

福建泰兴特纸有限公司
股权转让项目
资产评估报告

湘资国际评字【2012】第033号

北京湘资国际资产评估有限公司

二〇一一年四月二十五日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
一、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	17
十、评估结论	19
十一、特别事项的说明	20
十二、评估报告的使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
资产评估报告书附件	25

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关国家法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观、公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当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。

福建泰兴特纸有限公司

股权转让项目

资产评估报告书摘要

湘资国际评字【2012】第033号

北京湘资国际资产评估有限公司接受福建泰兴特纸有限公司(以下简称“泰兴公司”)的委托,根据国家有关资产评估的法律法规,本着独立、客观、公正、科学的原则,采用收益法和成本法(资产基础法),按照必要的评估程序,对泰兴公司股权转让所涉及的泰兴公司股东全部权益于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估工作。

本公司评估人员按照法定的评估程序对委托评估的泰兴公司的资产和负债实施了实地查勘,市场调查与询证,对该公司所处宏观、微观环境、历史经营状况及未来发展前景进行了分析、论证,并采用收益法和成本法对泰兴公司股东全部权益在 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映,资产评估结果如下:

(一) 成本法评估结论

在评估基准日 2011 年 12 月 31 日持续经营前提下,经北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司审计后的福建泰兴特纸有限公司总资产账面价值为 40,489.58 万元,总负债为 26,692.95 万元,净资产为 13,792.37 万元;成本法评估后的总资产为 47,928.69 万元,总负债为 26,697.21 万元,净资产为 21,231.48 万元,净资产增值 7,439.11 万元,增值率 53.94%。评估结果如下表所示:

资产评估结果汇总表

计量单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A*100
流动资产	1	32,220.25	34,906.35	2,686.10	8.34
长期投资	2	200.00	200.00	-	-
固定资产	3	7,707.47	9,934.69	2,227.22	28.90
无形资产	4	340.61	2,884.46	2,543.85	746.84
其它资产	5	21.24	3.19	-18.05	-85.00
资产总计	6	40,489.58	47,928.69	7,439.11	18.37

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A*100
流动负债	7	26,697.21	26,697.21	-	-
负债总计	8	26,697.21	26,697.21	-	-
股东全部权益	9	13,792.37	21,231.48	7,439.11	53.94

(二) 收益法评估结论

在持续经营假设前提下,福建泰兴特纸有限公司于评估基准日2011年12月31日股东全部权益账面值13,792.37万元,评估值为59,102.40万元,评估增值45,310.03万元,增值率328.52%。

(三) 评估结果的选择

本项目评估师对成本法和收益法下福建泰兴特纸有限公司股东全部权益价值的初步评估结果进行了分析和判断:成本法与收益法评估结果有差异,收益法评估结果较高。原因是成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法,以评估基准日现有资产的完全重置成本为基础确定的,能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小,反映了公司资产的现行市场价格;收益法的原理为预测未来收益的折现值,从被评估单位整体获利能力出发,涵盖了所有有形及无形资产价值。考虑公司具有较稳定的现金流,整体获利能力较强,较多地体现为销售较为稳定。鉴于本次评估目的,以及福建泰兴特纸有限公司持续经营假设前提,我们选择收益法的评估结果作为本报告评估结论。

评估结果:截至评估基准日,泰兴公司经审计后的净资产评估值为59,102.40万元。

根据国家现行规定,本项目评估结论有效期为一年,自评估基准日2011年12月31日计算起,至2012年12月30日止。当评估目的在有效期内实现时,该评估结果可为作价提供参考。

以上内容摘自资产评估报告书,如欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、正确评价资产评估结果,请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

福建泰兴特纸有限公司 股权转让项目 资产评估报告

湘资国际评字【2012】第033号

北京湘资国际资产评估有限公司接受福建泰兴特纸有限公司(以下简称“泰兴公司”)的委托,根据国家有关资产评估的法律法规,本着独立、客观、公正、科学的原则,采用收益法和成本法(资产基础法),按照必要的评估程序,对上海绿新包装材料科技股份有限公司拟进行股权转让事宜涉及的福建泰兴特纸有限公司股东全部权益于评估基准日2011年12月31日的市场价值进行了评估工作。

现将资产评估情况及资产评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方

本次资产评估委托方为泰兴公司,其概况参见“资产占有方简介”。

(二) 资产占有方简介

1、企业名称、类型与组织形式

名称:福建泰兴特纸有限公司

注册地址:安溪县凤城同美工业区

法定代表人:林淑霞

注册资本:人民币伍仟万元整

公司类型:有限责任公司

2、经营业务范围

特种包装纸品加工、销售;包装装潢印刷品(该许可项目经营期限至2014年3月31日)。(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营。)

3、公司基本情况

福建泰兴特纸有限公司(简称泰兴特纸或公司)成立于2001年3月12日,公司注册资本金5000万元,由股东林加宝、林淑霞、林桂娇、詹耀斌、林桂敏投入;其中:林加宝出资2500万元、占总资本50%,林桂娇出资1134万元、占总资本22.68%,林淑霞出资765万元、占总资本15.30%,詹耀斌出资401万元、占总资本8.02%,林桂敏出资

200 万元、占总资本 4%;

泰兴特纸 2011 年 3 月 31 日取得福建省新闻出版局颁发(闽)新出印证字 356307010 印刷经营许可证,有效期限为 2011 年 3 月至 2014 年 3 月。

4、基准日近几年经营状况

根据企业提供的由厦门永大会计师事务所有限公司出具的厦门永大专字(2012)第 AZ1025 号《专项审计报告》及北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司兴华福建(2012)审字第 10099 号《审计报告》,基准日近几年经营状况如下表:

计量单位:人民币元			
项目	2009 年	2010 年	2011 年
营业收入	302,109,643.35	280,583,812.01	427,209,535.93
营业成本	213,274,603.64	220,300,310.76	3035,74,316.87
营业利润	71,963,823.39	41,996,103.90	76,718,406.52
营业外收入	179,712.00	12,771.42	17,730.44
营业外支出	369,282.30	321,728.34	1,361,014.22
利润总额	71,774,253.09	41,687,146.98	75,375,122.74

二、评估目的

本次评估目的是对上海绿新包装材料科技股份有限公司拟进行股权收购事宜涉及的福建泰兴特纸有限公司股东全部权益在 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行评估,为福建泰兴特纸有限公司股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为泰兴公司的股东全部权益价值。

委估资产类型包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产、负债等。纳入本次评估范围的资产负债以委托方提供的资产评估申报明细表为准,且已经北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司审计,并出具了兴华福建(2012)审字第 10099 号无保留意见审计报告。至评估基准日,福建泰兴特纸有限公司资产、负债的账面值构成如下(金额万元):

资产(负债)类型	金 额
流动资产	32,215.99
长期投资	200.00

资产（负债）类型	金 额
固定资产	7,707.47
无形资产	340.61
其他资产	21.24
资产总计	40,485.32
流动负债	26,692.95
负债总计	26,692.95
净 资 产	13,792.37

本公司已要求企业申报其所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本公司又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

主要资产特点如下：

1、流动资产中应收账款账面净值 56,306,662.16 元，其他应收款 103,935,467.74 元，预付账款 6,461,753.47 元，其中：主债权 2,144.76 万元已向中国银行股份有限公司安溪支行进行质押。

2、固定资产中主要为：

(1) 房屋建筑物-工业厂房，面积 3,456.00m²，账面原值 2,336,289.00 元，账面净值 1,725,933.54 元，已抵押给中国农业银行股份有限公司安溪县支行；

(2) 机器设备共 239 台(套)，账面原值 126,222,290.10 元，账面净值 72,842,589.91 元；已分两次用于中国银行股份有限公司安溪支行短期借款及承兑汇票抵押；

3、无形资产包括土地使用权 2 宗，分别位于凤城同美工业区安的国用(2005)字 0004950 号工业用地 6910.90 m²，账面原值 1,089,782.47 元，位于同美工业区兴安路商住用地的安国用(2006)字 0007323 号商住地 720 m²，账面原值 2,295,704.64 元。已抵押给中国农业银行股份有限公司安溪县支行。

其他无形资产主要为已注册防伪镭射定位卡纸等 9 项专利权，以及 6 项正在申请的专利权。无账面值。

四、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本次评估基准日：2011年12月31日。

1、本评估基准日是在保证与注册会计师审计后的会计报表的日期相吻合，并尽可能与评估目的实现日接近的前提下，经与委托方协商一致确定的。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方协商一致确定的。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）法律依据

- 1、国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》。

（二）准则依据

- 1、中国注册会计师协会关于印发会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知；
- 2、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》；
- 3、中国资产评估协会中评协[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》；
- 4、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2008）218号。

（三）行为依据

- 1、与委托方签订的资产评估业务委托书；

2、福建泰兴特纸有限公司股东会决议。

（四）权属依据

- 1、房产证、土地使用权证、车辆行驶证等；
- 2、重大设备购货合同及发票；
- 3、专利证书及商标权证；
- 4、其他产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、机械工业信息研究院《机电产品报价手册》编辑部编《机电产品价格信息查询系统》；
- 2、国内部分生产厂家和经营单位提供设备的现行市价；
- 3、中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》（2002年第一版）；
- 4、国家经贸委、国家计委等2000年12月联合发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 5、委托方提供的有关设备的现行价格资料；
- 6、北京兴华会计师事务所有限责任公司于福建分公司评估基准日对财务报表进行了审计，并出具了兴华福建（2012）审字第10099号无保留意见审计报告；
- 7、厦门永大会计师事务所有限公司出具的厦门永大专字（2012）第AZ1025号《专项审计报告》；
- 8、北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司出具的兴华福建（2012）审字第10150号《盈利预测审核报告》
- 9、行业分析资料；
- 10、wind 资讯金融终端；
- 11、《企业价值评估中股权缺乏流通性减值折扣研究》，赵强，苏一纯著；
- 12、评估人员现场勘查、市场调查收集的相关资料；
- 13、资产占有方提供的财务会计资料和其他与评估相关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

《资产评估准则—基本准则》、《企业价值评估指导意见（试行）》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产

基础法)。

根据对泰兴公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。同时由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估也可采用成本法。最后在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

收益法-是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。其适用的基本条件是：企业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，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

成本法-也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。该种方法的思路主要是通过逐一清查资产占有单位的每一项资产、每一项负债，并对之定价，最后得出企业整体价值。其适用条件为：（1）具备可以利用的历史资料；（2）形成资产的价值耗费是必需的，并且应该体现社会或行业的平均水平，即资产的价值取决于资产的成本。

（二）收益法的价值估算模型

1、收益法评估的思路

采用收益法评估企业价值的总体思路是采用间接法，即先估算被评估企业的整体价值来间接获得股东全部权益价值，即：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=未来收益期内各期自由现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

2、收益法的基本公式

根据被评估单位的具体情况，选用分段收益折现模型，即将被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测前阶段（评估基准日后三年）各年的收益额；再假设从前阶段的最后一年开始，以后各年预期收益额保持不变；最后，将被评估单位

未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得到被评估单位的整体企业价值。其估算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P—企业整体价值

r—折现率

t—预测前段收益年限，三年

n—总收益年限，根据行业特点取无限年

A_i—预测前段第 i 年企业自由现金流量

A_t—未来第 t 年企业自由现金流量

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

3、收益指标的选取

1) 收益期限的设定

被评估企业的章程规定经营期限为永续经营，故本次评估设定其未来收益期限为无限年期。

2) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估企业的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故选择现金流量（企业自由现金流量）作为其收益指标。企业自由现金流量的计算公式如下：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{净利润} + \text{折旧及摊销} + \text{利息} \times (1 - \text{所得税率}) - \text{资本性支出} - \text{营运资本追加额}$$

资本性支出包括增量资产购建、更新支出和存量资产更新支出。经分析被评估单位的固定资产构成类型、使用时间、使用状况和各类固定资产更新的周期，按适用的折现率折算成现值后再经过年金化处理，预计每年所需的固定资产和无形资产支出。

3) 折现率的选取

根据折现率应与所选收益额配比的原则，本次评估选择加权平均资本成本（WACC）作为其未来自由现金流量的折现率。其具体计算公式如下：

$$WACC = K_E \times \frac{E}{E+D} + K_D \times \frac{D}{E+D}$$

其中：WACC——加权平均资本成本

KE ——权益资本成本

KD ——债务资本成本

D/E——行业平均资本结构

权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）来估算，具体公式如下：

$$K_E = K_f + \beta \times ERP + K_C$$

其中：Kf ——无风险利率

β ——权益的系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

KC ——企业特定风险调整系数

债务资本成本按扣减抵税作用后的现时付息债务利率估算，即：

$$K_D = R \times (1 - T)$$

其中：R ——付息债务利率

T ——所得税税率

（三）成本法下各类资产及负债的评估方法

1、关于流动资产的评估

（1）货币资金：对货币资金中的库存现金，查阅了现金日记账并对现场工作日的现金数额进行了盘点，根据现金日记账记录推算至评估基准日的现金数额；对货币资金中的银行存款，与审计人员一起对银行存款进行了函证，审核了银行对账单及银行存款余额调节表，并对存在的未达账项就其原因、发生时间等进行调查，以核实后的账面值为评估值；对货币资金中的其他货币资金，评估人员对初始投入、投资风险与保值增值情况进行了解，并通过核查账簿、投资协议与咨询有关专业人士。通过上述正常的评估程序未发现款项存在减值的有效证据，故按核实无误后的账面值确认为评估值。

（2）交易性金融资产：为企业购买的中国银行发行的短期理财产品，交易日期为2011年12月31日，故按账面值确定评估值。

（3）应收票据：为企业所拥有的，尚未到期的银行承兑汇票，评估人员通过对企业

提供的未到期的银行承兑汇票的审查，确定企业所拥有的尚未到期的银行承兑汇票为不带息汇票，故按账面值确定评估值。

(4) 应收账款、预付款项和其它应收款：对应收账款和其他应收款通过查阅会计记录，并依据重要性原则，对其中部分金额较大的往来款项进行了函证，对于未回函的款项，评估人员采用审核业务合同、发票等原始凭证、询问有关业务和财务人员等替代性手段进行了核实。根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值。对于预付款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。计提的坏帐准备金，因其无可确指的坏帐对象，故评估值为零。

(5) 存货：本次评估的存货包括材料采购、原材料、产成品和在产品，各类存货评估方法如下。

1) 材料采购：为企业采购的在途原材料，除部分为退货但发票已开评估为零外，其余按账面值确定其评估值

2) 原材料：在充分了解市场价格的基础上，确定其购进材料的公允价格，库存材料的评估根据清查核实后数量乘以现行市场购买价加上合理的运杂费及其他合理费用确定评估值。

3) 产成品（库存商品）：在审核账账、账表、账实相符的基础上，对部分商品随机进行抽查，并根据盘点日的数量通过倒轧方法倒推出评估基准日的实有数，与申报数进行核对，同时抽查近期发生的出库、入库单据，以保证其会计记录的真实性和正确性。产成品评估一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。该公司的产成品为一般产品，因此根据公式“评估值=出厂销售价-全部税金-销售费用-部分利润”确定评估值。

4) 在产品：采用在产品按定额成本计价法，月末在产品成本按定额成本计算，该种产品的全部成本(如果有月初在产品，包括月初在产品成本在内)减去按定额成本计算的月末在产品成本，余额作为完工产品成本；每月生产成本脱离定额的节约差异或超支差异全部计入当月完工产品成本。这种方法是事先经过调查研究，技术测定或按定额资料，对各个加工阶段上的在产品，直接确定一个单位定额成本。因在产品繁多，企业计价合理，账面价值由直接材料、直接燃料动力、直接人工及制造费用等构成。其所耗原材料价格变化不大、其他费用标准与评估基准日相同，因其相对应的产品尚处在生产过程中，

且整个生产过程处于变化状态，无法准确按其完工程度折算为约当产量，且这些在产品是为下一个生产过程作准备，并不对外销售，故以调整后的账面值作为评估值。

2、关于非流动资产的评估

(1) 设备类资产的评估

根据评估目的和待评估资产的实际情况，评估方法采用重置成本法。

计算公式为：评估净值=评估原值×成新率，

① 设备评估原值的确定：

采用重置成本法，基本计算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

A、国产设备评估原值的确定：

a、通用定型设备：

对于目前在一级市场上能购买的且有工厂继续生产的设备，一般可以认为没有功能性损耗或功能性损耗（即由于技术工艺进步造成的购建成本下降）已包含在现行市价中。按现行价格资料中提供的报价，根据调查掌握的当地市场供需情况，适当考虑不同商业折扣，求得设备的现行市价，再按《设备运杂费概算指标》《设备安装费概算指标》计加相应的运杂费和安装费求得评估原值。

b、对待评估设备其型号是现已停产或国家已规定为淘汰机型的设备，由于无法查询其全新设备价格，参照规格或主参数相近的参照物的价格减去相应的功能性损耗，获得评估原值。其功能性损耗根据参照物与被评估设备由于在生产效率提高、能耗下降、维修费用降低、安全性、操作性、运行性能等方面造成的损耗（即由于技术工艺进步造成的运营成本上升），由专业工程师会同有关专家及设备管理人员确定。

B、进口设备：

在国内市场上能直接用人民币购置到的进口设备，按上述相同的评估方法予以评估。除此以外，则按照原机械工业部《引进技术、进口设备费用计算方法》规定的计算程序及指标进行计算。

C、电子设备：本次评估的电子设备为现代办公空调电脑等，目前市场竞争激烈，经销商都提供送货上门，免费安装等服务，所以以目前市场价为重置价值。

D、机动车辆：车辆现行市价+车辆购置税（不含增值税车价的10%）+其它费

② 成新率的确定：主要通过现场逐台勘察，掌握有关资料，并听取有关设备管理

人员和操作人员意见，查看查看有关设备的记录进行综合确定。

A、主要、重要设备：在掌握设备各主要组成部分的技术状况及使用效果的基础上，采用综合评分法进行评定。以设备各组成部分的重要程度、复杂程度、价值量大小确定权重，然后现场进行评分，并结合功能落后状况、工作效能进行适当调整，获得成新率。

B、次要、辅助设备：采用综合分析法进行评定：以年限法为基础，考虑设备利用情况、负荷情况、环境情况、使用维修保养、近期故障情况、原始质量、设备磨损对应工作时间的非线性关系进行确定，并结合功能落后状况进行适当调整。

C、价值低的一般设备及技术进步快的设备：在了解设备的利用情况及近期使用情况的基础上，主要以年限法评定，考虑设备磨损对应工作时间的非线性关系，并结合现场勘察结果进行适当调整获得成新率。

(2) 房屋建（构）筑物的评估

A、概况：本次评估的部分建筑物、构筑物主要为泰兴公司厂区内的厂房。

B、评估方法

依据本次资产评估目的，结合评估对象的实际情况及特点，评估中采用成本法对房屋建（构）筑物价值进行估算。

C、成本法评估过程

成本法评估房屋建（构）筑物的公式为：

评估净值=评估原值×成新率

1)、评估原值的估算

评估原值=前期费用+综合建安造价+间接费和其他费+资金成本

(1)前期费用的确定：

前期费用一般包括：包括可行性研究及勘察设计费、各种证照取得、场地平整、临时用水电等费用，由于该等房屋建筑物没有办理报建手续和产权证，故本次评估不考虑证照取得费，可行性研究及勘察设计费、场地平整、临时用水电等费用根据该工程项目的具体情况结合当前本地同类物业相关费用行确定。

(2)综合建安造价的确定

采用类比法。即采用与该等房屋建筑物和构筑物结构特征、配套设备及装修标准等基本相同的典型工程人工、材料、机械用量，按基准日价格水平求得单方造价。根据《泉州市建设工程技术经济指标 2011—建筑工程综合指标》及《泉州市建筑工程价格指数》

调整确定。

(3)间接费和其他费也即建设管理费和不可预见费的确定

间接费和其他费一般包括开办费和建设过程中管理人员工资、监理费、不可预见费等，根据深圳市当前平均的费用比例确定。

(4)资金成本的确定

资金成本为正常建设工期内工程占用资金的筹资成本，也即应计利息。假设建安费用在建设期内均匀投入,利率取评估基准日执行的国家最新公布的一至三年期贷款利率6.65%计复利，以前期费和综合建安造价及建设管理费之和为基数。

2)、成新率的估算

综合成新率=使用年限法成新率×40%+技术勘察成新率×60%

其中：使用年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) × 100%

技术勘察成新率：勘察打分确定。

(3) 关于长期股权投资的评估

企业的长期投资又可分为股权投资和债权投资。福建泰兴特纸有限公司长期投资为股权投资。股权投资主体以现金资产、实物资产或无形资产等直接投入到被投资企业，取得被投资企业的股权，从而通过控制被投资企业获取收益的投资行为，包括向附属企业、其他企业的投资。评估人员核对并留存了该项资产相关的记账凭证及被投资企业章程，通过核实资料，确认该项投资真实，账面金额正确。因投资比例仅为 2%，对安溪民生村镇银行股份有限公司的长期股权投资以核实后的账面值作为评估值。

(4)、关于无形资产的评估

1) 土地使用权评估：根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法。

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；委估宗地规划为工业用地，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、委估宗地的实际情况，且委估宗地处在泉州市安溪县基准地价范围之内，故我们拟采用基准地价系数修正法评估出让土地使用权价格；委估宗地所在区域征地成本易于收集，故可采用成本法进行评估。

基准地价系数修正法

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质地域内该类用地的其它宗地价格在基准地价上下波动。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，按替代原则，就委估宗地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期日价格的方法。

2) 购买的财务软件，经查阅有关合同、协议和付款凭证确认事实存在，按原始发生额 \div 预计摊销月数 \times 尚存受益月数作为评估值。

3) 专利权的评估方法一般有三种：成本法、市场法、收益法。

就成本法而言，一般认为无形资产的成本具有弱对应性、虚拟性、不完整性，无形资产的价值特别是高科技成果的价值用成本法很难真实反映，因为该类资产的价值通常主要表现高科技人才的创造性智力劳动，该劳动的成果很难以其耗费的物化劳动和活劳动成本来衡量。基于上述原因、本次评估我们不采用成本法。

市场法在资产评估中，无论是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为是公平、公开的。根据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内尚无类似发明专利技术的交易案例，由于没有可对比的历史交易案例，故市场法也不适用本次评估。

综上所述本次评估方法选用收益法较为合适。

(5)、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为坏账准备，企业已计提应收账款、预付账款、其他应收款的坏账准备，因此，以计提的坏账准备额乘以企业的所得税税率确定其评估值。

3、关于负债的评估

负债全部为流动负债。具体包括：短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。评估人员主要调查了解负债的形成原因、账面值和实际负债状况。对短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应付利息、和其它应付款，查阅明细账和总账，对相应经济行为的内容进行调查核实，并在可能的情况下对债权人的情况进行调查；对应交税费在查阅相关会计记录的基础上，对现行的税费政策进行调查。在此基础上判断其是否为企业实际应承担的负债，最后以核实后的账面值确定为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京湘资国际资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按资产占有方提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

- 1、在评估人员进驻现场前，北京湘资国际资产评估有限公司向泰兴公司提供了资料清单，以便于泰兴公司进行资料准备；
- 2、利用有关资料了解泰兴公司基本经营情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数；
- 3、现场了解各类资产的运营现状；
- 4、与泰兴公司有关部门管理人员座谈、了解各方面情况，掌握文字材料上没有的第一手资料；
- 5、评估人员进一步向泰兴公司高层管理人员了解公司未来发展的安排和打算；
- 6、评估人员分析泰兴公司历史经营状况；分析资产占有单位获利能力及发展趋势；分析评估泰兴公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势；
- 7、评估人员根据掌握的资料和泰兴公司提供的预测结果，查阅公司的有关资料，测算、确定未来预期收益额、收益率、经营期限，进行评定估算，计算得出评估结果；
- 8、对评估结果进行汇总分析，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善，撰写资产评估说明；
- 9、将评估结果提交委托方，并就有关问题进行讨论，确定整体资产评估结果。最后经三级复核后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）成本法假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一

个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营的假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）收益法假设

本次评估的未来收益预测是根据资产占有单位 2009 年-2011 年情况及经审计后的经营财务指标，并考虑了资产占有单位今后的发展情况，遵循了国家现行法律、法规和相关制度的有关规定，本着求实、稳健的原则编制的。收益预测分析是对股权价值评估的基础，而任何预测都是建立在一定假设条件下的，泰兴公司未来收益预测的假设条件包括：

1、基本假设

（1）国家现行的宏观经济、产业等政策不发生重大变化。

（2）评估对象所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

（3）无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（4）评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

（5）评估对象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与会计核算方法在重要方面基本一致。

（6）在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费

用。本次评估时不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

(7) 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(8) 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

2、针对性假设

根据上述设定的基本假设，针对对象的具体情况，重要的针对性假设如下：

(1) 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

(2) 现有的自然人股东、高层管理人员和核心技术人员应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

(3) 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

(4) 预测期间与其关联方福建省泰兴激光科技有限公司资产租赁不发生变化；

本次评估过程中，评估人员根据资产评估的要求，部分使用的是现行的政策条款，部分是评估人员在评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

(一) 成本法评估结论

在评估基准日 2011 年 12 月 31 日持续经营前提下，经北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司审计后的福建泰兴特纸有限公司总资产账面价值为 40,489.58 万元，总负债为 26,692.95 万元，净资产为 13,792.37 万元；成本法评估后的总资产为 47,928.69 万元，总负债为 26,697.21 万元，净资产为 21,231.48 万元，净资产增值 7,439.11 万元，增值率 53.94%。评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

计量单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A*100
流动资产	1	32,220.25	34,906.35	2,686.10	8.34
长期投资	2	200.00	200.00	-	-
固定资产	3	7,707.47	9,934.69	2,227.22	28.90
无形资产	4	340.61	2,884.46	2,543.85	746.84
其它资产	5	21.24	3.19	-18.05	-85.00
资产总计	6	40,489.58	47,928.69	7,439.11	18.37
流动负债	7	26,697.21	26,697.21	-	-
负债总计	8	26,697.21	26,697.21	-	-
股东全部权益	9	13,792.37	21,231.48	7,439.11	53.94

（二）收益法评估结论

在持续经营假设前提下，福建泰兴特纸有限公司于评估基准日 2011 年 12 月 31 日股东全部权益调整后账面值 13,792.37 万元，评估值为 59,102.40 万元，评估增值 45,310.03 万元，增值率 328.52%。

（三）评估结果的选择

本项目评估师对成本法和收益法下福建泰兴特纸有限公司股东全部权益价值的初步评估结果进行了分析和判断：成本法与收益法评估结果有差异，收益法评估结果较高。原因是成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，以评估基准日现有资产的完全重置成本为基础确定的，能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小，反映了公司资产的现行市场价格；收益法的原理为预测未来收益的折现值，从被评估单位整体获利能力出发，涵盖了所有有形及无形资产价值。考虑公司具有较稳定的现金流，整体获利能力较强，较多地体现为销售较为稳定。鉴于本次评估目的，以及福建泰兴特纸有限公司持续经营假设前提，我们选择收益法的评估结果作为本报告评估结论。

评估结果：截至评估基准日，泰兴公司经审计后的净资产评估值为 59,102.40 万元。

十一、特别事项的说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、关联方及提供担保情况：

泰兴特纸关联方包括福建泰兴印务有限公司（以下简称“泰兴印务”），其股东为林淑霞和詹耀斌；福建省泰兴激光科技有限公司（以下简称“泰兴激光”），其股东为林加敏等人。至评估基准日，关联担保情况如下表：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泰兴特纸	泰兴激光	2700 万元	2011. 6. 24	2012. 6. 24	否
泰兴特纸	泰兴激光	3000 万元	2011. 9. 14	2012. 9. 14	否
泰兴印务	泰兴特纸	1200 万元	2010. 3. 15	2012. 3. 14	否
泰兴激光、泰兴印务、林加宝、林淑霞	泰兴特纸	7000 万元	2010. 10. 8	2012. 7. 29	否

注：a、泰兴特纸为泰兴激光向泉州银行股份有限公司安溪支行开具银行承兑汇票作最高额保证担保，保证担保金额为 2700 万元；保证期间为 2011 年 6 月 24 日至 2012 年 6 月 24 日

b、泰兴特纸为泰兴激光向厦门银行股份有限公司泉州分公司开具银行承兑汇票作最高额保证，保证金额为 3000 万元，保证期间为 2011 年 9 月 14 日至 2012 年 9 月 14 日；

c、泰兴特纸与中国银行股份有限公司安溪支行于 2010 年 10 月 8 日签订授信额度协议，授信短期流动资金贷款额度为 7000 万元，期限为协议生效之日起至 2012 年 7 月 29 日，由泰兴印务、泰兴激光、林加宝、林淑霞提供最高额保证，泰兴特纸、泰兴激光提供最高额抵押；泰兴特纸提供保证金质押；

d、泰兴印务为泰兴特纸向中国农业银行股份有限公司安溪县支行开具承兑汇票数额 1200 万元提供本金、利息及相关费用的抵押担保，并于 2010 年 3 月 16 日向泉州市安溪县工商局办理动产抵押登记书，抵押期限为 2010 年 3 月 15 日至 2012 年 3 月 14 日。

2、截至 2011 年 12 月 31 日，公司对外担保情况如下：

公司为厦门恒益丰进出口贸易有限公司借款 280 万元提供保证担保，担保起始日为 2011 年 11 月 1 日、担保到期日为 2012 年 5 月 1 日；

公司为厦门新友联贸易有限公司借款 420 万元提供保证担保，担保起始日为 2011 年 4 月 11 日、担保到期日为 2012 年 4 月 11 日。

3、抵押情况

①截至 2011 年 12 月 31 日，泰兴特纸和泰兴激光座落于凤城同美工业区、同美工业区兴安路 25-27 号地、凤城美法村土地使用权 23642.90 平方，土地权证（安国用(2005)

字 0004950 号)、土地权证-安国用(2006)字 0007323 号(商住)、安国用(2011)第 0022010、0022011、0022012、0022013、0022014、0022015、0022016 号,为泰兴特纸向中国农业银行股有限公司安溪县支行借款做抵押,抵押金额 4250 万元,并于 2011 年 6 月 9 日向安溪县国土资源局办理登记,抵押期间为 2011 年 6 月 9 日至 2013 年 6 月 8 日;

②截至 2011 年 12 月 31 日,泰兴特纸房屋所有权权证号为安房权证凤城镇字第 00023935 号,债权数额为 880 万元,为公司向中国农业银行股有限公司安溪县支行借款做抵押,并于 2011 年 6 月 9 日向安溪县规划建设局办理登记,抵押期间为 2011 年 6 月 9 日至 2013 年 6 月 8 日;

③截至 2011 年 12 月 31 日,泰兴激光的机器设备评估金额 1011.483 万元,为泰兴特纸向中国银行股份有限公司安溪支行短期借款作抵押,抵押期限为 2011 年 11 月 24 日至 2012 年 7 月 29 日,并于 2011 年 11 月 25 日向泉州市安溪县工商局办理动产抵押登记;

④截至 2011 年 12 月 31 日,泰兴特纸的机器设备评估金额 4000 万元,为公司向中国银行股份有限公司安溪支行短期借款及承兑汇票作抵押,抵押期限为 2010 年 3 月 15 日至 2012 年 3 月 14 日,并于 2010 年 3 月 16 日向泉州市安溪县工商局办理动产抵押登记;

⑤截至 2011 年 12 月 31 日,泰兴特纸主债权数额为 2144.76 万元,为公司向中国银行股份有限公司安溪支行作质押,质押期限为 2010 年 10 月 15 日至 2012 年 10 月 8 日,并于 2010 年 10 月 8 日向泉州市安溪县工商局办理动产质押登记。

4、北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司于评估基准日对财务报表进行了审计,并出具了兴华福建(2012)审字第 10099 号无保留意见审计报告。本次评估范围以委托方提供的资产评估申报明细表中所列项目为准,清查评估明细表中列示的账面值为审定数。

5、本次评估预测数据以北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司出具的兴华福建(2012)审字第 10150 号《盈利预测审核报告》为基础,并根据资产占有单位 2009 年-2011 年情况及经审计后的经营财务指标,在充分考虑公司现实业务基础和发展潜力的基础上,并在下列各项假设和前提下对公司未来经营进行了分析预测,假设被评估单位收益年期为无限年,2014 年及以后年度的自由现金流量能保持 2014 年的水平不变。公司全体董事郑重承诺,在正常经营条件下,公司能够完成 2012 年度以及 2013 年度、2014 年度的

盈利预测指标。但由于预期事项通常并非如预期发生，如实际结果与盈利预测存在差异，评估结果将失效。

6、纳入评估范围的部分设备为泰兴特纸从福建省泰兴激光科技有限公司购入的二手设备，企业已根据交易价格调整设备账面值。评估时根据查询设备相关原始资料及现场勘查核实，确定二手设备的原始启用日期，从而确定设备的实际已使用年限。

7、本报告提出的评估结果是在委托方及资产占有方提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和资产占有方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本评估报告假定委托方提供的所有资料客观、真实、准确、合法。因资料不真实而造成评估结果误差，本公司不承担任何责任；

8、本评估结果是对 2011 年 12 月 31 日这一评估基准日企业资产价值的客观公允反映。当基准日后发生对企业资产价值产生重大影响的期后事项时，不能直接使用本评估结论；

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整；

9、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的福建泰兴特纸有限公司全部股东权益的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

10、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效；

11、本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告的使用限制说明

1、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审

查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

5、根据国家现行规定，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日2011年12月31日计算起，至2012年12月30日止。当评估目的在有效期内实现时，该评估结果可为作价提供参考。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2012 年 4 月 25 日。

北京湘资国际资产评估有限公司

二〇一二年四月二十五日

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

资产评估报告书附件

- 1、泰兴公司企业法人营业执照复印件；
- 2、主要权属证明资料及财务报表；
- 3、委托方及资产占有方承诺函；
- 4、评估机构及签字注册资产评估师资质资格证明文件及承诺函；
- 5、评估对象涉及的资产评估明细表及汇总表；
- 6、北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司出具的兴华福建
(2012)审字第 10150 号《盈利预测审核报告》；
- 7、其他附件。