

金城造纸股份有限公司拟转让
锦州金地纸业有限责任公司股权项目
评估报告

众华评报字【2015】第 117 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇一五年八月十七日

评估报告目录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	7
一、绪言	7
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	7
三、评估目的	10
四、评估价值类型及定义	10
五、评估对象和范围	10
六、评估基准日	13
七、评估依据	13
八、评估方法	15
九、评估程序实施过程和情况	19
十、评估假设	20
十一、评估结论及分析	21
十二、特别事项说明	23
十三、评估报告使用限制	25
十四、评估报告日	25
评估明细表	27
评估报告附件	28
参加本评估项目的主要人员名单	29

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师责任是对评估对象在特定条件下的特定价值进行估算并发表专业意见，评估结论不应该被认为是评估对象在市场上可实现价值的保证。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

金城造纸股份有限公司拟转让
锦州金地纸业有限责任公司股权项目
评估报告摘要

众华评报字[2015]第 117 号

辽宁众华资产评估有限公司接受金城造纸股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对锦州金地纸业有限责任公司股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者：委托方为金城造纸股份有限公司。被评估单位为锦州金地纸业有限责任公司。其他评估报告使用者为江苏省冶金设计院有限公司、证券监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的：根据金城造纸股份有限公司《关于委托资产评估的会议纪要》及江苏省冶金设计院有限公司与金城造纸股份有限公司签署的《重组进程备忘录》，金城造纸股份有限公司拟将全资子公司锦州金地纸业有限责任公司股权进行转让。

本次评估的目的是对该经济行为涉及的锦州金地纸业有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本项目评估对象为锦州金地纸业有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围为锦州金地纸业有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债、非流动负债。评估基准日账面资产总计为 51,888.63 万元，负债合计为 51,462.79 万元，所有者权益为 425.84 万元，详见评估明细表。

评估范围是由锦州金地纸业有限责任公司在本次评估前为同一目的进行的审计工作基础上进行申报的。经核对，申报结果与审计结果一致。

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2015年6月30日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

辽宁众华资产评估有限公司接受金城造纸股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对锦州金地纸业有限责任公司股东全部权益在2015年6月30日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估假设、评估报告使用限制条件成立前提下并在特别事项说明限制情况下，纳入评估范围的资产账面价值为51,888.63万元，评估价值为53,139.92万元，评估增值1,251.29万元，增值率为2.41%；负债账面价值为51,462.79万元，评估价值为51,462.79万元；所有者权益账面价值为425.84万元，评估价值为1,677.13万元，评估增值1,251.29万元，增值率为293.83%。评估结果汇总情况见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	20,639.08	20,211.70	-427.38	-2.07
2	非流动资产	31,249.55	32,928.22	1,678.67	5.37
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	38.11	-	-	-
5	长期应收款	5,939.50	-	-	-
6	长期股权投资	2,952.63	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	19,020.97	-271.00	
9	在建工程	688.60	3,247.25	275.73	40.04

10	工程物资	10,863.56	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	31,249.55	-	-	-
14	无形资产	-	7,096.65	1,673.94	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	134.59	-	-
19	其他非流动资产	19,291.96	3,428.76	-	-
20	资产总计	51,888.63	53,139.92	1,251.29	2.41
21	流动负债	22,041.82	22,041.82	-	-
22	非流动负债	29,420.97	29,420.97	-	-
23	负债合计	51,462.79	51,462.79	-	-
24	净资产（所有者权益）	425.85	1,677.13	1,251.29	293.83

评估结果详细情况见评估明细表。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项概述：

1、清查表明，纳入评估范围的土地使用权 3 宗已取得国有土地使用权证，金地纸业有限公司在账土地 1 宗证载权利人为金城造纸股份有限公司，其余 2 宗证载权利人为金城造纸（集团）有限责任公司，截止评估基准日未进行权属变更。

2、调查表明，纳入评估的范围的房屋建筑物总计 48 项，截止评估基准日，有 17 项房屋建筑物已办理《房屋所有权证》，房屋所有权人皆为金城造纸股份有限公司，该房屋的账册面积大部分与产权证面积不能核对，有 28 个房屋建筑物未办理《房屋所有权证》，其余 3 项为在建工程转固工程。被评估单位已出具相关承诺说明，房产证面积

与实际面积不符的，待确定房屋面积后评估值相应修改，如因房屋产权引起的纠纷，与本评估机构无关。

3、截止2015年6月30日，锦州金地纸业有限责任公司应付锦州金信典当有限公司294,209,683.69元，该债务的形成原因为锦州金地纸业有限责任公司与锦州宝地纸业有限责任公司分立设立时即形成。为支持锦州金地纸业有限责任公司业务发展，金信典当对于上述款项承诺如下：在金城造纸股份有限公司持有锦州金地纸业有限责任公司股权的前提下，该笔欠款无需偿还、且不计提及支付利息，此笔其他应付款在获得锦州金信典当有限公司承诺后已转入其他非流动负债进行核算。

九、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2015年6月30日至2016年6月29日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

十、评估报告日

本评估报告日为2015年8月17日。

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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

金城造纸股份有限公司拟转让
锦州金地纸业有限公司股权项目
评估报告正文

众华评报字[2015]第 117 号

一、绪言

金城造纸股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对锦州金地纸业有限公司股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

(一)委托方

本次评估的委托方为金城造纸股份有限公司。

- 1、名称：金城造纸股份有限公司
- 2、类型：股份有限公司
- 3、住所：凌海市金城街
- 4、法定代表人：李恩明
- 5、注册资本：人民币贰亿捌仟柒佰捌拾叁万肆仟柒佰陆拾元零角零
- 6、成立时间：1993 年 04 月 02 日
- 7、营业期限：自 1993 年 04 月 02 日至长期
- 8、经营范围：机制制浆、机制纸及纸机、粘合剂生产、销售；造纸技术的咨询、服务；蒸汽、电力生产供应；经营本企业及所属企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业及所属企业生产科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、及相关技术进口业务（国家

限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务。(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)。

9、注册号: 210700004034932

(二)被评估单位

本次评估的被评估单位为锦州金地纸业有限责任公司。

1、名称: 锦州金地纸业有限责任公司

2、类型: 有限责任公司(法人独资)

3、住所: 凌海市金城街道办事处

4、法定代表人: 李恩明

5、注册资本: 人民币壹仟万元整

6、营业执照注册号: 210724000039059

7、经营范围: 机制纸浆。机制纸及纸板、粘合剂生产、销售;造纸原辅材料、机械设备、仪器仪表销售;造纸技术咨询服务及相关进出口业务;五金、建筑材料、化工产品(除危险品)、水暖设备销售;代购五金、建筑材料、化工产品(除危险品)、水暖设备。(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)。

8、公司近三年资产、负债及经营状况

近三年资产、负债及经营状况

金额单位: 人民币元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产	51,888.63	48,561.69	42,525.59	35,841.76
负债	51,462.79	48,229.78	41,092.09	34,621.64
净资产	425.85	331.91	1,433.50	1,220.12
	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
主营业务收入	14,945.41	29,884.14	24,589.23	4,208.28
利润总额	233.40	-1,213.15	264.75	293.60
净利润	93.94	-1,101.58	213.38	220.12
审计机构	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

9、公司历史沿革：

锦州金地纸业有限公司（以下简称公司、本公司）系由锦州宝地纸业股份有限公司分立设立，并于 2012 年 9 月 14 日经凌海市工商行政管理局批准注册成立，设立时申请登记的注册资本为人民币 1000 万元，由锦州宝地纸业股份有限公司原股东锦州宝地建设集团有限公司以其拥有的锦州宝地纸业有限公司的部分净资产（金额为人民币壹仟万元）于 2012 年 7 月 31 日之前折合为实收资本。

根据锦州宝地建设集团有限公司和金城造纸股份有限公司（以下简称金城股份）签订的《股权赠与协议》，锦州宝地建设集团有限公司应将其持有的本公司 100% 股权无偿赠予金城股份，以整合金城股份现有造纸和化工资产，保证金城股份经营性资产的完整。

2012 年 10 月 30 日，公司收到凌海市工商行政管理局出具的《核准变更登记通知书》，上述股权的变更登记事宜已办理完毕。

公司注册地址：凌海市金城街道办事处

公司组织形式：有限责任公司

公司法人营业执照注册号：210724000039059

公司法定代表人：李恩明

本公司经营范围：机制纸浆、机制纸及纸板、粘合剂生产、销售；造纸原辅材料、机械设备、仪器仪表销售；造纸技术咨询服务及相关进出口业务。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2015 年 8 月 15 日批准。

评估基准日，公司正常营业。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者包括：江苏省冶金设计院有限公司、证券监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

(四) 委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

(五) 项目背景

根据金城造纸股份有限公司《关于委托资产评估的会议纪要》及江苏省冶金设计院有限公司与金城造纸股份有限公司签署的《重组进程备忘录》，金城造纸股份有限公司拟将全资子公司锦州金地纸业有限公司股权进行转让。

三、评估目的

根据金城造纸股份有限公司《关于委托资产评估的会议纪要》及江苏省冶金设计院有限公司与金城造纸股份有限公司签署的《重组进程备忘录》，金城造纸股份有限公司拟将全资子公司锦州金地纸业有限公司股权进行转让。

本次评估的目的是对该经济行为涉及的锦州金地纸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，为股权转让提供价值参考。

四、评估价值类型及定义

根据评估目的，本次评估选择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。

本报告书所称“市场价值”评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及所依据的假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估对象和范围

本项目评估对象为锦州金地纸业有限公司的股东全部权益价值。评估范围为锦州金地纸业有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产和流动负债、非流动负债。基准日账面资产总计为

51,888.63 万元，负债合计为 51,462.79 万元，所有者权益为 425.85 万元，详见《评估明细表》。

上述资产与负债数据摘自经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在被评估单位经过审计后的基础上进行的。

评估范围内资产和负债账面情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产合计	206,390,809.21
2	货币资金	1,566,693.06
4	应收票据	381,095.75
5	应收帐款	59,395,045.72
6	预付款项	29,526,324.77
9	其他应收款	6,886,022.11
10	存货	108,635,627.80
13	非流动资产合计	312,495,516.55
20	固定资产	192,919,645.20
21	在建工程	29,715,260.16
26	无形资产	54,227,098.22
30	递延所得税资产	1,345,913.76
31	其他非流动资产	34,287,599.21
33	资产总计	518,886,325.76
34	流动负债合计	220,418,179.12
38	应付帐款	41,249,710.92
39	预收款项	3,368,040.78
40	应付职工薪酬	34,627,914.92
41	应交税费	14,810,042.31
42	其他应付款	126,362,470.19
48	非流动负债合计	294,209,683.69
55	其他非流动负债	294,209,683.69
57	负债合计	514,627,862.81
64	所有者权益合计	4,258,462.95

委托的评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

(一) 纳入评估范围的主要资产情况

纳入评估范围的实物资产账面值 38,549.76 万元，占账面资产总额的 74.29%。实物资产包括房屋建筑物、机器设备、存货、在建工程及土地使用权，具有如下特点：

1、实物资产分别分布在金城造纸股份有限公司厂区内。

2、公司主体设备有蒸煮锅 7 台，总容积 1447 立方米；亚硫酸氢镁药液制备系统一套，年产药液 80 万立方米；造纸机生产线 9 条，其中 3150mm 长网多缸纸机 2 台，3150mm 叠网多缸纸机 1 台，2362mm 长网多缸纸机 4 台，2640mm 长网多缸纸机 2 台；5 台 65 吨/h 锅炉、装机 2.4 万 kWh 自备电厂一座。公司环保处理系统包括 6 体 5 效蒸发器、漂白工艺改造、污水处理厂及 APMP 高浓度废水预处理设备各一套。

3、存货中原材料主要为煤、芦苇、硫化铁等，产成品主要为粘合剂、书写卷筒、胶印卷筒等，在产品为纸。

4、在建工程是位于厂区内年产 10 万吨低定量微涂印刷纸工程、木质素提取工程、干粉车间喷雾干燥系统工程、干粉车间工程和打浆工程。截止评估基准日主体部分已完工，尚未进行工程竣工验收，未投入使用。

5、土地使用权为 3 宗土地，土地总面积为 385,163.54 平方米，分别为厂区用地及铁路用地。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权，土地使用权 3 宗已取得国有土地使用权证，金地纸业有限责任公司在账土地 1 宗证载权利人为金城造纸股份有限公司，其余 2 宗证载权利人为金城造纸（集团）有限责任公司，截止评估基准日未进行权属变更。

(三) 企业申报的表外资产情况

企业申报的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告情况及所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

六、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日定为 2015 年 6 月 30 日。

(二) 此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定。

(三) 计价标准为基准日有效的价格标准，资产均为基准日实际存在的资产。

七、评估依据

本次评估所遵循的评估依据主要如下：

(一) 经济行为依据

1、金城造纸股份有限公司出具的《关于委托资产评估的会议纪要》；

2、江苏省冶金设计院有限公司与金城造纸股份有限公司签署的《重组进程备忘录》

(二) 法律、法规依据

1、参照《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令)；

2、参照《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第[2003]378 号令)；

3、参照《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过)；

4、参照《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；

5、参照《国务院办公厅转发财政部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意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102号)；

6、参照《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号)；

7、参照《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令 第3号)；

8、参照《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号)；

9、《中华人民共和国公司法》；

10、中华人民共和国《企业会计制度》；

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订)

12、其他有关法律、法规和通知文件等。

(三) 准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)；

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；

5、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；

6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；

7、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；

8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；

10、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；

11、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)；

12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)；

13、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

14、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

15、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

- 16、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)；
- 17、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号)；
- 18、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)。

(四) 权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

- 1、《辽宁省建筑工程计价定额》辽宁人民出版社，2008 年版；
- 2、《辽宁省装饰工程计价定额》辽宁人民出版社，2008 年版；
- 3、《辽宁省安装工程计价定额》辽宁人民出版社，2008 年版；
- 4、《中国机电产品报价手册》中国机械工业出版社，2013 年版
- 5、评估人员现场勘查记录、市场调查获得的有关资料。

(六) 其他依据

- 1、亚会(皖)审字(2015)047 号。

八、评估方法

根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。本次评估采用资产基础法进行评估。

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。

资产基础法评估基本计算公式为：

企业股东全部权益价值=各单项资产评估价值之和-负债评估值

在以资产基础法评估企业股东权益价值时，要假设被评估企业仍维持原有的生产经营方式，纳入评估范围的资产在今后仍维持原用途继续使用，并且要结合资产实际情况在可以预知的法律、经济和技术

许可的范围内，针对各类资产及相关负债的不同特点以及需要考虑的实际因素，分别采用恰当的评估方法进行评估。基准日纳入评估范围的资产及负债评估方法如下：

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，通过执行相关清查程序，以经核实的账面值确认评估值。

(2) 应收票据

通过执行相关清查程序，对于有息票据按票面本金加出票计息日至评估基准日的利息作为评估值；对于无息票据按票面本金作为评估值；对于逾期未收回的票据，按应收账款评估方法进行评估。

(3) 应收类账款(包括应收账款、其他应收款)

通过执行相关清查程序，评估人员在对应收款项账面记录进行核实的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，最终以账面余额减估计的风险损失后的金额确认评估值。

(4) 预付账款

评估人员首先通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因、账龄及结算单位信用状况等进行分析 and 了解。根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定正常评估值。

(5) 存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料采用基准日市场价格乘以实际数量确定评估值。

2) 产成品

纳入评估范围的产成品均为正常销售产品。主要采用如下方法评估：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

3) 在产品

调查表明，在产品为生产领用的停留在各工序中的半成品纸，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价，实际操中以实际数量乘以账面单价确定评估值。

(6) 其他流动资产

在对账面记录和资产现状进行核对和调查的基础上，以经核实的账面值确认评估值。

2、固定资产

(1) 房屋建筑物

建筑物的评估，是根据类似建筑工程资料，以类比的方法估算建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款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查的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，新产品市场已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(3) 在建工程

此次在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

2) 已完工项目

对于已完工程项目，按固定资产的评估方法进行评估

(4) 无形资产

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

经过评估人员的实地勘察和认真分析，本次对于以出让方式取得工业用地使用权的土地评估采用成本逼近法和市场法评估待估宗地的价值。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的一般公式为：

土地价格 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知交易价格作适当的修正，以此估算估价对象土地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

土地评估价值 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

(5) 其他非流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，核对企业摊销计算的合理性等。故以核实后账面值作为评估值。

3、负债

在核对账面记录基础上，通过调查分析评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分六个阶段进行。

(一)接受委托阶段

与委托方进行洽谈，明确资产评估目的和评估对象及范围等事项，签署资产评估业务约定书。

(二)前期准备阶段

成立评估小组，提出评估方案，向被评估单位提交前期资料清单，指导被评估单位按照评估规范要求进行填报和准备工作。

(三)资产清查阶段

评估师进驻现场后，在相关人员的配合下，勘查核实资产、验证资料并进行必要的市场调查工作。

(四)评定估算阶段

评估师根据评估目的和资产的特点选择适当的评估方法，通过多渠道收集市场信息，评定估算资产价值。

(五)汇总分析阶段

评估师汇总资产评估结果，整理有关资料，对评估结果进行分析验证，确定评估结论，撰写评估说明和评估报告。

(六)提交评估报告阶段

评估机构对评估报告及相关底稿进行内部审核，经完善后出具资产评估报告书，提交委托方。

2015年8月17日，正式将评估报告书提交委托方。

十、评估假设

(一)交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据纳入评估范围的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1、委托方及被评估单位提供的相关资料 and 文件真实、准确、完整、客观、合法、有效，不存在欺骗、误导等现象；

2、非评估机构原因导致的需要评估报告引用数据所涉及的外部专业报告能够合法、合规并适用本项目涉及的经济行为；

3、在评估师所能调查了解范围外，纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项；

4、纳入评估范围的资产能够按照其规定用途和合理使用的方式合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化；

5、企业在历史设立和经营(包括预期)过程中无违法、违规现象，且企业股东及管理层能够在可预见的未来合法经营，称职地对企业实行有效的管理并能稳步推进企业的发展；

6、被评估单位已及时披露和告之评估基准日至评估报告报出日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

(三)一般假设

1、对于纳入本次评估范围的资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),本公司按准则要求进行一般性的调查并披露,但不对其真实性作任何形式的保证;

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地和临近地区货币购买力做出的;

3、企业在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;

4、被评估单位所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化;

5、评估测算涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动,不考虑通货膨胀因素影响,价格均为不变价;

6、公司会计政策与核算方法无重大变化。

评估假设能够成立是评估结论具备合理性和有效性的前提和基础条件。评估师在设定假设条件时充分分析了国家相关法律、法规规定与经济行为以及评估对象现状的关系,对于能够发现的存在的可能会对评估假设条件及评估结论产生影响的事项已做相应披露,但披露事项的存在并不影响假设条件设定的合理性。评估报告使用者应结合报告披露情况和自己掌握的信息分析判断评估假设条件实现的可能性,合理理解和利用评估结论。

十一、评估结论及分析

辽宁众华资产评估有限公司接受金城造纸股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对锦州金地纸业有限责任公司股东全部权益在2015年6月30日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

在评估假设、评估报告使用限制条件成立前提下并在特别事项说明限制情况下,纳入评估范围的资产账面价值为51,888.63万元,评估价值为53,139.92万元,评估增值1,251.29万元,增值率为2.41%;负债账面价值为51,462.79万元,评估价值为51,462.79万

元；所有者权益账面价值为 425.84 万元，评估价值为 1,677.13 万元，评估增值 1,251.29 万元，增值率为 293.83%。评估结果汇总情况见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	20,639.08	20,211.70	-427.38	-2.07
2	非流动资产	31,249.55	32,928.22	1,678.67	5.37
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	38.11	-	-	-
5	长期应收款	5,939.50	-	-	-
6	长期股权投资	2,952.63	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	19,020.97	-271.00	
9	在建工程	688.60	3,247.25	275.73	40.04
10	工程物资	10,863.56	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	31,249.55	-	-	-
14	无形资产	-	7,096.65	1,673.94	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	134.59	-	
19	其他非流动资产	19,291.96	3,428.76	-	-
20	资产总计	51,888.63	53,139.92	1,251.29	2.41
21	流动负债	22,041.82	22,041.82	-	-
22	非流动负债	29,420.97	29,420.97	-	-

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司
地址：大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 层

电话：0411-82739279 传真 0411-82739270
邮箱：ss0708@vip.sina.com

23	负债合计	51,462.79	51,462.79	-	-
24	净资产（所有者权益）	425.85	1,677.13	1,251.29	293.83

评估结果详细情况见评估明细表。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一) 产权瑕疵事项

1、清查表明,纳入评估范围的土地使用权 3 宗已取得国有土地使用权证,金地纸业有限公司在账土地 1 宗证载权利人为金城造纸股份有限公司,其余 2 宗证载权利人为金城造纸(集团)有限责任公司,截止评估基准日未进行权属变更。

2、调查表明,纳入评估的范围的房屋建筑物总计 48 项,截止评估基准日,有 17 项房屋建筑物已办理《房屋所有权证》,房屋所有权人皆为金城造纸股份有限公司,该房屋的账册面积大部分与产权证面积不能核对,有 28 个房屋建筑物未办理《房屋所有权证》,其余 3 项为在建工程转固工程。被评估单位已出具相关承诺说明,房产证面积与实际面积不符的,待确定房屋面积后评估值相应修改,如因房屋产权引起的纠纷,与本评估机构无关。

3、截止 2015 年 6 月 30 日,锦州金地纸业有限公司应付锦州金信典当有限公司 294,209,683.69 元,该债务的形成原因为锦州金地纸业有限公司与锦州宝地纸业有限公司分立设立时即形成。为支持锦州金地纸业有限公司业务发展,金信典当对于上述款项承诺如下:在金城造纸股份有限公司持有锦州金地纸业有限公司股权的前提下,该笔欠款无需偿还、且不计提及支付利息,此笔其他应付款在获得锦州金信典当有限公司承诺后已转入其他非流动负债进行核算。

(二) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告。

(三)担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员发现企业存在对租赁情况，根据《租赁合同》确定，出租方金城造纸股份有限公司，承租方锦州金地纸业股份有限公司，租赁期限自2015年1月1日起至2015年12月31日止，租赁期暂定为壹年，年租金为贰仟壹佰万元，每半年确认一次。租赁物为金地造纸股份有限公司全部在账固定资产。评估结论未考虑存在的租赁事宜可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(四)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(五)重大期后事项

本报告无重大期后事项。

(六)评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价及流动性因素对评估结论的影响。

(七)其他需要说明的事项

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、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，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料，因此，委托方及被评估单位应对其提供的相关资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘查工作，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，但未进行任何结构和材质测试。在对纳入评估范围的设备类资产进行勘查时，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。

5、本次评估部分房屋房产证面积与实际面积不符，待确定房屋面积后评估值相应修改。

6、在评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请资产评估机构重新评估。

提请评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来的影响。

十三、评估报告使用限制

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(四) 本评估结论自评估基准日起壹年内有效。

十四、评估报告日

本报告书提出日期为：2015年8月17日。

[此页为签署页，无正文]

辽宁众华资产评估有限公司



中国注册资产评估师:

法定代表人:

李宜

中国注册资产评估师:

地址: 大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 楼

传真: 0411-82739270

电话: 0411-82739279

二〇一五年八月十七日