

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）股份有限公司拟进行
资产转让涉及的林木资产和林地使用权

资产评估报告

中林评字【2022】247号

（共一册，第一册）



北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二零二二年六月十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111050001202200292
合同编号:	中林评约字【2022】200号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中林评字【2022】247号
报告名称:	福建省永安林业(集团)股份有限公司拟进行资产 转让涉及的林木资产和林地使用权资产评估项目
评估结论:	429,568,735.85元
评估机构名称:	北京中林资产评估有限公司
签名人员:	周晓艺 (资产评估师) 会员编号: 11200117 赵建平 (资产评估师) 会员编号: 14020024



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年06月13日

目 录

声 明	2
资产评估报告	3
摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	6
(一) 委托人概况	6
(二) 产权持有人概况	7
(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
评估报告附件	20



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资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、提醒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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。



福建省永安林业（集团）股份有限公司拟进行 资产转让涉及的林木资产和林地使用权

资产评估报告

摘要

中林评字【2022】247 号

福建省永安林业（集团）股份有限公司拟进行资产转让，需对涉及的林木资产及林地使用权资产进行评估。北京中林资产评估有限公司接受福建省永安林业（集团）股份有限公司和中林（三明）林业发展有限公司的共同委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则及资产评估公认原则，履行适当的资产评估程序，对福建省永安林业（集团）股份有限公司经营的林木资产及林地使用权资产进行了评估工作。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：委托人因资产转让事宜，需对涉及的林木资产及林地使用权资产于评估基准日的市场价值进行评估，为以上经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：委托人委托评估的林木资产及林地使用权资产。

三、评估范围：

（一）福建省永安林业（集团）股份有限公司经营的位于福建省三明市的证载面积为196,405亩的林地自评估基准日起未来70年使用权资产。

（二）以上面积内的林木资产，总蓄积为1,143,630立方米，涉及树种为杉木、马尾松、桉树等。

（具体以委托人提供的资产申报清单为准）

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022年6月2日。

六、评估方法：重置成本法、收获现值法、木材市场价倒算法、年金资本化法。



七、评估结论：

本次评估，评估人员采用重置成本法、收获现值法、木材市场价倒算法、年金资本化法对评估对象进行了评估，得出委托评估资产在评估基准日的市场价值为人民币42,956.87万元（大写：人民币肆亿贰仟玖佰伍拾陆万捌仟柒佰元整。）

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下的价值评估结论，仅为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，而不对其他用途负责。

（二）在评估过程中，评估人员依据评估有关规定对产权持有人提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注，并进行了必要的查验及披露。但我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不作确认或保证。

（三）截至本报告出具日，依据产权持有人提供的资料所载，纳入本次评估范围林木资产有部分处于抵押状态，详细情况如下：

依据福建省永安林业(集团)股份有限公司与中国农业发展银行永安市支行于2021年9月6日签订了《最高额抵押合同》，合同编号：35048101-2021年永安（抵）字0008号，抵押金额为壹亿肆仟肆佰万元整，抵押期限自2021年9月6日起至2022年9月5日止。纳入本次评估范围内的面积为180,799亩的林木资产，系以上《最高额抵押合同》涉及的抵押资产，处于抵押状态。在此特提请报告使用方注意。

（四）按照《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》中规定，拨交林地在地上林木采伐（含间伐）时需交纳林地使用费。

纳入本次评估范围内的林地福建省永安林业(集团)股份有限公司通过拨交方式取得的集体林地，故我们的评估结论包含了评估范围内资产按上述文件需交纳的林地



使用费。在此特提醒各报告使用方注意。

（五）纳入本次评估范围内的资产，我们的评定估算是基于评估基准日现经营主体以现在经营类型、经营模式下做出的，我们没有考虑未来其他经营主体取得后可能进行的调整和改变对评估结论的影响。在此特提醒各报告使用方注意。

（六）本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

（七）根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2022年6月2日起，至2023年6月1日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。



福建省永安林业（集团）股份有限公司拟进行 资产转让涉及的林木资产和林地使用权

资产评估报告

中林评字【2022】247 号

福建省永安林业（集团）股份有限公司、中林（三明）林业发展有限公司：

北京中林资产评估有限公司接受双方单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用重置成本法、收获现值法、木材市场价倒算法、年金资本化法，对委托的林木资产及林地使用权资产进行了评估，履行了适当的评估程序，对其在 2022 年 6 月 2 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人一

机构名称：福建省永安林业(集团)股份有限公司

统一社会信用代码：91350000158164259X

注册地址：永安市燕江东路 819 号

法定代表人：朱成庆

注册资本：叁亿叁仟陆佰陆拾捌万叁仟玖佰贰拾玖圆整

企业类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1994 年 01 月 06 日

营业期限：1994 年 01 月 06 日至 2044 年 01 月 05 日

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）委托人二

企业名称：中林（三明）林业发展有限公司

统一社会信用代码：91350481MA351TC837

注册地址：福建省三明市永安市南山路2号7幢4楼411室

法定代表人：李洋

注册资本：壹亿圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2020年11月12日

营业期限：2020年11月12日至长期

经营范围：一般项目：森林经营和管护；森林改培；树木种植经营；花卉种植；人工造林；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：林木种子进出口；林木种子生产经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）产权持有人

委托人一即为产权持有人。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

仅为委托人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的



委托人因资产转让事宜，需对涉及的林木资产及林地使用权资产于评估基准日的市场价值进行评估，为以上经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为委托人委托评估的林木资产及林地使用权资产。

（二）评估范围

1、福建省永安林业（集团）股份有限公司经营的位于福建省三明市的证载面积为196,405亩的林地自评估基准日起未来70年使用权资产。

2、以上面积内的林木资产，总蓄积为1,143,630立方米，涉及树种为杉木、马尾松、桉树等。

（具体以委托人提供的资产申报清单为准）

（三）引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型及定义

参照评估有关的法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般的公认评估原则，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的查验，查阅了有关文件及资料，实施了必要的其他程序，在此基础上，根据评估目的及资产状况，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

评估基准日选取理由：本次资产评估基准日的选取是由于委托人经济行为需要，在本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的基础上确定的。

综上，委托人最终确定评估基准日是 2022 年 6 月 2 日。



六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1、中国林业集团有限公司（中林战略[2022]30号）《关于全国林业改革综合试点（福建三明）国家储备林建设项目的批复》；

2、永安林业（集团）股份有限公司会议纪要[2022]12号《关于转让林木资产的专题会议纪要》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国森林法》；
- 2、《中华人民共和国森林法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》；
- 6、《资产评估管理办法实施细则》；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 9、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 12、《森林资源资产评估管理暂行规定》；
- 13、《森林资源资产评估技术规范》；
- 14、财政部、国家发展改革委《关于取消和暂停征收一批行政事业性收费有关问题的通知》；



- 15、财政部关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知；
- 16、其他有关规定。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—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、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则—森林资源资产》（中评协[2017]41号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属、数量、质量调查及取价依据

- 1、中华人民共和国林权证复印件；
- 2、委托人及产权持有人提供的委托评估资产清单；
- 3、委托人及产权持有人提供的营业执照复印件；
- 4、《森林资源规划设计调查主要技术规定》（林资发[2003]61号）；
- 5、《森林资源规划设计调查技术规程》（GB/T26424-2010）；
- 6、《福建省地方森林资源监测体系小班区划调查用表》（福建省林业厅 2017 年 1 月）；



- 7、《福建省森林资源调查和经营用表》；
- 8、《福建省地方森林资源监测体系小班区划调查技术规程》；
- 9、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格经直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法，是通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。

成本法，即用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，与被评估资产的成新率相乘后作为评估值。

进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（二）评估方法选择

1、林木资产

纳入本次评估范围内的林木资产树种为杉木、马尾松、桉树等。根据《森林资源资产评估技术规范》（2015年1月27日国家林业局发布LY/T 2407-2015），森林资产评估的基本方法主要是市场法、收益法和成本法。考虑本次评估经济行为和评估目的，纳入本次评估范围内的林木资产，根据具体的评估对象、林龄现状及资料情况，本次评估中对幼龄林采用重置成本法；中龄林、近熟林采用收获现值法；成熟林、过熟林采用木材市场价倒算法进行评估。

2、林地使用权资产

纳入本次评估范围内的林地使用权资产，根据《森林资源资产评估技术规范》（2015年1月27日国家林业局发布LY/T 2407-2015），林地使用权资产评估的基本方法主要是市场成交价比较法、林地期望价法和年金资本化法。根据具体的评估对象和资料情况，



本次评估有限期内的林地使用权资产采用年金资本化法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

1、重置成本法

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

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

式中：

E—评估价值；

K—林分质量综合调整系数；

C_i—第 i 年的以现时工价及生产水平为标准的生产成本；

n—林分年龄；

P—投资收益率。

2、收获现值法

是利用收获表预测被评估林木资产在主伐时净收益的折现值，扣除评估基准日后到主伐期间所支出的营林生产成本折现值的差额，作为被评估林木资产评估值。其计算公式为：

$$E = K \times \frac{A_u + A_a(1+p)^{u-a} + A_b(1+p)^{u-b} + \dots}{(1+p)^{u-n+1}} - \sum_{i=n}^{u-1} \frac{C_i}{(1+p)^{i-n+1}}$$

式中：

E—评估值；

K—林分质量综合调整系数,综合调整系数的确定；

A_u—参照林分 u 年主伐时的净收益；

A_a、A_b—参照林分第 a、b 年的间伐和其他纯收益（n>a，b 时，A_a、A_b=0）；

u—经营周期；



n —林分年龄；

C_i —评估后到主伐期间的年营林生产成本；

P —投资收益率。

3、木材市场价倒算法

即将被评估林木皆伐后所得木材的总销售收入，扣除木材经营所消耗的成本（含税、费等）及应得的利润后，剩余的部分作为林木资产评估值。其计算公式为：

$$E = W - C - F$$

式中：

E —林木资产评估值；

W —木材销售总收入；

C —木材生产经营成本；

F —木材生产经营利润。

4、年金资本化法

年金资本化法是以实现森林永续利用为前提，且林地每年有稳定的收益，按恰当的投资收益率求出林地资产价值的方法，当林地使用权为有限期（ n 年）时，其计算公式为：

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

式中：

E_n —林地使用权为 n 年的评估值；

A —年平均收益；

n —林地使用权期限；

P —投资收益率。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对产权持有人经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产等履行了适当的评估程序。资

产评估的过程如下：

（一）评估准备阶段

1、签约阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

2、编制评估计划

根据委托评估资产的特点，我公司评估专家、评估人员组成评估项目组，确定评估方案。

（二）现场核查及收集评估资料阶段

对评估对象的真实性、合法性和其他具体情况进行查证。

接受福建省永安林业（集团）股份有限公司、中林（三明）林业发展有限公司的共同委托，我公司评估人员在委托人相关人员的协助下，依据委托人提供的相关资料和前期制定的工作方案，对委托人提供的森林资源资产清单范围内的森林资源资产进行了核查工作。

经核查，委托人提供的森林资源资产清单精度在规定范围以内，该清单合格，可以作为我公司进行本次评估的数据依据。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段



本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，初步对资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般性假设和限制条件

1、交易假设：交易假设是假定所评估资产处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方与卖方的竞争性市场，在这个市场下，买方与卖方的地位平等，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。

3、持续经营假设：持续经营假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。假设评估对象所涉及企业在评估经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去。假设评估对象所涉及资产在评估经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

4、假设评估基准日后，产权持有人所处的政治、经济等宏观环境不发生影响产权持有人经营的重大变动，特别是林业行业政策不发生重大变动。

5、假设评估基准日后不发生影响产权持有人经营的不可抗力、偶然性事件。

（二）特定假设与限制条件

1、对本次纳入评估范围内的资产，产权持有人可以进行有效的管理和控制，且不存在权属争议。

2、构成本次评估范围内资产重要权属文件的林权证合法、有效，不存在重大法律瑕疵。

3、本评估报告未考虑木材采伐指标、林业政策对林木资产可实现价值的影响。

4、纳入本次评估范围内的林木资产，我们在评定估算中，对其采伐年限的判定是以《福建省森林资源规划设计调查技术规则》中相关规定做出的，没有考虑现经营



单位或其他资产经营方实际经营过程中可能存在的延迟或调整。

评估人员根据资产评估的规定和要求，认定以上前提条件在评估基准日时成立，当上述限定条件以及评估中遵循的评估假设等其它情况发生变化时，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

在实施了上述资产评估程序和方法后，委托人指定的资产在 2022 年 6 月 2 日的市场价值，如下：

资产评估结果：人民币42,956.87万元（大写：人民币肆亿贰仟玖佰伍拾陆万捌仟柒佰元整）。

（详见评估结果汇总表及明细表）

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在履行评估程序的过程中，评估人员依据评估有关规定对产权持有人提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注，并进行了必要的查验，但是对委托评估资产的产权鉴定工作已超出了评估工作的范围，故我们对委估资产的权属不作确认或保证。在此特提醒报告使用者注意。

（四）截至本报告出具日，依据产权持有人提供的资料所载，纳入本次评估范围林木资产有部分处于抵押状态，详细情况如下：

依据福建省永安林业(集团)股份有限公司与中国农业发展银行永安市支行于 2021



年9月6日签订了《最高额抵押合同》，合同编号：35048101-2021年永安（抵）字0008号，抵押金额为壹亿肆仟肆佰万元整，抵押期限自2021年9月6日起至2022年9月5日止。纳入本次评估范围内的面积为180,799亩的林木资产，系以上《最高额抵押合同》涉及的抵押资产，处于抵押状态。在此特提请报告使用方注意。

（五）按照《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》中规定，拨交林地在地上林木采伐（含间伐）时需交纳林地使用费。

纳入本次评估范围内的林地福建省永安林业(集团)股份有限公司通过拨交方式取得的集体林地，故我们的评估结论包含了评估范围内资产按上述文件需交纳的林地使用费。在此特提醒各报告使用方注意。

（六）纳入本次评估范围内的资产，我们的评定估算是基于评估基准日现经营主体以现在经营类型、经营模式下做出的，我们没有考虑未来其他经营主体取得后可能进行的调整和改变对评估结论的影响。在此特提醒各报告使用方注意。

（七）纳入本次评估范围内的林地使用权资产，原林权证中林地使用权期限为无限期，本次评估中，依据永安林业（集团）股份有限公司会议纪要[2022]12号《关于转让林木资产的专题会议纪要》对拟转让林地使用期限的决定，委托人在《资产评估委托合同》中委托我公司评定估算自评估基准日起未来70年的林地使用权。当未来产权持有人完成权属文件变更，林地使用权与本次评估期限不一致时，林地使用权部分评估结论将发生变化，评估结论需依据实际情况做出调整。特此提醒报告使用人注意。

（八）在评估基准日后，至2023年6月1日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（九）在评估过程中，产权持有人提供的产权依据等相关的所有资料是编制本报告的基础，我公司评估人员对以上资料进行了必要的核查与验证，但产权持有人应对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若产权持有人有意隐匿或提供虚假的资料使评估人员在委托资产产权调查和评定估算中产生误导，产权持有人应承担由此产生的一切法律后果。

（十）重大期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对



评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日二零二二年六月二日至二零二三年六月一日止。当评估目的在有效期内实现时，评估结论可以作为委托人进行资产转让的价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二零二二年六月十三日。 评估报告日通常为评估结论形成的日期。



(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二零二二年六月十三日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月2日

产权持有人：福建省永安林业（集团）股份有限公司

序号	资源资产类别	单位	数量	评估价值(万元)	备注
一	林木资产	立方米	1,143,630	38,971.50	
二	林地使用权资产	亩	196,405	3,985.37	如按年等额支付的情况下，则年林地使用权价值为人民币16.5元/亩·年。
合计				42,956.87	

报出单位：北京中林资产评估有限公司

报出时间：2022年6月13日



资产评估结果明细表 (一)

评估基准日：2022年6月2日

产权持有人：福建省永安林业（集团）股份有限公司

单位：亩、立方米、万元

序号	乡镇	面积	蓄积	林木评估值	林地评估值	总评估值	备注
1	安砂镇	30,982	235,757	7,104.25	724.59	7,828.84	
2	曹远镇	30,198	162,354	5,876.55	603.41	6,479.96	
3	大湖镇	18,001	94,303	3,272.97	358.96	3,631.93	
4	贡川镇	3,240	12,282	503.13	45.63	548.75	
5	洪田镇	46,924	229,434	9,165.35	927.25	10,092.60	
6	罗坊乡	21,829	135,340	4,202.75	449.59	4,652.34	
7	青水乡	19	270	5.35	0.45	5.81	
8	上坪乡	13,316	54,244	2,293.47	203.98	2,497.44	
9	西洋镇	11,486	76,438	2,785.71	238.04	3,023.75	
10	小陶镇	19,304	136,772	3,561.20	407.05	3,968.24	
11	燕南办	563	4,681	90.83	13.45	104.28	
12	燕西办	543	1,755	109.95	12.97	122.92	
合计		196,405	1,143,630	38,971.50	3,985.37	42,956.87	

报出单位：北京中林资产评估有限公司
报出时间：2022年6月13日

资产评估结果明细表（二）

评估基准日：2022年6月2日

产权持有人：福建省永安林业（集团）股份有限公司

单位：亩、立方米、万元

序号	乡镇	村	面积	蓄积	林木评估值	林地评估值	总评估值	备注
1	安砂镇	江后村	1,933	13,656	457.05	45.60	502.65	
2	安砂镇	坑口村	12,966	94,901	2,902.40	308.61	3,211.01	
3	安砂镇	凉坑村	953	2,679	156.68	22.77	179.45	
4	安砂镇	培竹村	4,462	25,561	937.82	104.22	1,042.04	
5	安砂镇	石碧村	73	177	12.77	1.74	14.51	
6	安砂镇	苔茹村	10,515	98,783	2,619.18	239.74	2,858.92	
7	安砂镇	小火村	80	0	18.35	1.91	20.26	
8	曹远镇	蔡地村	6,470	34,378	1,024.30	102.41	1,126.70	
9	曹远镇	前坪村	10,009	49,584	2,199.80	235.20	2,435.00	
10	曹远镇	上墩村	19	38	1.52	0.45	1.97	
11	曹远镇	溪源村	5,586	35,088	1,077.77	98.39	1,176.17	
12	曹远镇	下早村	8,114	43,266	1,573.17	166.95	1,740.12	
13	大湖镇	冲三村	267	47	53.53	6.38	59.91	
14	大湖镇	冲四村	453	3,103	84.53	8.29	92.82	
15	大湖镇	冲一村	62	242	11.20	1.48	12.68	
16	大湖镇	高增村	1,220	7,504	225.05	21.36	246.40	
17	大湖镇	李坊村	7,356	39,313	1,357.54	163.42	1,520.96	
18	大湖镇	魏坊村	630	3,668	134.18	13.28	147.47	
19	大湖镇	吴坊村	2,422	11,183	347.15	32.51	379.66	
20	大湖镇	新洋村	5,591	29,243	1,059.78	112.25	1,172.03	
21	贡川镇	龙大村	2,999	11,242	455.95	40.56	496.51	
22	贡川镇	龙岭村	148	488	31.46	3.15	34.62	
23	贡川镇	双峰村	93	552	15.72	1.91	17.63	
24	洪田镇	长川村	1,884	6,913	323.26	27.28	350.54	
25	洪田镇	大坑村	3,123	17,408	621.58	52.86	674.44	
26	洪田镇	贵湖村	1,006	4,925	175.66	21.76	197.43	
27	洪田镇	洪田村	3,541	9,725	704.56	84.04	788.60	
28	洪田镇	黄坑村	5,094	19,190	846.05	109.69	955.74	
29	洪田镇	黄龙村	3,397	13,376	581.11	60.01	641.11	
30	洪田镇	井垅村	2,406	9,928	489.79	52.65	542.43	
31	洪田镇	林山村	844	4,065	119.33	14.09	133.42	
32	洪田镇	留山村	133	0	6.35	0.00	6.35	
33	洪田镇	礅溪村	10,257	67,231	1,942.58	207.37	2,149.95	
34	洪田镇	上石村	2,614	12,772	450.55	28.88	479.43	
35	洪田镇	湍石村	2,865	16,481	599.05	42.52	641.57	
36	洪田镇	忠洛村	9,760	47,420	2,305.49	226.10	2,531.59	
37	罗坊乡	半村村	15,450	96,814	2,874.11	314.70	3,188.81	
38	罗坊乡	桂仁村	6,168	37,457	1,291.85	131.43	1,423.28	
39	罗坊乡	坪坑村	211	1,069	36.78	3.46	40.25	
40	青水乡	龙吴村	19	270	5.35	0.45	5.81	
41	上坪乡	大进村	6,452	15,327	912.56	83.27	995.83	
42	上坪乡	合群村	2,421	12,703	504.42	42.71	547.13	
43	上坪乡	荆坪村	17	0	0.81	0.00	0.81	
44	上坪乡	九龙村	227	1,639	43.92	4.47	48.39	
45	上坪乡	联合村	2,576	14,088	443.09	40.04	483.12	
46	上坪乡	龙共村	591	2,232	140.74	12.71	153.44	
47	上坪乡	铜盘村	1,032	8,255	247.93	20.78	268.72	
48	西洋镇	福庄村	938	2,179	170.03	20.73	190.76	
49	西洋镇	葛州村	918	5,580	205.50	19.66	225.16	
50	西洋镇	桂溪村	381	616	98.35	9.10	107.45	
51	西洋镇	虎山村	3,262	31,111	982.95	77.35	1,060.30	
52	西洋镇	吉岭村	2,456	15,944	493.56	42.76	536.31	
53	西洋镇	林田村	344	4,113	100.46	7.00	107.45	
54	西洋镇	岭头村	2,530	14,779	559.11	46.75	605.86	
55	西洋镇	上螺村	309	418	73.95	6.38	80.33	

资产评估结果明细表（二）

评估基准日：2022年6月2日

产权持有人：福建省永安林业（集团）股份有限公司

单位：亩、立方米、万元

序号	乡镇	村	面积	蓄积	林木评估值	林地评估值	总评估值	备注
56	西洋镇	下街村	178	1,196	60.75	4.25	65.00	
57	西洋镇	下洋村	170	502	41.06	4.06	45.13	
58	小陶镇	牛益村	4,170	32,040	938.91	88.34	1,027.25	
59	小陶镇	欧头村	4,971	34,084	986.98	87.74	1,074.72	
60	小陶镇	石丰村	806	2,592	118.67	11.39	130.06	
61	小陶镇	吴地村	9,357	68,056	1,516.65	219.58	1,736.22	
62	燕南办	永浆村	563	4,681	90.83	13.45	104.28	
63	燕西办	青松村	543	1,755	109.95	12.97	122.92	
合计			196,405	1,143,630	38,971.50	3,985.37	42,956.87	

报出单位：北京中林资产评估有限公司
报出时间：2022年6月13日