

本报告依据中国资产评估准则编制

南宁云鸥物流股份有限公司拟进行股权收购  
而涉及的广西侨旺纸模制品股份有限公司  
股东全部权益价值

# 资产评估报告

中通评报字[2020]32093号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇二〇年六月八日



# 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： 4511020057450201202000118

资产评估报告名称： 南宁云鸥物流股份有限公司拟进行股权收购而涉  
及的广西侨旺纸模制品股份有限公司股东全部权  
益价值

资产评估报告文号： 中通评报字 [2020] 32093 号

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 黄玉芳(资产评估师)、黄华桢(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。

## 目 录

### 第一册(声明、摘要、正文及附件, 共1册)

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	7
一、委托人、被评估单位概况.....	7
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	33
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制说明.....	40
十三、评估报告日.....	40
附件.....	41

## 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未按前述要求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坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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、负债清单及其他相关资料由委托人、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。

资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属提供保证。被评估单位和相关当事方应对评估对象及其所涉及资产权属的真实性、合法性承担责任。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 摘 要

### 一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是：南宁云鸥物流股份有限公司(以下简称“云欧物流”)拟收购南宁美纳纸业有限公司持有的广西侨旺纸模制品股份有限公司(以下简称“侨旺公司”)股权。

与本次评估相关的经济行为文件为：《关于对侨旺公司进行资产评估的请示》、《南宁云鸥物流股份有限公司请示审批表》及《公司经理第十五次办公会议纪要》(物流办字〔2020〕23号)批复同意

### 二、评估目的

因云鸥物流拟进行股权收购的需要，云鸥物流和侨旺公司共同委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的侨旺公司股东全部权益价值进行评估，为云鸥物流拟进行股权收购提供价值参考依据。

### 三、评估对象和范围

评估对象为侨旺公司的股东全部权益价值。

评估范围包括由侨旺公司申报的评估基准日表内及表外各项资产及负债。评估基准日表内的资产负债表对应的会计报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

### 四、价值类型

市场价值。

### 五、评估基准日

2019年12月31日。

### 六、评估方法

采用收益法和资产基础法评估，选择收益法结果作为最终评估结论。

### 七、评估结论及其有效期

经采用收益法评估，于评估基准日 2019 年 12 月 31 日，侨旺公司的股东全部权益评估值为 7,202.16 万元（大写为人民币柒仟贰佰零贰万壹仟陆佰元整），与账面净资产 8,287.22 万元相比，评估减值 1,085.06 万元，减值率为 13.09%。评估结论详细情况见下表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表(收益法)

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

被评估单位：广西侨旺纸模制品股份有限公司

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				
非流动资产				
其中： 固定资产				
无形资产				
资产总计				
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产(所有者权益)	8,287.22	7,202.16	-1,085.06	-13.09%

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

## 八、对评估结论产生影响的特别事项

### (一) 重要的利用专家工作情况

本次企业申报的表内资产和负债对应的会计报表来源于致同会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 4 月 10 日出具的被评估单位年度审计报告(报告号：致同审字(2020)第 450ZA1786 号)，本次按审定后账面值作为评估账面值。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估报告出具日，被评估单位存在房屋建筑物均未办理房屋所有权证书的情况。申报的建筑面积是被评估单位自行测量的结果，我们对其进行了复核，采取的方法是询问以及一般性测量，可能与专业测绘机构测量的实际建筑面积存在差异，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响。被评估单位承诺这些房产为其所有，并对其权属的真实性承担法律责任。评估结果是在假设委估房屋建筑物权属合法的前提下得出，未考虑该房产将来办理产权证时可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响，也未考虑房屋建筑物办理产权证所需缴纳的税费。侨

旺公司未办理房产证的房屋建筑物情况如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	房屋(一车间附属)	砖混	2003.12	61.83
2	接浆房	钢结构	2012.12	448.76
3	厂区大门及门卫室	砖混	2003.07	12.00
4	维修车间休息间	钢架	2011.12.	96.72
5	维修车间	钢架	2011.12	340.00
6	仓库雨棚	钢架	2017.12	450.00
合计				1409.31

2. 房屋建筑物类资产中车棚、维修车间休息间所占用的土地使用权为控股方南宁糖业股份有限公司所有, 紧邻厂区宗地北面, 侨旺公司未能提供土地租赁合同, 本次评估未考虑以上房产所占用土地事项对评估值的影响。

3. 截止评估基准日, 侨旺公司提供的《国有土地使用证》上的土地使用权人和 6 本专利证上的所有权人名称均为广西侨旺纸模制品有限责任公司, 该名称为侨旺公司的曾用名, 未办理相关的变更手续。

### (三)评估程序受到限制的情形

无。

### (四) 评估资料不完整的情形;

无。

### (五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据侨旺公司提供的资料, 于评估基准日, 侨旺公司不存在的法律、经济等未决事项。

### (六)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. 根据侨旺公司与南宁糖业股份有限公司签订的租赁合同记载, 于评估基准日, 侨旺公司租赁南宁糖业股份有限公司位于南宁市经济技术开发区长凯路 19 号的办公楼, 租期为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 租期 3 年, 年租金为 120000 元。经了解, 所租赁的办公楼是侨旺公司用来做员工宿舍。

2. 根据侨旺公司与南宁特尔曼商贸有限公司(以下简称“特尔曼公司”)签订的租赁合同记载, 于评估基准日, 侨旺公司租赁特尔曼公司位于南宁市江南区友谊路 21-9 号恒安(广西)纸业有限公司 401 号仓库, 租赁面积 951.5 m<sup>2</sup>, 租期为 2019 年 10 月 15 日起至 2020 年 10 月 14 日止, 租期 1 年, 租金为每月按每平方

米 27 元整计算(含税)。

3. 根据侨旺公司与特尔曼公司签订的租赁合同记载, 于评估基准日, 侨旺公司租赁特尔曼公司位于南宁市江南区友谊路 21-9 号恒安(广西)纸业有限公司 402 号仓库, 租赁面积 240 m<sup>2</sup>, 租期为 2019 年 11 月 15 日起至 2020 年 11 月 14 日止, 租期 1 年, 租金为每月按每平方米 26 元整计算(含税)。

本次评估已经考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

#### (七)重大期后事项

委托人云鸥物流基准日后经营范围增加医疗器械。

(八)本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

#### (九)其他需要说明的事项

1. 本次评估未考虑侨旺公司申报表外可能存在的或有资产及或有负债对评估结果的影响; 未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、质押以及存在的未定诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制。

2. 由于条件所限, 资产清查中, 对设备主要采用现场勘察手段, 未使用精密仪器对设备进行测试和检验。对于部分属于隐蔽工程而无法实际勘察的固定资产和少量未能过磅的报废设备, 评估人员根据被评估单位申报的数据, 结合现场查勘进行核实, 清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料和财务资料为主进行确认。

3. 机器设备中的导热油流动于燃油炉与纸浆制品模制成型机器之间的管道中, 受条件限制, 无法进行实物盘点清查, 评估人员通过查阅账簿记录和询问相关技术人员了解到, 导热油有损耗时就补充, 其最大容量为 50 吨, 至评估基准日处于最大容量。本次评估按导热油最大容量进行测算。

4. 对于企业已出未结算的无法进行现场实物清查的存货, 评估人员的清查措施主要是通过查阅有关账簿、发出商品的发货单、报关单及放行通知书等进行核实, 主要以被评估单位的申报数为准。

5. 2020 年 1 月新型冠状病毒疫情爆发, 全球经济都受到影响, 本次测算考虑了疫情造成短期不利影响, 但长期来看影响尚无法确认, 故评估预测中未考虑长期影响。



提请评估报告的使用人关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

南宁云鸥物流股份有限公司拟进行股权收购  
而涉及的广西侨旺纸模制品股份有限公司  
股东全部权益价值

资产评估报告

中通评报字[2020]32093号

广西侨旺纸模制品股份有限公司、南宁云鸥物流股份有限公司：

中通诚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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对南宁云鸥物流股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广西侨旺纸模制品股份有限公司股东全部权益在2019年12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评估报告使用人概况

(一)委托人与被评估单位概况

1. 委托人一：广西侨旺纸模制品股份有限公司

委托人一与被评估单位为同一单位，基本情况见被评估单位概况

2. 委托人二：南宁云鸥物流股份有限公司

企业名称：南宁云鸥物流股份有限公司(以下简称“云鸥物流”)

住所：南宁市邕宁区橙山路9号

法定代表人：邓军

注册资本：陆仟万圆整

企业类型：其他股份有限公司(非上市公司)

成立日期：2005年09月15日

营业期限：长期

经营范围：普通货运(具体项目以审批部门批准的为准)；吊装搬运装卸；国内货物代理服务，船务信息咨询服务(除国家有专项规定外)；批发兼零售：食品(具体项目以审批部门批准的为准)；销售：文化用纸、机械设备、蔗渣、纸浆(除国家专控产品)、仪器仪表、纸制品、农副土特产品(仅限初级农产品)、日用百货、化工产品(除危险化学品)、煤炭、糖蜜、药用辅料(除药品)、劳保用品、饲料、

饲料原料、饲料添加剂、汽车配件、汽车轮胎、金属材料、建筑材料、装饰材料(以上三项除危险化学品)、医疗器械(具体项目以审批部门批准的为准);烟草制品零售;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);信息技术服务、数据处理和存储服务;仓储;食品加工(具体项目以审批部门批准的为准);车辆租赁;船代理服务(除国家有专项规定外),厂房、设备的租赁。(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

### 1. 基本情况

企业名称:广西侨旺纸模制品股份有限公司(以下简称“侨旺公司”)

住所:南宁市南宁经济技术开发区长凯路 19 号

法定代表人:潘志宏

注册资本:伍仟万圆整

企业类型:其他股份有限公司(非上市公司)

经营范围:研制、生产、销售以蔗渣浆为主的一次性纸模制品(凭许可证有效期开展经营活动);经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(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. 历史沿革及股权状况

#### (1)2002 年公司设立

侨旺公司成立于 2002 年 12 月 26 日,成立时公司名称为“广西侨旺纸模制品有限责任公司”,以货币出资,注册资本为 1,000.00 万元,侨旺公司设立时股权结构如下:

金额单位:人民币万元			
序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	南宁糖业股份有限公司	400.00	40.00
2	南宁美纳纸业有限公司	400.00	40.00
3	上海绿旺纸模包装制品有限公司	200.00	20.00
	合计	<b>1,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### (2)2004 年公司增资

2003 年 12 月 3 日,公司召开股东会并作出决议,同意公司增加注册资本 200.00 万元,其中南宁糖业股份有限公司和南宁美纳纸业有限公司分别向公司增

资 100.00 万元。本次增资完成后，股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	南宁糖业股份有限公司	500.00	41.67
2	南宁美纳纸业有限公司	500.00	41.67
3	上海绿旺纸模包装制品有限公司	200.00	16.66
	合计	<b>1,200.00</b>	<b>100.00</b>

### (3)2005 年公司股权转让

2002 年 11 月 20 日，上海绿旺纸模包装制品有限公司与南宁广开源商贸有限公司签订借款协议书，约定南宁广开源商贸有限公司向上海绿旺纸模包装制品有限公司提供借款 130 万元。2003 年 1 月 24 日，上海绿旺纸模包装制品有限公司归还 50 万元借款。之后，南宁广开源商贸有限公司催讨余款不着，于 2003 年 11 月 17 日向上海市松江区人民法院提起诉讼，请求判令上海绿旺纸模包装制品有限公司归还余款 80 万元。

2003 年 12 月 16 日，上海市松江区人民法院出具(2003)松民二(商)初字第 1133 号《民事判决书》，判决如下：被告上海绿旺纸模包装制品有限公司于判决生效后 10 日内归还南宁广开源商贸有限公司借款 80 万元。

2005 年 5 月 26 日，侨旺公司召开股东会并作出决议，同意上海绿旺纸模包装制品有限公司将其持有的公司 200 万元股权按第二次委托拍卖的保留价 88.80 万元抵偿给南宁广开源商贸有限公司。本次股权转让完成后，股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	南宁糖业股份有限公司	500.00	41.67
2	南宁美纳纸业有限公司	500.00	41.67
3	南宁广开源商贸有限公司	200.00	16.66
	合计	<b>1,200.00</b>	<b>100.00</b>

### (4)2006 年公司增资

2006 年 2 月 15 日，侨旺公司召开股东会并作出决议，同意增加注册资本 500.00 万元。本次增资完成后，股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	南宁糖业股份有限公司	900.00	52.94
2	南宁美纳纸业有限公司	571.00	33.59
3	南宁广开源商贸有限公司	229.00	13.47

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
	合计	1,700.00	100.00

#### (5)2011 年公司股权转让

2011 年 2 月 18 日，侨旺公司召开股东会并作出决议，同意南宁广开源商贸有限公司将其所持的 229 万元股权转让给张敏。本次股权转让完成后，股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	南宁糖业股份有限公司	900.00	52.94
2	南宁美纳纸业有限公司	571.00	33.59
3	张敏	229.00	13.47
	合计	1,700.00	100.00

#### (6)2012 年公司增资

2012 年 11 月 1 日，侨旺公司召开股东会并作出决议，同意南宁糖业股份有限公司向公司增加注册资本 2,168.93 万元，增资价格为 4,000 万元，其中 1,831.07 计入资本公积。本次增资完成后，公司注册资本为 3,868.93 万元。本次增资完成后，股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	南宁糖业股份有限公司	3,068.93	79.32
2	南宁美纳纸业有限公司	571.00	14.76
3	张敏	229.00	5.92
	合计	3,868.93	100.00

#### (7)2016 年公司股权转让

2016 年 8 月 10 日，张敏与南宁美纳纸业有限公司签订了《股权转让合同》，张敏将其持有的公司 229 万元股权，以 366.4 万元的价格转让给美纳纸业。

2016 年 8 月 10 日，侨旺公司召开股东会并作出决议，同意张敏将其所持 229 万元股权转让给南宁美纳纸业有限公司，股东南宁糖业股份有限公司放弃此次股权转让的优先购买权。本次股权转让完成后，股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	出资人	出资额	出资比例(%)
1	南宁糖业股份有限公司	3,068.93	79.32
2	南宁美纳纸业有限公司	800.00	20.68
	合计	3,868.93	100.00

2017 年 4 月侨旺公司进行股份制改造设立股份有限公司，变更前后各股东

持股比例不变，注册资本从 3868.93 万元增至 5000 万元。2017 年 5 月，企业名称变更为：广西侨旺纸模制品股份有限公司。设立股份有限公司后，股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	出资人	出资额	出资比例(%)
1	南宁糖业股份有限公司	3966.12	79.32
2	南宁美纳纸业有有限公司	1033.88	20.68
	合计	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

2018 年 1 月，侨旺公司在全国中小企业转让系统成功挂牌新三板，股票代码 872558。

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，侨旺公司股东出资额及持股比例在 2017 年 4 月进行股份制改造后没有发生变化。

### 3. 公司组织结构体系

侨旺公司股东会是公司最高权力机构。

侨旺公司下设 9 个管理部门，分别为：办公室、企管质量部、人力资源部、生产技术部、安全环保部、市场部、储运部、财务部和供应部，现有员工 450 多人。

### 4. 企业主要资产及经营状况

侨旺公司厂区占地面积 1 万多平方米，另外租赁南宁糖业股份有限公司 1 栋 7 层办公楼作为员工宿舍，并租赁南宁特尔曼商贸有限公司的仓库 1191.5 平方米。厂区现建有 2 个标准的生产车间及配套有仓库、变电房、维修车间等设施。

侨旺公司是一家专门从事研制、生产、销售以蔗渣浆为主的一次性纸模制品企业。公司拥有技术上较成熟的纸浆模塑制品生产线，包括 4 条旧生产线(AB-GH 生产线)、19 台南亚半自动机、20 台全自动机纸浆制品模成型机，设计产能 6600 吨/年纸模产品。主要产品有：纸餐盒、纸碟、纸碗、纸杯等一百多个品种。产品通过美国 FDA 食品认证、ISO9001 质量管理体系认证和 ISO14001 环境管理体系认证和可降解认证，产品造型美观、清洁环保，符合国家环保规定，优于发泡塑料产品等优点。产品适用于微波炉及冰箱冷藏，可防水防油，可印刷，使用完后可自然降解，产品广泛用于铁路、航空、家庭和餐饮服务等领域。于评估基准日，侨旺公司的主要资产均处于正常运行状态，主要的设备运行良好。

5. 侨旺公司近 3 年及评估基准日经审计的主要财务数据见下表：

单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年12月31日
资产总额	10,349.49	10,816.98	10,873.87	10,453.64
存货总额	793.08	1,152.44	933.43	995.75
固定资产总额	7,078.29	6,769.17	7,258.07	6,599.60
在建工程总额	114.01	529.48	0.00	0.00
负债总额	3,207.27	3,449.20	3,028.64	2,166.43
净资产	7,142.22	7,367.78	7,844.24	8,287.22
主营业务收入	9,748.51	10,429.06	12,573.13	10,208.18
利润总额	455.87	239.14	575.23	522.76
净利润	400.14	201.18	476.46	442.98
审计机构	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

### (三)委托人与被评估单位的关系

委托人二和被评估单位是股权收购交易方关系，二者均为南宁糖业股份有限公司的控股子公司。

### (四)其他评估报告使用人概况

除国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同未约定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

因云鸥物流拟进行股权收购的需要，云鸥物流和侨旺公司共同委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的侨旺公司股东全部权益价值进行评估，为云鸥物流拟进行股权收购提供价值参考依据。

与本次评估相关的经济行为文件为：《关于对侨旺公司进行资产评估的请示》、《南宁云鸥物流股份有限公司请示审批表》及《公司经理第十五次办公会议纪要》(物流办字〔2020〕23号)批复同意。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象与评估范围

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。

根据与委托人签定的“资产评估委托合同”，本评估项目的评估对象为侨旺公司的股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应的侨旺公司表内及表外各项资产及负债，被评

估单位申报的表内资产及负债对应的会计报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并于2020年4月10日出具了无保留意见审计报告(报告号:致同审字(2020)第450ZA1786号)。具体情况见下表:

金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	<b>36,567,529.80</b>
2	货币资金	16,401,130.29
3	应收账款	7,815,759.94
4	预付款项	1,378,660.55
5	其他应收款	276,587.96
6	存货	9,957,462.14
7	其他流动资产	737,928.92
8	二、非流动资产合计	<b>67,968,885.17</b>
9	固定资产	65,996,049.82
10	无形资产	1,140,279.64
11	递延所得税资产	615,255.71
12	其他非流动资产	217,300.00
13	三、资产总计	<b>104,536,414.97</b>
14	四、流动负债合计	<b>19,622,937.01</b>
15	应付账款	11,583,028.36
16	预收款项	1,727,246.09
17	应付职工薪酬	3,332,403.71
18	应交税费	854,183.57
19	其他应付款	2,126,075.28
20	五、非流动负债	<b>2,041,314.04</b>
21	递延所得税负债	942,991.01
22	递延收益	1,098,323.03
23	六、负债总计	<b>21,664,251.05</b>
24	七、净资产(所有者权益)	<b>82,872,163.92</b>

评估资产类型主要包括:流动资产(含货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产)、非流动资产(固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产)以及相关负债。

侨旺公司申报的表外资产为14项自主研发的专利所有权、1项商标专用权以及盘盈1项房屋建筑物仓库雨棚。

纳入评估范围的资产和负债与经济行为对应的评估范围一致,详细资产评估范围以侨旺公司提供的评估基准日的资产负债表和评估申报明细表为准。



(二)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(或者评估值)。

无。

#### 四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考,对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求,因此根据行业惯例选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本次资产评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求,选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

1. 《关于对侨旺公司进行资产评估的请示》;
2. 《南宁云鸥物流股份有限公司请示审批表》;
3. 《公司经理第十五次办公会议纪要》(物流办字〔2020〕23 号)。

##### (二)主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》;
3. 《中华人民共和国证券法》;
4. 《中华人民共和国企业所得税法》;
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号发布,国务院令 第 714 号最新修改)
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国资委令第12号);
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
13. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权〔2013〕64号);
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号);
16. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权〔2010〕11号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号发布,国务院令第691号最新修订);
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部 国家税务总局令第50号发布,财政部、国家税务总局令第65号最新修订);
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
21. 《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);
22. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(证券监督管理委员会公告〔2008〕14号发布,证监会公告〔2016〕17号最新修订);
23. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号发布,中国证券监督管理委员会令第166号最新修正);
24. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会主席令第36号);

25. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组(2018年修订)》(证监会公告〔2018〕36号最新修订)。

### (三) 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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)
11. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
12. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号)
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。
17. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2017〕30号)。

### (四) 权属依据

1. 南宁市工商行政管理局提供的被评估单位电脑咨询单;
2. 被评估单位提供的国有土地使用证、车辆行驶证复印件;
3. 被评估单位提供的部分建筑物建造合同、预决算资料和发票复印件;
4. 被评估单位提供的部分固定资产购置发票、合同等复印件资料。

### (五) 取价依据

1. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日审计报告(报告号:致同审字(2020)第450ZA1786号);
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 中国人民银行公布的最新汇率、金融机构存贷款利率;

4. 国家统计局网；
5. 《自治区住房城乡建设厅关于调整建设工程定额人工费及有关费率的通知》(桂建标[2018]19号)；
6. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号)；
7. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号)；
8. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》计价格[2002]10号；
9. 被评估单位提供的建筑物建造合同、结算审核报告、合同等有关原始凭证；
10. 造价通南宁市建筑材料价格信息；
11. 固定资产投资价格指数及工业品出厂价格指数等；
12. 《机价网》、《阿里巴巴网》、《中关村在线》、《瓜子二手车网》；
13. 国土资发[2006]307号《全国工业用地出让最低价标准》；
14. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策通知》(国土资发[2009]56号)；
15. 中国土地市场网、中国城市动态地价监测网、南宁市国土资源局；
16. 《南宁市人民政府关于公布实施南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》(南府发〔2017〕13号)；
17. 商标网；
18. 财政部 税务总局 国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号)；
19. 《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)
20. 被评估单位提供历年财务报表、生产报表及经营方面的资料等相关资料；
21. 同花顺数据库；
22. 中通诚资产评估有限公司资料库资料；
23. 其他与本次资产评估有关的文件资料、市场调查资料等。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号),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、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

1. 由于被评估单位属非上市公司,且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少,所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得,故本次评估不采用市场法。

2. 收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。该方法使用通常应具备三个前提条件,即投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益的折现值;能够对企业未来收益进行合理预测;能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。经过调查了解,被评估单位收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系,未来收益可以预测并能量化。与获得收益相对应的风险也能预测并量化,因此符合收益法选用的条件。

3. 侨旺公司实物资产所占比重较大,资产及负债结构清晰,各项资产和负债价值可以单独评估确认,并且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据,本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

综合以上原因,本次评估采用收益法和资产基础法评估,并在分析后采用收益法确定评估结论。

## (二)收益法

收益法,是指通过将评估对象预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。企业价值评估中的收益法常用的具体方法包括现金流量折现法和股利折现法。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。侨旺公司的现金流为均匀流入,因此采用期中折现。具体方法为,以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率,将未来各年的预计企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)折现加总得到经营性资产价值,再加上溢余资产和非经营性资产的价值,得到企业整体资产价值,减去付息债务价值后,得到股东

全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值  
+溢余资产价值-付息债务价值

具体计算公式为：

$$P = P' + A' - D' - S - D$$

$$P' = \sum_{i=0.5}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t}$$

式中：P—被评估单位股东全部权益评估值

P'—经营性资产价值

A'—非经营性资产

S—溢余资产

D'—非经营性负债

D—被评估单位付息债务

R<sub>i</sub>—未来第i个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

A—稳定期的预期收益额

i: 收益年期, i=0.5、1.5、2.5、……、n(期中折现)

r: 折现率

企业自由现金流量 R<sub>i</sub> = 净利润 + 折旧与摊销 - 净营运资金变动 - 资本性支出 + 利息费用(扣除税务影响后)

本次评估与企业自由现金流量的收益额口径相对应,采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率,具体计算公式如下:

$$WACC = K_e \times E / (E + D) + K_d \times D / (E + D)$$

K<sub>e</sub>: 权益资本成本

K<sub>d</sub>: 税后债务成本

E: 权益资本的价值

D: 付息债务的价值

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上,结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期,假设收益年限为无限期,并将预测期分二个阶段,第一阶段为2020年1月1日至2031年12月31日;第二阶段为2032年1月1日直至永续。其中,假设2032年及以后的预期收益额按照2032年的收益水平保持稳定不变。

### (三)资产基础法

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，评估企业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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。资产基础法公式：

净资产评估值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

由于构成企业各单项资产的属性不同，各单项资产的价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出。各单项资产的评估方法叙及如下：

#### 1. 货币资金

货币资金为现金和银行存款。

对现金，按照评估程序，评估人员在财务人员的陪同下对现金进行了盘点，并对盘点日至评估基准日现金收支情况进行统计，对现金日记账和总账现金账户余额进行核对，以此为基础推算至评估基准日数额，即：

评估基准日现金数=盘点日实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数

对银行存款，按照评估程序，评估人员对银行存款进行了函证，本次评估人员根据获取的银行函证，与银行日记账、总帐、开户行的银行存款对帐单及企业的银行存款余额调节表进行核对，核对结果账账相符，无未达账项。对人民币户银行存款，以核实后的账面值确认为评估值；对外币账户的银行存款，按中国外汇交易中心公布的评估基准日外币汇率中间价乘以外币账面金额作为评估值。

#### 2. 应收款项(应收账款、预付款项和其他应收款)

各应收款项评估清查过程及评估值确定方法如下：

对各项应收款的清查，主要通过账表、账账核对和抽查原始凭证，发函询证，具体了解往来款项的发生时间、内容、款项回收时间、欠款人资信状况等，分析判断每一笔款项可能回收的金额、在未来是否取得相应的资产或权利，在确定与固定资产不重复的情况下，根据账龄估算风险损失，作为其抵减项目，经过上述评估程序后，应收款以考虑了评估风险损失后的净值，确定评估值。

#### 3. 存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品和发出商品，不同存货的评估方法如下：



### (1)原材料

主要内容有漂白蔗渣浆、原色浆板、防水剂及五金配件等。存放于五金仓、原料仓、助剂仓内。经核实评估明细表、明细账与总账，数量与金额一致。清查时对原材料进行了抽查盘点，盘点中发现有小部分原材料存在长期未领用而呆滞、报废、变质过期无法使用的情况。

由于委估材料大部分为近期购进，在评估基准日能正常使用，原材料因周转较快，价格变动不大，账面单价与市场价相近，且价值构成合理，因此对于正常使用的原材料以核实后账面值确定评估值，对于呆滞的原材料按50%回收率计算评估值，对于报废的原材料按照销售废旧价格计算评估值，对于已损毁无法使用的原材料评估为0。

### (2)在库周转材料

在库周转材料主要是被各种规格型号纸模制品的纸质包装箱、内袋等，存放于纸箱仓、内袋仓内。经核实评估明细表、明细账与总账，数量与金额一致。清查时对在库周转材料进行了抽查盘点，盘点中发现有小部分周转材料存在报废情况。

由于大部分在库周转材料大部分为近期购买，能正常使用，账面单价与市场价相近的，按核实后的账面价值作为评估值。对于报废的在库周转材料按照销售废旧价格计算评估值。

### (3)产成品

产成品主要是被评估单位用于销售的各种型号的纸模制品，存放在一车间成品仓、长空仓等仓库。经核实评估明细表、明细账与总账，数量与金额一致。清查时对在库的产成品进行了抽查盘点，抽查盘点结果数量未见异常，小部分产成品存在呆滞待回溶情况。

根据产成品实际情况，对于正常销售的产成品，采用市场法进行评估，评估人员在获取相关销售价格的基础上，将不含税销售单价扣减销售费用、营业税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为正常销售产成品的评估价值。企业享受税收优惠政策，减按15%税率缴纳企业所得税。正常销售的产品净利润扣减率按50%扣减，计算公式如下：

评估值=基准日核实产品结存数量×(该产品不含税销售单价—销售费用—营业税金及附加—所得税—利润折扣)



对于呆滞待回溶的产成品，根据被评估单位提供的处理方案，将采用报废回溶的方式进行处理，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{回溶浆重} \times (\text{浆板平均不含税入库价格} - \text{回溶成本}) \\ &= (\text{产成品重量} \times \text{回溶比例}) \times (\text{浆板平均不含税入库价格} - \text{回溶成本}) \end{aligned}$$

#### (4) 发出商品

发出商品主要为各种规格型号纸膜制品，为企业发出未结算的产品。于评估基准日发出商品处于正常销售状态。对无法进行现场实物清查的发出商品，评估人员按照评估程序通过查阅有关账簿、发出商品的发货单、报关单及放行通知书等进行核实。经核实评估明细表、明细账与总账，数量与金额一致。发出商品评估方法和正常的销售的产成品一样，但由于发出商品已实现销售，销售费用已经发生，故考虑相应的销售费用等，不考虑净利润扣减率。计算公式简化如下：

$$\text{评估值} = \text{基准日核实产品结存数量} \times (\text{该产品不含税销售单价} - \text{销售费用} - \text{营业税金及附加} - \text{所得税})$$

#### 4. 其他流动资产

被评估单位的其他流动资产科目核算的主要内容是待抵扣进项税、预缴个人所得税。评估人员按照评估程序对其他流动资产涉及的会计资料等进行了收集，了解适用税费征收规定及待抵扣进项税的形成原因，并对有关账目、纳税申报表和完税证明等进行了核实，以核实无误后的账面值作为评估值。

#### 5. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。

委估的房屋建筑物类资产均位于厂区内。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化。本次评估对象为自建的办公用房、厂房和构筑物等，周边没有足够活跃的交易市场，也无法准确的预测未来收益及风险，因此不宜采用市场法和收益法。由于评估对象建造时间、面积、体积、结构等资料相对比较完整，重置成本是能够比较准确计算的，因此本次评估对房屋建筑物类资产采用成本法。

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，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是房屋建筑物类资产按现用途继续使用。

成本法基本计算公式：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

因委估的房屋建筑物类资产能够正常使用，不存在功能性贬值和经济性贬值，且评估采用的是更新重置成本。成本法的计算公式为：

评估值= 重置成本-实体性贬值  
= 重置成本×(1-实体贬值率)  
= 重置成本×成新率

#### ①重置成本的确定

重置成本=重置成本单价×建筑面积(或建筑体积等)

重置成本单价=不含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本+销售费用+销售税费+合理利润

由于本次评估的是自用工业厂房及配套用房，销售费用、销售税费和合理利润为0，因此：重置成本单价=不含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本

不含税重置成本中各组成项目按如下方式确定：

#### A. 建安工程造价

建安工程造价指的是为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。建安工程造价的确定方法如下：

##### a. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物

根据被评估单位提供的决(结)算资料，及现行相关取费标准等文件，对其主要材料费、人工费、机械费等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动系数，并对决(结)算的建安工程价格进行调整，得出调整后的建安工程造价。

b. 对于无法取得房屋建筑物相关工程的预结算资料，评估人员依据与待估房屋建筑物类似的指标，根据评估基准日工程材料的市场价格，对待估建筑物工程造价指标进行分析测算，结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等)，对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的建安工程造价。

c. 对于一些无法取得工程预结算资料且无法找到类似工程指标的构筑物，则采用核实其账面值后采用价格指数调整得出建安工程造价。

根据财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号文《关于深化增值税改

革有关政策的公告》规定，建筑项目调整后的增值税税率为9%。

不含税建安工程造价=含税建安工程造价/(1+9%)

#### B. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和国家相关文件规定，以及广西物价局等有关部门规定计取。

C. 资金成本是指建设项目在正常建设期内发生的贷款利息，贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准。房屋建筑物类资产的正常工期是指整个厂的正常建设工期，参考该类似项目可行性研究报告的正常工期进行确定。评估假设资金的投入为均匀投入，项目正常工期为1年，1年期的银行贷款利率为4.35%，按单利测算。资金成本具体计算公式如下：

资金成本=(含税建安工程单价+按收费标准费率计算的前期及其他费用)×适用利率×正常建设工期×1/2

#### ②成新率的确定

成新率主要采用年限法和观察法综合确定。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

#### A. 年限法成新率

年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

#### B. 观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘察，根据观察和查阅建筑物历史资料，了解建筑物的设计水平、建造情况、施工质量、使用状况、磨损程度、维护保养、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率和安全带来的影响，对实体各主要部位进行打分，判断被评估建筑物的成新率。

### 6. 设备类资产

评估人员根据评估目的、价值类型、机器设备的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

对于机器设备和电子设备，经分析，由于机器设备和电子设备的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难于量化等原因，本次评估不具备采用收益法的适用条件；由于当地二手设备资产交易市场不活跃，难以获取足够数量的

具有相似性、可比性的可比资产销售资料等，本次评估不具备市场法的适用条件。因设备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，依照本次评估可收集到的资料，具备成本法的使用条件，本次评估对机器设备和电子设备采用成本法进行评估。

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，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是设备类资产按原用途继续使用。

成本法的基本计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

对于正常使用的机器设备和电子设备，评估采用的是更新重置成本，因此不考虑功能性贬值和经济性贬值。成本法的计算公式简化为：

评估值=重置成本-实体性贬值  
=重置成本×成新率

#### (1)重置成本的确定

##### ①进口设备重置成本的确定

本次评估的进口设备均为从台湾购进，设备价格均为人民币价格，进口设备的重置成本由进口设备到岸价和国内费用构成，其中进口设备到岸价是通过向厂家询价得到设备购置价(离岸价)，再加上国外海运费及国外运输保险费，确定进口设备到岸价(CIF)。国内费用包括进口关税、增值税、银行手续费、外贸手续费、国内运杂费、安装调试费、相应的资金成本以及应计的前期及其他费用等组成。

因侨旺公司为一般纳税人，设备购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣，故设备的重置成本为不含增值税价值。因此评估公式为：

重置成本=进口设备到岸价(CIF)+进口关税+银行手续费+外贸手续费+国内不含税运杂费+不含税安装调试费+不含税前期及其他费用+资金成本

##### A. 到岸价(CIF)

进口设备的到岸价一般指设备的离岸价加上海上运费、海运保险费等在内到达我国港口交货的价格，到岸价的确定：

设备到岸价=设备离岸价+海运费+海上运输保险费

a. 设备购置价(离岸价)

据侨旺公司和从台湾进口设备生产企业签订的购货合同,经向台湾进口设备生产企业询价,确定评估基准日设备购置价(离岸价)。

b. 海运费

海运费取费标准以离岸价为计价基准,按有关规定费率计算;

c. 海上运输保险费

海上运输保险费取费标准以离岸价为计价基准,按有关规定费率计算;

B. 关税

根据国务院国发[1997]37号文的规定,并经广西壮族自治区发展和改革委员会确认,侨旺公司甘蔗渣浆环保模塑制品项目符合国家产业政策,进口设备可以免关税。

C. 银行手续费及外贸手续费

银行手续费取费标准以离岸价为计价基准,按有关规定费率计算。

外贸手续费取费标准以 CIF 为计价基准,按有关规定费率计算。

D. 国内不含税运杂费

国内运杂费取费标准以 CIF 为计价基准进行计算。侨旺公司为增值税一般纳税人,根据相关税务文件取扣除率为 9%。

含税设备运杂费=CIF×运杂费率

不含税设备运杂费=设备购置价×运杂费率/(1+9%)

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等。评估中按设备的价值、重量、体积、距离以及交通条件等因素选取运杂费率。

E. 国内不含税安装调试费

国内运杂费取费标准以 CIF 为计价基准进行计算。侨旺公司为增值税一般纳税人,根据相关税务文件取扣除率为 9%。

含税设备安装调试费=CIF×安装调试费率

不含税设备安装调试费=含税设备安装调试费/(1+9%)

F. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。

G. 资金成本



资金成本是指建设项目在正常建设期内发生的贷款利息，贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准。设备的正常工期一般是指从设备订货到安装完成投入使用的时间，评估假设资金的投入为均匀投入，设备正常工期为1年，1年期的银行贷款利率为4.35%，按单利测算。资金成本具体计算公式如下：

资金成本=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费+按收费标准费率计算的前期及其他费用)×利率×1/2

## ②外购国产设备重置成本的确定

由于被评估单位为一般纳税人，购置的设备可以抵扣增值税，所以

重置成本=不含税设备购置价+不含税运杂费+不含税安装调试费+前期及其他费用+资金成本

对于办公设备和电子设备，运杂费和安装费根据设备售价中是否包含送货、安装服务内容而决定取舍；不需安装设备不考虑前期费用及资金成本。

由于评估的设备数量较多，评估人员根据设备类资产的特点，将设备按不同类型进行分类，然后在各个组内进行点面推算相应确定多台设备的重置成本，对于大型和价高的重点设备进行逐台评估。

### A. 设备购置价的确定

不含税设备购置价主要通过“机价网”、“造价通网”“阿里巴巴网”、“中关村在线网站”和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的市场购置价格，扣除增值税从而得到不含税设备购置价。

增值税税率取13%。

### B. 不含税设备运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等。评估中按设备的价值、重量、体积、距离以及交通条件等因素选取运杂费率。

含税设备运杂费=含税设备购置价×运杂费率

不含税设备运杂费=含税设备购置价×运杂费率/(1+9%)

### C. 设备安装调试费的确定

含税设备安装调试费=含税设备购置价×安装调试费率

不含税设备安装调试费=含税设备安装调试费/(1+9%)

设备安装调试费通常包含设备的调试费用、基础费用(大型基础费用在房屋

建筑物类评估)、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

#### D. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。

#### E. 资金成本

资金成本是指建设项目在正常建设期内发生的贷款利息,贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准。设备的正常工期一般是指从设备订货到安装完成投入使用的时间,评估假设资金的投入为均匀投入,设备正常工期为 1 年,1 年期的银行贷款利率为 4.35%,按单利测算。资金成本具体计算公式如下:

资金成本=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费+按收费标准费率计算的前期及其他费用)×利率×1/2

#### (2)成新率的确定

机器设备主要采用观察法和年限法综合确定成新率,电子设备采用年限法确定成新率。

综合成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

①观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定,以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境,参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况,并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

②年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率,其计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

③对特殊情况,采用以下方法确定成新率:

A. 对于年限法成新率接近残值或超期服役的设备,其成新率主要依靠观察法确定;

B. 如果观察法和年限法计算成新率的差距较大,经评估人员分析原因后,凭经验判断,取两者中相对合理的一种;

C. 对于更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴

定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用年限法确定成新率。

### (3)评估值的计算

评估值 = 重置成本×成新率

对于车辆，由于委估车辆购置时间较早，目前市场上已无相应类型的车辆进行买卖，因此不适用成本法；车辆均为非运营车，无预期收益及资本化率，本次评估不具备采用收益法的适用条件；由于当地有活跃二手设备资产交易市场，可获取足够数量的具有相似性、可比性的可比资产销售资料等，本次车辆评估采用市场法。市场法是通过分析最近市场上和委估车辆类似的车辆的成交价格，并对被评估对象和参照物之间的差异进行调整，由此确定被评估车辆价值的方法。即通过比较分析相似的市场参照物与被评估车辆的<sub>可比因素</sub>差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定被评估车辆的价值。

对于少部分报废设备，按市场法评估，以可变现价值作为评估值。

可变现价值=可回收的材料重量×回收单价-处置费用

#### (1)可回收的材料重量的确定

可回收的材料重量主要以被评估单位申报为主，评估人员通过现场勘察和查阅相关资料进行复核。

#### (2)回收单价的确定

回收单价通过网上查询或电话询价获得。

#### (3)处置费用的确定

处置费用包括设备处置所得应缴纳的增值税。

## 7. 无形资产—土地使用权

### (1)评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”)，通行的地价评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地的地产市场发育状况，并结合本项目的具体特点以及评估目的等，选择适当的评估方法。

待估宗地为工业用地，工业用地估价宜采用市场法、成本法、基准地价系数修正法。

对于待估宗地，根据调查了解，近期同一供需圈内有类似的土地交易，适宜采用市场法；待估宗地在城区土地基准地价覆盖范围之内，且基准地价资料齐全，



故宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地作为城镇范围内的土地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，以成本累加方式得出的积算价格难以体现该类用地的价格水平，故不宜采用成本法进行地价评估。

综上所述并根据本次评估的目的和待估宗地的特点，采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，经评估人员分析，市场法较贴近土地市场现状，最后以市场法的评估值来确定最终的评估结果。

(2)原理及公式如下：

①市场法

市场法是根据替代原则，将待估宗地与属同一供需圈在较近时期内，已经发生交易的类似土地交易实例进行比较，对待估宗地的交易情况、土地使用年期、估价期日、区域因素、个别因素及使用年期进行条件差异修正，得出比准价格来确定土地价格的方法，其计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E\times K$$

式中：V——待估宗地的土地使用权价格

VB——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——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

土地使用年期修正 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，其中：

r——土地还原利率

m——待估宗地的使用年期

n——比较实例的使用年期

②基准地价系数修正法计算公式

基准地价系数修正法是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，通过对待估宗地的区域条件、个别条件、级别和区域内的平均条件相比较，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。

其计算基本公式为：

$$P=P\times(1\pm\sum Ki)\times K_j+D$$

式中： P——待估宗地市场价格；  
P——某用途、某级别(均质区域)的基准地价；  
 $\sum Ki$ ——宗地地价修正系数；  
Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；  
D——土地开发程度修正值。

### ③待估宗地价值

待估宗地价值=宗地单价×宗地面积

经分析，宗地单价按市场法所测算结果确定。

## 8. 无形资产-其他无形资产

申报评估的其他无形资产包括软件、专利所有权、商标专用权，各类无形资产评估方法如下：

### (1)其他无形资产—软件

结合本次评估目的及已收集到的相关资料，采用不同的方法评估软件资产：

①对于已不再使用的软件，评估为零。

②对于购置的标准化软件，市场上可以找到软件的市场价格，本次评估以经询价得到的软件现行市场价格不含税价确定重置成本。被评估单位为一般纳税人，可抵扣软件的进项税。

成本法基本计算公式为：

评估值=重置成本(不含税价)×(1-贬值率)

由于软件每年均进行维护升级，均能正常使用，不存在经济性、功能性和实体性贬值。故公式简化为：

评估值=重置成本(不含税价)

### (2)其他无形资产—专利所有权

根据无形资产评估的操作规范，技术类无形资产评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

由于技术类无形资产的独占性和垄断性，一般不易从市场交易中选择参照物，故不适用市场法；同时，技术类无形资产能给所有者或使用者带来超额收益价值，其价格难于以其实际成本作价，而是以其应用后的近期和未来可能创造的效益来确定。由于本次评估的专利均服务于企业产品的生产，其预期收益及相应风险可以合理预测，满足收益法选用的条件，同时根据技术类无形资产的产业化

情况，因此采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算未来的委估资产预期收益并折算成现值(评估基准日的现在价值量)，以确定委估资产价值的一种方法。采用收益法进行评估时，主要涉及到三个基本要素，即委估资产的预期收益、折现率或资本化率以及委估资产取得预期收益的持续时间。具体收益法评估方法涉及多期超额收益折现法、增量收益折现法等。通过结合企业情况，本次评估采用多期超额收益折现法，其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=0.5}^n \frac{k \times R_t}{(1+r)^t}$$

其中：

$P$ ：委估无形资产的评估值

$R_t$ ：第  $t$  年技术产品当期收益额

$t$ ：计算的年次

$K$ ：技术在技术产品收益中的分成率

$r$ ：折现率

$n$ ：技术产品经济收益期

### (3)其他无形资产-商标专用权

截至评估基准日，侨旺公司申报评估的商标共计 1 项，为原始取得；目前商标的知名度一般，起到识别作用，属防御性商标。

通过与企业管理层访谈及搜集相关信息，综合判断现阶段委估商标资产的价值与其成本存在较大相关性，而收益法或市场法的应用不具备相关条件，最终选取成本法进行评估。商标重置成本一般包括合理的成本、利润和相关税费等；本次评估具体采用成本模型，未考虑利润及相关税费。故本次评估中商标评估值的计算公式：

商标评估值=商标设计费(受让费)+商标官费及代理费等费用+商标推广费+其他合理成本-各种贬值

## 9. 递延所得税资产

递延所得税资产是计提的坏账准备所产生的递延所得税。按照评估程序，将财务会计报表、总账、明细账和企业填报的递延所得税资产清查评估明细表的数额及其他相关数据记录相核对，核查递延所得税资产的计提基础、计提金额及转

回情况，经核查，账账、账表相符，以核实无误后的账面值作为评估值。

#### 10. 其他非流动资产

评估人员按照评估程序，结合相关合同和凭证，核对和查证所有预付款项账簿、凭证，了解预付款项形成的原因、发生时间。分析账款能否收回、或形成资产和权利、是否与其他资产的评估值产生重复。经核查，账账相符，账务真实合理。在经过上述评估程序后，以核实无误后的账面值作为评估值。

#### 11. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

对于递延收益，主要是南宁市财政局和南宁市人才小高地建设工作领导小组办公室拨付的专项资金摊余值。评估人员按照评估程序查阅了相关的文件，并对账目进行了检查和核实，核实结果账账相符。递延收益为收到的相关拨付的补助资金，经了解，南宁市工业和信息化委员会、南宁市财政局和南宁市人才小高地建设工作领导小组办公室拨付的专项补助资金，已按专项用途使用于指定项目，符合资金使用审核要求，实际为不需要支付的负债。同时考虑到被评估单位未来该项递延收益转作收入时所应负担的企业所得税款，因此递延收益保留 15%计缴所得税进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### (一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

#### (二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

#### (三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成

评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。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，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果，对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

#### (四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

### 九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

#### (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过程中，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。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供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。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条件下进行的。

3. 持续经营假设。持续经营假设是指一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

4. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

#### (二)具体假设

1. 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。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在

重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 假设有关利率、汇率、赋税基准及政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 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。

8. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》将延续西部大开发企业所得税政策。由于企业属于西部地区鼓励类产业, 因此假设 2020-2030 年企业均可享受所得税优惠税率 15%。由于 2031 年及以后税收优惠政策存在不确定性, 无法预测是否会有其他税收优惠政策, 假设按正常企业所得税税率 25% 计算。

9. 收益法未来年度的收益预测假设是基于现有规模及现有客户的增量需求进行预测, 未考虑开拓新客户以及新增生产产能所带来的收益。

根据资产评估的要求, 认定假设条件在评估基准日时成立, 当评估假设条件发生重大变化时, 会对评估结论产生重大的影响, 评估报告将随之失效, 资产评估师和评估机构不承担因假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本评估结论根据以上评估工作得出, 评估结果如下:

### (一) 收益法评估结果

经采用收益法评估, 于评估基准日 2019 年 12 月 31 日, 侨旺公司的股东全部权益评估值为 7,202.16 万元 (大写为人民币柒仟贰佰零贰万壹仟陆佰元整), 与账面净资产 8,287.22 万元相比, 评估减值 1,085.06 万元, 减值率为 13.09%。评估结论详细情况见下表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表(收益法)

评估基准日: 2019 年 12 月 31 日

被评估单位: 广西侨旺纸模制品股份有限公司

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				
非流动资产				
其中: 固定资产				
无形资产				
资产总计				
流动负债				
非流动负债				

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
负债合计				
净资产(所有者权益)	8,287.22	7,202.16	-1,085.06	-13.09%

## (二)资产基础法评估结果

于评估基准日 2019 年 12 月 31 日, 侨旺公司总资产账面价值为 10,453.64 万元, 负债账面价值为 2,166.43 万元, 股东全部权益账面价值为 8,287.22 万元。经评估后, 总资产评估价值为 12,038.89 万元, 负债评估价值为 2,073.07 万元, 股东全部权益评估价值为 9,965.82 万元。总资产评估值比账面值增值 1,585.25 万元, 增值率为 15.16%; 负债评估值比账面值减值 93.36 万元, 减值率 4.31%; 股东全部权益评估值比账面值增值 1,678.60 万元, 增值率为 20.26%。评估结论详细情况见下表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日: 2019 年 12 月 31 日

被评估单位: 广西侨旺纸模制品股份有限公司

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
1 流动资产	3,656.75	3,806.40	149.65	4.09%
2 非流动资产	6,796.89	8,232.48	1,435.59	21.12%
3 其中: 固定资产	6,599.60	7,535.84	936.24	14.19%
4 无形资产	114.03	613.39	499.36	437.92%
5 递延所得税	61.53	61.53	0.00	0.00%
6 其他非流动资产	21.73	21.73	0.00	0.00%
7 资产总计	<b>10,453.64</b>	<b>12,038.89</b>	<b>1,585.25</b>	<b>15.16%</b>
8 流动负债	1,962.29	1,962.29	0.00	0.00%
9 非流动负债	204.13	110.77	-93.36	-45.74%
10 负债总计	<b>2,166.43</b>	<b>2,073.07</b>	<b>-93.36</b>	<b>-4.31%</b>
11 净资产(所有者权益)	<b>8,287.22</b>	<b>9,965.82</b>	<b>1,678.60</b>	<b>20.26%</b>

## (三)两种评估结果的差异及其原因分析

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示:

金额单位: 人民币万元

评估方法	股东全部权益账面值	股东全部权益评估值	增值额	增值率
收益法	8,287.22	7,202.16	-1,085.06	-13.09%
资产基础法		9,965.82	1,678.60	20.26%
差异额		-2,763.66		

差异原因主要在于:

评估的收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路,是基于一系列假设条件下对企业的财务数据进行分析并结合企业的实际经营管理状况预测期财务成果,强调的是企业整体资产的预期盈利能力;而资产基础法是从资产的成本角度出发,对企业资产负债表上所有的单项资产和负债,用市场价值代替历史成本,是资产和负债的加减。因此,采用不同的评估途径,评估结果会存在一定的差异。

#### (四)评估结论

评估人员对形成的两种评估结论进行了分析,在综合考虑两种评估方法和评估结论合理性的基础上,评估人员认为资产基础法是立足于资产重置的角度,通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况,来评估资产价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度,将被评估资产预期收益资本化或折现,来评估资产价值。

收益法是从企业未来获利能力的角度出发,反映了企业各项资产的获利能力。侨旺公司产品主要销往海外,有较稳定的客户群体,由于未来对纸模市场需求较大,侨旺公司在原有的市场份额基础上,通过对设备自动化改造,降低成本,进一步优化配置资源,充分发挥企业竞争优势。

因此,收益法评估能合理地体现被评估单位的未来发展趋势,能更加客观、完整的体现被评估单位的价值内涵,更能充分体现被评估单位运营特征、资产构成等综合价值。基于以上原因本次评估选取收益法的评估结果作为最终评估结论。

经评估,于评估基准日 2019 年 12 月 31 日,侨旺公司的股东全部权益评估值为 7,202.16 万元 (大写为人民币柒仟贰佰零贰万壹仟陆佰元整)。

本评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起,至 2020 年 12 月 30 日止。

### 十一、特别事项说明

#### (一) 重要的利用专家工作情况

本次企业申报的表内资产和负债对应的会计报表来源于致同会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 4 月 10 日出具的被评估单位年度审计报告(报告号:致同审字(2020)第 450ZA1786 号),本次按审定后账面值作为评估账面值。



## (二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估报告出具日, 被评估单位存在房屋建筑物均未办理房屋所有权证书的情况。申报的建筑面积是被评估单位自行测量的结果, 我们对其进行了复核, 采取的方法是询问以及一般性测量, 可能与专业测绘机构测量的实际建筑面积存在差异, 本次评估未考虑该项因素对评估值的影响。被评估单位承诺这些房产为其所有, 并对其权属的真实性承担法律责任。评估结果是在假设委估房屋建筑物权属合法的前提下得出, 未考虑该房产将来办理产权证时可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响, 也未考虑房屋建筑物办理产权证所需缴纳的税费。侨旺公司未办理房产证的房屋建筑物情况如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	房屋(一车间附属)	砖混	2003.12	61.83
2	接浆房	钢结构	2012.12	448.76
3	厂区大门及门卫室	砖混	2003.07	12.00
4	维修车间休息间	钢架	2011.12.	96.72
5	维修车间	钢架	2011.12	340.00
6	仓库雨棚	钢架	2017.12	450.00
合计				1409.31

2. 房屋建筑物类资产中车棚、维修车间休息间所占用的土地使用权为控股方南宁糖业股份有限公司所有, 紧邻厂区宗地北面, 侨旺公司未能提供土地租赁合同, 本次评估未考虑以上房产所占用土地事项对评估值的影响。

3. 截止评估基准日, 侨旺公司提供的《国有土地使用证》上的土地使用权人和6本专利证上的所有权人名称均为广西侨旺纸模制品有限责任公司, 该名称为侨旺公司的曾用名, 未办理相关的变更手续。

## (三)评估程序受到限制的情形

无。

## (四) 评估资料不完整的情形:

无。

## (五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据侨旺公司提供的资料, 于评估基准日, 侨旺公司不存在的法律、经济等未决事项。

(六)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. 根据侨旺公司与南宁糖业股份有限公司签订的租赁合同记载, 于评估基准日, 侨旺公司租赁南宁糖业股份有限公司位于南宁市经济技术开发区长凯路19号的办公楼, 租期为2018年1月1日至2020年12月31日, 租期3年, 年租金为120000元。经了解, 所租赁的办公楼是侨旺公司用来做员工宿舍。

2. 根据侨旺公司与特尔曼公司签订的租赁合同记载, 于评估基准日, 侨旺公司租赁特尔曼公司位于南宁市江南区友谊路21-9号恒安(广西)纸业有限公司401号仓库, 租赁面积951.5 m<sup>2</sup>, 租期为2019年10月15日起至2020年10月14日止, 租期1年, 租金为每月按每平方米27元整计算(含税)。

3. 根据侨旺公司与南宁特尔曼商贸有限公司(以下简称“特尔曼公司”)签订的租赁合同记载, 于评估基准日, 侨旺公司租赁特尔曼公司位于南宁市江南区友谊路21-9号恒安(广西)纸业有限公司402号仓库, 租赁面积240 m<sup>2</sup>, 租期为2019年11月15日起至2020年11月14日止, 租期1年, 租金为每月按每平方米26元整计算(含税)。

本次评估已经考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

#### (七)重大期后事项

委托人云鸥物流基准日后经营范围增加医疗器械。

(八)本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

#### (九)其他需要说明的事项

1. 本次评估未考虑侨旺公司申报表外可能存在的或有资产及或有负债对评估结果的影响; 未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、质押以及存在的未定诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制。

2. 由于条件所限, 资产清查中, 对设备主要采用现场勘察手段, 未使用精密仪器对设备进行测试和检验。对于部分属于隐蔽工程而无法实际勘察的固定资产和少量未能过磅的报废设备, 评估人员根据被评估单位申报的数据, 结合现场查勘进行核实, 清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料和财务资料为主进行确认。

3. 机器设备中的导热油流动于燃油炉与纸浆制品模制成型机器之间的管道中, 受条件限制, 无法进行实物盘点清查, 评估人员通过查阅账簿记录和询问相

关技术人员了解到，导热油有损耗时就补充，其最大容量为 50 吨，至评估基准日处于最大容量。本次评估按导热油最大容量进行测算。

4. 对于企业已出未结算的无法进行现场实物清查的存货，评估人员的清查措施主要是通过查阅有关账簿、发出商品的发货单、报关单及放行通知书等进行核实，主要以被评估单位的申报数为准。

5. 2020 年 1 月新型冠状病毒疫情爆发，全球经济都受到影响，本次测算考虑了疫情造成短期不利影响，但长期来看影响尚无法确认，故评估预测中未考虑长期影响。

提请评估报告的使用人关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一)评估报告的使用范围

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。


(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)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；

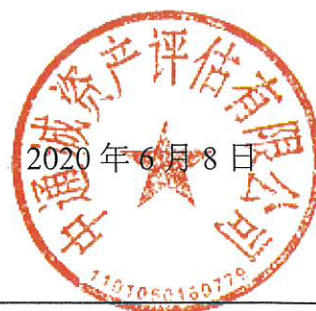
(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2020 年 6 月 8 日。

资产评估师：  
资产评估师：黄玉芳  
45040006

资产评估师：  
资产评估师：黄华桢  
45190007



## 附 件

- 一、经济行为文件；
- 二、委托人营业执照复印件及承诺函；
- 三、被评估单位营业执照复印件及承诺函；
- 四、被评估单位国有土地使用证、不动产权证书、车辆行驶证、专利证书、商标注册证复印件；
- 五、年度审计报告(报告号：致同审字(2020)第450ZA1786号)；
- 六、签名资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构备案公告复印件、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 九、资产评估委托合同。