

广西阳光林业发展有限公司拟进行
股权转让涉及的广西洲际林业投资有限公司
股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2016)第 C2140 号

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一六年十一月十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、 绪言	4
二、 资产评估委托方(产权持有者)、被评估企业概况及其他评估报告使用者	4
三、 评估目的	6
四、 评估对象和评估范围	6
五、 价值类型和定义	7
六、 评估基准日	7
七、 评估依据	7
八、 评估方法	8
九、 评估程序实施过程及情况	13
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	15
十二、 特别事项说明	16
十三、 评估报告使用限制	16
十四、 评估报告日	16
十五、 签字盖章	20

附件

1. 资产评估委托方(产权持有者)及被评估企业法人营业执照复印件
2. 被评估企业评估基准日一期审计报告复印件
3. 被评估企业森林资源资产核查报告复印件
4. 被评估企业的权属证明资料
5. 资产评估委托方(产权持有者)及被评估企业承诺函
6. 资产评估机构资格证书复印件
7. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
8. 签字注册资产评估师资格证书复印件
9. 资产评估汇总及明细表

注册资产评估师声明

1. 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，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。我们已经核对了所有资料的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单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。

3. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 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执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。

7. 我们出具的评估报告中的分析、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

8. 评估结论仅对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 我们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对其评估对象可实现价格的保证。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的使用者及评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

广西阳光林业发展有限公司拟进行 股权转让涉及的广西洲际林业投资有限公司 股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2016)第 C2140 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受广西阳光林业发展有限公司委托，就其拟进行股权转让之经济行为，对该经济行为所涉及的广西洲际林业投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定广西洲际林业投资有限公司股东全部权益的市场价值，为广西阳光林业发展有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为广西洲际林业投资有限公司股东全部权益，由此而涉及的评估范围为广西洲际林业投资有限公司申报的相关资产及负债。

3. 评估基准日：2016年9月30日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方及被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，所得出的评估结论如下：

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，广西洲际林业投资有限公司申报的资产总额 16,742.79 万元，负债总额 14,623.40 万元，股东全部权益 2,119.39 万元。

在企业持续经营前提下，采用资产基础法评估后的总资产价值 20,518.64 万元，总负债 14,623.40 万元，股东全部权益为 5,895.24 万元，增值 3,775.85 万元，增值率 178.16%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：广西洲际林业投资有限公司

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%
1	流动资产	16,193.26	19,675.68	3,482.42	21.51%
2	非流动资产	549.53	842.96	293.43	53.40%
3	其中：固定资产	49.61	325.21	275.60	555.53%
4	无形资产	0.03	17.86	17.83	66931.98%
5	长期待摊费用	499.89	499.89		

6	资产总计	16,742.79	20,518.64	3,775.85	22.55%
7	流动负债	14,317.29	14,317.29		
8	非流动负债	306.11	306.11		
9	负债合计	14,623.40	14,623.40		
10	净资产（所有者权益）	2,119.39	5,895.24	3,775.85	178.16%

(小数点后保留两位小数)

6. 本评估结论仅对广西阳光林业发展有限公司拟进行股权转让之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：

(1) 纳入本次评估范围的在产品(消耗性生物资产)-用材林的明细清单、林种、面积、蓄积量等参数均引用自南北联合林业产权交易股份有限公司于 2016 年 11 月 1 日出具的《广西洲际林业投资有限公司森林资源资产核查报告》。

(2) 纳入本次评估范围的森林资源资产涉及的林地均签订土地租赁合同，但均未办理林权证。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(3) 本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑控制权或缺乏控制权有可能产生溢、折价因素对评估结果的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文，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。

广西阳光林业发展有限公司拟进行 股权转让涉及的广西洲际林业投资有限公司 股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2016)第 C2140 号

正文

一、 绪言

广西阳光林业发展有限公司：

江苏中天资产评估事务所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，对贵公司拟进行股权转让涉及的广西洲际林业投资有限公司股东全部权益在 2016 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。

二、 资产评估委托方(产权持有者)、被评估企业概况及业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一) 资产评估委托方（产权持有者）

公司名称：广西阳光林业发展有限公司

统一社会信用代码：91450000554712165J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法人代表：许新南

注册资本：壹亿圆整

住所：南宁市青秀区中越路 7 号金旺角·CASA 国际公 B 栋 1305 号

经营范围：对林业、木材加工业的投资；林木种植、管护（具备种植条件后方可开展经营）。（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）

(二) 被评估企业

1、 公司简介

公司名称：广西洲际林业投资有限公司

统一社会信用代码：91450000557231391J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：贰仟万圆整

法人代表：许新南

住所：南宁市青秀区中越路 7 号东盟财经中心 B 座 1303 号房

经营范围：对林业、木材加工业的投资；林木种植、管护（具备种植条件方可开展经营活动）。（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、公司历史沿革

广西洲际林业投资有限公司成立于 2010 年 6 月，由广西阳光林业发展有限公司和广西林业集团桂峰林业有限公司共同出资组建。公司成立时注册资本 2000 万元，其中广西阳光林业发展有限公司出资 1020 万元，占注册资本的 51%；广西林业集团桂峰林业有限公司出资 980 万元，占注册资本的 49%。上述出资经广西合生会计师事务所出具的合生验字（2010）第 01032 号验资报告审验。

2011 年 3 月，根据公司股东会决议，公司注册资本由 2000 万元增加至 10000 万元，其中：股东广西阳光林业发展有限公司以货币形式增资 4080 万元，股东广西林业集团桂峰林业有限公司以货币形式增资 3920 万元，增资后各股东出资比例不变。上述增资已经广西信达友邦会计师事务所出具的信达友邦验字（2011）第 2013 号验资报告审验。

2014 年 11 月，根据公司股东会决议，广西林业集团桂峰林业有限公司将其持有的公司 49% 的股权全部转让给广西阳光林业发展有限公司。

2015 年 3 月，根据公司股东会决议，公司注册资本由 10000 万元增加至 50000 万元，由股东广西阳光林业发展有限公司以货币形式增资 40000 万元。

2016 年 8 月，根据公司股东会决议，公司注册资本由 50000 万元减少至 2000 万元，公司已于减资决议作出之日起 10 日内发布减资公告，并于 2016 年 9 月 19 日在广西壮族自治区工商行政管理局办理企业变更登记手续。

截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，广西洲际林业投资有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广西阳光林业发展有限公司	2000	100.00%

3、公司基本财务状况

广西洲际林业投资有限公司评估基准日近一年一期的主要财务指标如下（金额单位：万元）：

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
总资产	17,651.05	16,742.79
总负债	7,431.61	14,623.40
所有者权益	10,219.44	2,119.39

项目	2015 年	2016 年 1-9 月
营业收入	3,768.26	963.70
营业成本	2,574.27	666.80
利润总额	778.87	-100.05

净利润	778.87	-100.05
-----	--------	---------

上述财务数据已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认。

（三） 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告使用者为：委托方用于本次评估目的而必须涉及的各项相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

三、 评估目的

确定广西洲际林业投资有限公司股东全部权益的市场价值，为广西阳光林业发展有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为广西洲际林业投资有限公司股东全部权益，由此而涉及的评估范围为广西洲际林业投资有限公司所申报的相关资产及负债。具体资产负债类型如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面金额
流动资产	16,193.26
非流动资产	549.53
其中：固定资产	49.61
无形资产	0.03
长期待摊费用	499.89
资产总计	16,742.79
流动负债	14,317.29
非流动负债	306.11
负债合计	14,623.40

本次评估，广西洲际林业投资有限公司是以经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产、负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与本次评估的范围一致，与经济行为涉及的范围一致。

（一）企业申报的主要资产情况

纳入本次评估范围的资产主要为流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用。

1、流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。其中存货主要为 96311.0 亩森林资源资产等；

2、固定资产：因被评估企业生产经营和办公场所均为租赁使用，故申报评估的固定资产均为设备类资产，包括电子设备和车辆。其中电子设备主要包括电脑、空调、打印机、数码相机、办公家具等；车辆主要为三菱越野车、奥迪越野车、尼桑越野车、五十铃皮卡车等运输车辆。设备多为 2011 年以后购置，设备维护保养一般，总体

成色一般。

- 3、无形资产为财务软件和林业管理系统；
- 4、长期待摊费用为待摊林地租金。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

除上述企业申报的外购软件使用权，企业未申报其他无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中汇会审[2016]4867号”标准无保留意见的审计报告中的结果。

本评估报告中在产品(生物性资产)-用材林的明细清单、林种、面积、蓄积量等参数均引用自南北联合林业产权交易股份有限公司于2016年11月1日出具的《广西洲际林业投资有限公司森林资源资产核查报告》。

除此之外，本评估报告未引用其他机构报告内容。

五、 价值类型和定义

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取的价值类型为市场价值。市场价值是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。

六、 评估基准日

本项目资产评估基准日为2016年9月30日。

该基准日是由资产评估委托方根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、 评估依据

(一)行为依据

我公司与委托方签订的《评估业务约定书》。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
3. 《中华人民共和国森林法》；

4. 《中华人民共和国森林法实施条例》;
5. 财政部、国家林业局关于《森林资源资产评估管理暂行规定》的通知;
6. 《森林资源资产评估技术规范》;
7. 《广西壮族自治区森林管理办法》。

(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. 《资产评估职业道德准则—独立性》;
4. 《资产评估准则—利用专家工作》;
5. 《资产评估准则—评估报告》;
6. 《资产评估准则—业务约定书》;
7. 《资产评估准则—评估程序》;
8. 《资产评估准则—机器设备》;
9. 《资产评估准则—森林资源资产》;
10. 《资产评估准则—工作底稿》;
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》。

(四)产权依据

1. 被评估企业的公司章程;
2. 被评估企业的车辆行驶证和林地租赁合同。

(五)取价依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报表;
2. 广西洲际林业投资有限公司森林资源资产核查报告;
3. 被评估企业提供的财务原始凭证;
4. 《2016年机电产品报价手册》;
5. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》;
6. 《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》;
7. 评估人员现场勘察收集的资料;
8. 有关生产经营单位的网上询价;
9. 评估人员收集的其他资料。

八、 评估方法

对股东全部权益价值进行评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为广西洲际林业投资有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；通过对国内同类上市公司非流通股交易进行调研分析，结果均与本次评估目的、交易情况等方面存在较大的差异，无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场，公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

广西洲际林业投资有限公司所处行业为林业，其行业特性决定其产销售情况随市场行情变化起伏较大而不确定，其经营收入情况受自然条件和林木采伐限额影响较大，因此无法量化未来的收益和风险，故本次未采用收益法进行评估。

广西洲际林业投资有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为广西洲际林业投资有限公司具备了采用资产基础法进行评估的基本条件，故本次对广西洲际林业投资有限公司股权价值评估时采用了资产基础法。

资产基础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方法。现分项说明如下：

(一)流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1. 货币资金：包括库存现金和银行存款。

库存现金：评估人员会同被评估企业主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误的账面值确定评估值。

银行存款：通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实银行存款的正确性，银行存款按核实无误后的账面值确定评估值。

2. 应收款项：包括应收账款和其他应收款，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项，以证实应收款项的真实性、完整性。本次评估以核实无误后的账面值作为评估值，同时考虑了坏账风险损失，经测算，坏账风险损失与审计确认的坏账准备金额相等。

3. 预付款项：在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

4. 存货：纳入本次评估范围的存货包括原材料和在产品(森林资源资产)，具体评估方法如下：

(1) 原材料：主要为外购的苗木、肥料和除草剂。经现场抽查盘点，核实其数量及质量。经现场了解和核实，原材料均为近期购入，按市场价加上合理的费用进行评估，经测算与账面成本较接近，本次评估按核实后的账面值确定评估值。

(2) 在产品：其核算内容为广西洲际林业投资有限公司申报的 96311.0 亩森林资源资产，包括林木资产和林地租赁合同权益。林木资产主要树种为桉树和少量杉树，造林时间为 2004 年至 2016 年。该森林资源资产经南北联合林业产权交易股份有限公司专业人员现场勘查核实确认，并于 2016 年 11 月 1 日出具了《广西洲际林业投资有限公司森林资源资产核查报告》。

根据《资产评估准则—森林资源资产》和原国家国有资产管理局和林业部发布的《森林资源评估技术规范》，森林资源资产评估的对象主要是林木、林地和森林景观。森林资源资产评估的基础方法包括市场法、收益法和成本法。由于森林资源资产的特殊性，根据具体的评估对象和资料情况，针对林木资产、林地资产、森林景观资产又有对应的不同评估方法。

本次评估对桉树幼龄林、中龄林，杉树幼龄林采用重置成本法评估；对桉树近熟林、成熟林、过熟林采用市价倒算法评估；对林地租赁合同权益采用收益法进行评估。具体的评估方法介绍如下：

(1) 重置成本法是按现时的工价及生产水平重新营造一块与被评估森林资源资产相类似的资产所需的成本费用，作为被评估资源资产的评估值。其计算公式如下：

$$E_n = K \cdot \sum_{i=1}^n C_i \cdot (1 + p)^{n-i+1}$$

式中：

E_n —第 n 年的林木资产评估值

K —林分质量调整系数

C_i —第 i 年以现时工价及生产经营水平为标准计算的生产成本，主要包括投入的工资、物质消耗和地租等。

n —年龄

P —投资收益率

(2) 市价倒算法是用被评估林木采伐后所得木材的市场销售总收入，扣除木材经营所消耗的成本（含有关税费）及应得利润后，剩余部分作为林木资产评估价值。其计算公式如下：

$$E=W-C-F$$

式中：

E—林木资产评估值

W—木材销售收入

C—木材生产经营成本

F—木材生产经营利润

(3) 本次评估林地租赁合同权益，采用收益法进行评估。具体公式为

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

P：林地租赁合同权益权评估值

i：林地租赁合同约定的剩余租赁期限

R_i：未来第 i 年市场合理年租金与林地合同年租金差额

r：折现率

(二) 固定资产评估：

被评估企业生产经营和办公场所均为租赁使用，纳入本次评估范围的固定资产为设备类资产。现说明如下：

1. 概况

纳入本次评估范围的设备类资产包括电子设备和车辆。其中电子设备主要包括电脑、空调、打印机、数码相机和办公家具等；车辆主要为三菱越野车、奥迪越野车、尼桑越野车、五十铃皮卡车等运输车辆。设备主要分布在广西洲际林业投资有限公司本部及各分公司办公场所内。设备多为 2011 年以后购置，其中部分设备为购入的二手旧设备，设备维护保养一般，总体成色一般。

2. 评估方法

评估人员通过市场调查和分析发现，委估资产为设备，市场上此类交易案例较少且信息也不公开，无法采用市场法进行评估，同时，从委评资产的实际使用状况分析，委估资产并非资产组合，不具有独立获利能力，收益法也不适用。故本次对设备评估采用重置成本法。

重置成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法。现分项说明如下：

1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价（含增值税）、运杂费及安装调试等费用构成。对于设

备购置价包含安装调试费和运杂费的设备，则不再单独考虑安装调试费和运杂费。

①电子设备通过咨询评估基准日市场价格，并参照《2016年机电产品报价手册》确定其购置价。对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其购置价。部分设备通过咨询二手交易市场直接以二手价确定评估值。

②运输车辆(上牌)以其现行购置价加车辆购置税及其他费用确定其重置全价。

2) 成新率的确定

①电子设备：

电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

②运输设备：

运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

3) 评估净值的确定

$$\text{评估净值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

（三）无形资产-其他无形资产评估：

纳入本次评估范围的其他无形资产为被评估企业外购的财务软件和林业管理系统软件。对于外购软件，根据评估基准日近期同类软件的市场价格确认评估值。

（四）长期待摊费用评估

纳入本次评估范围的长期待摊费用核算内容为部分林地预付的租金，在租赁合同期内直线摊销。评估人员取得租赁合同，核对其摊销情况，经核实，地租入账准确，摊销合理，本次评估以核实无误的账面值确认评估值。

（五）负债评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债内容包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款，非流动负债包括预计负债和其他非流动负债，现分别说明如下：

1. 应付款项：包括应付账款、预收账款和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，再选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值；

2. 应付职工薪酬：核查时，评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以核查后的账面值确定评估值；

3. 预计负债：本次评估的预计负债内容为与林木资产相关的应付潜在纠纷费用。评估人员查阅了相关合同、协议和记账凭证，其形成原因为：根据被评估企业、广西阳光林业发展有限公司和广西高峰林浆纸业(集团)有限责任公司签订的林木资产收购合同以及相应的补充协议，合同项下林地相关的潜在纠纷处理费由广西高峰林浆纸业(集团)有限责任公司分别支付本公司与广西阳光林业发展有限公司并由被评估企业及广西阳光继续支付。本次评估以核查后的账面值确定评估值；

4. 其他非流动负债：本次评估的其他非流动负债为收到广西林业厅林业用油补贴款转销余额。评估人员查阅了相关补贴文件和记账凭证，其形成原因为：2014年被评估企业收到广西林业厅林业用油补贴款 4,856,000.00 元，按活立木销售面积递延摊销至营业外收入，截至评估基准日符合条件已转收益部分已结转，尚不符合条件未结转的账面金额为 1,992,029.06 元。本次评估以核查后的账面值确定评估值。

九、 评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2016 年 10 月 7 日开始评估前期准备工作，2016 年 10 月 10 日正式进驻企业，开始评估工作，2016 年 10 月 28 日完成现场工作，2016 年 11 月 18 日出具评估报告，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方

和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、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）签订业务约定书

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，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方和被评估企业过去进行资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后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

对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估企业的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债首先采取抽查凭证及函证进行核实，同时对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。其中林木资产主要以南北联合林业产权交易股份有限公司专业人员现场勘查核实确认为主，评估人员对其进行了抽查复核。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，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

对所收集的资产评估资料进行充分分析，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求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，再进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当

的方式提交给委托方。

十、 评估假设

1. 广西洲际林业投资有限公司在 2016 年 9 月 30 日后持续经营、除林木资产正常砍伐重植外，现有资产不改变现有用途原地续用；
2. 广西洲际林业投资有限公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；
3. 广西洲际林业投资有限公司提供的财务报表和其他各项基础资料均真实可靠；
4. 广西洲际林业投资有限公司历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的；
5. 广西洲际林业投资有限公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
6. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；
8. 假设所引用的南北联合林业产权交易股份有限公司于 2016 年 11 月 1 日出具的《广西洲际林业投资有限公司森林资源资产核查报告》合理可靠。

上述假设条件为本次评估结论成立的前提，当期后的实际情况与本次假设条件产生较大差异时，将导致本次评估结果不成立。

十一、 评估结论

综上所述，在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，广西洲际林业投资有限公司申报的资产总额 16,742.79 万元，负债总额 14,623.40 万元，股东全部权益 2,119.39 万元。

在企业持续经营前提下，采用资产基础法评估后的总资产价值 20,518.64 万元，总负债 14,623.40 万元，股东全部权益为 5,895.24 万元，增值 3,775.85 万元，增值率 178.16%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：广西洲际林业投资有限公司

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%
1	流动资产	16,193.26	19,675.68	3,482.42	21.51%
2	非流动资产	549.53	842.96	293.43	53.40%
3	其中：固定资产	49.61	325.21	275.60	555.53%
4	无形资产	0.03	17.86	17.83	66931.98%
5	长期待摊费用	499.89	499.89		
6	资产总计	16,742.79	20,518.64	3,775.85	22.55%
7	流动负债	14,317.29	14,317.29		
8	非流动负债	306.11	306.11		
9	负债合计	14,623.40	14,623.40		
10	净资产（所有者权益）	2,119.39	5,895.24	3,775.85	178.16%

(小数点后保留两位小数)

十二、 特别事项说明

1. 纳入本次评估范围的在产品(消耗性生物资产)-用材林的明细清单、林种、面积、蓄积量等参数均引用自南北联合林业产权交易股份有限公司于 2016 年 11 月 1 日出具的《广西洲际林业投资有限公司森林资源资产核查报告》。

2. 纳入本次评估范围的森林资源资产涉及的林地均签订土地租赁合同,但均未办理林权证。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

3. 本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响,也未考虑控制权或缺乏控制权有可能产生溢、折价因素对评估结果的影响。

十三、 评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

3. 未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、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;

4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准,按现行规定评估报告的有效期为壹年(从评估基准日算起,自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日)。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时,应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估,请报告使用者关注本评估报告的适用性;

5. 本评估结论仅对广西阳光林业发展有限公司拟进行股权转让之经济行为有效。

十四、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 11 月 18 日。

(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人：


中国注册
资产评估师
何宛华
32000452

中国注册资产评估师


中国注册
资产评估师
于景刚
32110008


中国注册
资产评估师
周石军
32050049

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一六年十一月十八日

