

福建省永安林业（集团）股份有限公司
拟股权转让所涉及的连城县森威林业有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估说明

华亚正信评报字【2019】第A16-0044号
(共三册，第二册)



北京华亚正信资产评估有限公司
二〇一九年十一月二十日

福建省永安林业（集团）股份有限公司
拟股权转让所涉及的连城县森威林业有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估说明

华亚正信评报字【2019】第A16-0044号

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分评估对象与评估范围及资产核实情况说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实情况总体说明	10
第四部分资产基础法评估技术说明	16
一、流动资产评估说明	16
二、非流动资产评估说明	35
（一）机器设备评估说明	35
（二）生产性生物资产评估说明	44
（三）长期待摊费用评估说明	49
三、流动负债评估说明	50
第五部分评估结论及其分析	53
一、评估结论	53
二、资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因	54
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明	56

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供国有资产监督管理机、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。

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

此部分内容由委托人及被评估单位提供，详细资料见本说明附件。

（此页无正文）

第三部分评估对象与评估范围及资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围

根据评估目的，本次评估对象为连城森威林业有限责任公司（以下简称：森威公司）在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是连城森威林业有限责任公司在评估基准日未经审计的全部资产及负债。其账面资产总额8,025.78万元，负债总额2,553.47万元，所有者权益5,472.30万元。具体包括：流动资产7,949.46万元、固定资产、生产性生物资产、长期待摊费用76.32万元、流动负债2,553.47万元等。

评估范围涉及的资产、负债的账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	79,494,617.97
货币资金	1,049,559.72
应收账款	119,567.20
预付款项	62,867.26
其他应收款	17,382,200.00
存货	60,880,423.79
二、非流动资产合计	763,154.65
固定资产	73,195.41
生产性生物资产	412,680.38
长期待摊费用	277,278.86
三、资产总计	80,257,772.62
四、流动负债合计	25,534,724.49
应付账款	150,558.75
预收款项	376,033.06
应付职工薪酬	1,592,925.06
应交税费	1.87
应付股利	4,548,417.19
其他应付款	18,866,788.56

科目名称	账面价值
五、非流动负债合计	0
六、负债总计	25,534,724.49
七、净资产(所有者权益)	54,723,048.13

(二) 实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产主要为存货、设备类资产、生产性生物资产等。

存货为森林资源资产，账面值60,880,423.79元。分布在福建省龙岩市连城县赖源、姑田、曲溪、揭乐、文亨、塘前、朋口、莒溪镇等8个乡镇30个行政村。具体情况如下表：

乡镇	村落	乡镇	村落
姑田镇	白莲村	揭乐乡	布地村
	东华村		溪源村
	下堡村		乐地村
赖源乡	郭地村	莒溪镇	厦地村
	牛家村		梅村头
	黄地村		白石村
	河祠村	曲溪乡	大东溪
	上村村		冯地村
	下村村		黄胜村
	黄宗村		军山村
塘前乡	罗地村		罗胜村
	张地村		木陂村
文亨乡	福地村		蒲溪村
	张家营	曲溪村	
朋口镇	朋口村		
	马埔村		

设备类资产分布于连城县森威林业有限责任公司的所属办公区域及各个下设基层单位内。

生产性生物资产为毛竹森林资源资产，林业调查报告中毛竹林为7360.54亩，，账面原值550,239.99元，账面净值412,680.38元。分布于福建省龙岩市连城县的5个乡镇下的24个村落，具体情况如下表：

乡镇	村落	乡镇	村落
姑田镇	白莲村	莒溪镇	溪源村
	东华村		乐地村
	下堡村		厦地村

赖源乡	郭地村	曲溪乡	梅村头
	牛家村		
	黄地村		白石村
	河祠村		大东溪
	上村村		冯地村
	下村村		黄胜村
	黄宗村		军山村
塘前乡	罗地村		罗胜村
	张地村		木陂村
			蒲溪村
			曲溪村

实物资产的主要特点为：

1、经清查核实后，存货森林资源总面积为171374.46亩，蓄积量为1,200,541.00m³，其中涉及部分森林资源资产未办理林权证，已取得公证处公证材料证明。根据被评估单位介绍该部分资产因当地村委会尚未配合办理权证相关事宜。未办理林权证的共计15432亩，合计蓄积量103212m³，具体情况见下表：

科目	起源		龄组	面积（亩）	林分蓄积（m ³ ）	
存货-原材料	人工	杉木	幼龄林	23075.50	42030.00	
			中、近熟林	12883.94	57316.30	
			成过熟林	8457.29	60968.70	
			马尾松	中、近熟林	14879.54	83259.60
				成过熟林	12501.54	91955.40
			阔叶树	中、近熟林	6443.30	27798.20
				成过熟林	3303.79	21505.60
		桉树	中、近熟林	36.21	135.70	
			成过熟林	52.74	116.00	
			人工林小计	81567.48	384627.00	
	天然					
	天然林小计	87532.99	815914.00			
	用材林木合计		169100.47	1200541.00		
存货-原材料	采伐迹地			208.79		
	灌木经济林			66.78		
	灌木林地			1704.06		
	规划林地			52.00		
	荒山荒地			242.36		
	合计			171374.46	1,200,541.00	

2、设备类资产

评估基准日，评估范围内的设备类资产共37项，包括车辆和电子设备，账面原值合计112.69万元、账面净值合计7.32万元。其中：

车辆共6辆, 账面原值89.80万元、账面净值6.06万元, 计提减值准备0元;
电子设备共64台, 账面原值22.89万元、账面净值1.26万元, 计提减值准备0元。

1) 车辆

车辆主要包括越野车及皮卡。主要购置于2005年-2011年期间。有专人管理, 车辆总体状况一般, 运行基本正常。

评估基准日, 评估范围内车辆的权属状况如下:

序号	车辆牌号	证载权利人	车辆名称及规格型号	备注
1	闽 F63225	连城县森威林业有限责任公司	猎豹汽车 CFA6470H	
2	闽 F63210	连城县森威林业有限责任公司	猎豹汽车 CFA6470H	
3	闽 F63286	连城县森威林业有限责任公司	猎豹汽车 CFA6470H	
4	闽 F63392	连城县森威林业有限责任公司	尼桑轻型工具汽车 ZN1021U2G	
5	闽 F66983	连城县森威林业有限责任公司	尼桑帕拉丁汽车 ZN6452W1G	
6	闽 FZ1960	连城县森威林业有限责任公司	东风日产皮卡 ZN1022U2M	

上述车辆均已办理车辆行驶证, 车辆证载权利人与实际权利人相符, 评估基准日, 委估车辆现状一般, 使用正常, 未设定抵(质)押他项权利, 也不存在诉讼事项。

2) 电子设备

评估基准日, 评估范围内的电子设备包括电脑、空调、数码相机等办公设备。其主要购置于2001年-2014年期间, 除本次清查确认的盘亏设备外, 其余均在正常使用中。

经清查, 盘亏电子设备共计31台, 账面原值127,565.00元, 净值6,405.25元; 企业提供购置补贴, 实际属于个人所有的电子设备共计16台, 账面原值50,722.00元, 净值2,536.10元。

3、生产性生物资产

生产性生物资产为毛竹森林资源资产, 根据林业调查报告核查结果如下:

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积 (亩)
1	姑田镇	东华村	200830050007-1	0004	059	06	011	32.71
2	姑田镇	东华村	200830050009-1	0005	059	07	011	49.82
3	姑田镇	东华村	200830050007-2	0016	061	14	011	114.42

4	姑田镇	东华村	200830050007-3	0017	061	15	011	143.22
5	姑田镇	东华村	201400001-1	0030	062	08	030	83.03
6	姑田镇	东华村	201400001-1	0030	062	08	120	35.44
7	姑田镇	白莲村	200930050010-3	10036	063	10	010	25.00
8	姑田镇	白莲村	200930050010-3	10036	063	10	020	40.00
9	姑田镇	白莲村	200930050010-3	10036	063	10	040	9.00
10	姑田镇	白莲村	200930050010-4	10039	063	13	021	22.45
11	姑田镇	白莲村	未发证		063	14	020	203.00
12	姑田镇	白莲村	200830030008-6	0071	064	01	020	62.50
13	姑田镇	白莲村	未发证		064	01	060	22.00
14	姑田镇	白莲村	200830020011-2	0063	064	02	111	28.87
15	姑田镇	白莲村	200830020001-2	0007	064	03	111	64.64
16	姑田镇	白莲村	200830020001-3	0009	064	09	021	97.59
17	姑田镇	白莲村	200830020001-3	0009	064	09	110	100.58
18	姑田镇	白莲村	未发证		066	02	020	83.00
19	姑田镇	白莲村	200830050005-4	0050	066	02	120	94.62
20	姑田镇	白莲村	200830020002-2	0014	068	01	090	45.00
21	姑田镇	白莲村	200930020014-3	0024	068	10	020	117.46
22	莒溪镇	溪源村	未发证		010	01	010	28.00
23	莒溪镇	溪源村	未发证		010	02	020	96.00
24	莒溪镇	溪源村	未发证		012	01	050	40.00
25	莒溪镇	溪源村	200815020003-1	0263	012	03	011	11.05
26	莒溪镇	溪源村	未发证		012	04	021	9.00
27	莒溪镇	溪源村	200815020003-2	0264	012	04	031	23.00
28	莒溪镇	溪源村	200815020004-5	0274	014	05	010	166.05
29	莒溪镇	乐地村	未发证		024	11	040	69.00
30	莒溪镇	乐地村	未发证		025	11	050	77.00
31	莒溪镇	梅村头	200831040003-2	0014	082	06	020	49.87
32	莒溪镇	梅村头	200831040004-2	0020	085	03	020	42.65
33	莒溪镇	梅村头	200831040004-5	0023	085	03	100	58.00
34	莒溪镇	梅村头	200831040004-3	0022	085	03	120	55.00
35	塘前乡	罗地村	200808010009-3	0289	006	11	020	44.40
36	曲溪乡	曲溪村	200831010002-4	0010	006	10	011	26.12
37	曲溪乡	曲溪村	200831010002-4	0010	006	10	062	51.23
38	曲溪乡	曲溪村	200831010002-4	0010	006	11	021	50.23
39	曲溪乡	曲溪村	200831010002-5	0011	006	12	011	21.04
40	曲溪乡	曲溪村	200831010002-5	0011	006	12	061	36.82
41	曲溪乡	黄胜村	未发证		008	02	042	5.00
42	曲溪乡	黄胜村	未发证		008	02	071	1.00
43	曲溪乡	黄胜村	200831020001-3	0015	009	04	020	113.70

44	曲溪乡	黄胜村	200831020001-4	0016	009	10	020	197.63
45	曲溪乡	黄胜村	200831020001-6	0018	009	14	021	24.07
46	曲溪乡	黄胜村	200831020001-6	0018	009	14	031	15.70
47	曲溪乡	黄胜村	200831020001-6	0018	009	14	041	33.50
48	曲溪乡	黄胜村	200831020002-4	0022	009	15	031	10.03
49	曲溪乡	黄胜村	200831020009-2	0012	010	05	021	6.00
50	曲溪乡	黄胜村	未发证		010	05	041	12.00
51	曲溪乡	黄胜村	200831020003-4	0029	010	10	020	78.01
52	曲溪乡	黄胜村	200831020003-4	0029	010	10	030	49.47
53	曲溪乡	黄胜村	200831020003-4	0029	010	10	110	66.59
54	曲溪乡	黄胜村	200831020003-3	0028	010	13	010	53.32
55	曲溪乡	黄胜村	200831020003-3	0028	010	13	020	70.43
56	曲溪乡	黄胜村	200831020003-3	0028	010	13	030	205.25
57	曲溪乡	黄胜村	200831020004-3	0034	029	04	021	24.65
58	曲溪乡	黄胜村	200831020004-4	0035	029	04	040	69.00
59	曲溪乡	黄胜村	200831020004-1	0032	029	06	040	155.39
60	曲溪乡	黄胜村	200831020003-5	0030	029	10	061	23.13
61	曲溪乡	蒲溪村	200831030004-3	0021	030	13	080	71.80
62	曲溪乡	蒲溪村	200831030004-3	0021	030	13	090	54.85
63	曲溪乡	蒲溪村	200831030005-3	0027	034	01	061	57.77
64	曲溪乡	木陂村	200831030001-1	0001	028	01	010	151.64
65	曲溪乡	木陂村	200831030001-1	0001	028	01	020	68.04
66	曲溪乡	木陂村	200831030001-1	0001	028	01	040	127.34
67	曲溪乡	大东溪	200831030010-4	0062	026	07	010	132.38
68	曲溪乡	大东溪	200831030010-4	0062	026	07	030	91.57
69	曲溪乡	大东溪	200831030010-4	0062	026	07	040	115.46
70	曲溪乡	大东溪	200831030010-4	0062	026	07	050	225.92
71	曲溪乡	大东溪	200831030011-1	0065	026	08	020	191.00
72	曲溪乡	大东溪	200831030011-1	0065	026	08	030	175.00
73	曲溪乡	冯地村	200831020005-2	0039	022	01	050	26.00
74	曲溪乡	冯地村	200831020005-4	0041	022	02	020	198.24
75	曲溪乡	冯地村	200831020004-5	0036	022	04	030	77.00
76	曲溪乡	冯地村	200831020005-5	0042	022	06	020	115.69
77	曲溪乡	冯地村	200831020006-3	0046	023	05	060	158.00
78	曲溪乡	罗胜村	200831020008-4	0008	011	01	020	41.64
79	曲溪乡	罗胜村	200831020001-1	0013	011	04	010	60.36
80	曲溪乡	罗胜村	200831020001-1	0013	011	04	020	46.64
81	曲溪乡	白石村	200831010003-5	0017	018	01	021	3.76
82	曲溪乡	白石村	200831010004-5	0024	018	05	012	8.72
83	曲溪乡	军山村	未发证		017	05	011	13.00

84	曲溪乡	军山村	200831010004-1	0020	017	10	011	5.98
85	赖源乡	黄地村	200830040008-4	0004	024	03	070	79.71
86	赖源乡	黄地村	200830040008-2	0001	024	05	080	91.00
87	赖源乡	黄地村	201030040026-1	0075	026	06	040	15.00
88	赖源乡	黄地村	200830040004-1	0034	042	09	021	24.64
89	赖源乡	郭地村	未发证		001	02	040	44.00
90	赖源乡	郭地村	200830010001-2	0013	002	07	031	72.12
91	赖源乡	郭地村	200830020009-2	0027	004	01	040	32.00
92	赖源乡	郭地村	200830020009-5	0062	004	01	060	74.51
93	赖源乡	郭地村	201100084-1,201100084-2	0042,0041	005	02	010	185.00
94	赖源乡	郭地村	200830010001-1	0011	005	03	030	0.00
95	赖源乡	郭地村	200830010004-3	0012	005	03	051	12.17
96	赖源乡	郭地村	200830010002-1	0027	006	12	010	63.00
97	赖源乡	郭地村	200830010002-2	0028	006	13	020	47.00
98	赖源乡	郭地村	200830010002-3,200830010002-4	0030,0031	006	15	011	56.70
99	赖源乡	郭地村	200930010010-1	0017	007	01	121	43.11
100	赖源乡	郭地村	200830010001-4	0021	007	02	110	77.39
101	赖源乡	郭地村	200830010001-4	0021	007	02	160	34.62
102	赖源乡	牛家村	200830030004-1	0026	016	03	030	26.60
103	赖源乡	牛家村	200830030004-4	0033	016	11	011	17.71
104	赖源乡	牛家村	200830030004-4	0033	016	11	020	87.56
105	赖源乡	牛家村	200830030001-1	0006	016	13	010	50.00
106	赖源乡	牛家村	200830030004-3	0032	016	13	030	140.00
107	赖源乡	河祠村	200830030005-4	0039	058	06	020	96.59
108	赖源乡	河祠村	200830030006-2	0047	058	13	040	44.45
109	赖源乡	河祠村	200930030014-3	0082	058	14	020	38.09
110	赖源乡	河祠村	200930030014-3	0082	058	14	030	47.09
合计								7360.54

与被评估单位生产部门进行访谈工作中了解到,林业调查报告中毛竹林为7360.54亩,毛竹林实际出租面积为3989.85亩(其中:82亩处于恢复期、2162.95亩处于增长期、1744.90亩处于盛产期),剩余3370.69亩未对外出租。3370.69亩毛竹林受林地地理位置限制等方面影响,造成毛竹林未对外出租且未对毛竹林进行经营管护。本次评估毛竹森林资源资产面积为3989.85亩。

(三) 企业申报的、账面记录或者未记录的无形资产情况。

1、企业申报的账面记录的无形资产

本次评估范围内无账面记录的无形资产。

2、企业未申报账面记录的无形资产

(四) 企业未申报表外资产情况

(五) 引用其他机构出具报告的情况

本次评估过程中引用了永安市森茂伐区调查设计有限公司于2019年10月20日出具的《森林资源资产核查报告》(永森茂林木资产森调〔2019〕第016号),所引用的报告涉及森林资源资产评估参数:面积、起源、树种组成、林龄、单位面积株树、平均胸径、平均树高、蓄积量、林木生长状态等。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实的组织与实施过程

根据资产评估规范和资产评估准则,我公司项目组的评估人员于2019年10月25日至2019年10月31日对评估范围涉及的资产和负债进行了核实。核实前,成立了项目经理负责制、按专业分工的资产核实小组,制定了切实可行的现场核实实施计划。现场工作结束后,对现场核实情况进行了汇总,对收集的评估资料进行了分类整理。

1、核实工作的主要步骤

(1) 指导企业资产申报工作

根据资产评估的工作程序,我公司项目组人员进驻企业后,指导企业在资产自查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产状况调查表”及其填报要求,对评估范围内的各项资产及负债进行逐一登记填报,同时,指导企业按项目组事先提交的“评估资料清单”要求的内容,准备评估所需的相关资料。

(2) 审查评估基础资料

评估人员在查阅有关会计记录、财务报表和反映评估对象状态、性能、经济技术指标、形成过程等相关背景资料的基础上,对企业提供的资产申报明细表进行初步审查,以保证评估的各项资产不重不漏、数量及价值特征等信息在申报表中反映准确和完整。

(3) 现场勘察和数据核实

依据企业提供的资产申报明细表,组织专业对口的评估人员按资产的分布、会计

核算口径等具体情况,分类进行现场核实。根据核实结果,由评估人员和企业各职能部门的相关人员共同对原申报明细表上反映的资产信息据实进行修改、补充和完善,使其账、表、实等记录的信息相符一致。

(4) 资产权属核实

资产权属核实主要是对评估范围内的森林资源及土地、主要设备、车辆及重大债权债务等权利状况的核实。对森林资源及土地的权属,本次主要通过查验林权证进行核实;对设备的权属,主要通过查阅购置合同、发票和付款凭证或资产来源背景资料等方式进行核实;对车辆的权属,主要通过查阅车辆行驶证的方式进行核实;对重大债权债务的权属,主要通过账务核对、查阅相关的业务交易合同等方式进行核实。同时,查验了有关产权证原件与复印件的一致性。

(5) 调查企业的经营状况

通过查阅企业的历史经营财务资料、与企业各职能部门有关人员进行访谈并结合现场勘察等方式,全面了解企业的经营状况及其所具备的持续经营条件。

2、核实的主要方法

在核实中,本次根据评估范围内的资产技术特征及具体情况,采取了不同的核实方法。

(1) 实物性流动资产的核实

对于存货,了解森林资源资产的权属、数量、质量和空间位置,以小班为核查的基本单位,对权属、界限、面积、地类、林种、树种、起源、年龄、平均胸径、平均树高、单位面积株数和活立木蓄积等林分因子进行清查核实。

1) 资产清单的审查,评估人员通过查阅有关资料,了解评估范围内涉及的具体评估对象详细状况。仔细阅读森林资源资产清单,检查小班因子的填写是否齐全,有无漏填、错填等情况。

2) 资产权属的核实,利用林权证及相关合同协议等,对委托评估的森林资源资产的产权情况进行调查核实,以明晰资产产权。

3) 资产实物量清查核实方法和现场实地调查:本次评估采用面积、地类、林种、

树种、起源、年龄、平均胸径、平均树高、单位面积株数和活立木蓄积等林分因子是根据委托人提供的永安市森茂伐区调查设计有限公司出具的《森林资源资产核查报告》（永森茂林木资产森调〔2019〕第 016 号）中数量确定。

4) 资产评估明细表的编制：在查阅资料、访谈询证、现场勘察、实地调查的基础上，对每个小班的资料进行内业整理，分析森林资源资产清单上所列示资产的真实性和准确性。对资产清单上遗漏的小班因子及错填、漏填等，经核实后予以补充、更正和完善，据以编制森林资源资产评估明细表。

（2）非实物性流动资产的核实

对应收、预付款项，通过核对账簿、原始凭证、业务合同、与有关结算单位或欠款人对账等方式进行核实。同时，通过查询相关债务人的近况，对基准日后可能出现的坏账做出初步判断。根据核实情况，形成资产信息完整并可供本次评估机构作价估值的非实物性流动资产的评估明细表。

（3）非流动资产的核实

1) 固定资产

对固定资产，本次主要采用以物对账，以账查物的方式进行核实。对设备，根据设备台账、购置票据、有关工程结算资料，逐一核对了设备的名称、台套数量、规格型号、购置及启用时间、目前的运行状况。

2) 生产性生物资产

对于生产性生物资产，了解森林资源资产的权属、数量、质量和空间位置，以小班为核查的基本单位，对权属、界限、面积、地类、林种、树种、起源、年龄、龄阶等林分因子进行清查核实。

①资产清单的审查，评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内涉及的具体评估对象详细状况。仔细阅读森林资源资产清单，检查小班因子的填写是否齐全，有无漏填、错填等情况。

②资产权属的核实，利用林权证及相关合同协议等，对委托评估的森林资源资产的产权情况进行调查核实，以明晰资产产权。

③资产实物量清查核实方法和现场实地调查：本次评估采用森林资源面积、龄阶是根据被评估单位提供的毛竹林台账中的数量确定。

④资产评估明细表的编制：在查阅资料、访谈询证、现场勘察、实地调查的基础上，对每个小班的资料进行内业整理，分析森林资源资产清单上所列示资产的真实性和可靠性。对资产清单上遗漏的小班因子及错填、漏填等，经核实后予以补充、更正和完善，据以编制森林资源资产评估明细表。

3) 长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位租赁的办公场所装修，评估人员对长期待摊费用发生的内容、预计收益期、摊销情况进行核实，核对了装修合同、付款凭证并现场核对了装修项目。

4) 负债的核实

评估范围涉及的负债包括流动负债。本次对负债采用核查有关账簿、原始凭证并结合函证等方式，对各项债务的形成背景、方式和形成时间、结算对象和业务内容等历史信息进行了逐一核实，对各项负债是否为公司评估基准日后实际承担的债务数额、有无确定的债权人等进行了确认。同时，对账表不符、核算有误的账项及时进行账务调整。以保证公司在评估基准日债务项目真实、完整，且对应债务金额准确无误。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估范围所涉及的资产、负债等，存在如下影响资产核实工作的因素和事项：

1、固定资产为车辆及电子设备，占总资产 0.09%，在公司的各个基层办事处使用，分布范围较广，根据评估的重要性原则，评估师未到各个基层办事处进行资产核实，采取了电话询问、照片等其他有效程序进行了核实。

2、根据委托人提供的资产清单和永安市森茂伐区调查设计有限公司出具的《森林资源资产核查报告》（永森茂林木资产森调〔2019〕第 016 号），结合委托人的实际情况，本次森林资源资产实物量的现场清查核实采用小班抽查法。

利用林业基本图、森林资源资产清单，按照《森林资源规划设计调查技术规定》（国家林业局2003年）的要求进行小班调查，具体采用简单随机抽样调查法进行清查

核实抽查小班的界限、面积、地类、树种、起源、林龄、平均胸径、平均数高、单位面积株数和活力木蓄积等林分因子,简单随机抽样是从抽样总体中,随机等概率地抽取足够数量的总体单元组成样本,用样本的测定值来估计总体的一种调查方法。

除上述事项外,本次评估范围所涉及的资产、负债等,均能按正常的核实工作程序进行核实。

(三) 资产核实结论

存货森林资源总面积为171374.46亩,蓄积量为1,200,541.00m³,其中涉及部分森林资源资产未办理林权证,已取得公证处公证材料证明。根据被评估单位介绍该部分资产因当地村委会尚未配合办理权证相关事宜。未办理林权证的共计15432亩,合计蓄积量103212m³,具体情况见下表:

科目	起源		龄组	面积(亩)	林分蓄积(m ³)
存货-原材料	人工	杉木	幼龄林	23075.50	42030.00
			中、近熟林	12883.94	57316.30
			成过熟林	8457.29	60968.70
		马尾松	中、近熟林	14879.54	83259.60
			成过熟林	12501.54	91955.40
		阔叶树	中、近熟林	6443.30	27798.20
			成过熟林	3303.79	21505.60
		桉树	中、近熟林	36.21	135.70
			成过熟林	52.74	116.00
			人工林小计		81567.48
	天然		天然林小计	87532.99	815914.00
	用材林木合计			169100.47	1200541.00
生产性生物资产	人工	毛竹		3930.55	2496.00
	天然	毛竹		3429.99	
存货-原材料	采伐迹地			208.79	
	灌木经济林			66.78	
	灌木林地			1704.06	
	规划林地			52.00	
	荒山荒地			242.36	
	合计			178735.00	1,203,037.00

经核实,固定资产包括车辆和电子设备,车辆主要包括越野车及皮卡。主要购置于2005年-2011年期间。有专人管理,各型车辆总体状况一般,运行基本正常。评估范围内车辆的权属状况如下:

序号	车辆牌号	证载权利人	车辆名称及规格型号	备注
1	闽 F63225	连城县森威林业有限责任公司	猎豹汽车 CFA6470H	
2	闽 F63210	连城县森威林业有限责任公司	猎豹汽车 CFA6470H	
3	闽 F63286	连城县森威林业有限责任公司	猎豹汽车 CFA6470H	
4	闽 F63392	连城县森威林业有限责任公司	尼桑轻型工具汽车 ZN1021U2G	
5	闽 F66983	连城县森威林业有限责任公司	尼桑帕拉丁汽车 ZN6452W1G	
6	闽 FZ1960	连城县森威林业有限责任公司	东风日产皮卡 ZN1022U2M	

电子设备包括电脑、空调、数码相机等办公设备。其主要购置于2001年-2014年期间,除本次清查确认的盘亏设备外,其余均在正常使用中。经清查,盘亏电子设备共计31台,账面原值127,565.00元,净值6,405.25元;企业提供购置补贴,实际属于个人所有的电子设备共计16台,账面原值50,722.00元,净值2,536.10元。

经过核实评估范围内的资产情况,债权类资产和债务类项目中,预付罗新兴预借营林款42,867.26元及预付连城县永久林业有限责任公司20,000.00元的预借营林款的服务已结束,由于没有取得发票被评估单位未进行账务处理;其他应收款中第2项应收连城县营林管理站的营林保证金6,000.00元,由于欠款单位已注销,属于长期挂账的呆坏账;其他应付款序号13、14、15应付陈炳亮、兰立文、江智辉三个自然人的伐区保证金合计50,000.00元,为伐区违章作业扣款,因财务未及时处理暂挂其他应付款,实际为无需偿付的负债;实物资产账、表、实相符。

第四部分资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

（一）货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面值1,049,559.72元。其中现金2,711.36元、银行存款1,046,848.36元。

1、现金

森威公司现金存放于公司的财务室，由出纳人员专人保管，出纳于每日下午结账，进行盘点，核对与当日余额是否相符，并做出当日现金盘点表。评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员以及其他相关人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

$$\text{评估基准日现金余额} = \text{实地盘点日现金余额} + \text{评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额} - \text{评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额}$$

推算后余额与评估基准日余额核对相符，对于人民币现金以核实后的账面值确定评估值。

现金评估值2,711.36元。

2、银行存款

森威公司银行存款账面值为1,046,848.36元。开户行为中国工商银行龙岩连城支行营业室共2个账户。评估人员根据企业提供的每一个账户的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函相符。人民币银行存款以账面值确定评估值。

银行存款评估值为1,046,848.36元。

货币资金评估值为1,049,559.72元。

(二) 应收款项:

应收账款账面余额119,567.20元,计提坏账准备0元,账面净值119,567.20元。主要为应收的产品销售货款。

对应收款项,评估人员主要根据企业申报,通过抽查会计凭证,核对了款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额;同时进行了函证,函证结果与企业账面净值一致;应收账款对应的收款对象与被评估单位为同一集团内部关联公司,不存在款项收不回的因素,因此以核实后的金额作为评估值。

根据以上评估,应收账款评估值为119,567.20元。

(三) 预付账款:

预付账款账面值62,867.26元,主要为预付的营林款。

对预付账款,评估人员核对了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等,同时,对预付账款进行了函证,确认各交易事项真实、形成时间距基准日较近、付款金额核算无误,根据被评估单位提供的说明,预付罗新兴(连城县赖源新兴生态农场)营林工程款42,867.26元及预付连城县永久林业有限责任公司20,000.00元的营林工程款的服务至评估基准日已结束,由于没有取得发票而被评估单位未进行账务处理,预付款项对应的劳务已完成,对应的权利已取得,其相应的价值已在生产性生物资产进行评估,因此预付账款评估为0。

预付账款的评估值为0元。

(四) 其它应收款

其他应收款账面余额17,883,073.27元,计提坏账准备500,873.27元,账面净值17,382,200.00元。主要为企业内部职工的备用金借款、关联企业间的借款、交通事故代垫款、押金、预借林价等。

对大额其它应收款,评估人员查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿,向企业财务部门查询了较长账龄款项形成的原因、有关客户与企业的业务关系、欠款人信誉、经营状况及历史清欠情况,同时进行了函证;对一般其它应收款,评估人员主要根据企业申报,通过抽查会计凭证,核对了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额;根据清查的情况,与企业同一时点的财务审计报告进行核对,如有差异则查明原因,使应收账款申报明细表上反映的有关信息准确完整、账表

相符。对于有充分理由相信全部能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。具体如下:

1、序号2应收连城县营林管理站营林保证金6,000.00元,发生日期2007年6月,系伐区造林保证金,因林业局注销该连城县营林管理站,目前连城县营林管理站已不存在,所缴款项预计无法收回,按零值计算。

2、序号3应收徐秋春交通事故代垫款394,873.27元,发生日期2012年。根据被森威公司介绍,徐秋春原系公司员工,于2012年在驾驶公司车辆时因酒驾造成交通事故。事故处理中,因徐秋春个人经济困难原因,公司于2012年8月因连带责任对交通事故赔偿共计440,088.00元。2012年8月,公司从徐秋春个人工资中扣回赔偿款3,248.00元;2012年11月,徐秋春以被评估单位对其解除劳动合同的经济补偿金39,070.00元偿还赔偿款;2012年12月,徐秋春归还赔偿款6,144.73元;余款因徐秋春个人经济状况不佳截止评估基准日尚未偿还,评估人员对该项账户进行查验凭证、调解协议书,并进行了函证程序,本次评估按核实后的账面值确认评估值。

3、序号17应收谢美月汇豪房子押金,为其他应付款调整至其他应收款,本次评估按核实后的账面值确认评估值。

4、其余其他应收款项均可正常收回。

5、坏账准备500,873.27元评估为0。

根据以上清查评估,其他应收款评估值为17,876,073.27元。

(五) 存货

存货均为原材料,为企业生产经营所需的森林资源资产,账面值60,880,423.79元。

(1) 清查核实及核查结果

首先了解森林资源资产的权属、数量、质量和空间位置,以小班为核查的基本单位,对权属、界限、面积、地类、林种、树种、起源、年龄、平均胸径、平均树高、单位面积株数和活立木蓄积等林分因子进行清查核实。

1) 资产清单的审查,评估人员通过查阅有关资料,了解评估范围内涉及的具体评估对象详细状况。仔细阅读森林资源资产清单,检查小班因子的填写是否齐全,有

无漏填、错填等情况。

2) 资产权属的核实，利用林权证及相关合同协议等，对委托评估的森林资源资产的产权情况进行调查核实，以明晰资产产权。

3) 资产实物量清查核实方法和现场实地调查：本次评估采用面积、地类、林种、树种、起源、年龄、平均胸径、平均树高、单位面积株数和活立木蓄积等林分因子是根据委托人提供的永安市森茂伐区调查设计有限公司出具的《森林资源资产核查报告》（永森茂林木资产森调（2019）第 016 号）中数量确定。

4) 资产评估明细表的编制：在查阅资料、访谈询证、现场勘察、实地调查的基础上，对每个小班的资料进行内业整理，分析森林资源资产清单上所列示资产的真实性、准确性和可靠性。对资产清单上遗漏的小班因子及错填、漏填等，经核实后予以补充、更正和完善，据以编制森林资源资产评估明细表。

经清查核实后，存货森林资源总面积为 171374.46 亩，蓄积量为 1,200,541.00m³，其中涉及部分森林资源资产未办理林权证，已取得公证处公证材料证明。根据被评估单位介绍该部分资产因当地村委会尚未配合办理权证相关事宜。未办理林权证的共计 15432 亩，合计蓄积量 103212m³：

科目	起源	龄组	面积（亩）	林分蓄积（m ³ ）	
存货-原材料	人工	幼龄林	23075.50	42030.00	
		杉木	中、近熟林	12883.94	57316.30
			成过熟林	8457.29	60968.70
			中、近熟林	14879.54	83259.60
		马尾松	成过熟林	12501.54	91955.40
			中、近熟林	6443.30	27798.20
		阔叶树	成过熟林	3303.79	21505.60
			中、近熟林	36.21	135.70
		桉树	成过熟林	52.74	116.00
			人工林小计	81567.48	384627.00
	天然	天然林小计	87532.99	815914.00	
	用材林木合计		169100.47	1200541.00	
存货-原材料	采伐迹地		208.79		
	灌木经济林		66.78		
	灌木林地		1704.06		
	规划林地		52.00		
	荒山荒地		242.36		
	合计		171374.46	1,200,541.00	

(2) 评估方法

在森林资源资产评估中,评估方法主要有市场价倒算法、收获现值法、重置成本法、林地期望价法、年金资本化法。我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术鉴定,查阅了有关文件及技术资料,实施了我们认为必要的其他程序。根据委托人提供的有关资料及评估时搜集资料的情况,针对林木资源资产按照林龄或起源采用不同的评估方法进行评估。其中属成熟林及过熟林,采用市场价倒算法进行评估;属中龄林及近熟林,采用收获现值法进行评估;属幼龄林,采用重置成本法进行评估;属天然林,采用年金资本化法进行评估。对于林地采用林地期望价法。具体如下:

1) 市场价倒算法

市场价倒算法是用被评估林木采伐后所得的木材的市场销售总收入,扣除木材经营所消耗的成本(含有关税费)及合理利润后,将剩余部分作为林木资产的评估价值的方法。其基本公式如下:

$$P=W-C-F$$

式中: P—林木资产评估值;

W—销售总收入;

C—木材经营成本(包括采运成本、销售费用、管理费用、有关税费及不可预见费);

F—木材经营合理利润;

2) 收获现值法

收获现值法是利用收获表预测的被评估森林资源资产在主伐、间伐时纯收益的折现值,扣除评估后到主伐期间所支出的营林生产成本折现值的差额,作为被评估森林资源资产评估值的一种方法。其计算公式为:

$$E_n = K \times \frac{A_u}{(1+i)^{u-n}} - \sum_{t=n+1}^u \frac{C_t}{(1+i)^{t-n}}$$

式中:

E_n —林木资产评估值

K—林分质量调整系数

A_u —标准林分 U 年主伐时的纯收入（指木材销售收入扣除采运成本、销售费用、管理费用、财务费用、有关税费、木材经营的合理利润后的部分）

C_i —评估后到主伐期间的营林生产成本

u —经营期

n —林分年龄

i —投资收益率

3) 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。其基本公式如下：

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

式中： E 为林木资产评估值；

C_i 为第 i 年的以现行工价及生产水平为标准的生产成本；

K 为林分质量调整系数，主要为林分的生长状况（株数调整系数、平均树高调整系数）综合确定林分质量调整系数；

r 为投资收益率，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，林木资源的投资收益率取 6%；

n 为林分年龄。

4) 年金资本化法

年金资本化法是将被评估林地资产每年相对稳定的地租收益作为资本投资收益，按适当的投资收益率估算林地评估值的方法。

$$E = \frac{A}{P} \left(1 - \frac{1}{(1+P)^n} \right)$$

式中： E —林木资产评估值；

A —稳产期后竹林的年平均纯收益；

P —投资收益率；

n—收益期。

5)林地期望价法

林地期望价法评估对象为林地使用权,以实现森林永续利用为前提并假定每个轮伐期林地上的收益相同,支出也相同,从无林地造林开始进行计算,将无穷多个轮伐期的净收益全部折为现值累加求和作为拟评估林地资产评估值。其计算公式为:

$$E = \frac{Au + Aa(1+P)^{u-a} + Ab(1+P)^{u-b} + \dots - \sum_{i=1}^n Ci \cdot (1+P)^{u-i+1}}{(1+p)^u - 1} \cdot \frac{V}{P}$$

式中: E—林地期望价法评估值;

Au—林分 u 年主伐时的净收益;

Aa、Ab—一个轮伐期内第 a 年、第 b 年间伐或其他净收益;

Ci—各年度营林直接投资;

V—平均营林生产间接费用;

n—轮伐期

P—投资收益率

(3) 评估技术经济指标:

1)木材销售价格:以当地木材市场平均销售价为基础,结合其周边县市及被评估单位木材销售基准日近期销售价格进行综合分析,确定各树种木材销售平均价格。评估基准日各规格木材销售单价(单位:元/立方米)如下表:

单位:元/m³

树种	规格材	小径材	薪材
杉木	1150	1050	
马尾松	800	750	450
阔叶树	800	600	450
桉树	750	670	430

2) 生产经营成本:

按委估林木资源的分布、地利条件及当地木材生产的实际情况确定,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木材直接采伐成本:按出材量 245 元/m³;

- ②短途运输费:按出材量 55 元/m³ ;
- ③伐区设计费: 按蓄积量 10 元/m³ ;
- ④伐区检尺计费: 按出材量 10 元/m³ ;

⑤林价（林地使用权费）：企业林价存在两种支付方式，一种为与姑田镇东华村签订的按年支付林价，具体为 5 元/亩·年；另一种为除姑田镇东华村外的村落参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(闽政文（2005）50 号)文件的规定，林价按树种区分在林木采伐时一次性支付，具体为下表所示：

单位:元/m³

树种	规格材	小径材	薪材
杉木	48	33.6	0.00
马尾松	27	18.9	0.00
阔叶树	21	14.7	0.00
桉树	21	14.7	0.00

⑥销售费用：根据企业历史财务报表及与管理层的了解，森林资源的销售为供小于求，企业未设置销售人员岗位，不产生销售费用；

⑦管理费用：按蓄积量 2.61/m³；

⑧不可预见费：按木材销售价格减去木材直接采伐成本减去短途运输费后金额的 5%；

⑨木材生产经营段利润：按木材直接采伐成本的 15%计算。

3) 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；根据《福建省连城县国家税务局（连国税函[2009]27 号）》的批复，连城县森威林业有限责任公司根据国家税法相关规定，销售自产初级农产品免征增值税。

4) 营林生产成本：

营林生产成本根据连城县森威林业有限责任公司的历史数据及公司生产定额标准综合确定，分为造林成本及抚育成本，具体情况见下表：

作业项目			亩单价总计	更新造林							幼林抚育			苗木款		运费			
				亩单价合计	林地清理	整地挖穴	整地挖穴	施基肥	栽植		恶性杂草处理等其他直接费用	块锄全劈(常规)	全劈	追肥	容器苗	大田苗	容器苗	大田苗	肥料
					人工林	杉明穴200株/亩	马200株/亩	0.5公斤/穴	容器(纯林)	大田(纯林)									
亩平均单价(元/亩)	杉木	200	1088	445	143	170		38		34	60	110	70	44		110		4	5
	马尾松	200	1044	425	143		134	38	50		60	110	70	44	80		10		5
	阔叶树	200	1088	445	143	170		38		34	60	110	70	44		110		4	5

其中，林地清理、整地挖穴、栽植、施基肥、恶性杂草处理等其他直接费用、苗木款为更新造林成本，系一次性支出；块锄全劈(常规)、全劈、追肥为更新造林后两年内每年发生支出，据企业生产人员介绍，根据林地的实际情况，现营林生产基本无需施基肥及追肥的工序。

5) 出材率根据企业历史情况结合及访谈记录当地近年来的出材情况综合分析确定如下出材料：

经营类型	树种	合计	规格材	小径材	薪材
中劲材及以上	杉木	72%	32.4%	39.6%	
	马尾松	87%	32.4%	39.6%	15%
	阔叶树	85%	29.25%	35.75%	20%
	桉树	72%	32.4%	39.6%	
小径材	杉木	72%	21.6%	50.4%	
	马尾松	87%	21.6%	50.4%	15%
	阔叶树	85%	19.5%	45.5%	20%
	桉树	72%	32.4%	39.6%	

6) 林分生长率预测模型：

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

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

$$\text{人工松木: } V = 21.4496 \times (1 - e^{-0.08034t})^{3.029}$$

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

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

$$\text{天然阔叶林: } V = 13.5129 \times (1 - e^{-0.01006t})^{4.6921}$$

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

e-自然常数=2.71828

t-林龄

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
短伐马	7				

8) 林地使用费

依据闽政文[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,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

树种	杉木	松木	阔叶树	桉树
原木	48	27	27	27
综用	33.6	18.9	18.9	18.9

9) 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,杉木、马尾松、阔叶树、桉树的投资收益率取6%,林地使用权的投资收益率为6.8%。

(4) 评估计算过程举例说明：

1) 幼龄林评估案例（原材料-幼龄林评估明细表序号 76）

①概况

A 评估对象权属状况

该幼龄林已办理林权证，林权证号为连林证字 200831040001-5 号，坐落莒溪镇厦地村，林权证证载林地所有权权利人为连城县林区建设开发公司，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连城县森威林业有限责任公司，林地使用权使用期均为长期。

B 评估对象实物状况

该幼龄林位于连城县莒溪镇厦地村，经营小班为 72-5-80 小班，有林面积 170.20 亩，优势树种为马尾松，树种组成为 9 马 1 杉，亩林木株数 186 株，总株数为 31658 株，其中马尾松株数为 28491 株，杉木株数为 3166 株。平均树高为 5.6m，起源为人工，年龄 10 年，龄组为幼龄林，经营类型为一般马尾松小径材，成熟年龄为 26 年。

②评估方法

用材林中的幼龄林（不含天然林及竹林）采用重置成本法评估。

③评估值的确定

根据《速生丰产用材林生长指标福建省地方标准》中的相关规定，结合当地培育技术水平，造林株数为 200 株/亩，成活率 R 要求为 85%，10 年生林分的平均胸径平均高为 5.4m。

A 调整系数 K 的计算

小班林木成活率 $r = 186 \text{ 株/亩} \div 200 \text{ 株/亩} = 93\% > 85\%$ （成活率大于 85%时， $K_1 = 1$ ）

$K_1 = 1$

根据《福建省森林资源规划设计调查和森林经营方案编制技术规定》对于幼龄林培育的营林标准要求，对平均树高调整系数对林分进行调整，平均树高调整系数见下表：

林分生产类型表

单位：m

树种 \ 年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
杉木	0.4	0.7	1.2	2.1	3.1	4	4.9	5.8	6.4	7
马尾松	0.3	0.8	1.3	1.8	2.5	3	3.6	4.2	4.8	5.4
阔叶林	1.4	2.8	4.3	5.7	7	8.2	9.3	10.3	11.2	12

评估对象为属于马尾松 10 年期，标准平均树高为 5.4m，实际树高为 5.6m。

小班平均树高=5.6m÷5.4m=1.04

K2=1.04

综合调整系数 K=K1×K2=1×1.04=1.04

B 评估值

根据连城县森威林业有限责任公司的历史造林情况及当地的市场调查，具体为造林成本、幼林抚育成本及管护费用。其中造林成本为一次性投入发生，具体包括林地清理费、整地挖穴费、栽植费、苗木款、恶性杂草处理费及其他费用；幼林抚育成本为造林后第二年、第三年发生，其中第一年为块锄劈草费及劈草费，第二年为劈草费，管护费为每年发生。

评估值=【(林地清理费+整地挖穴费+栽植费+苗木款+恶性杂草处理费及其他费用)×(1+i)ⁿ+(块锄劈草费+劈草费)×(1+i)⁽ⁿ⁻¹⁾+劈草费×(1+i)⁽ⁿ⁻²⁾+管护费×{(1+i)⁽ⁿ⁺¹⁾-1}÷i-1】×K

评估值={ (143×170.20+(0.85×3166+0.67×28491)+(0.25×3166+0.17×28491)+(0.57×3166+0.45×28491)+60×170.20)×(1+6%)¹⁰+(110×170.20+70×170.20)×(1+6%)⁹+70×170.20×(1+6%)⁸+5×170.20×((1+6%)¹¹-1)÷6%-1} ×1.04

=227,942.10 元

2) 中龄林、近熟林评估案例(原材料-中龄林、近熟林(杉木)评估明细表序号 28)

①概况

A 评估对象权属状况

该项属于中龄林，已办理林权证，林权证号为连林证字[2009]第 30050015-5 号，

坐落新地场大寨工区，林权证证载林地所有权权利人为连城县林区建设开发公司，林权证证载林地使用权权利人、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连城县森威林业有限责任公司，林地所有权人为连城县林区建设开发公司，林地使用权使用期均为长期。

B 评估对象实物状况

该中龄林位于连城县姑田镇白莲村，经营小班为 65-1-110 小班，有林面积 117.66 亩，优势树种为杉木，树种组成为 10 杉，亩林木株数 120 株，平均胸径 9.5cm，平均高为 6.3m，小班蓄积 377m³，起源为人工，年龄 13 年，龄组为中龄林，经营类型为一杉小，成熟年龄为 21 年。

②评估方法

用材林中龄林和近熟林（不含天然林及竹林）林木资产采用收获现值法评估。

③评估值测算

A 林分理论蓄积量的计算

13 年时单位亩林分理论蓄积量：

$$V = 22.6669 \times (1 - e^{-0.085136 * 13})^{2.7611}$$

$$V = 7.48 \text{ m}^3$$

21 年时单位亩林分理论蓄积量：

$$V = 22.6669 \times (1 - e^{-0.085136 * 21})^{2.7611}$$

$$V = 13.67 \text{ m}^3$$

预测时主伐蓄积量：

$$377 * 7.48 / 13.67 = 688.84 \text{ m}^3$$

具体情况见下表：

树种	现有林分蓄积量 m ³	13 年时单位亩林分理论蓄积量 m ³	成熟期（21 年）时单位面积林分理论蓄积量 m ³	预测主伐时蓄积量 m ³
杉木	377	7.48	13.67	688.84

B 木材纯收入计算

木材纯收入 = W - C - F

其中：销售价格为 W

木材生产经营段利润为 C

其余各项为 F。

木材纯收入计算表

单位：元/m

项目			参数	计算公式	备注
蓄积量①	688.84m ³				预测主伐时蓄积量
出材量 m ³ ②	规格材②a	小径材②b	72%	①×72%×30% ②×72%×70%	规格材出材率为 21.6%，小径材出材率为 50.40%
	148.79m ³	347.18m ³			
出材量合计 m ³ ③	495.97m ³		72%	①×72%	一般杉木小径材出材率为 72%
销售收入(元)	171,109.00	364,536.56		②a×1150 ②b×1050	规格材收入：1150 元/出材 m ³ ；小径材收入 1050 元/出材 m ³
销售收入合计(元) ④	535,646.56			规格材+小径材	
直接采伐成本(元) ⑤	121,512.19		245 元/出材量	③×245	
伐区设计费(元) ⑥	6,888.45		10 元/蓄积量	①×10	
检尺费(元) ⑦	4,959.68		10 元/出材量	③×10	
短途运输费(元) ⑧	27,278.55		55 元/出材量	③×55	
林地使用权费(元) ⑨	18,807.11			②a×48 ②b×33.6	规格材 48 元/出材量，小径材 33.6 元/出材量
不可预见费(元) ⑩	19,342.76		5%	(④-⑤-⑧)×5%	
管理费(元) ⑪	983.97		2.61/蓄积量	①×2.61	
生产经营段利润⑫	18,226.83		15%	⑤×15%	
木材纯收入 W	317,646.33			④-⑤-⑥-⑦-⑧-⑨-⑩-⑪-⑫	

$$C \text{ 评估值} = \text{木材纯收入} - \text{管护费} = 317,646.33 \div (1+6\%)$$

$$= 317,646.33 \div 1.06 = 300,610.69 \text{ 元}$$

$$= 179,144.35 \text{ 元}$$

3) 成熟林、过熟林评估案例(原材料-成熟林、过熟林(杉木)评估明细表序号 212)

①概括

A 评估对象权属状况

该项属于过熟林，已办理林权证，林权证号为连林证字[2008]第 30030012-3 号，坐落福建省连城县赖源乡牛家村，林权证证载林地所有权权利人为连城县林区建设开发公司，林权证证载林地使用权权利人、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连城县森威林业有限责任公司，林地所有权人为连城县林区建设开发公司，林地使用权使用期均为长期。

B 评估对象实物状况

该过熟林位于福建省连城县赖源乡牛家村，经营小班为 16-14-010 小班，有林面积 82.24 亩，优势树种为杉木，树种组成为 9 杉 1 马，亩林木株数 149 株，平均胸径 21.5cm，平均高为 19.5m，小班蓄积 1653m³，其中杉木蓄积 1501.20m³，马尾松蓄积 151.8m³，起源为人工，年龄 35 年，龄组为过熟林，经营类型为一杉小，成熟年龄为 21 年。

②评估方法

用材林成熟林、过熟林（不含天然林及竹林）采用市场价倒算法评估。

③评估值测算

木材纯收入计算表

单位：元/m

项目	参数		计算公式	备注
蓄积量①	1501.20m ³			预测主伐时蓄积量
出材量 m ³ ②	规格材②a	小径材②b	72%	①×72%×30% ②×72%×70%
	324.26m ³	756.60m ³		
出材量合计 m ³ ③	1080.86m ³		72%	①×72%
销售收入(元)	372,898.08	794,435.04		②a×1150 ②b×1050
销售收入合计(元) ④	1,167,333.12			规格材收入：1150 元/出材 m ³ ；小径材收入 1050 元/出材 m ³
直接采伐成本(元) ⑤	264,811.68		245 元/出材量	③×245
伐区设计费(元) ⑥	15,012.00		10 元/蓄积量	①×10
检尺费(元) ⑦	10,808.64		10 元/出材量	③×10

短途运输费（元）⑧	59,447.52	55 元/出材量	③×55	
林地使用权费（元）⑨	40,986.36		②a×48 ②b×33.6	规格材 48 元/出材量，小径材 33.6 元/出材量
不可预见费（元）⑩	42,153.70	5%	(④-⑤-⑧) × 5%	
管理费（元）⑪	3,918.13	2.61/蓄积量	①×2.61	
生产经营段利润⑫	39,721.75	15%	⑤×15%	
评估值	690,473.34		④-⑤-⑥-⑦-⑧-⑨-⑩-⑪-⑫	

4) 林地使用权评估案例（原材料林地使用权评估明细表序号 85）

①概括

A 评估对象权属状况

该林地使用权已办理林权证，林权证号为连林证字[2009]第 30050015-5 号，坐落新地场大寨工区，林权证证载林地所有权权利人为连城县林区建设开发公司，林权证证载林地使用权权利人、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连城县森威林业有限责任公司，林地使用权使用期均为长期，四至为东：山脊；南：坑；西：山脊；北：山脊。

B 林地使用权经营小班情况

该林地使用权的经营类型为一般杉木小径材，成熟林年期为 21 年，林种为用材林，优势树种为杉木，树种组成为 10 杉。

②评估方法

林地使用权（不含天然林及竹林）采用林地期望价法评估。

③评估值测算

A 营林生产成本

根据福建省现行《森林经营类型表》及《速生丰产用材林生长指标福建省地方标准》，造林株数为 200 株/亩，成活率要求为 85%，面积为 117.66 亩，理论亩株数为 170 株/亩，林分 21 年理论蓄积量为

$$\begin{aligned} \text{杉木: } V &= 22.6669 \times (1 - e^{-0.085136t})^{2.7611} \\ &= 22.6669 \times (1 - e^{-0.085136 \times 21})^{2.7611} \end{aligned}$$

$$=13.67\text{m}^3$$

营林生产成本=(林地清理费+整地挖穴费+栽植费+苗木款+恶性杂草处理费及其他费用)+(块锄劈草费+劈草费)+劈草费

$$\text{营林生产成本} = \{ (143 \times 117.66 + 0.85 \times 200 \times 85\% \times 117.66 + 0.25 \times 200 \times 85\% \times 117.66 + 0.57 \times 200 \times 85\% \times 117.66 + 60 \times 117.66) + (110 \times 117.66 + 70 \times 117.66) + 70 \times 117.66$$

$$=57,288.65 + 21,178.80 + 8,236.20$$

$$=86,703.65 \text{ 元}$$

B 主伐时的净收益 Au

木材纯收入计算表

单位: 元/m

项目	参数		计算公式	备注
蓄积量①	1531.04m ³			预测主伐时蓄积量
出材量 m ³ ②	规格材②a	小径材②b	72%	①×72%×30% ②×72%×70%
	330.75m ³	771.75m ³		
出材量合计 m ³ ③	1102.50m ³		72%	①×72%
销售收入(元)	399,582.62	851,284.70		②a×1150 ②b×1050
销售收入合计(元) ④	1,250,867.32			规格材+小径材
直接采伐成本(元) ⑤	283,761.57		245 元/ 出材量	③×245
伐区设计费(元) ⑥	16,086.26		10 元/蓄 积量	①×10
检尺费(元) ⑦	11,582.10		10 元/出 材量	③×10
短途运输费(元) ⑧	63,701.58		55 元/出 材量	③×55
不可预见费(元) ⑨	45,170.21		5%	(④-⑤-⑧) × 5%
管理费(元) ⑩	4,198.51		2.61/蓄 积量	①×2.61
生产经营段利润⑪	52,119.47		15%	⑤×15%
木材纯收入 Au	774,247.62			④-⑤-⑥-⑦-⑧- ⑨-⑩-⑪

因企业的历史经营情况及对管理层的访谈,企业间伐情况极少且无特定规律,本

次评估不考虑间伐。

C 护林成本 V

按照企业历史发生的护林成本为 5 元/亩·年。

护林成本 $V=5 \times 117.66=588.30$ 元/年

D 评估值

$$E = \frac{Au - \sum_{i=1}^n Ci \cdot (1+P)^{U-i+1}}{(1+p)^u - 1} - \frac{V}{P}$$

Au—林分 u 年主伐时的净收益：774,247.62 元

Ci—各年度营林直接投资：第一年 57,288.65 元，第二年 21,178.80 元，第三年 8,236.20 元。

V—平均营林生产间接费用：588.30 元/年

n—轮伐期：21 年

P—投资收益率：6.8%

$$\begin{aligned} E &= \{ 774,247.62 - (57,288.65 \times (1 + 6.8\%)^{21-1+1} + 21,178.80 \times (1 + 6.8\%)^{21-2+1} + 8,236.20 \times (1 + 6.8\%)^{21-3+1}) \} / \{ (1 + 6.8\%)^{21} - 1 \} - 588.30 / 6.8\% \\ &= 138,440.85 \text{ 元} \end{aligned}$$

5) 天然林评估案例(原材料-天然林评估明细表第 325 号)

①概况

A 评估对象权属状况

该林地使用权已办理林权证，林权证号为连林证字[2008]第 31030001 号，坐落曲溪场东溪工区，林权证证载林地所有权权利人为连城县曲溪乡蒲溪村，林权证证载林地使用权权利人、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连城县森威林业有限责任公司，林地所有权人为连城县林区建设开发公司，林地使用权使用期均为长期，四至为东：东：脊、山坡下部；南：坑、山坡中下部；西：脊、山坡上部；北：脊。

B 林地使用权经营小班情况

该林地使用权的经营类型为天然马尾松中径材，经营小班为 032-05-040，成熟林

年期为 31 年，实际林龄为 47 年，平均胸径 17.8cm，平均树高 8.6 米，林种为用材林，优势树种为马尾松，树种组成为 7 马 3 杉，有林面积为 140.62 亩。

②评估方法

根据《国家林业局关于严格保护天然林的通知》（林资发〔2015〕181 号）的文件规定“从 2016 年起全面停止全国国有林场天然林商业性采伐，积极推进集体和个人所有的天然林协议停止商业性采伐，逐步实现全国天然林资源保护全覆盖。”森威公司其所拥有的天然林受国家文件规定的影响，已全面停止天然林商业性采伐。同时，连城县下发《连城县财政局关于印发连城县天然林保护工程补助经费管理办法(暂行)的通知》，通知第四条“天然林保护工程补助经费每年每亩 15 元。其中，管护补助支出每年每亩 14.75 元，市级统筹公共管护费用每年每亩 0.25 元”、第五条“管护补助支出用于林权所有者补助和国有单位管护支出。其中：山权、林权均属国有的，全部用于国有单位管护支出；山权属集体、林权属国有的，30%用于林地所有者管护补助，70%用于国有单位管护支出；山权、林权均属集体的，70%用于所有者管护补助，30%用于国有单位管护支出。”评估人员与企业管理人员了解到，护林补贴费用不分树龄、树种并不区分是否办理林权证书，统一按该规定执行补贴事宜，并按年一次收取补贴。考虑天然林的相关限制条件，本次天然林评估采用补贴收益减去相关支出作为净收益年金，选取适当的资本化率进行折现，考虑到天然林收益为国家补贴，资本化率取 5 年以上贷款利率 4.9%，护林成本 5 元/亩·年。

③评估值测算

评估值=(天然林保护工程补助经费-市级统筹公共管护费-属于集体的补贴费-护林成本支出)×亩数÷资本化率×(1+折现率)^(-0.5)

$$= \frac{(15-0.25-(15-0.25) \times 30\%-5) \times 140.62}{4.9\%} \times (1+4.9\%)^{-0.5}$$

$$=14,920.48 \text{ 元}$$

(3) 存货评估结论

根据以上清查评估，存货-森林资源评估值如下表：

序号	起源	龄组	树种组	账面价值	评估价值	增值率%	评估方法
----	----	----	-----	------	------	------	------

				金额	金额		
1	人工	幼龄林	杉木、马尾松、阔叶树	60,880,423.79	23,225,835.32		重置成本法
2	人工	中龄林、近熟林	杉木		25,496,762.20		收获现值法
3	人工	中龄林、近熟林	马尾松		17,517,898.57		收获现值法
4	人工	中龄林、近熟林	阔叶树		3,859,308.43		收获现值法
5	人工	中龄林、近熟林	桉树		13,571.19		收获现值法
6	人工	成熟林、过熟林	杉木		28,321,400.95		市价倒算法
7	人工	成熟林、过熟林	马尾松		25,088,579.15		市价倒算法
8	人工	成熟林、过熟林	阔叶树		4,071,961.92		市价倒算法
9	人工	成熟林、过熟林	桉树		25,381.82		市价倒算法
10	人工	林地使用权	杉木、马尾松、阔叶树		26,811,202.28		林地期望价法
11	天然	幼龄林、中龄林、近熟林、成熟林、过熟林	杉木、马尾松、阔叶树		14,069,333.94		年金资本化法
	合计			60,880,423.79	168,501,235.76	176.77	

存货账面值 60,880,423.79 元，评估值 168,501,235.76 元，评估增值额 107,620,811.97 元，增值率为 176.77%。增值主要原因为企业申报的存货均为森林资源，企业入账成本为历史成本，而对中龄林、近熟林、成熟林、过熟林及林地使用权采用的评估方法为收益法或市场法，是从市场变现的角度体现评估值，因而造成评估增值。

二、非流动资产评估说明

（一）机器设备评估说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为连城县森威林业有限责任公司截止评估基准日申报的全部设备类固定资产。包括车辆和电子设备，账面原值1,126,922.67元、账面净值73,195.41元。具体见下表。

设备类资产账面价值

金额单位：人民币元

设备类	账面数量（台/套）	实际数量（台/套）	账面值		计提减值准备
			原值	净值	

设备类	账面数量(台/套)	实际数量(台/套)	账面值		计提减值准备
			原值	净值	
车辆	6	6	898,045.67	60,594.00	
电子设备	64	18	228,877.00	12,601.41	
合计	70	24	1,126,922.67	73,195.41	

2、设备概况

(1) 设备分类及性能特征

本次设备类资产包括车辆及电子设备。

①车辆

车辆主要包括越野车及皮卡。主要购置于2005年-2011年期间。有专人管理，各型车辆总体状况一般，运行基本正常。

②电子设备

电子设备包括电脑、空调、数码相机等办公设备。其主要购置于2001年-2014年期间，除本次清查确认的盘亏设备外，其余均在正常使用中。

(2) 设备维护管理情况

企业的设备管理制度健全、岗位职责落实到位，并根据设备在生产经营中的作用、价值等进行分类管理；对重要设备有专门的人员班子、技术方案、验收程序和指标进行定期检修、维护和保养。

(3) 其他相关情况

①账面值的构成

经了解，电子设备的账面成本主要为购买成本；车辆的账面成本包括购买成本、购置税、车牌费。

②折旧方法

企业对设备固定资产采用直线法、分类计提折旧，会计核实所估计的经济使用年限、年折旧率及预计净残值率详见下表：

设备类资产分类折旧一览表

固定资产类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	10	5%	9.5
运输设备	10	5%	9.5

固定资产类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
其他设备	5	5%	19

3、评估过程

(1) 核实工作

①根据企业的设备构成及特点,评估人员通过向企业的设备管理部门及使用部门发放设备资产清查评估明细表、设备状况调查表并对其填报要求采用集中讲解等方式,进行了尽职调查的先期工作,同时,根据企业的设备类型和具体情况,向企业提出了具体的设备评估资料清单。

②评估人员对企业提供的设备资产申报明细表,结合设备状况调查表、设备固定资产台账等资料进行检查,对申报表反映的资产信息所出现的明显疏漏、误导等瑕疵,提请企业进行必要补充和修改。

③根据设备资产申报明细表,评估人员按其分布地点、分类有重点地进行了现场清查核实。查阅了主要设备的技术资料 and 文件,并通过与设备管理人员和操作人员的交流、访谈,核实了主要设备的性能特征、运行状况、工艺能力、维修改造情况、购建过程及实际启用日期等情况;同时填写了设备的现场勘察记录、鉴定了成新率。

④根据现场勘察结果,进一步据实修正企业提供的设备资产申报明细表的填报信息,以使该类固定资产账、表、实相符一致,并由企业确认盖章后作为评估的依据。

⑤对重大设备,根据其形成企业资产的方式和背景,评估人员核实了有关权属。对企业投资购建的设备,评估人员查阅了相关购置合同、发票和付款凭据;对企业以其他方式形成的设备资产,评估人员查阅了资产来源的背景资料、有关合同或协议。

(2) 评定估算

评估人员根据设备资产的技术特征、价值构成要素及其影响因素,结合评估资料及有关市场条件,选择公允、适宜的评估方法,分类进行评估值的测算。对评估初步结果结合其资产的历史成本、基准日市场行情等,进行合理性分析与比较,通过项目组专业评估成员交叉复核后形成设备类资产评估汇总结果。

(3) 编制评估报告

按有关资产评估准则要求的格式和内容，编制设备类资产的评估技术说明。

（4）审核与修改

按我公司资产评估报告审核程序，将设备类资产评估结果、评估技术说明、评估底稿等资料，提交我公司稽核职能部门进行全面审查，并根据审核提出的意见进行修改、补充或答疑。定稿后，及时整理、归集有关评估档案。

4、评估方法

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

重置成本法是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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

根据《福建省连城县国家税务局关于连城县森威林业有限责任公司申请免征增值税的批复》连国税函(2009)27号文件，被评估单位为增值税免增单位，故企业购置固定资产时，其进项税不可实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价含增值税。

（1）重置全价的确定

1) 运输车辆重置全价的确定

对于运输设备，重置全价按照评估基准日的市场价格，加上车辆税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价 = 含税购置价 + 车辆购置税 + 牌照费

其中：

A. 现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；

B. 车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

C. 牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

2) 电子设备重置全价的确定

对于电子设备,通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装,因此,电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及网络途径信息等近期市场价格资料确定。即

重置全价=含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备,参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

(2) 成新率的确定

①运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定,车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率,行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。即:

成新率=Min(使用年限成新率,行驶里程成新率)+a

a:车辆特殊情况调整系数。

对于商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》中,没有规定使用年限的车辆,成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。即

成新率=行驶里程成新率+a

②电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限× 100%

直接按二手市场价评估的电子设备,不再考虑成新率。

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

5、评估结果及分析

(1) 评估结果

设备类资产的评估结果详见下表:

设备类资产评估结果分类汇总表

金额单位:人民币元

分类名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	1,126,922.67	73,195.41	976,943.36	372,390.46	-18.52	408.76
车辆	898,045.67	60,594.00	971,543.36	366,990.46	1.64	505.65
电子设备	228,877.00	12,601.41	5,400.00	5,400.00	-97.64	-57.15

(2) 评估增减值原因分析

固定资产增值主要是因为企业账面净值大部分为残值,评估采用重置成本结合成新率,从而导致评估增值。

6、典型案例

案例1: 猎豹汽车

明细表序号: 表4-6-5车辆清查评估明细表序号1

车辆牌照号: 闽F63225

车辆型号: CFA6470H

生产厂家: 湖南长丰汽车制造股份有限公司

启用日期: 2005年12月

已行驶里程: 378928公里

账面原值: 163,198.67 元

账面净值: 8,159.93 元

(1) 车辆概况

该车为小型普通客车，总质量2500Kg、排量2.4L。

猎豹小型普通客车主要技术参数

发动机					
发动机型号	SBR1203	生产厂家	湖南长丰汽车制造股份有限公司	排量	2.4L
功率	91.9/5500kw/rpm	最大扭矩	186300N·m/rpm	气门数	16
缸体材料	铝合金	增压类型	涡轮增压	排放标准	国IV+OBD
燃油种类	汽油	燃油供给方式	多点电子喷射		
变速器					
变速器形式	手动	档位数	5		
越野性能					
接近角	40.5	离去角	26.5°	最小离地间隙	210mm

(2) 重置全价的确定

重置全价=含税车辆购置价+[购置价/(1+13%)×10%]+牌照手续费

经查询，猎豹小型普通客车CFA6470H型轿车目前市场零售价为159,800.00元（含税），车辆购置税为不含税价的10%。

牌照手续费：参照福建省新车上户的相关规定取500元。则：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 159,800.00 + 159,800.00 / 1.13 \times 10\% + 500 \\ &= 174,441.59 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标

准规定》，小型普通客车的报废里程为60万千米；非营运小型普通客车无报废年限。

该车至评估基准日已行驶里程为378,928公里。其行驶里程成新率为：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (1 - 378928 / 600000) \times 100\% \\ &= 36.85\%\end{aligned}$$

对于商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中，没有规定使用年限的车辆，成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。

即，成新率 = 里程成新率 + a

现场勘察情况：

经现场勘察，检视仪表水温及油温正常，各显示数据符合技术规范的要求；发动机启动、加速一般，运转平稳，有杂声；冷却系统良好，燃油消耗较高；后桥小部分凹陷，转向系统不漏油，操作较灵活；制动不跑偏，左右制动距离一致；差速器及半轴无异常响声，变速操作无脱档现象，变速不漏油；车架无变形，减震装置效果一般，轮胎磨损较为严重。

根据以上勘察情况，认为年限成新率能反映其实际成新度，车辆特殊情况调整系数a取零，不予调整，故确定最终成新率为36.85%。

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 174,441.59 \times 36.85\%$$

$$= 64,273.59 \text{ (元)}$$

案例2：GPS

明细表序号：表4-6-6电子设备清查评估明细表序号11

资产编号：106021

设备型号：Garmin GPS72

生产厂家：佳明（台湾）

购置日期：2006年6月

启用日期：2006年6月

帐面原值：9,600.00元

帐面净值：480.00元

数量：4台（盘亏1台）

(1) 主要性能及参数

项目	主要技术参数
屏幕分辨率	160*120
屏幕类型	FSTN显示屏
产品尺寸	30×69×157.5mm
产品重量	210g（含电池）
数据接口	NMEA0183, RTCM104, 标准语句RS232标准接口
定位精度	<15m（95%）
其他导航功能	坐标基线：并行12通道，可以接收差分信号； 2998个可中文命名并智能查找的航点； 50条航线（第条航线50个航点）；可自动记录航迹，并可另存9条航迹。
其它参数	电池类型 2节1.5VAA电池 电池寿命：16小时（省电模式） 电源性能外接8-35V直流 产品天线内置
其他特点	全衬垫封装，高强度塑料合金，可漂浮，防水IPX7标准（水下1米，30分钟不进水）

(2) 评估值的确定

该设备经济寿命年限为5年，至基准日已使用13.08年，已超出经济使用年限，则本次评估直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。评估人员在闲鱼二手市场询价了解，确定其在评估基准日的二手价格为200元/台。即：

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{二手单价} \times \text{数量} \\
 &= 200.00 \times 3 \\
 &= 600.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

7、特别事项说明

(1) 明细表序号1、26-31为企业提供给员工的电脑购置补贴，电脑实际为员工个人所有，鉴于本次评估目的，该部分评估值按0计算。

(2) 明细表序号11GPS盘亏1台、12-17、19-25企业自查时盘亏，评估人员现场核查时无实物，故本次评估值为0。

(二) 生产性生物资产评估说明

生产性生物资产主要为企业对外出租的毛竹森林资源资产,账面原值 550,239.99 元,账面净值 412,680.38 元。评估值 2,126,798.94 元。

(1) 清查核实及核查结果

首先了解森林资源资产的权属、数量、质量和空间位置,以小班为核查的基本单位,对权属、界限、面积、地类、林种、树种、起源、年龄、龄阶等林分因子进行清查核实。

1) 资产清单的审查,评估人员通过查阅有关资料及访谈,了解评估范围内涉及的具体评估对象详细状况。仔细阅读森林资源资产清单,检查小班因子的填写是否齐全,有无漏填、错填等情况。

2) 资产权属的核实,利用林权证及相关合同协议等,对委托评估的森林资源资产的产权情况进行调查核实,以明晰资产产权。

3) 资产实物量清查核实方法和现场实地调查:本次评估采用森林资源面积、龄阶是根据被评估单位提供的毛竹林台账中的数量确定。

4) 资产评估明细表的编制:在查阅资料、访谈询证、现场勘察、实地调查的基础上,对每个小班的资料进行内业整理,分析森林资源资产清单上所列示资产的真实性、准确性和可靠性。对资产清单上遗漏的小班因子及错填、漏填等,经核实后予以补充、更正和完善,据以编制森林资源资产评估明细表。

生产性生物资产为企业已对外出租的毛竹森林资源资产,出租总面积为3989.85 亩(其中:82亩处于恢复期、2162.95亩处于增长期、1744.90亩处于盛产期)

根据林业调查报告核查结果如下:

序号	乡镇	村	林权证号	宗地号	林班	大班	小班	面积 (亩)
1	姑田镇	东华村	200830050007-1	0004	059	06	011	32.71
2	姑田镇	东华村	200830050009-1	0005	059	07	011	49.82
3	姑田镇	东华村	200830050007-2	0016	061	14	011	114.42
4	姑田镇	东华村	200830050007-3	0017	061	15	011	143.22
5	姑田镇	东华村	201400001-1	0030	062	08	030	83.03
6	姑田镇	东华村	201400001-1	0030	062	08	120	35.44
7	姑田镇	白莲村	200930050010-3	10036	063	10	010	25.00

8	姑田镇	白莲村	200930050010-3	10036	063	10	020	40.00
9	姑田镇	白莲村	200930050010-3	10036	063	10	040	9.00
10	姑田镇	白莲村	200930050010-4	10039	063	13	021	22.45
11	姑田镇	白莲村	未发证		063	14	020	203.00
12	姑田镇	白莲村	200830030008-6	0071	064	01	020	62.50
13	姑田镇	白莲村	未发证		064	01	060	22.00
14	姑田镇	白莲村	200830020011-2	0063	064	02	111	28.87
15	姑田镇	白莲村	200830020001-2	0007	064	03	111	64.64
16	姑田镇	白莲村	200830020001-3	0009	064	09	021	97.59
17	姑田镇	白莲村	200830020001-3	0009	064	09	110	100.58
18	姑田镇	白莲村	未发证		066	02	020	83.00
19	姑田镇	白莲村	200830050005-4	0050	066	02	120	94.62
20	姑田镇	白莲村	200830020002-2	0014	068	01	090	45.00
21	姑田镇	白莲村	200930020014-3	0024	068	10	020	117.46
22	莒溪镇	溪源村	未发证		010	01	010	28.00
23	莒溪镇	溪源村	未发证		010	02	020	96.00
24	莒溪镇	溪源村	未发证		012	01	050	40.00
25	莒溪镇	溪源村	200815020003-1	0263	012	03	011	11.05
26	莒溪镇	溪源村	未发证		012	04	021	9.00
27	莒溪镇	溪源村	200815020003-2	0264	012	04	031	23.00
28	莒溪镇	溪源村	200815020004-5	0274	014	05	010	166.05
29	莒溪镇	乐地村	未发证		024	11	040	69.00
30	莒溪镇	乐地村	未发证		025	11	050	77.00
31	莒溪镇	梅村头	200831040003-2	0014	082	06	020	49.87
32	莒溪镇	梅村头	200831040004-2	0020	085	03	020	42.65
33	莒溪镇	梅村头	200831040004-5	0023	085	03	100	58.00
34	莒溪镇	梅村头	200831040004-3	0022	085	03	120	55.00
35	塘前乡	罗地村	200808010009-3	0289	006	11	020	44.40
36	曲溪乡	曲溪村	200831010002-4	0010	006	10	011	26.12
37	曲溪乡	曲溪村	200831010002-4	0010	006	10	062	51.23
38	曲溪乡	曲溪村	200831010002-4	0010	006	11	021	50.23
39	曲溪乡	曲溪村	200831010002-5	0011	006	12	011	21.04
40	曲溪乡	曲溪村	200831010002-5	0011	006	12	061	36.82
41	曲溪乡	黄胜村	未发证		008	02	042	5.00
42	曲溪乡	黄胜村	未发证		008	02	071	1.00
43	曲溪乡	黄胜村	200831020001-3	0015	009	04	020	113.70
44	曲溪乡	黄胜村	200831020001-4	0016	009	10	020	197.63
45	曲溪乡	黄胜村	200831020001-6	0018	009	14	021	24.07
46	曲溪乡	黄胜村	200831020001-6	0018	009	14	031	15.70
47	曲溪乡	黄胜村	200831020001-6	0018	009	14	041	33.50

48	曲溪乡	黄胜村	200831020002-4	0022	009	15	031	10.03
49	曲溪乡	黄胜村	200831020009-2	0012	010	05	021	6.00
50	曲溪乡	黄胜村	未发证		010	05	041	12.00
51	曲溪乡	黄胜村	200831020003-4	0029	010	10	020	78.01
52	曲溪乡	黄胜村	200831020003-4	0029	010	10	030	49.47
53	曲溪乡	黄胜村	200831020003-4	0029	010	10	110	66.59
54	曲溪乡	黄胜村	200831020003-3	0028	010	13	010	53.32
55	曲溪乡	黄胜村	200831020003-3	0028	010	13	020	70.43
56	曲溪乡	黄胜村	200831020003-3	0028	010	13	030	205.25
57	曲溪乡	黄胜村	200831020004-3	0034	029	04	021	24.65
58	曲溪乡	黄胜村	200831020004-4	0035	029	04	040	69.00
59	曲溪乡	黄胜村	200831020004-1	0032	029	06	040	155.39
60	曲溪乡	黄胜村	200831020003-5	0030	029	10	061	23.13
61	曲溪乡	蒲溪村	200831030004-3	0021	030	13	080	71.80
62	曲溪乡	蒲溪村	200831030004-3	0021	030	13	090	54.85
63	曲溪乡	蒲溪村	200831030005-3	0027	034	01	061	57.77
64	曲溪乡	木陂村	200831030001-1	0001	028	01	010	151.64
65	曲溪乡	木陂村	200831030001-1	0001	028	01	020	68.04
66	曲溪乡	木陂村	200831030001-1	0001	028	01	040	127.34
67	曲溪乡	大东溪	200831030010-4	0062	026	07	010	132.38
68	曲溪乡	大东溪	200831030010-4	0062	026	07	030	91.57
69	曲溪乡	大东溪	200831030010-4	0062	026	07	040	115.46
70	曲溪乡	大东溪	200831030010-4	0062	026	07	050	225.92
71	曲溪乡	大东溪	200831030011-1	0065	026	08	020	191.00
72	曲溪乡	大东溪	200831030011-1	0065	026	08	030	175.00
73	曲溪乡	冯地村	200831020005-2	0039	022	01	050	26.00
74	曲溪乡	冯地村	200831020005-4	0041	022	02	020	198.24
75	曲溪乡	冯地村	200831020004-5	0036	022	04	030	77.00
76	曲溪乡	冯地村	200831020005-5	0042	022	06	020	115.69
77	曲溪乡	冯地村	200831020006-3	0046	023	05	060	158.00
78	曲溪乡	罗胜村	200831020008-4	0008	011	01	020	41.64
79	曲溪乡	罗胜村	200831020001-1	0013	011	04	010	60.36
80	曲溪乡	罗胜村	200831020001-1	0013	011	04	020	46.64
81	曲溪乡	白石村	200831010003-5	0017	018	01	021	3.76
82	曲溪乡	白石村	200831010004-5	0024	018	05	012	8.72
83	曲溪乡	军山村	未发证		017	05	011	13.00
84	曲溪乡	军山村	200831010004-1	0020	017	10	011	5.98
85	赖源乡	黄地村	200830040008-4	0004	024	03	070	79.71
86	赖源乡	黄地村	200830040008-2	0001	024	05	080	91.00
87	赖源乡	黄地村	201030040026-1	0075	026	06	040	15.00

88	赖源乡	黄地村	200830040004-1	0034	042	09	021	24.64
89	赖源乡	郭地村	未发证		001	02	040	44.00
90	赖源乡	郭地村	200830010001-2	0013	002	07	031	72.12
91	赖源乡	郭地村	200830020009-2	0027	004	01	040	32.00
92	赖源乡	郭地村	200830020009-5	0062	004	01	060	74.51
93	赖源乡	郭地村	201100084-1,201100084-2	0042,0041	005	02	010	185.00
94	赖源乡	郭地村	200830010001-1	0011	005	03	030	0.00
95	赖源乡	郭地村	200830010004-3	0012	005	03	051	12.17
96	赖源乡	郭地村	200830010002-1	0027	006	12	010	63.00
97	赖源乡	郭地村	200830010002-2	0028	006	13	020	47.00
98	赖源乡	郭地村	200830010002-3,200830010002-4	0030,0031	006	15	011	56.70
99	赖源乡	郭地村	200930010010-1	0017	007	01	121	43.11
100	赖源乡	郭地村	200830010001-4	0021	007	02	110	77.39
101	赖源乡	郭地村	200830010001-4	0021	007	02	160	34.62
102	赖源乡	牛家村	200830030004-1	0026	016	03	030	26.60
103	赖源乡	牛家村	200830030004-4	0033	016	11	011	17.71
104	赖源乡	牛家村	200830030004-4	0033	016	11	020	87.56
105	赖源乡	牛家村	200830030001-1	0006	016	13	010	50.00
106	赖源乡	牛家村	200830030004-3	0032	016	13	030	140.00
107	赖源乡	河祠村	200830030005-4	0039	058	06	020	96.59
108	赖源乡	河祠村	200830030006-2	0047	058	13	040	44.45
109	赖源乡	河祠村	200930030014-3	0082	058	14	020	38.09
110	赖源乡	河祠村	200930030014-3	0082	058	14	030	47.09
合计								7360.54

生产性生物资产为企业已对外出租的毛竹森林资源资产，根据被评估单位提供的毛竹林租赁合同统计：出租总面积为 3989.85 亩（其中：82 亩处于恢复期、2162.95 亩处于增长期、1744.90 亩处于盛产期）。

与被评估单位生产部门进行访谈工作中了解到，林业调查报告中毛竹林为 7360.54 亩，毛竹林实际出租面积为 3989.85 亩，剩余 3370.69 亩未对外出租。3370.69 亩毛竹林受林地地理位置限制等方面影响，造成毛竹林未对外出租且未对毛竹林进行经营管护。

经过核实评估范围内的资产情况，截止评估基准日，上述毛竹森林资源资产 3989.85 亩均已对外承包。评估人员收集部分毛竹森林资源资产承包合同，并抽查部分毛竹林进行现场核对坐落、面积等小班因子，并核对出租面积与台账面积数据，实物资产账、表、实相符。根据对被评估单位生产部门人员访谈了解，并结合实际情况，

3370.69 亩的毛竹林未对外出租且未对毛竹林进行经营管护无法为企业带来收益,因此本次评估中未对 3370.69 亩毛竹森林资源资产进行评估工作。

(2) 评估方法

我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查,查阅了有关文件及技术资料,实施了我们认为必要的其他程序。根据委托人提供的有关资料及评估时搜集资料的情况,针对毛竹森林资源资产特性结合企业目前毛竹林的经营方式,采用收益法进行评估。具体如下:

收益法是用被评估森林资源资产出租,在各个不同的毛竹生长期产生的不同收益累加作为资本投资收益,按适当的投资收益率估算毛竹森林资源资产评估值的方法。其基本公式如下:

$$E = \sum_{i=1}^{\infty} A_i * (1 + P)^{-(i-0.5)}$$

式中: E—森林资源资产评估值;

A_i—第 i 年毛竹森林资源资产纯收益;

i—收益期;

P—投资收益率。

(3) 评估技术经济指标:

1)毛竹森林资源资产纯收益及收益期:以被评估单位与承租人签订的租赁协议中约定的实际租金确定各小班毛竹森林资源资产的纯收益额(详见毛竹森林资源资产台账)。参考所抽查的租赁协议的租金约定情况,签订时间跨度大,查询到租金的涨幅较小。因此本次评估中不考虑租金涨幅。且毛竹林通过日常的管护,自我修复能力较强,故在毛竹森林资源资产达到盛产期后收益期取无限期。

2) 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,毛竹森林资源资产的投资收益率取 8%。

(4) 评估计算过程举例说明:

恢复期毛竹森林资源资产评估案例(评估明细表序号 66)

①概况

该毛竹森林资源资产承租人为沈在金,位于姑田乡白莲村,经营小班为 68-1-12 小班,有林面积 55 亩,优势树种为毛竹,至评估基准日该毛竹森林资源资产处于增长期。

②收益期限及各生长阶段纯收益

根据企业台账及签订的租赁协议,被评估单位根据合约签订的租赁期限按如下方式收取租金。2012 年 11 月 11 日至 2017 年 1 月 10 日按恢复期收取租金,2017 年 1 月 11 日至 2022 年 1 月 10 日按增长期收取租金,2022 年 1 月 11 日至 2027 年 1 月 10 日按盛产期收取租金。根据合约及台账测算各生长阶段毛竹森林资源资产的纯收益为恢复期 9.02 元/年·亩,增长期 25 元/年·亩,盛产期 50 元/年·亩。约定承租人每年年初支付该年租金。本次评估中,假设租赁协议到期后仍续租。竹林在进入盛产期后对竹林的日常管理、管护,竹林具有自我更新的特性,因此本次评估中对于竹林进入盛产期后维持不变,收益期限采用无限期。

②评估方法

毛竹森林资源资产采用收益法评估。

③评估值的确定

$$\begin{aligned} E \text{ 评估值} &= \text{恢复期收益现值} + \text{增长期收益现值} + \text{盛产期收益现值} \\ &= 0 + 25 \times 55 \times (1 - (1 + 8\%)^{-2}) \div 8\% \times (1 + 8\%)^{0.5} + 50 \times 55 \div 8\% \times (1 + 8\%)^{-2.5} \\ &= 0 + 2,548.18 + 28,358.50 \\ &= 30,906.68 \text{ 元} \end{aligned}$$

(三) 长期待摊费用评估说明

长期待摊费用原始发生额 290,812.81 元,账面值 277,278.86 元,主要为企业租赁的办公楼装修费用,取得时间为 2018 年 7 月,企业对待摊费用采用年限法方式摊销,摊销期为 10 年,企业于每年年末一次性进行摊销,评估人员对待费用发生的内容、预计收益期、摊销情况进行核实。

评估人员核对了装修合同、付款凭证并现场核对了装修项目。被评估单位装修期距评估基准日时间较短，评估人员了解到当地装修市场价格基本持平，材料价格及人工价格均无较大变化，因此以长期待摊费用原始发生额作为评估基准日的重置价。

被评估单位装修完工时间为 2018 年 7 月，至评估基准日已使用 1 年；办公用途装修经济使用期限为 8 年，考虑被评估单位办公场所为租赁取得，根据租约，其租赁期为 2018 年 5 月 01 日至 2028 年 6 月 30 日止，因此本次评估取受益期为从 2018 年 7 月起 10 年，则

长期待摊费用评估值=290,812.81×((10-1)÷10)×100%=261,731.53 元

长期待摊费用评估值为 261,731.53 元。

三、流动负债评估说明

评估范围涉及的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款等，评估基准日账面价值 25,534,724.49 元。对以上负债，本次以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。具体清查确认的方法如下：

1、应付账款

应付账款账面价值150,558.75元。主要为防火保证金、计提林价、计提评估设计费及计提生产委托费。

评估人员查阅了明细账、相关计提依据，在确认各款项金额核算无误的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

其中计提林价依据《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》（闽政文〔2005〕50号）按企业每年计划采伐量进行计提；

计提评估设计费依据行业标准按企业每年计划采伐量进行计提；

计提生产委托费依据市场采伐成本按企业每年计划采伐量进行计提；

应付账款评估值为150,558.75元。

2、预收账款

预收账款账面值376,033.06元。主要为预收的木材款等。

评估人员经查阅协议、账簿、凭证及相关合同、对大额项目进行了函证并与明细

账核对无误，确认各款项涉及的交易行为真实有效、金额核算无误，预收账款以核实后的账面值作为评估值。

预付账款评估值为376,033.06元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值1,592,925.06元。主要为按规定计提的职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费及终止合同补偿金。评估人员查阅了各项计提费用的有关政策，并查阅了相关账簿和凭证，在确认各项计提费用符合规定、金额无误的基础上，以核实后的账面价值作为评估值。

其中社会保险费-120,785.22 元、住房公积金-101,281.00 元，系连城县林业局、连城县林区建设开发公司向被评估单位借调员工的保险费及公积金。借调员工的保险费及公积金由被评估单位预先缴纳，每半年和借调方结算一次。

应付职工薪酬评估值为1,592,925.06元。

4、应交税费

应交税费账面值1.87元。主要为企业应交的印花税。评估人员查阅了应交税费明细账，抽查了企业的完税凭证，纳税申报表等财务资料，确认税金计算正确，应交税费以核实后的账面值作为评估值。

应交税费评估值为1.87元。

5、应付股利

应付股利账面值4,548,417.19元。为企业应付股东福建省永安林业（集团）股份有限公司2005-2007年分配的股利。评估人员查阅了相关单据、董事会决议，确认应付股利真实存在、分配方案合理、金额无误，以核实后的账面值作为评估值。

应付股利评估值为 4,548,417.19 元。

6、其他应付款

其他应付款账面值18,866,788.56元。主要为企业应付的保证金、房屋租金、关联单位往来款等。评估人员查阅了相关单据、合同、协议及会计凭证，确认各款项真实存在、金额无误，其中序号13、14、15应付陈炳亮、兰立文、江智辉三个自然人的伐区保证金合计50,000.00元，为伐区违章作业扣款，被评估单位因财务未及时处理暂挂

其他应付款，实际不需支付，本次评估将其评估为0；序号第18项应付谢美月汇豪房子租金，金额为10,900.00元，实际包括房屋押金5,000.00元，计提租金15,900.00元，本次评估将房屋押金评估为其他应收款，其他应付款以租金15,900.00元确认；除此之外其他应付款项未发现无需支付的款项的有关证据，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款评估值为18,821,788.56元。

第五部分评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对连城县森威林业有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出。

一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位连城县森威林业有限责任公司资产总额账面价值为8,025.78万元，评估价值为19,030.74万元，增值额为11,004.96万元，增值率为137.12%；负债总额账面价值为2,553.47万元，评估价值为 2,548.97万元，减值额为4.50万元，减值率为0.18%；所有者权益账面价值为5,472.30万元，净资产评估价值为16,481.76万元，增值额为11,009.46万元，增值率为201.19%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	7,949.46	18,754.64	10,805.18	135.92
非流动资产	2	76.32	276.09	199.78	261.78
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	7.32	37.24	29.92	408.76
生产性生物资产	6	41.27	212.68	171.41	415.36
长期待摊费用	7	27.73	26.17	-1.55	-5.61
其他非流动资产	8				
资产总计	9	8,025.78	19,030.74	11,004.96	137.12
流动负债	10	2,553.47	2,548.97	-4.50	-0.18
非流动负债	11	-	-	-	
负债总计	12	2,553.47	2,548.97	-4.50	-0.18
净资产(所有者权益)	13	5,472.30	16,481.76	11,009.46	201.19

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

二、资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面值比较变动情况

评估结果与净资产账面值比较，增值11,009.46万元，增值率201.19%。

2、评估结果与账面值比较变动原因分析

连城县森威林业有限责任公司评估结果与委估资产的账面值比较，总体呈现增值状况。主要原因为：

(1) 预付账款账面值62,867.26元，评估值0元，评估减值62,867.26元，减值率为100%。主要是因为涉及的营林服务已结束，由于没有取得发票被评估单位未进行账务处理，评估时将相应款项评估为0导致。

(2) 其他应收款账面值17,382,200.00元，评估值17,882,073.27元，评估增值499,873.27元，增值率为2.88%。主要是因为将其他应收款坏账准备评估为0导致。

(3) 存货账面值60,880,423.79元，评估值168,501,235.76元，评估增值额107,620,811.97元，增值率为176.77%。主要原因为企业申报的存货均为森林资源，企业入账成本为历史重置成本，而对中林龄、近熟林、成熟林、过熟林及林地使用权采用的评估方法为收益法或市场法，是从市场变现的角度体现评估值，因而造成评估增值。

(4) 固定资产账面值73,195.41元，评估值372,390.46元，评估增值额299,195.05元，增值率为408.76%。主要是因为企业账面净值大部分为残值，评估采用重置成本结合成新率，从而导致评估增值。

(5) 生产性生物资产账面值412,680.38元，评估值2,126,798.94元，评估增值额1,714,118.56元，增值率为415.36%。主要原因为企业申报的生产性生物资产为森林资源，企业入账成本为历史重置成本，而对生产性生物资产采用的评估方法为收益法，是从持有收益的角度体现评估值，因而造成评估增值。

(6) 长期待摊费用账面值277,278.86元，评估值261,731.53元，评估减值15,547.33元，减值率为5.61%。主要是因为被评估单位只在每年年底对长期待摊费用进行一次摊销，未计提2019年1-6月份的摊销，而评估是根据其受益期和剩余的受益

金额确定评估值导致减值。

(7) 其他应付款账面值18,866,788.56元,评估值18,821,788.56元,评估减值45,000.00元,减值率为0.24%。主要是评估时将被评估单位挂账且无需支付的款项评估为0导致。

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明