营口冠华印刷机械有限公司

拟股权转让的土地使用权评估报告书

辽中衡评报字[2009]第 2101 号

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

地址：沈阳市沈河区北站路 55 号财富中心 C 座 3 单元 8 楼 电话：024-82511827
邮箱：zhonghengcpa@163.com

共印：4 份

营口冠华印刷机械有限公司
拟股权转让的土地使用权的评估报告书（摘要）

辽宁中衡资产评估有限公司接受辽宁大族冠华印刷科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照必要的评估程序和公认的资产评估方法，实施了实地查勘、市场调查与询证，对营口冠华印刷机械有限公司的土地使用权进行了评估，对上述资产在2009年4月30日所表现的市场价值作出了公允反映，为委托方确定拟股权转让委估资产的价值提供参考。现将资产评估结果报告如下：

经过以上评估工作,委估资产 2009 年 4 月 30 日的评估值为1,139.40万元，人民币大写金额壹仟壹佰叁拾玖万肆仟元整。

评估结论详细情况请见资产评估明细表。

评估结论使用有效期自评估基准日起为半年。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

地址：沈阳市沈河区北站路55号财富中心C座3单元8楼 电话：024-82511827
邮箱：zhonghengcpa@163.com

营口冠华印刷机械有限公司
拟股权转让的土地使用权的评估报告书

辽宁中衡资产评估有限责任公司接受辽宁大族冠华印刷科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照必要的评估程序和公认的资产评估方法，实施了实地查勘、市场调查与询证，对营口冠华印刷机械有限公司的土地使用权进行了评估，对上述资产在2009年4月30日所表现的市场价值作出了公允反映，为委托方确定拟股权转让委估资产的价值提供参考。现将资产评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估委托方为辽宁大族冠华印刷科技股份有限公司。

产权持有者为营口冠华印刷机械有限公司。

委托方以外的其他评估报告使用者为委托方的相关上级主管部门。

二、评估目的

本次评估的目的是确定委估土地使用权的市场价值，为委托方确定拟股权转让委估资产的价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

此次评估的对象是营口冠华印刷机械有限公司持有的土地使用权，座落营口市西市区得胜办事处高新技术产业开发区22号，工业出让，面积为39,097平方米。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

四、价值类型及其定义

按照此次评估的目的、估价对象的特点等，本次评估的价值类型确定为市场价值。

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

本次资产评估基准日为 2009 年 4 月 30 日。

根据该经济行为性质及接近评估目的实现日期，方便评估操作，由资产评估委托方确定该评估基准日。

六、 评估依据

本次评估主要依据的法律、法规及其他评估依据包括:

(一) 行为依据

《资产评估业务约定书》。

(二) 法规依据

1. 财企(2001)801 号《国有资产评估项目核准管理办法》;

2. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》;

3. 原国家国有资产管理局[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》;

4. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号《资产评估操作规定意见（试行）》;

5. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号 《企业国有资产

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

评估管理暂行办法》;

6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》。

7、《关于印发营口市城区土地级别基准地价及出让金年租金标准的通知》(营政办发[2008]52号)

(三)准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》;

2.《资产评估职业道德准则——基本准则》;

3.《资产评估准则—评估报告》;

4《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

5.《资产评估价值类型指导意见》。

(四)产权依据

经营口冠华印刷机械有限公司签字确认的资产盘点表、营口冠华印刷机械有限公司土地使用证等资料。

(五)取价依据

评估人员现场勘察、询价记录、参数资料及评估经验数据。

七、评估方法

本次评估采用了基准地价系数修正法。基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件比

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修整，进而求取估价对象在估价基准日时价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》和营口市城区基准地价测算资料，本次采用的计算公式为:

$PI=P\times(1\pm\Sigma KI)\times S1\times S2\pm M$

式中：PI-基准地价设定开发程度下的宗地价;

P-委估宗地所在区域的基准地价;

ΣKI-委估宗地影响地价区域及个别因素总修正值;

S1-期日修正系数;

S2-年期修正系数;

M-相应基础设施配套费的差异修正。

B、估价结果

单位面积地价：291.44 元/㎡

八、评估结论

辽宁大族冠华印刷科技股份有限公司委托评估的营口冠华印刷机械有限公司 1 宗土地，土地登记用途、设定用途、土地登记使用年限、设定年限、实际利用及开发程度等状况详见《土地使用权--清查评估明细表》中的相应项目。

评估结果是在上述设定的用途和开发程度条件下，于估价基准日的设定年限的土地使用权价格。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

九、需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、前提条件

(1) 评估方以合法有偿方式取得土地使用权，并按规定支付有关税费。

(2) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

(3) 在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(4) 估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

(5) 委托方提供的资料属实。

2、假设条件

(1) 土地用途设定：按《国有土地使用证》登记用途设定。

(2) 土地使用年期设定：按出让土地剩余使用 43 年限设定。

(3) 估价基准日设定：按委托方要求的地价时点设定。

(4) 开发程度设定：宗地红线外“五通”及红线内“场地平整”。

(二) 本报告使用的限制条件

1、本报告仅为报告所限定的估价目的提供地价依据，不作他用，其内容对任何第三方不负任何责任。

2、未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任一部份不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担责任。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

3、本报告中权利说明不作为确权的依据。

(三)本报告结果的有效条件

1、评估报告是在价格定义条件下生效（地价中不含地上建筑物价格），如土地利用方式、年限及利用强度等土地利用指标发生变化时，估价结果应进行调整或重新评估。

2、土地估价结果自评估期日起有效期半年。

(四)资料来源说明

1、土地权利、开发利用现状等资料由委托方提供。

2、土地区位、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体情况，确定估价原则、方法及相关参数。

(五)其他需要说明事项

1、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

2、估价结果在委托方对所提供资料可靠、情况真实的条件下有效，如因委托方提供的资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

3、本报告未对待估宗地的地下管网、通道、有害物质及地质结构进行详细考察和分析，若因该部分原因造成估价结果影响，则本公

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

司不对由此引起的损失承担责任。

十三、评估报告日

评估报告日：2009 年 7 月 7 日。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn