

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购
涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司
持有的林木资产市场价值
资产评估报告

闽中兴评字(2023)第 MJ40056 号

(共一册，第一册)

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

二〇二三年九月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3535020001202300271
合同编号:	闽中兴评合(2023)第40037号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	闽中兴评字(2023)第MJ40056号
报告名称:	中林(龙岩)林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业(集团)股份有限公司连城分公司持有的林木资产市场价值资产评估报告
评估结论:	126,400,880.00元
评估报告日:	2023年09月06日
评估机构名称:	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
签名人员:	曹丽如 (资产评估师) 会员编号: 35130026 薛云钦 (资产评估师) 会员编号: 35210010
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年09月06日

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、委托资产评估服务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、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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清单由委托人、产权持有人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专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，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相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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的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。

中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购 涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司 持有的林木资产市场价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要	1
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及定义	6
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20

中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购 涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司 持有的林木资产市场价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字(2023)第 MJ40056 号

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人：中林（龙岩）林业发展有限公司。

产权持有人：福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司。

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：本次评估目的为中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司持有的林木资产市场价值提供价格参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司持有的林木资产市场价值，评估范围为福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司申报的 87,277.00 亩林木资产。

本次纳入申报评估的森林资源资产分布于福建省龙岩市连城县境内，共涉及 4 个乡镇，评估对象均已办理林权登记，林地实际面积 87,277.00 亩（其中：朋口镇 51,594.00 亩、揭乐乡 35,565.00 亩、文亨镇 13.00 亩、塘前乡 105.00 亩）。森林资源由杉木、马尾松、阔叶树、毛竹林等组成，优势树种主要以马尾松、杉木、阔叶树为主。整体上森林资源生长和管护均正常。

四、价值类型：市场价值类型。

五、评估基准日：2023 年 03 月 01 日。

六、主要评估方法：市场价倒算法、收获现值法、年金资本化法、重置成本法。

七、评估结论及其使用有效期：中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司持有的林木资产经评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值合计为人民币 126,400,880.00 元（大写人民币

壹亿贰仟陆佰肆拾万零捌佰捌拾元整)。评估结果汇总表如下：

森林资源资产评估结果汇总表

优势树种	起源	龄组	面积（亩）	蓄积（m ³ ）	评估值（元）
杉木	天然	中龄林	141.00	1,224.00	26,481.00
杉木	天然	近熟林	243.00	943.00	38,819.00
杉木	天然	成熟林	1,135.00	7,345.00	322,278.00
杉木	人工	幼龄林	4,874.00	22,358.00	9,734,964.00
杉木	人工	中龄林	7,071.00	35,956.00	14,121,028.00
杉木	人工	近熟林	2,636.00	13,498.00	4,068,868.00
杉木	人工	成熟林	11,447.00	75,574.00	21,530,439.00
马尾松	天然	幼龄林	23.00	21.00	3,566.00
马尾松	天然	中龄林	5.00	21.00	775.00
马尾松	天然	近熟林	3,729.00	23,026.00	740,314.00
马尾松	天然	成熟林	7,533.00	65,284.00	4,182,754.00
马尾松	人工	幼龄林	666.00	748.00	1,372,039.00
马尾松	人工	中龄林	9,004.00	42,390.00	13,582,989.00
马尾松	人工	近熟林	7,027.00	52,156.00	11,926,398.00
马尾松	人工	成熟林	16,946.00	133,862.00	31,879,964.00
阔叶树	天然	幼龄林	15.00	3.00	2,326.00
阔叶树	天然	中龄林	99.00	450.00	16,444.00
阔叶树	天然	近熟林	1,156.00	9,102.00	320,502.00
阔叶树	天然	成熟林	6,025.00	41,479.00	3,334,309.00
阔叶树	人工	幼龄林	2,009.00	4,802.00	1,797,498.00
阔叶树	人工	中龄林	637.00	4,717.00	893,745.00
阔叶树	人工	近熟林	1,761.00	14,576.00	2,911,496.00
毛竹	天然	无龄组	722.00	0.00	2,336.00
毛竹	人工	无龄组	1,171.00	0.00	2,260,548.00
其他土地			1,202.00		
合计			87,277.00	557,029.00	126,400,880.00

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2023 年 03 月 01 日至 2024 年 02 月 28 日。

八、特别事项说明

（一）本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由中林（龙岩）林业发展有限公司提供的资产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中林（龙岩）林业发展有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产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。

（二）尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

（三）本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判

断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

（四）除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于产权持有人截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

（五）本次签名资产评估师执行本次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，资产评估师及其所在资产评估机构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。

（六）本次资产评估是以林木资产在未来正常生长管理及产权持有人能在未来获得足够采伐指标，并且在资产评估报告有效期内国家宏观经济政策、所在地区的社会经济环境、行业政策等各影响价值因素无重大变动为评估假设前提。报告使用人应当知悉采伐指标在森林资产评估中的重要性和特殊性，资产评估专业人员受客观条件影响亦无法对采伐指标作保证，报告使用人应当充分考虑该指标对评估值的影响。

（七）资产评估专业人员对委托人提供的森林资源资产的不动产权证等相关产权属文件进行了核查，并进行了如实披露，但并不能作为对被评估资产法律权属的保证，提请报告使用人对资产涉及的法律权属做出独立判断。

（八）资产评估师本次对于森林资源资产的评估是根据国家有关森林资源评估管理的规定，与森林资源资产评估专家共同组成项目组进行资产评估，并运用了森林资源资产评估专家的工作成果。本次资产评估是在产权持有人提供并经委托人及产权持有人共同确认的小班一览表基础上进行的，资产评估专业人员和森林资源资产评估专家按照森林资源评估的相关规定，对小班一览表的资源数据进行了必要的抽查。本次资产评估中的森林资源资产核查采用小班抽查法进行，调查技术执行《福建省森林资源二类调查办法》。

（九）资产评估专业人员经核对小班一览表中小班信息与不动产权证记载的小班信息，发现小班一览表中小班信息与不动产权证记载的小班信息不完全一致，本次资产评估中未考虑小班一览表中小班信息与不动产权证记载的小班信息不一致可能对本次评估值造成的影响，评估以现场核查为准。

（十）本次林木资产评估采用总体平均值法进行评估，未考虑将被评估资产进行分拆交易对评估值的影响。如若需分拆交易，则资产价格不得直接使用本次评估值。

（十一）本次资产评估中，对被评估森林资产的部分参数、指标的取值受资产评估专

业人员的专业判断、经验水平，以及现场核查时的主观能力、现场客观因素（如现场天气、地形等）的影响，提请报告使用人注意。报告使用人应当知晓森林资产现场核查的特殊性，不同专业、教育背景的人在同一环境下得出的结论可能有所差异，其现场核查花费的时间亦会有不同。

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。



中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购 涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司 持有的林木资产市场价值 资产评估报告

闽中兴评字(2023)第 MJ40056 号

中林（龙岩）林业发展有限公司：

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“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场价倒算法、收获现值法、年金资本化法、重置成本法评估方法，按照必要的评估程序，对中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司持有的相关资产在 2023 年 05 月 01 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：中林（龙岩）林业发展有限公司

统一社会信用代码：91350802MABW70TL0G

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

企业地址：福建省龙岩市新罗区西陂街道华莲社区华莲路 138 号 A4A6 幢 801 室

法定代表人：李洋

注册资本：30000 万元人民币

成立日期：2022 年 8 月 8 日

经营范围：一般项目：森林经营和管护；森林改培；树木种植经营；花卉种植；人工造林；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：林木种子进出口；林木种

子生产经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）产权持有人

企业名称：福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司

统一社会信用代码：913508257617784158

企业类型：股份有限公司分公司(上市、国有控股)

企业地址：福建省龙岩市连城县莲峰镇汇豪名城 3 幢 2 层 209

法定代表人：陈剑雄

注册资本：——

成立日期：2004 年 05 月 26 日

经营范围：木材及产品销售；林木培育、种植。（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）

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人拟资产收购产权持有人持有的林木资产

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的为中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司持有的林木资产市场价值提供价格参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司持有的林木资产市场价值，评估范围为福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司申报的 87,277.00 亩林木资产。

本次纳入申报评估的森林资源资产分布于福建省龙岩市连城县境内，共涉及 4 个乡镇，评估对象均已办理林权登记，林地实际面积 87,277.00 亩（其中：朋口镇 51,594.00 亩、揭乐乡 35,565.00 亩、文亨镇 13.00 亩、塘前乡 105.00 亩），蓄积 23,315.60 立方

米。森林资源由杉木、马尾松、阔叶树、毛竹林等组成，优势树种主要以马尾松、杉木、阔叶树为主。地类主要为林分，林种主要为一般用材林，起源为人工、天然，龄组以幼龄林、中龄林、近熟林、成熟林、过熟林为主。整体上森林资源生长和管护均正常。评估对象森林资源按地类统计情况详见下表：

按优势树种、龄组面积蓄积统计情况表

优势树种	起源	龄组	面积（亩）	蓄积（m ³ ）
杉木	天然	中龄林	141.00	1,224.00
杉木	天然	近熟林	243.00	943.00
杉木	天然	成熟林	213.00	1,998.00
杉木	天然	过熟林	922.00	5,347.00
杉木	人工	幼龄林	4,874.00	22,358.00
杉木	人工	中龄林	7,071.00	35,956.00
杉木	人工	近熟林	2,636.00	13,498.00
杉木	人工	成熟林	6,008.00	40,922.00
杉木	人工	过熟林	5,439.00	34,652.00
马尾松	天然	幼龄林	23.00	21.00
马尾松	天然	中龄林	23.00	21.00
马尾松	天然	近熟林	3,721.00	23,026.00
马尾松	天然	成熟林	2,721.00	23,810.00
马尾松	天然	过熟林	4,812.00	41,474.00
马尾松	人工	幼龄林	666.00	748.00
马尾松	人工	中龄林	9,004.00	42,390.00
马尾松	人工	近熟林	7,027.00	52,156.00
马尾松	人工	成熟林	13,719.00	110,074.00
马尾松	人工	过熟林	3,227.00	23,788.00
阔叶树	天然	中龄林	99.00	450.00
阔叶树	天然	幼龄林	15.00	3.00
阔叶树	天然	近熟林	1,156.00	9,102.00
阔叶树	天然	成熟林	1,475.00	12,988.00
阔叶树	天然	过熟林	4,550.00	36,491.00
阔叶树	人工	幼龄林	2,009.00	4,302.00
阔叶树	人工	中龄林	637.00	4,711.00
阔叶树	人工	近熟林	1,761.00	14,576.00
毛竹	天然		722.00	0.00
毛竹	人工		1,171.00	0.00
其他土地			1,202.00	
合计			87,277.00	557,029.00

四、价值类型及定义

（一）本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

（二）价值定义：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产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 2023 年 03 月 01 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：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2023 年 03 月 01 日。

（二）本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 中国林业集团有限公司（中林战略[2022]279号）关于控股子公司设立中林（龙岩）林业发展有限公司并建设中林集团（龙岩）国家储备林（一期）项目的批复》。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日修改）；

4. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

5. 《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）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权（2006）274 号）；
12. 《森林资源资产评估管理暂行规定》（财政部与国家林业局财企（2006）529 号）；
13. 其他有关法律法规。

（三）评估准则及指导意见

1. 《资产评估基本准则》（财资（2017）43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协（2017）30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协（2018）36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协（2018）35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协（2017）33 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协（2018）11 号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
9. 《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协（2017）41 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42 号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31 号）
15. 《森林资源资产评估技术规范》（LY/T 2407-2015）（国家林业局公告（2015 年第 6 号））；
16. 《森林资源规划设计调查技术规程》（GB/T26424-2010）；
17. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 委托人营业执照及产权持有人营业执照复印件；
2. 委托人及产权持有人承诺函；

3. 林权证等权属资料复印件；
4. 林木资产小班一览表；
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. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 市场询价资料；
5. 评估对象森林资源所处行政县市基准日营林生产、林木采伐、木材销售等生产经营资料及林业税费政策与相关规定；
6. 森林资源专家工作成果；
7. 《福建森林资源二类调查办法》。

（六）参考资料及其依据

1. 产权持有人提供的资产相关资料；
2. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）森林资产评估基本方法有成本法、收益法、市场法。

1. 成本法:是按现在的技术标准和工价、物价水平,重新营造一片与被评估资产同样的林分所需的资金成本和资金的投资收益(利息)作为林木资产的评估价值的评估方法。成本法适用于幼龄林林木资产的评估。

2. 收益法:是将被评估林木资产在未来经营期内各年的净收益按一定的资本化率折现为现值,然后累计求和得出林木资产评估价值的方法。收益法适用于人工用材林中龄林、近熟林林木资产评估。

3. 市场法:是以被评估森林资源资产现行市价或相同、类似森林资源资产现行市价为基础进行评定估算的评估方法。市场法包括市场价倒算法、现行市价法。市场价倒算法适用于人工用材林成过熟林林木资产评估;现行市价法适用于绿化园林苗木价值的评估。

（二）本次资产评估选用的具体评估方法



根据森林资源资产清单（即小班一览表），针对委估对象的林种或地类、树种、起源、年龄以及采伐方式，按照国家林业局公告（2015年第6号）《森林资源资产评估技术规范》（LY/T 2407-2015）与福建地方标准《森林资源资产评估技术规范》（DB35/T642-2005）的技术要求及相关规定，本次森林资源资产采用如下方法评估。

1. 成本法

（1）幼龄林重置成本法

人工用材林林分年龄小于等于10年的幼龄林（桉树除外）林木采用重置成本法评估。

用材林幼龄林林木资产采用重置成本法评估，技术思路是：按现在的技术标准和工价、物价水平，重新营造一片与被评估资产同样的林分所需的资金成本和资金的投资收益（利息）作为林木资产的评估值。计算公式为：

$$E_n = K \sum_{i=1}^n C_i (1+p)^{n-i+1}$$

（2）天然林重置成本法

天然林严禁商业性采伐，难以确定采伐收益，又缺乏可用于比较的成交案例，故不便采用收益法和市场法评估，本次林木资产采用重置成本法进行评估。技术思路是采用天然更新方式所需的成本和利息作为林木资产评估值。另外，需区分两种情况：其一是未达到森林成熟龄的林分，采用林木生长至现有林分年龄时所需的成本和利息作为林木资产评估值；其二是达到和超过森林成熟龄的林分，采用林木生长至成熟龄时所需的成本和利息作为林木资产评估值。

$$E_n = \sum_{i=1}^n V \times (1+p)^{n-i+1}$$

上述公式中的V年均管护成本，n为林分年龄，最大重置年龄为森林成熟龄，即达到或超过森林成熟龄的成熟林和过熟林，均按森林成熟龄重置成本作为林木资产评估值。年龄小于森林成熟龄的林分，按林分现实年龄计算重置成本。本次采用总体平均值评估技术思路，按各优势树种的经营类型成熟林所在年龄中值作为森林成熟龄，按面积加权平均后综合成熟龄为40年，以此作为天然林重置成本法评估测算依据。

天然林林木资产所有者每年每亩补贴扣除管护成本4元后，补贴净值为11.925元/亩，林地剩余使用年限补贴净值的现值合计按年金资本化法计算。若天然林林木资产按重置成本法计算的评估值小于补贴净值的现值，则用天然林补贴净值的现值作为林木资产评估

值。

2. 收益法

(1) 收获现值法

人工用材林中龄林和近熟林（林分年龄大于 10 年且小于主伐年龄）林木资产采用收获现值法评估。

人工用材林中龄林和近熟林（林分年龄大于 10 年且小于主伐年龄）林木资产采用收获现值法评估，技术思路是：预测林分主伐时所得到的纯收入（已扣除木材生产成本、税费及合理的经营利润），将其折为现值，再扣除从现在到主伐之间的年管护费用和地租现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

$$En = \frac{Mu \times Zu}{(1+p)^{(u-n)}} - \frac{V}{p} \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^{u-n}} \right]$$

(2) 年金资本化法

竹林在正常的生产经营过程中，以整体为评估对象，每年均有收益，故将未来经营期内各年度的预期纯收入，按一定的折现率折算成为现值，并累计求和作为被评估森林资源资产的评估值。采用总体平均值评估法进行评估时，用年均纯收益作为评估测算的依据，有限年期计算公式为：

$$En = \frac{A}{p} \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^b} \right]$$

3. 市场法

人工用材林成过熟林林木资产采用市场价倒算法评估。

人工用材林成过熟林林木资产采用市场价倒算法评估，技术思路是：林分成熟，已可主伐利用，将林分主伐时的木材销售总收入，扣除木材生产经营成本、税费、木材生产经营的合理利润后，将其剩余值作为林木资产评估值。计算公式为：

$$En = M_n \times Z_u$$

其中： $Z_u = f \times (W - C - F)$

上述方法中各符号含义如下：

En：林木资产评估值；

Mn：林龄为n年时林分蓄积量；

Mu：利用林分蓄积生长预测模型预估u年主伐时的蓄积量；

Zu: 主伐时林木每立方米蓄积纯收益;

f: 出材率;

W: 木材平均销售价格;

C: 木材生产成本;

F: 经营利润;

B: 税费;

V: 年平均管护费用（收获现值法含林地年租金）;

u: 用材林主伐年龄;

n: 现实林分年龄;

b: 经营期限;

p: 投资收益率（利率、折现率）;

C_i: 第i年以现时工价和生产水平为标准的营林生产成本;

K: 林分质量调整系数(幼龄林: $K=K_1*K_2$, K_1 =现实林分亩株数/正常林分亩株数, K_2 =现实林分平均高/正常林分平均高; 中龄林及以下林分 K =现实林分亩蓄积/正常林分亩蓄积, K_1 、 K_2 ≤ 1);

A: 年均纯收益。

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受评估委托后,根据国家有关资产评估的原则和规定,按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项,组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、结果汇总、出具报告等过程。具体步骤如下:

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估,明确评估业务基本事项,确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日;
2. 接受委托人委托,签订资产评估合同协议书;
3. 编制资产评估计划;
4. 组成项目小组,并对项目组成员进行培训。

（二）资产清查阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据委托人提供的资产清单和评估项目整体时间的安排，结合委托人的实际情况，本次林木资产实物量的现场清查核实采用小班抽查法。

利用林业基本图、林木资产清单，按照《森林资源规划设计调查技术规定》（国家林业局 2003 年）的要求进行小班调查，核实抽查小班的界线、面积、地类、树种、起源、林龄、平均胸径、平均树高、单位面积株数和活立木蓄积等林分因子。

5. 收集整理委估资产产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；

2. 收集相关市场价格、成本资料信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步资产评估报告；

4. 对初步资产评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 持续使用假设

持续使用假设，该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

2. 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，资产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。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 以委托人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. 以经营业务及资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动没有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。
5. 以列入评估范围的资产规模、经营类型等不变为假设条件。
6. 以林木资产在未来正常生长管理及产权持有人能在未来获得足够采伐指标为假设条件。
7. 以本次资产评估中的采伐指标及主伐年龄的设定符合实际情况为假设条件。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设，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，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司持有的林木资产经评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的

评估值合计为人民币 126,400,880.00 元(大写人民币壹亿贰仟陆佰肆拾万零捌佰捌拾元整)。评估结果汇总表如下:

森林资源资产评估结果汇总表

优势树种	起源	龄组	面积(亩)	蓄积(m ³)	评估值(元)
杉木	天然	中龄林	141.00	1,224.00	26,481.00
杉木	天然	近熟林	243.00	943.00	38,819.00
杉木	天然	成熟林	1,135.00	7,345.00	322,278.00
杉木	人工	幼龄林	4,874.00	22,358.00	9,734,964.00
杉木	人工	中龄林	7,071.00	35,956.00	14,121,028.00
杉木	人工	近熟林	2,636.00	13,498.00	4,068,868.00
杉木	人工	成熟林	11,447.00	75,574.00	21,530,439.00
马尾松	天然	幼龄林	23.00	21.00	3,566.00
马尾松	天然	中龄林	5.00	21.00	775.00
马尾松	天然	近熟林	3,729.00	23,026.00	740,314.00
马尾松	天然	成熟林	7,533.00	65,284.00	4,182,754.00
马尾松	人工	幼龄林	666.00	748.00	1,372,039.00
马尾松	人工	中龄林	9,004.00	42,390.00	13,582,989.00
马尾松	人工	近熟林	7,027.00	52,156.00	11,926,398.00
马尾松	人工	成熟林	16,946.00	133,862.00	31,879,964.00
阔叶树	天然	幼龄林	15.00	3.00	2,326.00
阔叶树	天然	中龄林	99.00	150.00	16,444.00
阔叶树	天然	近熟林	1,156.00	1,150.00	320,502.00
阔叶树	天然	成熟林	6,025.00	49,793.00	3,334,309.00
阔叶树	人工	幼龄林	2,009.00	4,302.00	1,797,498.00
阔叶树	人工	中龄林	637.00	4,711.00	893,745.00
阔叶树	人工	近熟林	1,761.00	14,576.00	2,911,496.00
毛竹	天然	无龄组	722.00	0.00	1,332,336.00
毛竹	人工	无龄组	1,171.00	0.00	2,260,548.00
其他土地			1,202.00		
合计			87,277.00	557,029.00	126,400,880.00

十一、特别事项说明

(一) 本资产评估机构在评估过程中,接受了部分由中林(龙岩)林业发展有限公司提供的资产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中林(龙岩)林业发展有限公司负责,资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次资产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。

(二) 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘,这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察,未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

（三）本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

（四）除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于产权持有人截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

（五）本次签名资产评估师执行本次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，资产评估师及其所在资产评估机构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。

（六）本次资产评估是以林木资产在未来正常生长管理及产权持有人能在未来获得足够采伐指标，并且在资产评估报告有效期内国家宏观经济政策、所在地区的社会经济环境、行业政策等各影响价值因素无重大变动为评估假设前提。报告使用人应当知悉采伐指标在森林资产评估中的重要性和特殊性，资产评估专业人员受客观条件影响亦无法对采伐指标作保证，报告使用人应当充分考虑该指标对评估值的影响。

（七）资产评估专业人员对委托人提供的森林资源资产的不动产权属等相关产权属文件进行了核查，并进行了如实披露，但不能作为对被评估资产法律权属的保证，提请报告使用人对资产涉及的法律权属做出独立判断。

（八）资产评估师本次对于森林资源资产的评估是根据国家有关森林资源评估管理的规定，与森林资源资产评估专家共同组成项目组进行资产评估，并运用了森林资源资产评估专家的工作成果。本次资产评估是在产权持有人提供并经委托人及产权持有人共同确认的小班一览表基础上进行的，资产评估专业人员和森林资源资产评估专家按照森林资源评估的相关规定，对小班一览表的资源数据进行了必要的抽查。本次资产评估中的森林资源资产核查采用小班抽查法进行，调查技术执行《福建省森林资源二类调查办法》。

（九）资产评估专业人员经核对小班一览表中小班信息与不动产权证记载的小班信息，发现小班一览表中小班信息与不动产权证记载的小班信息不完全一致，本次资产评估中未考虑小班一览表中小班信息与不动产权证记载的小班信息不一致可能对本次评估值造成的影响，评估以现场核查为准。

（十）本次林木资产评估采用总体平均值法进行评估，未考虑将被评估资产进行分拆交易对评估值的影响。如若需分拆交易，则资产价格不得直接使用本次评估值。

（十一）本次资产评估中，对被评估森林资产的部分参数、指标的取值受资产评估专业人员的专业判断、经验水平，以及现场核查时的主观能力、现场客观因素（如现场天气、地形等）的影响，提请报告使用者注意。报告使用者应当知晓森林资产现场核查的特殊性，不同专业、教育背景的人在同一环境下得出的结论可能有所差异，其现场核查花费的时间亦会有不同。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告书仅供资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用者使用，且只能用于载明的评估目的。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（五）本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2023 年 03 月 01 日至 2024 年 02 月 28 日止有效。

（六）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二三年九月六日，为资产评估专业人员形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2023)第MJ40056号，中林（龙岩）林业发展有限公司拟资产收购涉及的福建省永安林业（集团）股份有限公司连城分公司持有的相关资产评估值合计为人民币126,400,880.00元(大写人民币壹亿贰仟陆佰肆拾万零捌佰捌拾元整)。】

资产评估师：



森林资源资产评估专家：

江希翔

江华

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

二〇二三年九月六日

