

东港股份有限公司
拟收购广州东港安全印刷有限公司
25%股权涉及的
广州东港安全印刷有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中天和资产【2017】评字第 90013 号
(共 1 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二零一七年四月二十一日



目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	14
三、评估对象与范围	15
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	33
九、评估假设	33
十、评估结论	35
十一、 特别事项说明	37
十二、 评估报告使用限制说明	40
十三、 评估报告日	40
十四、 签字盖章	41
评估报告附件	42

资产评估师声明

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

2. 评估对象涉及的资产、负债清单以及被评估单位历史经营状况和收益状况的统计数据、未来经营状况和收益状况的预测数据由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 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。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

5. 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。

6. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，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评估对象可实现价格的保证。



东港股份有限公司
拟收购广州东港安全印刷有限公司
25%股权涉及的
广州东港安全印刷有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

中天和资产【2017】评字第90013号

北京中天和资产评估有限公司接受东港股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对东港股份有限公司拟收购广州东港安全印刷有限公司（以下简称“广州东港公司”）25%股权涉及的广州东港公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是根据东港股份有限公司董事会决议，东港股份有限公司拟收购广州东港公司 25%的股权，为此需对广州东港公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本评估项目的评估对象是广州东港公司的股东全部权益价值，具体评估范围为广州东港公司经审计后资产负债表列示的全部资产和负债，以及广州东港公司申报的表外资产。以广州东港公司提供的资产清单为准。

三、价值类型

本次评估的价值类型选用市场价值。

四、评估基准日

本项目评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法

本项目使用的评估基本方法为收益法和资产基础法。

六、评估结论：

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，选择收益法评估结果作为广州东港公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场价值的最终评估结论，广州东港公司在持续经营情况下，股东全部权益的账面价值 6,292.73 万元，评估价



值15,384.17万元（大写人民币壹亿伍仟叁佰捌拾肆万壹仟柒佰元整），增值额9,091.44万元，增值率144.48%。

七、使用有效期

评估报告的评估结论使用有效期为一年，即2016年12月31日至2017年12月30日。

八、重要事项说明：

企业申报的账外资产情况。

企业申报的账外资产为 10 项实用新型专利、3 项发明专利和 5 项软件著作权。其中：三联票据打码机和一种打码器两项发明专利为东港股份有限公司、郑州东港安全印刷有限公司、成都东港安全印刷有限公司、上海东港安全印刷有限公司、北京东港嘉华安全信息技术有限公司、北京东港安全印刷有限公司、广州东港安全印刷有限公司、新疆东港安全印刷有限公司、青海东港安全印刷有限公司共有，是共有人在日常生产经营活动过程中形成的，共有方均为委托方系统内单位，在各自生产经营领域内使用。因此，本次评估的是该两种发明专利的共有所有权和使用权，且仅以被评估单位票据产品系列收益为基础对该等专利技术估值，不涉及其它共有方对该等专利技术的共有所有权和使用权。除上述两种发明专利外，其余专利权人和著作权人均为广州东港公司，广州东港公司拥有独占所有权和使用权。

本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象价值的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



东港股份有限公司
拟收购广州东港安全印刷有限公司
25% 股权涉及的
广州东港安全印刷有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告
中天和资产【2017】评字第 90013 号

东港股份有限公司:

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,对东港股份有限公司拟收购广州东港安全印刷有限公司 25% 股权涉及的广州东港安全印刷有限公司股东全部权益于 2016 年 12 月 31 日市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下:

一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为东港股份有限公司,被评估单位为广州东港安全印刷有限公司,业务约定书约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

(一)委托方概况

企业名称及简称:东港股份有限公司(以下简称“东港股份”)

注册代码(统一社会信用代码):91370000613207311A

类 型:股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)(外资比例低于 25%)

住 所:山东省济南市山大北路 23 号

法定代表人:王爱先

注 册 资 本:人民币叁亿陆仟叁佰柒拾柒万柒仟陆佰壹拾肆元整

实 收 资 本:人民币叁亿陆仟叁佰柒拾柒万柒仟陆佰壹拾肆元整

成 立 日 期:1996 年 03 月 25 日

营 业 期 限:长期

经 营 范 围:出版物、包装装潢印刷品及其他印刷品印刷;办公用纸、纸制品的生产;高档纸张的防伪处理,磁卡、IC 卡、智能卡、识别卡和智能标签、印刷器材、



电子设备及产品、办公自动化设备及产品、电子元器件、软件产品的开发、生产，销售本公司生产的产品；信息系统集成工程及技术服务，数据及信息处理服务，科技信息咨询；从事上述产品的批发；图书期刊、音像制品、电子出版物的批发及网络销售；档案存储及数字化加工服务，档案管理、咨询服务；代理广告业务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包；技术进出口，自有房屋租赁(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)(涉及许可证管理的项目凭许可证经营)。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

东港股份前身为济南东港安全印务有限公司，成立于1996年3月。2002年12月经中华人民共和国对外经济贸易合作部(现为商务部)以外经贸资一函[2002]1298号文批准，由济南东港安全印务有限公司依法整体变更为东港安全印刷股份有限公司。2002年11月18日，济南东港安全印务有限公司全体出资人—济南发展国有工业资产经营有限公司、浪潮电子信息产业股份有限公司、北京中嘉华投资咨询有限公司、香港喜多来集团有限公司、RICH RIVER INVESTMENTS LIMITED 共同作为发起人，经中华人民共和国对外经济贸易合作部(现为商务部)以外经贸资一函[2002]1298号文《关于同意济南东港安全印务有限公司改制为外商投资股份有限公司的批复》批准，依法整体变更为股份有限公司，并由国家工商行政管理总局于2002年12月30日颁发了企股国字第000960号企业法人营业执照。根据国家工商行政管理总局外商投资企业注册局于2004年4月12日下发的“工商外企注函[2004]35号《关于变更部分外商投资企业登记机关及档案迁移的通知函》，东港股份于2004年8月在山东省工商行政管理局领取新的营业执照，注册号为“企股鲁总副字第004027号-2/2”。

(二)被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：广州东港安全印刷有限公司(以下简称“广州东港公司”)

注册代码(统一社会信用代码)：914401167973951416

类型：有限责任公司(中外合资)

住所：广州市高新技术产业开发区科学城南云五路5号

法定代表人：朱震

注册资本：人民币肆仟贰佰万元整

实收资本：人民币肆仟贰佰万元整

成立日期：2007年03月12日



营 业 期 限：2007 年 03 月 12 日 至 2037 年 03 月 12 日

经 营 范 围：软件开发；软件批发；软件零售；计算机应用电子设备制造；办公设备批发；电子元件及组件制造；电子元器件批发；电子元器件零售；电子产品批发；电子产品零售；纸张批发；货物进出口（专营专控商品除外）；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；科技信息咨询服务；档案存储及数字化加工服务，档案管理服务，档案咨询服务；技术进出口；包装装潢印刷品印刷；除出版物、包装装潢印刷品之外的其他印刷品印刷。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

2. 公司设立及历史沿革

广州东港公司是经广州市对外贸易经济合作局“穗外经贸资批[2007]45 号文”批准，由东港股份、JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）共同出资组建成立，注册资本 4,200.00 万元人民币，其中东港股份认缴 3,150.00 万元人民币，JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）认缴 1,050.00 万元人民币。并于 2007 年 2 月 6 日取得了广州市人民政府颁发的中华人民共和国外商投资企业批准证书（批准号：商外资穗合资证[2007]0004 号），2007 年 3 月 12 日取得了广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照（注册号：企合粤穗总字第 101594 号）。2009 年 8 月 5 日，本公司的外商投资企业批准证书号变更为“商外资穗合资证[2009]0017 号”。

截至到基准日，注册资本已全部到位，情况如下：广会所验字[2007]第 0701920017 号显示，广州东港公司已收到东港股份和 JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）首次缴纳的注册资本 10,000,000.00 元，各股东均以货币出资，东港股份和 JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）各出资 7,500,000.00 元和 2,500,000.00 元；广会所验字[2008]第 0802230025 号显示，广州东港公司已收到东港股份和 JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）第二期缴纳的注册资本 10,000,000.00 元，各股东均以货币出资，东港股份和 JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）各出资 7,500,000.00 元和 2,500,000.00 元；广南验字[2009]第 3098 号显示，广州东港公司已收到东港股份第三期缴纳的注册资本 16,500,000.00 元，以货币出资；广南验字[2009]第 0398 号显示，广州东港公司已收到欣泉有限公司缴纳的注册资本 5,500,000.00 元，股东以在北京东港安全印刷有限公司已分配利润再投资人民币 2,968,178.66 元，以在贵公司未分配利润转增资本人民币 2,531,821.34 元出资。

截至评估基准日，广州东港公司股东、股本结构如下表所示：



序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例
1	东港股份有限公司	3,150.00	75%
2	JOY SPRING LIMITED (欣泉有限公司)	1,050.00	25%
	合计	4,200.00	100%

自评估基准日至本评估报告出具日, 广州东港公司股东、股本结构无变化。

3. 主营业务概况

(1) 主要产品(或服务)介绍

目前公司的主要业务包括商业票证印刷、邮发封装, 个性化彩色印刷, 普通商业标签与RFID智能标签等。所提供的产品和服务主要应用于银行、保险等金融企业、财政、税务等政府部门以及企业及个人消费者。

产品类别		用途
商业票据	卷式电脑票据	适用于银行、税务、交通等行业的专用打印纸, 如税务卷式发票、电脑福利彩票等
	连续折叠电脑票据	适用于金融、交通、邮电、保险、税务、财政等行业的连续数据输出。如: 各类会计凭证、对账单、财政收费收据、税务发票等
	平张电脑票据	适用于银行、税务、保险、海关等单位的数据输出。如保险单、税务发票、存单等
	银行存折、存单	银行等金融部门的存款凭证
	连续格式打印纸	大批量连续打印时使用的打印纸, 如 80 列、132 列打印纸

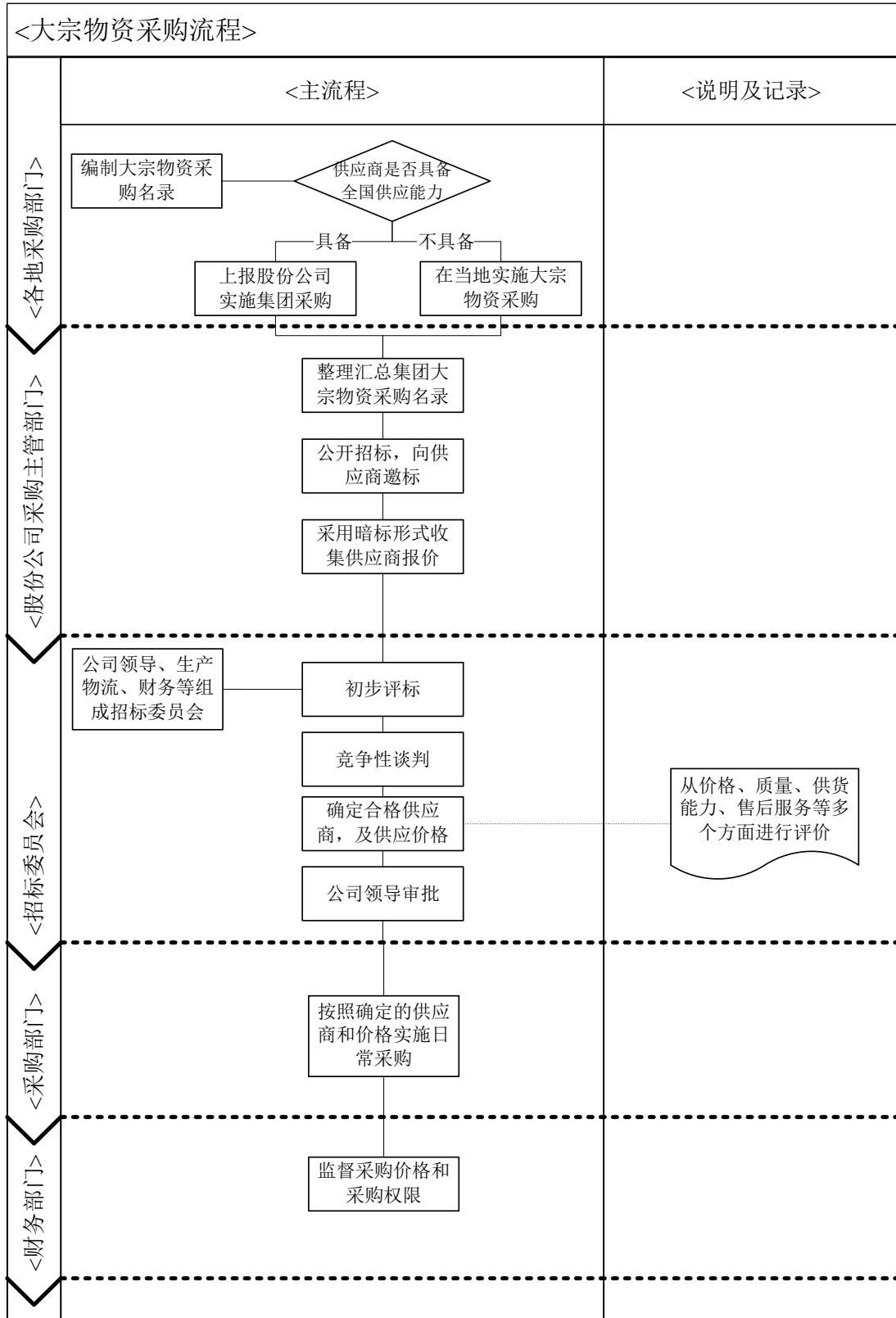


标签	商业不干胶标签	适用于日常包装、标识用不干胶标签,如产品商标、包装标识等
----	---------	------------------------------

(2) 经营模式

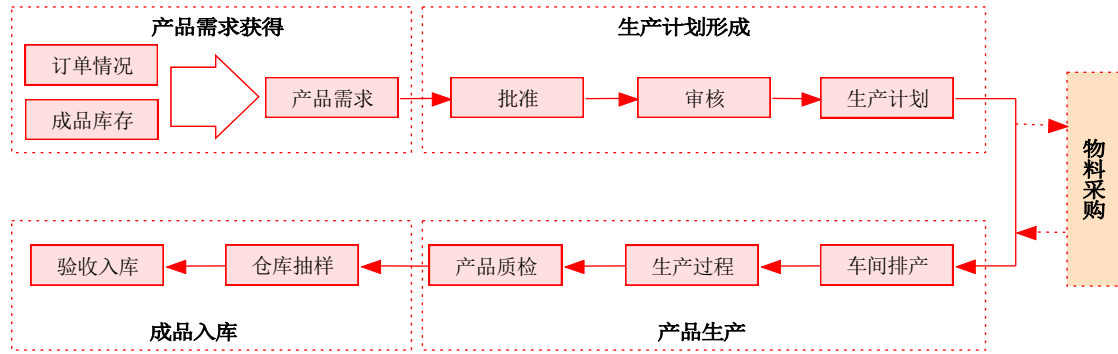
1) 原材料采购模式

公司主要原材料为各种原纸,公司使用的大部分原纸为压感纸、双胶纸、热敏纸等市场上常见的纸张。该类纸张基本在国内采购,供应商主要为国内纸品生产企业。由于公司使用原纸国内生产厂家众多,行业充分竞争,纸张价格比较透明,市场供应充足,能够满足公司生产需求,采购流程如下:

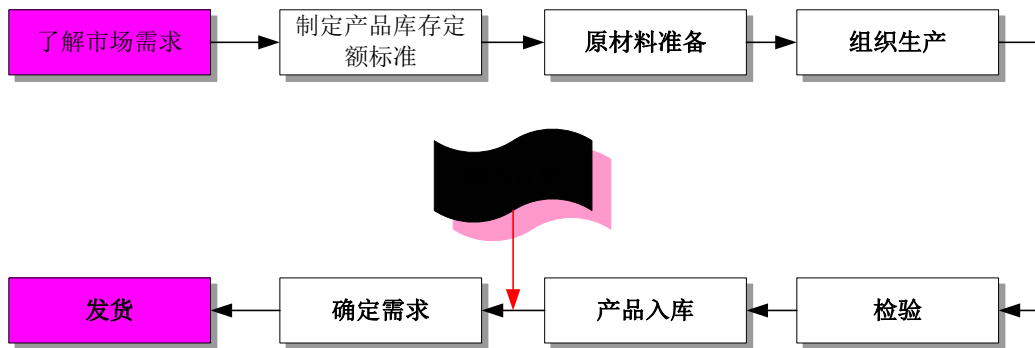


2) 生产模式

公司商业票据印刷品、标签和数据产品的生产采取以销定产的模式，即根据产品的订购情况，下达生产订单，并组织生产，具体流程如下：



公司纸制品的生产采用储备定额的生产模式，即根据市场销售情况，定期编制纸制品储备定额，生产部门根据库存成品的发货情况和储备定额，制订生产计划，并实施生产。具体流程如下：



3) 销售模式

公司商业票据印刷品、标签和数据产品的销售主要采用直销模式，一般情况下公司通过招投标或谈判与主要客户签署框架协议，根据客户实际下单情况进行采购、生产并实现销售。

具体的销售流程分为如下两种形式：

① 招标定点

目标客户向社会公开招标——公司组织投标——中标——获得定点印刷资格——签订框架协议——客户发出生产订单——公司下达作业凭单——组织生产——检验——入库——发货——资金回笼。

② “一对一”销售

确定目标客户——了解客户需求——洽谈展示产品——客户提出产品要求及标准——公司向客户提供样品——双方签订合作意向书——客户发出正式订单——公司下达作业凭单——组织生产——检验——入库——发货——资金回笼。

公司纸制品基本上采用一级“代理制”模式进行销售，即公司向全国各地选定的贸易公司批发纸制品，再由贸易公司向终端用户零售。

(3) 产品的目标市场和市场地位

经过多年的努力，凭借优异的产品、有效的服务、良好的信誉，公司获得了多家全国性金融企业和政府财税部门的定点供应商资质，为客户提供了大量的票证、彩印、等各类服务，在产品质量、服务水平、安全保密等方面受到了合作客户的一致好评。在服务覆盖面积、产品销量、经营业绩等多个方面居于全国同行业中的领先地位。

(4) 生产经营管理状况

广州东港公司一向重视企业管理，在原料采购、成本控制、库存管理、质量管理方面积累了丰富的管理经验，同时还不断地学习采纳先进的管理方法来管理企业。

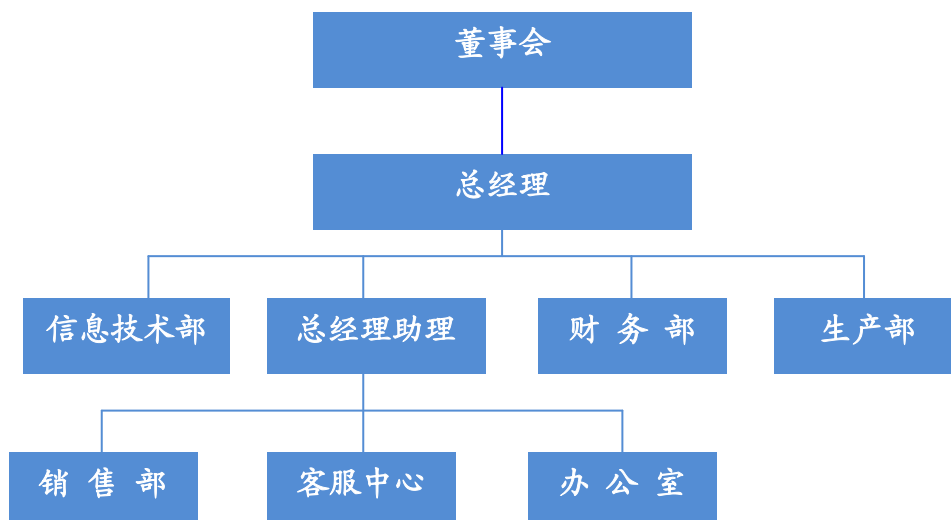
为了进一步提升公司管理的科学化、标准化、规范化水平，广州东港先后通过了 ISO9001: 2000 版质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系、GB/T28001-2001 职业安全健康管理体系的认证、GB/T27001: 2005 信息安全管理体系的认证。

公司内部全面实施了 ERP 企业资源计算机管理系统，将经营和生产过程中各个环节进行信息集成，合理调配生产原辅材料，重组业务流程，全面提升了公司的管理水平，使公司较国内外同行具备低成本优势。

4. 公司组织结构、人力资源、分子公司情况

(1) 组织结构

广州东港公司组织架构图



(2) 人力资源

广州东港公司分为销售部，客户服务中心，生产部，财务部，办公室，共计181名职工，其中科技人员26人。

(3) 分子公司

广州东港公司无分子公司。

5. 生产经营执行的主要国家政策法规、经营限制或者优惠政策

(1) 印刷行业相关的主要管理法规、行业规划和产业政策等相关规定如下表所示：

发布机构	发布时间	主要内容
一、行业管理法规		
1. 《印刷管理条例》		
国务院	2016年2月6日	该条例主要用于规范出版物、包装装潢印刷品和其他印刷品的印刷经营活动，明确国家实行印刷经营许可证制度，未依照此条例规定取得印刷经营许可证的任何单位和个人均不得从事包装印刷经营活动。
2. 《印刷、复印等行业复制国家秘密载体暂行管理办法》		
国家保密局、国家新闻出版总署等	1990年4月	对国家秘密载体的复制，实行依据准印手续到国家秘密载体定点复制单位（以下简称定点复制单位）复制的制度。对定点复制单位资格、管理等进行规范。
3. 《印刷品承印管理规定》		
公安部、国家新闻出版总署	2003年7月	对印刷业经营者从事印刷经营活动实施承印验证制度、承印登记制度、印刷品保管制度、印刷品交付制度等管理制度。
4. 《商品条码管理办法》		
国家质检总局	2005年5月30日	旨在规范商品条码管理，保证商品条码质量，加快商品条码在电子商务和商品流通等领域的应用。要求“从事商品条码印刷的企业可以向条码工作机构提出申请，取得印刷资质。获得印刷资质的印刷企业，可优先承接商品条码的印刷业务”、“国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会是全国商品条码工作的主管部门，统一组织管理全国商品条码工作”。
二、行业规划和产业政策		
1. 《产业结构调整指导目录》		
国家发改委	2005年12月	高新、数字印刷技术及高清晰度制版系统开发及应用为鼓励类。
2. 《印刷业“十一五”发展规划》		



新闻出版总署	2006 年 1 月	鼓励生产现代商业票据、智能票证、防伪票证印刷企业的发展。
3. 《印刷业“十二五”发展规划》		
《印刷业“十二五”发展规划》	2011 年	《印刷业“十二五”时期发展规划》提出，到“十二五”期末，我国印刷业总产值预计超过 11,000 亿元人民币，争取成为全球第二大印刷大国；产值超过 50 亿元的印刷企业有若干家，产值超过 10 亿元的印刷企业超过 100 家，培育一批具有国际竞争力的优势印刷企业；基本建立绿色环保印刷体系，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%。以数字印刷、数字化工作流程、深圳市裕同包装科技股份有限公司首次公开发行股票招股说明书 148CTP 和数字化管理系统为重点，在全行业推广数字化技术，同时，以信息化改造传统印刷业，促进印刷业现代化。
4. 《文化产业振兴规划》		
国务院	2009 年 7 月	发展重点文化产业。以文化创意、影视制作、出版发行、印刷复制、广告、演艺娱乐、文化会展、数字内容和动漫等产业为重点，加大扶持力度，完善产业政策体系，实现跨越式发展。印刷复制业要发展高新技术印刷、特色印刷，建成若干各具特色、技术先进的印刷复制基地。
5. 《关于金融支持文化产业振兴和发展繁荣的指导意见》		
中央宣传部、中国人民银行、财政部、文化部、广电总局、新闻出版总署、银监会、证监会、保监会	2010 年 3 月 19 日	支持文化产业的发展。
6. 《关于票据票证实施绿色印刷的通知》		
国家新闻出版广电总局、环境保护部、工业和信息化部、国家认证认可监督管理委员会	2013 年	要求各地要在票据票证领域宣传推广绿色印刷；到“十二五”末，政府采购的票据票证印刷品基本实现绿色印刷；引导和鼓励其他各类票据票证逐步实现绿色印刷。
7. 《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正）》		
国家发展和改革委员会	2013 年	“高新、数字印刷技术及高清晰度制版系统开发与应用”也被列入鼓励类项目，传统商业票据印刷行业正向环境友好型、技术密集型和数字化方向逐渐转型。

（2）税收优惠政策

广州东港公司于 2016 年 11 月 30 日取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局联合颁发的证书编号为 GR201644000746 的高新技术企业证书，证书有效期为三年，享受 15% 的所得税税率优惠。



6. 近年资产、财务状况

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	9,594.46	10,517.59	12,538.35	10,988.47
负债总额	4,525.78	5,013.08	6,734.38	4,695.74
净资产	5,068.68	5,504.51	5,803.97	6,292.73
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	8,376.57	9,047.97	10,761.90	13,857.33
营业成本	6,526.37	6,519.74	7,561.51	10,043.61
营业利润	596.70	927.82	1,267.21	1,461.85
利润总额	600.96	1,014.72	1,268.84	1,721.56
净利润	504.66	890.03	1,100.49	1,479.19
审计机构名称	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计报告号	瑞华审字[2014]第 01280095 号	瑞华审字[2015] 01280021 号	瑞华审字[2017] 01280067 号	
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见	

审计报告认为广州东港公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了广州东港公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度、2014 年度、2015 年度、2016 年度的经营成果。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

(四) 委托方和被评估单位之间的关系

截止评估基准日，委托方东港股份持有被评估单位广州东港公司 75% 的股权，是产权关系。

二、 评估目的

评估目的是根据东港股份董事会决议，东港股份拟收购广州东港公司 25% 的股权，



为此需对广州东港公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象与范围

(一) 评估对象

本评估项目的评估对象是广州东港公司于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本评估项目的评估范围包括广州东港公司评估基准日经审计后资产负债表列示的全部资产和负债，广州东港公司申报的表外资产，并且由广州东港公司提供的清单载明，具体评估范围与对象请见本报告所附的《资产评估明细表》。

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“瑞华审字（2017）01280067号”审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1	流动资产	6,466.21
2	非流动资产	4,522.26
3	其中：投资性房地产	418.45
4	固定资产	3,712.44
5	无形资产	376.06
6	递延所得税资产	15.30
7	资产总计	10,988.47
8	流动负债	4,695.74
9	非流动负债	
10	负债合计	4,695.74
11	净资产（股东全部权益）	6,292.73

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1. 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产及流动负债。

(1) 流动资产：

流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货等。

- 1) 货币资金账面价值 1,224.23 万元，为现金和银行存款。
- 2) 应收账款余额为 1,436.39 万元，已提取坏账准备 76.91 万元，账面净值 1,359.48 万元，主要为产品销售款等，大部分账龄主要为一年以内。
- 3) 其他应收款余额为 2,976.03 万元，已提取坏账准备 23.46 万元，账面净值 2,952.57 万元，主要为应收的往来货款、投标保证金、履约保证金等，大部分账龄主要为一年以内。
- 4) 存货余额 929.93 万元，具体包括原材料、库存商品、自制半成品。原材料为生产用的原纸和辅料；库存商品为为客户生产的商业票证印刷、邮发封装，个性化彩色印刷，普通商业标签与 RFID 智能标签；自制半成品为尚未完成订单的商业票证印刷、邮发封装，个性化彩色印刷，普通商业标签与 RFID 智能标签等产品。

(2) 非流动资产：

非流动资产包括投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产等。

1) 投资性房地产账面原值为 638.86 万元，账面净值为 418.45 万元，位于广州市高新技术产业开发区科学城南云五路 5 号，坐落在粤房地权证穗字第 0510003466 号土地使用权的土地上，建筑面积为 3,000.00 平方米，通过自建方式取得，为钢筋混凝土框架结构，主要是印刷车间二第三层租赁给了北京瑞云档案管理有限公司。

2) 固定资产账面原值 8,174.11 万元，账面净值为 3,712.44 万元，包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。具体包括：

①房屋建（构）筑物以自建方式取得，建成于 2009 年，房屋建（构）筑物位于广州市高新技术产业开发区科学城南云五路 5 号，坐落在粤房地权证穗字第 0510003466 号土地使用权的土地上，其中房屋建筑物共计 4 项，构筑物共计 4 项。

房屋建筑物主要包括厂房、门卫、连廊等，建筑面积合计 13,577.19 平方米，账面原值 3,755.55 万元，账面净值 2,459.89 万元。房屋建筑物结构主要为钢筋混凝土框架结构，房屋所有权证齐全；上述房屋建筑物目前使用状况良好，可以满足日常经营需要。

构筑物及其他辅助设施主要为厂区围墙，厂区道路，厂区、室外给排水，绿化工程等，账面价值包含在房屋建筑物中。企业资产日常使用及管理状况良好。

②设备类固定资产主要包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备共计 83 台（套），账面原值 4,108.83 万元，账面净值 1,199.13 万元，固



定资产减值准备 1.60 万元，账面净额为 1,197.53 万元。主要有商用表格印刷机、官腰四色机、日本官腰印刷机、切纸机、南精装订机等，主要分布在厂区，单位价值量大，多为进口设备。

运输设备共计 6 辆，账面原值 132.44 万元，账面净值 26.30 万元，主要为各类客车、轿车等生产、办公用车辆，分布在车管处和各生产及辅助部门。

电子设备共计 124 台（套），账面原值 177.29 万元，账面净值 28.73 万元，为各类计算机、空调、热水器、传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在厂区内。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由生产部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

3) 无形资产账面原值 465.87 万元，账面价值 376.06 万元。被评估单位纳入评估范围的无形资产主要包括账面记录的 1 项土地使用权，以及账外无形资产-专利、软件著作权。

①土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面原值为 465.87 万元，账面净值 376.06 万元，涉及的土地共计 1 宗，总面积 12,564.00 平方米，工业用地，企业以出让方式取得，纳入评估范围内的土地已办理了国有土地使用权证，土地证编号为粤房地权证穗字第 0510003466 号。

②专利技术和著作权

纳入评估范围的专利技术和著作权包括 10 项实用新型专利、3 项发明专利和 5 项软件著作权。

专利资产明细表

专利号	无形资产名称和内容	申请日	授权公告日	备注
ZL201120276428.0	防伪卷式票据自动标记装置	2011/8/1	2012/4/18	实用新型
ZL201120276432.7	票据防伪打码软底辊	2011/8/1	2012/4/18	实用新型
ZL201120276429.5	票证防伪印刷刀辊防护装置	2011/8/1	2012/4/18	实用新型
ZL201120276433.1	银行防伪票据袋	2011/8/1	2012/4/18	实用新型
ZL201120281709.5	票据防伪加工控制装置	2011/8/4	2012/4/18	实用新型
ZL201120389051.X	一种具有防护功能的防伪票证	2011/10/13	2012/5/30	实用新型



ZL201320173091.X	防伪票证印刷加工装置	2013/4/9	2013/9/25	实用新型
ZL201320157381.5	防伪印刷专用油墨机组传输装置	2013/4/1	2013/10/16	实用新型
ZL201420424163.8	防伪印刷配页检测报警装置	2014/7/30	2014/12/3	实用新型
ZL201420440833.5	凸版防伪印刷烫印装置	2014/8/6	2014/12/10	实用新型
ZL201310249140.8	一种防伪印刷专用打码装置	2013/6/21	2015/3/25	发明专利
ZL200810017141.9	三联票据打码机	2008/6/26	2010/6/23	发明专利
ZL200810016976.2	一种打码器	2008/6/27	2010/2/17	发明专利

软件著作权明细表

登记号	无形资产名称和内容	首次发表日期
2015SR269122	票据防伪无线识别系统 V1.0	2014/8/21
2015SR269271	票据自动打标控制系统 V1.0	2015/5/25
2015SR269511	全息光变防伪印刷机控制系统 V1.0	2014/5/29
2015SR270073	一种防伪专色印刷机控制系统 V1.0	2015/3/20
2015SR272276	一种可变信息码微喷控制系统 V1.0	2014/11/30

三联票据打码机和一种打码器两种发明专利的共同权利人和共同使用人均均为东港股份有限公司、郑州东港安全印刷有限公司、成都东港安全印刷有限公司、上海东港安全印刷有限公司、北京东港嘉华安全信息技术有限公司、北京东港安全印刷有限公司、广州东港安全印刷有限公司、新疆东港安全印刷有限公司、青海东港安全印刷有限公司。

上述专利和软件著作权，除了三联票据打码机和一种打码器外，其余专利权人和著作权人均均为广州东港公司，广州东港公司拥有独占所有权和使用权。

4) 递延所得税资产 15.30 万元，为企业按照期末坏账准备余额和固定资产减值准备，采用目前适用所得税税率计提的所得税暂时性差异。

(3) 负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。

1) 应付账款账面余额 1,629.06 万元，为应付的原纸货款和辅料款等。

2) 预收账款账面余额 846.97 万元，主要为预收销售产品款等。

3) 应付职工薪酬账面余额 548.47 万元，主要为应付的工资、教育经费等。

4) 应交税费账面余额 234.87 万元，为应交的所得税、城建税、增值税等。

5) 其他应付款账面余额 1,436.37 万元，主要为应付往来货款、保证金、咨询费等。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产为被评估单位账面记录的 1 宗土地使用权和账外的 10 项实用新型专利、3 项发明专利和 5 项软件著作权。

3. 企业申报的表外资产情况

企业申报的表外资产情况，除申报的 10 项实用新型专利、3 项发明专利和 5 项软件著作权以外未申报其他表外资产。

4. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本评估报告的评估结论未引用其他机构出具的报告的结论。

四、 价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的股东全部权益价值。

五、 评估基准日

本评估项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，评估基准日能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则由委托方确定。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一)经济行为依据

东港股份董事会决议。

(二)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常

务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务
委员会第六次会议修订);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委
员会第3次修订);

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大
会常务委员会第二十九次会议通过);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务
委员会第十一次会议通过);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第
五次会议通过);

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表
大会常务委员会第五次会议通过);

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 1991年);

9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令, 2001年);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第12号
令, 2005年);

12. 国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 2003
年);

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权
[2006]274号);

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权
[2009]941号);

15. 《国务院办公厅转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》文件及其配套文件(国办发[2001]102号);

16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50
号);

17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163
次常务会议通过);

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)。

(三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号);
2. 《资产评估准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号修订);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号修订);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号修订);
13. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
17. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号);
18. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215号)。

(四) 权属依据

1. 房地产权证书;
2. 机动车行驶证、机动车登记证书;
3. 主要设备购置合同、发票及有关协议、合同等资料;
4. 专利证书;
5. 著作权(版权)证书;
6. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产基础法评估申报表》、《收益预测评估申报表》;

2. 被评估单位提供的审计报告;
3. 被评估单位提供的记账凭证、发票等;
4. 被评估单位提供的会计报表等财务资料;
5. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2016年);
6. 被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料;
7. 被评估单位提供的主要产品产销合同、协议;
8. 同类上市公司财务指标及风险指标;
9. 近年来财政部发行的国债利率;
10. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
11. 使用万得资讯采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据
12. 房屋建筑物(含在建工程)相关工程预决算、工程施工合同等资料;
13. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额、工程材料价格信息;
14. 土地所在地政府发布的土地级别与基准地价标准;
15. 《机电产品报价手册》(2016年);
16. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

(六)其他参考依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2012年版);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
4. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。
5. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
6. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
7. 国民经济与社会发展统计公报(2016年)。

七、 评估方法

企业价值评估包括收益法、资产基础法、市场法三种基本评估方法,进行企业价值评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析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。

收益法：收益法的应用要满足二个前提条件：一是被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；二是资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；广州东港公司的资产及负债构成要素完整，经营情况正常，提供的服务产品能够满足市场需求，未来收益可以预测，适于用收益法进行企业价值评估。

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。本次评估对审计后的各项资产和负债价值按照基准日的市场价值进行了评估。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考上市公司比较法和交易案例比较法。经评估人员市场调查，与本次股权收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本，故本次评估不适宜用市场法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益。根据本评估项目的评估目的和评估对象的特点，综合考虑分析相关因素的影响，本次采用资产基础法和收益法对广州东港公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

（一）收益法具体评估方法介绍

根据本次评估目的对应经济行为的实际状况以及评估对象的具体情况，主要的评估基本方法使用收益法。

1. 收益法简介

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

2. 应用收益现值法评估资产必须具备的前提条件是：

- （1）企业的资产评估范围产权明确；
- （2）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；

(4) 企业预期获利年限可以预测。

3. 基本评估思路

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

4. 收益法的公式

计算模型：

$$E = V - D \text{ (公式一)}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \text{ (公式二)}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \text{ (公式三)}$$

式中： R_i - 被评估企业未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r - 折现率；

n - 评估对象的未来预测期。

5. 收益法的主要参数

(1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付

现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流量} &= \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率 } T) \\ &\quad - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动。} \end{aligned}$$

(2) 收益期，企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点，本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

(3) 折现率，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由净现金流量(FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率(WACC)。

$$WACC = E/(D + E) \times Ke + D/(D + E) \times (1 - T) \times Kd$$

其中：WACC：加权平均资本成本率；

Ke：权益资本成本率；

Kd：债务资本成本率；

D/E：被评估企业的债务价值与权益价值比率；

T：企业所得税率。

权益资本成本率 Ke 的计算采用资本资产定价模型(CAPM)：

$$Ke = Rf + \beta \times RPm + A$$

其中：Ke：权益资本成本率；

Rf：无风险报酬率；

β ：企业风险系数；

RPm：市场风险溢价；

A：个别风险调整系数。

(4) 付息债务评估价值的确定。

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

(5) 溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

(二) 资产基础法具体评估方法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

公式：股东全部权益价值 = 资产评估值 - 负债评估值

1. 流动资产评估

(1) 货币资金：

货币资金包括库存现金和银行存款。

其中：

现金，评估人员对现金进行盘点，确定其账实是否相符。人民币根据核实后的现金数额确定评估值。

银行存款，评估人员根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对银行存款进行函证或采用替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。对于外币存款，根据核实的外币存款金额和评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值确定评估值。

(2) 应收账款：

各种应收款项在进行函证或替代程序核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 其他应收款：

各种其他应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后

计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 存货

存货包括原材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）。

其中：

原材料，被评估单位原材料按计划成本核算，与实际成本差异计入材料成本差异，由于材料均为近期购置，库存时间短，市场价格变化不大，其实际成本基本反映评估基准日的市场价值，故将材料成本差异按比例分摊到各材料中，以调整后的实际成本确定其评估值，材料成本差异评估为0。

产成品（库存商品），评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值。

在产品（自制半成品），对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估；对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 投资性房地产：

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本次投资性房地产为房屋建筑物印刷车间二的第三层，与其他房屋建筑物为一个整体，企业虽然列入投资性房地产科目，但是并不符合单独出售这一特征，因此不是实际意义上的投资性房地产，故本次不单独评估，在房屋建筑物中进行评估，按照评估单价（不含土地使用权价值）乘以第三层的面积作为评估值。

(2) 房屋建（构）筑物：

本次采用成本法进行评估。

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

①房屋建筑物重置成本的确定

重置成本 = 建安工程造价（不含税价）+ 前期费用及其他费用（不含税价）+ 资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价（不含税）。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价（不含税）。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用（不含税）。

根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置成本。

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》{财税（2016）36号}，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。所以本次评估房屋建筑物的评估值不含增值税。

②综合成新率的确定

对于房屋建（构）筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其剩余可使用年限。

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

(3) 固定资产-设备:

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。计算公式为：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

1) 对重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、

建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

广州东港公司属于一般纳税人，增值税可以抵扣。

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费—可抵扣增值税

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税—可抵扣增值税

电子设备由销售公司或生产厂家负责送货，不需安装，不含税购置价即为设备
的重置成本。

①购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

对于进口设备购置价，主要通过有关设备引进合同及进口报关单进行核对，核实设备的FOB或CIF价，以市场现行或最近期进口同类设备的FOB或CIF价作为该设备现行购置价。在设备现行购置价的基础上，考虑该类设备的海外运输保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费、商检费等。对于无法询价的进口设备主要采用价格指数法确定其设备购置价。

②运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \\ \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

2) 综合成新率的确定

①对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

A 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

B 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

②根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，按照车辆已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率；根据现场勘察情况，确定车辆的现场勘察成新率。然后根据理论成新率和现场勘察成新率的不同权重计算得出综合成新率。

计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60.00\% + \text{理论成新率} \times 40.00\%$$

理论成新率：根据委估车辆的经济使用年限和已使用年限计算。

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

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

勘察成新率：由评估人员根据现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机工作是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，综合

分析确定。

③对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

3) 评估值的确定

机器设备评估值 = 重置成本 × 综合成新率

运输设备评估值 = 重置成本 × 综合成新率 + 牌照费

(4) 无形资产

1) 土地使用权:

委估无形资产为土地使用权。本次评估根据委估土地的现状及搜集资料的情况，对土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

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评估基准日价值的方法。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 × K1 × (1 + ∑K) × R × 开发程度修正系数] × K2

式中： K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

R——容积率修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发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增值收益等来确定土地价值的评估方法。

计算公式为：

待估宗地地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

2) 其他无形资产:

其他无形资产全部为企业自主开发的专利、软件著作权等无形资产，考虑专利和

软件著作权与被评估单位主营业务收入相关，而且其未来年度主营业务的收入及利润均可以合理预测，故本次评估采用收益法进行评估。

评估方法为：

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

式中：P——待估技术的评估价值；

R_i——预测第t年对应产品净利润；

K——无形资产利润分成率；

n——被评估对象的未来收益期；

i——折现期；

r——折现率。

其中：

利润分成率计算公式如下：

$$K = 1 + (h-l) \times q$$

式中：K--待估技术分成率；

l--分成率的取值下限；

h--分成率的取值上限；

q--分成率的调整系数。

（5）递延所得税资产：

递延所得税是时间性差异对所得税的影响，在纳税影响会计法下产生的递延税款。递延所得税资产是未来预计可以用来抵税的资产，是根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

3. 负债评估

被评估单位评估基准日负债全部为流动负债。

流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担

的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估自接受评估项目委托起至出具评估报告的主要评估工作过程如下：

(一) 接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二) 资产核实工作

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三) 评定估算工作

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四) 评估汇总、提交评估报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、 评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 一般假设

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：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。

资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 企业持续经营假设：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。

(二)特殊假设

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

2. 企业所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化；

3. 企业具有对其资产完全占有和支配的权利，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；

4. 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化；

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成对企业生产经营活动重大不利影响；

6. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；企业核心管理人员、研发人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、技术优势及稳步扩展的市场占有率；

7. 企业生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

8. 评估只基于基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

9. 企业的资产及业务不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰；

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

11. 广州东港公司于 2016 年 11 月 30 日取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局联合颁发的证书编号为 GR201644000746 的高新技术企业证书，证书有效期为三年，享受 15% 的所得税税率优惠，本次评估假设高



高新技术企业证书到期后，企业可以重新取得高新技术企业证书，即在永续年度均享受 15% 的所得税税率优惠；

12. 根据税法相关规定，广州东港公司属于高新技术企业，可以享受研发费用在应纳税所得额中加计扣除，本次评估假设永续年度均享受研发费用在应纳税所得额中加计扣除优惠；

13. 被评估单位从事的商业票据印刷业务有特定的资质要求，除需具备普通的印刷经营许可证外，还有其他特别的资质要求。而这些资质由相关审批机关授予后，需进行年检或每隔一定的期限进行复评，假设未来能够通过年检或复评，即取得资质。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

1. 收益法评估初步结果

经收益法评估，广州东港公司股东全部权益账面值 6,292.73 万元，评估价值 15,384.17 万元，增值额 9,091.44 万元，增值率 144.48%。

2. 资产基础法评估初步结果

经资产基础法评估，广州东港公司总资产账面值 10,988.47 万元，评估值 14,769.06 万元，增值额 3,780.59 万元，增值率 34.41%；负债账面值 4,695.74 万元，评估值 4,695.74 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；股东全部权益账面值 6,292.73 万元，评估值 10,073.32 万元，增值额 3,780.59 万元，增值率 60.08%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
1.	流动资产	6,466.21	6,508.15	41.94	0.65
2.	非流动资产	4,522.26	8,260.91	3,738.65	82.67
3.	其中：投资性房地产	418.45	712.03	293.58	70.16
4.	固定资产	3,712.44	5,215.91	1,503.47	40.50
5.	无形资产	376.06	2,317.67	1,941.61	516.30



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
6.	递延所得税资产	15.30	15.30		
7.	资产总计	10,988.47	14,769.06	3,780.59	34.41
8.	流动负债	4,695.74	4,695.74		
9.	非流动负债				
10.	负债合计	4,695.74	4,695.74		
11.	净资产（所有者权益）	6,292.73	10,073.32	3,780.59	60.08

3. 评估结果分析

本项目收益法评估初步结果比资产基础法评估初步结果多 5,310.85 万元，差异比率为 52.72%，两种评估方法结果差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在如此两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

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。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4. 最终评估结论

经上述分析，选取采用收益法评估结果作为最终评估结论，得出广州东港公司股东全部权益在评估基准日的评估价值为 15,384.17 万元(大写人民币壹亿伍仟叁佰捌拾肆万壹仟柒佰元整)。

十一、 特别事项说明

由广州东港公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，广州东港公司应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对广州东港公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 控制权和流动性对评估对象价值的影响

本次评估由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏具有或者缺乏控制权以及流动性可能产生的溢价或者折价对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估结论未考虑具有或者缺乏控制权以及流动性对评估对象价值的影响。

2. 引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估报告的评估结论均未引用其他机构出具的报告结论。

3. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，评估人员对广州东港公司评估范围内的产权进行了适当的关注。

截止本评估报告出具日，尚未发现广州东港公司存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

4. 评估程序受到限制的情形

普通隐蔽工程核实：

纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

除以上事项外，本次评估未有其他评估程序受到限制的情形。

5. 评估资料不完整的情形

截止本评估报告出具日，无评估资料不完整的情形。

6. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

7. 担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位存在担保和其或有负债/或有资产等事项。

被评估单位的房产对外出租情况：广州东港公司将车间二的第三层租赁给了北京瑞云档案管理有限公司，建筑面积为 3,000.00 平方米，无偿使用。

8. 企业申报的账外资产情况。

企业申报的账外资产为 10 项实用新型专利、3 项发明专利和 5 项软件著作权。其中：三联票据打码机和一种打码器两项发明专利为东港股份有限公司、郑州东港安全印刷有限公司、成都东港安全印刷有限公司、上海东港安全印刷有限公司、北京东港嘉华安全信息技术有限公司、北京东港安全印刷有限公司、广州东港安全印刷有限公司、新疆东港安全印刷有限公司、青海东港安全印刷有限公司共有，是共有人在日常生产经营活动过程中形成的，共有方均为委托方系统内单位，在各自生产经营领域内使用。因此，本次评估的是该两种发明专利的共有所有权和使用权，且仅以被评估单位票据产品系列收益为基础对该等专利技术估值，不涉及其它共有方对该等专利技术的共有所有权和使用权。除上述两种发明专利外，其余专利权人和著作权人均为广州东港公司，广州东港公司拥有独占所有权和使用权。

9. 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

10. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

11. 对评估结论产生重大影响的其他事项

(1) 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

(2) 被评估单位的部分设备为 2008 年以前购置，账面值含增值税，本次评估设备均不包含增值税；企业房屋建筑物中账面值含增值税，根据财税〔2016〕36 号文件规定，房屋中增值税可以抵扣，本次房屋评估值按不含增值税考虑。

(3) 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

(4) 针对本次评估目的，东港股份已委托瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对广州东港公司 2016 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“瑞华审字[2017]01280067 号”标准无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托方和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字的评估师对委托方所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

(5) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(6) 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

(7) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

(8) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营



的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
3. 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；
4. 本评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2016年12月31日起至2017年12月30日止。

十三、 评估报告日

评估报告日为评估专业意见形成日,本资产评估报告的评估报告日为2017年4月21日。



(此页无正文)

十四、 签字盖章

资产评估机构：北京中和资产评估有限公司





(此页无正文)

十四、 签字盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：



评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照复印件
- 三、 评估基准日被评估企业审计报告复印件
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 五、 委托方和相关当事方承诺函
- 六、 资产评估机构及签字资产评估师承诺函
- 七、 北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 八、 北京中天和资产评估有限公司证券期货业务执业资格证书复印件
- 九、 北京中天和资产评估有限公司营业执照复印件
- 十、 签字资产评估师资格证书复印件
- 十一、 本次评估项目签订的资产评估业务约定书复印件