

永安林业(集团)股份有限公司
森林资源资产抵押贷款评估报告书

同大评报字[2013]第 018 号

共一册，第一册

福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一三年三月三日

目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书	5
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估范围和对象	6
四、价值类型和定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估过程	10
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告基准日期后重大事项	14
十三、评估报告报告使用限制说明	14
十四、评估报告提出日期	15
附表 1: 森林资源资产评估结果表	16
资产评估报告书备查文件	17
一、委托方与资产占有方营业执照复印件	17
二、产权证明文件复印件(另附).....	17
三、委托方与资产占有方承诺函	17
四、资产评估人员和机构的承诺函	17
五、福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司营业执照复印件	17
六、福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司资格证书复印件	17
七、项目参加人员资格证书复印件	17

资产评估报告声明

(一) 森林资源资产评估人员在执行资产评估业务中, 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; 根据所收集的资料做出客观的评估报告陈述, 并对评估结论合理性承担相应的法律责任;

(二) 评估对象涉及的森林资源林木资产情况核实一览表由委托单位、被评估单位(或者产权持有者)申报并经其签章确认; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性, 并恰当使用评估报告是委托单位和相关当事方的责任;

(三) 森林资源资产评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。对已经发现的问题进行了如实披露, 且已提请委托单位及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求;

(四) 本报告书的分析和结论是在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的, 仅在报告设定的评估假设和限制条件下成立, 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;

(五) 遵守相关法律、法规和资产评估准则, 对委托评估对象价值进行估算并发表专业意见, 是森林资源资产评估人员的责任, 但评估人员及评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证;

(六) 报告书的使用仅限于报告中载明的评估目的, 因使用不当造成的后果与签字森林资源资产评估人员及本评估机构无关;

(七) 本报告书评估结论有效期限自评估基准日 2013 年 2 月 18 日起有效, 有效期为一年, 至 2014 年 2 月 17 日;

永安林业(集团)股份有限公司

森林资源资产抵押贷款评估

资产评估报告书摘要

同大评报字[2013]第 018 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

福建同人大有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，对永安林业(集团)股份有限公司所属的森林资源资产价值进行评估，为福建省永安林业(集团)股份有限公司拟将其所属森林资源资产作为银行贷款抵押物提供价值参考意见。

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正和科学的原则，依据必要的评估程序，本公司的评估人员对委托评估的森林资源资产实施了实地勘查、市场调查与询证等必要的评估程序。

本次评估中的森林资源均为用材林，幼龄林采用重置成本法、中龄林和近熟林采用收获现值法、成过熟林采用市场价倒算法、天然阔叶林采用择伐作业的收益现值法，毛竹林采用年金资本化法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2013 年 2 月 18 日持续经营的前提下，福建省永安林业(集团)股份有限公司委托评估产权属于永安林业(集团)股份有限公司的 17193 亩森林资源资产（其中有林地面积 16321 亩）现值共计人民币

伍仟壹佰玖拾肆万贰仟元（5194.20 万元）。

本报告评估结论的有效期为一年，至 2014 年 2 月 17 日。超过一年，需重新进行资产评估。

评估师郑重提请评估报告的使用者应注意评估报告书正文中的特别事项对评估结论可能产生的影响。

福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

森林资源资产评估专家：

森林资源资产评估专家：

二〇一三年三月三日

永安林业(集团)股份有限公司

森林资源资产抵押贷款评估报告书

评估报告书

同大评报字[2013]第 018 号

福建同人大有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,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对永安林业(集团)股份有限公司拟作为银行贷款抵押物的森林资源资产进行了评估。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证,对委托评估资产在 2013 年 2 月 18 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者

(一) 委托方与资产占有方简介

本次评估项目委托方为福建省永安林业(集团)股份有限公司

资产占有方为永安林业(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(简称永林公司)

注册地址:福建省永安市燕江东路 819 号

注册资本:人民币 20276.028 万元

法定代表人:吴景贤

企业类型:股份有限公司(上市)

经营范围:木(竹)采运、加工;水力发电;林业、农业、畜牧业、生产技术服务;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，石油制品（不含成品油），建筑材料批发、零售；苗木培植；花卉盆景栽培；对外贸易。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

永安市是我省主要林区，其气候温暖，雨量充沛，土壤肥沃，十分适宜林木生长；永安又是闽西北的交通枢纽，鹰厦铁路横穿境内，境内公路网密布，交通运输条件良好。永安林业（集团）股份有限公司在永安市境内拥有 7 个场站。永安林业（集团）股份有限公司各采育场和采购站的森林资源运输条件较为便利，经营管理水平较高，立地条件较好，林分生长水平中上。近年各场站营造了大片的桉树速生丰产工业原料林，经营水平较高，投资大，林木生长良好。本次拟评估的用材林林木资源分布于永安市经营区内，山场的地利条件良好。林分以杉木、松木、天然阔叶林为主。立地条件以Ⅱ、Ⅲ类地为主，林分生长水平中等。

（二）其他可能的评估报告使用者

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

评估福建省永安林业(集团)股份有限公司拟作为银行贷款抵押物的森林资源资产的现值，为福建省永安林业(集团)股份有限公司拟将其所属森林资源资产作为银行贷款抵押物提供价值参考依据。

三、评估范围和对象

评估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永安林业(集团)股份有限公司拟将其所属森林资源资产作为银行贷款抵

押物的 17193 亩, (其中有林地及未成林造林地 16321 亩) 林地上的森林资源资产市场价值现值。

四、价值类型和定义

本评估报告选用市场价值类型, 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压制的情况下, 对在评估基准日进行正常交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2013 年 2 月 18 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准, 所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间, 由委托方和评估人员共同讨论后确定。

六、评估依据

我们在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) 法律法规及行业规定

1. 中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》(试行);

2. 财政部财评字[1999]91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;

3. 财政部财企[2004]20号《关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知》;

4. 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》

5. 国资办发〔1996〕95号《森林资源资产评估技术规范(试行)》;
6. 福建省地方法规《福建省森林资源流转条例》;
7. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作问题的通知》;
8. 中评协[2007]189号关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知;
9. 福建省地方标准 DB35/T544-2004《森林资源资产评估报告的编制规则》;
10. 福建省地方标准 DB35/T642-2005《森林资源资产评估技术规范》;
11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 评估工作行为依据

福建省永安林业(集团)股份有限公司与福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司签订的资产评估项目合同书。

(三) 产权证明文件及其他权属证明

1. 森林资源资产产权情况说明;
2. 永安林业(集团)股份有限公司章程、基准日会计报表、营业执照等;
3. 永安林业(集团)股份有限公司所属森林资源资产产权证书及相关协议合同。

(四) 取价依据

1. 永安市林业企事业及集林林近年木材生产资料及营造林生产资料;

2. 福建省永安林业(集团)股份有限公司近年来有关生产经营数据;
3. 福建省永安市林业税费政策与相关规定;
4. 福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司价格信息资料库;
5. 其他相关资料。

(五) 参考资料及其它

1. 资产占有单位提供的资产清查申报明细表;
2. 企业提供的历史收入及成本费用数据;
3. 评估人员进行的市场调查资料;
4. 评估人员现场勘察及询证的相关资料;
5. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
6. 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。

七、评估方法

本次评估按《森林资源资产评估技术规范(试行)》及福建省地方标准《森林资源资产评估技术规范》的有关要求, 分别不同树种、龄组采用如下的评估方法:

(一) 市场价倒算法

用材林成熟林和过熟林的林木资产采用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。

(二) 收获现值法

用材林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。

(三)重置成本法

用材林 10 年生以下（含 10 年）的幼龄林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）作为林木资产的评估值。

(四)择伐作业的收益现值法

天然阔叶林及生态林林木资产采用择伐作业的收益现值法评估。未成熟林利用生长模型预测成熟时的择伐纯收入，按成熟林计算公式测算价值，再将其折为现值。

(五)年金资本化法

年金资本化法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。

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

(一)接受委托

委托方与资产占有方于 2013 年 2 月 2 日正式确定福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司为本项目的评估机构，之后双方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

(二)组建评估项目组 and 制定评估方案

根据永安林业(集团)股份有限公司资产的分布情况、资产特点并结合项目的整体时间要求，我公司成立评估项目组。同时针对本项目实际情况和资产分布的情况，为了保证质量，统一评估方法和参数，我们结

合待评估森林资源资产的特点，在前期调研后制定了本项目资产评估工作方案。

(三) 资产清查核实和相关情况访谈

本次现场清查核实工作于2013年2月3日开始至2013年2月23日结束。

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，对永安林业(集团)股份有限公司所提供的森林资源资产清单及产权进行核查、询证、内业统计分析，验证委托评估的森林资源资产的真实性和准确性。对企业提供未来预测数据进行了分析和判断。评估人员就企业的未来发展规划、市场销售产品生产能力、未来经营、企业销售和采购政策等与评估相关的事项进行了调查并对其管理层进行了相应的访谈。

(四) 评定估算

本次评估作价工作于2013年2月24日开始至2013年3月2日结束。

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的评估方案，结合实际情况确定各类资产的作价原则，明确评估参数和价格标准后，进行评定估算工作。

(五) 汇总和内部审核

本次评估根据操作方案的要求由负责人完成汇总评估明细表、撰写评估说明和评估报告并完成自审后将完整的评估明细表、评估说明、评估报告及相应的工作底稿提交机构内部进行三级审核程序。

项目组根据审核意见修改完善评估报告后将评估报告征求意见稿提交委托方。

(六) 提交评估报告

2013年3月3日将评估报告提交委托方。

九、评估假设

本次评估的森林资源均为用材林与毛竹林,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收益现值法,其中的假设前提条件是按照以下设定的:

1. 本次评估测算各项参数取值均按基准日取值,因此不考虑通货膨胀因素;

2. 影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化,宏观经济形势不会出现重大变化;企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变;

4. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

5. 本次评估测算价值为一次性支付价值总额;

6. 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。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正和科学的原则及必要的评估程序,对福建省永安林业(集团)股份有限公司委托评估的产权属于永安林业(集团)股份有限公司的森林资源资产进行了评估,根据以上评估工作,得出如下评估结论:

在评估基准日2013年2月18日持续使用前提下,委托评估的森林资源资产现值共计人民币伍仟壹佰玖拾肆万贰仟元(5194.20万元)。各类资产评估值详见附表1。

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):

(一) 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。

(二) 由委托方和资产占有方管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等, 是编制本报告的基础; 委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料, 并对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, 福建省永安林业(集团)股份有限公司和相关当事人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(三) 评估结论是福建同人大有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。

(四) 本次评估委托评估森林面积为 17193 亩, 其中 43 亩为零星分布经济林未予以评估, 829 亩为无林地亦未予以评估, 故实际纳入评估范

围的森林面积为 16321 亩。

(五) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、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。

十三、评估报告报告使用限制说明

(一) 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；

(二) 本报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和本项目评估目的有效，有效期为一年，至 2014 年 2 月 17 日；

(三) 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；

(四) 本报告书的评估结论仅供委托方为实现本次评估目的和主管部门、评估行业主管部门及委托方和资产占有单位审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，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；

(五) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(六) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(七) 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。

十四、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为: 2013年3月3日。

福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:

中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:

森林资源资产评估专家:

森林资源资产评估专家:

二〇一三年三月三日

附表 1: 森林资源资产评估结果表

单位: 亩、立方米、元

树种	起源	龄组	面积	蓄积	评估值
杉木	人工	幼龄林	1678	4683	1779500
		中龄林	348	4267	1787400
		近熟林	236	2003	876200
		成过熟林	795	10598	4909600
		小计	3057	21551	9352700
	合计		3057	21551	9352700
马尾松	天然	近熟林	1741	17574	6496900
		成过熟林	4530	60452	21818700
		小计	6271	78026	28315600
	人工	幼龄林	1338	1204	1181600
		中龄林	912	3537	1091300
		近熟林	1369	16543	5093100
		成过熟林	676	8954	3241900
		小计	4295	30238	10607900
	合计		10566	108264	38923500
	阔叶树	天然	中龄林	60	276
近熟林			69	388	21000
成过熟林			578	6572	547900
小计			707	7236	577100
人工		幼龄林	531	849	518300
		近熟林	118	1350	286200
		小计	649	2199	804500
合计			1356	9435	1381600
桉树	人工	成过熟林	801	4409	1350800
桉树	人工		801	4409	1350800
用材林总计			15780	143659	51008600
毛竹			541		933400
无林地			829		0
经济林			43		0
评估汇总			17193	143659	51942000

资产评估报告书备查文件

目 录

- 一、委托方与资产占有方营业执照复印件
- 二、产权证明文件复印件(另附)
- 三、委托方与资产占有方承诺函
- 四、资产评估人员和机构的承诺函
- 五、福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司营业执照复印件
- 六、福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司资格证书复印件
- 七、项目参加人员资格证书复印件