率 0.69 %。

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	1,033.19	1,033.19	-	-
应收帐款	682.99	735.33	52.34	7.66
预付帐款	1,790.33	1,790.33	-	-
应收股利	1,969.80	1,969.80	-	-
其他应收款	28,608.54	28,811.88	203.34	0.71
存货	5,832.05	5,853.57	21.52	0.37
流动资产合计	39,916.91	40,194.10	277.19	0.69

(二) 评估结果增减值因素分析

1、应收款项评估增值，主要原因为根据本项目评估目的及评估原则，对 1 年以上的应收款项采用账龄分析法考虑坏账损失因素，其可收回金额高于企业申报的账面价值，导致评估价值形成增值；

2、存货评估增值主要因素：原因是产成品的账面价值为成本价值，本次评

估依据现行市场价格扣除相关税费后确定评估价值，致使评估价值中包含部分未实现的利润，导致评估结果增值。

长期股权投资评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资包括：“华商数码”对辽宁新闻印刷集团有限公司（以下简称：“辽宁印刷”）持股比例 24.73%的投资、投资成本 4,168.50 万元，账面价值 11,236.61 万元；对吉林华商数码印务有限公司（以下简称：“吉林数码”）持股比例 98.49%的投资，投资成本 2,109.90 万元，账面价值 2,109.90 万元；对陕西华商豪盛置业有限公司（以下简称：“陕西豪盛”）持股比例 35%的投资、投资成本 3,500 万元，账面价值为 2,666.69 万元。

二、评估过程

（一）前期准备阶段

对纳入评估范围的长期股权投资的初始构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估明细表，指导企业填写长期股权投资申报评估明细表及相关资料。按照资产评估规范的要求，将纳入本次评估范围的被投资单位，列为独立的被评估单位，按照企业价值评估方法，评估思路，实施评估。

（二）现场勘查阶段

审核各被评估单位提供的资产评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。查阅并索取章程、投资协议等相关资料，确定长期股权投资的真实性和完整性。

（三）评定估算阶段

按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据被投资单位具体情况分

别采用适用的评估方法，进行评定估算，确定被投资单位评估结果，进而确定长期股权投资评估值。

（四）汇总归档阶段

将长期股权投资资产评估结果汇总，撰写长期股权投资评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

三、 评估方法

（一）被投资单位概况

1、“辽宁印刷”

“辽宁印刷”由辽宁省工商行政管理局与2006年10月24日批准设立，取得注册号210000004927474号企业法人营业执照。目前公司注册资本为人民币20625万元，法定代表人：姜长青。公司注册地址：沈阳市浑南新区世纪路4号。公司经营范围：出版物印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷（经营期限至2011年12月31日）；印刷油墨制造、销售，广告设计、制作、代理、发布，包装装潢设计，房屋、印刷机器租赁，新闻纸张销售，印刷机械及计算机软、硬件维修，技术咨询服务，技术培训，项目投资及投资的项目管理。其母公司为辽宁北方报业传媒股份有限公司。

2、“吉林数码”

“吉林数码”于2007年12月4日成立，取得吉林省工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为220000000019421，经过历次变更“吉林数码”至评估基准日的注册资本为1,660.00万元，其中“华商数码”累计出资1,635.00万元，股权比例为98.49%，“吉林传媒”累计出资25.00万元，股权比例为1.51%。

公司法人代表：王晓弟；公司类型：有限责任公司；注册地址：长春市经济技术开发区长沙路1650号。

经营范围：出版物、包装装潢印刷品、其他印刷品印制、商标印刷、印刷加工（印刷经营许可证有效至 2013 年 3 月 4 日）；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；计算机软件开发及销售；计算机网络工程。

3、“陕西豪盛”

“陕西豪盛”是由“华商数码”与西安豪盛置业（集团）有限公司共同出资组建的有限公司，于 2011 年 4 月 20 日成立。截止 2012 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 10,000 万元，企业法人营业执照注册号为 610000100427260，法人代表：李波；公司类型：有限责任公司；注册地址：陕西省西安市雁塔区曲江新区雁南四路雁鸣小区 40 号楼 3 单元 3 层西，经营期为长期，所属行业为房地产开发经营类。公司的经营范围是房地产开发、销售；房屋租赁，主要业务为房地产开发、销售；房屋租赁，主要产品为商品房。截止至评估基准日“华商数码”拥有“陕西豪盛”35%的股权。

（二）具体评估过程

1、对“辽宁印刷”的评估

我们对“辽宁印刷”成立后的经营情况进行了核查与了解，由于“华商数码”仅拥有“辽宁印刷”24.73%的股权，未能进入现场评估，以被投资单位提供的未审会计报表的净资产数值及“华商数码”对其投资比例，计算参股长期股权投资的评估值。按照上述方法和程序进行评估后，得出以下评估结论：

截止至本次评估基准日 2012 年 12 月 31 日，“辽宁印刷”合并报表归属于母公司所有者权益为 45,437.16 万元，根据“华商数码”对“辽宁印刷”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 11,236.61 万元。

2、对“吉林数码”的评估

我们对“吉林数码”成立后的经营情况进行了核查与了解，根据评估规范要求，对“吉林数码”申报的全部资产及相关负债采用与“华商数码”相同的评估方法进行了评估，经分析选取收益法评估结果，以“吉林数码”股东全部权益按

照出资比例予以折算，确定“华商数码”对“吉林数码”的长期股权投资评估价值。按照上述方法和程序进行评估后，得出以下评估结论：

截止至本次评估基准日 2012 年 12 月 31 日，经中国注册会计师审计后的“吉林数码”账面资产总计 6,675.52 万元，资产基础法的资产评估价值 9,815.64 万元，评估增值 3,140.12 万元，增值率 47.04%；账面净资产 2,728.41 万元，收益法的净资产评估价值 3,737.42 万元，评估增值 1,009.01 万元，增值率为 36.98%。

根据“华商数码”对“吉林数码”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 3,680.99 万元，较其账面价值 2,109.90 万元，增值 1,571.09 万元，增值率为 74.46%。

3、对“陕西豪盛”的评估

我们对“陕西豪盛”成立后的经营情况进行了核查与了解，以被投资单位提供的未审会计报表为基础，对“陕西豪盛”申报的全部资产及相关负债采用资产基础法（成本法）进行了评估，将评估后的净资产数值按照出资比例予以折算，确定“华商数码”对“陕西豪盛”的长期股权投资评估价值。按照上述方法和程序进行评估后，得出以下评估结论：

截止至本次评估基准日 2012 年 12 月 31 日，“陕西豪盛”账面资产总额 83,347.04 万元，评估价值 83,397.25 万元，评估增值 50.21 万元，增值率 0.06%；账面净资产 9,689.18 万元，评估价值 9,739.39 万元，评估增值 50.21 万元，增值率为 0.52 %。

根据“华商数码”对“陕西豪盛”的投资比例，确定其长期股权投资评估价值为 3,408.79 万元，较其账面价值 2,666.69 万元，增值 742.09 万元，增值率为 27.83% 。

四、评估结论与分析

（一）评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

在资产基础法下，评估前长期股权投资账面价值 16,013.20 万元，评估价值 18,326.38 万元，评估增值 2,313.18 万元，增值率 14.45 %。

（二）评估增减值因素分析

长期股权投资评估增值，主要是长期股权投资单位“吉林数码”、“陕西豪盛”在评估基准日的股权价值评估增值，导致长期股权投资评估增值。

房屋建筑物评估技术说明

一、评估范围

“华商数码”纳入本次评估范围包括本部、重庆分公司的房屋建筑物。

“华商数码”房屋建筑物共计 18 项，包括房屋建筑物、构筑物，账面原值合计 57,889,993.31 元，账面净值合计 40,929,115.32 元。

金额单位：人民币元

科目名称	数量	账面价值	
		原值	净值
房屋建筑物类合计	18	57,889,993.31	40,929,115.32
房屋建筑物	4	51,974,539.15	38,946,478.82
构筑物及其它辅助设施	14	5,915,454.16	1,982,636.50

（一）总体概况

“华商数码”委估房屋建筑物分别位于西安市经济技术开发区凤城二路 41 号“华商数码”本部院内。主要房屋建筑物包括：办公楼、二期印务办公楼；构筑物包括：绿化工程、挡雨棚、院内零星工程、形象墙、蓄水池、出报棚等。重庆市九龙坡区九龙园区剑龙路 1 号“华商数码”重庆分公司院内，主要房屋建筑物包括：厂房、二期厂房；构筑物包括：彩钢棚、空调主机房等。

房屋建筑物主要建造于 2001 年—2009 年；企业固定资产按实际成本计价，折旧按照预计使用年限采用直线法，并按固定资产类别、预计使用年限和预计残值确定折旧率，不计提固定资产减值准备。

（二）房屋建筑物特点

委估资产主要房屋建筑结构有：钢混结构、钢结构、框架结构、砖混结构等。均为企业自建。主要用途为生产、办公及生活辅助用房。

钢混结构

建筑物的基础为钢筋砼独立基础，三七灰土垫层；主体结构为钢筋混凝土结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；由于建筑物填充墙体不承重，内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；水泥砂浆楼地面；屋面采用 PAC 防水油膏、SE 三布四涂防水层，加气砼块保温层，2%找坡有组织排水；房间采用钢窗，铁门；建筑物外墙为抹灰墙面，内墙为抹灰刷涂料；天棚面抹灰，部分铝合金龙骨石膏板吊顶。水、电、暖设施齐全并配有消防系统。

钢结构

钢结构为钢筋混凝土独立基础，承重结构、柱子、屋盖系统全部为钢结构，柱子采用实腹式“I”形钢柱和结构工钢柱，屋面承重结构为与柱顶刚接实腹式钢梁。围护结构屋面板和墙板为单层压型彩色钢板、隔热夹芯板，屋面多为彩色涂层压型钢板、隔热夹芯板。地面垫层为细石砼，水泥砂浆找平；阻燃玻璃钢窗。房屋为自然通风，水、电设施齐全。

框架结构

建筑物的基础主要是无梁式满堂基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；水泥砂浆楼地面；屋面采用 PAC 防水油膏、SE 三布四涂防水层，加气砼块保温层，2%找坡有组织排水；房间采用钢窗，铁门；建筑物外墙为抹灰墙面，内墙为抹灰刷涂料；部分铝合金龙骨石膏板吊顶。水、电、暖设施齐全并配有消防系统。

砖混结构

混凝土垫层、带型砖基础、毛石基础、钢筋砼板式基础，240MM 粘土砖外墙，240MM 粘土砖内墙，现浇钢筋混凝土基础梁、圈梁、构造柱、平板。屋面

水泥砂浆找平层，炉渣或加气混凝土块保温层，SBS 卷材防水，上人型刚性屋面。外墙水泥砂浆刷涂料，内墙混合砂浆刷涂料或乳胶漆。塑钢门窗。地面为普通地砖或水泥地面，办公楼为普通地面，铺地砖。

（三）产权状况

“华商数码”本部：一期办公楼房屋所有权证为西安房权证未央区字第 1100114017-2-1 号、二期印刷办公楼房屋所有权证为西安房权证未央区字第 1100114017-2-1 号，土地使用权证号为西未国用（2005）出第 1043 号；

“华商数码”重庆分公司：厂房房屋所有权证号为 105 房地证 2006 字第 01122 号，土地使用权证号为渝国用（2004）第 1057 号，二期厂房的房屋所有权证正在办理中；

（四）房屋建筑物现状、勘察结果

经审核房屋建筑物账账、账表、账实基本相符；被评估单位建筑物整体日常管理维护制度健全，建筑物总体质量较好，主要表现在以下几方面：

- （1）建筑物基础稳固，未发现不均匀沉降。
- （2）建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形。
- （3）建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

（4）纳入评估范围的地下管道、隐蔽工程等受客观条件限制，评估人员未能现场勘察、测量，仅依据被评估单位申报的数据为准。

综上所述，评估人员认为本次评估范围内的房屋建筑物，具有继续正常使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

（五）账面值构成情况

企业申报房屋建筑物的账面原值包括建筑成本、前期费用、待摊投资、装修

费、土地分摊价值。

二、评估过程

1、前期准备

根据被评估单位提供的房屋建筑物评估明细表及相关资料，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；企业折旧及计提减值政策及执行情况；索取房屋购置合同、房屋、土地权属证，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰，房屋建筑物所占用土地的情况及权属状况，有无抵押、质押、担保、诉讼事项；了解并索取租出、租入房屋的租赁合同，查验合同签订背景及目前合同执行情况。

2、现场勘查

评估人员对委估房屋建筑物进行了现场勘查、核实，对面积进行核查，根据申报表，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，对房屋结构、装修状况等关键、重要项目详细调查；重点察看房屋建筑物的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，填写现场评估勘察表。具体包括：

结构：根据结构类型对承重墙、梁、板、柱查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度；

装饰：一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，装饰的新旧程度；

设备：水电、采暖消防设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求；

维护结构：查看非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温有无损坏、丢

失、腐烂、开裂等现象。

3、市场调查

到资产所在地在的有关部门调查咨询，了解工程概（预）算和各项取费标准，了解同类建筑物的当地建筑特征和建安工程造价，了解现行市场主要建筑材料价格以及建筑物所在地影响建安工程造价的各种因素，如附近地形、地貌、水文工程地质及气象等情况。

4、评定估算

查阅建筑物的相关施工图纸及预（决）算资料，根据委估建筑物结构、标准工程量，按照评估基准日的现行市场价格、现行定额及相关取费标准，考虑各项政策取费标准和其他税费率进行计算，并选取当地近期竣工的类似工程决算价格等资料进行比较复核，确定重置成本。按照建筑物的设计、施工质量、使用环境、规定的使用年限、已使用年限及实际维护、养护情况、现场勘查情况，综合计算确定成新率，进而计算评估价值。

5、评估结果汇总，撰写评估说明

在上述工作基础上，汇总得出基准日的评估结果；撰写“房屋建筑物评估说明”。

三、评估方法

纳入本次资产评估范围的房屋建筑物均为企业自建，根据委估资产的具体情况，对此类资产采用成本法进行评估。房屋建筑面积数量以房权证证载面积为准。

房屋建筑物评估值计算公式：

评估价值=重置成本×综合成新率

1、重置成本的确定

评估人员根据相关施工图纸及对该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、计算各分部工程的工程量，依据建筑工程预算定额、费用

定额及材料价差调整文件，采用预（决）算调整法测算工程造价，并加计施工过程中必须发生的设备、物资、资金等方面的消耗，按照评估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造取费标准计算工程造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

重置成本=（建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本）

（1）建筑物工程造价的确定

预决算调整法

由于该建筑物的工程竣工决算资料较齐全，评估人员依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，执行当地现行的单位工程估价汇总表计算得出定额直接费，再按照当地现行的建筑安装工程费用定额和工程所在地的调差文件，确定出工程造价。

（2）前期费用及其它费用的确定

①西安建设工程前期费用的计算，依据国家相关各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将“华商数码”本部视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

其他费用以建安工程费用为计算基础，本次评估计取标准如下：

前期费用及其它费用计算表一

序号	项目名称	计费基础	计费标准	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.91%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安造价	2.64%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安造价	1.77%	发改价格〔2007〕670号
4	招标代理服务费	建安造价	0.14%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安造价	0.06%	计价字[2002]125号
6	城市基础设施配套费	建筑面积	90.00	咸政价费发〔2005〕24号
7	墙体材料专项基金	建筑面积	10.00	陕政发[2003]74号
8	散装水泥专项资金	建筑面积	1.50	陕政办发[2002]84号
9	抗震设计审查费	建筑面积	0.20	陕价涉发（1993）69号

②重庆建设工程前期费用的计算，依据国家相关各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将“华商数码信息股份有限公司重庆分公司”视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

其他费用以建安工程费用为计算基础，本次评估计取标准如下：

前期费用及其它费用计算表二

序号	项目名称	取费标准	取费基数	取费依据
1	勘察设计费	3.12%	建筑安装工程费	计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	1.16%	建筑安装工程费	财建[2002]394号
3	工程监理费	2.26%	建筑安装工程费	发改价格〔2007〕670号
4	招投标代理服务	0.33%	建筑安装工程费	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	0.12%	建筑安装工程费	计价字[2002]125号
6	建设工程综合服务费	0.28%	建筑安装工程费	渝价[2006]135号
7	建设工程保险费	0.25%	建筑安装工程费	渝建发[1999]221号
8	建设工程规划许可执照费	0.10%	建筑安装工程费	渝价（2001）23号
9	白蚁防治费	12	建筑面积（元/m ² ）	渝价[2002]662号
10	墙体材料费	2	建筑面积（元/m ² ）	财综字[2002]23号
11	散装水泥专项资金	0.9	建筑面积（元/m ² ）	渝财综[2002]189号

(3) 资金成本的确定

分别将“华商数码”本部、“华商数码”重庆分公司视为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期为1年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率6.00%计算资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理的建设工期} \div 2 \\ \times \text{同期银行贷款利率}$$

金融机构人民币贷款基准利率表

种类项目	调整前年利率（%）	调整前年利率（%）	调整幅度
	2012年6月8日起执行	2012年7月6日起执行	
一、短期贷款			
六个月以内（含六个月）	5.85	5.60	-0.25
六个月至一年（含一年）	6.31	6.00	-0.31
二、中长期贷款			
一至三年（含三年）	6.40	6.15	-0.25
三至五年（含五年）	6.65	6.40	-0.25
五年以上	6.80	6.55	-0.25

2、综合成新率的确定

(1) 年限法成新率的确定

根据房屋建筑物经济寿命年限和已使用年限确定年限法成新率。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

本次评估建筑物采用的经济耐用年限为：

房屋建筑物经济耐用年限表

分类	经济使用年限	分类	经济使用年限
1. 钢结构		3. 砖混结构	
生产用房	50	生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	55	非生产用房	50
2. 钢筋砼框架结构		4. 砖木结构	
生产用房	50	生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	15	5. 简易结构	
非生产用房	60		10

(2) 勘察法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘察记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

$$\text{勘察法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定

(3) 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{勘察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

四、取价依据

1、建设部、国家发展和改革委员会发改价格【2007】670号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；

- 2、国家计委、建设部计价格【2002】10号“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”；
- 3、财政部财建【2002】394号关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；
- 4、计价格【2002】1980号国家计委“关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知”；
- 5、国家发改委办公厅发改办价格【2003】857号《关于招标代理服务收费有关问题的通知》；
- 6、计价格【2002】125号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》；
- 7、计价格【2000】474号《人防工程易地建设费有关规定》；
- 8、咸政价费发【2005】24号；
- 9、陕政发【2003】74号；
- 10、陕价涉发【1993】69号；
- 11、《陕西省建筑工程消耗量定额》（2006）；
- 12、《陕西省安装工程消耗量定额》（2006）；
- 13、《陕西省市政工程消耗量定额》（2006）；
- 14、《陕西省园林工程消耗量定额》（2006）；
- 15、《西安建设资讯》（2012年第10期下）；
- 16、《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》GJDGZ-101-1995；
- 17、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》GYD--901-2002；
- 18、《全国统一安装工程预算工程量计算规则》GYDGZ-201-2000；
- 19、建设工程工程量清单计价规范《GB50500-2008》；
- 20、渝价【2006】135号；
- 21、渝建发【1999】221号；
- 22、渝价【2002】662号；
- 23、渝财综【2002】189号；
- 24、《重庆市建筑工程造价信息》（2012年第12期）；

- 25、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 26、企业提供的部分单项工程预（结）算资料和施工（竣工）图；
- 27、评估基准日的贷款利率；
- 28、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料；
- 29、被评估企业提供的资产清查评估明细表；
- 30、评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
- 31、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 32、其它与评估有关的资料。

五、 评估操作实例

【实例一】 “数码一期办公楼”（房屋建筑物评估明细表第 1 项）

采用成本法评估“数码一期办公楼”房屋建筑物的价值

1、 委估资产概况

建筑主体结构 4 层，钢筋混凝土框架结构，合计建筑面积：7,110.41 平方米；建筑物主体总高 15.8 米，结构层高：3.95 米；沉管灌注桩基础，现浇 C30 钢筋砼独立基础、B8 防水砼无梁式满堂基础；现浇 C30 钢筋砼框架梁、板、柱，剪力墙体厚 400mm 以内；标高±0.00 米以下（含地下水）做防潮层，标高±0.00 米以上 M5 水泥砂浆砌筑，外墙厚 240mm、内墙厚 150mm；屋面：PAC 防水油膏、SE 三布四涂防水层，加气砼块保温层 2%找坡；楼地面：公用走廊铺 600×600 地砖，办公室铺 300×300 地砖，梯间花岗石板梯步、不锈钢楼梯栏杆，内墙面砖混砂浆抹灰、满刮腻子刷仿瓷涂料，天棚面铝合金龙骨埃特板吊顶；外墙贴墙砖；双层塑钢窗、玻璃门；双回路暗管暗线供配电，走廊筒灯照明、办公用房间嵌入式日光灯照明；于 2001 年 12 月建成投入使用。

重置成本的确定

（1）建筑安装工程综合造价的确定

根据委估方提供的该工程土建、装饰、给排水、供配电、采暖通风、消防等相关技术资料并工程施工图,结合现场实地勘查该建筑物的实物工程量,套用《陕西省建筑工程消耗量定额》(2006)、《陕西省安装工程消耗量定额》(2006)、《陕西省市政工程消耗量定额》(2006)等资料,并依据《西安建设资讯》(2012年第10期下册)调整价差,计算包括基础、主体建筑及装饰和安装等专业的工程造价。

取费计算过程详见下表:

土建工程造价取费计算程序表

金额单位:人民币元

序号	名称	计算方法	费率(%)	金额
1	定额项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计		10,074,222.56
2	人工费合计	人工费		2,298,562.14
3	材料费合计	材料费		6,917,153.56
4	机械费合计	机械费		858,506.86
5	管理费	定额项目费	5.11	514,792.77
6	利润	定额项目费+管理费	3.11	329,318.38
7	风险	定额项目费	0	
8	定额工程费	定额项目费+管理费+利润+风险		10,918,333.71
9	冬雨季、夜间施工措施费	定额工程费	0.76	82,979.34
10	二次倒运费	定额工程费	0.34	37,122.33
11	测量放线、定位复测、检测试验	定额工程费	0.42	45,857.00
12	定额措施项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计		0
13	人工费合计	技术措施项目人工费		0
14	材料费合计	技术措施项目材料费		0
15	机械费合计	技术措施项目机械费		0
16	管理费	定额措施项目费	5.11	0
17	利润	定额措施项目费+管理费	3.11	0
18	风险	定额措施项目费	0	0
19	措施费用合计	冬雨季、夜间施工措施费+二次倒运费+测量放线、定位复测、检测试验+定额措施项目费+管理费+利润+风险		165,958.67
20	其他	其他项目费		0
21	差价	人材机价差		1,800,758.13
21.1	安全文明施工费	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	2.6	335,011.31
21.2	环境保护(含工程排污费)	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	0.4	51,540.20

21.3	临时设施	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	0.8	103,080.40
22	安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	安全文明施工费+环境保护(含工程排污费)+临时设施		489,631.92
22.1	养老保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	3.55	474,801.23
22.2	失业保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.15	20,062.02
22.3	医疗保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.45	60,186.07
22.4	工伤保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.07	9,362.28
22.5	残疾人就业保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.04	5,349.87
22.6	女工生育保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.04	5,349.87
22.7	社会保障费	养老保险+失业保险+医疗保险+工伤保险+残疾人就业保险+女工生育保险		575,111.34
22.8	住房公积金	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.3	40,124.05
22.9	危险作业意外伤害保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.07	9,362.28
23	规费合计	社会保障费+住房公积金+危险作业意外伤害保险		624,597.67
24	不含税工程造价	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)+规费合计		13,999,280.10
25	税金	不含税工程造价	3.41	477,375.45
26	含税工程造价	不含税工程造价+税金		14,476,655.55

装饰工程造价取费计算程序表

金额单位：人民币元

序号	名称	计算方法	费率(%)	金额
1	定额项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计		1,675,128.27
2	人工费合计	人工费		230,357.03
3	材料费合计	材料费		1,413,393.05
4	机械费合计	机械费		31,378.19
5	管理费	定额项目费	3.83	64,157.41
6	利润	定额项目费+管理费	3.37	56,451.95
7	风险	定额项目费	0	0
8	定额工程费	定额项目费+管理费+利润+风险		1,795,737.63
9	冬雨季、夜间施工措施费	定额工程费	0.3	5,387.21
10	二次倒运费	定额工程费	0.08	1,436.59
11	测量放线、定位复测、检测试验	定额工程费	0.15	2,693.61
12	定额措施项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计		0
13	人工费合计	技术措施项目人工费		0
14	材料费合计	技术措施项目材料费		0
15	机械费合计	技术措施项目机械费		0
16	管理费	定额措施项目费	3.83	0
17	利润	定额措施项目费+管理费	3.37	0
18	风险	定额措施项目费	0	0
19	措施费用合计	冬雨季、夜间施工措施费+二次倒运费+测量放线、定位复测、检测试验+定额措施项目费+管理费+利润+风险		9,517.41
20	其他	其他项目费		0
21	差价	人材机价差		0
21.1	安全文明施工费	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	2.6	46,936.63
21.2	环境保护(含工程排污费)	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	0.4	7,221.02
21.3	临时设施	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	0.8	14,442.04
22	安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	安全文明施工费+环境保护(含工程排污费)+临时设施		68,599.69
22.1	养老保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	3.55	66,521.84
22.2	失业保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.15	2,810.78
22.3	医疗保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全	0.45	8,432.35

		施工、临时设施)		
22.4	工伤保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.07	1,311.70
22.5	残疾人就业保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.04	749.54
22.6	女工生育保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.04	749.54
22.7	社会保障费	养老保险+失业保险+医疗保险+工伤保险+残疾人就业保险+女工生育保险		80,575.75
22.8	住房公积金	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.3	5,621.56
22.9	危险作业意外伤害保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.07	1,311.70
23	规费合计	社会保障费+住房公积金+危险作业意外伤害保险		87,509.02
24	不含税工程造价	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)+规费合计		1,873,854.73
25	税金	不含税工程造价	3.41	63,898.45
26	含税工程造价	不含税工程造价+税金		1,937,753.18

安装工程造价取费计算程序表

金额单位：人民币元

序号	名称	计算方法	费率(%)	金额
1	定额项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计		437,179.33
2	人工费合计	人工费		244,607.93
3	材料费合计	材料费+主材费+设备费		138,009.41
4	机械费合计	机械费		54,561.98
5	管理费	人工费合计	20.54	50,242.47
6	利润	人工费合计	22.11	54,082.81
7	风险	定额项目费	0	0
8	定额工程费	定额项目费+管理费+利润+风险		541,504.61
9	冬雨季、夜间施工措施费	人工费合计	3.28	8,023.14
10	二次倒运费	人工费合计	1.64	4,011.57
11	测量放线、定位复测、检测试验	人工费合计	1.45	3,546.81
12	定额措施项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计		0
13	人工费合计	技术措施项目人工费		0
14	材料费合计	技术措施项目材料费		0

15	机械费合计	技术措施项目机械费		0
16	管理费	人工费合计	20.54	0
17	利润	人工费合计	22.11	0
18	风险	定额措施项目费	0	0
19	措施费用合计	冬雨季、夜间施工措施费+二次倒运费+测量放线、定位复测、检测试验+定额措施项目费+管理费+利润+风险		15,581.53
20	其他	其他项目费		0
21	差价	人材机价差		0
22	安全文明施工费	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	2.6	14,484.24
23	环境保护(含工程排污费)	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	0.4	2,228.34
24	临时设施	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	0.8	4,456.69
25	安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	安全文明施工费+环境保护(含工程排污费)+临时设施		21,169.27
26	养老保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工	3.55	20,528.07
27	失业保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工	0.15	867.38
28	医疗保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工	0.45	2,602.15
29	工伤保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工	0.07	404.78
30	残疾人就业保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工	0.04	231.30
31	女工生育保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工	0.04	231.30
32	社会保障费	养老保险+失业保险+医疗保险+工伤保险+残疾人就业保险+女工生育保险		24,864.98
33	住房公积金	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工	0.3	1,734.77
34	危险作业意外伤害保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工	0.07	404.78
35	规费合计	社会保障费+住房公积金+危险作业意外伤害保险		27,004.53
36	不含税工程造价	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)+规费合计		605,259.93
37	税金	不含税工程造价	3.41	20,639.36
38	含税工程造价	不含税工程造价+税金		625,899.29

经计算：数码一期办公楼的建安综合造价

=土建工程造价+装饰工程造价+安装工程估价

= 14,476,655.55 + 1,937,753.18 + 625,899.29

=17,040,308.02 (元)

(2) 工程建设前期及其他费用

前期及其他费用计取详见前述前期和其他费用表

前期费用及其它费用计算表

序号	项目名称	计费基础	计费标准	费用合计	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.91%	155,066.80	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安造价	2.64%	449,864.13	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安造价	1.77%	301,613.45	发改价格(2007)670号
4	招标代理服务费	建安造价	0.14%	23,856.43	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	建安造价	0.06%	10,224.18	计价字[2002]125号
6	城市基础设施配套费	建筑面积	90.00	639,936.90	咸政价费发(2005)24号
7	墙体材料专项基金	建筑面积	10.00	71,104.10	陕政发[2003]74号
8	散装水泥专项资金	建筑面积	1.50	10,665.62	陕政办发[2002]84号
9	抗震设计审查费	建筑面积	0.20	1,422.08	陕价涉发(1993)69号
10	合计			1,663,753.70	

(3) 资金成本

以华商数码信息股份有限公司本部为一个独立的建设项目为前提,结合委估资产建设规模,确定合理的建设工期为1年,假设资金是均匀投入,计息时间为合理建设工期一半,按同期贷款利率6.00%计算资金成本。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理的建设工期} \div 2 \\ &\quad \times \text{同期银行贷款利率} \\ &= (17,040,308.02 + 1,663,753.70) \times 6.00\% \times 1 \div 2 \\ &= 561,121.85 \text{ (元)} \end{aligned}$$

整体重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

具体计算见下表:

重置全价计算表

金额单位:人民币元

序号	费用名称	计算公式	金额
一	建安工程总造价		17,040,308.02
二	前期及其他费用		1,663,753.70
三	资金成本	(一+二)×合理工期÷2×利率(按一年6.00%)	561,121.85
四	重置全价	一+二+三(百位取整)	19,265,200.00

$$\begin{aligned} (4) \text{ 评估单价} &= \text{整体重置成本} \div \text{建筑面积} \\ &= 19,265,200.00 \div 7,110.41 \\ &= 2,710.00 \text{ (元) 取整} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{建筑面积} \times \text{评估单价} \\ &= 2,710.00 \times 7,110.41 \\ &= 19,265,200.00 \text{ (元) 取整} \end{aligned}$$

3、综合成新率的确定

根据建筑物的经济寿命年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率。对建筑物进行现场勘察后，依据现场勘察评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数确定建筑物的现场勘察成新率。年限法成新率和勘察法成新率的权重分别取 40% 和 60%，确定综合成新率。

(1) 年限法成新率

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

该房屋建筑物建成于 2001 年 12 月，截止评估基准日已使用 11.01 年，委估资产的经济寿命年限设定为 60 年。则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (60 - 11.01) \div 60 \times 100\% \\ &= 81.7\% \end{aligned}$$

(2) 勘察法成新率

通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行勘察，向被评估单位了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，确定其勘察法成新率。如下表：

房屋建筑物评估现场勘察成新率鉴定表

工程名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础工程	25	足够承载能力，无不均匀沉降	23
	承重构件	30	梁、柱、板、剪力墙结构无变形	29
	填充墙体	15	有明显裂缝，结构稳固	14
	屋面	15	部分渗漏，满足使用功能	13
	楼地面	15	整体面层基本完好，无磨损	12
			综合求取时权重取为 0.60	54.6
装饰部分	门窗	40	开关较灵活，未发现明显变形	35
	外装修	30	外观较好	25
	内装修	30	基本满足使用功能的要求	20
			综合求取时权重取为 0.20	16
设备部分	供配电、电照	40	设施齐全绝缘较好，基本完好使用正常	25
	给、排水	30	基本完好，无渗漏	25
	消防	30	各种消防器具较齐全，水路畅通	25
			综合求取时权重取为 0.20	15
合计				85.6

$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{权重} + \text{勘察法成新率} \times \text{权重} \\
 &= 81.7\% \times 40\% + 85.6\% \times 60\% \\
 &= 84\% \quad \text{取整}
 \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\
 &= 19,265,200.00 \times 84\% \\
 &= 16,182,768.00 \quad (\text{元})
 \end{aligned}$$

【实例二】 “室外道路” （构筑物评估明细表 第 4 项）

采用成本法评估“室外道路”构筑物的价值。

1、概况

室外道路长 590 米，宽 8 米，路基碾压、压实系数大于 0.93、300 mm 厚 3：7 灰土、20 mm 厚粗砂垫层、220 mm 厚 C25 混凝土面层分块捣制、路边安侧石；地

下给排水、采暖管网等。

2、重置成本的确定

(1) 建筑安装工程综合造价的确定

建安工程造价包括建筑工程、安装工程、装饰工程的造价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员在查阅有关工程概、预、决算报告和设计图纸等资料的基础上，依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，套用《陕西省市政工程消耗量定额》(2006)等资料，并依据《西安建设资讯》(2012年第10期下册)调整价差，计算得出建筑安装工程造价。具体计算见下表：

建筑工程造价取费计算程序表

金额单位：人民币元

序号	名称	计算方法	费率(%)	金额
1	定额项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计		399,549.69
2	人工费合计	人工费		80,998.13
3	材料费合计	材料费		300,225.28
4	机械费合计	机械费		18,326.28
5	管理费	定额项目费	5.11	20,416.99
6	利润	定额项目费+管理费	3.11	13,060.96
7	风险	定额项目费	0	
8	定额工程费	定额项目费+管理费+利润+风险		433,027.64
9	冬雨季、夜间施工措施费	定额工程费	0.76	3,291.01
10	二次倒运费	定额工程费	0.34	1,472.29
11	测量放线、定位复测、检测试验	定额工程费	0.42	1,818.72
12	定额措施项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计		0
13	人工费合计	技术措施项目人工费		0
14	材料费合计	技术措施项目材料费		0
15	机械费合计	技术措施项目机械费		0
16	管理费	定额措施项目费	5.11	0
17	利润	定额措施项目费+管理费	3.11	0
18	风险	定额措施项目费	0	0
19	措施费用合计	冬雨季、夜间施工措施费+二次倒运费+测量放线、定位复测、检测试验+定额措施项目费+管理费+利润+风险		6,582.02
20	其他	其他项目费		0
21	差价	人材机价差		63,499.12
21.1	安全文明施工费	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	2.6	13,080.83

21.2	环境保护(含工程排污费)	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	0.4	2,012.44
21.3	临时设施	定额工程费+措施费用合计+其他+差价	0.8	4,024.87
22	安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	安全文明施工费+环境保护(含工程排污费)+临时设施		19,118.13
22.1	养老保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	3.55	18,539.06
22.2	失业保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.15	783.34
22.3	医疗保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.45	2,350.02
22.4	工伤保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.07	365.56
22.5	残疾人就业保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.04	208.89
22.6	女工生育保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.04	208.89
22.7	社会保障费	养老保险+失业保险+医疗保险+工伤保险+残疾人就业保险+女工生育保险		22,455.76
22.8	住房公积金	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.3	1,566.68
22.9	危险作业意外伤害保险	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	0.07	365.56
23	规费合计	社会保障费+住房公积金+危险作业意外伤害保险		24,388.00
24	不含税工程造价	定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)+规费合计		546,614.91
25	税金	不含税工程造价	3.41	18,639.57
26	含税工程造价	不含税工程造价+税金		565,254.48

经计算：室外道路的建安综合造价为565,254.48 元

(2) 工程建设前期及其他费用

前期及其他费用计取见下表：

前期费用及其他费用计算表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	计费基础	计费标准	费用合计	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.91%	5,143.82	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安造价	2.64%	14,922.72	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安造价	1.77%	10,005.00	发改价格(2007)670号
4	招标代理服务费	建安造价	0.14%	791.36	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安造价	0.06%	339.15	计价字[2002]125号
	合计			31,202.05	

(3) 资金成本

以华商数码信息股份有限公司本部为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期为1年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率6.00%计算资金成本。

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理的建设工期} \div 2 \\
 &\quad \times \text{同期银行贷款利率} \\
 &= (565,254.48 + 31,202.05) \times 6.00\% \times 1 \div 2 \\
 &= 17,893.70 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(4) 重置成本计算

$$\begin{aligned}
 \text{整体重置成本} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
 &= 565,254.48 + 31,202.05 + 17,893.70 \\
 &= 614,400.00 \text{ (元) 百位取整}
 \end{aligned}$$

具体计算见下表：

重置成本计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算公式	金额
一	建安工程总造价		565,254.48
二	前期及其他费用		31,202.05
三	资金成本	(一+二)×合理工期÷2×利率(按一年6.00%)	17,893.70
四	重置全价	一+二+三(百位取整)	614,400.00

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= \text{整体重置成本} \div \text{建筑面积} \\ &= 614,400.00 \div 4,720.00 \\ &= 130.00 \text{ (元) 取整} \end{aligned}$$

3、综合成新率的确定

根据构筑物的经济寿命年限、已使用年限，确定构筑物的年限法成新率。对构筑物进行现场勘察后，依据现场勘察评分标准进行打分，确定构筑物的现场勘察成新率。年限法成新率和勘察法成新率的权重分别取 40% 和 60%，确定综合成新率。

(1) 年限法成新率

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

该构筑物建成于 2012 年 12 月，截止评估基准日已使用 10.09 年，委估资产的经济寿命年限设定为 20 年。则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (20 - 10.09) \div 20 \times 100\% \\ &= 50\% \end{aligned}$$

(2) 勘察法成新率

通过对构筑物结构部分进行勘察，向被评估单位了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对结构部分进行打分，并依据构筑物成本构成，各部分的使用年限，确定其勘察法成新率。如下表：

构筑物评估现场勘察成新率鉴定表

项 目	现场勘察概况	标准分数	勘察分数	
结构部分 (G)	1. 基础	基本完整	25	15
	2. 垫层	基本完整	25	15
	3. 非承重构件	基本完整	15	8
	4. 面层	稍有磨损	20	11
	5. 附属设施	一般	15	9
小计：(1+2+3+4+5)*权重=*				
58				

$$(3) \text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重} + \text{勘察法成新率} \times \text{权重}$$

$$=50\% \times 40\% + 58\% \times 60\%$$

$$=55\% \quad \text{取整}$$

4、评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

$$= 614,400.00 \times 55\%$$

$$= 337,920.00 \quad (\text{元})$$

六、评估结果及分析

(一) 评估结论

在实施了上述资产评估方法和程序后，“华商数码”的固定资产—房屋建筑物，在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前房屋建筑物账面原值 5,789.00 万元，账面净值 4,092.91 万元，评估原值 5,674.11 万元，评估净值 4,568.44 万元，原值减值 114.89 万元，净值增值 475.53 万元，原值减值率 1.98%，净值增值率 11.62%。

(二) 评估结果增减值因素分析

固定资产—房屋建筑物评估增值主要原因：

(1) 近年来我国物价持续上涨，建材市场的价格呈现上升态势，建设工程直接费、人材机价格同步上涨，导致委估资产重置成本评估增值；

(2) 该项目建设工程各分项部分采用清单报价、一次性总包方式，故部分项目的承包造价低于市场相应工程项目的造价水平；

(3) 企业按会计制度规定的折旧年限与评估操作规范使用的经济寿命年限不同，由此导致评估净值表现较大幅度的增值。

机器设备评估说明

一、 评估范围

本次评估范围为华商数码信息股份有限公司的设备类资产，主要分为：机器设备、车辆、电子设备、其它设备等四大类，主要分布在华商数码信息股份有限公司（以下简称“华商数码”）以及所属的分公司的生产及办公区内。委估设备的具体情况详见：《固定资产—机器设备清查评估明细表》、《固定资产—车辆清查评估明细表》、《固定资产—电子设备清查评估明细表》、《固定资产—其它设备清查评估明细表》。“华商数码”的资产分类、申报项数及账面值的情况见下表：

设备类资产基本情况一览表

单位金额：人民币元

序号	分类项目	数量(项)	账面原值	账面净值
	华商数码信息股份有限公司	796	224,221,974.51	60,913,806.94
1	固定资产-机器设备	143	201,963,946.21	52,998,317.42
2	固定资产-车 辆	20	2,474,594.00	853,561.4
3	固定资产-电子设备	430	3,381,710.55	1,043,412.86
4	固定资产-其它设备	203	16,401,723.75	6,018,515.26

二、 企业概况

(一) 企业简介

“华商数码”成立于 2001 年 12 月，位于西安市经济技术开发区凤城二路 41 号，是华商传媒集团旗下专业从事报刊印刷的高新技术企业，公司拥有一流的印刷设备和技术精湛的印刷队伍，主要客户为《华商报》、《重庆时报》，并承担着华商传媒集团所属报刊及国内多家报刊的印刷业务，同时提供菲林输出业

务。

华商数码信息股份有限公司重庆分公司于 2004 年 5 月成立，位于重庆市九龙坡区剑龙路 1 号，主要客户为《重庆时报》。

（二）设备技术状况

“华商数码”一期建成两条德国罗兰 UNISSET-60 高速轮转胶印印刷生产线，每条生产线配置为三个印刷塔、四个纸架，能够一次印刷 2 彩 2 套红对开 16 版或四开 32 版，最高印速为每小时 6 万对开张。二期建成两条德国高宝 COMET-75 高速轮转胶印印刷生产线，每条生产线配置为 4 个印刷塔、5 个纸架，能够一次印刷 3 彩 2 套红对开 20 版、四开 40 版或双面彩色对开 16 版、四开 32 版，最高印速为每小时 7.5 万对开张。

车辆主要为办公用轿车、面包车及厢式货车，该类车辆为 2006 年至评估基准日之间陆续购置并投入使用。各类车辆均能正常驾驶，整体状况良好，年检合格，使用率正常。

电子设备主要为办公及管理用的电脑、打印机、复印机、空调、监控等。该类电子设备主要购置于 2006 年及以后，目前均正常使用，其整体性能及存置状况良好。

其它设备为生产辅助设备及办公家具等，生产辅助设备主要有变压器、高低压开关柜、空调系统装置、制冷机组及配电装置等。该类设备主要为 2001 年及以后陆续购置并投入使用，目前均正常使用，其整体性能及存置状况良好。

三、 账面原值购成

本次评估所涉及的设备类固定资产的账面原值，均以设备购置价（运杂费、安装调试费）入账；2009 年以后购置的设备类固定资产依据国家 2009 年新税法的有关规定，其入账价值为设备购置价抵扣增值税后的价值入账。车辆账面原

值基本按车辆购置费加计购置附加税、牌照手续费构成。

四、 评估过程

(一)评估准备阶段：

1、根据评估资产的构成特点，按照评估规范化要求指导企业填写《固定资产—设备清查评估明细表》，并根据填报的明细内容进行账表核对，做到账表相符。

2、对资产占有方所提供的“设备清查评估明细表”进行审核，并协助企业对评估申报表进行补充和修改，申报单位对补充修改后的“设备清查评估明细表”加盖公章成为正式评估申报明细表。

(二)现场调查阶段：

1、根据企业的具体情况，评估人员对其申报评估的设备进行现场调查核实。

2、评估人员在现场对委估设备逐一进行账、表、物核查，对被清查设备的现实状态及使用情况进行了现场勘察，了解主要设备的技术性能及生产情况，设备整体的存置状况和生产环境，以及设备的利用率和维修保养情况。

3、评估人员通过现场了解委估设备情况，对于重要设备进行了现场观察评定，收集了部分主要设备的购置合同和发票、进口设备报关单、车辆行驶证以及重点设备的技术档案等资料。

(三)综合处理阶段：

1、了解委估设备评估基准日的市场行情，并对各类设备进行询价，以确定设备的重置价值。

2、根据现场观察评定及设备的使用年限，并结合本次评估的目的及具体情况，综合确定设备的成新率。

3、在确定设备重置价值和成新率的基础上计算设备的评估值，以反映其在

评估基准日的公允价值。

4、在完成设备单项评估（评估值）的估算后，对同类设备的评估数值进行横向对比、分析和调整，最后按固定资产清查评估汇总表的格式要求，把清查评估明细表和汇总表编辑成册，同时把评估过程的评估作业表、询价记录、技术档案、原始凭证等汇总装订成册。

5、对申报评估设备进行评定估算，汇总评估结果并进行总体性复核，撰写评估说明。

五、 评估方法

根据本次评估的目的及具体情况，主要采用成本法。

机器设备评估的成本法是通过估测机器设备的重置成本，然后扣减实体性贬值，或同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后，在综合确定实体性贬值率的基础上确定成新率，从而计算确定机器设备资产评估值的方法。

设备类资产的基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{设备直接费用} + \text{设备间接费用} - \text{增值税进项税} \\ &= \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{增值税进项税} \end{aligned}$$
$$\text{增值税进项税} = \text{设备购置价} / 1.17 \times 0.17$$

式中：1.17 为 1+17%，17%为现行增值税税率，购置价含增值税的，扣除相应的增值税进项税。

设备直接费用包括：购置费或建造费及必要的附件配套装置费、运杂费、安装调试费。

设备间接费用包括：购置或建造设备以及安装时所发生的各种费用、资金成本等。

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

（一）机器设备重置全价的确定

本次评估的设备中，主要有国产定型设备、国产非标制作特种专用设备、进口类设备。各种印刷设备、复合设备及分切设备均为独立完成相应的工艺程序专项工作。故按单台（套）设备进行评估。

1、设备购置价的确定

国产定型设备采用向生产厂家或经销商询价，或查阅同类设备近期报价资料（如厂家报价资料及《机电产品报价手册》（2012年版），《机电产品价格商情》（2012年版）等；

对进口设备主要通过查阅其购置合同以及向国内代理商进行询价，将询到价格进行相应调整并计取进口设备国内相关费用后作为设备购置价；

对办公用电子设备的购置价格，主要通过网上查询以及向当地经销商询价等方式取得。

2、设备运杂费的确定

设备运杂费：包括设备从发货地到被评估单位所发生的运输、装卸、保管费用、通常采用设备购置基价的一定比率估算，计算公式：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{设备运杂费率}$$

如设备购置价中已包含运杂费用，则设备重置价中不重复计算。目前大部分设备的购置价中均包含了运杂费用。

3、设备安装调试费

设备安装调试费用设备基价的一定比率即安装费率进行估算，计算公式：

$$\text{设备安装费} = \text{设备购置费} \times \text{设备安装费率}$$

4、其他费率

工程建设其他费率按下表记取：

华商数码信息股份有限公司其他费率表

序号	其它费用名称	费率	取费依据
1	建设单位管理费	0.91%	财建〔2002〕394号
2	招标代理服务费	0.14%	计价格〔2002〕1980号
3	工程建设监理费	1.77%	发改价格〔2007〕670号
4	工程勘察设计费	2.64%	计价格〔2002〕10号
5	环境影响评价费	0.06%	计价格[2002]125号
	合计	5.52%	

华商数码信息股份有限公司重庆分公司其他费率表

序号	其它费用名称	费率	取费依据
1	建设单位管理费	1.16%	财建〔2002〕394号
2	招标代理服务费	0.33%	计价格〔2002〕1980号
3	工程建设监理费	2.26%	发改价格〔2007〕670号
4	工程勘察设计费	3.12%	计价格〔2002〕10号
5	环境影响评价费	0.12%	计价格[2002]125号
	合计	6.99%	

5、资金成本

资金成本=设备购置费×(1+安装费率+运杂费率)×(1+其他费率)
 ×(贷款年利率×合理工期/2)

贷款利率按评估基准日(2012年12月31日)中国人民银行发布的贷款利率选取。

项 目	利 率
六个月以下(含六个月)	5.60%
六个月至一年(含一年)	6.00%
一年至三年(含三年)	6.15%

合理工期按评估单位的整体建设规模综合考虑,本次评估的合理工期确定为1年(12个月),因此其资金成本利率为:

$$12 \div 12 \div 2 \times 6.00\% = 3.00\%$$

6、设备重置全价的计算

(1) 国产设备重置全价的确定

重置全价=含税设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-增值税进项税

=含税设备购置价/1.17 × (1+运杂费率+安装调试费率) ×
(1+其他费率) × (1+贷款年利率×合理工期/2) -增值税进项

税

(2) 进口设备重置全价的确定

①进口设备指由境外直接引进的设备,其重置价值构成包括:

a、设备货价: 离岸价 (FOB 价) 或到岸价 (CIF 价)

CIF 价 = FOB 价 (1+境外运输费率+境外保险费率)

b、关税

本次评估中涉及的进口设备为国家鼓励类建设项目, 因此减免关税。

c、进口设备相关费

银行手续费率: 1.5%

公司代理手续费率: 0.5%

商检费报关费率: 0.25%

d、国内运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本

②设备货价包括设备的主机价, 一定数量的备件和易耗件, 必要的工具和附件, 资料文件, 技术服务费等。

设备货价的确定可以通过进口公司或外商代理机构询得评估基准日的 CIF 价或 FOB, 也可参照功能相同、规格及技术性能相近的同类型国产设备现行市场购置价格来确定。

③重置全价的确定

重置全价= 评估基准日汇率 × (基准日的 CIF 价 × (1+进口设备相关费率+国内运杂费率+安装调试费率)) × (1+其他费率) × (1+贷款年利率×合理工期/2)

（二）运输车辆重置全价的确定

车辆的购置价通过查阅市场价格行情资料取得。

运输车辆的重置全价=车辆购置费+购置税+牌照费

车辆购置税=（含税车价/1.17）×10%

（三）成新率的评定

1、各种年限的确定

① 机械设备的经济寿命年限根据“资产评估常用数据与参数手册”中所推荐的数值；

② 已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率来确定已使用年限；

③ 现场勘查成新率：评估专业人员通过现场勘察，了解设备使用情况，制造质量，磨损程度，维修水平等条件，并与技术人员，设备管理人员综合考虑分析确定其现场勘查成新率（技术观察分析实评分值）。

2、主要设备成新率的评定

综合成新率=年限法理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

年限法理论成新率=（1-已使用年限/设备的经济寿命年限）×100%

现场勘查成新率=技术观察分析实评分值×100%

3、一般或低值设备成新率的确定

成新率=（尚可使用年限/设备经济寿命年限）×100%

4、车辆成新率的确定

参照并依据原国家经贸委等二委三部一局 1997 年发布《汽车报废标准》、原国家经贸委《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》（国经贸经〔1998〕407 号）以及原国家经贸委等二委三部一局 2000 年第 1202 号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》等文件的规定。根据车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其各自的成新率，根据“孰低法原则”，取二者之中的最低值作为理论成新

率。以此为限，评估人员依据对车辆的现场观察评定的情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。其计算方法：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \text{尚可行驶里程} / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

（四）评估净值的确定

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

六、机器设备评估操作实例

【实例一】胶印轮转印刷机生产线（固定资产—机器设备清查评估明细表 36 项）

1、基本情况：

设备名称：胶印轮转印刷机生产线

规格型号：高宝 COMET-75

生产厂家：德国科尼希&鲍尔（高宝）股份公司

使用日期：2005 年 11 月

使用部门：华商数码信息股份有限公司西安印务分公司

该套胶印轮转印刷机生产线是由 2 条高宝 COMET-75 型高速轮转胶印印刷生产线组成，该高宝 COMET-75 型生产线为无轴传动，配置四个印刷塔（八个单元）、五个纸架、一个出报口，能够一次印刷 3 彩 2 套红对开 20 版、四开 40 版或双面彩色对开 16 版、四开 32 版，最高印速为每小时 7.5 万对开张。生产速度在存页的状态下最高可达每小时 37500 份，在非存页的状态下最高可达每小时 75000 份，最高速度取决于纸张、油墨等耗材的印刷适性以及印刷品质和折页精度的要求，同时取决于良好的操作。该高宝 COMET-75 型高速轮转胶印印刷生产线主要由印刷单元、接纸机、折页机、润版水箱、套准系统、编程控

制系统组成。

至评估基准日该套胶印轮转印刷机生产线正常使用，整体运行状况及技术性能良好，满足报纸印刷生产及工艺所需的要求，维护保养正常。

主要技术参数：

报纸版面尺寸： 500×546mm

四开报纸版面尺寸： 273×500mm

报纸最大印刷面积： 475×521mm

标准纸卷宽度： W=720,781mm

最大可用纸卷宽度： W=1000mm

最小可用纸卷宽度： W=635mm

滚筒周长： C=1092m

裁切长度： C/2=516mm

2、重置价的确定：

评估人员查阅该套印刷生产线设备的合同，并向高宝国内代理机构（陕西华圣实业有限责任公司）进行询价，确认基准日该套胶印轮转印刷机生产线的CIF购置价格为9,240,000欧元（中国新港）。

评估基准日美元的基准汇率为1欧元=8.3176元

取值：进口相关费率	2.25%
运杂费率	1%
安装调试费率	1.5%
其他费率	5.52%
资金成本率	3.00%

该套胶印轮转印刷机生产线的重置价值的确定如下：

胶印轮转印刷机生产线重置价值计算表

项 目	计算基数	费率	计算公式	金额
到岸价（CIF）欧元				9,240,000.00EUR

A. 人民币 CIF 价	CIF 欧元价	8.3176	CIF 欧元价*汇率	76,854,624.00
a.进口相关费	CIF	2.25%	CIF 价*2.25%	1,729,229.04
b.国内运杂费	CIF	1 %	CIF 价*1%	768,546.24
c.安装调试费	CIF	1.5%	CIF 价*5%	1,152,819.36
B. 小计	A+b+c			3,650,594.64
C. 其它费用	A+B	5.52%	(A+B)*5.52%	4,443,888.07
D. 资金成本	A+B+C	6.00%	(A+B+C)*1/2*6.00%	2,548,472.20
重置价值（取整十位）	A+B+C+D		A+B+C+D	87,497,580.00

设备重置全价=87,497,580.00 元

3、综合成新率的确定

(1) 以年限法计算理论成新率

该类别胶印轮转印刷机生产线的经济寿命年限一般为 16 年，至评估基准日时已使用 7 年 2 个月（合 7.17 年）

$$\begin{aligned} \text{年限法理论成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 7.17 / 16) \times 100\% \\ &= 55\% \end{aligned}$$

(2) 现场勘查成新率

通过对该套设备的现场勘查及调查了解，听取企业设备管理人员及操作人员的情况介绍，对委估设备采用组成结构分部技术观察分析实评分值，确定其现场勘察成新率。该设备具体技术观察分析评分表如下：

胶印轮转印刷机生产线技术观察分析评分表

序号	观察内容	标准分	评定分
1	印刷单元整体完好，技术性能及参数良好，各滚筒及墨辊工作正常，印刷字符稳定准确，调整灵活。	55	30
2	接纸机整体装置完整，运行平稳无异响，传动及驱动系统良好，满足生产工艺要求。	20	11
3	折页装置完整，滚筒及刀具运行平稳，裁切运动控制完好，	10	6

	传动及电机安全，冷却良好。		
4	控制系统安全可靠，程序运行正常，操作灵活，仪表齐全，显示准确，电气线路整齐安全，绝缘良好。	15	8
	合 计	100	55

则观察分析成新率为 55%

(3) 综合成新率

根据年限法及观察分析法所得的成新率,分别以 0.4 和 0.6 的权重计算综合成新率:

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{观察分析成新率} \times 0.6 \\ &= 55\% \times 0.4 + 55\% \times 0.6 \\ &= 55\% \end{aligned}$$

4、评估净值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 87,497,580.00 \text{ 元} \times 55\% \\ &= 48,123,669.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

【实例二】东风天籁轿车 （ 固定资产--车辆清查评估明细表：8 项 ）

1、基本情况

车辆名称：东风天籁轿车

车辆牌号：陕 A318X2

型 号：东风日产 EQ7204AC

生产厂家：东风日产汽车有限公司

启用日期：2008 年 12 月

行驶里程：75175 公里

2、技术参数：

发动机：直列 4 缸

发动机排气量：1997ml
变速器形式：无极变速
排挡及位置：6 档地排
驱动方式：前置前驱
最大功率：100kw/5600rpm
最大扭矩：190Nm/4400rpm
燃油供给方式：多点电喷
车厢形式：三厢/4 门
乘员人数（含司机）：5 人
燃料标号：93#汽油
最高车速：180km/h
外部尺寸：4850×1795×1475mm
整备质量：1444kg

3、设备概况

该东风天籁轿车于 2008 年 12 月投入使用，是“华商数码”的办公用车，非营运车辆。目前该车正常行驶，年检合格，车体外观及内饰完整无破损，仪表齐全显示正常，各控制装置及电气系统工作正常，发动机运行平稳，驾驶安全可靠，正常维护保养，无交通事故及大修记录。

4、重置全价的确定

经网上查询及向西安市有关汽车经销商询价，同时通过对当地汽车市场的调查了解，确定该类型东风天籁轿车评估基准日的购置价格为：182,000 元。

$$\begin{aligned}\text{重置价值} &= \text{车辆购置价} \times (1 + 10\% / (1 + 17\%)) + \text{牌照费} \\ &= 182,000 \text{ 元} \times (1 + 10\% / (1 + 17\%)) + 300 \\ &= 197,860.00 \text{ 元（取整十位）}\end{aligned}$$

5、成新率的计算

(1) 以年限法计算成新率：

该东风天籁轿车至评估基准日已使用 4 年 0.5 个月，折合为 4.042 年，根据国家有关部门的文件规定，该类轿车的规定（推荐）使用年限为 15 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 4.042 / 15) \times 100\% \\ &= 73\%\end{aligned}$$

(2) 以行驶里程计算成新率：

该东风天籁轿车丰田商务车至评估基准日的行驶里程为 75175 公里，根据国家有关部门的文件规定，该类轿车规定（推荐）行驶里程为 500000 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 75175 / 500000) \times 100\% \\ &= 85\%\end{aligned}$$

(3) 确定综合成新率

依据《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）中有关车辆评估理论相关内容的规定，在车辆评估中如无特殊原因，车辆的综合成新率以孰低法计取，即选取年限法成新率与里程法成新率较低者为该车的综合成新率。

根据该车的状况，确定该东风天籁轿车的综合成新率为：73%。

(4) 评估净值的确定：

$$\begin{aligned}\text{评估净值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 197,860.00 \text{ 元} \times 73\% \\ &= 144,438.00 \text{ 元（取整）}\end{aligned}$$

七、 评估结论

在实施了上述资产评估方法和程序后，对“华商数码”的固定资产—机器设备，在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前机器设备账面原值 22,422.20 万元，账面净值 6,091.38 万元，评估原值 21,042.87 万元，评估净值 11,241.79 万元，原值减值 1,379.33 万元，净值增值

5,150.41 万元，原值减值率 6.15%，净值增值率 84.55%。

单位：万元

科目名称	帐面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	20,196.39	5,299.83	18,867.42	10,012.15	-6.58	88.91
车辆	247.46	85.36	232.20	158.97	-6.16	86.25
电子设备	338.17	104.34	207.07	109.76	-38.77	5.19
其它设备	1,640.17	601.85	1,736.17	960.92	5.85	59.66
设备类合计	22,422.20	6,091.38	21,042.87	11,241.79	-6.15	84.55

八、 增减值原因分析

本次“华商数码”设备类固定资产评估结果为机器设备、车辆、电子设备评估原值为减值，其它设备评估原值为增值；机器设备、车辆及其它设备评估净值均为增值，电子设备评估净值为减值。现设备类固定资产增减值原因分析如下：

1、根据 2008 年 11 月 5 日修订的《中华人民共和国增值税暂行条例》，企业购入的生产经营用的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口环节增值税)，本次企业申报的设备类固定资产账面原值中除 2009 年及以后购置的设备抵扣了增值税外，其余大部分设备类固定资产均为含税价格。依据资产评估相应的评估理论和方法规定，本次评估在设备评估原值的确定中，均扣除相应的增值税进项税，从而导致设备评估原值的减值。

2、由于近几年生产原材料，特别是材料价格增幅变化较大，影响部分机器设备的制造成本，同时由于设备制造技术及技术性能的不断更新进步，使部分设备的购置价格增减幅度变化较大，造成部分设备评估价值的相应增值或减值。

3、由于企业申报的机器设备账面原值中部分设备未计入工程建设的其他费用（前期费）及资金成本，而我们评估时按照正常情况考虑，造成部分机器设备评估值增值。

4、由于电子设备技术更新速度较快，造成一般电子设备购置价逐年下降，所以该等设备评估原值及净值形成减值。

5、近年汽车制造行业不断发展壮大，新技术推广较快，加之市场竞争，使汽车购置价格呈逐年下降趋势，导致评估原值的减值。

6、由于企业采取的会计折旧年限与评估采用的设备经济寿命年限不同，申报表中部分设备的账面净值较低，个别基本为残值。而本次评估中设备的经济寿命年限根据各类设备采用不同的经济寿命年限，其设备的经济寿命年限均长于企业会计折旧年限，同时评估还根据该设备的实际使用状况来确定其继续使用价值，因此造成设备评估净值增值。

最终，“华商数码”设备类固定资产评估增减值相抵，评估原值表现为减值，评估净值表现为增值。

九、 参考资料

- 1、 2012年《机电产品报价手册》；
- 2、 2012年《机电产品价格商情》；
- 3、 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 4、 www.it168.com；
- 5、 www.sohu.com 汽车频道；
- 6、 企业近几年购置设备发票、合同等。

在建工程评估技术说明

一、评估范围

本次在建工程评估范围为“华商数码”本部正在建设的印刷基地项目。账面价值 178,085,667.81 元，为已支付的设备费、安装及其他费用、建筑工程价款及勘察设计费、工程监理费等前期工程费用。

（一）基本情况

“华商数码”印刷基地项目总建筑面积 71,280.00 平方米，其中：传媒印刷区 28,650.00 平方米，商业印刷区 17,550.00 平方米，综合办公区 15,360.00 平方米，生活服务区 9,720.00 平方米。

（二）在建工程勘察结果

经审核账账、账表、账实相符；在评估基准日“华商数码”印刷基地项目项目已取得立项批复、建筑工程规划许可证、土地使用权证、建设工程施工许可证下在办理之中。

二、评估过程

（一）前期准备

根据被评估单位提供的在建工程评估明细表及相关资料，查验工程用地许可证、规划许可证、施工许可证、施工合同和工程预算书、付款凭证等，在建工程核算方法、核算内容执行情况，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰。

（二）现场勘查

现场实地勘察在建工程的形象进度，对关键、重要项目详细调查，核实按照合同条款执行情况，工程付款情况；填写现场评估勘察表。

（三）评定估算

通过实地勘查并对所搜集资料数据进行认真整理、分析，根据在建工程项目状况，确定评估方法，计算在建工程评估值。

（四）撰写评估说明

在上述工作基础上，汇总得出基准日的评估结果；按在建工程实际状况，撰写“在建工程评估技术说明”。

三、评估方法

根据在建工程项目状况，工程进度情况，结合所搜集资料数据进行认真整理、分析，根据工程施工合同实际完工进度确认单，分析、判定应付工程款占工程实际完工进度比例，对正在建设期的在建工程采用成本法进行评估。

对“华商数码”印刷基地项目在建土建工程以核实后的账面价值按照开工日期距评估基准日工期的贷款利率加计资金成本，确定评估价值；

四、取价依据

- 1、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》；
- 2、被评估单位财务报表；
- 3、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料；
- 4、被评估企业提供的资产清查评估明细表；
- 5、评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；

6、其它与评估有关的资料。

五、 评估操作实例

【实例】“华商数码”印刷基地项目（在建工程—土建工程清查评估明细表第1-4项）

1、 基本情况

工程项目名称：	华商数码信息股份有限公司草滩印刷基地
工程施工单位：	陕西航天建筑工程公司
工程状况：	正在施工
开工日期：	2011年3月29日
预计完工日期：	2013年3月31日
账面价值：	44,230,959.61元
工程完工程度：	75%

2、 评估价值的确定

评估价值=核实后的账面价值+已完工期的资金成本

已完工期的资金成本=核实后的账面价值*至评估基准日日期*贷款利率/2

其中：至评估基准日日期为1.76年，贷款利率6.15%

评估价值=44,230,959.61+44,230,959.61*1.76*6.15%/2
=46,624,700.00（元）百位取整

六、 评估结论与分析

（一）评估结论

通过实施上述评估过程和方法，得出以下评估结论：

评估前在建工程账面价值17,808.57万元，评估价值18,748.34万元，评估值

增 939.77 万元，增值率 5.28%。

(二) 评估结果增值因素分析

在建工程评估增值的主要因素：

1、在建土建工程账面价值为按工程合同进度支付的价款，本次评估按照在建工程实际工期考虑了已完工程的资金成本价值，导致评估增值。

2、在建设设备账面价值为机器设备的设备费及安装费，本次评估对在建设设备按照合理工期及利率计算合理的资金成本，导致评估增值。

无形资产评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的无形资产为“华商数码”所拥有的 2 宗土地使用权和其他无形资产——各类印刷、管理软件。土地使用权宗地面积 48,852.00 平方米。

（一）无形资产基本状况

1、土地使用权

（1）土地宗数、面积、土地使用权取得方式、性质

土地使用权共计 2 宗，其中面积为 18000 平方米，位于西安市经开区凤城二路 41 号，凤城二路以北、东临文景路、西临明光路，2005 年 7 月 25 日“华商数码”通过出让方式合法取得土地使用权，使用年限 50 年，用途为工业用地；2005 年 1 月 31 日“华商数码”重庆分公司通过出让方式合法取得土地使用权，面积为 30852 平方米，位于重庆市九龙坡区九龙园区剑龙路 1 号，使用年限 50 年，用途为工业用地。

（2）土地使用权登记状况、权利状况、利用状况

A “华商数码”拥有宗地 1

土地登记状况：

“华商数码”2005 年 7 月 25 日取得了《国有土地使用权证》，待估宗地土地登记状况如下：

土地证编号：西未国用（2005 出）第 1043 号

土地使用者：华商数码信息股份有限公司

坐落：西安市经开区凤城二路 41 号，凤城二路以北、东临文景路、西临明光路

土地用途：工业

土地使用权类型：出让

终止日期：2054年7月26日

土地使用权面积：18000平方米

待估宗地四至为：凤城二路以北、东临文景路、西临明光路

土地级别：待估宗地处四级地区。

土地权利状况：

待估宗地土地所有权属于国家，“华商数码”以出让方式获得该宗地土地使用权，本次评估待估宗地土地使用年期设定为至评估基准日待估宗地剩余出让年期42.56年。根据委托方提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地来源合法、四至清楚、面积准确、权属无争议。

土地利用状况：

主要建筑物名称、建筑面积、建筑结构、层数、建造年代等情况详见下表。

宗地名称	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)
西未国用(2005出)第1043号	一期办公楼	框架	2001-12-31	7,110.41
	印刷办公楼	框架	2005-11-30	6,017.18

地价定义：

待估宗地设定用途为工业。

估价对象设定开发程度为宗地红线外“六通”（供水、排水、供电、供气、通讯、通路）宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度为宗地红线外“六通”（即供水、排水、供电、供气、通讯、通路）宗地红线内一致，

本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度，于评估基准日2012年12月31日的出让土地使用权价格。

B “华商数码”拥有宗地2

土地登记状况：

“华商数码”重庆分公司2005年1月31日取得了《国有土地使用权证》，待估宗地土地登记状况如下：

土地证编号：渝国用（2004）第1057号

土地使用者：“华商数码”重庆分公司

坐落：重庆市高新区九龙园区 A 区内

土地用途：工业

土地使用权类型：出让

终止日期：2054 年 8 月 12 日

土地使用权面积：30852 平方米

土地级别：待估宗地处五级地区。

土地权利状况：

待估宗地土地所有权属于国家，“华商数码”重庆分公司以出让方式获得该宗地土地使用权，本次评估待估宗地土地使用年期设定为至评估基准日待估宗地剩余出让年期 41.68 年。根据委托方提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地来源合法、四至清楚、面积准确、权属无争议。

土地利用状况：

宗地范围内总建筑面积为 8,607.14 平方米，容积率为 0.28。建筑物名称、建筑面积、建筑结构、层数、建造年代等情况详见下表。

建筑物状况一览表

宗地名称	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)
渝国用(2004) 第 1057 号	厂房	框架	2005-1-31	3,932.00
	厂房二期	钢混	2009-12-31	3,152.70
	门面房	砖混	2012-5-4	397.44
	纸库	轻钢	2007-12-31	1,125.00
合计				8,607.14

地价定义：

待估宗地设定用途为工业。

估价对象设定开发程度为宗地红线外“六通”（供水、排水、供电、供气、通讯、通路）宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度为宗地红线外“六通”（即供水、排水、供电、供气、通讯、通路）宗地红线内一致，

本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度，于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的出让土地使用权价格。

2、其他无形资产——各类印刷、管理软件

其他无形资产——各类管理软件，于 2004 年至 2010 年取得，主要为 2010 年 12 月购置的方正畅流系统、方正 RIP 软件。无形资产原始入账价值为含税购置价，账面价值为摊余价值。摊销期按预计使用年限。

(二) 现场勘查结果

经审核无形资产账账、账表、账实相符；在评估基准日均处于正常使用中。

二、土地使用权估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、中华人民共和国行业标准 GB/T18508-2001TD 《城镇土地估价规程》；
- 4、《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》；
- 5、《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》(市政告字[2012]11 号)；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 7、《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》；
- 8、《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307 号)；
- 9、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；
- 10、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)；
- 11、《中国土地市场网》；
- 12、《国有土地使用证》影印件；

- 13、中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2001 《城镇土地定级规程》;
- 14、《重庆市人民政府关于印发重庆市经营性国有土地使用权公开交易办法通知》(渝府发[2004]78 号);
- 15、《重庆市国土房管关于规范公开交易中土地使用权成本审核及成本支付的通知》(渝国土房管发[2004]491 号);
- 16、重庆市人民政府 53 号令《重庆市土地管理规定》;
- 17、重庆市人民政府令 54 号《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》;
- 18、渝府发[2008]45 号《重庆市人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》;
- 19、渝府发[2002]79 号《重庆市人民政府关于调整国有土地使用权的土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》;
- 20、渝国土房管发[2002]486 号《重庆市国土房管局关于印发<重庆市国有土地使用权土地级别和土地出让金标准实施细则>的通知》;
- 21、《重庆市国土房管局关于公布主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管发[2009]796 号);
- 22、《主城区国有建设用地使用权土地级别基准地价和出让金标准的补充通知》(渝府发[2009]203 号);
- 23、重庆市人民政府关于贯彻《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》做好有关税收工作的通知(渝府发[2008]47 号);
- 24、《重庆市国土资源和房屋管理系统土地、矿产行政事业性收费标准》(渝价[2001]346 号);
- 25、《重庆市地价指南》重庆市国土资源和房屋管理局编制(二〇〇二年七月);
- 26、《重庆市国土房管局关于贯彻落实重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法等有关规定的通知》[渝国土房管发(2009)254];

27、《重庆市国土房管局关于印发重庆市国有建设用地土地使用权供应价款确定技术规则（试行）的通知》[渝国土房管发(2009)255号]；

28、财政部、国土资源部、中国人民银行财综[2006]48号《关于调整新增建设用地用土地有偿使用费政策等问题的通知》；

29、《重庆市人民政府关于调整城市建设配套费征收标准的决定》(渝府发[2009]110号)；

30、重庆市土地级别册；

31、本次估价中涉及的国家 and 地方其他相关法律法规；

32、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2001《城镇土地估价规程》；

33、《中国城市土地动态监测系统》；

34、受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获得资料等。

35、委托方提供的资料；

36、市场调查资料。

三、 土地使用权评估原则

本次评估过程中遵循的主要原则有：

1、遵循替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格

2、遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

3、遵循供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性

4、遵循报酬递增递减原则，是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点

5、遵循贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定

6、遵循变动原则，是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

四、 影响土地价格因素分析

A “华商数码”拥有宗地 1

(一) 一般因素

一般因素是指影响土地价格的普遍的、共同的因素，它在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各个地块地价的基础。

1、城市资源状况

(1) 地理位置

西安市位于黄河流域中部关中盆地，界于东经 107°40'-109°49'和北纬 33°39'-34°45'之间。地处秦岭北麓、渭河两岸。东以零河和灞源山地为界，与华县、渭南市、商州市、洛南县相接；西以太白山地及青化黄土台塬为界，与眉县、太白县接壤；南至北秦岭主脊，与佛坪县、宁陕县、柞水县分界；北至渭河，东北跨渭河，与咸阳市区、杨凌区和三原、泾阳、兴平、武功、扶风、富平等县（市）相邻。东西长约 204 公里，南北宽约 116 公里，土地面积 10108 平方公里。

(2) 行政区划、城市人口

西安现辖新城、碑林、莲湖，雁塔、灞桥、未央、阎良、临潼、长安九个区及蓝田、周至、户县、高陵四个县，共有 50 个镇、52 个乡、74 个街道办事处。全市户籍总人口 753.11 万人，其中非农业人口 343.78 万人，占 45.65%，农业人口 409.33 万人，占 54.35%，常住人口 822.52 万人。

(3) 自然条件

西安市的地质构造兼跨秦岭地槽褶皱带和华北地台两大单元。西安城区属于华北地台的渭河断陷，在风积黄土覆盖和渭河冲积的共同作用下形成的渭河平原。渭河平原海拔 400 米~700 米，其中东北端渭河河床最低处海拔 345 米。西安城区便建立在渭河平原的二级阶地上。

西安市平原地区属暖温带半湿润大陆性季风气候，冷暖干湿四季分明。冬季寒冷、风小、多雾、少雨雪；春季温暖、干燥、多风、气候多变；夏季炎热多雨，伏旱突出，多雷雨大风；秋季凉爽，气温速降，秋淋明显。年平均气温 13.0~13.7℃，年降水量 522.4~719.5 毫米，由北向南递增。主要气象灾害有干旱、高温、暴雨、洪涝、冰雹、大风沙尘、干热风、大雾、寒潮和低温冻害等。

西安地区水资源较为丰富，自古有“八水绕长安”之美称。市区东有灞河、浐河，南有潏河、滈河，西有皂河、沣河，北有渭河、泾河，此外还有黑河、石川河、涝河、零河等较大河流。其中绝大多数属黄河流域的渭河水系。渭河横贯西安市境内约 150 公里，年径流量为 25 亿立方米。西安地下水储量估算，总计约 19~91 亿立方米。另外开辟有较理想的水源基地黑河水利枢纽，每年向西安供水 4 亿立方米，形成日供水能力 120 万吨，加上地下水资源，市区日供水能力可达 172 万吨，基本满足城市生产生活用水。

西安市土地肥沃，土地资源相对丰富。市域内山地、丘陵、平原、台塬、河谷等地貌类型多样。南部秦岭山地以林地、牧草地、未利用地为主，占市域土地总面积的 54.6%，是市域的自然生态保护用地；北部平原以耕地、园地、城镇建设用地和文物遗址保护用地为主，占市域土地总面积的 45.4%，土地利用效益较高。

2、土地制度及地产市场

(1) 土地制度

在计划经济体制下，人们把土地仅仅看作是一种资源，没有认识到它还是一种资产，只认识到它的使用价值，否认了它的交换价值，使土地使用处在无偿、

无限期、无流动的状态，不仅造成国有资产的严重流失，而且直接影响并削弱了国家利用土地调控市场经济运作的重要手段。经验一再表明，搞活土地使用制度，不仅能为国家聚集巨额财富，而且可以为市场体系的建立和市场机制的发育形成产生巨大的推动作用。我们必须清醒认识土地使用制度改革在整个经济体制改革中的重要地位，坚持把这一改革认真扎实地进行下去。

土地使用制度改革的指导思想是：认真贯彻落实党的十四届三中、四中和五中全会精神，坚持“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的基本国策，坚持土地、城乡地政统一管理，坚持土地资源与资产管理并重，坚持建立土地市场、加强宏观调控，坚持“节流”与“开源”并举的原则，通过改革无偿、无限期、无流动的土地使用制度，建立有偿、有限期、有流动的新的土地使用制度，达到科学合理地配置土地资源，显化土地资产效益，充分体现土地这一要素的作用，增强国家运用土地供应宏观调控国民经济的能力，促进社会主义市场经济体制的尽快建立和完善，为经济发展服务。

土地使用制度改革的目标是要建立公开、公正、公平、规范有序，与社会主义市场经济体制相适应的土地市场体系。具体内容是：第一，建立有效的资源配置体系，在国家宏观调控下，通过市场优化配置土地资源；第二，建立正常的价格体系，确立土地使用权价格的市场形成机制；第三，建立健全的法律体系，使市场行为规范有序；第四，建立合理的收益分配体系，体现明晰的产权关系和利用租、税、费有效进行调节；第五，建立完善的中介服务体系，促进土地市场的发展。

（2）地产市场

“十一五”期间，伴随着国民经济的快速发展和人民生活的持续改善，西安市房地产业得到了长足的发展，在中央和地方一系列促进房地产市场健康发展政策措施的推动下，西安市房地产业进入快速发展阶段，呈现出开发规模持续扩张、开发实力明显增强，开发结构逐步优化、商品住房购销两旺的良好局面。2010年西安市商品房销售量达 1428.75 万平方米，同比上涨 9.30%。

2011年,由于在国家政策的持续调控下,当年西安商品房销售量为1088.04万平方米,同比下滑23.85%,其中,普通住宅销售面积920.33万平方米,同比下滑26.2%。

西安虽然是二线城市,一方面具有二线城市发展的共有优势,另一方面西安的发展特有优势在于它是一个相对的中心城市。西安的房地产市场本身就比北京、广州、深圳等地起步晚,中国房地产这几年竞争比较激烈,像北京、上海、深圳地产业的发展已经达到一个高度,空间受限,而西安的城市化进程也远没有达到完善的程度。房地产对拉动西安市经济、促进经济平稳快速发展具有重要意义,在当前经济形势下,房地产业在确保经济快速增长中,有着更为重要的作用。所以作为二线城市的西安市房地产行业还有巨大的发展空间。

3、产业政策

西安市产业政策侧重点明确,一方面鼓励高新产业发展,为之提供一个宽松的发展平台,另一方面引导土地的集约有效利用。

产业发展方面,西安市政府鼓励以信息化带动工业化改造,提升传统产业的技术和规模水平。同时,鼓励工业技术创新,大力支持工业技术创新工程,要求把自主研发与引进、吸收消化国外先进技术结合起来,以实现核心技术、关键技术 in 较高水平上的发展。

招商方面,西安市政府目前扩大招商领域,积极创新招商引资方式,引导国内外投资者投资高新技术产业、旅游业、环保产业、房地产业、基础设施、农产品加工、服务业、金融保险业等重点投资领域,鼓励投资者在西安投资建厂和设立研发中心,鼓励外资进入企业拍卖市场或通过购并参与国有企业的改组改制,内引外联,多渠道、宽领域扩大招商引资。

税收方面,西安市对新办的交通、电力、水利、邮政、广播电视企业,给予减免企业所得税的优惠政策。对单位和个人(包括外商投资企业、外商投资设立的研究开发中心、外国企业和外籍个人)从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入,免征营业税。

土地供应方面，西安市以调整工业用地分布为主，进一步满足产业结构调整对土地的需求。通过土地置换，改变分散小型工业和三类工业的用地性质。严格限制高耗水、高耗能、污染重的企业发展。

由此可见，通过这一系列政策的实施，将会促使西安市的工业用地市场迈入一个更加良性的发展阶段。

4、城市规划与发展目标

(1) 城市规划

西安市的城市空间布局将形成东接临潼、西连咸阳、南拓长安、北跨渭河的格局。新规划确定城市总体结构布局形态为“九宫格局，棋盘路网，轴线突出，一城多心”。在主城区范围内为富有中国传统城市空间特色的“九宫格局”模式，沿城市放射状交通线向外发展功能区，形成多个新城。

新规划进一步明确了城市功能分区。古城墙以内，逐步弱化行政功能，强化文化、旅游、商贸、金融、娱乐功能，恢复历史文化古城风貌。在主城区，形成以人文旅游、文化服务、商业零售业为主的格局。东部调整纺织工业区，结合浐灞河道整治，建设会展、旅游和高尚住区，形成浐灞大水大绿格局；西部以三桥为中心的工业、仓储区，发展居住和无污染产业的综合新区；南部文教科研区，与长安中心区衔接，发展大学园区、高尚住区和旅游休闲度假区；北部以经济技术开发区为中心的现代制造业区和围绕交通枢纽的综合发展区；东南部发展高科技园、旅游休闲度假区和高尚住宅区，同时建设城郊森林区。西南部拓展高新技术产业区；西北部在保护汉城遗址区的基础上，结合西咸一体化，发展空港区；东北建设高尚住区和旅游度假区。

新规划合理确定城市人口和建设用地规模。到 2020 年，主城区城市人口控制在 528 万人以内，城市建设用地控制在 490 平方公里以内，人均城镇建设用地为 92.73 平方米左右。

(2) 发展目标

根据城市发展规划，西安将通过规划立市、科教兴市、产业强市、文化名市、

环境优市、依法治市，实现以下城市发展目标：深入挖掘历史文化资源，丰富人文景观和自然景观，营造文化环境，延续城市文脉，提升品质，建设国际性旅游城市；依托教育、科研和人才资源优势，推动高新技术产业开发区和经济技术开发区建设，营造创业最佳环境，建设科技创新城市；保护利用生态资源，结合山、塬、河、林自然地貌，建设依山抱水、环境优美的生态宜居城市；依托区位优势，构建高效、便捷的交通网络体系，建设航空、铁路、公路交通枢纽城市；充分发挥优势产业和地区辐射能力，建设国防科技、装备制造、高新技术研发和生产三大基地；扩大开放，增强城市综合实力和核心竞争力，强化金融、商贸、信息、物流等区域功能，建设中国西部经济中心。“国际化、市场化、人文化、生态化”是西安的发展构想，“具有历史文化特色的国际性现代化大城市”是西安的奋斗目标。

5、社会经济发展状况

西安是陕西省省会，世界著名的历史文化名城，是我国中西部地区重要的科研、高等教育、国防科技工业和高新技术产业基地，是国务院批准为内陆开放城市，是新亚欧大陆桥中国段陇海兰新线上最大的中心城市。

（1）城市经济结构布局

在全国区域经济布局上，西安具有承东启西、东联西进的区位优势，在西部大开发战略中具有重要的战略地位。目前西安城市经济发展空间布局总体以西安都市圈和关中经济带为主体，以黄河中上游地区为辐射区，不断推进“西咸一体化”，加强与关中各市和陕南、陕北的合作，扩大与西北五省区和黄河中上游地区的省会、首府城市的经济合作，辐射带动作用逐年增强。重点培育发展高新技术产业、装备制造业、旅游业、现代服务业和文化产业五大主导产业，促进城市产业结构的全面升级。

（2）工业布局与产业发展

目前西安工业的基本布局为：南部集中了以回迁“三线”军工企业为主的电子工业生产企业和航天工业研究、生产加工院所及企业，形成了电子城和航天

城。北部和阎良形成了以飞机、飞机发动机及零部件生产制造为主的飞机城。东部形成了以纺织业为主的纺织城和韩森寨以常规兵器工业为主的常规兵器工业制造区。西部是以高压输变电设备及中低压电器制造为主的电工城。南郊的国家级高新技术开发区和北郊的国家级经济技术开发区已具备了相当的工业生产规模，成为西安市重要的工业经济增长点。

（3）城市交通体系

西安是西部地区航空、铁路、公路运输枢纽。西安位于中国大地原点附近，是新亚欧大陆桥中国段陇海兰新线上最大的中心城市，也是连接东西，贯通南北的交通枢纽，是全国高速公路网中最大的节点城市，与资源丰富的西部地区和产业发达的东部地区都有较好的通达性。有两条国道主干线（GZ40、GZ45）和五条国道（G108、G210、G211、G310、G312）在西安交汇，同时，还有七条省道以西安为中心向外辐射，全市公路通车里程 3050 公里，其中高级及次高级路面 1700 公里，西延、西渭、西宝、西蓝、西汉、西安绕城公路等数条高速公路将西安和周围区域紧密地联系在一起。西安航空港咸阳国际机场与 68 个国内城市、11 个国家和地区通航，旅客吞吐量居全国第 9 位，与以西安为中心的“米”字型高等级公路和大“十”字铁路枢纽构成了便捷快速的立体交通网，为西安的社会经济发展提供了便利的交通条件。

（二）区域因素

估价对象位于西安经济技术开发区凤城二路

1、区域概况

西安经济技术开发区 1993 年 10 月正式开工建设，2000 年 2 月被国务院批准为国家级开发区。开发区提出了坚持“一个方针”、实现“二个目标”、推动“三个结合”、争创“四个一流”、完成“五大转变”、抓住“六个重点”和实施“七项工程”的新思路。开发区技工贸收入到 2006 年将实现 600 亿元，2010 年突破 1000 亿元大关，将不仅成为拉动西安市经济增长成为世界知名企业在中国西部地区投资

的首选之地。

2、交通条件

四通八达的区位交通优势，使经济开发区与郑州、太原、兰州、成都、银川、石家庄等中西中心城市形成一日经济圈。随着郑西高速铁路开通，全国规模最大的铁路换乘站---西安火车北客站在经开区建成，经开区的一日经济圈可进一步扩展至北京、上海和重庆，成为关中---天水经济区交通最优越的经济区域。

西安经济技术开发区距离咸阳国际机场 30 公里，乘大巴 50 分钟。是我国重要的航空港，目前共有 20 家航空公司在机场经营 150 余条航线。

西安经济技术开发区距离西安火车站 10 公里，出租车 20 分钟。西安火车站是我国西部最大的铁路枢纽，联结陇海、西康、宁西、包西、候西、咸铜和西户等铁路线。

公路建设形成了一个以西安为中心，有 9 条国家高速在此交汇，形成了贯通全省、辐射周边省市的高等级“米”字型辐射状干线系统，有公路 2800 多公里，有 6 条国道干线通过。绕城高速、机场新线建成，二环路、三环路全面贯通。市区与所辖区县全部开通高速公路。

西安地铁 2 号线一期工程于 2006 年 9 月 29 日正式动工，已于 2011 年 9 月 16 日通车运行。1 号线于 2008 年 10 月 29 日动工，预计 2013 年正式完工。西安已成为西北地区第一个拥有地铁轨道交通运输的城市。

3、基础设施条件

道路：区内 20—60 米宽的道路路网基本建成；

供水：城市供水充沛，水质优良，区内日供水量 10 万吨；

供电：已建成 110KV 变电站 6 座，总容量可达 75 万 KVA；

供气：陕北天然气管道在区内设置门站，可满足入区项目生产与生活需要；

供热：采取集中供热方式，已建成 80 蒸吨和 300 蒸吨的供热站各一座；

排水：污水排放通畅，近期污水处理能力 25 万吨，远期 50 万吨；

通讯：光纤、数字微波、卫星、程控交换、数据与多媒体等多种通信网络覆

盖全区，中国四大互联网中心节点之一的西部数据中心位于区内。

4、环境条件

区内教育、文化、医疗等社会事业长足发展，商务、餐饮、购物设施及配套服务体系日趋完善，中高档住宅小区和高标准运动休闲场所相继建成,人居环境和商务环境全面提升。

5、产业集聚规模

西安经开区新型工业园入区项目和企业以高新技术为主体，重点发展电子信息、生物医药和光机电一体化等产业。

6、规划限制

根据西安市城市总体规划资料，待估宗地所在区域规划为工业区，建筑高度不受限制，处城区文物保护规划环境协调区及环境影响区范围以外，规划对土地利用基本无影响。

（三）个别因素

1、地理位置

委估宗地位于西安市经济技术开发区凤城二路 41 号，凤城二路以北、东临文景路、西临明光路。

2、交通状况

距西安火车站北客运站约 5 公里、距咸阳国际机场约 25 公里、距未央大道约 1 公里、到城市出口便捷。

3、城市配套建设

城市配套设施比较完善。

4、市政配套设施

委估地块供电由董家村变电站主供、供水由市自来水公司供给、供暖为城北供热公司、供气由泰华天然气公司供给、通讯由市通讯公司接线、排水采用雨污分流制、宗地较平整。

B “华商数码”拥有宗地 2

(一) 一般因素

影响地价的一般因素主要是指对土地价格高低及其变动具有普遍性、一般性、共同性影响的因素。这些因素对地价的影响是整体性的，覆盖面是整个地区。它们对具体地块的地价影响不明显，但它们是决定具体地块地价的基础。一般因素主要包括城市资源状况（地理位置、土地、城市人口等）；房地产制度与房地产市场状况（土地制度、住房制度、地价政策）；产业政策（含税收政策）；城市规划与发展目标；城市社会经济发展状况（城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等）主要因素。

1、地理位置和自然环境条件

重庆市位于中国中、西部结合带，长江上游三峡库区及四川盆地东南部，接近中国大陆的几何中心。东西长 470 公里，南北宽 450 公里。东接鄂西、湘西；南靠黔北；西连四川省重庆市、内江市；北邻四川省遂宁市、广安地区、达川地区和陕南。地跨东经 105°17'--110°11'，北纬 28°10'--32°13'之间。重庆市地处青藏高原与长江中下游平原的过渡带上，是长江上游三峡库区及四川盆地东南部，属中国经济发达的东部地区与资源富集的西部地区的结合部，拥有 82403 平方公里的土地，所辖 40 个区（市）县，是西南地区和长江上游的经济中心、交通枢纽与内河口岸以及外贸港口，集科技、商贸之优势，具有市场广阔、资源丰富、存量资产大、科技力量强等诸多优势，房地产市场发展潜力巨大。

2、交通条件

重庆是长江上游重要的交通枢纽，水、陆、空运并向发展。

(1) 公路方面重庆市已形成以主城区为中心，向外辐射的高速公路主骨架，基本形成高速公路和一、二级公路相连的公路骨架网络，国道 210、212、318、319、326 从境内通过，并有 20 条呈放射干线的公路网在重庆交汇，实现了“8 小时重庆”的目标；规划的 2012 年的近期目标是建成以都市圈为中心，连接全市 40 个区县（自治县）的“二环八射”高速公路网。高速公路通车里程达到 2100 公

里，除城口外的所有区县（自治县）通高速公路，简称“4 小时重庆”。与周边省市接壤的主要城市全部实现高速公路连接，形成以主城为圆心、800 公里为半径，辐射川、黔、云、陕、鄂、湘的骨架公路网。

（2）铁路方面除川黔、襄渝、成渝干线外，现已建成万达铁路，渝怀铁路和轻轨二号线建成通车；规划的 2012 年近期目标是基本建成西部地区最大的铁路枢纽，形成“一枢纽八干线三支线”（“一枢纽”为重庆铁路枢纽，“八干线”为成渝线、渝黔线、襄渝线、遂渝线、渝怀线、兰渝线、达万线、万宜线，“三支线”为三万线、万南线、南涪线）的铁路网布局，运营里程达 1500 公里、运输能力达 240 对/日；货运能力达 15000 万吨/年。

（3）航空方面重庆江北国际机场已开辟了近百条国内、国际航线，目前已跨入全国十大机场行列，可直飞名古屋、曼谷、吉隆坡、香港、慕尼黑、汉城；规划的 2012 年近期目标是形成由重庆江北国际机场、万州五桥机场、黔江舟白机场组成的“一大两小”的机场布局。完善万州机场，建成舟白机场，确立江北机场在西南地区的航空枢纽地位。

（4）水路方面重庆市完成了重庆港、九龙坡港国际集装码头、万州港牌楼工程和红溪沟二期工程等一批重点项目的建设；以后的总体目标是全力打造长江黄金水道形成“一干两支三枢纽五重点”布局。“一干”为长江航道；两支为嘉陵江、乌江国家高等级航道。形成以主城、万州、涪陵“三枢纽”为中心，江津、永川、合川、奉节、武隆“五重点”为依托的港口体系。

3、经济发展状况

2011 年，重庆经济加快回升、持续向好。初步统计，全市生产总值比上年增长 14.9%，达到 6527 亿元。全社会固定资产投资、社会消费品零售总额分别增长 31.5% 和 18.6%。年末金融机构本外币存款余额突破 1 万亿元，贷款余额达到 8857 亿元，商业银行不良贷款率下降到 1.2%。在大幅减税让利情况下，地方财政一般预算收入仍增长 18.1%。新增百亿商圈 3 个、百亿市场 3 个，在全国率先实现县县有配送中心、乡乡有连锁超市、村村有商贸综合服务网点。推行增值

税转型改革。采取缓征或降低社会保险缴费、取消或停征行政事业性收费等措施，为企业减负让利 50.4 亿元。各类金融机构积极帮助企业渡难关，支持重大项目建设，新增贷款额成倍增长。新发展小额贷款公司、担保公司和村镇银行 91 家，担保机构资本金达到 120 亿元，安排中小企业贷款风险补助金 1 亿元，缓解了中小企业融资难。加快产业结构调整。把保增长与调结构紧密结合起来，实施重点产业调整振兴规划，完成工业投资 1793 亿元，规模以上工业增加值增长 18.5%。主动承接国内外产业转移，引进惠普 3600 万台笔记本电脑及富士康、广达、英业达等一批对产业结构优化升级有重大意义的项目。着力打造内陆开放高地。两江新区、西永综合保税区上报国家审批，两路寸滩保税港区一期即将封关运行，北部新区、永川等 5 个服务外包示范区加快建设。直达国际专用高速通信通道开通。区域通关合作扩大到沿海各口岸，新开成渝、渝穗、渝沪“五定”班列（轮）和 4 条国际航线。重庆关区进出口货运量突破 600 万吨，区域通关货运量占比达到 65%。拆迁改造主城区危旧房 447 万平方米、工矿棚户区 70 万平方米，建成廉租房 88 万平方米、经济适用房 69 万平方米，直接惠及 10 万个家庭。综合整治主城居住小区 1287 万平方米，拆迁改造城中村 269 万平方米。绕城、沪渝高速公路全线贯通，渝湘高速武隆至黔江段等建成，新增通车里程 412 公里。改建干线公路 3000 公里。铁路集装箱中心站竣工投用，襄渝二线全线贯通，渝怀二线开工建设。朝天门大桥等一批城市交通项目建成投用，轨道交通建设进展顺利。

4、城市规划及城镇建设

《重庆市城市总体规划》（1996-2020 年）规定了本市城镇体系布局是以产业布局为依据，能源、交通、原材料和旅游资源的开发为动力，主要交通线为发展轴，以都市圈为核心，万州、涪陵、黔江等地区中心城市为增长极的“一心多极网络式”结构体系，要逐步形成以中心城市为依托，由特大城市-大城市-中等城市-小城市-小城镇组成的层次分明、规模适度、功能合理的城镇体系。并将重庆按三个空间层次划分为：

（1）主城区，分为三片区、十二组团。其中嘉陵江以北为北部片区，包括

大石坝、观音桥、唐家沱三个组团；长江以东为南部片区，包括弹子石、南坪、李家沱三个组团；嘉陵江以南、长江以西为西部片区，包括渝中、大杨石、大渡口、中梁山、沙坪坝、双碑六个组团。幅员面积为 666.5 平方公里，是城市化水平较高、城市人口相对集中的地区。

(2) 都市圈，包括主城区和外围组团，幅员面积 2216.5 平方公里。外围组团包括铜锣山以东的鱼嘴、长生、界石、一品四个组团，中梁山以西的北碚、西永、白市驿、西彭四个组团，主城以北的两路、蔡家两个组团和主城以南的鱼洞组团，构成与主城密切联系的独立新城，是主城用地结构的延伸和发展。③市域，重庆直辖市行政辖区范围，幅员面积 82403 平方公里。

5、投资环境与产业环境

(1) 重庆市已与 140 多个国家和地区建立了经贸关系，市政府出台了《重庆市鼓励外商投资若干优惠政策》，对外商来渝投资在税收、外汇管理和信贷、土地和房产、生产经营、物资进出口、地方收费等 10 个方面制定了具体优惠政策。

(2) 中央为支持重庆直辖市加快建设，赋予重庆享有与上海浦东同等的优惠政策。

(3) 重庆市加快实施西部大开发机遇，加大内引外联力度，一是加强川渝合作，共同建筑成渝经济高地；二是借用长江黄金水道优势，加强长江经济带各省市合作，以及全国 20 多个省市支援三峡库区；三是与东部沿海发达地区联系；四是加强与西部尤其是西南各省、区合作，做到优势互补；五是进行体制创新，采取破产兼并，债转股等到七个“一批”改革措施。

(4) 住房制度改革的不变化，为了盘活房地产市场，减轻企业和消费者负担，出台了一系列相关政策措施，国务院批准取消 48 项建设项目收费及降低契税的条例出台。

(5) 重庆市政府为了改善发展环境制订了“十个一批”文件，使党政机关、事业单位简化办事程序、提供良好服务，作为西部大开发中扩大对外开放的重要

举措。

以上几个方面必然形成土地需求量的急剧增加，都将促使城市地价成上涨趋势。

（二）区域因素

估价对象位于重庆市高新区九龙园区 A 区内。

1、区域概况

九龙坡区是重庆市主城区之一，与渝中区、沙坪坝区、大渡口区毗邻，与南岸区、巴南区隔江（长江）相望。幅员面积 437 平方公里，辖杨家坪、黄桷坪、谢家湾、石坪桥、石桥铺、中梁山 6 个街道办事处；九龙、石桥、华岩、白市驿、含谷、陶家、巴福、走马、金凤、西彭、石板、铜罐驿 12 个镇。九龙坡区地理条件优越，城市功能完备。水陆空交通便捷，是重庆的交通枢纽和物资集散地。九龙坡港是长江上游最大的水运联运港，沿江有大渡口、铜罐驿、黄桷码头；成渝、川黔、湘渝铁路交汇于重庆南站，铁路南站、西站是重庆最大的货运编组站；成渝高速公路起始段横穿辖区东西，李家沱长江大桥和鹅公岩长江大桥紧连川黔、成渝公路。国道、市道、城市干道及区乡村公路网四通八达。

2、交通条件

九龙坡区交通便利，是重庆的交通枢纽和物资集散地。区内拥有 9 条城市干道，2 座长江大桥，成渝、渝黔、渝长高速公路，成渝、川黔、湘渝 3 条铁路交汇货运起始站，重庆南站、西站是重庆最大的货运编组站，九龙坡港是长江上游最大的水运联运港，沿江有九渡口、铜罐驿、黄桷码头，同时境内还有绕城高速路、白市驿至西彭一级公路、华福公路和新建成的城市高架轻轨，构筑了区域内便捷的立体交通网络。由以上条件说明：待估宗地所在区域交通便捷，对地价有正面影响。

3、基础设施条件

辖区内电力容量富裕，有多个变电站，动力能源保障度大于 90%；供水系统

经过多年的建设,全年供水保障度大于 90%,可满足各类企业的生产和生活用水;排水接市政排水管网,雨水、污水分流处理,排水畅通,常年不漫水;区域内有完善的天然气管网,燃气保障度大于 90%;城镇通讯管网完备,网络发达,无线电话覆盖率达 99%,城市宽带网建设完毕;通讯保障度大于 1 部/100 平方米;待估宗地所在区域基础设施完善,基础能源保障度较高;由此可知:基础设施总体条件对地价有正面影响。

4、规划条件

评估地块位于黄桷坪,基础设施齐全,委托方提供的权属资料记载为工业用地,根据其周边发展规划,我们设定为工业用地,符合城市规划要求。

(三) 个别因素

1、土地位置

委估宗地位于重庆市高新区九龙园区 A 区内;

2、土地面积

土地面积为 30852.00 平方米;

3、土地用途

证载为工业用地,实际用途为工业用地,本次评估按实际用途设定为工业用地;

4、临街状况

评估对象临主干道,对地价有正面影响;

5、临街深度

估价对象整体临街深度小于 5 米,对地价有正面影响;

6、宗地形状

待估宗地为不规则多边形,对地价有一定影响;

7、地质条件

至评估基准日,未见不良地质影响,对地价影响一般;

8、地势条件

估价对象土地平整，对开发建设有利，对地价有正面影响；

9、宗地基础设施条件

实际开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯），红线内“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整）。本次评估设定开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），红线内“场平”（场地平整）。

五、 评估过程及方法

（一）评估过程

前期准备：根据被评估单位提供的无形资产评估明细表及相关资料，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；企业摊销及计提减值政策及执行情况；审核无形产权属是否清晰，有无抵押、质押、担保、诉讼事项，进行产权界定；了解无形资产购置日期平常维护、升级使用情况，分析鉴别无形资产未来使用价值，土地开发利用状况。

勘查核实：根据被评估单位提供的《无形资产评估明细表》，将由本评估机构实施评估的其他无形资产逐一进行现场勘察了解，并与企业相关人员共同分析鉴定，查验管理软件原始入账发票等会计资料，确定资产的真实性和完整性，调查、了解管理软件的实际使用状况，查询应用软件的市场销售价格，复核土地使用权资产估价报告。

评定估算：根据现场勘察结果及所掌握的资料，按照评估基准日的现行市场价格进行评定估算。

汇总归档：将无形资产评估结果汇总，撰写无形资产评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

（二）评估方法

1、土地使用权评估方法

A “华商数码”拥有宗地 1

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估估价对象土地使用权价格的评估方法。

由于待估宗地为华商数码信息股份有限公司的工业用地，很难确定待估宗地的土地收益或企业整体收益，不宜采用收益还原法评估；同时由于该类宗地不属于投资开发的土地，且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建构建筑物相类似的市场交易案例，不能合理确定房地产总价，不适宜采用剩余法评估；估价对象所处区域房地产市场欠发达，市场交易不活跃，与估价对象处于同一供需圈层、交易情况类似的交易案例少，不利于可比实例的选择，故不宜采用市场比较法；

由于待估宗地所在区域明确规定了征地中的各项税费，故可采用成本累加的方法（成本逼近法）测算出宗地地价。同时待估宗地处于西安市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，我们可通过西安市已有的基准地价修正体系对待估宗地各项用地条件分析，利用基准地价系数修正法较为便利地测算估价对象地价。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

B “华商数码”拥有宗地 2

根据《城镇土地估价规程》地价评估的惯例，待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察之后，根据估价对象土地特点和实际状况及评估目的，估价师收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择评估方法，宗地地价评估应采用两种或两种以上方法进行评估，再将评估结果进行算术平均或加权平均。估价人员深入细致地分析了委估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，采用成本逼近法进行测算，主要是出于以下考虑：

委估宗地为已开发工业用地，没有具体的规划指标，不宜采用剩余法；由于

无法找到与估价对象相似的交易案例，因此无法采用市场比较法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法；评估人员通过实地勘察，在确定估价原则的基础上，根据评估目的和委估宗地的实际情况，委估宗地所在区域征地成本易于收集，故可采用成本逼近法进行评估。由于待估宗地位于重庆市城区基准地价覆盖范围内，适合采用基准地价系数修正法评估其地价，用以上两种方法来综合确定其地价。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

2、其他无形资产评估方法

无形资产——各类管理软件，根据市场销售价格，考虑应用软件版本的功能性贬值因素，结合购置合同约定的升级条款，考察其在用状况，综合分析、计算，采用市场法确定评估值。

土地使用权评估计算过程

A “华商数码”拥有宗地 1

1、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成果,按照替代原则,对估价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,进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

(1) 基准地价成果及内涵

①容积率：商服和住宅用地平均容积率为 2.5，工矿仓储用地平均容积率为 0.7，公共管理与公共服务用地平均容积率为 1.5；②土地开发程度：商服、住宅用地均为“六通一平”（供水、排水、供电、供气、通路、通讯、场地平整），工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地均为“五通一平”（供水、排水、供电、通路、通讯、场地平整）；③土地使用年期：商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地为 50 年。

西安市国有土地基准地价表

土地级别	单位面积地价 元/平方米 (万元/亩)			
	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
I	9600 (640)	4800 (320)	945 (63)	3300 (220)
II	6450 (430)	4050 (270)	720 (48)	2400 (160)
III	4500 (300)	3300 (220)	555 (37)	1725 (115)
IV	3450 (230)	2550 (170)	420 (28)	1125 (75)
V	2550 (170)	1920 (128)	345 (23)	825 (55)
VI	1950 (130)	1380 (92)	255 (17)	675 (45)
VII	1425 (95)	975 (65)	210 (14)	555 (37)
VIII	1050 (70)	705 (47)		480 (32)
IX	750 (50)			
X	540 (36)			

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{基准地价系数修正法评估的宗地地价(基准地价设定开发程度下的宗地地价)} \\ = \text{基准地价} \times K1 \times (1 + \sum K) \times K2 \times K3 \times K4 \pm K5$$

式中：K1——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

K4——用途修正系数

K5——开发程度修正

(2) 估价过程

① 确定待估宗地土地级别及基准地价

待估宗地土地登记用途为工业，设定用途为工业用地。根据《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》（市政告字【2012】11号）及《中国城市土地动态监测系统》（西南区西安市），待估宗地处四级地区，四级工业用地基准地价为420元/平方米。

②确定土地使用权期日修正系数（K1）

由于西安市基准地价于 2012 年 11 月公布，距离评估基准日 2012 年 12 月 31 日较近，因此不做期日修正。则 K1=1.000。

③确定影响地价区域因素及个别因素修正系数(ΣK)

西安市五级工业用地地价影响因素说明表及修正系数表(见下表)，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

西安市工业用地影响因素说明表

修正因素			权重	20%	10%	0%	-10%	-20%
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通条件	距火车站距离(米)	0.08	有铁路专用线或<3500	3500-4000	4000-5000	5000-5500	>5500
		到城市出口便捷	0.08	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	市内交通条件	临路类型	0.1	交通型主干道混合型主干道	混合型次干道交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道、支路	便道
		道路通达度	0.08	与主干道通达好	与主干道通达或与次干道通达好	与次干道通达	与主干道通达困难	与次干道通达困难
		距公交站点距离(米)	0.03	<50	50-100	100-200	200-250	>250
		交通管制状况	0.04	无限制	一种限制	两种限制	三种限制	三种以上
	产业集聚规模		0.16	大型工业区	一般工业区	混合区	居住区内	商贸区内
	环境条件	水质量	0.02	好水区	较好水区	较坏水区	坏水区	极坏水区
		大气质量	0.01	优	良	可	差	劣
		噪音声级(分贝)	0.01	<45	45-50	50-60	60-65	>65
		周围土地利用状况	0.04	工业区		混合区		非工业区
	规划条件	未来土地利用类型	0.05	工业、仓储用地		工作、居住用地		公共建筑、绿化用地等
		区域建筑高度限制	0.03	>28	28-22	22-18	12-18	<12
	个别因素	地块基础设施条件		0.1	七通一平	六通一平	五通一平	三通一平
宗地面积		0.03	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	

地块形状	0.03	规则易利用	较规则不影响利用	一般	较不规则影响利用	不规则难以利用
临路条件	0.03	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道
地形坡度(%)	0.03	0.4-1.0	1.0-1.5	<0.4 或 1.5-2.5	2.5-3.0	>3.0
土地工程能力	0.05		较良好场地	一般性控制场地	严格控制场地	

西安市工业用地修正系数表

修正因素			权重	20%	10%	0%	-10%	-20%	
				优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	对外交通条件	距火车货站距离(米)	0.08	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6	
		到城市出口便捷	0.08	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6	
	市内交通条件	临路类型	0.1	2	1	0	-1	-2	
		道路通达度	0.08	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6	
		距公交站点距离(米)	0.03	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6	
		交通管制状况	0.04	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8	
	产业集聚规模		0.16	3.2	1.6	0	-1.6	-3.2	
	环境条件	水质量	0.02	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4	
		大气质量	0.01	0.2	0.1	0	-0.1	-0.2	
		噪音声级(分贝)	0.01	0.2	0.1	0	-0.1	-0.2	
		周围土地利用状况	0.04	0.8		0		-0.8	
	规划条件	未来土地利用类型	0.05	1		0		-1	
		区域建筑高度限制	0.03	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6	
	个别因素	地块基础设施条件		0.1	2	1	0	-1	-2
		宗地面积		0.03	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
地块形状		0.03	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6		
临路条件		0.03	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6		
地形坡度(%)		0.03	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6		
土地工程能力		0.05		0.5	0	-0.5			

④编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表，详见下表

待估宗地条件及系数修正表

影响因素		宗地条件	条件评价	修正率 (%)	
区域因素	对外交通条件	距火车货站距离(米)	4000-5000	一般	0
		到城市出口便捷	较便捷	较优	0.8
	市内交通条件	临路类型	混合型主干道	优	2
		道路通达度	与主干道通达好	优	1.6
		距公交站点距离(米)	50-100	较优	0.3
		交通管制状况	无限制	优	0.8
	产业集聚规模		一般工业区	较优	1.6
	环境条件	水质	较好水区	较优	0.2
		大气质量	良	较优	0.1
		噪音声级(分贝)	<45	优	0.2
		周围土地利用状况	工业区	优	0.8
	规划条件	未来土地利用类型	工业、仓储用地	优	1
区域建筑高度限制		>28	优	0.6	
个别因素	地块基础设施条件		七通一平	优	2
	宗地面积		适当	优	0.6
	地块形状		规则易利用	优	0.6
	临路条件		一面临街	一般	0
	地形坡度(%)		0.4-1.0	优	0.6
	土地工程能力		一般性控制场地	一般	0
合计					13.8

⑤确定土地使用权年期修正系数(K2)

由于待估宗地设定年期为 42.56 年，与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K2——待估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率，根据国土资发[2006]307 号文件，还原利率取 6%。

m——待估宗地设定使用年限

n——基准地价设定土地使用年期

则： $K_2=0.9688$

⑥容积率的修正(K_3)

容积率是指建筑面积与用地面积的比率。《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》(市政告字【2012】11号)中确定的有商业用地、住宅用地、其他用地容积率修正系数表,由于容积率对工业用地土地价格不敏感,故在此次更新成果中,对工业用地地价不进行容积率修正,故 $K_3=1$ 。

⑦用途修正(K_4)

如果待估宗地设定用途为工业,根据基准地价设定的条件不进行用途修正,即 $K_4=1$ 。

⑧开发程度修正(K_5)

估价对象设定开发程度为宗地红线外“六通”(供水、排水、供电、供气、通讯、通路)宗地红线内“场地平整”,与基准地价设定开发程度为宗地红线外“六通”(即供水、排水、供电、供气、通讯、通路)宗地红线内一致,因此不需要进行开发程度的修正,即 $K_5=1$ 。

(3) 估价结果

$$\begin{aligned} \text{设定开发程度条件下的宗地地价} &= \text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \\ &= 420 \times 1 \times (1 + 13.8\%) \times 0.9688 \times 1 \times 1 \times 1 \\ &= 463.07 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

2、成本逼近法

(1) 基本原理

采用成本逼近法评估地价的基本思路为以宗地附近取得土地、开发土地所支付的各项平均费用之和为主要依据,加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价,即:

地价 = (土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × 年限修正系数 × (1 + 个别因素修正系数)

(2) 评估过程

① 土地取得费

土地取得费按用地单位为取得土地使用权而支付的各项客观费用计算，待估宗地土地取得费用是指待估宗地所在区域征用同类农地所给农民支付的平均费用，包括土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费。本次评估土地取得费采用征地统一年产值标准与土地管理法及待估宗地所在区域征地中发生的客观费用相结合的方法确定。

根据《中华人民共和国土地管理法》和《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的规定，征用耕地时的土地补偿费为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍，需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前三年平均年产值的四至六倍。但是，每公顷被征用耕地的安置补助费最高不得超过被征用前三年平均年产值的十五倍。土地补偿费和安置补助费总和不得超过土地被征用前三年平均年产值的三十倍。

按照国土资源部统一部署，陕西省在行政区域内开展了征地统一年产值标准和征地区片综合地价的制定工作，调查收集了历年来的征地补偿相关资料，通过采用农地价格因素修正法、征地案例比较法和年产值倍数法等，制定了陕西省征地统一年产值标准和征地区片综合地价标准，形成了《陕西省征地统一年产值标准和征地区片综合地价测算报告》。

依据《陕西省征地统一年产值标准和征地区片综合地价测算报告》，待估宗地统一年产值标准为 950-1500 元/亩，最高征地补偿倍数为 28 倍，最低征地补偿倍数为 21 倍，经估价人员咨询当地国土资源管理部门和农业主管部门，待估宗地年处区域年产值一般为 1500 元/亩，征地补偿倍数一般为最高补偿倍数，故本次评估统一年产值确定为 1500 元/亩，征地补偿倍数取 28 倍。

根据《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，青苗补偿费按被

毁青苗的耕地前三年平均年产值的百分之四十至百分之九十补偿，结合该区域征地补偿实际，青苗补偿费按年产值的百分之九十计。考虑到该地区为西安市远郊区，但区域内已进行了多年开发，征地项目较多，地上附着物也相对较多，经估价人员咨询当地国土资源管理部门，该区域征地时地上附着物补偿标准一般平均按 5000 元/亩补偿，故本次评估地上附着物补偿费为 5000 元/亩，则待估宗地所处区域农地征地补偿费计算如下：

$1500 \times 28 + 1500 \times 90\% + 5000 = 48350$ （元/亩），即 72.52 元/平方米。

② 土地开发费

土地开发费按该区域平均土地开发程度下需投入的各项客观费用计算。

本次评估待估宗地设定的土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地内“场地平整”。根据《2007 年西安市城镇土地定级及基准地价更新成果》，显示西安市 4-6 级地达到“六通一平”（宗地外通路、通电、通讯、供水、排水、通气、宗地内场地平整）的平均开发费用为 180-220 元/平方米，通过对西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区及西安市区基础设施开发配套情况和土地开发成本的调查测算，并结合待估宗地具体配套情况分析，由于待估宗地处于西安经济技术开发区内，区域路网密度高，基础配套设施较齐全，配套设施费相对较高，因此宗地外“六通”的平均开发费用取 175 元/平方米，宗地内“场地平整”平均开发费用较低，一般为 5 元/平方米，则：待估宗地土地开发费用为 180 元/平方米。

③ 税费

待估宗地所处区域征地中发生的税费有：

a 耕地占用税

2007 年 12 月 1 日，国务院下发了《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令 511 号），提高了耕地占用税的税额，该条例自 2008 年 1 月 1 日起施行，同时废止 1987 年 4 月 1 日国务院发布的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》。本次评估估价基准日为 2007 年 12 月 31 日，与《中华人民共和国耕地

占用税暂行条例》（国务院令第 511 号）的实施仅差一天，故本次评估按照新标准进行评估。

根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第 511 号）及西安市财政局《关于耕地占用税预征税额的通知》（市财发〔2008〕268 号）规定，西安市长安区耕地占用税暂按 40 元/平方米预征，则本次评估对待估宗地的耕地占用税额为 40 元/平方米。

b 征地管理费

根据国家物价局、财政部《关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》（价费字[1992]597 号）及陕西省物价局、省财政厅《关于降低部分建设项目收费标准的通知》（陕价费调发[2001]113 号）精神，一次征用耕地在 66.67 公顷以下，其他土地 133.34 公顷以下，实行全包方式，征地管理费为征地费用的 2.8%。目前西安市的征地均采用全包方式，故取征地管理费为征地费用的 2.8%。

即：待估宗地征地管理费=72.52×2.8%=2.03（元/平方米）

c 耕地开垦费

根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，占用耕地时由占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地。没有条件开垦或者开垦耕地不符合要求的，应该按照省、自治区、直辖市的规定交纳耕地开垦费。根据西安市国土资源局《关于印发〈西安市建设用地审查报批内容及要求〉的通知》（市国土〔2005〕57 号），西安市“工矿企业”用地，按照每平方米 16 元的标准缴纳耕地开垦费，故本次评估耕地开垦费取 16 元/平方米。

待估宗地税费=A+B+C=40+2.03+16=58.03 元/平方米

④利息

按照界定土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息。

根据待估宗地达到红线外“六通”红线内“场地平整”，经调查西安市该区域开发同等规模的工矿企业用地的土地开发周期一般为 1 年左右，取开发周期为

1年，假设征地费用一次性投入，基础设施开发费用平均投入，土地开发利息按估价基准日中国人民银行实行的一年期贷款利率6.00%计，则：

利息=（土地取得费+税费） $\times[(1+\text{年利息率})^1-1]$ +土地开发费 $\times[(1+\text{年利息率})^{0.5}-1]$

$$=(72.52+58.03)\times[(1+6.00\%)^1-1]+180\times[(1+6.00\%)^{0.5}-1]$$

$$=13.23 \text{（元/平方米）}$$

⑤利润

通过调查当地土地开发及投资状况，成本逼近法中利润计算的基数包括土地取得费、各项税费和土地开发费。通过对待估宗地所在区域内的工业用地实际开发情况，工业用地开发的利润一般为15%--20%，本次评估取15%。

利润=(土地取得费+税费+土地开发费) \times 利润率

$$=(72.52+58.03+180)\times 15\%$$

$$=46.58 \text{（元/平方米）}$$

⑥土地增值收益

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值，是指因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值的形式主要为两种：A.土地用途转换型增值；B.外部投资作用型增值。由于西安市政府近几年连续加大对基础设施的投入，良好的基础设施条件为西安市经济发展奠定了基础。西安市该区域工业用地土地成本价格与市场价格的差额约占土地成本价格的15%~20%。同时考虑到土地资源的稀缺性和新增建设用地有偿使用费的提高，故本次土地估价过程中工业用地土地增值率取15%。则：

土地增值=（土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润） \times 增值率

$$=（72.52+58.03+180+13.23+46.58）\times 15\%$$

$$=55.55 \text{（元/平方米）}$$

⑦无限年期土地价格

根据规程中成本逼近法计算公式，求算出待估宗地无限年期单位面积土地使用成本价格。

$$\begin{aligned} & \text{待估宗地的无限年期土地价格} \\ & =72.52+58.03+180+13.23+46.58+55.55 \\ & =425.92 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

⑧年期修正

待估宗地设定使用年期为 42.56 年，故进行年期修正：

$$\begin{aligned} \text{年期修正系数} & =1-1/(1+\text{土地还原率})^n \\ & =[1-1/(1+6\%)^{42.56}] \\ & =0.9163 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待估宗地 42.56 年期地价} & = \text{无限年期土地价格} \times \text{年期修正系数} \\ & =425.92 \times 0.9163 \\ & =390.25 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

⑨区位及个别因素修正

由于上述测算结果仅为待估宗地所处区域一般条件下的地价，故应结合待估宗地具体用地条件对其进行区位及个别条件修正，从而求得待估宗地地价。待估宗地区位及个别条件修正系数表见下表。

待估宗地区位及个别因素修正系数表

影响因素		宗地条件	条件评价	修正率（%）	
区域因素	对外交通条件	距火车货站距离（米）	4000-5000	一般	0
		到城市出口便捷	较便捷	较优	0.8
	市内交通条件	临路类型	混合型主干道	优	2
		道路通达度	与主干道通达好	优	1.6
		距公交站点距离（米）	50-100	较优	0.3
		交通管制状况	无限制	优	0.8

	产业集聚规模		一般工业区	较优	1.6
	环境条件	水质量	较好水区	较优	0.2
		大气质量	良	较优	0.1
		噪音声级（分贝）	<45	优	0.2
		周围土地利用状况	工业区	优	0.8
	规划条件	未来土地利用类型	工业、仓储用地	优	1
区域建筑高度限制		>28	优	0.6	
个别因素	地块基础设施条件		七通一平	优	2
	宗地面积		适当	优	0.6
	地块形状		规则易利用	优	0.6
	临路条件		一面临街	一般	0
	地形坡度（%）		0.4-1.0	优	0.6
	土地工程能力		一般性控制场地	一般	0
合计					13.8

$$\begin{aligned}
 \text{则：待估宗地修正后地价} &= \text{修正前的地价} \times (1 + \text{区位及个别条件修正系数}) \\
 &= 390.25 \times (1 + 13.8\%) \\
 &= 444.1 \text{（元/平方米）}
 \end{aligned}$$

3、地价的确定

(1) 地价确定的方法

运用基准地价系数修正法和成本逼近法测算待估宗地地价分别为 463.07 元/平方米和 444.1 元/平方米。两种方法从不同的侧面反映了待估宗地的地价水平，测算结果相差不大。成本逼近法从调查土地价格成本构成入手，采用区域近期土地成本取得费用，累加成本，推算宗地地价，成本逼近法较好地反映了待估宗地价值，基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的宗地价格，西安市基准地价系 2012 年 11 月份公布，采用基准地价系数修正法得出的宗地地价，客观反映了政府指导下的宗地价格。结合本次评估目的，经综合分析，取两种方法的算数平均值作为最终测算结果。

待估宗地估价结果确定表

宗地编号	宗地名称	面积(m ²)	基准地价系数修正法		成本逼近法		单位面积 地价
			价格	权重	价格	权重	
西未国用 (2005 出)第 1043号	工业用地	18000	463.07	0.5	444.10	0.5	453.59

(2) 估价结果

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001), 估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法, 在充分分析待估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上, 按照土地估价程序, 选择合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下的土地评估结果如下:

评估出让土地 1 宗

评估土地面积: 18000.00 平方米

单位面积地价: 453.59 元/平方米

评估总地价: 816.46 万元

B “华商数码” 拥有宗地 2

基准地价系数修正法估算土地使用权价值: 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, 就待估宗地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, 进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益等来确定土地价格的估价方法。其基本公式为: 土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × 年限修正系数 × (1 + 个别因素修正系数)

1、基准地价系数修正法

(1) 基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果, 按照替代原则, 就委估宗地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，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。

(2) 基准地价成果介绍及内涵

重庆市于 1992 年建立了城市分类用途的基准地价体系，2000 年 8 月 20 日重庆市人民政府发布了渝府[2000]76 号《关于颁布重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价的通知》，其基准地价定义为 50 年期城市熟地[成熟度：三通一平(通水、通电、通路、平整场地)]，容积率为 1 的平均价格，适用范围为重庆市行政区划范围内的各类土地；2002 年 6 月 17 日市政府第 114 次常务会议决定（重庆市人民政府渝府 [2002] 79 号令）对基准地价进行了重新修正，本次基准地价的内涵为城镇国有土地法定最高出让年限，“五通一平”（通下水、通电、通路、通气、通讯和平整场地），商业用地容积率为 2，住宅用地容积率为 3，工业用地容积率为 1 条件下的平均价格，调整范围为：渝中区、江北区、南岸区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、巴南区、渝北区、北部新区、经开区、高新区的国有土地使用权土地级别、基准地价和土地出让金标准，其它区域的基准地价和土地出让金标准暂按渝府发（2000）76 号文件执行；2005 年重庆市国土房管局发布《重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区 2616 平方公里范围内土地级别的通知（渝国土房管发[2005]159 号）》，通知从 2005 年 4 月 1 日起执行渝中区、九龙坡区、大渡口区、沙坪坝区、北碚区、南岸区、巴南区、渝北区、高新区、经开区、北部新区新的土地级别。渝国土房管发[2009]796 号《重庆市国土房管局关于公布主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》调整了重庆市主城区 5473 平方公里及江津区双福街道、珞璜镇 124 平方公里范围内土地级别，评估基准日为 2010 年 1 月 1 日。

重庆市国有土地基准地价表

土地级别	商业用地（40 年）	住宅用地（70 年）	工业用地（50 年）
1	11953	3503	1499
2	9977	3078	1204
3	7499	2206	711

4	5957	1777	460
5	4822	1237	350
6	4334	959	286
7	3993	841	220
8	3109	737	185
9	2648	660	150
10	1875	589	130
11	947	444	120
12	491	338	115

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价(基准地价设定开发程度下的宗地地价)
 =基准地价×K1×(1+∑K)×K2×K3×K4±K5

式中：K1——期日修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

K4——用途修正系数

K5——开发程度修正

(3) 估价过程

①确定待估宗地土地级别及基准地价

待估宗地土地登记用途为工业，设定用途为工业用地。根据《重庆国有建设用地使用权土地级别基准地价》及《重庆市土地级别册》，待估宗地处五级地区，五级工业用地基准地价为 350 元/平方米。

②确定土地使用权期日修正系数（K1）

根据主城区国有建设用地使用权土地级别基准地价和出让金标准的补充通知《渝府发[2009]203 号》规定主城区 5473 平方公里范围内商业、住宅、工业用地基准地价基准日为 2010 年 1 月 1 日，根据中国城市地价动态监测网，2010—2011 期地价指数为：（地价监测网无 2012 年四季度数据，工业用地地价变化不

大，2012年四季度地价增长系数取1)

年度	综合	商服	住宅	工业
2012	248	156	318	180
2011	224	140	285	171
2010	205	130	258	160

2010年1月至评估基准日重庆市工业用地地价调整系数为
 $K1=180/160=1.125$

③确定影响地价区域因素及个别因素修正系数(ΣK)

重庆市五级工业用地地价影响因素说明表及修正系数表(见下表)，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

重庆市 5-8 级工业用地影响因素说明表

优劣程度		优	较优	优劣程度	较差	差
影响因素		优	较优	优劣程度	较差	差
内部交通条件	区域内交通方便程度	临主次干道	有公路与主次干道通达	有公路与次干道通达	至次干道 2—5Km	至次干道 5Km 以上
	区域内部道路级别(宽度 m)	>15	8-15	5-8	<5	无
外部交通条件状况评价	距火车站的距离	<5	5-10	10-18	18—25	>25
	距港口的距离	<5	5-10	10-18	18—25	>25
	距机场的距离	<5	5-20	20—30	30—40	>40
基础设施保有度评价	动力能源保证度(%)	>90	85-90	70-85	60-70	<60
	供水保有度(%)	>90	80-90	70-80	60-70	<60
	排水设施完善度(%)	排水畅通常年不漫水	畅通、年内 2-3 次漫水	偶尔阻塞、年内 2-3 次漫水	偶尔阻塞、年内 4-7 次漫水	偶尔阻塞常年漫水
	通讯保有度(部/100 m ²)	≥2	1	0.5	0.2	≤0.1

产业集聚规模	规划限制	无限制条件	个别类型受限制	部分工业可布置	工业可布置受到极大限制	不允许布置工业
	企业规模(建面 m ²)	>10 万	3 万-10 万	8000-30000	3000-8000	<3000
产业集聚规模	企业自身有无污染源	无	轻微噪声	噪声	噪声及空气污染	多种污染源
	区域内有无污染源	无	轻微噪声	噪声	噪声及空气污染	多种污染源
	宗地坡度	≤3°	3-10°	10-15°	15-30°	>30°

重庆市 5-8 级工业用地修正系数表

优劣程度					
修正系数 (%)					
地价因素		较优	一般	较差	差
交通便捷度	区域内交通方便程度	0.5	0	-0.5	-1.5
	区域内部道路级别	0.5	0	-0.5	-1
	距火车站的距离	1	0	-1	-2.5
	距码头的距离	1	0	-1	-2.5
	距机场的距离	1	0	-1	-2.5
基础设施条件	动力能源保证度	2	0	-2	-4
	供水保证度	1.5	0	-1.5	-3
	排水设施完善度	0.5	0	-0.5	-1.5
	通讯保有度	1	0	-1	-2
产业集聚规模	规划限制	1	0	-1	-2.5
	企业规模	0.8	0	-0.8	-2.5
周围环境	区域内有无污染源	0.5	0	-0.5	-1.5
	企业自身有无污染源	0.5	0	-0.5	-2
宗地坡度		0.5	0	-0.5	-1.5
调整幅度		12.3	0	-12.3	-27

④编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表，详见下表

待估宗地条件及系数修正表

影响因素		条件说明	优劣度	系数 (%)
内部交通条件	区域内交通方便程度	有公路与主干道通达	较优	0.5
	区域内部道路级别(宽度 m)	12	较优	0.5

外部交通条件 状况评价	距火车站的距离	10--18	较差	-0.5
	距港口的距离	<5	优	2
	距机场的距离	>40	差	-2.5
基础设施保有 度评价	动力能源保证度 (%)	>90	优	4
	供水保有度 (%)	>90	优	3
	排水设施完善度 (%)	排水畅通常年不 漫水	优	1.5
	通讯保有度 (部/100m ²)	≥2	优	2
产业集聚规模	规划限制	无规划限制	较优	1
	企业规模 (建面 m ²)	8000—30000	一般	0
产业集聚规模	企业自身有无污染源	无	较优	0.5
	区域内有无污染源	无	较优	0.5
	宗地坡度	≤3°	优	1
调整幅度 (合计)		/		13.5

⑤确定土地使用权年期修正系数(K2)

由于待估宗地设定年期为 41.68 年，与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K2——待估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率，根据国土资发[2006]307 号文件，还原利率取 6%。

m——待估宗地设定使用年限

n——基准地价设定土地使用年期

则：K2=0.9642

⑥容积率的修正(K3)

容积率是指建筑面积与用地面积的比率。由于容积率对工业用地土地价格不敏感，因此，本次评估对工业用地地价不进行容积率修正，故 K3=1。

⑦用途修正(K4)

如果待估宗地设定用途为工业，根据基准地价设定的条件不进行用途修正，即 $K_4=1$ 。

⑧开发程度修正(K_5)

估价对象设定开发程度为宗地红线外“六通”（供水、排水、供电、供气、通讯、通路）宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度为宗地红线外“六通”（即供水、排水、供电、供气、通讯、通路）宗地红线内一致，因此不需要进行开发程度的修正，即 $K_5=1$ 。

(3)估价结果

$$\begin{aligned} \text{设定开发程度条件下的宗地地价} &= \text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \\ &= 350 \times 1.125 \times (1 + 13.5\%) \times 0.9642 \times 1 \times 1 \times 1 \\ &= 430.9 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

2、成本逼近法

(1) 基本原理

采用成本逼近法评估地价的基本思路为以宗地附近取得土地、开发土地所支付的各项平均费用之和为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价，即：

$$\text{地价} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年限修正系数} \times (1 + \text{个别因素修正系数})$$

(2) 评估过程

①土地取得费及有关税费

土地取得费是指在估价期日征用估价对象所在区域同类用地所支付的平均费用。宗地开发前为耕地，根据行业规范和估价对象的实际情况，该项费用主要包括土地补偿费、安置补助费和附着物补偿费等。

土地取得费是指待估地块所在区域取得同类土地所支出的平均费用。

根据《城镇土地估价规程》5.3.3条规定：“土地取得费按用地单位为取得土

地使用权而支付的各项客观费用计算。

a 征用农村集体土地时，土地取得费就是征地费用。征地中各项费用以待估宗地所在区域政府规定的标准，或应当支付的客观费用来确定。

b 城镇国有土地的土地取得费可按拆迁安置费计算。拆迁安置费主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费及拆迁安置补助费。城镇拆迁安置费应根据当地政府规定的标准，或应当支付的客观费用来确定。

c 从市场购入土地的，土地取得费用就是土地购买价格。

土地取得费：（含征地费、拆迁安置费和相关税费）：土地取得费是指待估地块所在区域征用同类土地所支出的平均费用，根据重庆市关于征用土地的有关规定，在评估期日获得类似估价对象土地，需支付的区域平均费用如下表（见表）：

序号	收费项目	收费依据	收费标准	费额（取整）、元/亩	备注
1	土地补偿费	重府发[2008]45号	一类地区 16000 元	15,000.00	二类地区
			二类地区 15000 元		
			三类地区 14000 元		
2	劳动力安置补助费	重府发[2008]45号	每个转非安置的农业人口的安置补助费标准为 28000 元	28,000.00	按人均耕地 1 亩计算
3	耕地开垦费	市政府第 54 号	一类标准 20-30 元/平方米	20,000.10	取 30 元/平方米
4	耕地复垦费	重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法	10-15 元/平方米	10,000.05	取 15 元/平方米
5	青苗补偿费	渝府发[2008]45号	蔬菜类二类标准 (1320-1650 元/亩)	1,650.00	取 1650 元/亩
6	耕地占用税	国务院令第 511 号	按 35 元 / m ² 计算	23,333.00	重庆市平均税额标准 35 元/平方米
7	被征地农转非人员社会保障统筹费	渝府发[2008]45号	对经营性用地（含存量国有建设用地）、城镇发展用地按照主城区每亩 3 万元，其他区县（自治县）每亩 2 万元的标准收取；对新征工业用地按照主城区每亩 1 万元，其他区县（自治县）每亩 0.5 万元的标准收取	10,000.00	对新征工业用地按照主城区每亩 1 万元

8	住房安置费	市政府第 55 号令渝府发[2008]45 号	一人 30 平方米安置房	60,000.00	每亩 1 人, 区域经济适用房平均价格为 2000 元/m ² , 补偿面积按 30 m ² /人计算
9	征地管理费	渝府 [2001]106 号 渝价 (2001) 346 号	不超过以上费额的 2.8%, 重庆市按上述标准下调 30% 执行。	3,359.66	以上费用的 2%
10	合计			171,342.81	257.01

即土地取得费及有关税费=257.01 元/平方米。

②土地开发费

土地开发费包括红线外开发费和红线内开发费, 本次评估红线外开发费重庆市城市配套费管理办法《重庆市城市建设配套费征收管理办法》(重庆市人民政府令第 85 号), 社会公益性设施免交市政配套费。本次评估所界定的土地红线内“场平”(场地平整), 平均投入为 50 元/平方米。

③利息

按照界定土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和资本年利息率, 分别估计各期投入应支付的利息。

根据待估宗地达到红线外“六通”红线内“场地平整”, 经调查西安市该区域开发同等规模的工矿企业用地的土地开发周期一般为 1 年左右, 取开发周期为 1 年, 假设征地费用一次性投入, 基础设施开发费用平均投入, 土地开发利息按估价基准日中国人民银行实行的一年期贷款利率 6.00% 计, 则:

$$\begin{aligned}
 \text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times [(1 + \text{年利息率})^1 - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{年利息率})^{0.5} - 1] \\
 &= 257.01 \times [(1 + 6.00\%)^1 - 1] + 50 \times [(1 + 6.00\%)^{0.5} - 1] \\
 &= 16.92 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

④利润

通过调查当地土地开发及投资状况, 成本逼近法中利润计算的基数包括土地取得费、各项税费和土地开发费。通过对待估宗地所在区域内的工业用地实际开

发情况，工业用地开发的利润一般为 15%--20%，本次评估取 15%。

$$\begin{aligned}\text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (257.01 + 50) \times 15\% \\ &= 46.05 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

⑤土地增值收益

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值，是指因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值的形式主要为两种：A.土地用途转换型增值；B.外部投资作用型增值。由于重庆市政府近几年连续加大对基础设施的投入，良好的基础设施条件为重庆市经济发展奠定了基础。重庆市该区域工业用地土地成本价格与市场价格的差额约占土地成本价格的 15%~20%。同时考虑到土地资源的稀缺性和新增建设用地有偿使用费的提高，故本次土地估价过程中工业用地土地增值率取 15%。则：

$$\begin{aligned}\text{土地增值} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{增值率} \\ &= (257.01 + 50 + 16.92 + 46.05) \times 15\% \\ &= 55.50 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

⑥无限年期土地价格

根据规程中成本逼近法计算公式，求出待估宗地无限年期单位面积土地使用权成本价格。

$$\begin{aligned}\text{待估宗地的无限年期土地价格} \\ &= 257.01 + 50 + 180 + 16.92 + 46.05 + 55.50 \\ &= 425.48 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

⑦年期修正

待估宗地设定使用年期为 41.68 年，故进行年期修正：

$$\begin{aligned}\text{年期修正系数} &= 1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^n \\ &= [1 - 1 / (1 + 6\%)^{41.68}]\end{aligned}$$

$$=0.9118$$

$$\begin{aligned} \text{待估宗地 41.68 年期地价} &= \text{无限年期土地价格} \times \text{年期修正系数} \\ &= 425.48 \times 0.9118 \\ &= 387.97 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑧ 区位及个别因素修正

由于上述测算结果仅为待估宗地所处区域一般条件下的地价，故应结合待估宗地具体用地条件对其进行区位及个别条件修正，从而求得待估宗地地价。待估宗地区位及个别条件修正系数表见下表。

待估宗地区位及个别因素修正系数表

影响因素		条件说明	优劣度	系数(%)
内部交通条件	区域内交通方便程度	有公路与主次干道通达	较优	0.5
	区域内部道路级别(宽度 m)	12	较优	0.5
外部交通条件 状况评价	距火车站的距离	10--18	较差	-0.5
	距港口的距离	<5	优	2
	距机场的距离	>40	差	-2.5
基础设施保有 度评价	动力能源保证度 (%)	>90	优	4
	供水保有度 (%)	>90	优	3
	排水设施完善度 (%)	排水畅通常年不漫水	优	1.5
	通讯保有度 (部/100m ²)	≥2	优	2
产业集聚规模	规划限制	无规划限制	较优	1
	企业规模 (建面 m ²)	8000—30000	一般	0
产业集聚规模	企业自身有无污染源	无	较优	0.5
	区域内有无污染源	无	较优	0.5
	宗地坡度	≤3°	优	1
调整幅度 (合计)		/		13.5

$$\begin{aligned} \text{则：待估宗地修正后地价} &= \text{修正前的地价} \times (1 + \text{区位及个别条件修正系数}) \\ &= 387.97 \times (1 + 13.5\%) \\ &= 440.35 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

3、地价的确定

(1) 地价确定的方法

运用基准地价系数修正法和成本逼近法测算待估宗地地价分别为 430.9 元/平方米和 440.35 元/平方米。两种方法从不同的侧面反映了待估宗地的地价水平，测算结果相差不大。成本逼近法从调查土地价格成本构成入手，采用区域近期土地成本取得费用，累加成本，推算宗地地价，成本逼近法较好地反映了待估宗地价值，基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的宗地价格，重庆市基准地价系 2010 年 1 月份公布，采用基准地价系数修正法得出的宗地地价，客观反映了政府指导下的宗地价格。结合本次评估目的，经综合分析，取两种方法的算数平均值作为最终测算结果。

待估宗地估价结果确定表

宗地编号	宗地名称	面积(m ²)	基准地价系数修正法		成本逼近法		单位面积地价
			价格	权重	价格	权重	
渝国用 (2004)第 1057号	工业用地	30852	430.90	0.5	440.35	0.5	435.62

(2) 估价结果

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析待估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

评估出让土地 1 宗

评估土地面积：30852.00 平方米

单位面积地价：435.62 元/平方米

评估总地价：1343.99 万元

(四) 其他无形资产评估过程

无形资产--应用软件根据市场销售价格，考虑应用软件版本的功能性贬值因

素，结合购置合同约定的升级条款，考察其在用状况，综合分析、计算，采用市场法确定评估值。市场法评估值计算公式：

评估价值=该项资产购置价÷（1+进项税率）

对已使用多年尚未升级的应用软件应扣除功能性贬值，

评估价值=该项资产购置价÷（1+进项税率）×（1-功能性贬值率）

功能性贬值率=该项资产累计升级费用÷该项资产购置价×100%。

六、 评估结论与分析

（一）评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

无形资产——土地使用权于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的土地使用权评估价格为：

A “华商数码”拥有宗地 1：单位面积地价为 453.59 元/平方米，本宗地总面积为 18000 平方米，土地总地价为 816.46 万元；

B “华商数码”拥有宗地 2：单位面积地价：435.62 元/平方米，本宗地总面积：30852.00 平方米，评估总地价：1343.99 万元；

其他无形资产账面价值 96.39 万元，评估价值 121.87 万元，增值率 26.43 %。

无形资产评估汇总表

单位：人民币万元

内容或名称	原始入帐价值	帐面价值	评估价值	增值率%
无形资产——土地使用权	1,494.98	1,208.35	2,160.45	78.79
无形资产—其它	164.02	96.39	121.87	26.43
合 计		1,304.74	2,282.32	74.92

（二）评估增减值主要因素分析

1、土地使用权评估增值主要因素

近年来土地价格持续上涨导致土地使用权评估增值。

2、其他无形资产评估减值因素

主要是企业购买的财务、管理各类软件的账面价值为摊余价值，本次评估以该等软件的现行市场售价，考虑升级、维护成本等功能性贬值因素后确定评估值，因此形成评估增值。

其他长期资产评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的其他长期资产为“华商数码”的长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。

二、评估过程及评估方法

（一）长期待摊费用

为“华商数码”重庆分公司发生的边坡修缮、二期厂房环境修缮费用。评估人员通过对长期待摊费用进行查验、测试，查看发生额及原始凭证，索取工程施工合同，对账面价值构成、会计核算方法、摊销期的确定和现场勘查状况进行了取证核实，确定长期待摊费用账面价值的真实、完整性。

经查验原始入账凭证，边坡修缮工程 2008 年立项，于 2009 年 3 月完成验收程序，原始入账价值 3,914,524.81 元，完工后转入长期待摊费用按受益期 5 年进行摊销，截止至评估基准日应摊销 45 个月，账面摊余价值 978,631.21 元，实际摊余价值应为 978,631.21 元；二期厂房环境修缮，原始入账价值 248500 元，截止至评估基准日应摊销 36 个月，账面摊余价值 999,399.21 元，实际摊余价值应为 999,399.21 元；环境修缮与道路修缮分别发生于 2006 年 12 月、2007 年 9 月，企业按 5 年期摊销，截止至评估基准日已摊销完毕。

本次评估根据所收集资料数据进行分析、计算，鉴于纳入本次评估范围的长期待摊费用主要为边坡、环境等修缮费用，本次评估按照会计准则规定的摊销期间，根据与未来收益相匹配的价值确定评估值。

（二）递延所得税资产

为“华商数码”按照会计准则规定计提的坏账准备及存货跌价准备。本次评估坏账准备及存货跌价准备按零值评估，故递延所得税资产按零值确定评估值。

（三）其他非流动资产

为“华商数码”应收华商报社的保证金。

评估人员通过查验账簿、原始凭证，确定其他非流动资产账面价值的真实、完整性；经审验其他非流动资产账账、账表相符；本次评估在核实账面价值的基础上，根据该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估值。

三、评估结论与分析

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

评估前其他长期资产账面价值 423.87 万元，评估价值 157.80 万元。

负债评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的“华商数码”的负债项目包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款。

二、评估过程

1、前期准备

对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产清查评估明细表，按照资产评估规范的要求，指导企业填写负债申报评估明细表及相关资料。

2、现场勘查

审核企业提供的负债评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。按照必要的审核程序对负债类各项债务分别实施审核、询证。

3、评定估算

按照评估相关的法律、准则依据的规定，选择评估方法，以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、汇总归档

将负债评估结果汇总，编制评估工作底稿，整理归档，撰写负债类负债评估说明。

三、评估方法

采用成本法以核实后实际应偿还的债务确定评估值。

具体评估过程与方法

1、短期借款

为“华商数码”于 2012 年 1 月在北京银行西安分行营业部的 6000 万元贷款，期限 1 年，贷款利率 6.56%；于 2012 年 12 月在北京银行西安分行营业部的 4000 万元贷款，期限 1 年，贷款利率 6%；于 2012 年 9 月在中国民生银行股份有限公司的 2000 万元贷款，期限 1 年，贷款利率 6.3%，于 2012 年 10 月在中国民生银行股份有限公司的 3000 万元贷款，期限 1 年，贷款利率 6.3%，于 2012 年 8 月在光大银行太白路支行的 4000 万元贷款，期限 1 年，贷款利率 6%。评估人员索取并审核贷款合同，贷款银行询证函，查验贷款原始会计资料、还款记录，测试贷款利息结算、支付情况；经核实短期借款账面值与会计报表、总账、明细账、清查评估明细表相符。本次评估，以核实后的账面值确定评估值。

2、应付账款

为“华商数码”的应付纸款、其他印材费、设备款等。评估人员抽查有关账簿记录、供货合同、业务购销发票，核查是否有未达款项，核查期后付款情况，并选取金额较大或异常的款项进行函证，对未回函的账户进行替代性审核。根据核查和回函情况确定应付款项的真实性和完整性。经核实应付账款账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

3、预收账款

为“华商数码”的预收款，主要内容为预收印刷费等。评估人员抽查有关账簿记录、购销业务凭证，并选取金额较大或异常的款项进行函证，对未回函的账户进行替代性审核，根据核查和回函情况确定款项的真实性和完整性。经核实预收账款账面值与会计报表、总账、明细账、清查评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值为评估值。

4、应付职工薪酬

为“华商数码”在评估基准日尚需偿付的工资、养老保险个人负担款、工会经费。经调查、了解各被评估单位工资发放标准执行公司制定的相关政策；通过查阅工资及各项保险等计提和发放、支付的原始凭证、账簿记录，抽查核实是否存在欠费情况，对各项保险计提、发放、支付的真实性的、完整性进行验证。经核实应付职工薪酬账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后实际应支付的账面值确定评估值。

5、 应交税费

为“华商数码”应缴纳的各种税费；评估人员查阅被评估单位纳税申报表及税务机关减、免税的批准文件；了解其适用的税种、计税基础、税率、征减、免税的范围与期限；查阅企业纳税凭证，检查应交税费计提是否正确、缴纳是否及时，对其真实性、完整性进行验证。经核实账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

6、 应付利息

为“华商数码”分别应付北京银行西安分行营业部、中国民生银行股份有限公司、光大银行太白路支行的银行借款利息；评估人员通过索取、查验有关原始凭证；根据核查结果确定应付利息的真实性和完整性。经核实应付利息账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

7、 应付股利

为“华商数码”应付陕西华商传媒集团有限责任公司 2011 年的股利；评估人员通过索取、查验有关原始凭证，利润分配政策及相关股利分配文件进行复核，核查期后支付情况；根据核查结果确定应付股利的真实性和完整性。经核实应付股利账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

8、 其他应付款

为“华商数码”与关联方单位的往来款、押金、保证金等。评估人员通过抽

查有关账簿记录，核查是否有未达款项，对款项发生时间、原因，进行账龄分析；核查大额其他应付款期后支付情况；对大额款项发询证函，对未回函的账户进行替代性审核。根据核查和回函情况确定应付款项的真实性和完整性。经核实其他应付款账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

9、递延所得税负债

为“华商数码”重庆分公司分别发生于2008年3月、2010年3月的审计调整事项，本次评估以审计后的审定数值确定评估值。

四、评估结论与分析

(一) 评估结论

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结论：

评估前负债账面总计 59,818.93 万元，评估价值 59,710.11 万元。

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	19,000.00	19,000.00	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	5,541.05	5,541.05	-	-
预收账款	13.52	13.52	-	-
应付职工薪酬	747.09	638.27	-108.82	-14.57
应缴税费	1,272.78	1,272.78	-	-
应付利息	36.63	36.63	-	-
应付股利	2,388.00	2,388.00	-	-
其他应付款	30,814.36	30,814.36	-	-
递延所得税负债	5.50	5.50	-	-
合计	59,818.93	59,710.11	-108.82	-0.18

(二) 评估结果增减值因素分析

负债评估增减值主要因素：

应付职工薪酬减值的主要原因为对“华商数码”的职工教育经费根据相关政策按零值评估。

收益法评估技术说明

一、被评估企业概况

(一) 公司概况

“华商数码”成立于于 2001 年 12 月 7 日成立；取得由陕西省工商行政管理局颁发法人营业执照，注册号：610000100001443 号；经营期限为长期。

经营管理结构：目前“华商数码”拥有长期股权投资单位 3 家，包括：辽宁新闻印刷集团有限公司（以下简称：“辽宁印刷”），持股比例 24.73%，吉林华商数码印务有限公司（以下简称：“吉林数码”），持股比例为 98.49%，陕西华商豪盛置业有限公司（以下简称：“陕西豪盛”），持股比例 35%。“华商数码”下设总经理办公室、企业管理部、财务部、生产部、市场开发部、采购部等部门；高级技术人员 1 人、中级技术 1 人、一般技术人员 37 人、普通员工 361 人、市场营销人员 14 人、行政管理人员 98 人。

经营范围：电子购物及物流配送服务；计算机软件的开发、销售及计算机网络系统工程的服务；多媒体信息发布服务；自办发行华商报、出版物印刷（印刷经营许可证有效期至 2013 年 3 月 31 日）电子设备的销售；设计、制作、发布代理国内外各类广告；日用杂品及百货的批发、零售。

(二) 近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	16,731.25	25,479.23	39,916.91
非流动资产	28,327.79	35,194.49	45,734.67
资产总计	45,059.04	60,673.73	85,651.57
流动负债	6,159.21	23,263.31	59,813.43
非流动负债	5.50	5.50	5.50
负债合计	6,164.71	23,268.80	59,818.93
净资产	38,894.33	37,404.92	25,832.64
项目	2010年	2011年	2012年
营业收入	34,494.61	38,424.41	40,870.71
营业成本	25,855.01	29,675.98	30,701.16
利润总额	8,894.74	6,968.01	8,266.42
净利润	7,761.89	6,110.87	7,427.72

“华商数码”在本次评估基准日的财务报表业经立信会计师事务所中国注册会计师审计，并出具了“信会师报字【2013】第 310012 号”无保留意见审计报告。

本次评估对象和评估范围与委托方拟实施的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期专项审计范围一致。

（三）财务指标分析

指标分析	2010年	2011年	2012年
一、盈利能力状况			
净资产收益率(%)	22.89%	16.02%	23.49%
总资产报酬率(%)	15.62%	11.56%	10.15%
销售利润率(%)	25.79%	18.13%	20.23%
成本费用利润率(%)	31.95%	20.67%	23.96%
二、运营能力状况			
总资产周转率	67.94%	70.98%	54.70%
流动资产周转率	156.33%	177.80%	122.40%
三、债务风险状况			
资产负债率(%)	13.68%	38.35%	69.84%
利息保障倍数	33.63	6.20	4.10
速动比率(%)	167.33%	83.67%	56.99%

（1）盈利能力分析

盈利能力是企业资金实现增值的能力，也是企业赖以生存和继续发展的基础。

从上表所显示的指标可以得知，“华商数码”的盈利指标近三年的来基本呈上升趋势，2011 年下降最大，主要原因为用于补充流动资金的短期借款增加 180,000,000.00 元，从而影响财务费用增长幅度较大。

（2）营运能力分析

营运能力是指企业基于对市场环境的约束，通过内部人力资源和生产资料的配置组合而对财务目标所产生作用的大小。企业资产营运能力的强弱关键取决于各项资产的周转速度，周转次数越多，周转速度越快，表明企业的营运能力越强。

“华商数码”2012 年的总资产周转率、流动资产周转率的指标值下降主要是由于草滩印刷基地的投资建设影响的。

（3）债务风险状况分析

偿债能力是指企业偿还到期债务（包括本息）的能力。

从上表所显示的指标可以得知，“华商数码”资产负债比率上升，速动比率下降，主要原因为短期借款增加，说明公司债务风险近年来有所加大。

（四）非经营性资产、负债、溢余资产分析判断

经评估人员调查分析，被评估单位的非经营性资产主要是关联方之间的往来款、应收股利、在建工程；非经营性负债主要是关联方之间的往来款、应付股利。

（五）企业面临的竞争情况及优劣势分析

优势：由于被评估单位是“华商传媒集团”旗下专业从事报刊印刷的企业，公司拥有一流的印刷设备和技术精湛的印刷队伍，主要客户为《华商报》、《重庆时报》，并承担着“华商传媒集团”所属报刊及国内多家报刊的印刷业务，同时提供菲林输出业务。承印的《华商报》等集团内部报纸有一定的品牌知名度；同时由于长期坚持的精品级印刷，在同行业中形成较好的口碑；“华商数码”下属

西安分公司、重庆分公司采用印材集中采购策略，从而节约了相应的采购成本，使之在价格竞争中占有一定的优势。

劣势：“华商数码”的业务较单一；目前暂无邮发中心，不利于承接中央部委机关报及期刊；不能为客户提供一条龙服务，有些业务需要外协加工，容易造成业务断档和客户流失。

由于多媒体数字技术对纸媒造成一定的冲击，纸媒的发行量增长趋势放缓，相应的影响了其相关业务的报纸发行量，从而使“华商数码”的经营风险呈增长趋势。

二、宏观环境状况及趋势分析

经国家统计局初步测算，2011年国内生产总值471,564亿元，按可比价格计算，比上年增长9.2%。分季度看，一季度同比增长9.7%，二季度增长9.5%，三季度增长9.1%，四季度增长8.9%。分产业看，第一产业增加值47,712亿元，比上年增长4.5%；第二产业增加值220,592亿元，增长10.6%；第三产业增加值203,260亿元，增长8.9%。从环比看，四季度国内生产总值增长2.0%。

（一）工业生产平稳较快增长，企业利润继续增加

2011年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长13.9%。分登记注册类型看，国有及国有控股企业增加值比上年增长9.9%，集体企业增长9.3%，股份制企业增长15.8%，外商及港澳台商投资企业增长10.4%。分轻重工业看，重工业增加值比上年增长14.3%，轻工业增长13.0%。分行业看，39个大类行业增加值全部实现比上年增长。分地区看，东部地区增加值比上年增长11.7%，中部地区增长18.2%，西部地区增长16.8%。分产品看，2011年468种产品中有417种产品比上年增长。其中，发电量增长12.0%，钢材增长12.3%，水泥增长16.1%，十种有色金属增长10.6%，乙烯增长7.4%，汽车增长3.0%，其中轿车增长5.9%。

2011年规模以上工业企业产销率达到98.0%，比上年下降0.1个百分点。规模以上工业企业实现出口交货值101,946亿元，比上年增长16.6%。12月份，规模以上工业增加值同比增长12.8%，环比增长1.1%。

（二）固定资产投资保持较快增长，投资结构继续改善

2011年固定资产投资（不含农户）301,933亿元，比上年名义增长23.8%（扣除价格因素实际增长16.1%）。其中，国有及国有控股投资107,486亿元，增长11.1%。分产业看，第一产业投资6,792亿元，比上年增长25.0%；第二产业投资132,263亿元，增长27.3%；第三产业投资162,877亿元，增长21.1%。在第二产业投资中，工业投资129,011亿元，比上年增长26.9%；其中，采矿业投资11,810亿元，增长21.4%；制造业投资102,594亿元，增长31.8%；电力、燃气及水的生产和供应业投资14,607亿元，增长3.8%。2011年基础设施（不包括电力、燃气及水的生产与供应）投资51,060亿元，比上年增长5.9%，增速比上年回落14.3个百分点。分地区看，东部地区投资比上年增长21.3%，中部地区增长28.8%，西部地区增长29.2%。从到位资金情况看，2011年到位资金334,219亿元，比上年增长20.3%。其中，国家预算内资金增长10.8%，国内贷款增长3.5%，自筹资金增长28.6%，利用外资增长8.2%，其他资金增长9.0%。2011年新开工项目计划总投资240,344亿元，比上年增长22.5%；新开工项目332,931个，比上年增加431个。从环比看，12月份固定资产投资（不含农户）下降0.14%。

（三）进出口保持较快增长，外贸顺差继续收窄

2011年进出口总额36,421亿美元，比上年增长22.5%；出口18,986亿美元，增长20.3%；进口17,435亿美元，增长24.9%。进出口相抵，顺差1,551亿美元，比上年减少264亿美元。贸易方式继续改善。进出口总额中，一般贸易进出口19,246亿美元，增长29.2%，占进出口总额的52.8%，比上年提高2.7个百分点；加工贸易进出口13,052亿美元，增长12.7%。出口额中，一般贸易出口9,171亿

美元，增长 27.3%；加工贸易出口 8,354 亿美元，增长 12.9%。进口额中，一般贸易进口 10,075 亿美元，增长 31%；加工贸易进口 4,698 亿美元，增长 12.5%。

（四）货币供应量平稳回落，新增贷款有所减少

2011 年 12 月末，广义货币（M2）85.2 万亿元，比上年末增长 13.6%，增速比上年末回落 6.1 个百分点；狭义货币（M1）29.0 万亿元，增长 7.9%，回落 13.3 个百分点；流通中现金（M0）5.1 万亿元，增长 13.8%，回落 2.9 个百分点。2011 年金融机构人民币各项贷款余额 54.8 万亿元，新增人民币各项贷款 7.5 万亿元，比上年少增 3901 亿元。人民币各项存款余额 80.9 万亿元，各项存款增加 9.6 万亿元，比上年少增 2.3 万亿元。

（五）市场物价同比上涨，7 月份后同比涨幅连续回落

2011 年居民消费价格比上年上涨 5.4%。其中，城市上涨 5.3%，农村上涨 5.8%。分类别看，食品上涨 11.8%，烟酒及用品上涨 2.8%，衣着上涨 2.1%，家庭设备用品及维修服务上涨 2.4%，医疗保健和个人用品上涨 3.4%，交通和通信上涨 0.5%，娱乐教育文化用品及服务上涨 0.4%，居住上涨 5.3%。7 月份居民消费价格同比涨幅达到高点 6.5%后，涨幅连续回落。12 月份，居民消费价格同比上涨 4.1%，环比上涨 0.3%。2011 年工业生产者出厂价格比上年上涨 6.0%，12 月份同比上涨 1.7%，环比下降 0.3%。2011 年工业生产者购进价格比上年上涨 9.1%，12 月份同比上涨 3.5%，环比下降 0.4%。

（六）城乡居民收入稳定增长，农村居民收入增速快于城镇。

2011 年城镇居民人均总收入 23,979 元。其中，城镇居民人均可支配收入 21810 元，比上年名义增长 14.1%，扣除价格因素，实际增长 8.4%。在城镇居民人均总收入中，工资性收入比上年名义增长 12.4%，转移性收入增长 12.1%，经营净收入增长 29.0%，财产性收入增长 24.7%。农村居民人均纯收入 6977 元，

比上年名义增长 17.9%，扣除价格因素，实际增长 11.4%。

三、印刷行业发展状况与分析

（一）行业发展现状

目前，在中国印刷行业的构成中，中小企业占绝大多数，而且行业的整体素质参差不齐，从最现代化的企业到最落后的小作坊企业比比皆是。这些小作坊本身的竞争力较差，为了生存而不惜以低于成本的工价抢得订单，从而使行业陷入削价竞争的恶性循环中；同时，这些企业自然也不可能投入更多的资金进行技术及设备的提升，使中国印刷业的整体竞争力被削弱。

这种局面一时难以改变，须在政策引导的总体发展方向下，经历一段较长时间的市场自然淘汰过程，去芜存菁，行业才能够健康发展。而这个过程也正是中国实现“印刷大国”到“印刷强国”转变的关键，中国印刷业应从绿色化、创意化、数字化等方面进行突破，提升企业竞争力，最终实现整个行业的转型升级。

“十一五”期间，我国印刷总产值年均增长 19.3%，远远高于同期国民经济 11.2% 的增长率。2011 年，印刷业总产值占我国新闻出版业总产值的 57.8%。印刷业已成为我国文化产业发展的主力军，不仅维护了意识形态安全，满足了人民群众的消费需求，而且发展成一个为经济社会发展“穿衣带帽”的重要产业。我国构筑完成了依托粤港出口的珠三角、发挥综合实力的长三角和整合出版资源的环渤海三大印刷产业带，三大产业带的印刷总产值已占全国 3/4 以上。东北和中西部地区梯次承接转移的格局也已形成，印刷业发展的体制机制基本具备。多色、高速、自动、联动等先进印装技术和设备在我国得到了应用，数字印刷以及信息管理技术发展迅猛，特别是国产技术设备的进步为我国印刷业的发展降低了成本，再加上国家对进口高端印刷设备继续给予了优惠政策扶持，大大提高了我国印刷业的现代化水平。

在此期间，我国涌现出一大批具有相当规模和竞争力的优势企业，印刷业出口加工产值持续增长。民营投资印刷活跃，积极开拓外向型业务，部分有实力的

企业已经“走出去”。

但同时存在的主要问题为：

(1) 产业集约化程度较低。我国印刷企业大的不强、小的不精，低水平重复建设严重，尚未形成世界级优势企业。全国百强企业年产值 600 亿元，占全国的 14%，仅为世界领先企业产值的一半。区域发展不平衡，劳动生产率较低，缺乏国际竞争力。

(2) 自主创新能力后劲不足。汉字激光照排技术推行以来，印刷核心技术如直接制版、数字印刷等仍掌握在发达国家手里，而我国创新投入明显不足，研发缺乏积累，发展缺乏后劲。我国设备每年进口额 16 亿美元，而自主制造设备销售额只有 150 亿元人民币。

(3) 新兴市场开拓能力不强。随着数字技术的发展，印刷市场服务早已突破原有界限，新型业态如数字印刷、创意印刷和物流信息增值服务等发展迅猛。但我国大部分企业仍处于被动委托加工，缺乏自主开发。出口集中在港台转移的珠三角，增加较少。

(4) 行业整体素质有待提高。目前，我国印刷从业人员中受过高等教育与具有中级以上技术职称的比例大大低于机械、电子等行业，技术工人和职业经理人普遍缺乏，管理基础薄弱，职业技能标准和资质认证体系尚不健全，制约了我国印刷业的发展。

(5) 印刷管理信息化有待加强。“十一五”期间，一些印刷企业使用 ERP、MIS 等信息管理系统加强印刷管理，提高了管理水平。但我国企业管理大部分还处在“手工”时代，信息化建设刚刚起步，系统建设并不完善。我国印刷行政管理也面临同样的问题。

(二) 行业发展趋势

为准确把握印刷业发展趋势，用党的十八大精神指导产业发展工作，总署印刷发行管理司和中国印刷技术协会调研，在汇总印刷业 2011 年有关数据和资料

的基础上编制了《中国印刷业发展情况（2012年）》，对印刷业现状、特点、问题进行了简要分析，并提出了发展建议。

（1）印刷企业情况。

截至2011年底，全国共有各类印刷企业102484家，同比下降1.8%；从业人员356.67万人，同比减少2.7%；印刷总产值8677.13亿元，同比增长12.59%；资产总额9256.66亿元，同比增长9.96%；利润总额739.87亿元，同比增长8.31%；对外加工贸易额680.09亿元，同比增长2.9%。其中，出版物印刷企业6821家，印刷总产值1313.94亿元，同比增长0.94%；包装装潢印刷企业47377家，印刷总产值6318.77亿元，同比增长20.6%；其他印刷品印刷企业44868家，印刷总产值708.51亿元，同比下降15%；专项排版、制版、装订企业2676家，印刷总产值77.32亿元；专营和兼营数字印刷企业799家，印刷总产值39.74亿元。

（2）印刷设备及器材情况。

A 印刷设备情况。

据中国印刷及设备器材工业协会对全国68家重点印刷设备制造企业的统计，2011年，实现总产值约78.13亿元，同比增长16.06%；销售收入74.52亿元，同比增长10.17%；利润总额6.15亿元，同比下降3.98%。其中，72%的企业销售收入较去年有所增长，但利润增长的企业仅占总数的51.5%，而亏损的企业则占总数的19.1%。

B 印刷器材。

纸及纸板：据中国造纸协会统计，2011年国内纸及纸板生产量9930万吨。同比增长了7.12%，消费量9752万吨，同比增长6.31%；人均年消费量为73公斤，13.40亿人同比增长7.35%，其中，出版印刷用纸方面，据统计，2011年全国出版印刷图书、期刊、报纸、折合用质量717.01万吨，同比增长5.58%。

胶印版材：据中国印刷及设备器材工业协会统计，2011年国内胶印版材使用总量为2.59亿平方米，其中，CTP版的使用量为1.17亿平方米，占使用总量的46%。

印刷油墨：据中国印刷及设备器材工业协会统计，2011 年国内印刷油墨生产总量约 57.5 万吨，消费总重约 58 万吨进口油墨消费量约 3.26 万吨。其中，消费胶印油墨约占 45%，消费凹印油墨约占 35%。另外，水性油墨和无苯类的各种绿色环保型油墨消费量约占 20%。

橡皮布：据中国印刷及设备器材工业协会统计，2011 年印刷橡皮布销售总量为 161 万平方米，同比增长 6.62%；销售收入 4.06 亿元，同比增长 5.81%。其中，气垫橡皮布销售量约占 85%，普通实垫橡皮布销售量约占 15%，进口品牌橡皮布销售量约占国内市场的 30%。

印刷胶辊：据中国印刷及设备器材工业协会统计，2011 年国内印刷胶辊总产量约为 12 亿立方厘米，同比下降 29.41%，销售收入约为 3 亿元，同比下降约 10%。

印刷设备器材进出口情况：据海关总署统计，2011 年中国印刷设备，器材进出口总额 54.95 亿美元进口 35.85 亿美元，出口 19.09 亿美元，同比增长 11.04%。其中，印刷设备进口额 25.40 亿美元，同比增长 10.64%印前设备下降 5.40%，辅机和零件下降 13.43%，印后设备增长 68.05%。印刷器材进口额 10.46 亿美元，同比增长 8.98%油墨增长 1%，胶印版材和制版软片增长约在 10%以上。印刷设备出口额为 12.51 亿美元，同比增长 14.12%，印刷器材出口为 6.5837 亿美元，同比增长 10.20%。

（3）绿色印刷实施情况。

A 政府部门推动情况。

在两部门 2010 年签约推进绿色印刷实施的基础上，2011 年 3 月，我国第一个绿色印刷标准《环境标志产品技术要求印刷第一部分平版印刷》正式颁布实施。随后，在全国范围内开展绿色印刷企业认证。2011 年 10 月，新闻出版总署、环境保护部发布《关于实施绿色印刷的公告》，勾画了“十二五”期间实施绿色印刷的时间表和线路图。2011 年 10 月，国务院印发了《关于加强环境保护重点工作的意见》国发〔2011〕35 号，指出“鼓励使用环境标志、环保认证和绿色印

刷产品”。这是国家对实施绿色印刷的高度重视和充分肯定。2012年4月，新闻出版总署、教育部、环境保护部印发《关于中小学教科书实施绿色印刷的通知》，绿色印刷实施进入实质范畴。2012年11月，新闻出版总署印刷发行管理司和环境保护部科技标准司联合组织开展第2个绿色印刷宣传周活动，首次发布《实施绿色印刷成果报告》。

B 绿色重点项目情况。

2010年，10个绿色数字印刷产业化项目获得5420万元中央预算内专项投资支持，2011年，新闻出版总署对这10个项目进行了督查。2011年，中国印刷科学技术研究所绿色数字印刷项目获得资金扶持。

C 绿色印刷认证情况。

截至2012年4月，全国103家印刷企业获得中国环境标志产品认证。近年来，我国印刷产业依靠实施绿色印刷、数字印刷和鼓励自主创新，规模已跃居全球第三，成为全球重要的印刷加工基地。

“在德国德鲁巴国际印刷展览会上，中国参展面积超过1万平方米，超越日本和美国成为展会的第四大参展国；中国有239家参展企业，仅次于德国本土。”柳斌杰说，我国印刷业近年来不断发展与蜕变，主要得益于印刷业被列为文化产业的重要组成部分，享受到前所未有的政策支持。印刷业也适时提出实施绿色印刷，将其作为调整产业结构、提升产业集约化程度的推手之一。

目前，我国印刷工业总产值仅占全世界印刷工业总产值的4%左右，而占全国GDP也只有2.5%。而我国包装印刷行业的劳动效率也较低，甚至还不到发达国家的十分之一。诚然劳动效率低下是由多种因素决定的，一方面取决于企业技术革新与改造，另一方面取决于从业人员素质的整体提高。

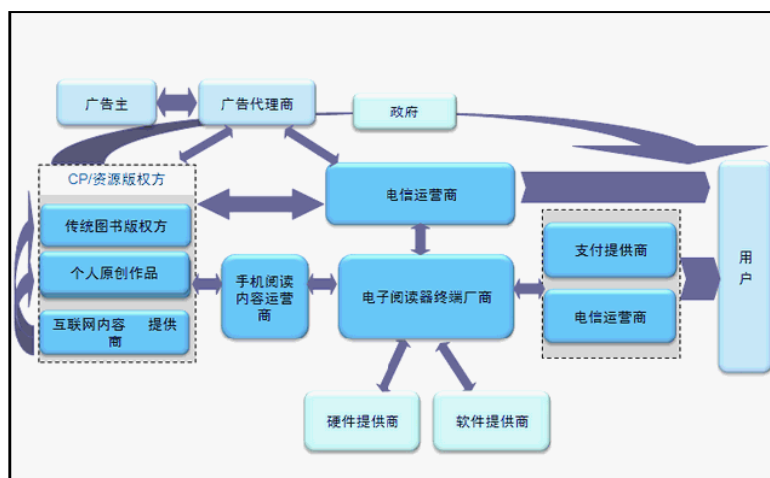
在造纸成本上升、纸质书籍质量下降、电子及网络阅读冲击、盗版率居高不下、以及青少年教材增速也有所下滑等一系列不利因素下，传统的纸质印刷媒体处于较为恶劣的环境下生存，产业增速呈下降趋势。2005年图书销售收入为1229.80亿元，这一数字到2009年为1557亿元，复合增长率仅为6%；中小学教

材销售额也不容乐观，2009 年这一销售额仅从 2005 年的 462.5 亿元增长至 497 亿元，复合增速为 1.81%。

与平面媒体成长缓慢相对应，新媒体表现出蓬勃向上的发展态势。2006 年，数字媒体出版规模仅为 213 亿元，到 2010 年整体产业规模已经达到了 1051.8 亿元，较 2006 年增长了四倍。2010 年的数字传媒产业增速为 31.60%，远高于新闻出版行业总体增速 19%。《新闻出版业“十二五”时期发展规划》明确提出，“十二五”期末，力争实现数字出版总产值达到新闻出版产业总产值的 25%。按照“十二五”规划提出的到 2015 年新闻出版业总产值规模要达到 2.94 万亿计算，2015 年数字出版业规模将达到 7350 亿元，为目前的 7 倍。依此计算未来 5 数字印刷行业仍可保持 47%左右的复合增速。

“十二五”规划将数字传媒明确列为新闻出版产业的发展重点，提出“十二五”期末，力争实现数字出版总产值达到新闻出版产业总产值的 25%，整体规模居于世界领先水平。在全国形成 10 家左右各具特色、年产值超百亿的国家数字出版基地或国家数字出版产业园区，建成 5—8 家集书报刊和音像电子出版物于一体的海量数字内容投送平台，形成 20 家左右年主营业务收入超过 10 亿元的具有国际竞争力的数字出版骨干企业。以中小学教科书、政府采购产品和食品药品包装为重点，大力推动绿色印刷发展，以数字印刷、数字化工作流程、CTP 和数字化管理系统为重点，在全行业推广数字化技术，推动我国从印刷大国向印刷强国的转变取得重大进展，争取在新闻出版业中提前实现强国目标。到“十二五”期末，争取成为全球第二印刷大国；培育一批具有国际竞争力的优势印刷企业；力争绿色印刷企业数量占到我国印刷企业总数的 30%；数字印刷产值占我国印刷总产值的比重超过 20%。从“十二五”规划中可以很清晰地看到，印刷数字化将成为行业发展的重要方向。

数字出版行业示意图



互联网时代，平面媒体的发行量和影响力大幅下降的重要原因是互联网的开放性和免费性两大特征。平面媒体花费高昂的成本制作内容，但受时效性、发行量和传播空间的限制，内容传播的效果大大低于互联网；另一方面，门户网站以较低的价格汇集多家平面媒体的内容免费快捷传播，以此抢夺平面媒体的读者和广告客户。

移动互联网的创新和发展给以新闻出版行业为代表的平面媒体的发展带来了新的机遇。与互联网不同的特性决定了移动互联网的商业模式构建与互联网不尽相同，在移动互联网时代，客户端应用更受欢迎。尤其是对报纸行业来说，通过与移动终端结合，报纸突破了及时性、发行数量和发行空间的限制；同时客户端应用的商业模式和移动互联网识别用户的特征，使得报纸数字化发行具备了可行性，也使得报纸作为新闻内容的制作者获得了更多的主动性。

（三）行业宏观调控

主要法律、法规及政策：

（1）国务院于 2011 年 3 月 19 日发布了关于《国务院关于修改〈出版管理条例〉的决定》，公布之日起施行。本次修改对范围等相关内容做了相关的阐述。

（2）由新闻出版总署、公安部发布的《印刷品承印管理规定》对印刷业经

营者的印刷经营行为进行了相关内容的阐述。

(3) 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的《新闻纸的冷固型油墨胶印》(GB/T17934.3—2003)国家标准，对规范全国报纸印刷质量管理进行了相关内容的描述。

(4) 2011年3月16日，中国政府网发布了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》。其中绿色印刷已经成为全球印刷业未来发展的主流，发展绿色印刷也已成为我国印刷业“十二五”发展的主攻方向。由于印刷业是我国新闻出版业中市场化程度最高的部分，经过多年的竞争磨砺，在国际市场具有明显的比较成本优势，市场份额稳步增长，具有较强的适应能力；而在国内市场，文化市场的繁荣和创意产业的发展，国民经济相关产业的稳定与持续增长，都将为印刷业提供更大的市场空间。

(5) 新闻出版总署与环境保护部于2011年10月10日发布了《关于实施绿色印刷公告》，明确了实施绿色印刷的指导思想、范围和目标、组织管理、标准、认证、工作安排以及相关配套保障措施。《公告》在我国发展绿色印刷的关键时期发布，进一步明确的发展绿色印刷的相关问题，将有助于我国印刷业转型升级和加快发展，并进一步扩大绿色印刷的影响范围。《公告》还规定每年11月的第一周为“绿色印刷宣传周”，并统筹协调组织好“绿色印刷在中国”等系列活动。

(四) 竞争对手

(1) 中闻集团西安印务有限公司

中闻集团西安印务有限公司(以下简称“西安印务”)的前身是中国人民解放军第七二二六工厂，始建于1951年5月5日，现隶属人民日报社，是人民日报社在西北地区唯一的印务中心，是书刊印刷国家级定点企业，陕西省秘密载体复制单位，陕西省条码指定承印单位，西安市有价票证证件定点印刷单位。现有在职职工500多人，生产占地110亩。

主要经营期刊、报纸、图书、教材出版物、高档画册兼营商标包装、票证帐

表等其它印刷品印刷业务。

多年来，“西安印务”积极开拓市场，形成了东到上海、南到广州、海南、西到新疆、北到哈尔滨的业务网络，承印产品数居省内同行之首，现承印固定产品 70 多种，其中国家知名报刊有：《人民日报》、《经济日报》、《解放军报》、《人民法院报》、《人民公安报》、《中国体育报》、《半月谈》、《家庭》、《家庭医生》、《爱人》等。特别是在期刊产品经营上，在全国占有一定的市场份额，享有“西北报刊印刷专业户”之称。

“西安印务”先后荣获“全国诚信印刷企业”、“陕西省诚信印刷企业”、“陕西省文明印刷企业”、“陕西省守合同、重信用单位”、“西安市重合同、守信用单位”、“西安市 AAA 级劳动保障诚信用人单位”等光荣称号，各项经济指标名列同行先进水平，是陕西省乃至全国具有规模和实力的国家级定点印刷企业。

(2) 西安蓝星新技术开发有限责任公司

西安蓝星新技术开发有限责任公司(以下简称“西安蓝星”)，成立于 1993 年，主营业务为印刷加工，是陕西省印刷协会理事单位，以报纸和书刊印刷为主。“西安蓝星”拥有印前输出设备、印刷设备及印后装订等各类印刷机械设备 10 多台(套)，公司现有职工 188 人，职工平均年龄 36 岁，有各类专业技术人员 40 人，技术人员中占有中级以上职称 20 人。

“西安蓝星”的经营收入主要以印刷品生产经营为主，其中印刷品以报纸和书刊印刷产品为主，年印制各类印刷品能力达 5 亿多对开张。

四、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一) 收益法的定义和原理

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。现金流量折现法

通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法评估实施过程

1、 调查、了解、分析评估对象的具体情况。

2、 听取企业管理层及工作人员关于企业基本情况及资产财务状况的介绍，收集企业近期及评估基准日的审计报告、财务报表等财务数据并进行分析，对非经营性资产、溢余资产进行调整，取得正常化的财务数据。

3、 对企业高级管理人员进行访谈，了解被评估单位的历史经营状况及未来发展策略和计划。

4、 对企业未来外部环境进行分析，主要有国民经济发展走势分析、国家产业政策分析、行业发展状况分析。

5、 评估企业综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势、劣势、机会及风险因素等。

6、 分析企业历史经营情况，包括财务指标分析、主营业务收入、各类成本、费用的构成及其变化原因，以预测其获利能力及发展趋势。

7、 根据企业的发展规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益率和收益期限。

8、 确定收益法评估模型，并选择适宜的折现率，根据收益额与折现率协调配比的原则，选取无风险报酬率加计风险报酬率的模型确定折现率，估算确定评估对象的评估价值。

（三）收益法适用的前提条件

从上述收益法定义和原理来看，它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。从这个意义上讲，应用收益法必须具备的前提条件是：

1、 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

- 2、资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、被评估资产预期获利年限可以预测。

具体到本次评估，从评估人员已经掌握的资料来看，收益法的应用前提基本满足，被评估企业的未来收益可以采用适当的方法进行预测。

五、预测的假设条件

收益预测是进行企业价值评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对企业未来收益预测建立在下列条件基础上：

1、一般假设：

- (1) 国家现行的方针政策无重大改变；
- (2) 国家现行的利率、汇率等无重大变化；
- (3) 公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- (4) 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- (5) 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2、特殊假设：

- (1) 被评估企业评估基准日的股本结构和资本结构是对公司价值及股权价值进行评估的基础；
- (2) 被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照公司计划持续使用；
- (3) 被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任；
- (4) 被评估企业完全遵守所有有关的法律和法规；
- (5) 被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- (6) 被评估企业发展规划及生产经营计划能如期实现；

(7) 假设被评估企业能够继续控制其拥有的各项资源（包括人力资源）、保持核心竞争能力；

(8) 假设被评估企业能够按照既定的战略持续经营；

(9) 假设被评估企业以《华商报》、《重庆时报》为主要大客户的现状持续，且目前的结算和定价模式不发生大的变动；

(10) 本次收益法评估假设被评估企业现金流在预测期内均匀发生。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大

变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

六、评估计算分析过程

（一）收益模型的选取

结合本次评估目的及评估对象，采用未来收益折现法，基本模型为：

评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业整体价值—付息债务价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

（二）收益年限的确定

根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，“华商数码”经营期限为长期，本次评估假设企业持续经营，因此确定收益期为无限期。根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，假设第 6 年以后各年与第 5 年持平。

（三）预期收益的确定

1、生产经营模式与收益主体、口径的相关性

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估的企业未来预期收益额口径为企业自由现金流，折现率采用加权资本成本报酬率。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)

—资本性支出—营运资金净增加

2、主营业务收入预测

“华商数码”主要收入来源于承印的《华商报》、《重庆时报》。根据“华商数码”与《华商报》社 2007 年 1 月 1 日签订生效的《印刷业务协议》，《华商报》社将《华商报》的印刷业务授权给“华商数码”独家经营。根据“华商数码”与“重庆华博” 2007 年 1 月 1 日签订生效的《印刷业务协议》，“重庆华博”将《重庆时报》的印刷业务授权给“华商数码”独家经营。

根据企业提供历史年度会计资料显示 2009 年-2012 年《华商报》、《重庆时报》的销售收入占总销售收入的平均比重分别为 62.5%、22.43%。

2009 年至 2012 主营业务收入状况如下表：

金额单位：人民币万元

产品名称	历史年度			
	2009年	2010年	2011年	2012年
华商报	19,247.94	21,062.43	22,621.25	25,454.94
重庆时报	5,703.98	8,280.85	9,491.68	8,405.38
其他	5,240.87	4,419.92	5,412.60	6,162.85
合计	30,192.79	33,763.19	37,525.53	40,023.17

通过对“华商数码”2009 年至 2012 年主营业务收入的分析，本次评估根据企业提供的未来盈利预测资料，通过对企业所处行业的未来发展趋势分析，结合被评估单位历史经营成果，假设“华商数码”未来年度仍与“华商报”社、“重庆华博”续约，其 2013 年的营业收入依据企业全年计划为主，预测未来 2013 年-2017 年营业收入随着市场需求的变化以小幅上涨的趋势。

预测期各年主营业务收入如下表：

金额单位：人民币万元

产品名称	预测年度					
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年及以后
华商报	25,505.61	27,181.14	28,550.96	29,698.66	30,589.61	30,589.61
重庆时报	9,314.87	9,596.18	9,788.10	9,885.98	9,984.84	9,984.84
其他	8,469.58	9,134.07	9,510.71	9,899.78	10,305.63	10,305.63
合计	43,290.06	45,911.39	47,849.78	49,484.42	50,880.09	50,880.09

3、主营业务成本预测

“华商数码”的主营业务成本主要为《华商报》、《重庆时报》的成本。根据“华商数码”提供的 2009 年-2012 年的会计资料获悉，《华商报》、《重庆时报》的平均毛利率分别为 25%、17%。

历史经营期各年的主营业务成本状况如下表：

金额单位：人民币万元

产品名称	历史年度			
	2009年	2010年	2011年	2012年
华商报	14,636.52	15,691.67	17,154.97	18,631.42
重庆时报	4,583.21	6,768.86	7,965.88	7,135.32
其他	4,116.78	3,205.98	4,312.27	4,673.88
合计	23,336.51	25,666.51	29,433.12	30,440.63

通过对“华商数码”2009年-2012年营业成本的分析，本次评估根据企业提供的未来盈利预测资料，结合被评估单位历史成本状况，通过对企业产品毛利率的测算，未来2013年-2017年主营业务成本按照其相应的平均毛利率预测。

预测期各年的主营业务成本状况如下表：

金额单位：人民币万元

产品名称	预测年度					
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年及以后
华商报	19,101.92	20,356.78	21,382.68	22,242.22	22,909.49	22,909.49
重庆时报	7,705.89	7,938.61	8,097.38	8,178.36	8,260.14	8,260.14
其他	6,306.16	6,833.13	7,159.65	7,474.27	7,803.75	7,803.75
合计	33,113.98	35,128.52	36,639.72	37,894.85	38,973.38	38,973.38

4、营业税金及附加预测

“华商数码”增值税税率分为两档：印刷收入在由本公司购买纸张，受托印刷有统一刊号（CN）以及采用国际标准书号编序的图书、报刊和杂志时按13%缴纳增值税，其余情况下按17%缴纳增值税，营业税税率5%，城建税税率为7%，教育费附加为3%、地方教育费附加为2%。根据“华商数码”提供的历史年度的会计资料显示，其营业税金及附加金额所占应纳税收入的平均比重为0.33%，未来年度的营业税金及附加金额以其相应年度的应纳税收入与平均比重为基数计算。

未来年度营业税金及附加预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度					
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年及以后
营业税金及附加	143.87	152.56	158.99	164.41	169.04	169.04

5、其他业务利润的预测

“华商数码”的其他业务利润主要构成项目为：菲林制作、废料销售、房屋租赁等。通过对“华商数码”2009年-2012年度其他业务利润的分析，本次评估根据企业提供的未来盈利预测资料，结合被评估单位历史成本状况，通过对企业各项业务利润的测算，2013年的其他业务利润依据企业全年计划为主，预测未来2013年-2017年的其他业务利润将随着市场需求的变动以小幅上涨的趋势。

6、管理费用预测

管理费用包括固定费用即：折旧费、摊销费；可变费用即：职工薪酬，差旅费，物业管理费、招待费、税金、办公费，咨询费等。

通过对“华商数码”2009年-2012年度管理费用的分析，本次评估根据企业提供的未来盈利预测资料，结合被评估单位历史成本状况，通过对企业各项管理费用测算，2013年的营业费用依据企业全年计划为主，预测未来2013年-2017年管理费用将随着市场价格的变动以小幅上涨的趋势。

未来年度管理费用预测表如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度					
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年及以后
固定部分	162.53	162.53	162.53	162.53	162.53	162.53
折旧	148.31	148.31	148.31	148.31	148.31	148.31
摊销	14.22	14.22	14.22	14.22	14.22	14.22
可变部分	3,168.84	3,285.02	3,403.76	3,520.39	3,641.95	3,641.95
薪酬	989.09	1,038.54	1,090.47	1,144.99	1,202.24	1,202.24
福利费	138.47	145.40	152.67	160.30	168.31	168.31
工会经费	19.78	20.77	21.81	22.90	24.04	24.04
职工教育经费	24.73	25.96	27.26	28.62	30.06	30.06
社会保险	153.43	161.10	169.15	177.61	186.49	186.49
住房公积金	61.69	64.78	68.02	71.42	74.99	74.99
劳动保护费	4.03	4.07	4.11	4.15	4.19	4.19
办公费	35.56	36.27	37.00	37.74	38.49	38.49
交通费	25.22	25.48	25.73	25.99	26.25	26.25
通讯费	16.77	17.11	17.45	17.80	18.16	18.16
招待费	42.78	44.49	46.27	48.12	50.05	50.05
差旅费	23.17	24.09	25.06	26.06	27.10	27.10
会务费	16.30	16.95	17.63	18.16	18.71	18.71
车辆费用	81.96	84.42	86.95	89.56	92.25	92.25
修理费	68.50	71.24	74.09	77.06	80.14	80.14
低值易耗品摊销	36.36	37.45	38.58	39.73	40.93	40.93
税金	327.46	337.28	347.40	357.82	368.56	368.56
审计咨询费	1.13	1.18	1.24	1.30	1.37	1.37
物业管理费	221.01	229.85	236.75	243.85	251.17	251.17
意外伤害保险	2.27	2.34	2.41	2.48	2.55	2.55
招聘费	1.17	1.23	1.29	1.35	1.42	1.42
财产保险	28.31	29.16	30.04	30.94	31.87	31.87
绿化费	16.32	17.14	17.99	18.89	19.84	19.84
咨询费	660.60	673.81	687.29	694.16	701.10	701.10
其它	161.61	163.23	164.86	166.51	168.17	168.17
租赁费	11.11	11.67	12.25	12.86	13.51	13.51
合计	3,331.37	3,447.55	3,566.30	3,682.92	3,804.48	3,804.48

7、财务费用预测

“华商数码”评估基准日短期借款金额为 19000 万元，预测未来年度仍保持一定额度的短期借款。财务费用主要是由于付息债务形成的利息支出构成，根据

付息债务的平均余额和现行银行利率测算利息支出。

未来财务费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度					
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年及以后
财务费用	1,140.00	900.00	600.00	360.00	300.00	300.00

8、所得税预测

根据财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58号）文规定，经地方税务局确认，“华商数码”于2012年取得税务机关关于“西部大开发企业所得税执行税率确认书”的批复，同意2011年度享受15%的优惠税率。假设“华商数码”在预测年度同样可以取得15%的优惠税率的批复。

9、折旧与摊销预测

折旧根据企业财务人员按评估基准日账面原值、历史年度综合折旧率进行预测。摊销为无形资产——软件的摊销，根据资产使用年限采用年限法摊销。

未来年度内折旧与摊销的预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度					
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年及以后
房屋建筑物	216.87	216.61	212.08	209.57	209.62	253.26
机器设备	1,326.03	537.29	246.28	186.51	181.52	2,362.10
运输设备	31.11	25.09	14.06	3.27	2.35	21.29
电子设备和其他设备	164.47	134.46	115.05	95.20	94.08	532.71
合计	1,738.48	913.45	587.48	494.55	487.57	3,169.36

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度					
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年及以后
软件摊销	14.30	12.77	11.80	11.69	11.69	11.69

10、资本性支出预测

资本性支出主要为固定资产、无形资产的正常更新投资。包括存量资产的更新支出、增量资产的扩大支出。存量资产的更新支出为维持现有生产能力而需要支付的固定资产更新改造费用，根据历史年度数据，在预测期假设每年的折旧、摊销全部用于固定资产、无形资产的更新改造。

11、营运资金追加额预测

企业追加营运资金是指在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，是随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、预付款项、存货和应付款项、预收款项等主要因素。本次评估预测营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

营运资金=现金+应收款项+预付款项+存货-应付款项-预收款项

其中：应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

根据企业盈利预测资料，结合企业未来发展规划，通过对企业历史资产与经营收入和成本费用的分析，以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测企业每年营运资金需求量，计算营运资金净增加额。

（四）折现率的确定

评估人员采用下式估算预期收益适用的折现率：

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率 + 公司特有风险调整系数

1、无风险报酬率的选取

安全收益率又被称为无风险收益率、安全利率，是指在当前市场状态下投资者应获得的最低的收益率。在我国，国债是一种比较安全的投资，因此国债收益率可视为投资方案中最稳妥，即安全收益率。本次评估，国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次评估，评估人员参考万德资讯发布的一级市场新发债券相关资料，选取与委估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。根据 WIND 咨询系统所披露的信息，至评估基准日的到期在 5 年期以上国债年平均收益率为 3.81%，本次评估以 3.81% 作为无风险收益率。

2、确定权益资本风险系数 β

β 被认为是衡量公司相对风险的指标，投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1，则意味着股票风险比整个股市场平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市场平均低 10%。

个股的合理回报率 = 无风险回报率 + $\beta \times$ （整体股市回报率 - 无风险回报率）+ 企业特定风险调整系数

根据被评估单位的业务构成，评估人员通过 WIND 咨询系统，查询了同行业上市公司可比评估基准日前一年以周为计算单位的有财务杠杆 β 值为 1.2563，如下表：

序号	证券代码	证券简称	无杠杆贝塔系数	带息债务 / 股权价值%
1	000812.SZ	陕西金叶	1.3982	8.80
2	002191.SZ	劲嘉股份	0.8170	13.29
3	002229.SZ	鸿博股份	1.1195	7.96
4	600836.SH	界龙实业	1.0166	42.80
	平均		1.0878	18.21

通过 Wind 证券资讯终端系统，查取可比上市公司的带息债务与股权价值比

值,并求取平均数为 18.21%,则计算可得有财务杠杆的系统风险系数 β 为 1.2563。

$$\begin{aligned}\beta &= \beta_u \times [1 + (1-t)D/E] \\ &= 1.0878 \times [1 + (1-15\%) \times 18.21\%] \\ &= 1.2563\end{aligned}$$

3、股权风险报酬率的选取

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（Equity Risk Premium）。

借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

确定衡量股市整体变化的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500（S&P500）指数的经验，我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，以综合反映沪深 A 股市场整体表现。沪深 300 指数为成份指数，以指数成份股自由流通股本分级靠档后的调整股本作为权重，因此选择该指数成份股可以更真实反映市场中投资收益的情况。

收益率计算年期的选择：所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算

其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。另一方面，我们知道中国股市起始于上世纪 90 年代初期，但最初几年发展及不规范，直到 1997 年之后才逐渐走上正规，考虑到上述情况，我们在测算中国股市 ERP 时，计算的最早滚动时间起始于 1997 年，我们具体采用一向前滚动的方法分别计算了 2002、2003、2004、...2010 和 2011 年的 ERP，也就是 2002 年 ERP 的计算采用的年期为 1997 年到 2002 年数据（此时年限不足 10 年），该年度 ERP 的含义是如果在 1997 年购买指数成份股股票持有到 2002 年后每年平均超额收益率；2003 年的 ERP 计算采用的年限为 1997 年到 2003 年（此时年限也不足 10 年），该年度 ERP 的含义是如果在 1997 年购买指数成份股股票持有到 2003 年后每年平均超额收益率；以此类推，当计算 2009 年的 ERP 时我们采用的时间年期为 2000 年到 2009 年（10 年年期），该年度 ERP 的含义是如果在 2000 年购买指数成份股股票持有到 2009 年后每年平均超额收益率；计算 2010 年 ERP 时我们采用的年限为 2001 年到 2010 年（10 年年期），计算 2011 年 ERP 时我们采用的年限为 2002 年到 2011 年（10 年年期），该年度 ERP 的含义是如果在 2002 年购买指数成份股股票持有到 2011 年后每年平均超额收益率。

指数成分股的确定：沪深 300 指数的成分股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成分股，既当计算 2011 年 ERP 时采用 2011 年底沪深 300 指数的成分股；计算 2010 年 ERP 时采用沪深 300 指数 2010 年底的成分股。对于 2002~2004 年沪深 300 指数没有推出之前，我们采用一外推的方式，即采用 2005 年年底沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，既 2002~2004 年的成分股与 2005 年末保持不变。

数据的采集：本次 ERP 测算我们借助 Wind 资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是 Wind 数据中的年末—复权价。例如在计算 2011 年 ERP 时选用数据是从 2002-12-31 起至 2011-12-31 止的以 1997 年 12 月 31 日为基准的年末复权价，

上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_i} \quad (i=1,2,3,\dots,9)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率

$$An = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

式中： An 为第 1 年（即 2002 年）到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,9$

几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{\frac{P_i}{P_1}} - 1 \quad (i=2,3,\dots,n)$$

P_i 为第 i 年年末交易收盘价（复权）

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 An ，则：

无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，本次测算我们采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。国债的选择标准是每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年的国债，最后以选定的国债到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

估算结论：

每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法：

$$ERP_i = A_i - R_{fi}$$

几何平均值法：

($i=1,2,\dots,8$)

$$ERP_i = C_i - R_{fi}$$

通过估算 2002-2011 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，结果如下：

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2002	7.45	1.40	3.00	3.45	-1.60
2	2003	11.40	5.69	3.77	7.63	1.92
3	2004	7.49	1.95	4.98	2.51	-3.03
4	2005	7.74	3.25	3.56	4.18	0.31
5	2006	36.68	22.54	3.55	33.13	18.99
6	2007	55.92	37.79	4.30	51.62	33.09
7	2008	27.76	0.57	3.80	23.96	-3.23
8	2009	45.41	16.89	4.09	41.32	12.80
9	2010	41.43	15.10	4.25	37.18	10.85
10	2011	35.80	10.60	3.98	31.82	6.62
平均值		27.71	11.54	3.93	23.78	7.61

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此我们认为采用几何平均值计算的 C_n ，并进而估算的 $ERP=7.61\%$ 作为目前国内市场风险溢价。

4、公司特有风险调整系数

企业特有风险调整系数为根据被评估单位与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。评估人员分析了被评估单位与同行业上市公司的差距，综合考虑待估企业特有风险取 2.5%。

5、权益资本成本的确定

将选取的无风险报酬率、风险报酬率代入折现率估算公式计算得出折现率为 15.87%。

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times ERP + R_{sp} \\ &= 15.87\% \end{aligned}$$

6、加权资本成本折现率的确定

Wd: 付息债务价值在投资性资本中所占的比例 15.41%;

We: 权益资本价值在投资性资本中所占的比例 84.59%;

Rd: 取评估基准日一年期银行贷款利率 6%;

则根据公式: $R = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$, 加权资本成本折现率取值为 14.21%。

七、评估值计算结果

根据前述对预期收益的预测与折现率的估计分析, 评估人员将各项预测数据代入本评估项目的收益法模型, 计算得出经营性资产评估值 34,568.51 万元。预测值计算过程见下表:

经营性资产计算表

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度					
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年及以后
主营业务收入	43,290.06	45,911.39	47,849.78	49,484.42	50,880.09	50,880.09
主营业务成本	33,113.98	35,128.52	36,639.72	37,894.85	38,973.38	38,973.38
销售税金及附加	143.87	152.56	158.99	164.41	169.04	169.04
主营业务利润	10,032.21	10,630.31	11,051.07	11,425.16	11,737.67	11,737.67
其它业务利润	584.83	575.85	582.95	589.35	595.24	595.24
管理费用	3,331.37	3,447.55	3,566.30	3,682.92	3,804.48	3,804.48
财务费用	1,140.00	900.00	600.00	360.00	300.00	300.00
营业利润	6,145.67	6,858.61	7,467.72	7,971.59	8,228.43	8,228.43
利润总额	6,145.67	6,858.61	7,467.72	7,971.59	8,228.43	8,228.43
所得税	969.36	1,100.09	1,181.07	1,246.13	1,259.95	1,234.27
净利润	5,176.31	5,758.52	6,286.65	6,725.46	6,968.48	6,994.16
折旧	1,738.48	913.45	587.48	494.55	487.57	3,169.36
摊销	14.30	12.77	11.80	11.69	11.69	11.69
资本性支出	1,752.78	926.21	599.28	506.24	499.26	4,001.65
营运资金追加额	10,970.45	1,050.31	740.23	586.20	494.26	
扣税后利息	969.00	765.00	510.00	306.00	255.00	255.00
净现金流量	-4,825.14	5,473.22	6,056.42	6,445.26	6,729.22	6,428.56
折现率	0.1421	0.1421	0.1421	0.1421	0.1421	0.1421
年限	1	2	3	4	5	-
折现系数	0.8756	0.7666	0.6713	0.5877	0.5146	3.6215
现值	-4,224.80	4,195.99	4,065.40	3,788.12	3,462.93	23,280.86
经营性资产	34568.51					

经营性资产价值的确定

经营性资产价值= 34,568.51 (万元)

八、其他资产和负债评估价值

非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产。经分析本项目非经营性资产评估价值合计 49,393.58 万元，为预付账款、应收股利、其他应收款、在建工程；非经营性负债评估价值 32,936.20 万元，为应付股利、其他应付款。

九、长期股权投资

长期股权投资单位 3 家，控股单位 1 家，参股单位 2 家，对控股企业中的微利企业、亏损企业采用资产基础法进行了评估，其他的控股企业采用资产基础法和收益法进行了评估，最终取收益法评估值，依据“华商数码”对其投资比例，确定长期股权投资的评估值；对非控股企业通过企业提供的未审会计报表，依据“华商数码”对其投资比例，确定长期股权投资的评估值。评估结果如下表：

被评估单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例	账面价值（万元）	评估价值（万元）
辽宁新闻印刷集团有限公司	2006-11	长期	24.73%	11,236.61	11,236.61
吉林华商数码印务有限公司	2007-11	长期	98.49%	2,109.90	3,680.99
陕西华商豪盛置业有限公司	2011-5	长期	35.00%	2,666.69	3,408.79
合计				16,013.20	18,326.38

十、有息负债

为“华商数码”在评估基准日的短期借款，金额为 19000 万元。

十一、收益法评估结果

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{非经营性资产价值} \\ &\quad - \text{非经营性负债价值} + \text{长期股权投资} - \text{付息债务} \\ &= 34,568.51 + 49,393.58 - 32,936.20 + 18,326.38 - 19,000.00 \\ &= 50,352.27 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

十二、评估结论及分析

（一）评估结论

通过上述评估过程，在假设前提成立的情况下，采用收益法根据设定的预测基础和预测原则，得出以下评估结论：

“华商数码”的股东全部权益价值评估前账面价值 25,832.64 万元，评估价值 50,352.27 万元。评估增值 24,519.63 万元，增值率 94.92%。

（二）评估增减值因素分析

1、“华商数码”在行业中的地位、业务渠道、技术团队、管理团队等无形资产价值在基准日并未量化其财务报表中。

2、公司的未来盈利能力较好，且持续盈利能力较强，其将给股东带来的收益体现的价值大于账面价值。

由于上述原因导致收益法的评估结果与账面价值比较表现为较大幅度的增值。

评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法，对委托方拟实施收购股权之经济行为之目的所涉及“华商数码”的股东全部权益价值在2012年12月31日所表现的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

评估前账面资产总计 85,651.57 万元，评估值 95,519.17 万元，评估增值 9,867.60 万元，增值率 11.52 %；账面负债总计 59,818.93 万元，评估值 59,710.11 万元；账面净资产 25,832.64 万元，评估值 35,809.06 万元，评估增值 9,976.42 万元，增值率 38.62 %

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	39,916.91	40,194.10	277.19	0.69
非流动资产	45,734.67	55,325.07	9,590.40	20.97
长期股权投资	16,013.20	18,326.38	2,313.18	14.45
持有至到期投资	-	-	-	-
固定资产	10,184.29	15,810.23	5,625.94	55.24
在建工程	17,808.57	18,748.34	939.77	5.28
工程物资	-	-	-	-
无形资产	1,304.74	2,282.32	977.57	74.92
其中：土地使用权	1,208.35	2,160.45	952.10	78.79
长期待摊费用	107.80	107.80	-	-
递延所得税资产	266.06	-	-266.06	-100.00
其他非流动资产	50.00	50.00	-	-
资产总计	85,651.57	95,519.17	9,867.60	11.52
流动负债	59,813.43	59,704.61	-108.82	-0.18
非流动负债	5.50	5.50	-	-
负债总计	59,818.93	59,710.11	-108.82	-0.18
净资产	25,832.64	35,809.06	9,976.42	38.62

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“华商数码”的净资产评估前账面价值 25,832.64 万元，收益法评估价值 50,352.27 万元，评估增值 24,519.63 万元，增值率 94.92%。

（三）评估结果的分析选取

“华商数码”的净资产在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果为 35,809.06 万元，采用收益法评估结果为 50,352.27 万元，两种评估方法确定的评估值差异为 14,543.21 万元。收益法评估结果比资产基础法评估结果增加 40.61%。

经过我们认真分析，认为收益法评估结果更能公允反映被评估单位的股东全部权益价值，主要理由为：收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法，它从整体上衡量一个企业的盈利能力，此方法不仅考虑了企业基本的有形资产，而且还考虑了一些无形资产的因素在内，主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度体现企业价值，受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大；而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大。本次评估目的为收购股权，通过分析两种方法的价值内涵和评估过程，我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期，同时收益法包括了企业所拥有的商誉、销售网络、客户资源等价值，评估结果更能公允反映本次评估目的下股东全部权益价值，因此取收益法评估值作为最终的评估结论。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一) 资产基础法评估结果增减值因素分析

本次评估主要增减值项目为：应收账款增值幅度较大，以及非流动资产中长期股权投资表现较大幅度增值，固定资产—房屋、设备及无形资产-土地使用权表现较大幅度增值。具体分析如下：

流动资产评估增值原因：主要为应收账款评估增值，主要因素为根据本项目评估目的及评估原则，对 1 年以上的应收款项采用账龄分析法考虑坏账损失因素，其可收回金额高于企业申报的账面价值，导致评估价值形成增值；

长期股权投资评估增值原因：主要是长期股权投资单位之一的“吉林数码”在评估基准日的净资产评估增值幅度较大，导致长期股权投资评估增值。

固定资产—房屋建筑物评估增值主要原因：

1、近年来我国物价持续上涨，建材市场的价格呈现上升态势，建设工程直接费、人材机价格同步上涨，导致委估资产重置成本评估增值；

2、该项目建设工程各分项部分采用清单报价、一次性总包方式，故部分项目的承包造价低于市场相应工程项目的造价水平；

3、企业按会计制度规定的折旧年限与评估操作规范使用的经济寿命年限不同，由此导致评估净值表现较大幅度的增值。

固定资产—设备评估增值主要原因

1、根据 2008 年 11 月 5 日修订的《中华人民共和国增值税暂行条例》，企业购入的生产经营用的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口环节增值税)，本次企业申报的设备类固定资产账面原值中除 2009 年及以后购置的设备抵扣了增值税外，其余大部分设备类固定资产均为含税价格。依据资产评估相应的评估理论和方法规定，本次评估在设备评估原值的确定中，均扣除相应的增值税进项税，从而导致设备评估原值的减值。2、由于近几年生产原材料，特别是材

料价格增幅变化较大，影响部分机器设备的制造成本，同时由于设备制造技术及技术性能的不断更新进步，使部分设备的购置价格增减幅度变化较大，造成部分设备评估价值的相应增值或减值。3、由于企业申报的机器设备帐面原值中部分设备未计入工程建设的其他费用（前期费）及资金成本，而我们评估时按照正常情况考虑，造成部分机器设备评估值增值。4、由于电子设备技术更新速度较快，造成一般电子设备购置价逐年下降，所以该等设备评估原值及净值形成减值。5、近年汽车制造行业不断发展壮大，新技术推广较快，加之市场竞争，使汽车购置价格呈逐年下降趋势，导致评估原值的减值。6、由于企业采取的会计折旧年限与评估采用的设备经济寿命年限不同，申报表中部分设备的账面净值较低，个别基本为残值。而本次评估中设备的经济寿命年限根据各类设备采用不同的经济寿命年限，其设备的经济寿命年限均长于企业会计折旧年限，同时评估还根据该设备的实际使用状况来确定其继续使用价值，因此造成设备评估净值增值。

上述增减值因素相抵后，机器设备评估结果表现为评估原值、净值均为减值。

无形资产—土地使用权评估增值主要原因：近年来土地价格持续上涨导致土地使用权评估增值。

上述各类资产增减值因素相抵后，导致资产评估结果为增值。

净资产评估增值，是由资产评估增值形成的。

（二）收益法评估增减值因素分析

企业账面价值体现按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值，采用收益法计算的股东全部权益价值，体现企业未来持续经营的整体获利能力的完整价值体系，其中包含了账外潜在资源、资产价值，如：企业经营管理价值、客户资源价值、人力资源价值及无法归集、列示的其他无形资产等潜在资源、资产价值，而该等资源、资产价值是无法采用会计政策可靠计量的。从而导致收益法评估结果表现为增值。