

评估报告共一册

本册为第一册

中广信评报字[2016]第 458 号

---

台山市威利邦木业有限公司拟股权转让所涉及的  
台山市威利邦木业有限公司股东全部权益价值

# 评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：台山市威利邦木业有限公司

被评估单位：台山市威利邦木业有限公司

报告提交日期：二〇一六年九月二十三日

# 目录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告书摘要 .....	1
评估报告书正文 .....	1
一、绪言 .....	1
二、委托方、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	1
三、评估目的 .....	7
四、评估范围及对象 .....	7
五、价值类型及其定义 .....	17
六、评估基准日 .....	17
七、评估依据 .....	18
八、评估方法 .....	22
九、评估程序实施过程和情况 .....	30
十、评估假设 .....	34
十一、评估结论及分析 .....	39
十二、特别事项说明 .....	43
十三、评估报告使用限制说明 .....	48
十四、评估报告日 .....	50
评估报告书备查文件目录 .....	52

## 注册资产评估师声明

一、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，资产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。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测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和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。资产评估报告使用者应当充分考虑资产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。

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册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，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为对评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，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，但不为对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

## 评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自中广信评报字[2016]第 458 号评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受台山市威利邦木业有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合评估对象的实际情况，对台山市威利邦木业有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，于评估基准日 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了反映。

**委托方：**台山市威利邦木业有限公司

**被评估单位：**台山市威利邦木业有限公司（以下简称“台山威利邦”）

**评估目的：**本次资产评估是应台山市威利邦木业有限公司委托，对台山市威利邦木业有限公司股东全部权益价值进行评估，为台山市威利邦木业有限公司拟股权转让所涉及的台山市威利邦木业有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场价值提供参考依据。

**评估范围与对象：**本次评估对象为台山市威利邦木业有限公司股东全部权益价值；评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日台山市威利邦木业有限公司经审计后的资产及相关负债。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指自愿买方和

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。

**评估基准日：**2016年6月30日。

**评估方法：**资产基础法（成本法）收益法。

**评估结论：**

◆经资产基础法评估测算，在评估基准日2016年6月30日，台山威利邦股东全部权益价值为**19,436.65万元**（大写：人民币壹亿玖仟肆佰叁拾陆万陆仟伍佰元）。

◆经收益法评估测算，在评估基准日2016年6月30日，台山威利邦股东全部权益市场价值为**18,596.00万元**（大写：人民币壹亿捌仟伍佰玖拾陆万元）。

◆**股东全部权益评估结论的确定：**

本次采用资产基础法计算得出台山威利邦股东全部权益价值为19,436.65万元，采用收益法测算得出的台山威利邦股东全部权益价值18,596.00万元，资产基础法的评估结论比收益法的评估结论高，差额为840.65万元，差异率为4.52%。存在差额的主要原因是：

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，且本次资产基础法评估不包括团队管理能力、客户资源等其他账外的无形资产的价值；而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，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

从目前的台山威利邦经营情况来看，企业经营有较大的起伏性，其未来收益受成本、市场竞争等因素的影响比较大，较难准确预测；同时，企业为生产制造型企业，拥有较多的实物资产，资产基础法的结果，能够较为客观的反映企业评估基准日时的股权价值情况。

综上所述，根据本次评估目的，最终采用资产基础法的评估结果确定台山威利邦股东全部权益市场价值。

**鉴于此，本次评估以资产基础法的评估结论作为台山威利邦股东全部权益的评估值，即台山市威利邦木业有限公司股东全部权益评估值为19,436.65万元（大写：人民币壹亿玖仟肆佰叁拾陆万陆仟伍佰元）**

本报告所揭示的评估结论仅对评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日2016年6月30日起1年。

以上评估结论与评估报告书正文具有同等法律效力。本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

**特别提请报告使用者关注以下事项：**

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

**（一）利用专业报告事项**

台山市威利邦木业有限公司评估基准日会计报表已经广东正中珠江会计

师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《台山市威利邦木业有限公司 2016 年 1-6 月审计报告》，报告号为广会审字[2016]G16000990281 号，台山市威利邦木业有限公司申报评估基准日资产、负债范围的财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

#### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

纳入评估范围的其他资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

#### （三）期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

#### （四）其他需要说明的事项

1、在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

2、评估结论系根据本评估报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，且仅在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

3、评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项

目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

4、评估结论仅为本次评估目的服务。

5、存货——产成品中第 25 项“2440\*1220\*2.8NTE1(家具板压光)”，账面价值为 92,803.16 元，于评估基准日时已无实物，评估值为零。

6、固定资产房屋建筑物共 47 项，其中已办理房产证的共 14 项，基础设施及工程类 21 项，剩余 12 项房屋建筑物于评估基准日时尚未办理房产证，面积数据来源为企业提供，尚未办理房产证的房屋建筑物明细详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	
						原值	净值
1		机修五金车间	钢混 1 层	2006/12	678.00	344,797.95	255,889.35
2		备胶车间	钢结构 2 层	2006/12	1,400.00	1,343,737.11	997,244.61
3		地磅房	混合结构 1 层	2006/12	80.00	96,950.20	71,951.14
4		堆场管理房	混合结构 1 层	2006/12	670.00	420,124.90	311,792.98
5		高压配电房	钢混 1 层	2006/12	279.00	264,233.08	196,098.70
6		能源中心	钢结构	2006/12	330.00	623,727.16	462,894.82
7		热磨车间	钢混 1 层	2006/12	576.00	1,792,717.99	1,330,452.55
8		削片车间	钢结构 1 层	2006/12	2,500.00	2,134,391.98	1,584,023.92
9		制胶车间	钢混结构 3 层，部分 1 层	2006/12	1,781.00	1,211,625.51	899,199.39
10		水池及水泵房	混合结构 1 层	2006/12	635.72	590,026.55	437,884.43
11		民工工房	砖混结构 1 层	2009/12	400.00	134,699.00	110,933.96
12		污水处理站	混合结构 1 层	2009/12	300.00	259,119.00	213,403.20

固定资产车辆中第 5 项“货车粤 ML1876M0425”，账面净值为 30,293.60 元，现场勘察时并没有看到实物，亦无法获取其行驶证等相关权属证明，评估值为零。

7、由委托方及被评估企业提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细

及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。因基础资料原因造成对价值评估结果客观性、正确性的影响，本评估公司对此无法承担任何责任。

8、评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见要求》，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

9、本次收益法中预测的企业未来营业收入数据及由此所计算出的企业盈利等数据是由被评估单位提供，被评估单位声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况，结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。我们是在被评估单位提供的相关资料和预测数据基础上进行尽职调查，并按评估准则要求对被评估单位提供数据的合理性复核分析并进行评估计算，被评估单位应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。若被评估单位提供的上述资料发生重大变化，则将直接影响评估结果。特请报告使用者注意。

10、本公司评估师视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。

11、本公司评估师对设备类实物资产仅履行了一般性查看的现场勘查程序，仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维

护保养等情况,结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素,但并未对设备进行专业方面的技术检验和测试。同时,我们也需向委托方及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明,我们并不是执行专业检测的机构和人员,因此除非有迹象及证据支持,我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托方认为必要,我们建议委托方聘请专业公司承担该等事项,并将有关鉴定结果提供给我们,我们将依据该结果调整我们的评估结论。提请报告使用者注意。

12、台山威利邦部分房屋建筑物及土地使用权于评估基准日时已进行抵押,抵押的房屋建筑物及土地使用权明细如下:

### 房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)	他项权利
1	粤房地证字 C5074542 号	职工宿舍 1 栋	台山威利邦	工业	2,100.78	1,639,822.93	1,213,750.77	抵押
2	粤房地证字 C5074543 号	职工宿舍 2 栋	台山威利邦	工业	2,100.78	1,653,790.68	1,224,116.36	抵押
3	粤房地证字 C5074541 号	职工宿舍 3 栋	台山威利邦	工业	2,100.78	1,609,680.32	1,194,613.16	抵押
4	粤房地证字 C5074345 号	职工宿舍 4 栋	台山威利邦	工业	2,100.78	1,606,150.41	1,191,992.97	抵押
5	粤房地证字 C5074544 号	职工食堂 1	台山威利邦	工业	1,723.20	1,663,872.67	1,234,181.96	抵押
6	粤房地证字 C5074545 号	综合楼	台山威利邦	工业	3,053.31	4,274,072.83	3,171,972.13	抵押
7	粤房地证字 C4841121 号	制板车间	台山威利邦	工业	10,715.45	5,509,714.66	4,088,976.64	抵押
8	粤房地证字 C4841122 号、粤房地证字 C4841123 号	成品仓库	台山威利邦	工业	6,927.60	2,191,009.93	1,626,041.89	抵押

### 土地使用权

序号	证号	权属人	地址	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	地类(用途)	取得方式	终止日期	他项权利
1	台国用(2004)第 00331 号			49,446.70	工业用地	出让	2054/3/8	抵押

序号	证号	权属人	地址	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	地类(用途)	取得方式	终止日期	他项权利
2	台国用(2004)第00332号	台山威利邦	台山市冲蒺镇红岭工业区	40,084.77	工业用地	出让	2054/3/8	抵押
3	台国用(2004)第00333号			39,114.64	工业用地	出让	2054/3/8	抵押
4	台国用(2004)第00334号			39,616.00	工业用地	出让	2054/3/8	抵押
5	台国用(2004)第00171号			48,709.89	工业用地	出让	2055/1/20	抵押
6	台国用(2004)第00172号			38,963.28	工业用地	出让	2055/1/20	抵押
7	台国用(2004)第00173号			45,509.98	工业用地	出让	2055/1/20	抵押
8	台国用(2004)第00174号			40,987.21	工业用地	出让	2055/1/20	抵押

13、本次评估结论为台山威利邦股东全部权益价值的市场价值，未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

14、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别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。

15、本次对设备等实物类资产评估，仅考虑其在评估基准日时的现状进行评估，本评估结果仅反映了委托评估资产于评估基准日时持续使用情况下的评估价值，未考虑扣除将来处置该资产过程中可能发生的费用（包括应交的有关税费）；在评估定价时，我们也未考虑台山威利邦可能负有的抵押责任及可能承担的费用和税项等对资产价值及评估结论可能带来的影响。本次评估仅对纳入评估范围的委评资产和负债进行了评估，不涉及台山威利邦的或有资产与或有负债。

16、本评估结果是依据本次评估目的、以公开市场为前提而确定的现时

市场价值，没有考虑可能承担的、特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

17、评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，本评估公司所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断或认可。

18、若发生评估基准日期后事项时，委托方应慎重使用本评估结论。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

本次评估为委托方提供基准日时资产价值参考依据。基准日后至本评估报告出具日前，若部分资产发生变化，本次评估结论不考虑变化因素对资产价值的影响。

根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为壹年，自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起计算，至 2017 年 6 月 29 日止。超过壹年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告书全文。

## 中广信评报字[2016]第 458 号

---

# 评估报告书正文

### 一、绪言

广东中广信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受台山市威利邦木业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合评估对象的实际情况，对台山市威利邦木业有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：台山市威利邦木业有限公司

（二）被评估单位：台山市威利邦木业有限公司

#### 1、被评估单位基本情况

名称：台山市威利邦木业有限公司（以下简称“台山威利邦”）

注册地址：台山市冲蒺镇红岭工业区

统一社会信用代码：914407817556284459

法定代表人：华如

注册资本：人民币陆仟万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营和禁止进出口的商品和技术除外（法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；造林工程设计；收购、加工、销售：纤维板、木材（凭有效的《木材经营许可证》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。）

成立时间：2003年11月4日

营业期限：长期。

## 2、被评估单位的历史沿革及股权变动情况

### （1）台山威利邦成立

台山市威利邦木业有限公司由广东唯华股份有限公司和梅州市显华房地产开发有限公司共同出资组建，于2003年11月4日在台山市工商行政管理局注册，取得企业法人营业执照（注册号：4407812000646），注册资本为1000万元。其中，广东威华股份有限公司以货币出资700万元，占注册资本比例70%，梅州市显华房地产开发有限公司以货币出资300万，占注册资本比例30%。本次出资已经梅州市恒泰会计师事务所审验，并于2003年11月3日出具恒泰会所验字（2003）286号《验资报告》。本次出资后，股权情况如下表：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	700	70.00
2	梅州市显华房地产开发有限公司	300	30.00
	合计	1000	100.00

## (2) 第一次增资

根据台山威利邦 2005 年 3 月 23 日股东会决议和修改后的章程规定,申请增加注册资本为人民币 5000 万元,由广东威华股份有限公司和清远市威利邦木业有限公司缴足。其中,广东威华股份有限公司以货币新增出资 3800 万元,占新增注册资本比例 70%;清远市威利邦木业有限公司以货币新增出资 1200 万元,占新增注册资本比例 30%。本次出资已经梅州市恒泰会计师事务所有限公司审验,并于 2005 年 4 月 1 日出具恒泰会所验字(2005)063 号《验资报告》。本次增资后,股权情况如下表:

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	广东威华股份有限公司	4500	75.00
2	梅州市显华房地产开发有限公司	300	5.00
3	清远市威利邦木业有限公司	1200	20.00
合计		6000	100.00

## (3) 第一次股权转让

台山威利邦于 2005 年 12 月 5 日通过股东会决议,同意梅州市显华房地产开发有限公司将其持有的公司 5%股权转让给清远市威利邦木业有限公司(股权转让价 300 万)。本次股权转让后,股权情况如下表:

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	广东威华股份有限公司	4500	75.00
2	清远市威利邦木业有限公司	1500	25.00
合计		6000	100.00

## (4) 第二次股权转让

台山威利邦于 2007 年 6 月 20 日通过股东会决议,同意清远市威利邦木业有限公司将其持有的公司 25%股权转让给阳春市威利邦木业有限公司(股权转让价 1500 万元)。本次股权转让后,股权情况如下表:

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	4500	75.00
2	阳春市威利邦木业有限公司	1500	25.00
合计		6000	100.00

### （5）第三次股权转让

台山威利邦于 2016 年 3 月 22 日通过股东会决议，同意阳春市威利邦木业有限公司将其持有的公司 25% 股权转让给广东威华股份有限公司（股权转让价 1950 万元）。本次股权转让后，股权情况如下表：

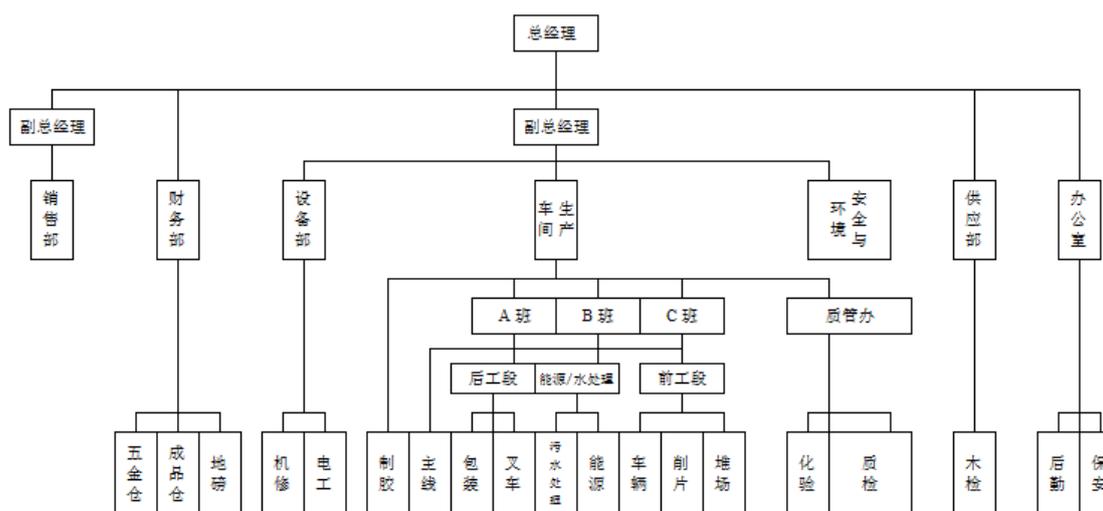
序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	6000	100.00
合计		6000	100.00

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，台山威利邦的股权情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	6000	100.00
合计		6000	100.00

### 3、企业组织架构，详见下图：

台山市威利邦木业有限公司组织结构图



### 4、企业对外投资情况

#### （1）长期投资公司基本情况如下：

序号	公司名称	台山威利邦持股比例	统一社会信用代码	注册资本	注册时间	经营期限	注册地址	经营范围
1	惠州市威龙木业有限公司	100%	9144132477998724XA	人民币伍佰万元	2005/9/21	2005/9/21 至 2019/10/14	龙门县平陵镇建设路 57 号	竹制品制造、销售；家具制造、销售；林木种植。

## (2) 分公司

截至评估基准日时，台山威利邦未设立分公司。

## 5、企业主营业务概况

台山威利邦位于台山市冲葵镇红岭工业区，主要经营中高密度纤维板、木材制品等，是广东威华股份有限公司的全资子公司。公司中（高）密度纤维板项目是广东威华股份有限公司在实施林业产业发展战略中的重点项目之一。该项目引进德国迪芬巴赫公司生产的连续压机系统和奥地利安德里茨公司的磨浆系统等先进生产设备，主要生产中（高）密度纤维板、木材制品等，于 2006 年 11 月 8 日建成投产。公司在发展中注重科技进步和技术创新，坚持走科技兴业之路，不断加大技术改造，优化生产工艺，年产中（高）密度纤维板最高达 15 万立方米，主要生产 25mm 以下各种厚度的中（高）密度纤维板，并以 2.2~4.5mm 以下的薄型板为主导产品。生产的“威利邦”牌中密度纤维板品质达到欧洲标准，并通过美国加州认证，被评为广东省名牌产品和广东省著名商标。

## 7、企业历史财务状况、损益情况

### 2013 ~ 2016 年 6 月企业主要财务状况、损益情况（母公司报表）

单位：人民币万元

序号	项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
1	资产总额	327,110,089.25	294,523,517.76	262,879,555.25	252,908,824.15
2	负债总额	223,136,937.10	181,833,832.94	162,643,272.94	174,903,395.04
3	所有者权益总额	103,973,152.15	112,689,684.82	100,236,282.31	78,005,429.11
4	营业总收入	173,969,491.38	202,286,154.02	161,405,997.97	66,816,531.25

序号	项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年6月30日
5	营业利润	-2,836,453.23	1,208,509.88	-20,163,154.77	1,160,904.32
6	净利润	3,903,455.00	8,716,532.67	-12,453,402.51	1,238,869.57

2013 ~ 2016 年 6 月企业主要财务状况、损益情况（合并报表）

单位：人民币万元

序号	项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年6月30日
1	资产总额	326,959,090.87	294,290,978.89	262,642,803.45	252,668,939.01
2	负债总额	223,762,841.35	182,655,571.19	163,570,511.19	176,145,659.49
3	所有者权益总额	103,196,249.52	111,635,407.70	99,072,292.26	76,523,279.52
4	营业总收入	173,969,491.38	202,286,154.02	161,405,997.97	66,816,531.25
5	营业利润	-3,136,081.48	931,135.39	-20,272,867.70	842,744.78
6	净利润	3,603,826.75	8,439,158.18	-12,563,115.44	920,710.03

上述 2013 ~ 2015 年的财务数据出自经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计的台山威利邦年度审计报告，2016 年 6 月的财务数据已经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《台山市威利邦木业有限公司 2016 年 1-6 月审计报告》，报告号为广会审字[2016]G16000990281 号上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。

**（三）委托方与被评估单位关系**

委托方与被评估单位为同一法人单位。

**（四）委托方、被评估单位（产权持有者）以外的其他报告使用者**

委托方、被评估单位（产权持有者）以外的其他评估报告使用者包括国有资产管理部门、本次评估目的所涉及的各级国有资产管理部门、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

### 三、评估目的

本次资产评估是应台山市威利邦木业有限公司委托,对台山市威利邦木业有限公司股东全部权益价值进行评估,为台山市威利邦木业有限公司拟转让台山市威利邦木业有限公司股权而涉及的台山市威利邦木业有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场价值提供参考依据。

### 四、评估范围及对象

#### (一) 评估对象

本次评估对象为台山市威利邦木业有限公司股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日台山市威利邦木业有限公司(母公司)经审计后的资产及相关负债,详见下表:

单位:人民币元

项目	2016/6/30	项目	2016/6/30
<b>流动资产:</b>		<b>流动负债:</b>	
货币资金	25,136,354.35	短期借款	40,640,000.00
以公允价值计量且其变动计当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收票据	822,000.00	衍生金融负债	
应收账款	5,420,478.95	应付票据	
预付款项	700,302.66	应付账款	6,908,146.04
应收利息	204,166.67	预收款项	3,840,892.06
应收股利		应付职工薪酬	920,833.70
其他应收款	1,437,252.50	应交税费	759,364.33
存货	34,053,543.42	应付利息	392,385.36
划分为持有待售的资产		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	121,441,773.55
其他流动资产	108,308.61	划分为持有待售的负债	
		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
<b>流动资产合计:</b>	<b>67,882,407.16</b>	<b>流动负债合计:</b>	<b>174,903,395.04</b>
<b>非流动资产:</b>		<b>非流动负债:</b>	

项目	2016/6/30	项目	2016/6/30
可供出售金融资产	43,200,000.00	长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	4,500,000.00	长期应付职工薪酬	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	132,800,454.39	预计负债	
在建工程	114,000.00	递延收益	
工程物资		递延所得税负债	
固定资产清理		其他非流动负债	
生产性生物资产		<b>非流动负债合计:</b>	<b>0.00</b>
油气资产		<b>负债合计:</b>	<b>174,903,395.04</b>
无形资产	4,411,962.60	<b>股东(或所有者)权益:</b>	
开发支出		股本(实收资本)	60,000,000.00
商誉		资本公积	
长期待摊费用		其他综合收益	
递延所得税资产		专项储备	
其他非流动资产		盈余公积	15,268,968.49
		未分配利润	2,736,460.62
<b>非流动资产合计:</b>	<b>185,026,416.99</b>	<b>股东权益合计:</b>	<b>78,005,429.11</b>
<b>资产总计:</b>	<b>252,908,824.15</b>	<b>负债和股东权益总计:</b>	<b>252,908,824.15</b>

评估基准日时的损益表(母公司):

单位:人民币元

项目	2016年1-6月
<b>一、营业收入</b>	66,816,531.25
减:营业成本	56,700,279.69
营业税金及附加	303,037.77
销售费用	2,556,909.63
管理费用	4,932,365.20
财务费用	1,628,637.05
资产减值损失	-465,602.41
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-
加:投资收益(损失以“-”号填列)	-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	1,160,904.32
加:营业外收入	80,000.00
其中:非流动资产处置利得	-
减:营业外支出	2,034.75
其中:非流动资产处置损失	-

项目	2016年1-6月
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,238,869.57
减：所得税费用	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,238,869.57
五、其他综合收益的税后净额	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-
六、综合收益总额	1,238,869.57

上述评估基准日财务数据已经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了《台山市威利邦木业有限公司2016年1-6月审计报告》,报告号为广会审字[2016]G16000990281号。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

### （三）对被评估单位产生重要影响的主要资产概况：

1、货币资金账面值 25,136,354.35 元,为现金、银行存款和其他货币资金；应收票据账面值 822,000.00 元,主要为应收深圳兴利家具有限公司、新佳美(深圳)日用品有限公司、漳州市龙文区悦丰木业有限公司的银行承兑汇票；应收账款净额 5,420,478.95 元,内容主要为应收客户货款；预付账款净额 700,302.66 元,主要为预付尿素款、五金材料款、货款等；应收利息 204,166.67 元,内容为应收广东农商行天河支行保证金利息；其他应收款净额 1,437,252.50 元,内容为应收备用金、押金、电费担保金等；其他流动资产 108,308.61 元,内容为待抵扣进项税及预缴税金。

2、存货账面净额 34,053,543.42 元,存货跌价准备 13,627.53 元,包括原材料、库存商品(产成品)、在产品(自制半成品)。

其中原材料共 27 项,包括杂木(硬)枝丫材、桉木枝丫材、松木枝丫材、

五金材料、白银等；产成品为台山威利邦生产的各类型纤维板共 30 项，在产品为素板。上述原材料存放于各仓库、堆场、化工仓及五金仓内，产成品均存放于仓库内，在产品存放于车间内。存货有完善的管理制度和专人管理。

3、可供出售金融资产账面净值 43,200,000.00 元，内容为对湖北威利邦木业有限公司、清远市威利邦木业有限公司的股权投资，持股比例分别为 9.0%、7.6%。详见下表：

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持股比例	成本	账面价值
1	湖北威利邦木业有限公司	长期股权投资	2006/10/24	9.0%	9,000,000.00	9,000,000.00
2	清远市威利邦木业有限公司	长期股权投资	2002/10/10	7.6%	34,200,000.00	34,200,000.00
合 计		***	***	***	43,200,000.00	43,200,000.00
减：减值准备						
合 计		***	***	***	43,200,000.00	43,200,000.00

4、长期股权投资账面净值 4,500,000.00 元，主要是对惠州市威龙木业有限公司的股权投资。详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值	经营情况
1	惠州市威龙木业有限公司	2006/4/6	100.00%	4,500,000.00	4,500,000.00	正常经营
合计		***	***	4,500,000.00	4,500,000.00	***
减：长期股权投资减值准备		***	***			***
净值		***	***	4,500,000.00	4,500,000.00	***

被投资企业基本情况如下：

被投资企业概况：

名称：惠州市威龙木业有限公司

住所：龙门县平陵镇建设路 57 号

法定代表人：洪来祥

注册资本：人民币伍佰万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：竹制品制造、销售；家具制造、销售；林木种植。（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）

统一社会信用代码：9144132477998724XA

成立日期：2005年09月21日

营业期限：自2005年09月21日至2019年10月14日

### 评估基准日财务状况

单位：人民币元

项目名称	2016-6-30
流动资产	4,180,224.72
非流动资产	79,890.14
资产总计	4,260,114.86
流动负债	1,242,264.45
非流动负债	0.00
负债总计	1,242,264.45
净资产合计	3,017,850.41
项目名称	2016-6-30
营业收入	0.00
利润总额	-318,159.54
净利润	-318,159.54

上述评估基准日财务数据已经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)审计，但未单独出具审计报告。

5、固定资产账面原值 268,968,698.93 元，账面净值 132,800,454.39 元，包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆和电子设备类实物资产。具体如下：

#### (1) 房屋建筑物

委估房屋建筑物共列示 47 项，其中已办理房产证的房屋建筑物共 14 项，尚未办理房产证的建筑物 12 项，基础设施及工程类房屋建筑物 21 项。

已经办理房产证的房屋建筑物明细详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	证载权利人	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	粤房地证字 C5074542 号	职工宿舍 1 栋	台山市冲葵镇红岭工业区	台山威利邦	工业	钢筋混凝土	四层	2006.12	2,100.78
2	粤房地证字 C5074543 号	职工宿舍 2 栋	台山市冲葵镇红岭工业区	台山威利邦	工业	钢筋混凝土	四层	2006.12	2,100.78
3	粤房地证字 C5074541 号	职工宿舍 3 栋	台山市冲葵镇红岭工业区	台山威利邦	工业	钢筋混凝土	四层	2006.12	2,100.78
4	粤房地证字 C5074345 号	职工宿舍 4 栋	台山市冲葵镇红岭工业区	台山威利邦	工业	钢筋混凝土	四层	2006.12	2,100.78
5	粤房地证字 C5074544 号	职工食堂 1	台山市冲葵镇红岭工业区	台山威利邦	工业	钢筋混凝土	二层	2006.12	1,723.20
6	粤房地证字 C5074545 号	综合楼	台山市冲葵镇红岭工业区	台山威利邦	工业	钢筋混凝土	四层	2006.12	3,053.31
7	粤房地证字 C4841121 号	制板车间	台山市冲葵镇红岭工业区	台山威利邦	工业	钢筋混凝土	一层	2006.12	10,715.45
8	粤房地证字 C4841122 号、 粤房地证字 C4841123 号	成品仓库	台山市冲葵镇红岭工业区	台山威利邦	工业	钢筋混凝土	一层	2006.12	6,927.60
9	粤房地权证穗字第 0220011699 号	住宅	锦绣路 138 号 9 栋 1101 房	台山威利邦	住宅	钢筋混凝土	11/23	2008.08	92.11
10	粤房地权证穗字第 0220011700 号	住宅	锦绣路 138 号 9 栋 1102 房	台山威利邦	住宅	钢筋混凝土	11/23	2008.08	89.03
11	粤房地权证穗字第 0220011697 号	住宅	锦绣路 138 号 9 栋 1201 房	台山威利邦	住宅	钢筋混凝土	12/23	2008.08	92.11
12	粤房地权证穗字第 0220011698 号	住宅	锦绣路 138 号 9 栋 1202 房	台山威利邦	住宅	钢筋混凝土	12/23	2008.08	89.03
13	粤房地权证穗字第 0220011690 号	住宅	锦绣路 138 号 9 栋 2001 房	台山威利邦	住宅	钢筋混凝土	20/23	2008.08	92.11
14	粤房地权证穗字第 0220011691 号	住宅	锦绣路 138 号 9 栋 2002 房	台山威利邦	住宅	钢筋混凝土	20/23	2008.08	89.03

尚未办理房产证的房屋建筑物明细详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	尚未办证	机修五金车间	钢混 1 层	2006/12	678.00	344,797.95	255,889.35
2	尚未办证	备胶车间	钢结构 2 层	2006/12	1,400.00	1,343,737.11	997,244.61
3	尚未办证	地磅房	混合结构 1 层	2006/12	80.00	96,950.20	71,951.14
4	尚未办证	堆场管理房	混合结构 1 层	2006/12	670.00	420,124.90	311,792.98
5	尚未办证	高压配电房	钢混 1 层	2006/12	279.00	264,233.08	196,098.70
6	尚未办证	能源中心	钢结构	2006/12	330.00	623,727.16	462,894.82
7	尚未办证	热磨车间	钢混 1 层	2006/12	576.00	1,792,717.99	1,330,452.55

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	
						原值	净值
8	尚未办证	削片车间	钢结构 1 层	2006/12	2,500.00	2,134,391.98	1,584,023.92
9	尚未办证	制胶车间	钢混结构 3 层, 部分 1 层	2006/12	1,781.00	1,211,625.51	899,199.39
10	尚未办证	水池及水泵房	混合结构 1 层	2006/12	635.72	590,026.55	437,884.43
11	尚未办证	民工工房	砖混结构 1 层	2009/12	400.00	134,699.00	110,933.96
12	尚未办证	污水处理站	混合结构 1 层	2009/12	300.00	259,119.00	213,403.20

基础设施及工程类房屋建筑物明细详见下表：

序号	固定资产编码	建筑物名称	建成年月	计量单位	账面价值	
					原值	净值
1	1204-GD-1-000011	厂大门	2006-12-31	个	831,089.36	616,787.36
2	1204-GD-1-000012	物流门	2006-12-31	个	500,101.97	371,147.45
3	1204-GD-1-000014	堆场工程	2006-12-31	个	2,331,214.67	1,730,093.81
4	1204-GD-1-000021	市政工程	2006-12-31	个	4,565,455.73	3,388,219.91
5	1204-GD-1-000023	旋风分离器基础	2006-12-31	个	538,391.80	399,563.74
6	1204-GD-1-000024	厂区四周围墙	2006-12-31	批	1,171,576.25	869,477.39
7	1204-GD-1-000025	土石方工程	2006-12-31	栋	3,725,160.14	2,776,824.44
8	1204-GD-1-000026	提货广场	2006-12-31	块	142,464.16	105,728.80
9	1204-GD-1-000027	零星工程	2006-12-31	批	2,072,235.31	1,644,299.26
10	1204-GD-1-000028	园林绿化工程	2006-12-31	批	2,851,104.37	2,166,337.03
11	1204-GD-1-000029	物流伸缩门	2005-08-31	个	12,360.00	2,168.30
12	1204-GD-1-000030	大门电动门	2006-05-31	个	39,465.00	20,562.62
13	1204-GD-1-000031	石狮子	2006-05-31	个	29,800.00	15,526.84
14	1204-GD-1-000032	消防工程	2006-12-31	栋	1,123,643.48	616,599.08
15	1204-GD-1-000033	防雷系统	2006-12-31	套	66,270.00	36,365.52
16	1204-GD-1-000034	大门接园盘工程	2007-07-31	批	78,984.71	45,531.16
17	1204-GD-1-000041	2#堆场钢筋水泥	2008-12-31	套	487,336.00	388,128.10
18	1204-GD-1-000042	备胶车间改造	2008-12-31	套	73,790.00	58,768.10
19	1204-GD-1-000043	排水沟工程	2008-12-31	批	9,872.05	2,838.55
20	1204-GD-1-000046	3#堆场	2009-12-31	栋	513,434.00	422,849.48
21	1204-GD-1-000047	仓库消防工程	2010-04-28	栋	250,000.00	176,771.08

上述房屋建筑物及构筑物来源于自建,其所占用土地均已办理国有土地使用证。从建筑物外观来看,建筑物整体使用状况良好,水、电、消防等设施设备齐全,通风采光良好,未发现建筑物主体结构出现严重沉降情况。现场勘察时,该厂区处于正常经营状态,各建筑物均在正常使用。

主要房屋建筑物情况如下:

a、职工宿舍 4 栋,位于厂区东侧,4 栋职工宿舍均建成于 2006 年 12 月,均为钢筋混凝框架结构 4 层建筑物,层高约为 3.3 米,建筑面积均为 2,100.78 平方米,现用作员工宿舍楼。评估对象装修情况如下:外墙涂防水漆,装有铝合金窗,宿舍每间入户门为铁门,楼梯扶手为不锈钢,水泥地面,内墙涂料,天花为水泥砂浆抹灰,楼梯楼,外走廊。建筑物的采光一般,消防设备设施齐全,水电管道明装,评估对象的维护保养状况一般。

b、综合楼,位于厂区大门右前方,证载为钢筋混凝土框架结构 4 层,实际大部分为 3 层,层高约 3.3 米,建成于 2006 年 12 月。现用于办公室使用。评估对象装修情况如下:外墙涂防水漆,玻璃门,铝合金平开窗,瓷砖地面,墙身及天花均为水泥砂浆抹灰。建筑物的采光较好,消防设备设施齐全,水电管道明装评估对象的维护保养状况较好。

c、制板车间,为钢筋混凝结构 1 层建筑物,建成于 2010 年 12 月,现用作主要生产车间,建筑面积分别为 10,715.45 平方米。评估对象装修情况如下:涂料外墙,钢筋框架,水泥地面、墙面水泥砂浆抹灰。建筑物的通风采光较好,消防设备设施齐全,水电管道明装。外观上看,评估对象的维护保养状况一般。

d、住宅 6 套,位于广州市番禺区南村镇锦绣香江山水园住宅小区内,

所在物业为钢筋混凝土结构 23 层，委估物业分别位于第 11 层、第 12 层、第 20 层。房屋室内装修如下：入户大门为防盗门，客厅及房间的天花、内墙为煨灰涂乳胶漆，地面铺贴地板砖，厨、卫天花吊顶，墙面铺贴瓷砖，地面铺贴防滑砖。

## (2) 构筑物及其他辅助设施

委估构筑物及其他辅助设施共列示 14 项，明细详见下表：

序号	固定资产编码	名称	结构	建成年月	计量单位	账面价值	
						原值	净值
1	1204-FA-1-0001	污水处理系统		2010/12	套	38,304.00	25,482.60
2	1204-FA-1-0002	零星工程		2010/12	批	141,712.00	94,297.96
3	1204-FA-1-0003	备胶车间零星工程		2010/12	批	52,331.00	35,595.73
4	1204-FA-1-0004	防腐工程		2010/12	批	225,269.22	149,898.30
5	1204-FA-1-0005	布袋除尘器工程		2010/12	批	59,909.00	39,864.62
6	1204-FA-1-0006	木片料仓钢结构工程	钢结构	2010/12	批	229,150.00	152,480.68
7	1204-FA-1-0007	备胶及五金仓钢结构工程	钢结构	2010/12	批	33,669.00	22,403.88
8	1204-FA-1-0008	零星工程		2011/12	栋	292,816.00	223,251.73
9	1204-FA-1-0009	木片料仓钢结构工程	钢结构	2011/12	栋	196,850.00	140,747.78
10	1204-FA-1-0010	保温工程		2011/12	栋	525,323.96	387,953.61
11	1204-FA-1-0011	筑炉工程		2011/12	栋	81,555.56	60,951.03
12	1204-FA-1-0012	水槽工程		2011/12	栋	54,075.00	38,663.52
13	1204-FA-1-0013	2 号堆场加建工程		2011/12	栋	41,957.00	30,468.44
14	1204-FA-1-0014	木片料仓钢结构工程	钢结构	2013/07	栋	392,628.00	283,833.12
合计			***	***	***	2,365,549.74	1,685,893.00

## (3) 设备类资产

设备类固定资产账上列有设备类资产共 290 项，其中：机器设备共 198 项，主要为生产线(进口压机)、磨浆系统、能源设备(锅炉)等生产设备；车辆共 7 项，主要为业务与办公用车辆；电子设备共 85 项，主要包括电脑、空调、监控系统等。

上述设备均于 2005~2015 年间购置，机器设备均在台山威利邦位于台山市冲葵镇红岭工业开发区的厂房车间内使用，电子设备均在办公区域内使用，

车辆主要停放于厂区内。设备均由专人维护，使用状况良好，设备维护保养一般。

6、在建工程 1 项，账面值 114,000.00 元，为在建车间消防工程。

#### (四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

##### 1、企业账面记录的无形资产

##### 土地使用权

台山威利邦无形资产账上共有土地使用权 8 项，均已办理国有土地使用

证，土地使用权的基本情况如下：

序号	土地权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	用地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	台国用 (2004) 第 00331 号	2004/3/9	2054/3/8	工业	国有出让	49,446.70	5,446,867.14	1,034,904.54
2	台国用 (2004) 第 00332 号	2004/3/9	2054/3/8	工业	国有出让	40,084.77		
3	台国用 (2004) 第 00333 号	2004/3/9	2054/3/8	工业	国有出让	39,114.64		
4	台国用 (2004) 第 00334 号	2004/3/9	2054/3/8	工业	国有出让	39,616.00		
5	台国用 (2004) 第 00171 号	2005/1/21	2055/1/20	工业	国有出让	48,709.89		
6	台国用 (2004) 第 00172 号	2005/1/21	2055/1/20	工业	国有出让	38,963.28		
7	台国用 (2004) 第 00173 号	2005/1/21	2055/1/20	工业	国有出让	45,509.98		
8	台国用 (2004) 第 00174 号	2005/1/21	2055/1/20	工业	国有出让	40,987.21		
合计		***	***	***	***	342,432.47	5,446,867.14	1,034,904.54

##### 其他无形资产

除上述土地使用权外，账面无记录的其他无形资产。

##### 2、账面未记录的其他无形资产的情况

无。

(五) 资产负债表列示资产、负债之外，被评估单位评估基准日尚存在的资产及负债

除上述披露的资产外，被评估单位无申报其他资产负债表外资产，亦无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用

及其他或有负债等。

#### (六) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估报告中基准日的各项资产及负债账面值是广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

### 五、价值类型及其定义

#### (一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式,即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

#### (二) 本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况,本次评估结果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压制的情况下,对在评估基准日进行正常公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

### 六、评估基准日

#### (一) 评估基准日

根据委托方要求,本次评估的基准日为2016年6月30日。

(二) 评估基准日的确定,是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的:

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

## 七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### (一) 行为依据

委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

### (二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013年度12月28日修订)；
- 2、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号)；
- 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所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过);

7、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

8、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财政部、国家税务总局财税[2009]113号);

9、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001年1月1日实行);

10、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号);

11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号);

12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 准则依据

#### 1、基本准则

(1)《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

(2)《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

(3)财政部令第33号《企业会计准则》(2014年7月23日修改);

#### 2、具体准则

(1)《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);

(2)《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

(3)《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

(4)《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号文)

- (5)《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
  - (6)《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
  - (7)《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
  - (8)《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
  - (9)《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
  - (10)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号文);
  - (11)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会会协[2003]18号);
  - (12)《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015)。
- 3、资产评估指南
- (1)《评估机构业务质量控制指南》(中评协中评协[2010]214号)。
- 4、资产评估指导意见
- (1)《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);
  - (2)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。
- (四) 产权依据
- 1、营业执照;
  - 2、公司章程及验资报告;
  - 3、房地产权证、国有土地使用权证、中华人民共和国机动车行驶证;
  - 4、重要设备或大额设备购买合同及发票;
  - 5、大额存货购销合同等;
  - 6、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资

料。

#### (五) 取价依据

1、台山市威利邦木业有限公司提供的审计报告、财务报表、资产清查明细表等其他文件资料；

2、《中国人民银行贷款利率表》；

3、《2016年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；

4、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号)；

5、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)；

6、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)；

7、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)；

8、广东省及台山市工程造价信息等

9、太平洋电脑网、太平洋汽车网等；

10、企业提供的主要设备的发票、技术合同等；

11、企业提供的有关未来年度的盈利预测等资料；

12、市场调研资料及有关厂商报价资料；

13、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；

14、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；

15、WIND资讯软件终端数据；

16、中国债券信息网数据；

17、本评估机构积累的相关评估信息资料。

## （六）参考资料及其它资料

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、企业提供的盈利预测，评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他与委托评估资产有关的证明资料。

## 八、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则-企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

#### 1、市场法

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。即：①市场法适用于存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②市场法要求在公开市场上有可比的交易案例的条件下进行资产评估；③可比的交易案例通常是指在近期公开市场上已经发生过，且与被评估资产及资产业务相同或相似交易活动；④能够确定具有合理比较基础的可比的交易案例；⑤能够收集可比的交易案例的相关资料；⑥可以确信依据的信息资料是适当和可靠的；⑦为使与被评估企业的财务报表具有可比性，通常需要对可比的交易案例的信息资料进行分析调整。

#### 2、资产基础法

资产基础法也称成本法，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。即：①成本法主要适用于继续使用前提下的资产评估；②能够确信被评估对象具有预期获利潜力；③以持续经营为前提对企业价值进行评估时，成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法；④应当具备可利用的资料；⑤应充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

### 3、收益法

收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。即：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测；④应当确信未来预期收益预测的合理性，以合理反映被评估资产的未来预期收益；⑤必须充分考虑取得预期收益将面临的风险，合理选择折现率；⑥必须保持预期收益与折现率口径的一致；⑦应当合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；⑧能够使用合适的估价模型形成合理的评估结论。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。

#### （二）选择评估方法的理由

根据《资产评估准则——企业价值》，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。

### 1、市场法适用性分析

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前我国企业、股权等交易市场不发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值。因此，在现在的市场条件下，不宜采用市场法进行评估。

### 2、收益法适用性分析

#### (1) 总体情况判断

根据对台山威利邦历史沿革、所处行业、资产规模、盈利水平情况、各类产品市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的台山威利邦整体资产具有以下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

②台山威利邦具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，其未来收益能够预测及量化（用货币来衡量的）。

③被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的

获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

④台山威利邦属于人造板制造企业，根据证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），台山威利邦属于“制造业”中的“木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业”。木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业是较成熟的行业，因此资产承担的风险可以预测。

### （2）评估目的判断

本次评估目的是台山威利邦全部股权提供价值参考意见。本次评估委托方要求评估人员在评估时，对台山威利邦的全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现台山威利邦经营规模、行业地位及管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

### （3）会计报表判断

根据台山威利邦提供的会计报表进行分析，公司目前处于业务稳定期，企业整体资产的获利能力从前三年及最近一期的实际运行来看是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值容易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法。

### 3、资产基础法适用分析

#### (1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位已经经营多年，其管理有序，会计核算健全，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

#### (2) 从委估资产的可估算性方面判断

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

#### (三) 对于所采用的评估方法介绍

##### 1、收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E - 被评估企业的股东全部权益价值；

D - 评估对象的付息债务价值；

B - 被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\Sigma C_i$  - 被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；

P - 被评估企业的经营性资产价值：

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

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。

对于全部投资资本，上式中  $R_i =$  主营业务收入 - 主营业务成本 - 期间费用 + 其他业务利润 - 所得税 + 折旧/摊销 + 所得税调整后的利息 - 营运资金增加 - 资本性支出

## 2、资产基础法介绍

资产基础法（又称成本法）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。评估中在假设台山威利邦持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对主要单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

（1）货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，对货币资金经核对无误后，以核实后的账面价值确认评估价值。

### （2）应收票据

对于应收票据，评估人员在核实其价值构成的基础上，通过核查账簿、

相关票据资料等进行清查核实，以核实后的账面值确认评估值。

### （3）应收账款和其他应收款

对于应收账款和其他应收款，评估人员在核实其价值构成的基础上，通过核查账簿、销售合同、原始凭证、客户报告等，并对部分客户进行发函询证等替代程序进行清查核实，在进行业务内容和账龄分析的基础上，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。以扣除估计可能的坏账损失后来确定评估值。

### （4）预付账款

对于预付账款，在清查核实的基础上按预计可收回相关资产和权益确定评估值。

### （5）应收利息

对于应收利息，评估人员在核实其价值构成的基础上，通过核查合同资料等进行清查核实，以核实后的账面价值确定评估值。

### （6）存货

存货主要是原材料、库存商品（产成品）、在产品（自制半成品）。对于原材料、在产品（自制半成品）。

原材料：因材料领用频繁、价格近期的变化幅度不大、生产周期较短，而且企业的成本核算准确、可靠，成本变化幅度不大。以核实后的数量、价格来确定其评估价值。

库存商品：经清查核实后，评估人员调查了解商品的销售市价，采用可实现收入，减去营业费用、销售税金和适当的税后净利润，确定评估单价；以清查核实后的评估基准日库存商品的库存数量，乘评估单价，得出库存商

品的评估值。即：库存产品评估值 = 不含税销售单价 × (1 - 销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 净利率 × 净利润扣除比例) × 实际库存数量。

在产品：因产品正常生产过程，其材料领用频繁、价格近期的变化幅度不大、生产周期较短，而且企业的成本核算准确、可靠，成本变化幅度不大。以核实后的数量、价格来确定其评估价值。

存货——产成品中第25项“2440\*1220\*2.8NTE1(家具板压光)”，账面价值为92,803.16元，于评估基准日时已无实物，评估值为零。

#### (7) 其他流动资产

其他流动资产内容为待抵扣进项税及预缴税金，对于其他流动资产的评估，以核实后的账面价值确定评估值。

#### (8) 可供出售金融资产、长期股权投资

台山威利邦可供出售金融资产内容为对湖北威利邦木业有限公司、清远市威利邦木业有限公司的股权投资，持股比例分别为9.0%、7.6%；长期股权投资为对惠州市威龙木业有限公司的股权投资，持股比例100%。本次对控股子公司进行整体评估，首先评估该子公司的净资产价值，然后乘以所持股权比例计算得出其股东部分权益价值。对可供出售金融资产，以其评估基准日时各被投资企业财务报表净资产数乘以所持股权比例计算得出其股东部分权益价值，以此确认为评估值。

#### (9) 固定资产

本次评估的固定资产主要是房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆和电子设备类资产，对于固定资产，评估时主要采用重置成本法来确定其评估值。

固定资产车辆中第5项“货车粤ML1876M0425”，账面净值为30,293.60元，现场勘察时并没有看到实物，亦无法获取其行驶证等相关权属证明，评估值为零。

#### (10) 在建工程

本次评估的在建工程主要为车间消防工程，对于在建工程的评估，以核实后的账面价值确定评估值。

#### (11) 无形资产

对于无形资产——土地使用权，评估时采用市场比较法确定其评估值。

市场法：是将估价对象与在近期已经发生交易的类似资产加以比较对照，从已经发生了交易的类似资产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

其计算公式为：待估宗地价格 = 比较实例宗地价格 × 交易形式修正 × 交易时间修正 × 交易情况修正系数 × (1 + 区域因素修正系数) × (1 + 个别因素修正系数) × 容积率修正 × 土地使用年限修正系数。

#### (12) 负债

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

### 九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

## （一）评估准备阶段（2016年9月5日-9月9日）

### 1、接受委托

在确定评估目的、评估对象与评估范围后，本公司负责人或项目经理与委托方、被评估单位的有关人员就资产评估事宜进行了洽谈。经委托方提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了“评估业务约定书”。

2、签署了资产评估协议书之后，根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

### 3、制定评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

## （二）现场评估阶段（2016年9月11日-9月13日）

项目组现场评估阶段主要工作如下：

### 1、资产核实和现场调查工作

在被评估单位开展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统

调查。

(1) 非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

(2) 实物资产清查过程如下：

①指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

②审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

③现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货、固定资产、土地使用权等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

④补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

⑤查验产权证明文件资料。

对评估范围内的房屋建筑物、设备和无形资产的产权资料进行查验，对

权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

## 2、企业调查工作如下：

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位历史情况；

(2) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

(3) 了解税收及其他优惠政策；

(4) 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(5) 了解溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(三) 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程(2016年9月14日-9月22日)

### 1、评定估算、汇总

评估人员将存货专业组、房屋建筑物组、设备专业组、流动资产及负债专业组评估结果进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；另外，评估人员对企业历史收入、成本、费用等进行分析，结合企业所在行业市场分析、企业发展规划等等，形成收益法预测及评估结果表。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法和收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

### 2、内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司

成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

#### （四）提交报告（2016年9月23日）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质量控制部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

### 十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

- 1、本次评估中的各项资产，以委托方及被评估单位指定的范围为准，评估以此为基础进行；
- 2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；
- 3、本评估结果建立在委托方及被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

## （二）评估基本假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。本次评估采用在用续用原则。

## （三）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经

济和社会环境无重大变化；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6、遵纪守法假设：假定台山威利邦完全遵守所有有关的法律法规。

7、数据真实假设：是假定台山威利邦年度财务报告能真实反映其实际状况。评估人员所依据的财务报告、交易数据等均真实可靠。

8、政策一致假设：是假定台山威利邦会计政策与核算方法无重大变化。

9、收入成本匹配假设：假定台山威利邦未来经营年度内的营业收入、成本费用发生时匹配。

10、优势假设：是假定台山威利邦保持现有的技术优势，并不断加大研发费用的投入，提高产品竞争力。

11、收益稳定假设：是假定台山威利邦未来能够持续经营，股东于年度内均匀获得净现金流，并能获得稳定收益，且5年后的各年收益总体平均与第5年相同。

12、方向一致假设：是假定台山威利邦在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

13、盈利能力不变假设：是假定台山威利邦的经营状况与盈利能力不因股权变动事宜而发生变化。

14、管理层稳定假设：被评估单位能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

#### （四）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律、法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4、除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况。

5、本次评估未考虑被评估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

6、企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题。

7、假设企业未来按照预期的规划速度进行扩张。

8、设定企业生产过程符合环保生产要求，企业的产品均通过相关检测。

9、根据财政部、国家税务总局印发的《资源综合利用产品及劳务增值税优惠目录的通知》（“财税[2015]78号”），公司销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策。公司以三剩物、

次小薪材为原料生产的纤维板实行增值税即征即退70%的税收优惠政策。

根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，公司综合利用资源，生产纤维板所取得的收入，在计算应纳税所得额时减按90%计入收入总额。

假设台山威利邦未来继续享受以上税收优惠政策。

10、除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的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。

11、尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等，未采用专业的检测及鉴定手段。

#### （五）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由被评估单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。

但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资产流动性的分析依据,故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

根据资产评估的要求,认定上述假设条件在评估基准日时成立,当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时,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,评估报告将会失效。

## 十一、评估结论及分析

### (一) 评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观的原则,按照必要的评估程序,对台山威利邦在评估基准日2016年6月30日涉及的资产及相关负债的市场价值进行了评估。本次评估采用资产基础法和收益法,评估结果如下:

#### 1、资产基础法评估结论

##### (1) 评估结论

评估基准日2016年6月30日时,台山威利邦的总资产账面值为人民币25,290.89万元,评估值为人民币36,926.99万元,评估增值人民币11,636.10万元,增幅46.01%;负债账面值为人民币17,490.34万元,评估值为人民币17,490.34万元,评估无增减变化;净资产的账面值为人民币7,800.55万元,评估值为人民币19,436.65万元,评估增值人民币11,636.10万元,增幅149.17%。(详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：2016年6月30日

被评估单位：台山市威利邦木业有限公司

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%
流动资产	1	6,788.24	7,033.41	245.17	3.61
非流动资产	2	18,502.65	29,893.58	11,390.93	61.56
其中：可供出售金融资产	3	4,320.00	4,555.98	235.98	5.46
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	450.00	300.85	-149.15	-33.14
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	13,280.05	15,916.65	2,636.60	19.85
在建工程	9	11.40	11.40	0.00	0.00
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	441.20	9,108.70	8,667.50	1,964.53
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>25,290.89</b>	<b>36,926.99</b>	<b>11,636.10</b>	<b>46.01</b>
流动负债	21	17,490.34	17,490.34	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
<b>负债合计</b>	<b>23</b>	<b>17,490.34</b>	<b>17,490.34</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24</b>	<b>7,800.55</b>	<b>19,436.65</b>	<b>11,636.10</b>	<b>149.17</b>

则：经资产基础法评估测算，在评估基准日2016年6月30日，台山市威利邦木业有限公司全部权益价值为**19,436.65万元**（大写：人民币壹亿玖仟肆佰叁拾陆万陆仟伍佰元）

## （2）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

①流动资产—存货评估值比账面值增值人民币245.17万元，增值率为7.2%，主要是产成品评估增值。增值原因主要是产成品以市场价格为基础进行评估，评估值中含未实现的销售利润，企业各类产品账面价值核算的是产

品成本价，因成本价低于市场价导致评估增值。

②可供出售金融资产评估值比账面值增值235.98万元，增值率5.46%。  
增值的主要原因是被投资单位盈利导致净资产比投资成本增加所致。

③长期股权投资评估值比账面值减值149.15万元，减值率为33.15%，减值原因是被投资企业评估后的股东权益价值比投资成本减少所致。

固定资产—房屋建筑物类评估值比账面值增值4,088.47万元，增值幅度91.07%，增值是评估基准日时建筑材料、机械台班、人工价格等均较建成时间有一定幅度的升高，同时评估值中包含部分账面没涵盖的成本、开发利润、税费等，综合造成增值。

⑤固定资产—设备类评估值比账面值减值1,451.87万元，减值率为16.52%。设备增减值的主要原因：会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同，致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备减值有差异，造成增减值。评估是按设备市场现行价值进行评估计算，会计核算是以设备购入的历史成本来计提累计折旧的，故设备市场的价格波动，会致使会计核算的历史成本与评估的重置成本有较大差异，造成增减值。

⑥无形资产评估值比账面值增值8,667.50万元，增值率1,964.53%，增值的原因是近年工业土地价格有一定的上升，形成增值。

## 2、收益法评估结论

经收益法评估测算，在评估基准日2016年6月30日，台山威利邦股东全部权益市场价值为18,596.00万元（大写：人民币壹亿捌仟伍佰玖拾陆万元）。

### （二）股东全部权益评估结论的确定

本次采用资产基础法计算得出台山威利邦股东全部权益价值为 19,436.65 万元，采用收益法测算得出的台山威利邦股东全部权益价值 18,596.00 万元，资产基础法的评估结论比收益法的评估结论高，差额为 840.65 万元，差异率为 4.52%。存在差额的主要原因是：

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，且本次资产基础法评估不包括团队管理能力、客户资源等其他账外的无形资产的价值；而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，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

从目前的台山威利邦经营情况来看，企业经营有较大的起伏性，其未来收益受成本、市场竞争等因素的影响比较大，较难准确预测；同时，企业为生产制造型企业，拥有较多的实物资产，资产基础法的结果，能够较为客观的反映企业评估基准日时的股权价值情况。

综上所述，根据本次评估目的，最终采用资产基础法的评估结果确定台山威利邦股东全部权益市场价值。

**鉴于此，本次评估以资产基础法的评估结论作为台山威利邦股东全部权益的评估值，即台山威利邦股东全部权益评估值为 19,436.65 万元（大写：人民币壹亿玖仟肆佰叁拾陆万陆仟伍佰元）**

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日起壹年，即在 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日内有效。

## 十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

### （一）利用专业报告事项

台山市威利邦木业有限公司评估基准日会计报表已经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《台山市威利邦木业有限公司2016年1-6月审计报告》，报告号为广会审字[2016]G16000990281号，台山市威利邦木业有限公司申报评估基准日资产、负债范围的财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

纳入评估范围的其他资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现

时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

#### (四) 其他需要说明的事项

1、在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

2、评估结论系根据本评估报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，且仅在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

3、评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

4、评估结论仅为本次评估目的服务。

5、存货——产成品中第 25 项“2440\*1220\*2.8NTE1(家具板压光)”，账面价值为 92,803.16 元，于评估基准日时已无实物，评估值为零。

6、固定资产房屋建筑物共 47 项，其中已办理房产证的共 14 项，基础设施及工程类 21 项，剩余 12 项房屋建筑物于评估基准日时尚未办理房产证，面积数据来源为企业提供，尚未办理房产证的房屋建筑物明细详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	
						原值	净值
1		机修五金车间	钢混 1 层	2006/12	678.00	344,797.95	255,889.35
2		备胶车间	钢结构 2 层	2006/12	1,400.00	1,343,737.11	997,244.61
3		地磅房	混合结构 1 层	2006/12	80.00	96,950.20	71,951.14
4		堆场管理房	混合结构 1 层	2006/12	670.00	420,124.90	311,792.98
5		高压配电房	钢混 1 层	2006/12	279.00	264,233.08	196,098.70
6		能源中心	钢结构	2006/12	330.00	623,727.16	462,894.82

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	
						原值	净值
7		热磨车间	钢混 1 层	2006/12	576.00	1,792,717.99	1,330,452.55
8		削片车间	钢结构 1 层	2006/12	2,500.00	2,134,391.98	1,584,023.92
9		制胶车间	钢混结构 3 层, 部分 1 层	2006/12	1,781.00	1,211,625.51	899,199.39
10		水池及水泵房	混合结构 1 层	2006/12	635.72	590,026.55	437,884.43
11		民工工房	砖混结构 1 层	2009/12	400.00	134,699.00	110,933.96
12		污水处理站	混合结构 1 层	2009/12	300.00	259,119.00	213,403.20

固定资产车辆中第 5 项“货车粤 ML1876M0425”，账面净值为 30,293.60 元，现场勘察时并没有看到实物，亦无法获取其行驶证等相关权属证明，评估值为零。

7、由委托方及被评估企业提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。因基础资料原因造成对价值评估结果客观性、正确性的影响，本评估公司对此无法承担任何责任。

8、评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见要求》，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

9、本次收益法中预测的企业未来营业收入数据及由此所计算出的企业盈利等数据是由被评估单位提供，被评估单位声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况，结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常

经营活动的基础上预测得出。我们是在被评估单位提供的相关资料和预测数据基础上进行尽职调查，并按评估准则要求对被评估单位提供数据的合理性复核分析并进行评估计算，被评估单位应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。若被评估单位提供的上述资料发生重大变化，则将直接影响评估结果。特请报告使用者注意。

10、本公司评估师视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。

11、本公司评估师对设备类实物资产仅履行了一般性查看的现场勘查程序，仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但并未对设备进行专业方面的技术检验和测试。同时，我们也需向委托方及可能获准阅读此评估报告书的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托方认为必要，我们建议委托方聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给我们，我们将依据该结果调整我们的评估结论。提请报告使用者注意。

12、台山威利邦部分房屋建筑物及土地使用权于评估基准日时已进行抵押，抵押的房屋建筑物及土地使用权明细如下：

### 房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)	他项权利

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)	他项权利
1	粤房地证字 C5074542 号	职工宿舍 1 栋	台山威利邦	工业	2,100.78	1,639,822.93	1,213,750.77	抵押
2	粤房地证字 C5074543 号	职工宿舍 2 栋	台山威利邦	工业	2,100.78	1,653,790.68	1,224,116.36	抵押
3	粤房地证字 C5074541 号	职工宿舍 3 栋	台山威利邦	工业	2,100.78	1,609,680.32	1,194,613.16	抵押
4	粤房地证字 C5074345 号	职工宿舍 4 栋	台山威利邦	工业	2,100.78	1,606,150.41	1,191,992.97	抵押
5	粤房地证字 C5074544 号	职工食堂 1	台山威利邦	工业	1,723.20	1,663,872.67	1,234,181.96	抵押
6	粤房地证字 C5074545 号	综合楼	台山威利邦	工业	3,053.31	4,274,072.83	3,171,972.13	抵押
7	粤房地证字 C4841121 号	制板车间	台山威利邦	工业	10,715.45	5,509,714.66	4,088,976.64	抵押
8	粤房地证字 C4841122 号、 粤房地证字 C4841123 号	成品仓库	台山威利邦	工业	6,927.60	2,191,009.93	1,626,041.89	抵押

### 土地使用权

序号	证号	权属人	地址	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	地类(用途)	取得方式	终止日期	他项权利
1	台国用(2004)第 00331 号	台山威利邦	台山市冲蒺镇红岭工业区	49,446.70	工业用地	出让	2054/3/8	抵押
2	台国用(2004)第 00332 号			40,084.77	工业用地	出让	2054/3/8	抵押
3	台国用(2004)第 00333 号			39,114.64	工业用地	出让	2054/3/8	抵押
4	台国用(2004)第 00334 号			39,616.00	工业用地	出让	2054/3/8	抵押
5	台国用(2004)第 00171 号			48,709.89	工业用地	出让	2055/1/20	抵押
6	台国用(2004)第 00172 号			38,963.28	工业用地	出让	2055/1/20	抵押
7	台国用(2004)第 00173 号			45,509.98	工业用地	出让	2055/1/20	抵押
8	台国用(2004)第 00174 号			40,987.21	工业用地	出让	2055/1/20	抵押

13、本次评估结论为台山威利邦股东全部权益价值的市场价值，未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

14、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别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。

15、本次对设备等实物类资产评估，仅考虑其在评估基准日时的现状进行评估，本评估结果仅反映了委托评估资产于评估基准日时持续使用情况下的评估价值，未考虑扣除将来处置该资产过程中可能发生的费用（包括应交的有关税费）；在评估定价时，我们也未考虑台山威利邦可能负有的抵押责任及可能承担的费用和税项等对资产价值及评估结论可能带来的影响。本次评估仅对纳入评估范围的委评资产和负债进行了评估，不涉及台山威利邦的或有资产与或有负债。

16、本评估结果是依据本次评估目的、以公开市场为前提而确定的现时市场价值，没有考虑可能承担的、特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

17、评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，本评估公司所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断或认可。

18、若发生评估基准日期后事项时，委托方应慎重使用本评估结论。提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

### **十三、评估报告使用限制说明**

（一）评估报告只能服务于评估报告中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者使用。

(三) 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和评估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 评估报告（包括评估明细表）中所列示的评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

(五) 本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的，并在评估对象所处现行生产经营条件不变的情况下有效。

(六) 本评估报告成立的假设条件是：我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业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假设前提。

(七) 按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起壹年内有效，即评估结果使用有效期为 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 日。当本次评估目的在报告日后壹年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过壹年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

(八) 本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正

文具有同等法律效力。

(九) 本评估结论仅提供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交财产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

#### 十四、评估报告日

本评估报告提交委托方的时间为：二〇一六年九月二十三日。

( 本页以下无正文 )

( 本页为签字盖章页 )

法定代表人:汤锦东

( 盖章 )

中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:

广东中广信资产评估有限公司

二〇一六年九月二十三日

## 评估报告书备查文件目录

- 一、台山市威利邦木业有限公司的资产评估结果汇总表及明细表
- 二、委托方及被评估单位企业法人营业执照（复印件）
- 三、被投资企业的企业法人营业执照（复印件）
- 四、被评估单位评估基准日专项审计报告（复印件）
- 五、被评估资产重要产权证明文件（复印件）
- 六、委托方承诺函（复印件）
- 七、被评估单位承诺函（复印件）
- 八、注册资产评估师承诺函（复印件）
- 九、广东中广信资产评估有限公司营业执照（复印件）
- 十、广东中广信资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十一、广东中广信资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证（复印件）
- 十二、注册资产评估师资格证书（复印件）