

惠好林业（香港）有限公司拟将其持有之福建省永惠林业有限公司股权转让予福建省永安林业（集团）股份有限公司涉及福建省永惠林业有限公司股东全部权益资产评估项目

## 资产评估报告

中天衡平评字[2012]GZ041 号

北京中天衡平国际资产评估有限公司

China Valuer International Co., Ltd.

目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告（正文）.....	3
一、委托方概况.....	3

评估目的.....	5三、评估
对象和评估范围.....	5四、价值类型
及其定义.....	5五、评估基准
日.....	6六、评估依
据.....	6七、评估方
法.....	7八、评估程
序.....	10九、评估假
设.....	11十、评估结
论.....	12十一、评估报告
使用限制说明.....	14资产评估报告附
件.....	17

## 注册资产评估师声明

- 1 1. 我们在执行本资产评估业务中，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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。
- 2 2. 本报告涉及的评估对象和评估范围清单由委托方、申报并经其签章确认；评估所需必要资料由其提供并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性。
- 3 3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。
- 4 4. 我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行了查验，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但评估报告中对法律权属的陈述不代表评估师对法律权属提供保证或鉴证意见。
- 5 5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。
- 6 6. 评估报告使用者应正确理解使用本《资产评估报告》，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用《资产评估报告》所造成的后果不承担责任。
- 7 7. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

## 资产评估报告摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文全文。

北京中天衡平国际资产评估有限公司广州分公司接受福建省永惠林业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对惠好林业（香港）有限公司拟将其持有之福建省永惠林业有限公司股权转让予福建省永安林业（集团）股份有限公司，所涉及的福建省永惠林业有限公司股东全部权益在评估基准日2012年7月31日的市场价值进行评估。

市场价值是指自愿的买方与自愿的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。我们履行了适当的评估程序，得出评估结论如下：福建省永惠林业有限公司股东全部权益于评估基准日2012年7月31日的市场价值采用资产基础法的评估结果为人民币2,548.85万元。根据中国《资产评估准则——评估报告》第11条的规定，通常，评估报告使用有效期自评估基准日起一年（2012年7月31日至2013年7月30日）。

（接下页）

## 资产评估报告（正文）

福建省永惠林业有限公司：

北京中天衡平国际资产评估有限公司广州分公司接受福建省永惠林业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对惠好林业（香港）有限公司拟将其持有之福建省永惠林业有限公司

股权转让予福建省永安林业（集团）股份有限公司，所涉及的福建省永惠林业有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序对其在2012年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方概况

### （一）委托方概况

1. 企业基本情况企业名称：福建省永惠林业有限公司住所：永安市西洋镇福庄村53号法定代表人：Kent William Wheeler 注册资本：400万美元公司类型：有限责任公司（中外合资）经营范围：育种育苗（不包括国家限制、禁止类树种）、造林、林木抚育

管理、木竹采伐销售（《木材经营（加工）批准书》有效期至2010年12月31日止）（以上经营范围凡涉及行政审批许可项目的，只允许在行政审批许可的范围期限内从事生产经营，未经行政审批许可的不得从事该项目的生产经营。）

北京中天衡平国际资产评估有限公司  
China Valuer International Co., Ltd.

### 2. 企业性质、企业历史沿革

福建省永惠林业有限公司成立于2006年12月，注册资本400万美元，投资总额800万美元。由美国惠好公司下属企业惠好林业（香港）有限公司与福建省永安（集团）股份有限公司共同合资成立。目前公司股权状况如下表：

股东名称	出资额（美元）	股权比例
惠好林业（香港）有限公司	2,040,000.00	51%
福建省永安（集团）股份有限公司	1,960,000.00	49%
合计	4,000,000.00	100%

### 3. 近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩及审计情况

资产负债情况	2009/12/31 (万元)	2010/12/31 (万元)	2011/12/31 (万元)	2012/7/31 (万元)
总资产	26,768,939.59	35,489,581.71	35,112,660.47	37,621,737.66
总负债	1,255,390.83	4,711,372.54	3,631,250.45	11,250,706.67
所有者权益	25,513,548.76	30,778,209.17	31,481,410.02	26,371,030.99

损益情况		20 09年(万元)	2010年(万元)	201 1年(万元)	2012年1月-7月 (万元)
主营业务收入		11,025,796.37	21,026,704.58	11,915,141.94	8,813,765.89
主营业务利润		2,727,237.34	7,790,815.25	2,825,335.52	(956,536.11)
营业利润		(1,612,804.22)	5,375,949.03	616,546.40	(2,006,203.43)
利润总额		(1,634,545.03)	5,264,660.41	815,245.10	(2,036,699.43)
净利润		(1,634,545.03)	5,264,660.41	703,200.85	(2,110,379.03)
审计意见		无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

## (二) 企业业务

- 1 1. 企业主要从事育苗、造林、林木管护、木竹采伐销售等业务
- 2 2. 主要经营模式：承包经营林地（有林地）—采伐销售—更新造林—林木管护—采伐销售，

租赁林地(无林地)—造林—林木管护—采伐销售。(三)

企业执行的主要会计政策企业执行《企业会计准则》。

### 二、评估目的

惠好林业（香港）有限公司拟将其持有之福建省永惠林业有限公司股权转让予福建省永安林业（集团）股份有限公司，本次资产评估系为委托方上述经济行为涉及定价提供参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

本次委托评估的评估对象为福建省永惠林业有限公司股东全部权益。

#### (二) 评估范围

本次委托评估的评估范围为福建省永惠林业有限公司于评估基准日经审计后资产负债表所列示的资产与负债以及未在在账面列示的企业申报的无形资产。

福建省永惠林业有限公司评估基准日已由致同会计师事务所进行审计，出具了无保留意见《审计报告》（致同审字（2012）第351FC0002号）。

福建省永惠林业有限公司评估基准日经审计后资产负债表所列示的资产与负债如下：

项目	账面价值(万元)	备注
流动资产	2,517.52	主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他
非流动资产	1,244.65	共2项，为固定资产、生产性生物资产
固定资产	55.56	主要为车辆、电子设备
生产性生物资产	1,189.09	主要为森林资源资产
资产总计	3,762.17	
流动负债	1,125.07	
负债总计	1,125.07	
净资产	2,637.10	

- 1 1. 评估范围资产的历史调帐情况：无
- 2 2. 评估前资产核销与资产剥离情况：无

四、价值类型及其定义本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的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、评估基准日本项目评估基准日由委托方根据股权转让整体方案的时间安排确定为2012年7月31日。

## 六、评估依据

### (一)行为依据

- 1 1. 资产评估业务约定书。(二)有关法律法规
- 2 1. 《中华人民共和国物权法》；
- 3 2. 《中华人民共和国公司法》；
- 4 3. 财政部颁布的《企业会计准则》体系；(三)资产评估规范及标准
- 5 1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号)；
- 1 2. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
- 2 3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师

协会会协[2003]18 号);

4. 《资产评估准则——企业价值》(中国资产评估协会中评协[2011]227号);

5. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

3 6. 《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202 号);

北京中天衡平国际资产评估有限公司

China Valuer International Co., Ltd.

1 7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》。

2 8. 《中华人民共和国森林法》;

9. 《森林资源资产评估管理暂行规定》(财政部、国家林业局财企[2006]529号)

10. 《森林资源资产评估技术规范(试行)》(原国家国有资产管理局、原林业部国资办发[1996]59 号); (四)

委托方或第三方提供的资料

1 1. 评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》;

2 2. 评估对象所涉及企业提供的资产清查评估申报明细表;

3. 致同会计师事务所出具的《审计报告》(致同审字(2012)第351FC0002号);

4. 评估对象所涉及企业之营业执照、公司章程、合资合作合同;

5. 评估对象所涉及企业之历次验资报告、审计报告、评估报告;

6. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料;

2 7. 评估对象所涉及资产之《林权证》、森林资源调查报告、森林资源资产实物量清单、地租支付情况明细表、机动车辆行驶证等产权证明文件及其他有关文件;

(五)其他相关资料

1 1. 近期设备和材料物资市场交易价格信息;

2 2. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);

3 3. 《全国固定资产价值重估系数标准目录》(国家统计局);

4 4. 《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社);

七、评估方法

## (一) 资产评估的基本方法

北京中天衡平国际资产评估有限公司  
China Valuer International Co., Ltd.

根据中国评估准则、法规及国际惯例，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估时需要根据评估对象、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。

### 1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法使用的基本前提有：①存在一个活跃的公开市场；②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

企业价值评估中的市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。

### 2. 收益法

收益法是指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评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

企业价值评估中，收益法主要适用于对未来预期收益能力能做出相对合理和可靠估计的企业，一般要求企业已经进入稳定运营阶段，历史上有比较稳定的业绩，未来能够持续相对稳定的经营等。根据《企业价值评估指导意见》第25条：“注册资产评估师应当根据被评估企业成立时间的长短、历史经营情况，尤其是经营和收益稳定状况、未来收益的可预测性，恰当考虑收益法的适用性。”

### 3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：①被评估资产处于持续使



用状态或设定处于持续使用状态；②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

企业价值评估中的成本法也称为资产基础法、加和法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值的各种评估具体技术方法的总称。资产基础法以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，从企业购建角度反映企业的价值。

## (二) 评估方法的选取

由于目前企业产权交易市场尚不完善，缺乏企业产权交易市场数据，故难以采用市场法进行评估。

鉴于本次评估项目中被评估企业经营收入情况受林木采伐限额影响以及随不同年份成熟林数量不同而变化，导致未来收益难以预测；并且，被评估企业有一部分资产为生产性生物资产（即桉树森林资源资产，下同），在生产性生物资产价值评估中已对该部分资产进行收益法评估，因此，本次评估不再采用收益法进行评估。

本次评估是在假设待估企业持续经营前提进行，企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用资产基础法评估的要求，可以采用资产基础法进行评估。

因此，根据本项目评估目的及评估对象的具体情况，采用资产基础法评估福建省永惠林业有限公司股东全部权益的市场价值。

各类资产及负债的具体评估方法如下：

### (1) 货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，债权性资产包括应收帐款、其他应收款等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

### (2) 存货

对于主要用于企业生产经营消耗的存货，包括原材料等，根据评估基准日市场同等用途、品质存货的同等批量的估计采购价，考虑该等存货存在的失效、变质等情况扣除相应的贬值额，以此确定其评估价值；

### (3) 预付款项

对于该等费用项目，包括预付费用等，根据该等费用支付所取得的对价对于评估基准日后企业收益存在贡献量的大小估算其价值。

### (4) 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

### (5) 负债

负债的评估根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定。

## 八、评估程序

评估师执行了以下基本评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；
2. 签订资产评估业务约定书；
3. 编制资产评估计划；
- 2 4. 评估师于2012年8月25日~2012年8月27日进行了资产调查，到福建省永安市西洋镇福庄村53号对相关资产进行了实地察看和实测，索取或查阅了必要的文件资料，对提供的有关资料进行了必要的核实与检验。

对于流动资产及负债，现场进行货币资金监盘、检查；应收款项函证、检查；负债函证、检查等工作。

对于非流动资产，现场进行调查记录、产权核实等；与企业管理层、财务部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产的管理使用情况；对土地及主要设备进行现场勘察。

评估师还与企业管理层进行访谈，了解企业未来的经营计划及预期收益。

- 1 5. 收集资产评估资料；
- 2 6. 评定估算；
- 3 7. 编制和提交资产评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）一般性假设

- 1 1. 假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 2 2. 假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其

评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）评估对象于评估基准日状态假设

- 1 1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2 2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。
3. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （三）预测假设

- 3 1. 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测。
2. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，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。
3. 假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。
- 4 4. 假设评估对象所涉及企业将维持评估基准日的投资总额等基本保持不

变。

5. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

#### (四) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。
2. 我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。
3. 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

### 十、评估结论

#### (一) 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估对象福建省永惠林业有限公司股东全部权益于2012年7月31日的市场价值评估结果如下：

福建省永惠林业有限公司股东全部权益账面价值RMB2,637.10万元，资产基础法评估价值RMB2,548.85万元。福建省永惠林业有限公司纳入评估范围的资产与负债评估结果如下：评估范围资产账面价值为3,762.17万元，评估值为3,673.92万元，减值-2.0%；评估范围负债账面价值为1,125.07万元，评估值为1,125.07万元，无增减；评估范围净资产账面价值为2,637.10万元，评估值为2,548.85万元，减值

-3.0%。具体详见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法) 评估基准  
被评估方:

日：2012年7月31日福建省永惠

林业有限公司金额单位：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
流动资产	1	2,517.52	2,517.52	-	0.0%
非流动资产	2	1,244.65	1,156.40	(88.25)	-7.0%
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	55.56	108.21	52.65	95.0%
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	1,189.09	1,048.19	(140.90)	-12.0%
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	3,762.17	3,673.92	(88.25)	-2.0%
流动负债	21	1,125.07	1,125.07	-	0.0%
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	1,125.07	1,125.07	-	0.0%
净资产	24	2,637.10	2,548.85	(88.25)	-3.0%

即福建省永惠林业有限公司股东全部权益市场价值为人民币贰仟伍佰肆

拾捌万捌仟伍佰元（RMB2,548.85 万元）。（二）评估结果与账面价值比较变动

情况及原因评估结果与账面价值比较减值-3.0%，主要是因为生产性生物资产遭受不

同程度的冻害，部分林木受冻严重，导致生

产性生物资产评估价值少于账面价值。（三）

评估结论有关说明

1 1. 本评估结论未考虑评估对象交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2 2. 使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

## 十一、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。(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。(三)评估报告全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需经

我公司审阅并书面同意,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。(四)本评估报告包含若干附件,所有附件亦构成本报告之重要组成部分,全面理解评估结论需同时阅读评估报告和附件。(五)评估报告使用有效期本报告评估结果具有很强的时效性,在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化,评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定评估报告的使用有效期。

根据中国《资产评估准则——评估报告》第11条的规定,通常,评估报告使用有效期为自评估基准日起一年(2012年7月31日至2013年7月30日)。

(接下页)  
(承上页、本页无正文)

评估机构:北京中天衡平国际资产评估有限公司广州分公司

法定代表人: \_\_\_\_\_ (肖焕麒)

中国注册资产评估师: \_\_\_\_\_ (文应  
乾)

中国注册资产评估师: \_\_\_\_\_ (陈扬)

年月日

北京中天衡平国际资产评估有限公司  
China Valuer International Co., Ltd.

## 资产评估报告附件

页数

- |    |                        |  |
|----|------------------------|--|
| 1  | 1. 有关经济行为文件复印件         |  |
| 2  | 2. 被评估单位专项审计报告复印件      |  |
| 3  | 3. 评估对象涉及企业营业执照复印件1    |  |
| 4  | 4. 委托方和相关当事方承诺函复印件1    |  |
| 5  | 5. 签字注册资产评估师承诺函1       |  |
| 6  | 6. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件3 |  |
| 7  | 7. 签字注册资产评估师资格证书复印件2   |  |
| 8  | 8. 资产评估业务约定书复印件3       |  |
| 9  | 9. 评估对象涉及企业国有产权登记证复印件  |  |
| 10 | 10. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件  |  |
| 11 | 11. 评估对象涉及资产位置图        |  |
| 12 | 12. 评估对象涉及资产部分图片资料     |  |

北京中天衡平国际资产评估有限公司  
China Valuer International Co., Ltd.