

本報告依據中國資產評估準則編製

湖北金三峽印務有限公司擬股權轉讓
所涉及的湖北金三峽印務有限公司
股東全部權益價值評估項目

資產評估報告

鄂德恆資評報字[2024]第194號

湖北德世資產評估有限公司
二零二四年九月五日



目 錄

	頁次
一、 聲 明.....	2
二、 資產評估報告摘要.....	4
三、 資產評估報告正文.....	11
(一) 委託人、被評估單位和其他評估報告使用人概況	12
(二) 評估目的	30
(三) 評估對象和評估範圍.....	30
(四) 價值類型及其定義.....	36
(五) 評估基準日	36
(六) 評估依據	36
(七) 評估方法	40
(八) 評估程序實施過程和情況	50
(九) 評估假設	52
(十) 評估結論	54
(十一) 特別事項說明.....	58
(十二) 評估報告使用限制說明	63
(十三) 評估報告日	64
(十四) 資產評估專業人員簽名和資產評估機構印章	65

聲 明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。
- 三、本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四、本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六、評估對象涉及的資產、負債清單、歷史年度經營成果、未來盈利預測數據由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

- 八、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。
- 九、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。
- 十、本次評估湖北金三峽印務有限公司因土地收儲所涉及的房地產及附屬物價值、收儲徵收補償費用系湖北華審資產評估土地房地產估價有限公司出具日期為2023年3月7日的資產評估報告鄂華審資評字(2022)222-1號的評估結果。除此之外，本次評估過程中沒有運用其它評估機構或專家的工作成果。
- 十一、評估報告的使用僅限於評估報告中載明的評估目的，評估結論僅在評估報告載明的有效期內使用，因使用不當造成的後果與簽字資產評估師及其所在的評估機構無關。

二、資產評估報告摘要

湖北金三峽印務有限公司擬股權轉讓
所涉及的湖北金三峽印務有限公司
股東全部權益價值評估項目

資產評估報告

摘 要

鄂德恆資評報字[2024]第194號

湖北金三峽印務有限公司：

湖北德恆資產評估有限公司接受貴公司委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對湖北金三峽印務有限公司擬股權轉讓所涉及的湖北金三峽印務有限公司股東全部權益在2024年6月30日的市場價值進行了評估。

評估目的：湖北金三峽印務有限公司擬股權轉讓，本次評估為該經濟行為所涉及的湖北金三峽印務有限公司股東全部權益提供在評估基準日的市場價值參考。

評估對象和範圍：評估對象為湖北金三峽印務有限公司股東全部權益價值；評估範圍為湖北金三峽印務有限公司中報的全部資產及負債。

價值類型：市場價值。

評估基準日：2024年6月30日。

在本次資產評估中，我們嚴格遵守法律、行政法規和政策規定，遵循獨立、客觀、公正的工作原則，同時遵循產權利益主體變動原則和公開市場原則等操作性原則，並用以上原則指導評估人員在評估過程中選擇適當的標準、方法、參數和價格依據。

評估人員嚴格按照有關制度和規定完成評估工作，對委託評估的資產及負債實施了實地查勘、市場調查和詢證等必要的評估程序，在評估過程中評估人員恪守職業道德和規範。

評估方法：資產基礎法。

評估結論：截至評估基準日2024年6月30日，湖北金三峽印務有限公司賬面資產總額77,080.98萬元、負債總額63,233.79萬元、淨資產13,847.19萬元。

經本次評估，截至評估基準日2024年6月30日，湖北金三峽印務有限公司股東全部權益的評估值為19,649.45萬元(大寫：人民幣壹億玖仟陸佰肆拾玖萬肆仟伍佰元整)。

重要提示：

- 1、本報告評估結果使用有效期一年，即評估基準日2024年6月30日至2025年6月29日使用有效。即評估目的在評估基準日後一年內實現時，可以評估結果作為作價的參考依據，超過一年則需重新進行資產評估。
- 2、本評估報告僅供本次評估合同約定的和法律、行政法規規定的使用人在本次評估目的前提下使用，除本次評估合同約定的評估報告使用人外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本報告約定的報告使用人為委託人及委託人股東。

- 3、在本評估報告有效期內，若納入評估範圍的資產數量及作價標準發生變化，委託人在資產實際作價時應進行相應的調整。當資產數量發生變化時，委託人應根據原評估方法對資產額進行調整；當資產價格標準發生變化並對資產評估價值產生明顯影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定評估價值。
- 4、本報告書正文中的「評估假設」、「特別事項說明」、「報告的使用限制等」對可能影響本評估報告結論的重要事項作出了披露，本報告的委託人及其他報告使用人應充分關注。
- 5、在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮該等資產用於股權轉讓可能承擔的費用和稅項，我們未對部分資產的評估增減值額作任何納稅考慮。
- 6、本評估報告除特別註明外，金額單位均為人民幣萬元。本資產評估報告中如有萬元匯總數與明細數據的合計數存在的尾數差異，系進行萬元取整時遵循四捨五入規則處理所致，應以匯總數據為準。

7、其他事項

(1) 經營場所租賃

湖北金三峽印務有限公司下屬子公司經營場所系租賃，本次評估預計其租賃到期後均能如期續租，未考慮經營場所租賃無法續租等因素對評估結論的影響。

(2) 註冊資本相關事項

湖北金三峽印務有限公司下屬子公司：湖北金三峽文化產業發展有限公司，成立於2018年8月，註冊資本5,000.00萬元，截至評估基準日2024年6月30日，實際到位註冊資本金1,000.00萬元，根據其提供的章程，餘款應在2038年8月1日前繳足，本次評估未考慮上述事項對評估值的影響。

(3) 抵押擔保事項

① 中國農業銀行股份有限公司三峽伍家支行

2024年3月7日，湖北金三峽印務有限公司與中國農業銀行股份有限公司三峽伍家支行簽訂《流動資金借款合同》（合同編號：42010120240001865），貸款金額10,000,000.00元，貸款期限自2024年3月21日至2025年3月21日，年利率3.60%。

② 招商銀行股份有限公司宜昌分行

2023年7月13日，湖北金三峽印務有限公司與招商銀行股份有限公司宜昌分行簽訂《借款合同》（合同編號：IR2307110000070），貸款金額8,000,000.00元，貸款期限自2023年7月13日至2024年7月9日，年利率3.95%。

③ 湖北銀行股份有限公司湖北自貿試驗區宜昌片區支行

2023年12月21日，湖北金三峽印務有限公司與湖北銀行股份有限公司湖北自貿試驗區宜昌片區支行簽訂《流動資金借款合同》（合同編號：鄂銀宜昌（自貿區）借2023122001），貸款金額合計

10,000,000.00元，貸款期限自2023年12月21日至2024年12月21日，年利率4.00%。

④ 招商銀行股份有限公司宜昌分行

2024年6月27日，湖北金三峽印務有限公司與招商銀行股份有限公司宜昌分行簽訂《借款合同》（合同編號：IR2406260000187），貸款金額合計20,000,000.00元，貸款期限自2024年6月27日至2025年6月27日，年利率3.20%。

上述借款，湖北金三峽印務有限公司均以自有房屋建築物、土地使用權、設備及應收賬款進行抵（質）押擔保取得，本次評估未考慮上述事項對評估結論的影響。

(4) 產權瑕疵情況

納入本次評估範圍內車輛中，3輛車以個人名義持有，其賬面原值3,362,854.00元，賬面淨值168,142.70元。根據相關負責人介紹，因湖北金三峽印務有限公司為在湖北註冊的實體，受深圳、北京兩地車牌政策限制，湖北金三峽印務有限公司未能滿足在當地以公司名義申領車牌的條件。因此，公司的兩位公司員工楊財（公司董事）和蔡瑤輝（公司董事）與公司簽訂委託協議，代公司持有車牌。車輛本質上屬公司所有。車輛主要用於公司在當地的日常經營，使用車輛所產生的費用均由公司承擔。車輛在本次評估視為公司所有資產，未考慮上述證載權利人與實際控制人不一致對評估結論的影響。

(5) 引用單項資產評估結論

根據2023年8月3日宜昌高新技術產業開發區管理委員會關於對《湖北金三峽印務有限公司位於青島路廠區政策性搬遷的確認函》，因廠區的噪聲治理難以滿足周邊居住環境的噪聲標準要求，以及東山園區「退城進園」整體規劃需要，青島路5宗合85.58畝土地使用權及地上建（構）築物已納入《宜昌市城區2023年度土地儲備計劃》，收回補償方案經2023年5月6日中共宜昌高新技術產業開發區工作委員會會議審議通過。根據2023年8月30日宜昌市土地儲備中心、湖北金三峽印務有限公司、宜昌高新區財政局三方簽署確認的《國有土地所有權收回補償合同》，收回範圍內土地使用權及地上建

(構)築物等資產價值由湖北華審資產評估土地房地產估價有限公司評估，日期為2023年3月7日的房地產估價報告編號：鄂華審資評字(2022)222-1號，評估基準日為2022年8月9日，評估價值為人民幣17,752.88萬元。三方一致同意以17,752.00萬元對上述土地使用權及地上建(構)築物等進行補償，並將收回範圍內資產於2024年12月31日全部騰空移交。移交時，宜昌市土地儲備中心、湖北金三峽印務有限公司、宜昌高新區財政局三方現場按照日期為2023年3月7日的《資產評估報告》鄂華審資評字(2022)222-1號的清單進行清點確認，若出現補償範圍內的資產缺失等情況，則按補償金額價值予以扣減。

根據《國有土地所有權收回補償合同》約定，由宜昌高新區財政局對公司支付補償款17,752.00萬元，分三次付款。第一筆9,752.00萬元，於簽訂合同後30日內支付；第二筆4,000.00萬元，於公司完成五宗土地使用權轉移和地上建(構)築物產權註銷登記，解除相關法律及經濟糾紛等義務後30日內支付；第三筆尾款4,000.00萬元，由公司完成地上建(構)物騰空移交(房屋、廠房具備拆除條件)並完成土壤污染調查工作後30日內一次性支付。截至評估基準日2024年6月30日，公司分三次共收到第一筆款項人民幣9,752.00萬元中的人民幣6,000.00萬元，分別是2023年9月收款1,500.00萬元，2023年12月收款4,000.00萬元，2024年4月收款500萬元。第一筆9,752.00萬元暫未全額支付(因對方延遲支付)，公司已多次催促對方清償第一筆款項未付剩餘款人民幣3,752.00萬元。預計該未付剩餘款將於2025年底前清償。故補償款所涉及的位於青島路廠區土地使用權及地上建(構)築物等不動產實際持有人為宜昌市土地儲備中心、宜昌高新區財政局。

本次評估預計截至2024年12月31日湖北金三峽印務有限公司能全部騰空移交其收回範圍內資產，且不存在補償範圍內資產缺失等不可預見因素導致未按約定時間不能正常移交導致違約補償對評估結論的影響。因此本次評估湖北金三峽印務有限公司因土地收儲所涉及的房地產及附屬物價值、收儲徵收補償費用系湖北華審資產評估土地房地產估價有限公司出具日期為2023年3月7日的資產評估報告鄂華審資評字(2022)222-1號的評估結果，在其他應收款—收儲暫估以可變現淨值進行反映。對位於青島路廠區所涉及的動產以移地現行用途繼續使用的評估假設進行評估，並考慮設備移位對其價值產生的影響。

(6) 稅收優惠政策延續情況

經瞭解，湖北金三峽印務有限公司及其下屬子公司存在部分稅收優惠政策，本次評估假設各類稅收政策到期後仍能延續，保持現有情況。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲瞭解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

三、資產評估報告正文

湖北金三峽印務有限公司擬股權轉讓
所涉及的湖北金三峽印務有限公司
股東全部權益價值評估項目

資產評估報告

鄂德恆資評報字[2024]第194號

湖北金三峽印務有限公司：

湖北德恆資產評估有限公司接受貴公司委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對湖北金三峽印務有限公司擬股權轉讓所涉及的湖北金三峽印務有限公司股東全部權益在2024年6月30日的市場價值進行了評估。

遵守相關法律、行政法規和資產評估準則，對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析和估算並出具資產評估報告，是資產評估機構及其評估專業人員的責任；依法提供資產評估業務需要的資料並保證資料的真實性、完整性、合法性，恰當使用資產評估報告是委託人和其他相關當事人的責任。

我們已完成了相關評估工作，現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和其他評估報告使用人概況

(一) 委託人和被評估單位

本次資產評估項目的委託人和被評估單位均為湖北金三峽印務有限公司。

- 1、公司名稱：湖北金三峽印務有限公司(以下簡稱「金三峽印務」或「公司」)
- 2、住所：宜昌市東山開發區青島路
- 3、註冊資本：人民幣7,878.21萬元
- 4、法定代表人：黎永健

5、公司類型：有限責任公司(台港澳投資、非獨資)

6、成立日期：1992年8月15日

7、營業期限：長期

8、經營範圍：生產、經營彩色印刷製品、捲煙商標、其他商標的印製(以上經營範圍按許可證或批准文件核定內容經營；未取得相關有效許可或批准文件的，不得經營)；印刷工藝、技術研發；新型藥品包裝材料(不含工商登記前置審批事項)的生產、銷售；包裝設計服務、包裝美學及視覺表現諮詢(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

9、歷史沿革

金三峽印務於1992年8月15日經宜昌市工商行政管理局批准成立，成立時公司名稱為「當陽富豪彩印有限公司」，註冊資本為160萬美元，由湖北省當陽捲煙廠和香港大生實業公司共同認繳出資，其中湖北省當陽捲煙廠出資104萬美元，佔註冊資本比例為65%，香港大生實業公司以實物資產出資56萬美元，佔註冊資本比例為35%，本次出資後股權結構如下表所示(金額單位：美元萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例
湖北省當陽捲煙廠	104.00	65.00%
香港大生實業公司	<u>56.00</u>	<u>35.00%</u>
合計	<u>160.00</u>	<u>100.00%</u>

1999年10月11日，經《宜昌市外經委關於當陽富豪彩印有限公司變更投資方及合同章程修改協議的批覆》(宜市外經貿資[1999]45號)文件批准，股東香港大生實業公司將其出資額轉讓給香港萬事通國際煙草有限公司，同時註冊資本變更為人民幣2,680萬元，其中湖北省當陽捲煙廠認繳出資人民幣1,366.80萬元，佔註冊資本比例為51%，香港萬事通國際煙草有限公司認繳出資人民幣1,313.20萬元、佔註冊資本比例為49%，本次出資後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
湖北省當陽捲煙廠	1,366.80	51.00%	742.56	27.71%
香港萬事通國際 煙草有限公司	<u>1,313.20</u>	<u>49.00%</u>	<u>713.44</u>	<u>26.62%</u>
合計	<u><u>2,680.00</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>1,456.00</u></u>	<u><u>54.33%</u></u>

2000年3月27日，經《宜昌市外經委關於當陽富豪彩印有限公司變更股權的批覆》(宜市外經貿資[2000]19號)文件批准，股東湖北省當陽捲煙廠將其持有當陽富豪彩印有限公司全部股權轉讓給宜昌金葉實業集團有限公司，同時公司名稱變更為「宜昌金葉印務有限公司」，註冊資本由2,680萬元變更為5,680萬元，其中宜昌金葉實業集團有限公司認繳出

資人民幣2,896萬元，本次實繳出資1,574.88萬元，香港萬事通國際煙草有限公司認繳出資人民幣2,783萬元、本次實繳出資1,513.12萬元。本次出資後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌金葉實業集團有限公司	2,896.80	51.00%	2,317.44	40.80%
香港萬事通國際煙草有限公司	<u>2,783.20</u>	<u>49.00%</u>	<u>2,226.56</u>	<u>39.20%</u>
合計	<u>5,680.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,544.00</u>	<u>80.00%</u>

2001年4月10日，公司名稱變更為「宜昌金三峽印務有限公司」。

2001年6月27日，經《宜昌市外經委關於宜昌金三峽印務有限公司變更股權的批覆》(宜市外經貿資[2001]68號)文件批准，股東宜昌金葉實業集團有限公司將其持有宜昌金三峽印務有限公司6%股權轉讓給香港盟科藥業有限公司，股東香港萬事通國際煙草有限公司將其持有宜昌金三峽印務有限公司的49%股權，分別轉讓給新加坡嘉興貿易(私人)有限公司28%股權，香港盟科藥業有限公司21%股權，並拿回實繳款，由受

讓方重新繳納。本次股權轉讓後，新加坡嘉興貿易(私人)有限公司新增實繳出資831.83萬元，香港盟科藥業有限公司新增實繳出資811.67萬元，實繳金額由4,544.00萬元減少至3,960.94萬元。本次出資後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌金葉實業集團 有限公司	2,556.00	45.00%	2,317.44	40.80%
新加坡嘉興貿易 (私人)有限公司	1,590.40	28.00%	831.83	14.64%
香港盟科藥業 有限公司	<u>1,533.60</u>	<u>27.00%</u>	<u>811.67</u>	<u>14.29%</u>
合計	<u>5,680.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,960.94</u>	<u>69.73%</u>

2002年1月30日，經《宜昌市外經委關於宜昌金三峽印務有限公司股權變更及增加投資方的批覆》(宜市外經貿資[2002]6號)文件批准，股東宜昌三峽工貿集團有限公司(原名：宜昌金葉實業集團有限公司)將其持有宜昌金三峽印務有限公司15.30%股權轉讓給茂名市長印工貿有限公司，股東新加坡嘉興貿易(私人)有限公司將其持有宜昌金三峽印務

有限公司9.70%股權轉讓給香港盟科藥業有限公司；本次股權轉讓後，茂名市長印工貿有限公司新增實繳出資694.80萬元，香港盟科藥業有限公司新增實繳出資847.72萬元。本次出資後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌三峽工貿集團 有限公司	1,687.00	29.70%	1,350.00	23.77%
新加坡嘉興貿易 (私人)有限公司	1,039.00	18.30%	831.83	14.64%
香港盟科藥業 有限公司	2,085.00	36.70%	1,659.39	29.21%
茂名市長印工貿 有限公司	<u>869.00</u>	<u>15.30%</u>	<u>694.80</u>	<u>12.23%</u>
合計	<u>5,680.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,536.02</u>	<u>79.85%</u>

2002年9月25日，經《宜昌市外經委關於宜昌金三峽印務有限公司股權轉讓的批覆》(宜市外經貿資[2002]102號)文件批准，股東香港盟科藥

業有限公司將其持有宜昌金三峽印務有限公司7%股權轉讓給茂名市長印工貿有限公司。本次股權轉讓後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌三峽工貿集團有限公司	1,687.00	29.70%	1,350.00	23.77%
新加坡嘉興貿易(私人)有限公司	1,039.00	18.30%	831.83	14.64%
香港盟科藥業有限公司	1,687.40	29.70%	1,341.81	23.62%
茂名市長印工貿有限公司	<u>1,266.60</u>	<u>22.30%</u>	<u>1,012.38</u>	<u>17.82%</u>
合計	<u>5,680.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,536.02</u>	<u>79.85%</u>

2003年5月30日，經《宜昌市外經委關於宜昌金三峽印務有限公司有關事項變更的批覆》(宜市外經貿資[2003]47號)文件批准，公司名稱變更為「湖北金三峽印務有限公司」，註冊資本由5,680萬元變更為6,301.33萬元，股東宜昌三峽工貿集團有限公司、新加坡嘉興貿易(私人)有限公司、香港盟科藥業有限公司將其分別持有金三峽印務人民幣337萬元股權

(5.9%)、人民幣207.18萬元股權(3.6%)和人民幣345.59萬元股權(6.1%)轉讓給茂名市長印工貿有限公司，同時茂名市長印工貿有限公司新增出資1,765.31萬元。本次出資後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌三峽工貿集團 有限公司	1,350.00	21.42%	1,350.00	21.42%
新加坡嘉興貿易 (私人)有限公司	831.83	13.20%	831.83	13.20%
香港盟科藥業 有限公司	1,341.81	21.30%	1,341.81	21.30%
茂名市長印工貿 有限公司	<u>2,777.69</u>	<u>44.08%</u>	<u>2,777.69</u>	<u>44.08%</u>
合計	<u><u>6,301.33</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>6,301.33</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

2003年8月27日，經《宜昌市外經委關於湖北金三峽印務有限公司股權變更變更的批覆》(宜市外經貿資[2003]84號)文件批准，股東茂名市長印工貿有限公司將其持有金三峽印務全部股權分別轉讓給新加坡嘉興

貿易(私人)有限公司、香港盟科藥業有限公司、茂名市嘉昌投資有限公司，本次股權轉讓後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌三峽工貿集團 有限公司	1,350.00	21.42%	1,350.00	21.42%
新加坡嘉興貿易 (私人)有限公司	1,146.41	18.19%	1,146.41	18.19%
香港盟科藥業 有限公司	1,748.40	27.75%	1,748.40	27.75%
茂名市嘉昌投資 有限公司	<u>2,056.52</u>	<u>32.64%</u>	<u>2,056.52</u>	<u>32.64%</u>
合計	<u>6,301.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,301.23</u>	<u>100.00%</u>

2004年4月22日，根據董事會決議，註冊資本由6,301.23萬元變更為7,126.33萬元，新增註冊資本由股東茂名市嘉昌投資有限公司出資。本次出資後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌三峽工貿集團 有限公司	1,350.00	18.94%	1,350.00	18.94%
新加坡嘉興貿易 (私人)有限公司	1,146.41	16.09%	1,146.41	16.09%
香港盟科藥業 有限公司	1,748.40	24.53%	1,748.40	24.53%
茂名市嘉昌投資 有限公司	<u>2,881.52</u>	<u>40.43%</u>	<u>2,881.52</u>	<u>40.43%</u>
合計	<u>7,126.33</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,126.33</u>	<u>100.00%</u>

2005年8月27日，經《宜昌市商務局關於湖北金三峽印務有限公司股權轉讓及變更董事會成員的批覆》(宜商外[2005]180號)文件批准，股東新加坡嘉興貿易(私人)有限公司將其持有金三峽印務全部股權轉讓給香港盟科藥業有限公司，本次股權轉讓後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌三峽工貿集團 有限公司	1,350.00	18.94%	1,350.00	18.94%
香港盟科藥業 有限公司	2,894.81	40.63%	2,894.81	40.63%
茂名市嘉昌投資 有限公司	2,881.52	40.43%	2,881.52	40.43%
合計	<u>7,126.33</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,126.33</u>	<u>100.00%</u>

2006年5月17日，經《宜昌市商務局關於湖北金三峽印務有限公司股權轉讓及變更董事會成員的批覆》(宜商外[2006]83號)文件批准，股東宜昌三峽工貿集團有限公司將其持有金三峽印務全部股權轉讓給湖北三峽煙草有限公司，本次股權轉讓後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
湖北三峽煙草 有限公司	1,350.00	18.94%	1,350.00	18.94%
香港盟科藥業 有限公司	2,894.81	40.63%	2,894.81	40.63%
茂名市嘉昌投資 有限公司	2,881.52	40.43%	2,881.52	40.43%
合計	<u>7,126.33</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,126.33</u>	<u>100.00%</u>

2008年8月13日，經《宜昌市商務局關於湖北金三峽印務有限公司股權轉讓、增資、修改公司章程及變更董事會成員的批覆》(宜商外[2008]76號)文件批准，股東茂名市嘉昌投資有限公司將其持有金三峽印務13.26%股權轉讓給廣州經大投資有限公司，同時註冊資本由7,126.33萬元變更為7,878.21萬元，新增註冊資本由廣州經大投資有限公司認繳出資。本次出資後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
湖北三峽煙草 有限公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
香港盟科藥業 有限公司	2,894.81	36.74%	2,894.81	36.74%
茂名市嘉昌投資 有限公司	1,936.35	24.58%	1,936.35	24.58%
廣州經大投資 有限公司	<u>1,697.05</u>	<u>21.54%</u>	<u>1,697.05</u>	<u>21.54%</u>
合計	<u><u>7,878.21</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>7,878.21</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

2009年8月13日，經《宜昌市商務局關於湖北金三峽印務有限公司股權轉讓及董事會成員變更的批覆》(宜商外[2009]27號)文件批准，股東茂名市嘉昌投資有限公司將其持有金三峽印務24.58%股權轉讓給茂名市

新嘉昌投資有限公司，廣州經大投資有限公司將其持有金三峽印務21.54%股權轉讓給深圳市溢恆源投資有限公司，本次股權轉讓後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
湖北三峽煙草 有限公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
香港盟科藥業 有限公司	2,894.81	36.74%	2,894.81	36.74%
茂名市新嘉昌投資 有限公司	1,936.35	24.58%	1,936.35	24.58%
深圳市溢恆源投資 有限公司	<u>1,697.05</u>	<u>21.54%</u>	<u>1,697.05</u>	<u>21.54%</u>
合計	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>

2013年7月25日，經《宜昌市商務局關於湖北金三峽印務有限公司股權轉讓的批覆》(宜商外[2013]71號)文件批准，股東深圳市溢恆源投資有限公司、香港盟科藥業有限公司及茂名市新嘉昌投資有限公司將其分別持有金三峽印務21.54%、36.74%及18.435%股權轉讓給宜佳有限公司，本次股權轉讓後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
湖北三峽煙草 有限公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
宜佳有限公司	6,044.12	76.715%	6,044.12	76.715%
茂名市新嘉昌投資 有限公司	<u>484.09</u>	<u>6.145%</u>	<u>484.09</u>	<u>6.145%</u>
合計	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>

2013年7月26日，經《宜昌市商務局關於湖北金三峽印務有限公司股權轉讓的批覆》(宜商外[2013]72號)文件批准，股東茂名市新嘉昌投資有限公司將其持有金三峽印務6.145%股權轉讓給宜昌簡森商貿有限公司，本次股權轉讓後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
湖北三峽煙草有限公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
宜佳有限公司	6,044.12	76.715%	6,044.12	76.715%
宜昌簡森商貿有限公司	484.09	6.145%	484.09	6.145%
合計	7,878.21	100.00%	7,878.21	100.00%

2013年8月26日，經《宜昌市商務局關於湖北金三峽印務有限公司股權轉讓的批覆》(宜商外[2013]88號)文件批准，股東宜昌簡森商貿有限公司將其持有金三峽印務6.145%股權轉讓給宜佳有限公司，本次股權轉讓後股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
湖北三峽煙草有限公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
宜佳有限公司	6,528.21	82.86%	6,528.21	82.86%
合計	7,878.21	100.00%	7,878.21	100.00%

2020年6月22日，根據董事會決議，股東湖北三峽煙草有限公司名稱變更為湖北中煙工業有限責任公司，股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
湖北中煙工業 有限責任公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
宜佳有限公司	<u>6,528.21</u>	<u>82.86%</u>	<u>6,528.21</u>	<u>82.86%</u>
合計	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>

2022年1月13日，根據董事會決議，宜昌高新城鄉開發投資有限公司受讓湖北中煙工業有限責任公司所持金三峽印務17.14%股權後，股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
宜昌高新城鄉開發 投資有限公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
宜佳有限公司	<u>6,528.21</u>	<u>82.86%</u>	<u>6,528.21</u>	<u>82.86%</u>
合計	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>

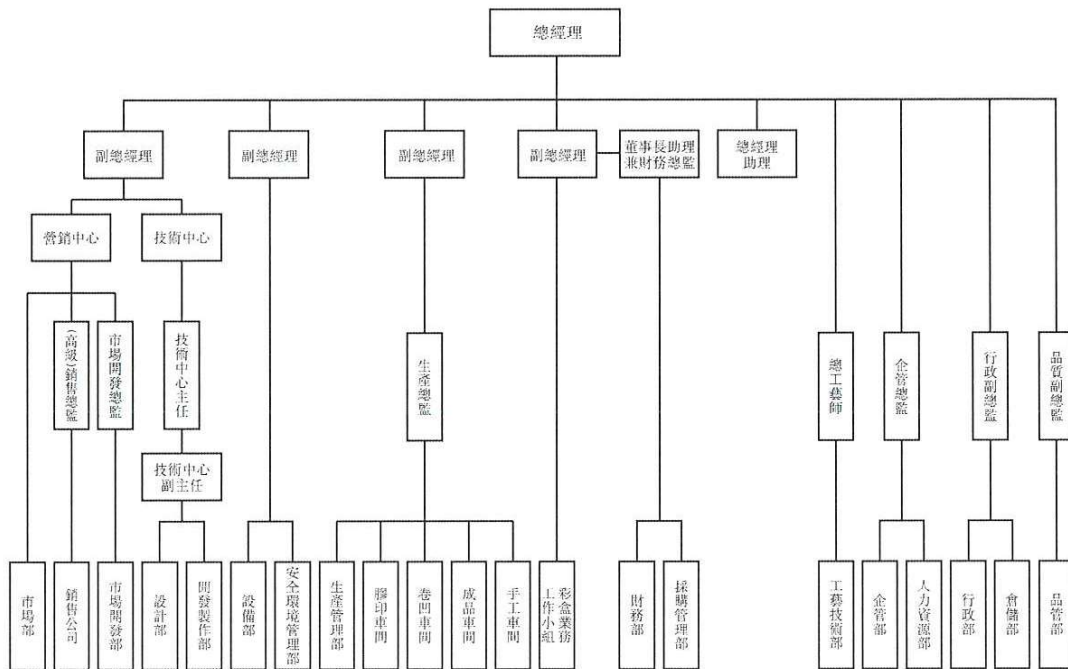
2022年7月27日，根據董事會決議，廣西嘉盈商業投資管理有限公司受讓宜昌高新城鄉開發投資有限公司所持金三峽印務17.14%股權後，股權結構如下表所示(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
廣西嘉盈商業投資 管理有限公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
宜佳有限公司	<u>6,528.21</u>	<u>82.86%</u>	<u>6,528.21</u>	<u>82.86%</u>
合計	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>

截至評估基準日2024年6月30日，被評估單位的股權結構如下(金額單位：人民幣萬元)：

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳額	實繳比例
廣西嘉盈商業投資 管理有限公司	1,350.00	17.14%	1,350.00	17.14%
宜佳有限公司	<u>6,528.21</u>	<u>82.86%</u>	<u>6,528.21</u>	<u>82.86%</u>
合計	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,878.21</u>	<u>100.00%</u>

10、公司經營管理結構



11、經營情況簡介

公司業務範圍涵蓋煙標印刷、標籤印刷、彩色包裝印刷等，常年為全國十多個大型煙草企業提供產品包裝印製服務，連續多年位列中國印刷業百強榜前列。

公司擁有配置了處於國際領先水平的膠印、柔印、絲印、凹印、燙金、模切等印前、印刷、印後設備生產、檢測設備90餘台套，年生產能力約150萬大箱左右。

公司現有員工700餘人，其中大專以上達60%，技術研發人員約100人，擁有行業一流的技術研發專家團隊，長期致力於以捲煙品牌為主的高檔商標的品牌研究、新型包裝設計以及三新技術的研發與推廣。

公司倡導「管理創新、體系領先」的管理理念，堅持「以人為本、科技創新、超越自我為顧客」是公司的質量方針，在管理上追求精細化、專業化、標準化與程序化。先後通過了質量管理體系、環境管理體系與職業健康安全管理体系的認證，每年接受第三方認證機構的監督審核，保障各管理體系持續有效運行。過硬的質量管理手段與保障能力使公司順利通過了眾多客戶的第二方認證，獲得了客戶的高度信賴。

公司於2004年建立企業技術中心，於2006年被認定為湖北省省級技術中心。2009年公司被評定為國家高新技術企業，2013年公司被國家新聞出版總局評定為國家印刷示範企業。公司還先後被評定為湖北省創新試點企業、宜昌市重點培育高新技術企業。

12、對外投資情況

截至評估基準日2024年6月30日，金三峽印務下屬1家子公司，為湖北金三峽文化產業發展有限公司。主要情況介紹如下：

- (1) 公司名稱：湖北金三峽文化產業發展有限公司(以下簡稱「金三峽文化」)
- (2) 住所：中國(湖北)自貿區宜昌片區青島路26號
- (3) 法定代表人：楊財
- (4) 註冊資金：伍仟萬圓整
- (5) 公司類型：有限責任公司(外商投資企業法人獨資)

(6) 經營範圍：以自有資金對設計、文化創意產業進行投資；文化類企業孵化、創業指導服務；防偽技術研發；包裝印刷產業園建設及經營；會展服務；印刷品(不含需許可項目)、包裝品、紙張、油墨、工藝美術品(象牙及其製品除外)、印刷包裝機械批發及零售(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(7) 成立日期：2018年8月21日

(8) 營業期限：2018年8月21日至2038年8月20日

(9) 歷史沿革

金三峽文化成立於2018年8月，註冊資本5,000.00萬元，湖北金三峽印務有限公司認繳出資5,000.00萬元，認繳比例100.00%，出資時間：於2038年8月1前繳足。

截至評估基準日2024年6月30日，股權結構如下：

序號	股東名稱	認繳出資額 (萬元)	實繳出資額 (萬元)	出資方式	持股比例 (%)
1	湖北金三峽印務有限公司	5,000.00	1,000.00	貨幣	100.00
	合計	5,000.00	1,000.00		100.00

(二) 報告使用人

本評估報告僅供委託人和本次評估合同約定的報告使用人在本次評估目的前提下使用，除本次評估合同約定的評估報告使用人外，其他任何人或單位使用本評估報告無效；資產評估師和資產評估機構對報告使用人不當使用評估報告所造成的後果不承擔任何責任。

二、評估目的

金三峽印務擬股權轉讓，本次評估為該經濟行為所涉及的金三峽印務股東全部權益提供在評估基準日的市場價值參考。

三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為金三峽印務股東全部權益價值。

本次評估範圍為金三峽印務申報的全部資產及負債。根據金三峽印務提供的財務報表，截至評估基準日2024年6月30日，金三峽印務資產總額77,080.98萬元、負債總額63,233.79萬元、淨資產13,847.19萬元。具體情況如下：

被評估單位：湖北金三峽印務有限公司

金額單位：人民幣萬元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、流動資產合計	56,823.39
2	貨幣資金	29,155.26
3	應收票據	4,089.88
4	應收賬款	6,707.07
5	預付款項	867.01
6	其他應收款	2,904.69
7	存貨	12,949.42
8	其他流動資產	150.06
9	二、非流動資產合計	20,257.59
10	長期股權投資	1,000.00
11	固定資產	11,830.62
12	在建工程	3,072.71
13	無形資產	4,328.25
14	長期待攤費用	17.70
15	遞延所得稅資產	8.31
16	三、資產總計	77,080.98
17	四、流動負債合計	57,225.48

序號	科目名稱	賬面價值
18	短期借款	4,800.00
19	應付票據	17,980.00
20	應付賬款	20,289.79
21	應付職工薪酬	878.37
22	應交稅費	-907.16
23	應付股利	2,742.40
24	其他應付款	11,442.08
25	五、非流動負債合計	6,008.31
26	專項應付款	6,000.00
27	遞延所得稅負債	8.31
28	六、負債總計	63,233.79
29	七、淨資產(所有者權益)	13,847.19

(一) 主要的資產和負債情況如下：

1、貨幣資金

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的貨幣資金賬面值29,155.26萬元，系銀行存款和其他貨幣資金等款項。銀行存款存放在以金三峽印務名義開設的12個銀行賬戶中；其他貨幣資金系保證金、大額質押存單。

2、應收票據

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的應收票據賬面值4,089.88萬元，主要系應收貨款。

3、應收賬款

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的應收賬款賬面值6,707.07萬元，主要系應收貨款。

4、預付款項

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的預付款項賬面值867.01萬元，主要系預付貨款。

5、其他應收款

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的其他應收款賬面值2,904.69萬元，主要系往來款、按金以及存單利息等款項。

6、存貨

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的存貨賬面值12,949.42萬元，主要系原材料、產成品、在成品與發出商品，原材料主要系生產所需要的白卡、卡紙等，產成品、發出商品為企業生產完成的煙盒、條盒等商品，在產品為企業正在生產中的煙盒、條盒等在製品。

7、其他流動資產

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的其他流動資產賬面值150.06萬元，主要系重分類後待抵扣稅款。

8、長期股權投資

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的長期股權投資賬面值1,000.00萬元，系金三峽印務對外股權投資。

9、固定資產

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的固定資產主要系房屋建(構)築物、機器設備、電子設備、車輛等。具體情況如下：

(1) 房屋建(構)築物

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的房屋建(構)築物共計170項，其中房屋建築物27項，構築物143項；賬面原值

8,055.90萬元，賬面淨值為4,713.67萬元，主要系辦公大樓、廠房、車間等，相關資產均正常使用。

(2) 設備

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的設備共計1,068台(套/項)，賬面原值27,291.62萬元，賬面淨值7,116.95萬元。其中機器設備427台(套/項)，賬面原值26,018.34萬元，賬面淨值6,899.98萬元，主要系小森四開四色膠印機、單張紙凹版印刷機、11色凹印等設備，處於正常使用狀態；電子設備547台(套/項)，賬面原值618.65萬元，賬面淨值153.60萬元，主要系打印機、空調、電腦等設備；車輛12輛，賬面原值654.63萬元，賬面淨值63.37萬元，主要系辦公用車輛；綠化苗木82項，無賬面原值，主要系海桐球、櫻花樹、樟樹等綠化苗木。

10、在建工程

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的在建工程賬面值為3,072.71萬元，主要系花溪路新廠區在建項目。

11、無形資產

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的無形資產賬面值4,328.25萬元，主要系土地使用權和其他無形資產(智慧工廠MES系統、財務軟件系統)。

12、長期待攤費用

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的長期待攤費用賬面值為17.70萬元，主要系VOC設備沸石的待攤費用。

13、遞延所得稅資產

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的遞延所得稅資產賬面值8.31萬元，主要系減值準備的可抵扣暫時性差異。

14、短期借款

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的短期借款賬面值4,800.00萬元，主要系一年內到期的銀行借款。

15、應付票據

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的應付票據賬面值17,980.00萬元，主要系應付的銀行承兌匯票。

16、應付賬款

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的應付賬款賬面值20,289.79萬元，主要系應付貨款。

17、應付職工薪酬

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的應付職工薪酬賬面值878.37萬元，主要系應付工資。

18、應交稅費

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的應交稅費賬面值-907.16萬元，主要系待抵扣的企業所得稅。

19、應付股利

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的應付股利賬面值為2,742.40萬元，主要系應付股東廣西盈嘉商業投資管理有限公司的股利。

20、其他應付款

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的其他應付款賬面值為11,442.08萬元，主要系關聯單位往來、按金等款項。

21、專項應付款

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的專項應付款賬面值為6,000.00萬元，主要系應收收儲資金補貼款。

22、遞延所得稅負債

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的遞延所得稅負債賬面值為8.31萬元，主要系固定資產折舊形成的所得稅應納稅暫時性差異。

(二) 企業申報的賬面記錄和未記錄的無形資產情況

1、企業申報的賬面記錄的無形資產情況

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的無形資產賬面值為4,328.25萬元，主要系土地使用權和其他無形資產(智慧工廠MES系統、財務軟件系統)。

2、企業申報的賬面未記錄的無形資產情況

無。

評估對象和範圍與委託評估對象和範圍完全一致。

具體評估對象詳見資產評估明細表。

四、價值類型及其定義

資產評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。

資產評估的價值類型取決於評估特定的目的、市場條件和評估對象的使用狀況。本次資產評估是在持續經營假設前提下，通過充分考慮評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，評估金三峽印務股東全部權益價值。本次資產評估對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，評估目的系金三峽印務股權轉讓，為其提供所涉及的金三峽印務股東全部權益於評估基準日的市場價值參考，符合市場價值的定義，故本次評估選擇評估報告價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫壓制的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本次評估基準日為2024年6月30日。

評估基準日由委託人確定，主要考慮盡可能與評估目的實現日接近，以便評估結果有效服務於評估目的，盡量減少評估基準日後事項對評估結果的影響。

六、評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

（一）行為依據

- 1、未提供經濟行為文件；
- 2、委託方與我公司簽訂的《資產評估業務委託合同》。

(二) 法律法規依據

- 1、《中華人民共和國公司法》；
- 2、《中華人民共和國資產評估法》；
- 3、其它相關的法律法規文件。

(三) 準則依據

- 1、《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- 2、《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- 3、《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- 4、《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
- 5、《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
- 6、《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
- 7、《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
- 8、《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- 9、《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- 10、《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
- 11、《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- 12、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 13、《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；

14、《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 權屬依據

- 1、金三峽印務提供的營業執照和章程；
- 2、金三峽印務提供的機動車行駛證複印件；
- 3、金三峽印務提供的《不動產權證》複印件；
- 4、金三峽印務提供的重要資產購置合同或發票；
- 5、金三峽印務提供的其他產權證明文件和資料。

(五) 取價依據

- (1) 《資產評估常用方法與參數手冊》；
- (2) 《湖北省建築安裝工程費用定額》(2018版)、《湖北省建築裝飾工程綜合定額》(2018版)、《湖北省安裝工程綜合定額》(2018版)、《建築工程建築面積計算規範》(GB/T50353-2013)；
- (3) 《建設工程工程量清單計價規範》(GB50500-2013)；
- (4) 宜昌市工程造價信息；
- (5) 中國機電工業出版社出版的《2020年機電產品價格信息查詢系統》；
- (6) 機械工業出版社《資產評估常用方法與參數手冊》；
- (7) 評估機構收集的設備合同、技術資料等資料；

- (8) 《宜昌市城區基準地價更新技術報告》《市人民政府關於公佈執行宜昌市城區公示地價的通知》；
- (9) 評估人員調查獲取的市場相關信息資料；
- (10) 中國人民銀行公佈的存貸款利率；
- (11) 證券交易所及上市公司行業的相關查詢資料；
- (12) 同花順ifind金融終端查詢數據；
- (13) 相關稅收法規及稅率；
- (14) 評估機構收集的與本次評估有關的其他詢價資料。

(六) 其他依據

- 1、 金三峽印務提供的各類《資產評估申報明細表》；
- 2、 金三峽印務提供的審計報告、會計報表、會計憑證、財務經營方面的資料、銀行對賬單及餘額調節表以及有關協議、合同書、發票等財務資料；
- 3、 金三峽印務提供的其他有關資料。

七、評估方法

(一) 資產評估的基本方法

評估方法主要有市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法和成本法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

1、市場法

市場法也稱比較法、市場比較法，是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。市場法包括多種具體方法。例如，企業價值評估中的交易案例比較法和上市公司比較法，單項資產評估中的直接比較法和間接比較法等。市場法應用的前提條件有：

- (1) 評估對象的可比參照物具有公開的市場，以及活躍的交易；
- (2) 有關交易的必要信息可以獲得。

2、收益法

收益法是指通過將評估對象的預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。收益法包括多種具體方法。例如，企業價值評估中的現金流量折現法、股利折現法等；無形資產評估中的增量收益法、超額收益法、節省許可費法、收益分成法等。收益法應用的前提條件：

- (1) 評估對象的未來收益可以合理預期並用貨幣計量；
- (2) 預期收益所對應的風險能夠度量；
- (3) 收益期限能夠確定或者合理預期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被評估對象的思路，將重建或者重置成本作為確定評估對象價值的基礎，扣除相關貶值，以此確定評估對象價值的評估方法的總稱。成本法包括多種具體方法。例如，復原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也稱資產基礎法)等。成本法的應用的前提條件：

- (1) 評估對象能正常使用或者在用；
- (2) 評估對象能夠通過重置途徑獲得；
- (3) 評估對象的重置成本以及相關貶值能夠合理估算。

(二)評估方法的選用

本次委託評估的是金三峽印務股東全部權益價值，金三峽印務主營業務為煙標印刷，考慮我國資本市場存在的與金三峽印務可比的同行業上市公司不滿足數量條件、同時同行業市場交易案例較少、且披露信息不足，評估人員無法收集到與金三峽印務經營規模、業務種類相類似企業的股權交易案例，故無法採用市場法進行評估。

近年來金三峽印務歷史年度業績不太穩定，有盈有虧，波動較大，因此歷史數據參考性較小。根據宜昌市土地儲備中心、湖北金三峽印務有限公司、宜昌高新區財政局三方簽署確認的《國有土地所有權收回補償合同》，三方一致同意以17,752.00萬元對上述土地使用權及地上建(構)築物等進行補償，並將收回範圍內資產於2024年12月31日全部騰空移交，新廠區建設投產《產年產50萬色令食品／醫藥類包裝印刷項目》，目前一期項目已完工並開始投入使用，二期項目預計2024年年底完工，預計2024年年底將搬遷至花溪路新廠區辦公，金三峽印務對搬移新廠後是否招標增產無明確計劃。

同時評估人員瞭解到目前經濟復甦緩慢，在煙草監管受到諸多困難環境影響下，全球煙草業在複雜多變的環境中發展，捲煙、雪茄、斗煙、手捲煙等可燃煙草製品銷量全面下降，且隨著電子煙等新型煙草製品不斷創新與快速流行，將直接影響到煙標印刷行業的發展，由於未來市場情況變化較大，行業發展前景不明朗，加之金三峽印對未來經營發展暫無明確詳細計劃，對未來是否有其他重大投資轉型計劃也暫不明確。因此評估人員對未來經營成果無法明確界定，經營收益及風險無法可靠預測，故不適宜採用收益法進行評估。

由於金三峽印務委估資產的明細清單較易取得，資產的再取得成本有關數據和信息來源較廣，資產重置成本與資產的現行市價及收益現值存在著內在聯繫和替代，故可以採用資產基礎法進行評估。

根據本次評估目的、被評估企業自身的特點和收集到的相關資料，分析評估方法的適用性後，本次評估對金三峽印務股東全部權益價值採用資產基礎法進行評估。

- 資產基礎法

資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。具體模型如下：

$$\text{股東全部權益評估價值} = \Sigma \text{各項資產評估值} - \Sigma \text{各項負債評估值}$$

在評估過程中，評估人員根據各項資產及負債的具體情況，分別採用不同的評估方法，具體如下：

1、房屋建(構)築物

重置成本法即按現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的委估資產所需發生的全部成本費用作為其重置全價，再結合建(構)築物新舊程度和使用維護狀況及其他貶值因素綜合確定成新率，相乘後得出評估值。其計算式為：

$$\text{重置全價} = \text{前期費用} + \text{建安成本} + \text{期間費用} + \text{資金成本} + \text{銷售費用} + \text{銷售稅費} + \text{合理開發利潤}$$
$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

重置全價的價值內涵包括：前期費用、期間費用、建安工程費用、資金成本、銷售費用、銷售稅費、合理利潤。

(1) 前期工程費用

前期費用指開發項目前期規劃、設計、可行性研究、水文地質勘測及「三通一平」等所必要的費用，依據湖北省及當地規劃建設行政主管部門的相關規定，按建築安裝工程費的一定比例測算。

(2) 期間費用

期間費用是指工程監理費、竣工驗收費、建設單位管理費等，依據湖北省及當地規劃建設行政主管部門的相關規定，按建築安裝工程費的一定比例測算。

(3) 建安工程費用

主要指建(構)築物工程直接或間接耗費的各種材料和人工費用等，通常包括：直接費(直接工程費、措施費)、間接費(規費、企業管理費)、利潤、稅金以及按規定允許按實計算的各種費用。

(4) 合理利潤

合理開發利潤是指在正常條件下房地產開發商所能獲得的平均利潤。以開發完成後房地產價值為基礎，根據開發、建造類似房屋建築物相應的平均利潤率來測算。

(5) 資金成本

主要指正常建設條件下，工程佔用的資金在建設期內應計的利息。評估人員計算資金成本時，假設工程所需資金在建設期逐步、均勻地投入，資金成本率即為： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

(6) 銷售費用

銷售費用是指銷售開發完成後的房地產所發生的、應由賣方承擔或繳納的各項費用，包括廣告宣傳費、房地產銷售代理費用，通常以開發完成後房地產價值的一定比率來測算。

(7) 銷售稅費

銷售稅費是指銷售開發完成後的房地產所發生的、應由賣方承擔或繳納的各項費用、稅金，包括廣告宣傳費、銷售稅金及附加、應由賣方負擔的印花稅、交易手續費、產權轉移登記費等，通常以開發完成後房地產價值的一定比率來測算。

(8) 成新率

對於重要的建(構)築物，評估人員採取兩種方法確定其房屋成新率。一是參照原城鄉環境保護部頒佈的《房屋完損等級評定標準》及國家標準GBJ144-90《工業廠房可靠性鑒定標準》進行現場查勘，針對房屋的結構、基礎、牆體、裝修等各部分，確定價值影響因素

及影響程度，採取綜合打分的方法確定其成新率；二是對房屋主體按年限法測算其成新率，兩者加權平均就得到該房屋建築物的成新率。

納入本次評估範圍的建(構)築物目前均處於正常使用狀態，處於正常使用狀態，不考慮功能性貶值和經濟性貶值。

對於一般的建(構)築物，評估人員採取如下公式確定成新率：

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

成本法的適用範圍：市場交易不活躍，難以取得足夠的可比交易案例且評估對象的收益難以單獨測算；但資產的購建成本的相關信息在市場上可以獲得，且在技術上可以模擬估算的建(構)築物。

2、設備

金三峽印務的設備主要系生產設備。評估人員採用物價指數法進行評估，物價指數法是以設備可靠的歷史成本為基礎，根據同類設備的價格上漲指數，然後根據機器因生產能力降低造成經濟性貶值，來綜合確定機器設備本體的重置成本的方法，再結合設備新舊程度和使用維護狀況綜合確定成新率，相乘後得出評估值。

$$\text{設備評估值} = \text{設備重置全價} \times \text{成新率}$$

$$\text{機器設備重置全價} = \text{歷史成本} \times \text{同類設備物價上漲指數} \times [(\text{實際使用生產能力} / \text{額定生產能力})^{\text{行業指數}}] \times 100\%$$

$$\text{電子辦公設備重置全價} = \text{設備購置價格}$$

$$\text{車輛重置全價} = \text{車輛重置購價} + \text{購置稅} + \text{牌照手續等其他費用}$$

評估人員在現場對設備進行抽查清查，向設備管理人員瞭解設備的購置、使用、維護、修理、部件更換等情況，並瞭解設備目前的運行、功能、效率情況，並根據設備整體新舊程度採用評分法、年限法綜合確定成新率。

3、土地使用權

本次估價過程中估價人員按照《城鎮土地估價規程》的要求，根據現場勘查情況，以及對估價目的、評估對象所處區域的影響因素等資料進行收集、分析和整理，由於委估宗地為生產型企業的工業用地，不能單獨產生收益，故未採用收益法評估，委估宗地地上建築物已建成多年，且地上建築物交易不活躍，故未採用假設開發法進行評估。委估宗地所在區域土地交易較活躍，同一供求圈內土地交易案例較多，故選用了市場比較法。宜昌市自然資源與規劃局於2019年10月公佈了新的基準地價及土地級別相關配套文件，故經綜合考慮本次採用市場比較法與基準地價係數修正法兩種方法對其進行評估。

市場比較法是指根據替代原理，將待估宗地與具有替代性的，且在估價期日近期市場上交易的類似宗地進行比較，並對類似宗地的成交價格進行差異修正，以此估算待估宗地價格的方法，計算公式為：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P — 待估宗地價格

PB — 比較實例價格

A — 待估宗地交易情況指數／比較實例宗地交易情況指數

B — 待估宗地估價期日地價指數／比較實例宗地交易期日地價指數

C — 待估宗地區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數

D — 待估宗地個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數

E — 待估宗地使用年期修正指數／比較實例使用年期修正指數

根據《城鎮土地估價規程》與《宜昌市城區土地級別與基準地價更新技術報告》，其基準地價係數修正法評估宗地地價的計算公式為：基準地價係數修正法評估的宗地地價(基準地價設定開發程度下的宗地地價)
$$= \text{基準地價} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 + K6$$

式中： K1 — 期日修正係數

K2 — 區域因素修正係數

K3 — 年期修正係數

K4 — 面積修正係數

K5 — 形狀修正係數

K6 — 宗地開發程序

4、其他無形資產—智慧工廠MES系統軟件及辦公財務軟件

對於企業自行購買且尚在使用的軟件，本次採用重置成本法進行評估，即：軟件評估值 = 重置全價 $\times$ (1 - 貶值率)，其中重置全價 = 原始入賬價值 $\times$ 軟件指數。

5、存貨

存貨為原材料、產成品、在產品和發出商品。評估人員針對存貨的實物形態、流轉程序等方面的不同特點，分別進行了評估，其評估方法如下：

(1) 原材料

企業原材料的特點為品種規格較多，主要原材料單位價值小，且市場價格波動較小，儲存期較短，周轉較快。因原材料的上述特點，評估人員採用市場法對其進行評估。對於其賬面單價與評估基準日近期購價相近的，我們以核實後的數量乘以賬面單價確定評估價值；對於價格變化頻繁，賬面單價與近期採購單價差異較大的部分，我們以核實後的近期購價確定評估單價；對於賬齡較長，儲存期較大，無法正常使用的原材料，按評估基準日處理廢紙的價格確定評估值。

(2) 在產品

在產品主要系尚未完工的在製品，根據被評估單位提供的在產品評估明細表，通過詢問在產品的核算流程，審查有關在產品的原始單據、記賬憑證及明細賬，對在產品的形成和轉出業務進行抽查審核，對在產品的價值構成情況進行調查，經核查，在產品成本結轉及時完整，金額準確，且生產週期較短，企業按實際成本記賬，其成本組成內容為生產領用的原材料，最後以清查核實後的賬面值作為評估值。

(3) 產成品

對於正常銷售的產成品，評估人員以產品不含稅售價減去銷售費用、稅金及附加、所得稅及適當利潤後確定其評估值。即：

$$\text{評估值} = \text{產品不含稅售價} - \text{稅金及附加} - \text{銷售費用} - \text{所得稅} - \text{適當淨利潤}$$

對於滯銷、積壓不可正常銷售的產成品。根據其可變現淨值確定評估值，按評估基準日處理廢紙的價格確定評估值。

(4) 發出商品

對於正常銷售的產成品、發出商品，評估人員以產品不含稅售價減去營業稅金及附加、所得稅及適當利潤後確定其評估值。即：

$$\text{評估值} = \text{產品不含稅售價} - \text{稅金及附加} - \text{所得稅} - \text{適當淨利潤}$$

對於滯銷、積壓不可正常銷售的發出商品。根據其可變現淨值確定評估值，按評估基準日處理廢紙的價格確定評估值。

6、 在建工程

對於正常在建的工程、尚未轉固工程，鑒於評估基準日材料價格沒有重大變化，在基準日實物目前還未達到可使用狀態，後續會繼續追加投入，賬面值基本反映了評估基準日該部分在建工程的權益價值，以核實後的賬面價值作為評估值。

7、 其他資產及債權債務

評估人員主要審核其他資產及債權、債務的真實性、合法性，在清查核實的基礎上，確定評估值。對於應收款項，評估人員採取替代程序

來證實餘額的真實性；其次對各明細賬戶進行賬齡分析，通過多種方式瞭解債務人的償債能力，估計其可回收性。在以上核實瞭解的基礎上，確定存在風險損失的可能性，最終確定評估值。

對於應付款項，評估人員調查瞭解其經濟性質，查閱相關合同或協議書，並落實具體的債權人，通過核實債務來確定評估值。

(三) 評估結論確定的方法

評估人員根據確定的評估方法，實施必要的評估程序後形成初步評估結論，在綜合分析不同評估方法初步評估結論的合理性及其所用數據的質量和數量的基礎上，確定最終的評估結論。

八、評估程序實施過程和情況

資產評估機構和評估專業人員執行評估業務，評估程序實施過程包括明確評估業務基本事項；訂立業務委託合同；編製資產評估計劃；進行評估現場調查；收集整理評估資料；評定估算形成結論；編製出具評估報告。具體如下：

(一) 明確評估業務基本事項

由本公司業務負責人與委託人代表商談明確評估業務基本事項，包括：委託人、產權持有人和委託人以外的其他資產評估報告使用人、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式、委託人、其他相關當事人與資產評估機構及其資產評估專業人員工作配合和協助等需要明確的重要事項。

(二) 訂立業務委託合同

根據評估業務具體情況，本公司對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，在滿足專業能力、獨立性和業務風險控制要求的條件下，

承接資產評估業務，與委託人依法訂立資產評估委託合同，約定資產評估機構和委託人權利、義務、違約責任和爭議解決等內容。

(三) 編製資產評估計劃

本公司承接該資產評估業務後，組建評估團隊，編製資產評估計劃。資產評估計劃包括資產評估業務實施的主要過程及時間進度、人員安排等。

(四) 現場調查

根據評估業務的具體情況，按照評估程序準則和其他相關規定的要求，資產評估專業人員對評估對象採用詢問、訪談、核對、監盤、勘查等方式進行現場調查，獲取評估業務需要的資料，瞭解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬。

(五) 收集整理評估資料

資產評估專業人員根據評估項目的具體情況進行評估資料收集，包括委託人或者其他相關當事人提供的涉及評估對象和評估範圍等資料，從政府部門、各類專業機構以及市場等渠道獲取的其他資料。要求委託人或者其他相關當事人對其提供的資產評估明細表及其他重要資料採取簽字、蓋章及法律允許的其他方式進行確認。

評估人員對收集的評估資料進行了必要的分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

(六) 評定估算

資產評估專業人員根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法或成本法三種資產評估基本方法的適用性，選擇

評估方法。根據採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。評估人員對形成的測算結果進行匯總，組織有關人員對測算結果進行綜合分析，形成合理評估結論，編製初步資產評估報告。

(七) 內部審核、徵求意見及提交評估報告

根據本公司內部質量控制制度，評估人員在完成本資產評估報告後，已將報告初稿提交公司進行內部審核。

評估人員在內部審核完成後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通，對溝通情況進行獨立分析，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，根據反饋意見進行合理修改後出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

本評估報告的分析和結論僅在設定的以下假設條件下成立：

(一) 一般假設

- 1、本報告評估結論所依據、由金三峽印務所提供的信息資料為可信的和準確的。
- 2、金三峽印務按現有經營管理模式持續經營，合法擁有、使用、處置資產並享有其收益的權利不受侵犯；除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律和法規。
- 3、移地使用假設：指假設資產不在原所在地或者原安裝地繼續使用，而是改變使用地點在其他地方繼續使用，本次評估對位於青島路廠區所涉及的動產以移地現行用途繼續使用的評估假設進行評估，

設備評估的價值內涵不包括設備從移位到達到使用狀態所發生的運雜費、安裝調試費用、基礎費用、資金成本、前期和其他費用等費用，該費用已在收儲收益中進行考慮，本次不重複考慮。

(二) 評估環境假設

- 1、評估對象所在地區的法律、法規、政策環境相對於評估基準日無重大變動；
- 2、評估對象所在地的社會經濟環境、國際政治、經濟環境相對於評估基準日無重大變動；
- 3、與評估對象有關的利率、匯率、物價水平相對於評估基準日無重大變動。

(三) 公開交易條件假設

有自願交易意向的買賣雙方，對委估資產及市場、以及影響委估資產價值的相關因素均有合理的知識背景。相關交易方將在不受任何外在壓力、脅迫下，自主、獨立地決定其交易行為。

- 1、評估對象按照公平的原則實行公開招標、拍賣、掛牌交易，有意向的購買方理性地報價，平等、獨立地參與競價。
- 2、與本次評估目的對應的交易相關的權利人、評估委託人、其他利害關係人及其關聯人，均不享有對評估對象的優先權，也不干涉評估對象的交易價格。

(四) 其他假設

- 1、本次評估未考慮相關資產可能存在的抵押、擔保等優先受償與限制情況，假設與本次評估目的對應的評估對象為未設立擔保物權和其他優先受償權的資產；
- 2、無不可抗力或其他不可預見因素對評估值的實現造成重大影響。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些前提條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件改變而推導出不同評估結果的責任。

十、評估結論

截至評估基準日2024年6月30日，金三峽印務賬面資產總額77,080.98萬元、負債總額63,233.79萬元、淨資產13,847.19萬元。

經本次評估，資產總額82,882.20萬元，負債總額63,232.75萬元，淨資產19,649.45萬元，評估增值5,802.26萬元，增值率41.90%。

評估結果匯總情況詳見下表：

單位：萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率 % D = C/A × 100%
1 一、流動資產合計	<u>56,823.39</u>	<u>66,497.85</u>	<u>9,674.46</u>	<u>17.03</u>
2 貨幣資金	29,155.26	29,155.26	—	—
3 應收票據	4,089.88	4,091.45	1.57	0.04
4 應收賬款	6,707.07	6,721.01	13.94	0.21
5 預付款項	867.01	867.01	—	—
6 其他應收款	2,904.69	12,614.29	9,709.60	334.27
7 存貨	12,949.42	12,898.77	-50.65	-0.39
8 其他流動資產	150.06	150.06	—	—
9 二、非流動資產合計	<u>20,257.59</u>	<u>16,384.35</u>	<u>-3,873.24</u>	<u>-19.12</u>
10 長期股權投資	1,000.00	1,169.59	169.59	16.96
11 固定資產	11,830.62	8,143.54	-3,687.08	-31.17
12 在建工程	3,072.71	3,072.71	—	—
13 無形資產	4,328.25	3,972.50	-355.75	-8.22
14 長期待攤費用	17.70	17.70	—	—
15 遞延所得稅資產	8.31	8.31	—	—
16 三、資產總計	<u>77,080.98</u>	<u>82,882.20</u>	<u>5,801.22</u>	<u>7.53</u>

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率 % D = C/A × 100%
17 四、流動負債合計	<u>57,225.48</u>	<u>57,224.44</u>	<u>-1.04</u>	<u>-0.00</u>
18 短期借款	4,800.00	4,800.00	—	—
19 應付票據	17,980.00	17,980.00	—	—
20 應付賬款	20,289.79	20,288.75	-1.04	-0.01
21 應付職工薪酬	878.37	878.37	—	—
22 應交稅費	-907.16	-907.16	—	—
23 應付股利	2,742.40	2,742.40	—	—
24 其他應付款	11,442.08	11,442.08	—	—
25 五、非流動負債合計	<u>6,008.31</u>	<u>6,008.31</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
26 專項應付款	6,000.00	6,000.00	—	—
27 遞延所得稅負債	8.31	8.31	—	—
28 六、負債總計	<u>63,233.79</u>	<u>63,232.75</u>	<u>-1.04</u>	<u>-0.00</u>
29 七、淨資產(所有者權益)	<u>13,847.19</u>	<u>19,649.45</u>	<u>5,802.26</u>	<u>41.90</u>

評估結論詳細情況見評估明細表。

應委託方要求，將涉及收儲資產評估增減明細表單獨列示(其中：收儲資產價值在其他應收款—收儲暫估進行反映)。如下圖：

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率(%) D = C/A × 100%	對應收儲價值 (其他應收款 —收儲暫估)	增減值 F = E - A	增值率(%) G = F/A × 100%
					E		
固定資產	2,839.18	—	-2,839.18	-100.00	6,944.77	4,105.59	144.60
無形資產	1,055.44	—	-1,055.44	-100.00	2,732.52	1,677.08	158.90
合計	3,894.62	—	-3,894.62	-100.00	9,677.29	5,782.67	148.48

涉及收儲範圍內不可移動資產賬面值3,894.62萬元，評估值為零，評估減值3,894.62萬元，減值率100%，主要原因系位於青島路廠區房屋建(構)築物等不可移動資產以及土地已被政府收儲，但截至評估基準日2024年6月30日，由於收儲搬遷還未正式完成，該資產仍在金三峽印務作為賬面固定資產、無形資產進行反映，而本次評估作資產下賬處理，從而形成減值，實際上該類資產價值在其他應收款—收儲暫估進行了反映，評估值為9,677.29萬元，評估增值5,782.67萬元，增值率148.48%。

本次評估，評估增值5,802.26萬元，增值率41.90%，增值的主要原因如下：

(1) 其他應收款

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的其他應收款賬面值2,904.69萬元，評估值12,614.29萬元，評估增值9,709.60萬元，增值率334.27%。增值的主要原因系因土地收儲所涉及的房地產及附屬物價值、收儲徵收補償費用的搬遷款，以可變現淨值在其他應收款—收儲暫估進行反映，評估值為9,677.29萬元。

(2) 存貨

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的存貨賬面值12,949.42萬元，評估值12,898.77萬元，評估減值50.65萬元，減值率0.39%。原材料減值原因主要系部分原材料庫齡較長、存在質量問題無法正常使用導致評估價值減少；庫存商品及發出商品減值原因主要系部分商品存在滯銷(產品落標，無法售出)情況，從而形成減值。

(3) 長期股權投資

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的長期股權投資賬面值1,000.00萬元，評估值1,169.59萬元，評估增值169.59萬元，增值率16.96%。

增值原因主要系金三峽印務全資子公司湖北金三峽文化產業發展有限公司對外投資增值所致。

(4) 固定資產

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的固定資產賬面值11,830.62萬元，評估值8,143.54萬元，評估減值3,687.08萬元，減值率31.17%。其中涉及收儲範圍內固定資產賬面值2,839.18萬元，評估值為零，評估減值2,839.18萬元，減值率100%，主要原因系位於青島路廠區房屋建(構)築物等不可移動資產已被政府收儲，本次評估作資產下賬處理，從而形成減值，實際上該類資產價值在其他應收款——收儲暫估進行了反映，評估值為6,944.77萬元，評估增值4,105.59萬元，增值率144.60%；收儲範圍外固定資產賬面值8,991.44萬元，評估值8,143.54萬元，評估減值847.90萬元，減值率9.43%，減值主要原因系在設備移地使用假設前提下，本次評估的設備重置價值不包括設備從移位到達到使用狀態所發生的運雜費、安裝調試費用、基礎費用、資金成本、前期和其他費用等費用，導致評估設備原值相比賬面值減少，以及部分設備實際狀況較差，導致成新率較低，從而形成了減值。

(5) 無形資產

截至評估基準日，金三峽印務納入本次評估範圍的無形資產賬面值4,328.25萬元，評估價值3,972.50萬元，評估減值355.75萬元，減值率8.22%。其中涉及收儲範圍內無形資產賬面值1,055.44萬元，評估值為零，評估減值1,055.44萬元，減值率100%，主要原因系位於青島路廠區5宗土地已被政府收儲，本次評估作資產下賬處理，從而形成減值，實際上這5宗土地價值在其他應收款——收儲暫估進行了反映，評估值為2,732.52萬元，評估增值1,677.08萬元，增值率158.90%；收儲範圍外無形資產賬面值3,272.81萬元，評

估值3,972.50萬元，評估增值699.69萬元，增值率21.38%，主要原因系花溪路土地增值，增值原因是宜昌市2019年公佈了新的基準地價標準，較之前土地價值有所上升，且市場交易的同類型土地使用權較為活躍，本次評估按照基準地價係數修正法與市場法綜合確定，導致增值。

本報告評估結論根據以上評估工作得出，截至評估基準日2024年6月30日，金三峽印務股東全部權益的評估值為19,649.45萬元(大寫：人民幣壹億玖仟陸佰肆拾玖萬肆仟伍佰元整)。

十一、特別事項說明

- (一) 本次評估是在獨立、客觀、公正原則下作出的，所有參加評估工作的人員與委託人及產權持有人無任何利害關係，評估人員嚴格按照有關制度和規範完成評估工作，在評估過程中評估人員恪守職業道德和規範。
- (二) 本評估報告是在委託人及相關當事人提供基礎文件數據資料的基礎上做出的。提供必要的資料並保證所提供的資料的真實性、合法性、完整性是委託人及相關當事人的責任；資產評估師的責任是對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見。
- (三) 本評估結論是在本報告載明的評估假設和限制條件下，為本報告列明的評估目的而提出的被評估企業於評估基準日的股東全部權益的市場價值的參考意見，該評估結論未考慮控股股權溢價和少數股權折價及股權流動性折扣對評估對象價值的影響；報告使用人應當理解，股東部分權益價值並不必然等於股東全部權益價值與股權比例的乘積。
- (四) 本次評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的現行市場價值，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估結論的影響，同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其它不可

抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其它情況發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構不承擔由於這些條件的變化而導致評估結果失效的相關法律責任。

本評估報告成立的前提條件是本次經濟行為符合國家法律、法規的有關規定，並得到有關部門的批准。

- (五) 在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮該等資產用於股權轉讓可能承擔的費用和稅項，我們未對部分資產的評估增減值額作任何納稅考慮。

(六) 其他事項

(1) 經營場所租賃

金三峽印務下屬子公司經營場所系租賃，本次評估預計其租賃到期後均能如期續租，未考慮經營場所租賃無法續租等因素對評估結論的影響。

(2) 註冊資本相關事項

金三峽印務下屬子公司：湖北金三峽文化產業發展有限公司，成立於2018年8月，註冊資本5,000.00萬元，截至評估基準日2024年6月30日，實際到位註冊資本金1,000.00萬元，根據其提供的章程，餘款應在於2038年8月1前繳足，本次評估未考慮上述事項對評估值的影響。

(3) 抵押擔保事項

① 中國農業銀行股份有限公司三峽伍家支行

2024年3月7日，金三峽印務與中國農業銀行股份有限公司三峽伍家支行簽訂《流動資金借款合同》(合同編號：42010120240001865)，貸款金額10,000,000.00元，貸款期限自2024年3月21日至2025年3月21日，年利率3.60%。

② 招商銀行股份有限公司宜昌分行

2023年7月13日，金三峽印務與招商銀行股份有限公司宜昌分行簽訂《借款合同》（合同編號：IR2307110000070），貸款金額8,000,000.00元，貸款期限自2023年7月13日至2024年7月9日，年利率3.95%。

③ 湖北銀行股份有限公司湖北自貿試驗區宜昌片區支行

2023年12月21日，金三峽印務與湖北銀行股份有限公司湖北自貿試驗區宜昌片區支行簽訂《流動資金借款合同》（合同編號：鄂銀宜昌（自貿區）借2023122001），貸款金額合計10,000,000.00元，貸款期限自2023年12月21日至2024年12月21日，年利率4.00%。

④ 招商銀行股份有限公司宜昌分行

2024年6月27日，金三峽印務與招商銀行股份有限公司宜昌分行簽訂《借款合同》（合同編號：IR2406260000187），貸款金額合計20,000,000.00元，貸款期限自2024年6月27日至2025年6月27日，年利率3.20%。

上述借款，湖北金三峽印務有限公司均以自有房屋建築物、土地使用權、設備及應收賬款進行抵（質）押擔保取得，本次評估未考慮上述事項對評估結論的影響。

(4) 產權瑕疵情況

納入本次評估範圍內車輛中，3輛車以個人名義持有，其賬面原值3,362,854.00元，賬面淨值168,142.70元。根據相關負責人介紹，因湖北金三峽印務有限公司為在湖北註冊的實體，受深圳、北京兩地車牌政策限制，湖北金三峽印務有限公司未能滿足在當地以公司名義申領車牌的條件。因此，公司的兩位員工楊財（公司董事）和蔡瑤輝（公司董事）與公司簽訂委託協議，代公司持有車牌。車輛本質上屬公司所有。車輛主

要用於公司在當地的日常經營，使用車輛所產生的費用均由公司承擔。車輛在本次評估視為公司所有資產，未考慮上述證載權利人與實際控制人不一致對評估結論的影響。

(5) 引用單項資產評估結論

根據2023年8月3日宜昌高新技術產業開發區管理委員會關於對《湖北金三峽印務有限公司位於青島路廠區政策性搬遷的確認函》，因廠區的噪聲治理難以滿足周邊居住環境的噪聲標準要求，以及東山園區「退城進園」整體規劃需要，青島路5宗合85.58畝土地使用權及地上建(構)築物已納入《宜昌市城區2023年度土地儲備計劃》，收回補償方案經2023年5月6日中共宜昌高新技術產業開發區工作委員會會議審議通過。根據2023年8月30日宜昌市土地儲備中心、湖北金三峽印務有限公司、宜昌高新區財政局三方簽署確認的《國有土地所有權收回補償合同》，收回範圍內土地使用權及地上建(構)築物等資產價值由湖北華審資產評估土地房地產估價有限公司評估，日期為2023年3月7日的房地產估價報告編號：鄂華審資評字(2022)222-1號，評估基準日為2022年8月9日，評估價值為人民幣17,752.88萬元。三方一致同意以17,752.00萬元對上述土地使用權及地上建(構)築物等進行補償，並將收回範圍內資產於2024年12月31日全部騰空移交。移交時，宜昌市土地儲備中心、湖北金三峽印務有限公司、宜昌高新區財政局三方現場按照日期為2023年3月7日的《資產評估報告》鄂華審資評字(2022)222-1號的清單進行清點確認，若出現補償範圍內的資產缺失等情況，則按補償金額價值予以扣減。

根據《國有土地所有權收回補償合同》約定，由宜昌高新區財政局對公司支付補償款17,752.00萬元，分三次付款。第一筆9,752.00萬元，於簽訂合同後30日內支付；第二筆4,000.00萬元，於公司完成五宗土地使用權轉移和地上建(構)築物產權註銷登記，解除相關法律及經濟糾紛等

義務後30日內支付；第三筆尾款4,000.00萬元，由公司完成地上建(構)物騰空移交(房屋、廠房具備拆除條件)並完成土壤污染調查工作後30日內一次性支付。截至評估基準日2024年6月30日，公司分三次共收到第一筆款項人民幣9,752.00萬元中的人民幣6,000.00萬元，分別是2023年9月收款1,500.00萬元，2023年12月收款4,000.00萬元，2024年4月收款500萬元。第一筆9,752.00萬元暫未全額支付(因對方延遲支付)，公司已多次催促對方清償第一筆款項未付剩餘款人民幣3,752.00萬元。預計該未付剩餘款將於2025年底前清償。故補償款所涉及的位於青島路廠區土地使用權及地上建(構)築物等不動產實際持有人為宜昌市土地儲備中心、宜昌高新區財政局。

本次評估預計截止2024年12月31日金三峽印務能全部騰空移交其收回範圍內資產，且不存在補償範圍內資產缺失等不可預見因素導致未按約定時間不能正常移交導致違約補償對評估結論的影響。因此本次評估金三峽印務因土地收儲所涉及的房地產及附屬物價值、收儲徵收補償費用系湖北華審資產評估土地房地產估價有限公司出具日期為2023年3月7日的資產評估報告鄂華審資評字(2022)222-1號的評估結果，在其他應收款—收儲暫估以可變現淨值進行反映。對位於青島路廠區所涉及的動產以移地現行用途繼續使用的評估假設進行評估，並考慮設備移位對其價值產生的影響。

(6) 稅收優惠政策延續情況

經瞭解，金三峽印務及其下屬子公司存在部分稅收優惠政策，本次評估假設各類稅收政策到期後仍能延續，保持現有情況。

(七) 委託人、被評估單位和相關當事方對所提供的評估對象法律權屬資料的真實性、合法性和完整性承擔責任；資產評估師執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，關注評估對象法律權屬，但不對評估對象的法律權屬提供保證。

(八) 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。

(九) 在本評估報告有效期內，若納入評估範圍的資產數量及作價標準發生變化，委託人在資產實際作價時應進行相應的調整。當資產數量發生變化時，委託人應根據原評估方法對資產額進行調整；當資產價格標準發生變化並對資產評估值產生明顯影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定評估值。

上述有關事項，可能會對評估值產生影響，評估人員特提請委託人及有關報告使用人注意，在使用本報告結論時，對可能存在的風險獨立地作出判斷。

十二、評估報告使用限制說明

(一) 評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。

(二) 評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用人使用。

(三) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。

(四) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

(五) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

(六)評估報告的使用有效期。

本報告評估結果使用有效期一年，即評估基準日2024年6月30日至2025年6月29日使用有效。即評估目的在評估基準日後一年內實現時，可以評估結果作為作價的參考依據，超過一年則需重新進行資產評估。

十三、評估報告日

本評估報告最終形成日期為二零二四年九月五日。

十四、資產評估專業人員簽名和資產評估機構印章

資產評估機構：湖北德恒資產評估有限公司

法定代表人：

資產評估師：

