

福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2016）第 5006 号

防伪条形码：



05912016040000289859

防伪编号：05912016040000289859

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年三月三十日

福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师和评估助理人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据注册资产评估师和评估助理人员在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

五、注册资产评估师和评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；注册资产评估师和评估人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、注册资产评估师和评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、注册资产评估师和评估人员出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评

估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的共同参与本次评估项目森林资源林木资产评估专家的工作外，评估过程中没有运用其他机构或专家的工作成果。

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

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

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

十三、根据财政部与国家林业局的规定，本报告中的林业专家与评估师共同在报告中签字，为项目的参与人员，共同对报告负责。

福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司 股东全部权益价值

评估报告目录

一. 评估报告摘要	-----5
二. 评估报告正文	-----10
(一) 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	-----10
(二) 评估目的	-----14
(三) 评估范围和评估对象	-----14
(四) 价值类型和定义	-----16
(五) 评估基准日	-----17
(六) 评估依据	-----17
(七) 评估方法	-----19
(八) 评估过程	-----22
(九) 评估前提、基本假设、具体假设	-----23
(十) 评估结论	-----24
(十一) 特别事项说明	-----25
(十二) 评估报告使用限制	-----27
(十三) 评估报告日期	-----28
三. 评估报告附件	-----29

重要提示

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应阅读评估报告正文。本摘要不得单独使用,注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字(2016)第 5006 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者:

委托方:福建省青山纸业股份有限公司

被评估单位:福建省明溪青珩林场有限责任公司

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

二、评估目的:本次评估目的是为福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司股东全部权益价值提供作价参考。

三、评估对象和评估范围:评估对象为福建省明溪青珩林场有限责任公司的股东全部权益。评估范围为福建省明溪青珩林场有限责任公司申报的截至 2016 年 2 月 29 日全部资产和负债。

四、价值类型:本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日及有效期:本次评估基准日为 2016 年 2 月 29 日。

六、主要评估方法:资产基础法。

七、评估结论:

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则,运用资产评估法定的程序和公允的方法,采用了资产基础法对福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司股东全部权益价值进行了评估,评估结论如下:

福建省明溪青珩林场有限责任公司截至2016年2月29日经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后账面资产总额68,462,449.47元、负债3,411,965.92元、股东全部权益（净资产）65,050,483.55元。经整体资产评估后，其股东全部权益（净资产）评估值为人民币192,078,448.10元（大写人民币壹亿玖仟贰佰零柒万捌仟肆佰肆拾捌元壹角整），增值127,027,964.55元，增值率195.28%。

资产评估汇总表

单位：人民币元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	62,404,455.01	189,413,165.21	127,008,710.20	203.53
2	非流动资产	6,057,994.46	6,077,248.81	19,254.35	0.32
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	122,071.65	141,326.00	19,254.35	15.77
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	公益性生物资产净额	5,935,922.81	5,935,922.81	0.00	0.00
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	68,462,449.47	195,490,414.02	127,027,964.55	185.54
21	流动负债	3,411,965.92	3,411,965.92	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	3,411,965.92	3,411,965.92	0.00	0.00
24	股东全部权益（净资产）	65,050,483.55	192,078,448.10	127,027,964.55	195.28

（1）预付账款评估减值2,766,783.73元，系预付账款中费用性质的款项和预付的造林款评估为零造成。

（2）其他应收款评估增值88,212.00元，主要是坏账准备评估为零产生的增值。

（3）存货评估增值129,687,281.93元，本次存货为企业的森林资源，存货账面值反映的是森林资源的购置成本或营林成本，无法反映森林资源现时的状况，随时间

的推移，林分蓄积量在不断增长，除幼龄林外本次评估主要是根据蓄积量来测算。

(4) 固定资产评估增值 19,254.35 元，系设备重置价格变化、设备使用过程中的自然磨损老化及淘汰、评估耐用年限和会计折旧年限的差异几项原因对抵产生。

八、特别事项说明

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

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

3. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关营业执照、权属证书、会计凭证、林业资产相关单据等证据资料或所牵涉的责任进行一般审查，上述资料的真实性由委托方负责。

4. 被评估单位申报的车牌号为闽 G7186 警，属警用车辆，主要用于恒丰公司和青珩公司林区的护林工作，该车辆的行驶证所注所有人为明溪县公安局森林分局，根据被评估单位提供的 2009 年 7 月 3 日公司董事会决议，明溪青珩林场和恒丰公司合购一部车辆，专用于警务室护林工作，购车费用由两个公司各承担 50%，车辆产权归两个公司所有，本次评估系按 50% 产权计算其价值，提请报告使用者关注。

5. 被评估单位申报的五辆摩托车，申报明细表上所列三辆为 2002 年 4 月购入，另外两辆分别为 2006 年 4 月、2007 年 4 月购入，账面原值共为 26,832.00 元，账面净值共为 804.96 元，由于被评估单位未提供所申报摩托车的行驶证和产权证明等资料，同时未知这五辆摩托车现在的具体使用人，评估人员无法进行现场查勘，未见到实物，本次暂评估为 0 元，提请报告使用者关注。

6. 被评估单位申报的非流动资产中的公益性生物资产，帐面值为 5,935,922.81 元，系自然保护区、水土保持林和水源涵养林的林木资源，共为 18973 亩，其中自然保护区占地 17703 亩，水土保持林 446 亩，水源林占地 824 亩，根据福建省林业厅关于生态公益林保护和经营利用有关问题的通知，生态公益林禁止流转，本次评估值暂按帐面值列示，提请报告使用者关注。

7. 被评估单位申报的存货中大部分办理了林权证, 其中有 15778 亩林木资产未办理旧林权证换发新证; 被评估单位申报的公益性生物资产中大部分林木资产办理了林权证, 其中有 708 亩林木资产未办理旧林权证换发新证 (保护区 274 亩、水源林 434 亩), 即共有 16486 亩未办理旧林权证换发新证的林木资产, 本次评估未考虑补办权证对评估值的影响, 提请报告使用者关注。

8. 评估师注意到被评估单位以其所拥有的林木资产为抵押物为福建省青山纸业股份有限公司向国家开发银行贷款提供担保, 本次评估未考虑上述因素对评估结果的影响。

9. 根据被评估单位提供的说明, 被评估单位于 2002 年 1 月 20 日与明溪县林业总公司下属的福建省明溪县恒丰林业有限责任公司签订转让协议, 恒丰公司将位于明溪县雪峰农场 4646 亩山场以 100% 林权价格转让给福建省明溪青珩林场有限责任公司, 后雪峰农场提出补偿原本属于雪峰农场 40% 林权的价款, 正因为此权属问题, 明溪县林业局未发放该部分林权证, 本次暂按福建省明溪青珩林场有限责任公司 100% 持有该部分林权进行评估, 未考虑可能需支付补偿款对评估值的影响, 提醒报告使用者关注。

10. 被评估单位申报的林木资产中竹林 132 亩, 茶林 15 亩, 锥栗 199 亩, 该部分存在权属争议, 无林地 1474 亩, 共计 1820 亩, 本次未将该部分森林资源资产进行评估并从评估范围中予以剔除, 评估值为 0。

11. 本次评估中对于森林资源林木资产的评估根据有关森林资源评估规定, 聘请江希钿、施恭明为森林资源专家共同参加本次评估工作。

12. 本次评估未考虑股权流动性因素对评估对象价值的影响。

13. 期后事项

13.1 报告提交日以后发生期后事项时, 不能直接使用本报告的评估结论。

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

13.2.1 资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

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

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

14. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 本次评估注册资产评估师未对委托方提供的评估对象的法律权属资料 and 资料来源进行查验, 注册资产评估师不承担验证。

15. 本次森林资源林木资产采用总体平均值评估法, 评估结论仅为整体森林资源资产转让提供价值参考, 不能以森林资源资产评估明细表中各小班的评估值为依据, 将整体森林资源资产按小班拆散转让。

16. 本报告未考虑因本次交易可能产生的有关税收及费用对评估值的影响。

17. 本次评估中对于森林资源林木资产的评估根据有关森林资源评估规定, 运用了森林资源专家的工作成果。本次评估是在福建省明溪清珩林场有限责任公司确认的小班一览表基础上进行的, 评估人员和森林资源专家按林业评估相关规定对一览表的资源数据进行了必要的抽查。

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

19. 本项目评估过程中评估人员未发现纳入评估范围内的森林资源资产存在其他担保和抵押事宜, 但是, 本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

20. 本次评估中评估师注意到财税[2016]11号《关于取消、停征和综合部分政府性基金项目等有关问题的通知》规定, 将育林基金标准将为零。由于育林基金征收标准原来是林业评估中的扣减项目, 执行新规定后因此导致相应增加评估值。该《通知》自2016年2月1日起执行, 本次评估按文件执行。提醒报告使用者注意。

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

福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2016）第 5006 号

福建省青山纸业股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司股东全部权益，在 2016 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估结果报告如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

1、委托方：福建省青山纸业股份有限公司

统一社会信用代码：913500001581574975

成立日期：1993 年 04 月 01 日

营业期限：1993 年 04 月 01 日至 2043 年 12 月 31 日

注册地址：福州市鼓楼区五一北路 171 号新都会花园广场 16 层

法定代表人：潘士颖

注册资本：壹拾亿零陆仟壹佰捌拾肆万壹仟陆佰圆整

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：纸浆、纸和纸制品生产销售；工业生产资料，百货，日用杂货，建筑材料，木材及产品的销售，对外贸易。轻工技术咨询、技术服务。（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）

2、被评估单位：福建省明溪青珩林场有限责任公司

营业执照注册号：350421100002809

成立日期：2001 年 05 月 11 日

营业期限：2001 年 05 月 11 日至 2051 年 05 月 10 日

注册地址：福建省明溪县雪峰镇解放路 16 号三楼

法定代表人：林建平

注册资本：伍仟陆佰陆拾壹万柒仟捌佰圆整

企业类型：有限责任公司

经营范围：森林培育，林木生产、经营，山地综合开发，活立木转（受）让，林产品、纸制品销售；木片加工（由下属分支机构经营）（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3、公司股东及持股比例、股权变更情况

福建省明溪青珩林场有限责任公司成立于 2001 年 05 月 11 日，注册资本 4000 万元，由福建省青山纸业股份有限公司和明溪县恒丰林业有限公司共同出资组建，其中福建省青山纸业股份有限公司出资 2400 万元，占注册资本 60%，明溪县恒丰林业有限公司出资 1600 万元，占注册资本 40%，并由明溪县达山有限责任会计师事务所出具了明达验（2001）09 号验资报告。

2003 年 04 月 01 日，双方股东均以投入实物资产（林木资产）形式增加注册资本 5079362.08 元，其中福建省青山纸业股份有限公司出资 3047617.25 元，明溪县恒丰林业有限公司出资 2031744.83 元，变更后的注册资本为 45079362.08 元，双方股东持股比例未发生变动，并由明溪县达山有限责任会计师事务所出具了明达验（2003）06 号验资报告。

2004 年 10 月 08 日，股东福建省青山纸业股份有限公司增加投入注册资本 11538461.92 元，其中以货币出资 800 万元，债权出资 3538461.92 元（债权出资 700 万元，出资额超过新增注册资本部分 3461538.08 元作为资本公积），变更后的福建省明溪青珩林场有限责任公司注册资本为 56617824 元，福建省青山纸业股份有限公司出资额为 38586079.17 元，占注册资本 68.15%，明溪县恒丰林业有限公司出资 18031744.83 元，占注册资本 31.85%，并由厦门达山会计师事务所有限公司出具了厦达山验（2004）27 号验资报告。

4、经营现状

福建省明溪青珩林场有限责任公司近三年及 2016 年 1-2 月的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

资 产	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-2-29
流动资产：				
货币资金	761,843.03	1,647,947.62	2,741,861.15	2,322,376.21
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
其他应收款	54,219.70	65,840.00	21,050.00	21,050.00
应收股利				
应收利息				
预付账款	87,563.15	158,348.65	158,460.32	2,776,783.73
应收补贴款				
存货	61,332,193.95	60,675,382.51	59,530,824.84	57,284,245.07
其他流动资产				
流动资产合计	62,235,819.83	62,547,518.78	62,452,196.31	62,404,455.01
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产净值	99,238.26	83,760.51	125,115.60	122,071.65
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
待处理固定资产净损失				
公益性生物资产	5,935,922.81	5,935,922.81	5,935,922.81	5,935,922.81
无形资产				
开发支出				
商誉				
其他资产合计				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	6,035,161.07	6,019,683.32	6,061,038.41	6,057,994.46
资产总计	68,270,980.90	68,567,202.10	68,513,234.72	68,462,449.47
负债和股东权益（净资产）				
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	138,372.00	138,372.00	138,372.00	138,372.00
预收款项	1,603,679.49	1,641,240.03	2,418,767.39	2,677,176.32
应付职工薪酬	220,235.72	267,072.55	224,048.91	173,739.11
应交税费	-254,378.98	-467,261.93	-499,311.56	-526,931.60
应付利息				
应付股利				
其他应付款	913,027.46	949,816.98	913,791.35	949,610.09
预提费用				
其他流动负债				
流动负债合计	2,620,935.69	2,529,239.63	3,195,668.09	3,411,965.92
非流动负债：				

长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	2,620,935.69	2,529,239.63	3,195,668.09	3,411,965.92
股东权益（净资产）				
实收资本	56,617,824.00	56,617,824.00	56,617,824.00	56,617,824.00
资本公积	3,473,878.08	3,473,878.08	3,473,878.08	3,473,878.08
盈余公积金	1,782,752.36	1,821,544.09	1,821,544.09	1,821,544.09
其中：法定公益金				
未分配利润	3,775,590.77	4,124,716.30	3,404,320.46	3,137,237.38
股东权益（净资产）合计	65,650,045.21	66,037,962.47	65,317,566.63	65,050,483.55
负债和股东权益（净资产）总计	68,270,980.90	68,567,202.10	68,513,234.72	68,462,449.47

项 目	2012 年度	2013 年度	2015 年	2016 年 1-2 月
一、营业收入	5,862,317.70	7,566,838.83	6,489,059.07	201,137.38
减：营业成本	4,035,395.75	5,265,964.79	4,955,150.68	133,467.79
营业税金及附加	0.00			
销售费用	70,000.00	70,000.00		
管理费用	1,827,803.25	2,259,718.43	2,222,881.38	346,859.27
财务费用	-299.40	-1,865.17	-4,096.37	327.50
资产减值损失	40,169.14	3,441.86	4,790.00	
加：公允价值变动收益				
投资收益				
二、营业利润	-110,751.04	-30,421.08	-689,666.62	-279,517.18
加：营业外收入	255,408.50	583,952.82	20,350.00	12,434.10
减：营业外支出	50,464.00	141,489.48	18,829.22	
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额	94,193.46	412,042.26	-688,145.84	-267,083.08
减：所得税费用	-27,667.57	24,125.00	32,250.00	
四、净利润	121,861.03	387,917.26	-720,395.84	-267,083.08

备注：上述表中的数据由福建省明溪青珩林场有限责任公司提供，2013-2015 年度及 2016 年 1-2 月均经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见审计报告。

5、委托方与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位控股股东。

6、其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的

相关经济行为需要而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司股东全部权益价值提供作价参考。

三、评估范围和对象：评估对象为福建省明溪青珩林场有限责任公司的股东全部权益。评估范围为福建省明溪青珩林场有限责任公司申报的截至 2016 年 2 月 29 日经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产和负债。

单位：人民币元

资 产	2016-2-29
流动资产：	
货币资金	2,322,376.21
交易性金融资产	
应收票据	
应收账款	
其他应收款	21,050.00
应收股利	
应收利息	
预付账款	2,776,783.73
应收补贴款	
存货	57,284,245.07
其他流动资产	
流动资产合计	62,404,455.01
非流动资产：	
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产净值	122,071.65
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
待处理固定资产净损失	
公益性生物资产	5,935,922.81
无形资产	
开发支出	
商誉	
其他资产合计	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
非流动资产合计	6,057,994.46
资产总计	68,462,449.47
负债和股东权益（净资产）	
流动负债：	
短期借款	
交易性金融负债	

应付票据	
应付账款	138,372.00
预收款项	2,677,176.32
应付职工薪酬	173,739.11
应交税费	-526,931.60
应付利息	
应付股利	
其他应付款	949,610.09
预提费用	
其他流动负债	
流动负债合计	3,411,965.92
非流动负债:	
长期借款	
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
预计负债	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	
负债合计	3,411,965.92
股东权益(净资产)	
实收资本	56,617,824.00
资本公积	3,473,878.08
盈余公积金	1,821,544.09
其中:法定公益金	
未分配利润	3,137,237.38
股东权益(净资产)合计	65,050,483.55
负债和股东权益(净资产)总计	68,462,449.47

备注:上述表中的数据由福建省明溪青珩林场有限责任公司提供,经福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具闽华兴所【2016】审字D-162号无保留意见审计报告。

本次被评估单位申报的存货即消耗性生物资产总面积为190064亩,列入评估范围面积为188244亩,另有竹林132亩,茶林15亩,锥栗199亩存在权属争议,还有无林地1474亩,共计1820亩不列入评估。列入评估范围的各小班林权面积按优势树种划分:杉木20.05%,马尾松71.61%,阔叶树7.50%,红豆杉0.62%,景观林0.22%;按起源划分:人工林60.32%,天然林39.68%;按龄组划分:幼龄林8.58%,中龄林14.42%,近熟林11.10%,成过熟林65.90%。具体分类明细表如下:

优势树种	起源	龄组	面积(亩)	蓄积(M3)	面积比例%
杉木	天然	近熟林	257	962	0.14
		成熟林	3146	13605	1.67
		小计	3403	14567	1.81
	人工	幼龄林	9442	1266	5.02
		中龄林	6587	18305	3.50

		近熟林	4195	19383	2.23
		成熟林	13889	84749	7.38
		小计	34113	123703	18.12
		合计	37516	138270	19.93
马尾松	天然	幼龄林	67	267	0.04
		中龄林	868	4325	0.46
		近熟林	2829	17057	1.50
		成熟林	56374	338349	29.95
		小计	60138	359998	31.95
	人工	幼龄林	4173	2330	2.22
		中龄林	19435	21759	10.32
		近熟林	12728	39899	6.76
		成熟林	38620	207149	20.52
		小计	74956	271137	39.82
		合计	135094	631135	71.77
阔叶树	天然	中龄林	172	858	0.09
		近熟林	528	2437	0.28
		成熟林	10470	64814	5.56
		小计	11170	68109	5.93
		中龄林	71	218	0.04
		近熟林	423	617	0.22
		成熟林	1554	7227	0.83
		小计	2048	8062	1.09
		合计	13218	76171	7.02
红豆杉	人工	幼龄林	1168		0.21
山樱花	人工	幼龄林	404		0.62
枫香	人工	幼龄林	677		0.36
楠木	人工	幼龄林	167		0.09
总计			188244	845576	100.00

森林资源根据被评估单位提供的小班表进行抽查,本次抽查面积 52445 亩,占全部林地总面积(权属有争议的毛竹、其他杂竹、茶、锥栗合计面积 346 亩除外)的 27.64%,其中各优势树种为:枫香 285 亩,红豆杉 488 亩,楠木 144 亩,山樱花(景观林)404 亩,无立木林地 275 亩,杉、马、阔商品林 50849 亩。以本次核查数据为准,对委托方提供的森林资源资产清单上所列示的实物量进行误差分析,计算蓄积量调查总误差。经测算:蓄积量总体总误差及各树种蓄积量的总误差均低于+5%,达到森林资源规划设计调查技术规定的蓄积调查精度标准,核查小班的界线、面积、地类、林种、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与资产清单基本一致。根据核查结果,评估人员认为被评估单位提供的森林资源资产清单基本上可以真实反映委托评估的森林资源资产的实际实物量,可作为本次森

林资源资产评估的依据，评估人员未对委托方申报评估的资产实物量进行调整。

四、价值类型和定义

1. 本次价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：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。

就资产评估而言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次价值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 2016 年 2 月 29 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，选择月末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况。为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方确定本项目资产评估基准日为 2016 年 2 月 29 日。

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

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于同意福建青山纸业股份有限公司转让所持有的明溪青珩林场有限责任公司 68.15% 股权的函。

2. 资产评估业务约定书。

(二) 主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)。

2. 《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日国家国有资产管理局发布，国资办发〔1992〕36 号)。

3. 《中华人民共和国公司法》。

4. 《企业会计准则》。
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部〔2001〕第14号令）。
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部〔2003〕第3号令）。
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院〔2003〕第378号令）。
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委〔2005〕第12号令）。
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资产权〔2006〕274号）。
10. 财政部与国家林业局财企〔2006〕529号《森林资源资产评估管理暂行规定》。
11. 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）。
12. 福建地方标准 D35《森林资源资产评估技术规范》。
13. 《福建省林业厅关于生态公益林保护和经营利用有关问题的通知》。
14. 《福建省生态公益林管理办法》闽林〔2005〕1号。
15. 其他有关法律法规。

（三）评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则—基本准则》及《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）。
2. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—森林资源资产》、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号、中评协〔2011〕230号）。
3. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2011〕230号）。
4. 《资产评估准则—企业价值》（中评协〔2011〕227号）。
5. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）。
6. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）。
7. 《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）产权依据

1. 委托方福建省青山纸业股份有限公司、被评估单位福建省明溪青珩林场有限责任公司营业执照复印件。
2. 被评估单位福建省明溪青珩林场有限责任公司财务报表复印件。
3. 被评估单位福建省明溪青珩林场有限责任公司评估基准日审计报告复印件。

4. 验资报告、历年审计报告复印件。
5. 委托方、被评估单位承诺函。
6. 相关财务资料。
7. 车辆行驶证、林权证复印件。
8. 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. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
4. 《2016 机电产品报价手册》。
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. 财税[2016]11 号《关于取消、停征和综合部分政府性基金项目等有关问题的通知》。
8. 其他有关参考资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证。
2. 被评估单位提供的资产评估申报表。
3. 福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的闽华兴所(2016) 审字 D-162 号审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

1. 市场途径适用性分析

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

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

由于被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，同时我国目前股权交

易市场尚未完全公开,所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得,故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

收益途径是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益途径中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益途径进行评估需具备以下三个前提条件:

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

由于被评估单位为林业企业,主要收入来自林木销售,林木资源需经林业部门审批后方可采伐,近年来国家对林木资源的商品性采伐限制越来越严格,采伐指标能否通过审批具有不确定性,森林资源林分蓄积量也在不断变化中,未来蓄积量与采伐指标是无法预测的,因此企业的未来收益无法预测,且企业 2015 年度起已开始出现亏损,故不宜采用收益法评估。

3. 资产基础法途径适用性分析

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

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

鉴于以上原因,本公司本着独立、公正、科学、客观的原则,运用资产评估法定的程序和公允的方法,采用了资产基础法对福建省明溪青珩林场有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。

(二) 资产基础法:

资产基础法评估是选用合适的评估方法对各单项资产及负债进行评估后,加和得出评估对象价值。对纳入评估范围的各类资产及负债的评估方法如下:

1. 货币资金的评估:

货币资金主要是现金和银行存款。通过盘点现金,核查银行对账单并发询证函予以核实。在核实对账单无误基础上以审计确认后的账面值为评估值。

2. 应收款项(应收账款、预付账款、其他应收款)的评估:

借助于历史资料和评估中调查了解的情况,具体分析了欠款数额、时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用及以往坏账损失情况后,通过核对明细账户,发询

证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值，对部分挂账多年的应收款项按账龄确定评估值，对其中属于同一控制人的往来企业的应收款项按核实后金额确定评估值。

3. 存货：

本次委评的存货为企业的商品林（即消耗性森林资源），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 D35《森林资源资产评估技术规范》的规定，本次森林资源林木资产针对各小班的起源和年龄采用不同的评估方法，具体方法如下：

a、市场价倒算法

已达到或超过设定主伐年龄的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、木材生产段的合理利润及林地使用费（若主伐时支付）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： $Z_u = f \times (W - C - F - B - D)$

b、收获现值法

人工用材林中龄林、近熟林以及未达设定主伐年龄的成熟林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（按市场价倒算法计算），将其折为现值，再扣除从现在到主伐之间的年管护费用现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

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

c、重置成本法

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：

$$En = K \times \sum_{i=1}^n Ci(1+p)^{n-i+1}$$

d、择伐收益法

天然用材林（林分年龄 10 年及小于 10 年的幼龄林除外）采用主伐方式为择伐的收益现值法评估（择伐收益法），技术思路是：在天然阔叶林经营中，每隔一定的间隔期（择伐周期）择伐一次，将每次择伐的纯收入（木材销售总收入扣除木材生产经营成本、税费、木材生产段的合理利润及林地使用费后的剩余值）折为现值并累加，再扣除每年管护费用的现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

$$En = \frac{A_u \times (1 + p)^t}{(1 + p)^{u-n} [(1 + p)^t - 1]} - \frac{V}{p}$$

若 $n > u$ ，则取 $n = u$ 计算，其中： $A_u = M_u \times Z_k \times Z_u$ 。

若市场价倒算法、收获现值法、择伐收益法评估测算过程中每亩评估值低于当地最低转让价 450 元，统一取每亩 450 元作为评估值。

4. 固定资产：车辆、电子设备按成本法评估。

5. 公益性生物资产：本次评估的公益性生物资产为企业的生态林，包括自然保护区、水土保持林和水源涵养林。根据《福建省生态公益林管理办法》，自然保护区的生态林禁止采伐，水土保持林和水源涵养林限制采伐，故本次暂按审计后的帐面价值列示。

6. 负债的评估：

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中无需支付项目按零值计算。

八、评估过程

公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2016 年 3 月 2 日，结束于 2016 年 3 月 30 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

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

（二）资产清查阶段

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

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

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

（五）提交报告阶段

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

九、评估前提、基本假设、具体假设

1. 评估前提：本次评估是以企业按现状持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设：

2.1 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2 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。

2.3 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

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

3. 具体假设：

3.1 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2016 年 2 月 29 日的整体资产价值的反映为假设条件。

3.2 本公司在评估过程中，接受了部分由委托方、被评估单位提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托方负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性；

3.3 限于客观条件，本次评估中未对设备逐一进行开机测试，假设被估设备各项

经济、技术、物理指标均符合原设计标准和国家行业有关规定的要求，并能正常使用。

3.4 被评估单位以其所拥有的林木资产为抵押物为福建省青山纸业股份有限公司向国家开发银行贷款提供担保，本次评估假设股权转让经济行为实现前能正常解押。

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

十、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对福建省青山纸业股份有限公司拟股权转让涉及的福建省明溪青珩林场有限责任公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

福建省明溪青珩林场有限责任公司截至2016年2月29日经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后账面资产总额68,462,449.47元、负债3,411,965.92元、股东全部权益（净资产）65,050,483.55元。经整体资产评估后，其股东全部权益（净资产）评估值为人民币192,078,448.10元（大写人民币壹亿玖仟贰佰零柒万捌仟肆佰肆拾捌元壹角整），增值127,027,964.55元，增值率195.28%。

资产评估汇总表

单位：人民币元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	62,404,455.01	189,413,165.21	127,008,710.20	203.53
2	非流动资产	6,057,994.46	6,077,248.81	19,254.35	0.32
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	122,071.65	141,326.00	19,254.35	15.77
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	公益性生物资产净额	5,935,922.81	5,935,922.81	0.00	0.00
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	

18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	68,462,449.47	195,490,414.02	127,027,964.55	185.54
21	流动负债	3,411,965.92	3,411,965.92	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	3,411,965.92	3,411,965.92	0.00	0.00
24	股东全部权益（净资产）	65,050,483.55	192,078,448.10	127,027,964.55	195.28

（1）预付账款评估减值 2,766,783.73 元，系预付账款中费用性质的款项和预付的造林款评估为零造成。

（2）其他应收款评估增值 88,212.00 元，主要是坏账准备评估为零产生的增值。

（3）存货评估增值 129,687,281.93 元，本次存货为企业的森林资源，存货账面值反映的是森林资源的购置成本或营林成本，无法反映森林资源现时的状况，随时间的推移，林分蓄积量在不断增长，除幼龄林外本次评估主要是根据蓄积量来测算。

（4）固定资产评估增值 19,254.35 元，系设备重置价格变化、设备使用过程中的自然磨损老化及淘汰、评估耐用年限和会计折旧年限的差异几项原因对抵产生。

十一、特别事项说明

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

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

3. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关营业执照、权属证书、会计凭证、林业资产相关单据等证据资料或所牵涉的责任进行一般审查，上述资料的真实性由委托方负责。

4. 被评估单位申报的车牌号为闽 G7186 警，属警用车辆，主要用于恒丰公司和青珩公司林区的护林工作，该车辆的行驶证所注所有人为明溪县公安局森林分局，根据被评估单位提供的 2009 年 7 月 3 日公司董事会决议，明溪青珩林场和恒丰公司合购一部车辆，专用于警务室护林工作，购车费用由两个公司各承担 50%，车辆产权归两个公司所有，本次评估系按 50%产权计算其价值，提请报告使用者关注。

5. 被评估单位申报的五辆摩托车，申报明细表上所列三辆为 2002 年 4 月购入，

另外两辆分别为 2006 年 4 月、2007 年 4 月购入，账面原值共为 26,832.00 元，账面净值共为 804.96 元，由于被评估单位未提供所申报摩托车的行驶证和产权证明等资料，同时未知这五辆摩托车现在的具体使用人，评估人员无法进行现场查勘，未见到实物，本次暂评估为 0 元，提请报告使用者关注。

6. 被评估单位申报的非流动资产中的公益性生物资产，帐面值为 5,935,922.81 元，系自然保护区、水土保持林和水源涵养林的林木资源，共为 18973 亩，其中自然保护区占地 17703 亩，水土保持林 446 亩，水源林占地 824 亩，根据福建省林业厅关于生态公益林保护和经营利用有关问题的通知，生态公益林禁止流转，本次评估值暂按帐面值列示，提请报告使用者关注。

7. 被评估单位申报的存货中大部分办理了林权证，其中有 15778 亩林木资产未办理旧林权证换发新证；被评估单位申报的公益性生物资产中大部分林木资产办理了林权证，其中有 708 亩林木资产未办理旧林权证换发新证（保护区 274 亩、水源林 434 亩），即共有 16486 亩未办理旧林权证换发新证的林木资产，本次评估未考虑补办权证对评估值的影响，提请报告使用者关注。

8. 评估师注意到被评估单位以其所拥有的林木资产为抵押物为福建省青山纸业股份有限公司向国家开发银行贷款提供担保，本次评估未考虑上述因素对评估结果的影响。

9. 根据被评估单位提供的说明，被评估单位于 2002 年 1 月 20 日与明溪县林业总公司下属的福建省明溪县恒丰林业有限责任公司签订转让协议，恒丰公司将位于明溪县雪峰农场 4646 亩山场以 100%林权价格转让给福建省明溪青珩林场有限责任公司，后雪峰农场提出补偿原本属于雪峰农场 40%林权的价款，正因为此权属问题，明溪县林业局未发放该部分林权证，本次暂按福建省明溪青珩林场有限责任公司 100%持有该部分林权进行评估，未考虑可能需支付补偿款对评估值的影响，提醒报告使用者关注。

10. 被评估单位申报的的林木资产中竹林 132 亩，茶林 15 亩，锥栗 199 亩，该部分存在权属争议，无林地 1474 亩，共计 1820 亩，本次未将该部分森林资源资产进行评估并从评估范围中予以剔除，评估值为 0。

11. 本次评估中对于森林资源林木资产的评估根据有关森林资源评估规定，聘请江希钿、施恭明为森林资源专家共同参加本次评估工作。

12. 本次评估未考虑股权流动性因素对评估对象价值的影响。

13. 期后事项

13.1 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

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

13.2.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

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

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

14. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，本次评估注册资产评估师未对委托方提供的评估对象的法律权属资料 and 资料来源进行查验，注册资产评估师不承担验证。

15. 本次森林资源林木资产采用总体平均值评估法，评估结论仅为整体森林资源资产转让提供价值参考，不能以森林资源资产评估明细表中各小班的评估值为依据，将整体森林资源资产按小班拆散转让。

16. 本报告未考虑因本次交易可能产生的有关税收及费用对评估值的影响。

17. 本次评估中对于森林资源林木资产的评估根据有关森林资源评估规定，运用了森林资源专家的工作成果。本次评估是在福建省明溪青珩林场有限责任公司确认的小班一览表基础上进行的，评估人员和森林资源专家按林业评估相关规定对一览表资源数据进行了必要的抽查。

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

19. 本项目评估过程中评估人员未发现纳入评估范围内的森林资源资产存在其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

20. 本次评估中评估师注意到财税[2016]11号《关于取消、停征和综合部分政府性基金项目等有关问题的通知》规定，将育林基金标准将为零。由于育林基金征收标准原来是林业评估中的扣减项目，执行新规定后因此导致相应增加评估值。该《通知》自2016年2月1日起执行，本次评估按文件执行。提醒报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 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。

(三) 未征得评估机构同意, 本评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本评估报告的使用有效期为一年, 即从 2016 年 2 月 29 日至 2017 年 2 月 28 日。

(五) 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

(七) 本评估报告按规定需经福建省国资委备案。

十三、评估报告日期:

本次评估报告日为 2016 年 03 月 30 日。

(本评估报告报告号为: 闽中兴评字(2016)第 5006 号, 评估值为人民币 192,078,448.10 元(大写人民币壹亿玖仟贰佰零柒万捌仟肆佰肆拾捌元壹角整))

中国注册资产评估师:



森林资源专家:

法定代表人:



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇一六年三月三十日