

本报告依据中国资产评估准则编制

广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐涉及 位于惠东县寨场山林场共 109.6140 亩林木资产 资产评估报告

惠正资评报字（2026）第 ZP04040-2 号

（共 1 册，第 1 册）

评估机构：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

评估人员：皮锦芸 李燕 梁瑞鹏

地 址：惠州市下埔大道 24 号投资管理大厦 11、12 楼

电 话：（0752）2103003 2111199 2100243

传 真：（0752）2103623

邮 编：516001

网 址：www.gdhzpg.com

邮 箱：hzpg@gdhzpg.com

评估报告日：2026 年 6 月 23 日

资产评估报告目录

- 声明..... 1
- 摘要..... 2
- 正文..... 3
 - 一、委托人、产权持有人及委托人以外的其他评估报告使用人..... 4
 - 二、评估目的..... 5
 - 三、评估对象和评估范围..... 5
 - 四、价值类型..... 6
 - 五、评估基准日..... 7
 - 六、评估依据..... 7
 - 七、评估方法..... 9
 - 八、评估程序实施过程 and 情况..... 11
 - 九、评估假设..... 13
 - 十、评估结论..... 14
 - 十一、特别事项说明..... 14
 - 十二、资产评估评估报告使用限制说明..... 16
 - 十三、资产评估评估报告日..... 16
 - 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... 16
- 林木资产评估结果表..... 18
- 附件
 - 1. 现场勘察照片
 - 2. 委托人营业执照
 - 3. 《广东省森林采伐区调查设计书》
 - 4. 申报表、承诺函
 - 5. 资产评估机构备案公告、资产评估机构营业执照
 - 6. 资产评估师职业资格证书登记卡、森林资源资产评估咨询人员证书复印件

声 明

1. 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。

2. 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师不承担责任。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

5. 资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

6. 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。

7. 评估对象涉及的资产申报表由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

8. 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。

9. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围，资产评估师不对评估对象法律权属提供任何形式的保证。

10. 广州宏大林业有限公司出具的《广东省森林采伐区调查设计书》为本报告评估结论提供重要依据。



广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐 涉及位于惠东县寨场山林场共 109.6140 亩林木 资产评估报告

惠正资评报字（2026）第 ZP04040-2 号

摘 要

委托人及产权持有人：广东省绿棋楠林业发展有限公司。

委托人以外的其他评估报告使用人：委托书未约定有委托人以外的其他报告使用人。

评估目的：为委托人拍卖活立木提供价值参考。

评估对象：广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐涉及位于惠东县寨场山林场 109.6140 亩林木资产价值。

评估范围：广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐涉及位于惠东县寨场山林场的 109.6140 亩林木资产（详见《广东省森林采伐区调查设计书》）。

评估基准日：2026 年 3 月 31 日。

评估方法：市场价倒算法。

价值类型：根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，选用资产评估的价值类型为市场价值。

评估结论：评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行实地查勘，市场调查与询证，经过一系列的评定估算过程和分析汇总，采用市场价倒算法进行评估，广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐涉及位于惠东县寨场山林场 109.6140 亩林木资产的评估值为人民币叁万壹仟玖佰元整（¥31,900.00）（详见评估结果表）。

特别事项说明：



（一）因委托方未提供林权证，本次评估对象及范围由委托人确定，根据《广东省森林采伐区调查设计书》以及《林木资产评估申报表》确定，经评估人员现场抽查核实后作价评估。评估对象和范围按评估人员现场登记并由委托人签字确认，如有错评、多评或漏评，评估机构和评估人员不承担任何责任。

（二）本评估采伐区采用低效林改造类型皆伐方式进行采伐，林木资产的树种、采伐面积、蓄积、原木材积等依据了广州宏大林业有限公司出具的《广东省森林采伐区调查设计书》。

评估结论的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应详细阅读资产评估报告书全文。

广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐 涉及位于惠东县寨场山林场共 109.6140 亩林木 资产评估报告

惠正资评报字（2026）第 ZP04040-2 号

广东省绿棋楠林业发展有限公司：

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司（以下简称本评估公司）接受贵单位委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场价倒算法，按照必要的评估程序，对贵单位因活立木砍伐涉及位于惠东县寨场山林场 109.6140 亩林木资产在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、 委托人、产权持有人以及委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人：

名称：广东省绿棋楠林业发展有限公司；

统一社会信用代码：91441323MAK3GQH61Q；

法定代表人：钟征锦；

地址：惠州市惠东县平山街道广汕路 85 号广石大夏占第十层；

经营范围：许可项目：食品生产；林业产品质量检验检测。（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）一般项目：含油果种植；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；智能农业管理；林业



有害生物防治服务；科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农作物栽培服务；以自有资金从事投资活动；农业科学研究和试验发展；农业机械服务；供应链管理服务；中草药种植；中草药收购；肥料销售；生物有机肥料研发；土壤与肥料的复混加工；木材销售；森林经营和管护；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；林产品采集；生态资源监测；农林牧副渔业专业机械的制造；物联网应用服务；农业专业及辅助性活动；品牌管理；货物进出口；技术进出口；日用化学产品销售；食用农产品批发；食用农产品初加工。（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）。

（二）委托人以外的其他评估报告使用人：委托书未约定有委托人以外的其他报告使用人。

二、评估目的

为委托人拍卖活立木提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐涉及位于惠东县寨场山林场 109.6140 亩林木资产价值。

评估范围为广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐涉及位于惠东县寨场山林场 109.6140 亩活立木林木资产，由《林木资产评估申报表》确定，具体数据以广州宏大林业有限公司出具的《广东省森林采伐区调查设计书》为准，具体为位于惠东县寨场山林场 I 林班共计 109.6140 亩林木资产。

根据《广东省森林采伐区调查设计书》，委估伐区总面积为



109.6140 亩，林木总蓄积量 180m³，木材规格材产量 85.751 m³，小规格材产量 41.233 m³。基本情况见下表：

序号	林地位置	林种	树种	树龄 (年)	采伐面积 (亩)	蓄积 量 (立 方 米)	规格材 产量(立 方米)	小规格材产量 (立方米)	剩余 物 (吨)
1	惠东县寨 场山林场	果树林	龙眼	25	16.6845	20	7	6	/
2		一般用 材林	桉树	10	18.9210	43	28	4	6
3		果树林	龙眼	21	12.4770	23	7	7	/
4		一般用 材林	桉树	8	27.5535	39	21	7	7
5		一般用 材林	鰲蒴	10	9.6750	14	8	3	2
6		一般用 材林	桉树	8	22.9770	38	14	13	8
7		一般用 材林	桉树	6	0.8370	2	0.558	0.813	0
8		一般用 材林	桉树	6	0.4890	1	0.193	0.420	0
合计		——	——	——	109.6140	180	85.751	41.233	23

评估人员根据委托人提供的资料，与委托人共同对委估林木资产进行现场抽查核实。

纳入评估范围的资产与委托评估确定的范围一致（详见资产评估明细表）。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，选用资产评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估基准日是 2026 年 3 月 31 日；

本评估基准日是根据评估目的，结合实施进度由委托人确定的；

本次评估取价的标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(自 2016 年 12 月 1 日起实施)；
2. 《中华人民共和国民法典》(自 2021 年 1 月 1 日起实施)；
3. 《中华人民共和国森林法》(自 1985 年 1 月 1 日起实施)；
4. 《森林资源资产评估管理暂行规定》(财企〔2006〕529 号)；
5. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见》的通知(国办发〔2001〕102 号)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)；
7. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号)及《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号)；
8. 其他相关的法律、法规及相关文件。

(三) 准则及规范依据

1. 《资产评估基本准则》(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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕



33 号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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〕38 号)；
9. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 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)；
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；
14. 《森林资源价值核算和资产评估技术规范》(LY_T 2407—2025)；
15. 其他与资产评估相关的准则依据。

(四) 权属依据

无。

(五) 取价依据及其他参考资料

1. 科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》等相关资料；

2. 委托人提供的由广州宏大林业有限公司出具的《广东省森林采伐区调查设计书》；



3. 《主要树种龄级与龄组划分》(LY/T 2908—2017)；
4. 评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
6. 委托人和相关当事方提供的有关资料；
7. 评估人员实地勘察、市场调查的资料；
8. 其他参考依据。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法有市场法、成本法和收益法。

1. 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2. 成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；



(2) 评估对象能够通过重置途径获得；

(3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

3.收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

(1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

(2) 预期收益所对应的风险能够度量；

(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

(二)评估方法的选择

根据评估方法的适用条件、评估目的和评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次林木资产评估按《森林资源价值核算和资产评估技术规范》（LY/T 2407—2025）的有关要求，本次委估林木资产龄组为成熟林、过熟林。

市场价倒算法：市场价倒算法又叫剩余价值法，它是将森林资源资产皆伐后所得木材的市场销售总收入，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价值的一种方法。

其计算公式为：

$$E = M_U \times [f_1 \times (W_1 - C_1 - F_1) + f_2 \times (W_2 - C_2 - F_2) + f_3 \times (W_3 - C_3 - F_3)]$$

式中：



E：林木价值；

M_U ：立木蓄积量；

f_1 、 f_2 、 f_3 ：规格材、小规格材、薪材出材率；

W_1 、 W_2 、 W_3 ：规格材、小规格材、薪材销售价格；

C_1 、 C_2 、 C_3 ：规格材、小规格材、薪材生产经营成本；

F_1 、 F_2 、 F_3 ：规格材、小规格材、薪材生产经营利润。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确业务基本事项

1. 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；
2. 评估目的；
3. 评估对象和评估范围；
4. 价值类型；
5. 评估基准日；
6. 资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；
7. 资产评估报告使用范围；
8. 资产评估报告提交期限及方式；
9. 评估服务费及支付方式；
10. 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

本公司与委托人签订《资产评估委托合同》，接受本评估项目委



托。

（三）编制资产评估计划

根据评估业务具体情况，编制评估计划，评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施全过程。

评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。评估计划报评估机构相关负责人审核、批准后实施。

（四）进行评估现场调查

评估人员与相关当事方对评估范围内资产进行现场调查。

评估人员要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料。

通过询问、核对、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

评估人员到达惠东县寨场山林场听取委托人对委估林木状况的介绍，现场勘察委估森林资源，对委估林木进行抽查测量、拍照、现场记录和签名确认等。

在执行现场调查时已对评估范围内所有资产进行了抽样调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员收集的评估资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

评估资料包括查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。评估师根据评估业务



具体情况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。

(六) 评定估算形成结论

根据委托人提供的《广东省森林采伐区调查设计书》列明的树种、立木蓄积量及原木材积的数据，通过了解现行林木原木市场价格，由此计算出林木销售收入，扣减伐木成本及相关费用，确定林木资产的价值。

资产评估师根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。项目负责人及项目复核人对形成的初步评估结论作进一步审查核对、综合分析，形成最终评估结论。

(七) 编制出具评估报告

根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。由评估机构出具评估报告并按委托书的要求向委托人提交评估报告。

(八) 整理归集评估档案

资产评估师在提交评估报告后，按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

(一) 依据《中华人民共和国资产评估法》，委托人应当对其提供的资料的真实性、完整性和合法性负责，本次评估假设委托人已依



法行事；

（二）被评估资产产权清晰、法律状态稳定；

（三）遵循的国家及地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；

（四）评估目的对应的经济行为完全符合现行有关法律法规；

（五）假设被评估林木资产在评估基准日全部皆伐；

（六）无不可抗力 and 不可预见因素造成的重大不利影响；

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属性或负担性限制），本评估公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

十、评估结论

评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行实地查勘，市场调查与询证，经过一系列的评定估算过程和分析汇总，采用市场价倒算法进行评估，广东省绿棋楠林业发展有限公司因活立木砍伐涉及位于惠东县寨场山林场 109.6140 亩林木资产的评估值为人民币叁万壹仟玖佰元整（¥31,900.00）（详见评估结果表）。

十一、特别事项说明

（一）本评估很大程度上依据委托人和相关当事方提供的资料，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。



（二）因委托方未提供林权证，本次评估对象及范围由委托人确定，根据《广东省森林采伐区调查设计书》以及《林木资产评估申报表》确定，经评估人员现场抽查核实后作价评估。评估对象和范围按评估人员现场登记并由委托人签字确认，如有错评、多评或漏评，评估机构和评估人员不承担任何责任。

（三）评估专业人员对执行资产评估的目的只是对评估对象的价值进行估算并发表意见，不对资产的权属发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认超出评估人员的执业范围。

（四）本评估采伐区采用低效林改造类型皆伐方式进行采伐，林木资产的树种、采伐面积、蓄积、原木材积等依据了广州宏大林业有限公司出具的《广东省森林采伐区调查设计书》。

（五）本评估结果仅供委托人为实现本次评估目的提供价值参考，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）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公允市价，没有考虑可能承担的抵押、债务担保等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估值的影响；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它不可抗力对资产价值的影响。

（七）对于评估中可能存在影响评估结果的其它瑕疵事项，资产评估委托人在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）评估基准日后，有效期以内资产数量及作价标准发生变化时应进行调整事项：



1. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

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；

（二）委托人或者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；

（三）除委托人、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对其评估对象可实现价格的保证；

（五）评估结论的使用有效期：

通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

十三、 资产评估报告日

本评估报告日为 2026 年 6 月 23 日

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



广东惠正资产评估与房地产土地
估价有限公司

资产评估师：

森林资源资产评估咨询人员：

法定代表人：

资产评估师：

森林资源资产评估咨询人员：

中国 惠州

2026 年 6 月 23 日

