

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东威华股份有限公司拟转让股权所涉及的
辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】A07-0016号

（共1册，第1册）

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二〇年八月十七日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202000634

资产评估报告名称： 广东威华股份有限公司拟转让股权所涉及的辽宁
台安威利邦木业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2020】A07-0016号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 贺华(资产评估师)、陈惠生(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

广东威华股份有限公司拟转让股权所涉及的 辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

华亚正信评报字【2020】A07-0016号

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、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的概 况	6
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程 and 情况.....	33
九、评估假设.....	35
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制说明.....	40
十三、资产评估报告日.....	41
资产评估报告附件.....	43

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评

估报告中假设和限制条件的限制,资产评估报告使用人应当关注并充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

广东威华股份有限公司拟转让股权所涉及的 辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2020】A07-0016 号

广东威华股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受广东威华股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为辽宁台安威利邦木业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是辽宁台安威利邦木业有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、流动负债。

评估基准日为 2020 年 5 月 31 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 5 月 31 日

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,023.54	5,023.54	-	-
非流动资产	2	13,953.23	17,507.59	3,554.36	25.47
其中： 投资性房地产	3	342.23	1,267.00	924.77	270.22
固定资产	4	12,792.74	13,450.38	657.64	5.14
无形资产	5	729.77	2,701.73	1,971.96	270.22
长期待摊费用	6	88.48	88.48	-	-
资产总计	7	18,976.77	22,531.13	3,554.36	18.73
流动负债	8	4,894.69	4,894.69	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
负债总计	10	4,894.69	4,894.69	-	-
净资产(所有者权益)	11	14,082.08	17,636.44	3,554.36	25.24

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流

动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）2018年6月19日，辽宁台安威利邦木业有限公司与远东国际租赁有限公司签订了《所有权转让协议》（IFELC18D03QDBR-P-01），将压机主体框架、木片热磨设备等4项设备按6200万转让给远东国际租赁有限公司，于同日签订《售后回租赁合同》（IFELC18D03QDBR-L-01），辽宁台安威利邦木业有限公司对上述设备进行回租，租赁期限30个月，自2018年7月2日至2021年1月2日，租金总额6991.2万元，到期后辽宁台安威利邦木业有限公司可按1000元留置上述设备。

截止评估基准日，融资租赁余额为2,259.42万元。

（二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日存在的法律、经济等未决事项共计2项，具体情况如下：

1. 被评估单位与前员工吕飞的劳动争议：2019年4月4日吕飞书面向台安县劳动人事争议仲裁委员会申请与被评估单位劳动争议的仲裁，2019年5月20日开庭审理，截止2019年5月27日台安县劳动人事争议仲裁委员会作出《仲裁裁决书》（台劳人仲字[2019]第16号），裁决被评估单位支付吕飞解除劳动合同经济补偿金46,053.70元；2019年6月11日，被评估单位向台安县人民法院提出起诉，要求无需支付吕飞解除劳动合同经济补偿金46,053.70元；2019年9月12日，该劳动争议进行一审开庭审理，案号（（2019）辽0321民初2023号），被评估单位支付吕飞解除劳动合同经济补偿金46,053.70元；被评估单位提起上诉，截止评估现场勘察日，尚未进行二审审理；由于上述事项于评估基准日尚未完结，后续结果存在不确定性，故本次评估不考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者关注该事项。

2. 被评估单位与前员工赵鹏的劳动争议：2019年11月11日，赵鹏书面向台安县劳动人事争议仲裁委员会申请被评估单位向其支付42,840.00元的劳动争议仲裁，2019年11月18日，被评估单位收到台安县劳动人事争议仲裁委员会发出的《应诉通知书》（台劳人仲案字（2019）第63号），截止评估现场勘察日，该仲裁尚未开庭审理；由于上述事项于评估基准日尚未完结，后续结果存在不确定性，故本次评估不

考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者关注该事项。

（三）被评估单位自 2020 年 1 月 20 日停工停产，于评估基准日前，辽宁台安威利邦木业有限公司已买断大部分员工工龄；2020 年 5 月 23 日，根据《广东威华股份有限公司总经理办公室会议》作出决议，对被评估单位辽宁台安威利邦木业有限公司正式停产，并拟于合适的时机，可能对辽宁威利邦公司采取资产处置、股权转让；本次评估已适当考虑该事项对于评估结论的影响，提请报告使用者注意。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

广东威华股份有限公司拟转让股权所涉及的 辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2020】A07-0016 号

广东威华股份有限公司

北京华亚正信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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为广东威华股份有限公司，被评估单位为辽宁台安威利邦木业有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：广东威华股份有限公司（以下简称：威华股份）

法定住所：深圳市福田区华富街道华富路 1018 号中航中心 31 楼 3101—3102

法定代表人：王天广

注册资本：人民币 53,534.3457 万元

企业性质：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2001 年 12 月 29 日

经营期限：2001 年 12 月 29 日至无固定期限

统一社会信用代码：914400006179302676

主要经营范围：自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。人造板、家私、木材、木制品加工、销售。造林工程设计，林木种植。碳酸锂、氢氧化锂、氯化锂等锂产品的生产和销售；稀土氧化物综合利用、稀土产品的生产和销售（国家有专项规定的除外）；新能源、新材料的技术开发、项目投资和产业化运作。

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

企业名称：辽宁台安威利邦木业有限公司（以下简称：辽宁台安威利邦公司）

法定住所：台安县工业园区

法定代表人：张祖庆

注册资本：人民币 10000 万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2006 年 10 月 19 日

经营期限：2006 年 10 月 19 日至 2026 年 10 月 19 日

统一社会信用代码：91210321794802469Q

主要经营范围：木制品加工销售、林木种植、销售；人造板、家私木材加工、销售；经营货物及技术进出口（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。）

2. 公司历史沿革及股权状况

（1）设立

辽宁台安威利邦木业有限公司，经台安县工商行政管理局批准，成立于 2006 年 10 月 19 日，领取企业注册号 2103212710091 号企业法人营业执照，法定代表人为刘巩，设立时注册资本为 2,000.00 万元，其中：广东威华股份有限公司出资 1,800.00 万元，占出资比例 90.00%；清远市威利邦木业有限公司出资 200.00 万元，占出资比例 10.00%，出资方式均为货币资金；各股东出资额及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	1,800.00	90.00
2	清远市威利邦木业有限公司	200.00	10.00
合 计		2,000.00	100.00

（2）第一次增资

2007 年 2 月 5 日，经公司股东会决议将公司实收资本由人民币 2,000.00 万元增资至人民币 6,000.00 万，各股东按持股比例增资，增资后公司各股东出资额及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	5,400.00	90.00
2	清远市威利邦木业有限公司	600.00	10.00
合 计		6,000.00	100.00

（3）第二次增资

2007 年 4 月 2 日，经公司股东会决议将公司实收资本由人民币 6,000.00 万元增

资至人民币 9,000.00 万，各股东按持股比例增资，增资后公司各股东出资额及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	8,100.00	90.00
2	清远市威利邦木业有限公司	900.00	10.00
合 计		9,000.00	100.00

本次增资经台安仁和会计师事务所有限责任公司出具的台仁会所验字[2007]21号验资报告审验。

（4）第三次增资

2008年6月2日，经公司股东会决议，增加投资额 20,512.00 万元，其中，注册资本（实收资本）增加 1,000.00 万元至 10,000.00 万元，股本溢价（资本公积）19,512.00 万元，实收资本由人民币 9,000.00 万元增资至人民币 10,000.00 万，上述投资额均为广东威华股份有限公司认缴，增资后公司各股东出资额及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	9,100.00	91.00
2	清远市威利邦木业有限公司	900.00	9.00
合 计		10,000.00	100.00

本次增资经梅州市恒泰会计师事务所有限公司出具的恒泰会所验字[2008]138号验资报告审验。

（5）第一次股权转让

2018年1月18日，经公司股东会决议，同意清远市威利邦木业有限公司将其持有公司 9%的股权转让给广东威华股份有限公司。本次股权转让后公司各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	10,000.00	100.00
合 计		10,000.00	100.00

截至评估基准日，辽宁台安威利邦公司实收资本为 10,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

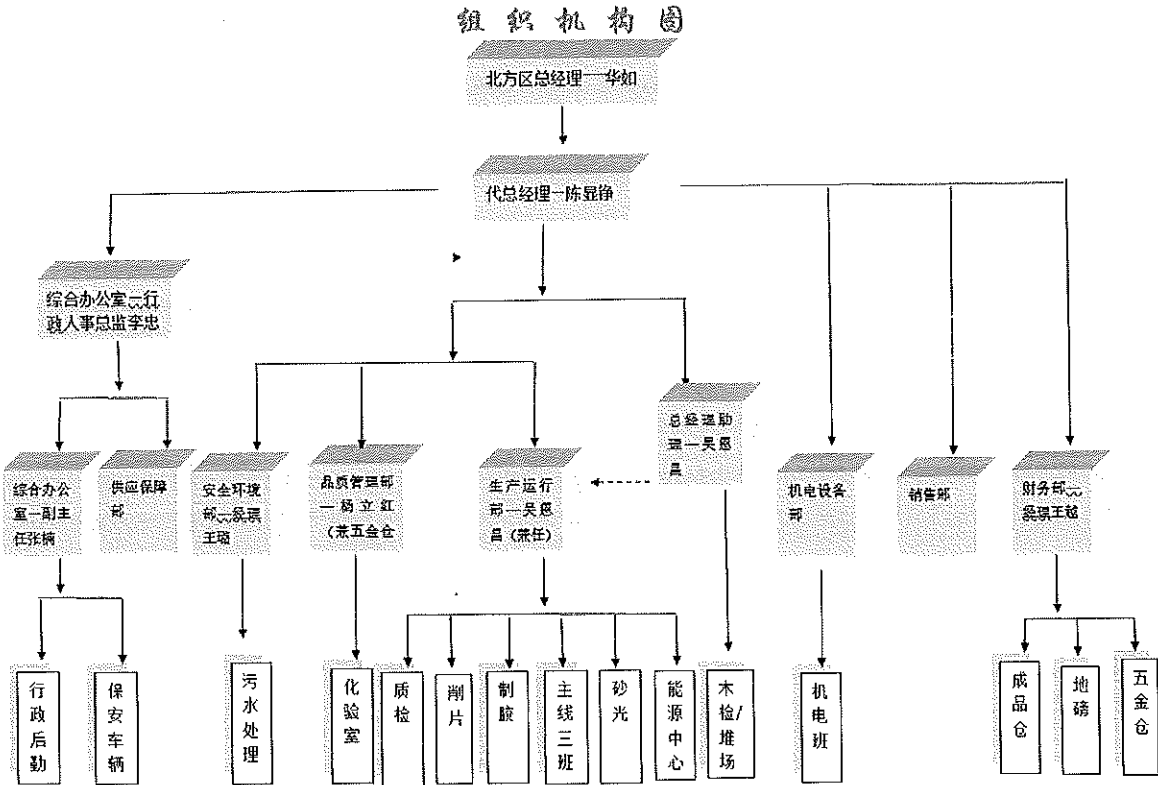
股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）	实际出资额	实缴出资比例（%）
1	广东威华股份有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

3. 公司经营管理结构

评估基准日，公司设有总经理、行政人事部、销售部、生产部、设备部、财务部、品质管理部、安全环境部等，公司组织机构图如下：



4. 被评估单位近三年资产、财务、经营状况

本项目评估基准日为 2020 年 5 月 31 日，被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
1	流动资产	68,632,699.96	131,417,100.46	95,110,089.39	50,235,412.20
2	非流动资产	268,530,792.71	205,378,582.33	186,285,879.55	139,532,281.08
3	其中：长期股权投资	33,650,000.00	-	-	-
4	投资性房地产	-	8,262,530.26	3,461,403.47	3,422,335.74
5	固定资产	217,348,364.79	178,198,588.60	170,957,480.48	127,927,380.45
6	在建工程	3,050,116.36	4,779,236.94	2,041,766.45	-
7	无形资产	11,429,831.00	11,136,131.00	7,381,027.53	7,297,720.26
8	长期待摊费用	1,049,325.96	1,002,095.53	2,193,693.62	884,844.63
9	其他非流动资产	2,003,154.60	2,000,000.00	250,508.00	-
10	资产总计	337,163,497.67	336,795,682.79	281,395,968.94	189,767,693.28
11	流动负债	63,077,754.66	53,422,501.43	75,847,790.21	48,946,854.96

序号	项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年5月31日
12	非流动负债	-	36,974,689.47	992.57	-
13	负债合计	63,077,754.66	90,397,190.90	75,848,782.78	48,946,854.96
14	所有者权益	274,085,738.01	246,398,491.89	205,547,186.16	140,820,838.32

近三年一期经营情况表

序号	项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-5月
一	营业收入	229,293,990.20	258,775,387.61	159,519,786.80	23,565,680.56
	减：营业成本	229,901,299.58	245,830,599.87	171,120,763.57	22,427,786.46
	税金及附加	5,035,541.59	5,392,718.35	4,392,504.08	1,227,656.02
	销售费用	5,082,562.39	7,943,092.00	9,068,404.39	2,040,014.91
	管理费用	8,353,646.52	8,007,950.27	6,814,641.05	9,612,897.43
	财务费用	2,235,958.09	2,388,092.84	4,171,228.62	878,384.29
	加：投资收益	-	-25,420,595.27	-	-
	其他收益	7,104,701.40	8,483,951.18	4,262,044.22	241,319.81
	信用减值损失	-	-	-97,181.62	-324,856.64
	资产减值损失	-2,203,642.71	961,877.45	-8,945,973.42	-46,916,840.60
	资产处置收益	42,633.79	-88,992.57	-	31,314.56
二	营业利润	-16,371,325.49	-26,850,824.93	-40,828,865.73	-59,590,121.42
	加：营业外收入	10,934.56	3,745.99	-	-
	减：营业外支出	34,293.55	840,167.18	22,440.00	5,136,226.42
三	利润总额	-16,394,684.48	-27,687,246.12	-40,851,305.73	-64,726,347.84
	减：所得税费用	-	-	-	-
四	净利润	-16,394,684.48	-27,687,246.12	-40,851,305.73	-64,726,347.84

被评估单位 2017 年度、2018 年度会计报表均经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见审计报告，审计报告号分别为广会审字广会审字[2018]G17035190082 号、广会审字[2019]G19000460178 号，2019 年及评估基准日会计报表经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并分别发表了无保留意见审计报告，审计报告号分别为容诚审字[2020]518F0484 号、容诚审字[2020]518Z0719 号。

5. 被评估单位整体经营情况

辽宁台安威利邦木业有限公司主要经营中（高）密度纤维板的生产和销售，参照《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），辽宁台安威利邦所属行业为 C（制造业）-20（木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业）-202（人造板制造）-2022（纤维板制造）行业，拥有一条德国辛贝尔康普公司、奥地利安德里茨公司的全套人造纤维板生产线，设计生产能力达到年产中密度纤维板 22 万 m³，近三年销量逐年下降，2019 年

受到中美贸易战的影响，销量降幅达到 36%，产量也出现较大降幅，导致成本大增，毛利率为-7.82%。

6. 执行的主要会计政策

辽宁台安威利邦公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

(1) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 营业周期

正常营业周期为 12 个月。

(3) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(4) 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(5) 应收款项减值准备

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5	5
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3 年以上	80	80

(6) 存货

1) 存货的分类

存货是指在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品

品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、产成品、自制半成品等。

2) 发出存货的计价方法

存货发出时采用加权平均法计价。具体计价方法如下：

A、原材料、在途物资按实际成本入账，领用时按加权平均法核算。

B、产成品、自制半成品按实际成本计价，发出时按加权平均法核算。

3) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(7) 固定资产

1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：①与该固定资

产有关的经济利益很可能流入企业。②该固定资产的成本能够可靠地计量。固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	5%	2.71%-9.5%
机器设备	年限平均法	5-20	5%	4.75%-19%
电子设备	年限平均法	5	5%	19%
运输设备	年限平均法	10	5%	9.5%

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

4) 减值准备的计提方法

固定资产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，将估计其可收回金额，进行减值测试。

(8) 无形资产

1) 计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

②无形资产使用寿命及摊销

无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用权

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

（9）税项

1) 主要税种税率

税种	计税依据	税（费）率
增值税	销售收入	13%
城市维护建设税	应交流转税额	5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%
房产税	房产价值减除 30%后的余值	1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2) 税收优惠及批文

①根据财政部、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），自2015年7月1日起执行，辽宁威利邦公司纤维板销售增值税执行即征即退70%的税收优惠政策。

②根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，公司综合利用资源，生产纤维板所取得的收入，在计算应纳税所得额时减按90%计入收入总额。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人广东威华股份有限公司是被评估单位辽宁台安威利邦木业有限公司的控股股东，持有被评估单位100%的股权。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：无。

本资产评估报告仅供委托人广东威华股份有限公司、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、行政法规规定的其他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。

二、评估目的

广东威华股份有限公司拟转让所持有辽宁台安威利邦木业有限公司的股权。为此，需对辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是辽宁台安威利邦木业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1. 评估范围为辽宁台安威利邦木业有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、流动负债。总资产账面值为 18,976.77 万元，总负债账面价值为 4,894.69 万元，净资产账面价值为 14,082.08 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	50,235,412.20
2	非流动资产	139,532,281.08
3	其中：投资性房地产	3,422,335.74
4	固定资产	127,927,380.45
5	无形资产	7,297,720.26
6	长期待摊费用	884,844.63
7	资产总计	189,767,693.28
8	流动负债	48,946,854.96
9	非流动负债	-
10	负债合计	48,946,854.96
11	净资产（所有者权益）	140,820,838.32

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见，审计报告号容诚审字[2020]518Z0719 号。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

3. 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地为目的服务；
2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

广东威华股份有限公司总经理办公会议纪要；

（二）法律法规依据

1. 《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第四次修正）；
2. 《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）；
3. 《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十五次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
6. 《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七次会议通过）；
7. 《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七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令 第714号）；
9. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令 第86号 2017年6月1日）；
10. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2019年10月11日中国证券监督管理委员会 2019年第3次委务会议审议通过中国证券监督管理委员会令 第159号）；
11. 《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》（中国证券监督管理委员会公告（2019）21号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第691号）根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《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》第二次修订，于2017年11月19日起施行）；
13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号）；
14. 《关于执行人民币贷款市场报价利率（LPR）的通告》（2020年5月20日）；
15. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
14. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（四）权属依据

1. 营业执照、章程；
2. 不动产权证；
3. 房屋所有权证；
4. 土地购置合同；
5. 机动车行驶证；
6. 设备购置合同及付款凭证；
7. 委托人或被评估单位提供的说明函；
8. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
2. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理暂行规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）；
3. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10号）；
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；
6. 《国家计委关于印发建设项目的咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》

(计价格[2002]125号)；

8. 《辽宁建筑工程费用标准》(2017年)；

9. 《辽宁台安威利邦木业有限公司年产400万m²强化地板项目土地(含钢构)工程结算审核报告书》(邯祥基审字(2010)第60号)；

10. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号)；

11. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令【2012】第12号)；

12. 《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七次会议通过，自2019年7月1日起施行。

13. 中华人民共和国海关进出口税则(2020年)；

14. 海关总署公告2017年第65号(关于2018年关税调整方案的公告)

15. 《2019年机电产品报价手册》(机械工业出版社)；

16. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；

17. 国家外汇管理局公布的2019年12月31日人民币基准汇率；

18. 《中国人民银行每月公布的贷款市场报价利率(LPR)》；

19. 企业提供的2017年、2018年、2019年以及2020年5月的财务报表；

20. 企业提供的2017年、2018年、2019年以及2020年5月的审计报告；

21. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；

22. 其他与本次资产评估有关的资料。

(五) 其他参考依据

1. 资产评估委托合同；

2. 企业提供的资产评估申报明细表；

3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；

4. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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，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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。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。

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。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。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。具体选择分析如下：

1. 资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、资产评估专业人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 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。收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化。经分析，影响被评估单位未来收益及风险不可量化的因素如下：

被评估单位近年来连续亏损，2019年更是受中美贸易战的影响，销售量和营业收入大幅下降，亏损金额已超过折旧摊销金额，经营现金流为负值；经向管理层访谈，被评估单位自2020年1月20日起停工停产至今，2020年5月31日根据《广东威华股份有限公司总经理办公室会议》正式作出决议，决定对被评估单位正式进行停产，并买断大部分员工工龄，预计被评估单位短期内无法进行复工，且未来很难扭亏为盈，预计未来净利润和现金流均为负值，此种情况下，从价值最大化的角度考虑，评估基准日资产的市场价值最能反映该项股权的市场价值，因此本次评估未采用收益法进行评估。

3. 由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无

法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上所述，根据本次评估目的、价值类型、被评估单位的特点及评估所需资料的收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

（1）货币资金

货币资金均为银行存款，对于银行存款，核实银行对账单、复印审计机构对银行进行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收票据

对应收票据通过核对应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、是否带息、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料，以核实后的账面价值确定评估值。

（3）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（4）预付账款

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

（5）存货

存货主要包括原材料、产成品、在产品。

由于被评估单位已停工停产较久，且短期内较难进行复工复产，对于存货无人进行正常维持管理，存放于仓库当中，需快速变现来减少对于存货的影响，故本次评估对于存货评估按照快速变现进行评估。

快速变现系数的确定：

由于存货需快速变现，处置行为需在较短时间内完成，且存货种类较多且金额较大，成交价格较市场价格存在较大的销售折扣；另外，由于快速处置方式的特点，购买人必须在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对标的作充分的了解，特别是需在很短时间内支付全部款项承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低较多；购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处置的存货价格会低于正常价格，使得快速处置存货的价格较低。

综合考虑被评估存货的状况以及市场情况等信息，确定存货销售折扣 20%，即快速变现系数为 80%。

1) 对原材料，由于其基本属于购进时间为 1 年以内，且市场价格变化不大，对原材料按照账面值再考虑快速变现的因素综合确定。计算公式如下：

原材料评估值 = 原材料账面单价 × 库存数量 × 快速变现系数

2) 对产成品，在账账、账实核实无误的基础上，对正常销售、勉强销售、滞销的产成品，按照不含税销售价格减去销售费用、销售税金及附加、所得税和适当的利润再考虑快速变现的因素综合确定评估值，计算公式：

产成品评估值 = [不含税销售单价 × (1 - 销售费用率 - 销售税金及附加费率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r) + 农产品可抵扣进项税额 + 销售增值税返还税额] × 实际数量 × 快速变现系数

根据财政部、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），自 2015 年 7 月 1 日起执行，纤维板销售增值税执行即征即退 70% 的税收优惠政策，因即征即退部分增值税属于销项增值税，应归属于产品销售收入的重要组成部分，故本次评估对销售增值税返还税额作为产成品评估的加回项进行加回。

产成品成本当中用于生产的原材料枝丫材是含增值税的，产品销售后进行增值税申报时，可按投入产出法核定农产品的可抵扣增值税，账面处理时冲减营业成本，故本次评估采用统一口径，产成品评估值中将原材料枝丫材的可抵扣增值税进行加回。

其中：不含税售价根据企业提供的相关产品销售价目表，结合近期的销售发票及合同，确定在评估基准日可实现的不含税销售单价；

销售费用率按销售费用与主营业务收入的平均比例计算；

销售税金及附加费率按以增值税为税基计算缴纳的城建税与教育费附加与销售收入的比例平均计算；

营业利润率=主营业务利润/主营业务收入

所得税率按企业实际执行的税率计算；

农产品可抵扣进项税额按税局核定的农产品耗用率、适用抵扣增值税税率（辽宁台安威利邦公司适用税率为13%）以及账面成本确定，计算公式如下：

农产品可抵扣进项税额=主营业务成本×农产品耗用率×适用抵扣增值税税率÷
(1+适用抵扣增值税税率)；

销售增值税返还税额按企业实际的返还增值税税额与销售收入的平均比例计算确定；

r：根据调查的产成品评估基准日及基准日后实现销售情况确定，对于畅销产品 r=0, 对于一般销售产品 r=50%, 对于勉强可销售的产品 r=80%, 对于滞销的产品 r=100%。

3) 对在产品，由于被评估单位停工停产较久，以及在产品主要为生产中纤板使用，基本无可变现价值，故评估为零。

2. 非流动资产

(1) 投资性房地产

本次评估的投资性房地产为土地使用权，由于投资性房地产—土地使用权为给关联方企业占用土地，关联方支付土地使用税作为租赁费用，经审计认定为投资性房地产，实际上该土地使用权与无形资产—土地使用权为一体，本次评估将上述土地使用权进行整体评估，评估过程详见无形资产—土地使用权，根据土地使用权评估单价乘以投资性房地产—土地使用权面积确定评估值。

(2) 房屋建（构）筑物

由于房屋建（构）筑物为企业自行建设并且只提供给自身使用，本次对被评估单

位房屋建筑物和构筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建（构）筑物所需的建筑安装工程费，以现行定额标准、建设规费、贷款市场报价利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

对于与生产相关的房屋建筑物，由于近年来东北实行禁伐政策，导致原材料采购成本增高，另外中美贸易战影响到市场的需求量，整体导致被评估单位生产量和销售量的整体下降，引起被评估单位运营收益减少，被评估单位为生产型企业，其运营收益主要由与生产相关的固定资产产生的收益，故与生产相关的房屋建筑物（主车间等）与机器设备所能带来的收益减少，故对与生产相关的房屋建筑物（主车间等）与机器设备考虑减少的收益影响，对其扣除经济性贬值，计算公式如下：

$$\text{评估值} = (\text{重置成本} - \text{经济性贬值额}) \times \text{成新率}$$

①重置成本的确定

重置成本由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

A. 建安工程造价的确定

由于被评估单位提供了房屋建筑物的结算资料，施工合同等工程相关资料，本次对房屋建（构）筑物，以待估建（构）筑物的工程结算资料为基础，结合现场勘察结果，按当地现行建筑工程的费用标准和取费标准计算出评估基准日建（构）筑物的工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等、建设项目环境影响报告评审费、项目可研费等，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

其各项费用的计算费率如下表：

工程建设其他费用费率表

序号	费用名称	费率	计费基础	取费依据
1	建设单位管理费	1.43%	含税建安造价	基本建设项目建设成本管理规定 财建（2016）504号
2	勘察设计费	3.09%	含税建安造价	国家计委、建设部计价格[2002]10号

序号	费用名称	费率	计费基础	取费依据
3	工程监理费	2.19%	含税建安造价	发改价格[2007]670 号
4	建设项目环境影响报告评审费	0.12%	含税建安造价	国家发展和改革委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号文）
5	工程招投标代理服务费	0.32%	含税建安造价	计价格[2002]1980 号
6	项目可研费	0.60%	含税建安造价	国家计委计价格〔1999〕1283 号
合计		7.75%		

C. 资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，本次评估按照被评估单位的合理建设工期，参照 2019 年 12 月 20 日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以前期及其他费用在前期一次投入，建安工程造价资金在工程期间均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = \text{前期及其他费用} \times \text{评估基准日贷款市场报价利率（LPR）} \times \text{合理建设工期} + \text{含税建安工程造价} \times \text{评估基准日贷款市场报价利率（LPR）} \times \text{合理建设工期} / 2$$

D. 可抵扣增值税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件及其《营业税改征增值税试点有关事项的规定》等 4 项附件、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税，建安工程造价可按 9%扣除增值税，前期及其他费用可按 6%扣除增值税。具体计算公式如下：

$$\text{建安综合造价可抵扣增值税} = \text{建安综合含税造价} / 1.09 \times 9\%$$

$$\text{前期费及其他费用可抵扣增值税} = \text{建安工程含税造价} \times \text{前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费）} / 1.06 \times 6\%$$

②综合成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和勘查打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

a) 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限、经济耐用年限以及土地的剩余使用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用

年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定；土地的剩余使用年限根据其取得时间、终止时间计算确定。

$$\text{年限法成新率} = [1 - \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

$$\text{尚可使用年限} = \min(\text{建筑物尚可使用年限}, \text{土地剩余使用年限})$$

b) 完好分值法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

$$\text{完好分值法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

B. 构筑物的成新率的确定：

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

其中：尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

c) 综合成新率的确定

年限法成新率和完好分值法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

③经济性贬值额

对于与生产相关的房屋建筑物，由于近年来东北实行禁伐政策，导致原材料采购成本增高，另外中美贸易战影响到市场的需求量，整体导致被评估单位生产量和销售量的整体下降，引起被评估单位运营收益减少，被评估单位为生产型企业，其运营收益主要由与生产相关的固定资产产生的收益，故与生产相关的房屋建筑物（主车间等）与机器设备所能带来的收益减少，故对与生产相关的房屋建筑物（主车间等）与机器设备考虑减少的收益影响，对其扣除经济性贬值，其经济性贬值率计算公式如下：

$$\text{经济性贬值率} = [1 - (\text{实际年生产量} / \text{设计的年生产量})^x] \times 100\%$$

其中：x 为规模经济效益指数

被评估单位设计的年生产量为 22 万方，实际年生产量取 2017-2019 年三年平均 15.02 万方/年确定，规模经济效益指数根据加工工业一般取值 0.7。

$$\text{经济性贬值率} = [1 - (15.02/22)^{0.7}] \times 100\% = 23.46\%$$

$$\text{经济性贬值额} = \text{重置成本} \times \text{经济性贬值率}$$

④评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

存在经济贬值的房屋建筑物计算公式如下：

$$\text{评估值} = (\text{重置成本} - \text{经济性贬值额}) \times \text{成新率}$$

(3) 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，设备类资产采用重置成本法进行评估。

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，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。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

$$\text{计算公式：评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

对于与生产相关的房屋建筑物，由于近年来东北实行禁伐政策，导致原材料采购成本增高，另外中美贸易战影响到市场的需求量，整体导致被评估单位生产量和销售量的整体下降，引起被评估单位运营收益减少，被评估单位为生产型企业，其运营收益主要由与生产相关的固定资产产生的收益，故与生产相关的房屋建筑物（主车间等）与机器设备所能带来的收益减少，故对与生产相关的房屋建筑物（主车间等）与机器设备考虑减少的收益影响，对其扣除经济性贬值，计算公式如下：

$$\text{评估值} = (\text{重置成本} - \text{经济性贬值额}) \times \text{成新率}$$

① 重置成本的确定

A. 机器设备重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。

同时，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税

额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）以及财政部税务总局海关总署公告2019年第39号《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》等文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。

设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

a) 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家或经销商咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价（对差异进行适当必要调整）确定。

对于进口设备，通过进口代理经销商进行市场价格咨询，根据报价单所显示的到岸价（CIF）以及关税、消费税、增值税、银行财务费、外贸手续费计算设备购置价。

进口设备购置价=CIF+关税+消费税+增值税+银行财务费+外贸手续费

b) 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，结合设备的运距、重量、体积及运输方式等因素综合确定，对于小型设备或合同中约定由卖方承担运输费用的设备不考虑运杂费用。

运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参考《资产评估常用数据与参数手册》中机械设备运杂费参考指标以及设备实际购置运费综合确定。

c) 安装调试费及基础费

安装调试费以原始投建时发生的安装调试费用、基础费用占设备购置价的比率，且参照原机械工业部《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》综合确定。

对于不需安装设备或购置价已包含安装费用的设备不考虑安装费用。

对于不需基础或基础已于房屋建筑物当中考虑的设备，不在考虑基础费。

d) 其他费用

其他费用包括为购置、建造、调试委估设备而发生的各种设计费用、管理费用、培训费用等，根据设备实际情况确定。

e) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前其他费用三项之和为基数确定。并按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 适用银行贷款利率 × 1/2

一般情况下，合理工期在 6 个月以下的不考虑资金成本。

f) 设备购置价中可抵扣的增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）等文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。另根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对原适用 16% 和 10% 税率的，税率分别调整为 13% 和 9%。

可抵扣增值税 = 设备购置价 / 1.13 × 13% + 运杂费 / 1.09 × 9% + 安装工程费 / 1.09 × 9% + 前期及其他费用 (不含建设单位管理费) / 1.06 × 6%

因被评估单位现有产品是以三剩物、枝桠材和次小薪等为原材料生产的中密度纤维板，符合国家《产业结构调整指导目录（2019 年本）》第一鼓励业的第一部分中的第一部分农林业中的第 47 节“次小薪材、沙生灌木和三剩物的深度加工及系列产品开发”和 51 节“木、竹、草（包括秸秆）人造板及其复合材料技术开发及应用”的产业政策，属于国家产业政策重点鼓励、扶持发展的资源综合利用项目，可享受关税及进口增值税的免税政策，所以进口设备不考虑可抵扣增值税。

B. 运输设备重置成本的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令 第

十九号)规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,同时根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)等文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策,确定其重置成本,计算公式如下:

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+牌照手续费

其中:

a) 现行购置价根据当地汽车市场销售信息或当地近期同类车型最新交易的市场价格确定;

b) 车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取;

车辆购置税=车辆不含税售价 $\times$ 10%

c) 牌照手续费根据当地交通管理部门规定计取。

C. 电子设备重置成本的确定

根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价,扣除可抵扣的增值税额确定重置成本。

即:重置成本=不含税购置价

对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

② 综合成新率的确定

A. 机器设备成新率的确定

综合成新率=勘察成新率 $\times$ 60%+理论成新率 $\times$ 40%

其中:

理论成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限 $\times$ 100%

勘察成新率:通过对设备使用状况的现场考察,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料,以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况,加以分析研究,合理确定设备的勘察成新率。

B. 运输车辆成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)中规定,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用经济使用年限法),然后将年限法成新率和里

程法成新率两者当中的孰低者，然后结合现场勘察情况进行调整，形成综合成新率，本次评估均为无强制报废年限的车辆，计算公式如下：

使用年限成新率（无强制报废年限）=（经济使用年限－已使用年限）/ 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（引导报废里程－已行驶里程）/ 引导报废里程×100%

综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)×调整系数

C. 电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济使用年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=（经济使用年限－已使用年限）/经济使用年限×100%

对于大型的电子设备还应当结合现场勘察情况，参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

③经济性贬值额

对于与生产相关的房屋建筑物，由于近年来东北实行禁伐政策，导致原材料采购成本增高，另外中美贸易战影响到市场的需求量，整体导致被评估单位生产量和销售量的整体下降，引起被评估单位运营收益减少，被评估单位为生产型企业，其运营收益主要由与生产相关的固定资产产生的收益，故与生产相关的房屋建筑物（主车间等）与机器设备所能带来的收益减少，故对与生产相关的房屋建筑物（主车间等）与机器设备考虑减少的收益影响，对其扣除经济性贬值，其经济性贬值率计算公式如下：

经济性贬值率=[1-（实际年生产量/设计的年生产量）^x]^{0.7}×100%

其中：x 为规模经济效益指数

被评估单位设计的年生产量为 22 万方，实际年生产量取 2017-2019 年三年平均 15.02 万方/年确定，规模经济效益指数根据加工工业一般取值 0.7。

经济性贬值率=[1-（15.02/22）^{0.7}]^{0.7}×100%=23.46%

经济性贬值额=重置成本×经济性贬值率

④ 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

存在经济贬值的房屋建筑物计算公式如下：

评估值 = (重置成本 - 经济性贬值额) × 成新率

(4) 无形资产——土地使用权

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、评估人员获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对土地使用权价值选择市场比较法进行评估。具体选择理由如下：

1) 目前鞍山市台安县土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

2) 由于委估土地收益情况较难以预测，故无法采用收益法进行评估；由于委估宗地系工业用地非投资性项目，故无法采用假设开发法进行评估；由于委估宗地所在区域的征地费用标准不容易取得，故不宜选用成本法进行评估；由于台安县基准地于2015年发布，基准日为2015年1月1日，距离评估基准日较久，另外，鞍山市及台安县未发布基准地价修正体系，故不宜选用基准地价修正法进行评估。

根据以上分析，确定采用市场法进行评估，从而确定委估宗地价值。

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

委估宗地评估值 = $P \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

根据《台安县振兴实体经济扩大有效投资优惠政策规定（试行）》的条款“工业项目用地：对符合《辽宁省优先发展产业目录》的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时按不低于所在地土地等别相对应《标准》的70%执行”，被评估宗地属于《辽宁省优先发展产业目录（2009年）》产业，考虑到被评估宗地取

得时及台安县目前出让土地时均实行优惠政策或返还政策，故本次评估按照市场法评估结果再考虑《台安县振兴实体经济扩大有效投资优惠政策规定（试行）》的优惠政策，按 70%确定土地评估价值。

（5）长期待摊费用

长期待摊费用主要包括导热油与清洗剂更换、兰州电机维修费、房屋改造工程等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录，对于与房屋建筑物和机器设备维修改造项目，合并于房屋建筑物、机器设备当中进行评估，长期待摊费用评估为零；对于其他长期待摊费用，按核实后的账面值确定评估值。

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2020 年 3 月 10 日至 2020 年 8 月 17 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划（方案）。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于2020年5月26日至2020年6月19日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表,与企业有关的财务记录数据进行核对,检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况,对发现的问题进行了解,并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(4) 现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法,对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

(5) 补充、修改和完善资产评估申报表,评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(6) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属,核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件,收集了相关权属资料,了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料,包括:委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料,从政府部门、各类

专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，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。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的

3. 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；

4. 假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（二）特殊假设

1. 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；

2. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截止评估基准日，辽宁台安威利邦木业有限公司总资产账面价值为 18,976.77 万元，评估价值为 22,531.13 万元，增值额为 3,554.36 万元，增值率为 18.73%；总负债账面价值为 4,894.69 万元，评估价值为 4,894.69 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 14,082.08 万元，股东全部权益价值为 17,636.44 万元，增值额为 3,554.36 万元，增值率为 25.24%。

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：2020 年 5 月 31 日

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,023.54	5,023.54	-	-
非流动资产	2	13,953.23	17,507.59	3,554.36	25.47
其中：投资性房地产	3	342.23	1,267.00	924.77	270.22
固定资产	4	12,792.74	13,450.38	657.64	5.14
无形资产	5	729.77	2,701.73	1,971.96	270.22
长期待摊费用	6	88.48	88.48	-	-
资产总计	7	18,976.77	22,531.13	3,554.36	18.73
流动负债	8	4,894.69	4,894.69	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
负债总计	10	4,894.69	4,894.69	-	-
净资产(所有者权益)	11	14,082.08	17,636.44	3,554.36	25.24

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 17,636.44 万元，大写金额为：人民币壹亿柒仟陆佰叁拾陆万肆仟肆佰元整。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制

权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日存在的法律、经济等未决事项共计 2 项，具体情况如下：

1. 被评估单位与吕飞的劳动争议：2019 年 4 月 4 日吕飞书面向台安县劳动人事争议仲裁委员会申请与被评估单位劳动争议的仲裁，2019 年 5 月 20 日开庭审理，截止 2019 年 5 月 27 日台安县劳动人事争议仲裁委员会作出《仲裁裁决书》（台劳人仲字[2019]第 16 号），裁决被评估单位支付吕飞解除劳动合同经济补偿金 46,053.70 元；2019 年 6 月 11 日，被评估单位向台安县人民法院提出起诉，要求无需支付吕飞解除劳动合同经济补偿金 46,053.70 元；2019 年 9 月 12 日，该劳动争议进行一审开庭审理，案号（（2019）辽 0321 民初 2023 号），被评估单位支付吕飞解除劳动合同经济补偿金 46,053.70 元；被评估单位提起上诉，截止评估现场勘察日，尚未进行二审审理；由于上述事项于评估基准日尚未完结，后续结果存在不确定性，故本次评估不考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者关注该事项。

2. 被评估单位与赵鹏的劳动争议：2019 年 11 月 11 日，赵鹏书面向台安县劳动人事争议仲裁委员会申请被评估单位向其支付 42,840.00 元的劳动争议仲裁，2019 年 11 月 18 日，被评估单位收到台安县劳动人事争议仲裁委员会发出的《应诉通知书》（台劳人仲案字（2019）第 63 号），截止评估现场勘察日，该仲裁尚未开庭审理；由于上述事项于评估基准日尚未完结，后续结果存在不确定性，故本次评估不考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者关注该事项。

（四）抵押、担保、租赁事项

2018年6月19日，辽宁台安威利邦木业有限公司与远东国际租赁有限公司签订了《所有权转让协议》（IFELC18D03QDBR-P-01），将压机主体框架、木片热磨设备等4项设备按6200万转让给远东国际租赁有限公司，于同日签订《售后回租赁合同》（IFELC18D03QDBR-L-01），辽宁台安威利邦木业有限公司对上述设备进行回租，租赁期限30个月，自2018年7月2日至2021年1月2日，租金总额6991.2万元，到期后辽宁台安威利邦木业有限公司可按1000元留置上述设备。

截止评估基准日，融资租赁余额为2,259.42万元。

设备融资租赁实质上属于抵押借款，辽宁台安威利邦公司按时还款，对上述设备的留置费用较低，经对辽宁台安威利邦公司还款能力的分析，其违约的概率较低，故本次评估未考虑融资租赁对评估结论的影响。

（五）本次对于土地使用权的评估，根据《台安县振兴实体经济扩大有效投资优惠政策规定（试行）》的条款“工业项目用地：对符合《辽宁省优先发展产业目录（2009年）》的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时按不低于所在地土地等另相对应《标准》的70%执行。”，以及评估人员对当地主管部门进行走访，了解到达到要求的新投建项目实行降低地价政策，实际执行70%或更低的土地优惠政策，若按照被评估单位规模新投建项目可享受该政策优惠；综合考虑土地评估假设以及《台安县振兴实体经济扩大有效投资优惠政策规定（试行）》，本次评估按70%的市场价格确定被评估单位土地使用权评估值。

（六）被评估单位主要原材料枝丫材，评估基准日及评估现场勘察日，数量较大，且枝丫材堆放分散，摆放不规则，空隙较多，很难准确进行现场盘点；且枝丫材采购时为刚砍伐新鲜枝丫，至评估现场勘察日，已堆放时间较长，与刚购买时相比，由于水分蒸发重量下降较多，另外堆放时间较多，受压力影响，空隙变小，整体体积下降。

本次评估对枝丫材进行粗略测量长度、宽度、高度等参数计算体积，采用企业确定的密度进行换算，与现场勘察日库存量进行比较。

被评估公司将枝丫材按堆进行堆放，每堆枝丫材堆放量不超过一个月的用量，生产时按堆进行取用，入账时按取用重量先行入账，等到整堆使用完毕，再进行整体调整，按照上述操作方法，枝丫材的核算比较准确。

评估人员核查了被评估单位出入库单，以及调整凭证，参照现场勘察日盘点情况，

被评估公司枝丫材管理规范、核算清晰，账面数量可信度较高，本次评估采用被评估单位账面数量作为评估数量。

（七）本次评估未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

（八）被评估单位自 2020 年 1 月 20 日停工停产，于评估基准日前，辽宁台安威利邦木业有限公司已买断大部分员工工龄；2020 年 5 月 23 日，根据《广东威华股份有限公司总经理办公室会议》作出决议，对被评估单位辽宁台安威利邦木业有限公司正式停产，并拟于合适的时机，可能对辽宁威利邦公司采取资产处置、股权转让；本次评估已适当考虑该事项对于评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（九）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

除上述事项外，本次评估中无其他重大期后事项。

（十）其他需要披露的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

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

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

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

5. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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）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报告使用人外，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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用;

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 8 月 17 日。

(以下无正文)

(本页为签字盖章页, 无正文)

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二〇年八月十七日

广东威华股份有限公司拟转让股权所涉及的 辽宁台安威利邦木业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告附件

华亚正信评报字【2020】A07-0016 号

目 录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告（含会计报表和附注）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 九、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 十、资产评估明细表和各级汇总表