

国泰君安证券股份有限公司

关于四川升达林业产业股份有限公司重大资产重组前 发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形之 专项核查意见

四川升达林业产业股份有限公司（以下简称“升达林业”、“上市公司”）拟向交易对方出售家居及森林相关资产和负债。交易对方将以现金方式向上市公司支付标的资产转让价款，并承接拟出售资产对上市公司母公司的负债。该出售事项构成重大资产重组。

国泰君安证券股份有限公司作为升达林业本次重大资产重组的独立财务顾问，根据中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的要求进行了专项核查，具体情况如下：

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

（一）升达林业上市后的承诺履行情况

截至本核查意见出具日，公司及股东、实际控制人、关联方自公司上市后的承诺及履行情况如下（不包括本次重大资产重组中相关方做出的承诺）：

承诺主体	承诺内容	作出时间	是否及时履行
升达集团	1、根据 2007 年 6 月 29 日本公司与升达林业签订的《商标转让协议》，本公司将已在国家商标局注册的第 19 类 19 项注册商标和正在申请注册的第 19 类 53 项商标无偿转让给升达林业。在过户手续办理完成之前，本公司将上述商标授权升达林业及其子公司无偿使用。 2、根据 2007 年 9 月 12 日本公司与升达林业签订的《国际商标转让协议》，本公司将已在国外注册的 19 类 15 项商标及在国外正在申请注册的 19 类 39 项商标无偿转让给升达林业。在相关过户手续办理完成之前，本公司将上述商标授权升达林业及其子公司无偿使用。 3、除上述商标外，本公司现持有其他 7 项第 19 类商标：迁喜（注册号 3104075）；多乐（注册号 3063110）；都乐（注册号 3063112）；cendar（申请号	2007.09	是

承诺主体	承诺内容	作出时间	是否及时履行
	4631339)；图形 C (申请号 4793865)；endar (申请号 4793867)；cendur (申请号 4793866) (简称“该等商标”)。本公司及升达林业及其子公司拟不使用该等 7 项商标。若今后升达林业拟使用该等商标，则本公司将无偿转让给升达林业。本公司承诺今后不会利用该等商标从事与升达林业构成同业竞争的业务。 4、本公司将上述商标转让给升达林业后，本公司及其其他控股子公司 (除升达林业及其子公司外) 仍然有权无偿使用上述商标，但本公司及其他控股子公司不从事与升达林业及其子公司现有业务 (造林、纤维板、木地板) 构成同业竞争的活动。 5、除本承诺函上述商标外，本公司无其他拟用于木地板业务、纤维板业务及造林业务相关的商标。 6、若本公司违反上述承诺，本公司将承担因此对升达林业及其子公司造成的相关损失。		
升达集团	1、根据 2007 年 6 月 29 日本公司与升达林业签订的《专利权和专利申请权转让协议》，本公司无偿转让给升达林业如下两项专利权和一项发明专利申请权：实用新型专利“地板单元结构” (专利号 ZL200420060149)；发明专利“磁性保健强化木地板” (专利号 200510020173.0)；发明专利“远红外健康强化木地板及其制造方法” (申请号 200510022426.8)。目前相关过户手续正在办理过程中，本公司承诺在过户手续办理完成前，上述专利和技术由本公司许可升达林业及其子公司无偿使用。 2、目前本公司正在申请如下专利：(1) 发明专利“强化复合竹质板及其制造方法” (申请号 200510021733.4)；(2) 国际专利“磁性保健强化木地板及其制备方法” (PCT/CN2005/001998)；(3) 国际专利“一种复合竹质板的制造方法” (PCT/CN/2006/002454)；(4) 发明专利“竹质中纤板” (申请号 200610022718.6)；(5) 发明专利“竹木质中纤板” (申请号 200610022716.7)；(6) 发明专利“增强中纤板” (申请号 200610022717.1)。 3、本公司承诺：今后不会利用上述专利和技术从事与升达林业构成同业竞争的业务。若上述专利涉及业务与升达林业构成同业竞争，则本公司将相关专利无偿转让给升达林业。 4、除本承诺函上述专利外，本公司无其他拟用于木地板业务、纤维板业务及造林业务相关的专利。 5、若违反上述承诺，本公司将承担因此对升达林业及其子公司造成的相关损失。	2007.09	是
升达集团、升达装饰、江昌政及其一致行动人江山	1、本人/本公司 (及本公司高级管理人员及本公司下属企业) 目前没有在中国境内或境外单独或与其他自然人、法人、合伙企业或组织，以任何形式直接或间接从事或参与任何对升达林业构成竞争的业务及活动或拥有与升达林业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或在该经济实体、机构、经济组织中担	2007.10	是

承诺主体	承诺内容	作出时间	是否及时履行
	任高级管理人员或核心技术人员。 2、本人/本公司保证将采取合法及有效的措施，促使本人/本公司拥有控制权的其他公司、企业与其他经济组织及本人/本公司的关联企业，不以任何形式直接或间接从事与升达林业相同或相似的、对升达林业业务构成或可能构成竞争的业务，并且保证不进行其他任何损害升达林业及其他股东合法权益的活动。 3、本人/本公司将严格遵守《公司法》、《公司章程》、《关联交易制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等规定，避免和减少关联交易，自觉维护股份公司及全体股东的利益，将不利用本人/本公司在升达林业中的股东地位或作为升达林业董事、监事等高级管理人员的身份在关联交易中谋取不正当利益。如升达林业必须与本人/本公司控制的企业进行关联交易，则本人/本公司承诺，均严格履行相关法律程序，遵照市场公平交易的原则进行，将促使交易的价格、相关协议条款和交易条件公平合理，不会要求升达林业给予与第三人的条件相比更优惠的条件。		
江昌政、董静涛、向中华、江山、张昌林	董事、监事、高级管理人员江昌政、董静涛、向中华、江山、张昌林承诺：在其任职期间，每年转让的股份不超过其持有股份总数的 25%；离职后半年内，不转让其持有的公司股份。	2007.10	是
升达集团、江昌政及其一致行动人江山	自升达林业股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的升达林业股份，也不由升达林业回购其持有的股份	2007.10	是
升达集团	1、截至本承诺函出具之日，除四川锦丰纸业股份有限公司向中国光大银行成都分行借款 950 万元（余额 800 万元）并与中国光大银行成都分行签订《保证合同》为该借款提供保证担保外，升达林业无其他对外担保事项； 2、上述对外担保事项如造成升达林业的损失，其全部损失及相关法律责任均由升达集团予以承担。	2008.01	是
升达集团	若今后升达林业有意从事重组竹或竹坯板业务，或者有意从事与重组竹或竹坯板业务存在同业竞争的业务，则升达集团将在升达林业提出异议后及时转让或终止上述业务。如升达林业提出受让请求，升达集团应无条件按公允价格和法定程序将升达竹业优先转让给升达林业。 在升达林业认定是否与升达集团及升达竹业存在同业竞争的董事会或股东大会上，升达集团的关联董事和股东代表将进行回避，不参与表决。	2008.05	是
升达林业	首次公开发行招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。	2008.05	是
升达集团	1、承诺柬埔寨林业项目（本项目含建设年产 5 万立	2012.04	是

承诺主体	承诺内容	作出时间	是否及时履行
	方米实木坯板生产线工程及 2.26 万公顷橡胶种植工程，其中橡胶种植工程实施林行间种木薯过渡型种植业务。) 不生产、开发任何与升达林业产品构成竞争或可能竞争的产品，且不与升达林业发生任何不公允的关联交易，且升达林业每年向本项目采购相关原材料产生的关联交易额占升达林业当年同类原材料采购总额的比例不高于 30%。 2、保证升达林业在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。 3、保证不以任何形式占用升达林业的资金。 4、保证不会以任何方式要求或促使升达林业为升达集团提供任何形式的担保。 5、承诺：项目正常运营三年内，且期间盈利情况良好，升达集团将根据升达林业的业务需要，以公允价值将此项资产置入升达林业经营。		
升达集团	自本次减持之日（即 2012 年 8 月 28 日）起至未来六个月内，通过证券交易系统出售的股份将低于公司股份总数的 5%。	2012.08	是
升达集团	自本次减持之日（即 2013 年 6 月 21 日）起至未来六个月内，通过证券交易系统出售的股份将低于公司股份总数的 5%。	2013.06	是
升达集团	2013 年 7 月 30 日，公司收购升达集团所持有的四川中海天然气有限公司（以下简称“四川中海”）67%的股权，关于公司收购四川中海 67%股权暨关联交易事宜，升达集团的声明与承诺如下： 1、标的股权上不存在质押等任何其它权利受限制的情形。 2、标的股权的实收资本不存在被股东抽逃的情形。 3、将促使四川中海的另一名股东，放弃对标的股权的优先购买权。 4、已促使四川中海向公司及其委派的审计机构提供反映目标公司财务状况的真实、准确、完整的信息，如在本协议签署日后发现四川中海存在未披露的负债、义务，或者因四川中海在审计基准日（2013 年 6 月 30 日）存在的或有负债，导致四川中海审计基准日的净资产值减少的，应相应减少标的股权转让价款，如标的股权转让价款已经支付的，将相应向公司退回。 5、对于四川中海及其下属公司在审计基准日存在的其他应收款的收回承担保证责任，如四川中海及其下属公司在审计基准日存在的其他应收款因任何原因而不能收回，升达集团将代有关债务人向四川中海及其下属公司偿付该等款项。升达集团偿付该等款项后，可以向有关的债务人追偿。	2013.07	是
升达集团	2014 年 3 月 6 日，升达集团购回国泰君安持有的公司 1,600 万股股份，占公司总股本的 2.49%。在完成约定购回证券交易到期购回时，升达集团承诺：在本次增持（购回）完成后的 6 个月内不再转让其持有的公司股份。	2014.03	是

承诺主体	承诺内容	作出时间	是否及时履行
升达集团	连续六个月内出售的股份将低于公司股份总数的5%。	2015.03	是
升达集团、江昌政	自2015年7月10日起6个月内不通过二级市场减持公司股份。	2015.07	是
升达林业	1、公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形； 2、公司及公司实际控制人、董事、监事和高级管理人员最近5年内未受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在被证券监管部门、证券交易所调查的情形或其他不良记录； 3、公司及主要管理人员最近三年诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或受过证券交易所公开谴责等不良诚信记录情况。	2015.11	是
升达林业	保证本重大资产重组报告书及其摘要内容真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。	2015.11	是
升达集团、江昌政	保证升达林业在2015年重大资产购买完成后在人员、资产、财务、机构、业务等方面继续保持独立性。	2015.11	是

（二）独立财务顾问核查意见

经核查升达林业历年年度报告及信息披露文件、升达林业出具的说明，并查询中国证监会、深圳证券交易所等证券主管机关网站，独立财务顾问认为，升达林业上市后不存在不规范承诺、承诺未履行的情形，作出的承诺事项除已不再适用外，其他承诺已履行完毕或处于正常履行中。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）上市公司最近三年的规范运作情况

1、最近三年是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

经核查上市公司最近三年年度报告等信息披露文件、四川华信（集团）会

计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“华信”）出具的最近三年审计报告与控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明，公司最近三年不存在违规资金占用、违规对外担保等情形。

2、最近三年上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

经核查上市公司最近三年年度报告等信息披露文件、公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的相关声明，并经查询中国证监会、证券交易所、国家企业信用信息公示系统、环境保护部、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询等网站，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年未受到过行政处罚、刑事处罚，未被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会及其派出机构采取行政监管措施，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：最近三年上市公司运作规范，不存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未受到行政处罚、刑事处罚，未被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施，不存在正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

（一）不存在虚假交易、虚构利润

升达林业 2013 年度、2014 年度、2015 年度财务报告均经华信审计，华信分别出具了川华信审〔2014〕3480 号、川华信审〔2015〕519 号、川华信审〔2016〕023 号标准无保留意见审计报告。升达林业主营业务包括家居业务和液化天然气业务。近年来，受世界经济复苏缓慢和国内经济转型、GDP 增速放缓等因素影响，家居业务表现不景气。2013-2015 年，升达林业实现营业收入分别为 71,530.90 万元、74,781.33 万元、65,688.53 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 1,190.68 万元、1,536.71 万元、1,370.05 万元，扣除非经常性损益后归属母公司净利润分别为-1,481.12 万元、-9,623.50 万元、-399.41 万元，与同行业上市公司的业务发展及盈利能力的变动情况相近。

经核查升达林业所处的木材加工制造业行业相关发展资料、最近三年的主要业务合同及相关凭证、主要客户及供应商的回函，并审阅华信出具的审计报告，升达林业最近三年不存在虚假交易、虚构利润。

（二）不存在关联方利益输送

上市公司最近三年的关联交易情况如下：

1、购买商品、接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2015 年	2014 年	2013 年
广元升达	采购家具板	208,482.91	1,036,664.10	-
陕西绿源石化运输有限公司	接受劳务	364,178.79	-	-
四川升达装饰装修工程有限责任公司	接受劳务	-	-	773,073.00
合计		572,661.70	1,036,664.10	773,073.00

2、销售商品、提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2015 年	2014 年	2013 年
四川升达装饰装修工程有限责任公司	销售地板产品、木门、柜体、纤维板和配件	3,701,311.38	4,508,787.15	6,496,783.06
杜金华	销售地板产品、木门、柜体和配件	3,828,459.15	4,335,074.05	3,641,297.39

罗娅芳	销售地板产品、木门、柜体和配件	4,929,371.87	8,149,416.39	5,465,405.13
陈文	销售地板产品、木门、柜体和配件	465,052.39	571,356.79	805,109.48
合计		12,924,194.79	17,564,634.38	16,408,595.06

3、关联担保情况

最近三年，升达林业未发生对外提供关联担保的情况。

4、关键管理人员报酬

单位：元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
关键管理人员报酬	2,903,700.00	2,410,700.00	2,853,400.00

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2015 年末		2014 年末		2013 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杜金华	33,185.13	1,659.26	778,569.34	38,928.47	27,164.11	-
应收账款	四川升达装饰装修工程有限责任公司	-	-	1,142,020.81	57,101.04	-	-
应收账款	陈文	1,180.15	59.01	82,388.34	4,119.42	-	-
应收账款	罗娅芳	-	-	1,286,414.05	64,320.70	-	-
其他应收款	广元升达林业产业有限责任公司	-	-	109,054,172.34	-	234,039,502.22	-
其他应收款	达州升达林业产业有限公司	-	-	88,913,515.87	-	191,157,604.83	-
其他应收款	内蒙古中海博通燃气有限公司	-	-	5,972,762.84	-	-	-
预付账款	四川升达装饰装修工程有限责任公司	-	-	122,069.00	-	-	-
预付账款	陕西绿源石化运输有限公司	420,717.28	-	-	-	-	-
合计		455,082.56	1,718.27	207,351,912.59	164,469.63	425,224,271.16	-

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2015 年末	2014 年末	2013 年末
预收款项	杜金华	19,077.51	-	38,126.73
预收款项	陈文	14,642.05	17,415.96	11,259.80
预收款项	罗娅芳	48,237.01	82,016.43	154,128.05
预收款项	四川升达装饰装修工程有限责任公司	66,198.84	52,989.97	133,147.88
其他应付款	升达集团	8,319,705.46	8,319,705.46	8,319,705.46
应付账款	广元升达林业产业有限责任公司	396,332.91	-	-
其他应付款	陕西绿源石化运输有限公司	193,139,552.49	-	-
其他应付款	圣地佰城能源股份有限公司	2,523,315.00	-	-
应付账款	四川升达装饰装修工程有限责任公司	-	-	672,431.00
合计		204,527,061.27	8,472,127.82	9,328,798.92

经核查，除上述关联交易外，最近三年，上市公司不涉及其他关联交易，亦不存在关联方占用公司资金的情况。上述交易不涉及关联方利益输送的情况。

(三) 不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定

上市公司的会计基础工作规范，会计处理严格按照公司管理层制定的会计政策执行，符合企业会计准则相关规定，华信对公司最近三年的财务报告均出具了标准无保留意见的审计报告，公司不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

经核查公司最近三年影响会计利润的主要损益类科目的明细构成、变动趋势以及收入、费用、成本等科目的相关凭证，并将相关科目的会计处理方式与企业会计准则相关规定进行对比后，公司的会计处理符合企业会计准则规定。

（四）不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

上市公司最近三年的重大会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况如下：

1、重大会计政策变更

升达林业于 2014 年开始执行财政部当年新颁布及修订的企业会计准则。升达林业原对于被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资采用成本法核算，确认为长期股权投资。根据修订后《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》规定，对上述权益性投资应适用于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》。公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014 年比较报表已重新表述，2013 年 12 月 31 日合并资产负债表调减长期股权投资 12,900,000.00 元，调增可供出售金融资产 12,900,000.00 元，对资产总额无影响。

2、重大会计估计变更

最近三年，上市公司不存在重大会计估计变更的情况。

3、重大会计差错更正

最近三年，上市公司不存在重大会计差错更正的情况。

（五）应收账款、存货、商誉等科目计提减值准备的情况

上市公司最近三年应收账款、存货、商誉等科目减值准备计提的具体情况如下：

单位：元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
一、坏账损失	-1,638,759.45	3,633,408.17	1,130,497.12
二、存货跌价损失	379,911.53	988,614.24	1,005,389.78
三、可供出售金融资产减值损失	-	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-	-

六、投资性房地产减值损失	-	-	-
七、固定资产减值损失	-	-	-
八、工程物资减值损失	-	-	-
九、在建工程减值损失	-	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-	-
十三、商誉减值损失	-	-	-
十四、其他	-	-	-
合计	-1,258,847.92	4,622,022.41	2,135,886.90

最近三年，上市公司不存在商誉减值，应收款项确认的坏账损失分别为 113.05 万元、363.34 万元和-163.88 万元，存货确认的跌价损失分别为 100.54 万元、98.86 万元和 37.99 万元，合计计提的减值准备金额较小。

最近三年，上市公司不存在其他资产减值损失的情况。

（六）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、华信对公司最近三年的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。受世界经济复苏缓慢和国内经济转型、GDP 增速放缓等因素影响，公司家居业务表现不景气，不存在虚假交易、虚构利润的情形。

2、最近三年，升达林业发生的关联交易已依照相关规定，切实履行了必要的决策程序及信息披露，不存在因关联交易损害公司及股东利益的情形，亦不存在关联方利益输送的情形。

3、上市公司的会计基础工作规范，会计处理严格按照公司管理层制定的会计政策执行，符合企业会计准则相关规定，华信对公司最近三年的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。上市公司不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定。

4、上市公司最近三年所发生的重大会计政策、会计估计变更及会计差错更正符合企业会计准则规定，应收账款、存货、商誉不存在大幅计提减值准备的

情形，不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况，相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

（一）拟置出资产的评估作价情况

以 2016 年 10 月 31 日为评估基准日，拟出售资产经审计的净资产账面价值、评估值及评估增值率情况如下：

金额单位：万元

序号	拟出售资产	评估机构/评估报告号	账面净值	评估值	评估增值率
1	上市公司名下的家居业务经营性资产和负债及 12 家子公司股权	中企华评估 中企华评字(2016)第 4259 号	84,026.81	89,073.11	6.01%
2.1	上市公司名下的森林资产	中兴评估 闽中兴评字（2016）第 6015 号	1,678.58	1,100.41	-34.44%
2.2	升达造林 100%股权	中兴评估 闽中兴评字（2016）第 6014 号	634.78	3,938.89	520.51%

（二）相关评估方法、评估假设、评估参数预测的合理性

1、中企华对上市公司名下的家居业务经营性资产和负债及 12 家子公司股权的评估

（1）评估方法合理性

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务时，应根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估三种基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法进行评估。

由于目前没有可比企业的股权交易案例作为参照，因此，本次评估不适合采用市场法。

根据评估目的、被评估企业实际情况、价值类型、资料收集情况以及三种

评估基本方法所适用的条件，本次评估选用收益法和资产基础法。

（2）评估假设合理性

一般假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营；假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大的不利影响。

特殊假设：假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

（3）评估参数合理性

本次评估收集的信息包括产业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估企业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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理；针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

2、中兴对于上市公司名下的森林资产的评估情况

（1）评估方法合理性

根据森林资源资产的核查结果，按照国家林业局公告（2015 年第 6 号）《森林资源资产评估技术规范》（LY/T 2407-2015）的规定，本次森林资源林地资产采用林地期望价法评估，林木资产针对各小班的起源和年龄采用不同的评估方法。

人工林已达到或超过设定主伐年龄的小班林木资产采用市场价倒算法评估，未达设定主伐年龄的小班采用收获现值法评估，林地资产采用林地期望价法评估。

1) 市场价倒算法

已达到或超过设定主伐年龄的人工用材林成过熟林林木资产采用市场价倒算法评估，技术思路是：林分成熟并可主伐利用，将林分主伐时的木材销售总收入，扣除木材生产经营成本及木材生产段的合理利润后，将其剩余值作为林木资产评估值。计算公式为：

$$En = M_n \times Z_u$$

其中： $Z_u = f \times (W - C - F)$

2) 收获现值法

人工用材林中龄林、近熟林以及未达设定主伐年龄的成熟林林木资产采用收获现值法评估，技术思路是：预测林分主伐时所得到的纯收益（已扣除木材生产成本及合理的经营利润），将其折为现值，再扣除从现在到主伐之间的年管护费用(含地租)现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

$$En = \frac{Mu \times Zu}{(1+p)^{(u-n)}} - \frac{V}{p} \times [1 - \frac{1}{(1+p)^{u-n}}]$$

3) 林地期望价法

森林资源林地资产采用林地期望价法评估，技术思路是每隔一定的间隔期（轮伐期）采伐一次，将无穷多个轮伐期末的林地纯收益折为现值并累加求和后乘以利率作为年林地使用费评估值。由于马尾松人工林面积比例最大，具有代表性，故本次评估用马尾松人工林技术经济指标测算林地资产。

林地期望价法年林地使用费计算公式为：

$$Bz = \frac{L \times Au}{(1+p)^u - 1} \times p$$

有限期林地资产评估值计算公式为：

$$Bu = \frac{Bz}{p} \times [1 - \frac{1}{(1+p)^b}]$$

上述方法中各符号含义如下：

En：林木资产评估值；

Mn：林龄为 n 年时林分蓄积量；

Zu：主伐时林木每立方米蓄积纯收益；

f：出材率；

W：木材平均销售价格；

C：木材生产成本；

F：经营利润；

Mu：利用林分蓄积生长预测模型预估 u 年主伐时的蓄积量；

V：年平均管护费用(收获现值法公式中，主伐时升达占 100%的包含年林地使用费即地租，升达占 60%的不含年地租)；

u：主伐年龄；

n：现实林分年龄；

p：投资收益率；

b：经营期限；

Bu：有限期林地资产评估值；

Bz：年林地使用费；

Au：第 u 年主伐时纯收益；

L：林地收益比例；

（2）评估假设的合理性

本次评估采用市场价倒算法、收获现值法和林地期望价法，所以评估假设都是根据评估方法和企业实际情况做出。具体为：

评估前提：本次评估是以森林资源林木资产未来继续正常生长管理和产权

持有者在未来采伐时能获得需要的林木采伐指标为评估假设前提。

评估具体假设：

- 1.以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2.以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3.以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 本次评估森林资源资产所涉及的价格、产量、成本等技术经济指标，均按当地现有森林生长及经营管理的平均水平确定。
- 5.以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 6.本次评估以评估对象不存在其他负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本次评估假设符合被评估单位实际情况以及评估相关准则及规范，具有合理性。

（3）评估参数预测的合理性

1) 木材价格

以当地木材市场销售价为基础，参考其周边县市木材销售情况并结合委估森林资源的年龄结构和平均胸径，经综合分析后确定各树种主伐时木材销售平均价格，见下表。

平均木材价格（元/m³）

树种	马尾松	杉木	杨树
价格	600	1050	620

2) 营林生产成本

营林生产成本根据当地林业生产成本的社会平均发生额并参考周边国有林

场的林业生产情况，经综合分析后确定每年管护成本为 8 元/亩。

3) 木材生产经营成本

按委估森林资源的分布、地利条件及当地木材生产的实际情况确定，按出材量计算各项成本，其中木材生产成本主要指采伐成本、短途运费及道路维修保养费等。

伐区设计费：33.14 元/m³。

木材生产成本：200 元/m³。

销售费、管理费及不可预见费为销售价 8.5%。

4) 经营利润

木材生产经营段利润按木材销售价 5%计算。

5) 平均采伐年龄

平均主伐年龄按优势树种确定，本次评估对象均近熟林和成熟林，且成熟林占绝大多数，受森林采伐指标的限制，不能在一年内采伐全部成熟林，结合森林经营的实际情况，也不宜将森林延迟到过熟林采伐，故将平均主伐年龄设定为成熟林年龄范围的中值。以马尾松人工林为例，成熟林的年龄范围为 31-50 年，取中值 41 年为平均主伐年龄，杨树 21 年。

6) 投资收益率：7%

7) 林分生长预测模型

利用本评估机构所收集的数据，选择理查德方程建立林分蓄积量和平均胸径生长预测模型。

$$Y_u = Y_n \times \frac{1 - \exp(-a \times u)}{1 - \exp(-a \times n)}^b$$

式中：Y_u 分别为 u 年主伐时林分预估蓄积量和平均胸径；Y_n 分别为林龄为 n 年时林分实际蓄积量和平均胸径；若 n>u，则 Y_u=Y_n。a、b 为模型参数，取值如下表所示。

人工林林分生长模型参数

因子	参数	马尾松	杉木	杨树
蓄积	a	0.0823	0.0873	0.0226
	b	3.1047	2.8301	4.0367
因子	参数	马尾松	杉木	杨树
胸径	a	0.0375	0.0146	0.0226
	b	1.1882	0.8276	1.5528

混交林主伐时林分平均胸径按优势树种预测，林分蓄积量预估值 Mu 按下式计算：

$$Mu = k_1 \times Mu_1 + k_2 \times Mu_2 + \dots + k_n \times Mu_n$$

式中的 k_1 、 k_2 、……、 k_n 分别代表各树种组成系数， Mu_1 、 Mu_2 、……、 Mu_n 分别代表各树种 u 年主伐时林分蓄积量预估值， n 为林分树种组成个数。

8) 林分出材率模型

利用本评估机构所收集的伐倒木实际造材数据，选择理查德方程建立林分出材率模型。

$$f = a \times [1 - \exp(-b \times D)]^c$$

式中： f 为林分总出材率， D 为林分平均胸径， a 、 b 、 c 为参数，各树种取值如下表。

林分出材率模型参数

参数	马尾松	杉木	杨树
a	70	70	70
b	0.06713	0.2097	0.2794
c	0.2845	0.7887	1.3256

9) 林地使用年限

根据林权证和相关合作协议确定林地剩余使用年限，林地价值比例系数为35%。

上述各资产具体评估方法中涉及到的参数均是按照目前市场正常水平和企业实际经营情况选取，具有合理性。

（3）与历史评估值相比的合理性

本次评估的森林资源资产中有 152845.41 亩在 2014 年曾经由本公司评估过，对比两次评估结果，本次评估值比上次评估值降低了 11%左右，评估值下降的主要原因包括：

1、木材销售价格下降：2016 年木材售价与 2014 年相比有所下降，特别是马尾松（占被评估单位资产份额 75%）售价下降了 20%左右，所以对评估值影响较大；

2、木材生产经营成本 2016 年比 2014 年上升了 10%，主要是近年来人工成本持续上升所致；

3、森林资源蓄积量有所增加，但增加幅度很小，因本次评估的森林资源基本都是近熟林和成熟林，年自然生长速度很慢。

4、政策风险变大：近年来各级政府对林业资源保护力度不断加大，对林业采伐而言是不利的，包括采伐指标的控制、天然林只允许抚育性采伐、采伐及流转需要农户同意等政策，总之对采伐的各种限制不断增多，导致森林资源资产价值变现越来越困难。

上述原因综合影响导致本次评估值低于 2014 年评估值。

3、中兴对于升达造林股权的评估情况

（1）评估方法合理性

根据《资产评估准则—企业价值》第二十二条，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1.市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

1.1 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。

1.2 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。

1.3 能够收集可比的交易案例的相关资料。

本次评估因难以收集到公开市场上合适的比较交易案例，故无法适用市场法进行评估。

2.收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

2.1 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量。

2.2 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量。

2.3 评估对象预期获利年限可以预测。

由于被评估单位成立以来从未进行过森林资源的商业性采伐，未来也无采伐意愿和采伐计划，预期收益无法预测，所以也不适合采用收益法进行评估；

3.资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用成本法的前提条件有：

3.1 评估对象处于持续使用状态。

3.2 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

由于被评估单位处于持续经营状态且其资产可以调查取得购建资产的现行途径及相应的社会平均成本资料，故此次评估选用资产基础法（成本法）进行评估是合理的。

（2）评估假设的合理性

本次评估采用资产基础法，所以评估假设都是根据评估方法和企业实际情况做出。具体为：

评估前提：本次评估是以森林资源林木资产在未来正常生长管理及被评估单位能获得正常采伐指标为评估假设前提。

评估具体假设：

- 1.以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2.以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3.以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4.本次评估森林资源林木资产所涉及的价格、产量、成本等技术经济指标，均按当地现有经济林生长及经营管理的平均水平确定。
- 5.没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 6.本次评估以评估对象不存在除已披露的负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本次评估假设符合被评估单位实际情况以及评估相关准则及规范，具有合理性。

（3）评估参数预测的合理性

本次评估采用资产基础法，评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到总资产、总负债及净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据公司的各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1.货币资金的评估：

货币资金主要是现金、银行存款。

通过盘点现金，核查银行对账单，在核实对账单无误的基础上以四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

2.预付账款的评估：

预付账款主要是四川升达造林经营有限责任公司预付的城市维护建设税、

教育费附加、地方教育费附加、主要副食品价格调控基金等，评估人员查阅了相关会计凭证和纳税证明，经核实后以评估基准日四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

3.存货-消耗性生物资产的评估：

消耗性生物资产即为森林资源资产，对于已被划为生态公益林的 7080 亩森林资源资产因不能进行商业性采伐故以账面值作为评估值。

其他森林资源资产采用不同方法进行评估。本次森林资源资产评估包括林木资产评估和林地资产评估，林木资产针对各小班的起源和年龄采用不同的评估方法。林地资产采用林地期望价法评估。

林木资产评估具体方法：

林龄 10 年以下的幼龄林（杨树除外）林木资产采用重置成本法评估，人工林已达到或超过设定主伐年龄的小班林木资产采用市场价倒算法评估，未达设定主伐年龄的小班采用收获现值法评估。天然林林木资产采用渐伐收益法评估，林地资产采用林地期望价法评估。具体方法如下：

1) 市场价倒算法

已达到或超过设定主伐年龄的人工用材林成熟林林木资产采用市场价倒算法评估，技术思路是：林分成熟并可主伐利用，将林分主伐时的木材销售总收入，扣除木材生产经营成本及木材生产段的合理利润后，将其剩余值作为林木资产评估值。计算公式为：

$$En = M_n \times Z_u$$

其中： $Z_u = f \times (W - C - F)$

2) 收获现值法

人工用材林中龄林、近熟林以及未达设定主伐年龄的成熟林林木资产采用收获现值法评估，技术思路是：预测林分主伐时所得到的纯收益（已扣除木材生产成本及合理的经营利润），将其折为现值，再扣除从现在到主伐之间的年管护费用(含地租)现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

$$En = \frac{Mu \times Zu}{(1+p)^{(u-n)}} - \frac{V}{p} \times [1 - \frac{1}{(1+p)^{u-n}}]$$

3) 渐伐收益法

天然林用材林（林分年龄 10 年及小于 10 年的幼龄林除外）林木资产采用主伐方式为渐伐的收益现值法评估（渐伐收益法），技术思路是：在森林经营过程中，对于已达到成过熟林的林分，在一个龄级期内分 2-3 次采伐全部林木，将每次采伐的纯收益（木材销售总收入扣除木材生产经营成本、税费、木材生产段的合理利润，即按市场价倒算法计算出材量纯收益和蓄积量纯收益）折为现值并累加，再扣除从现在到每次渐伐之间的年管护费用(含地租)的现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

$$En = \sum_{j=1}^L (\frac{A_{u_j}}{(1+p)^{u_j-n}} - \sum_{i=n}^{u_j} \frac{C_i}{(1+p)^{i-n+1}})$$

若 $n > u_j$ ，则取 $n = u_j$ 计算，其中： $A_u = Mu \times Zu$ 。

4) 重置成本法

用材林幼龄林（林龄小于等于 10 年，杨树除外）林木资产重置成本法评估，技术思路是：按现在的技术标准和工价、物价水平，重新营造一片与被评估资产同样的林分所需的资金成本和资金的投资收益（利息）作为林木资产的评估值。计算公式为：

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

K =评估林分平均高/相同年龄时正常林分按生长模型计算的平均高

平均高生长模型： $H = 37.269 \times [1 - \exp(-0.01016 \times T)]^{0.77717}$

式中： H 为林分平均高， T 为林分年龄。

5) 林地期望价法

森林资源林地资产采用林地期望价法评估，技术思路是每隔一定的间隔期（轮伐期）采伐一次，将无穷多个轮伐期末的林地纯收益折为现值并累加求和后乘以利率作为年林地使用费评估值。由于马尾松人工林面积比例最大，具有代表性，故本次评估用马尾松人工林技术经济指标测算林地资产。

林地期望价法年林地使用费计算公式为：

$$Bz = \frac{L \times Au}{(1 + p)^u - 1} \times p$$

有限期林地资产评估值计算公式为：

$$Bu = \frac{Bz}{p} \times [1 - \frac{1}{(1 + p)^b}]$$

上述方法中各符号含义如下：

En：林木资产评估值；

Mn：林龄为 n 年时林分蓄积量；

Zu：主伐时林木每立方米蓄积纯收益；

f：出材率；

W：木材平均销售价格；

C：木材生产成本；

F：经营利润；

Mu：利用林分蓄积生长预测模型预估 u 年主伐时的蓄积量；

V：年平均管护费用(收获现值法和渐伐收益法公式中包含年林地使用费即地租)；

u：主伐年龄；

n：现实林分年龄；

p：投资收益率；

Ci：第 i 年以现时工价和生产水平为标准的营林生产成本（含年地租）；

b：经营期限；

Bu：有限期林地资产评估值；

Bz：年林地使用费；

Au：第 u 年主伐时纯收益；

L: 林地收益比例;

A_{uj}: 第 j 次渐伐纯收益;

U_j: 第 j 次渐伐年龄;

L: 渐伐次数。

4.其他流动资产的评估:

其他流动资产系应交增值税, 本次评估中评估人员对其账面价值构成进行核实, 经核实后以评估基准日四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的账面值为评估值。

固定资产的评估:

固定资产为电子设备, 采用重置成本法进行评估。

计算公式: 评估值=重置成本×成新率

(1) 电子设备的重置成本以现场市场价格(不含增值税)为基础确定重置成本, 还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用(安装费、运杂费等)。

(2) 办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率, 以及通过对设备使用状况的现场调查, 合理确定设备的物理性损耗, 同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能, 综合确定其成新率。

年限成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

6.负债的评估:

主要包括预收账款、其他应付款。评估人员对企业的负债进行审查核实, 各项负债在核实的基础上以四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的账面值作为评估值。

上述各资产具体评估方法中涉及到的参数均是按照目前市场正常水平和企业实际经营情况选取, 具有合理性。

(3) 与历史评估值相比的合理性

本次评估的森林资源资产中有 152,845.41 亩在 2014 年曾经由本公司评估

过，对比两次评估结果，本次评估值比上次评估值降低了 11%左右，评估值下降的主要原因包括：

1) 木材销售价格下降：2016 年木材售价与 2014 年相比有所下降，特别是马尾松（占被评估单位资产份额 75%）售价下降了 20%左右，所以对评估值影响较大；

2) 木材生产经营成本 2016 年比 2014 年上升了 10%，主要是近年来人工成本持续上升所致；

3) 森林资源蓄积量有所增加，但增加幅度很小，因本次评估的森林资源基本都是近熟林和成熟林，年自然生长速度很慢。

4) 政策风险变大：近年来各级政府对林业资源保护力度不断加大，对林业采伐而言是不利的，包括采伐指标的控制、天然林只允许抚育性采伐、采伐及流转需要农户同意等政策，总之对采伐的各种限制不断增多，导致森林资源资产价值变现越来越困难。

上述原因综合影响导致本次评估值低于 2014 年评估值。

（三）本次评估履行的决策程序

2016 年 12 月 14 日，升达林业第四届董事会第二十二次会议审议通过了《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》，公司独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性及评估定价的公允性发表了独立意见。

（四）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易根据评估对象特点及对各种评估方法的适用条件分析，北京中企华资产评估有限责任公司分别采用了资产基础法和收益法两种方法对家居业务相关的资产负债及子公司股权进行了评估，并以资产基础法评估结果作为最终评估结论；福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司采用市场价倒算法、收获现值法、林地期望价法对上市公司持有的森林资产进行了评估，采用资产基础法对升达造林股权进行了评估，其中对

造林公司拥有的森林资产采用市场价倒算法、收获现值法、林地期望价法进行评估。评估假设按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设和评估参数预测具有合理性，符合拟置出资产的实际经营情况。上市公司董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表了明确意见，独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表了独立意见。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安关于四川升达林业产业股份有限公司业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形之核查意见》之签署页）

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日