

福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的
福建省南纸股份有限公司拟置出的全部资产和负债项目
评估报告

闽中兴评字（2014）第 6019 号

（福建省国资委备案稿）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一四年十一月二十五日

注册资产评估师声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师和评估助理人员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；根据注册资产评估师和评估助理人员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。

三、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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、注册资产评估师和评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。

六、注册资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；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。

七、注册资产评估师和评估人员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。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。委托方申报的森林资源资产是经林业专业调查机构核查后申报，本机构聘请林业专家对纳入评估范围的森林资源进行了抽查。除此之外评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格

的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的 福建省南纸股份有限公司拟置出的全部资产和负债项目 评估报告目录

评估报告摘要	5
评估报告	13
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者.....	13
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制	35
十三、评估报告日	35
评估报告附件	36
评估报告附件清单	37

以下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，应认真阅读评估报告书正文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的 福建省南纸股份有限公司全部资产和负债项目 评估报告摘要

闽中兴评字（2014）第 6019 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：福建省南纸股份有限公司

被评估单位：福建省南纸股份有限公司

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的福建省南纸股份有限公司拟置出的全部资产和负债于评估基准日的市场价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建省南纸股份有限公司申报的拟置出的全部资产及负债。评估范围为截止2014年7月31日福建省南纸股份有限公司申报的经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的拟置出的资产和负债，包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、固定资产清理、无形资产）、流动负债和非流动负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2014 年 7 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法（成本法）。

七、评估结论及其使用有效期：福建省南纸股份有限公司本次申报的拟置出的全部资产及负债经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产账面值为人民币 231,888.80 万元，经采用资产基础法（成本法）评估后其资产评估价值为 248,842.70 万元，增值额为 16,953.90 万元，增值率为 7.31%；负债账面价值为 195,329.73 万元，评估价值为

191,259.32万元，减值额为4,070.41万元，减值率为2.08%；福建省南纸股份有限公司本次申报的拟置出的全部资产及负债对应的净资产账面价值为36,559.07万元，净资产评估价值为57,583.38万元，增值额为21,024.31万元，增值率为57.51%。

本评估报告的使用有效期为一年，即从2014年7月31日至2015年7月30日。

八、特别事项说明：

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本报告中的有关福建省南纸股份有限公司等描述性的文字均摘自福建省南纸股份有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 本次评估中评估师对福建省南纸股份有限公司本次列入评估范围的建筑物中土建部分和非标设备（包括基础、管网等隐蔽工程）仅根据有关预算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准，并进行了现场查看，但未对上述技术指标本身进行试验测定，具体的工程量及数据应以有权核定产权和造价的部门颁发的有关权属文件、造价审核书为准。

7. 本次评估中评估师限于客观条件未对设备进行开机测试，亦未对建构筑物结构进行检测。评估师假定上述被估对象结构、质量、技术指标均符合设计要求和国家有关规定，并能正常使用。

8. 本次评估中福建省南纸股份有限公司申报的部分房屋建筑物截至评估基准日尚未取得房产证。本次评估以企业合法使用上述未办理房产证的房屋建筑物为前提，今后其实际权属及面积应以相关房屋、土地主管部门办证登记为准，若有面积差异导致评估值的变

化应做相应调整。

9. 本次评估的土地使用权【闽国用（2012）第 00124 号】证载面积 471026.07 平方米，福建省南纸股份有限公司申报评估面积 455419.87 平方米，申报面积比证载面积少 15606.20 平方米，企业说明减少部分系被高速公路征用，截止评估基准日尚未办理换证手续，本次评估以福建省南纸股份有限公司申报面积进行评估，今后实际面积应以土地主管部门办证登记为准，若有面积差异导致评估值的变化应做相应调整。

10. 本次森林资源资产评估福建省南纸股份有限公司提供的林权证及山林权属变更通知书面积合计为 210944.20 亩，经林业核查机构核查后的森林资源资产面积为 187228 亩，核查面积中剔除经济林和生态林等不宜纳入评估范围的林地后，森林资源资产最终申报评估面积为 156717 亩，本次评估以 156717 亩作为森林资源资产评估值计算基础。

11. 截止评估基准日福建省南纸股份有限公司存在的资产抵质押事项如下：

土地抵押情况见下表

序号	使用 权人	土地 坐落	土地 证号	土地 性质	土地 用途	面积 (M ²)	使用权截 止日	是否 抵押
1	福建南 纸	南平市滨江 北路 177 号	闽国用 (2006) 第 1509 号	出让	工业	14,191.30	2056.07.13	是
2	福建南 纸	南平市滨江 北路 177 号	闽国用 (2006) 第 1511 号	出让	工业	2,682.8	同上	是
3	福建南 纸	南平市延平 区滨江北路 177 号	闽国用 (2012) 第 00124 号	出让	工业	471,026.07	同上	是
4	福建南 纸	南平市滨江 北路 177 号	闽国用 (2006) 第 1514 号	出让	工业	20,694.50	同上	是
5	福建南 纸	南平市延平 区东坑乡黄 敦村马林后 山	闽国用 (2006) 第 1515 号	出让	工业	3,070.40	同上	是
6	福建南 纸	南平市延平 区滨江北路 177 号	闽国用 (2006) 第 1517 号	出让	工业	18,451.30	同上	是

7	福建南纸	南平市延平区滨江北路177号	闽国用(2006)第1518号	出让	工业	3,222.00	同上	是
8	福建南纸	南平市延平区滨江北路177号	闽国用(2006)第1519号	出让	工业	3,742.69	同上	是
9	福建南纸	南平市延平区黄墩村大作	闽国用(2007)第0122号	出让	工业	29,057.83	2056.12.26	是
10	福建南纸	南平市延平区黄墩村马林	闽国用(2007)第0123号	出让	工业	74,973.75	同上	是

房产抵押情况见下表

序号	权利人	房屋坐落	产权范围	房产证号	建筑面积(M ²)	设计用途	是否抵押
1	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站1号、2号碎煤机室	南房权证字第200200941号	493.20	工业厂房	是
2	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站保全工段	南房权证字第200200944号	370.00	工业厂房	是
3	福建南纸	菜园里南纸厂区	供水车间清水泵房及第四变电所	南房权证字第200200945号	243.14	工业厂房	是
4	福建南纸	菜园里南纸厂区	塔尔油车间	南房权证字第200200951号	882.57	工业厂房	是
5	福建南纸	菜园里南纸厂区	供水车间2号清水泵房	南房权证字第200200955号	306.10	工业厂房	是
6	福建南纸	菜园里南纸厂区	供排水3号清水泵房	南房权证字第200200956号	402.70	工业厂房	是
7	福建南纸	菜园里南纸厂区	调木车间木片洗涤系统	南房权证字第200200958号	472.32	工业厂房	是

8	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站雨水泵房	南房权证字第200200960号	45.90	工业厂房	是
9	福建南纸	菜园里南纸厂区	5号喷射炉	南房权证字第200200966号	1,801.54	工业厂房	是
10	福建南纸	菜园里南纸厂区	调木车间钳电综合楼	南房权证字第200200967号	1,327.60	工业厂房	是
11	福建南纸	菜园里南纸厂区	厂内运输车库房	南房权证字第200200969号	462.07	工业厂房	是
12	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站推煤机库	南房权证字第200200975号	86.02	工业厂房	是
13	福建南纸	菜园里南纸厂区	化浆车间漂白制备系统	南房权证字第200200979号	112.24	工业厂房	是
14	福建南纸	菜园里南纸厂区	碱回收车间	南房权证字第200200980号	8,177.26	工业厂房	是
15	福建南纸	菜园里南纸厂区	电修滤油房及仓库	南房权证字第200200984号	151.18	工业厂房	是
16	福建南纸	菜园里南纸厂区	火车头库	南房权证字第200200990号	362.88	工业厂房	是
17	福建南纸	菜园里南纸厂区	厂大门传达室	南房权证字第200200995号	164.34	工业厂房	是
18	福建南纸	菜园里南纸厂区	一抄车间	南房权证字第200200996号	10,411.20	工业厂房	是
19	福建南纸	菜园里南纸厂区	调木木片仓	南房权证字第200200997号	1,687.36	工业厂房	是
20	福建南纸	菜园里南纸厂区	二抄及成品库	南房权证字第200200998号	19,830.24	工业厂房	是
21	福建南纸	菜园里南纸厂区	供水车间新进水泵房	南房权证字第200200999号	498.20	工业厂房	是

22	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站、灰浆泵房及变电所	南房权证字第200201000号	847.45	工业厂房	是
23	福建南纸	菜园里南纸厂区	化浆车间蒸煮工段	南房权证字第200201002号	2,686.55	工业厂房	是
24	福建南纸	菜园里南纸厂区	一抄成品库	南房权证字第200201003号	3,609.43	工业厂房	是
25	福建南纸	菜园里南纸厂区	脱墨浆厂房	南房权证字第200201004号	6,234.70	非住宅	是
26	福建南纸	菜园里南纸厂区	化浆车间洗筛漂白工段	南房权证字第200201006号	6,851.72	工业厂房	是
27	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站主机房	南房权证字第200201012号	9,018.05	工业厂房	是
28	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站扩建工程主厂房	南房权证字第200201013号	3,107.77	工业厂房	是
29	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站10号运煤栈桥	南房权证字第200201014号	819.28	非住宅	是
30	福建南纸	菜园里南纸厂区	供水车间加药间	南房权证字第200201016号	661.20	工业厂房	是
31	福建南纸	菜园里南纸厂区	化浆抄浆工段	南房权证字第200201021号	2,784.74	工业厂房	是
32	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站化学水处理间	南房权证字第200201025号	815.78	工业厂房	是
33	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站主控室	南房权证字第200201026号	2,085.46	工业厂房	是
34	福建南纸	菜园里南纸厂区	科技楼	南房权证字第200201028号	5,624.38	非住宅	是
35	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站电除尘	南房权证字第200201029号	1,553.87	工业厂房	是

36	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站酸碱站	南房权证字第200201030号	203.96	工业厂房	是
37	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站煤场生活室	南房权证字第200201032号	96.60	非住宅	是
38	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站煤场变电所	南房权证字第200201034号	124.14	非住宅	是
39	福建南纸	菜园里南纸厂区	旧办公楼	南房权证字第200201042号	1,819.63	办公	是
40	福建南纸	菜园里南纸厂区	化浆新浆板(人纤浆粕车间)	南房权证字第200201044号	2,007.35	工业厂房	是
41	福建南纸	菜园里南纸厂区	白水回收车间	南房权证字第200201045号	1,227.46	工业厂房	是
42	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站3号转运站	南房权证字第200201046号	27.46	工业厂房	是
43	福建南纸	菜园里南纸厂区	厂区医疗站(原哺乳室)	南房权证字第200201048号	242.35	非住宅	是
44	福建南纸	菜园里南纸厂区	天桥下中化仓库	南房权证字第200201050号	215.25	工业厂房	是
45	福建南纸	菜园里南纸厂区	一服帆布仓库	南房权证字第200201059号	263.63	仓库	是
46	福建南纸	菜园里南纸厂区	旧进水泵房	南房权证字第200201064号	204.15	工业厂房	是
47	福建南纸	滨江北路177号	废纸脱墨车间	南房权证字第200700412号	7,714.66	工业厂房	是
48	福建南纸	滨江北路177号	污水主控楼	南房权证字第200700413号	356.50	工业厂房	是
49	福建南纸	滨江北路177号	-	南房权证字第	21,248.82	工业	是

	纸	号		200700414 号		厂房	
50	福建南 纸	滨江北路 177 号	-	南房权证字第 200700415 号	4,928.20	仓库	是
51	福建南 纸	福州鼓楼区 华大街道鼓 屏路 192 号 山海大厦 12 层 04、05 室 及地下一层 04 车位	-	榕房权证 R 字第 0861258 号	776.99 167.87 64.90		是

设备抵押情况如下：

福建南纸将其拥有的（i）300 吨/日废纸脱墨浆设备组合、500 吨/日脱墨浆设备组合、200 吨/日木片磨木浆设备组合、供排水设备组合，（ii）六号机进口设备，（iii）六号机项目国产机器设备，（iv）二抄、三抄车间机器设备，（v）热电站、化浆、碱回收车间的机器设备设置了抵押以向商业银行申请抵押贷款。

12. 期后事项

12.1. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

12.2. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

12.3. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

12.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

12.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

12.3.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的 福建省南纸股份有限公司拟置出的全部资产和负债项目 评估报告

闽中兴评字（2014）第 6019 号

福建省南纸股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的福建省南纸股份有限公司拟置出的全部资产和负债在 2014 年 7 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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者：

（一）委托方暨被评估单位：福建省南纸股份有限公司

1. 公司基本情况

企业名称：福建省南纸股份有限公司

住 所：福建省南平市延平区滨江北路 177 号

法定代表人姓名：张骏

注册资本：柒亿贰仟壹佰肆拾壹万玖仟玖佰陆拾元

实收资本：柒亿贰仟壹佰肆拾壹万玖仟玖佰陆拾元

经济性质：股份有限公司（上市）

经营范围：一般经营项目：新闻纸，纸、纸制品，纸浆，林产化工产品（不含危险化学品），电器机械及器材的制造、销售；工业生产资料（不含九座以下乘用车），化工（不含危险化学品）产品，建筑材料的批发、零售、代购、代销；人才培训；技术咨询；轻工技术服务；对外贸易；林木种子种植；树苗种植；林木种植；木材采购、销售；造纸营林技术咨询服务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

营业期限：自 1998 年 5 月 26 日至 2048 年 5 月 26 日

2.1、公司历史沿革

福建省南纸股份有限公司是 1998 年 5 月经福建省人民政府批准，由福建省轻纺工业总公司(已更名为福建省轻纺(控股)有限责任公司)独家发起，以其所属南平造纸厂主要生产经营性资产折价入股，以募集方式设立的股份有限公司。福建省南纸股份有限公司属于轻工业类制浆造纸企业，主要产品有：新闻纸、双胶纸、静电复印纸、书刊纸、本色浆板、木溶解浆、纸制品及副产品，于 1998 年 5 月 4 日在上海证券交易所成功发行 7,000 万股社会公众股，1998 年 6 月 2 日上市流通。2000 年 7 月经中国证券监督管理委员会批准，福建省南纸股份有限公司以 1999 年末总股本 27,808 万股为基数，每 10 股配 3 股，实际配售 2,786.664 万股普通股（其中国家股股东配售 686.664 万股，社会公众股股东配售 2,100 万股），配股后福建省南纸股份有限公司总股本 30,594.664 万股。根据福建省人民政府国有资产监督管理委员会闽国资产权[2006]62 号文批复，2006 年 5 月 15 日，福建省南纸股份有限公司实施了股权分置改革方案，股改对价方案为流通股股东每持 10 股获得 3.3 股的对价，福建省南纸股份有限公司非流通股股东福建省轻纺（控股）有限责任公司共计支付 3,003 万股给流通股股东。股权分置改革实施后，福建省南纸股份有限公司总股本仍为 30,594.664 万股，其中福建省轻纺（控股）有限责任公司持有有限售条件流通股 18,491.664 万股，占福建省南纸股份有限公司总股本的 60.44%；其他社会公众股东持有无限售条件的流通股 12,103 万股，占福建省南纸股份有限公司总股本的 39.56%。2008 年 1 月福建省南纸股份有限公司 2007 年非公开发行股票方案获中国证券监督管理委员会证监许可[2008]145 号核准，2008 年 3 月福建省南纸股份有限公司通过非公开发行股票方式成功发行股份 17,500 万股，本次非公开发行后福建省南纸股份有限公司总股本为 48,094.664 万股，其中福建省轻纺（控股）有限责任公司持有 21,491.664 万股，占发行后总股本的 44.69%。2008 年 5 月 9 日福建省南纸股份有限公司 2007 年度股东大会审议通过了《公司 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以非公开发行后总股本 48,094.664 万股为基数，每 10 股转增 5 股，共转增 24,047.332 万股，转增后福建省南纸股份有限公司总股本为 72,141.996 万股，其中福建省轻纺（控股）有限责任公司持有 32,237.496 万股，占发行后总股本的 44.69%。截止 2012 年 12 月 31 日，福建省轻纺（控股）有限责任公司持有福建省南纸股份有限公司股份 28,611.5110 万股，占公司总股本的 39.66%。根据国务院国有资产监督管理委员会《关于福建省南纸股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权〔2013〕327 号），福建省轻纺（控股）有限责任公司将持有的福建省南纸股份有限公司 28,611.5110 万股股份无偿划转给福建省投资开发集团有限责任公司，股权过户手续已于 2013 年 8 月 1 日办理完毕。

2.2、持股情况

截止2014年7月31日,福建省投资开发集团有限责任公司持有福建省南纸股份有限公司股份28,611.5110万股,占公司总股本的39.66%,其余为社会公众股。

3. 近三期资产、财务、经营状况

福建省南纸股份有限公司近三期的资产、负债及经营状况如下:

单位:人民币元

资 产	行次	2012-12-31	2013-12-31	2014-7-31
流动资产:	1			
货币资金	2	526,760,092.97	103,640,628.73	112,413,090.37
交易性金融资产	3			
应收票据	4	94,032,002.88	148,014,178.01	77,541,051.39
应收账款	5	156,555,999.95	150,885,302.41	118,003,429.75
预付账款	6	96,917,932.79	73,825,340.64	64,194,920.36
应收股利	7			
应收利息	8			
其他应收款	9	38,499,684.05	9,504,931.64	8,444,623.62
应收补贴款	10			
存货	11	436,301,699.15	368,268,501.85	289,289,009.20
待摊费用	12			
一年内到期的非流动资产	13			
其他流动资产	14			7,422,158.81
流动资产合计	15	1,349,067,411.79	854,138,883.28	677,308,283.50
非流动资产:	16			
可供出售金融资产	17	71,170,010.07	68,560,010.07	44,667,055.26
持有至到期投资	18			
长期股权投资	19			
长期应收款	20			
长期股权投资	21	53,881,295.24	53,881,295.24	53,881,295.24
投资性房地产	22			
固定资产	23	1,908,019,129.19	1,467,268,516.06	1,376,095,880.91
在建工程	24	8,804,226.63	3,549,210.80	109,905.66
工程物资	25	5,299,208.29	829,122.84	828,100.89
固定资产清理	26	166,642.12	166,642.12	166,642.12
生产性生物资产	27			
油气资产	28			
无形资产	29	169,400,979.92	165,469,707.98	165,830,773.87
开发支出	30			
商誉	31			
合并价差	32			
长期待摊费用	33			
递延所得税资产	34	26,448,195.17	26,448,195.17	
递延税款借项	35			
其他非流动资产	36			
其中:特准储备物资	37			
非流动资产合计	38	2,243,189,686.63	1,786,172,700.28	1,641,579,653.95
资产总计	39	3,592,257,098.42	2,640,311,583.56	2,318,887,937.45
负债和股东权益	行次			
流动负债:	1			
短期借款	2	721,443,635.87	869,783,431.40	1,035,589,332.00
交易性金融负债	3			
应付股利	4			
应付票据	5	42,589,326.90		
应付账款	6	280,514,899.61	246,534,909.74	121,359,071.95

预收账款	7	16,838,531.75	25,138,069.71	24,749,886.30
应付职工薪酬	8	35,387,524.95	40,199,138.74	38,712,013.99
应交税费	9	-9,090,263.42	-15,238,209.25	3,101,095.75
应付利息	10	10,975,233.45	4,679,274.53	9,599,938.69
应付股利	11			
其他应付款	12	28,331,991.62	24,826,196.72	91,635,008.20
一年内到期的非流动负债	13	83,000,000.00	116,000,000.00	118,000,000.00
其他流动负债	14	35,309,530.44	32,162,411.52	14,611,366.93
流动负债合计	15	1,245,300,411.17	1,344,085,223.11	1,457,357,713.81
非流动负债：	16			
长期借款	17	854,191,000.00	582,736,500.00	431,736,500.00
应付债券	18			
长期应付款	19			
专项应付款	20			
预计负债	21			
递延所得税负债	22	1,156,289.73	503,789.73	920,039.73
其他非流动负债	23	59,478,350.53	54,378,580.21	63,283,051.44
非流动负债合计	24	914,825,640.26	637,618,869.94	495,939,591.17
负债合计	25	2,160,126,051.43	1,981,704,093.05	1,953,297,304.98
股东权益	26			
实收资本（股本）	27	721,419,960.00	721,419,960.00	721,419,960.00
资本公积	28	1,177,073,938.99	1,175,116,438.99	1,175,116,438.99
减：库存股	29			
专项储备	30			
盈余公积	31	70,724,893.09	70,724,893.09	70,724,893.09
一般风险准备	32			
未分配利润	33	-537,087,745.09	-1,308,653,801.57	-1,602,919,409.61
股东权益合计	34	1,432,131,046.99	658,607,490.51	365,590,632.47
负债和股东权益总计	35	3,592,257,098.42	2,640,311,583.56	2,318,887,937.45

项 目	行次	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-7 月
一、营业收入	1	1,463,687,060.52	1,406,960,252.92	680,146,289.37
减：营业成本	2	1,526,582,942.59	1,543,172,388.19	705,536,435.77
营业税金及附加	3	571,564.67	1,317,329.26	1,216,162.40
销售费用	4	66,701,678.73	82,528,955.31	39,130,268.23
管理费用	5	126,232,316.05	180,246,096.70	92,341,672.23
财务费用	6	124,540,481.24	98,205,329.49	63,001,864.82
资产减值损失	7	29,288,372.39	283,804,192.48	46,226,579.03
其他	8			
加：公允价值变动收益	9			
投资收益	10	18,832,852.99	847,435.60	900,000.00
二、营业利润	11	-391,397,442.16	-781,466,602.91	-266,406,693.11
加：营业外收入	12	407,363,608.92	15,164,990.32	6,917,840.63
减：营业外支出	13	1,171,433.59	5,264,443.89	10,819,939.79
三、利润总额	16	14,794,733.17	-771,566,056.48	-270,308,792.27
减：所得税费用	17			23,956,815.77
四、净利润	18	14,794,733.17	-771,566,056.48	-294,265,608.04

备注：上述表中的数据由福建省南纸股份有限公司提供，2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-7 月会计报表经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具闽华兴所（2014）

审字 C-209 号审计报告，审计意见类型为标准无保留。

4. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位为同一公司。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的福建省南纸股份有限公司拟置出的全部资产和负债于评估基准日的市场价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建省南纸股份有限公司申报的拟置出全部资产及负债。评估范围为截止2014年7月31日福建省南纸股份有限公司申报的经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的拟置出的资产和负债，包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、固定资产清理、无形资产）、流动负债和非流动负债。列表如下：

单位：人民币元

资 产	行次	2014-7-31
流动资产：	1	
货币资金	2	112,413,090.37
交易性金融资产	3	
应收票据	4	77,541,051.39
应收账款	5	118,003,429.75
预付账款	6	64,194,920.36
应收股利	7	
应收利息	8	
其他应收款	9	8,444,623.62
应收补贴款	10	
存货	11	289,289,009.20
待摊费用	12	
一年内到期的非流动资产	13	
其他流动资产	14	7,422,158.81
流动资产合计	15	677,308,283.50
非流动资产：	16	
可供出售金融资产	17	44,667,055.26
持有至到期投资	18	
长期股权投资	19	
长期应收款	20	
长期股权投资	21	53,881,295.24
投资性房地产	22	
固定资产	23	1,376,095,880.91
在建工程	24	109,905.66
工程物资	25	828,100.89
固定资产清理	26	166,642.12
生产性生物资产	27	
油气资产	28	
无形资产	29	165,830,773.87

开发支出	30	
商誉	31	
合并价差	32	
长期待摊费用	33	
递延所得税资产	34	
递延税款借项	35	
其他非流动资产	36	
其中：特准储备物资	37	
非流动资产合计	38	1,641,579,653.95
资产总计	39	2,318,887,937.45
负债和净资产	行次	
流动负债：	1	
短期借款	2	1,035,589,332.00
交易性金融负债	3	
应付股利	4	
应付票据	5	
应付账款	6	121,359,071.95
预收账款	7	24,749,886.30
应付职工薪酬	8	38,712,013.99
应交税费	9	3,101,095.75
应付利息	10	9,599,938.69
应付股利	11	
其他应付款	12	91,635,008.20
一年内到期的非流动负债	13	118,000,000.00
其他流动负债	14	14,611,366.93
流动负债合计	15	1,457,357,713.81
非流动负债：	16	
长期借款	17	431,736,500.00
应付债券	18	
长期应付款	19	
专项应付款	20	
预计负债	21	
递延所得税负债	22	920,039.73
其他非流动负债	23	63,283,051.44
非流动负债合计	24	495,939,591.17
负债合计	25	1,953,297,304.98
净资产合计	26	365,590,632.47
负债和净资产总计	27	2,318,887,937.45

备注：上述表中的数据由福建省南纸股份有限公司提供，经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具闽华兴所(2014)审字 C-209 号审计报告，审计意见类型为标准无保留。

四、价值类型及其定义：

（一）本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

本次评估基准日为 2014 年 7 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，考虑公司财务结算出具报表的时间，选择月末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，减少和避免评估基准日后的调整事项，真实反映委评资产基准日的现时价值。为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经与各方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2014 年 7 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据：

（一）经济行为依据

1. 福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于福建省南纸股份有限公司重大资产重组事项的函【闽国资函产权(2014)383 号】。

2. 资产评估业务约定书。

（二）主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法及实施细则》。

2. 《中华人民共和国公司法》、《上市公司重大资产重组管理办法》。

3. 《企业会计准则》、《企业会计制度》。

4. 《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《国土资源部关于发布实施全国工业用地出让最低价标准的通知》（国土资发〔2006〕307 号）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）。

5. 《中华人民共和国森林法》。

6. 《福建省森林资源转让条例》。

7. 《森林资源资产评估技术规范（试行）》（国资办发〔1996〕59号）。

8. 《森林资源资产评估技术规范》（福建省地方标准DB35）。

9. 《森林资源资产评估管理暂行规定》（财企【2006】529号）。
10. 财政部、国家税务总局财税[2001]171号《关于林业税收政策问题的通知》。
11. 福建省森林资源规划设计调查技术规定。
12. 其他有关法律法规。

（三）评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）。
2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号）。
3. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）。
4. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）。
5. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。
6. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》。
7. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）。
8. 《资产评估准则——森林资源》（中评协〔2012〕245号）。
9. 资产评估准则——利用专家工作（中评协〔2012〕244号）。
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）。
11. 《房地产估价规范》、《城市房地产市场估价管理暂行办法》。

（四）权属依据

1. 福建省南纸股份有限公司及其控股子公司营业执照和财务报表。
2. 福建省南纸股份有限公司及其控股子公司的房屋所有权证、国有土地使用证、机动车证、林权证、林业调查资料及其他权属证明文件等。
3. 有关产权转让合同、重要资产购置合同及发票等财务资料。
4. 委托方、被评估单位承诺函。
5. 其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 福建省南纸股份有限公司提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
4. 市场询价资料。

5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001 年国务院第 294 号令）。
6. 《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）。
7. 《2014 年机电产品报价手册》。
8. 《福建省建筑工程综合单价表》（2005）、《福建省建筑工程消耗量定额》（2005）、《福建省建筑装饰装修工程综合单价表》（2005）、《福建省市政工程消耗量定额》（2005）、《福建省市政工程综合单价表》（2005），《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》（2005）、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 号文）、福建省物价局、福建省发展计划委员会转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知”（闽价〔2000〕房字 422 号）、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670 号）、《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》（闽价〔2002〕房 457 号）、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）、当地 2014 年 7 月建设工程主要人工、材料（综合）、机械台班预算价格。
9. 《福建省人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（闽政〔2012〕57 号）。
10. 福建省南纸股份有限公司工程预决算资料。
11. 《福建省林业厅关于森林采伐管理有关问题的通知》、福建省现行《森林经营类型表》。
12. 《南平市人民政府关于公布南平市城区土地级别和基准地价的通知》（南政综[2010]11 号）、《南平市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（南政综〔2012〕268 号）、《南平市城区土地定级与基准地价修订更新成果》、《南平市人民政府关于调整耕地年产值和征地补偿标准的通知》南政综〔2011〕122 号、《福建省物价局等关于重新规范土地系统收取征地管理费有关问题的通知》闽价〔2002〕房 237 号、《福建省人民政府关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》闽政文 98 号、《福建省地方税务局关于进一步做好契税管理工作的通知》闽地税发〔2009〕154 号、《国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》财税[2004]134 号。
13. 本次评估中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（六）其他参考依据

1. 福建省南纸股份有限公司提供的近三期会计报表、验资报告、账册与凭证。
2. 福建省南纸股份有限公司提供的资产评估申报表。
3. 福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的闽华兴所(2014)审字 C-209 号审

计报告。

4. 有关市场价格资料。
5. 林业调查报告。

七、评估方法：

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

1. 市场法

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

- 1.1 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- 1.2 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- 1.3 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

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

- 2.1 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- 2.2 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量。
- 2.3 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法（成本法）

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

- 3.1 评估对象处于持续使用状态。
- 3.2 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选用

由于难以收集到市场上必要的比较交易案例，无法适用市场法进行评估；由于福建省南纸股份有限公司最近几年主营业务持续亏损，且在可预见的未来也无扭亏为盈的迹象，预期收益无法预测，所以也不适合采用收益法进行评估；故此次评估选用资产基础法（成本法）进行评估。

资产基础法（成本法）

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

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

1. 货币资金的评估：

货币资金主要是现金和银行存款。

通过盘点现金，核查银行对账单，在核实对账单无误基础上以福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

2. 应收款项（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估：

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析了欠款数额、时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用及以往坏账损失情况后，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款则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。

3. 存货的评估：

公司存货是指在生产经营过程中持有的在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资及产成品等，主要为原材料、产成品和消耗性生物资产。我们根据公司提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，按评估准则的要求现场查看了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度，并对存货进行了抽查盘点，盘点结果与账面记录基本相符。

存货评估价值以经核实后的数量并以评估基准日的市场价值进行计算。其中：

3.1 原材料中，对近期购进、周转较快的、市场价值变化不大的备品备件、材料产品等，以核实后的账面价值确认评估值，对购入时间较长、已毁损及变质等原因导致无法再使用原材料，按其可回收价值确认评估值；

3.2 产成品根据评估基准日产成品不含税售价减去销售费用及税费后的金额来确定评估值；

3.3 消耗性生物资产—森林资源资产，根据福建省南纸股份有限公司提供的林业调查机构核查报告、林权证及其他权属证明资料对森林资产申报表中的面积、蓄积等各参数进行核实，并聘请林业专家对森林资源进行抽查，抽查结果基本与申报数据一致。在核实数量的基础上采用市场价倒算法、收获现值法、重置成本法、择伐收益法等具体方法对森林资源进行评估。

4. 其他流动资产的评估：

其他流动资产系企业以前年度预缴待退回的所得税款，本次评估中评估人员对其账面价值构成进行核实，经核实后以评估基准日福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值作为评估值。

5. 可供出售金融资产的评估：

系福建省南纸股份有限公司对青山纸业的股票投资及三家非控股子公司的投资，其中：

5.1. 可供出售金融资产—股票投资系福建省南纸股份有限公司持有的450万股青山纸业股票，经核实后以评估基准日股票收盘价（即账面值）作为评估值。

5.2. 可供出售金融资产—其他投资系福建省南纸股份有限公司对外投资的三家非控股子公司的股权，以评估基准日非控股子公司的账面净资产乘以福建省南纸股份有限公司所占股权比例的乘积作为该项投资的评估值。

6. 长期股权投资的评估：

纳入本次评估范围内的长期股权投资系福建省南纸股份有限公司四家控股子公司。本次评估首先对四家公司进行整体评估，然后以四家公司评估后的净资产乘以福建省南纸股份有限公司所占股权比例后的乘积作为福建省南纸股份有限公司长期股权投资的评估值。四家子公司整体评估采用的评估方法为资产基础法（成本法）。

7. 固定资产：工业性质的房屋建筑物类和设备类采用重置成本法进行评估。对于商业性质建筑物采用市场法评估。

8. 在建工程：系异地迁建前期调研费用，在核实无误基础上以评估基准日福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值作为评估值。

9. 工程物资：系企业即将用于工程建设的物资，在核实无误基础上以评估基准日福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

10. 固定资产清理：系企业拟处置的固定资产账面值转入，经核实后以评估基准日福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

11. 无形资产的评估：账面无形资产包括土地使用权和其他无形资产（软件系统和房产使用权），土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估；其他无形资产以评估基准日福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值确定评估值；帐外无形资产包括商标专用权和发明专利，无形资产的特点是可以为企业带来显著、持续的可辨识经济利益，考虑到本次商标专用权和发明专利的所有人福建省南纸股份有限公司近几年持续亏损，且在可预见的未来也无扭亏为盈的迹象，企业未来收益中无法体现无形资产带来的超额收益，所以本次未对帐外的商标和专利进行评估。

12. 负债的评估：

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中无需支付项目按零值计算。其中对在评估基准日已经完工验收的项目补助转为

企业受益增加净资产，具体按已完工验收项目受益年限和 10 年期国债利率进行折现计算其基准日折现值作为结转金额。

八、评估程序实施过程和情况：

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2014 年 7 月 15 日，结束于 2014 年 11 月 25 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导公司填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求福建省南纸股份有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，对实物资产进行核对，查看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设：

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以公司持续经营为评估假设前提。

(二) 基本假设:

1. 以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

(三) 具体假设:

1. 除已知悉并披露的事项外, 本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项, 且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

2. 本公司在评估过程中, 接受了部分由福建省南纸股份有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料, 这些资料的真实性、正确性及来源合法性由福建省南纸股份有限公司负责, 评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法, 本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提和假设条件发生变化时, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论:

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则, 运用资产评估法定的程序和公允的方法, 采用资产基础法(成本法)对福建省南纸股份有限公司本次申报的拟置出的全部资产及负债进行了评估, 其中:

(一)、评估结论

福建省南纸股份有限公司本次申报的拟置出的全部资产及负债经福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产账面值为人民币231,888.80万元, 经采用资产基础法(成本法)评估后其资产评估价值为248,842.70万元, 增值额为16,953.90万元, 增值率为7.31%; 负债账面价值为195,329.73万元, 评估价值为191,259.32万元, 减值额为4,070.41万元, 减值率为2.08%; 福建省南纸股份有限公司本次申报的拟置出的全部资产及负债对应的净资产账面价值为36,559.07万元, 净资产评估价值为57,583.38万元, 增值额为21,024.31万元, 增值率为57.51%。资产评估汇总表如下:

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	67,730.83	75,137.72	7,406.89	10.94
2	非流动资产	164,157.97	173,704.98	9,547.01	5.82
3	其中：可供出售金融资产净额	4,466.71	4,466.71		
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	5,388.13	5,251.16	-136.97	-2.54
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	137,609.59	140,775.57	3,165.98	2.30
9	在建工程净额	10.99	10.99		
10	工程物质净额	82.81	82.81		
11	固定资产清理	16.66	16.66		
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	16,583.08	23,101.08	6,518.00	39.31
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	231,888.80	248,842.70	16,953.90	7.31
21	流动负债	145,735.77	145,801.83	66.06	0.05
22	非流动负债	49,593.96	45,457.49	-4,136.47	-8.34
23	负债总计	195,329.73	191,259.32	-4,070.41	-2.08
24	净资产	36,559.07	57,583.38	21,024.31	57.51

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因：

1. 流动资产评估增值 7,406.89 万元，主要系存货评估增值。

1.1 应收账款评估增值 10.46 万元，系计提坏账准备评估为零与经核实后无法收回的款项评估为零对抵所致；

1.2 预付账款评估减值 10.30 万元，系经核实后无法收回的款项评估为零产生；

1.3 其他应收款评估减值 0.91 万元，系计提坏账准备评估为零与经核实后无法收回的款项评估为零对抵所致；

1.4 存货评估增值 7,407.65 万元，其中材料评估增值 1,408.68 万元，系材料按评估基准日购买价格形成的材料评估值与企业按照产成品测算出的材料跌价准备之间的差异形成的评估增值；存货-消耗性生物资产评估增值 5,998.96 万元，系评估基准日森林资源资产价值较账面成本上涨较大所致。

2. 长期股权投资评估减值 136.97 万元，系控股子公司采用资产基础法经整体评估后

净资产乘以福建省南纸股份有限公司所占股权比例后的价值低于长期股权投资账面值造成。

3. 固定资产评估增值 3,165.98 万元，其中：建（构）筑物类评估增值 2,314.88 万元，设备类评估增值 851.10 万元。系房屋建筑物三材价格和人工定额增长相对原始取得成本较大、设备使用过程中的自然磨损老化及淘汰、评估耐用年限和会计折旧年限的差异等几项原因对抵产生。

4. 无形资产评估增值 6,518.00 万元，系近年土地价格上涨较大造成。

5. 流动负债评估增值 66.06 万元，系将申报评估的固定资产中产权不属于福建省南纸股份有限公司的房产价值在其他应付款挂账列示所致。

6. 其他非流动负债评估减值 4,136.47 万元，系将企业已完工验收的项目补助转为企业收益所致。

十一、特别事项说明：

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本报告中的有关福建省南纸股份有限公司等描述性的文字均摘自福建省南纸股份有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 本次评估中评估师对福建省南纸股份有限公司本次列入评估范围的建筑物中土建部分和非标设备（包括基础、管网等隐蔽工程）仅根据有关预算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准，并进行了现场查看，但未对上述技术指标本身进

行试验测定，具体的工程量及数据应以有权核定产权和造价的部门颁发的有关权属文件、造价审核书为准。

7. 本次评估中评估师限于客观条件未对设备进行开机测试，亦未对建构筑物结构进行检测。评估师假定上述被估对象结构、质量、技术指标均符合设计要求和国家有关规定，并能正常使用。

8. 本次评估中福建省南纸股份有限公司申报的部分房屋建筑物截至评估基准日尚未取得房产证。本次评估以企业合法使用上述未办理房产证的房屋建筑物为前提，今后其实际权属及面积应以相关房屋、土地主管部门办证登记为准，若有面积差异导致评估值的变化应做相应调整。

9. 本次评估的土地使用权【闽国用（2012）第 00124 号】证载面积 471026.07 平方米，福建省南纸股份有限公司申报评估面积 455419.87 平方米，申报面积比证载面积少 15606.20 平方米，企业说明减少部分系被高速公路征用，截止评估基准日尚未办理换证手续，本次评估以福建省南纸股份有限公司申报面积进行评估，今后实际面积应以土地主管部门办证登记为准，若有面积差异导致评估值的变化应做相应调整。

10. 本次森林资源资产评估福建省南纸股份有限公司提供的林权证及山林权属变更通知书面积合计为 210944.20 亩，经林业核查机构核查后的森林资源资产面积为 187228 亩，核查面积中剔除经济林和生态林等不宜纳入评估范围的林地后，森林资源资产最终申报评估面积为 156717 亩，本次评估以 156717 亩作为森林资源资产评估值计算基础。

11. 截止评估基准日福建省南纸股份有限公司存在的资产抵质押事项如下：

土地抵押情况见下表

序号	使用人	土地坐落	土地证号	土地性质	土地用途	面积(M ²)	使用权截止日	是否抵押
1	福建南纸	南平市滨江北路 177 号	闽国用(2006)第 1509 号	出让	工业	14,191.30	2056.07.13	是
2	福建南纸	南平市滨江北路 177 号	闽国用(2006)第 1511 号	出让	工业	2,682.8	同上	是
3	福建南纸	南平市延平区滨江北路 177 号	闽国用(2012)第 00124 号	出让	工业	471,026.07	同上	是

4	福建南纸	南平市滨江北路 177 号	闽国用 (2006) 第 1514 号	出让	工业	20,694.50	同上	是
5	福建南纸	南平市延平区东坑乡黄敦村马林后山	闽国用 (2006) 第 1515 号	出让	工业	3,070.40	同上	是
6	福建南纸	南平市延平区滨江北路 177 号	闽国用 (2006) 第 1517 号	出让	工业	18,451.30	同上	是
7	福建南纸	南平市延平区滨江北路 177 号	闽国用 (2006) 第 1518 号	出让	工业	3,222.00	同上	是
8	福建南纸	南平市延平区滨江北路 177 号	闽国用 (2006) 第 1519 号	出让	工业	3,742.69	同上	是
9	福建南纸	南平市延平区黄墩村大作	闽国用 (2007) 第 0122 号	出让	工业	29,057.83	2056.12.26	是
10	福建南纸	南平市延平区黄墩村马林	闽国用 (2007) 第 0123 号	出让	工业	74,973.75	同上	是

房产抵押情况见下表

序号	权利人	房屋坐落	产权范围	房产证号	建筑面积 (M ²)	设计用途	是否抵押
1	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站 1 号、2 号碎煤机室	南房权证字第 200200941 号	493.20	工业厂房	是
2	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站保全工段	南房权证字第 200200944 号	370.00	工业厂房	是
3	福建南纸	菜园里南纸厂区	供水车间清水泵房及第四变电所	南房权证字第 200200945 号	243.14	工业厂房	是

4	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	塔尔油车间	南房权证字第 200200951号	882.57	工业 厂房	是
5	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	供水车间2号 清水泵房	南房权证字第 200200955号	306.10	工业 厂房	是
6	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	供排水3号清 水泵房	南房权证字第 200200956号	402.70	工业 厂房	是
7	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	调木车间木片 洗涤系统	南房权证字第 200200958号	472.32	工业 厂房	是
8	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站雨水泵 房	南房权证字第 200200960号	45.90	工业 厂房	是
9	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	5号喷射炉	南房权证字第 200200966号	1,801.54	工业 厂房	是
10	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	调木车间钳电 综合楼	南房权证字第 200200967号	1,327.60	工业 厂房	是
11	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	厂内运输车库 房	南房权证字第 200200969号	462.07	工业 厂房	是
12	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站推煤机 库	南房权证字第 200200975号	86.02	工业 厂房	是
13	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	化浆车间漂白 制备系统	南房权证字第 200200979号	112.24	工业 厂房	是
14	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	碱回收车间	南房权证字第 200200980号	8,177.26	工业 厂房	是
15	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	电修滤油房及 仓库	南房权证字第 200200984号	151.18	工业 厂房	是
16	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	火车头库	南房权证字第 200200990号	362.88	工业 厂房	是
17	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	厂大门传达室	南房权证字第 200200995号	164.34	工业 厂房	是

18	福建南纸	菜园里南纸厂区	一抄车间	南房权证字第200200996号	10,411.20	工业厂房	是
19	福建南纸	菜园里南纸厂区	调木木片仓	南房权证字第200200997号	1,687.36	工业厂房	是
20	福建南纸	菜园里南纸厂区	二抄及成品库	南房权证字第200200998号	19,830.24	工业厂房	是
21	福建南纸	菜园里南纸厂区	供水车间新进水泵房	南房权证字第200200999号	498.20	工业厂房	是
22	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站、灰浆泵房及变电所	南房权证字第200201000号	847.45	工业厂房	是
23	福建南纸	菜园里南纸厂区	化浆车间蒸煮工段	南房权证字第200201002号	2,686.55	工业厂房	是
24	福建南纸	菜园里南纸厂区	一抄成品库	南房权证字第200201003号	3,609.43	工业厂房	是
25	福建南纸	菜园里南纸厂区	脱墨浆厂房	南房权证字第200201004号	6,234.70	非住宅	是
26	福建南纸	菜园里南纸厂区	化浆车间洗筛漂白工段	南房权证字第200201006号	6,851.72	工业厂房	是
27	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站主机房	南房权证字第200201012号	9,018.05	工业厂房	是
28	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站扩建工程主厂房	南房权证字第200201013号	3,107.77	工业厂房	是
29	福建南纸	菜园里南纸厂区	新电站10号运煤栈桥	南房权证字第200201014号	819.28	非住宅	是
30	福建南纸	菜园里南纸厂区	供水车间加药间	南房权证字第200201016号	661.20	工业厂房	是
31	福建南纸	菜园里南纸厂区	化浆抄浆工段	南房权证字第200201021号	2,784.74	工业厂房	是

32	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站化学水 处理间	南房权证字第 200201025 号	815.78	工业 厂房	是
33	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站主控室	南房权证字第 200201026 号	2,085.46	工业 厂房	是
34	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	科技楼	南房权证字第 200201028 号	5,624.38	非住 宅	是
35	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站电除尘	南房权证字第 200201029 号	1,553.87	工业 厂房	是
36	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站酸碱站	南房权证字第 200201030 号	203.96	工业 厂房	是
37	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站煤场生 活室	南房权证字第 200201032 号	96.60	非住 宅	是
38	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站煤场变 电所	南房权证字第 200201034 号	124.14	非住 宅	是
39	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	旧办公楼	南房权证字第 200201042 号	1,819.63	办公	是
40	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	化浆新浆板(人 纤浆粕车间)	南房权证字第 200201044 号	2,007.35	工业 厂房	是
41	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	白水回收车间	南房权证字第 200201045 号	1,227.46	工业 厂房	是
42	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	新电站 3 号转 运站	南房权证字第 200201046 号	27.46	工业 厂房	是
43	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	厂区医疗站 (原哺乳室)	南房权证字第 200201048 号	242.35	非住 宅	是
44	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	天桥下中化仓 库	南房权证字第 200201050 号	215.25	工业 厂房	是
45	福建南 纸	菜园里南纸 厂区	一服帆布仓库	南房权证字第 200201059 号	263.63	仓库	是

46	福建南纸	菜园里南纸厂区	旧进水泵房	南房权证字第200201064号	204.15	工业厂房	是
47	福建南纸	滨江北路177号	废纸脱墨车间	南房权证字第200700412号	7,714.66	工业厂房	是
48	福建南纸	滨江北路177号	污水主控楼	南房权证字第200700413号	356.50	工业厂房	是
49	福建南纸	滨江北路177号	-	南房权证字第200700414号	21,248.82	工业厂房	是
50	福建南纸	滨江北路177号	-	南房权证字第200700415号	4,928.20	仓库	是
51	福建南纸	福州鼓楼区华大街道鼓屏路192号山海大厦12层04、05室及地下一层04车位	-	榕房权证R字第0861258号	776.99 167.87 64.90		是

设备抵押情况如下：

福建南纸将其拥有的（i）300吨/日废纸脱墨浆设备组合、500吨/日脱墨浆设备组合、200吨/日木片磨木浆设备组合、供排水设备组合，（ii）六号机进口设备，（iii）六号机项目国产机器设备，（iv）二抄、三抄车间机器设备，（v）热电站、化浆、碱回收车间的机器设备设置了抵押以向商业银行申请抵押贷款。

12. 期后事项

12.1. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

12.2. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

12.3. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

12.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

12.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请

有资格的资产评估机构重新确定评估值。

12.3.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制：

- 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、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、本评估报告须经过福建省国资委备案。
- 4、未征得本评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 5、本评估报告的使用有效期为一年，即从2014年7月31日至2015年7月30日。
- 6、本报告的评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 7、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日：

本次评估报告出具日为2014年11月25日。

（本报告号为：闽中兴评字（2014）第6019号，福建省南纸股份有限公司总资产评估值为248842.70万元，总负债评估值为191259.32万元，净资产评估价值为57583.38万元）。

中国注册资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一四年十一月二十五日

福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的
福建省南纸股份有限公司拟置出的全部资产和负债项目
评估报告附件

闽中兴评字（2014）第 6019 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一四年十一月二十五日

福建省南纸股份有限公司拟资产重组涉及的 福建省南纸股份有限公司拟置出的全部资产和负债项目 评估报告附件清单

- 1、经济行为批文复印件。
- 2、主要资产权属文件。
- 3、被评估单位评估基准日审计报告复印件。
- 4、委托方、被评估单位营业执照复印件。
- 5、委托方、被评估单位承诺函复印件。
- 6、注册评估师承诺函。
- 7、评估机构资格证书、营业执照复印件。
- 8、签字注册资产评估师资格证书复印件。
- 9、被评估单位评估基准日林业调查报告复印件。