

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南景谷林业股份有限公司拟转让所持有的土地使用
权、地上建（构）筑物及机器设备项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 2389 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十二月二十日

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 摘要 | 3 |
| 资产评估报告 | 5 |
| 一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 | 5 |
| 二、评估目的 | 6 |
| 三、评估对象和评估范围 | 7 |
| 四、价值类型及其定义 | 8 |
| 五、评估基准日 | 8 |
| 六、评估依据 | 8 |
| 七、评估方法 | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 19 |
| 九、评估假设 | 20 |
| 十、评估结论 | 22 |
| 十一、特别事项说明 | 22 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 23 |
| 十三、评估报告日 | 25 |
| 备查文件目录 | 27 |

资产评估师声明

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、行政法规规定和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。

云南景谷林业股份有限公司拟转让所持有的土地使用

权、地上建（构）筑物及机器设备项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 2389 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受云南景谷林业股份有限公司的委托，就云南景谷林业股份有限公司拟转让所持有的中密度纤维板车间土地使用权、地上建（构）筑物及机器设备之经济行为，对所涉及的云南景谷林业股份有限公司所持有的中密度纤维板车间土地使用权、地上建（构）筑物及机器设备在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为云南景谷林业股份有限公司所持有的中密度纤维板车间资产，评估范围是云南景谷林业股份有限公司名下钟益公路那腊小组旁的中密度纤维板车间的土地使用权、地上建（构）筑物及机器设备。

评估基准日为 2018 年 9 月 17 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对云南景谷林业股份有限公司名下钟益公路那腊小组旁的土地使用权、地上建（构）筑物及机器设备的市场价值进行评估，并将成本法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出云南景谷林业股份有限公司名下钟益公路那腊小组旁的中密度纤维板车间的土地使用权、地上建（构）筑物及机器设备在评估基准日 2018 年 9 月 17 日的评估结论如下：

资产账面价值 1,776.73 万元，评估值 2,821.92 万元，评估增值 1,045.19 万元，增值率 58.83%。

土地使用权账面价值 270.38 万元，评估值 1,217.41 万元，评估增值 947.03 万元，增值率 350.26%。

地上建（构）筑物账面价值 817.73 万元，评估值 941.61 万元，评估增值 123.88 万元，增值率 15.15%。

机器设备账面价值 688.63 万元，评估值 662.91 万元，评估减值 25.72 万元，减值率 3.73%。

详见下表：

资产评估结果汇总表

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% |
|-------------|----------|----------|----------|--------|
| 固定资产-建（构）筑物 | 817.73 | 941.61 | 123.88 | 15.15 |
| 固定资产-机器设备 | 688.63 | 662.91 | -25.72 | -3.73 |
| 无形资产-土地使用权 | 270.38 | 1217.41 | 947.03 | 350.26 |
| 合计 | 1,776.73 | 2,821.92 | 1,045.19 | 58.83 |

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 9 月 17 日至 2019 年 9 月 16 日使用有效。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

云南景谷林业股份有限公司拟转让所持有的土地使用 权、地上建（构）筑物及机器设备项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 2389 号

云南景谷林业股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对云南景谷林业股份有限公司拟实施资产转让行为涉及的土地使用权、建（构）筑物和机器设备在基准日 2018 年 9 月 17 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人与被评估单位为同一家企业，均为云南景谷林业股份有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

公司名称：云南景谷林业股份有限公司

公司地址：云南省景谷振兴路 83 号

法定代表人：蓝来富

注册资本：1.3 亿元

公司类型：股份有限公司

营业执照注册号：91530000709835283M

1、公司简介

云南景谷林业股份有限公司是 1999 年 2 月，经云南省人民政府云

政复（1999）10号文批复，由景谷傣族彝族自治县林业企业总公司、景谷傣族彝族自治县电力有限责任公司、景谷泰裕建材有限公司、景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司、景谷傣族彝族自治县糖业企业总公司联合发起设立的股份有限公司。云南景谷林业股份有限公司是省质量检验协会竹木产品、家具专业委员会常委单位。2000年8月25日，“景谷林业”股票在上海证券交易所隆重上市，上市时的公司总资产5.6亿元，注册资金1.05亿元，从业员工1747人。截至2017年12月31日，本公司总股本为12980万股，均为无限售条件股份，占总股本的100%。

云南景谷林业股份有限公司主要产品及产能约为：年产松香2万吨，松节油4600吨，各种规格人造板25万立方米，木材10万立方米以上，松香出口量占云南省的63%以上。

2、经营范围

经营本企业自产的脂松香、脂松节油、 α 蒎烯、 β 蒎烯等林产化工系列产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务，林产化工产品制造（不含管理商品），人造板，森林资源培育，木材采运、加工，林业技术开发研究，畜牧业。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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。

二、评估目的

根据云南景谷林业股份有限公司第六届董事会2018年第六次临时会议决议，云南景谷林业股份有限公司拟转让钟益公路那腊小组旁的中

密度纤维板车间的土地使用权、地上建（构）筑物及机器设备。

本次评估的目的是反映云南景谷林业股份有限公司所持有的钟益公路那腊小组旁中密度纤维板车间的土地使用权、地上建（构）筑物及机器设备于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是云南景谷林业股份有限公司所持有的中密度纤维板车间资产。评估范围为钟益公路那腊小组旁中密度纤维板车间的土地使用权及其地上建（构）筑物和机器设备。

1、土地使用权

委托评估土地使用权1宗，位于钟益公路那腊小组旁，面积40488.40平方米，国有土地使用证号：景国用（2004）字第085号，证载权利人为云南景谷林业股份有限公司，剩余使用年限35.2年，证上用途为综合用地，实际用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为2053年11月4日。

2、建（构）筑物

委估建（构）筑物为云南景谷林业股份有限公司下属的中密度纤维板车间现有建(构)筑物。

房屋建筑物共11项，主要为砖混结构、砖木结构、钢结构、钢棚，包括办公楼、主厂房、热能中心、备料车间、成品仓库等，房产均建成于2005年，其中办公楼在2011年进行了再次装修，房产建筑总面积16,425.13 m²。

构筑物共6项，主要是围墙、大门、变电站、厂区道路等，除大门的建筑时间为2011年外，其余建筑时间为2005年至2007年，均能正常使用。

3、机器设备

纳入本次评估范围的机器设备共 39 项，是云南景谷林业股份有限公司下属的中密度纤维板车间的所有设备，均布置于生产厂区内，主要包括叉车、热磨机、装载机、砂光机、锯边机、热压机、铺装机、电控系统、削片机、冷却翻板机、制胶设备、除尘系统及其他辅助设备。为委托方 2005 年-2012 年期间购入，机器设备已停止使用 5 年左右，保养维护情况较差，存在轻微腐蚀锈迹。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2018 年 9 月 17 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性、与经济行为的实现日较近等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、 云南景谷林业股份有限公司第六届董事会 2018 年第六次临时会议决议。

（二）法律法规依据

- 1、 《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）；
- 2、 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 3、 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
- 4、 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 5、 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 6、 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 7、 《资产评估行业行政监督管理办法》（2017 年财政部令 86 号）；
- 8、 《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修订）；
- 9、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；
- 10、 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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、 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（四）资产权属依据

- 1、《国有土地使用证》；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
- 2、《云南省物价局关于调整施工图设计文件审查收费标准有关问题的通知》（云价综合[2012]52号）；
- 3、《云南省物价局关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（云价综合[2012]66号）；
- 4、《2018机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 5、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；

- 6、 《建设工程工程量清单计价规范》、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》、《通用安装工程工程量计算规范》等工程量计算规范；
- 7、 云南省住房和城乡建设厅关于发布实施云南省2013版建设工程造价计价依据的通知。（云建标（2013）918号）；
- 8、 云南省住房和城乡建设厅关于印发《关于建筑业营业税改征增值税后云南省建设工程造价计价依据的实施意见》的通知。（云建标（2016）207号）；
- 9、 云南省住房和城乡建设厅关于云南省2013版建设工程造价计价依据调整定额人工费的通知（云建标（2018）47号）；
- 10、 《云南省建筑工程材料及设备价格信息》（2018年）；
- 11、 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 12、 委估资产的购置合同、协议；
- 13、 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料；
- 14、 其他参考资料。

（六）其他参考资料

- 1、 云南景谷林业股份有限公司2015年、2016年、2017年及评估基准日会计报表及审计报告；
- 2、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 3、 wind资讯金融终端；
- 4、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 5、 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 6、 《房地产估价规范》（GB/ 50291-2015）；
- 7、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；

- 8、 《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）；
- 9、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 10、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 11、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 12、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，土地使用权及其地上建（构）筑物和机器设备价值评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

收益法是资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是资产的预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本法是指在合理评估企业重新获取相同或类似资产所需代价的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是资产转让，成本法从资产购建角度反映了资产的价值，为经济行为实现后资产的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择成本法进行评估。

评估涉及资产已停产5年左右，近年无相关收益，因此本次评估不能选择收益法进行评估。

除土地使用权外，无法取得与被评估企业同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此只有土地使用权评估具有采用市场法的条

件，其他资产不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定土地使用权采用市场法和成本逼近法，建（构）筑物和机器设备采用成本法评估，具体方法如下：

（二）成本法介绍

成本法，是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

本次评估涉及各资产的评估方法如下：

1、建（构）筑物

本次评估按照建（构）筑物不同用途、结构特点和使用性质，采用重置成本法进行建（构）筑物评估。

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。故在本次评估时，建（构）筑物的评估值为不含增值税价格。

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价；其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

A、重置全价

重值全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本、投资利润四部分组成。

a、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算，评估人员套用云南省 2013 版建设工程造价计价依据，并依据《云南省建筑工程材料及设备价格信息》、人工费、税金等调整的相关文件调整人工、材料价差。

b、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用两个部分。

c、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

d、投资利润的确定

投入资本在正常情况下应获得的行业平均利润。

投资利润=(工程建安造价+前期及其它费用)×平均利润率

B、成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

2、机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备及电子设备

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)文件，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。故在本次评估时，机器设备及电子设备的评估值为不含增值税价格。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装工程费（不含税）+ 其他费用（不含税）+ 资金成本

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的不含增值税价格确定。

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2018机电产品价格信息查

询系统》等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费 (含税价)} + \text{运杂费 (含税价)} + \text{安装工程费 (含税价)} + \text{其他费用 (含税价)}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

3、无形资产-土地使用权

本次采用市场法和成本逼近法进行评估。

①市场法

市场法是指选取至少3宗最近交易的土地，通过比较被评估土地与最近交易的类似土地的异同，将类似的市场价格进行调整得到比准价格，然后以比准价格的算数平均值或加权平均值来确定被评估土地使用权价值的一种评估方法。其基本公式为：

$$V = V_{lb} \times \sum K_i$$

式中：V：实际交易土地使用权的比准价格

V_{lb} ：土地使用权的实际成交价

$\sum K_i$ ：综合修正系数，包含期日修正系数、年期修正系数、区域因素修正系数、个别因素修正系数等。

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为： $V = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3)$

$$=V_E+R_3$$

式中： V——土地价格； E_a——土地取得费；
 E_d——土地开发费； T——税费；
 R₁——利息； R₂——利润；
 R₃——土地增值； V_E——土地成本价格。

其中：

土地取得费及税费：根据《中华人民共和国土地管理法》，土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费，税费包括耕地占用税、耕地开垦费等；

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

利用上述计算方法计算的土地价格为区域平均价格，本次待估宗地条件与区域平均水平有一定差异，因此需进行个别因素修正。计算公式为：

$$V'=V \times (1+K_1)$$

其中：V——利用基本计算公式得出的土地价格；

V'——经个别因素修正后的土地价格；

K₁——个别因素修正幅度，含产业聚集度、临路状况、距汽车

站距离、宗地形状、地形坡度、基础设施完备度等因素。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2018年9月10日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018年9月底，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，项目组现场评估阶段的时间为2018年9月20日至2018年10月20日。按照本次评估确定采用的评估方法，评估人员组成项目组，开展相关资产评估工作。

项目组重点对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

(2) 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

(3) 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

(4) 查阅收集委估资产的产权证明文件。

(5) 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

(6) 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

(7) 对企业提供的权属资料进行查验。

(8) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2018年10月21日至10月30日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2018年10月30日至11月5日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、原地使用假设

原地使用假设是指不对机器设备进行再次拆装，仍在机器设备原使用地点进行再使用。

5、现行用途使用假设

现行用途使用假设是指不改变机器设备的用途，仍按机器设备的原使用功能和效用继续使用。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑网板公司环保搬迁后可能会发生的生产经营变化；

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用成本法对云南景谷林业股份有限公司所持有的中密度纤维板车间土地使用权及其地上建（构）筑物和机器设备进行评估，得出的评估基准日2018年9月17日的评估结论如下：

资产账面价值 1,776.73 万元，评估值 2,821.92 万元，评估增值 1,045.19 万元，增值率 58.83%。

土地使用权账面价值 270.38 万元，评估值 1,217.41 万元，评估增值 947.03 万元，增值率 350.26%。

地上建（构）筑物账面价值 817.73 万元，评估值 941.61 万元，评估增值 123.88 万元，增值率 15.15%。

机器设备账面价值 688.63 万元，评估值 662.91 万元，评估减值 25.72 万元，减值率 3.73%。

详见下表：

资产评估结果汇总表

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% |
|-------------|----------|----------|----------|--------|
| 固定资产-建（构）筑物 | 817.73 | 941.61 | 123.88 | 15.15 |
| 固定资产-机器设备 | 688.63 | 662.91 | -25.72 | -3.73 |
| 无形资产-土地使用权 | 270.38 | 1217.41 | 947.03 | 350.26 |
| 合计 | 1,776.73 | 2,821.92 | 1,045.19 | 58.83 |

详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

企业申报评估的范围内的房屋建（构）筑物未办理不动产权证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托

方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位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前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考

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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 9 月 17 日起计算，至 2019 年 9 月 16 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2018 年 12 月 20 日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年十二月二十日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、 委托方及被评估单位承诺函；
- 5、 资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 资产评估委托合同（复印件）；
- 9、 资产评估师资格证书（复印件）。