

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的
上海界龙现代印刷纸品有限公司股权
所涉及的上海界龙现代印刷纸品有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2019]沪第 1359 号

银信资产评估有限公司

2019 年 11 月 14 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026201901316

资产评估报告名称： 上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的
上海界龙现代印刷纸品有限公司股权所涉及的上海界龙现代印刷纸品有限公司股东全部权益价值
评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2019）沪第1359号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 魏波（资产评估师）、刘晓燕（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
一、委托人与被评估单位概况.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告提出日期.....	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	19
附 件	20



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。

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、被评估单位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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的

上海界龙现代印刷纸品有限公司股权

所涉及的上海界龙现代印刷纸品有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2019]沪第 1359 号

摘要

一、项目名称：上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的上海界龙现代印刷纸品有限公司股权所涉及的上海界龙现代印刷纸品有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：上海界龙实业集团股份有限公司

三、委托人以外的其他评估报告使用者：被评估单位及其股东；证券监督管理部门；相关工商行政管理机关以及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门

四、被评估单位：上海界龙现代印刷纸品有限公司（以下简称：界龙现代）

五、评估目的：上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的上海界龙现代印刷纸品有限公司股权

六、经济行为：上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的上海界龙现代印刷纸品有限公司股权，需对所涉及的上海界龙现代印刷纸品有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考

七、评估对象：界龙现代截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：界龙现代截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019年9月30日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 5,475.51 万元，评估增值 1,516.34 万元。

十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对本次股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的

上海界龙现代印刷纸品有限公司股权

所涉及的上海界龙现代印刷纸品有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2019]沪第 1359 号

正 文

上海界龙实业集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让其持有的上海界龙现代印刷纸品有限公司股权之经济行为所涉及的上海界龙现代印刷纸品有限公司股东全部权益价值在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人与被评估单位概况

（一）委托人：上海界龙实业集团股份有限公司

统一社会信用代码	91310000132227493A	名称	上海界龙实业集团股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	沈伟荣
注册资本	66275.307200 万人民币	成立日期	1994 年 01 月 05 日
住所	浦东新区川周公路 7111 号		
营业期限自	1994 年 01 月 05 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	包装装潢，彩色印刷，特种印刷，电脑纸品，照相制版，包装印刷物资及器材，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，纸制品、塑料包装生产，文化用品、游戏产品研发、咨询、制作、销售（限分支机构经营），计算机系统集成，数据处理服务，以电子商务方式从事包装装潢印刷、其他印刷品印刷，包装印刷设计和技术咨询服务，资产管理，实业投资，自有房屋租赁，物业管理。【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】		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

（二）被评估单位



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

1、被评估单位：上海界龙现代印刷纸品有限公司（简称：界龙现代）

统一社会信用代码	913101156315555477	名称	上海界龙现代印刷纸品有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	费钧德
注册资本	6000万人民币	成立日期	1999年07月22日
住所	浦东新区川周公路界龙大道358号		
营业期限自	1999年07月22日	营业期限至	
经营范围	出版物印刷、其他印刷（凭许可证经营），纸制品（含制作），邮政标准用品用具的生产（凭生产监制证），印刷器材、印刷机械设备、纸张的销售，从事货物与技术的进出口业务，贸易经纪与代理，打印复印。【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】		

截至评估基准日，被评估单位的股权情况如下：

出资人名称	认缴出资额 (万元)	股权比例(%)
上海界龙实业集团股份有限公司	5,280.00	88.00%
顾良	300.00	5.00%
上海界龙集团有限公司	300.00	5.00%
华伟标	102.00	1.70%
张文娟	18.00	0.30%
合计	6,000.00	100.00%

上述实收资本经国家企业信用信息公示系统查询验证。

2、历史财务资料

界龙现代近年资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年9月30日
总资产	87,104,670.02	74,119,052.26	78,698,501.49
总负债	48,733,770.88	32,828,039.87	39,106,813.80
所有者权益	38,370,889.14	41,291,012.39	39,591,687.69

界龙现代近年经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2017年	2018年	2019年1-9月
一、营业收入	75,210,579.46	73,431,756.44	55,961,278.48
减：营业成本	66,671,073.77	59,051,748.44	44,402,062.11
税金及附加	363,487.72	265,375.31	126,480.22
销售费用	4,847,006.54	4,662,553.17	3,946,318.35
管理费用	4,086,080.83	4,419,088.76	3,941,422.99
研发费用	3,174,287.22	3,400,904.48	866,415.02
财务费用	672,000.73	494,036.66	114,973.76
加：其他收益	9,708.74	121,132.90	89,613.36
投资收益	93,802.14	81,839.85	91,126.02



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

资产处置收益	568,314.92	29,715.29	-75,067.26
信用减值损失			-68,670.05
资产减值损失	-2,162,187.75	-98,624.41	-5,202,655.89
二、营业利润	-6,093,719.30	1,272,113.25	-2,602,047.79
加：营业外收入	722,624.34	1,648,000.00	919,000.00
减：营业外支出			16,276.91
三、利润总额	-5,371,094.96	2,920,113.25	-1,699,324.70
减：所得税费用			
四、净利润	-5,371,094.96	2,920,113.25	-1,699,324.70

上述数据均摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告。

3、界龙现代实行的主要税种和税率如下：

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5、6、13
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

被评估单位及其股东；证券监督管理部门；相关工商行政管理机关以及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门。

二、评估目的

本次评估目的是上海界龙实业集团股份有限公司拟转让其持有的上海界龙现代印刷纸品有限公司股权，需对所涉及的上海界龙现代印刷纸品有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是界龙现代截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是界龙现代截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	42,493,372.81 元；
非流动资产账面金额：	36,205,128.68 元；
其中：固定资产账面金额：	35,544,048.94 元；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

无形资产账面金额：	661,079.74 元；
资产合计账面金额：	78,698,501.49 元；
流动负债账面金额：	38,320,406.08 元；
负债合计账面金额：	39,106,813.80 元；
所有者权益账面金额：	39,591,687.69 元。

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见审计报告。

（一）建筑物类固定资产情况如下：

房屋建筑物账面原值为 30,309,378.25 元，账面净值为 19,868,303.22 元，具体包括：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）	备注
1	浦 2004068405-4	食堂及驾驶员休息室	混合	1985/12/1	328.00	账面值含 1-2 项
2	浦 2004068405-5	门卫	混合	1985/12/1	53.00	
3		南车间	钢结构	2004/9/1	386.00	无权证
4		北车间	钢结构	2004/9/1	452.00	无权证
5		中车间	钢结构	2004/9/1	724.00	无权证
6		新东南车间	钢结构	2007/4/1	656.00	无权证
7		无尘车间			-	新东南车间内改造费用
8		北厂房屋面翻新工程			-	新东南车间内改造费用
9		危险品仓库	混合	2007/7/1	22.00	无权证
10		气泵间	混合	2007/7/1	30.00	无权证
11		生产车间（东门旁）	钢混	2008/8/1	2,600.00	无权证
12		综合大楼	钢混	2015/12/1	8,432.00	无权证
13		综合大楼电梯屋面加层				综合大楼改造费用
14		综合大楼三楼改造				综合大楼改造费用
15		厂房基础				已拆除

（二）无形资产-土地使用权情况如下：

无形资产-土地使用权账面值为 661,079.74 元，具体情况如下表：

单位：元



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	土地权属编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积(m ²)	账面价值
1	沪房地浦字(2004)第068405号	界龙大道358号	国有出让	工业用地	2,905.00	661,079.74

(三) 其他实物资产主要情况如下：

单位：元

项目	账面值	数量	现状、特点
现金	4,642.86		存放于公司财务部
存货	10,687,034.19	4类	存放于公司仓库
机器设备	14,010,641.33	190项	部分待报废，安装或存放于公司办公场所
车辆	898,016.09	5辆	正常使用中
电子设备	767,088.30	216项	部分待报废，存放于公司各办公室

界龙现代办公、经营场所系自有产权，纳入本次评估范围。

评估基准日界龙现代无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告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任何强迫的情况下，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

资产评估基准日为2019年9月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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服务于评估目的。

2、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）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2014年修订）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第46号）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 8、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 9、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；
- 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 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、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

- 2、被评估单位国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 3、房地产权证（《沪房地浦字（2004）第 068405 号》）；
- 4、车辆行驶证；
- 5、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告文号为：“信会师报字[2019]第 ZA15773 号”；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、IFIND 同花顺资讯；
- 6、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 7、《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980 号）；
- 8、《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10 号）；
- 9、《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670 号）；
- 10、《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504 号）；
- 11、上海地区建设工程造价指标；
- 12、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 13、中国土地市场网公布的土地成交公告；
- 14、机械工业部机电产品价格信息中心 2019 年版《机电产品报价手册》；
- 15、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；
- 16、委托评估的各类资产和负债评估申报明细表；
- 17、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 18、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 19、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，对企业表内及表外各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。

（一）评估方法的选择

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，具有很强的可操作性，因此本次评估可采用资产基础法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑到被评估单位自2016年至今，主营业务方面持续亏损（财报2018年利润总额扭亏为盈主要因为接受政府补助及房屋租金收入），企业管理层无法对未来盈利情况作出合理预测，经营与收益之间不存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险难以预测及量化，故不适宜采用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估；同时同类型上市公司主营业务构成及规模方面差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用，因此本项目不具备采用市场法的条件。



因此，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要为现金、银行存款及其他货币资金，现金按实盘后确定的金额倒推至评估基准日后确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与相应对账单核对，确定评估值；其他货币资金按核实后的账面值确定评估值。

2、应收款项（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估

应收账款、预付账款和其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

存货包括原材料、产成品、发出商品和在用周转材料。

原材料中部分为企业近期采购，账面价格与市场价格基本相符，按核实后的账面值确定评估值，另一部分积压时间较长，无可回收价值，评估为零；产成品中部分为正常销售，按预计可实现的销售价格扣除销售过程中产生的各项税费并根据产成品的畅销程度考虑利润折减率扣除相应利润后的价值评估，部分为呆滞产品，按可变现价值评估，部分为近期外购成品，按账面值评估；发出商品按预计可实现的销售价格扣除销售过程中产生的各项税费并根据产成品的畅销程度考虑利润折减率扣除相应利润后的价值评估；在用周转材料为办公家具，纳入固定资产—设备中进行评估。存货跌价准备按规定评估为零。

4、房屋建筑类类固定资产的评估

房屋建（构）筑物采用重置成本法评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置成本=建安工程费+前期（专业）费用+综合费用+资金成本

成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

5、设备类固定资产的评估

按重置成本法进行评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=重置现价+运杂费、安装调试费+其他合理费用—可抵扣增值税金额



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

综合成新率=年限法成新率×40%+技术测定成新率×60%

6、无形资产-土地使用权的评估

根据地价评估惯例，结合委估土地的实际情况，本次评估采用市场比较法计算土地价值。

评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数
×区域因素修正系数×个别因素修正系数

7、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续经营。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设



1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法規规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房屋建筑物、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他·有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

截至评估基准日，纳入评估范围的界龙现代总资产 7,869.85 万元，总负债 3,910.68 万元，所有者权益 3,959.17 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 9,386.19 万元，总负债 3,910.68 万元，所有者权益为 5,475.51 万元，所有者权益增值 1,516.34 万元，增值率 38.30%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年9月30日

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率
	A	B	C=B-A	D=C÷A (%)
流动资产	4,249.34	4,258.87	9.53	0.22
非流动资产	3,620.51	5,127.32	1,506.81	41.62
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率
	A	B	C=B-A	D=C÷A (%)
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	3,554.40	4,488.52	934.12	26.28
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	66.11	638.80	572.69	866.27
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	7,869.85	9,386.19	1,516.34	19.27
流动负债	3,832.04	3,832.04		
非流动负债	78.64	78.64		
负债总计	3,910.68	3,910.68		
净资产（所有者权益）	3,959.17	5,475.51	1,516.34	38.30

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）“沪房地浦字（2004）第 068405 号”《上海市房地产权证》登记权利人为上海界龙现代印刷纸品有限公司，权证记载 9 幢建筑物、面积 2,372.28 m²。经现场清查，已拆除 7 幢，拆除面积 1,991.28 m²，剩余面积 381.00 m²。截止本次现场工



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

作日，上述权证未办理变更登记。本次房屋建筑物按照实际面积评估。

(二) 界龙现代自建房屋部分均未取得房地产权证，无证面积 13,302.00 m²，该部分建筑物的建筑面积由企业测量确定，本次暂按企业提供面积评估。具体情况如下：

单位：元

建筑物名称	无证证面积 (m ²)	账面原值	账面净值	评估值	备注
南车间	386.00	291,236.01	291,236.01	519,920.00	无证证
北车间	452.00	341,431.32	13,657.25	593,340.00	无证证
中车间	724.00	547,895.16	21,915.81	984,900.00	无证证
新东南车间	656.00	963,738.00	38,549.52	930,240.00	无证证
无尘车间		213,675.22	32,478.82		新东南车间内改造费用
北厂房屋面翻新工程		519,430.51	463,430.51		新东南车间内改造费用
危险品仓库	22.00	33,306.00	1,332.24	27,060.00	无证证
气泵间	30.00	48,467.00	1,938.68	36,960.00	无证证
生产车间 (东门旁)	2,600.00	2,089,098.00		4,524,000.00	无证证
综合大楼	8,432.00	23,215,874.38	18,867,410.80	19,351,800.00	无证证
综合大楼电梯屋面加层		207,790.88	182,336.36		综合大楼改造费用
综合大楼三楼改造		291,187.71	230,096.91		综合大楼改造费用
合计	13,302.00	28,763,130.19	20,144,382.91	26,968,220.00	

(三) 经现场清查，界龙现代多项快递面单专业设备已停用拆除，目前处于待报废状态。随着电子快递面单的普及，界龙现代接收到的纸质快递面单订单大幅减少，企业已就该类设备计提减值，本次按照残值评估。

(四) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

(五) 企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六) 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(七) 本次评估未考虑评估增减值所引起的税赋对评估值的影响。

(八) 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；也未考虑由于控股权或少



数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2019年9月30日至2020年9月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2019 年 11 月 14 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：刘燕 

资产评估师：魏波 

2019 年 11 月 14 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、委托人国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 2、被评估单位国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告文号为：“信会师报字[2019]第 ZA15773 号”；
- 4、房地产权证（《沪房地浦字（2004）第 068405 号》）；
- 5、委托人承诺函；
- 6、被评估单位承诺函
- 7、签字资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件。