

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
关于四川升达林业产业股份有限公司本次重大资产
重组存在拟出售资产情形相关事项
专项核查意见

拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

一、 拟置出资产的评估作价情况

四川升达造林经营有限责任公司总资产账面价值为 21,297.10 万元，评估值 24,601.21 万元，评估增值 3,304.11 万元，增值率 15.51%；总负债账面价值 20,662.32 万元，评估值 20,662.32 万元；净资产账面价值为 634.78 万元，评估值 3,938.89 万元，评估增值 3,304.11 万元，增值率 520.51%。

四川升达林业产业股份有限公司的森林资源资产账面值为 16,785,834.70 元，评估值为 11,004,121.60 元，评估减值 5,781,713.10 元。

二、 相关评估方法、评估假设和评估参数预测的合理性

四川升达造林经营有限责任公司

（一）评估方法合理性

评估方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法使用的基本前提有：存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分、公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例及能够收集可比的交易案例的相关资料。

本次评估对象为单纯拥有森林资源资产的企业，难以收集到公开市场上合适的比较交易案例，故无法适用市场法进行评估。

收益法应用必须具备的基本前提有：评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量及评估对象预期

获利年限可以预测。

由于被评估单位成立以来基本未进行过采伐，净利润历年都是亏损，未来也无采伐意愿及具体采伐计划安排，而且林木生产经营企业未来采伐指标需审批及林木资产自身特殊性等特点，都导致其未来的收益等指标的不确定性，所以也不适合采用收益法进行评估。

资产基础法（成本法）采用的前提条件有：评估对象处于持续使用状态及可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

由于被评估单位处于持续经营状态且其资产可以调查取得购建资产的现行途径及相应的社会平均成本资料，故此次评估选用资产基础法（成本法）进行评估是合理的。

（二）评估假设的合理性

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

1. 基本假设：本次评估是以森林资源林木资产在未来正常生长管理、国家关于天然林和公益林政策不变及被评估单位能按本次评估设定下获得正常采伐指标为评估假设前提。

2. 具体假设：

（1）以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

（2）以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

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

（4）本次评估森林资源林木资产所涉及的价格、产量、成本等技术经济指标，均按当地现有经济林生长及经营管理的平均水平确定。

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

（6）本次评估以评估对象不存在除已披露的负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（7）本次评估中的采伐指标及主伐年龄的设定符合实际情况。

上述假设都是建立在符合国家现行政策和企业实际情况的基础上做出，因此评估假设是合理的。

（三）评估参数预测的合理性

本次评估采用资产基础法，评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到总资产、总负债及净资产评估值。

根据各项资产及负债的具体情况，又分别采用不同的评估方法，具体如下：

1. 货币资金的评估：通过盘点现金，核查银行对账单，在核实对账单无误的基础上以四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

2. 预付账款的评估：评估人员查阅了相关会计凭证和纳税证明，经核实后以评估基准日四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

3. 存货-消耗性生物资产的评估：消耗性生物资产即为森林资源资产，对于已被划为生态公益林的 7080 亩森林资源资产以账面值进行列示。

其他森林资源资产采用不同方法进行评估。本次森林资源资产评估包括林木资产评估和林地资产评估，林木资产针对各小班的起源和年龄采用不同的评估方法。林地资产采用林地期望价法评估。

林木资产评估具体方法：

林龄 10 年以下的幼龄林（杨树除外）林木资产采用重置成本法评估，人工林已达到或超过设定主伐年龄的小班林木资产采用市场价倒算法评估，未达设定主伐年龄的小班采用收获现值法评估。天然林林木资产采用渐伐收益法评估，林地资产采用林地期望价法评估。具体方法如下：

（1）市场价倒算法

已达到或超过设定主伐年龄的人工用材林成过熟林林木资产采用市场价倒算法评估，技术思路是：林分成熟并可主伐利用，将林分主伐时的木材销售总收入，扣除木材生产经营成本及木材生产段的合理利润后，将其剩余值作为林木资产评估值。计算公式为：

$$En = M_n \times Z_u$$

其中： $Z_u = f \times (W - C - F)$

(2) 收获现值法

人工用材林中龄林、近熟林以及未达设定主伐年龄的成熟林林木资产采用收获现值法评估，技术思路是：预测林分主伐时所得到的纯收益（已扣除木材生产成本及合理的经营利润），将其折为现值，再扣除从现在到主伐之间的年管护费用(含地租)现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

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

(3) 渐伐收益法

天然林用材林（林分年龄 10 年及小于 10 年的幼龄林除外）林木资产采用主伐方式为渐伐的收益现值法评估（渐伐收益法），技术思路是：在森林经营过程中，对于已达到成过熟林的林分，在一个龄级期内分 2-3 次采伐全部林木，将每次采伐的纯收益（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，即按市场价倒算法计算出材量纯收益和蓄积量纯收益）折为现值并累加，再扣除从现在到每次渐伐之间的年管护费用(含地租)的现值合计，其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为：

$$En = \sum_{j=1}^L (\frac{Au_j}{(1+p)^{u_j-n}} - \sum_{i=n}^{u_j} \frac{Ci}{(1+p)^{i-n+1}})$$

若 $n > u_j$ ，则取 $n = u_j$ 计算，其中： $Au = Mu \times Zu$ 。

(4) 重置成本法

用材林幼龄林（林龄小于等于 10 年，杨树除外）林木资产重置成本法评估，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：

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

$K =$ 评估林分平均高/相同年龄时正常林分按生长模型计算的平均高

平均高生长模型： $H = 37.269 * [1 - \text{EXP}(-0.01016 * T)]^{0.77717}$

式中： H 为林分平均高， T 为林分年龄。

(5) 林地期望价法

森林资源林地资产采用林地期望价法评估，技术思路是每隔一定的间隔期（轮伐期）采伐一次，将无穷多个轮伐期末的林地纯收益折为现值并累加求和后乘以利率作为年林地使用费评估值。由于马尾松人工林面积比例最大，具有代表性，故本次评估用马尾松人工林技术经济指标测算林地资产。

林地期望价法年林地使用费计算公式为：

$$Bz = \frac{L \times Au}{(1 + p)^u - 1} \times p$$

有限期林地资产评估值计算公式为：

$$Bu = \frac{Bz}{p} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + p)^b} \right]$$

上述方法中各符号含义如下：

En：林木资产评估值；

Mn：林龄为 n 年时林分蓄积量；

Zu：主伐时林木每立方米蓄积纯收益；

f：出材率；

W：木材平均销售价格；

C：木材生产成本；

F：经营利润；

Mu：利用林分蓄积生长预测模型预估 u 年主伐时的蓄积量；

V：年平均管护费用(收获现值法和渐伐收益法公式中包含年林地使用费即地租)；

u：主伐年龄；

n：现实林分年龄；

p：投资收益率；

Ci：第 i 年以现时工价和生产水平为标准的营林生产成本（含年地租）；

b：经营期限；

Bu：有限期林地资产评估值；

Bz：年林地使用费；

Au: 第 u 年主伐时纯收益;

L: 林地收益比例;

Auj: 第 j 次渐伐纯收益;

Uj: 第 j 次渐伐年龄;

L: 渐伐次数。

4. 其他流动资产的评估:对其账面价值构成进行核实,经核实后以评估基准日四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的账面值为评估值。

5. 固定资产的评估: 固定资产为电子设备,采用重置成本法进行评估。

计算公式: 评估值=重置成本×成新率

6. 负债的评估: 评估人员对企业的负债进行审查核实,各项负债在核实的基础上以四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的账面值作为评估值。

上述各资产具体评估方法中涉及到参数比较多的是森林资源资产评估,参数的选取是根据国家相关政策、评估基准日市场正常平均水平和企业实际经营情况选取,参数取值具有合理性。

四川升达林业产业股份有限公司

(一) 评估方法合理性

本次申报的森林资源资产分为两部分,一部分是位于达州的森林资源资产 10026.60 亩,因这部分达州市达川区飞播站面积 4402.50 亩、位于铁山林场面积 4781.70 亩和位于西山林场面积 842.40 亩共计 10026.60 亩森林资源资产属于公益林,故本次评估按照账面值进行列示。另外一部分位于德阳的 705.10 亩森林资源资产按照国家林业局公告(2015 年第 6 号)《森林资源资产评估技术规范》(LY/T 2407-2015)的规定,采用收获现值法进行评估。

上述评估方法是根据企业及资产的实际情况选用,我们认为是合理的。

(二) 评估假设的合理性

1. 基本假设: 本次评估是以森林资源林木资产未来继续正常生长管理、国家关于公益林政策不变和产权持有者在未来采伐时能获得需要的林木采伐指标为评估假设前提。

2. 具体假设:

1. 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及评估所依据的林业政策、税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 本次评估森林资源资产所涉及的价格、产量、成本等技术经济指标, 均按当地现有森林生长及经营管理的平均水平确定。
5. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响, 也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
6. 本次评估以评估对象不存在其他负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项, 且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本次评估假设符合被评估单位实际情况以及评估相关准则及规范, 具有合理性。

(三) 评估参数预测的合理性

本次森林资源资产评估方法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益(已扣除木材生产成本及合理的经营利润), 将其折为现值, 再扣除从现在到主伐之间的年管护费用(含地租)现值合计, 其剩余值作为林木资产的评估值。计算公式为:

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

其中: $Zu = f \times (W - C - F)$

上述方法中各符号含义如下:

En: 林木资产评估值;

Mu: 利用林分蓄积生长预测模型预估 u 年主伐时的蓄积量;

Zu: 主伐时林木每立方米蓄积纯收益;

f: 出材率;

W: 木材平均销售价格;

C: 木材生产成本;

F: 经营利润;

V: 年平均管护费用(收获现值法公式中, 主伐时升达占 100%的包含年林地使用费即地租, 升达占 60%的不含年地租);

u: 主伐年龄;

n: 现实林分年龄;

p: 投资收益率;

上述评估方法中涉及到的参数均是根据国家相关政策、评估基准日市场正常平均水平和企业实际经营情况选取, 参数取值具有合理性。

三、是否履行了必要的决策程序

2016 年 12 月 14 日, 升达林业召开第四届董事会第二十二次会议, 审议通过了《关于公司重大资产出售具体方案的议案》以及《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》的议案。

综上所述, 本次评估作价情况、评估方法、评估假设、评估参数预测具有合理性, 符合资产实际经营情况并履行了必要的决策程序。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一六年十二月十四日