



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

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收购股权涉及
唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2023）第 A003 号

（共 3 册，第 1 册）

二零二三年一月十三日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 绪言.....	6
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
三、 评估目的.....	18
四、 评估对象和评估范围.....	18
五、 价值类型.....	30
六、 评估基准日.....	30
七、 评估依据.....	31
八、 评估方法.....	36
九、 评估程序实施过程和情况.....	48
十、 评估假设.....	50
十一、 评估结论.....	53
十二、 特别事项说明.....	58
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	70
十四、 资产评估报告日.....	71
资产评估报告附件	73

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南景谷林业股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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专业人员不承担责任。

三、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本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、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。

九、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。

云南景谷林业股份有限公司拟收购股权涉及 唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南景谷林业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南景谷林业股份有限公司拟收购股权事宜涉及的唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权在 2022 年 10 月 31 日市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是为云南景谷林业股份有限公司拟收购股权事宜涉及的唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权价值，评估范围是唐县汇银木业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 10 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论

经综合分析最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

唐县汇银木业有限公司股东全部权益评估价值为 53,030.26 万元（大写：伍亿叁仟零叁拾万贰仟陆佰元正），评估增值 24,162.35 万

元，增值率 83.70%。

云南景谷林业股份有限公司拟收购股权涉及唐县汇银木业有限公司 51% 股权评估价值，即 $53,030.26 \times 51\% = 27,045.43$ 万元（大写：贰亿柒仟零肆拾伍万肆仟叁佰元正）。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日。

八、特别事项说明

（一）纳入本次评估范围的在建工程“废弃木料综合利用项目”，项目预计总占地面积为 59.39 亩。截至评估基准日已获取 39.39 亩土地使用权，剩余 20.00 亩土地虽取得《建设项目用地预审与选址意见书》，但政府尚未有明确的供地计划。项目建设时点、运营时点难以准确预计，且期后项目运营受废弃木料市场供应量、采购价格、对枝丫材替代水平等因素影响。因此，本次收益法评估中未考虑在建工程“废弃木料综合利用项目”对评估结论的影响。提请报告使用者关注。

（二）截至评估基准日，被评估单位生产厂区中 84.606 亩土地属于唐县长古城镇长古城村、大庄子村集体建设用地，被评估单位与唐县长古城镇大庄子村村民委员会、唐县长古城镇长古城村村民委员会签订《集体建设用地使用权出租合同》获得租赁土地使用权，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日止。2022 年 8 月 11 日唐

县自然资源和规划局出具《地类证明》确认上述地块现状地类为工业用地。因唐县长古城镇大庄子村、唐县长古城镇长古城村已收到被评估单位代政府支付的征地补偿款等费用，村民和集体组织的权益已得到补偿，出于公平合理的考虑，双方协商同意租金为 0.00 元。因评估专业人员无法判定被评估单位是否能取得或取得该部分土地国有土地使用权的时间，本次评估假设在租赁合同到期后，被评估单位仍未取得 84.606 亩土地国有土地使用权的情况下，能按照租赁合同约定，在合法合规前提下持续租赁使用。租赁土地具体情况如下：

序号	出租方	承租方	出租面积 (亩)	租赁 起始日	租赁 到期日	租金 (元/年)
1	唐县长古城镇大庄子村 村民委员会	唐县汇银 木业有限 公司	2.60	2020.1.1	2029.12.31	0.00
2	唐县长古城镇长古城村 村民委员会		82.006	2020.1.1	2029.12.31	0.00
合计			84.606			0.00

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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收购股权涉及 唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2023）第 A003 号

一、绪言

云南景谷林业股份有限公司：

北京亚超资产评估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，采用资产基础法、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收购股权事宜涉及的唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权在 2022 年 10 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：云南景谷林业股份有限公司；

统一社会信用代码：91530000709835283M；

类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：云南省普洱市景谷傣族彝族自治县林纸路 201 号；

法定代表人：许琳；

注册资本：12,980.00 万元；

成立日期：1999 年 3 月 9 日；

营业期限：1999 年 12 月 13 日至长期；

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）。

（二）被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：唐县汇银木业有限公司；

统一社会信用代码：911306270581563589；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)；

住所：河北省保定市唐县经济开发区长古城工业园；

法定代表人：崔会军；

注册资本：20,800.00 万元；

成立日期：2012 年 11 月 20 日；

营业期限：2012 年 11 月 20 日至长期；

经营范围：人造板制造、销售，木材加工，非金属废料和碎屑加工处理，其他林业专业及辅助性活动，货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)。(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. 生产经营相关证照、备案证明

① 排污许可证

证书编号	911306270581563589001V
单位名称	唐县汇银木业有限公司
注册地址	河北省保定市唐县经济开发区长古城工业园
法定代表人	崔会军
生产经营场所地址	河北省保定市唐县经济开发区长古城工业园
行业类别	人造板制造，合成材料制造
统一社会信用代码	911306270581563589
有效期	自 2022 年 09 月 14 日至 2027 年 09 月 13 日止
发证机关	保定市行政审批局

② 辐射安全许可证

证书编号	冀环辐证[F0389]
单位名称	唐县汇银木业有限公司
地址	河北省保定市唐县长古城工业园区
法定代表人	崔会军
种类和范围	使用 V 类放射源
有效期至	2024 年 12 月 17 日

发证机关	保定市生态环境局
------	----------

③危险化学品使用企业安全评价报告备案证明

备案编号	冀保唐备[2021]002号
企业名称	唐县汇银木业有限公司
主要负责人	崔会军
单位地址	河北省保定市唐县经济开发区长古城工业园
评价机构名称	保定平安安全评价有限公司
使用品种、危规号	甲醛 83012、甲酸 81101、氢氧化钠 82001
有效期	2021年12月3日至2024年12月2日
备案单位	唐县应急管理局

3. 历史沿革及股权结构情况

(1) 公司简介

公司系由崔会军、王兰存以货币出资设立的有限责任公司，设立时公司注册资本 2,000.00 万元，于 2012 年 11 月取得由河北省唐县市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》。

(2) 公司设立（2012 年 11 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	崔会军	货币	1,020.00	1,020.00	51.00
2	王兰存	货币	980.00	980.00	49.00
合计			2,000.00	2,000.00	100.00

注：上述出资由保定恒天会计师事务所审验并出具了恒天设验字（2012）第 187 号《验资报告》。

(3) 第一次股权转让（2013 年 5 月）

2013 年 5 月 8 日，经公司股东会决议通过，股东崔会军和王兰存分别将其持有的公司 520.00 万元和 500.00 万元股权转让给望都县汇银木业有限公司。本次股权转让后，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	望都县汇银木业有限公司	货币	1,020.00	1,020.00	51.00
2	崔会军	货币	500.00	500.00	25.00

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
3	王兰存	货币	480.00	480.00	24.00
合计			2,000.00	2,000.00	100.00

(4) 第二次股权转让 (2013 年 7 月)

2013 年 7 月 17 日, 经公司股东会决议通过, 股东王兰存将其持有的公司 480.00 万元股权转让给闫艳秋。本次股权转让后, 股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	望都县汇银木业有限公司	货币	1,020.00	1,020.00	51.00
2	崔会军	货币	500.00	500.00	25.00
3	闫艳秋	货币	480.00	480.00	24.00
合计			2,000.00	2,000.00	100.00

(5) 第三次股权转让 (2013 年 11 月)

2013 年 11 月 25 日, 经公司股东会决议通过, 股东望都县汇银木业有限公司将其持有的公司 520.00 万和 500.00 万股权分别转让给崔会军和闫艳秋。本次股权转让后, 股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	崔会军	货币	1,020.00	1,020.00	51.00
2	闫艳秋	货币	980.00	980.00	49.00
合计			2,000.00	2,000.00	100.00

(6) 第一次增加注册资本 (2017 年 12 月)

2017 年 12 月 22 日, 经公司股东会决议通过, 公司注册资本变更为 20,000.00 万元, 其中股东崔会军认缴 10,200.00 万元, 持股比例 51.00%; 股东闫艳秋认缴 9,800.00 万元, 持股比例 49.00%。本次增资后, 股权结构及出资情况如下:

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	崔会军	货币	10,200.00	1,020.00	51.00
2	闫艳秋	货币	9,800.00	980.00	49.00
合计			20,000.00	2,000.00	100.00

(7) 第四次股权转让（2018 年 12 月）

2018 年 12 月 10 日，经公司股东会决议通过，股东闫艳秋将其持有的公司 9,800.00 万元股权转让给王兰存，股东崔会军将其持有的公司 200.00 万元股权转让给王兰存。本次股权转让和出资后，股权结构及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	崔会军	货币	10,000.00	10,000.00	50.00
2	王兰存	货币	10,000.00	10,000.00	50.00
合计			20,000.00	2,000.00	100.00

注：新增注册资本 18,000.00 万元，股东崔会军、王兰存于 2018 年 12 月 26 日至 12 月 30 日缴纳。

(8) 第五次股权转让（2018 年 12 月）

2018 年 12 月 30 日，经公司股东会决议通过，股东崔会军将其持有的公司 6,000.00 万元股权转让给唐县隆腾建材销售有限公司，股东王兰存将其持有的公司 6,000.00 万元股权转让给唐县隆腾建材销售有限公司。同时股东崔会军、王兰存实际缴纳新增注册资本 18,000.00 万元。本次股权转让和实缴新增注册资本出资后，股权结构及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	唐县隆腾建材销售有限公司	货币	12,000.00	12,000.00	60.00
2	崔会军	货币	4,000.00	4,000.00	20.00
3	王兰存	货币	4,000.00	4,000.00	20.00
合计			20,000.00	20,000.00	100.00

(9) 第六次股权转让（2020 年 11 月）

2020 年 11 月 27 日，经公司股东会决议通过，股东唐县隆腾建材销售有限公司将持有的公司 6,000.00 万元股权转让给崔会军；股东唐县隆腾建材销售有限公司将持有的公司 6,000.00 万元股权转让给王兰存。本次股权转让后，股权结构及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	崔会军	货币	10,000.00	10,000.00	50.00
2	王兰存	货币	10,000.00	10,000.00	50.00
合计			20,000.00	20,000.00	100.00

(10) 第七次股权转让和第二次增资（2021 年 3 月）

2021 年 3 月 10 日，经公司股东会决议通过，股东崔会军将持有的公司 400.00 万元股权转让给石家庄高新区京保投资基金中心（有限合伙）；股东王兰存将持有的公司 400.00 万元股权转让给石家庄高新区京保投资基金中心（有限合伙）。

同时，公司注册资本变更为 20,800.00 万元，其中，崔会军认缴 9,600.00 万元，持股比例 46.154%；王兰存认缴 9,600.00 万元，持股比例 46.154%；石家庄高新区京保投资基金中心（有限合伙）认缴 1,600.00 万元，持股比例 7.692%。本次股权转让和增资后，股权结构及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	崔会军	货币	9,600.00	9,600.00	46.154
2	王兰存	货币	9,600.00	9,600.00	46.154
3	石家庄高新区京保投资基金中心（有限合伙）	货币	1,600.00	1,600.00	7.692
合计			20,800.00	20,800.00	100.00

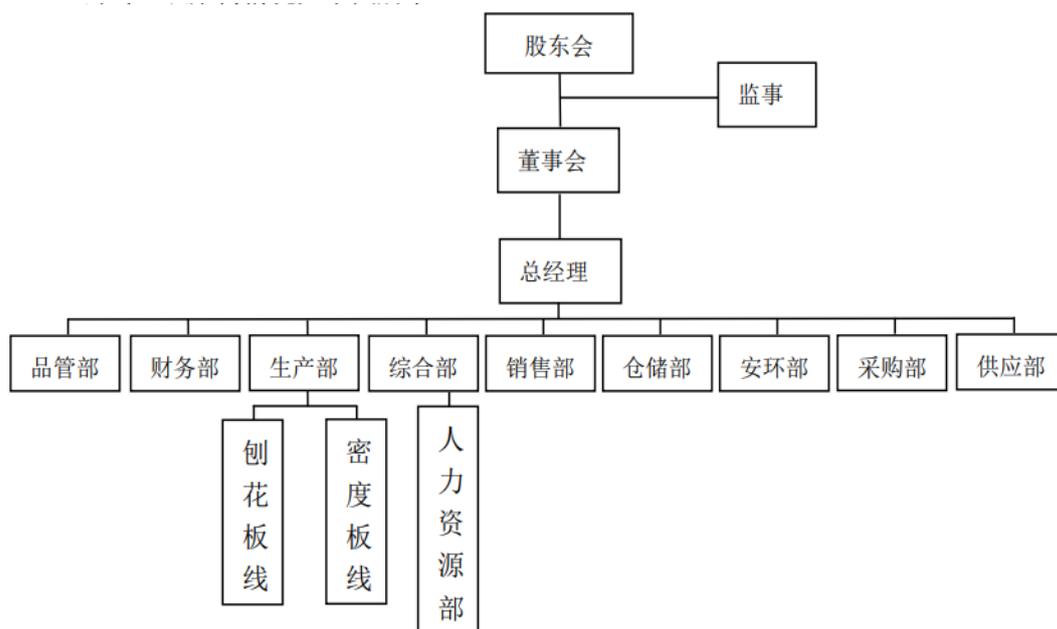
(11) 第八次股权转让（2022 年 3 月）

2022 年 3 月 14 日，经公司股东会决议通过，股东崔会军将持有的公司 179.30 万元转让给河北工业技术改造发展基金中心（有限合伙），股东王兰存将持有的公司 179.30 万元转让给河北工业技术改造发展基金中心（有限合伙）。本次股权转让后即截至评估基准日股权结构及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例%
1	崔会军	货币	9,420.70	9,420.70	45.29183
2	王兰存	货币	9,420.70	9,420.70	45.29183
3	石家庄高新区京保投资基金中心（有限合伙）	货币	1,600.00	1,600.00	7.69231
4	河北工业技术改造发展基金中心（有限合伙）	货币	358.60	358.60	1.72404
合计			20,800.00	20,800.00	100.00

4. 企业机构设置情况



5. 企业生产概况

被评估单位专注于人造板生产及销售，共两条生产线，一条为纤维板连续平压生产线，年设计产能 24 万吨，一条为刨花板自动连续

平压生产线，年设计产能 23 万吨。主要产品为纤维板和刨花板。刨花板包括普通刨花板、低甲醛释放刨花板、无醛添加刨花板、阻燃刨花板、防潮刨花板等系列；中高密度纤维板，包括厚度从 2.2mm--18mm 任意幅面尺寸，并生产电子线路板、模压门板、镂铣门板等系列。被评估单位“汇银”牌刨花板、纤维板在市场上具有一定知名度。

被评估单位以三剩物及次小薪材等木质原料为主要原材料生产人造板，属于国家重点鼓励发展的资源综合利用产业，生产线为行业主流的自动连续平压生产线。生产工艺中，热压机采用导热油为加热介质，热能利用率达 90%，比蒸汽加热节能 30-40%；干燥系统采用世界上最先进的带式干燥与单通道烟气相结合干燥机，提高了热交换效率，热效率提高到 95%；热能中心采用生物质能源，替代了煤的消耗，不产生二氧化硫、二氧化碳及一氧化碳等有害物质；在保护环境同时使生产成本显著降低，达到了低消耗、高产能目标；同时，企业废气及污水排放严控在行业及政府限制范围内，符合国家各项环保、安全要求。

被评估单位管理及生产技术人员具有较丰富的生产管理经验，产品静曲强度、弹性模量、内结合强度、握螺钉力、吸水膨胀率、甲醛释放量等各项指标均达到或高于国家标准。被评估单位通过了美国 CARB/EPA 认证、日本 F4 星大臣认证、FSC 森林经营认证、ISO9001:2015 质量管理体系认证、ISO14001:2015 环境管理体系认证、ISO45001:2018 职业健康安全管理体系认证、中国环境标志产品认证。参与了团体标准《人造板甲醛释放限量》（T/CNFPIA1001-2019）起

草制定。

被评估单位主要立足京津冀华北市场，已和广州索菲亚供应链有限公司、天津欧派商贸有限公司、皮阿诺家居有限公司、杭州大王椰智环装饰新材料有限公司、北京黎明家具有限公司等知名企业建立了长期稳定合作关系。

6. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表(合并)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/10/31
流动资产	10,398.62	13,098.10	21,544.07	23,460.52
非流动资产	36,684.75	34,022.75	33,146.60	34,523.03
资产总额	47,083.38	47,120.85	54,690.67	57,983.55
流动负债	19,885.69	17,772.45	6,541.21	7,719.26
非流动负债	19.10	359.27	19,796.71	21,322.55
负债合计	19,904.80	18,131.72	26,337.92	29,041.81
股东权益	27,178.58	28,989.13	28,352.75	28,941.74
利润表项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-10 月
营业收入	43,399.03	40,804.39	48,504.56	42,298.21
营业成本	35,794.62	37,856.71	45,860.64	40,540.94
营业利润	5,664.63	3,896.18	3,397.81	2,653.88
利润总额	5,672.63	3,902.14	3,363.62	2,591.13
净利润	5,672.63	3,902.14	3,363.62	2,588.99
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）		

资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/10/31
流动资产	10,398.62	13,098.10	21,544.07	23,368.97
非流动资产	36,684.75	34,022.75	33,146.60	34,723.03
资产总额	47,083.38	47,120.85	54,690.67	58,092.00
流动负债	19,885.69	17,772.45	6,541.21	7,901.54
非流动负债	19.10	359.27	19,796.71	21,322.55
负债合计	19,904.80	18,131.72	26,337.92	29,224.09
股东权益	27,178.58	28,989.13	28,352.75	28,867.91

利润表项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-10 月
营业收入	43,399.03	40,804.39	48,504.56	42,298.21
营业成本	35,794.62	37,856.71	45,860.64	40,616.91
营业利润	5,664.63	3,896.18	3,397.81	2,577.91
利润总额	5,672.63	3,902.14	3,363.62	2,515.16
净利润	5,672.63	3,902.14	3,363.62	2,515.16
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)		

(2) 财务指标

指标名称		2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-10 月
盈利能力	销售成本率%	86.00	86.76	88.59	89.72
	净利润/营业总收入%	13.08	9.39	7.38	6.16
	销售费用/营业总收入%	0.22	0.19	0.21	0.17
	管理费用/营业总收入%	1.70	2.00	2.60	2.40
运营能力	存货周转率	6.42	5.60	5.30	4.10
	应收款项周转率	12.55	9.94	7.77	6.12
	应付款项周转率	8.98	8.33	10.72	12.63
偿债能力	流动比率	0.52	0.74	3.29	2.96
	速动比率	0.24	0.34	1.90	1.77
	资产负债率	0.42	0.38	0.48	0.50
发展能力	营业收入增长率%		-6.15	18.29	2.99
	营业总成本增长率%		-5.31	20.78	3.77
	净利润增长率%		-32.74	-6.61	-8.27

(3) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(4) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	20%、25%	按应纳税所得额的 20%、25% 计缴
2	增值税	9%、13%	应税销售额按 9%、13% 税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
3	城市维护建设税	1%、5%	按实际缴纳的流转税的 1%、5% 计缴。
4	教育费附加	3%	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
5	地方教育费附加	2%	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。

(5) 税收优惠政策

根据《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》(财税〔2015〕78号),被评估单位以三剩物、次小薪材等为原料生产刨花板和纤维板,享受增值税即征即退 70% 的优惠政策;根据《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》(财税〔2021〕40号)文件,自 2022 年 3 月 1 日起,被评估单位享受增值税即征即退的比例为 90% 的优惠政策。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、2008 年财政部国家税务总局发布的《关于执行资源综合利用企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税〔2008〕47号)、《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录(2021年版)》以及《资源综合利用企业所得税优惠目录(2021年版)》的公告(2021年第36号),被评估单位以三剩物、次小薪材等为原料生产刨花板和纤维板取得的收入,在计算应纳税所得额时,减按 90% 计入当年收入总额。

根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 8 号),九森木业享受企业所得税优惠政策,对于年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 12.5% 计入应纳税所得额,按 20% 的税率缴纳企业所得税。

7. 长期股权投资情况

金额单位:人民币万元

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
1	唐县九森木业有限公司	2022 年 4 月	100.00%	200.00	200.00
	账面余额			200.00	200.00
	减:减值准备				-
	账面价值				200.00

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估委托人为云南景谷林业股份有限公司，被评估单位为唐县汇银木业有限公司；云南景谷林业股份有限公司拟收购唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、证券监督管理机构以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因云南景谷林业股份有限公司拟收购唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权价值进行评估；评估目的是为云南景谷林业股份有限公司拟收购股权事宜涉及的唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2022 年 9 月 14 日云南景谷林业股份有限公司《第八届董事会 2022 年第二次临时会议决议》实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是唐县汇银木业有限公司 51.00% 股权价值。

(二) 评估范围

评估范围是唐县汇银木业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2022 年 10 月 31 日，唐县汇银木业有限公司会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“众环审字(2023)1600001 号”标准无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	23,368.97
非流动资产	34,723.03
其中:长期股权投资	200.00
固定资产	27,927.47
在建工程	1,300.97
无形资产	4,900.51
其他非流动资产	394.07
资产总计	58,092.00
流动负债	7,901.54
非流动负债	21,322.55
负债总计	29,224.09
净资产（所有者权益）合计	28,867.91

次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。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 流动资产、非流动资产

1. 应收账款、存货是流动资产的主要组成部分。其中应收账款账面价值 7,036.08 万元；存货账面净值为 9,373.09 万元，计提存货跌价准备 24.41 万元，账面价值为 9,348.68 万元，为原材料、在库周转材

料、库存商品。

2. 固定资产是非流动资产的主要组成部分，账面原值 41,949.34 万元，账面净值 28,006.18 万元，计提减值准备 78.71 万元，账面价值为 27,927.47 万元，主要包括房屋建筑物类及机器设备类资产。

◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产、在建工程等。主要位于河北省保定市唐县经济开发区长古城工业园公司厂区内。

1. 存货

存货账面净值为 9,373.09 万元，计提存货跌价准备 24.41 万元，账面价值为 9,348.68 万元，为原材料、在库周转材料、库存商品、发出商品。分布于公司堆场、制胶车间、备件库、产成品库等各仓库内。其中原材料硫酸以及聚乙烯醇为不符合现在企业制胶工艺而闲置的化工原料，在库周转材料飞刀-BX46164.8 已拆除不能使用，编码器-软连接因材质过软为淘汰材料，模块-6SN1123-1AB00-0HA1、AB 模块-1794-IE8、龙骨架-Φ160*7 为公司不符合工艺设计要求的备品备件，其余存货均能正常使用。

2. 固定资产

固定资产账面原值 41,949.34 万元，账面净值 28,006.18 万元，计提减值准备 78.71 万元，账面价值为 27,927.47 万元，包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、电子办公设备。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 3,768.97 万元，账面净值 2,778.75 万元，

共 36 项，主要为办公楼、综合楼、生产车间等，于 2014 年至 2021 年建成投入使用，建筑面积为 57,990.30 m²，建筑结构为门式钢架结构、砖混、混合、简易结构等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

► 房屋所有权状况

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	用途	结构	面积m ²	证载权利人
1	冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号	办公楼	唐县经济开发区，唐王路西侧	辅助用房	砖混	1,998.00	唐县汇银木业有限公司
2		综合楼		生产用房	混合结构	2,561.73	
3		刨花板车间 (B)		辅助用房	门式钢架结构	8,928.00	
4		刨片车间 (B)		生产用房	钢结构	344.82	
5		打磨、筛选车间 (B)		生产用房	钢结构	242.14	
6		变电中心 (B)		生产用房	砖混	780.00	
7		制胶车间 (含化工库) (B)		生产用房	钢结构	1,367.93	
8		成品库 (B)		生产用房	门式钢架结构	6,174.00	
9		刨花超级筛密封间		生产用房	钢结构	192.64	
10		密度板车间 (M)		生产用房	门式钢架结构	20,902.75	
11		热磨车间 (M)		生产用房	钢结构		
12		中密度热磨车间辐房 (M)		辅助用房	简易钢结构		
13		制胶车间 (M)		生产用房	钢结构	1,403.66	
14		热能辅房 (M)		辅助用房	钢结构	1,014.13	
15		剥皮车间 (M)		辅助用房	钢结构	804.80	
16		削片配电房 (B)		辅助用房	钢结构	17.40	
17		削片配电房 (M)		辅助用房	钢结构	27.86	
合计						46,759.86	

► 房屋占用土地使用权状况

序号	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号	唐县经济开发区、唐王路西侧	出让	工业用地	159,195.69	2016.09.30	2066.09.29	唐县汇银木业有限公司
合计					159,195.69			

► 他项权利状况

截至评估基准日，根据 2022 年 9 月被评估单位与贷款人——云南景谷林业股份有限公司签订的《抵押协议》，待估冀(2022)唐县不动产权第 0002115 号土地、冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号土地及房屋均已抵押给云南景谷林业股份有限公司，共 1 笔借款，抵押期限自 2022 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 29 日。抵押资产明细如下：

序号	抵押物名称	面积 (m ²)	抵押金额 (万元)	不动产权证书号	坐落	主债权期限
1	土地及房屋	159,195.69/ 46,759.86	10,386.47	冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号	唐县经济开发区、唐王路西侧	2022.09.30 -2027.09.29
2	土地	26,260.79	937.51	冀(2022)唐县不动产权第 0002115 号	唐县唐王公路路西、纬三路南侧、纬四路北侧	2022.09.30 -2027.09.29
	小计		11,323.98			

(2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 3,468.88 万元，账面净值 2,525.36 万元，共 65 项，主要为料场地面、厂区道路、削片上料棚、碎料板上料大棚、锯末棚、废料棚、围墙、排水沟等，主要于 2014 年至 2019 年期间建成投入使用，建筑结构为简易门式钢架结构、钢筋混凝土结构、混合结构等。除水井处于闲置备用状态外，其余均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(3) 机器设备

机器设备账面原值 34,460.96 万元，账面净值 22,635.53 万元，计提减值准备 78.71 万元，账面价值 22,556.82 万元，共 797 项（1076 台套），主要生产设备包括刨片机、干燥机、压机、热磨机、铺装机等，辅助生产设备包括运输机、空压机、变压器、尾气处理设备、污水处理设备等，购置启用时间在 2012 年至 2022 年期间，其中 4 套设备为闲置，其余均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

➤ 他项权利状况

①被评估单位与中远海运租赁有限公司签订了售后回租融资租赁合同，合同编号为 SH-B202171109 号，担保人：崔会军（担保合同编号：SH-B202171109-3）、王兰存（担保合同编号：SH-B202171109-2）。融资租赁期限自 2022 年 1 月 25 日至 2024 年 1

月 24 日止，租赁物明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值		融资租赁金额
						原值	净值	
1	BBZ038	超级刨花筛选机	DP-3P-21-EJ	套	2	303.86	183.59	294.02
2	BBZ063	干燥布袋除尘器	φ 160×7000	套	1	175.39	105.96	76.92
3	BBZ065	刨花干燥尾气 WESP 除尘系统设备	非标	套	1	794.03	479.72	410.26
4	BBZ087	环式刨片机	SRC 14.690 AR-54C	套	1	253.80	225.67	235.58
5	BPZ024	压机动力喷蒸系统		套	1	367.98	222.32	282.58
6	BTJ013	MDI 储存装置		套	1	77.24	46.66	75.21
7	MPZ016	连续压机	CPS265--23.2M	套	1	4,018.33	2,448.95	427.35
8	MRN001	热油炉	非标	套	1	20.30	14.35	19.27
9	MRN002	蒸汽炉	非标	套	1	65.03	45.98	32.21
10	MRN003	燃烧室往复式炉排	44Gcal/h	套	1	741.53	524.32	482.04
11	MRN006	蒸汽炉引风机	W4-73 # 13.5D	套	1	10.41	6.34	1.28
12	MRN017	干燥尾气烟气处理设备	非标	套	1	514.65	363.90	170.94
13	MRN019	热交换站系统	非标	套	1	6.54	4.63	3.33
14	MRN021	污水处理设备	600 吨/天	套	1	292.33	206.70	254.72
15	MRN022	全自动钠离子交换器	LTFN25M3h	套	1	18.43	11.23	14.53
16	MSZ040	双架双面宽带砂光机	BSG2626MXX D(B1)	套	1	77.95	47.51	70.77
17	MSZ041	8 尺双面抛光机	8 尺双面	套	1	38.04	23.18	30.77
18	MXP006	斜坡链条运输机	BZY4110/23	套	1	16.20	9.88	15.38
19	MXP007	滚筒式剥皮机	BBP1140/15	套	1	76.76	54.28	70.60
20	MXP008	水平链条运输机	BZY4110/6	套	1	11.22	6.84	8.97
21	MXP009	盘筛运输机	BZY3110/3	套	1	11.88	7.24	11.28
22	MXP011	皮带运输机	BZY11120/10	套	1	3.78	2.30	3.59
23	MXP042	剥皮机进料溜槽	BPX201	套	1	5.85	3.57	5.56
24	MZB003	过滤除渣机		套	1	19.81	12.07	18.80
25	MYS016	江苏八达重工起重机	QLYS10DZ	辆	1	14.49	3.65	62.39
26	BBZ089	刨花板芯层风选机及平台		套	1	342.62	334.49	150.44
合计					27	8,278.44	5,395.33	3,228.80

②2021 年 8 月至 2022 年 9 月，为实现贫困户持续稳定增收、精准脱贫，唐县相关乡镇政府、村民委员会与被评估单位签订了三方协议及抵押协议，约定村委会将国家扶持的衔接资金投入到了汇银木业；

投资期限为 1 年或者 3 年，村委会每年获得 7% 的保底收益且不承担经营风险，贫困户享有收益权，协议期满后汇银木业将衔接资金本金退还给相应村委会；村委会服从乡镇政府管理，不干涉汇银木业日常经营及决策，乡镇政府代表村的合法权益，不参与汇银木业经营管理，不干涉汇银木业的经营决策。汇银木业以其经评估的设备作为抵押物，为村委会应获得的保底收益及本金提供担保。抵押物明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值		抵押金额
						原值	净值	
1	01-02-0004	芯层拌胶机	DP-3P-21-EJ	套	2	31.59	29.09	31.59
2	01-02-0005	表层拌胶机	φ 160×7000	套	1	22.57	20.78	22.57
3	BBZ001	木片料仓	非标	套	1	95.07	57.44	49.53
4	BBZ024	单通道辊筒干燥机	SRC14.690 AR-54C	套	1	454.72	214.73	320.51
5	BCL023	车式自动堆垛架		套	1	60.78	36.72	58.12
6	BCL025	卫星运输车		套	1	68.10	32.16	68.10
7	BPZ019	连续热压机	CPS265--23.2M	套	1	2,899.50	1,751.78	1,000.00
8	BRN004	热能中心系统	非标	套	1	695.19	420.01	307.69
9	BSZ001	四砂架砂光机	非标	套	1	55.45	33.50	55.45
10	BSZ004	砂光辅机线设备	44Gcal/h	套	1	106.20	64.16	103.42
11	BSZ005	锯切检板线设备	W4-73 # 13.5D	套	1	209.77	126.74	209.77
12	MCL011	翻板机	非标	套	1	127.94	90.46	100.85
13	MCL012	翻板机进出板滚筒运输机	非标	套	1	28.81	17.56	28.81
14	MPZ022	连续压机湿式除尘系统	600 吨/天	套	1	130.09	91.98	130.09
15	MRN031	密度板烟气排放尾气处理系统	LTFN25M3h	套	1	540.83	525.84	486.73
合计					16	5,526.60	3,512.95	2,973.23

③根据被评估单位提供的合同，被评估单位与意大利帕尔公司 (PAL srl)、苏美达国际技术贸易有限公司签署了相关合同，约定被评估单位委托进口代理商苏美达国际技术贸易有限公司向意大利帕尔

公司采购超级环式刨片机、木料筛选系统,设备总金额为 1,721,443.00 欧元,在提单开出日 (B/L date) 后 60 个月内付清,在意大利帕尔公司、苏美达国际技术贸易有限公司收到与合同相关的所有款项前,其保留前述设备的所有权。设备明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	科目	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产	超级环式刨片机	套	1	205.21	203.59
2	在建工程	木料筛选系统	套	1	986.47	986.47
合计				2	1,191.68	1,190.06

(4) 车辆

车辆账面原值 81.73 万元,账面净值 14.92 万元,共 6 项(共 6 辆),主要为日常办公经营用的车辆,包括帕萨特轿车、长安牌通勤客车、别克 GL8 等,车辆购置启用时间在 2014 年至 2022 年。车辆均未发生过重大交通事故,均在正常使用中。

(5) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 168.79 万元,账面净值 51.62 万元,共 176 项(共 422 台套),主要为日常办公生产用电子设备和办公家具,分布于各部门办公室,包括计算机、打印机、空调、办公家具等,购置启用时间均在 2013 年至 2022 年期间,均处于正常使用状态,能满足企业生产经营需要。

3. 在建工程

在建工程为公司立项实施的“废弃木料综合利用项目”,账面价值 1,300.97 万元,其中土建工程 241.93 万元,主要为“废弃木料综合利用项目”前期费用、前期场地平整、线路铺设及零星工程等;设备安

装工程 1,059.04 万元，为“废弃木料综合利用项目”设备采购。“废弃木料综合利用项目”位于河北省保定市唐县经济开发区长古城工业园，项目预计总占地面积为 59.39 亩，截至报告出具日已取得一期 39.39 亩土地使用权、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。剩余 20 亩土地已经取得《建设项目用地预审与选址意见书》；“废弃木料综合利用项目”取得的相关证件资料如下：

序号	证件(文件)名称	证件(文件)号	主要内容	填发单位
1	企业投资项目备案信息	唐经开备字[2022]23号	项目名称：废弃木料综合利用项目；建设地点：唐县经济开发区长古城工业园；主要建设内容及规模：总建筑面积 20,636.00 m ² ，主要建设加工厂房等；建设一条 30 万吨废弃木料加工生产线。年加工废弃木料 30 万吨。总投资 13,314.00 万元。	唐县行政审批局
2	河北唐县经济开发区管理委员会关于唐县汇银木业有限公司废弃木料综合利用项目的审批意见	唐经开环批字(2022)5号	本项目总建筑面积 20,636.00m ² ，主要建设加工厂房等，年加工废弃木料 30 万吨。项目总投资 13,314.00 万元，其中环保投资 180.00 万元，占总投资的 1.35%。	唐县行政审批局
3	建设用地规划许可证	地字第 130627202200021	项目名称：废弃木料综合利用项目；批准用地文号：唐县人民政府[2022]36号；用地位置：唐县唐王公路路西、纬三路南侧、纬四路北侧；用地面积：26,260.79 m ² ，土地用途：工业用地。	唐县自然资源和规划局
4	国有土地使用权证	冀(2022)唐县不动产权第 0002115号	土地用途：工业用地；土地位置：唐县唐王公路路西、纬三路南侧、纬四路北侧；使用权面积：26,260.79 m ² 。	唐县人民政府
5	建设工程规划许可证	建字第 130627202202006号	项目名称：废弃木料综合利用项目(一期)；建设位置：唐县唐王公路路西、纬三路南侧、纬四路北侧；建设规模：总建筑面积 13,426.3m ² (计容面积 26,687.14 m ²)	唐县行政审批局
6	建筑工程施工许可证	编 号 130627202212270101	工程名称：废弃木料综合利用项目(一期)1#车间 2#车间；建设地址：唐县经济开发区长古城工业园；建设规模：总面积 12,140.4 m ² ；合同工期：2022.10-2023.10；合同价格：600.00 万元。	唐县行政审批局(开发区)
7	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 130627202201004号	项目：废弃木料综合利用项目；地址：唐县长古城大洋店村；拟用地面积 1.3333 公顷。	唐县行政审批局

➤ 他项权利状况

根据被评估单位提供的合同，被评估单位与意大利帕尔公司(PAL

srl)、苏美达国际技术贸易有限公司签署了相关合同,约定被评估单位委托进口代理商苏美达国际技术贸易有限公司向意大利帕尔公司采购超级环式刨片机、木料筛选系统,设备总金额为 1,721,443.00 欧元,在提单开出日 (B/L date) 后 60 个月内付清,在意大利帕尔公司、苏美达国际技术贸易有限公司收到与合同相关的所有款项前,其保留前述设备的所有权。设备明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	科目	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产	超级环式刨片机	套	1	205.21	203.59
2	在建工程	木料筛选系统	套	1	986.47	986.47
合计				2	1,191.68	1,190.06

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

(1) 财务办公软件、污染物排放权

纳入本次评估范围的财务办公软件共计 2 项,原始入账价值 25.26 万元,账面净值 5.18 万元,为用友财务软件,分别于 2018 年 11 月、2019 年 5 月购置取得。纳入本次评估范围的排污使用权共计 1 项,原始入账价值 79.81 万元,账面净值 38.58 万元,为中高密度纤维板污染物排放权,于 2020 年 4 月取得。

(2) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 2 宗,原始入账价值 5,382.59 万元,账面净值 4,856.75 万元,待估宗地位于河北省保定市唐县经济开发区长古城镇,取得权证状况如下:

序号	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	冀(2022)唐县不动	唐县唐王公路	出让	工	26,260.79	2022.5.6	2072.5.5	唐县汇

序号	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	证载权利人
	产权第 0002115 号	路西、纬三路南侧、纬四路北侧		业用地				银木业有限公司
2	冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号	唐县经济开发区、唐王路西侧			159,195.69	2016.9.30	2066.9.29	
合计					185,456.48			

注：冀（2022）唐县不动产权第 0002115 号土地使用权为公司“废弃木料综合利用项目”所使用土地。

➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整。冀（2022）唐县不动产权第 0002115 号宗地为新项目“废弃木料综合利用”建设用地，冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号宗地地上建有密度板车间（M）、刨花板车间（B）、成品库、办公楼等房屋建（构）筑物。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，根据 2022 年 9 月被评估单位与贷款人——云南景谷林业股份有限公司签订的《抵押协议》，待估冀(2022)唐县不动产权第 0002115 号土地、冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号土地及房屋均已抵押给云南景谷林业股份有限公司，共 1 笔借款，抵押期限自 2022 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 29 日。抵押资产明细如下：

序号	抵押物名称	面积（m ² ）	抵押金额（万元）	不动产权证书号	坐落	主债权期限
1	土地及房屋	159,195.69/ 46,759.86	10,386.47	冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号	唐县经济开发区、唐王路西侧	2022.09.30 -2027.09.29
2	土地	26,260.79	937.51	冀（2022）唐县不动产权第 0002115 号	唐县唐王公路路西、纬三路南侧、纬四路北侧	2022.09.30 -2027.09.29
小计			11,323.98			

2. 账面未记录的无形资产

（1）专利所有权

纳入本次评估范围的发明专利 1 项、实用新型专利 8 项，共计 9

项。具体情况如下：

序号	名称	证书号	授权公告日	专利号	专利类型	状态	权利人
1	一种纤维板及其制备系统与制备方法	第 4758959 号	2021.10.29	ZL 2020 1 0634986.3	发明	授权	唐县汇银木业有限公司
2	一种刨花板用拌胶装置	第 16603052 号	2022.5.27	ZL 2021 2 2829808.9	实用新型	授权	唐县汇银木业有限公司
3	一种刨花板生产用翻板装置	第 16611042 号	2022.5.27	ZL 2021 2 2711701.4	实用新型	授权	唐县汇银木业有限公司
4	一种纤维板热压装置	第 16608684 号	2022.5.27	ZL 2021 2 2711978.7	实用新型	授权	唐县汇银木业有限公司
5	一种刨花板生产用裁切加工设备	第 16318418 号	2022.4.19	ZL 2021 2 2621544.8	实用新型	授权	唐县汇银木业有限公司
6	一种可收集废料的中密度纤维板抛光装置	第 16181107 号	2022.4.5	ZL 2021 2 2499168.X	实用新型	授权	唐县汇银木业有限公司
7	一种刨花板热压装置	第 16323391 号	2022.4.19	ZL 2021 2 2506978.8	实用新型	授权	唐县汇银木业有限公司
8	一种刨花板生产用全自动施胶装置	第 16608115 号	2022.5.27	ZL 2021 2 2432764.6	实用新型	授权	唐县汇银木业有限公司
9	一种可调节的刨花板输送装置	第 16797297 号	2022.6.24	ZL 2021 22844158.5	实用新型	授权	唐县汇银木业有限公司

(2) 商标所有权

纳入本次评估范围的商标权共计 1 项，为继受取得的“汇银”注册商标所有权。具体情况如下：

序号	注册号	商标标识	商标类型	核定使用商品	注册有效期限	注册人
1	第 3152822 号		普通商标	第 19 类	自公元 2003.6.28 至 2023.6.27；续展注册有效期至 2033.6.27	唐县汇银木业有限公司

(3) 域名

纳入本次评估范围的域名资产共计 1 项，为企业员工无偿转让取得，已进行备案登记的“huiyinmuye.com”域名使用权。具体情况如下：

序号	域名	备案/许可证编号	注册有效期限	注册人
1	huiyinmuye.com	冀 ICP 备 2022023519	自公元 2014.4.14 至 2024.4.14	唐县汇银木业有限公司

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估被评估单位申报的表外资产为其他无形资产，共计 11

项，其中发明专利 1 项、实用新型专利 8 项，商标 1 项，域名 1 项。

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述申报的表外资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，2020 年、2021 年、2022 年 10 月 31 日财务数据引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众环审字(2023)1600001 号”标准无保留意见的审计报告，2019 年 12 月 31 日财务数据引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“信会师报字(2020)第 ZE50003 号”标准无保留意见的审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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

评估基准日为 2022 年 10 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们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资料主要有：

(一) 经济行为依据

2022 年 9 月 14 日云南景谷林业股份有限公司《第八届董事会 2022 年第二次临时会议决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3. 《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 6 次会议修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全

国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议决定修改)；

7. 《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 12 次会议第 3 次修正)；

8. 《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 12 次会议第 3 次修正)；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号, 2016 年 3 月 23 日)；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第 2 次修订)；

11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局海关总署联合公告 2019 年第 39 号, 2019 年 3 月 20 日)；

12. 《中华人民共和国契税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 2020 年 8 月 11 日)；

13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令 645 号, 2013 年 12 月 7 日第 3 次修订)；

14. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过)；

15. 《关于执行资源综合利用企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税【2008】47 号)；

16. 财政部、国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知（财税〔2015〕78号）；

17. 财政部、税务总局关于完善资源综合利用增值税政策的公告（财政部 税务总局公告 2021 年第 40 号）；

18. 《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）；

19. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37

号，2019 年 1 月 1 日）；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号，2019 年 1 月 1 日）；

9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号，2017 年 10 月 1 日）；

10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号，2017 年 10 月 1 日）；

11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号，2017 年 10 月 1 日）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号，2017 年 10 月 1 日）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号，2017 年 10 月 1 日）；

15. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号，2017 年 10 月 1 日）；

16. 《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49 号）；

17. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

18. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第 76 号，2014 年 7 月 23 日）。

(四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；

2. 不动产权证；
3. 机动车行驶证；
4. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
5. 国有土地使用权出让合同；
6. 专利证或专利登记簿副本；
7. 商标注册证；
8. 域名注册证；
9. 有关资产产权转让合同；
10. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日）；

- (2) 《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；
- (3) 《机动车强制报废标准》（2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意）；
- (4) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）；
- (5) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）。

3. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- (2) 《机电产品报价手册》（2022 年）；
- (3) WIND 资讯；
- (4) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (5) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (6) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南景谷林业股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2022)第 A191 号”、“《北京亚超评委字(2022)第 A191 号》补充协议”；

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法

包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数

据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

考虑被评估单位成立时间较长、未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，币种均为人民币，以核实后账面价值确定评估值。

2. 其他债权性资产

主要为应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

3. 存货

存货为原材料、在库周转材料、产成品、发出商品。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货，以基准日有效的公开市场价格确定评估值；对于产成品，以不含税销售价格扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值，由于企业账面价值为含税价，销售实现后核定可抵扣农产品进项税额，本次评估考虑该部分进项税带来的

影响，根据企业纳税申报表核定扣除方式，将该部分税额加回至评估值；对于发出商品，以不含税合同价格扣除所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。

4. 长期股权投资

对于控股子公司，采用资产基础法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

5. 房屋建（构）筑物

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

主要建筑物根据建筑工程资料、主要材料、工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置成本，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

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净值。

重置成本：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

6. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用车辆、电子设备，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

7. 在建工程

在建工程中土建工程主要为“废弃木料综合利用项目”前期费用、前期场地平整、线路铺设及零星工程等。设备安装工程为“废弃木料综合利用项目”设备采购。均主要于 2022 年 3 月开始投入，至评估基准日，发生的人工、机械、设备及材料等工程费用无较大变动，以核实后账面值确认评估价值。

8. 无形资产

无形资产包括财务办公软件、土地使用权、污染物排放权及其他无形资产。

(1) 财务办公软件

对于外购的办公软件，资产评估专业人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等

资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置成本确定评估价值。

(2) 土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

① 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格

P'—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的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估价方法。基本公式如下：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$$

式中：P—土地价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值收益

P_E —土地成本价格

③其他无形资产

被评估单位商标在区域市场内有一定知名度，但企业产品毛利水平相比行业平均毛利水平低，品牌未能给企业带来产品溢价，综合来看，企业商标资产未能给企业产生超额收益贡献，因此，本次评估采用成本法进行评估。

专利资产均在专利权维持初期，市场上同类专利技术较多且申请日与公开日均早于被评估单位，专利可替代性较强，虽然专利技术有一定创新性，但整体先进性和技术排他性不强，实用性不明显，且专利均处于闲置状态，企业亦无使用该专利的计划，专利资产预计未来

不会对被评估单位产生价值贡献，故专利资产按零值评估。

域名通过分析其取得方式、应用场景、使用状况等，未能给企业带来超额收益，以重置成本确定评估价值。

④ 污染物排放权

纳入本次评估范围的中高密度纤维板污染物排放权，为生产需要而购买的污染排放指标。该指标是开展生产经营活动的基础，未直接参与企业生产运营活动，其未能给企业产生直接经济利益，资产评估专业人员核实相关原始入账凭证及摊销制度，确定账面核算内容与实际相符。以核实后的账面值作为评估值。

9. 其他非流动资产

资产评估专业人员查阅了相关合同及付款凭证，核实了其他非流动资产发生金额及入账的摊销原值无误后，按照账面值确认评估值。

10. 负债

主要为应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、其他流动负债、长期应付款。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

■ 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括**股利折现法**和**现金流量折现法**。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值

C3—非经营性负债评估价值

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中： R_t —明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t —明确预测期期数 1,2,3, ……., n

r —折现率

R_{n+1} —永续期企业自由现金流

g —永续期的增长率

n —明确预测期第末年

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = R_e \times [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中： E —权益的市场价值

D —债务的市场价值

R_e —权益资本成本

R_d —债务资本成本

T —被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$R_e = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_c$$

其中： R_f —无风险报酬率

β —权益的系统风险系数

R_m —市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 市场风险溢价

R_c —企业特有风险调整系数

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

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. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

7. 假设被评估单位未来收益期与应纳税所得额纳税调整相关的

税收政策是稳定的，不会发生较大变化；

8. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

9. 假设被评估单位所租赁的唐县长古城镇长古城村、大庄子村 84.606 亩集体建设用地在企业未取得其国有土地使用权的情况下，能按现有租赁协议约定持续租赁使用。

10. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对唐县汇银木业有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 64,461.36 万元，总负债评估价值 29,224.09 万元，

股东全部权益评估价值 35,237.28 万元，评估增值 6,369.37 万元，增值率 22.06%。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%
流动资产	23,368.97	23,632.53	263.56	1.13
非流动资产	34,723.03	40,828.84	6,105.81	17.58
其中：长期股权投资	200.00	283.37	83.37	41.69
固定资产	27,927.47	32,447.68	4,520.20	16.19
在建工程	1,300.97	1,300.97	-	-
无形资产	4,900.51	6,402.75	1,502.23	30.65
其他非流动资产	394.07	394.07	-	-
资产总计	58,092.00	64,461.36	6,369.37	10.96
流动负债	7,901.54	7,901.54	-	-
非流动负债	21,322.55	21,322.55	-	-
负债总计	29,224.09	29,224.09	-	-
净资产（所有者权益）合计	28,867.91	35,237.28	6,369.37	22.06

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产评估增值 263.56 万元，增值率 1.13%，主要原因为产成品评估增值，产成品的账面价值为已完工产品对应结转的成本，本次评估对产成品采用市场法评估，根据企业售价扣除一定税、利、费用后价值再加上账面可抵扣农产品进项税，故形成评估增值。

2. 长期股权投资评估增值 83.37 万元，增值率 41.69%，增值主要原因是被评估单位对长期股权投资采用成本法核算，本次对长期股权投资采用资产基础法评估，资产基础法评估结果高于原始投资额。

3. 固定资产—房屋建筑物类评估增值 4,606.83 万元，增值率 86.85%，增值主要原因是待估房屋建筑物建造时间较早，被评估单位建造时采用包工不包料的形式，工程承包人只负责人工和机械，工程

所需建材由被评估单位负责供应，成本较低。且待估房屋建筑物评估基准日建造所需人工费、材料费及机械费较建造时有所上涨。另一方面评估选取建筑物经济耐用年限长于企业计提折旧年限，故形成资产评估增值。

4. 固定资产—设备类评估减值 86.63 万元，减值率 0.38%，减值主要原因为本次评估中对部分机器设备采用的经济耐用年限短于其会计折旧年限，导致评估减值。

5. 无形资产评估增值 1,502.23 万元，增值率 30.65 %，增值原因主要是待估土地使用权取得时间较早，唐县长古城工业园区工业用地地价有所增长，且根据唐县国土资源局所示文件要求，2017 年后取得土地需要缴纳占补平衡指标款，经过与唐县国土资源局了解，该笔款项由土地取得者支付，因此本次评估考虑了该部分指标款的缴纳，故形成评估增值。

(二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 53,030.26 万元，评估增值 24,162.35 万元，增值率 83.70 %。

(三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 17,792.98 万元，差异率为 33.55%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现

加总得出评估结论。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该公司未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 由于收益法体现了唐县汇银木业有限公司在区域内的市场竞争地位及自身优势所带来超额收益的价值，而资产基础法主要基于资产重置价值角度评估，难以客观合理地反映被评估单位所拥有的市场渠道、客户资源、工艺技术等企业产生的价值贡献，故导致了收益法评估结论高于资产基础法评估结论。

4. 唐县汇银木业有限公司属于制造企业，其企业价值应该是其持续经营前提下未来产品获利能力的体现，收益法从生产流程入手，通过分析生产和销售的历史数据，根据企业未来盈利预测，结合行业指标对未来净现金流进行测算，其结果能够客观的反映正常经营条件下的企业价值。

(四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

唐县汇银木业有限公司股东全部权益评估价值为 53,030.26 万元（大写：伍亿叁仟零叁拾万贰仟陆佰元正），评估增值 24,162.35 万元，增值率 83.70%。

云南景谷林业股份有限公司拟收购股权涉及唐县汇银木业有限公司 51% 股权评估价值，即 $53,030.26 \times 51\% = 27,045.43$ 万元（大写：贰亿柒仟零肆拾伍万肆仟叁佰元正）。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

(五) 敏感性分析

本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较，确定折现率、枝丫材价格、产品销售价格为敏感性因素。敏感性计算具体结果如下表：

各敏感性因素变动下的评估值（万元）

参数	折现率							
	53,030.26	10.55%	10.77%	10.99%	11.21%	11.43%	11.66%	11.89%
枝丫材 价格变 动率	3%	56,323.82	54,894.78	53,507.81	52,182.96	50,897.05	49,628.41	48,384.41
	2%	57,368.98	55,908.01	54,490.34	53,136.18	51,822.09	50,525.67	49,254.73
	1%	57,250.57	55,805.04	54,402.13	53,062.02	51,761.49	50,478.44	49,220.62
	-	57,216.46	55,771.71	54,369.62	53,030.26	51,730.40	50,448.03	49,190.93
	-1%	58,250.81	56,788.14	55,368.65	54,012.61	52,696.63	51,398.31	50,125.57
	-2%	58,494.15	57,031.71	55,612.44	54,256.56	52,940.82	51,642.68	50,370.11
-3%	58,998.70	57,519.56	56,084.07	54,712.89	53,382.25	52,069.52	50,782.71	
参数	折现率							
	53,030.26	10.55%	10.77%	10.99%	11.21%	11.43%	11.66%	11.89%
产品销 售价格 变动率	3%	73,092.21	71,337.71	69,635.16	68,009.08	66,431.22	64,874.69	63,349.16
	2%	68,213.90	66,556.63	64,948.31	63,412.10	61,921.57	60,450.97	59,009.67
	1%	62,311.50	60,770.08	59,274.12	57,845.30	56,458.69	55,090.69	53,749.78
	-	57,216.46	55,771.71	54,369.62	53,030.26	51,730.40	50,448.03	49,190.93
	-1%	51,979.19	50,632.32	49,325.10	48,076.36	46,864.32	45,668.61	44,496.36
	-2%	46,522.45	45,275.70	44,065.65	42,909.78	41,787.87	40,681.17	39,596.05
-3%	40,841.40	39,703.27	38,598.54	37,543.14	36,518.65	35,507.97	34,516.93	

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数客观估计的不确定性对

评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托人和评估报告使用者参考，但并不影响资产评估专业人员基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，2020年、2021年、2022年10月31日财务数据引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众环审字(2023)1600001号”标准无保留意见的审计报告，2019年12月31日财务数据引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“信会师报字（2020）第ZE50003号”标准无保留意见的审计报告，并承担引用不当的相关责任。

(二) 资产权属不完整或者存在瑕疵的情形；

1. 截至评估基准日，纳入本次评估范围部分房屋建筑物未取得房屋所有权证，未办理权证房屋建筑物明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面 m ²	账面价值	
					原值	净值
1	油炉泵房（B）	砖混	2014.6	116.00	4.92	3.36
2	井泵房（B）	砖混	2014.6	23.00	0.41	0.28
3	南门卫室及大门（B）	砖混	2014.6	93.00	4.94	3.37
4	北门卫室（B）	砖混	2014.6	18.00	0.31	0.21
5	地衡房及休息室（B）	砖混	2014.6	212.00	3.71	2.54
6	车库（B）	砖混	2014.6	160.00	2.80	1.69
7	浴池及卫生间（B）	砖混	2014.6	93.00	1.63	1.11
8	北卫生间及化粪池（B）	砖混	2014.6	37.00	0.65	0.44
9	南卫生间及化粪池（B）	砖混	2014.6	49.00	0.85	0.58

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面 m ²	账面价值	
					原值	净值
10	车辆维修间 (B)	简易钢结构	2014.6	162.00	4.53	3.10
11	刨花板项目筛风选 MCC 室 (B)	简易钢结构	2014.6	21.00	0.37	0.25
12	油炉泵房 (M)	砖混	2016.8	148.00	2.16	1.65
13	风选间及风选机密封棚 (M)	钢结构	2016.8	174.00	5.05	3.86
14	浴池及卫生间 (M)	砖混	2016.8	114.00	1.67	1.28
15	削片休息室 (M)	砖混	2016.8	45.00	0.66	0.50
16	危废间-2	砖混	2020.2	74.25	6.46	5.81
17	北门卫室	砖混	2021.8	30.69	3.01	2.95
18	消防泵间 (M)	砖混	2016.8	59.550	1.75	1.34
19	成品库 (M)	门式钢架结构	2016.8	4,560.00	-	-
合计				6,189.44	45.95	34.34

其中第 4、5、8、16、17 项房屋建筑物占用的土地及第 19 项成品库占用的 1,968.41 平方米土地为被评估单位向长古城村、大庄子村租赁的集体建设用地，因此未能办理产权证书。被评估单位承诺，企业对该等房屋建筑物的占有及使用不存在争议和纠纷。

其余房屋建筑物因建设时未办理建设工程规划、建设工程施工许可等建设审批手续，因此未能办理产权证书。且该部分房屋建筑物存在被认定为违章建筑而被拆除的风险。被评估单位承诺，企业对该等房屋建筑物的占有及使用不存在争议和纠纷。

2. 根据被评估单位提供的合同，被评估单位与意大利帕尔公司 (PAL srl)、苏美达国际技术贸易有限公司签署了相关合同，约定被评估单位委托进口代理商苏美达国际技术贸易有限公司向意大利帕尔公司采购超级环式刨片机、木料筛选系统，设备总金额为 1,721,443.00 欧元，在提单开出日 (B/L date) 后 60 个月内付清，在意大利帕尔公司、苏美达国际技术贸易有限公司收到与合同相关的所有款项前，其保留前述设备的所有权。设备明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	科目	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产	超级环式刨片机	套	1	205.21	203.59
2	在建工程	木料筛选系统	套	1	986.47	986.47

合计	2	1,191.68	1,190.06
----	---	----------	----------

本次评估未考虑上述资产权属事项对评估结论可能产生的影响，提请报告使用者关注。

(三) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1. 根据 2022 年 9 月被评估单位与贷款人—云南景谷林业股份有限公司签订的《抵押协议》，待估冀(2022)唐县不动产权第 0002115 号土地、冀(2022)唐县不动产权第 0003919 号土地及房屋均已抵押给云南景谷林业股份有限公司，共 1 笔借款，借款金额 18,390.00 万元，抵押期限 2022 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 29 日。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。抵押资产明细如下：

序号	抵押物名称	面积 (m ²)	抵押金额 (万元)	不动产权证书号	坐落	主债权期限
1	土地及房屋	159,195.69/ 46,759.86	10,386.47	冀(2022)唐县不动 产权第 0003919 号	唐县经济开发 区、唐王路西侧	2022.09.30 -2027.09.29
2	土地	26,260.79	937.51	冀(2022)唐县不动 产权第 0002115 号	唐县唐王公路 路西、纬三路南 侧、纬四路北侧	2022.09.30 -2027.09.29
	小计		11,323.98			

2. 2022 年 9 月，被评估单位与云南景谷林业股份有限公司签订 18,390.00 万元《借款协议》，被评估单位股东崔会军、王兰存与贷款人—云南景谷林业股份有限公司签订《担保协议》以其持有的公司股权提供质押担保，并提供连带责任保证担保。2022 年 9 月 30 日，唐县行政审批局出具《股权出质设立登记通知书》（（唐）股权质设字〔2022〕第 2818 号、2819 号），崔会军、王兰存分别持有的标的公司 5,304 万元出资完成质押登记。股权质押登记信息如下：

金额单位：人民币万元

出质人	质权人	质权登记编号	质权日期	出质股权数额
王兰存	云南景谷林业股份有限公司	130627202209300003	2022年9月30日	5,304.00
崔会军	云南景谷林业股份有限公司	130627202209300002	2022年9月30日	5,304.00
合计				10,608.00

根据云南景谷林业股份有限公司与崔会军、王兰存签署的担保协议的约定，在云南景谷林业股份有限公司收购标的公司 51% 股权的股权转让框架协议及其补充协议生效后，崔会军、王兰存将办理上述质押股权的解除质押事宜，以便崔会军、王兰存可按照股权转让框架协议及其补充协议的约定将其持有的标的公司的 51% 股权交割给云南景谷林业股份有限公司。本次评估未考虑该事项对评估结论可能产生的影响。

3. 被评估单位与中远海运租赁有限公司签订了售后回租融资租赁租赁合同，合同编号为 SH-B202171109 号，担保人：崔会军（担保合同编号：SH-B202171109-3）、王兰存（担保合同编号：SH-B202171109-2），租赁期自 2022 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 24 日止。租赁资产明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值		融资租赁金额
						原值	净值	
1	BBZ038	超级刨花筛选机	DP-3P-21-EJ	套	2	303.86	183.59	294.02
2	BBZ063	干燥布袋除尘器	φ 160×7000	套	1	175.39	105.96	76.92
3	BBZ065	刨花干燥尾气 WESP 除尘系统设备	非标	套	1	794.03	479.72	410.26
4	BBZ087	环式刨片机	SRC 14.690 AR-54C	套	1	253.80	225.67	235.58
5	BPZ024	压机动力喷蒸系统		套	1	367.98	222.32	282.58
6	BTJ013	MDI 储存装置		套	1	77.24	46.66	75.21
7	MPZ016	连续压机	CPS265--23.2M	套	1	4,018.33	2,448.95	427.35
8	MRN001	热油炉	非标	套	1	20.30	14.35	19.27
9	MRN002	蒸汽炉	非标	套	1	65.03	45.98	32.21

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值		融资租赁金额
						原值	净值	
10	MRN003	燃烧室往复式炉排	44Gcal/h	套	1	741.53	524.32	482.04
11	MRN006	蒸汽炉引风机	W4-73 # 13.5D	套	1	10.41	6.34	1.28
12	MRN017	干燥尾气烟气处理设备	非标	套	1	514.65	363.90	170.94
13	MRN019	热交换站系统	非标	套	1	6.54	4.63	3.33
14	MRN021	污水处理设备	600 吨/天	套	1	292.33	206.70	254.72
15	MRN022	全自动钠离子交换器	LTFN25M3h	套	1	18.43	11.23	14.53
16	MSZ040	双架双面宽带砂光机	BSG2626MXXD(B1)	套	1	77.95	47.51	70.77
17	MSZ041	8 尺双面抛光机	8 尺双面	套	1	38.04	23.18	30.77
18	MXP006	斜坡链条运输机	BZY4110/23	套	1	16.20	9.88	15.38
19	MXP007	滚筒式剥皮机	BBP1140/15	套	1	76.76	54.28	70.60
20	MXP008	水平链条运输机	BZY4110/6	套	1	11.22	6.84	8.97
21	MXP009	盘筛运输机	BZY3110/3	套	1	11.88	7.24	11.28
22	MXP011	皮带运输机	BZY11120/10	套	1	3.78	2.30	3.59
23	MXP042	剥皮机进料溜槽	BPX201	套	1	5.85	3.57	5.56
24	MZB003	过滤除渣机		套	1	19.81	12.07	18.80
25	MYS016	江苏八达重工起重机	QLYS10DZ	辆	1	14.49	3.65	62.39
26	BBZ089	刨花板芯层风选机及平台		套	1	342.62	334.49	150.44
合计					27	8,278.44	5,395.33	3,228.80

4. 2021 年 8 月至 2022 年 9 月，为实现贫困户持续稳定增收、精准脱贫，唐县相关乡镇政府、村民委员会与被评估单位签订了三方协议及抵押协议，约定村委会将国家扶持的衔接资金投入汇银木业；投资期限为 1 年或者 3 年，村委会每年获得 7% 的保底收益且不承担经营风险，贫困户享有收益权，协议期满后汇银木业将衔接资金本金退还给相应村委会；村委会服从乡镇政府管理，不干涉汇银木业日常经营及决策，乡镇政府代表村的合法权益，不参与汇银木业经营管理，不干涉汇银木业的经营决策。汇银木业以其经评估的设备作为抵押物，为村委会应获得的保底收益及本金提供担保。被评估单位总计借款金额 2,355.00 万元，以设备作为抵押物，抵押明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值		抵押金额
						原值	净值	
1	01-02-0004	芯层拌胶机	DP-3P-21-EJ	套	2	31.59	29.09	31.59
2	01-02-0005	表层拌胶机	φ 160×7000	套	1	22.57	20.78	22.57
3	BBZ001	木片料仓	非标	套	1	95.07	57.44	49.53
4	BBZ024	单通道辊筒干燥机	SRC14.690 AR-54C	套	1	454.72	214.73	320.51
5	BCL023	车式自动堆垛架		套	1	60.78	36.72	58.12
6	BCL025	卫星运输车		套	1	68.10	32.16	68.10
7	BPZ019	连续热压机	CPS265--23.2M	套	1	2,899.50	1,751.78	1,000.00
8	BRN004	热能中心系统	非标	套	1	695.19	420.01	307.69
9	BSZ001	四砂架砂光机	非标	套	1	55.45	33.50	55.45
10	BSZ004	砂光辅机线设备	44Gcal/h	套	1	106.20	64.16	103.42
11	BSZ005	锯切检板线设备	W4-73 # 13.5D	套	1	209.77	126.74	209.77
12	MCL011	翻板机	非标	套	1	127.94	90.46	100.85
13	MCL012	翻板机进出板滚筒运输机	非标	套	1	28.81	17.56	28.81
14	MPZ022	连续压机湿式除尘系统	600 吨/天	套	1	130.09	91.98	130.09
15	MRN031	密度板烟气排放尾气处理系统	LTFN25M3h	套	1	540.83	525.84	486.73
合计					16	5,526.60	3,512.95	2,973.23

5. 被评估单位与保定赛维机械制造有限公司、河北梅纳雪家居饰品制造有限公司签订了仓储保管协议，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	出租方（仓储保管方）	资产名称	租赁（仓储）期限	月租金
1	保定赛维机械制造有限公司	库房（2,271.52 平米）	2023.1.1-2023.3.31	5.00
2	河北梅纳雪家居饰品制造有限公司	长古城工业园区厂房（6,322.62 平米）	2022.3.15-2023.3.14	承担日常使用费（水费、电费）外，无其他费用

注：序 1 企业与保定赛维机械制造有限公司签订了仓储保管协议，合同未约定仓储面积，经现场测量，仓储面积约为 2,271.52 m²。

6. 截至评估基准日，被评估单位生产厂区中 84.606 亩土地属于唐县长古城镇长古城村、大庄子村集体建设用地，被评估单位与唐县

长古城镇大庄子村村民委员会、唐县长古城镇长古城村村民委员会签订《集体建设用地使用权出租合同》获得租赁土地使用权，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日止。2022 年 8 月 11 日唐县自然资源和规划局出具《地类证明》确认上述地块现状地类为工业用地。因唐县长古城镇大庄子村、唐县长古城镇长古城村已收到被评估单位代政府支付的征地补偿款等费用，村民和集体组织的权益已得到补偿，出于公平合理的考虑，双方协商同意租金为 0.00 元。因评估专业人员无法判定被评估单位是否能取得或取得该部分土地国有土地使用权的时间，本次评估假设在租赁合同到期后，被评估单位仍未取得 84.606 亩土地国有土地使用权的情况下，能按照租赁合同约定，在合法合规前提下持续租赁使用。租赁土地具体情况如下：

序号	出租方	承租方	出租面积 (亩)	租赁 起始日	租赁 到期日	租金 (元/年)
1	唐县长古城镇大庄子村村民委员会	唐县汇银木业有限公司	2.60	2020.1.1	2029.12.31	0.00
2	唐县长古城镇长古城村村民委员会		82.006	2020.1.1	2029.12.31	0.00
合计			84.606			0.00

(四) 其他需要说明的事项。

1. 纳入本次评估范围的在建工程“废弃木料综合利用项目”，项目预计总占地面积为 59.39 亩。截至评估基准日已获取的 39.39 亩土地使用权，剩余 20.00 亩土地虽取得《建设项目用地预审与选址意见书》，但政府尚未有明确的供地计划。项目建设时点、运营时点难以准确预计，且期后项目运营受废弃木料市场供应量、采购价格、对枝丫材替代水平等因素影响。因此，本次收益法评估中未考虑在建工程“废弃

木料综合利用项目”对评估结论的影响。提请报告使用者关注。

2. 2022 年 9 月 14 日，被评估单位与云南景谷林业股份有限公司签订《借款协议》，详细情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	贷款单位	发生日期	到期日	借款金额	年利率	担保	借款支付
1	云南景谷林业股份有限公司	2022.9.30	2027.9.29	18,390.00	6%	(1)由崔会军、王兰存以其持有的汇银木业股权提供质押担保；(2)崔会军、王兰存提供连带责任保证担保；(3)不动产抵押担保。	借款由景谷林业全资子公司-福誉企业管理(北京)有限公司支付,已签订委托支付借款三方协议。
合计				18,390.00			

借款用于偿还以下银行贷款：

金额单位：人民币万元

贷款方	合同编号	贷款本金	尚未偿还贷款本金
唐县农村信用合作联社、河北定州农村商业银行股份有限公司、河北安国农村商业银行股份有限公司、望都县农村信用联社股份有限公司、曲阳县农村信用合作联社、阜平县农村信用合作联社	(冀)农信社团借字(2021)第 HT1100100106120520210903001 号	12,000.00	12,000.00
唐县农村信用合作联社、曲阳县农村信用合作联社、望都县农村信用联社股份有限公司	(冀)农信团循借字(2021)第 HT1100100106120520210727001 号	6,000.00	5,900.00
唐县汇泽村镇银行	2021 年唐村银公借字 B 第 07022 号	490.00	490.00
总计		18,490.00	18,390.00

借款偿还：

借款期限自云南景谷林业股份有限公司实际支付借款之日起伍年，云南景谷林业股份有限公司（甲方）、唐县汇银木业有限公司（乙方）双方同意，在出现以下情形时，唐县汇银木业有限公司应提前偿还部分或全部借款：

(1) 根据本次重大资产重组的相关安排，在本次重大资产重组的股权转让框架协议及其补充协议(以下合称“本次重组交易文件”)生

效后,在本次重组交易文件中约定的期限内崔会军、王兰存将向乙方提供本金为玖仟零壹拾壹万壹仟元(小写:¥9,011.10 万元)(即 1.839 亿元*49%)的借款。乙方保证将崔会军、王兰存提供的上述借款在甲方要求的期限内用于先行偿还甲方在本协议项下同等金额的借款本金。前述崔会军、王兰存向乙方提供的借款将与本次重组交易文件中约定的甲方应向崔会军、王兰存支付的第一期股权转让款在同等金额内相互抵消。偿还前述款项后,剩余借款本金的借款期限仍为自甲方实际支付借款之日起五年,剩余借款本金自借款实际发放日起每满半年的对应日(当月无对应日的以该月最后一天为对应日)为各期付息日,乙方应在付息日向甲方支付当期借款利息,在借款到期时结清剩余本息。甲方玖仟零壹拾壹万壹仟元(小写:¥9,011.10 万元)借款的利息在第一期付息日一并向甲方支付。

(2) 若本次重大资产重组终止,自甲方发出关于终止本次重大资产重组的公告之日起,甲方有权要求乙方立即还款,乙方应在收到甲方书面还款通知后 30 个工作日内偿还本息。

3. 2021 年 8 月至 2022 年 9 月,为实现贫困户持续稳定增收、精准脱贫,唐县相关乡镇政府、村民委员会与被评估单位签订了三方协议及抵押协议,约定村委会将国家扶持的衔接资金投入到了汇银木业;投资期限为 1 年或者 3 年,村委会每年获得 7% 的保底收益且不承担经营风险,贫困户享有收益权,协议期满后汇银木业将衔接资金本金退还给相应村委会;村委会服从乡镇政府管理,不干涉汇银木业日常经营及决策,乡镇政府代表村的合法权益,不参与汇银木业经营管理,

不干涉汇银木业的经营决策。汇银木业以其经评估的设备作为抵押物，为村委会应获得的保底收益及本金提供担保。

上述借款涉及 8 个乡镇，102 个村委会，总计借款金额 2,355.00 万元，上述资金投入及设备抵押的情况如下：

序号	乡镇	村委会	衔接资金/担保本金金额 (万元)	投资期限	抵押物
1	北店头镇	安庄村	40.00	其中 105 万元为 2021.11.20- 2024.11.19, 475 万元为 2021.12.10- 2024.12.9	刨花板连续压机一套
2		北城子村	25.00		
3		北店头村	30.00		
4		东显口村	30.00		
5		东杨庄村	30.00		
6		封庄村	30.00		
7		马家佐村	15.00		
8		马庄村	30.00		
9		南城子村	15.00		
10		宋庄村	25.00		
11		委庄村	30.00		
12		西同龙村	35.00		
13		西显口村	30.00		
14		西杨庄村	25.00		
15		西长店村	25.00		
16		野庄村	35.00		
17		中显口村	25.00		
18		东同龙村	20.00		
19		么家佐村	15.00		
20		水头村	20.00		
21		游家佐村	15.00		
22		张显口村	15.00		
23		中同龙村	20.00		
24	黄石口乡	苑家会村	20.00	2021.11.20- 2024.11.19	刨花板连续压机一套
25		岭北村	20.00		
26		河北村	20.00		
27		五家角村	20.00		
28		黄石口村	20.00		
29		唐河西村	20.00		
30		花塔村	20.00		
31		聂家台村	15.00		
32		鹤峪口村	15.00		
33		河暖村	15.00		
34		北当村	15.00		
35		周家堡村	15.00		
36		岳家台村	15.00		
37		山南庄村	10.00		
38		茶叶庄村	10.00		
39		后七峪村	10.00		
40		北沟村	10.00		
41		富家峪村	10.00		
42		三道河村	10.00		
43	白合镇	白合村	40.00	2021.11.20- 2024.11.19	干燥尾气处理系统设备一套
44		河南村	30.00		
45		吉祥庄村	30.00		

46		上赤城村	30.00		
47	川里镇	秦王村	35.00	2021.11.20-2024.11.19	连续平板式热压机废气处理装置一套、辊筒运输机四台
48		赤水村	40.00		
49		上庄村	50.00		
50		古道口村	20.00		
51	石门乡	石门村	15.00	2021.11.20-2024.11.19	冷却翻板机、人造板自动堆垛系统、木片料仓出料机构一套
52		蟒栏村	25.00		
53		王支村	45.00		
54		蒲大石村	25.00		
55		草庄台村	65.00		
56		担里村	25.00		
57	羊角乡	白花村	30.00	2021.11.20-2024.11.19	堆垛装置、锯切检板线一套
58		尖稍村	30.00		
59		北山村	30.00		
60		满心村	30.00		
61		宋家楼村	30.00		
62		塔子沟村	30.00		
63		令公铺村	30.00		
64	大洋乡	东长店村	40.00	2021.8.2-2024.8.1	干燥尾气处理系统设备一套
65		山南庄村	40.00		
66		西岳口村	60.00		
67		大洋庄村	40.00		
68		东大洋村	60.00		
69		西大洋村	60.00		
70	仁厚镇	山南庄村	50.00	2022.9.28-2023.9.27	热能中心设备一套
71		四城涧村	32.00		干燥机一套
72		坛下辛村	10.60		锯切检板线一套
73		仁厚镇村	5.00		拌胶机
74		孔家佐村	16.60		四砂架砂光机一套
75		东关村	1.40		
76		许王庄村	26.00		
77		县北村	9.00		
78		麻黄头村	26.70		
79		南关村	30.80		
80	仁厚镇	刘家庄村	8.00	2022.9.29-2023.9.28	干燥机一套
81		南坛村	22.60		
82		房庄村	8.40		
83		南庄子村	11.00		
84		南野羊村	11.20		
85		黄家庄村	28.00		
86		大寺城涧村	5.20		
87		西关村	1.60		
88		坛下张村	21.80		拌胶机
89		小马庄村	15.20		
90		徐家庄村	8.00		
91		园子村	9.00		
92		野牛村	16.80		锯切检板线一套
93		薛家庄村	28.00		
94		张盆村	9.20		
95		北野羊村	10.80		
96		北庄子村	5.60		砂光辅机线
97		北马辛村	8.40		
98		大马庄村	12.40		
99	坛下屯村	13.20	热能中心设备一套		
100		坛下史村	5.80		

101		三曲庄村	28.50		
102		枣园村	3.20	2022.9.30-2023.9.29	锯切检板线一套
合计			2,355.00	-	-

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无。

(六) 唐县汇银木业有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估专业人员对唐县汇银木业有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与唐县汇银木业有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了唐县汇银木业有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对唐县汇银木业有限公司未来盈利能力的保证。

(七) 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(八) 本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(九) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权

属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(二) 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。

(三) 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对

象可实现价格的保证。

(四) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2023 年 01 月 13 日。

(此页无正文)



资产评估师: 李素荣
53160069

资产评估师: 胡伟涛
53160004

中国·北京

二零二三年一月十三日