

东港股份有限公司
拟收购北京东港安全印刷有限公司
25%股权涉及的
北京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 90012 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

二〇一七年四月二十一日



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	15
三、评估对象与范围	16
四、价值类型及其定义	22
五、评估基准日	22
六、评估依据	22
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	38
九、评估假设	39
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	46
十三、评估报告日	46
十四、签字盖章	46
评估报告附件	47

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 拟收购北京东港安全印刷有限公司 25%股权涉及的 北京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90012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北京东港安全印刷有限公司 25%股权涉及的北京东港安全印刷有限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北京东港安全印刷有限公司 25%股权，为此需对北京东港安全印刷有限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

评估对象是北京东港安全印刷有限公司的股东全部权益价值，具体评估范围是北京东港安全印刷有限公司审计后资产负债表列示的全部资产和负债、以及北京东港安全印刷有限公司申报的表外资产。以北京东港安全印刷有限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北京东港安全印刷有限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，北京东港安全印刷有限公司在持续经营情况下，股东全部权益的账



面价值14,559.30万元，评估价值48,178.38万元（大写人民币肆亿捌仟壹佰柒拾捌万叁仟捌佰元整），增值额33,619.08万元，增值率230.91%。

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：

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。

企业申报的账外资产情况。

企业申报的账外资产为4项发明专利和8项实用新型专利。其中：三联票据打码机和一种打码器这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。

申报的专利，除了三联票据打码机和一种打码器外，其余专利权人均均为北京东港安全印刷有限公司，专利权人对其拥有所有权，北京东港安全印刷有限公司尚未许可任何单位和个人使用上述专利权。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



东港股份有限公司
拟收购北京东港安全印刷有限公司
25%股权涉及的
北京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 90012 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北京东港安全印刷有限公司 25%股权涉及的北京东港安全印刷有限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。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,被评估单位为北京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

住 所:山东省济南市山大北路 23 号

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%)

法人代表人: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 3 月 25 日

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、电子设备及相关产品、办公自动化设备及相关产品、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、RICHRIVERINVESTMENTSLIMITED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转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：北京东港安全印刷有限公司（以下简称“北京东港公司”）

注册代码（统一社会信用代码）：91110302717851902K

类型：有限责任公司（中外合资）

住所：北京市北京经济技术开发区经海四路139号1幢

法定代表人：刘宏

注册资本：人民币伍仟贰佰万元

实收资本：人民币伍仟贰佰万元

成立日期：2004年08月25日

营业期限：2004年08月25日至2034年08月24日



经营范围：出版物印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷；生产专用计算机软件；销售自产产品；提供数据处理服务及自产产品技术咨询、技术服务；磁卡、智能卡、智能卡电子设备及产品、办公自动化设备及产品、电子元器件的研究、开发；物联网、计算机信息系统集成及技术服务；纸制品、高档防伪纸张、磁卡、智能卡、智能卡电子设备及产品、智能电子标签、办公自动化设备及产品、电子元器件、计算机软件的批发、佣金代理业务（拍卖、涉及专项规定管理的商品除外）；科技信息咨询。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

(1) 2004 年 8 月 25 日，北京东港安全印刷有限公司成立，原始注册资本 1000 万元，法定代表人为谷望江。公司住所在北京市通州区光机电一体化产业基地。由东港安全印刷股份有限公司和 JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）投资，投资比例分别为 75%、25%；

(2) 2005 年 3 月 15 日，变更注册资本为 2000 万元，由东港安全印刷股份有限公司和 JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）投资，投资比例分别为 75%、25%；

企业董事由苏月萍变更为刘宏；

经营范围由其他印刷品印刷变更为包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷、软件产品的开发生产；

(3) 2007 年 5 月 10 日，法定代表人由谷望江变更为史建中；变更注册资本为 3000 万元；

(4) 2007 年 12 月 25 日，经营范围变更为出版物印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷、软件产品的开发生产；

(5) 2010 年 9 月 30 日，由东港安全印刷股份有限公司和 JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）追加投资 2200 万元，注册资本变更为 5200 万元，投资比例未变更；

(6) 2012 年 5 月 22 日，公司住所变更为北京市北京经济技术开发区经海四路 139 号 1 幢；

(7) 2012 年 7 月 11 日，投资者更换单位名称由东港安全印刷股份有限公司变更为东港股份有限公司；

法定代表人由史建中变更为刘宏；

经营范围变更为出版物印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷；生产专用计算机软件；销售自产产品；提供数据处理服务及自产产品技术咨询、技术服务；磁



卡、智能卡、智能卡电子设备及产品、办公自动化设备及产品、电子元器件的研究、开发；物联网、计算机信息系统集成及技术服务；纸制品、高档防伪纸张、磁卡、智能卡、智能卡电子设备及产品、智能电子标签、办公自动化设备及产品、电子元器件、计算机软件的批发、佣金代理业务（拍卖、涉及专项规定管理的商品除外）；科技信息咨询服

截至评估基准日，北京东港公司股东、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	3,900.00	75%
2	JOY SPRING LIMITED（欣泉有限公司）	1,300.00	25%
	合计	5,200.00	100%

自评估基准日至本评估报告出具日，北京东港安全印刷有限公司股东、股本结构无变化。

3. 主营业务概况

（1）主要产品（或服务）介绍

北京东港公司主要从事主要从事票证印刷、商业彩色印刷、书刊印刷、银行卡制作、智能标签印刷、商函制作、数据外包处理等。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

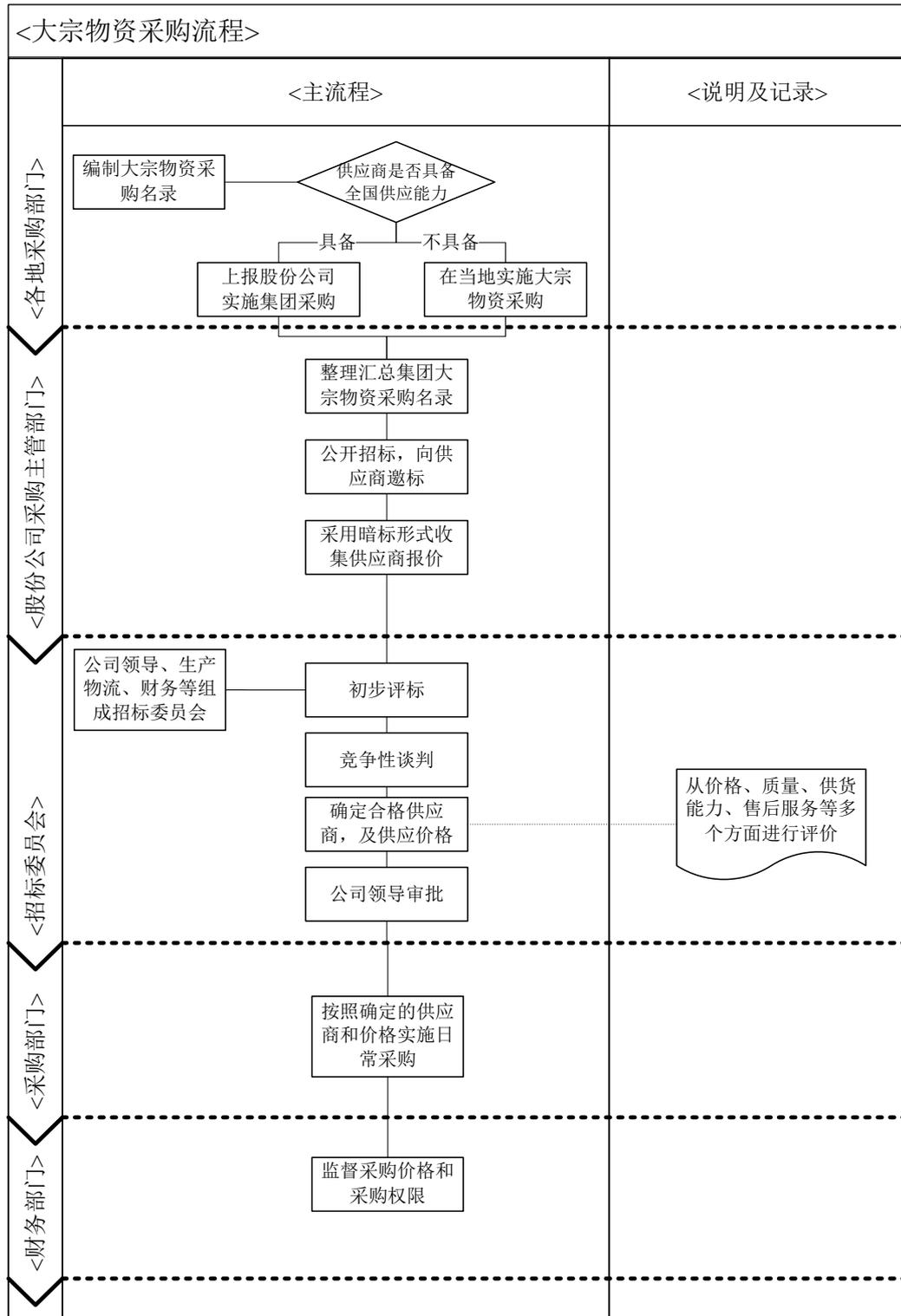


标签	商业不干胶标签	适用于日常包装、标识用不干胶标签，如产品商标、包装标识等
数据产品	账单、商业信函	适用于电信、银行、保险、公共事业等服务行业，例如话费账单、通话清单、银行、基金公司的定期对账单等

(2) 经营模式

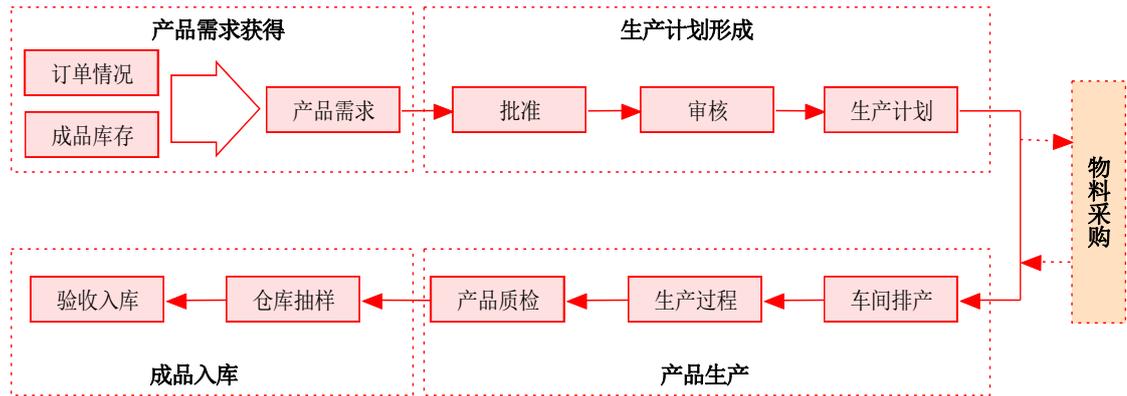
1) 原材料采购模式

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：

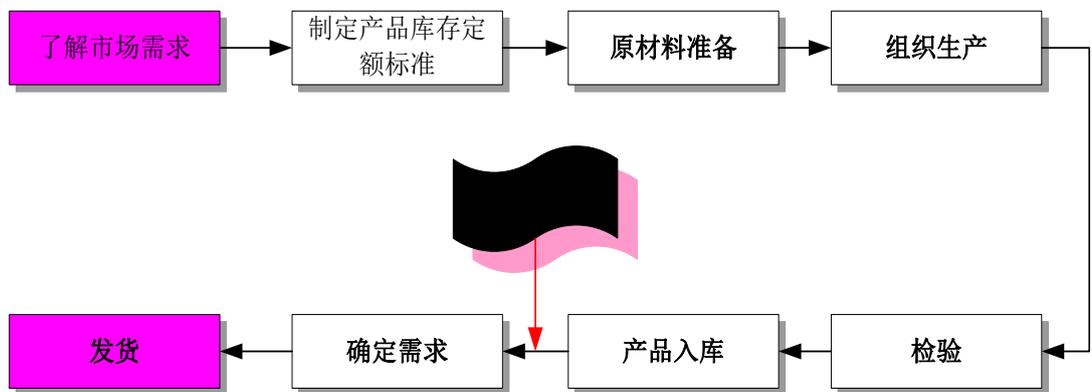


2) 生产模式

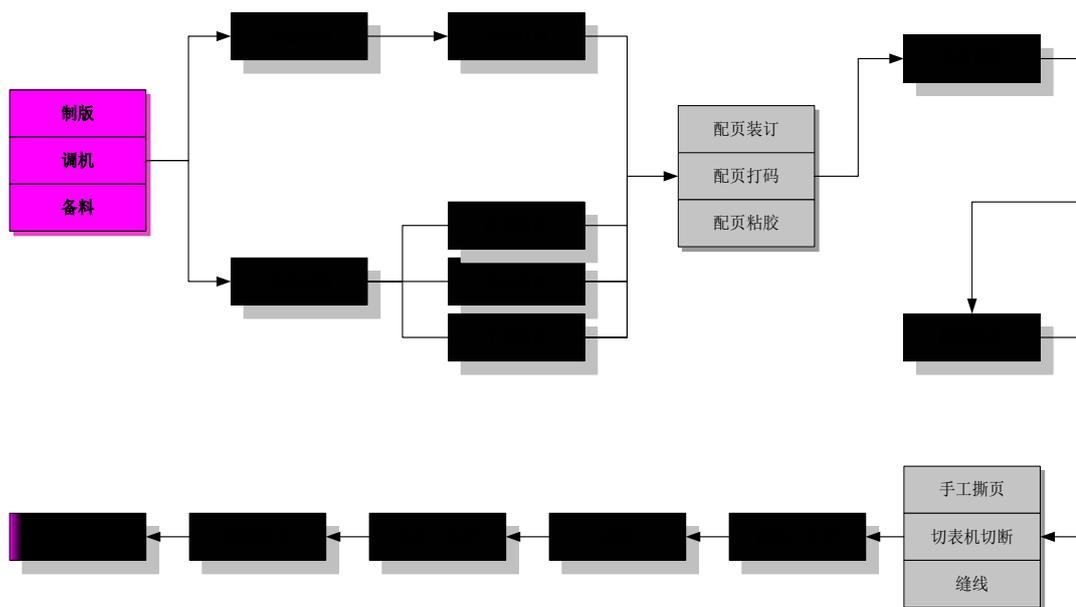
公司商业票据印刷品、标签和数据产品的生产采取以销定产的模式，即根据产品的订购情况，下达生产订单，并组织生产，具体流程如下：



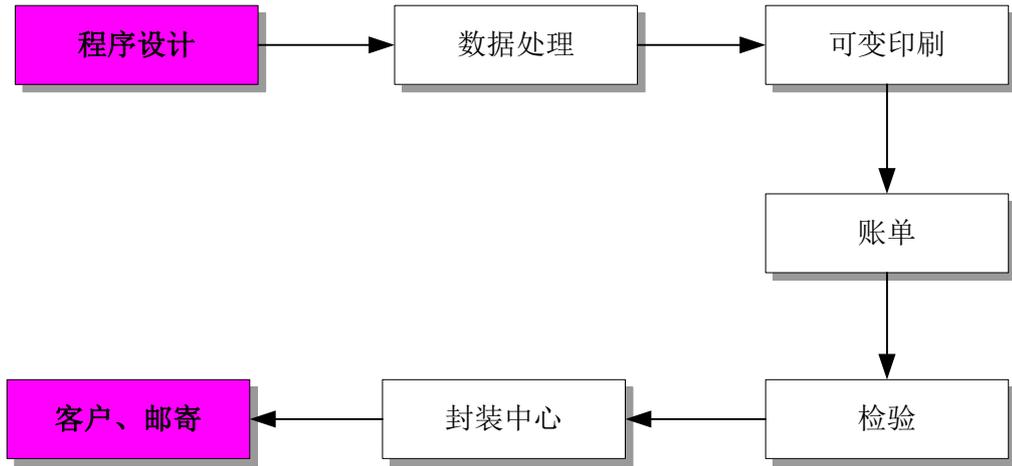
公司纸制品的生产采用储备定额的生产模式，即根据市场销售情况，定期编制纸制品储备定额，生产部门根据库存成品的发货情况和储备定额，制订生产计划，并实施生产。具体流程如下：



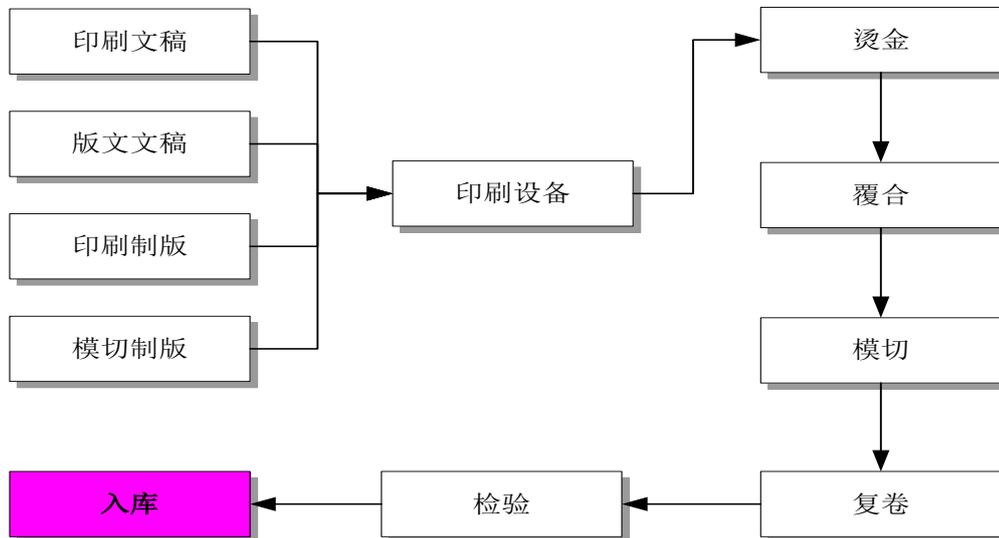
商业票据



数据处理



标签



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。

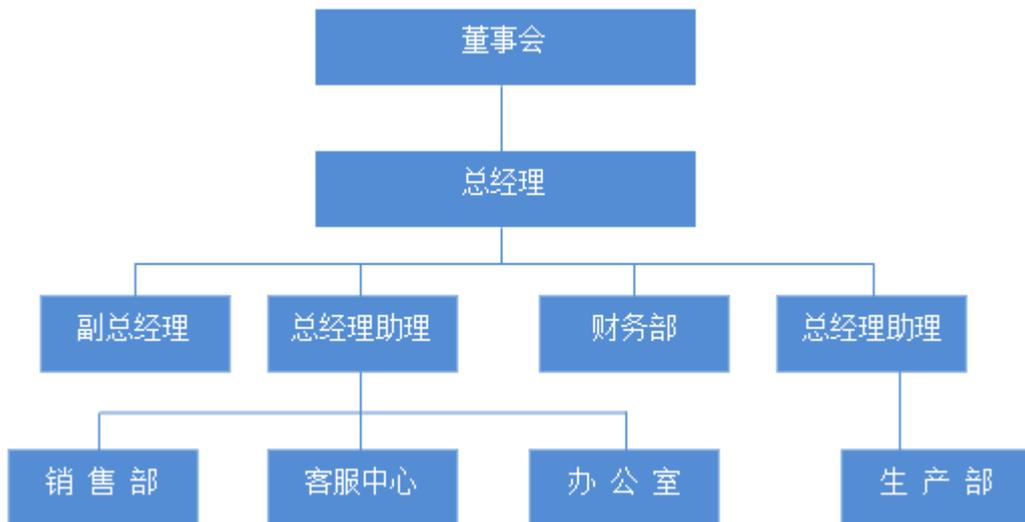
(3) 主要产品的生产和销售情况

经过多年的努力，凭借优异的产品、有效的服务、良好的信誉，北京东港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. 公司组织结构、人力资源、子公司情况

(1) 组织结构

北京东港公司组织架构图



(2) 人力资源

公司设有销售部、客服中心、办公室、财务部和生产部，客服中心包括跟单工艺组、综合客服组、制作校对组、仓储物流组，生产部包括维修组、印刷车间、质量技术组，财务部包括资金结算组、成本综合组，办公室包括企管组、行政组。

公司的研发实力雄厚，工作室从事研究开发管理工作的人员有 37 名。

(3) 子公司情况



序号	被投资单位名称	注册资本 (万元)	投资日期	持股比例	备注
1	新疆东港安全印刷有限公司	1,000.00	2005年	25.00%	子公司
2	上海东港安全印刷有限公司	5,000.00	2006年	25.00%	子公司
3	郑州东港安全印刷有限公司	5,000.00	2007年	25.00%	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）税收优惠及批文

北京东港公司于 2016 年 12 月 22 日取得北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局、北京市地方税务局联合颁发的证书编号为 GR201611004927 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。

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	22,530.78	16,687.59	22,439.81	26,906.02
负债总额	11,280.95	4,424.40	8,396.34	12,346.72
净资产	11,249.83	12,263.19	14,043.47	14,559.30
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业总收入	22,060.11	29,734.96	29,576.31	40,831.15
营业总成本	14,416.30	20,768.90	20,461.09	30,615.55
营业利润	5,139.17	5,762.77	6,620.74	6,905.07
利润总额	5,246.35	5,824.84	7,244.46	7,180.81
净利润	4,516.20	5,077.94	6,350.43	6,231.21
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]01280002 号	瑞华审字 [2015]01280012 号	瑞华审字[2017]01280056 号	
审计意见类型	标准无保留意见			

审计报告认为北京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北京东港公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和基准日的财务状况以及 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 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北京东港公司 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，东港股份拟收购北京东港公司 25% 股权，为此需对北京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北京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北京东港公司评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，以及北京东港公司申报的表外资产，并且由北京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]01280056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	19,965.32
2.	非流动资产	6,940.70
3.	其中：可供出售金融资产	500.66
4.	长期股权投资	4,291.12
5.	固定资产	2,048.81
6.	无形资产	19.58
7.	长期待摊费用	3.85
8.	递延所得税资产	76.68
9.	资产总计	26,906.02
10.	流动负债	12,346.72
11.	非流动负债	0.00
12.	负债合计	12,346.72
13.	净资产（股东全部权益）	14,559.30

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、预付账款、其他应收款、存货和其他流



动资产。

1) 货币资金账面价值 2,433.99 万元，主要为现金、银行存款及其他货币资金。其中：现金账面值 12.06 万元，存放在财务部；银行存款账面值 2,410.58 万元，共 11 个账户，全部为人民币存款；其他货币资金账面价值 11.36 万元，全部是企业为开具银行承兑汇票支付给银行的银行承兑汇票保证金。

2) 应收账款账面余额 9,064.57 万元，坏账准备 483.36 万元，账面价值 8,581.20 万元。均为应收印刷款，账龄主要为一年以内。

3) 预付账款账面价值为 8.53 万元，均为预付设备款。

4) 其他应收款账面余额 8,431.34 万元，坏账准备 27.85 万元，账面价值 8,403.49 万元。主要是履约保证金、内部职工备用金和内部往来贷款等。

5) 存货账面余额 237.79 万元，跌价准备 0 元，账面价值 237.79 万元。主要为原材料、产成品（库存商品）和在产品（自制半成品）。其中原材料账面余额 178.99 万元，跌价准备 0 元，账面价值 178.99 万元；产成品账面余额为 2.63 万元，减值准备 0 元，账面价值 2.63 万元；在产品账面余额为 56.18 万元，跌价准备 0 元，账面价值 56.18 万元。原材料为卷筒、平板、干式复写纸等生产过程中需要的材料；库存商品为通知存款支取通知单、电视一体机送货单、海关出境货物备案清单等；自制半成品为易撕线信封、机动车辆商业保险保险单、理赔交接凭证等未完工生产产品。

6) 其他流动资产账面值 300.31 万元，主要为应交税费和待摊的车辆保险。

(2) 非流动资产

非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产等。

1) 可供出售金融资产账面价值为 500.66 万元。主要是对上海东港数据处理有限公司的股权投资，股权比例为 3.33%。投资日期为 2007 年 12 月 1 日，可供出售金融资产账面原值 500.66 万元，减值准备为 0 元，账面价值 500.66 万元。

2) 长期股权投资主要是对新疆东港安全印刷有限公司等 3 家公司的股权投资。长期股权投资明细如下：

序号	被投资单位名称	注册资本 (万元)	投资日期	持股比例	备注
1	新疆东港安全印刷有限公司	1,000.00	2005年	25.00%	子公司



2	上海东港安全印刷有限公司	5,000.00	2006年	25.00%	子公司
3	郑州东港安全印刷有限公司	5,000.00	2007年	25.00%	子公司

①新疆东港安全印刷有限公司

公司成立于 2005 年 6 月 7 日，主要资产包括存货、固定资产等，具体如下：

A. 存货余额 203.03 万元，具体包括原材料、产成品。原材料主要为压感纸、普静纸、其他纸以及辅料等；产成品主要为票据产品。

B. 纳入评估范围的固定资产包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备 58 台（套），账面原值 723.33 万元，账面净值 118.99 万元，主要为晒版机、胶印机、十色机等，购置于 2003 年至 2016 年，目前处于正常运行状态，可以满足日常经营需要。

车辆共计 4 辆，账面原值 75.40 万元，账面净值 14.54 万元，主要包括瑞风商务车江淮 HFC6500A1、翼虎福特越野车 FORD HAVEHICK XLT、五十铃厢式货车 NKR77PLPACJAX、江铃全顺轻型客车 JX6477DA-M，购置于 2005 年至 2015 年。车辆行驶证齐全，均正常使用。

电子设备 33 台（套），账面原值 18.88 万元，账面净值 7.61 万元，主要为电脑、打印机、复印机等，购置于 2005 年至 2016 年，均正常使用，可以满足日常经营需要。

②上海东港安全印刷有限公司

公司成立于 2002 年 8 月 23 日，主要资产包括存货、固定资产等，具体如下：

A. 存货包括原材料、委托加工物资、库存商品和在产品。

原材料为纸张、油墨等生产过程中需要的材料；委托加工物资为信封等；产成品为各种保单、证书、封皮等各种印刷品；在产品为各种正在生产中的印刷品等。

B. 纳入评估范围的固定资产资产为房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备和车辆。

上海东港安全印刷有限公司的房屋建（构）筑物以自建方式取得，房屋建（构）筑物位于上海市闵行区华锦路 288 号院内，坐落在上海东港安全印刷有限公司所有的沪房地闵字 2008 第 032350 号土地使用权的土地上，其中房屋建筑物共计 5 项，构筑物共计 3 项。

房屋建筑物：分布在厂区内，包括 1 号厂房、2 号厂房、3 号厂房、办公楼和门卫及传达室等，账面原值 1,893.76 万元，账面净值 952.94 万元。

构筑物：分布在厂区内，主要是围墙、道路、变电室等，账面价值包含在上述房屋建筑物中，未单独入账。

以上房屋建筑物结构主要为钢筋混凝土结构，绝大部分房屋建筑物建成于 2004 年。企业资产日常使用及管理状况良好。

机器设备共计 82 项，账面原值 5,611.05 万元，账面净值 2,249.70 万元，为票据印刷设备，主要有为官腰印刷机、滨田胶印机、南精配页机、太阳轮转配页机、叉车等，主分布在厂区，单位价值量大，多为进口设备。

车辆 5 辆，账面原值 162.95 万元，账面净值 45.61 万元，主要为金龙客车、福特全顺、别克商务车等，分布在办公场所院内。。

电子设备 164 项，账面原值 285.57 万元，账面净值 95.53 万元，为电脑、打印机、复印机、空调等生产、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郑州东港安全印刷有限公司

公司成立于 2003 年 01 月 09 日，主要资产包括存货、固定资产等，具体如下：

A. 存货：纳入本次评估范围的存货具体包括原材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）等。原材料为生产用的原纸和辅料，原纸主要是压感纸、双胶纸、热敏纸等；产成品（库存商品）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；在产品（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。

B. 纳入评估范围的固定资产资产为房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备和车辆。

a. 固定资产-房屋建（构）筑物

房屋建筑物共计 4 项，账面原值 604.01 万元，账面净值 152.70 万元，包括办公楼、厂房、厂库、门卫等，主要为钢筋混凝土结构，建成于 1999 年至 2001 年，上述房屋建筑物均已办理了房屋产权证书。

构筑物主要为厂区围墙、厂区道路、绿化等，账面价值包含在房屋建筑物中。

上述房屋建(构)筑物均分布在郑州东港公司的厂区内，坐落在郑国用（2004）字第 0703 号土地使用权的土地上，日常使用及管理状况良好。

b. 固定资产-机器设备

机器设备共计 66 台，账面原值 3,587.32 万元，账面净值 982.91 万元，为票据印刷设备，主要有六色表格印刷机改造、11 色印刷机、威海滨田胶印机、切纸机、南精配页机等，主要分布在厂区，单位价值量大，多为进口设备。切纸机（QZK920，5 吨）（明细表 2），账面原值 145,000.00 元，账面净值 14,500.00 元，报废 1 台。除上述设备外，其余设备处于正常运行状态，可以满足日常经营需要。

运输设备共计 3 辆，账面原值 53.79 万元，账面净值 17.11 万元，主要为各类客车、货车、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 97 台，账面原值 61.86 万元，账面净值 14.48 万元，为各类计算机、空调、热水器、传真机、打印机等生产、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。服务器 DELL（明细表 48），账面原值 7,991.45 元，账面净值 799.15 元，已报废。除上述电子设备外，其他设备均正常使用，可以满足日常经营需要。

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) 固定资产账面原值 6,807.12 万元，账面净值 2,048.80 万元。包括机器设备、车辆和电子设备。具体包括：

① 机器设备 204 台（套），账面原值 6,487.69 万元，账面净值 1,982.65 万元，主要为印刷和装订设备，主要有切纸机、胶印机、复卷机、订书机和配页机等，分布在厂房二幢车间二层及仓库，单位价值量大，大多为进口设备，购置于 2003 年至 2016 年，目前处于正常运行状态，可以满足日常经营需要。

② 车辆 6 辆，账面原值 203.95 万元，账面净值 26.88 万元，主要包括各类客车、轿车和旅行车，生产、办公用车辆，分布在厂区院内和仓库，购置于 2008 年至 2015 年。车辆行驶证齐全，均正常使用。

③ 电子设备 394 台（套/批），账面原值 115.49 万元，账面净值 39.27 万元，主要为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在厂区一幢各办公室。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，购置于 2004 年至 2016 年，均正常使用，可以满足日常经营需要。

企业设备定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

4) 无形资产账面价值 19.58 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 2 项软件, 以及账外 12 项无形资产-专利权。

纳入评估范围的软件系统为企业账面记录的无形资产, 其原始入账价值为 265,791.46 元, 账面价值 195,771.68 元, 包括蓝盾监控系统和呼叫中心系统, 为企业外购取得。

纳入评估范围的专利为企业账面未记录的无形资产。主要包括三联票据打码机(发明)、一种打码器(发明)、门票防伪异型孔模切装置、财政票据防伪联机控制装置、银行票证加工包装系统(发明)、财政磁性防伪票据、磁性识别保险卡单、一种防伪印刷复合票证、防伪印刷票证间隔涂胶装置、防伪印刷配页机纸毛清废装置、一种随机矩阵莫尔条纹防伪标识卡及银行专用防伪印刷票据计数控制装置(发明)。其中: 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。

申报的专利, 除了三联票据打码机和一种打码器外, 其余专利权人均均为北京东港公司, 北京东港公司拥有独占所有权和使用权。

5) 长期待摊费用账面价值为 3.85 万元。均为设备维修费用。

6) 递延所得税资产 76.68 万元。为计提的应收款项坏账准备所影响的暂时性差异。

(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 2,778.56 万元。为应付材料费、运费等。

2) 预收账款账面余额 140.99 万元。为预收客户款等。

3) 应付职工薪酬账面余额 440.76 万元。为工资、工会经费等。

4) 应交税费账面余额 312.04 万元。为应交个人所得税、企业所得税。

5) 其他应付款账面余额 8,674.36 万元。为应付投标保证金、内部往来货款等。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

北京东港公司纳入评估范围的软件系统为企业账面记录的无形资产共 2 项外购软件系统, 账面未记录的无形资产共 12 项发明专利。

3. 企业申报的表外资产情况

企业除申报的无形资产-专利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无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);
5. 《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

会常务委员会第五次会议通过);

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 1991年);
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令, 2001年);
9. 《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);
10. 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);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《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——无形资产》(中评协[2008]217号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号修订);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

13. 《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）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）。

（四）权属依据

1. 机动车行驶证、机动车登记证书；
2. 主要设备购置合同、发票及有关协议、合同等资料；
3. 专利证书；
4. 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. 《机电产品报价手册》（2016年）；
13. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准；
14. 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. 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；北京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北京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

$$E = V - D \quad (\text{公式一})$$

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

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:

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

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：

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

(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公司自由净现金流量(FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率(WACC)。

$$WACC = E/(D + E) \times K_e + D/(D + E) \times (1 - T) \times K_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本率；

K_e ：权益资本成本率；

K_d ：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 K_e 的计算采用资本资产定价模型(CAPM)：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + A$$

其中： K_e ：权益资本成本率；

R_f ：无风险报酬率；

β ：企业风险系数；

R_{Pm} ：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。

(6) 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估确定其价值。

(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、银行存款和其他货币资金。

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。

其他货币资金，以核实后的价值确定评估值。

(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) 预付款项：

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相

应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 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。

(5) 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；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

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。

(6) 其他流动资产：

其他流动资产，是指除货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、存货等流动资产以外的流动资产。以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 可供出售金融资产:

可供出售金融资产一般为存在活跃市场并有报价的金融资产，包括可供出售的股票投资、债券投资等金融资产，企业本次纳入评估范围的可供出售金融资产为企业持有的上海东港数据处理有限公司的股权，股权比例为 3.33%，由于持股比例较低并结合企业自身管理的需要，企业将该股权在可供出售金融资产科目进行核算。评估人员主要通过对可供出售金融资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性。在上述核实的基础上，采用资产基础法和收益法进行整体评估，再按持有被评估单位的权益比例计算可供出售金融资产评估值。

(2) 长期股权投资:

1) 基本情况介绍

长期股权投资是指通过投资取得被投资单位的股份。截止评估基准日，被评估单位对下属公司的长期股权投资共计 3 家。

被投资单位名称和评估方法如下表所示:

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
1.	新疆东港安全印刷有限公司	25%	3,574,899.50
2.	上海东港安全印刷有限公司	25%	21,043,630.92
3.	郑州东港安全印刷有限公司	25%	18,292,678.81

具体情况如下:

①新疆东港安全印刷有限公司

企业名称及简称: 新疆东港安全印刷有限公司 (简称“新疆东港公司”)

注册代码 (统一社会信用代码): 91650100776068096W

类型: 其他有限责任公司

住所: 新疆乌鲁木齐经济技术开发区厦门二街 3 号

法定代表人: 胡燕萍

注册资本: 壹仟万元人民币

实收资本: 壹仟万元人民币

成立日期: 2005 年 6 月 7 日

营业期限: 长期



经营范围：自治区区域内的其他印刷品印刷（票证）；出版物印刷。纸张、纸制品、印刷器材的销售；磁卡、智能卡、识别卡、智能标签的开发、销售；电子设备及产品，办公自动化设备及产品，电子元器件的开发、销售；软件产品的开发、生产、销售；信息系统集成工程及技术服务；数据及信息处理服务，科技信息咨询服务；房屋租赁；物业管理，档案存储及数字化加工服务，档案咨询、管理服务。

截至评估基准日，新疆东港安全印刷有限公司股东、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	750.00	75
2	北京东港安全印刷有限公司	250.00	25
合 计		1,000.00	100.00

主营业务概况：

公司主要从事安全票证印刷、防伪印刷、彩色印刷等业务。

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	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
资产总额	2,231.58	1,731.05	1,706.96
负债总额	818.70	399.58	277.00
净资产	1,412.88	1,331.47	1,429.96
项目	2014年	2015年	2016年
营业总收入	2,301.09	1,721.75	2,085.65
营业总成本	1,672.19	1,206.91	1,467.78
营业利润	245.80	139.16	229.03
利润总额	253.82	139.59	237.59
净利润	216.21	113.18	200.35

②郑州东港安全印刷有限公司

企业名称及简称：郑州东港安全印刷有限公司（简称“郑州东港公司”）

注册代码（统一社会信用代码）：914101007457911695

类 型：有限责任公司(中外合资)

住 所：郑州高新区国槐街 11 号



法定代表人：唐国奇

注册资本：人民币伍仟万元整

实收资本：人民币伍仟万元整

成立日期：2003 年 01 月 09 日

营业期限：2003 年 01 月 09 日至 2023 年 01 月 08 日

经营范围：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；信息系统集成及技术服务；数据及信息处理服务；科技信息咨询服务；印刷品设计服务；从事上述产品的销售；技术进出口；房屋租赁；档案存储及数字化加工服务，档案咨询管理服务。

截至评估基准日，郑州东港安全印刷有限公司股东、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	3,750.00	75%
2	北京东港安全印刷有限公司	1,250.00	25%
	合计	5,000.00	100%

主营业务概况：

主营票证产品、特殊加工产品、常规印刷产品、普通标签和 RFID。

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	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	8,180.81	11,109.70	8,821.53
负债总额	1,508.27	3,919.29	1,504.46
净资产	6,672.54	7,190.41	7,317.07
项目	2014 年	2015 年	2016 年
营业总收入	4,870.60	6,307.38	7,172.65
营业总成本	2,936.59	3,650.16	4,339.59
营业利润	1,218.69	1,686.03	1,539.60
利润总额	1,215.25	1,678.34	1,642.15



净利润	1,008.15	1,425.21	1,409.34
-----	----------	----------	----------

③上海东港安全印刷有限公司

企业名称及简称：上海东港安全印刷有限公司（简称“上海东港公司”）

注册代码（统一社会信用代码）：91310112742658151F

类型：有限责任公司（国内合资）

住所：上海市闵行区华锦路 288 号

法定代表人：史建中

注册资本：人民币伍仟万元整

实收资本：人民币伍仟万元整

成立日期：2002 年 8 月 23 日

营业期限：2002 年 8 月 23 日至 2062 年 8 月 22 日

经营范围：出版物印刷，包装印刷，其他印刷，电子元器件、计算机软件领域内的技术开发，纸制品、印刷器材、电子设备、办公自动化设备、电子元器件、计算机软件的销售，物业管理，从事货物及技术的进出口业务，仓储服务，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，计算机服务（除互联网上网服务营业场所），档案管理服务。

截至评估基准日，上海东港安全印刷有限公司股东、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	东港安全印刷股份有限公司（东港股份有限公司）	3,750.00	75%
2	北京东港安全印刷有限公司	1,250.00	25%
	合计	5,000.00	100%

主营业务概况：

银行存折、单证、财政票据、邮政单据、交通票据、保险单证、企业单证等。

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	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	10,990.75	12,714.54	16,979.07
负债总额	4,037.80	5,413.29	8,579.69
净资产	6,952.95	7,301.25	8,399.38



项目	2014 年	2015 年	2016 年
营业总收入	13,843.45	16,457.93	20,174.95
营业总成本	10,159.86	12,417.39	14,629.03
营业利润	1,558.57	1,771.57	2,937.30
利润总额	1,692.42	1,905.45	2,988.42
净利润	1,435.42	1,640.18	2,574.29

2) 评估过程

根据长期投资评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

3) 评估方法

对于3家长期投资，采用资产基础法和收益法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

长期投资的评估值=股权全部权益价值×持股比例

(3) 固定资产

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。

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+牌照费—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。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 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：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 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。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 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：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 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：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60.00% + 理论成新率 × 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。

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

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

(4) 无形资产

无形资产主要是其他无形资产，其他无形资产包括企业外购的软件及企业拥有的自主开发的专利权。

1) 专利权评估

根据本次评估目的，专利的权利人除共同共有2项专利外均为北京东港公司，取得方式均为原始取得，其相关成本均在企业日常产品成本及研发项目支出中结转，由此形成上述技术类无形资产的原始支出未能单独在企业账面予以反映。

本次专利评估采用收益法，计算公式：

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

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：

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

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。

2) 外购软件评估

对于外购的无形资产，通过网上调查和了解部分销售机构相关报价后，确定其重置价。对于部分已经不再销售，或者无法查询到销售价格的软件，以替代软件确定其销售价格并考虑适当升级费用后确定其重置价。评估人员在确定相关软件的重置价后，综合考虑相关贬值因素最终确定其评估值。

公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

贬值率因素基于市场其他同类产品替代性、产品可升级性、软件使用行业的包容

性等、使用年限等因素考虑。

(5) 长期待摊费用:

长期待摊费用是指企业已经支出,但摊销期限在一年以上的各项费用。以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值,对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目,按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(6) 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. 北京东港公司于 2016 年 12 月 22 日取得北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局、北京市地方税务局联合颁发的证书编号为 GR201611004927 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,北京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，北京东港公司在持续经营情况下，股东全部权益的账面价值 14,559.30 万元，评估价值 48,178.38 万元，增值额 33,619.08 万元，增值率 230.91%。

2. 资产基础法评估初步结果

经资产基础法评估，北京东港安全印刷有限公司总资产账面值 26,906.02 万元，评估值 36,688.10 万元，增值额 9,782.08 万元，增值率 36.36%；负债账面值 12,346.72 万元，评估值 12,346.72 万元，无增减值变动；股东全部权益账面值 14,559.30 万元，评估值 24,341.38 万元，增值额 9,782.08 万元，增值率 67.19%。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	19,965.32	19,984.22	18.90	0.09
2 非流动资产	6,940.70	16,703.88	9,763.18	140.67
3 其中：可供出售金融资产	500.66	697.01	196.35	39.22
4 长期股权投资	4,291.12	11,191.71	6,900.59	160.81
5 固定资产	2,048.81	2,623.10	574.29	28.03
6 无形资产	19.58	2,115.38	2,095.80	10,703.78
7 长期待摊费用	3.85	0.00	-3.85	-100.00
8 递延所得税资产	76.68	76.68	0.00	0.00
9 资产总计	26,906.02	36,688.10	9,782.08	36.36
10 流动负债	12,346.72	12,346.72	0.00	0.00
11 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
12 负债合计	12,346.72	12,346.72	0.00	0.00
13 净资产（所有者权益）	14,559.30	24,341.38	9,782.08	67.19

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 23,837.00 万元，差异比率为 97.93%，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、雄厚的产品研发能力等，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，得出北京东港公司股东全部权益在评估基准日的评估价值为48,178.38万元（大写人民币肆亿捌仟壹佰柒拾捌万叁仟捌佰元整）。

十一、 特别事项说明

由北京东港公司、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，北京东港公司应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对北京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无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》，评估人员对北京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，尚未发现北京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

截止本评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

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，2010年北京东港公司承租北京东港嘉华安全信息技术有限公司的新工厂。租用面积5000平方米，房租期为2015年1月1日至2017年12月31日，租金为每天每平米人民币0.9元，全年租金为162万元。

根据被评估单位提供资料，除租赁事项外，尚未发现被评估单位存在担保及其或有负债/或有资产等事项。

8. 企业申报的账外资产情况。

企业申报的账外资产为4项发明专利和8项实用新型专利。其中：三联票据打码机和一种打码器这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，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，其余专利权人均均为北京东港公司，北京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

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。

(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）对北京东港公司 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]01280056 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



(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、各级子公司营业执照及基准日会计报表复印件
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 六、委托方和相关当事方承诺函
- 七、资产评估机构及签字资产评估师承诺函
- 八、北京中天和资产评估有限公司营业执照复印件
- 九、北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 十、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
- 十一、签字资产评估师资格证书复印件
- 十二、本次评估项目签订的资产评估业务约定书复印件