

云南绿大地生物科技股份有限公司拟对外转让广南
基地林权资产

评估报告

中和评报字（2013）第 KMV1192 号

共一册 第一册

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

二〇一三年九月二十五日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
一、 委托方、产权持有者及其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	17
六、 评估原则	17
七、 评估依据	17
八、 评估方法	19
九、 评估程序实施过程和情况	19
十、 评估假设	24
十一、 评估结论	25
十二、 特别事项	25
十三、 评估报告使用限制说明	27
十四、 评估报告日	28
资产评估报告书附件	30

注册资产评估师声明

1. 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到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 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。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 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。

云南绿大地生物科技股份有限公司拟对外转让

广南基地林权资产评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2013）第KMV1192号

摘 要

云南绿大地生物科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对林木采用收获现值法和重置成本法，观赏苗木采用市场价倒算法，林地采用年金资本化法，按照必要的评估程序，对云南绿大地生物科技股份有限公司拟对外转让公司拥有的广南基地林权资产在评估基准日 2013 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果自评估基准日起使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，对云南绿大地生物科技股份有限公司拟对外转让公司广南基地林权资产于评估基准日 2013 年 8 月 31 日评估结论如下：

委估无形资产-林权资产总面积为 12,555.25 亩，评估值为 3,375.60 万元。明细如下：

单位：万元

名称	单位	数量(M3)	评估价值
一、林木评估值			
观赏苗木	株	212,027.00	1,972.30
一般用材林、薪炭林	立方	39,882.00	403.23
人工种植苗木	亩	4,368.82	317.06
茶叶、油茶	亩	306.90	-
合计			2,692.59
二、宗地评估值			
	亩	12,555.30	683.01
三、林地和一评估值			
			3,375.60

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南绿大地生物科技股份有限公司拟对外转让

广南基地林权资产评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2013）第KMV1192号

云南绿大地生物科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对林木采用收获现值法和重置成本法，观赏苗木采用市场价倒算法，林地采用年金资本化法，按照必要的评估程序，对云南绿大地生物科技股份有限公司拟对外转让公司拥有的广南基地林权资产在评估基准日 2013 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果自评估基准日起使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）委托方暨产权持有方

本次资产评估的委托方为云南绿大地生物科技股份有限公司，产权持有方与委托方相同

（二）产权持有者简介

公司名称：云南绿大地生物科技股份有限公司

英文名称：YUNNANGREEN-LANDBIOLOGICALTECHNOLOGYCO.,LTD.

注册地址：昆明市经济技术开发区经浦路 6 号

办公地址：昆明市经济技术开发区经浦路 6 号

注册资本：151,087,104.00 元

实收资本：151,087,104.00 元

企业法人营业执照号码：530000400002476

法定代表人：杨槐璋

经营范围：植物种苗工厂化生产、市政公用、园林绿化工程的设计和施工、园林养护、工程技术咨询、观赏植物及盆景的生产、销售及租赁、生物资源开发、生物技术的开发、应用及推广、植物科研、培训、示范推广、工艺美术品、花木制品、塑料制品、陶瓷制品的生产及销售；园林机械、园林资材的销售；项目投资（经营范围中涉及需专项审批的须批准后方可经营）。

根据公司 2006 年年度股东大会决议，并经 2007 年 11 月 27 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]450 号“关于核准云南绿大地生物科技股份有限公司首次公开发行股票的通知”核准，公司在深圳证券交易所向社会公开发行 2,100 万股人民币普通股股票（每股面值 1 元），增加注册资本 21,000,000.00 元，变更后的注册资本为 83,937,280.00 元。该次实收资本变更业经深圳市鹏城会计师事务所有限公司 2007 年 12 月 13 日出具的深鹏所验字[2007]188 号《验资报告》验证。

经深圳证券交易所《关于云南绿大地生物科技股份有限公司人

人民币普通股股票上市交易的通知》(深证上[2007]200 号文)同意,绿大地发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所上市,证券简称“绿大地”,股票代码“002200”;其中:首次公开发行中网上定价发行的 1,680 万股股票于 2007 年 12 月 21 日起上市交易。

根据公司 2008 年年度股东大会决议,公司以 2008 年 12 月 31 日总股本为基数,向全体股东以未分配利润每 10 股送红股 2 股,以资本公积每 10 股转增 6 股,增加注册资本 67,149,824.00 元,变更后的注册资本为 151,087,104.00 元。该次实收资本变更业经中和正信会计师事务所有限公司 2009 年 6 月 10 日出具的中和正信验字(2009)第 12-2010 号《验资报告》验证。

2011 年 12 月 30 日,云南省国有资产监督管理委员会对云南省投资控股集团有限公司拟收购云南绿大地生物科技股份有限公司原控股股东何学葵持有的 3000 万股云南绿大地生物科技股份有限公司股份进行了批复(《云南国资委关于云南省投资控股集团有限公司收购云南绿大地生物科技股份有限公司部分股份事宜的批复》(云国资资运【2011】346 号)),根据该批复,云南省投资控股集团有限公司以 9.16 元/股收购云南绿大地生物科技股份有限公司原控股股东何学葵持有的 3000 万股股份,收购完成后,云南省投资控股集团有限公司成为云南绿大地生物科技股份有限公司实际控制人。

云南绿大地生物科技股份有限公司主营业务为绿化苗木种植及销售,绿化工程设计及施工。公司具有国家城市园林绿化施工一级

资质，于 2008 年 12 月 15 日获得云南省科学技术厅、云南省财政厅、云南省国家税务局、云南省地方税务局批准的证书编号为 GR200853000059 的高新技术企业证书，有效期三年。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

云南绿大地生物科技股份有限公司拟对外转让公司拥有的位于云南省文山州广南县广南基地林权资产，为此需对所涉及的云南绿大地生物科技股份有限公司纳入评估范围的林权资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

根据本次评估目的，本次评估的对象为云南绿大地生物科技股份有限公司拥有的位于云南省广南县的林权资产，包含林地使用权和林木所有权。

2、评估范围

评估范围是云南绿大地生物科技股份有限公司申报的 8 项林权（林权证编号详见评估明细表），委估林权主要位于云南省广南县莲城镇端鸠村委会、坡孟村委会、赛京村委会，林地总面积 12,555.25

亩，林权证到期日为 2058 年 12 月 31 日；

本次委估林权中的林地面积核实，由委托方另行聘请西南林业大学进行林地面积核实，现地核实结果与原林权证证载信息结果差异，已由委托方向广南县林业局申请更正并换发新的林权证，2013 年 10 月 11 日，广南县林业局已完成对原林权证的换发工作，云南绿大地生物科技股份有限公司已取得新换发的林权证。西南林业大学对此出具《云南绿大地生物科技股份有限公司拟办理林权流转所涉及的 12555.25 亩林地勘查报告》，根据该核查报告，委估林地面积、四至、林权权利人、小地名、林种、主要树种、林地使用期均与林权证证载信息相符，委估宗地与国家级、省级、市县级公益林无重叠情况，与国有林无重叠情况。

本次委估林权资产（包含林木、林地），由委托方另行聘请云南省林业调查规划院进行林业调查，调查基准日为 2013 年 8 月 31 日，根据云南省林业调查规划院出具的《云南绿大地公司广南那仑基地森林资源调查报告》，委估林地总面积为 12555.25 亩，其中：乔木林地 9036.72 亩，灌木林地 1381.84 亩，未成林地 2049.61 亩，临时苗圃为 87.08 亩；地上林木主要类型为一般用材林、薪炭林、经济林、观赏类苗木，公司种植苗木，调查区内林木总蓄积 39882.0 立方，面积为 9036.72 亩，其中：纯林蓄积量为 26562.0 立方米，面积为 5412.05 亩，混交林面积 3624.67 亩，林木蓄积为 11662 立方米，主要林龄为 III 级，起源主要为天然，优势树种为云南松、栎类等。按林种分，用

材林面积 7308.7 亩，蓄积量为 32854.2 立方米；薪炭林面积 2801.17 亩，蓄积量为 5369.8 立方米；经济林 308.69 亩，林种主要为茶叶，由于长期无人管理，目前处于衰产期。天然起源具有观赏价值的苗木，总数量为 212,027.00 株，其中：乔木类数量为 21549 株；灌木类 190478 株，品种主要为杨梅、楠烛、木荷、榉木、枫香、桢楠、山楂、滇合欢等。公司自行种植苗木主要为秃杉、华盖木、杉木，定植时间为 2013 年 3 月，累计种植树苗 358755 株，种植密度为 167 株/亩，采用林下种植方式。各类资产统计表如下：

树种面积、蓄积统计表

附表 2

单位：亩、立方

村委会	宗地缩写	总计		茶叶	栎类		萌生栎	其它阔		山桂花	杉木		秃杉	云南松		散生蓄积
		面积	蓄积	面积	面积	蓄积	面积	面积	蓄积	面积	面积	蓄积	面积	面积	蓄积	
总计		12555.25	39882.0	308.69	1090.44	3607.4	1073.15	753.21	2054.4	87.08	302.61	1876.2	2049.61	6890.46	30686.0	1658.0

各类土地面积统计表

附表 3

单位：亩

村委会	宗地号缩写	总计	乔木林			灌木林			未成造	临时苗圃
			小计	纯林	混交林	小计	其它灌木林	灌木经济林		
总计		12555.25	9036.72	5412.05	3624.67	1381.84	1073.15	308.69	2049.61	87.08
坡孟 汇总		979.15	511.61	511.61		467.54	158.85	308.69		
瑞鸠 汇总		8642.13	7376.23	4289.33	3086.90	914.30	914.30		264.52	87.08
赛京 汇总		2933.97	1148.88	611.11	537.77				1785.09	

各类森林、林木面积蓄积统计表

附表 4

单位: 亩、m³

村委会	宗地 缩写	总计		纯林		混交林		其它灌木林		灌木经济林		未成造		临时苗圃	
		面积	蓄积	面积	蓄积	面积	蓄积	面积	散生木 蓄积	面积	散生木 蓄积	面积	散生木 蓄积	面积	散生木 蓄积
总计		12555.25	39882.0	5412.05	26562.0	3624.67	11662.0	1073.15	853.0	308.69	90.0	2049.61	710.0	87.08	5.0
坡孟 汇 总		979.15	3057.9	511.61	2849.9			158.85	118.0	308.69	90.0				
瑞鸠 汇 总		8642.13	31446.2	4289.33	20656.6	3086.90	9894.6	914.30	735.0			264.52	155.0	87.08	5.0
赛京 汇 总		2933.97	5377.9	611.11	3055.5	537.77	1767.4					1785.09	555.0		

林种统计表

附表 5

单位：亩、m³

村委会	林种	亚林种	乔木林						灌木经济林	其它灌木林
			小计		幼龄林		中龄林		衰产期	
			面积	蓄积	面积	蓄积	面积	蓄积	面积	
总计			9036.72	38224.0	1275.45	4088.4	7761.27	34135.6	308.69	1073.15
坡孟	合计		511.61	2849.9			511.61	2849.9	308.69	158.85
	经济林	食用原料林							308.69	
	薪炭林	薪炭林								158.85
	用材林	一般用材林	511.61	2849.9			511.61	2849.9		
瑞鸠	合计		7376.23	30551.2	1226.29	3936.0	6149.94	26615.2		914.3
	薪炭林	薪炭林	1728.02	5369.8	1041.28	3455.0	686.74	1914.8		914.3
	用材林	一般用材林	5648.21	25181.4	185.01	481.0	5463.20	24700.4		
赛京	用材林	一般用材林	1148.88	4822.9	49.16	152.4	1099.72	4670.5		

用材林、经济林按龄组统计表

附表 6

单位:亩、m³

村委会	宗地号	用材林						经济林
		总计		幼龄林		中龄林		衰产期
		面积	蓄积	面积	蓄积	面积	蓄积	面积
总计		7308.70	32854.2	234.17	633.4	7074.53	32220.8	308.69
端鸠 汇总		511.61	2849.9			511.61	2849.9	308.69
坡孟 汇总		5648.21	25181.4	185.01	481.0	5463.20	24700.4	
赛京 汇总		1148.88	4822.9	49.16	152.4	1099.72	4670.5	

林下人工新造幼苗调查统计表

附表 15

县	镇	村委会	小班号	宗地缩写	树种	每亩株数	株数
总计							358754
广南	莲城	赛京	5	273	华盖木/杉木	23/167	3574/25947
广南	莲城	瑞鸠	24	120	秃杉	167	24871
广南	莲城	瑞鸠	28	182	秃杉	167	37999
广南	莲城	瑞鸠	35	120	秃杉	167	47909
广南	莲城	瑞鸠	45	164	秃杉	167	25209
广南	莲城	瑞鸠	46	164	秃杉	167	32438
广南	莲城	瑞鸠	58	100	秃杉	167	42021
广南	莲城	瑞鸠	59	100	秃杉	167	41727
广南	莲城	瑞鸠	60	100	秃杉	167	21566
广南	莲城	瑞鸠	63	100	秃杉	167	29372
广南	莲城	瑞鸠	65	100	秃杉	167	26122

天然起源具有观赏价值的苗木数量统计表

附表 13

单位：株

村委会	宗地号缩写	各树种总计	乔木合计	油杉	栎树(桩)	枫香/槭树	木荷	清香木	桢楠	榉木	山楂	蓝果树	山桐子	滇合欢	灌木合计	楠独	含笑	杨梅	油茶	大叶茶	扁竹兰	杜鹃	马樱花	牛筋木	海桐	川掣	柃木
总计		212027	21549	14527	2110	1686	1403	1471	108	98	70	40	15	21	190478	57018	34395	33273	32107	19200	8841	2144	1587	1070	100	180	563
赛京		45069	3564	2369	65	81	914			68		40	10	17	41505	11755	3828	7004	7876		8841	906	1053	187			55
披孟		72173	701	370	19	176	116			3	8		5	4	71472	2998	22698	2063	24069	19200		123	200	71		30	20
端越		94785	17284	11788	2026	1429	373	1471	108	27	62				77501	42265	7869	24206	162			1115	334	812	100	150	488

详细资源核查数据结果参见本报告附件：《云南绿大地生物科技股份有限公司广南基地森林资源调查报告》

二、委估资产概况

委估林权分布于云南省文山州广南县，林地使用权总面积 12,555.25 亩，取得方式为转让，并办理了林地使用权，林地界限清楚。广南基地由 8 项林权证，共 16 宗林地组成，分别如下：

广林证字（2013）第 0117140140 号林地，林权证面积 147.04 亩，林地坐落莲城镇坡孟村，小地名为吉古茶厂，林地所有权人：者朗者王那仑，林地使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；森林或林木所有权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司，使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；林地四至为：东：者朗村小组云南松林地；南：冲子与者朗村小组林地止；西：小路止；北：者朗村小组云南松林地止。林地涉及林班号为 63 号，小班号为 12、14 号。林权证取得时间为 2013 年 10 月 11 日，终止时间为 2058 年 12 月 31 日，目前林地种植树种主要为茶叶和原生灌木，茶叶其生长周期已进入衰产期，目前该茶叶地无专人经营、管理。

林权证编号广林证字（2013）第 0119060032 号，林权证面积 613.64 亩，林地所有权人为：端鸠村委会、那多小组，使用权人为云南绿大地生物科技股份有限公司，森林或林木所有权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司，使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；林地坐落：端鸠村委会那多小组，小地名为：坝梁；林地四至为东：至山脚、农田；南：至山梁接坝片林地；西：至排坡冲至山顶；北：至坝得农田；林地涉及林班号为 93，小班号为 2、4、5 号。林权证取得时间为 2013 年 10 月 11 日，终止时间为 2058 年 12 月 31 日，使用期为 50 年。目前林地主要树种为云南松、栎类，树种起源为天然，林龄为幼林，森林类别为用材林；

广林证字（2013）第 0119010045 号，林权证面积 917.25 亩，林地所有权人为：端鸠村委会、那弄村小组，使用权人为云南绿大地生物科技股份有限公司，林地坐落：端鸠村委会那弄小组，森林或林木所有权人为：

云南绿大地生物科技股份有限公司，使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；林权证取得时间为 2013 年 10 月 11 日，终止时间为 2058 年 12 月 31 日，使用期为 50 年。目前林地主要树种为栎类、云南松，树种起源为天然，林龄为幼林，森林类别为薪炭林、用材林；

林权证编号广林证字（2013）第 0119030056 号，林权证面积 2401.41 亩，林地所有权人为：莲城镇端鸠村民委员会新寨村小组，林地使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司，林地坐落：莲城镇端鸠村民委员会新寨村小组，森林或林木所有权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司，使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；林权证取得时间为 2013 年 10 月 11 日，终止时间为 2058 年 12 月 31 日，使用期为 50 年。目前林地主要树种为云南松、栎类和萌生栎，树种起源主要为天然，少部分为人工。林龄为幼林，森林类别为用材林和薪炭林；

林权证编号广林字（2013）第 0117030141 号，林权证面积 832.11 亩，林地所有权人为：莲城镇坡孟村民委员会者朗村小组，使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司。林地坐落：莲城镇坡孟村民委员会者朗村小组，小地名为：汤达和那马；森林或林木所有权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司，使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；林权证取得时间为 2013 年 10 月 11 日，终止时间为 2058 年 12 月 31 日，使用期为 50 年。目前林地主要树种为云南松、杉木和茶叶，其中茶叶为经济林，已进入衰产期，目前无专人管理和经营。

林权证编号广林字（2013）第 0119020025 号，林权证面积 1259.33 亩，林地所有权人为：莲城镇端鸠村民委员会旧纳村小组，使用权人为云南绿大地生物科技股份有限公司。林地坐落：莲城镇端鸠村民委员会旧纳村小组，小地名为：汤达冲、把烂冲。森林或林木所有权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司，使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；四

至为东：至后龙山梁子；南：至张单牙厂接那弄林地；西：至安拖龙接弄朗林地；北：至烂梁到安老松丫口接者朗林地。林权证取得时间为 2013 年 10 月 11 日，终止时间为 2058 年 12 月 31 日，使用期为 50 年。目前林地主要树种为云南松、其他阔和萌生栎，林种为一般用材林和薪炭林。树种起源为天然，林龄为幼林，森林类别为薪炭林；

林权证编号广林字（2013）第 0118010150 号，林权证面积 2933.97 亩，林地所有权人为：木忙村小组，林地使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；林地坐落：木忙村小组，森林或林木所有权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司，使用权人为：云南绿大地生物科技股份有限公司；林权证取得时间为 2013 年 10 月 11 日，终止时间为 2058 年 12 月 31 日，使用期为 50 年。目前林地主要树种为云南松、杉木、油茶和萌生栎，树种起源主要为天然，少量为人工，林龄主要以中幼林为主。

林权证编号广林子（2013）第 0119040042 号，林权证面积 3450.5 亩，林地所有权人为：莲城镇端鸠村民委员会那克大寨村小组，使用权人为云南绿大地生物科技股份有限公司；森林或林木所有权人为云南绿大地生物科技股份有限公司，使用权人为云南绿大地生物科技股份有限公司，林地坐落：莲城镇端鸠村民委员会那克大寨村小组，林权证取得时间为 2013 年 10 月 11 日，终止时间为 2058 年 12 月 31 日，使用期为 50 年。目前林地主要树种为云南松、其他阔、栎类和萌生栎，树种起源主要为天然，少量为人工，林龄主要以中幼林为主。林种主要以一般用材林为主。

以上资产评估对象和范围与云南绿大地生物科技股份有限公司委托评估的对象与范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，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

本报告的评估基准日是 2013 年 8 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

法律法规依据:

(一) 财政部与国家林业局《森林资源资产评估管理暂行规定》(财企[2006]529号);

(二) 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);

(三) 中华人民共和国公司法(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过);

(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) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；

(七) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

(八) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》；

(九) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

(十) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

(十一) 《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；

(十二) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；

(十三) 《云南省育林基金征收使用管理细则》（云财综【2010】7号）

(十四) 《中华人民共和国森林法》；

(十五) 《云南省森林条例》；

(十六) 《云南省荒山有偿开发的若干规定》；

(十七) 《中华人民共和国土地管理法》；

(十八) 《中华人民共和国土地管理法》；

(十九) 《农用地估价规程》（TD/T 1006-2003）；

(二十) 《中国野生植物保护物种名录》第一批、第二批

评估准则依据

(一) 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；

(二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；

- (三) 《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);
- (四) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)
- (五) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- (六) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (七) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (八) 《资产评估准则—森林资源资产》(中评协[2012]245号);
- (九) 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);

产权依据:

- (一) 云南绿大地生物科技股份有限公司提供的原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等;
- (二) 云南绿大地生物科技股份有限公司国有林权证;
- (三) 其他相关资料

取价依据:

- (一) 评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录;
- (二) 评估人员网络查询的云南省苗木市场价格;
- (三) 被评估企业提供的有关资料;
- (四) 与此次资产评估有关的其他资料;
- (五) 云南省林业调查规划院出具的《云南绿大地公司广南那仑基地森林资源调查报告》;
- (六) 西南林业大学出具的《云南绿大地生物科技股份有限公司拟办理林权流转所涉及的12555.25亩林地核查报告》

八、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，是指通过市场调查，选择一项或几项与被评估资产相同或相似的资产作为比较对象，分析比较对象的交易价格和交易条件，进行对比调整，估算待评估资产价值的方法。

收益法，是指通过将待评估资产预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估，委估资产类型为林权，包含林地使用权和林木所有权，主要种植树种为云南松、杉木、阔叶林及具有绿化经济价值的野生绿化苗木，起源为天然林，人工种植苗木。根据《森林资源资产评估技术规范（试行）》的规定，本次评估视资产属性不同，采用不同的评估方法，具体如下。

具体评估方法如下：

（一）林地使用权评估

根据《森林资源资产评估技术规范（试行）》的规定，林地使用权评估方法有现行市价法、林地期望价法、年金资本化法、林地费用价法。现行市价法是以相同或类似条件林地的现行市价作为比较基础，通过调整委估资产与对比对象的差异，得出委估资产的价值，根据评估人员的调查情况，市场上虽然成交案列很多，但由于对成交案列缺乏第一手资料，无法与委估林地进行立地质量等参数的对比、修正，因此不宜采用市价法。

林地期望价法以实行永续经营为前提，从造林开始计算，将无穷多个经营周期的纯收益全部折现累加求和，作为林地的评估值。林地期望价法适用于用材林、薪炭林、防护林、疏林地、未成林造林地、灌木林地、采

伐迹地、火烧迹地和国家规定的宜林地资产评估。由于企业对委估林木主要用途为观赏苗木，而不是作为用材林或薪炭林使用，林木作为观赏苗木使用后，林地未来预期用途暂时无法确定，因此也不宜采用林地期望价法。

年金资本化法是将被评估林地每年相对稳定的地租收益作为资本投资收益，年金资本化法适用于林地租金相对稳定的林地评估。由于广南县林地租金相对稳定，且交易获取，计算方式不受现时和未来林地用途的限制，因此本次对林地资产的评估采用年金资本化法进行评估。评估计算公式如下：

$$B_n = \frac{A}{p} \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^n} \right] = B_u \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^n} \right]$$

式中：n: 使用权的期限，

B_n: 林地使用权为 n 年的评估值

B_u: 林地使用权为无限期的评估值

若租金支付方式为土地租赁时一次付清租期租金，则上述公司演变为：

$$B_n = A \times n$$

式中：B_n: 林地使用权为 n 年的评估值

A: 地区平均租金

n: 使用权的剩余期限

（二）林木资产评估

1、对天然起源的一般用材林、薪炭林林木评估

根据评估范围，本次委估林木的资产是位于文山广南县，根据云南省林业调查规划院出具的广南基地林业调查报告，委估林木资产主要分为一般用材林、薪炭林林木和经济林，依据《资产评估准则-森林资源》及相关规定和委估资产状况，本次评估采用收获现值法对广南基地林木资产中一般用材林、薪炭林林木进行评估，具体计算公式如下：

$$En = \frac{m_n \times Mu}{\hat{m}_n} \times \frac{f_1 \times (W_1 - C_1 - F_1) + f_2 \times (W_2 - C_2 - F_2) + f_3 \times (W_3 - C_3 - F_3)}{(1+p)^{(u-n)}} - \frac{V \times [(1+p)^{(u-n)} - 1]}{p \times (1+p)^{(u-n)}}$$

m_n ：林龄为 n 年时单位面积林分实际蓄积量；

\hat{m}_n ：林龄为 n 年时单位面积林分理论蓄积量，按林木蓄积生长预测模型计算得到

M_u ：按林木生长预测模型计算的 u 年主伐时单位面积理论蓄积量；

f_1, f_2, f_3 ：原木、小径材与薪材出材率；

W_1, W_2, W_3 ：原木、小径材与薪材平均木材销售价格；

C_1, C_2, C_3 ：原木、小径材与薪材木材生产经营成本；

F_1, F_2, F_3 ：原木、小径材与薪材木材生产经营段利润；

V：年平均管护费用；

u：主伐年龄；

n：现实林分年龄；

p：投资收益率。

2、对经济林木的评估，根据林业调查报告，委估经济林主要为茶叶，茶叶林龄为衰产期，且由于产权持有单位长期对该项资产无人管理，茶叶处于自生自灭状态，企业从获取该林权资产时，也未从其中获取收益，因此综合考虑，本次评估对该项资产评估为零。

3、具有观赏价值野生苗木

对野生观赏苗木，本次评估采用市场价倒算法进行评估计算，市场价倒算法是用被评估林木采伐后所得林木的市场销售总收入，扣除木材经营所消耗的成本（含相关税费）及应得的利润后，剩余的部分作为林木资产评估价值。其计算公式如下：

$$E_n = W - C - F$$

式中：

E_n ：林木资产评估值

W：销售总收入

C：木材经营成本（包括采运成本、销售费用、管理费用及有关税费）

F：木材经营合理利润。

其中：委估野生具有观赏价值苗木中，桢楠、榉木和蓝果树因被列为国

家二级保护植物，根据相关保护政策，该植物不允许采伐，因此本次评估为零。

4、人工种植幼龄林评估

根据《资产评估准则-森林资源》及《森林资源评估技术规范》要求，本次评估，对人工种植的幼龄林采用重置成本法进行评估。

重置成本法是按现时的工价及生产水平重新营造一块与被评估林木资产相类似的资产所需的成本费用，作为被评估林木资产的评估值。其计算公式为：

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

式中：K—调整系数

C_i —第*i*年的以现行工价及生产水平为标准的生产成本

p—投资收益率

采用重置成本法时应计算复利，投资收益率应不含通货膨胀率。

九、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进行了评估，主要评估过程如下：

(一) 接受委托

接受委托前，与委托方及被评估单位的有关人员进行了会谈、沟通，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，本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据云南绿大地生物科技股份有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2013年9月4日至2013年9月6日对申报的全部资产进行了必要的调查、核实。听取云南绿大地生物科技股份有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

(三) 评定估算

本次评估根据资产的不同情况及对待估资产资料收集情况，分别年金资本化法、收益现值法和市场价倒算法对云南绿大地生物科技股份有限公司委估资产进行评估。评估时，评估人员首先与被评估单位详细了解委估资产的现时用途、预期规划、地上苗木资产销售情况、范围、苗木种植成本、周期、特点等因素，并收集企业近年来各项财务数据指标和类似资产于资产所在地的租金水平，同时结合对公司对资产的现时管理、维护水平的基础上，进行必要的市场调查、询价，确定委估资产的未来现金流量现值，作为资产的评估价值。

（四） 评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估准则—评估报告》及《资产评估准则—森林资源资产》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

（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。

（2） 公开市场假设： 假定委估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。

（3） 持续使用假设： 假设被评估资产将维持现有用途持续使用下去

（4） 宏观经济环境相对稳定假设： 国家的产业政策、金融政策、赋税基准及税率、政策性征收费用、客观环境相对稳定。

（5） 企业预测期内平稳发展的假设： 企业资产产生的未来收益是企业现有管理水平的继续，未来管理水平的优劣会对其收益带来影响，但在预测时对此不予考虑。

（6） 假设待评估林地中认定的野生观赏树种，企业在未来期间实际

使用过程中，按观赏苗木开发使用，不作其他用途；

(7) 本次对林木资产的评估采用的评估方法是建立在委估林木资产间伐的基础上，我们并未考虑由于国家对林木采伐政策或指标调整对委估林木资产价值产生的影响。

(8) 根据相关规定，对野生具有观赏价值的苗木开发前应向当地政府和林业主管部门办理相关审批手续，本次评估是基于相关手续均已齐备的情况下做出。

(9) 按 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第一款规定：“从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税”，故我们不考虑企业所得税。同时根据相关政策，农业税已取消，故也不考虑林产品销售环节的税金。

(10) 假设企业将保持持续性经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致。

(11) 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

十一、评估结论

经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，对云南绿大地生物科技股份有限公司拟对外转让公司广南基地林权资产于评估基准日 2013 年 8 月 31 日评估结论如下：

委估无形资产-林权资产总面积为 12,555.25 亩，评估值为 3,375.60 万元。明细如下：

单位：万元

名称	单位	数量(M3)	评估价值
一、林木评估值			
观赏苗木	株	212,027.00	1,972.30
一般用材林、薪炭林	立方	39,882.00	403.23
人工种植苗木	亩	4,368.82	317.06

茶叶、油茶	亩	306.90	-
合 计			2,692.59
二、宗地评估值	亩	12,555.30	683.01
三、林地和一评估值			3,375.60

十二、特别事项

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

1、本次委估林权资产，由委托方另行聘请云南省林业调查规划院进行林业调查，云南省林业调查规划院为此出具《云南绿大地公司广南那仑基地森林资源调查报告》，调查基准日为2013年8月31日，报告出具日为2013年9月。本次评估以上述森林资源核查报告为基础对委估林权资产实物量进行测算，并发表委估资产于评估基准日价值的专业意见。

2、本次委估林权中的林地面积核实，由委托方另行聘请西南林业大学进行林地面积核实，现地核实结果与原林权证证载信息结果差异，已由委托方向广南县林业局申请更正并换发新的林权证，2013年10月11日，广南县林业局已完成对原林权证的换发工作，同时云南绿大地生物科技股份有限公司已取得新换发的林权证。根据新换发的林权证，西南林业大学出具了《云南绿大地生物科技股份有限公司拟办理林权流转所涉及的12555.25亩林地核查报告》，根据该核查报告，委估林地面积、四至、林权权利人、小地名、林种、主要树种、林地使用期均与林权证证载信息相符，委估宗地与国家级、省级、市县级公益林无重叠情况，与国有林无重叠情况。本次评估以上述核查报告为基础对委估林权资产实物量进行测算，并最终发表委估资产于评估基准日价值的专业意见。

3、本次对林木资产的评估采用的评估方法是建立在委估林木资产间伐的基础上，我们并未考虑由于国家对林木采伐政策或指标调整对委估林木资产价值产生的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然

力或其他不可抗力对资产价格的影响。

4、根据相关规定，对野生具有观赏价值的苗木开发前应向当地政府和林业主管部门办理相关审批手续，本次评估是基于相关手续均已齐备的情况下做出，并未考虑将来野生苗木开发时获取相关野生苗木开发审批手续的时间和保护物种的增加或减少对评估价值的影响。

5、本次资产评估是对委估资产于评估基准日价值的专业判断，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，对资产价值的影响，产权持有人对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6、本评估报告仅供委托方在本评估报告载明的评估目的和用途下使用，不做其他用途，对委托方错误使用评估报告而带来的影响、损失，受托评估机构中和资产评估有限公司不承担相关责任。

7、评估基准日后、有效期以内资产数量若发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

期后事项：

1、2012年10月，云南绿大地生物科技股份有限公司向云南省投资控股集团有限公司借款3000万元，并以公司自有的广南基地林权为该借款提供抵押担保，抵押期限为一年。2013年9月，公司已对该笔款项进行了偿还，并接到由云南省投资控股集团有限公司出具的抵押物抵押权解除通知。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 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的除外。
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2014 年 8 月 30 日使用本评估结果无效。
6. 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，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

评估报告日：二零一三年九月二十五日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司
二〇一三年九月二十五日



委托授权人:

 

注册资产评估师:

 

注册资产评估师:

 

资产评估报告书附件

- 附件一、评估明细表
- 附件二、委托方暨产权持有方营业执照复印件；
- 附件三、委估资产的国有林权证。
- 附件四、委托方暨产权持有方承诺函；
- 附件五、中和资产评估有限公司承诺函；
- 附件六、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件七、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、中和资产评估公司评估人员资格证书复印件；
- 附件九、云南省林业调查规划院出具的《云南绿大地公司广南那个基地森林资源调查报告》；
- 附件十、西南林业大学出具的《云南绿大地生物科技股份有限公司拟办理林权流转所涉及的 12555.25 亩林地勘查报告》；