

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于柳州两面针股份有限公司
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相关事项之
专项核查意见

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
二零一九年十一月

2016年6月24日，中国证券监督管理委员会发布了《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》（以下简称“《问答》”）。深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“鹏信评估”或“评估机构”）作为本次重大资产重组的资产评估单位，按照《问答》的要求对上市公司所涉及的事项进行了专项核查，并发表了核查意见。

本核查意见中所引用的简称和释义，如无特殊说明，与《柳州两面针股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》释义相同。

一、本次拟置出资产的评估作价情况

我公司出具的《柳州两面针股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的柳州两面针纸品有限公司股东全部权益资产评估报告》（鹏信资评报字[2019]第S129号），对纸品公司采用资产基础法进行评估。经评估，纸品公司于评估基准日2019年6月30日的全部股东权益评估价值为-28,995.94万元，减值率为29068.06%，上市公司持有的84.62%股权对应价值为-24,536.36万元。

我公司出具的《柳州两面针股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的柳州两面针房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告》（鹏信资评报字[2019]第S130号），对房开公司采用资产基础法进行评估（其中存货项目使用假设开发法）。经评估，房开公司于评估基准日2019年6月30日的全部股东权益评估价值为25,551.91万元，增值率为87.81%，上市公司持有的80%股权对应价值为20,441.53万元。

我公司出具的《柳州两面针股份有限公司拟转让其持有的柳州两面针房地产开发有限公司、柳州两面针纸品有限公司、柳州两面针纸业有限责任公司债权资产价值分析报告》（鹏信咨询字[2019]第F1481号），对上市公司持有的房开公司、纸品公司和纸业公司债权进行价值分析。经分析，截至2019年6月30日上市公司持有的房开公司、纸品公司和纸业公司债权价值为117,441.32万元。

二、评估方法

1、纸品公司的评估方法

(1) 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

(2) 评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。是从决定企业价值的基本依据——预期获利能力的角度来评价企业价值，由于纸品公司历史经营困难，连年亏损，未来扭亏无望。其未来发展前景无法判定，因其收益及风险难以可靠预计，故不适宜采用收益法。

纸品公司有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(3) 评估结论的确定方法

综合考虑不同评估方法差异，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，以及三种评估基本方法的适用条件，确定采用资产基础法进行评估，形成最终评估结论。

2、房开公司的评估方法

(1) 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

(2) 评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行市场价值，但它是从决定企业价值的基本依据——预期获利能力的角度来评价企业价值，其评估结论具有较好

的说服力。本次资产基础法中对在建房地产采用假设开发法评估，假设开发法也考虑未来的收益来评价现有资产的价值，故本次不再采用收益法进行评估。

房开公司有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(3) 评估结论的确定方法

综合考虑不同评估方法差异，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，以及三种评估基本方法的适用条件，确定采用资产基础法进行评估，形成最终评估结论。

3、债权标的资产的价值分析方法

(1) 价值分析方法情况

根据债权的特点，本次采用的分析方法如下：

- 1) 查阅债权相关协议，分析债务的真实性及法律诉讼时效；
- 2) 在分析债务人的偿债能力时，分析其现状、经营情况、收益情况、有效资产及负债情况，选择适用的方法来评估其偿债能力；
- 3) 综合通过债权人可受偿的金额来确定债权的价值。

(2) 价值分析的价值类型及其定义

本次价值分析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。

(3) 价值分析的选择说明

本次价值分析目的所对应的经济行为是与价值分析对象有关的转让之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑价值分析对象自

身条件等因素，本次价值分析选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

综上所述，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，以及相关资料的收集和分析情况，股权标的资产采用资产基础法，债权标的资产采取市场价值进行价值分析，评估结果可以反映评估对象于评估基准日的市场价值。

三、评估假设

1、股权标的资产的评估假设

股权标的资产评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（1）评估基准假设

1) 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2) 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：①市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；②市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；③市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；④市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；⑤市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；⑥市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下的进行的。

3) 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

(2) 评估条件假设

1) 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2) 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向鹏信评估承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且鹏信评估评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了鹏信评估认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表鹏信评估对其准确性作出任何保证。

3) 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，鹏信评估均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4) 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。鹏信评估不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5) 其他假设条件

①除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：**A**、所有不可见或不便观察的资产或不宜拆封的资产以及在鹏信评估实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；**B**、所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；**C**、所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

我公司评估实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我公司并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

②对各类资产的数量，我公司拟进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，按以下方法进行计量：**A**、对货币资金，根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；**B**、对于存货，根据企业提供的项目成本，抽查各项费用凭证明细，核实于评估基准日的数据；**C**、对房屋、构筑物、土地使用权，鹏信评估以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；**D**、对债权债务，鹏信评估根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

2、债权标的资产的评估假设

(1) 本次价值分析以价值分析报告所列明的特定价值分析目的为基本假设前提；

(2)本次价值分析的债权资产均以价值分析基准日(即2019年6月30日)的实际存量为前提,有关资产的现行市价以价值分析基准日的有效价格为依据;

(3)本次价值分析,假设委托人申报的抵质押资产全部真实存在,并且抵质押为第一顺位受益人;

(4)影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化,宏观经济形势不会出现重大变化。企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

(5)国家现行的银行利率、税收政策等无重大变化;

(6)企业会计政策与核算方法无重大变化;

(7)假设委托人提供的资料是真实、有效的,完整的;

(8)无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

经核查,上述所作的假设符合标的资产实际情况及其所处的市场环境,评估结论所依赖的评估假设具有合理性,符合标的资产的实际情况。

四、评估参数预测

本次评估中,本次拟置出资产评估的具体情况及参数选取情况详见我公司出具的《资产评估报告》及相关评估说明。评估参数的选择是建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括评估对象涉及的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等;获取信息的渠道包括市场调查、两面针和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等;资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求,对资料的充分性、可靠性进行分析判断,在此基础上确定的评估参数是基本合理的,符合评估对象实际情况。

经核查,本次评估的评估参数合理,符合标的资产的实际情况。

五、履行必要的决策程序

上市公司已召开第七届董事会第十三次会议，审议通过《关于批准公司本次重大资产出售暨关联交易有关的审计报告、评估报告及审阅报告的议案》、《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公允性的议案》和《关于本次重大资产出售定价的依据及公平合理性说明的议案》等议案，且董事会就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性作出了说明，独立董事就上述事项发表了事前认可意见和同意的独立意见。

本次评估标的资产和评估目的涉及国有资产转让，评估报告正在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

经核查，本次评估履行了必要的决策程序。

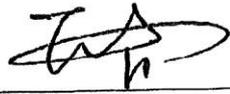
六、核查意见

综上所述，评估机构认为，本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营状况，本次评估履行了必要的决策程序。

（以下无正文）

(本页无正文，为《深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司关于柳州两面针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相关事项之专项核查意见》之签章页)

资产评估机构负责人：



聂竹青

签字资产评估师：



王辉



余祎

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

