

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

**福建省永安林业（集团）股份有限公司
拟抵押贷款所涉及的森林资源资产**

评估报告

明燕林木资产评报字（2017）第 018 号

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

二零一七年五月十四日

目 录

资产评估报告声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估范围 and 对象	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估过程	9
九、评估假设和限定条件	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
评估报告附件	15

资产评估报告声明

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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产及未来经营预测由委托方、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。

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。

四、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。

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。

福建省永安林业（集团）股份有限公司

拟抵押贷款所涉及的森林资源资产

评估报告摘要

明燕林木资产评报字（2017）第 018 号

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司接受福建省永安林业（集团）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，按照必要的评估程序，对属委托方福建省永安林业（集团）股份有限公司所有的森林资源资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托方及产权持有者：福建省永安林业（集团）股份有限公司

二、评估目的：为福建省永安林业（集团）股份有限公司拟将其所有的森林资源资产作为银行贷款抵押物提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围：福建省永安林业（集团）股份有限公司申报的位于永安市境内的 521441 亩森林资源资产，其中 21206 亩零星分布无林地（包括灌木林地、经济林地、采伐迹地、荒山荒地、非林业用地等）未予以评估，故实际纳入评估范围的森林面积为 500235 亩，具体范围详见《森林资源资产评估明细表》（附表 3）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 5 月 10 日。

六、评估方法：根据评估对象所对应森林资源资产的不同特性，选择不同具体方法。幼龄林采用重置成本法、中龄林和近熟林采用收获现值法、成过熟林采用木材市场价倒算法、天然阔叶林采用择伐作业的收

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

益现值法和毛竹林采用年金资本化法。

七、评估结论：在评估基准日持续使用前提下，福建省永安林业（集团）股份有限公司委托评估的森林资源资产评估价值为人民币柒亿捌仟柒佰柒拾壹万捌仟元整（¥787,718,000.00）。

八、评估报告有效期：2017 年 5 月 10 日～2018 年 5 月 9 日。

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。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二零一七年五月十四日

福建省永安林业（集团）股份有限公司拟抵押贷款所涉 及的森林资源资产

评估报告正文

明燕林木资产评报字（2017）第 018 号

福建省永安林业（集团）股份有限公司：

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司接受您的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的资产评估方法和必要的评估程序，对属委托方福建省永安林业（集团）股份有限公司所有的森林资源资产在 2017 年 5 月 10 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、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方和产权持有者

委托方和产权持有者：福建省永安林业（集团）股份有限公司。

企业名称：福建省永安林业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91350000158164259X

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定代表人：吴景贤

注册资本：34098.8702 万人民币万元

住所：福建省永安市燕江东路 819 号

经营范围：材、竹材采运；木材加工；竹制品制造；人造板制造；水力发电；林业、农业、畜牧业生产技术服务；家具、百货、日用杂品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、石油制品（不含成品油）、建筑材料批发、零售；林木育苗；园艺作物种植；对外贸易；机械设备租赁；房屋租赁。（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)。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者包括法律、法规规定的报告使用者。

本报告仅为本评估目的服务，在此行为实现的过程中，除以上经济行为涉及到的各方外，不排除其他相关方会阅读到本评估报告，但我们对其他相关方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

二、评估目的

本次评估目的是为福建省永安林业（集团）股份有限公司拟将其所有的森林资源资产作为银行贷款抵押物提供价值参考依据。

本次评估为这一经济行为提供价值参考，不作为其他经济目的、其他用途使用。评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

三、评估范围和对象

1、评估对象

本次资产评估对象为福建省委托方永安林业（集团）股份有限公司申报的位于永安市境内的 521441 亩森林资源资产，其中 21206 亩零星分布无林地（包括灌木林地、经济林地、采伐迹地、荒山荒地、非林业用地等）未予以评估，故实际纳入评估范围的森林面积为 500235 亩，具体范围详见《森林资源资产评估结果明细表》（附表 3）。

2、评估对象权属状况

根据委托方福建省永安林业（集团）股份有限公司申报和提供的《中华人民共和国林权证》（永政林政字（2004）第 00033 号中第 035 号宗地等 769 本林权证 2630 个宗地）权属证明材料，本次委估的森林资源资产共 2630 宗地，宗地面积 521441 亩。林地使用权权人、森林或林木所有权人和使用权人均为产权持有者福建省永安林业（集团）股份有限

公司。评估对象权属状况详见《林权登记情况表》（附表 1）。

3、评估对象实物状况

经现场调查，本次拟评估的森林资源分布于永安市境内，林地总面积 500235 亩（其中 21206 亩零星分布无林地未予以评估），林木蓄积量 3081304 立方米。林地的立地条件以 II、III 类为主，山场运输条件较为便利，森林资源经营管理水平中等，林分生长水平中等。评估对象实物状况详见《森林资源资产评估明细表》（附表 3）。

本次申报评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

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 2017 年 5 月 10 日

评估基准日是根据森林资源资产评估现场核查起始日确定。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、实际存在的资产数量及本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

1、三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司与福建省永安林业（集团）股份有限公司签订的本项资产评估约定书。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国森林法》（1998 年 4 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第二次会议修正）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日由国人民代表大会常务委员会发布）

3、《森林资源资产评估管理暂行规定》（财政部和国家林业局发布的财企[2006]529 号）；

4、《福建省森林资源资产评估管理暂行办法》（福建省财政厅和福建省林业厅发布的闽财企[2007]35 号）；

5、《福建省森林资源流转条例》（2005 年 9 月 29 日福建省第十届人民代表大会常务委员会第十九次会议修订）；

6、《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 24 日国务院发布）

7、《不动产登记暂行条例实施细则》（2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议公布）

8、《林木和林地权属登记管理办法》（2000 年 11 月 2 日国家林业局第 3 次局务会议公布）

9、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；

6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估准则——森林资源资产》（中评协[2012]245 号）；

9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

11、《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）；

12、《森林资源资产评估技术规范（LY/T2407-2015）》；

13、《森林资源资产评估报告的编制规则（DB35/T544-2004）》（福建省地方标准）；

14、《森林资源资产评估技术规范（DB35/T642—2005）》（福建省地方标准）。

（四）权属依据

1、《中华人民共和国林权证》（永政林政字（2004）第 00033 号中第 035 号宗地等 769 本林权证 2630 个宗地）。

（五）取价依据

- 1、当地近期木材生产资料及营造林生产资料；
- 2、当地现行林业税费政策与相关规定；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料；
- 4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- 5、其他相关资料。

七、评估方法

森林资源资产评估方法通常有市场法、收益法、成本法等三种评估方法。根据评估对象所对应森林资源资产的不同特性，选择不同具体方法。

本次评估中的森林资源均为用材林，根据《森林资源资产评估技术规范（LY/T2407-2015）》及福建省地方标准《森林资源资产评估技术规范（DB35/T642—2005）》的有关要求，结合评估对象和本次评估目的，分别不同树种、龄组采用如下的评估方法。

（一）重置成本法

用材林中的未成林造林地、幼龄林及年龄小于 10 年生的中龄林的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。

（二）收获现值法

用材林中龄林和近熟林林木资产（天然阔叶林除外）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现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

（三）市场价倒算法

用材林成过熟林林木资产（天然阔叶林除外）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（若主伐时一次性支付）后，将其剩余值作为林木资产评估值。计算公式为：

（四）择伐林的收益现值法

择伐林的收益现值法，适用于天然阔叶林林木资产评估。

（五）年金资本化法

毛竹林采用年金资本化法，技术思路是：将被评估的森林资源资产每年的稳定收益作为资本投资的收益，再按适当的投资收益率求出资产的价值。计算公式为：

上述方法的详细内容及采用的技术经济指标见资产评估说明。

八、评估过程

评估人员于 2017 年 5 月 10 日至 2017 年 5 月 14 日对纳入此次评估范围内的森林资源资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

经与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，接受委托方的委托，签

定评估业务约定书。在充分沟通的前提下，明确了评估目的、评估对象及范围、初步选定评估基准日（现场核实起始日），并制定资产评估工作计划。

（二）资产清查

评估人员于 2017 年 5 月 10 日至 5 月 13 日开展并完成本次资产现场清查核实工作。

1、指导产权持者填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有者按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，通过走访当地林业主管部门，查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2、现场实地核查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有者的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法，验证委托评估的森林资源资产的真实性和准确性。

（三）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算

评估人员针对评估对象的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

（五）提交报告阶段

根据我公司评估业务流程管理办法规定，经公司有关审核人员三级

复核、修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设和限定条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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、评估基准日资产交易市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、本次评估是以假设所评估资产的产权是正常的，因而能够进行合法的交易，即产权持有者合法拥有森林资源资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

4、本假设委估的森林资源资产处在交易过程中，估算是根据待估森林资产的交易条件模拟市场进行的，评估结果是对委估森林资源资产最可能达成交易价格的估计。

5、假设评估基准日后，预测期内不发生影响森林资源资产经营的不可抗拒的自然力和偶然性的事件。

6、假设评估基准日后森林或林木所有权权利人能尽职地维护管理，使森林资源资产正常生长。

7、评估采用的林木生产成本、经营成本、相关林产品价格、出材率、生长率、地租等为评估对象所在区域现有的森林生长、森林经营及市场价格的平均水平，且在评估基准日后，预测期内相对稳定变化不大。

8、本次评估值中已包含林地使用权价值，即如发生交易，则林木资产购买者在本轮伐期内不再向林地集体所有者交纳林地使用费。

9、假设林木达主伐年龄时能如期采伐，不考虑采伐限额的影响，也不考虑采伐时间推迟或提前对林木价值的影响。

评估人员根据评估的规定和要求，认定以上前提条件在评估基准日时成立。当上述限定条件及评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效，评估人员不承担由

此导致评估结论不合理的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2017 年 5 月 10 日持续使用前提下，福建省永安林业（集团）股份有限公司委托评估的森林资源资产评估价值为人民币柒亿捌仟柒佰柒拾壹万捌仟元整（¥787,718,000.00）。

评估结论详细情况详见《森林资源资产评估结果汇总表》（附表 2）及《森林资源资产评估明细表》（附表 3）。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本报告所称“评估值”是依据所评估的资产现有用途不变、持续使用和评估基准日所表现的森林资源资产状况和特定经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的价值参考意见。

2、本报告所采用的有关权属资料、数据均由委托方和产权持有者提供，资料提供方承诺对其所提供的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。资产评估人员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超出资产评估人员执业范围。

因此，针对本项目，评估人员进行了必要的、独立的核实工作，委托方和产权持有者应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3、本次评估中未考虑未来市场环境变化和短期强制处分可能对评估结论的影响。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的担保和质押事宜，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

5、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

6、本报告仅对所列资产的价值进行评估，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

7、评估结论是三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司出具的，受具体参加本次业务的评估人员的执业水平和能力的影响。

8、对委托方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、评估报告基准日期后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

本次资产评估过程中未发现有影响评估工作的重大期后事项。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下而得出的价值参考意见，不得用于其他目的，因委托方使用不当造成的后果与签字注册评估师及其所在的评估机构无关。若出现本报告所述特别事项或其他事项等影响评估结果的情形，评估结果一般会失效。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址:永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编:366000 电话:0598-3637200、3652773

3、未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,需经评估机构及注册资产评估师签字、盖章后,依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

5、本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,至 2018 年 5 月 9 日。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 5 月 14 日。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二零一七年五月十四日

评估报告附件

一、附表

- 1、林权登记情况表
- 2、森林资源资产评估结果汇总表
- 3、森林资源资产评估明细表

二、附件

- 1、委托方及产权持有者承诺函
- 2、委托方及产权持有者营业执照复印件
- 3、《中华人民共和国林权证》复印件
- 4、注册资产评估师承诺函
- 5、三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司资格证书复印件
- 6、三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司营业执照复印件
- 7、项目参加人员资格证书复印件

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

福建省永安林业（集团）股份有限公司 拟抵押贷款所涉及的森林资源资产

评估说明

明燕林木资产评报字（2017）第 018 号

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

二零一七年五月十四日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、委托方及产权持有者	2
二、评估目的	2
三、评估范围和对象	2
四、评估基准日	3
五、可能影响评估工作的重大事项说明	3
六、森林资源资产清查情况说明	3
七、资料清单	3
第三部分 森林资源资产清查核实情况说明	4
一、实物资产分布情况及特点	4
二、实物资产核查方法	4
三、森林资源资产范围确认	5
四、森林资源资产核查结果	5
五、森林资源资产核查有关情况说明	7
第四部分 评估依据的说明	8
一、行为依据	8
二、法律依据	8
三、准则依据	8
四、权属依据	9
五、取价依据	9
第五部分 森林资源资产评估技术说明	10
一、评估方法	10
二、评估技术经济指标说明	13
三、评估实例	17
第六部分 评估结论及其分析	26
一、评估结论	26
二、评估结论成立的条件	26
三、评估结论的瑕疵事项	26
四、评估报告基准日期后重大事项	26
五、评估结论的效力、使用范围与有效期	27

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、业务约定书约定的其他报告使用者以及相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有者

委托方及产权持有者：福建省永安林业（集团）股份有限公司

二、评估目的

本次评估目的是为福建省永安林业（集团）股份有限公司拟将其所有的森林资源资产作为银行贷款抵押物提供价值参考意见。

三、评估范围和对象

1、评估对象

本次资产评估对象为福建省委托方永安林业（集团）股份有限公司申报的位于永安市境内的 521441 亩森林资源资产，其中 21206 亩零星分布无林地（包括灌木林地、经济林地、采伐迹地、荒山荒地、非林业用地等）未予以评估，故实际纳入评估范围的森林面积为 500235 亩，具体范围详见《森林资源资产评估结果明细表》（附表 3）。

2、评估对象权属状况

根据委托方福建省永安林业（集团）股份有限公司申报和提供的《中华人民共和国林权证》（永政林政字（2004）第 00033 号中第 035 号宗地等 769 本林权证 2630 个宗地）权属证明材料，本次委估的森林资源资产共 2630 宗地，宗地面积 521441 亩。林地使用权权人、森林或林木所有权人和使用权人均为产权持有者福建省永安林业（集团）股份有限公司。评估对象权属状况详见《林权登记情况表》（附表 1）。

3、评估对象实物状况

经现场调查，本次拟评估的森林资源分布于永安市境内，林地总面积 500235 亩（其中 21206 亩零星分布无林地未予以评估），林木蓄积量 3081304 立方米。林地的立地条件以 II、III 类为主，山场运输条

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

件较为便利，森林资源经营管理水平中等，林分生长水平中等。评估对象实物状况详见《森林资源资产评估明细表》（附表 3）。

本次申报评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

四、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 5 月 10 日

评估基准日是根据森林资源资产评估现场核查起始日确定。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、实际存在的资产数量及本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

未发现有影响评估工作的重大事项。

六、森林资源资产清查情况说明

本次评估于 2017 年 5 月 10 日～5 月 13 日根据委托方提供的资产清单核实委估资产。

七、资料清单

- （一）森林资源资产清单。
- （二）委托方营业执照复印件。
- （三）委托方提供森林资源产权证书。
- （四）其他与森林资源资产评估相关的资料等。

第三部分 森林资源资产清查核实情况说明

受委托方的委托，由我公司组织技术人员于 2017 年 5 月 10 日至 5 月 13 日对福建省永安林业（集团）股份有限公司所提供的拟评估森林资源资产进行实地核查，现就核查结果报告如下：

一、实物资产分布情况及特点

委托评估的森林资源资产产权属委托方福建省永安林业（集团）股份有限公司所有，分布在永安市安砂镇、曹远镇、大湖镇、贡川镇、洪田镇、小陶镇、罗坊乡、上坪乡、燕西街道办、燕南街道办、燕北街道办等乡（镇）境内的，共 8857 个经营小班，林地总面积 500235 亩（其中 21206 亩零星分布无林地未予以评估），林木总蓄积 3081304 立方米。林地的立地条件以 II、III 类为主，山场运输条件较为便利，森林资源经营管理水平中等，林分生长水平中等。

二、实物资产核查方法

在清查工作中，我们抽查核实评估对象。

1、将清查评估明细表与实物相对照，进行实地盘点，确认表实相符；其次确定待评估资产实际数量，为评定估算做好准备。

2、本次核查面积占森林资源总面积的 10.4%，分别树种和龄组随机抽取核查小班，对抽中的小班进行现场核查。

3、调查方法按照《福建省森林资源规划设计调查技术规定》（2006 年）的要求进行小班调查。采用 1:10000 地形图核对小班界线，采用角规辅助目测法进行小班现地调查。核查工作分三个阶段，具体如下：

第一阶段：利用林业基本图、地形图、林权证及相关协议，参照二类调查区划小班及 2016 年底按照森林资源档案更新方法编制而成的小班一览表，按委托书核实森林资源资产的产权，确认拟评估的森林资源资产的范围以及森林资源数据更新的情况和林权状况。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

第二阶段：对小班地类、林种、树种、小班蓄积、平均胸径、平均高、株数等主要的调查因子进行现地调查。

第三阶段：对核查的资料进行内业整理分析，编制森林资源资产实物量统计表和调查报告。

三、森林资源资产范围确认

根据委托，本次森林资源资产评估的范围为福建省永安林业（集团）股份有限公司委托评估产权属于福建省永安林业（集团）股份有限公司所有的森林资源资产。

经核查，本次列入森林资源资产清单的森林资源林权均属于福建省永安林业（集团）股份有限公司所有，产权明晰可以列入评估范围，委托评估林权宗地面积为 521441 亩，其中 21206 亩零星分布无林地（包括灌木林地、经济林地、采伐迹地、荒山荒地、非林业用地等）未予以评估，故实际纳入评估范围的森林面积为 500235 亩。

四、森林资源资产核查结果

经核查，本次资产评估的范围为产权持有方所拥有的森林资源资产。资源资产核查结果如下：

地类	林种	树种组	起源	龄组	面积（亩）	蓄积（立方米）
林分	用材林	杉木	人工	幼龄林	28184	71290
				中龄林	29878	127179
				近熟林	8711	48757
				成熟林	25268	206811
				过熟林	10219	93792
				计	102260	547829
			天然	中龄林	52	209
				近熟林	14	109
				成熟林	289	2555
				过熟林	648	6567
				计	1003	9440
			小计		103263	103263
		马尾松	人工	幼龄林	15545	44727
				中龄林	48777	213592

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

地类	林种	树种组	起源	龄组	面积（亩）	蓄积（立方米）	
				近熟林	20101	119413	
				成熟林	17232	119422	
				过熟林	5627	52346	
				计	107282	549500	
			天然	中龄林	372	3218	
				近熟林	1041	9240	
				成熟林	10649	112708	
				过熟林	7769	85189	
				计	19831	210355	
			小计		127216	127113	
			阔叶树	人工	幼龄林	544	1618
					中龄林	2775	6413
					近熟林	7512	28850
					成熟林	3998	28951
		过熟林			3372	27853	
		计			18201	93685	
		天然		幼龄林	335	857	
				中龄林	3492	19275	
				近熟林	4217	36301	
				成熟林	40900	415807	
				过熟林	55656	616770	
				计	104600	1089010	
		小计		122698	122801		
		桉树	人工	中龄林	2516	4817	
				近熟林	5209	17982	
				成熟林	49180	213434	
				过熟林	47672	344836	
				计	104577	581069	
			小计		104577	104577	
		用材林小计			457754	3081114	
		林分小计				457754	3081114
疏林地	用材林	阔叶树	人工	成熟林	65	416	
	疏林地小计				65	416	
未成林造林地	用材林	杉木	人工	幼龄林	17120	0	
		马尾松	人工	幼龄林	6555	0	
		阔叶树	人工	幼龄林	2700	0	

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

地类	林种	树种组	起源	龄组	面积（亩）	蓄积（立方米）
		桉树	人工	幼龄林	1029	0
	未成林造林地小计				27404	0
竹林地	毛竹林			IV	15012	0
	竹林地小计				15012	0
灌木林地					482	0
经济林地					2184	0
采伐迹地					5854	0
荒山荒地					8306	0
非林地					4380	0
总计					521441	3081304

五、森林资源资产核查有关情况说明

本次核查是在森林资源二类调查续档更新数据的基础上进行的，小班面积以林权证记载的面积为准，只核对小班界线，不对林地面积进行修正。

1、本次核查是以委托方福建省永安林业（集团）股份有限公司提供的森林资源资产清单为依据进行的，该清单是以 2006 年二类调查数据为基础，2016 年底按照森林资源档案更新方法编制而成的小班一览表，是最新的资源数据。

2、本次评估根据委托方所提供的资源数据进行部分核查，小班面积以林权证记载的面积为准，只核对小班界线，不对林地面积进行修正。

第四部分 评估依据的说明

一、行为依据

1、三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司与福建省永安林业（集团）股份有限公司签订的本项资产评估约定书。

二、法律依据

1、《中华人民共和国森林法》（1998 年 4 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第二次会议修正）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日由国人民代表大会常务委员会发布）

3、《森林资源资产评估管理暂行规定》（财政部和国家林业局发布的财企[2006]529 号）；

4、《福建省森林资源资产评估管理暂行办法》（福建省财政厅和福建省林业厅发布的闽财企[2007]35 号）；

5、《福建省森林资源流转条例》（2005 年 9 月 29 日福建省第十届人民代表大会常务委员会第十九次会议修订）；

6、《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 24 日国务院发布）

7、《不动产登记暂行条例实施细则》（2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议公布）

8、《林木和林地权属登记管理办法》（2000 年 11 月 2 日国家林业局第 3 次局务会议公布）

9、其他相关法律、法规、通知文件等。

三、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、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——森林资源资产》（中评协[2012]245 号）；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 11、《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）；
- 12、《森林资源资产评估技术规范（LY/T2407-2015）》；
- 13、《森林资源资产评估报告的编制规则（DB35/T544-2004）》（福建省地方标准）；
- 14、《森林资源资产评估技术规范（DB35/T642—2005）》（福建省地方标准）。

四、权属依据

- 1、《中华人民共和国林权证》（永政林政字（2004）第 00033 号中第 035 号宗地等 769 本林权证 2630 个宗地）。

五、取价依据

- 1、当地近期木材生产资料及营造林生产资料；
- 2、当地现行林业税费政策与相关规定；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料；
- 4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- 5、其他相关资料。

第五部分 森林资源资产评估技术说明

一、评估方法

森林资源资产评估方法通常有市场法、收益法、成本法等三种评估方法。根据《森林资源资产评估技术规范（LY/T2407-2015）》及福建省地方标准《森林资源资产评估技术规范（DB35/T642—2005）》的有关要求，按照评估对象所对应森林资源资产的不同特性、结合本次评估目的选择以下方法的进行评估。

（一）未成林造林地和幼龄林林木资产评估

未成林造林地上的林木资产与用材林幼龄林一样采用重置成本法进行评估，即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）。其计算公式为：

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

式中：En：林龄为 n 年时单位面积林木资产评估值；

K：调整系数；

C_i：第 i 年以现时工价和生产水平为标准的投资额，各年度投资标准、管护费用详见技术经济指标；

p：投资收益率；

n：林分年龄。

（二）中龄林与近熟林林木资产评估

中龄林和近熟林的林木资产采用收获现值法进行评估，即预测该林分成熟时采伐所得到的纯收入（已扣除木材生产成本、税费及合理的经营利润），再扣除从现在到主伐之间的管护费用，其剩余值的折现值作为林木资产的评估值。其计算公式为：

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

$$En = \frac{m_n \times Mu}{\hat{m}_n} \times \frac{f_1 \times (W_1 - C_1 - F_1 - D_1) + f_2 \times (W_2 - C_2 - F_2 - D_2) + f_3 \times (W_3 - C_3 - F_3 - D_3)}{(1+p)^{(u-n)}} - \frac{V \times [(1+p)^{(u-n)} - 1]}{p \times (1+p)^{(u-n)}}$$

式中： 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，各树种生长预测模型是利用福建省林业厅现行《森林经营类型表》中中径材经营类型生长指标拟合而成；

M_u ：按林木生长预测模型计算的 u 年主伐时单位面积林分理论蓄积量；

f_1, f_2, f_3 ：原木、小径材、薪材出材率；

W_1, W_2, W_3 ：原木、小径材、薪材平均木材销售价格；

C_1, C_2, C_3 ：原木、小径材、薪材木材生产经营成本；

F_1, F_2, F_3 ：原木、小径材、薪材木材生产经营段利润；

D_1, D_2, D_3 ：原木、小径材、薪材林地使用费（集体林地需减此项，国有林地不减此项）；

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。

（三）成过熟林林木资产评估

成熟林和过熟林的林木资产采用木材木材市场价倒算法进行评估，即将该林分主伐时的木材总销售收入，扣除木材生产经营成本、税费及木材生产段的合理利润后的剩余值作为林木资产的评估值，其计算公式为：

$$En = m_n \times [f_1 \times (W_1 - C_1 - F_1 - D_1) + f_2 \times (W_2 - C_2 - F_2 - D_2) + f_3 \times (W_3 - C_3 - F_3 - D_3)]$$

式中： m_n ：林龄为 n 年时单位面积林分实际蓄积量；

f_1, f_2, f_3 ：原木、小径材、薪材出材率；

W_1, W_2, W_3 ：原木、小径材、薪材平均木材销售价格；

C_1, C_2, C_3 ：原木、小径材、薪材木材生产经营成本；

F_1, F_2, F_3 ：原木、小径材、薪材木材生产经营段利润；

D_1, D_2, D_3 ：原木、小径材、薪材林地使用费（集体林地需减此项，国有林地不减此项）；

（四）天然阔叶林林木资产评估

天然阔叶林林木资产采用择伐林的收益现值法计算，成熟林计算公式为：

$$En = \frac{m_n \times A_n \times (1+p)^t}{(1+p)^t - 1} - \frac{V}{P}$$

式中： m_n, p, V 同上； A_n ：现实林择伐纯收入； t ：择伐周期

未成熟林预测测算至成熟后再进行择伐，其计算公式为：

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

式中： $m_n, \hat{m}_n, M_u, V, p$ 同上； A_u ：标准林分择伐纯收入。

（五）已进入稳产期成年竹林资产评估

已进入稳产期成年竹林在经营期内每年都有相对稳定的纯收入，采用收益现值法进行评估。收益现值法是将评估林木资产在未来经营期内各年的净收益按一定的折现率折现为现值，然后累计求和得出林木资产评估价值的方法。其计算公式为：

$$E_n = \frac{A}{P} \times \left[1 - \frac{1}{(1+P)^u} \right]$$

式中： E_n ：竹林资产评估值；

A ：年纯收益；

u ：经营期；

P ：折现率。

（六）假设与说明

1、本次评估所涉及的木材价格、生产成本、出材率、山场作业条件、经营成本等，均按永安市现有林分生长及经营管理的平均水平确定。

2、计算中各树种的生长模型，均按福建省现行《森林经营类型表》中优势树种中径材经营类型的生长指标进行拟合。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

3、本次评估中已涉及全部林地使用费，即在林木资产评估值中已包含本轮伐期内的林地使用费价值。

4、根据目前中国采伐规程及天然林保护工程的要求，对于天然阔叶林经营以择伐为主，在实际生产中一般不允许进行皆伐，只能采用择伐，其择伐强度亦不允许超过 40%。综合福建省目前天然阔叶林的采伐现状，确定其择伐强度为 30%，择伐周期 20 年。

二、评估技术经济指标说明

（一）营林生产成本

营林生产成本根据福建省永安林业（集团）股份有限公司、福建省永安国有林场、永安市集体林造林的社会平均发生额综合确定。

营林生产成本

单位：元/亩

年度	杉木	马尾松	阔叶树	桉树
1	570	540	570	880
2	160	160	160	200
3	130	50	130	
4	50	50	50	

（二）木材价格

以福建省永安林业（集团）股份有限公司、永安市木材市场平均销售价为基础，参考其周边县市木材销售情况综合分析后，确定各种树种各材种平均木材销售价格。

木材销售价格表

单位：元/m³

树种	原木	综用	薪材
杉木	1120	1040	
马尾松	740	740	320
阔叶树	680	580	320
桉树	680	580	300

（三）木材经营成本

1、伐区设计费：按蓄积量 10 元/m³。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

2、直接采伐成本：

- (1) 人工林：140 元/m³；
- (2) 天然林：150 元/m³；
- (3) 天然阔叶林择伐：180 元/m³。

3、短途运输成本（含道路维修费）：45 元/m³。

4、检尺费：按出材量 20 元/m³。

5、管理费：销售价的 3%。

6、销售费用：销售价的 1%。

7、不可预见费：销售价的 1.5%。

（四）税费征收标准

根据财政部下发的《关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》（财税[2016]11 号）的规定，自 2016 年 2 月 1 日起育林基金征收标准降为零。

（五）木材生产经营段利润：按木材直接采伐成本的 15% 计算。

（六）森林管护费：按每年每亩 5 元计算。

（七）出材率

根据待评估山场现状，参考永安市近年生产的实际情况确定出材率如下：

木材出材率表

起源	树种	合计	原木	综用	薪材
人工	杉木	68%	15%	53%	0%
	马尾松	82%	20%	50%	12%
	阔叶树	80%	15%	50%	15%
	桉树	75%	10%	55%	10%
天然	杉木	68%	15%	53%	0%
	马尾松	85%	40%	30%	15%
	阔叶树	87%	35%	30%	22%

（八）投资收益率

根据评估对象所处地区的社会经济发展、林业行业状况及林木生长周期长等特点，并参考国家发改委、原建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》中营造林项目的基准收益率确定，杉木、马尾松、阔叶树的投资收益率取 6%，桉树的投资收益率取 10%。

（九）林木蓄积生长预测模型

各树种生长预测模型是利用福建省林业厅现行《森林经营类型表》中中径材经营类型生长指标拟合而成，具体如下：

$$\text{杉木：} V = 22.6669 \times (1 - e^{-0.085136t})^{2.7611}$$

$$\text{人工松木：} V = 21.4493 \times (1 - e^{-0.08034t})^{3.029}$$

$$\text{天然松木：} V = 16.58036 \times (1 - e^{-0.0831928t})^{4.903001}$$

$$\text{人工阔叶林：} V = 31.45159 \times (1 - e^{-0.04364764t})^{1.700351}$$

$$\text{天然阔叶树：} V = 13.5129 \times (1 - e^{-0.1006t})^{4.6921}$$

$$\text{桉树：} V = 14.0424 \times (1 - e^{-0.3613t})^{3.5655}$$

式中：V 为林分平均蓄积，t 为林分年龄。

（十）主伐年龄

1、根据《福建省森林资源规划设计调查技术规定》（2006 年）的要求，各树种、各经营类型主伐年龄如下：

各树种、各经营类型主伐年龄表

经营类型	主伐年龄	经营类型	主伐年龄	经营类型	主伐年龄
集杉大	31	集马大	41	天阔大	51
集杉中	26	集马中	31	天阔中	31
一杉大	36	一马大	51	天马大	51
一杉中	26	一马中	31	天马中	31
一杉小	21	一马小	26	速阔中	16
短伐马	16	短湿火	16	慢阔中	41
短伐桉	7				

2、天然阔叶树择伐周期 20 年，择伐强度 30%；

（十一）林地使用费

（1）国有林地

对于评估对象中权属类型为国有林地，不再支付林地使用费或地租。

（2）拨交林地

根据闽政文[2005]50 号《福建省人民政府关于调整林地使用费稳定国有林场和林业采育场经营区的通知》规定，对于评估对象中权属类型为村集体拨交林地，依上述规定于林木采伐时支付林地使用费，林地使用费的计提标准如下。

林地使用费计提标准

单位：元/m³

起源	天然林			人工林			
树种	杉木	松木	阔叶树	杉木	松木	阔叶树	桉树
原木	160	90	90	48	27	27	27
综用	112	63	63	33.6	18.9	18.9	18.9

（3）购并林地

对于评估对象中权属类型为村集体购并林地，每年支付地租，地租标准为 5 元/亩·年。

（十二）竹林评估技术指标

1、毛竹林生长期划分标准

根据毛竹林资源现场核查及当地的竹林经营状况，将毛竹林所处的生长阶段分为三种类型：亩立竹量少于 100 株的竹林，目前产竹笋量较少，预计 3~4 年后进入正常生产；亩立竹量在 100-140 株的竹林，生产能力恢复快，目前已生产部分竹、笋，且产量逐年上升，预计 1~2 年后进入正常生产；亩立竹量在 140 株以上的竹林已进入稳产状态。

经调查，本次拟评估的毛竹林亩立竹量均已进入稳产期。

2、竹、笋产量

根据当地稳产成年竹林近年平均年产竹材 20~35 根/亩，平均年产春笋 100~200 公斤/亩、冬笋 8~13 公斤/亩，结合现地综合调查情

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

况确定：稳产成年竹林近年平均年产竹材 30 根/亩，平均年产春笋 150 公斤/亩、冬笋 10 公斤/亩。

3、产品销售价格及生产成本

（1）竹、笋价格：竹材平均价格为 10 元/根，春笋平均价格为 1.2 元/公斤，冬笋平均价格为 10 元/公斤。

（2）竹材采伐成本（含运输费用及采伐生产利润）：按售价 40% 计。

（3）挖笋成本（含运输费用及采伐生产利润）：按售价 50% 计算。

4、竹林培育成本（每年）

（1）施肥：每年 60 元/亩；

（2）深翻抚育四年一次，每次 200 元/亩，平均每年 50 元/亩；

（3）除草、劈杂：每年 50 元/亩；

（4）管护费（主要包括护林、病虫害防治及日常管理等费用）：5 元/亩。

（5）合计：165 元/亩。

5、竹林经营投资收益率

根据竹林种植水平和市场波动等因素，结合当地的类似投资回报率，竹林经营投资收益率取 10%。

（十三）经营期限

详见林权证相关记载。

三、评估实例

（一）未成林造林地和幼龄林林木资产评估（序号 522）

1、概况

（1）评估对象权属状况

林权证号为永政林政字（2004）第 02237 号，林权宗地号为 0023 号，林地所有权权利人为永安市安砂镇热水村委会，林地使用权权利

人、森林或林木所有权权利人和森林或林木使用权权利人均均为福建省永安林业（集团）股份有限公司，林权小班为 43 林班 7-3 小班，宗地面积 115 亩，林种为用材林，主要树种为桉树，权属类型为购并，经营期限为 25 年。

（2）评估对象实物状况

根据现场调查，该宗地中经营小班 43 林班 7 大班 3 小班，面积 4 亩，立地质量等级为 2 级，坡度为 30°，亩林木株数 200 株，优势树种为杉木，树种组成为 10 杉，平均树高 5.5m，平均胸径 7.5cm，起源为人工，年龄 8 年，龄组为幼龄林，经营类型为一杉中（成熟年龄 26 年）。

2、评估单价的测算

（1）调整系数 K 的计算

小班林木成活率 = $180 \text{ 株/亩} \div 200 \text{ 株/亩} = 90\% \geq 85\%$ （成活率大于或等于 85% 时， K_1 取 1）

$$K_1 = 1$$

根据《速生丰产用材林生长指标福建省地方标准》规定：一般地区，8 年生杉木平均胸径为 7.3cm，平均树高 5.4m，亩林分蓄积 6.2m^3 。

$$\text{小班平均胸径} = 7.5\text{cm} \div 7.3\text{m} = 1.03$$

$$\text{小班平均树高} = 5.5\text{m} \div 5.4\text{m} = 1.02$$

$$K_2 = 1$$

$$\text{综合调整系数计算 } K = K_1 \times K_2 = 1 \times 1 = 1$$

（2）单位面积评估值

$$\begin{aligned} \text{单位面积评估值} = & 570 \times (1+6\%)^8 + 160 \times (1+6\%)^7 + 130 \times (1+6\%)^6 \\ & + 50 \times (1+6\%)^5 + 10 \times ((1+6\%)^9 - 1) \div 6\% - 1 = 1505.31 \text{ (元/亩)} \end{aligned}$$

（3）小班评估值确定

小班评估值=单位面积评估值×面积=1505.31×4=6021.24 元≈6000.00 元（取整至佰元）。

（二）中龄林与近熟林林木资产评估（序号 2085）

1、概况

（1）评估对象权属状况

林权证号为永政林政字（2004）第 17015 号，林权宗地号为 208 号，林地所有权权利人为永安市安砂镇坑口村委会，林地使用权权利人、森林或林木所有权权利人和森林或林木使用权权利人均均为福建省永安林业（集团）股份有限公司，林权小班为 2 林班 5-4；7-3；8-3 小班，宗地面积 561 亩，林种为用材林，主要树种为马尾松，权属类型为拨交，经营期限为长期。

（2）评估对象实物状况

根据现场调查，该宗地中二类经营小班 2 林班 5 大班 4 小班，有林面积 41 亩，地类为林分，林种为用材林，立地质量等级为 2 级，坡度为 35°，优势树种为马尾松，树种组成 10 马，亩林分蓄积 10.2m³/亩，平均胸径 15.2 厘米，平均树高 10.7 米，起源为人工，年龄 25 年，龄组为近熟林，经营类型为一马小（成熟年龄为 26 年）。

2、评估单价的测算

（1）林分理论蓄积量的计算

树种	现有单位面积林分蓄积	现有单位面积林分理论蓄积量	成熟龄单位面积林分理论蓄积量	预测主伐时蓄积量
马尾松	10.2	13.8633	14.3718	10.57
合计	10.2			10.57

（2）每立方米木材纯收入计算

每立方米木材纯收入=（W₁-C₁-F₁）+（W₂-C₂-F₂）+（W₃-C₃-F₃）

其中：W₁-C₁-F₁，为每立方米原木纯收入；W₂-C₂-F₂，为每立方米小径材纯收入；W₃-C₃-F₃，为每立方米薪材纯收入。下表中销售价格为 W，木材生产经营段利润为 C，其余各项为 F。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

各树材种每立方米木材纯收入计算表

单位：元/m³

项目	松原木	松综用	松薪材
销售价格(1)	740.00	740.00	320.00
伐区设计费(2)	12.20	12.20	12.20
检尺费(3)	20.00	20.00	20.00
直接采伐成本(4)	140.00	140.00	140.00
道路维护及短途集运材成本(5)	45.00	45.00	45.00
销售费用(6)	7.40	7.40	3.20
管理费(7)	22.20	22.20	9.60
不可预见费(8)	11.10	11.10	4.80
税费(9)	0.00	0.00	0.00
木材生产经营段利润(10)	21.00	21.00	21.00
林地使用费(11)	27	18.9	
纯收入(12)	434.10	442.20	64.20
备注	(12)=(1)-(2)-(3)-(4)-(5)-(6)-(7)-(8)-(9)-(10)-(11)		

(3) 单位面积评估值

	合计	松原木	松综用	松薪材
亩蓄积	10.57	10.57		
出材率		20%	50%	12%
单位收入		434.10	442.20	64.20
纯收入	3336.15	917.69	2337.03	81.43

单位面积评估值=每亩木材纯收入—管护费=3336.15÷(1+6%)
—5÷(1+6%)=3143.87 元/亩

3、小班评估值确定

小班评估值=单位面积评估值×面积=3143.87×41=128898.66 元
≈128900 元（取整至佰元）

(三) 成过熟林林木资产评估（序号 1362）

1、概况

(1) 评估对象权属状况

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

林权证号为永政林政字（2004）第 14919 号，林权宗地号为 0051 号，林地所有权权利人为永安市燕西街道办青松村委会，林地使用权权利人、森林或林木所有权权利人和森林或林木使用权权利人均均为福建省永安林业（集团）股份有限公司，林权小班为 201 林班 5-2；6-12 小班，宗地面积 309 亩，林种为用材林，主要树种为桉树，权属类型为购并，经营期限为 30 年，终止日期至 2029 年 8 月 21 日。

（2）评估对象实物状况

根据现场调查，该宗地中经营小班 201 林班 5 大班 19 小班，面积 24 亩，立地质量等级为 2 级，坡度为 30°，优势树种为杉木，树种组成为 10 杉，平均树高 20.5m，平均胸径 13cm，亩林分蓄积 8.9m³/亩，起源为人工，年龄 34 年，龄组为过熟林，经营类型为集杉中（成熟年龄 26 年）。

2、评估单价的测算

（1）每立方米木材纯收入的计算：

每立方米木材纯收入 = $(W_1 - C_1 - F_1) + (W_2 - C_2 - F_2) + (W_3 - C_3 - F_3)$

其中： $W_1 - C_1 - F_1$ ，为每立方米原木纯收入； $W_2 - C_2 - F_2$ ，为每立方米小径材纯收入； $W_3 - C_3 - F_3$ ，为每立方米薪材纯收入。下表中销售价格为 W ，木材生产经营段利润为 C ，其余各项为 F 。

各树材种每立方米木材纯收入计算表

单位：元/m³

项目	杉原木	杉综用	杉薪材
销售价格(1)	1120.00	1040.00	0.00
伐区设计费(2)	14.71	14.71	
检尺费(3)	20.00	20.00	
直接采伐成本(4)	140.00	140.00	
道路维护及短途集运材成本(5)	45.00	45.00	
销售费用(6)	11.20	10.40	
管理费(7)	33.60	31.20	

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

项目	杉原木	杉综用	杉薪材
不可预见费(8)	16.80	15.60	
税费(9)	0.00	0.00	
木材生产经营段利润(10)	21.00	21.00	
林地使用费(11)			
纯收入(12)	817.69	742.09	
备注	(12)=(1)-(2)-(3)-(4)-(5)-(6)-(7)-(8)-(9)-(10)-(11)		

(2) 单位面积评估值

	合计	杉原木	杉综用	杉薪材
亩蓄积	8.9	8.9		
出材率		15%	53%	
单位收入		817.69	742.09	
纯收入	4592.06	1091.62	3500.44	0

3、小班评估值确定

小班评估值=单位面积评估值×面积=(4592.06－5)×24=110089.91 元≈110100 元(取整至佰元)

(四) 天然阔叶林林木资产评估(序号 1365)

1、概况

(1) 评估对象权属状况

林权证号为永政林政字(2004)第 14919 号, 林权宗地号为 0077, 林地所有权权利人为永安市燕西街道办青松村委会, 林地使用权权利人、森林或林木所有权权利人和森林或林木使用权权利人均均为福建省永安林业(集团)股份有限公司, 林权小班为 20(1)林班 6-1.2.3 小班, 宗地面积 457 亩, 林种为用材林, 主要树种为马尾松, 林地使用期为长期, 权属类型为拨交。

(2) 评估对象实物状况

根据现场调查, 该宗地中二类经营小班 211 林班 6 大班 1 小班, 有林面积 56 亩, 地类为林分, 林种为用材林, 立地质量等级为 2 级, 坡度为 18°, 优势树种为阔叶树, 树种组成 10 阔, 亩林分蓄积 13.7m³/

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

亩，平均胸径 23.7 厘米，平均树高 14.2 米，起源为天然，年龄 51 年，龄组为过熟林，经营类型为天阔中（成熟年龄为 31 年）。

2、评估单价的测算

（1）每立方米木材纯收入的计算（ A_u ）

每立方米木材纯收入 = $(W_1 - C_1 - F_1) + W_2 - C_2 - F_2 + (W_3 - C_3 - F_3)$

其中： $W_1 - C_1 - F_1$ ，为每立方米原木纯收入； $W_2 - C_2 - F_2$ ，为每立方米小径材纯收入； $W_3 - C_3 - F_3$ ，为每立方米薪材纯收入。下表中销售价格为 W ，木材生产经营段利润为 C ，其余各项为 F 。

各树材种每立方米木材纯收入计算表

单位：元/m³

项目	杂原木	杂综用	杂薪材
销售价格(1)	680.00	580.00	320.00
伐区设计费(2)	11.49	11.49	11.49
检尺费(3)	20.00	20.00	20.00
直接采伐成本(4)	180.00	180.00	180.00
道路维护及短途集运材成本(5)	45.00	45.00	45.00
销售费用(6)	6.80	5.80	3.20
管理费(7)	20.40	17.40	9.60
不可预见费(8)	10.20	8.70	4.80
税费(9)	0.00	0.00	0.00
木材生产经营段利润(10)	27.00	27.00	27.00
林地使用费(11)	90.00	63.00	0.00
纯收入(12)	269.11	201.61	18.91
备注	(12)=(1)-(2)-(3)-(4)-(5)-(6)-(7)-(8)-(9)-(10)-(11)		

（2）单位面积评估值

天然阔叶林按采伐政策只允许进行强度小于 40% 的择伐，本次评估设定采伐强度为 35%，择伐周期 20 年。

	合计	杂原木	杂综用	杂薪材
亩蓄积	13.7	13.7		
采伐强度	30%			

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

地址：永安市燕江中路 638 号中银大厦五楼 邮编：366000 电话：0598-3637200、3652773

	合计	杂原木	杂综用	杂薪材
出材率		35%	30%	22%
单位收入		269.11	201.61	18.91
纯收入	652.8	387.11	248.59	17.1

单位面积评估值 = $652.80 \times 1.06^{20} \div (1.06^{20} - 1) - 5 \div 6\% = 865.21$ (元/亩)

3、小班评估值确定

小班评估值 = 单位面积评估值 $\times$ 面积 = $865.21 \times 56 = 48451.76$ 元 $\approx$ 48500 元 (取整至百元)。

(五) 已进入稳产期成年竹林资产评估 (序号 8665)

1、概况

(1) 评估对象权属状况

林权证号为永政林政字(2005)第 23932 号,林权宗地号为 0298,林地所有权权利人为永安市大湖镇吴坊村委会,林地使用权权利人、森林或林木所有权权利人和森林或林木使用权权利人均均为福建省永安林业(集团)股份有限公司,林权小班为 36 林班 10-1 小班,宗地面积 67 亩,林种为用材林,主要树种为马尾松,林地使用期为长期,权属类型为拨交。

(2) 评估对象实物状况

根据现场调查,该宗地中二类经营小班 36 林班 10 大班 1 小班,有林面积 60 亩,地类为竹林,林种为毛竹林,立地质量等级为 2 级,坡度为 33° ,树种组成 10 竹,亩立竹数为 190 株/亩,平均胸径 10.5 厘米,平均树高 11 米,起源为人工,龄组为稳产竹,经营类型为一般竹。

2、评估单价的测算

(1) 竹材年纯收益

竹材年纯收益 = 销售收入 - 采伐成本

年竹材纯收益 = $30 \times 10 - 30 \times 10 \times 40\% = 180$ (元/亩)

(2) 春笋年纯收益

春笋年纯收益=销售收入-挖笋成本

春笋纯收益=150×1.2-150×1.2×50%=90（元/亩）

(3) 冬笋年纯收益

冬笋年纯收益=销售收入-挖笋成本

春笋纯收益=10×10-10×10×50%=50（元/亩）

(4) 培育成本：合计 165 元/亩

(5) 年单位面积纯收益

年单位面积纯收益=竹材年纯收益+春笋纯收益+冬笋年纯收益-
培育成本

年单位面积纯收益=180+90+50-165=155（元/亩）

(6) 单位面积评估值

单位面积评估值=155÷10%=1550 元/亩

3、小班评估值确定

小班评估值=单位面积评估值×竹林面积=1550×60=93000 元
≈93000 元(取整至佰元)。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

在评估基准日 2017 年 5 月 10 日持续使用前提下，福建省永安林业（集团）股份有限公司委托评估的森林资源资产评估价值为人民币柒亿捌仟柒佰柒拾壹万捌仟元整（¥787,718,000.00）。

二、评估结论成立的条件

1、评估结论是三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响；

2、本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

3、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的担保和质押事宜，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。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

4、委托方及资产持有者应对其提供资料的真实性、全面性负责。

5、对委托方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

三、评估结论的瑕疵事项

本次评估过程中未发现其他可能影响评估结论的瑕疵事项。

四、评估报告基准日期后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

本次资产评估过程中未发现有影响评估工作的重大期后事项。

五、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本报告系评估机构及人员依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估人员签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

3、本报告书的评估结论仅供委托方为实现本次评估目的服务,报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开。委托方因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的机构无关。

4、报告有效期为一年，至 2018 年 5 月 9 日。