

本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对外转让持有的
云南云景林纸股份有限公司股权所涉及的
云南云景林纸股份有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV1053 号

（共一册，第一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二〇年八月十四日

资产评估报告书目录

资产评估报告声明.....	2
摘 要.....	4
资产评估报告书.....	11
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	11
二、 评估目的.....	23
三、 评估对象和评估范围.....	23
四、 价值类型及其定义.....	29
五、 评估基准日.....	29
六、 评估依据.....	30
七、 评估方法.....	33
八、 评估程序实施过程和情况.....	44
九、 评估假设.....	50
十、 评估结论.....	50
十一、 特别事项说明.....	52
十二、 评估报告使用限制说明.....	59
十三、 评估报告日.....	60
资产评估报告书附件.....	62

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员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。

九、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、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司股权所涉及的云南云景林纸股份有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2020）第KMV1053号

摘要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受云南景谷林业股份有限公司的委托,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,按照必要的评估程序,对云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司股权所涉及的云南云景林纸股份有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的:云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司股权,需对该经济行为所涉及的云南云景林纸股份有限公司股东部分权益进行评估,以确定其在评估基准日的市场价值,为云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象:评估对象是云南景谷林业股份有限公司持有的云南云景林纸股份有限公司 0.84%的股权,合计股数为 336.00 万股。

评估范围:评估范围是云南云景林纸股份有限公司基于评估基准日状态下的全部资产及相关负债。

评估基准日：此次评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：根据本项目的具体情况，选取资产基础法结果作为本次评估结论。

经资产基础法评估，云南云景林纸股份有限公司总资产账面价值为 252,711.40 万元，评估价值为 396,746.36 万元，增值额为 144,034.96 万元，增值率为 57.00%；总负债账面价值为 240,845.53 万元，评估价值为 238,524.57 万元，减值额为 2,320.96 万元，减值率为 0.96%；股东全部权益账面价值为 11,865.87 万元，股东全部权益评估价值为 158,221.79 万元，增值额为 146,355.92 万元，增值率为 1,233.42%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

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	90,624.17	93,465.34	2,841.17	3.14
2 非流动资产	162,087.23	303,281.02	141,193.79	87.11
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	450.00	450.00	-	-
6 长期股权投资	38,877.03	137,781.27	98,904.24	254.40
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	107,647.75	131,830.98	24,183.23	22.47
9 在建工程	4,870.75	4,305.10	-565.65	-11.61
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	7,281.53	27,916.80	20,635.27	283.39
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	109.23	109.23	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	2,850.94	887.64	-1,963.30	-68.87
20	资产总计	252,711.40	396,746.36	144,034.96	57.00
21	流动负债	209,533.12	209,533.12	-	-
22	非流动负债	31,312.41	28,991.45	-2,320.96	-7.41
23	负债合计	240,845.53	238,524.57	-2,320.96	-0.96
24	股东权益（净资产）	11,865.87	158,221.79	146,355.92	1,233.42

即：云南云景林纸股份有限公司股东全部权益在评估基准日**2019年12月31日**所表现的市场价值为**158,221.79**万元。云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司**0.84%**股权，持股数量为**336**万股，每股**3.96**元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日2019年12月31日起一年有效。

特别事项：

1、本次评估报告中委估林权资源量数据系北京中林国际林业工程咨询有限责任公司出具的《云南云景林业开发有限公司森林资源三类调查报告》（项目编号：ZLGJ-2020-BG008）《云南云景林纸股份有限公司森林资源三类调查报告》（项目编号：ZLGJ-2020-BG009）调查

结果，评估人员在对相关数据现场复核的基础，作为评估计价基础。

2、云南云景林纸股份有限公司此次申报评估的房屋建筑物截止评估基准日仍有 9 万吨 4#成品库、厂房-5#汽轮机、2.4W 万吨项目-2#造纸车间、电解厂房（含整流）、驻普办综合办公用房、水源泵房等 23 项尚未办理房屋所有权证（不动产权证），共涉及建筑面积 22,914.04 m²，涉及评估价值 5,546.65 万元。此次未进行权属登记房屋的评估结果中未包括完善其房屋权属登记手续应缴纳的确权费用，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，则面积应以产权证书证载面积为准。详见下表。云南云景林纸股份有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值		备注
				年月		原值	净值	原值	净值	
7	尚未办证	柴油发电机房	砖混	2005/11/1	39	33,556.67	18,796.68	34,200.00	22,230.00	
19	尚未办证	水源泵房	筒壁.框架	2001/6/30	538.8	2,284,668.52	1,135,710.26	2,328,700.00	1,257,498.00	
27	尚未办证	装载机修理房	钢混	2006/12/31	97.81	149,481.57	96,643.17	152,400.00	102,108.00	
28	尚未办证	装载机修理房材料室	钢混	2006/12/31	68.69	64,857.63	41,931.74	66,100.00	44,287.00	
29	尚未办证	新增 C6 汽轮机主厂房	钢混	2006/12/31	700	1,592,508.09	1,029,595.35	1,623,200.00	1,087,544.00	
56	尚未办证	石灰仓库	钢筋混凝土	2001/6/30	235.14	271,877.20	108,390.73	277,100.00	149,634.00	
61	尚未办证	3 号成品库	轻钢	2010/6/30	704.07	497,034.55	365,651.10	506,600.00	344,488.00	
62	尚未办证	武装部办公室及器材室	钢混	2018/12/31	60.28	87,648.07	85,269.07	89,300.00	87,514.00	
63	尚未办证	驻普办综合办公用房	钢混	2018/12/31		2,537,574.40	2,468,697.40	-		
63.01	房产证办理中	1-631	钢混	2018/9/1	48.9		-	451,300.00	451,300.00	房地合一价值

63.02	房产证办理 中	1-632	钢混	2018/9/1	48.9		-	451,300.00	451,300.00	房地合一 价值
63.03	房产证办理 中	1-633	钢混	2018/9/1	48.9		-	451,300.00	451,300.00	房地合一 价值
63.04	房产证办理 中	1-634	钢混	2018/9/1	48.9		-	451,300.00	451,300.00	房地合一 价值
63.05	房产证办理 中	1-635	钢混	2018/9/1	52.43		-	483,900.00	483,900.00	房地合一 价值
63.06	房产证办理 中	1-636	钢混	2018/9/1	52.43		-	483,900.00	483,900.00	房地合一 价值
85	尚未办证	综合循环水站热水提升泵	钢筋混凝土	2012/11/30	63.9	382,748.79	309,139.83	387,900.00	333,594.00	
91	尚未办证	2#原料场及备料车间碎屑仓	钢筋混凝土	2012/11/30	807.69	3,422,416.38	2,764,227.81	3,468,200.00	2,982,652.00	
92	尚未办证	9万吨4#成品库	钢结构	2014/12/31	1,983.70	2,812,918.49	2,431,089.93	2,859,900.00	2,573,910.00	
93	尚未办证	盐仓	轻钢结构	2012/11/30	746.64	1,183,705.54	956,058.88	1,187,400.00	1,021,164.00	氯碱车间
94	尚未办证	一次盐水厂房	框架	2012/11/30	311.98	1,255,447.19	1,014,003.62	1,270,500.00	1,092,630.00	氯碱车间
95	尚未办证	电解厂房(含整流)	框架	2012/11/30	1,068.39	4,395,304.96	3,550,013.58	4,427,700.00	3,807,822.00	氯碱车间
96	尚未办证	淡盐水脱氯框架	框架	2012/11/30	308	1,189,832.29	961,007.19	1,198,800.00	1,030,968.00	氯碱车间
97	尚未办证	氯气处理厂房	框架	2012/11/30	311.98	1,246,378.81	1,006,679.10	1,259,200.00	1,082,912.00	氯碱车间
98	尚未办证	盐酸合成框架	钢架	2012/11/30	231.66	894,926.00	722,816.37	918,300.00	789,738.00	氯碱车间
101	尚未办证	生物质颗粒仓库	钢结构	2019/2/28	880	77,669.90	75,913.10	77,600.00	76,048.00	
102	尚未办证	厂房-5#汽轮机	框架	2019/8/30	1,802.00	5,186,363.69	5,139,439.45	5,181,700.00	5,078,066.00	
103	尚未办证	循环水站-5#汽轮机	框架	2019/8/30	608	2,222,727.29	2,202,616.89	2,220,700.00	2,198,493.00	
104	尚未办证	2.4W万吨项目-2#造纸车间(建筑)	框架	2019年12月	11,021.88	27,771,588.58	27,771,588.58	27,746,500.00	27,469,035.00	2.4万吨 纸项目
105	尚未办证	门卫室	框架	2019年12月	23.97	61,810.73	61,810.73	61,800.00	61,182.00	2.4万吨 纸项目
合计:					22,914.04	59,623,045.34	54,317,090.56	60,116,800.00	55,466,517.00	

3、云南云景林纸股份有限公司：“本次房屋建筑物的评估值中除4-6-1《固定资产-房屋建筑物评估明细表》中第63.1至63.6项驻普办综合办公用房为“房地合一”价值，其余房屋建筑物仅包含房屋建筑物本身的价值，不包含其占用土地的土地使用权价值”。

4、云南云景林纸股份有限公司：本次评估建筑物类资产、设备

类资产评估价值中不包含根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

5、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司，此次申报评估的房屋建筑物截止评估基准日除组培工厂综合楼及餐厅综合楼两栋已办房产证外其他房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，共涉及建筑面积 1,733.05 m²，涉及评估价值 89.65 万元。此次未进行权属登记房屋的评估结果中未包括完善其房屋权属登记手续应缴纳的确权费用，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，则面积应以产权证书证载面积为准。详见下表。云南云景林业开发有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值	
						原值	净值	原值	净值
1	无	物资仓库	砖木	2000-12-31	600.00	149,529.07	4,485.87	201,500.00	60,450.00
2	无	晒场厕所	砖混	2000-12-31	120.00	112,049.79	8,829.97	151,000.00	55,870.00
4	无	中心苗圃增压泵房	砖木	2002-12-30	18.50	6,286.60	1,120.13	8,300.00	2,490.00
5	无	配电室	砖木	2002-12-30	20.00	5,979.08	484.96	7,900.00	2,370.00
7	无	办公区厕所	砖混	2005-12-01	75.81	99,246.75	2,977.40	123,300.00	65,349.00
8	无	通关基地指挥部	砖木	2007-11-01	241.04	105,628.14	3,168.84	142,300.00	55,497.00
9	无	子种园管护房	砖木	2010-02-01	116.71	54,838.67	18,888.79	66,400.00	33,200.00
10	无	组配楼后基质间	简易	2010-02-28	83.24	39,414.71	13,576.23	47,700.00	24,327.00
11	无	黑山羊养殖项目一住房	砖混	2016-04-30	121.86	173,040.80	155,456.56	187,600.00	165,088.00
12	无	黑山羊养殖项目一厨房	砖混	2016-04-30	37.72	54,697.06	49,138.95	59,300.00	52,184.00
13	无	黑山羊养殖项目-值班室兼工具房	砖混	2016-04-30	15.11	11,330.10	10,178.62	12,300.00	10,824.00
14	无	黄果营科研基地房屋	砖混	2016-10-31	283.06	382,129.26	348,592.5	414,400.00	368,816.0

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值	
						原值	净值	原值	净值
		建筑物					6		0

7、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司，本次房屋建筑物的评估值仅包含房屋建筑物本身价值，不包含其占用土地的土地使用权价值。

8、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司，本次评估建筑物类资产、设备类资产评估价值中不包含根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

9、本次土地使用权评估价值含契税。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司股权所涉及的云南云景林纸股份有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2020）第KMV1053号

云南云景林纸股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司股权所涉及的云南云景林纸股份有限公司股东部分权益在评估基准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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：云南景谷林业股份有限公司

被评估单位：云南云景林纸股份有限公司

（一） 委托人简介

公司名称：云南景谷林业股份有限公司

统一社会信用代码 91530000709835283M

注册资本：12,980.00 万人民币

法定代表人：程霄

设立日期：1999年03月09日

住所：云南省景谷振兴路 83 号

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、销售，林业技术开发研究，畜牧业。石油制品、化工原料及燃料、润滑油、化工产品、橡胶原料及制品、塑料原料及制品、矿产品、矿物制品、金属制品、沥青、建筑材料、装饰材料、防水材料、防腐材料、矿用物资、金属材料、煤炭及制品、非金属矿及制品、化肥原料及化肥的销售(危险化学品、涉氨制冷业及国家限定违禁管制品除外)；能源技术开发、技术咨询、技术服务；商务信息咨询；货物进出口或技术进出口。（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）

公司是林化产品、人造板、集装箱地板的生产商和供应商，拥有国内一流的松节油精馏生产线，公司产品全面通过了 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系认证和中国环境认证，销售网络辐射全国及国外日本、欧美、韩国、东南亚等地，在森林资源开发、思茅松脂化工、木材综合利用、高标准工程造林、产品市场营销等林业产业链上走出一条“公司+基地+农户”的可持续发展路子。

（二）被评估单位简介

公司名称：云南云景林纸股份有限公司

统一社会信用代码：91530000731215865H

注册资本：40000.00 万人民币

法定代表人：马宁

设立日期：2001 年 09 月 20 日

住所：云南省普洱市景谷县林纸路 300 号

经营范围：森林资源开发、培育，造林；纸浆，木片加工，中密度纤维板，锯材，胶合板，花卉，苗木。生产经营纸浆、并开发和经营机制纸，纸板及纸制品、化工产品、林产品、等产业，机械设备加工，机电仪设备检修和安装。

1、历史沿革

1994 年 3 月 25 日，云南省开发投资有限公司（云投集团前身）、云南省造纸工业公司、云南省思茅地区林产品公司、景谷县县乡企业开发公司、景谷县人造板厂、景谷县松香厂、景谷县电力公司、景谷县林业工业公司共同签署了《关于设立云南云景林纸股份有限公司发起人协议书》，一致约定由上述股东共同以发起设立方式设立云景林纸，各股东的认缴出资额及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额总额（万元）	首期认缴出资（万元）	持股比例
1	云南省投资公司	10,400	1,000	31.75%
2	云南省造纸工业公司	1,000	100	3.17%
3	云南省思茅地区林产品公司	5,000	500	15.88%
4	景谷傣族彝族自治县县乡企业开发公司	3,000	1,000	31.75%
5	云南省景谷傣族彝族自治县人造板厂	1,000	150	4.76%
6	景谷傣族彝族自治县松香厂	1,000	150	4.76%
7	景谷傣族彝族自治县电力公司	1,000	100	3.17%
8	景谷傣族彝族自治县林业工业公司	1,000	150	4.76%
合计		23,400	3,150	100

1998 年 9 月 25 日，云南省人民政府下发云政通[1998]17 号《省政

府决定事项通知》，决定：（1）对原有资本金中省财政借款 1.4 亿元转做省林业厅的股本金；（2）超概算的 2.4 亿元由省财政和省开发投资公司各承担 50%，云南省投资公司负责的部分由计委列入计划转投资公司经营，省财政承担的 1.2 亿元作为省林业厅的股本金，使省林业厅的股本金达到 2.6 亿元；（3）股权结构按照 5:3:2 的比例构成，即省开发投资公司占 50%、省林业厅占 30%、景谷县占 20%，其中景谷县 20% 的股份由地县原投入的 2,600 万元，加上景谷县以 100 万亩林地作价入股 5,000 万元组成，不足部分由省补足；（4）为切实解决原料基地问题，由景谷县划出 100 万亩林地，每亩作价 50 元，共 5,000 万元作为景谷县政府对云景林纸的出资。

1999 年 3 月 30 日，云南省人民政府领导批复，同意将云景林纸总投入调整为 85,000 万元，云南省投资公司、省林业厅、景谷县三股东按照 5:3:2 的比例进行投资；同意将景谷林业开发公司改组为云景林纸的全资子公司。

2000 年 8 月 8 日，根据《云南云景林纸股份有限公司关于调整股权结构及出资额协议书》调整后，云景林纸股本结构如下：

股东	出资比例	股本金（万元）	股本金投向	
			浆厂（云景林纸）	林基地（景林公司）
云南省投资公司	50%	42,500	30,000	12,500
省林业厅	30%	22,500	18,000	7,500
景谷县	20%	17,000	12,000	5,000
合计	100%	85,000	60,000	25,000

2001 年 8 月 8 日，云南东陆会计师事务所有限公司出具云东验报字（2001）011 号《验资报告》，经验证，截至 2001 年 5 月 20 日，云

景林纸已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 57,793 万元，其中货币出资 56,293 万元，土地使用权出资 1,500 万元。根据《验资报告》，各股东出资情况具体如下：（1）云南省投资公司实缴 28,070 万元，（2）云南省林产品工业总公司实缴 18,000 万元，（3）景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司实缴 10,569 万元，（4）云南景谷林业股份有限公司实缴的 944 万元（5）景谷县电力有限责任公司实缴的 210 万元

2001 年 9 月 20 日，云景林纸经云南省工商局登记设立。本次登记完成后，云景林纸股权结构具体如下：

序号	股东	出资金额（万元）	持股数量（股）	持股比例
1	云南省开发投资有限公司	30,000	30,000	50%
2	云南省林产工业总公司	18,000	18,000	30%
3	景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司	10,846	10,846	18.08%
4	云南景谷林业股份有限公司	944	944	1.57%
5	景谷县电力有限责任公司	210	210	0.35%
合计		60,000	60,000	100%

本次设立完成后，云南省开发投资有限公司尚有 1,930 万元认缴出资未实缴，根据公司说明，其分别于 2002 年 9 月以 930 万现金和 2002 年 8 月以 1,000 万元债权转股实缴出资；景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司尚有 277 万元认缴出资未实缴，其于 2002 年 12 月以债权转股实缴出资。

2002 年 9 月 20 日，云景林纸召开股东大会，决议增资 59,537.5 万元，股本总额增至 119,537.5 万元，股本由原股本金 60,000 万元、企业债券本息转增省开发投资公司股本金 7,150 万元、建设期亚行贷款

利息转增股本金 8,023 万元、2002 年亚行贷款本息 5,528 万元、技改投入股本金 12,000 万元、100 万亩林基地建设投入股本金 25,000 万元。

2003 年 8 月 31 日，云南亚太会计师事务所有限公司出具亚太验字（2003）第 106 号验资报告，经验证，截至 2003 年 6 月 30 日止，云景林纸已收到出资各方新增的注册资本合计人民币 38,207.6 万元。根据《验资报告》，本次各股东出资情况具体如下：（1）云南省投资公司实缴 32,000.1 万元，其中 1995 年至 2003 年 6 月投入 32000.1 万元（包括货币资金 14,613 万元及债转股 17,387.1 万元）、2003 年 1 月至 6 月新投入 94,019,835.27 元；（2）景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司实缴 5,873 万元，包括货币资金 150 万元、债转股 723 万元、100 万亩林地使用权作价 5,000 万元；（3）云南景谷傣族彝族自治县林业局实缴 84.5 万元，系其向云景林纸转让所持云南景谷林业开发有限公司的股权形成的债权转股；（4）云南景谷傣族彝族自治县林业企业总公司实缴 50 万元，系其向云景林纸转让所持云南景谷林业开发有限公司的股权形成的债权转股；（5）云南省思茅地区林产品公司实缴 200 万元，均为货币出资。

2004 年 2 月 3 日，云景林纸就上述事项办理了工商变更登记，本次变更前后，云景林纸股权结构具体如下：

股东名称	变更前出资		增减额（万元）	变更后出资	
	金额(万元)	股份比例		金额(万元)	股份比例
云南省开发投资有限公司	30,000	50%	44,516.1	74,516.1	76.2276%
云南省林产工业总公司	18,000	30%	-4,000	14,000	14.3216%
景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司	10,846	18.077%	-3,096	7,750	7.928%
云南景谷林业股份有限公司	944	1.573%	—	944	0.9657%

景谷县电力有限责任公司	210	0.35%	—	210	00.2148%
景谷傣族彝族自治县林业局	—	—	84.5	84.5	0.0864%
景谷傣族彝族自治县林业企业总公司	—	—	50	50	0.0511%
思茅地区林产品公司	—	—	200	200	0.2046%
合计	60,000	100%	37,754.6	97,754.6	100%

2004年4月16日，思茅市财政局、思茅市林业局出具《关于将投资云景林纸股份有限公司的股份转思茅市国有资产经营公司的通知》（思财（2004）55号），决定将思茅地区林产品公司持有的云景林纸200万元股份划转为思茅市国有资产经营公司持有。2005年5月20日，云南省财政厅、云南省国有资产监督管理委员会出具《关于将省林业厅持有云景林纸股份有限公司国有股权划转省开发投资有限公司的意见》（云财企[2005]89号），同意将云南省林产工业总公司持有的云景林纸1.4亿元国有资产股权无偿划转给省开发投资公司。2007年12月30日，云南省林产工业总公司无偿转让给云南省开发投资有限公司的股权交割完毕。

2008年9月1日，云景林纸召开股东大会并做出决议，同意新增注册资本人民币14,388.00万元，由云南省投资控股集团有限公司以现金认缴11,525万元，景谷傣族彝族自治县林业投资公司以现金认缴2,863万元。

2008年11月7日，云景林纸就上述事项办理了工商变更登记。本次变更前后，云景林纸股权结构具体如下：

股东名称	变更前出资		增减额（万元）	变更后出资	
	金额（万元）	股份比例		金额（万元）	股份比例
云南省投资控股集团有限公司	74,516.1	76.2276%	25,525	100,041.10	89.21%

云南省林产工业总公司	14,000	14.3216%	-14,000	0	0
景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司	7,750	7.928%	2,863	10,613.00	9.46%
云南景谷林业股份有限公司	944	0.9657%	—	944.00	0.84%
景谷供电有限公司	210	0.2148%	—	210.00	0.19%
景谷傣族彝族自治县林业局	84.5	0.0864%	—	200.00	0.18%
景谷傣族彝族自治县林业企业总公司	50	0.0511%	—	84.5	0.08%
普洱市国有资产经营公司	200	0.2046%	—	50.00	0.04%
合计	97,754.6	100%	14,388.00	112,142.6	100%

2011年11月9日，因主辅分离改革之需要，云景林纸召开2011年第二次临时股东大会，同意在全体股东持股比例不变的情况下进行存续分立，云景林纸存续，经营林浆纸主营业务；派生设立景谷符源贸易服务有限公司，将酒店管理及后勤服务等业务划入景谷符源贸易服务有限公司，同时，云南云景林纸股份有限公司所持子公司景谷云景煤业有限责任公司100%的股权及债权分立到景谷符源贸易服务有限公司，并同意将云景林纸的股本由112,142.6万股减少到40,000万股。分立完成后，在2012年9月27日，云景林纸就上述事项办理了工商变更登记，本次变更前后，云景林纸股权结构具体如下：

股东名称	变更前出资		增减额(万元)	变更后出资	
	金额(万元)	股份比例		金额(万元)	股份比例
云南省投资控股集团有限公司	100,041.10	89.21%	-64,357.1	35,684	89.21%
景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司	10,613.00	9.46%	-6,881.5	3,816	9.54%
云南景谷林业股份有限公司	944.00	0.84%	-608	336	0.84%
景谷供电有限公司	210.00	0.19%	-134	76	0.19%

景谷傣族彝族自治县 林业局	200.00	0.18%	-84.5	0	0
景谷傣族彝族自治县 林业企业总公司	84.5	0.08%	-34	16	0.04%
普洱市国有资产经营 公司	50.00	0.04%	-128	72	0.18%
合计	112,142.6	100%	72,142.6	40,000	100%

截止基准日 2019 年 12 月 31 日，股权并无变化。

2、企业生产经营状况

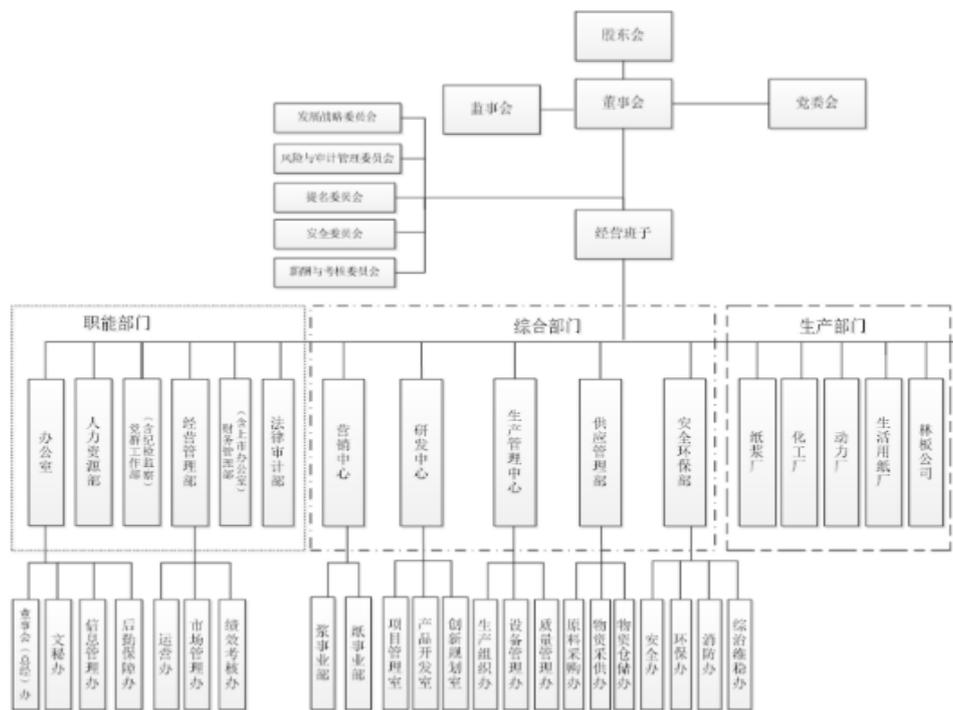
云景林纸是国家“八五”、云南省“八五”和“九五”期间的重点建设工程，云景林纸是云南省首次利用亚洲开发银行贷款，以当地森林资源开发及木材永续利用、振兴边疆少数民族地方经济为目的，按照林纸结合模式兴建的国内第一家林纸一体化企业。公司 1994 年正式成立以来，通过十七年建设发展，已探索总结出了一条林产业可持续发展之路，构建起“生态有利、林农有利、企业有利”和破解“三农”难题的“云景模式”，实现了林农增收、财政增长和企业增效的有机统一，为林浆纸一体化发展打下了坚实基础，也为云南省林产业发展积累了一定的经验，云景林纸为当地辐射范围较广、带动作用较强的支柱产业和龙头企业。

主要技术和装备从美国、加拿大、芬兰、瑞典等国家引进，整体处于国内领先、国际一流水平。

公司主要从事纸浆与生活用纸的生产与销售，其中纸浆下游使用者主要为成品纸生产公司，生活用纸的下游为直接消费者。云景林纸目前主要有两条纸浆生产线，年设计产能约 25 万吨；一条生活用纸生产线，年设计产能约 3 万吨，目前正在筹建一条 6 万吨产能的生活用纸生产线，该项目于 2018 年 3 月开建，2019 年 10 月，年产 6 万吨的生活用纸一期 2.4 万吨工程项目已建成投产，成品纸生产线年产能

1.7 万吨。纸浆属于生活用纸生产流程的半成品，纸浆及生活用纸销售额占公司营业收入约 95% 以上，其中又以纸浆为主，销售额约占公司营业收入的 80%。云景林纸采用连续生产，以产定销的生产模式，自产的纸浆小部分用于生产成品纸并外销，大部分直接对外销售。其中生活用纸全部为经销，纸浆 80% 左右为经销，20% 为直销。云景林纸按区域竞争激烈程度精细定价，实现“一省一价”的价格策略；从销售区域上，云景林纸以云南、西南及西北为核心，主要集中在云南、四川、重庆等地；从客户结构上，云景林纸主要以近距离市场为主，客户分为三类：第一类是收益最大客户。主要以云南省内云南汉光纸业有限公司、云南李好纸业有限公司、云南省玉溪市华宁昊兴纸业有限公司为主，利用近距离优势，采取量价捆绑的销售政策；第二类是走量客户。以核心市场川、渝及西北市场为主，发挥贸易商（经销）及直接客户各自优势，达到量、价同步的目的；第三类是品牌形象提升客户。以万邦、恒丰、恒安、维达、中顺、理文为主，利用客户在行业上的影响力及产品附加值高的优势，整体提升收益及树立品牌形象。

3、公司组织架构图：



4、云南云景林纸股份有限公司评估基准日及近二年财务报表

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
	(万元)	(万元)	(万元)
资产总额	260,925.24	263,022.32	252,711.40
负债总额	251,540.89	244,644.63	240,845.53
净资产	9,384.35	18,377.69	11,865.87
项目	2017年度	2018年度	2019年度
	(万元)	(万元)	(万元)
销售收入	113,169.03	128,452.79	108,885.29
利润总额	8,430.68	8,957.15	107.36
净利润	8,430.68	8,957.15	107.36

上述报表中，2017年财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（XZYH/2018KMA30290）。

2018年财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（XYZH/2019KMA30484）。

2019年度的财务数据已经中审众环会计事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所所审计，并出具无保留意见的审计报告，报告号：众环云审字（2020）1577号。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人云南景谷林业股份有限公司是被评估单位云南云景林纸股份有限公司参股股东，持有云南云景林纸股份有限公司 0.84% 的股权，持股数 336.00 万股。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为云南景谷林业股份有限公司及按照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

云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司股权，需对该经济行为所涉及的云南云景林纸股份有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是云南景谷林业股份有限公司持有的云南云景林纸股份有限公司 0.84% 的股权，合计股数为 336.00 万股。评估范围是云南云景林纸股份有限公司基于评估基准日状态下的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 2,527,113,991.65 元，其中：流动资产 906,241,710.98 元，长期股权投资 388,770,333.51 元，固定资产

1,076,477,544.77 元，在建工程 48,707,450.19 元，无形资产 72,815,269.93 元，其他非流动资产 28,509,397.86 元；负债总额 2,408,455,287.65 元，其中：流动负债 2,095,331,159.10 元，非流动负债 313,124,128.55 元，股东权益 118,658,704.00 元。详细见下表：

2019年12月31日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	123,062,470.89	短期借款	193,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	54,589,374.32	应付票据	145,000,000.00
应收账款	33,043,743.28	应付账款	200,971,656.13
预付款项	145,563,439.98	预收款项	11,989,739.58
应收利息		应付职工薪酬	9,275,241.67
应收股利		应交税费	13,080,380.47
其他应收款	117,769,759.25	应付利息	
存货	416,680,816.16	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	1,408,160,281.17
其他流动资产	15,532,107.10	一年内到期的非流动负债	113,853,860.08
		其他流动负债	
流动资产合计	906,241,710.98	流动负债合计	2,095,331,159.10
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	289,914,452.83
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款	4,500,000.00	长期应付款	
长期股权投资	388,770,333.51	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	1,076,477,544.77	递延收益	23,209,675.72
在建工程	48,707,450.19	其他非流动负债	
工程物资		递延所得税负债	
固定资产清理		非流动负债合计	313,124,128.55
生产性生物资产		负债合计	2,408,455,287.65
油气资产		股东权益：	
无形资产	72,815,269.93	股本	400,000,000.00

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
开发支出		资本公积	317,906,708.58
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	1,092,284.41	专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	105,012.53
其他非流动资产	28,509,397.86	一般风险准备	
		未分配利润	-599,353,017.11
非流动资产合计	1,620,872,280.67	股东权益合计	118,658,704.00
资 产 总 计	2,527,113,991.65	负债及股东权益合计	2,527,113,991.65

(一) 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，其基准日会计报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，并出具无保留意见的审计报告，报告号：众环云审字（2020）1577号。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次评估云南云景林纸股份有限公司申报评估的表外资产如下：

1、发明专利

委估企业拥有发明专利 1 项，为一种混合阔叶木的制浆方法，专利号为 ZL201410244663.8。

2、外观设计专利

委估企业拥有外观设计专利 17 项，明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	专利号	专利权人
1	包装袋（妇婴-抽纸）	2016/11/23	10	ZL 201630207038.6	云南云景林纸股份有限公司
2	包装袋（妇婴-卷纸）	2016/11/23	10	ZL 201630207037.1	云南云景林纸股份有限公司
3	包装袋（时尚格子系列）	2016/11/23	10	ZL201630207034.8	云南云景林纸股份有限公司
4	包装袋（时尚格子-手帕纸）	2016/11/23	10	ZL 201630207031.4	云南云景林纸股份有限公司
5	包装袋（多叶-面巾）	2016/11/23	10	ZL201630207030.X	云南云景林纸股份有限公司

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	专利号	专利权人
6	包装袋（叶脉-抽纸）	2016/11/23	10	ZL 201630207024.4	云南云景林纸股份有限公司
7	包装袋（多叶-卷纸）	2016/11/23	10	ZL201630207018.9	云南云景林纸股份有限公司
8	包装袋（叶脉-卷纸）	2016/11/23	10	ZL201630207014.0	云南云景林纸股份有限公司
9	包装袋（叶脉-手帕纸）	2016/11/23	10	ZL201630207012.1	云南云景林纸股份有限公司
10	包装袋（卡通-手帕纸）	2016/11/23	10	ZL201630207009.X	云南云景林纸股份有限公司
11	包装袋（卡通-抽纸）	2016/11/23	10	ZL 201630207008.5	云南云景林纸股份有限公司
12	包装袋（柔韧）	2016/11/23	10	ZL201630207005.1	云南云景林纸股份有限公司
13	包装袋（商销-卷纸）	2016/11/23	10	ZL201630207000.9	云南云景林纸股份有限公司
14	包装袋（抽纸）	2019/6/25	10	ZL2018307630326	云南云景林纸股份有限公司
15	包装袋（手帕纸）	2019/9/27	10	ZL2018307629013	云南云景林纸股份有限公司
16	卷纸包装袋	2019/6/25	10	ZL201830763431.2	云南云景林纸股份有限公司
17	卷纸包装袋	2018/9/7	10	ZL2017306796207	云南云景林纸股份有限公司

3、实用新型专利

委估企业拥有实用新型专利 2 项，明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	专利号	专利权人
1	白泥生产系统	2019/12/13	10	ZL201822229315X	云南云景林纸股份有限公司
2	一种吹灰器三孔枪头	2019/1/18	10	ZL2017218417899	云南云景林纸股份有限公司

4、商标权

委估企业拥有商标权 32 项，明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	专利号	类别	专利权人
1	云景	2017/10/14-2027/10/13	10	20196631	22	云南云景林纸股份有限公司
2	云景	2017/07/21-2027/07/20	10	20195982	27	云南云景林纸股份有限公司
3	云景	2017/10/14-2027/10/13	10	20195698	40	云南云景林纸股份有限公司
4	云景	2017/07/21-2027/07/20	10	20195574	28	云南云景林纸股份有限公司
5	云景	2018/01/28-2028/01/27	10	20195534	7	云南云景林纸股份有限公司

序号	无形资产名称 和内容	取得日期	法定/预 计使用 年限	专利号	类别	专利权人
6	云景	2017/10/14-2027/10/13	10	20195347	11	云南云景林纸股份有限 公司
7	图形	2017/10/14-2027/10/13	10	20194378	21	云南云景林纸股份有限 公司
8	图形	2017/10/14-2027/10/13	10	20193747	37	云南云景林纸股份有限 公司
9	图形	2017/07/21-2027/07/20	10	20193287	14	云南云景林纸股份有限 公司
10	图形	2017/07/21-2027/07/20	10	20192975	16	云南云景林纸股份有限 公司
11	图形	2017/10/14-2027/10/13	10	20192912	19	云南云景林纸股份有限 公司
12	图形	2017/10/14-2027/10/13	10	20192321	6	云南云景林纸股份有限 公司
13	图形	2017/07/21-2027/07/20	10	20191546	15	云南云景林纸股份有限 公司
14	图形	2017/10/14-2027/10/13	10	20191426	34	云南云景林纸股份有限 公司
15	图形	2017/10/14-2027/10/13	10	20191093	44	云南云景林纸股份有限 公司
16	图形	2017/10/14-2027/10/13	10	20190935	4	云南云景林纸股份有限 公司
17	集木优品	2016/05/14-2026/5/13	10	16565117	16	云南云景林纸股份有限 公司
18	思景 SIJN PAPER	2016/06/21-2026/06/20	10	16324144	16	云南云景林纸股份有限 公司
19	云景	2015/11/14-2025/11/13	10	15444720	1	云南云景林纸股份有限 公司
20	思景	2014/11/28-2024/11/27	10	12717119	16	云南云景林纸股份有限 公司
21	若雅 RAUYO	2014/12/07-2024/12/06	10	12716923	16	云南云景林纸股份有限 公司
22	若雅 RAUYO	2014/12/07-2024/12/06	10	12716789	16	云南云景林纸股份有限 公司
23	昕靡	2014/10/21-2024/10/20	10	12716697	16	云南云景林纸股份有限 公司
24	云景	2014/10/21-2024/10/20	10	12654974	40	云南云景林纸股份有限 公司
25	云景	2014/10/21-2024/10/20	10	12654918	39	云南云景林纸股份有限 公司
26	云景	2015/01/07-2025/01/06	10	12654783	29	云南云景林纸股份有限 公司
27	云景	2015/08/21-2025/08/20	10	12654716	1	云南云景林纸股份有限 公司
28	思景 SIJN PAPER	2018/11/21-2028/11/20	10	25668576	16	云南云景林纸股份有限 公司
29	集木优品 JMU PICK	2018/12/28-2028/12/27	10	29058784	16	云南云景林纸股份有限 公司
30	集木优品 JMPICK	2018/12/28-2028/12/27	10	29056260	16	云南云景林纸股份有限 公司
31	集木优品 JMUYPIN	2018/12/28-2028/12/27	10	29077929	16	云南云景林纸股份有限 公司
32	集木优品	2018/12/28-2028/12/27	10	29059150	16	云南云景林纸股份有限 公司

至评估基准日已经知识产权部门授权，并取得专利权证和商标证。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产

除以下事项外，未引用其他机构报告内容：

1、本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值系中审众环会计事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所的审计结果。

2、本次评估报告中委估林权资源量数据系北京中林国际林业工程咨询有限责任公司出具的北京中林国际林业工程咨询有限责任公司的《云南云景林业开发有限公司森林资源三类调查报告》（项目编号：ZLGJ-2020-BG008）《云南云景林纸股份有限公司森林资源三类调查报告》（项目编号：ZLGJ-2020-BG009）调查结果，评估人员在对相关数据现场复核的基础，作为评估计价基础。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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。持续经营在本报告中是指被评估企业的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为文件：云南景谷林业股份有限公司第七届董事会第六次会议决议。

法律法规依据：

(一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(二) 中华人民共和国企业国有资产法(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

(三) 中华人民共和国公司法(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过)；

(四) 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)；

(五) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过)；

(六) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过)；

(七) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年)；

(八) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；

(九) 国务院国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》；

(十) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》；

(十一) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

(十二) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布，根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所

所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改；

(十三) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号；

(十四) 《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；

(十五) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号；

(十六) 其他涉及资产评估行为规定的法律法规；

(十七) 云南省国资委《云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权【2018】147 号)；

(十八) 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(云国资产权【2018】149 号)。

准则依据：

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

(五) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

(六) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

(七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；

(八) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 号)；

(九) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号)；

(十) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号)；

- (十一) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协 [2017] 38 号);
- (十二) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协 [2017] 39 号);
- (十三) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协 [2017] 42 号);
- (十四) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协 [2017] 46 号);
- (十五) 《专利资产评估指导意见》(中评协【2017】49 号);
- (十六) 《商标资产评估指导意见》(中评协【2017】51 号);
- (十七) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协 [2017] 47 号);
- (十八) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协 [2017] 48 号);
- (十九) 《资产评估执业准则—森林资源资产》(中评协[2017]41 号)。

权属依据:

- (一) 云南云景林纸股份有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》;
- (二) 云南云景林纸股份有限公司《中华人民共和国国有土地使用权证》;
- (三) 云南云景林纸股份有限公司《中华人民共和国不动产权证书》;
- (四) 云南云景林纸股份有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (五) 云南云景林纸股份有限公司原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等;
- (六) 云南云景林纸股份有限公司提供的林权证;
- (七) 云南云景林纸股份有限公司提供的专利权证、商标权证;
- (八) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 被评估单位提供的 2014 年-2019 年资产负债表、利润表、现金流量表等财务报表及审计报告;
- (二) 被评估单位提供的盈利预测表;
- (三) 《Wind 资讯》上市公司资料库;

(四) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(五) 2013 年《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》

(六) 《云南省 2013 年版建设工程造价计价依据》

(七) 《云南省住房和城乡建设厅关于调整云南省 2013 版建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》

(八) 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》

(九) 被评估单位提供的未来经营计划及发展规划;

(十) 评估人员收集的行业分析资料;

(十一) 评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录;

(十二) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

(一) 被评估单位评估基准日审计报告;

(二) 本公司与委托方签订的《资产评估委托合同》。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法,是指以被评估单位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。

具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,

分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

由于目前国内外与云南云景林纸股份有限公司相类似的股权交易案例很少，该类型股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法及收益法进行评估。

具体的评估方法如下：

※资产基础法

1、流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

(1) 货币类流动资产：包括现金、银行存款，通过现金盘点、查阅银行对账单、余额调节表、银行询证函等进行核实，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收、预付类流动资产：应收账款、其他应收款等应收类流动资产，在清查核实其账面余额的基础上，合理判断资产的可收回性，并扣除估计可能形成的坏账损失来确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

(3) 实物类流动资产：主要是指存货，存货主要由原材料、产成品、在产品构成。

※原材料-木材

木材其市场价格在评估基准日有较大幅度变动，本次评估以评估基准日附近企业采购市场不含税价格加上其所需要的运杂费及其他费用之和作为其评估单价。其他原材料，评估人员按核实后的单价和数量确定评估值。

※产成品

评估人员审核企业的成本核算方法和过程、对产成品的成本核算情况进行了解，依据资产评估操作规范中对有关产成品的评估规定，对公司的产成品按正常销售产品的计算方法计算评估值，计算公式如下：

评估价值=库存商品数量×销售单价×(1-销售费用率-销售税金率-销售所得税率-适当的净利润率)

※在产品

评估人员对在产品的成本核算情况进行了解，成本归集完全、合理。并查阅了相关原始凭证、原始单据并询问了有关财务、生产管理人员后，认为业务发生正常，入账价值准确，以核实后的账面值作为评估值。

(4) 其他流动资产：其它流动资产主要为待抵扣的进项税，按清查核实后的账面值确定评估值。

2、房屋建（构）筑物：

1、市区内的驻普办综合办公用房采用市场比较法。

市场比较法是将评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

市场法价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

被评估房地产评估价值不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

2、厂区内的房屋建筑物采用重置成本法进行评估，

重置成本法是指在现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待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评估值的一种资产评估方法。其计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率(%)

3、机器设备：根据评估目的及被评估机器设备的预期用途，采用重置成本法进行评估，重置成本法是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法，评估公式为：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

4、在建工程

云南云景林纸股份有限公司申报评估的在建工程包括土建工程、设备安装工程、其他费用。评估方法如下：

(一) 对于设备工程，对于实体工程类，在核实工程项目、工程内容、形象进度、付款进度的基础上，收集建设工程合同、工程结算资料，根据评估基准日材料、人工、机械价格估算分项工程建筑安装费，估算的建筑安装费与核实后的账面价值接近，按核实的账面价值确定评估值。对于在建工程—设备安装工程中的 9 万吨纸浆技改项目、3 万吨生活用纸项目、2 号线 9 改 16 万吨填平补齐技改项目、3 万吨原纸于 2012 年 12 月至 2015 年 1 月已完工并投入使用，本次评估该部分项目的价值已体现在相关固定资产--机器设备中，本次该部分已完工项目评估值为 0。

(二) 对于其他费用，本次评估按清查核实后的的账面价值确定评估价值。对于 3 万吨生活用纸项目、2 号纸浆生产线 9 改 16 万吨填平补齐技改项目（差旅费、环境补测费、设计费等）于 2012 年至 2015 年间已完工的项目，其价值已体现在相关固定资产--机器设备中，本次该部分已完工项目评估值为 0。

5、长期应收款

长期应收款主要核算的是云南云景林业开发有限公司的造林扶持款，评估人员在总账、明细账和申报表核对一致的基础上，通过查阅原始入账

凭证，该笔长期应收款项的性质、发生时间、债权形成原因等因素，未发现异常现象，企业入账价值合理，因此本次评估按清查核实后的账面价值做为评估值。

6、长期股权投资

长期股权投资：根据相关股权项目的具体资产、盈利状况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方式。

对具有控制权的长期股权投资，在对被投资企业进行整体评估基础上，以评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定相关长期股权投资的价值。

7、无形资产

(1) 无形资产-土地使用权：

① 市场比较法

市场比较法是以替代原则为依据，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中： P_D -待估宗地价格；

P_B -比较案例价格；

A-待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B-待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

D-待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

本次评估以待估宗地 1 为基准采用市场比较法进行测算，其余宗地考虑到与待估宗地相邻，本次评估根据其余宗地与待估宗地 1 的个别因素差

异进行修正测算。

② 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费各项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一种方法。

土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+增值收益

(2) 无形资产-林地使用权：

林地使用权评估方法有现行市价法、林地期望价法、年金资本化法、林地费用价法。现行市价法是以相同或类似条件林地的现行市价作为比较基础，根据评估人员的调查情况，市场上虽然成交案列很多，但由于对成交案列缺乏第一手资料，无法与委估林地进行立地质量等参数的对比、修正，因此不宜采用市价法。林地期望价法以实行永续经营为前提，从造林开始计算，将无穷多个经营周期的纯收益全部折现累加求和，作为林地的评估值。林地期望价法适用于用材林、薪炭林、防护林、疏林地、未成林造林地、灌木林地、采伐迹地、火烧迹地和国家规定的宜林地资产评估。

年金资本化法是将评估林地每年相对稳定的地租收益作为资本投资收益，年金资本化法适用于林地租金相对稳定的林地评估。根据由于景谷县林地租金相对稳定，且交易获取，计算方式不受现时和未来林地用途的限制，因此本次对林地资产的评估采用年金资本化法进行评估。评估计算公式如下：

$$B_n = \frac{A}{p} \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^n} \right] = B_u \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^n} \right]$$

式中：n: 使用权的期限

B_n: 林地使用权为 n 年的评估值

B_u: 林地使用权为无限期的评估值

若租金支付方式为土地租赁时一次付清租期租金，则上述公司演变为：

$$B_n = A \times n$$

式中： B_n ：林地使用权为 n 年的评估值

A ：地区平均租金

n ：使用权的剩余期限

因为所获取的租金为地区平均租金，由于各地块的立地条件的不同，租金还应根据林地实际情况进行调整，即

$$B_n = K \times A \times n$$

式中： B_n ：林地使用权为 n 年的评估值

A ：地区平均租金

n ：使用权的剩余期限

K ：立地条件调整因数

(3) 无形资产-林木所有权：

委估林木资产按林龄划分主要构成为幼林龄、中林龄、近熟林和成熟林；按树种划分主要构成为思茅松、桉树；按起源划分，主要构成为人工林、天然林；按获取方式划分，主要分为自营造林、合作造林和外购林木，本次评估将按林分不同构成、经营方式采用如下方法进行评估。

a、人工种植幼林龄

对人工种植幼林龄，本次评估采用重置成本法进行评估，即以现时的工价和生产水平重新营造一块与被评估资产相类似的幼林所需要的成本费用作为评估值。根据企业提供的小班状况表，委估林木资产主要用途为工业原料林，思茅松人工林主采伐期为 15 年，其中林龄 6 年内的为幼林龄，桉树主采伐期为 6 年后，林龄为 2 年的为幼林龄。本次重置成本法评估的思茅松主要种植年代为林龄为小于等于 5 年的林木资产，桉树为林龄 2 年

的林木资产；评估时根据种植工序分为造林、营林两个阶段按现时工价水平分别测算。评估公式如下：

$$\text{评估值} = \text{种植面积} \times \sum_{i=1}^n (C1 + C2 + C3)$$

式中：C1:造林成本

C2:营林成本

C3:资金成本

n: 种植年代

b、近、中龄林林木资产评估

收获现值法是根据同龄林生长特点提出的专门用于中龄林和近熟林林木资产的评估测算方法。该方法利用收获表预测的被评估森林资源资产在主伐时纯收益的折现值，扣除基准日至主伐期间所支出的营林生产成本（评估后第二年开始支出的成本）折现值的差额，作为被评估森林资源资产评估值的一种方法。其计算公式为：

$$E_n = K \times \frac{A_u + D_a(1+i)^{u-a} + D_b(1+i)^{u-b} + \dots}{(1+i)^{u-n}} - \sum_{t=n+1}^u \frac{C_t}{(1+i)^{t-n}}$$

式中：En—n年生林木资源资产评估值；

Au——参照林分 u 年主伐时的纯收入（指木材销售收入扣除采运成本、销售费用、管理费用、财务费用及有关税费和木材经营的合理利润后的部分），即主伐时的林木资产价值；

Da, Db——参照林分第 a、b 年的间伐纯收入（n>a, b 时，Da, Db=0）；

i——投资收益率；

Ct——评估后到主伐期间的营林生产成本（主要是森林的管护成本）；

K——林分质量调整系数。（现实林分单位面积蓄积与参照林分单位面积蓄积比）

评估后到主伐期间的营林生产成本包括直接成本和间接成本。在一般的生产实践中间伐的成本在间伐纯收入计算时扣除了，这阶段的营林成本主要是按面积分摊的年森林管护成本(V)，这样：

$$\sum_{i=n}^u \frac{C_i}{(1+p)^{i-n+1}} = \frac{V[(1+p)^{u-n} - 1]}{P(1+p)^{u-n}}$$

将上式简化了，便于计算。这样该公式简化为：

$$E_n = K \times \frac{A_u + D_a(1+p)^{u-a} + D_b(1+p)^{u-b} + \dots}{(1+p)^{u-n}} - \frac{V[(1+p)^{u-n} - 1]}{p(1+p)^{u-n}}$$

林分的间伐时间通常按该林分所属经营类型或经营类型措施设计表所规定的间伐时间，其间伐的纯收入按当地该类型 a 年或 b 年生林分间伐的平均水平，根据木材市价倒算法计算。如果在用材林的经营中除木材收入外还有其他收入，如松脂、桉叶等，可将其纯收入按间伐收入的模式加到公式中。由于实践中间伐纯收入很少，对林分评估价值影响很小，只计算

$$En = \frac{m_n \times Mu}{\hat{m}_n} \times \frac{f_1 \times (W_1 - C_1 - F_1) + f_2 \times (W_2 - C_2 - F_2) + f_3 \times (W_3 - C_3 - F_3)}{(1+p)^{(u-n)}} - \frac{V \times [(1+p)^{(u-n)} - 1]}{p \times (1+p)^{(u-n)}}$$

参照林分主伐时的纯收入。因此公式简化为：

m_n ：林龄为 n 年时单位面积林分实际蓄积量；

\hat{m}_n ：林龄为 n 年时单位面积林分理论蓄积量，按林木蓄积生长预测模型计算得到，

Mu：按林木生长预测模型计算的 u 年主伐时单位面积理论蓄积量；

f1, f2, f3：大径、中径、小径材出材率；

W1, W2, w3：大径、中径、小径材平均木材销售价格；

C1, C2, C3：大径、中径、小径材生产经营成本；

F1, F2, F3：大径、中径、小径材生产经营段利润；

V：年平均管护费用；

u：主伐年龄；

n：现实林分年龄；

p：投资收益率。

本次评估，由于林木资产为短轮伐期工业原料林，主伐收入拟假设为皆伐收入。

C、成熟林的评估

市场价倒算法又叫剩余价值法，它是将被评估森林资源资产皆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(含税、费等)及应

得的利润后，剩余的部分作为林木资产评估价值的一种方法。其计算公式为：

$$E = W - C - F$$

E — 评估值

W — 木材销售总收入

C — 木材生产经营成本

F — 木材生产经营利润

(3) 其他无形资产：包括专利权、商标权等，专利权采用重置成本法确定评估价值。商标权本次评估采用了商标许可使用费节省法，根据商标使用企业云南云景林纸股份有限公司具体情况，评估中以商标涉及的产品前三年和评估基准日当年财务统计数据所反映的收入为基础，以稳健性为原则，结合同行业同类产品的市场调查数据，对其未来使用该系列注册商标的商品收入、商标维护费用、营业税金及附加进行分析、预测，考虑同行业收取商标使用费的费率，再根据本企业的情况测算商标权节约额，计算出商标权净收益，综合考虑安全利率及风险程度等各因素后确定折现率，将商标权净收益折现后加和计算，确定商标权的评估价值。

8、长期待摊费用

长期待摊费为废渣堆场租地费待销及工作劳保服摊销。评估人员首先审核长期待摊费报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解长期待摊费形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关购置合同等文件，本次按剩余受益期限进行评估，经核实公司摊销正确，受益期与公司摊销期限基本一致，按核实后账面值确认评估值。

9、其他非流动资产

评估人员首先审核报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解其他非流动资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关文件，本次按核实后的账面净值确认评估值。

10、负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

※收益法

(一) 收益法概述

收益法是通过估算被评估单位未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估单位在基准日时点的营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，得出股东全部权益价值。

在收益法评估过程中，要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

1、关于收益类型——企业自由现金流

本次评估采用的收益类型为公司全部资本所产生的自由现金流，自由现金流等于企业的无息税后净利润（即将公司不包括利息收支的利润总额扣除实付所得税税金之后的数额）加上折旧及摊销等非现金支出，再减去营运资本的追加投入和资本性支出后的余额，它是公司所产生的税后现金流量总额，可以提供给公司资本的所有供应者，包括债权人和股东。

2、关于折现率

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。

WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e =权益资本成本

E =权益资本的市场价值

D =债务资本的市场价值

k_d =债务资本成本

t =所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的用以估算股权资本成本，该模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = R_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中: $E[Re]$ = 权益期望回报率, 即 权益资本成本

R_f = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

ERP = 市场风险溢价

α = 特别风险溢价

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前, 与云南云景林纸股份有限公司的有关人员进行了会谈, 并与本项目的审计师进行沟通, 详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 本资产评估机构遵照国家有关法规与云南云景林纸股份有限公司签署了《资产评估委托合同》, 并拟定了相应的评估计划。

(二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据云南云景林纸股份有限公司提供的资产评估申报资料, 评估人员于2020年5月7日至2020年5月15日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取云南云景林纸股份有限公司有关人员的相关介绍, 了解评估对象的现状, 关注评估对象的法律权属, 对云南云景林纸股份有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况, 通过委托人或者其他相关当事人、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围, 支持评定估算等程序的相关资料。

本次评估的资产清查核实是在被评估单位主要业务的经营场所进行，采用的方法主要是通过高管访谈和现场勘查等形式对被评估单位的营业状况、经营条件和能力以及历史经营状况、营业收入、营业支出及其构成等状况进行调查核实。特别是对影响评估作价的主要业务经营模式、收费标准和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关明细等财务数据资料。通过与被评估单位的管理人、财务人员进行交流，了解被评估单位的经营情况。在资产核实的基础上进一步开展多维度信息查询，搜集相关行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。对实物资产，评估人员在云南云景林纸股份有限公司工作人员的配合下，对被评估单位填报的相关科目明细表进行整理，在搜集房屋建筑物产权证、车辆产权证的基础上，逐项确认资产瑕疵事项，并对大额资产进行了抽样调查，针对不同的资产性质及特点，核查其数量、使用环境及状态等。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 资产基础法调查

★货币资金的清查：包括库银行存款及其他货币资金。

银行存款：对于银行存款，评估人员查阅了云南云景林纸股份有限公司 2019 年 12 月 31 日银行对账单和余额调节表，经核实，各银行存款余额与银行存款对账单金额核对一致，同时对相关银行进行函证并进行核对。

其他货币资金：对于被评估单位申报的其他货币资金，评估人员查阅了云南云景林纸股份有限公司 2019 年 12 月 31 日的银行存款对账单及其他货币资金的存款单据等财务资料，经核实账面价值与银行余额一致。同时对相关银行进行函证并进行核对。

★应收及预付款项的清查：纳入本次评估范围的应收及预付款项包括

应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款。对于被评估单位申报的应收票据，评估人员逐笔核对应收票据账面余额与应收票据复印件金额是否相符，并区分票据类别，是否为付息负债等，最后在被评估单位财务工作人员的陪同下进行票据盘点。对于应收账款、预付账款及其他应收款，首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，查询大额款项发生时的原始凭证及年度发生情况，对大额款项进行函证，同时查阅相关合同、合同履行情况，并根据上述情况对预付、应收账款的可收回性进行了判断。

★存货的清查：被评估单位申报的存货包括原材料、产成品、在产品，对于存货的清查，评估人员首先查阅会计凭证、会计工作档案和企业存货盘点表等财务资料，确定存货的实有数量，然后采用抽查的盘点及倒退的方式对存货进行现场核查，抽查的金额占存货金额的 60% 以上。

★其他流动资产的清查：纳入本次评估范围内的其他流动资产主要为待抵扣及待认证进项税额，本次评估在总账、明细账和评估申报表核对一致的基础上，确定其评估价值。

★长期应收款的清查：对于长期应收款，评估人员首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，在账务核对一致的基础上查看相关原是凭证及向有关财务工作人员了解长期应收款的收款情况来确定其评估值。

★长期股权投资的清查：对于长期股权投资，评估人员首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，在账务核对一致的基础上查阅相关投资协议及合同，向有关财务人员了解被投资单位的历史经营情况及经营成果情况，实地考察被投资单位的各项相关财务资料，选择适当的评估方法确定其评估价值。

★房屋建筑物类的清查：本次委托评估的房屋建筑物为位于云南云景林纸股份有限公司厂区内，评估人员在 2020 年 5 月 7 日进驻评估现场后，

对于建、构筑物，根据企业提供的建筑物、构筑物评估申报表，所列项目的项数、面积、结构类型、其它主要参数、装饰及给排水、供电照明、采暖通风、材质等设备配备情况，详细进行了现场清查核实，结合查阅主要建、构筑物的相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物、构筑物的数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：建筑物结构、装修、设施，配套使用状况；构筑物的结构形式、状况等情况。对于账实不符的，根据实际情况，在征求企业有关人员意见的前提下，按照实际情况进行调整，并在现场勘察的基础上填写了房屋建筑物现场勘察表。

★机器设备的现场勘察：评估人员在 2020 年 5 月 7 日进驻评估现场后，依据资产评估申报表，评估小组对设备进行了现场清查核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

对车辆进行现场核查，了解企业车辆资产的使用状况、维护保养情况及车辆的性能，同时核对企业提供的机动车行驶证。

对机器设备除现场勘察外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

★在建工程的现场勘察：评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表，查阅相关的立项文件、初步设计、施工图、施工方案等资料，根据申报的在建工程项目，审查其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及工程款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性，现场实地勘察在建工程的形象进度，核实是否按照合同条款执行。

★无形资产的清查：被评估单位申报的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。对于土地使用权，评估人员首先在账务核对一致的基础上逐项核对土地使用权证与企业申报的土地使用权各类性质是否一致，并查询当地的土地用地价格等信息为评估做准备。

对于林地使用权，利用被评估单位提供的有效资源量清单、原始种植资料、林权证、种植界限图、种植合同等原始资料，对委估林木资产及林地进行产权核实，抽样原则为以村为单位在室内随机选定小班，遵循生物性资产的生物学特性与生长规律，小班抽取原则上只抽取单位蓄积量大于2.5立方/亩的小班，由于幼林在森林资源调查中基本不记录蓄积量，故本次抽取的小班均为各优势树种中龄林以上林分，要求各树种各林组面积比例不低于15%。

对于其他无形资产，在账务核对一致的基础上按不同无形资产的类型找寻无形资产原始入账依据及合同确认其真实性，并与企业相关财务沟通，确认在用无形资产情况等问题。

★长期待摊费用：在企业申报明细表的基础上向企业财务人员进行了了解，确定各项待摊费用的原始发生额和发生时间，摊销期数等信息，评估人员主要根据企业提供的评估申报表与总账、明细账进行了核对，查阅相关的合同、会计记录和原始凭证，确定其真实性和剩余摊销期限及账面价值。

★其他非流动资产的清查：企业申报的其他非流动资产包括生活用纸厂后加工前移昆明项目、纸浆技改项目、生活用纸项目、双百项目、3号碱炉烟气脱硫除尘技改项目等项目的工程款，评估人员首先审核总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解其他非流动资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关文件，确定其真实性。

★负债的清查：云南云景林纸股份有限公司的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款及一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款及递延收益。在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐

一核实，确认其债务的真实性。

2. 收益法调查

(1) 对云南云景林纸股份有限公司基准日下的核定生产能力、生产技术标准、生产工艺、人员定额、管理环节等因素进行定量分析，确定生产工艺条件下的各类物料消耗指标；

(2) 对云南云景林纸股份有限公司主营业务的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

(3) 对云南云景林纸股份有限公司的主营业务及未来收益进行合理的预测；

(4) 对云南云景林纸股份有限公司的主营业务及未来收益趋势进行判断和估算；

(5) 选择适合的评估模型；

(6) 根据评估模型和确定的相关参数估算云南云景林纸股份有限公司的股东权益价值。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要生产经营场所，同时与同类上市公司进行对比分析，在此基础上，结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化，最终确定出被评估单位的股东权益价值。

(四) 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说

明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

（一）一般性假设

- 1.云南云景林纸股份有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2.云南云景林纸股份有限公司将保持持续经营；
- 3.国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；
- 4.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。

（二）针对性假设

- 1、在未来期间，企业按提供给评估专业人员的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整，预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。
- 2、未来国家对水、电等能源价格不做重大调整，本次评估测算中假定其价格在未来的经营中基本保持不变。
- 3、本次评估测算各项参数取值均按基准日取值，未考虑通货膨胀因素。
- 4、在未来期间，企业核心技术、主要管理人员不发生流失或者流失后也能及时补充合格人员。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，云南云景林纸股份有限公司总资产账面价值为 252,711.40 万元，评估价值为 396,746.36 万元，增值额为 144,034.96 万元，增值率为 57.00%；总负债账面价值为 240,845.53 万元，评估价值为 238,524.57 万元，减值额为 2,320.96 万元，减值率为 0.96%；股东全部权益账面价值为 11,865.87 万元，股东全部权益评估价值为 158,221.79 万元，增值额为 146,355.92 万元，增值率为 1,233.42%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

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	90,624.17	93,465.34	2,841.17	3.14
2	非流动资产	162,087.23	303,281.02	141,193.79	87.11
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	450.00	450.00	-	-
6	长期股权投资	38,877.03	137,781.27	98,904.24	254.40
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	107,647.75	131,830.98	24,183.23	22.47
9	在建工程	4,870.75	4,305.10	-565.65	-11.61
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	7,281.53	27,916.80	20,635.27	283.39
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	109.23	109.23	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	

19	其他非流动资产	2,850.94	887.64	-1,963.30	-68.87
20	资产总计	252,711.40	396,746.36	144,034.96	57.00
21	流动负债	209,533.12	209,533.12	-	-
22	非流动负债	31,312.41	28,991.45	-2,320.96	-7.41
23	负债合计	240,845.53	238,524.57	-2,320.96	-0.96
24	股东权益（净资产）	11,865.87	158,221.79	146,355.92	1,233.42

即，云南云景林纸股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 158,221.79 万元。

（二）收益法评估结论

经收益法评估，在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，持续经营前提下，云南云景林纸股份有限公司股东权益账面价值为 11,865.87 万元，评估价值为 150,340.00 万元，增值额为 138,474.13 万元，增值率为 1167.00%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的云南云景林纸股份有限公司的股东全部权益价值为 158,221.79 万元，收益法评估得出的权益价值 150,340.00 万元，减值额为 7,881.79 万元，减值率为 4.98%。

2、两种评估方法评估结果差异的原因主要是：

两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。资产基础法评估是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本，从资产购建角度出发，进而来确定被评估企业的价值。

收益法评估是从未来收益的角度出发，对企业的收入、成本进行合理的预测，以经风险折现率折现后的未来收益的现值之和作为评估价值，反

映的是资产的未来盈利能力。

委估企业属于造纸行业，主要产品为生活用纸、纸浆，主要原料来源于木材，子公司云南云景林业开发有限公司作为原料配套基地，未来生产经营过程中，其林木资源量会随着云南云景林纸股份有限公司生产经营规模的变动而变动，与现时林权规模出现较大差异，收益法的运用需要较多资料及数据，以充分考虑未来各种可能性发生的概率及其影响，减少评估结果的不确定性。由于企业历史经营年度属于亏损状态，未来预测时存在一些假设条件，实际被评估单位在未来的经营过程中将会面临宏观市场环境、区域环境、原材料市场、产品市场，运输等各种影响因素的变化，收益法结论可能与企业实际经营过程中出现较大偏差，处于谨慎性考虑，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估过结果。

3、评估结果的选取

鉴于以上原因，评估人员认为资产基础法评估结果更能反映目标资产的真实价值，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果。

即，云南云景林纸股份有限公司股东全部权益在评估基准日**2019年12月31日**所表现的市场价值为**158,221.79**万元。云南景谷林业股份有限公司拟对外转让持有的云南云景林纸股份有限公司**0.84%**股权，持股数量为**336**万股，每股**3.96**元。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

1、本次评估报告中委估林权资源量数据系北京中林国际林业工程咨询

有限责任公司出具的《云南云景林业开发有限公司森林资源三类调查报告》（项目编号：ZLGJ-2020-BG008）《云南云景林纸股份有限公司森林资源三类调查报告》（项目编号：ZLGJ-2020-BG009）调查结果，评估人员在对相关数据现场复核的基础，作为评估计价基础。

2、云南云景林纸股份有限公司此次申报评估的房屋建筑物截止评估基准日仍有 9 万吨 4#成品库、厂房-5#汽轮机、2.4 万吨项目-2#造纸车间、电解厂房（含整流）、驻普办综合办公用房、水源泵房等 23 项尚未办理房屋所有权证，共涉及建筑面积 22,914.04 m²，涉及评估价值 5,546.65 万元。此次未进行权属登记房屋的评估结果中未包括完善其房屋权属登记手续应缴纳的确权费用，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，则面积应以产权证书证载面积为准。详见下表。云南云景林纸股份有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值		备注
				年月		原值	净值	原值	净值	
7	尚未办证	柴油发电机房	砖混	2005/11/1	39	33,556.67	18,796.68	34,200.00	22,230.00	
19	尚未办证	水源泵房	筒壁.框架	2001/6/30	538.8	2,284,668.52	1,135,710.26	2,328,700.00	1,257,498.00	
27	尚未办证	装载机修理房	钢混	2006/12/31	97.81	149,481.57	96,643.17	152,400.00	102,108.00	
28	尚未办证	装载机修理房材料室	钢混	2006/12/31	68.69	64,857.63	41,931.74	66,100.00	44,287.00	
29	尚未办证	新增 C6 汽轮机主厂房	钢混	2006/12/31	700	1,592,508.09	1,029,595.35	1,623,200.00	1,087,544.00	
56	尚未办证	石灰仓库	钢筋混凝土	2001/6/30	235.14	271,877.20	108,390.73	277,100.00	149,634.00	
61	尚未办证	3号成品库	轻钢	2010/6/30	704.07	497,034.55	365,651.10	506,600.00	344,488.00	
62	尚未办证	武装部办公室及器材室	钢混	2018/12/31	60.28	87,648.07	85,269.07	89,300.00	87,514.00	
63	尚未办证	驻普办综合办公用房	钢混	2018/12/31		2,537,574.40	2,468,697.40	-	-	
63.01	房产证办理中	1-631	钢混	2018/9/1	48.9			-	451,300.00	房地合一价值
63.02	房产证办理中	1-632	钢混	2018/9/1	48.9			-	451,300.00	房地合一价值
63.03	房产证办理中	1-633	钢混	2018/9/1	48.9			-	451,300.00	房地合一价值
63.04	房产证办理中	1-634	钢混	2018/9/1	48.9			-	451,300.00	房地合一价值
63.05	房产证办理中	1-635	钢混	2018/9/1	52.43			-	483,900.00	房地合一价值
63.06	房产证办理中	1-636	钢混	2018/9/1	52.43			-	483,900.00	房地合一价值

85	尚未办证	综合循环水站热水提升泵	钢筋混凝土	2012/11/30	63.9	382,748.79	309,139.83	387,900.00	333,594.00	
91	尚未办证	2#原料场及备料车间碎屑仓	钢筋混凝土	2012/11/30	807.69	3,422,416.38	2,764,227.81	3,468,200.00	2,982,652.00	
92	尚未办证	9万吨4#成品库	钢结构	2014/12/31	1,983.70	2,812,918.49	2,431,089.93	2,859,900.00	2,573,910.00	
93	尚未办证	盐仓	轻钢结构	2012/11/30	746.64	1,183,705.54	956,058.88	1,187,400.00	1,021,164.00	氯碱车间
94	尚未办证	一次盐水厂房	框架	2012/11/30	311.98	1,255,447.19	1,014,003.62	1,270,500.00	1,092,630.00	氯碱车间
95	尚未办证	电解厂房(含整流)	框架	2012/11/30	1,068.39	4,395,304.96	3,550,013.58	4,427,700.00	3,807,822.00	氯碱车间
96	尚未办证	淡盐水脱氯框架	框架	2012/11/30	308	1,189,832.29	961,007.19	1,198,800.00	1,030,968.00	氯碱车间
97	尚未办证	氯气处理厂房	框架	2012/11/30	311.98	1,246,378.81	1,006,679.10	1,259,200.00	1,082,912.00	氯碱车间
98	尚未办证	盐酸合成框架	钢架	2012/11/30	231.66	894,926.00	722,816.37	918,300.00	789,738.00	氯碱车间
101	尚未办证	生物质颗粒仓库	钢结构	2019/2/28	880	77,669.90	75,913.10	77,600.00	76,048.00	
102	尚未办证	厂房-5#汽轮机	框架	2019/8/30	1,802.00	5,186,363.69	5,139,439.45	5,181,700.00	5,078,066.00	
103	尚未办证	循环水站-5#汽轮机	框架	2019/8/30	608	2,222,727.29	2,202,616.89	2,220,700.00	2,198,493.00	
104	尚未办证	2.4W万吨项目-2#造纸车间(建筑)	框架	2019年12月	11,021.88	27,771,588.58	27,771,588.58	27,746,500.00	27,469,035.00	2.4万吨纸项目
105	尚未办证	门卫室	框架	2019年12月	23.97	61,810.73	61,810.73	61,800.00	61,182.00	2.4万吨纸项目
合计:					22,914.04	59,623,045.34	54,317,090.56	60,116,800.00	55,466,517.00	

3、云南云景林纸股份有限公司：“本次房屋建筑物的评估值中除 4-6-1 《固定资产-房屋建筑物评估明细表》中第 63.1 至 63.6 项驻普办综合办公用房为“房地合一”价值，其余房屋建筑物仅包含房屋建筑物本身的价值，不包含其占用土地的土地使用权价值”。

4、云南云景林纸股份有限公司：本次评估建筑物类资产、设备类资产评估价值中不包含根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

5、云南云景林纸股份有限公司：根据云南云景林纸股份有限公司与景谷傣族彝族自治县农村信用合作联社 2019 年 10 月 29 日签订的合同编号为 0814010643191029210000007 号的最高额抵押合同，下述建筑物于评估基准日尚处于抵押担保状态，涉及房屋面积合计 123,596.38 m²，评估值合计 261,419,824.00 元。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值	
						原值	净值	原值	净值
1	云(2019)景谷县不动产权第 0001750 号	新增成品库(含涵洞)	钢结构	2003-12-31	3,221.90	3,217,145.34	1,817,775.04	3,541,600.00	2,124,960.00
2	云(2019)景谷县不动产权第 0001746 号	厕所	砖混	2003-12-31	45.06	62,798.04	35,482.50	69,100.00	41,460.00
3	云(2019)景谷县不动产权第 0001745 号	地磅房	钢筋混凝土	2003-12-31	36.01	42,242.65	23,868.45	46,600.00	27,960.00
4	云(2019)景谷县不动产权第 0001747 号	厂内贮木场警卫岗楼	混合	2001-06-30	88.80	88,615.45	35,328.99	90,300.00	48,762.00
5	云(2019)景谷县不动产权第 0001744 号	厂区大门	砖混	2001/06/30	83.24	535,888.30	213,645.20	386,300.00	208,602.00
	2001/06/30			34.47	160,000.00			86,400.00	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值	
						原值	净值	原值	净值
6	云(2019)景谷县不动产权第0001733号	木片开单室	砖木	2005-11-01	49.02	57,055.33	31,959.82	61,000.00	39,650.00
8	云(2019)景谷县不动产权第0001808号	办公楼	钢筋砼 (框架)	2001-06-30	2,523.91	4,859,874.36	2,529,030.82	4,953,600.00	3,120,768.00
9	云(2019)景谷县不动产权第0001806号	厂区食堂	框架	2001-06-30	228.31	1,234,049.73	639,140.81	390,200.00	210,708.00
	507.64				867,600.00			468,504.00	
10	云(2019)景谷县不动产权第0001734号	厂区浴室及厕所	混合	2001-06-30	229.52	556,404.96	288,174.39	600,900.00	324,486.00
11	云(2019)景谷县不动产权第0001735号	倒班楼及附属	砖混	2001-06-30	2,445.30	1,758,270.87	910,646.10	2,663,600.00	1,438,344.00
12	云(2019)景谷县不动产权第0001739号	建盖木片化验室	砖混	2006-01-31	39.23	37,464.28	21,220.51	38,200.00	20,628.00
13	云(2019)景谷县不动产权第0001729号	木工、锻工、板焊工段	钢筋砼	2001-06-30	216.00	1,497,809.97	-	744,562.19	311,800.00
	529.20				-			763,800.00	412,452.00
	302.40				-			436,500.00	235,710.00
14	云(2019)景谷县不动产权第0001730号	金工工段	砖混	2001-06-30	1,138.08	1,723,853.90	856,928.60	1,757,100.00	948,834.00
15	云(2019)景谷县不动产权第0001731号	电修车间	砖混	2001-06-30	1,525.60	2,032,923.49	1,010,567.72	2,072,100.00	787,398.00
16	云(2019)景谷县不动产权第0001738号	木片仓	钢筋砼	2001-06-30	1,096.60	1,598,621.24	794,675.62	1,629,400.00	879,876.00
17	云(2019)景谷县不动产权第0001741号	切纸打包工段	排架	2001-06-30	1,591.66	2,181,374.15	1,084,362.43	2,223,400.00	1,200,636.00
18	云(2019)景谷县不动产权第0001742号	成品库	排架	2001/06/30	3,097.42	4,931,721.47	2,463,236.07	4,818,100.00	2,601,774.00
	云(2019)景谷县不动产权第0001743号	开单室	钢混	2001/06/30	167.54			208,700.00	112,698.00
20	云(2019)景谷县不动产权第0001770号	净化站二级泵房	框架	2001-06-30	499.20	943,129.83	468,830.12	961,300.00	519,102.00
21	云(2019)景谷县不动产权第0001866号	空压站、氧气站	排架	2001-06-30	529.85	1,348,410.46	670,295.69	1,374,400.00	742,176.00
22	云(2019)景谷县不动产权第0001759号	氯化钾	框架	2001-06-30	441.56	1,036,272.53	515,131.58	1,056,200.00	570,348.00
23	云(2019)景谷县不动产权第0001774号	整流工段	钢筋砼	2001/06/30	787.48	1,322,802.67	657,566.23	1,213,200.00	655,128.00
	云(2019)景谷县不动产权第0001773号	电解工段	钢筋砼	2001/06/30	87.72			135,100.00	72,954.00
24	云(2019)景谷县不动产权第0001771号	氯碱办公化验楼	砖混	2001-06-30	720.60	652,950.94	324,582.56	665,500.00	359,370.00
25	云(2019)景谷县不动产权第0001760号	水循环泵房、加药间	框架	2001-06-30	273.56	445,585.38	221,500.44	454,200.00	245,268.00
26	云(2019)景谷县不动产权第0001764号	主控楼	框架	2001-06-30	1,094.40	950,719.61	472,603.53	969,000.00	523,260.00
30	云(2019)景谷县不动产权第0001737号	原料加工车间、设备基础	排架	2001-06-30	1,142.94	3,127,525.44	1,246,865.13	3,187,800.00	1,721,412.00
31	云(2019)景谷县不动产权第0001861号	抄浆车间精选纸浆干燥工段	排架	2001-06-30	5,919.43	11,737,361.09	4,701,540.03	12,102,800.00	6,535,512.00
32	云(2019)景谷县不动产权第0001767号	污水处理综合楼	排架	2001-06-30	1,108.26	2,159,791.51	861,054.58	2,201,400.00	1,188,756.00
33	云(2019)景谷县不动产权第0001864号	主厂房(锅炉房、汽机间)	钢筋砼	2001-06-30	5,188.62	9,599,177.57	3,845,064.87	9,784,200.00	5,283,468.00
34	云(2019)景谷县不动产权第0001761号	碎煤机房	钢筋砼	2001-06-30	213.01	507,819.41	202,454.87	517,600.00	279,504.00
35	云(2019)景谷县不动产权第0001765号	原煤地磅房	钢筋砼	2001-06-30	190.79	185,414.14	73,919.80	189,000.00	102,060.00
36	云(2019)景谷县不动产权第0001862号	新碱回收炉	钢筋砼	2003-12-31	658.32	3,374,946.80	1,656,993.69	3,715,300.00	2,229,180.00
37	云(2019)景谷县不动产权第0001740号	制浆车间蒸煮洗选漂	钢筋砼	2001-06-30	8,508.96	22,880,694.86	4,947,052.51	24,708,500.00	13,342,590.00
38	云(2019)景谷县不动产权第0001752号	制浆车间化学药品制备	钢筋砼	2001/06/30	360.02	1,492,010.60	321,107.61	368,100.00	198,774.00
	云(2019)景谷县不动产权第0001772号	电解工段(除盐水)	钢筋砼	2001/06/30	1,127.33			1,152,700.00	622,458.00
39	云(2019)景谷县不动产权第0001766号	制浆车间二氧化氯制备	排架	2001/06/30	2,548.94	4,185,993.10	900,901.91	4,432,500.00	2,393,550.00
	云(2019)景谷县不动产权第0001871号		钢混	2001/06/30	50.54			87,900.00	47,466.00
40	云(2019)景谷县不动产权第0001769号	净化站综合楼	排架	2001-06-30	977.19	1,595,451.88	343,370.17	1,626,200.00	878,148.00
41	云(2019)景谷县不动产权第0001768号	厌氧选择器及泵房	砖混	2001-06-30	97.25	39,322.95	8,462.92	40,100.00	12,030.00
42	云(2019)景谷县不动产权第0001757号	碱回收蒸发工段	钢筋砼	2001-06-30	684.04	2,643,523.09	568,934.01	2,694,500.00	1,455,030.00
43	云(2019)景谷县不动产权第0001756号	燃烧工段、设基、构筑物	钢筋砼	2001-06-30	3,113.57	4,702,333.81	1,012,027.81	4,793,000.00	2,588,220.00
44	云(2019)景谷县不动产权第0001748号	塔尔油工段	钢筋砼	2001-06-30	690.93	1,302,340.09	280,287.29	1,327,400.00	716,796.00
45	云(2019)景谷县不动产权第0001749号	塔尔油仓库及设基、防腐	砖混	2001-06-30	455.27	397,270.76	85,499.84	429,000.00	231,660.00
46	云(2019)景谷县不动产权第0001753号	重油库	钢筋砼	2001-06-30	151.86	134,399.81	28,925.01	137,000.00	73,980.00
47	云(2019)景谷县不动产权第0001775号	电解工段	排架	2001-06-30	897.34	1,573,845.10	338,719.90	1,604,200.00	866,268.00
48	云(2019)景谷县不动产权第0001758号	液氯工段	排架	2001-06-30	705.55	1,107,451.86	238,343.55	1,128,800.00	609,552.00
49	云(2019)景谷县不动产权第0001776号	冷冻工段	框架	2001-06-30	488.18	579,515.36	124,722.51	590,700.00	318,978.00
50	云(2019)景谷县不动产权第0001777号	氯氢工段	框架	2001-06-30	452.88	1,354,180.83	291,444.55	1,380,300.00	745,362.00
51	云(2019)景谷县不动产权第0001779号	氯氢循环水站	砖混	2001-06-30	47.83	234,618.97	50,494.08	239,100.00	129,114.00
52	云(2019)景谷县不动产权第0001782号	盐酸工段	钢筋砼	2001-06-30	156.60	1,644,798.40	353,990.58	1,042,900.00	563,166.00
	云(2019)景谷县不动产权第0001781号	氯碱车间	钢筋砼	2001/06/30	95.15			633,600.00	342,144.00
53	云(2019)景谷县不动产权第0001778号	废氯处理	钢筋砼	2001-06-30	87.36	299,701.02	64,501.16	305,500.00	164,970.00
54	云(2019)景谷县不动产权第0001755号	苛化白泥回收	框架	2001/6/30	1,778.28	5,920,351.03	1,274,166.87	3,135,300.00	1,693,062.00
	1,361.95				2,401,300.00			1,296,702.00	
	282.37				497,900.00			268,866.00	
55	云(2019)景谷县不动产权第0001763号	水处理室内水池、设基、防腐	钢筋砼	2001/06/30	763.29	2,550,361.60	548,884.33	2,344,500.00	1,266,030.00
	云(2019)景谷县不动产权第0001762号	动力厂水处理工段	钢筋砼	2001/06/30	83.03			255,000.00	137,700.00
57	云(2019)景谷县不动产权第0001865号	煤棚(含新增煤棚)	排架	2001-06-30	1,968.00	1,702,933.61	683,735.85	3,890,100.00	2,100,654.00
58	云(2019)景谷县不动产权第0001804号	中心化验室	砖混	2001-06-30	1,604.76	2,286,801.27	1,337,984.86	2,330,900.00	1,258,686.00
59	云(2019)景谷县不动产权第0001732号	综合仓库	钢筋砼	2001-06-30	4,201.16	3,489,198.27	1,815,744.24	3,556,500.00	2,240,595.00
60	云(2019)景谷县不动产权第0001807号	综合服务楼	砖混	2001-06-30	585.96	692,690.02	358,759.27	706,000.00	381,240.00
64	云(2019)景谷县不动产权第0001867号	2#原料及备料工段	钢、钢筋 砼结构	2012/11/30	941.89	8,633,611.10	6,973,221.33	8,749,000.00	7,524,140.00
65	云(2019)景谷县不动产权第0001868号	原料及备料车间 2#筛选工段	钢、钢筋 砼结构	2012/11/30	422.98	8,387,126.11	6,774,139.95	8,499,300.00	7,309,398.00
66	云(2019)景谷县不动产权第0001860号	2#原料及备料车间树皮临时 堆存棚及装载机修车房	钢、钢筋 砼结构	2012/11/30	465.08	1,343,254.39	1,084,924.14	791,500.00	680,690.00
	334.80				569,800.00			490,028.00	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值	
						原值	净值	原值	净值
67	云(2019)景谷县不动产权第0001859号	5号贮木场厕所	混合	2012/11/30	63.38	189,719.90	153,233.41	192,300.00	146,148.00
68	云(2019)景谷县不动产权第0001869号	5号贮木场地磅房	混合	2012/11/30	22.58	166,362.83	134,368.17	168,600.00	138,252.00
69	云(2019)景谷县不动产权第0001801号	2号制浆车间2#蒸煮工段	钢筋混凝土	2012/11/30	1,628.80	6,152,138.76	4,968,978.58	6,234,400.00	5,361,584.00
70	云(2019)景谷县不动产权第0001800号	2号制浆车间2#洗选、氧脱木素、漂白工段	钢、钢筋混凝土	2012/11/30	2,216.10	9,880,160.06	7,980,038.26	10,012,300.00	8,610,578.00
71	云(2019)景谷县不动产权第0001799号	2#制浆车间变电所	钢筋混凝土	2012/11/30	1,423.38	5,752,331.43	4,646,060.45	5,829,200.00	5,013,112.00
72	云(2019)景谷县不动产权第0001786号	2#制浆车间二氧化碳制备工段	钢筋混凝土	2012/11/30	1,770.01	8,824,651.66	7,127,522.02	8,942,600.00	7,690,636.00
73	云(2019)景谷县不动产权第0001797号	2#抄浆车间抄浆工段	钢、钢筋混凝土	2012/11/30	4,814.99	20,633,480.59	16,665,313.11	20,914,100.00	17,986,126.00
74	云(2019)景谷县不动产权第0001796号	2#抄浆车间完成工段	钢、钢筋混凝土	2012/11/30	7,436.26	27,379,104.99	22,113,639.84	27,745,200.00	23,860,872.00
75	云(2019)景谷县不动产权第0001795号	碱回收车间3#蒸发工段	钢筋混凝土	2012/11/30	281.59	6,448,400.99	5,208,264.32	6,530,800.00	5,616,488.00
76	云(2019)景谷县不动产权第0001803号	碱回收车间3#燃烧工段	钢、钢筋混凝土	2012/11/30	2,804.32	12,468,744.46	10,070,794.21	12,635,500.00	10,866,530.00
77	云(2019)景谷县不动产权第0001802号	碱回收车间3#燃烧工段供油间	钢筋混凝土	2012/11/30	64.00	207,104.45	167,274.81	209,900.00	180,514.00
78	云(2019)景谷县不动产权第0001791号	碱回收车间2#苛化工段	钢筋混凝土	2012/11/30	1,389.86	7,663,214.70	6,189,449.06	7,765,700.00	6,678,502.00
79	云(2019)景谷县不动产权第0001790号	碱回收车间2#苛化工段改造一	钢、钢筋混凝土	2012/11/30	206.10	1,171,951.36	946,565.49	1,187,600.00	1,021,336.00
80	云(2019)景谷县不动产权第0001794号	锅炉房	钢筋混凝土	2012/11/30	1,609.31	7,712,172.17	6,228,990.93	7,815,300.00	6,721,158.00
81	云(2019)景谷县不动产权第0001793号	汽机间	钢、钢筋混凝土	2012/11/30	1,814.56	7,037,442.31	5,684,023.49	7,131,500.00	6,133,090.00
82	云(2019)景谷县不动产权第0001792号	干煤棚	钢、钢筋混凝土	2012/11/30	2,748.42	5,781,076.08	4,669,277.67	5,858,400.00	5,038,224.00
83	云(2019)景谷县不动产权第0001787号	热电站循环水站	钢筋混凝土	2012/11/30	30.70	141,255.14	114,089.02	143,100.00	123,066.00
84	云(2019)景谷县不动产权第0001870号	消防水站	钢筋混凝土	2012/11/30	80.87	1,791,766.73	1,447,179.32	1,815,700.00	1,561,502.00
86	云(2019)景谷县不动产权第0001788号	综合循环水站循环水泵房	钢筋混凝土	2012/11/30	63.90	1,098,408.15	887,166.08	1,113,100.00	957,266.00
87	云(2019)景谷县不动产权第0001784号	2#氧气站空压站及10万吨木浆生产线氧气站新建鼓风机室房	钢筋混凝土	2012/11/30	230.62	2,490,743.39	2,011,731.68	832,900.00	716,294.00
	-						1,691,200.00	1,454,432.00	
88	云(2019)景谷县不动产权第0001789号	污水处站2#加药间及配电室	钢筋混凝土	2012/11/30	534.24	2,745,756.70	2,217,701.26	2,782,500.00	2,392,950.00
89	云(2019)景谷县不动产权第0001783号	调度中心	钢筋混凝土	2012/11/30	2,109.66	9,123,504.28	7,368,899.90	9,245,500.00	8,043,585.00
90	云(2019)景谷县不动产权第0001798号	成品开单室	钢筋混凝土	2012/11/30	77.34	253,990.45	205,143.97	257,400.00	221,364.00
99	云(2019)景谷县不动产权第0001874号	联合厂房	钢混	2014/12/31	7,814.98	28,706,408.61	24,809,768.00	29,458,800.00	26,807,508.00
100	云(2019)景谷县不动产权第0001873号	后加工车间及成品库	钢混	2014/12/31	7,349.15	20,385,405.12	17,618,267.19	20,660,200.00	18,594,180.00
合计:					123,596.38	339,187,096.11	219,863,094.87	350,239,800.00	261,419,824.00

6、云南云景林纸股份有限公司：根据被评估企业提供的权属资料及现场勘查情况，于评估基准日2019年12月31日，待估宗地3-98、100、102-103抵押于景谷傣族彝族自治县农村信用合作联社营业部，抵押期限为2017年10月27日到2020年10月27日。

7、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司，此次申报评估的房屋建筑物截止评估基准日除组培工厂综合楼及餐厅综合楼两栋已办房产证外其他房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，共涉及建筑面积1,733.05 m²，涉及评估价值89.65万元。此次未进行权属登记房屋的评估结果中未包括完善其房屋权属登记手续应缴纳的确权费用，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，则面积应以产权证书证载面积为准。详见下表。云南云景林业开发有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值	
						原值	净值	原值	净值
1	无	物资仓库	砖木	2000-12-31	600.00	149,529.07	4,485.87	201,500.00	60,450.00
2	无	晒场厕所	砖混	2000-12-31	120.00	112,049.79	8,829.97	151,000.00	55,870.00
4	无	中心苗圃增压泵房	砖木	2002-12-30	18.50	6,286.60	1,120.13	8,300.00	2,490.00
5	无	配电室	砖木	2002-12-30	20.00	5,979.08	484.96	7,900.00	2,370.00
7	无	办公区厕所	砖混	2005-12-01	75.81	99,246.75	2,977.40	123,300.00	65,349.00
8	无	通关基地指挥部	砖木	2007-11-01	241.04	105,628.14	3,168.84	142,300.00	55,497.00
9	无	子种园管护房	砖木	2010-02-01	116.71	54,838.67	18,888.79	66,400.00	33,200.00
10	无	组配楼后基质间	简易	2010-02-28	83.24	39,414.71	13,576.23	47,700.00	24,327.00
11	无	黑山羊养殖项目一住房	砖混	2016-04-30	121.86	173,040.80	155,456.56	187,600.00	165,088.00
12	无	黑山羊养殖项目一厨房	砖混	2016-04-30	37.72	54,697.06	49,138.95	59,300.00	52,184.00
13	无	黑山羊养殖项目-值班室兼工具房	砖混	2016-04-30	15.11	11,330.10	10,178.62	12,300.00	10,824.00
14	无	黄果营科研基地房屋建筑物	砖混	2016-10-31	283.06	382,129.26	348,592.56	414,400.00	368,816.00

8、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司，本次房屋建筑物的评估值仅包含房屋建筑物本身价值，不包含其占用土地的土地使用权价值。

9、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司：本次评估建筑物类资产、设备类资产评估价值中不包含根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

10、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司，根据云南云景林业开发有限公司与华夏银行股份有限公司昆明翠湖支行所签订编号为KM15（高抵）20190010的最高额抵押合同，下述房屋建筑物于评估基准日尚处于抵押担保状态。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值		备注
						原值	净值	原值	净值	
3	云（2019）景谷县不动产权证0000113号	组培工厂厂房	钢混	2002年12月	500.69	651,896.40	115,869.62	857,900.00	489,003.00	
6	云（2019）景谷县不动产权证0000114号	餐厅综合楼	框架	2004年12月	397.41	497,154.89	136,469.57	670,000.00	415,400.00	
15	云（2019）景谷县不动产权证0001421号	新建办公楼	框架	2017年5月	2,839.10	6,878,163.11	6,369,834.15	7,106,600.00	6,680,204.00	
合计：					3,737.20	8,027,214.40	6,622,173.34	8,634,500.00	7,584,607.00	

11、本次土地使用权评估价值含契税。

12、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司：截止评估基准日2019年12月31日，待估宗地1-3抵押于华夏银行股份有限公司昆明翠湖支行，抵押期限为2019年10月8日到2020年10月8日。

13、长期股权投资单位-云南云景林业开发有限公司：对无林权证的林地评估，由于林地在林改过程中出现权属争议，而截至评估基准日，林地争议尚未解决，当地政府对出现争议的林地也尚未出台具体的划补办法，导致企业对该部分林地截至评估基准日尚未办理林权证，由于上述原因，本次评估未考虑该部分对企业价值的影响。

14、评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 除委托人、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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

5. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案

手续后方可用于实现规定的经济行为。

6. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2020 年 12 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

8. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二〇年八月十四日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



二〇二〇年八月十四日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、经济行为文件
- 附件三、委托人营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位营业执照复印件；
- 附件五、被评估单位评估基准日审计报告；
- 附件六、《云南云景林业开发有限公司森林资源三类调查报告》
- 附件七、评估对象涉及的主要权属证明清单；
- 附件八、委托人承诺函；
- 附件九、被评估单位承诺函；
- 附件十、签名资产评估师承诺函；
- 附件十一、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十二、北京市财政局备案公告（2017-0085号）；
- 附件十三、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
- 附件十四、资产评估委托合同。