

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东天龙油墨集团股份有限公司拟转让所持云南
美森源林产科技有限公司 60% 股权评估项目
资产评估报告
中和评报字（2018）第 KMV1037D003 号
（共一册第一册）

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一八年六月十五日

防伪编号：2018061565642

防伪查询网址：<http://www.yncpv.org.cn>

报告文号：中和评报字（2018）第KMV1037D003号

委托人：广东天龙油墨集团股份有限公司

资产占有单位：云南美森源林产科技有限公司

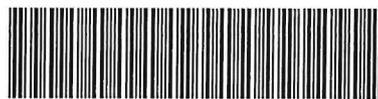
报告日期：2018-06-15

报备时间：2018-06-15 16:33

评估基准日：2017-12-31

资产评估专业人员：朱云江

杨利昌



2018061565642

广东天龙油墨集团股份有限公司拟转让所持云南
美森源林产科技有限公司**60%**股权价值评估项目
资产评估报告
资产评估报告

中和资产评估有限公司

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	7
二、 评估目的.....	13
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型及其定义.....	18
五、 评估基准日.....	18
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	22
八、 评估程序实施过程和情况.....	26
九、 评估假设.....	30
十、 评估结论.....	32
十一、 特别事项说明.....	35
十二、 评估报告使用限制说明.....	37
十三、 评估报告日.....	37
资产评估报告附件.....	39

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、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。

广东天龙油墨集团股份有限公司拟转让所持云南
美森源林产科技有限公司 60%股权价值评估项目
资产评估报告

资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV1037D003 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受广东天龙油墨集团股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对广东天龙油墨集团股份有限公司拟转让所持云南美森源林产科技有限公司 60%股权价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：广东天龙油墨集团股份有限公司拟转让所持云南美森源林产科技有限公司 60%股权事宜，需对该经济行为所涉及的云南美森源林产科技有限公司 60%股东权益价值进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：根据本次评估目的，评估对象为云南美森源林产科技有限公司 60%股东权益价值。

评估范围：评估范围为云南美森源林产科技有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：根据本项目的具体情况，选取资产基础法结果作为本次评估结论。

经资产基础法评估，云南美森源林产科技有限公司总资产账面价值为 8,551.63 万元，评估价值为 9,870.86 万元，增值额为 1,319.23 万元，增值率为 15.43%；总负债账面价值为 2,993.14 万元，评估价值为 2,196.74 万元，评估减值 796.40 万元，减值率为 26.61%；股东权益账面价值为 5,558.49 万元，评估价值为 7,674.12 万元，增值额为 2,115.63 万元，增值率为 38.06%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

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	3,936.30	3,939.11	2.81	0.07
2	非流动资产	4,615.33	5,931.75	1,316.42	28.52
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	3,228.22	3,814.68	586.46	18.17
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	1,387.11	2,117.07	729.96	52.62
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
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	8,551.63	9,870.86	1,319.23	15.43
21	流动负债	2,056.20	2,056.20	-	
22	非流动负债	936.94	140.54	-796.40	-85.00
23	负债合计	2,993.14	2,196.74	-796.40	-26.61
24	净资产（所有者权益）	5,558.49	7,674.12	2,115.63	38.06

云南美森源林产科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 7,674.12 万元。广东天龙油墨集团股份有限公司持有的云南美森源林产科技有限公司 60% 股东权益价值评估值为 4,604.47 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起一年内有效。

重大特别事项:

1. 申报评估的房屋建筑物详情如下: 公租房 2610 m², 2011 年 8 月 5 日, 云南美森源林产科技有限公司与双柏县人民政府签订了双柏县 2011 年“政企共建”公共租赁住房建设合作协议书, 协议约定合作建设公共租赁住房 36 套 2160 m² (每套建筑面积 60 m²) 由双柏县人民政府负责将 36 套 2160 m² 公共租赁住房建设项目的中央、省、州所补助的公共住房建设资金足额用于该项目建设, 不足部分由云南美森源林产科技有限公司承担, 云南美森源林产科技有限公司负责提供 2160 m² 公共租赁住房所需土地, 2011 年 10 月 10 日云南美森源林产科技有限公司与双柏县人民政府签订了双柏县 2011 年“政企共建”公共住房建设合作补充协议书, 约定建成的 2160 m² 公共租赁住房产权归云南美森源林产科技股份有限公司所有, 但属限制性产权, 国家未出台政策明确可以出售公共租赁住房之前, 不得将公共租赁住房出售, 双柏县人民政府将补助资金按 450 元/m² 补助给云南美森源林产科技有限公司, 根据现场核查申报评估的公租房账面成本为企业承担部分, 公租房占用的土地使用权为政府无偿划拨, 根据评估人员现场了解, 尚未办理不动产证或土地使用权证, 本次评估土地价值不包含该公租房占用的划拨土地使用权价值。

2. 列入此次评估范围内的云南美森源林产科技有限公司的 1 项土地使用权, 为出让用地, 用途为工业用地, 不动产登记面积 50318.48 平方米 (75.48 亩) (注申报评估的土地使用权换不动产证之前原土地证面积为 52043.82 平方米 (78.07 亩), 后在办理土地移交过程中, 通往小村公路尚在修建中, 在 2016 年 5 月才将该地块移交被评估单位, 2016 年 9 月被评估单位与生态园公司发生地界权属矛盾, 经双柏县国土、林业、工业园区管委会、生态园公司等部门到实地协调并进行重新勘测, 被评估单位实际取得的土地面积少于土地证面积 1725.34 m², 双柏县工业园区管理委员会承诺在被评估单

位附近所征收的土地中，无偿提供 1725.34 m²给被评估单位，如被评估单位附近没有征收到适合的土地，管委会承诺在双柏县工业园区内将合适的 1725.34 m²土地无偿提供给被评估单位，协议书在未解决土地问题前无限期具有法律效力)，考虑到少移交的 1725.34 m²土地使用权评估基准日尚未形成事实上的土地权利，本次评估按不动产登记面积 50318.48 m²，未考虑少移交的 1725.34 m²土地面积对评估价值的影响。

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。

广东天龙油墨集团股份有限公司拟转让所持云南
美森源林产科技有限公司 60%股权价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV1037D003 号

广东天龙油墨集团股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受广东天龙油墨集团股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法对广东天龙油墨集团股份有限公司拟转让所持云南美森源林产科技有限公司 60%股权价值在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：广东天龙油墨集团股份有限公司

被评估单位：云南美森源林产科技有限公司

（一）委托人简介

公司名称：广东天龙油墨集团股份有限公司（以下简称“云铝股份”）

统一社会信用代码：91441200726484120B

注册地址：广东省肇庆市金渡工业园内

法定代表人：冯毅

注册资本：726,426,950.00 元

成立日期：2001 年 01 月 02 日

公司类型：股份有限公司（上市）

广东天龙油墨集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名肇庆天

龙油墨化工有限公司，系由自然人冯毅、冯华发起设立，于 2001 年 1 月 2 日在肇庆市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 4412012001465 的《企业法人营业执照》。

公司设立时注册资本 1,000,000.00 元，业经肇庆市明信会计师事务所审验，并出具肇明所验字[2000]068 号《验资报告》。经上述股东历次同比例增资后，截止 2005 年 7 月 25 日，公司变更后的注册资本为 50,000,000.00 元。

2007 年 5 月，根据股东会决议，冯毅将部分股份转让给自然人冯华、冯军、陈铁平、冯勇、陈加平、李四平、廖星、王大田、李国荣、陈爱平、唐天明。2007 年 6 月，根据股东会决议，冯毅将持有公司 1.2592% 的股份转让给钟辉。2007 年 7 月 7 日，上述股东签署了《广东天龙油墨集团股份有限公司发起人协议》，以本公司原股东共同作为发起人，将公司改组为股份有限公司，并更名为“广东天龙油墨集团股份有限公司”。

本次改制以 2007 年 6 月 30 日净资产 56,892,097.09 元折合为本公司的股份 5,000 万股(面值 1 元)及资本公积 6,892,097.09 元，变更后的注册资本为 50,000,000.00 元、累计股本 50,000,000.00 元。上述股本业经深圳天健信德会计师事务所审验，并出具信德验资报字[2007]第 090 号《验资报告》。2007 年 8 月 8 日本公司取得了肇庆市工商行政管理局颁发的注册号为 441200000001235 的《企业法人营业执照》。

2010 年 3 月 8 日，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2010〕266 号《关于核准广东天龙油墨集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的批复》核准，公司公开发行 1,700 万股股票，业经天健会计师事务所有限公司审验，并出具了天健验〔2010〕3-18 号《验资报告》。公司股票已于 2010 年 3 月 26 日在深圳证券交易所创业板上市挂牌交易，本次发行股票后总股本为 67,000,000.00 元，股份总数 67,000,000.00 股(每股面值

1 元)。其中，有限售条件的流通股份：A 股 50,000,000.00 股，无限售条件的流通股份 A 股 17,000,000.00 股。公司已于 2010 年 6 月 11 日办理完毕工商变更登记手续。

2012 年 4 月根据股东大会决议，广东天龙油墨集团股份有限公司以 2012 年 4 月 24 日股份总数 67,000,000.00 股为基数，按每 10 股转增 5 股的比例，以资本公积向全体股东转增 33,500,000.00 股，业经国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了国浩验字[2012]801A76 号《验资报告》，变更后的注册资本为 100,500,000.00 元；公司已于 2012 年 7 月 9 日办理完工商变更登记手续。

2014 年 5 月 13 日根据股东会决议，本公司以 2013 年 12 月 31 日股份 100,500,000.00 股为基数，按每 10 股转增 10 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 100,500,000.00 股，每股面值 1 元，计增加股本人民币 100,500,000.00 元，业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了瑞华验字[2014]48220001 号验资报告，并于 2014 年 11 月 26 日办理完工商变更登记手续。

经中国证券监督管理委员会《关于核准广东天龙油墨集团股份有限公司向程宇等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]2141 号）核准，核准公司向程宇发行 45,734,389 股股份、向常州长平资本管理有限公司发行 17,150,396 股股份、向上海进承投资管理中心（有限合伙）发行 8,575,198 股股份、向芜湖联企投资咨询合伙企业（有限合伙）发行 5,716,799 股股份购买相关资产；核准公司非公开发行不超过 12,393,999 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。公司采用非公开发售方式向特定投资者发行人民币普通股（A 股）89,570,780 股，每股面值人民币 1.00 元，公司发行股份购买资产并募集配套资金出资总额 1,359,999,989.34 元，其中：发行股份购买资产股权出资金额为 1,170,000,000.00 元，募集配

套资金现金出资金额为 189,999,989.34 元(含发行费用)。上述增资业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并出具了天职业字[2015]14255 号验资报告,并于 2016 年 1 月 19 日办理完工商变更登记手续。

基准日公司现有注册资本柒亿贰仟陆佰肆拾贰万陆仟玖佰伍拾元。股份总数 726,426,950.00 股(每股面值 1 元)。其中:限售 A 股 315,802,916.00 股。广东天龙油墨集团股份有限公司属油墨化工行业。经营范围:生产、销售油墨、化工原料(以上产品除溶剂油墨以外,不含其他化学危险品)、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;投资与资产管理;企业总部管理;广告设计、制作、代理、发布。(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。)

主要产品:水性油墨、溶剂油墨、胶印油墨。各子公司主要在以下行业从事生产经营活动:(1)油墨化工行业,主要产品包括:水性油墨、溶剂油墨、胶印油墨等;(2)林产化工行业,主要产品包括:歧化松香、松节油、蒎烯、歧化松香酸钾皂等。(3)新媒体数字营销行业,主要从事市场营销策划服务、广告服务、软件服务、企业形象策划服务、公共关系服务、策划创意服务等。

(二) 被评估单位简介

被评估单位:云南美森源林产科技有限公司

统一社会信用代码:915323225798496788

企业类型:有限责任公司

公司地址:双柏县西城社区楚双公路边

法定代表人:肖和平

注册资本:伍仟万元

注册时间:2011 年 09 月 01 日

经营期限：2011年09月01日至2061年09月01日

经营范围：松香、松脂及其深加工产品生产；一般经营项目：松香、松脂及其深加工产品的收购、销售、进出口及一般贸易。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批后的项目和时限开展经营活动）

2、历史沿革

云南美森源林产科技有限公司系由云南森源化工有限公司出资成立，于2011年9月1日取得楚雄州双柏县工商行政管理局颁发的532322100002292号《企业法人营业执照》，原注册资本为人民币600万元，实收资本为人民币600万元。2011年12月6日通过股东决议，新增注册资本600万元，2012年3月11日再次新增注册资本1800万，变更后的注册资本为人民币3000万元，截止2012年12月31日股东仍然是云南森源化工有限公司，持股比例为100%。

2013年6月，广州天龙油墨集团股份有限公司收购云南森源化工有限公司持有的云南美森源林产科技有限公司60%的股权，收购完成后，云南美森源林产科技有限公司股东变更为广州天龙油墨集团股份有限公司出资1800万元，持有云南美森源林产科技有限公司60%的股权；云南森源化工有限公司出资1200万元，持有云南美森源林产科技有限公司40%股权。2013年12月，股东方对云南美森源林产科技有限公司实施同比列增资，增资完成后，云南美森源林产科技有限公司注册资本变更为5000万元，其中：广州天龙油墨集团股份有限公司出资3000万元，占实收资本60%；云南森源化工有限公司出资2000万元，占实收资本比例40%，截止评估基准日，该股权比例未发生变化。

截止评估基准日，企业拥有年设计生产能力3万吨的歧化松香生产线一条，可以生产松节油、歧化松香、松香和树脂，该生产线于2012年9月

投产。

3、组织架构

公司设有董事会、总经理，总经理助理，下设采购部、财务部、销售部、生产技术部、安全环保部等多个职能部门。

4、主要经营产品及结构

公司主要产品为松香、歧化松香、松节油；

5、评估基准日及前两年财务报表

单位：万元

科目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
资产总计	11,900.46	12,122.98	8,551.64
负债合计	4,903.85	3,776.82	2,993.15
所有者权益（或股东权益）合计	6,813.92	8,346.15	5,558.49

项目	2015年	2016年	2017年
一、营业收入	13,785.25	14,483.88	9,922.98
二、营业利润	-358.75	-157.44	-2,630.98
三、利润总额	-156.20	25.61	-2,618.69
四、净利润	-280.39	31.45	-2,802.95

2015、2016 年度会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告，编号分别为天职业字【2016】11787号、天职业字【2017】113180号，评估基准日会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。委托人与被评估单位的关系

（三）委托方广东天龙油墨集团股份有限公司为云南美森源林产科技有限公司的控股股东，持有云南美森源林产科技有限公司 60%的股权。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

广东天龙油墨集团股份有限公司拟转让所持云南美森源林产科技有限公司 60% 股权事宜，需对该经济行为所涉及的云南美森源林产科技有限公司 60% 股东部分权益价值进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为经广东天龙油墨集团股份有限公司 2018 年 5 月 15 日总经理办公会纪要通过；

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为广东天龙油墨集团股份有限公司所持云南美森源林产科技有限公司 60% 股权价值。

（二）评估范围

评估范围为云南美森源林产科技有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 85,516,324.90 元，其中：流动资产 39,362,968.37 元，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产；非流动资产 46,153,356.53 元，其中：固定资产 32,282,234.64 元，无形资产 13,871,121.89 元。负债总额 29,931,409.86 元，其中：流动负债 20,561,998.84 元，非流动负债 9,369,411.02 元。净资产 55,584,915.04 元。详细见下表：

云南美森源林产科技有限公司 2017 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	

资 产	金额	负债及股东权益	金额
货币资金	3,669,804.59	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	21,283,671.09	应付账款	11,835,492.51
预付款项	171,011.44	预收款项	1,630,455.50
应收利息		应付职工薪酬	925,675.80
应收股利		应交税费	1,901,001.10
其他应收款	138,384.08	应付利息	
存货	14,099,988.21	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	4,269,373.93
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	39,362,968.37	流动负债合计	20,561,998.84
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	32,282,234.64	递延收益	9,369,411.02
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		递延税款贷项	
固定资产清理		非流动负债合计	9,369,411.02
生产性生物资产		负债合计	29,931,409.86
油气资产		股东权益:	
无形资产	13,871,121.89	股本	50,000,000.00
开发支出		资本公积	33,711,205.68
商誉		减: 库存股	
长期待摊费用		专项储备	1,001,204.65
递延所得税资产		盈余公积	139,132.21
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	-29,266,627.50
非流动资产合计	46,153,356.53	股东权益合计	55,584,915.04
资产总计	85,516,324.90	负债及股东权益合计	85,516,324.90

委托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，其账面金额已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）云所审计，并出具了无保留意见的审计报告（天职业字[2018]15854号）。

本次评估的资产总额 85,516,324.90 元，其中：

1、流动资产账面价值 39,362,968.37 元，主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产，其中：存货和应收账款

在流动资产中所占比例较大。

2.非流动资产账面价值 46,153,356.53 元。包括：固定资产和无形资产。

其中：

(1) 固定资产账面原值 48,899,766.22 元，账面净值 32,282,234.64 元，包括生产区建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等，分布于美森源林产科技有限公司厂区内。

其中建筑物主要是松香蒸馏车间、松香冷却车间、树脂车间、歧化车间、成品仓库、废渣蒸馏车间、综合办公楼等，构筑物主要是松脂池、砌砖烟囱、中层脂液池、厂区道路等；

机器设备主要是除尘器、压脂罐、澄清槽、净脂液储槽、热香储罐、过渡锅等；

车辆共 3 辆，一辆长安星卡微型货车，一辆别克旅行车，一辆三棱牌小型越野客车，上牌时间为 2011 年到 2012 年。

电子设备共 97 项，主要是部分办公家具、厨房用具、办公电脑和化验室设备，购置时间从 2011 年到 2014 年不等。

(2) 无形资产账面价值 13,871,121.89 元，为一宗工业用地土地使用权，使用权类型为出让，坐落于楚雄双柏县西城社区楚双公路边。申报评估面积为 50318.48 m²，2012 年 6 月 1 日云南省美森源林产科技有限公司与双柏县国土资源局签订了土地使用权出让合同，出让面积为 52044 m²，用途为工业用地，并于 2012 年 8 月 5 日办理了土地使用权证，证书编号为双国用(2012)第 218 号，出让面积为 52043.82 m²，使用权类型为出让，使用权人为云南美森源林产科技有限公司，根据双柏县工业园区管理委员会 2017 年 4 月 16 日出具的补足土地承诺书，在办理土地移交过程中，通往小村公路尚在修建中，在 2016 年 5 月才将该地块移交被评估单位，2016 年 9 月被评估单位与生态园公司发生地界权属矛盾，经双柏县经信、国土、林业、

工业园区管委会、生态园公司等部门到实地协调并进行重新勘测，被评估单位实际取得的土地面积少于土地证面积 1725.34 m²，双柏县工业园区管理委员会承诺在被评估单位附近所征收的土地中，无偿提供 1725.34 m² 给被评估单位，如被评估单位附近没有征收到适合的土地，管委会承诺在双柏县工业园区内将合适的 1724.34 m² 土地无偿提供给被评估单位，协议书在未解决土地问题前无限期具有法律效力。

3、负债总额 29,931,409.86 元，其中：流动负债 20,561,998.84 元，包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款构成。非流动负债 9,369,411.02 元，核算内容为递延收益。

4、净资产 55,584,915.04 元。

（三）实物资产分布情况

本次评估范围内的实物资产集中分布在云南省楚雄州双柏县西城社区楚双公路边云南美森源林产科技有限公司厂区内。

存货：包括原材料、在库周转材料、产成品、发出商品。

原材料为草酸、钨炭催化剂、钨、精甘油、药用级甘油、氧化锌；在库周转材料为不锈钢球阀、截止阀、不锈钢保温阀、碳钢球阀、不锈钢法兰、金属垫片、碳钢弯头、三角皮带、螺丝等周转材料；产成品为松香、松节油、歧化松香、松香甘油酯等；发出商品为松香甘油酯，存货堆放于公司仓库，由专人保管。

房屋建筑物：包括房屋、构筑物。

房屋建筑物共计 17 项，主要包括：松香蒸馏车间、松香冷却车间、树脂车间、歧化车间、成品仓库、废渣蒸馏车间、综合办公楼等，建成时间为 2012 年 8 月，结构类型主要分为钢结构及混合结构；

构筑物共计 23 项，主要包括：松脂池、砌砖烟囱、中层脂液池、厂区

道路等，建成时间从 2012 年到 2017 年不等。

经评估人员现场勘查，被评估房屋建筑物均处于正常使用状态，能够满足日常生产及生活需要。

设备:包括机器设备、车辆和电子设备，共计 289 项。

机器设备 189 项：主要是除尘器、压脂罐、澄清槽、净脂液储槽、热香储罐、过渡锅等，购置时间从 2012 年到 2017 年不等，部分机器设备已拆除待报废，详见评估申报明细表。

车辆共 3 辆，一辆长安星卡微型货车，一辆别克旅行车，一辆三棱牌小型越野客车，上牌时间为 2011 年到 2012 年，现场勘察日处于正常使用中。

电子设备 97 项，主要是部分办公家具（沙发、椅子、三门书柜、档案柜等）、厨房用具（冰箱、餐桌、不锈钢双门消毒柜、餐具、菜架）、办公电脑和化验室设备，购置时间从 2011 年到 2014 年不等，据评估人员向被评估单位设备管理人员了解，待估设备均能正常使用。

（四）企业申报的表外资产

专利权:根据现场资产清查结果，委估企业截止评估基准日存在七项账面未记录的无形资产，具体情况见下表：

序号	无形资产内容或名称	专利权证号	取得日期	备注
1	一种歧化松香的取样设备	ZL201220088704.5	2012/10/3	实用新型
2	一种焚烧废钯炭催化剂的设备	ZL201220724184.2	2013/6/5	实用新型
3	组合式冲料保护装置	ZL201120330194.3	2012/5/30	实用新型
4	一种洗涤松脂溶解废渣的设备	ZL201220085112.8	2012/10/3	实用新型
5	一种中层脂液的分离方法	ZL201210271968.9	2013/8/7	发明专利
6	一种松脂脂液蒸馏分离方法	ZL201210569396.2	2015/9/16	发明专利

截止评估基准日所有专利均取得了专利证书。由于这些技术的研发、申请支出被评估单位已计入当期损益，故未在其账上体现。

经国家知识产权局查询：“一种松脂脂液蒸馏分离方法”的发明专利，专利权人：云南美森源林产科技有限公司、广西金秀松源林产有限公司及

云南天龙林产化工有限公司，专利权未明确专利权人之间的权利份额，该项专利均在三家公司正常使用。该发明专利取得过程发生的费用在云南美森源林产科技有限公司名下记录。云南美森源林产科技有限公司和云南天龙林产化工有限公司为广西金秀松源林产有限公司的关联方，母公司均为广东天龙油墨集团股份有限公司，广东天龙油墨集团股份有限公司分别持有云南天龙林产化工有限公司、广西金秀松源林产有限公司、云南美森源林产科技有限公司 60% 股权，本次评估对该项发明专利并入云南美森源林产科技有限公司进行评估

（五）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）

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

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

（一）本评估报告的评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

广东天龙油墨集团股份有限公司 2018 年 5 月 15 日总经理办公会议纪要;

法律法规依据:

(一) 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)。

(二) 中华人民共和国公司法(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过);

(三) 中华人民共和国证券法(2014 年 8 月 31 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改);

(四) 中华人民共和国物权法(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(五) 中华人民共和国土地管理法(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(六) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(七) 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号,2017);

准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号)

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号)

(五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)

(六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号)

(七) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)

(八) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号)

(九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)

(十) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)

(十一) 《资产评估准则—无形资产》(中评协【2017】第37号)

(十二) 《专利资产评估指导意见》(中评协【2017】第49号)

(十三) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)

(十四) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)

(十五) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)

产权依据:

(一) 云南美森源林产科技有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》;

(二) 云南美森源林产科技有限公司《房屋所有权证》;

(三) 云南美森源林产科技有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;

(四) 其他有关产权证明。

取价依据:

(一) 《机电产品报价手册》(2017年);

(二) 《中国机电产品成套订货目录》;

(三) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(四) 《全国统一建筑安装工程工期定额》(中华人民共和国国家计划委员会);

(五) 住房和城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知建办标[2016]4号;

(六) 云南省住房和城乡建设厅关于调整云南省2013版建设工程造

- 价计价依据中定额人工费的通知（云建标【2016】208号）；
- （七）关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》的通知（云建标〔2016〕207号）；
- （八）《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额 2013》；
- （九）《云南省通用安装工程消耗量定额 2013》
- （十）《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》；
- （十一）被评估单位提供的工程预（决）算书、地质勘察资料、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料；
- （十二）被评估单位提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同和报关单；
- （十三）被评估单位提供的设备大修理、改造记录及锅炉、电梯、压力容器等安检记录；
- （十四）评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；
- （十五）被评估单位提供的设备调查表及其它相关资料；
- （十六）重点设备询价资料；
- （十七）被评估单位提供的 2015 年至 2017 年 12 月会计报表及审计报告；
- （十八）被评估单位提供的盈利预测表；
- （十九）评估人员收集的产品市场资料；
- （二十）《Wind 资讯》上市公司资料库；
- （二十一）与此次资产评估有关的其它资料。
- 其他依据：**
- （一）被评估单位评估基准日专项审计报告；
- （二）资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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。

具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

由于目前国内外与云南美森源林产科技有限公司相类似的股权交易案例很少，该类型股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法及收益法进行评估。

具体的评估方法如下：

※资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：为现金、银行存款，均为人民币。通过对现金盘点、银行对账单、银行函证等进行核查，以核实后的价值确定评估值；

2. 债权类流动资产：包括应付账款、预付账款、其他应收款等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，估计可能的坏账损失来确定评估值；

对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

3. 其他流动资产：核算内容为期末留抵进项税额，在清查核实其账面金额的基础上，以核实账面值确定评估值。

（二）房屋建（构）筑物：采用重置成本法进行评估：

重置成本法是指用现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。其计算式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

（三）机器设备：根据评估目的及被评估机器设备的预期用途，采用重置成本法进行评估，重置成本法是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、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，评估公式为：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

综合成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

（四）土地使用权

评估方法根据被评估宗地的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求等加以确定。选取成本逼近法实施评估。

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，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定被评估土地使用

权价值的评估方法。其基础计算公式为：

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

在此基础上，根据被评估土地在区域内的位置和个别条件及其规定的土地使用年限，修正得到被评估宗地的土地使用权评估值。

（五）其他无形资产-专利权、商标权采用收益法进行评估，收益法的技术思路是将专利权和商标权作为一个整体，预测使用该项（或该套）专利或专利权项目生产的产品未来年期的收入，分析该技术对收入的贡献程度，确定适当的收入分成率，计算该技术的未来收益状况，同时分析该类技术的正常更新周期，据以确定技术的未来收益年限，再用适当的折现率折现计算评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{\eta \times R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P=专利技术评估值；

R_i=销售收入；

η=销售收入分成率；

n=收益计算年限；

r=折现率；

i=第几年。

（六）负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

※收益法

收益法是通过估算被评估企业在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估企业在基准日时点的公允价值。

在采用收益法评估中，要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

（一）关于收益类型——企业自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流。企业现金流是企业全部

资本所产生现金流，等于无息税后净利润（即将公司不包括利息收支的利润总额扣除实付所得税税金之后的数额）加上折旧及摊销等非现金支出，再减去营运资本的追加投入和资本性支出后的余额，它是公司所产生的税后现金流量总额，可以提供给公司资本的所有供应者，包括债权人和股东。
公式表达为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 负息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

负息债务是指评估基准日被评估企业账面理论上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等，以及未签订正式借款合同，由关联及其他单位提供的往来借款，该借款非经营性负债，应当视为负息负债。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值

Ri——企业未来第 i 年预期自由净现金流

r——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

i——收益计算年

n——折现期

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用重置成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用重置成本法确定评估值。

（二）关于折现率

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。

WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = R_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中： $E[Re]$ = 权益期望回报率，即 权益资本成本

R_f = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

ERP = 市场风险溢价

α = 特别风险溢价

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与广东天龙油墨集团股份有限公司、云南美森源林产科技有限公司的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与广东天龙油墨集团股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据云南美森源林产科技有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2018年5月15日至2018年5月24日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取云南美森源林产科技有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对云南美森源林产科技有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人和相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 资产基础法调查

➤ 货币资金的清查：包括库存现金及银行存款。

（1） 库存现金：存放在企业财务部和分公司的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表，5月18日与云南美森源林产科技有限公司财务人员、审计人员一起对现金进行了现场盘点，并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额，经盘点金额无差异。

（2） 银行存款：我们查阅了云南美森源林产科技有限公司2017年12月31日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证，函证都一一收回，金额与对账单相符。

➤ 预付、应收账款的清查：纳入本次评估范围的预付及应收账款包括预付账款和其他应收款。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证，同时查阅相关合同、合同履行情况，并根据上述情况对预

付应收账款的可收回性进行了判断。

➤ 其他流动资产的清查：纳入本次评估范围内的其他流动资产主要为增值税进项税，本次评估在总账、明细账和评估申报表核对一致的基础上，主要核查了相关税种的纳税申报表及其相关资料。

➤ 存货的清查：首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。对原材料、产成品、在产品、在库周转材料的数量进行了抽查，抽查数量比例大于40%，抽查账面价值大于60%。在盘点结果的基础上，根据盘点日至评估基准日的出入库数量倒推出评估基准日的数量。现场抽查过程中关注有无毁损、超储、呆滞的状况和存放条件，经核查，原材料、半成品使用正常，产成品销售正常。

➤ 房屋建筑物、构筑物的清查：我公司评估人员在5月23日进驻评估现场后，对于建、构筑物，根据企业提供的建筑物、构筑物评估申报表，所列项目的项数、面积、结构类型、其它主要参数、装饰及给排水、供电照明、采暖通风、材质等设备配备情况，详细进行了现场清查核实，结合查阅主要建、构筑物的相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物、构筑物的数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：建筑物结构、装修、设施，配套使用状况；构筑物的结构形式、状况等情况。对于账实不符的，根据实际情况，在征求企业有关人员意见的前提下，按照实际情况进行调整，并在现场勘察的基础上填写了房屋建筑物现场勘察表。

➤ 机器设备的现场勘察：评估人员在5月15日进驻评估现场后，依据资产评估申报表，评估小组对设备进行了现场清查核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、

修理和技术改造情况。

对车辆进行现场核查，了解企业车辆资产的使用状况、维护保养情况及车辆的性能，同时核对企业提供的机动车行驶证。

对机器设备除现场勘察外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

➤ 无形资产的清查：本次委托评估的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。对土地使用权，核查土地使用权取得方式、用地性质、开发程度、权利是否受限的基础上，收集当地同一区域内土地成交案例、土地取得成本，当地基准地价等估价资料；其他无形资产主要查阅了无形资产取得方式、成本支出、服务对象、现时状态等情况。

➤ 负债的清查：云南美森源林产科技有限公司负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。非流动负债为递延收益。在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否，并对大额款项进行函证。

2. 收益法调查

1) 听取云南美森源林产科技有限公司工作人员关于企业产品结构、销售区域、原料来源、人员构成、设备设计能力等方面介绍，并制定相应的工作调查方案；

2) 分析云南美森源林产科技有限公司历史年度公司经营运行情况，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析云南美森源林产科技有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据云南美森源林产科技有限公司的财务计划和战略规划及潜在市

场优势,分析、核查云南美森源林产科技有限公司提供的预期收益、收益期限和相关风险预测,并根据经济环境、行业和市场发展等情况进行必要的调整;

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的,评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上,对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算,进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的,评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要生产经营场所,收集与被评估单位同属于林化板块下的上市公司经营数据,并进行对比分析,在此基础上,结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化,最终确定出被评估单位的股东权益价值。

(四) 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、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的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设,是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估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。

4、企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指云南美森源林产科技有限公司将保持持续经营。

（二）一般性假设

①云南美森源林产科技有限公司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；

②云南美森源林产科技有限公司将保持持续经营；

③国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）针对性假设

①假设云南美森源林产科技有限公司各年间的专业人员及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

②云南美森源林产科技有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③云南美森源林产科技有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④云南美森源林产科技有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政

策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致(或者是已经调整到一致)。

⑤云南美森源林产科技有限公司未来生产经营管理模式、产品结构上与现时情况保持相对稳定,企业各职能部门均尽职尽责,严格按现时管理制度严格执行。

⑥云南美森源林产科技有限公司未来生产经营期间不出现重大安全责任事故或不可预见事件。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异,将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估,云南美森源林产科技有限公司总资产账面价值为8,551.63万元,评估价值为9,870.86万元,增值额为1,319.23万元,增值率为15.43%;总负债账面价值为2,993.14万元,评估价值为2,196.74万元,评估减值796.40万元,减值率为26.61%;股东权益账面价值为5,558.49万元,评估价值为7,674.12万元,增值额为2,115.63万元,增值率为38.06%。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:2017年12月31日

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	3,936.30	3,939.11	2.81	0.07
2	非流动资产	4,615.33	5,931.75	1,316.42	28.52
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	

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
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	3,228.22	3,814.68	586.46	18.17
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	1,387.11	2,117.07	729.96	52.62
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
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	8,551.63	9,870.86	1,319.23	15.43
21	流动负债	2,056.20	2,056.20	-	
22	非流动负债	936.94	140.54	-796.40	-85.00
23	负债合计	2,993.14	2,196.74	-796.40	-26.61
24	净资产(所有者权益)	5,558.49	7,674.12	2,115.63	38.06

(二) 收益法评估结论

经收益法评估，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，持续经营前提下，云南美森源林产科技有限公司股东权益账面价值为 5,558.49 万元，评估价值为 6,664.84 万元，增值额为 1,106.35 万元，增值率为 19.9%。

(三) 评估结论的确定

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的云南美森源林产科技有限公司的股东全部权益价值为 7,674.12 万元，收益法评估得出的权益价值 6,664.84 万元，两者差异 1,009.28 万元，差异率 15.14%。两种评估方法评估结果差异的原因主要是：

两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。成本法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现

率折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

收益法的运用需要较多资料及数据，以充分考虑未来各种可能性发生的概率及其影响，减少评估结果的不确定性。评估人员在对被评估单位未来预测时存在一些假设条件，实际被评估单位在未来的经营过程中将会面临宏观市场环境、区域环境、原材料市场、产品市场，运输等各种影响因素的变化，评估人员在对未来的预测可能存在着一定误差。

评估人员基于对评估结论的分析，认为由于现目前松节油市场波动较大，原料来源极度分配不均衡，就整个松脂产业来说，中国松脂产量约占全球产量的 60% 以上，但同时松脂总的产区分布情况看，中国松脂主要集中在云南、广西、广东三省，由于松脂产量受气候影响较大，造成原料供应出现较大波动，供需平衡的破坏，最终导致下游深加工产品出现较大波动。因此收益法结论可能与企业实际经营过程中出现较大偏差，处于谨慎性考虑，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估过结果。

2、评估结果的选取

鉴于以上原因，评估人员认为资产基础法评估结果更能反映目标资产的真实价值，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果。

即：云南美森源林产科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 7,674.12 万元。广东天龙油墨集团股份有限公司持有的云南美森源林产科技有限公司 60% 股东权益价值评估值为 4,604.47 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

3. 本评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

4. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

5. 本次申报评估的房屋建筑物建筑面积合计 16,299.55 m²，其中有 2 项尚未办理不动产权证，面积合计 2268.7 m²；被评估单位已提供产权声明，承诺上述房屋建筑物产权归被评估单位所有，不存在产权纠纷。

6. 其中涉及公租房 2610 m²，2011 年 8 月 5 日，云南美森源林产科技有限公司与双柏县人民政府签订了双柏县 2011 年“政企共建”公共租赁住房建设合作协议书，协议约定合作建设公共租赁住房 36 套 2160 m²（每套建筑面积 60 m²）由双柏县人民政府负责将 36 套 2160 m²公共租赁住房建设项目的中央、省、州所补助的公共住房建设资金足额用于该项目建设，不足部分由云南美森源林产科技有限公司承担，云南美森源林产科技有限公司负责提供 2160 m²公共租赁住房所需土地，2011 年 10 月 10 日云南美森源林产科技有限公司与双柏县人民政府签订了双柏县 2011 年“政企共建”公共住房建设合作补充协议书，约定建成的 2160 m²公共租赁住房产权归云南美森源林产科技股份有限公司所有，但属限制性产权，国家未出台政策明确可以出售公共租赁住房之前，不得将公共租赁住房出售，双柏县人民政府将补助资金按 450 元/m²补助给云南美森源林产科技有限公司，根据现场核查申报评估的公租房账面成本为企业承担部分，公租房占用的土地使用权为政府无偿划拨，根据评估人员现场了解，该划拨土地尚未办理不动产证或国有土地使用权证，本次评估土地价值不包含该公租房占用的划拨

土地使用权价值。

7. 列入此次评估范围内的云南美森源林产科技有限公司的1项土地使用权,为出让用地,用途为工业用地,不动产登记面积50318.48平方米(75.48亩)(注申报评估的土地使用权换不动产证之前原土地证面积为52043.82平方米(78.07亩),后在办理土地移交过程中,通往小村公路尚在修建中,在2016年5月才将该地块移交被评估单位,2016年9月被评估单位与生态园公司发生地界权属矛盾,经双柏县经信、国土、林业、工业园区管委会、生态园公司等部门到实地协调并进行重新勘测,被评估单位实际取得的土地面积少于土地证面积1725.34 m²,双柏县工业园区管理委员会承诺在被评估单位附近所征收的土地中,无偿提供1725.34 m²给被评估单位,如被评估单位附近没有征收到适合的土地,管委会承诺在双柏县工业园区内将合适的1725.34 m²土地无偿提供给被评估单位,协议书在未解决土地问题前无限期具有法律效力),考虑到少移交的1725.34 m²土地使用权评估基准日尚未形成事实上的土地权利,本次评估按不动产登记面积50318.48 m²,未考虑少移交的1725.34 m²土地面积对评估价值的影响。

3、期后事项

① 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

② 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价格已产生了严重影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

③ 评估基准日期后发生重大调整,不得直接使用本评估报告。

④ 根据国务院相关文件,2018年5月1日后,制造业增值税税率有原来17%调整为16%,本次评估收益法测算对于2018年5月后,增值税税率按16%进行预测。

⑤ 2018年3月5日,云南省住房和城乡建设厅下发了关于2013版建设

工程造价计价依据调整定额人工费的通知，人工费调整幅度上浮到 28%，本次评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，资产基础法测算时未考虑该期后事项对评估价值的影响。

⑥2018 年 4 月 28 日，云南省住房和城乡建设厅下发关于调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知云建标[2018]89 号，工程所在地位于县城、镇的综合税率调整为 10.30%，本次评估未考虑该期后事项对评估价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

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. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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。
3. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
4. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2018 年 12 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。
5. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2018 年 6 月 15 日。

(本页无正文)



资产评估师:



资产评估师:

