



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本评估咨询报告依据中国资产评估准则编制

广东新宏泽包装股份有限公司以财务  
报告为目的拟进行商誉减值测试  
涉及的江苏联通纪元印务股份有限公司资产组  
预计未来现金流量现值

# 评估咨询报告

众联评咨字[2020]第 1005 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 4 月 27 日

## 目 录

一、委托人、被咨询单位及其他评估咨询报告使用人 .....	2
二、咨询目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、咨询价值类型 .....	14
五、咨询基准日 .....	14
六、测算依据 .....	14
七、测算方法 .....	15
八、咨询程序实施过程和情况 .....	16
九、测算假设 .....	17
十、评估咨询结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	18
十二、评估咨询报告使用限制说明 .....	19
十三、评估咨询报告日 .....	20

广东新宏泽包装股份有限公司以财务  
报告为目的拟进行商誉减值测试  
涉及的江苏联通纪元印务股份有限公司资产组  
预计未来现金流量现值评估咨询项目  
**评估咨询报告正文**

众联评咨字[2020]第 1005 号

广东新宏泽包装股份有限公司：

湖北众联资产评估有限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、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序执行评估业务，对广东新宏泽包装股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的江苏联通纪元印务股份有限公司资产组预计未来现金流量现值在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位及其他评估咨询报告使用人**

**（一）委托人概况**

名称：广东新宏泽包装股份有限公司

股票简称：新宏泽

股票代码：002836

统一社会信用代码：91445100784885395B

住所：广东省潮州市潮州大道北片工业区北站二路宏泽工业园

法定代表人：肖海兰

注册资本：人民币壹亿陆仟万元整

实收资本：人民币壹亿陆仟万元整

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

经营范围：包装装潢印刷品印刷，自有房屋租赁。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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）

广东新宏泽包装股份有限公司前身为广东新宏泽包装有限公司（原名潮州新宏泽

包装有限公司)。经广东省新闻出版局《关于同意设立潮州新宏泽包装有限公司的批复》(粤新出印复[2006]13 号文)和广东省对外经济贸易合作厅《关于设立合作企业潮州新宏泽包装有限公司的批复》(粤外经贸资字[2006]81 号文)批准,由广东香溢股份有限公司、潮州宏泽印务有限公司(2013 年 2 月 27 日更名为潮州宏泽信息科技有限公司)和亿泽控股有限公司共同投资组建新宏泽包装公司,于 2006 年 3 月 1 日取得《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(商外资粤潮合作证字(2006)0004 号),于 2006 年 3 月 22 日在潮州市工商行政管理局登记注册,取得注册号为企作粤潮总副字第 190296 号的企业法人营业执照,成立时注册资本为 399 万美元。

广东新宏泽包装股份有限公司以 2011 年 3 月 31 日为基准日,整体变更为股份有限公司,于 2011 年 8 月 25 日在广东省潮州市工商行政管理局登记注册,总部位于广东省潮州市。公司已于 2016 年 12 月 29 日在深圳证券交易所上市。公司注册资本 16,000 万元,股份总数 16,000 万股(每股面值 1 元)。

## (二) 被咨询单位概况

### 1、江苏联通纪元印务股份有限公司

#### 1) 概况

企业名称:江苏联通纪元印务股份有限公司

注册地址:江阴市锡澄路 283 号

法定代表人:莫源

注册资本:10000 万元

实收资本:10000 万元

成立日期:2003 年 01 月 13 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;纸制品的制造、加工、销售;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(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

##### ①江苏联通纪元印务股份有限公司设立

江苏联通纪元公司系由江阴联通实业有限公司和 SMPOERNA PACKAGING ASIA PTE.LTD 共同出资组建,于 2003 年 1 月 13 日在无锡市工商行政管理局登记注册,成立

时注册资本 1,200.00 万美元。

公司设立时的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	联通实业	840	70
2	Sampoerna Packaging Asia Pte Ltd.	360	30
合计		1200	100

2003 年 3 月 6 日，江阴暨阳会计师事务所有限公司出具暨会验字[2003]034 号《验资报告》，对公司截至 2003 年 3 月 6 日申请设立注册资本的实收情况进行审验。经审验，截至 2003 年 3 月 6 日，公司已收到股东缴纳的注册资本 1200 万美元，以货币出资 605.97 万美元、实物出资 452.57 万美元、土地使用权出资 141.46 万美元。

## ②股权变动情况

### A、第一次股权转让

2007 年 7 月 25 日，公司董事会作出决议，同意股东新加坡三宝麟将其所占公司 30%的股权以 360 万美元转让给纪元公司，股东联通实业放弃优先购买权。本次股权转让后，公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	联通实业	840	70
2	JI YUAN INVESTMENT HOLDINGS LTD.	360	30
合计		1200	100

### B、第二次股权转让

2010 年 3 月 28 日，公司董事会作出决议，同意股东 JI YUAN INVESTMENT HOLDINGS LTD.将其所占公司 5%的股权以 60 万美元转让给海南华信源贸易有限公司。本次股权转让后，公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	联通实业	840	70
2	JI YUAN INVESTMENT HOLDINGS LTD.	300	25
3	海南华信源	60	5
合计		1200	100

### C、第三次股权转让

2010年11月29日，公司董事会作出决议，同意股东联通实业将其所占公司2%的股权以220万元转让给江阴源顺投资企业（有限合伙）；同意股东海南华信源将其所占公司5%的股权以410万元转让给源顺投资企业。本次股权转让后，公司的股东

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	联通实业	816	68
2	JI YUAN INVESTMENT HOLDINGS LTD.	300	25
3	源顺投资	84	7
合计		1200	100

及股权结构情况如下：

#### D、第四次股权转让

2013年3月18日，公司董事会作出决议，同意股东纪元公司将其所占公司25%的股权合计300万美元转让给联通实业；同意将公司类型变更为有限公司（自然人控股），同日，纪元公司与联通实业签订《股权转让协议》，约定纪元公司以2,575万元转让其持有联通纪元25%股权，并对相关股权转让事宜进行约定。

2013年4月2日，江阴市商务局下发编号为澄商资管字[2013]48号《关于同意江苏联通纪元印务有限公司股权转让及变更为内资企业的批复》，同意联通纪元企业类型变更。

2013年4月15日，公司股东会作出决议，同意将公司注册资本变更为折合人民币9932.76万元。本次注册资本变更后，公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	联通实业	9237.47	49.5
2	源顺投资	695.29	50.5
合计		9932.76	100

2013年4月15日，江阴诚信会计师事务所出具诚信验（2013）062号《验资报告》，对公司截至2013年4月10日止的股权变更情况进行审验。经审验，截至2013年4月10日止，公司股权变更后的累计注册资本为人民币9932.76万元，实收资本9932.76万元。

#### E、第一次增资、第五次股权转让

2013年6月9日，公司股东会作出决议，同意将公司注册资本变更为10000万元，其中联通实业以货币出资62.5332万元；江阴源顺以货币出资4.7068万元；同意股东联通实业将其所持公司11%的股权以1100万元转让给江阴源和投资企业（有限合伙）。

2013年6月9日，江阴诚信会计师事务所出具诚信验（2013）073号《验资报告》，对公司截至2013年6月8日新增注册资本及实收资本情况进行审验。经审验，截至2013年6月8日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本67.24万元，均为货币出资。

2013年6月27日，无锡市江阴工商行政管理局准予联通纪元的变更登记。本次增资及股权转让后，公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	联通实业	8200	82
2	源顺投资	1100	11
3	源和投资	700	7
	合计	10000	100

#### F、第六次股权转让

2015年4月15日，公司股东作出决定，同意股东联通实业将其所持公司5%的股权以500万元转让给六颖康；同意股东联通实业将其所持公司5%的股权以500万元转让给周慧玲；同意股东联通实业将其所持公司2%的股权以200万元转让给刘汉秋；同意股东联通实业将其所持公司1%的股权以100万元转让给周莉。

2015年4月28日，无锡市江阴工商行政管理局准予联通纪元的变更登记。本次股权转让后，公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	联通实业	6900	69
2	源顺投资	700	7
3	源和投资	1100	11
4	六颖康	500	5
5	周慧玲	500	5
6	刘汉秋	200	2
7	周莉	100	1
	合计	10000	100

## G、公司整体变更为股份有限公司、第一次经营期限变更

2015年6月25日，联通纪元召开股东会并作出决议，全体股东一致同意联通纪元整体变更设立股份有限公司，以截至2015年5月31日经审计的净资产112,643,890.12元中的10,000万元折合为股份公司股本10,000万股，余额12,643,890.12元计入股份公司的资本公积。

股份总数为10,000万股，每股面值1元，注册资本10,000万元。

2015年6月26日，兴华会计师对公司的注册资本进行了审验，并出具了[2015]京会兴验字第60000032号《验资报告》，确认各发起人的出资均按照《发起人协议书》的约定全额到位。

2015年6月30日，无锡市工商行政管理局下发名称变更[2015]第06240012号《名称变更核准通知书》，同意变更公司名称为“江苏联通纪元印务股份有限公司”。

2015年8月18日，联通纪元整体变更为股份有限公司经无锡工商局核准，公司取得无锡工商局核发的注册号为320281400001141的《营业执照》。公司的股东及股权结构变更如下。

序号	股东名称	股数（万股）	出资比例（%）
1	联通实业	6900	69
2	源顺投资	700	7
3	源和投资	1100	11
4	六颖康	500	5
5	周慧玲	500	5
6	刘汉秋	200	2
7	周莉	100	1
	合计	10000	100

## H、2015年12月，在全国中小企业股份转让系统挂牌

2015年12月9日在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让，股票代码为834725，转让方式为协议转让。

## I、第七次股权转让

2017年4月5日，公司股东大会作出决议，同意股东联通实业将其所占公司23%



的股权共计 2,300 万股转让给江阴颖鸿投资企业（有限合伙）；

2017 年 4 月 26 日，无锡市工商行政管理局准予联通纪元的变更登记。本次股权转让后，公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	联通实业	4600	46
2	颖鸿投资	2300	23
3	源和投资	1100	11
4	源顺投资	700	7
5	六颖康	500	5
6	周慧玲	500	5
7	刘汉秋	200	2
8	周莉	100	1
合计		10000	100

#### J、第八次股权转让

2017 年 5 月 6 日，公司股东大会作出决议，同意股东联通实业将其所占公司 23% 的股权合计 2,300 万股转让给江阴颖鸿投资企业（有限合伙）。

2017 年 11 月 15 日，无锡市工商行政管理局准予联通纪元的变更登记。本次股权转让后，公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	颖鸿投资	4600	46
2	联通实业	2300	23
3	源和投资	1100	11
4	源顺投资	700	7
5	六颖康	500	5
6	周慧玲	500	5
7	刘汉秋	200	2
8	周莉	100	1
合计		10000	100

颖鸿投资于 2017 年 3 月 28 日、3 月 29 日、3 月 30 日通过中小企业股份转让系统，

以协议转让的方式共计受让股票 4,600 万股，占联通纪元已发行股票比例为 46%。本次转让完成后，颖鸿投资直接持有联通纪元 4,600 万股股份，占公司总股本的 46%。本次股权变动完成后，江阴颖鸿投资企业（有限合伙）持有公司 46%的股份，成为联通纪元第一大股东，联通纪元控股股东变更为江阴颖鸿投资企业（有限合伙）

### K、广东新宏泽包装股份有限公司支付现金购买联通纪元 55.45%股权

广东新宏泽包装股份有限公司与江阴颖鸿投资企业（有限合伙）、江阴源和投资企业（有限合伙）、江阴源顺投资企业（有限合伙）、六颖康、刘汉秋、周莉合计 6 名交易对方签订《支付现金购买资产协议》，收购其合计持有的联通纪元 55.45%股份。

### 2、全资子公司江阴联通宝丰新材料包装有限公司

名称：江阴联通宝丰新材料包装有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：江阴市南闸街道锡澄路 283 号

法定代表人：六以万

注册资本：1988.1 万元整

成立日期：2006 年 05 月 08 日

营业期限：2006 年 05 月 08 日至\*\*\*\*\*

经营范围：塑料磁卡的制造、加工、销售；包装装潢印刷品印刷；其他印刷品印刷；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，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）

江阴联通宝丰新材料包装有限公司实收资本为 1988.1 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	实际出资额(元)	出资比例
1	江苏联通纪元印务股份有限公司	1988.1	100%
	合计	1988.1	100%

### 3. 近年企业财务状况

公司 2017 年、2018 年、2019 年财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	227,369,561.06	226,372,572.67	228,212,680.22
负债合计	70,871,363.19	87,173,440.63	78,652,644.95
净资产	156,498,197.87	139,199,132.04	149,560,035.27

项目	2017年	2018年	2019年
营业收入	209,986,451.50	214,452,417.44	187,009,067.31
主营成本	142,969,032.81	148,552,327.11	135,997,719.05
净利润	19,601,812.87	18,935,926.20	10,360,903.23

以上 2017、2018 会计报表经天健会计师事务所审计，并出具天健审（2019）1567 号审计报告，出具意见类型均为标准无保留意见报告；2019 年会计报表经天健会计师事务所审计，并出具天健审[2020]4278 号审计报告；报告出具意见类型为带强调事项的无保留意见审计报告。

#### 4. 企业主要资产及负债概况

##### （1）房屋建（构）筑物

申报评估的房屋建(构)筑物类资产位于江阴市锡澄路 283 号厂区。房屋建(构)筑物大部分建成于 2003 年。主要有办公楼、厂房、宿舍楼 A、B、C、D 栋、成品仓库、门卫、食堂、配电、变压、冷机房、浴室、道路、围墙、绿化、车棚等。除食堂为轻钢和钢混结构外，其他有证房屋均为混合结构。

##### （2）设备类资产分布情况及特点

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备有印刷设备、烫金机、模切机、切纸机、打包机、品检机、空调设备、供配电设备、废气处理设备等等。

车辆包括小型轿车和商务车。

电子设备主要为空调和实验检测设备，包括空调挂机、柜机、气相色谱质谱联用仪、白度仪、分光光度仪、磨擦试验机等。

##### （3）无形资产

联通纪元申报的无形资产包括土地使用权

委估宗地共一宗，位于江阴市锡澄路 283 号，土地使用证号为澄土国用（2008）第 11583 号，使用性质为国有出让用地，证载用地面积为 64,675 平方米，用途均为工业用地，宗地终止日期为 2052 年 11 月 3 日，至估价期日 2019 年 12 月 31 日止，待估宗地剩余使用年限为 34.35 年。

委估宗地已抵押中国农业银行股份有限公司江阴分行，抵押日期自 2015 年 7 月 6 日至 2018 年 7 月 5 日，评估人员现场勘查时已解除抵押。

#### 5. 企业的主要会计政策

该公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照中国财政部于 2006

年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则、其后颁布的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、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。该公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。公司记账本位币为人民币。

## 6. 企业的税收政策

企业的主要税种包括：

- (1) 增值税率为 13%。
- (2) 城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。
- (3) 教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- (4) 地方教育附加为应纳流转税额的 2%。
- (5) 房产税从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。
- (6) 企业所得税税率为 15%。

### (二) 委托人与被咨询单位的关系

被咨询单位为委托人的控股子公司，截止评估咨询日委托人持有被咨询单位的股权比例为 55.45%。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他咨询报告使用人

根据本次经济行为和评估目的，经与委托人协商，确定委托人以外的其他咨询报告使用者为委托人和被咨询单位上级主管部门、投资方、股东和相关监管机构等。

## 二、咨询目的

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》的相关规定，广东新宏泽包装股份有限公司以财务报告为目的，对并购江苏联通纪元印务股份有限公司所形成的商誉进行减值测试，特委托湖北众联资产评估有限公司对江苏联通纪元印务股份有限公司资产组在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的预计未来现金流量现值进行单位，为委托人会计报告商誉减值测试提供参考依据。

### 三、评估咨询对象和评估范围

#### （一）评估咨询对象

根据本次评估咨询目的，评估咨询对象是并购形成商誉的江苏联通纪元印务股份有限公司资产组预计未来现金流量现值。

#### （二）评估咨询范围

依据本次评估目的，本次评估咨询范围为联通纪元合并报表反映的与经营直接相关的长期资产，包括固定资产、无形资产，被评估单位范围详见下表（金额单位：元）：

固定资产	47,002,427.56
无形资产	6,173,124.23
<b>资产组合并报表账面价值</b>	<b>53,175,551.79</b>

本次资产组的账面价值中未包含营运资金，在确定可收回金额的未来现金流量时相应地也未考虑期初营运资金的影响。

根据与管理层及相关人员的介绍沟通，上述资产组的确认与商誉初始确认的资产组业务内涵相同，保持了一致性。

#### （三）含商誉的资产组账面价值

##### 1、商誉

根据被评估单位管理层的介绍及被评估单位人员的调查，本次需进行减值测试的商誉初始形成为并购日，广东新宏泽包装股份有限公司购买江苏联通纪元印务股份有限公司 55.45% 股权形成的并购商誉。该并购为控股型并购，经审计审定，委托人在合并口径报表中形成归属江苏联通纪元印务股份有限公司 55.45% 股权并购商誉 114,004,750.03 元，评估基准日还原 100% 得商誉为 205,599,188.51 元。

联通纪元于 2017 年 9 月投资成立控股子公司江阴联通宝丰新材料包装有限公司，持投比例为 100%，该子公司业务与联通纪元属同一类型，业务内涵相同，为联通纪元的生产单元，商誉减值测试时可以作为资产组。

初始形成商誉经分摊后合并口径包含少数股东权益的商誉为 205,599,188.51 元。

##### 2、合并对价分摊过程中识别并资产评估的可辨认固定资产及无形资产的增值

广东新宏泽包装股份有限公司并购江苏联通纪元印务股份有限公司的房屋建筑物及无形资产土地，在基准日 2019 年 12 月 31 日的房屋建筑物评估增值 18,087,488.44 元，无形资产评估增值 18,953,381.87 元，合计增值 37,040,870.31 元，因此，合并对价

分摊过程中识别并资产评估的可辨认固定资产及无形资产净值增值合计 37,040,870.31 元。

### 3、联通纪元合并报表含商誉的资产组账面价值

联通纪元含商誉的资产组的账面价值为 295,815,610.61 元。具体为：

1、资产组组合报表账面价值	53,175,551.79
其中：剔除非经后的固定资产	47,002,427.56
无形资产	6,173,124.23
2、商誉	205,599,188.51
3、可辨认资产资产评估增值	37,040,870.31
4、资产组组合账面价值合计	295,815,610.61

#### (四) 对企业价值影响较大的资产组情况

纳入评估咨询范围内的资产主要为房屋建(构)筑物、设备类资产和无形资产，各类资产的分布情况及特点如下：

##### 1、房屋建（构）筑物

申报评估的房屋建(构)筑物类资产位于江阴市锡澄路 283 号厂区。房屋建(构)筑物大部分建成于 2003 年。主要有办公楼、厂房、宿舍楼 A、B、C、D 栋、成品仓库、门卫、食堂、配电、变压、冷机房、浴室、道路、围墙、绿化、车棚等。除食堂为轻钢和钢混结构外，其他有证房屋均为混合结构。

##### 2、设备类资产分布情况及特点

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备有印刷设备、烫金机、模切机、切纸机、打包机、品检机、空调设备、供配电设备、废气处理设备等。

车辆包括小型轿车和商务车。

电子设备主要为空调和实验检测设备，包括空调挂机、柜机、气相色谱质谱联用仪、白度仪、分光光度仪、磨擦试验机等。

##### 3、无形资产

联通纪元申报的无形资产包括土地使用权

委估宗地共一宗，位于江阴市锡澄路 283 号，土地使用证号为澄土国用（2008）第 11583 号，使用性质为国有出让用地，证载用地面积为 64,675 平方米，用途均为工业用地，宗地终止日期为 2052 年 11 月 3 日。

以上纳入本次资产组范围的上述资产与收购时相比除了设备类资产有正常损耗报废和新购置的，房屋土地资产数量均无变化。

## 四、咨询价值类型

依据本次咨询目的，确定本次咨询的价值类型为预计未来现金流量的现值。

预计未来现金流量的现值为按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

## 五、咨询基准日

本项目咨询基准日为2019年12月31日。本次咨询工作中所采用的价格及其他参数均为咨询基准日的标准。以2019年12月31日作为咨询基准日，主要是根据委托人财务报告的需要确定的。

## 六、测算依据

### （一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与新宏泽签订的《评估咨询委托合同》。

### （二）法律依据

1.《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修改，2018年10月26日中华人民共和国主席令第十五号公布实施）；

2.《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十次会议通过修订）；

3.《中华人民共和国合同法》（1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过，自1999年10月1日起施行）；

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，自2008年1月1日起施行）；

5、其他与咨询工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 房屋土地产权证明文件；
3. 车辆行驶证、登记证等相关权属证明；

4. 重大机器设备的购置发票；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### （四）取价依据

1. 《建筑工程预算估价实用手册》（中国建材工业出版社 1998 年 8 月版）；
2. 原建设部《房屋完损等级评定标准》；
3. 江苏省和江阴市建设项目应收各种规费取费标准的文件；
4. 《土地利用现状分类标准》(GB/T 21010-2007)(中华人民共和国质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会 2007 年 8 月 10 日发布)；
5. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137—90)；
6. 中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》（2015 年 10 月 24 日）；
7. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

### 七、测算方法

#### 1. 测算方法概述

本次测算方法采用现金流折现法确定其预计未来现金流量的现值。

预计未来现金流量的现值为按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

#### 2. 现金流量折现法模型与基本公式

本次评估的基本模型为：

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

式中：

P：评估对象经营性资产的价值；

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

P<sub>n</sub>：永续经营时，P<sub>n</sub> 为零。

#### 3. 收益指标



收益口径包括资产使用过程中产生的归属于资产组现金流（R）和最终处置时产生的现金流量（Pn），其中，资产使用过程中产生的归属于资产组现金流（R）的计算公式如下：

$$R = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} = \text{EBITDA} - \text{追加资本}$$

EBIT 为息税前利润，其计算公式如下：

EBIT = 主营业务收入 - 主营业务成本 - 营业税金及附加 + 其他业务利润 - 营业费用 - 管理费用

其中：追加资本 = 资产更新投资 + 营运资金增加额

#### 4. 折现率

根据企业会计准则的规定，为了商誉减值测试的目的，计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。本次估值采用（所得）税前资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率r，确定折现率r的计算公式如下：

公式： $r = WACC / (1 - t)$

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

式中：

E 为权益的市场价值；

D 为债务的市场价值；

$K_e$  为权益资本成本；

$K_d$  为债务资本成本；

t 为被评估企业的所得税率

D/E：企业实际资本结构；

## 八、咨询程序实施过程和情况

### （一）准备工作阶段

2019年1月下旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次咨询目的、咨询基准日、咨询范围等问题协商一致，并制订出本次咨询工作计划。

配合被咨询单位进行资产清查、填报资产申报明细表等工作。2019年1月底，咨询项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置工作，协助被咨询单位进行委估资产申

报工作，收集咨询工作所需文件资料。

## （二）现场工作阶段

根据此次咨询业务的具体情况，评估公司派出项目组进驻被咨询单位现场，评估人员通过询问、核对、勘查等方式进行实地调查，获取咨询资料，核实咨询范围，了解咨询对象现状，关注咨询对象法律权属。

听取被咨询单位管理人员对资产组情况及待咨询资产历史和现状的介绍；对填报的资产申报表进行复核和鉴别，并与其提供的有关财务记录数据进行核实并对未来经营预测进行分析；根据相关资产申报表的内容到现场进行实物核实，对资产状况进行勘查和记录；了解资产管理、运行和经营状况。

## （三）预测阶段

对收集的资料进行必要分析、归纳和整理，形成估算的依据；根据咨询对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适用的估算方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步咨询结果。

## （四）提交咨询报告阶段

在上述工作基础上，起草咨询报告，与委托人就结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审制度和程序对咨询报告进行反复修改、校正，最后出具正式咨询报告。

## 九、测算假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

1. 假设咨询基准日后被咨询单位持续经营；
2. 假设咨询基准日后被咨询单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设咨询基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被咨询单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5. 假设咨询基准日后被咨询单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6. 假设被咨询单位完全遵守所有相关的法律法规；

7. 假设咨询基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被咨询单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设咨询基准日后被咨询单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设咨询基准日后被咨询单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4. 假设咨询基准日后被咨询单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

5. 假设公司将不会遇到重大的销售款回收的问题（即坏账情况）；

6. 假设咨询基准日后被咨询单位的现金流均在每个预测期的中期产生。

本咨询报告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，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、评估咨询结论

我们根据会计准则和相关规定的要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，履行了必要的程序，在基于被评估单位管理层对纳入被评估单位范围的资产组预计的使用安排、未来年度的经营规划以及盈利预测的前提下，委估资产组在基准日 2019 年 12 月 31 日的预计未来现金流量的现值为 **27,789.00（取整）** 万元。

## 十一、特别事项说明

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：

（一）本咨询报告的咨询结论是反映委托咨询对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于咨询基准日所表现的本咨询报告所列明的咨询目的下咨询对象的预计未来现金流量的现值。

(二) 评估师和咨询机构的责任是对本报告所述咨询目的下的价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和咨询机构对该项咨询目的所对应的行为做出任何判断。咨询工作在很大程度上，依赖于委托人和被咨询单位提供的有关资料。因此，咨询工作是以委托人和被咨询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。

(三) 委托人及相关当事方对所提供的咨询对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对咨询对象法律权属进行确认或发表意见超出评估师执业范围，提请咨询报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对咨询结论的影响。

(四) 本咨询结论是建立在被咨询单位对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，使之能够满足现有经营规划的执行，被咨询对象盈利预测数据可能会发生较大变化，咨询结论失效。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

(五) 咨询机构获得的被咨询单位对咨询对象盈利预测是本咨询报告现金流折现法的基础。评估师对被咨询对象盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被咨询单位管理层及其主要股东多次讨论，被咨询单位进一步修正、完善后，咨询机构采信了企业对被咨询对象盈利预测的相关数据。咨询机构对被咨询对象盈利预测的利用，不是对被咨询对象未来盈利能力的保证。

## 十二、评估咨询报告使用限制说明

(一) 本咨询报告只能用于本咨询报告载明的咨询目的和用途。同时，本次咨询结论是反映咨询对象在本次咨询目的下，根据委托人提供的资料对广东新宏泽包装股份有限公司以财务报告为目的，对并购江苏联通纪元印务股份有限公司所形成的商誉进行减值测试涉及的江苏联通纪元印务股份有限公司资产组的预计未来现金流量的现值测算，本咨询报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及咨询中遵循的持续使用原则等其它情况发生变化时，咨询结论一般会失效。咨询机构不承担由于这些条件的变化而导致咨询结论失效的相关责任。

(二) 本咨询报告只能由咨询报告载明的咨询报告使用者使用。咨询报告的使用

权归委托人所有，未经委托人许可，本咨询机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本咨询机构同意并审阅相关内容，咨询报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

### **十三、评估咨询报告日**

本评估咨询报告日为 2020 年 4 月 27 日。

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 4 月 27 日

## 评估咨询报告附件

附件一：委托人和被咨询单位法人营业执照；

附件二：被咨询单位权属证明资料；

附件三：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件四：资产评估机构法人营业执照副本；

附件五：咨询评估说明。

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：胡传清

联系电话：(027)85856921 85834816

邮政编码：430077