

吉林森林工业股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
吉林森工金桥地板集团有限公司  
股东全部权益价值项目  
**评估报告**  
华信众合评报字【2016】第1146号

北京华信众合资产评估有限公司  
二〇一六年十二月十三日

吉林森林工业股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
吉林森工金桥地板集团有限公司  
股东全部权益价值项目  
评估报告

华信众合评报字【2016】第1146号

目录

资产评估师声明 .....	2
评估报告摘要 .....	3
评估报告正文 .....	6
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 .....	6
二、评估目的 .....	46
三、评估对象和评估范围 .....	46
四、价值类型及其定义 .....	52
五、评估基准日 .....	52
六、评估依据 .....	53
七、评估方法 .....	55
八、评估程序实施过程和情况 .....	70
九、评估假设 .....	72
十、评估结论 .....	72
十一、特别事项说明 .....	74
十二、评估报告使用限制说明 .....	79
十三、评估报告日 .....	79
评估报告附件 .....	82

## 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，并对评估报告的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是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和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。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，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。

五、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。

六、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经验，本次评估过程中没有利用其他评估机构或专家的工作成果。

七、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，并不承担相关当事方决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

吉林森林工业股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
吉林森工金桥地板集团有限公司  
股东全部权益价值项目  
评估报告摘要  
华信众合评报字【2016】第1146号

北京华信众合资产评估有限公司接受吉林森林工业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对吉林森工金桥地板集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：吉林森林工业股份有限公司拟股权转让，为此，吉林森林工业股份有限公司委托北京华信众合资产评估有限公司对该经济行为所涉及的吉林森工金桥地板集团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，为本次股权转让行为提供价值参考依据。

二、评估对象：吉林森工金桥地板集团有限公司于评估基准日股东全部权益价值。

三、评估范围：吉林森工金桥地板集团有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

四、评估基准日：2016年6月30日。

五、价值类型：市场价值

六、评估方法：本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对吉林森工金桥地板集团有限公司股东全部权益进行评估。

七、评估结论：

在持续经营前提下，至评估基准日2016年6月30日吉林森工金桥地板集团有限公司总资产账面价值为205,826.25万元，评估价值205,155.00万元，

减值额为 671.24 万元, 减值率为 0.33%; 总负债账面价值为 124,377.21 万元, 评估价值为 123,097.91 万元; 减值额为 1,279.30 万元, 减值率为 1.03% 净资产账面价值为 81,449.04 万元, 净资产评估价值为 82,055.84 万元, 增值额为 608.06 万元, 增值率为 0.75%。各类资产及负债的评估结果见下表:

### 资产评估结果汇总表

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%
	A	C	D=C-B	E=D/B 人民币 表的
1 流动资产	76,026.45	76,116.38	89.94	0.12
2 非流动资产	129,799.80	129,037.37	-762.43	-0.59
3 其中: 可供出售金融资产	1,164.51	1,413.44	248.92	21.38
4 长期应收款	1,521.00	1,521.00	-	-
5 长期股权投资	47,768.29	48,087.26	318.97	0.67
6 固定资产	42,295.36	43,085.11	789.75	1.87
7 在建工程	6,909.93	6,562.69	-347.23	-5.03
8 无形资产	27,961.86	26,591.68	-1,370.18	-4.90
9 长期待摊费用	1,057.43	971.22	-86.22	-8.15
10 递延所得税资产	434.60	119.40	-315.20	-72.53
11 其他非流动资产	686.83	686.83	-	-
12 资产总计	205,826.25	205,155.00	-671.24	-0.33
13 流动负债	114,173.89	114,173.89	-	-
14 非流动负债	10,203.32	8,924.02	-1,279.30	-12.54
15 负债合计	124,377.21	123,097.91	-1,279.30	-1.03
16 净资产(所有者权益)	81,449.04	82,057.09	608.06	0.75

以上评估结果未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价,也未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

#### 八、有关说明:

(一) 我们特别强调, 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据, 根据委托协议的约定, 本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

(二) 根据国家目前有关规定, 本评估报告使用的有效期限为 1 年, 即自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起, 至 2017 年 6 月 29 日止。

(三) 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, 并关注评估报告中特别事项说明及其对评估结论的影响。

（四）本报告评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

（五）本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑股权不可流动性及控股股权等因素对股权价值的影响。

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

吉林森林工业股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
吉林森工金桥地板集团有限公司  
股东全部权益价值项目  
评估报告正文

华信众合评报字【2016】第 1146 号

吉林森林工业股份有限公司：

北京华信众合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，对吉林森林工业股份有限公司拟股权转让事项，为此，对该经济行为所涉及的吉林森工金桥地板集团有限公司股东全部权益在 2016 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：

## 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

### （一）委托方概况

1、企业名称：吉林森林工业股份有限公司（以下简称：“森工股份”）

住所：长春市硅谷大街 4000 号

法定代表人：姜长龙

注册资金：人民币叁亿壹仟零伍拾万元

经济性质：其他股份有限公司（上市）

2、经营范围：自营和代理各类商品和技术的进出口；但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；林化产品加工和销售；食用菌、动植物、林副土特产品、机械、建材、房屋维修；信息技术；森林采伐、木材、木制品、人造板、保健食品加工和销售（以上各项由分支机构凭许可证经营）；建筑工程专业承包（凭资质证书经营）；商务信息咨询；普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2016 年 12 月 7 日）；危险化学品有机类（由分支机构凭许可证经营）

\*\*\*二

## （二）被评估单位概况

1、企业名称：吉林森工金桥地板集团有限公司（以下简称“金桥地板公司”）

法定住所：长春市宽城区凯旋北路 9788 号

法定代表人：朱华功

注册资本：陆亿柒仟捌佰万元整

统一社会信用代码：91220103732586633G

企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：2012 年 2 月 17 日

2、主要经营范围：实木复合地板、实木地板、强化地板、胶合板、锯材、木制装饰材料、家俱、各类木制品、地板铺装辅助材料生产（仅限于分公司持证经营）；机械修理、设备安装（特种设备除外）、地板铺镶装；原木加工（仅限于分公司持证经营）、销售；木材加工剩余物、木截头销售；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务、代理各类商品的进出口业务（国家限定经营或禁止进出口的商品除外）、国内经济技术合作、经营本企业的进料加工业务；货物运输业务、旅馆业、餐饮业、食品、饮料和烟草零售业、百货、文化体育用品零售业（仅限分公司持证经营）；五金交电、包装材料、电子产品、建筑材料、文化办公用品经销；木制品销售及售后服务；财务信息咨询、矿产品、农副产品、橱柜、预包装食品的销售；广告代理；代理委托加工业务、木材；卫浴类、家居产品类销售（以上各项国家法律法规禁止的不得经营；应经专项审批的项目未获批准之前不得经营）。

## 3、企业简介、企业历史沿革

### （1）企业简介

吉林森工金桥地板集团有限公司是中国吉林森工集团控股的以实木复合地板为主导产品的地板生产企业，是国有大型企业，吉林省林业产业龙头企业（林业厅命名），吉林省出口加工基地（商务厅命名），吉林省特色资源示范基地（发改委命名）。



中国第一块三层实木复合地板产自金桥集团，因此也是国家实木复合地板标准的起草单位，并先后起草了《中华人民共和国国家标准—实木复合地板》（GB/T18103-2000）和《中华人民共和国国家标准—木质地板铺装、验收和使用规范》（GB/T20238-2006）。

经过多年的探索和持续不断的创新，现已多拼、竖拼、独面、仿古仿旧、着色、运动、地热、免衬和拼花等十几个系列 400 多个品种。国内专卖店经过多年的铺设，也已发展到 200 余家，覆盖全国 28 个省、市的主要大中城市。产品远销欧洲、北美、南美、东南亚等三十五个国家和地区。

由于产品环保、质量优异，金桥集团 2002 年被中国林产工业协会评为中国地板行业信誉品牌；2003 年被国家质检总局授予“国家质量免检产品”；2004 年 3 月，中国林产工业协会地板专业委员会授予公司“售后服务优秀会员企业”、“中国地板行业强势企业”、“中国地板行业出口创汇领先企业”、“中国林产工业协会地板专业委员会优秀会员企业”四项荣誉；2004 年 9 月，“金桥”牌地板又被国家质检总局评为“中国名牌”产品；2009 年被中国产品质量协会评为全国第一批国家级征信企业。金桥集团是国内首家通过欧盟 CE 认证的企业，并先后通过了国家环保总局“环境标志产品认证”、ISO9000 和 ISO14000 体系认证；2010 年 5 月通过了国际森林 FSC 认证，是国内首家完整产业链通过 FSC/COC 认证企业。2011 年“金桥地板”被国家工商总局评为“驰名商标”；金桥集团被中国出入境检验检疫协会授予“中国质量诚信企业”称号；金桥产品获得国家质检总局出口商品免验资格。

2010 年，金桥地板成为人民大会堂宴会厅木地板改造中标品牌，铺装面积达 7231 平方米，铺设地板 73 万块，用了 146 万颗固定钢钉。人民大会堂管理局和专家给与了“中国最好，世界一流”的高度评价；人民大会堂管理局还分别给吉林省委省政府、吉林森工集团、金桥地板集团发了三封感谢信，感谢金桥地板集团对人民大会堂做出的卓越贡献。该项目还获得“大世界基尼斯之最——单间室内铺装木地板面积之最。”

## （2）金桥地板公司股权结构

2002 年，成立吉林森林工业集团金桥木业有限公司，注册资本 18,542.1

万元（吉林森林工业集团有限责任公司出资 9,456.1 万元，占 51%，三岔子林业局出资 6,565 万元，占 35.4%，松江河林业有限公司出资 2,521 万元，占 13.6%。

2003 年吉林森林工业集团有限公司增资 1929.1 万元，增资后实收资本为 20,471.5 万元，其中吉林森林工业集团有限公司出资 11,385.5 万元，占注册资本的 55.6%，三岔子出资 6,565 万元占 32.1%，松江河林业有限公司出资 2,521 万元，占注册资本 12.3%。

2004 年由吉林森林工业股份有限公司收购原股东吉林森林工业集团有限责任公司全部股份，收购三岔子林业局 27.1%的股份，收购松江河林业有限公司 7.3%的股份，变更后注册资本 20,471.5 万元，变更后各股东占注册资本的比例为吉林森林工业股份有限公司占注册资本的 90%，三岔子林业局及松江河林业有限公司各占注册资本的 5%。

2007 年松江河林业有限公司及三岔子林业局将各自持有的 5%的股份转让给吉林森林工业集团股份有限公司，注册资本不便，变更后各股东占注册资本的比例为吉林森林工业集团有限责任公司占 10%，吉林森林工业股份有限公司占 90%。总注册资本 20,471.5 万元。同时公司变更名称为吉林森工金桥地板集团有限公司。

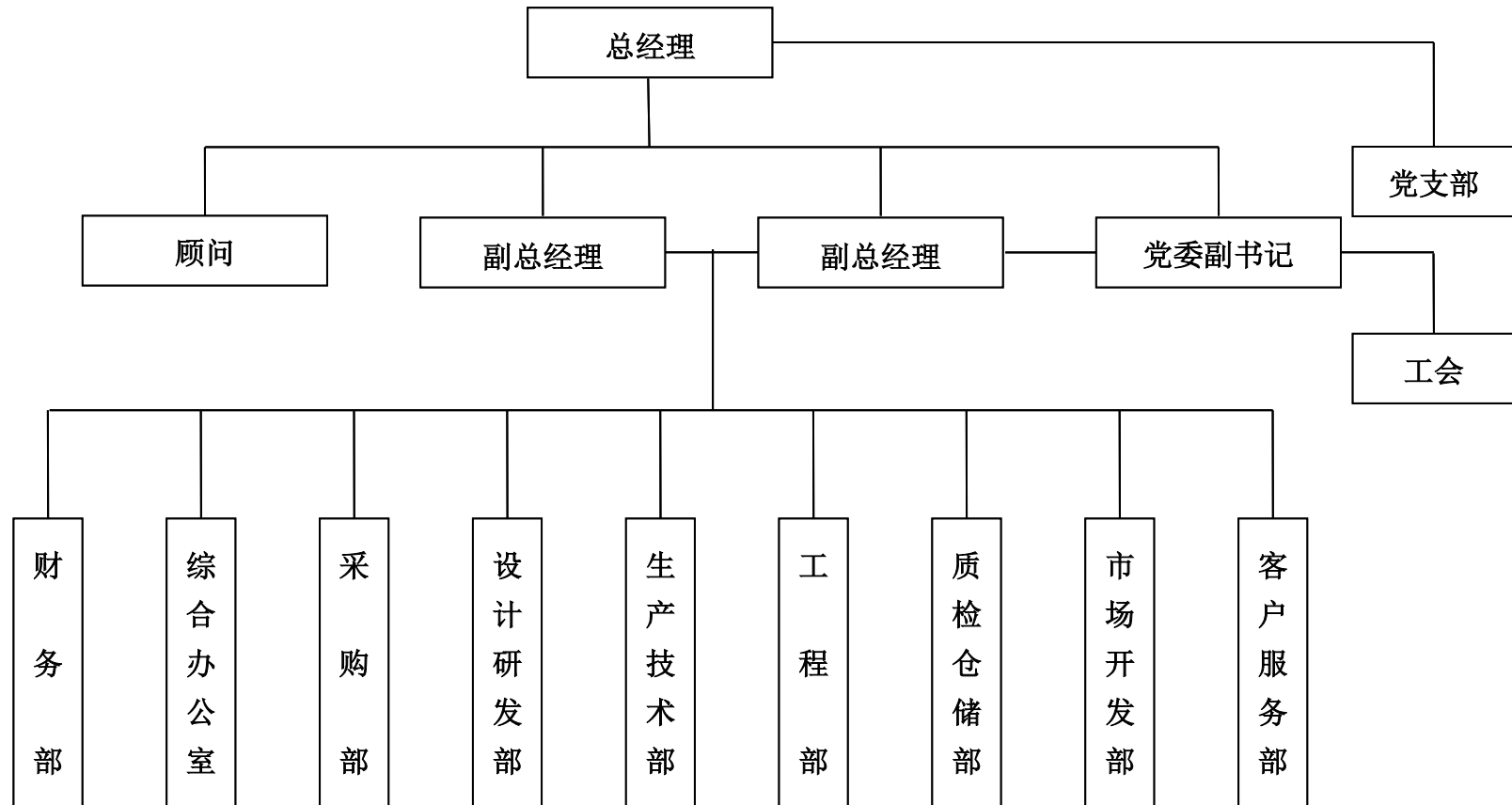
2008 年吉林森林工业集团有限责任公司以现金收购吉林新合 96%的股权，注资后金桥地板集团注册资本 37,409.8 万元，吉林森林工业集团股份有限公司占 50.75%，吉林森林工业股份有限公司占 49.25%。

2012 年中国吉林森林工业集团有限责任公司第二届董事会第七次会议，决定将其持有的金桥地板公司 50.75%的股份转让给吉林省三岔子林业局。

截止本次评估基准日其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例
1	吉林森林工业股份有限公司	190,000,000.00	28.02%
2	吉林省三岔子林业局	468,000,000.00	69.03%
3	职工股	20,000,000.00	2.95
合计		678,000,000.00	100%

#### 4. 企业经营管理结构（附企业组织结构图）



### 5、吉林森工金桥地板集团有限公司下属子公司概况

吉林森工金桥地板集团有限公司长期股权投资的账面价值 477,682,896.63 元；为吉林森工金桥地板集团有限公司对其子公司共计 9 户进行的长期股权投资，长期投资项目的有关情况如下表。

#### 对外长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资金额	投资日期	投资比例%	备注
1	吉林金林木业公司	39,019,876.68	2002 年	100	正常经营
2	大连三林木业公司	28,500,000.00	2002 年	75	正常经营
3	吉林新合木业公司	161,320,916.63	2009 年	100	正常经营
4	装饰公司	1,500,000.00	2008 年	100	正常经营
5	莫斯科销售中心	1,492,103.32	2010/8/1	100	正常经营
6	金峡公司	5,100,000.00	2011/3/1	51	终止清算
7	木结构房屋公司	40,250,000.00	2012/4/1	70	正常经营
8	小额贷款公司	200,000,000.00	2013/5/13	100	正常经营
9	金桥经贸有限公司	500,000.00	2013/5/16	100	正常经营
	减：长期股权投资减值准备				
	合 计	477,682,896.63			

其中：莫斯科销售中心因受地域原因限制，金峡公司因正在进行破产清算中，对上述企业被评估单位未能提供进行履行评估程序的必要条件，本次未能对其进行整体评估。

6、金桥地板公司 2013 年、2014 年、2015 年及评估基准日 2016 年 6 月 30 日的财务状况及经营状况如下：

#### 资产负债状况

金额单位：人民币（元）

序号	项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
1	流动资产合计	514,770,252.20	537,613,495.43	719,825,155.08	760,264,456.27
2	非流动资产合计	1,313,410,535.10	1,306,152,826.48	1,309,576,749.64	1,297,998,027.53
3	可供出售金融资产	11,645,138.00	11,645,138.00	11,645,138.00	11,645,138.00
4	长期应收款	7,710,000.00	7,710,000.00	15,210,000.00	15,210,000.00

5	长期股权投资	477,457,896.63	477,682,896.63	477,682,896.63	477,682,896.63
6	固定资产	463,454,328.44	449,797,749.45	434,382,102.44	422,953,572.55
7	在建工程	62,444,894.28	68,183,266.07	68,857,548.18	69,099,257.59
8	无形资产	280,233,702.50	280,811,167.61	280,247,048.09	279,618,561.19
9	长期待摊费用	6,118,624.73	5,976,658.20	10,337,759.93	10,574,345.20
10	递延所得税资产	4,345,950.52	4,345,950.52	4,345,950.52	4,345,950.52
11	其他非流动资产			6,868,305.85	6,868,305.85
12	资产总计	1,828,180,787.30	1,843,766,321.91	2,029,401,904.72	2,058,262,483.80
13	流动负债合计	916,541,069.35	974,506,546.60	1,071,223,176.72	1,141,738,882.21
14	非流动负债合计	137,168,000.00	86,242,010.00	138,911,800.00	102,033,204.29
15	负债合计	1,053,709,069.35	1,060,748,556.60	1,210,134,976.72	1,243,772,086.50
16	净资产	774,471,717.95	783,017,765.31	819,266,928.00	814,490,397.30

### 经营成果表

金额单位：人民币（元）

序号	项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
1	营业收入	381,500,529.36	485,671,861.05	493,585,485.85	215,198,665.61
2	营业总成本	423,676,394.44	504,374,539.26	491,612,216.40	223,809,950.59
3	营业成本	327,590,642.53	359,078,857.60	340,876,936.11	146,981,567.40
4	营业税金及附加	2,207,455.00	2,741,820.34	2,424,688.54	859,518.35
5	销售费用	23,608,073.95	25,739,300.37	26,896,003.01	13,964,271.53
6	管理费用	60,339,957.11	57,719,199.15	67,923,910.07	31,746,525.77
7	财务费用	7,566,569.30	59,073,325.17	53,490,678.67	30,258,067.54
8	资产减值损失	2,363,696.55	22,036.63		
9	公允价值变动收益	-14,440.00	57,283.00	172,740.00	54,241.00
10	投资收益	23,763,135.83	22,161,572.27	28,351,775.27	
11	营业利润	-18,427,169.25	3,516,177.06	30,497,784.72	-8,557,043.98
12	营业外收入	21,122,654.15	8,669,430.95	6,024,675.45	5,032,696.29
13	营业外支出	726,188.08	3,584,083.60	2,273,297.48	689,190.59
14	利润总额	1,969,296.82	8,601,524.41	34,249,162.69	-4,213,538.28
15	所得税				
16	净利润	1,969,296.82	8,601,524.41	34,249,162.69	-4,213,538.28

以上 2013 年 12 月 31 日的数据系经中鹏会计师事务所有限公司吉林分所审计，并出具了中鹏吉分所审字[2014]第 A-54 号标准意见的审计报告。

以上 2014 年 12 月 31 日的数据系经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

吉林分所审计，并出具了瑞华吉审字[2015]22020087 号标准意见的审计报告。

以上 2015 年 12 月 31 日的数据系经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所审计，并出具了瑞华吉审字[2016]22020026 号标准意见的审计报告。

以上 2016 年 6 月 30 日的数据已经审计。

## 7、执行的主要会计政策

### （1）会计期间

金桥地板公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。金桥地板公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （2）记账本位币

人民币为金桥地板公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，金桥地板公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

### （3）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，金桥地板公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### （4）企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## 2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综

合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

#### (5) 合并财务报表编制方法

##### 1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指金桥地板公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括金桥地板公司及全部子公司。子公司,是指被金桥地板公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,金桥地板公司将进行重新评估。

##### 2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,金桥地板公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与金桥地板公司采用的会计政策或会计期



间不一致的，按照金桥地板公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于金桥地板公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

#### (6) 现金及现金等价物的确定标准

金桥地板公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及金桥地板公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### (7) 外币业务和外币折算方法

##### 1) 外币交易的折算方法

金桥地板公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

##### 2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值

确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### 3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置金桥地板公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

### (8) 金融工具

在金桥地板公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，金桥地板公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，金桥地板公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A. 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明金桥地板公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C. 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资

产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；  
B. 金桥地板公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且金桥地板公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，金桥地板公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。金桥地板公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允

价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### 3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，金桥地板公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

金桥地板公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生

的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### 4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及

因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

金桥地板公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负

债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### ③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### 6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。金桥地板公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### 7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

### 8) 金融资产和金融负债的抵销



当金桥地板公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时金桥地板公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有金桥地板公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。金桥地板公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。金桥地板公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

金桥地板公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。金桥地板公司不确认权益工具的公允价值变动额。

#### (9) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

##### 1) 坏账准备的计提方法

##### ① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

金桥地板公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

金桥地板公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

##### A. 信用风险特征组合的确定依据

金桥地板公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产合同条款偿还所有到期金额的能力，并且

与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄分析组合	账龄分析法
组合 2：低信用风险组合	与关联方发生的应收款项在关联方正常经营期间可以不计提坏账准备； 有客观证据表明预计坏账损失高于上述比例的，按预计损失比例计提坏账准备。

#### B. 根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计	其他应收计	预付账款计
	提比例 (%)	提比例 (%)	提比例 (%)
0.5 年以内(含 0.5 年, 下同)			
0.5-1 年	5.00	5.00	5.00
1-2 年	20.00	20.00	20.00
2-3 年	50.00	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00	100.00

#### ③ 单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

金桥地板公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

#### 2) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生

的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

金桥地板公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

#### (10) 存货

##### 1) 存货的分类

存货主要包括原材料、产成品、库存商品等

##### 2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价

##### 3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

##### 4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

##### 5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### (11) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指金桥地板公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。金桥地板公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指金桥地板公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指金桥地板公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### 1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照金桥地板公司实际支付的现金购买价款、金桥地板公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已

宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

## ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与金桥地板公司不一致的，按照金桥地板公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于金桥地板公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于金桥地板公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但金桥地板公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。金桥地板公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。金桥地板公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。金桥地板公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和

其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如金桥地板公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，金桥地板公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于金桥地板公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的

被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

金桥地板公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于金桥地板公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

金桥地板公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

金桥地板公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。



## （12）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。金桥地板公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

金桥地板公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

## （13）固定资产

### 1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

### 2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可固定资产采用直线法计提折旧，固定资产的类别、预计可使用年限和预计净残值率按吉林省财政厅《转发财政部〈关于森工企业贯彻执行新的财务会计制度有关问题的通知〉的通知》（吉财农[1993]210号）的有关规定执行。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，金桥地板公司目前从该项股权转让中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### 3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“非流动非

金融资产减值”。

#### 4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，金桥地板公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### 5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

金桥地板公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### (14) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18 非流动非金融资产减值。

#### (15) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而

发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## （16）无形资产

### 1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指金桥地板公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入金桥地板公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

## 2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## 3) 研究与开发支出

金桥地板公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“非流动非金融资产减值”。

(17) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(18) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，金桥地板公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与股权转让有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按股东全部权益为基础计算并确认，如果难以对股东全部权益的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

#### （19）职工薪酬

金桥地板公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

金桥地板公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

金桥地板公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果金桥地板公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时金桥地板公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。金桥地板公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### （20）股份支付

##### 1) 股份支付的类别

金桥地板公司的股份支付计划内容：

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日

计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

## ②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照金桥地板公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照金桥地板公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

## （21）应付债券

金桥地板公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

金桥地板公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

## （22）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是金桥地板公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在

基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （23）收入

#### 1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### 2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

#### 3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### 4) 利息收入

按照他人使用金桥地板公司货币资金的时间和实际利率计算确定

### （24）政府补助

政府补助是指金桥地板公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额



计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### (25) 递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果金桥地板公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，金桥地板公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，金桥地板公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### （26）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

##### 1) 金桥地板公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### 2) 金桥地板公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 3) 金桥地板公司作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 4) 金桥地板公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (27) 持有待售

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，金桥地板公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括股东全部权益和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的

流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确 认条件，金桥地板公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

#### （28）公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

##### 1) 初始计量

金桥地板公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。金桥地板公司在下列情况中认为交易价格与公允价值不相等：①交易发生在关联方之间，且无证据表明该关联方交易是在市场条件下进行的。②交易是被迫的。③交易价格所代表的计量单元不同于以公允价值计量的相关资产或负债的计量单。④交易的市场不是相关资产或负债的主要市场（或最有利市场）。

其他相关会计准则要求或允许金桥地板公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，并且交易价格与公允价值不相等的，交易价格与公允价值的差额应当按照其他相关会计准则的要求进行处理。如果其他相关会计准则对此未作出明确规定的，金桥地板公司将该差额计入当期损益。

##### 2) 估值技术

金桥地板公司以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。金桥地板公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

### 3) 层次划分

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，金桥地板公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

金桥地板公司在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

### 4) 会计处理方法

金桥地板公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许金桥地板公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

#### (29) 资产证券化业务

在运用证券化金融资产的会计政策时，金桥地板公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及金桥地板公司对该实体行使控制权的程度：

- 当金桥地板公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，金桥地板公司予以终止确认该金融资产；
- 当金桥地板公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，金桥地板公司继续确认该金融资产；

- 如金桥地板公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，金桥地板公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果金桥地板公司并未保留控制权，金桥地板公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如金桥地板公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

### (30) 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

#### 1) 会计政策变更

##### ① 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。另外，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

经金桥地板公司董事会决议通过，金桥地板公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行调整。

##### ② 会计估计变更

金桥地板公司本期无会计估计变更

##### ③ 重要前期差错更正

金桥地板公司本期无前期差错更正

### (三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方吉林森林工业股份有限公司是被评估单位吉林森工金桥地板集团有限公司的母公司——金桥地板集团有限公司的法人股股东，吉林森林工业股份有限公司持有金桥地板公司 28.02%的股权。

#### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估报告使用者为委托方和被评估单位、业务约定书约定的其他报告使用者为工商管理部门。除国家法律、法规另有规定外，凡是本次业务约定书没有约定的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据《吉林森林工业股份有限公司董事会决议》，因吉林森林工业股份有限公司拟股权转让事宜，需要对该经济行为所涉及的吉林森工金桥地板集团有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为委托方及被评估单位对上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围

根据本次评估目的，评估对象是吉林森工金桥地板集团有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为截至评估基准日吉林森工金桥地板集团有限公司纳入评估范围的全部资产及相关负债。

评估的具体范围以被评估单位提供的资产评估申报表为基础，凡列入表内并已核实的资产均在本次评估范围之内。

委估资产类型包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产；负债类型为流动负债及非流动负债，具体的资产及负债的类型及被评估单位基准日利润情况列表如下：

#### 评估基准日资产负债表

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	760,264,456.27
2	货币资金	10,025,579.18
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	91,224.00
4	应收票据	1,655,384.22
5	应收账款	151,895,944.59
6	预付款项	23,614,565.20
7	应收股利	10,567,063.74
8	其他应收款	281,607,983.31
9	存货	276,191,330.83
10	一年内到期的非流动资产	733,505.94
11	其他流动资产	3,881,875.26
12	二、非流动资产合计	1,297,998,027.53
13	可供出售金融资产	11,645,138.00
14	长期应收款	15,210,000.00
15	长期股权投资	477,682,896.63
16	固定资产	422,953,572.55
17	在建工程	69,099,257.59
18	无形资产	279,618,561.19
19	长期待摊费用	10,574,345.20
20	递延所得税资产	4,345,950.52
21	其他非流动资产	6,868,305.85
22	三、资产总计	2,058,262,483.80
23	四、流动负债合计	1,141,738,882.21
24	短期借款	469,045,265.08
25	应付票据	
26	应付账款	102,328,806.08
27	预收款项	8,927,295.28
28	应付职工薪酬	18,811,722.45
29	应交税费	3,174,900.12
30	其他应付款	500,099,882.34
31	一年内到期的非流动负债	39,351,010.86
32	五、非流动负债合计	102,033,204.29
33	长期借款	63,260,000.00
34	长期应付款	25,980,194.29
35	递延收益	12,793,010.00
36	递延所得税负债	
37	六、负债总计	1,243,772,086.50
38	七、净资产	814,490,397.30

### 利润表

金额单位：人民币（元）

项目	2016年1-6月
----	-----------



一、营业总收入	215,198,665.61
产品销售收入	215,198,665.61
销售服务费收入	
其他收入	
手续费收入	
二、营业总成本	223,809,950.59
其中：营业成本	223,809,950.59
其中：主营业务成本	146,981,567.40
营业税金及附加	859,518.35
销售费用	13,964,271.53
管理费用	31,746,525.77
财务费用	30,258,067.54
资产减值损失	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	54,241.00
投资收益（损失以“-”号填列）	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,557,043.98
加：营业外收入	5,032,696.29
减：营业外支出	689,190.59
其中：非流动资产处置损失	
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	-4,213,538.28
减：所得税费用	
五、净利润（亏损以“-”号填列）	-4,213,538.28

以上 2016 年 6 月 30 日的评估基准日数据由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华吉审字[2016]22020049 号标准意见的审计报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## （二）委估主要资产情况

### 1. 存货：存货主要包括原材料、产成品和在产品。

（1）原材料账面价值 113,533,322.95 元，主要是原木、三聚氰胺板等，存放于库房内。

（2）产成品账面价值 104,293,614.74 元，主要是地板，存放于公司经营区域内。

（3）在产品账面价值 66,155,841.45 元，主要是在制的地板材料，以不同的形态处在生产过程的生产车间内。

### 2. 长期股权投资：

吉林森工金桥地板集团有限公司长期股权投资的账面价值

477,682,896.63 元；为吉林森工金桥地板集团有限公司对其子公司共计 9 户进行的长期股权投资，评估人员通过清查明确长期投资项目的有关内容，具体为投资种类，原始投资额，评估基准日余额、投资收益计算方法和历史收益额，长期投资占被投资企业实收资本的比例，以及相关会计核算方法等方面的内容。具体情况如下表。

### 对外长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资金额	投资日期	投资比例%	备注
1	吉林金林木业公司	39,019,876.68	2002 年	100	正常经营
2	大连三林木业公司	28,500,000.00	2002 年	75	正常经营
3	吉林新合木业公司	161,320,916.63	2009 年	100	正常经营
4	装饰公司	1,500,000.00	2008 年	100	正常经营
5	莫斯科销售中心	1,492,103.32	2010/8/1	100	正常经营
6	金峡公司	5,100,000.00	2011/3/1	51	终止清算
7	木结构房屋公司	40,250,000.00	2012/4/1	70	正常经营
8	小额贷款公司	200,000,000.00	2013/5/13	100	正常经营
9	金桥经贸有限公司	500,000.00	2013/5/16	100	正常经营
	减：长期股权投资减值准备				
	合 计	477,682,896.63			

#### 3. 房屋建、构筑物类资产概况如下：

房屋建筑物，共 210 项，账面原值 355,182,755.61 元、账面净值 283,334,689.13 元，未计提减值准备；

1) 直接为生产服务的房屋建筑物，主要各种结构房屋、厂房、办公用房等，建筑结构主要为木质、砖混、框架结构。

#### 2) 产权状况

除松原分公司 4 项房产外，截至本次评估基准日 2016 年 6 月 30 日均尚未办理产权证。

#### 4. 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子办公设备，共计 1529 台套，账面原值合计 261,407,304.72 元、账面净值合计 139,692,978.88 元。其中：

机器设备共 931 台（套），账面原值 239,423,165.82 元、账面净值 131,819,516.21 元，未计提减值准备；

车辆，共 33 辆，账面原值 9,077,506.74 元、账面净值 2,912,387.05 元，未计提减值准备；

电子设备，共 565 台（套），账面原值 12,906,632.16 元、账面净值 4,961,075.62 元，未计提减值准备。

1) 机器设备主要包括：生产线、成套设备、加工系统等。设备工艺系统性相对较强，工艺布局相对集中，现工艺流程成熟、性能可靠、自动化程度高、产品质量较好。除报废、盘亏设备外，均可正常使用。

2) 运输车辆：主要是为生产服务的叉车及为生产办公服务的轿车等，购置于 2012 年。有专人管理，除盘亏车辆外，车辆总体状况良好，运行基本正常。

3) 电子设备：主要为办公用设备，包括电脑、打印机、空调、传真机等，其主要购建于 2004 年至 2016 年，除报废、盘亏设备外，经清查均在用，且运行良好。分布于办公及生产生活场所。

#### 4、在建工程

在建工程包括土建工程和设备安装工程。在建工程—土建工程：账面价值 68,841,308.86 元，为北京销售中心项目、森工宾馆、木屋项目等共计 5 项土建工程项目。分布于各相关在建项目区域内。在建工程—设备安装工程：账面价值 257,948.73 元，为设备费。分布于松江河分公司厂区内。

#### 5. 无形资产

本次评估范围账面记录的无形资产为土地使用权及其他无形资产商标及专用软件。

(1) 纳入本次评估范围的土地使用权账面值 66,930,176.76 元，为按法定用途、规定年限进行摊销后的摊余价值，原始入账价值 71,397,856.90 元，涉及土地 2 宗，总面积 170,829.70 平方米。

此次估价对象为吉林森工金桥地板集团有限公司所拥有的土地，共 2 宗地，

其土地登记状况具体如下：

待估宗地登记情况一览表

序号	权证编号	使用权人	位置	用途	面积 (M <sup>2</sup> )	使用 权类	终止日期	宗地四至
1	长国用 (2011) 第31000016 号	吉林森工金桥 地板集团有限 公司	长春市宽城 区凯旋北路 9788号	工业	158,764.00	出让	2060/4/9	东至田地南至兴 民路西至凯旋路 北至田地
2	72403561	吉林森工金桥 地板集团有限 公司	松原市扶余 县弓棚子镇	工业	12,065.70	出让	2056/12/31	东临工业区，南 邻302省道，西临 工业区，北临菜 田

(2) 本次评估范围账面记录的无形资产其他无形资产（商标），其他无形资产为商标类资产。经核实其取得过程中法律关系完整，拥有完全产权。

#### 1、商标资产基本概况

本次评估范围内的商标资产为金桥地板公司在评估基准日的无形资产——“金桥”商标专用权。该注册商标为商品商标，其构成要素为文字及图形。本次委估的商标权共计1项为注册商标。评估基准日账面价值212,000,000.00元，具体情况详见下表：

委估注册商标基本情况

序号	注册号	商标	注册人	类别 Application No	注册有效期	核定使用商品级别 级别 Class
1	6693327		金桥地板公司	19类	2010年03月28日 至2020年03月27 日	地板、铺地木材、 拼花地板条、镶花 地板；木地板；非 金属建筑材料；非 金属地板砖；建筑 用非金属墙砖；制 家用器具用木材， 镀饰表面的薄板

#### 2、委估注册商标权属情况

经核对商标注册文件，金桥地板公司所注册的商标合法有效且在有效期内。

截止评估基准日，“金桥”系列商标专用权一直是金桥地板公司独家使用，未以该系列商标进行对外投资、转让、也未设置质押。

### 3、委估注册商标使用情况

“金桥”商标自创建以来一直在金桥地板公司持续使用。应用“金桥”商标的产品包括：地板、铺地木材、拼花地板条、镶花地板；木地板；非金属建筑材料；非金属地板砖；建筑用非金属墙砖；制家用器具用木材，镀饰表面的薄板。

(3) 本次评估范围账面记录的无形资产其他无形资产为ERP软件、设计软件、财务软件等。

### 5. 递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为企业应收款项计提坏账准备、存货减值准备及固定资产减值准备时，计算得出的因暂时影响企业应纳所得税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

#### (三) 企业申报的账面未记录的无形资产

本次评估范围内无账面未记录的无形资产。

#### (四) 企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

本次评估范围内无账面未记录（表外）的其他资产。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

以上基准日是委托方综合考虑本次评估目的，评估基准日尽可能接近经济行为实现日，以减少期后事项的调整，保证评估所需资料提供的完整性等因素由被评估单位确定的。

## 六、评估依据

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

### （一）经济行为依据

《吉林森林工业股份有限公司董事会决议》。

### （二）法律法规依据

1. 《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通过）；

2. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3. 《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）；

4. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；

5. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发【1992】38 号）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；

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

8. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

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——评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——机器设备》（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——不动产》（中评协[2007]189号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《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）；
14. 《商标资产评估指导意见》；（中评协[2011]228号）
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
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》、《企业会计准则第2号——长期股权投资》  
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. 设备购置合同及付款凭证；
2. 委托方（或相关当事方）提供的说明函；
3. 房屋所有权证、土地使用权证及其他有关产权证明；
4. 商标注册证。

#### （五）取价依据

1. 《机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；
2. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】170号）；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 《中国人民银行存贷款利率表》2015年6月28日开始执行；
5. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
6. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；

7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

1. 评估业务约定书；
2. 企业提供的资产清单、评估申报表和关于进行资产评估有关事项的说明；
3. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
4. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法（成本法）、市场法和收益法。

1、资产基础法也称成本法，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。

2、市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3、收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行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。

### （二）评估方法选择

#### 1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果直观的特点。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。



市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

据调查了解，现实市场上难以取得与标的公司类似的企业股权交易案例进行参考比较及无法获取与委估企业在产品结构、规模、主营业务等方面差异较小的可比上市公司，无法从市场上获得相关的评估数据，故不选用市场法。

## 2、对于收益法的应用分析

### 收益法适用性判断

金桥地板公司现有的经营模式存在经营风险，具体表现为公司的历史经营情况一般，也未能形成应有的市场规模及市场份额，同时，现阶段中市场的消费能力及消费导向对企业发展没有形成正向引导的作用，同类经营行为中普遍存在不够规模的问题，行业经营风险不断加大，国家宏观产业政策对金桥地板公司同类型企业的影响存在较大不确定性，未来公司规划建设大连地板工业园。根据金桥集团地板 95%出口、原材料 80%进口的实际，将白山林区腹地的金林、惠林、松林及大连三林公司、木制百叶窗生产线整合到大连地板工业园，原生产经营模式及生产方式均将不再延续，未来生产经营活动与现在生产经营将有较大变化，考虑上述因素，被评估单位尚未规划未来经营计划及策略，相关的收入及成本无法可靠计量，故也无法对未来的收益状况进行预测。

## 3、对于资产基础法（成本法）的应用分析

资产基础法是以资产负债表为基础，是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。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，确定成本法（资产基础法）作为本项目的评估方法，合理确定评估值。

### （三）资产基础法

#### （一）各项资产评估具体方法

##### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付款项、存货等。

（1）货币资金主要包括现金、银行存款及其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

（2）应收票据为公司收到尚未兑现的银行承兑汇票，通过核实应收票据的复印件及相关合同、发票等，本次评估范围内的应收票据（均）为无息票据，至评估基准日（均）未到期，以核实后的账面价值确定评估值。

（3）交易性金融资产：对于股票投资核实投资股数及账面价值，在评估基准日已公开交易的股票，按评估基准日收盘价和经核实的持股数量计算评估值

（4）应收款项：包括应收账款、其他应收款。

对于应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，采用个别认定法、账龄分析法，对风险损失进行评估，以核实后的账面值扣减风险损失额作为评估值。

风险损失额的确定：对于关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，风险损失额为 0；对于有证据表明款项不能收回或账龄超长的，风险损失额为 100%。

（5）预付账款：

评估人员在核实其价值构成的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析预付账款明细表中所列客户、业务内容、发生日期、金额、款

项性质等实际情况，按照资产评估相关法规及规范的要求，根据所能收回的相应资产或权利价值确定评估值。

(6) 对于应收股利的评估，应收股利账面值金林公司 10,567,063.74 元，为应收被投资单位金林公司 2010 年度的利润。

评估人员通过查阅被投资单位会计报表、公司章程、董事会关于 2010 年度利润分配方案等相关资料，对应收股利账面价值进行核实，以核实后的账面价值确定评估值。

(7) 对于存货的评估，根据企业提供的存货清单，评估人员核对了有关购置发票和会计凭证，按操作规范的要求对其进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。

企业存货包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品(库存商品)、在产品、发出商品。

对原材料、在库周转材料在核实账、表、实物数量相符的基础上，评估人员根据调查情况和企业提供的资料分析其账面值的构成及购进时间。原材料、在库周转材料账面值中包含进货成本、运杂费和仓储保管费用，且购置时间均为近期发生，与评估基准日市场价格变化不大，按账面值确定评估值。

对其中积压、过期的原材料，在对其形成的原因和目前状态进行核实的基础上，以可变现价值确定评估值。

对委托加工材料，通过核实相关凭证确定加工数量，按照加工数量和材料成本确定评估值；

产成品：对产成品，在对其市场背景进行调查与分析的基础上，对正常销售的产成品，按照不含税销售价格减去销售费用、销售税金及附加、所得税和适当的利润确定评估值，计算公式：

产成品评估值=不含税销售单价×实际数量×(1-销售费用率-销售税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

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

销售费用率按销售费用与主营业务收入的比例平均计算；

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

营业利润率=主营业务利润/主营业务收入

所得税率按企业实际执行的税率计算；

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

对在产品，经了解被评估企业生产经营正常、生产周期较短，以实际发生成本确定评估值。

## 2. 可供出售金融资产

可供出售金融资产账面值 11,645,138.00 元，为吉林森工金桥地板集团有限公司持有的吉林森林工业集团财务有限责任公司 1.53%股权、吉林森工集团旅游汽车有限公司 3.85%股权、吉林省中森电子商务有限责任公司 15.00%股权。

评估人员查阅了投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料，核实了所持有股权比例，对被投资企业经营状况进行调查了解，对其资产负债表披露科目进行分析，认为被投资企业资产账实基本相符，不存在明显影响净资产变化的资产跌价及涨价因素，以被投资企业评估基准日净资产和所持有被投资企业股权比例的乘积确定评估值。

## 3. 长期应收款

长期应收款包括对敦化顺天木业公司应收款项、英大汇通融资租赁有限公司的租赁设备款。

评估人员查阅了相关合同、会计凭证，核实其原始发生额、受益期的真实性、合理性和准确性，按尚存资产和权利的价值确定评估值。

长期应收款以账面值确定为评估值。

## 4. 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和被投资企业的实际经营状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料，在此基础上，根据长期投资的具体情况，采取适当的方法进行评估。

对于投资控股的子公司，因受实际经营活动及经营情况的影响，市场法及

收益法不适用，本次评估只采用资产基础法一种方法对被投资企业进行整体评估，以被投资企业评估基准日净资产的评估值和所持有被投资企业股权比例的乘积确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价和折价。

#### 5. 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋均为自建的生产及办公性房屋，按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，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察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

##### ①重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本

##### A、建安工程造价的确定：

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，本次根据房屋建筑物的竣工结算资料、竣工图纸（或工程施工图纸、概预算资料）和现场勘察了解的工程技术状况，按当地最新建筑工程预算定额，结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程的其他计价标准，分析、测算其建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

##### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、新型墙体材料专项基金等。各项费用根据国家和地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

### C、资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的同期贷款利率计算，本次考虑建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 50\%$$

### ②成新率的确定

#### A、房屋建筑物成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

##### a 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

##### b 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

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

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

##### c 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

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

#### B、构筑物的成新率的确定：

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

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐

用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 6. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用+资金成本

### 1) 重置全价的确定

#### ①机器设备重置全价的确定

##### A、设备购置价

对于国产设备：主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2016 机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

对于进口设备：首先联系进口代理经销商进行市场价格咨询，或依据进口合同、海关报关单的相关资料，按照到岸或离岸的进口设备类型和评估基准日外汇管理中间价格确认进口设备价格，在此基础上加海运费（离岸价格）、国外运输保险费（离岸价格）、关税、消费税、增值税、银行财务费、外贸手续费计算设备购置价。

进口设备购置价=CIF+关税+消费税+增值税+银行财务费+外贸手续费

#### B、运杂费

由设备生产厂家承担运杂费、货物送至购置单位使用地点的不计运杂费。

运杂费由购买方负责的设备，比照合同内容测算运杂费率；或根据《资产评估常用数据与参数手册》，运杂费率根据运距及设备的复杂程度测算。

运杂费=含税购置价×运杂费率

#### C、安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

#### D、基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

对于已在房屋建筑物中考虑了基础费的，不再单独计算基础费。

#### E、工程建设前期及其它费

根据设备的特点，分别以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。

前期及其他费：包括建设单位管理费，设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等。各项费用根据现行有关法规规定的费率标准和计费方法，通过计算确定。

#### F、资金成本

对于大型单台设备投资

根据本项目合理的建设工期、按照评估基准日相应期限的贷款利率、资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(含税设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×贷款利率×工期×1/2

对于合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

合理工期，根据被评估企业现有机器设备规模的相应投资项目所需的合理工期确定。



## ②运输车辆重置全价的确定

对于运输车辆，重置全价按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

重置全价=不含税车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

其中：

A、现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B、车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

C、牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

## ③电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及阿里巴巴等近期市场价格资料，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价=不含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

## (2)成新率的确定

### ①机器设备成新率的确定

对于机器设备，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

综合成新率的测定主要采用年限法、现场勘察法相结合共同确定。

首先，设备寿命年限的考虑，根据设备的不同结构类型和用途，确定各类

设备经济寿命年限。

其次，按机器设备经济寿命年限和已使用年限按年限法计算出基础成新率；  
然后，评估师进入现场，根据“现场评定标准”对机器设备逐一进行实地勘察，对设备等组成部分的完好程度进行勘测，以百分制评分，评出完好分值率；

最后，对两种结果进行加权平均，得出该设备资产的综合成新率。

年限法成新率计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(\%) = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

$$\text{则：综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{鉴定成新率} \times 60\%$$

### ②运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，对有年限规定的车辆按以下方法确定理论成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

对于商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中，没有规定使用年限的车辆，成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。即

$$\text{成新率} = \text{行驶里程成新率} + a$$

### ③电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) 100%

或成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。(3)评估值的确定将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

## 7. 在建工程

在建工程包括土建工程和设备安装工程。在建工程—土建工程：账面价值 68,841,308.86 元，为北京销售中心项目、森工宾馆、木屋项目等共计 5 项土建工程项目。分布于各相关在建项目区域内。在建工程—设备安装工程：账面价值 257,948.73 元，为设备费。分布于松江河分公司厂区内。评估人员核实了在建工程的相关批复文件，工程合同、开工日期、预计完工日期、工程形象进度、工程款项支付情况。

在建工程—木屋项目（评估明细表第 3 项、账面价值 9,954,507.40 元，该项目属于已完工且交付使用，但尚未结转固定资产的在建工程，本次采用房屋建筑物的评估方法进行评估。

在建工程—木屋车间道路（评估明细表第 5 项、账面价值 125,903.00 元），经核实属于 2014 年 12 月补入木屋连廊工程，截至评估基准日已验收并交付使用，由于没有取得发票未结转固定资产。木屋连廊工程已在固定资产中木屋公司用房中评估，所以该在建工程本次按 0 值确认评估值。

除以上在建工程外，评估人员核实了付款进度与工程形象进度的一致性，核实了工程按预定时间及按预定功能完工的可能性。经核实在建工程正常进行，付款进度与工程形象进度基本一致，并分析账面值的构成，无不合理费用内容，按账面值确定评估值。

## 8. 无形资产

### 1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地的实际情况及有关评估方法的适用条件等，本次对土地价值选择成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。进行评估。

选择理由如下：

有近期公布的城镇基准地价体系，待估宗地在其基准地价的覆盖范围，因此，具备采用基准地价系数修正法评估的条件。

根据土地使用权所处区域及评估人员所能收集获取的资料，采用成本逼近法进行评估。

#### ①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。其基本评估公式为：

$$PJ = (P+F) \times R \times D \times (1+K) \times Y$$

上式中：

PJ——基准地价系数修正法评估地价

P——待估宗地适用基准地价

F——开发程度差异修正值

R——容积率修正系数

D——期日修正系数

K——区位因素和个别因素修正率

Y——土地使用年期修正系数

#### ②成本逼近法

成本逼近法指以土地取得和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加上适当的投资利息、利润及土地增值收益，从而确定土地估算价格的方法。该方法基本公式如下：

地价 = (土地取得费用 + 土地开发费用 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 土地区位修正系数 × 土地使用年限修正系数

土地使用年限修正系数：上述地价的单位面积价格为无限年期价格，因此必须将其修正为有限年期的土地价格。

土地区位修正系数：上述结果为估价对象所在区域的土地区域成本平均估算价格，因此需要结合估价对象的实际区位条件对评估结果进行修正。

根据委估宗地具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，及宗地的特点，以两种评估结果的算术平均值确定评估值。

### 2) 外购无形资产

外购无形资产，包括企业购置的财务软件、设计软件等，评估人员在对以上软件目前的用途、使用性能、使用状态、产品升级等方面进行调查了解的基础上，对购入的通用类软件采用现行市价法评估，对于非通用类（定制）软件，了解被评估单位对该类资产的预计受益期确定的合理性，对摊销的正确性进行测算，按合理的摊余价值确定评估值。

### 3) 无形资产——注册商标权

纳入评估范围的注册商标权在评估基准日有明确收益产生、且在可预见期间内可为企业带来收益，采用收益法评估。

收益法是指通过估测注册商标权资产未来可带来的预期收益，并经过适当的折现率折算成现值以确定注册商标权资产价值的一种评估方法。其适用的前提条件是：收益可以预测，收益期限可确定，其风险可以度量。

采用收益法评估无形资产，根据前提条件的不同分为超额收益模型和收益提成模型。本次评估中，评估师分析了被评估注册商标权的特点及在企业收益中的贡献情况，选用收益提成模型。具体计算模型如下：

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

式中：

P：为无形资产价值的评估值

D：为无形资产分成率

R<sub>i</sub>：为分成基数，即销售收入

r：为折现率

n：为收益预测期间

i: 为收益年期

#### 9. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 10,574,345.20 元。分别为租赁费、装修费等各项支出费用。

经核实，松原分公司所形成的资产或者权利已在固定资产中反映，评估值确认为 0。

除以上事项外，评估人员查阅了相关合同、会计凭证，核实其原始发生额、受益期、摊销期、摊销额的真实性、合理性和准确性，按尚存资产和权利的价值确定评估值。

#### 10. 递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为会计师在审计调整企业应收款项坏账准备及其他应收坏账准备计提数，存货减值准备、固定资产减值准备计算得出的因暂时影响企业应纳税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

截至评估基准日，评估人员以各种减值准备评估的考虑是否与审计一致并以核实后的情况确定评估价值。

#### 11. 其他非流动资产

其他非流动资产账面值 6,868,305.85 元，主要为未抵扣进项税。

评估人员获取其他非流动资产申报表，与明细账、总账、报表核对；了解其他非流动资产形成依据及明细过程，收集有关合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证。查验了其合理性和真实性。本次评估按账面价值确认其评估值。

#### 12. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债金额作为评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。对于流动负债项目中的应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等的评估，根据企

业提供的各项明细表，以评估目的实现后新的产权持有者实际承担的债务作为其评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1. 北京华信众合资产评估有限公司于 2016 年 11 月 1 日接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，评估人员即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### 3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### 4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息及产品市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

### （二）资产核实及现场尽职调查

根据吉林森工金桥地板集团有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2016 年 11 月 3 日至 2016 年 11 月 23 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

## 1. 资产核实过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件。

### (2) 审查和完善资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

### (3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人員对申报的现金、固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

### (4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

### (5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备、房屋建筑物、注册商标权等的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

### (6) 请企业有关业务人員协助对往来款、银行存款进行函证。

## 2. 现场尽职调查

评估人員通过收集分析企业历史经营情况以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

了解企业历史年度生产销售情况及其变化，了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；收集了解企业各项生产指标、财务指标，了解企业的税收及其他优惠政策；收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势。



了解了委估注册商标权属情况

经核对商标注册文件,金桥地板公司所注册的商标合法有效且在有效期内。

截止评估基准日,未以该系列商标进行对外投资、转让、也未设置质押。

委估注册商标使用情况

“金桥”商标自创建以来一直在金桥地板公司持续使用。应用“金桥”商标的产品包括:地板、铺地木材、拼花地板条、镶花地板;木地板;非金属建筑材料;非金属地板砖;建筑用非金属墙砖;制家用器具用木材,镀饰表面的薄板。

### (三) 评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,开始评定估算工作;最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

### (四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后,将报告初稿提交公司审核,审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后,将评估结果与委托方(及被评估单位)进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后,再经签字资产评估师最后复核无误后,将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

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

2. 公开市场假设:公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照新投资者制订的经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）特殊性假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势、国家产业政策等方面无重大变化，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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 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，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4. 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. 企业核心管理人员、业务人员及技术人员保持相对稳定。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

在持续经营前提下，至评估基准日 2016 年 6 月 30 日吉林森工金桥地板集团有限公司总资产账面价值为 205,826.25 万元，评估价值 205,155.00 万元，减值额为 671.24 万元，减值率为 0.33%；总负债账面价值为 124,377.21 万元，评估价值为 123,097.91 万元；减值额为 1,279.30 万元，减值率为 1.03%；净资产账面价值为 81,449.04 万元，净资产评估价值为 82,055.84 万元，增值额为

608.06 万元，增值率为 0.75 %。各类资产及负债的评估结果见下表：

### 资产评估结果汇总表

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%
	A	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	76,026.45	76,116.38	89.94	0.12
2 非流动资产	129,799.80	129,037.37	-762.43	-0.59
3 其中：可供出售金融资产	1,164.51	1,413.44	248.92	21.38
4 长期应收款	1,521.00	1,521.00	-	-
5 长期股权投资	47,768.29	48,087.26	318.97	0.67
6 固定资产	42,295.36	43,085.11	789.75	1.87
7 在建工程	6,909.93	6,562.69	-347.23	-5.03
8 无形资产	27,961.86	26,591.68	-1,370.18	-4.90
9 长期待摊费用	1,057.43	971.22	-86.22	-8.15
10 递延所得税资产	434.60	119.40	-315.20	-72.53
11 其他非流动资产	686.83	686.83	-	-
12 资产总计	205,826.25	205,155.00	-671.24	-0.33
13 流动负债	114,173.89	114,173.89	-	-
14 非流动负债	10,203.32	8,924.02	-1,279.30	-12.54
15 负债合计	124,377.21	123,097.91	-1,279.30	-1.03
16 净资产（所有者权益）	81,449.04	82,057.09	608.06	0.75

以上评估结果未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价，也未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

## 十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据；

（二）提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书

面承诺：

（三）本次评估的评估对象为全部股东权益价值，未考虑股权不可流动性及控股股权等因素对股权价值的影响。

（四）根据中注协会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在注册资产评估师的执业范围内。

（五）金桥地板公司于2015年11月10日与英大汇通融资租赁有限公司（以下简称英大汇通）签订融资租赁合同（合同编号：YDHT281.2015.001号），英大汇通按约定价款购买合同附件2所列示的金桥地板公司机器设备。合同分二期执行，第一期设备购买价款150,000,000.00元，保证金1,500,000.00元，约定金桥地板公司于起租日及起租日后每6个月支付27,608,402.00元；第二期设备购买价款50,000,000.00元，保证金5,000,000.00元。截至2016年6月30日，合同第一期和第二期已经执行。剩余租赁期内需支付156,447,715.00元，其中1年以内需支付73,622,454.00元、1-2年需支付73,622,454.00元、2-3年需支付9,202,807.00元。本合同第十九条规定：合同期满，金桥地板公司支付人民币1,000.00元并签署所有权转移通知后，设备的所有权转移给承租人。

（六）金桥地板公司及其下属子公司截止评估基准日抵押借款22,000,000.00元，保证+质押借款200,000,000.00元，保证借款651,000,000.00元。

（七）纳入评估范围内的经贸分公司的库存商品中，有一部分截至评估基准日已无实物，本次评估按0值确认。具体明细如下：

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值		
				数量	单价	金额
1	林特产品					252,190.48
2	吉森产品					8,110.30
3	小蓝莓酒	500ML	瓶	6.00	45.13	270.77
4	大连山田项目					6,898.29

(八) 纳入评估范围内的新合分公司其他应收款中一一应收吉林新合木业有限责任公司购置刀具款 1,260,000 元以及电表更名费用 574,025.41 元和公司旧设备清理费用 54,996.04 元 (评估明细表第 2 项、账面价值 1,889,021.45 元), 因无法找到相关当事人, 此笔款项形成原因不明。评估人员也无法通过询证函确认此笔款项。所以本次评估按账面值列示。

(九) 截止评估基准日, 金桥地板公司下属子公司吉林森工金桥地板集团小额贷款有限公司应收贷款债权涉及诉讼事项如下表:

序号	客户名称	合同编号	金额	法院进展情况
1	栾晶、康玉胜	2015 (022)	60	2016 年 1 月在白山市浑江区人民法院立案, 已采取评估拍卖抵押财产措施。
2	白山市达盛经贸有限公司	2014 (064)	305	2015 年 11 月在北京市朝阳区人民法院立案, 刘玥抵押房屋已变卖并清偿。 2016 年 10 月 18 日在长春朝阳区人民法院立案
3	佰山东北 (延边) 木业有限公司	2014 (104)	1500	2015 年 11 月立案, 在长春市朝阳区人民法院立案, 将采取查封被执行人 (丹东、阜新) 抵押给小额贷款公司的设备及其他相关财产、拍卖被执行人抵押给小额贷款公司的车辆、与其他债权人共同处置南湖综合楼等抵押财产等措施。
4	辉南诗梵纺织工业有限公司	2014 (103)	1000	2015 年 11 月立案, 在长春市朝阳区人民法院立案, 将采取查封被执行人 (丹东、阜新) 抵押给小额贷款公司的设备及其他相关财产、拍卖被执行人抵押给小额贷款公司的车辆、与其他债权人共同处置南湖综合楼等抵押财产等措施。
5	辉南县勃朗经贸有限公司	2014 (105)	1000	2015 年 11 月立案, 在长春市朝阳区人民法院立案, 将采取查封被执行人 (丹

				东、阜新)抵押给小额贷款公司的设备及其他相关财产、拍卖被执行人抵押给我公司的车辆、与其他债权人共同处置南湖综合楼等抵押财产等措施。
6	吉林佰山实业有限公司	2015 (049)	1000	2015年11月立案,在长春市朝阳区人民法院立案,将采取查封被执行人(丹东、阜新)抵押给小额贷款公司的设备及其他相关财产、拍卖被执行人抵押给小额贷款公司的车辆、与其他债权人共同处置南湖综合楼等抵押财产等措施。
7	葛文涛、张卓	2014 (088)	400	2014年立案 长春市南关区人民法院将于2016年10月4日10时00分至2016年10月5日10时00分止,在长春市南关区人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上进行公开拍卖活动。
8	长春锅炉压力容器制造有限公司	2013 (048)	250	2015年11月在长春市经济开发区人民法院立案,将采取评估拍卖措施。
9	吉林省联信光学技术有限责任公司	2013 (079)	300	2013年在长春市高新区人民法院立案,将采取与融信控股在中法的执行案件合并评估、拍卖.与联信光学协商转让债权,现向法院申请变更申请执行人,9月26日左右法院确定是否接受变更。
10	长春汽车油箱有限公司	2013 (037)	600	2014年12月在长春市高新区人民法院立案,小额贷款公司对抵押物进行轮候查封,小额贷款公司就该抵押物的残值享有受偿的权利

(十)截止评估基准日,金桥地板公司销售分公司存在如下涉及诉讼事项:

1、东方家园家居建材商业有限公司(明细第几项),自2011年至评估基准日销售地板累计欠款622,716.21元,于2013年8月诉讼至北京市朝阳区人民法院,同年9月16日法院出具(2013)朝民初字第26609号民事判决书,判定被告东方家园家居建材商业有限公司支付双方经核对确认应收货款180,776.18元,由于东方家园家居建材商业有限公司经营不善已经破产倒闭,法院判决还款至今尚未执行。

2 上海大隅事业发展有限公司((明细第几项)),该项目发包人为常州绿地云峰置业有限公司,项目转包人为上海大隅实业发展有限公司。销售分公司与2013年5月-2014年6月应收销售木门款3,085,513.75元,经多次催无效,于2016年6月起诉至常州市武进区人民法院,8月2日下发受理案件通知书,等待法院判决。

(十一)截止评估基准日,金桥地板公司下属子公司吉林森工金桥地板集团木结构房屋有限公司应收债权涉及诉讼事项如下表:

序号	客户名称	合同编号	涉案金额	法院进展情况
1	海口祥国饮食娱乐有限公司	GR-2014-1-019	725,197.75元	2016年11月立案,在长春市宽城区区人民法院立案,法院已依法受理,目前此案正在审理中。

(十二)吉林森工金桥地板集团有限公司对其子公司共计9户进行了长期股权投资,其中:莫斯科销售中心因受地域原因限制;金峡公司因正在进行破产清算中,对上述企业被评估单位未能提供进行履行评估程序的必要条件,未能对其进行整体评估,本次对长期股权投资的评估以账面值列示评估值。

(十三)产权瑕疵事项

金桥公司列入评估范围的房屋建筑物,除松原分公司4项房产已取得产权证外,其余房屋建筑物截至本次评估基准日2016年6月30日均尚未办理产权证。未办证房屋建筑物的面积由房屋所属公司实际测量,金桥公司书面声明未办理权证的房屋建筑物系金桥公司及分公司所有,并承诺不存产权纠纷,未办

理权证的各项房产不存在抵押、担保等他项权利，此部分房屋其建成年代、建筑面积由房屋所属公司提供，并对其真实性、完整性、合法性负责。

提请报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

除已披露事项外，未发现可能影响评估工作的其他重大事项，吉林森工金桥地板集团有限公司承诺，资产中不存在其他权属不清，产权纠纷等情况；不存在其他影响评估结果的或有事项；不存在其他影响评估结果的抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产；不存在其他影响企业生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产、及其他或有负债等情况。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定并得到有关部门的批准。

（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）本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外。

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅用于本项目对应的经济行为，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6



月 29 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日 2016 年 12 月 13 日。

(本页无正文)



资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司

法定代表人（授权人）：

杨奕

资产评估师：



资产评估师：



二〇一六年十二月十三日

吉林森林工业股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
吉林森工金桥地板集团有限公司  
股东全部权益价值项目  
评估报告附件

华信众合评报字【2016】第 1146 号

目录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字资产评估师及出具评估报告机构的承诺函
- 七、评估机构资格证书复印件
- 八、评估机构法人营业执照副本复印件
- 九、签字资产评估师资格证书复印件
- 十、资产评估业务约定书

## 关于《评估报告附件》使用范围的声明

本评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，金桥地板公司不承担任何法律责任。

