

**深圳市国际企业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳市国商林业发展有限公司
股东全部权益价值评估报告**

亚评报字【2015】170号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一五年九月二十六日



评估报告目录

声 明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告.....	5
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	21
备查文件目录.....	22

声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

四、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字注册资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，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；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

深圳市国际企业股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 深圳市国商林业发展有限公司 股东全部权益价值评估报告摘要

亚评报字【2015】170号

深圳市国际企业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对贵公司拟进行股权转让所涉及的深圳市国商林业发展有限公司股东全部权益在评估基准日2015年8月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定深圳市国商林业发展有限公司股东全部权益价值，为其拟进行的股权转让行为提供价值参考。

评估对象：深圳市国商林业发展有限公司股东全部权益。

评估范围：深圳市国商林业发展有限公司申报的经审计后资产和负债。

评估基准日：2015年8月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日2015年8月31日，深圳市国商林业发展有限公司申报评估的资产总额为6,593.73万元，负债8,471.61万元，净资产（股东全部权益）-1,877.88万元；评估值总资产为9,647.79万元，负债8,471.61万元，净资产（股东全部权益）1,176.18万元。与账面价值比较，总资产评估增值3,054.06万元，增值率为46.32%，净资产评估增值3,054.06万元，增值率为162.63%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年8月31日

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	4,571.33	4,814.21	242.88	5.31%
2	非流动资产	2,022.40	4,833.58	2,811.18	139%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	

4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	2,022.40	4,883.58	2,811.18	139%
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产				
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	6,593.73	9,647.79	3,054.06	46.32%
21	流动负债	8,471.61	8,471.61	-	-
22	非流动负债			-	
23	负债总计	8,471.61	8,471.61	-	-
24	净资产（股东全部权益）	-1,877.88	1,176.18	3,054.06	162.63%

对评估结论产生影响的事项：

1、根据《资产评估准则—利用专家工作》的有关文件精神，评估机构建议委托方聘请具有专业胜任能力、独立性均符合要求的林业评估专家对林业资产进行评估，评估机构协同林业评估专家共同制定评估的目标、范围和成果。根据林业评估专家提供的《深圳市国商林业发展有限公司森林资源资产评估报告书》，评估目的：深圳融发投资有限公司拟出售深圳市国商林业发展有限公司股权，为此需对所涉及的长投单位翁源县国商林海发展有限公司、五华县国商林业发展有限公司、兴宁市国商林业发展有限公司林业资产进行评估，为委托方的林业经营提供依据。价值类型：本项目取用的价值类型为市场价值。评估基准日：二〇一五年八月三十一日。评估方法：重置成本法、市价倒算法。清查方法：采用观测及随机抽样调查方式，核实其真实性、可靠性。资产评估机构派遣评估人员全程参与林业现场资产的勘查、盘点工作，并充分了解专家所采用的评估程序及评估方法，认为本次林业资源资产评估过程程序合理、评估方法恰当、评估结果可靠，并最终引用该成果作为林业资产的评估结论。

2、本次深圳市国商林业发展有限公司子公司申报的纳入评估范围森林资源资产小

班面积共计 117,346.35 亩，其中已办理林权证的站班面积为 87,617.82 亩，未办理林权证的小班面积为 29,728.53 亩。本次评估将 117,346.35 亩森林资源资产均按正常林权进行评估，未考虑部分资产未办证及日后发生的办证费用对评估值可能造成的影响。

3、本报告未考虑因本次交易可能产生的有关税收及费用对评估值的影响。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 8 月 31 日起至 2016 年 8 月 30 日止。

重要提示：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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市国际企业股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 深圳市国商林业发展有限公司 股东全部权益价值评估报告

亚评报字【2015】170号

深圳市国际企业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限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，采用资产基础法，实施了必要的评估程序，对深圳市国际企业股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的深圳市国商林业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位以及其他评估报告使用者概况

(一) 委托方：深圳市国际企业股份有限公司（以下简称为“深国商”）。

1、住 所：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A

2、法定代表人：郑康豪

3、注册资本：人民币 22090.12 万元

4、公司类型：已上市的中外合资股份有限公司

5、营业期限：自 1985 年 1 月 19 日起至 2035 年 1 月 19 日止

6、注 册 号：440301501139855

7、经营范围：经销日用百货、文化用品、纺织品、服装、劳保用品、家用电子产品、交通器材、五金工具、家用电器、日用美术陶瓷、家具、糖果糕点、饮料、干鲜果品、进出口业务按深贸管审证字第 012 号外贸企业审定证书办理（凡属专营商品按规定办）、土产品、装饰材料、糖、工艺美术品、副食品、五金杂品。

8、企业简介：2015年7月1日，经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市国际

企业股份有限公司非公开发行股票批复》【证监许可[2015]1479号】核准，公司向5名特定投资者非公开发行人民币普通股308,811,014股，每股发行价为10.03元。此次非公开发行完成后，公司总股本增加至573,892,434股。

深国商已于2015年8月26日就本次增发股份308,811,014股向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料。经确认，本次增发股份将于该批股份上市日（上市时间为2015年9月9日）的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册，由中国结算深圳分公司出具了证券登记证明。

2015年9月18日公司名称变更为深圳市皇庭国际企业股份有限公司。

（二）被评估单位：深圳市国商林业发展有限公司（简称“国商林业”）。

1、住所：深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心6D室

2、法定代表人：陈小海

3、注册资本：人民币壹仟万元

4、实收资本：人民币壹仟万元

5、企业性质：有限责任公司（法人独资）

6、营业期限：自2006年7月6日起至2036年7月6日止

7、注册号：440301103061182

8、经营范围：木材购销；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

9、历史沿革及股权状况

国商林业系由股东深圳融发投资有限公司独资组建，于2006年7月6日由深圳市工商行政管理局批准成立的有限责任公司，注册资本为人民币1,000万元。

截止评估基准日，上述注册资本及股权结构没有发生变化。

10、国商林业近三年资产、财务、经营状况：

合并口径下资产负债表及利润表

金额单位：人民币万元

项目	2015年8月31日	2014年	2013年	2012年
总资产	5,644.25	5,677.25	7,024.98	6,227.22
净资产	-6,978.26	-6,703.35	-5,414.28	-4,217.38
资产负债率	223.63%	218.07%	177.07%	167.73%
项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
营业务收入	1,097.10	1,074.98	1,796.49	1,004.50
净利润	-274.91	-1,289.14	-1,196.83	-762.35

上述数据已经审计。

11、国商林业执行的会计政策

国商林业以持续经营为基础，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，编制财务报表。

12、主要税项及税率

(1) 国商林业适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售商品收入	0%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(2) 税收优惠政策

根据《增值税暂行条例》第十五条第一款规定：农业生产者销售的自产农产品免征增值税。公司部分子公司主营造林、营林、加工、销售林产品符合政策要求，在向当地税务机关申请免征增值税后获得批准。翁源县国商林海发展有限公司减免所属期为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日；五华县国商林业发展有限公司减免所属期为 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日；兴宁市国商林业发展有限公司减免税期为 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

(三) 委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方控股孙公司。

(四) 其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

深国商拟进行股权转让，需确定国商林业股东全部权益价值，特委托评估机构对国商林业申报的经审计后资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对国商林业申报的经审计后资产及负债进行评估，以确定国商林业股东全部权益价值，为深国商拟进行的股权转让事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为国商林业股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为国商林业申报的经审计后资产及负债，具体包括：流动资产、长期股权投资、流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	4,571.33	四、流动负债合计	8,471.61
货币资金	4.92	应付职工薪酬	19.02
其他应收款	4,566.41	应交税费	0.25
二、非流动资产合计	2,022.40	其他应付款	8,452.33
长期股权投资	2,022.40	五、负债合计	8,471.61
三、资产总计	6,593.73	六、净资产(股东全部权益)	-1,877.88

评估对象和评估范围与本次经济行为所对应的对象和范围一致，且业经委托方和被评估单位确认。具体范围以国商林业申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（信会师深报字[2015]第 000456 号）。

(三) 委估主要资产情况

企业申报的主要资产为流动资产和长期股权投资，具体情况如下：

1、流动资产：主要为货币资金及其他应收款，其中货币资金主要为存放于农业银行深圳国贸支行和建设银行深圳市上步支行的银行存款；其他应收款主要为应收的履约保证金、内部往来款和代垫职工的住房公积金和社保金等。

2、长期股权投资：企业申报的长期股权投资单位共 3 家，详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（万元）
1	兴宁县国商林业发展有限公司	2007 年 4 月	100.00%	500.00
2	五华县国商林业发展有限公司	2007 年 9 月	100.00%	919.183
3	翁源县国商林海发展有限公司	2007 年 8 月	100.00%	603.22

(1) 长期股权投资单位一：

企业名称：兴宁市国商林业发展有限公司

注册号：441481000017605

企业住所：兴宁市新城 28 号区福兴开发小区农村信用社旁

法定代表人：张弢

注册资本：人民币伍佰万元

实收资本：人民币伍佰万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：种植、销售林木。

成立日期：二〇〇七年四月二十九日

（2）长期股权投资单位二：

企业名称：五华县国商林业发展有限公司

住 所：五华县水寨镇前进街 9 号

定代表人：许晓云

注册资本：人民币壹仟万元

实收资本：人民币壹仟万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注 册 号： 441424000001291

经营范围：林木种植；旅游开发。

（3）长期股权投资单位三：

企业名称：翁源县国商林海发展有限公司

注册号：440229000001379

组织机构代码证号：76931243-3

企业住所：翁源县龙仙镇建设一路 143 号

法定代表人：曹剑

注册资本：人民币柒佰万元

实收资本：人民币柒佰万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：造林、营林；加工、销售：林产品。

成立日期：二〇〇四年十二月三日

截止评估基准日，国商林业及子公司享有林地使用权共计 117,399.35 亩，其中 87,617.82 亩已办理林权证，29,781.53 亩尚待办理林权证。种植并保存的林木面积 74,362.9 亩，种植树种主要为桉树广九、二九、二 0 一、U6、黎蒴、松树等，生长期为 1-8 年。

（四）被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况如下：

无。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

根据《资产评估准则—利用专家工作》的有关文件精神,评估机构建议委托方聘请具有专业胜任能力、独立性均符合要求的林业评估专家对林木、林地等森林资源资产进行评估,资产评估机构派遣评估人员全程参与林木、林地等森林资源资产现场资产的勘查、盘点工作,并充分了解专家所采用的评估程序及评估方法,认为本次林业资源资产评估过程程序合理、评估方法恰当、评估结果可靠,并最终引用该成果作为林业资产的评估结论,评估结论为10,735.69万元。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的,结合评估对象的特点,确定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,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比,更能反映交易双方的公平性和合理性,使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2015年8月31日。

此评估基准日由委托方遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则确定,并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日和审计基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产,资产状况均为评估基准日实际存在的状况,取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据(包括但不限于):

(一) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》;
- 2、《中华人民共和国森林法》及《森林法实施条例》;
- 3、《森林生态系统服务功能评估规范》(LY/T1721-2008);
- 4、《森林资源规划设计调查技术规程》;
- 5、《森林资源资产评估技术规范》(试行);

（二）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、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》；
- 5、《资产评估准则—评估程序》；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估准则—机器设备》；
- 8、《资产评估准则—不动产》；
- 9、《资产评估准则—工作底稿》；
- 10、《资产评估准则—森林资源资产》；
- 11、《资产评估准则—企业价值》；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》。

（三）权属依据

- 1、林权证、林地租赁合同；
- 2、房产证、行车证；
- 3、重大合同、协议及设备购置发票等。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、市场询价资料；
- 3、《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）；
- 4、委托方及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 5、企业与相关单位签订的商品购销合同；
- 6、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 7、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

（五）其他参考依据

- 1、《深圳市国商林业发展有限公司森林资源资产评估报告书》；
- 2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（信会师深报字[2015]第

000456号)；

- 3、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等；
- 4、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

(二) 评估方法的选择

《资产评估准则—企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到足够数量的在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的可比企业或交易案例，不具备使用市场法的条件，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

被评估单位为投资管理性质的公司，自身并无主营业务，其主要子公司所处行业为林业，绝大部分资产为林木，林木的生产经营具有周期性，有的林木生长周期较长，前期投入较大；经营与收益存在不稳定关系，故本次评估不采用收益法进行评估。

由于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，因此，可以采用资产基础法进行评估。

(三) 资产基础法评估介绍

1、流动资产的评估

(1) 货币类资产：对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值，

(2) 债权类资产：评估人员根据企业提供的各科目债权类资产评估明细表，通过查阅账簿和记账凭证，查阅相关合同协议、发询证函或采用相关替代程序进行核实；通过对其核算内容、账龄、业务性质及债务人资信、经营状况、历史往来状况等因素分析的基础上综合判断各该款项的可收回资产或权益的金额，据以确定评估值。对于计提的坏账准备评估为零。

2、长期股权投资的评估

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对于控股的长期股权投资项目，评估人员通过对被投资企业进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值，评估方法以资产基础法为主。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后所有者权益×持股比例

3、负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托方签订资产评估业务约定书；

4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

5、制定评估计划。

(二) 现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估单位有关人员介绍被评估资产的基本情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，

不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(二) 特殊假设

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。

2、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规规定。

3、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

4、企业对申报评估的资产拥有完整的管理权、处置权、收益权。

5、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

6、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对国商林业申报的经审计后资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2015年8月31日，国商林业申报评估的资产总额为6,593.73万元，负债8,471.61万元，净资产（股东全部权益）-1,877.88万元；评估值总资产为9,647.79万元，负债8,471.61万元，净资产（股东全部权益）1,176.18万元。与账面价值比较，总资产评估增值3,054.06万元，增值率为46.32%，净资产评估增值3,054.06万元，增值率为162.63%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年8月31日

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	4,571.33	4,814.21	242.88	5.31%
2	非流动资产	2,022.40	4,833.58	2,811.18	139%
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	2,022.40	4,883.58	2,811.18	139%
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产				
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	6,593.73	9,647.79	3,054.06	46.32%
21	流动负债	8,471.61	8,471.61	-	-
22	非流动负债			-	
23	负债总计	8,471.61	8,471.61	-	-
24	净资产(股东全部权益)	-1,877.88	1,176.18	3,054.06	162.63%

对评估结论产生影响的事项:

1、根据《资产评估准则—利用专家工作》的有关文件精神,评估机构建议委托方聘请具有专业胜任能力、独立性均符合要求的林业评估专家对林业资产进行评估,评估机构协同林业评估专家共同制定评估的目标、范围和成果。根据林业评估专家提供的《深圳市国商林业发展有限公司森林资源资产评估报告书》,评估目的:深圳融发投资有限公司拟出售国商林业股权,为此需对所涉及的长投单位翁源县国商林海发展有限公司、五华县国商林业发展有限公司、兴宁市国商林业发展有限公司林业资产进行评估,为委托方的林业经营提供依据。价值类型:本项目取用的价值类型为市场价值。评估基准日:二〇一五年八月三十一日。评估方法:重置成本法、市价倒算法。清查方法:采用观测及随机抽样调查方式,核实其真实性、可靠性。资产评估机构派遣评估人员全程参与林

本现场资产的勘查、盘点工作，并充分了解专家所采用的评估程序及评估方法，认为本次林业资源资产评估过程程序合理、评估方法恰当、评估结果可靠，并最终引用该成果作为林业资产的评估结论。

2、本次国商林业子公司申报的纳入评估范围森林资源资产小班面积共计 117,346.35 亩，其中已办理林权证的站班面积为 87,617.82 亩，未办理林权证的小班面积为 29,728.53 亩。本次评估将 117,346.35 亩森林资源资产均按正常林权进行评估，未考虑部分资产未办证及日后发生的办证费用对评估值可能造成的影响。

3、本报告未考虑因本次交易可能产生的有关税收及费用对评估值的影响。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与账面价值比较，股东全部权益价值评估增值3,054.06万元，增值率为162.63%。经分析，评估增值的主要原因有：

1、流动资产评估增值 242.88 万元，增值率 5.31%，主要是坏账准备评估为零所致。

2、长期股权投资估增值 2,811.18 万元，增值率 139%，评估增值的主要原因是其子公司的存货—消耗性生物资产评估增值所致。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托方及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大

变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(五) 截至评估基准日：国商林业下属子公司 2015 年林地租赁合同明细如下：

林业公司 2015 年林地租金明细表						
名称	村委	山名	租地面积	合同单价	签订合同时间	合同期限
翁源公司	周陂礮下	烧炭岭对门岭	152.00	7	2006 年 9 月 3 日	50
			720.00	7	2006 年 10 月 9 日	50
			107.50	7	2005 年 4 月 22 日	50
			132.00	7	2005 年 4 月 27 日	50
		老虎坑	235.50	7	2006 年 9 月 1 日	50
			53	7	2006 年 9 月 1 日	50
			421.00	7	2006 年 10 月 9 日	50
			505.00	7	2006 年 10 月 9 日	50
			1,213.50	7	2006 年 9 月 1 日	50
			3,056.50	7	2005 年 2 月 1 日	50
			154.50	7		
			227.50	7	2006 年 8 月 28 日	50
			141.00	7	2005 年 4 月 22 日	50
		大坝仔背夫	132.00	7	2006 年 8 月 28 日	50
			471.00	7	2006 年 12 月 15 日	50
			270.00	7	2006 年 9 月 1 日	50
			26.00	7	2006 年 10 月 9 日	50
		礮下林场	1,110.00	7	2006 年 10 月 9 日	50
		蝉洞山	411.00	7	2005 年 4 月 1 日	50
		先虾透水	1,100.00	12	2007 年 10 月 25 日	50
		1,300.00	10	2004 年 11 月 25 日	50	
	官渡下陂		859.00	10	2006 年 9 月 12 日	50
	官渡华东	羊头面	315.00	7	2006 年 9 月 12 日	50
			325.50	10.5	2006 年 9 月 12 日	50
			79.50	7	2006 年 9 月 12 日	50
	官渡龙船		36.00	7	2004 年 12 月 14 日	50
		文水塘	537.00	9	2006 年 3 月 1 日	50
		文水塘	565.50	7	2006 年 4 月 1 日	50
		猛公岭	153.00	7	2006 年 4 月 1 日	50
	官渡	滴水礮	41.00	9	2006 年 10 月 27 日	50
			598.00	12	2007 年 10 月 15 日	50
			1,347.00	9	2006 年 11 月 14 日	50
		斗梁山	220.00	9	2006 年 10 月 27 日	50
		450.00	12	2006 年 10 月 27 日	30	
官渡新跃	王新窝	409.00	10	2007 年 1 月 23 日	50	
	杉树劈	411.50	10	2007 年 1 月 23 日	50	
	草沙塘面上	251.50	10	2007 年 1 月 23 日	50	
	田螺湖埂	407.00	10	2007 年 1 月 23 日	50	
	田螺湖埂	50.00	10	2007 年 1 月 23 日	50	

五 华 公 司	周陂光明	敬老院背面山	152.00	7	2005年11月1日	50
		敬老院背面山	283.00	7	2005年11月1日	50
		敬老院背面山	75.00	7	2005年11月1日	50
		敬老院背面山	90.00	7	2005年11月1日	50
		八月岭	549.00	7	2005年11月1日	50
	周陂黄河	沙弯子	1,341.00	10	2007年7月4日	50
	周陂昆山	打鼓洞	300.00	7	2005年12月1日	50
		打鼓洞	450.00	7	2005年12月1日	50
		大肚窝	375.00	7	2005年12月1日	50
		莱子窝	755.00	12	2007年7月4日	50
		食水坑	348.00	9	2005年11月1日	50
			464.00	9	2005年11月1日	50
		禾架山	90.00	9	2005年11月1日	50
		阴埂子	28.00	12		
		猴子额背	30.00	13		
	周陂集义		622.50	7	2005年2月1日	50
	周陂双青		446.00	9	2006年10月14日	50
			123.00	9	2006年10月14日	50
			96.00	9	2006年10月14日	50
			349.50	9	2006年10月14日	50
	龙仙贵联		205.00	12	2004年11月26日	50
			106.00	12	2004年11月26日	50
			180.00	12	2005年11月1日	50
	江尾南塘		750.00	7		
	江尾蕙岭		1,161.00	9	2006年10月1日	50
	翁城星光	坳子黄	1,726.50	7	2005年10月15日	50
	翁源公司合计			30,090.00		
五 华 公 司	潭下镇	潭下镇(锡坪村)	2,353.00	8	2005年1月10日	50年
		潭下镇(龙田村)	415.00	8	2005年1月10日	50年
		潭下镇(龙田村)	727.00	8	2006年12月24日	30年
	安流镇	安流镇(双径村)	1,146.50	8	2005年10月1日	30年
	周江镇	周江镇(龙堵村)	2,744.00	14.2	2005年1月10日	50年
		周江镇(联太村)	2,030.00	14.2	2005年10月1日	30年
		周江镇(冰坎村)	1,394.00	14.2	2005年10月1日	30年
		周江镇(早成村)	40.00	14.2	2005年10月1日	30年
		周江镇(林场)	417.00	14.2	2005年10月1日	30年
		周江镇(甘茶村)	946.50	14.2	2005年10月1日	30年
		周江镇(蓝坑村)	868.00	14.2	2005年10月1日	30年
	龙村镇	龙村镇(塘湖村)	2,018.00	8	2005年10月8日	50年
		龙村镇(塘湖村)	154.50	11.2	2007年9月1日	30年
		龙村镇(湖中村)	617.50	11.2	2007年9月1日	30年
	横陂镇	横陂镇(新联村)	5,353.00	8	2006年4月2日	30年
		横陂镇(联长村)	447.00	8	2006年4月25日	30年
		横陂镇(红光村)	1,846.50	8	2006年5月8日	30年
		横陂镇(章联村)	726.00	8	2006年8月10日	30年
		横陂镇(东山村)	373.00	8	2006年8月28日	30年
		横陂镇(贵人村)	1,311.00	8	2006年10月15日	30年

	双华镇	双华镇（华南村）	3,220.85	8	2006年6月8日	30年
		双华镇（双华村）	418.00	8	2006年6月8日	30年
		双华镇（公平村）	2,591.00	8	2006年6月30日	30年
		双华镇（华东村）	1,102.00	8	2006年9月3日	30年
	华城镇	华城镇（万子村）	1,475.00	8	2006年9月3日	30年
		华城镇（新兴村）	1,495.00	8	2006年10月22日	30年
	华阳镇	华阳镇（大拔村）	2,104.00	8	2006年10月22日	30年
		华阳镇（小拔）	265.00	8	2006年10月22日	30年
		华阳镇（华新）	1,926.00	8	2006年10月22日	30年
		华阳镇（连高）	924.00	8	2007年1月1日	30年
		华阳镇（莲高村）	720.00	13.8	2007年6月18日	30年
	岐岭镇	岐岭镇（黄塔村）	1,178.00	8	2007年1月1日	30年
	转水镇	转水镇（流洞村）	385.00	8	2007年1月15日	30年
		转水镇（三源村）	600.00	8	2007年4月18日	30年
	岐岭镇	岐岭镇（黄塔村）	230.00	8	2008年1月1日	30年
		岐岭镇（龙水村）	345.00	11.2	2009年1月15日	30年
梅林镇	梅南、优河村	3,431.50	13.8			
	五华公司合计		48,337.85		2007年1月1日	30年
兴宁公司	罗岗	溪庄	374.00	14	2007年1月1日	30年
		红旗	528.00	14	2007年1月1日	30年
		古坑林场	276.00	14	2007年1月1日	30年
			515.00	14	2007年1月1日	30年
			277.00	14	2007年1月1日	30年
		五五	228.00	14	2007年1月1日	30年
		岐峰	814.00	14	2007年1月1日	30年
		五福	656.00	14	2007年1月1日	30年
		元清	171.00	14	2007年1月1日	30年
		澄清	285.00	14	2007年1月1日	30年
		元潘	393.00	14	2007年1月1日	30年
		溪一	560.00	14	2007年1月1日	30年
			62.00	14	2007年11月11日	30年
			213.00	14	2007年11月11日	30年
		古坑林场	955.50	14	2006年11月25日	30年
		热水水库	238.00	14	2006年11月30日	30年
		溪庄	428.00	14	2006年11月30日	30年
		罗浮	罗栋	1,140.50	14	2006年11月30日
	浮美		912.50	14	2006年11月30日	30年
	浮北		2,208.50	14	2006年11月30日	30年
	岩前		184.50	14	2006年11月30日	30年
	坭陂	王村	3,138.00	14	2006年11月30日	30年
	罗浮	罗浮镇府工作经费	4,442.00	3	2006年11月30日	30年
		罗浮林业站	2,800.00	2	2006年11月30日	30年
	坭陂	王村	3,138.00	13	2006年11月30日	30年
		林业局	14,034.00	8	2006年11月30日	30年
	兴宁公司合计		38,971.50			
	合计		117,399.35			

（六）截至评估基准日2015年8月31日，国商林业承诺不存在对外贷款担保、资

产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

(七) 本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

(四) 评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

(六) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

(七) 评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(八) 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2015年8月31日起至2016年8月30日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

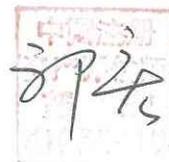
十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2015年9月26日。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一五年九月二十六日

评估报告附件

- 一、被评估单位专项审计报告
- 二、委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、森林资源资产评估报告
- 五、委托方及相关当事方承诺函
- 六、评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 七、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 八、资产评估结果汇总表