

本报告依据中国资产评估准则编制

安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让  
所涉及的安徽集友纸业包装有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告

深亿通评报字（2024）第1130号

（共一册，第一册）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年八月二十六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747200011202400139
合同编号:	深圳亿通2024-0176
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深亿通评报字(2024)第1130号
报告名称:	安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让所涉及的安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	192,026,600.00元
评估报告日:	2024年08月26日
评估机构名称:	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	杨小龙 (资产评估师) 会员编号: 34190026 管孝东 (资产评估师) 会员编号: 34070011
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年08月30日

安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让  
所涉及的安徽集友纸业包装有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告

目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	4
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型 .....	16
五、 评估基准日 .....	16
六、 评估依据 .....	16
七、 评估方法 .....	21
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	39
九、 评估假设 .....	44
十、 评估结论 .....	45
十一、 特别事项说明 .....	48
十二、 资产评估报告使用限制 .....	50
十三、 资产评估报告日 .....	51
资产评估报告附件: .....	52

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让  
所涉及的安徽集友纸业包装有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告  
摘要

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司接受安徽集友新材料股份有限公司委托,对安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益价值进行了评估。

**评估目的:** 为满足安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让的需要,提供上述事宜所涉及安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益价值的专业意见。

**评估对象和评估范围:** 评估对象为安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益;评估范围为安徽集友纸业包装有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。

**价值类型:** 市场价值

**评估基准日:** 2024年7月31日

**评估方法:** 资产基础法、收益法

**评估结论及其使用有效期:**

评估结论:除评估报告特别事项说明外,在本评估报告载明的评估目的、价值类型和假设前提条件下,安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让所涉及的安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益于评估基准

日的市场价值为 大写人民币壹亿玖仟贰佰零贰万陆仟陆佰元整 (RMB: 19,202.66 万元)。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	13,232.99	13,680.90	447.91	3.38
非流动资产	10,210.10	10,890.02	679.92	6.66
固定资产	8,703.83	9,256.19	552.36	6.35
无形资产	1,329.07	1,620.64	291.57	21.94
长期待摊费用	13.24	-	-13.24	-100.00
递延所得税资产	163.96	13.19	-150.77	-91.96
资产总计	23,443.09	24,570.92	1,127.83	4.81
流动负债	5,368.26	5,368.26	-	-
非流动负债	871.76	-	-871.76	-100.00
负债合计	6,240.02	5,368.26	-871.76	-13.97
净资产 (所有者权益)	17,203.07	19,202.66	1,999.59	11.62

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

#### 对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【深亿通评报字（2024）第 1130 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让  
所涉及的安徽集友纸业包装有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告

深亿通评报字（2024）第 1130 号

**安徽集友新材料股份有限公司：**

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让所涉及的安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

**（一）委托人概况**

名称：安徽集友新材料股份有限公司（以下简称“集友股份”）

住所：安徽省安庆市太湖经济开发区

法定代表人：徐善水

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1998年09月15日

营业期限：1998年09月15日至无固定期限

注册资本：52,448.5465万（元）

统一社会信用代码：913408007049436800

经营范围：包装装潢印刷品、其他印刷品印刷；烟用接装纸、封签纸、烟标及电化铝的研发、生产、销售；纸制品加工；电子烟、烟具、电子雾化器、电子数码产品、电子烟油、香精油的研发、生产与销售；自行研发的包装装潢印刷品及其他印刷品技术成果转让、技术培训、技术咨询、技术服务；自有房产及机器设备租赁。（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）

## （二）被评估单位概况

### 1、被评估单位简介

名称：安徽集友纸业包装有限公司（以下简称“集友纸业”）

住所：安徽省合肥市经济技术开发区方兴大道6888号

法定代表人：刘力争

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004年04月26日

营业期限：2004年04月26日至无固定期限

注册资本：8,000万（元）

统一社会信用代码：913401007608391918

经营范围：烟用接装纸、烟用封签纸生产和销售；电化铝、真空镀铝纸的销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（但国家限定企

业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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、历史沿革,股东及持股比例、股权变更情况

安徽集友纸业包装有限公司成立于2004年,公司股东为安徽集友新材料股份有限公司。公司注册资本8000万元,拥有总资产超2亿元,职工总人数130余人。公司位于安徽经济技术开发区--合肥经济技术开发区,占地约64亩,总建筑面积约45000平方米,目前已形成年产烟用接装纸5000吨,烟用封签纸40亿张的生产能力。

截至评估基准日公司实收资本为8,000.00万元人民币,股东名称、出资额和出资比例如下:

单位:人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴比例(%)	实缴出资额	实缴比例(%)
安徽集友新材料股份有限公司	8,000.00	100.00	8,000.00	100.00
合计	8,000.00	100.00	8,000.00	100.00

截至评估基准日,上述股权结构未发生变动。

## 3、目前企业执行的会计政策和税收政策:

(1)公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(2)目前主要适用的税种与税率如下表:

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%

税种	计税依据	税率
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

### (3) 税收优惠政策

公司 2021 年通过安徽省高新技术企业认定，取得编号为：证书编号:GR202134000276 高新技术企业证书，有效期三年，自 2021 年 9 月 18 日至 2024 年 9 月 17 日。根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，高新技术企业减按 15% 税率计算缴纳所得税。本公司自 2021 年 1 月 1 日开始将连续三年享受国家关于高新技术企业的相关税收优惠政策，按照 15% 的税率征收企业所得税。根据国家税务总局《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2017 年第 24 号），企业的高新技术企业资格期满当年，在通过重新认定前，其企业所得税暂按 15% 的税率预缴。本公司 2024 年 1-7 月暂按 15% 税率预缴企业所得税。

### 3、近三年资产、财务状况、经营状况

#### (1) 经营状况

集友纸业主要从事烟用接装纸、烟用封签纸的研发、生产及销售。

#### (2) 近三年又一期的财务状况

金额单位：元

财务指标	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 30 日
总资产	577,328,983.93	662,339,871.18	655,299,150.64	234,430,920.67
总负债	131,656,379.88	142,267,759.56	79,682,167.74	62,400,229.77
股东权益	445,672,604.05	520,072,111.62	575,616,982.90	172,030,690.90
<b>经营业绩</b>	<b>2021 年度</b>	<b>2022 年度</b>	<b>2023 年度</b>	<b>2024 年 1-7 月</b>
营业收入	259,292,399.48	284,924,477.79	203,896,078.63	101,792,515.37
营业成本	158,498,864.04	175,734,552.30	122,361,136.64	58,437,512.00
净利润	65,520,072.09	74,399,507.57	55,544,871.28	31,413,708.00

上述 2021 年-2023 年财务数据由大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所审计，均出具了标准无保留意见的审计报告，报告号分别为（大华审字[2022]110173 号、大华审字[2023]110052 号、大华审字[2024]1111016277 号）；评估基准日财务数据经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号为（容诚审字[2024] 230Z4366 号）。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅限于委托人使用，除法律、行政法规另有规定外，无其他资产评估报告使用人。其他任何单位或个人不因得到本资产评估报告而成为报告使用人，评估机构亦不对其负责。

### （四）委托人与被评估单位的关系、委托人以外的其他评估报告使用人

委托人为被评估单位的实际控制人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

为满足安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让的需要，提供上述事宜所涉及安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益价值的专业意见。

### 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围为安徽集友纸业包装有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	132,329,945.27	四、流动负债合计	53,682,626.73
货币资金	70,228,881.23	应付票据	35,867,476.50
交易性金融资产	20,059,232.88	应付账款	14,594,063.21
应收款项融资	1,772,432.70	应付职工薪酬	1,957,211.80
应收账款	13,996,526.32	应交税费	799,758.81
预付账款净额	530,555.86	其他应付款	464,116.41
其他应收款净额	8,249,723.07	五、非流动负债合计	8,717,603.04
存货净额	17,434,618.35	递延收益	8,717,603.04
其他流动资产	57,974.86	六、负债总计	62,400,229.77
二、非流动资产合计	102,100,975.40	七、所有者权益	172,030,690.90
固定资产净额	87,038,281.69		
无形资产	13,290,750.46		
长期待摊费用	132,371.15		
递延所得税资产	1,639,572.10		
三、资产总计	234,430,920.67		

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务数据摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，审计报告号为容诚审字[2024]230Z4366号。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的账面未记录的无形资产，主要为安徽集友纸业包装有限公司拥有的30项专利所有权，明细如下：

安徽集友新材料股份有限公司拟股权转让  
所涉及的安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益价值评估报告

序号	专利类型	名称	专利号/注册号	申请日	权利期限	权利人
1	外观设计	卷烟接装纸(中支福)	2023303501219	2023/6/8	10	集友纸业
2	外观设计	卷烟接装纸(黄中支)	2023303501238	2023/6/8	10	集友纸业
3	发明专利	含防脱层的镀铝转移纸及其制备方法和应用	2022117257296	2022/12/30	20	集友纸业
4	发明专利	一种环保型珠光油墨及其制备方法	2012101844304	2012/6/6	20	集友纸业
5	发明专利	具有压力警示作用的接装纸及其制备方法	2022115310081	2022/12/1	20	集友纸业
6	发明专利	烟用接装纸及其制备方法和应用	2022115273932	2022/12/1	20	集友纸业
7	外观设计	包装纸(烟用接装纸)	2019305214424	2019/9/23	10	集友纸业
8	外观设计	包装纸(烟用接装纸)	201930521434X	2019/9/23	10	集友纸业
9	实用新型	固定装置和组合装置	2021206267384	2021/3/26	10	集友纸业
10	外观设计	包装纸(烟用接装纸)	2022302200243	2022/4/19	10	集友纸业
11	外观设计	包装纸(烟用接装纸)	2022302205552	2022/4/19	10	集友纸业
12	发明专利	酸甜味光油及其制备方法、烟用接装纸及卷烟	2019109180144	2019/9/26	20	集友纸业
13	发明专利	烟用接装纸用背涂材料、烟用接装纸及其制备方法	2019109173795	2019/9/26	20	集友纸业
14	发明专利	复合转移纸及其制备方法、烟包产品	201910918013X	2019/9/26	20	集友纸业
15	发明专利	物理阻隔型烟用接装纸及其制备方法	2018100742847	2018/1/25	20	集友纸业
16	发明专利	抗菌油墨及烟用接装纸的制备方法	2017104487208	2017/6/14	20	集友纸业
17	实用新型	烟用接装纸以及香烟	2016211178549	2016/10/12	10	集友纸业
18	实用新型	具有温变警示功能的香烟	2016212473496	2016/11/17	10	集友纸业
19	发明专利	具有温变警示功能的烟用接装纸以及香烟	201611026828X	2016/11/17	20	集友纸业
20	发明专利	烟用接装纸及其制备方法	2016108914861	2016/10/12	20	集友纸业
21	实用新型	一种凹版印刷机油墨烘干及稀释剂回收装置	2015200706240	2015/1/30	10	集友纸业
22	实用新型	一种三色水松纸凹版印刷机在线切割装置	2015200705074	2015/1/30	10	集友纸业
23	实用新型	一种水松纸凹版印刷机静电吸墨调节装置	2015200704546	2015/1/30	10	集友纸业
24	实用新型	一种激光打孔机的纸张校准装置	2015200705445	2015/1/30	10	集友纸业
25	实用新型	一种手动可调节式印刷机装	2015200704828	2015/1/30	10	集友纸业

		版小车				
26	实用新型	一种激光打孔机的纸张定位装置	2015200706217	2015/1/30	10	集友纸业
27	实用新型	一种印刷机装版小车	201520070351X	2015/1/30	10	集友纸业
28	实用新型	一种激光打孔机用气枪喷头	2015200705106	2015/1/30	10	集友纸业
29	实用新型	一种用于卷烟纸碎屑清理的气枪喷头内芯	2015200704512	2015/1/30	10	集友纸业
30	实用新型	一种激光打孔机粉尘及碎屑清理装置	2015200705426	2015/1/30	10	集友纸业

依据委托人提供的专利证书，经国家专利权局网站查询表明：上述表外无形资产权属明确，权利人为安徽集友纸业包装有限公司。

### (三) 评估范围内主要资产概况

#### 1、流动资产

截至评估基准日，公司的流动资产账面价值 132,329,945.27 元，其中货币资金 70,228,881.23 元。

#### 2、实物资产概况

##### (1) 存货

委估的存货主要为原材料、产成品、在产品、发出商品等。原材料主要为各种纸张及油墨、电化铝等原材料，存放在公司原材料库，除部分待报废的原材料外，其余原材料均可正常使用；产成品主要为各种型号的烟用接装纸，存在各公司产品库，除部分超订单生产的产品待报废外，其余产成品均可正常出售；在产品主要为未完工烟用接装纸，除部分待报废的在产品外，其余在产品均正常生产；发出商品主要为已发往客户仓库的烟用接装纸，除部分停产待报废外，其余发出商品均可正常出售。

##### (2) 房屋建筑物

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物 7 项，包括综合楼、宿舍楼、厂房等，均坐落于本次评估范围内的土地上，账面原值 72,326,352.37 元，账面净值 55,005,697.04 元，购建于 2014 年，建筑结构主要为钢筋砼框架，建筑面积 44,707.21 平方米。

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物房屋权属状况及资产状况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
						原值	净值
1	合产字第 811018 3975 号	综合楼	钢筋砼框架	2014/6/15	8,570.69	17,681,662.37	13,447,272.27
2		厂门、值班室	钢筋砼框架	2014/6/15	66.00	405,676.94	308,526.00
3		生活用房	砖混	2014/6/15	767.00	1,318,397.39	1,002,668.49
4	合产字第 811018 3970 号	宿舍楼	钢筋砼框架	2014/6/15	4,504.80	8,643,147.60	6,573,293.78
5	合产字第 811018 3967 号	5#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	2,132.52	3,195,894.76	2,430,544.38
6	合产字第 811018 3960 号	4#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	4,692.81	7,337,270.20	5,580,146.91
7	合产字第 811018 3973 号	1-3#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	23,973.39	33,744,303.11	25,663,245.21
合计					44,707.21	72,326,352.37	55,005,697.04

对上表中所列未办理房屋所有权证的情况，企业提供了关于房屋产权问题的相关承诺函，承诺无证房屋产权为安徽集友纸业包装

有限公司所有。房屋面积是被评估单位根据施工图、结算报告及现场测量得出，评估人员对房屋面积进行了现场复核。

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物均为正常使用，使用状况良好。不存在诉讼事项。部分房屋建筑物抵押给交通银行股份有限公司安徽省分行用于综合授信，抵押情况详见下表：

### 抵押的房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
						原值	净值
1	合产字第 8110183975 号	综合楼	钢筋砼框架	2014/6/15	8,570.69	17,681,662.37	13,447,272.27
2	合产字第 8110183970 号	宿舍楼	钢筋砼框架	2014/6/15	4,504.80	8,643,147.60	6,573,293.78
3	合产字第 8110183967 号	5#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	2,132.52	3,195,894.76	2,430,544.38
4	合产字第 8110183960 号	4#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	4,692.81	7,337,270.20	5,580,146.91
5	合产字第 8110183973 号	1-3#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	23,973.39	33,744,303.11	25,663,245.21
合计					43,874.21	70,602,278.04	53,694,502.55

### (3) 构筑物

评估基准日，评估范围内的构筑物 6 项，主要包括道路绿化、围墙、假山水池等，账面原值 11,508,787.85 元，账面净值 8,755,435.06 元，于 2014 年—2019 年陆续建成，构筑物日常维护和使用状况正常。

构筑物坐落在本次评估范围内的土地上。

### (4) 机器设备

机器设备账面原值 87,872,860.87 元,账面净值 22,627,788.90 元,减值准备为 0.00 元。企业申报机器设备 354 台(套),主要为 3+1 色(电子轴)高速印刷烫金机等。除 64 台(套)设备处于闲置状态,其余均正常使用,有专人看管,定期维护保养。

#### (5) 车辆

车辆账面原值 1,817,917.97 元,账面净值 101,323.53 元,减值准备为 0.00 元。企业申报运输设备 29 辆,主要为办公用车和车间叉车等。车辆均正常使用。

#### (6) 电子设备

电子设备账面原值 8,697,538.14 元,账面净值 548,037.16 元,减值准备为 0.00 元。企业申报 1368 台(套、组、个)电子设备,主要为电脑、打印机及办公桌等。电子设备正常使用。

### 3、无形资产

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

#### (1) 土地使用权

评估基准日,评估范围内的土地共 5 宗,以出让方式取得,原始购置价值 17,048,343.44 元,评估基准日账面值 13,282,786.01 元。委估宗地概括如下:

##### 1) 土地登记及权利状况

本次评估的土地,为安徽集友纸业包装有限公司合法拥有的,位于合肥市经济开发区方兴大道北、蓬莱路东的工业用地,宗地登记情况如下表:

待估宗地登记情况一览表

权证编号	证载权利人	位置	用途	面积 (M <sup>2</sup> )	使用权性质	终止日期
合经开国用 (2014)第 044号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、 蓬莱路东	出让	16,713.65	工业	2063/12/29
合经开国用 (2014)第 045号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、 蓬莱路东	出让	312.33	工业	2063/12/29
合经开国用 (2014)第 046号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、 蓬莱路东	出让	1,878.30	工业	2063/12/29
合经开国用 (2014)第 047号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、 蓬莱路东	出让	249.10	工业	2063/12/29
合国用 (2014)第 372号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、 蓬莱路东	出让	23,535.78	工业	2063/2/27

评估基准日均抵押给交通银行股份有限公司安徽省分行用于综合授信。不存在诉讼事项。

## 2) 土地利用状况

至评估基准日，位于合肥市经济开发区方兴大道北、蓬莱路东的工业用地，用途为出让，总土地面积 42,689.16 平方米，地上已建厂房、门岗、综合楼等建筑物，总建筑面积 44,707.21 平方米。宗地东临安徽合力股份有限公司，南至方兴大道，西临芯瑞达股份有限公司。

## (2) 其他无形资产

其他无形资产为公司购买的软件航天信息及物料身份标识智能管理平台及表外无形资产，账面金额为 7,964.45 元。

## (三) 引用其他机构评估结论的资产概况

本次评估未引用其他机构评估结论。

#### 四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

本项目评估基准日是 2024 年 7 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年 1 月 2 日财政部令 第 97 号）；

4、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

5、《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

9、《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》（国务院令 1990 年第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

10、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据 2019 年 4 月 23 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

11、《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

12、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

13、《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

14、《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

15、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；

16、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

17、《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税[2017]58 号）；

18、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

19、《财政部 国家税务总局 科学技术部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税[2015]119 号）；

20、《财政部 税务总局 科技部关于提高研究开发费用税前加计

扣除比例的通知》（财税[2018]99号）；

21、《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号）；

22、《中国人民银行公告[2019]第 15 号》（2019 年 8 月 25 日）；

23、《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 65 号）；

24、财政部《企业会计准则》体系；

25、其他有关的法律、法规和规章制度。

## （二） 准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；  
2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；  
3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；  
4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；  
5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；  
7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；  
8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；  
9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38号）；  
10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；  
11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；  
12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

### （三）权属依据

- 1、营业执照、公司章程；
- 2、不动产权证、车辆行驶证、专利证书；
- 3、设备购置合同及付款凭证；
- 4、其他权属证明文件等。

### （四）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年）；
- 2、参考《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；
- 3、参考原国家发展改革委、建设部等部门关于建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响咨询费、工程咨询费等前期及其他费用的规定；
- 4、《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（2018版）；
- 5、安徽省合肥市2024年第8期建设工程材料价格信息；
- 6、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第678号）；
- 7、《2024年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 8、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

9、中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2024年7月22日）

10、企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；

11、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

12、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

13、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

14、委托人即被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

15、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

16、委托人即被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法三种基本方法。

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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。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。根据评估人员对被评估单位经营现状的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的调查分析，被评估单位成立时间较长，其历史年度经营收益处于较为稳定阶段，资产及负债构成要素完整，使用状况正常，要素资产功能和状态良好，提供的服务能够满足市场需求，受公司招投标中标情况的影响，管理层在考虑了上述事件的影响对未来年度公司收益与风险进行了的预计，且收益期限可以确定，具备采用收益法评估的条件。本次评估选用现金流量折现法。

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，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法及收益法进行评估。

#### （一）资产基础法

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

### 1、货币资金

货币资金为银行存款。

对于货币资金的评估,资产评估专业人员通过对银行存款查阅银行对账单并对银行存款余额进行函证。均为人民币账户,以核实后的账面值确认为评估值。

### 2、交易性金融资产

评估基准日交易性金融资产为被评估单位为交易目的所持有的招商银行结构性存款。

评估人员核对评估基准日交易性金融资产对账单和明细账,对该定期存款的账面值及利率等进行核实,通过复算该结构性存款的本金加持有期利息计算评估值。

### 3、应收款项

应收款项包括应收账款、应收款项融资、其他应收款等。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法,查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等,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部能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失,以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值;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、预付账款

预付账款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。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

#### 5、存货

评估基准日存货包括原材料、在产品、库存商品、发出商品。

##### (1) 原材料

原材料账面值主要由购买价构成，对于待报废的原材料，评估为零；对于正常使用的原材料周转相对较快，随用随购买的材料，账面值与基准日市场价值基本相符，则以账面单价确定评估值。

(2) 库存商品主要为各种型号的烟用接装纸，存在各公司产品库，除部分超订单生产待报废的外，其余均可正常出售。

首先根据账面记录，确定库存商品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定库存商品的销售情况和畅滞程度，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于待报废的产成品，评估为零；对于可正常销售的库存商品，以其不含税售价为基础，扣除销售税费及适当净利润后确定评估值。账面上的“存货跌价准备”科目按零值计算。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率))

× r)。

(3) 在产品主要为未完工烟用接装纸,除部分待报废的在产品外,其余均可正常生产,对于待报废的在产品,评估为零;对于正常生产的在产品,加工周期短,各项成本费用归集分配合理,因此以账面值确认评估值。

(4) 发出商品主要为企业发出的各种型号的烟用接装纸,评估人员核对了发货单、相关合同或凭证,并抽取大额项目进行了函证,在核实数量真实及收款情况的基础上,对于待报废的发出商品,评估为零;对于正常销售的发出商品,按照评估基准日不含税合同价格减去销售税金及附加、所得税及适当的利润折减确定评估值,

发出商品评估值=不含税合同单价×实际数量×[1-销售税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×利润折减率]

## 6、其他流动资产

其他流动资产为企业缴纳的财产保险费。资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对,其次,通过查阅并收集了相关资料,同时核对了其相关原始凭证,以核实后的账面值作为评估值。

## 7、房屋建筑物

根据房屋建(构)筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度,本次对被评估单位房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

## 重置成本法

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

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

### (1) 重置成本的确定

重置成本由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。  
即：

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

#### 1) 建安工程造价的确定

①对于大型、价值较高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价。即以待估建（构）筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，根据当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安装工程费用等，得到建安工程造价。

②对于一般性、价值量小、结构简单的建（构）筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等）和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工

程造价。

## 2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响咨询费、工程咨询费、城市基础设施配套费等，参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

## 3) 资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，本次评估按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日最近一期 2024 年 7 月 22 日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{评估基准日贷款市场报价利率 (LPR)} \times \text{合理建设工期} / 2$$

## 4) 可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费）/1.06×6%

## (2) 综合成新率的确定

### 1) 房屋建筑物成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和勘查打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

### ①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

### ②打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

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

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

### ③综合成新率的确定

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

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

## 2) 构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

其中：尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察情况，综合评定后合理估计。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

## 8、关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估设备的特点和收集资料情况，此次评估采用成本法

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

成本法评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

#### 1) 机器设备重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、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，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。

对符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值

税。

设备重置成本计算公式如下：

◎需安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

◎不需安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

含税设备重置成本公式：

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

#### ①设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

#### ②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，结合设备的运距、重量、体积及运输方式等因素综合确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

对于设备生产厂家承担运杂费或卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于卖方报价中不包含运杂费的设备，结合设备运输方式

及运输距离等确定。

### ③安装工程费

安装工程费以含税设备购置价为基础，依据设备特点、安装的难易程度，参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑产权持有人以往有关设备安装费用支出情况分析确定。

对小型、无须安装的设备以及厂家提供安装的设备不考虑安装费。

### ④基础费

本次评估范围内的机器设备涉及到安装基础，参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率。

### ⑤前期及其它费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理服务费、环境影响评价费等，各项费用的计算按照产权持有人的工程建设投资额，参考国家（行业）及当地政府规定的收费标准计取。

其他费用=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费）×费率

### ⑥资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。并按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费（含基础费）+前期及

其他费用)×合理建设工期×评估基准日贷款市场报价利率(LPR)×  
1/2

一般情况下,合理工期在6个月以下的不考虑资金成本。本次评估范围内的设备经评估人员核查相关合同,部分大型设备建设工期基本都在3个月左右,故按3个月建设期计算。

#### ⑦可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的,计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

#### 2) 电子设备重置全价的确定

因电子设备均为就地采购,一般不需安装或安装由售货方负责,通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关不含税报价资料等方法确定重置全价。

#### 3) 车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,根据相应法律规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等。对于符合购置车辆增值税抵扣条件的,应扣除相应的增值税确定其重置成本。

计算公式:

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+牌照手续费

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其中:

现行购置价根据当地汽车市场销售信息或当地近期同类车型最新

交易的市场价格确定；

车辆购置税根据国家相应法律规定计取；

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

牌照手续费根据当地交通管理部门规定计取。

对于购置时间较早不能询到市场价格的运输设备，按同类运输设备的二手市场上价格进行调整后确定其评估值。

## (2) 成新率确定

### 1) 机器设备成新率确定

对机器设备求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。

成新率=年限法成新率×权重系数+观察法成新率×权重系数

年限法权重系数一般取 40%，观察法权重系数一般取 60%。

年限法成新率=(1-已使用年限÷规定使用年限)×100%

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中已使用年限是指日历年限，规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

观察法就是评估人员通过现场观察，查阅设备的历史资料，向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况工作负荷等，对所获得的信息进行分析、归纳及综合，

依据经验，判断设备的磨损程度及贬值率，以此对设备实际成新状态作出判断。

## 2) 电子设备成新率确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

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

或成新率 = (1 - 实际已使用年限 / 经济寿命年限) × 100%

## 3) 车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调。即：

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

直接按二手市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

## 9、土地使用权

土地使用权评估常用的估价方法有基准地价系数修正法、成本逼近

法、收益还原法、假设开发法、市场比较法。

评估基准日时所属区域内有相关的征地费用标准等法规,但土地的投资利润及增值收益受市场个别影响因素较大,不能客观地反映土地的价值,未采用成本逼近法。

基准地价修正系数法,合肥市新的基准地价修正体系正在制定。无法采用基准地价修正系数法,未采用基准地价修正系数法。

收益还原法是将土地未来正常年纯收益,以一定的土地还原率还原,以此估算待估土地价格的方法,与本次待评估土地的为工业用地,该地块无法获取独立的收益,不宜采用收益还原法。

假设开发法又称剩余法,是对地上的预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法,根据土地的用途,无法进行直接的开发来获取收益,不适宜采用假设开发法评估。

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地案例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出委估宗地在评估基准日地价的一种方法。

评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上,结合委估宗地的实际情况及有关评估方法的适用条件等,本次对土地价值选择市场比较法进行评估,加上需要缴纳的相关税费,作为最终的评估结果。

择理由如下:委估宗地设定用途为工业用地,所属区域的存在一定土地一级交易市场,近期有类似的土地市场成交案例,具备采用市场比

较法评估的条件。

市场比较法：市场比较法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

#### 10、其他无形资产

对于专用的各种类型的软件，经向软件供应商询价，按照该软件评估基准日的重置成本确定其评估值；该软件经评估人员了解重置价并未改变，无软件升级费，故评估人员按照经济寿命年限5年重算成新率乘以重置成本作为评估值。

对于表外的专利资产，根据评估准则的要求，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本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。

一般认为，技术类无形资产的价值用重置成本很难完整反映其价

值。因为该类资产的价值通常主要表现在科技人才的创造性智力劳动，该类劳动的成果很难以劳动力来精准衡量。基于以上因素，本次评估我们没有用成本法。

市场法采用的前提条件要有相同或相似的交易案例，且交易行为是公平交易。结合本次评估无形资产的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及被评估单位有关介绍，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用。

由于以上评估方法的局限性，本次评估我们采用了收益法。

采用收益法对评估对象进行评估所确定的评估价值，是指为获得该预期收益的权利而支付的货币总额。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，其价值就越大。资产成交后，能为新的所有者带来一定的收益，所有者支付的货币量不会超过该项资产（或与其具有同样风险因素的相似资产）的预期收益的折现值。

采用收益法能真实和较准确地反映评估对象收益本金化的价值，并与投资决策相结合，易为交易双方所接受。

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，我们选用收益途径下的营业收入分成法进行评估。该方法认为在产品的生产、销售过程中无形资产对产品所创造的利润是有贡献的，采用适当方法估算确定无形资产对产品所创造的收入贡献率，再选取恰当的折现率，将产品中每年无形资产对收益的贡献折为现值。同时，我们对该收益的预测采用有限年法，对于预期净收益采取逐年预测折现累加的方法。其基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \left[ (R \times a) (1 + r)^{-i} \right]$$

式中：P ——待估无形资产的评估价值；

R ——预测第 t 年委估资产的销售收入；

a ——无形资产分成率；

n ——年序号；

i ——折现期；

r ——折现率

### 11、长期待摊费用

长期待摊费用主要为房屋建筑物摊销的施工装修费用等，账面价值为摊余价值。企业对待摊费用采用分期摊销方式摊销，摊销期限为 5 年，评估人员对待摊费用发生的内容、预计收益期、摊销情况进行核实。由于该部分已在房屋建筑物中考虑，故此次长期待摊费用评估为零。

### 12、递延所得税资产

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。对于因资产减值准备和跌价准备形成的递延所得税资产以实际评估风险损失金额和存货减值额乘以企业所得税率作为评估值；对于递延收益形成的所得税资产，由于相应的递延收益在收到政府补助时以缴纳过所得税，故递延收益形成的所得税资产评估为零；对于定期存款利息形成的递延所得税资产按核实后账面值作为评估值。

### 13、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项

目及审核后的金额确定评估值。

## （二）收益法

### 1、概述

本次采用收益法中现金流量折现法（DCF）对评估对象价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

#### 基本评估思路

以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。

即按收益途径采用现金流折现法（DCF），以加权资本成本（WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产的价值和企业对外长期股权投资的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。

#### 评估模型

### (1) 基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

基本公式：

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=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资价值-非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务。

本次评估不涉及付息债务。

#### ①经营性资产价值

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为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} + OE$$

式中：P —— 为企业股东全部权益价值评估值；

$A_i$  —— 详细预测期股权自由权益现金流量；

A —— 详细预测期之后永续期股权自由权益现金流量；

R —— 折现率；

n —— 详细预测期；

OE —— 企业评估基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值。

其中：企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债

务利息-资本性支出-净营运资金变动

折现率采用加权平均资本成本 WACC 模型确定。

权益资本成本  $k_e$  采用资本资产定价模型 CAPM 确定。

## ②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法进行单独分析和评估。

## ③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法进行单独分析和评估。

## ④长期股权投资价值

本次评估不涉及长期股权投资。

### (2) 主要参数的确定

#### 1) 收益期和预测期的确定

评估人员经分析调查，被评估单位所属行业为国家政策扶持行业，企业营业执照核准的营业期限为永久，评估基准日被评估单位经营正常，根据企业的发展规划及行业特点，企业业务类型、经营方式较稳定，通过分析企业的经营状况及与企业管理层沟通，不存在对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故收益期按永续确定。

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在 2029

年进入稳定期，故预测期确定为 2024 年 8 月-2029 年 12 月。2029 年后为永续。

## 2) 折现率的确定

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现金流，则折现率选取加权平均资本成本估价模型（WACC）确定。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times \frac{D}{D+E} \times (1-T)$$

其中：Ke: 权益资本成本

E: 权益的市场价值

Kd: 债务资本成本

D: 付息债务的市场价值

T: 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（CAPM）。

CAPM 模型公式：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

其中：Rf 为无风险报酬率

ERP 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

β为评估对象权益资本的预期市场风险系数

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资

产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项,在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后,根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划,组建资产评估项目组。

## (二) 现场调查、收集资料

资产评估项目组进驻现场,结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表和历史经营状况,通过询问、函证、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料,并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状,关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

## (三) 整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法;资产评估项目组根据所采用的评

估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果。

#### (四) 形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论,在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度,对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托人出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

(一) 公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

(二) 继续使用假设: 是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后,将按其现行用途及方式继续使用下去。

(三) 企业持续经营假设: 是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去,并在可预见的未来,不会发生重大改变,不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(四) 外部环境假设: 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化; 本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化; 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。

(五) 假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务, 并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(六) 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七) 假设企业可以持续取得高新技术企业证书并享受所得税税收优惠。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

1、资产账面值为 234,430,920.67 元, 评估值 245,709,287.47 元, 评估增值 11,278,366.80 元, 增值率为 4.81%。

2、负债账面价值为 62,400,229.77 元, 评估值 53,682,626.73 元, 评估减值 8,717,603.04 元, 减值率为 13.97%。

3、净资产账面值为 172,030,690.90 元, 评估值为 192,026,660.74 元, 评估增值 19,995,969.84 元, 增值率为 11.62%。

经资产基础法评估, 安徽集友纸业包装有限公司于本次评估基准日委估的股东全部权益评估值为大写人民币壹亿玖仟贰佰零贰万陆仟陆佰元整 (RMB: 19,202.66 万元)。

## 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	13,232.99	13,680.90	447.91	3.38
非流动资产	10,210.10	10,890.02	679.92	6.66
固定资产	8,703.83	9,256.19	552.36	6.35
无形资产	1,329.07	1,620.64	291.57	21.94
长期待摊费用	13.24	-	-13.24	-100.00
递延所得税资产	163.96	13.19	-150.77	-91.96
资产总计	23,443.09	24,570.92	1,127.83	4.81
流动负债	5,368.26	5,368.26	-	-
非流动负债	871.76	-	-871.76	-100.00
负债合计	6,240.02	5,368.26	-871.76	-13.97
净资产（所有者权益）	17,203.07	19,202.66	1,999.59	11.62

（二）经收益法评估，安徽集友纸业包装有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿捌仟肆佰万元（RMB18,400.00万元）。

### （三）评估结论

#### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表（金额单位：万元）：

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
资产基础法	17,203.07	19,202.66	1,999.59	11.62
收益法	17,203.07	18,400.00	1,196.93	6.96
差异		802.66	802.66	4.36

两种评估方法差异的原因主要是：

（1）本项目评估对象资产基础法是从重置资产的角度反映资产价值，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。

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

因订单下滑快，未来收益下滑也较快，企业生产要素无法充分发挥利用效率，因此造成收益法评估结果低于资产基础法。

## 2、评估结果的选取

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

收益法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，而被评估单位近期受招投标中标情况下降的影响，业绩出现下滑，管理层预计未来经营业绩明显持续受到其影响，客户资源的稳定性和可持续性受到影响，未来盈利能力及其风险具有较大的不确定性。

通过以上分析，我们采用资产基础法评估结果作为本次评估结论。

评估结论：安徽集友纸业包装有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为大写人民币壹亿玖仟贰佰零贰万陆仟陆佰元整（RMB：19,202.66万元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

## 十一、 特别事项说明

(一) 抵押、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以及该事项可能对评估结论的影响

集友纸业于2022年9月27日与交通银行股份有限公司安徽省分行签订最高额抵押合同，合同期限2022年9月27日至2025年9月27日，最高债权额8160万元，以方兴大道厂区房产及土地使用权开具应付票据抵押，抵押资产明细详见下表：

### (1) 抵押的房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
						原值	净值
1	合产字第 8110183975 号	综合楼	钢筋砼框架	2014/6/15	8,570.69	17,681,662.37	13,447,272.27
2	合产字第 8110183970 号	宿舍楼	钢筋砼框架	2014/6/15	4,504.80	8,643,147.60	6,573,293.78
3	合产字第 8110183967 号	5#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	2,132.52	3,195,894.76	2,430,544.38
4	合产字第 8110183960 号	4#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	4,692.81	7,337,270.20	5,580,146.91
5	合产字第 8110183973 号	1-3#厂房	钢筋砼框架	2014/6/15	23,973.39	33,744,303.11	25,663,245.21
合计					43,874.21	70,602,278.04	53,694,502.55

### (2) 抵押的土地使用权

权证编号	证载权利人	位置	用途	面积 (M <sup>2</sup> )	使用权 性质	终止日期
合经开国用 (2014)第044号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、蓬 莱路东	出让	16,713.65	工业	2063/12/29
合经开国用 (2014)第045号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、蓬 莱路东	出让	312.33	工业	2063/12/29

权证编号	证载权利人	位置	用途	面积 (M <sup>2</sup> )	使用权 性质	终止日期
合经开国用 (2014)第 046 号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、蓬 莱路东	出让	1,878.30	工业	2063/12/29
合经开国用 (2014)第 047 号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、蓬 莱路东	出让	249.10	工业	2063/12/29
合国用(2014)第 372 号	安徽集友纸业 包装有限公司	方兴大道北、蓬 莱路东	出让	23,535.78	工业	2063/2/27

本次评估未考虑抵押事项对评估结论影响。

(二) 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。

(三) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人与被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人与被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

(四) 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人与被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

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

(六) 本次评估未考虑假如资产于评估基准日进行转让可能发生的交易税费对评估结论的影响。

(七) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

(八) 本次评估未考虑控股权及股权流动性因素对评估结论的影响。

(九) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制

(一) 本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2025 年 7 月 30 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 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。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日: 2024年8月26日。

(以下无正文)

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址: 深圳市福田区联泰大厦 1705

电话: 0755-83225773

邮编: 518040

二〇二四年八月二十六日



资产评估师:



资产评估师:

