

**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

**【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】**

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市场价值

**资产评估报告**

明燕林木资产评报字（2019）第 012 号

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

二零一九年八月十一日

# 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

## 目 录

一、声明.....	1-2
二、摘要.....	3-4
三、正文.....	5-17
1、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	
2、评估目的	
3、评估对象和评估范围	
4、价值类型	
5、评估基准日	
6、评估依据	
7、评估方法	
8、评估程序实施过程和情况	
9、评估假设	
10、评估结论	
11、特别事项说明	
12、资产评估报告使用限制说明	
13、资产评估报告日	
14、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字盖章	
四、附件.....	18
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	
4、委托人营业执照复印件	
5、《中华人民共和国林权证》复印件	
6、资产评估师承诺函	
7、资产评估机构备案公告复印件	
8、资产评估机构营业执照复印件	
9、资产评估师资格证书复印件	

## 资产评估师声明

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签名资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估报告载明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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及签名资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制的影响，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次资产评估资料由委托人或其他相关当事人提供。依法提供本次评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

## **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

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件，资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用人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资产评估报告使用期限。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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市场价值  
资产评估报告摘要

明燕林木资产评报字（2019）第 012 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

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，对属委托人福建省永安林业（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工作。现将评估报告摘要如下：

一、**委托人及产权持有人：**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西洋镇、槐南镇、青水畲族乡境内的 11757 亩森林资源资产，其中 1158 亩天然用材林和零星分布无林地未予以评估，故实际纳入评估范围的森林面积为 10599 亩，具体范围详见附表 3《森林资源资产评估结果明细表》。

四、**价值类型：**市场价值。

五、**评估基准日：**2019 年 8 月 7 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

# 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

获现值法、成过熟林采用木材市场价倒算法和毛竹林采用年金资本化法。

**七、评估结论：**在评估前提和评估假设充分实现的条件下，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，在评估基准日 2019 年 8 月 7 日的评估价值为人民币贰仟贰佰伍拾捌万零陆佰元整（¥22,580,600.00 元）。

**八、评估报告有效期：**2019 年 8 月 7 日~2020 年 8 月 6 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

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二零一九年八月十一日

**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市场价值**  
**资产评估报告正文**

明燕林木资产评报字（2019）第 012 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 2019 年 8 月 7 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人**

**（一）委托人和产权持有人**

委托人和产权持有人：福建省永安林业（集团）股份有限公司。

1. 企业名称：福建省永安林业(集团)股份有限公司

2. 统一社会信用代码：91350000158164259X

3. 类型：股份有限公司(上市、国有控股)

4. 法定代表人：吴景贤

5. 注册资本：34098.8702 万人民币

6. 成立日期：1994 年 01 月 06 日

7. 住所：永安市燕江东路 819 号

8. 经营范围：木材、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）其他资产评估报告使用人**

其他资产评估报告使用人包括法律、法规规定的可使用本资产评

# 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

估报告的报告使用人。

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，但本资产评估机构及签名资产评估师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

根据评估目的，评估对象是委托人福建省永安林业（集团）股份有限公司申报的位于永安市西洋镇、槐南镇、青水畚族乡境内的 11757 亩森林资源资产，其中 1158 亩天然用材林和零星分布无林地未予以评估，故实际纳入评估范围的森林面积为 10599 亩，具体范围详见附表 3《森林资源资产评估结果明细表》。

### 2、评估范围

根据委托人福建省永安林业（集团）股份有限公司申报和提供的《中华人民共和国林权证》（永政林证字（2004）第 00801 号中第 026 号宗地等 42 本林权证 61 个宗地）权属证明材料，本次委估的森林资源资产共 61 个宗地，宗地面积 11757 亩。林地使用权权利人、森林或林木所有权人和使用权人均为委托人福建省永安林业（集团）股份有限公司。（详见附表 1《林权登记情况表》）

### 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西洋镇、槐南镇、青水畚族乡境内，林分面积 9929 亩，林分蓄积 65843 立方米，人工造林未成林地面积 256 亩，毛竹林面积 414 亩（另有：559 亩天然商



## 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

品用材林，599 亩零星分布无林地未列入评估范围）。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。

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

1. 本次评估采用委估资产的市场价值作为选定的价值类型，即市场价值类型。不考虑委估资产租赁、抵押以及相应的债权、债务等因素的影响。

2. 价值定义表述：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。

3. 价值类型选取的理由及依据：本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑以下因素（1）评估目的：本次评估目的是为委托人拟将其所有的森林资源资产作为银行贷款抵押物这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。因此，根据本次评估目的、特定市场条件、评估对象状况及价值类型与评估假设的相关性，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

本次资产评估以森林资源资产评估现场核查起始日为评估基准日，即评估基准日为森林资源资产评估现场核查起始日 2019 年 8 月 7 日。确定评估基准日时考虑的主要因素：

（1）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，评估对象所涉及的资产为森林资源资产，选择资产现场核查起始日作为评估基准日，能真实反映评估对象所涉及资产的实际情况，有利于本项

## 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

目评估目的顺利实现。因此，为确切地反映委估资产的市场价值，确定本项目资产评估基准日为资产现场核查起始日 2019 年 8 月 7 日。

(2) 本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以评估基准日之外部经济环境及市场情况确定。本次资产评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，评估基准日的变动将影响评估结论。

### 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

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目资产评估委托合同。

#### (二) 法律依据

1、《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）；

2、《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）；

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）；

5、《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）；

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、其他与资产评估相关的法律、法规、通知文件等。

#### (三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 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

- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 4、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《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）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 10、《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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

《中华人民共和国林权证》（永政林证字（2004）第 00801 号中第 026 号宗地等 42 本林权证 61 个宗地）。

### （五）取价依据

- 1、当地近期木竹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

森林资源资产评估通常有市场法、收益法、成本法等三种基本评估方法。根据评估对象所对应森林资源资产的不同特性，选择具体的评估方法。

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，结合评估对象和本次评估目的，本次森林资源资产采用如下方法评估。

### （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。计算公式为：

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

### （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：

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

### （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

## 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

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：

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

### （四）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：

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

上述方法中各符号含义如下：

$E_n$ ：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；

$m_n$ ：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；

$V$ ：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；

$A$ : 稳产期后竹林的年平均纯收益；

$n$ : 剩余经营年限。

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、评估程序实施过程和情况

根据国家资产评估的有关原则、规定及资产评估准则，本资产评估机构对评估范围内的资产进行了评估工作。本次评估于 2019 年 8 月 7 日开展现场调查，2019 年 8 月 11 日出具资产评估报告，评估过程分六个阶段进行。

### （一）接受委托、拟定评估计划

本公司评估人员采用同委托人和相关当事人讨论洽商、查阅基础资料、进行必要的初步调查等方式，与委托人就委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日（现场核实起始日）、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，与委托人和相关当事人共同明确评估业务的基本事项。根据评估业务具体情况，本资产评估机构和评估人员对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，接受委托人的委托。

在现场调查前，评估人员根据本评估项目的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容。要求委托人和相关当事人提供相关资料，在此基础上拟定资产评估技术方案，编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。报本公司相关部门审核、批准。

### （二）资产核实与现场调查

评估人员于 2019 年 8 月 7 日至 8 月 10 日开展并完成本次资产现场清查核实工作。

评估人员要求委托人按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等填报资产评估申报表和提供资产评估资料，同时，通过走访当地林业主管部门，查阅有关资料，了解纳入评估范围资产的详细状况，收集核对委托人提供的资产评估资料。

## 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

评估人员采用查阅资料、访谈询证、现场勘察、实地调查等多种方式对委估森林资源资产进行清查核实。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在委托人的配合下，针对不同的资产性质及特点，采取了不同的现场实地勘查方法。参照《森林资源资产评估技术规范》和《福建省伐区调查规划设计技术》的要求，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。验证委托评估的森林资源资产的真实性和准确性。

### （三）收集市场信息、选择评估方法、进行评定估算。

（1）根据被评估资产的具体情况，开展市场调研和询价工作，收集有关资产价格、参数资料及其它评估信息资料，分析、归纳、整理相关资料，形成评定估算的依据。

（2）依据评估对象特点、价值类型、评估资料的收集情况等相关条件，恰当选择具体评估方法，选取相应的公式和参数进行计算、分析和判断，初步得出评估结果。

### （四）评估汇总、评估结论分析

根据初步评估结果，进行汇总分析。确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，现场勘查记录是真实和完整的，评估方法及参数选择是适当的，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。在不影响本资产评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托人沟通初步评估结果，根据委托人提出的合理意见进行必要的修改。评估项目组分析确定评估结果，并做好复核工作。

### （五）撰写评估报告、进行内部三级复核、提交资产评估报告

本资产评估机构和评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求，撰写资产评估报告和评估说明初稿。然后，按照本公司内部质量控制要求，经三级审核并修改复核后出具正式的资产评估报告，由本公司负责人签发后，按约定的方式将资产评估报告提交委托人。

### （六）评估档案归集

汇集、整理工作底稿，进行评估总结，归集保存评估档案。

## 九、评估假设

### （一）前提假设

## 1. 交易假设

假设评估对象已经处在交易过程中，资产评估师根据评估对象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。

## 2. 公开市场假设

假设评估对象拟进入的市场是公开市场。公开市场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。

### （二）一般假设

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、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。

3、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。

4、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。

5、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。

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

本资产评估报告及资产评估结论是依据上述资产评估前提假设、一般假设以及本资产评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述假设条件发生变化，本资产评估报告及资产评估结论一般会自行失效。签名资产评估师及本评估机构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

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估前提和评估假设充分实现的条件下，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，在评估基准日 2019 年 8 月 7 日的评估价值为人民币贰仟贰佰伍拾捌万零陆佰元整（¥22,580,600.00 元）。评估结论详细情况见附表 2《评估结果汇总表》及附表 3《评估结果明细表》。

## 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“评估价值”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，为本报告所列明的评估目的而提出的价值参考意见。

2、本次资产评估所依据的权属资料及其他评估资料均由委托人提供，所勘察的标的物由委托人指认，委托人承诺对其所提供的资料 and 指认的标的物的完整性、合法性、真实性负责。委托人提供的资料 and 指认的标的物如有不实之处，本资产评估机构和评估人员不承担责任。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，评估人员虽然对委托人提供的相关资料进行了必要的、独立的核实，但不能作为权属认定的依据，有关权属界定以有关部门的认定为准。如存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托评估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，本资产评估机构及评估人员不承担相关责任。

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产生的影响。

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。

5、评估价值未考虑评估对象可能存在的抵押、担保、租赁和负债等权利限制对资产价值的影响，即评估对象不存在法定优先受偿权，未设立用益物权、担保物权，不存在被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况。

#### 6、期后事项

(1) 评估基准日后至出具资产评估报告日，被评估对象未见异常，无需披露而未披露的重大事项。

(2) 资产评估报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本资产评估报告的评估结论。

(3) 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：

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；

②资产价格标准发生变化，对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整；

④在评估基准日后至出具资产评估报告日，评估对象物理状态发生显著变化时（如人为或自然因素导致资产受损等），不能直接使用本报告的评估结论。

至本资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事人也没有提供有关可能影响资产评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

**评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论产生的影响。**

#### 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供本报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的。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评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

2. 除委托人、资产评估报告载明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

## 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

能成为本资产评估报告的使用人。

3. 本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评估对象可实现价格的保证。

4. 本资产评估报告应当在载明的有效期内使用。本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效，即自 2019 年 8 月 7 日起至 2020 年 8 月 6 日止的期限内有效。

5. 本资产评估报告仅供委托人为本次资产评估目的使用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 8 月 11 日。资产评估报告提出日期为资产评估师形成最终专业意见的日期。

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二零一九年八月十一日

## 资产评估报告附件

### 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、森林资源资产评估结果明细表

### 二、附件：

- 1、委托人营业执照复印件
- 2、《中华人民共和国林权证》复印件
- 3、资产评估师承诺函
- 4、资产评估机构备案公告复印件
- 5、资产评估机构营业执照复印件
- 6、资产评估师资格证书复印件

# 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

**附表 1: 林权登记情况表**

序号	林权证号	页号	宗地号	林地所有权权利人	林地使用权权利人 森林或林木所有权人 森林或林木使用权权利人	座落	地名	林班	小班	面积	林种	树种	期限	终止时间
1	永政林证字(2004)第 00801 号	1	00026	永安市槐南乡梧桐洋村委会	永安林业(集团)股份有限公司	槐南镇梧桐洋村	高乾头	2-2	1	33	用材林	马尾松	26	2029/12/31
2	永政林证字(2004)第 02394 号	4	00183	永安市青水畲族乡大坵村委会	永安林业(集团)股份有限公司	青水畲族乡大坵村	杨梅堂	27-5	5	63	用材林	马尾松	26	2029/8/22
3	永政林证字(2004)第 02395 号	1	00145	永安市青水畲族乡大坵村委会	永安林业(集团)股份有限公司	青水畲族乡大坵村	乌龙溪	25-2	2	177	用材林	马尾松	26	2029/6/30
4	永政林证字(2004)第 02395 号	4	00085	永安市青水畲族乡大坵村委会	永安林业(集团)股份有限公司	青水畲族乡大坵村	土堡后	24-15	2	80	用材林	马尾松		一代林
5	永政林证字(2004)第 02434 号	5	00095	永安市青水畲族乡龙头村委会	永安林业(集团)股份有限公司	青水畲族乡龙头村	上窠	15-19	2	39	用材林	杉木		一代林
6	永政林证字(2004)第 02843 号	2	00035	永安市槐南乡梧桐洋村委会	永安林业(集团)股份有限公司	槐南镇梧桐洋村	高乾	2	4-3;5-1	211	用材林	马尾松		一代林
7	永政林证字(2004)第 02845 号	1	00011	永安市槐南乡南山村委会	永安林业(集团)股份有限公司	槐南镇南山村	南圪	22	9-2;11-1;10-2;8-5	813	用材林	马尾松		一代林
8	永政林证字(2004)第 02845 号	3	00029	永安市槐南乡南山村委会	永安林业(集团)股份有限公司	槐南镇南山村	天湖边	22-9	1	92	用材林	杉木		一代林
9	永政林证字(2004)第 04233 号	3	00091	永安市青水畲族乡早安村委会	永安林业(集团)股份有限公司	青水畲族乡早安村	黄坑	22-8	3,4	95	用材林	马尾松		一代林
10	永政林证字(2004)第 04233 号	5	00070	永安市青水畲族乡早安村委会	永安林业(集团)股份有限公司	青水畲族乡早安村	菜筒坑	21-15	1	20	用材林	桉木		一代林
11	永政林证字(2004)第 04234 号	1	00068	永安市青水畲族乡早安村委会	永安林业(集团)股份有限公司	青水畲族乡早安村	菜筒坑	21-14	1	234	用材林	杉木	26	2029/6/22
12	永政林证字(2004)第 05664 号	1	00098	永安市槐南乡槐南村委会	永安林业(集团)股份有限公司	槐南镇槐南村	罗岭山	19-8	2	178	用材林	马尾松		一代林
13	永政林证字(2004)第 05664 号	3	00170	永安市槐南乡槐南村委会	永安林业(集团)股份有限公司	槐南镇槐南村	虎仑	19	12-1,2;9-4,5;11-1,2,3	1009	用材林	马尾松		一代林

# 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

序号	林权证号	页号	宗地号	林地所有权权利人	林地使用权权利人 森林或林木所有权权利人 森林或林木使用权权利人	座落	地名	林班	小班	面积	林种	树种	期限	终止时间
14	永政林证字（2004）第 05664 号	4	00214	永安市槐南乡槐南村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇槐南村	下后溪	19	5-3;1-1,2;2-1,2;3-1,2,3	681	用材林	杉木		一代林
15	永政林证字（2004）第 05664 号	5	00215	永安市槐南乡槐南村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇槐南村	马头山	19	1-1,2;2-2;3-3;5-1	214	用材林	杉木		一代林
16	永政林证字（2004）第 05740 号	1	00011	永安市槐南乡高坪村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇高坪村	狗形仑	21-7	1	133	用材林	马尾松		一代林
17	永政林证字（2004）第 07050 号	1	00133	永安市青水畲族乡三房村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡三房村	草郑柱	47-3	1	78	用材林	杉木		一代林
18	永政林证字（2004）第 07050 号	6	00072	永安市青水乡三房村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡三房村	马头崙	47-3	3	31	用材林	马尾松		一代林
19	永政林证字（2004）第 07051 号	2	00146	国家	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡三房村	上黄连	47-7	1	21	用材林	马尾松	/	
20	永政林证字（2004）第 09040 号	2	00149	永安市西洋镇蚌口村委会	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇蚌口村	南投	18	11-1;4-5	119	用材林	杉		一代林
21	永政林证字（2004）第 09042 号	1	00161	永安市西洋镇葛州村委会	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇葛州村	长坝	3-2	2	149	用材林	杉木		一代林
22	永政林证字（2004）第 09719 号	2	00090	永安市青水畲族乡炉坵村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡炉坵村	兴坑岩	9-	9-4;12-1,3	181	用材林	马尾松	/	
23	永政林证字（2004）第 09909 号	1	00070	永安市青水畲族乡际头村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡际头村	汀海岬	50-7	2	95	用材林	马尾松		一代林
24	永政林证字（2004）第 09909 号	6	00009	永安市青水畲族乡际头村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡际头村	大坑垵	50-1	7	108	用材林	杉木		一代林
25	永政林证字（2004）第 09915 号	1	00045	永安市青水畲族乡沧海村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡沧海村	罗坑园	46(1)-5	10	82	用材林	杉木		一代林
26	永政林证字（2004）第 09915 号	3	00044	永安市青水畲族乡沧海村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡沧海村	后门坑	46(1)	4-5;5-6	450	用材林	马尾松		一代林
27	永政林证字（2004）第 09916 号	3	00007	永安市青水畲族乡人民政府	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡汀海村	岬头	51-1	1	245	用材林	杉木	24	2028/12/29

# 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

序号	林权证号	页号	宗地号	林地所有权权利人	林地使用权权利人 森林或林木所有权权利人 森林或林木使用权权利人	座落	地名	林班	小班	面积	林种	树种	期限	终止时间
28	永政林证字（2004）第 09916 号	4	00023	永安市青水畲族乡人民政府	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡汀海村	黄连路上	51-5	2	64	用材林	杉木	24	2028/12/29
29	永政林证字（2004）第 09916 号	6	00005	永安市青水畲族乡人民政府	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡汀海村	军刀墓人、岬头	51	2-2, 3; 4-4; 5-1	401	用材林	马尾松	24	2028/12/29
30	永政林证字（2004）第 11554 号	3	00087	永安市青水畲族乡龙吴村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡龙吴村	过坑	40-5	5	77	用材林	马尾松		一代林
31	永政林证字（2004）第 11555 号	2	00114	永安市青水畲族乡龙吴村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡龙吴村	苦坑垅	40-9	3, 4, 7, 8	253	用材林	马尾松		一代林
32	永政林证字（2004）第 11555 号	3	00119	永安市青水畲族乡龙吴村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡龙吴村	苦坑垅	40-10	2	156	用材林	马尾松		一代林
33	永政林证字（2004）第 13614 号	4	00053	永安市青水畲族乡新村村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡柯山村	龙虎宫	2-11	1	70	用材林	杉木	/	
34	永政林证字（2004）第 13630 号	1	00143	永安市青水畲族乡东井村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡大坵村	乌龙溪	25-1	4	155	用材林	马尾松	/	
35	永政林证字（2004）第 13643 号	1	00107	永安市青水畲族乡东井村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡东井村	东山甲直俞	29-12	6	117	用材林	杉木		一代林
36	永政林证字（2004）第 13643 号	2	00093	永安市青水畲族乡东井村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡东井村	后峡旗	29-10	1	140	用材林	马尾松		一代林
37	永政林证字（2004）第 13643 号	3	00040	永安市青水畲族乡东井村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡东井村	观音寺	28-9	8	98	用材林	马尾松		一代林
38	永政林证字（2004）第 15047 号	3	00038	永安市槐南乡溪南村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇溪南村	矿山	9	13-1; 14-1, 3	542	用材林	马尾松		一代林
39	永政林证字（2004）第 16171 号	2	00151	永安市西洋镇下街村委会	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇下街村	下湖大湾	25(1)-5	1, 4	82	用材林	杉木		一代林
40	永政林证字（2004）第 16180 号	6	00127	永安市西洋镇下螺村委会	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇下螺村	石头崙	42-5	1	26	用材林	杉木		一代林
41	永政林证字（2004）第 16592 号	1	00041	永安市槐南乡小龙逢村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇小龙逢村	石狮坑	7	16-2; 17-6	96	用材林	杉木		一代林

# 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

序号	林权证号	页号	宗地号	林地所有权权利人	林地使用权权利人 森林或林木所有权权利人 森林或林木使用权权利人	座落	地名	林班	小班	面积	林种	树种	期限	终止时间
42	永政林证字（2004）第 16593 号	2	00144	永安市槐南乡溪南村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇溪南村	山头路	13-14	2, 4	304	用材林	马尾松		一代林
43	永政林证字（2004）第 16593 号	3	00181	永安市槐南乡溪南村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇溪南村	瓦厂	14-6	6	108	用材林	马尾松		一代林
44	永政林证字（2004）第 16593 号	4	00182	永安市槐南乡溪南村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇溪南村	天孟堂路	14-7	3	56	用材林	马尾松		一代林
45	永政林证字（2004）第 16593 号	6	00183	永安市槐南乡溪南村委会	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇溪南村	天孟路	14-7	4	126	用材林	马尾松		一代林
46	永政林证字（2004）第 19572 号	5	00020	永安市青水畲族乡黄景山村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡黄景山村	南乾	45-9	3	91	用材林	马尾松		一代林
47	永政林证字（2004）第 19584 号	1	00140	国家	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡三房村	交长坑	48-3	1	225	用材林	马尾松	/	
48	永政林证字（2004）第 19584 号	4	00163	国家	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡三房村	金交椅	47-1	3	14	用材林	杉木	/	
49	永政林证字（2004）第 19585 号	2	00070	国家	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡百岂坵村	甲头甲	49	16-1;17-1	285	用材林	马尾松	/	
50	永政林证字（2004）第 19660 号	4	00180	国家	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇蚌口村	大那坑	15-10	2	40	用材林	桉树	/	
51	永政林证字（2004）第 20796 号	2	00291-2	国家	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇吉岭村	竹均岚	58-10	1, 2, 4, 9	152	用材林	桉树	/	
52	永政林证字（2005）第 22702 号	1	00045	永安市青水乡龙吴村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡东井村	陈启坑	28-10	8, 8A	94	用材林	马尾松		一代林
53	永政林证字（2005）第 22710 号	6	00013	永安市青水乡百岂坵村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡百岂坵村	横盘路下	49-6	1	109	用材林	杉木	25	2028/12/30
54	永政林证字（2005）第 23818 号	1	00114	国家	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡龙头村	金竹山	14-3	5	208	用材林	马尾松	/	



# 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

序号	林权证号	页号	宗地号	林地所有权权利人	林地使用权权利人 森林或林木所有权权利人 森林或林木使用权权利人	座落	地名	林班	小班	面积	林种	树种	期限	终止时间
55	永政林证字（2005）第 23877 号	1	00208	国家	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇槐南村	罗岭山	19	6-1, 2; 7-1, 2, 3, 4	799	用材林	马尾松	/	
56	永政林证字（2009）第 25596 号	3	00201-2	国家	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇吉岭村	石乾	53	1-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; 3-3	542	用材林	桉树	/	
57	永政林证字（2009）第 25596 号	5	00283-4	国家	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇吉岭村	竹均岚	58-6	2, 7	69	用材林	杉木	/	
58	永政林证字（2014）第 00588 号	1	00059-1	永安市青水畲族乡三房村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡三房村	坑岭	047	2-2	28	用材林	杉木		一代林
59	永政林证字（2014）第 00589 号	1	00059-2	永安市青水乡三房村委会	永安林业（集团）股份有限公司	青水畲族乡三房村	坑岭	047	2-7	55	用材林	杉木		一代林
60	永政林证字（2015）第 00257 号	1	00033-4	国家	永安林业（集团）股份有限公司	槐南镇溪南村	安济坪	10	20-2	176	用材林	杉木	/	
61	永政林证字（2015）第 00425 号	1	00072	永安市西洋镇林田村委会	永安林业（集团）股份有限公司	西洋镇林田村	上双溪深窠	39	10-3; 11-1, 5	368	用材林	马尾松	/	
<b>合计</b>	<b>42 本</b>		<b>61 宗</b>							<b>11757</b>				

# 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

## 附表 2： 森林资源资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 8 月 7 日

委托人：福建省永安林业（集团）股份有限公司

地类	林种	起源	树种组	龄组	面积 (亩)	蓄积 (m <sup>3</sup> )	评估值 (元)	备注		
乔木林分	用材林	人工	杉木	幼龄林	176	192	305,500.00			
				中龄林	779	2891	1,266,000.00			
				成熟林	1536	10764	4,948,300.00			
				小计	2491	13847	6,519,800.00			
			马尾松	幼龄林	77	54	134,100.00			
				中龄林	1633	4534	2,287,400.00			
				近熟林	1889	13166	3,891,900.00			
				成熟林	3320	25970	7,830,800.00			
				小计	6919	43724	14,144,200.00			
			阔叶树	幼龄林	10	28	3,200.00			
				近熟林	55	156	41,400.00			
				成熟林	239	2007	499,000.00			
				小计	304	2191	543,600.00			
		桉树	成熟林	215	1299	355,900.00				
			小计	215	1299	355,900.00				
		人工林计					9929	61061	21,563,500.00	
		天然	马尾松	近熟林		22	108	-	未列入 评估范 围	
				成熟林		409	3315	-		
				小计		431	3423	-		
			阔叶树	近熟林		9	83	-		
				成熟林		119	1276	-		
				小计		128	1359	-		
		天然林计					559	4782	-	
用材林计					10488	65843	21,563,500.00			
人工造林 未成林地	用材林	人工	杉木	幼龄林	142	0	163,700.00			
			马尾松	幼龄林	114	0	151,800.00			
		人工造林未成林地计				256	0	315,500.00		
毛竹林					414	0	701,600.00			
采伐迹地					77	0	-	未列入 评估范 围		
经济林					19	0	-			
荒山荒地					289	0	-			
非林地					214	0	-			
总计					11757	65843	22,580,600.00			

# 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

附表 3:

## 森林资源资产评估结果明细表

评估基准日：2019 年 8 月 7 日

委托人：福建省永安林业（集团）股份有限公司

单位：亩、cm、m、株/亩、m<sup>3</sup>/亩、m<sup>3</sup>、元

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
1	槐南	梧桐洋	200400801-1	026	002	02	010	33	乔木林分	用材林	马尾松	5 马 5 硬	人工	0.7	29	近	15.2	11.5	100	6.8	224	一马中	55600
2	青水	大丘	200402394-4	183	027	05	050	43	乔木林分	用材林	火炬松	6 火 4 杉	人工	0.4	9	中	5.9	4.8	98	0.7	30	短湿火	80100
3	青水	大丘	200402394-4	183	027	05	160	20	乔木林分	用材林	硬阔	10 硬	人工	0.7	46	过	16.9	10.9	81	6.9	138	速阔中	33300
4	青水	大丘	200402395-1	145	025	02	020	177	乔木林分	用材林	硬阔	9 硬 1 马	人工	0.8	60	过	18	12.1	88	9.4	1664	速阔中	410100
5	青水	大丘	200402395-4	085	024	15	020	77	乔木林分	用材林	马尾松	8 马 1 杉 1 硬	人工	0.8	27	中	13.9	10.3	122	6.9	531	集马大	89900
6	青水	大丘	200402395-4	085	024	15	801	3	荒山荒地										0	0	0		0
7	青水	龙头	200402434-5	095	015	19	020	30	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 杉	人工	0.8	12	中	6.2	4.9	119	0.8	24	一马小	8700
8	青水	龙头	200402434-5	095	015	19	801	9	荒山荒地										0	0	0		0
9	槐南	梧桐洋	200402843-2	035	002	04	030	98	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 硬	人工	0.8	29	近	14.9	11.3	114	7.6	745	一马中	192400
10	槐南	梧桐洋	200402843-2	035	002	05	010	79	乔木林分	用材林	马尾松	6 马 2 杉 2 硬	人工	0.7	29	近	14.5	11.2	116	6.5	514	一马中	155600
11	槐南	梧桐洋	200402843-2	035	002	05	060	19	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.6	6	幼	8.6	12.3	0	0	0	一般竹	32900
12	槐南	梧桐洋	200402843-2	035	002	05	801	15	荒山荒地										0	0	0		0
13	槐南	南山	200402845-1	011	022	08	050	136	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 杉	人工	0.7	29	近	16.2	12.8	135	10.3	1401	一马中	466300
14	槐南	南山	200402845-1	011	022	09	020	344	乔木林分	用材林	马尾松	6 马 3 杉 1 硬	人工	0.7	29	近	16.6	12.5	146	9.7	3337	一马中	1093400
15	槐南	南山	200402845-1	011	022	10	020	103	乔木林分	用材林	马尾松	8 马 2 杉	人工	0.7	29	成	15.8	13.2	134	9.3	958	一马小	321000
16	槐南	南山	200402845-1	011	022	11	010	230	乔木林分	用材林	马尾松	9 马 1 杉	人工	0.5	29	成	15.6	12.8	77	5.3	1219	一马小	382000
17	槐南	南山	200402845-3	029	022	09	010	84	乔木林分	用材林	杉木	8 杉 1 马 1 硬	人工	0.7	38	过	13.5	10.8	144	7.9	664	一杉中	306900

# 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

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
18	槐南	南山	200402845-3	029	022	09	801	8	荒山荒地										0	0	0		0
19	青水	早安	200404233-3	091	022	08	030	95	乔木林分	用材林	马尾松	5 马 5 软	人工	0.8	26	成	14.1	13.4	152	8	760	一马小	203300
20	青水	早安	200404233-5	070	021	15	010	20	乔木林分	用材林	软阔	10 软	人工	0.5	23	成	13.4	12.2	82	5.1	102	速阔中	24700
21	青水	早安	200404234-1	068	021	14	010	174	乔木林分	用材林	火炬松	7 火 3 硬	人工	0.4	9	中	6.4	5.8	137	1.3	226	短湿火	324000
22	青水	早安	200404234-1	068	021	14	020	60	乔木林分	用材林	马尾松	5 马 5 硬	人工	0.5	17	中	12.6	10.4	81	4	240	一马中	46800
23	槐南	槐南	200405664-1	098	019	08	020	162	乔木林分	用材林	杉木	8 杉 2 木荷	人工	0.4	15	中	10.4	8.2	96	3.9	632	一杉中	266000
24	槐南	槐南	200405664-1	098	019	08	801	16	荒山荒地										0	0	0		0
25	槐南	槐南	200405664-3	170	019	09	040	188	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.7	29	成	12.9	14.6	118	7.7	1448	一马小	423700
26	槐南	槐南	200405664-3	170	019	09	060	150	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.7	29	成	13.2	13.9	114	7.5	1125	一马小	329300
27	槐南	槐南	200405664-3	170	019	09	110	32	乔木林分	用材林	马尾松	8 马 2 杉	人工	0.5	18	中	15.4	14.8	56	4.4	141	一马中	36300
28	槐南	槐南	200405664-3	170	019	09	150	3	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.5	19	中	13.5	14.6	35	2.5	8	一马中	1600
29	槐南	槐南	200405664-3	170	019	11	010	187	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.7	29	成	14.3	16	112	9.4	1758	一马小	514500
30	槐南	槐南	200405664-3	170	019	11	020	149	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.7	29	成	14.5	16.1	97	8.5	1267	一马小	370700
31	槐南	槐南	200405664-3	170	019	11	801	82	非林地					0	0		0	0	0	0	0		0
32	槐南	槐南	200405664-3	170	019	12	010	40	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.4	27	近	12.7	11.6	29	1.5	60	一马中	14800
33	槐南	槐南	200405664-3	170	019	12	020	100	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.2	21	近	13.6	12.2	27	1.7	170	一马中	36100
34	槐南	槐南	200405664-3	170	019	12	040	34	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.3	8	中	8.8	10.6	0	0	0	丰产竹	58800
35	槐南	槐南	200405664-3	170	019	12	050	13	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.6	8	中	8.7	11.1	0	0	0	丰产竹	22500
36	槐南	槐南	200405664-3	170	019	12	060	31	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.3	8	中	7.9	10.7	0	0	0	丰产竹	53600
37	槐南	槐南	200405664-4	214	019	01	010	125	乔木林分	用材林	杉木	10 杉	人工	0.6	35	成	14.4	12.3	104	7.7	963	一杉中	492700
38	槐南	槐南	200405664-4	214	019	01	020	93	乔木林分	用材林	杉木	8 杉 2 马	人工	0.7	35	过	14.2	12.4	107	8.4	781	一杉小	365300
39	槐南	槐南	200405664-4	214	019	02	010	99	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 硬	天然	0.8	37	成	14.4	15.6	112	9	891	天马中	
40	槐南	槐南	200405664-4	214	019	02	020	18	乔木林分	用材林	马尾松	6 马 4 杉	人工	0.7	26	成	15.3	13.7	109	8.1	146	一马小	55700
41	槐南	槐南	200405664-4	214	019	03	010	138	乔木林分	用材林	杉木	8 杉 2 软	人工	0.7	40	过	14.3	13.3	113	9	1242	集杉中	568800

# 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

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
42	槐南	槐南	200405664-4	214	019	03	020	118	乔木林分	用材林	杉木	8杉2软	人工	0.7	38	过	13.6	14.1	108	8.3	979	一杉小	450500
43	槐南	槐南	200405664-4	214	019	03	030	18	乔木林分	用材林	杉木	8杉2软	人工	0.7	26	成	14.3	13.1	112	8.4	151	一杉小	69100
44	槐南	槐南	200405664-4	214	019	05	030	49	乔木林分	用材林	马尾松	8马2杉	天然	0.6	47	成	14.5	15.5	47	2.9	142	天马中	
45	槐南	槐南	200405664-4	214	019	05	801	23	荒山荒地										0	0	0		0
46	槐南	槐南	200405664-5	215	019	01	010	55	乔木林分	用材林	杉木	10杉	人工	0.6	35	成	14.4	12.3	104	7.7	424	一杉中	216800
47	槐南	槐南	200405664-5	215	019	01	020	14	乔木林分	用材林	杉木	8杉2马	人工	0.7	35	过	14.2	12.4	107	8.4	118	一杉小	55000
48	槐南	槐南	200405664-5	215	019	02	020	105	乔木林分	用材林	马尾松	6马4杉	人工	0.7	26	成	15.3	13.7	109	8.1	851	一马小	324900
49	槐南	槐南	200405664-5	215	019	03	030	40	乔木林分	用材林	杉木	8杉2软	人工	0.7	26	成	14.3	13.1	112	8.4	336	一杉小	153700
50	槐南	高坪	200405740-1	011	021	07	010	118	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.7	24	近	15.7	12.7	74	6.2	732	一马小	204400
51	槐南	高坪	200405740-1	011	021	07	040	15	乔木林分	用材林	马尾松	10马	天然	0.8	51	过	26.8	17.9	33	10.3	155	天马中	
52	青水	三房	200407050-1	133	047	03	010	60	乔木林分	用材林	杉木	8杉2马	人工	0.6	33	过	17.3	14.4	40	4.9	294	一杉小	137400
53	青水	三房	200407050-1	133	047	03	020	18	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.8	5	幼	9.3	12.5	0	0	0	丰产竹	31100
54	青水	三房	200407050-6	072	047	03	030	31	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.7	29	成	15.9	13.3	103	8.9	276	一马小	80800
55	青水	三房	200407051-2	146	047	07	010	21	乔木林分	用材林	马尾松	6马4硬	人工	0.6	26	近	16.3	13.7	98	10	210	一马中	48900
56	西洋	蚌口	200409040-2	149	018	04	050	19	经济林	果树林	其它果树	10果树	人工	0.5	21		5	2	45	0	0	果树林	0
57	西洋	蚌口	200409040-2	149	018	11	010	24	乔木林分	用材林	杉木	10杉	人工	0.8	11	中	6.8	6.1	165	1.7	41	一杉中	23800
58	西洋	蚌口	200409040-2	149	018	11	050	76	未成林地		杉木	10杉	人工	0	2	幼	0	1.6	166	0	0	一杉中	79400
59	西洋	葛州	200409042-1	161	003	02	020	149	乔木林分	用材林	杉木	5杉5硬	人工	0.5	12	中	9.2	7.6	137	5.6	834	一杉中	334600
60	青水	炉丘	200409719-2	090	009	09	040	43	乔木林分	用材林	马尾松	9马1硬	人工	0.8	32	成	17.7	13.7	103	11.3	486	一马小	132700
61	青水	炉丘	200409719-2	090	009	12	010	108	乔木林分	用材林	马尾松	7马3杉	人工	0.8	29	成	16.5	12.7	118	8.9	961	一马小	328000
62	青水	炉丘	200409719-2	090	009	12	030	23	乔木林分	用材林	马尾松	8马2杉	人工	0.7	31	成	17.1	13	78	7.1	163	一马小	52100
63	青水	炉丘	200409719-2	090	009	12	801	7	荒山荒地										0	0	0		0
64	青水	际头	200409909-1	070	050	07	020	71	乔木林分	用材林	马尾松	8马2杉	人工	0.8	29	近	18.4	13.9	104	11.6	824	一马中	257200
65	青水	际头	200409909-1	070	050	07	030	24	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.7	14	近	9.9	12.8	0	0	0	丰产竹	41500

# 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

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
66	青水	际头	200409909-6	009	050	01	070	41	乔木林分	用材林	杉木	6 杉 4 马	人工	0.6	29	成	15.6	11.4	74	6	246	一杉小	104400
67	青水	际头	200409909-6	009	050	01	110	13	乔木林分	用材林	杉木	6 杉 4 马	人工	0.6	29	成	16.1	11.6	74	6.5	85	一杉小	35800
68	青水	际头	200409909-6	009	050	01	120	53	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.7	5	幼	9.7	12.4	0	0	0	一般竹	91700
69	青水	际头	200409909-6	009	050	01	801	1	荒山荒地										0	0	0		0
70	青水	沧海	200409915-1	045	461	05	100	33	乔木林分	用材林	杉木	10 杉	人工	0.6	27	成	13.9	11.2	69	4.5	149	一杉小	76000
71	青水	沧海	200409915-1	045	461	05	110	48	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 杉	人工	0.7	27	近	14.8	11.4	105	6.9	331	集马中	103100
72	青水	沧海	200409915-1	045	461	05	801	1	荒山荒地										0	0	0		0
73	青水	沧海	200409915-3	044	461	04	050	73	乔木林分	用材林	马尾松	8 马 2 杉	人工	0.7	29	成	14.3	10.4	92	5.3	387	一马小	130800
74	青水	沧海	200409915-3	044	461	05	060	351	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 杉	人工	0.8	22	近	14	11.2	144	8	2808	一马中	779800
75	青水	沧海	200409915-3	044	461	05	801	26	荒山荒地										0	0	0		0
76	青水	汀海	200409916-3	007	051	01	010	40	未成林地		火炬松	10 火	人工	0	4	幼	0	3.5	122	0	0	短湿火	53900
77	青水	汀海	200409916-3	007	051	01	020	177	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 杉	人工	0.8	20	中	13.9	11.2	97	5.4	956	集马中	251700
78	青水	汀海	200409916-3	007	051	01	030	22	乔木林分	用材林	马尾松	8 马 2 杉	天然	0.8	24	近	14.3	11.5	78	4.9	108	天马中	
79	青水	汀海	200409916-3	007	051	01	040	6	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.6	28	成	10	12.3	0	0	0	一般竹	6000
80	青水	汀海	200409916-4	023	051	05	010	50	乔木林分	用材林	火炬松	10 火	人工	0.4	7	中	5.9	4.1	124	0.9	45	短湿火	81900
81	青水	汀海	200409916-4	023	051	05	040	14	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.8	5	幼	8.7	11.7	0	0	0	丰产竹	13900
82	青水	汀海	200409916-6	005	051	02	020	162	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.8	14	中	10.5	8.1	116	3.1	502	集马中	121000
83	青水	汀海	200409916-6	005	051	02	030	19	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 硬	天然	0.8	46	成	16.4	13.3	38	4.4	84	天马中	
84	青水	汀海	200409916-6	005	051	04	040	62	乔木林分	用材林	硬阔	7 硬 3 马	天然	0.8	43	成	16.8	12.6	131	12.6	781	天阔中	
85	青水	汀海	200409916-6	005	051	04	090	66	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.5	12	中	6	5.1	124	0.9	59	一马小	15900
86	青水	汀海	200409916-6	005	051	05	010	92	乔木林分	用材林	火炬松	10 火	人工	0.4	7	中	5.9	4.1	124	0.9	83	短湿火	150700
87	青水	龙吴	200411554-3	087	040	05	050	58	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.6	23	近	11.8	8.7	98	3.5	203	一马中	46400
88	青水	龙吴	200411554-3	087	040	05	090	17	乔木林分	用材林	杉木	10 杉	人工	0.8	14	中	12	9.3	85	3.6	61	一杉小	33700
89	青水	龙吴	200411554-3	087	040	05	801	2	荒山荒地										0	0	0		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

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
90	青水	龙吴	200411555-2	114	040	09	070	253	乔木林分	用材林	杉木	6杉4马	人工	0.8	26	成	14.1	11.4	86	7.3	1847	一杉小	784600
91	青水	龙吴	200411555-3	119	040	10	010	42	乔木林分	用材林	杉木	8杉2马	人工	0.4	26	成	13.6	9.4	77	4.2	176	一杉中	82000
92	青水	龙吴	200411555-3	119	040	10	020	101	乔木林分	用材林	杉木	7杉3马	人工	0.8	15	中	9.6	8.2	91	2.3	232	一杉小	107400
93	青水	龙吴	200411555-3	119	040	10	040	13	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.5	19	中	8.1	10.5	0	0	0	一般竹	22500
94	青水	新村	200413614-4	053	005	03	060	15	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.6	13	中	8.2	13.4	0	0	0	一般竹	26000
95	青水	柯山	200413614-4	053	002	11	010	55	乔木林分	用材林	火炬松	5火4杉1软	人工	0.4	9	中	8.4	5.6	134	2.2	121	短湿火	99100
96	青水	大丘	200413630-1	143	025	01	040	153	乔木林分	用材林	马尾松	6马3杉1硬	人工	0.8	28	成	16.9	12.1	121	9.2	1408	一马小	473900
97	青水	大丘	200413630-1	143	025	01	801	2	荒山荒地										0	0	0		0
98	青水	东井	200413643-1	107	029	12	060	117	乔木林分	用材林	火炬松	9火1马	人工	0.5	9	中	6.3	4.4	124	1	117	短湿火	210700
99	青水	东井	200413643-2	093	029	10	010	100	乔木林分	用材林	马尾松	9马1杉	人工	0.8	28	成	17.4	14.6	121	8	800	一马小	251700
100	青水	东井	200413643-2	093	029	10	060	25	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.5	9	幼	5.5	3.7	149	0.6	15	一马小	45000
101	青水	东井	200413643-2	093	029	10	070	15	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.2	6	幼	2.3	1.4	130	0.1	2	一马中	22500
102	青水	东井	200413643-3	040	028	09	080	87	乔木林分	用材林	杉木	6杉4马	人工	0.6	29	成	12.7	11.7	124	8	696	一杉中	295300
103	青水	东井	200413643-3	040	028	09	801	11	荒山荒地										0	0	0		0
104	槐南	溪南	200415047-3	038	009	13	010	246	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.5	26	成	17.6	13.1	76	8	1968	一马小	576000
105	槐南	溪南	200415047-3	038	009	13	030	16	乔木林分	用材林	杉木	10杉	人工	0.5	26	成	11	8.4	109	3.6	58	一杉中	29500
106	槐南	溪南	200415047-3	038	009	14	010	68	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.6	26	成	15.8	13.3	73	6.4	435	一马小	127400
107	槐南	溪南	200415047-3	038	009	14	030	141	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.8	26	成	13.9	12.3	101	6.5	917	一马小	268200
108	槐南	溪南	200415047-3	038	009	14	040	37	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.4	9	幼	6.4	4.7	137	1	37	一马小	66600
109	槐南	溪南	200415047-3	038	009	14	801	34	非林地					0	0		0	0	0	0	0		0
110	西洋	下街	200416171-2	151	251	05	010	30	乔木林分	用材林	杉木	5杉3硬2马	人工	0.7	26	成	13	11.5	110	9.1	273	一杉中	105300
111	西洋	下街	200416171-2	151	251	05	040	22	乔木林分	用材林	马尾松	5马4杉1硬	人工	0.7	26	近	19.1	15.5	108	9.1	200	一马中	63500
112	西洋	下街	200416171-2	151	251	05	801	30	荒山荒地										0	0	0		0
113	西洋	下螺	200416180-6	127	042	05	010	26	未成林地		杉木	10杉	人工	0	2	幼	0	1.1	167	0	0	一杉中	27200

# 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

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
114	槐南	小龙逢	200416592-1	041	007	16	020	61	乔木林分	用材林	杉木	7杉2马1硬	人工	0.4	35	过	11.4	8.3	115	4.2	256	一杉小	112500
115	槐南	小龙逢	200416592-1	041	007	17	110	35	乔木林分	用材林	杉木	5杉3马2硬	人工	0.4	12	中	8.8	7.3	162	3.6	126	一杉中	54400
116	槐南	溪南	200416593-2	144	013	14	020	91	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.5	26	成	19.8	14.6	45	6.5	592	一马小	173100
117	槐南	溪南	200416593-2	144	013	14	040	136	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.6	29	成	18.2	13.7	47	5.4	734	一马小	214900
118	槐南	溪南	200416593-2	144	013	14	050	71	乔木林分	用材林	杉木	10杉	人工	0.5	26	成	13.5	11.4	76	4.7	334	一杉中	170800
119	槐南	溪南	200416593-2	144	013	14	801	6	非林地					0	0		0	0	0	0			0
120	槐南	溪南	200416593-3	181	014	06	060	108	乔木林分	用材林	杉木	10杉	人工	0.5	14	中	11.4	10.3	91	3.8	410	一杉中	201500
121	槐南	溪南	200416593-4	182	014	07	030	56	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.6	29	成	18.6	14.5	82	10.4	582	一马小	170500
122	槐南	溪南	200416593-6	183	014	07	040	126	乔木林分	用材林	马尾松	10马	人工	0.6	29	成	17.2	14.6	95	10.4	1310	一马小	383500
123	青水	黄景山	200419572-5	020	045	09	030	77	乔木林分	用材林	马尾松	8马2杉	人工	0.7	28	成	15.9	12.3	89	6.7	516	一马小	172900
124	青水	黄景山	200419572-5	020	045	09	801	14	荒山荒地										0	0	0		0
125	青水	三房	200419584-1	140	048	03	010	171	乔木林分	用材林	火炬松	10火	人工	0.3	9	中	6.3	5.2	160	1.2	205	短湿火	308000
126	青水	三房	200419584-1	140	048	03	040	29	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.8	17	成	8.7	11.7	0	0	0	丰产竹	50200
127	青水	三房	200419584-1	140	048	03	050	9	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.7	9	幼	8.5	11.4	0	0	0	一般竹	15600
128	青水	三房	200419584-1	140	048	03	060	6	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.7	6	幼	8.6	11.6	0	0	0	一般竹	10400
129	青水	三房	200419584-1	140	048	06	801	10	非林地					0	0		0	0	0	0			0
130	青水	三房	200419584-4	163	047	01	030	14	乔木林分	用材林	杉木	7杉3马	人工	0.3	9	幼	6.2	5.2	154	1	14	一杉小	27200
131	青水	百岂丘	200419585-2	070	049	16	010	30	未成林地		火炬松	10火	人工	0	4	幼	0	1.9	126	0	0	短湿火	39700
132	青水	百岂丘	200419585-2	070	049	16	040	16	乔木林分	用材林	软阔	6软4马	人工	0.3	13	近	11.4	11.4	111	2.7	43	速阔中	12500
133	青水	百岂丘	200419585-2	070	049	16	060	107	乔木林分	用材林	杉木	10杉	人工	0.6	7	幼	5.7	4.7	160	1.3	139	一杉小	183800



# 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

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
134	青水	百岂丘	200419585-2	070	049	17	010	44	未成林地		火炬松	10 火	人工	0	4	幼	0	1.7	120	0	0	短湿火	58200
135	青水	百岂丘	200419585-2	070	049	17	020	11	乔木林分	用材林	软阔	6 软 4 马	人工	0.4	14	近	11.3	12	71	2.5	28	速阔中	7600
136	青水	百岂丘	200419585-2	070	049	17	100	55	乔木林分	用材林	杉木	10 杉	人工	0.4	7	幼	4.9	3	164	0.7	39	一杉小	94500
137	青水	百岂丘	200419585-2	070	049	17	140	10	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.7	23	近	17.1	13.1	108	10.8	108	一马中	25300
138	青水	百岂丘	200419585-2	070	049	17	801	12	荒山荒地										0	0	0		0
139	西洋	蚌口	200419660-4	180	015	10	100	40	未成林地		杉木	10 杉	人工	0	4	幼	0	4.1	173	0	0	一杉中	57100
140	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	010	30	乔木林分	用材林	杉木	10 杉	人工	0.4	14	中	11	8.8	99	3.3	99	一杉中	48400
141	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	020	17	乔木林分	用材林	硬阔	10 硬	人工	0.5	15	近	12	9.3	76	2.9	49	速阔中	12100
142	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	040	23	乔木林分	用材林	杉木	5 杉 5 软	人工	0.5	14	中	9.3	8	129	3.6	83	一杉中	29600
143	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	090	6	乔木林分	用材林	马尾松	6 马 4 硬	人工	0.5	16	中	11.2	10	181	6	36	一马中	7900
144	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	110	10	乔木林分	用材林	硬阔	10 硬	人工	0.5	14	幼	11.8	9	80	2.8	28	慢阔中	3200
145	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	120	22	乔木林分	用材林	硬阔	7 硬 2 杉 1 马	人工	0.4	31	过	16.8	11.8	51	4.7	103	速阔中	30900
146	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	180	4	乔木林分	用材林	马尾松	6 马 4 硬	人工	0.5	16	中	11.2	10	181	6	24	一马中	5300
147	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	210	11	乔木林分	用材林	硬阔	9 硬 1 马	人工	0.5	15	近	12	9.3	83	3.3	36	速阔中	9200
148	西洋	吉岭	200420796-2	291-2	058	10	801	29	荒山荒地										0	0	0		0
149	青水	东井	200522702-1	045	028	10	080	90	乔木林分	用材林	马尾松	8 马 2 杉	人工	0.5	29	近	13.4	11.1	96	4.6	414	一马中	128600
150	青水	东井	200522702-1	045	028	10	801	4	荒山荒地										0	0	0		0
151	青水	百岂丘	200522710-6	013	049	06	140	109	乔木林分	用材林	火炬松	10 火	人工	0.3	9	中	6	5.3	164	1.1	120	短湿火	203000
152	青水	龙头	200523818-1	114	014	03	050	208	乔木林分	用材林	马尾松	8 马 2 硬	人工	0.8	21	近	11.1	7.6	80	1.9	395	一马中	81400
153	槐南	槐南	200523877-1	208	019	06	010	209	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.6	35	成	13.2	13.5	112	7.2	1505	一马小	440400

# 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

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
154	槐南	槐南	200523877-1	208	019	06	020	74	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.7	35	成	14.7	15.6	94	8.2	607	一马小	177600
155	槐南	槐南	200523877-1	208	019	06	090	47	乔木林分	用材林	马尾松	10 马	人工	0.7	35	成	13.7	13.7	107	7.4	348	一马小	101800
156	槐南	槐南	200523877-1	208	019	07	010	64	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 3 硬	天然	0.6	35	成	14.3	13.6	97	6.7	429	天马中	
157	槐南	槐南	200523877-1	208	019	07	020	96	乔木林分	用材林	细叶桉	8 桉 2 杉	人工	0.3	15	过	10.2	7.9	98	2.5	240	短伐桉	73300
158	槐南	槐南	200523877-1	208	019	07	030	163	乔木林分	用材林	马尾松	4 马 6 硬	天然	0.6	35	成	12.7	13.2	100	9.9	1614	天马中	
159	槐南	槐南	200523877-1	208	019	07	040	70	乔木林分	用材林	杉木	7 杉 3 马	人工	0.3	15	中	10.5	8.2	99	3.1	217	一杉中	90800
160	槐南	槐南	200523877-1	208	019	07	801	76	荒山荒地									0	0	0		0	
161	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	01	010	11	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.5	5	幼	8.1	13.2	0	0	0	丰产竹	19000
162	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	01	020	39	采伐迹地					0	0		0	0	0	0	0		0
163	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	01	030	57	乔木林分	用材林	桉树	9 桉 1 硬	人工	0.5	11	过	15.5	17.7	100	9	513	短伐桉	129700
164	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	01	040	31	乔木林分	用材林	马尾松	7 马 2 杉 1 硬	人工	0.7	29	近	18.1	15.1	103	9.9	307	一马中	94600
165	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	01	050	72	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.6	5	幼	8.1	13.1	0	0	0	一般竹	124600
166	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	01	060	205	乔木林分	用材林	马尾松	5 马 5 软	人工	0.6	14	中	10.8	8.5	166	5.2	1066	一马中	244800
167	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	01	090	38	采伐迹地					0	0		0	0	0	0	0		0
168	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	03	030	62	乔木林分	用材林	桉树	9 桉 1 杉	人工	0.3	9	成	16.2	18.5	108	8.8	546	短伐桉	152900
169	西洋	吉岭	200925596-3	201-2	053	03	801	27	非林地					0	0		0	0	0	0	0		0
170	西洋	吉岭	200925596-5	283-4	058	06	020	29	乔木林分	用材林	硬阔	10 硬	天然	0.7	45	成	20.1	15.7	54	9.2	267	天阔中	
171	西洋	吉岭	200925596-5	283-4	058	06	050	31	乔木林分	用材林	马尾松	9 马 1 硬	人工	0.7	26	近	12.6	9.8	140	5.9	183	一马中	44500
172	西洋	吉岭	200925596-5	283-4	058	06	070	9	乔木林分	用材林	硬阔	10 硬	天然	0.7	45	近	20.4	15.7	53	9.2	83	天阔大	
173	青水	三房	201400588-1	059-1	047	02	020	27	乔木林分	用材林	杉木	10 杉	人工	0.8	35	成	13.9	11.1	61	3.9	105	一杉中	53900
174	青水	三房	201400588-1	059-1	047	02	801	1	非林地					0	0		0	0	0	0	0		0
175	青水	三房	201400589-1	059-2	047	02	070	55	乔木林分	用材林	杉木	8 杉 2 马	人工	0.8	29	成	15.7	12.9	82	7.5	413	一杉中	193100
176	槐南	溪南	201500257-1	033-4	010	20	020	62	乔木林分	用材林	杉木	10 杉	人工	0.5	44	过	10.3	6.5	127	2.8	174	一杉中	88900
177	槐南	溪南	201500257-1	033-4	010	20	030	60	乔木林分	用材林	杉木	10 杉	人工	0.6	14	中	10.4	6.5	109	2.6	156	一杉中	75800

# 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

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积	地类	林种	优势树种	树种组成	起源	郁闭度	年龄	龄组	平均胸径	平均树高	亩株数	亩蓄积	林分蓄积	经营类型	评估值
178	槐南	溪南	201500257-1	033-4	010	20	801	54	非林地					0	0		0	0	0	0	0		0
179	西洋	林田	201500425-1	072	039	10	030	91	乔木林分	用材林	马尾松	5 马 5 硬	人工	0.8	22	成	12.8	10.3	155	5.8	528	短伐马	133700
180	西洋	林田	201500425-1	072	039	10	090	37	毛竹林	用材林	毛竹		人工	0.6	6	中	7.7	12.7	0	0	0	丰产竹	64000
181	西洋	林田	201500425-1	072	039	11	010	156	乔木林分	用材林	马尾松	8 马 2 硬	人工	0.8	21	成	15.6	13.8	137	9	1404	短伐马	376300
182	西洋	林田	201500425-1	072	039	11	050	46	乔木林分	用材林	马尾松	9 马 1 硬	人工	0.8	21	成	15.7	13.9	144	11.1	511	短伐马	139400
183	西洋	林田	201500425-1	072	039	11	060	18	乔木林分	用材林	硬阔	10 硬	天然	0.5	47	成	16.8	14	74	7.8	140	天阔中	
184	西洋	林田	201500425-1	072	039	11	080	10	乔木林分	用材林	硬阔	10 硬	天然	0.6	47	成	16.8	14	83	8.8	88	天阔中	
185	西洋	林田	201500425-1	072	039	11	090	10	毛竹林	用材林	毛竹		天然	0.4	47	过	7.8	12.9	0	0	0	丰产竹	17300
合计								11757													65843		22580600

**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市场价值

资产评估说明

明燕林木资产评报字（2019）第 012 号

三明燕江资产评估土地房地产估价有限公司

二零一九年八月十一日

## 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.....	4
七、	资料清单.....	4
第三部分	森林资源资产清查核实情况说明.....	5
一、	实物资产分布情况及特点.....	5
二、	实物资产核查方法.....	5
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.....	7
一、	行为依据.....	8
二、	法律依据.....	8
三、	准则依据.....	8
四、	权属依据.....	8
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.....	12
第六部分	评估结论及其分析.....	17
一、	评估结论.....	17
二、	评估结论成立的条件.....	17
三、	评估结论的瑕疵事项.....	17
四、	评估报告基准日期后重大事项.....	17
五、	评估结论的效力、使用范围与有效期.....	17

# 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

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、单位主管部门审查资产评估报告和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人及产权持有人

委托人和产权持有人均为福建省永安林业(集团)股份有限公司。

1. 名称：福建省永安林业(集团)股份有限公司

2. 统一社会信用代码：91350000158164259X

3. 类型：股份有限公司(上市、国有控股)

4. 法定代表人：吴景贤

5. 注册资本：34098.8702 万人民币

6. 成立日期：1994 年 01 月 06 日

7. 住所：永安市燕江东路 819 号

8. 经营范围：木材、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、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

根据评估目的，评估对象是委托人福建省永安林业（集团）股份有限公司申报的位于永安市西洋镇、槐南镇、青水畲族乡境内的 11757 亩森林资源资产，其中 1158 亩天然用材林和零星分布无林地未予以评估，故实际纳入评估范围的森林面积为 10599 亩，具体范围详见附件 3《森林资源资产评估结果明细表》。

#### 2、评估范围

## 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

根据委托人福建省永安林业（集团）股份有限公司申报和提供的《中华人民共和国林权证》（永政林证字（2004）第 00801 号中第 026 号宗地等 42 本林权证 61 个宗地）权属证明材料，本次委估的森林资源资产共 61 个宗地，宗地面积 11757 亩。林地使用权权利人、森林或林木所有权人和使用权人均均为产权持有者福建省永安林业（集团）股份有限公司。（详见附表 1《林权登记情况表》）

### 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西洋镇、槐南镇、青水畲族乡境内，林分面积 9929 亩，林分蓄积 65843 立方米，人工造林未成林地面积 256 亩，毛竹林面积 414 亩（另有：559 亩天然商品用材林，599 亩零星分布无林地未列入评估范围）。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。

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

本次资产评估以森林资源资产评估现场核查起始日为评估基准日，即评估基准日为森林资源资产现场核查起始日 2019 年 8 月 7 日。确定评估基准日时考虑的主要因素：

（1）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，评估对象所涉及的资产为森林资源资产，选择资产现场核查起始日作为评估基准日，能真实反映评估对象所涉及资产的实际情况，有利于本项目评估目的顺利实现。因此，为确切地反映委估资产的市场价值，确定本项目资产评估基准日为资产现场核查起始日 2019 年 8 月 7 日。

（2）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以评估基准日之外部经济环境及市场情况确定。本次资产评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，评估基准日的变动将影响评估结论。

### 五、可能影响评估工作的重大事项说明



## **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

---

未发现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 2019 年 8 月 7 日~8 月 10 日，根据委托人提供的评估项目资产清单及其他评估资料核实委估资产。

### **七、资料清单**

- (一) 森林资源资产清单。
- (二) 委托人营业执照复印件。
- (三) 委托人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**

根据资产评估委托合同及资产评估程序，本评估机构组织技术人员于 2019 年 8 月 7 日至 8 月 10 日对福建省永安林业（集团）股份有限公司所提供的拟评估的森林资源资产进行了实地核查，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权属人为委托人福建省永安林业（集团）股份有限公司，分布于永安市西洋镇、槐南镇、青水畲族乡境内，共 185 个经营小班，林分面积 9929 亩，林分蓄积 65843 立方米，人工造林未成林地面积 256 亩，毛竹林面积 414 亩（另有：559 亩天然商品用材林，599 亩零星分布无林地未列入评估范围）。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**

调查方法按照《福建省地方森林资源监测体系小班区划调查技术规范》（2017 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 2018 年永安市第四次二类调查区划成果及 2018 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。

第二阶段：对小班地类、林种、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**

根据委托合同，本次森林资源资产的评估范围为福建省永安林业（集团）股份有限公司委托评估的产权属于委托人福建省永安林业

## 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

（集团）股份有限公司所有的森林资源资产。经核查，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。委托评估森林面积为 11757 亩森林资源资产，其中 559 亩天然商品用材林，599 亩零星分布无林地未予以评估，故实际纳入评估范围的森林面积为 10599 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委托人所拥有的森林资源资产，核查结果如下：

地类	林种	起源	树种组	龄组	面积（亩）	蓄积（m <sup>3</sup> ）	备注		
乔木林分	用材林	人工	杉木	幼龄林	176	192			
				中龄林	779	2891			
				成熟林	1536	10764			
				小计	2491	13847			
			马尾松	幼龄林	77	54			
				中龄林	1633	4534			
				近熟林	1889	13166			
				成熟林	3320	25970			
			小计	6919	43724				
			阔叶树	幼龄林	10	28			
				近熟林	55	156			
				成熟林	239	2007			
		小计		304	2191				
		桉树	成熟林	215	1299				
			小计	215	1299				
		人工林计					9929	61061	
		天然	马尾松	近熟林	22	108	未列入 评估范 围		
				成熟林	409	3315			
				小计	431	3423			
			阔叶树	近熟林	9	83			
成熟林	119			1276					
小计	128			1359					
天然林计					559	4782			
用材林计					10555	65956			
人工造林未成林地	用材林	人工	杉木	幼龄林	142	0			
			马尾松	幼龄林	114	0			
		人工造林未成林地计			256	0			
毛竹林					414	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	起源	树种组	龄组	面积(亩)	蓄积(m <sup>3</sup> )	备注
		采伐迹地			77	0	未列入 评估范 围
		经济林			19	0	
		荒山荒地			289	0	
		非林地			214	0	
		总计			11757	65843	

### 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、本次核查是以委托人福建省永安林业（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 2018 年永安市第四次二类调查成果为基础，2018 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、本次评估根据委托人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

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目资产评估委托合同。

### 二、法律依据

1、《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）；

2、《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）；

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）；

5、《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）；

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、其他与资产评估相关的法律、法规、通知文件等。

### 三、准则依据

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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

4、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6、《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）；

## **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

- 7、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 10、《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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**

《中华人民共和国林权证》（永政林证字（2004）第 00801 号中第 026 号宗地等 42 本林权证 61 个宗地）。

### **五、取价依据**

- 1、当地近期木竹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

森林资源资产评估通常有市场法、收益法、成本法等三种基本评估方法。根据评估对象所对应森林资源资产的不同特性，选择具体的评估方法。

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，结合评估对象和本次评估目的，本次森林资源资产采用如下方法评估。

#### （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。计算公式为：

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

#### （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：

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

#### （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

## 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

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：

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

### （四）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：

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

上述方法中各符号含义如下：

$E_n$ ：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；

$m_n$ ：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；

$V$ ：年平均管护费用；



# 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

- $u$ : 主伐年龄;
- $n$ : 现实林分年龄;
- $p$ : 投资收益率;
- $A$ : 稳产期后竹林的年平均纯收益;
- $n$ : 剩余经营年限。

## (五) 假设与说明

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

2、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。

## 二、评估技术经济指标说明

### 1、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、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

树种	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
杉木	748	182	156	65
马尾松	665	182	156	65
阔叶树	748	182	156	65
桉树	880	200	0	0

### 2、木材价格

以福建省永安市（集团）股份有限公司及参考其周边县市木材销售情况综合分析后，确定各树种各材种平均木材销售价格。

木材平均销售价格表 单位：元/m<sup>3</sup>

树材种	原木	综用	薪材
杉木	1100	1060	
马尾松	770	670	335
阔叶树	700	630	335
桉树	760	660	315

### 3、木材生产经营成本

按委估森林资源的分布、地利条件及当地木材生产的实际情况

## 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

确定，其中伐区设计费按蓄积量计费，其他按出材量计算，木材生产成本主要指采伐成本、短途运费及道路维修养护费等。

- (1) 伐区设计费：按蓄积 10.0 元/m<sup>3</sup>
- (2) 直接采伐成本：150 元/m<sup>3</sup>。
- (3) 道路维护及短途集运材成本：50 元/m<sup>3</sup>。
- (4) 检尺费：原木（综用）20.0 元/m<sup>3</sup>；薪材 8.0 元/m<sup>3</sup>。
- (5) 销售费用：销售价的 1.0%。
- (6) 管理费：销售价的 3%。
- (7) 不可预见费：销售价的 1.5%。

### 4、税费

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。

- 5、木材生产经营段利润：按木材直接采伐成本的 15%计算。

### 6、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/m<sup>3</sup>

起源	天然林			人工林			
	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，

# 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

地租标准为：5 元/亩。

## （4）一代林使用期林地

对于评估对象中林地使用期为一代林，不再支付林地使用费或地租。

## 7、各树种、各经营类型主伐年龄

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
一杉小	21	一马小	26	天马中	31
一杉中	26	一马中	31	速阔中	16
短伐马	16	短湿火	16	慢阔中	41
短伐桉	7				

## 8、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 8%。

## 9、林分生长预测模型

各树种生长预测模型是利用福建省现行《森林经营类型表》中优势树种中径材经营类型的生长指标及本评估机构所收集的数据，选择理查德方程建立林分蓄积量和平均胸径生长预测模型。

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

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

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

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

式中：V 为林分平均蓄积，t 为林分年龄。

## 10、林分出材率

# 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

根据待评估山场现状，参考其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%	
	马尾松	82%	20%	50%	12%
	阔叶树	80%	15%	50%	15%
	桉树	75%	10%	55%	10%

## 11、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。

### (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 11 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% 计算。

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；

## 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 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。

合计：165 元/亩。

### (5) 竹林经营投资收益率

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并结合当地竹林种植项目的特点，竹林经营投资收益率取 10%。

## 第六部分 评估结论及其分析

### 一、评估结论

在评估前提和评估假设充分实现的条件下，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，在评估基准日 2019 年 8 月 7 日的评估价值为人民币贰仟贰佰伍拾捌万零陆佰元整（¥22,580,600.00 元）。

### 二、评估结论成立的条件

1、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；

2、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。

3、委托人应对其提供资料的真实性、全面性负责。

4、如存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托评估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，本资产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。

## **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、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、本报告的评估结论仅供委托人为实现本次评估目的服务，报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人提供或公开。委托人因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的机构无关。

4、报告使用有效期为一年，至 2020 年 8 月 6 日止。