

云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司因协商补偿需要涉及的新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组151.5亩林木资产市场价值评估

资产评估报告

报告编号：广天一评字（2025）01TZC第029号

资产评估报告日：2025年1月9日



防伪二维码

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司



评估报告目录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	17
资产评估报告书附件	19

声 明

资产评估师声明

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司因协商补偿需要涉及的新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组151.5亩林木资产市场价值评估

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司（以下简称：本公司）接受云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司的委托，对新兴县华粤石业有限公司位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：新兴县华粤石业有限公司

三、评估目的：为云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司因协商补偿事宜，需要对新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产的市场价值提供参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗

陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产，包括：桉 133 亩、马占相思 2.5 亩、泡桐 7.5 亩等，详见《申报评估明细表》。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2025 年 1 月 6 日，评估结论的有效使用期为一年，即 2025 年 1 月 6 日至 2026 年 1 月 5 日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：

新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产于评估基准日 2025 年 1 月 6 日的评估值为 816,600 元(大写人民币：捌拾壹万陆仟陆佰元整)。

资产评估报告书正文

云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司因协商补偿需要涉及的位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组151.5亩林木资产市场价值评估

资 产 评 估 报 告

云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司：

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产在 2025 年 1 月 6 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

本次评估的委托人为云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司，被评估单位为新兴县华粤石业有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

1、委托人概况

云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司

2、被评估单位概况

新兴县华粤石业有限公司

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司因协商补偿事宜，需要对新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2025 年 1 月 6 日云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司申报评估的位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产，详见《申报评估明细表》。

2、评估资产概况：

（1）林木资源的分布与种类

申报拟进行评估的经济损失为新兴县华粤石业有限公司位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产，包括：桉 133 亩、马占相思 2.5 亩、泡桐 7.5 亩等（详见《申报评估明细表》）。

（2）林木状况和管理

依照由权属人提供的广东绿翠林业有限公司云城分公司于2025年1月出具《森林资源资产调查报告书》（以下简称“调查报告”）调查结果记载：此次委托调查粤（2021）新兴县不动产权第0000126号的权证面积685.176亩，新兴县林证字（2016）第006461号的权证面积210.3亩，委评实际有林面积151.5亩，其中：

桉树的其中面积133亩，平均亩株数126株，平均亩蓄积11.52立方米，总蓄积1532.2立方米，林木产量1103.2立方米，剩余物产量429立方米；

马占相思的其中面积2.5亩，平均亩株数105株，平均亩蓄积8.641立方米，总蓄积21.6立方米，林木产量14.9立方米，剩余物产量6.7立方米；

黎蒴的其中面积1.5亩，平均胸径15厘米，平均树高8米，平均冠幅4米，平均亩株数102株，总株数153株；

泡桐的其中面积7.5亩，平均胸径18厘米，平均树9高米，平均冠幅4米，平均亩株数96株，总株数720株；

枫树的其中面积1亩，平均胸径13厘米，平均树高7米，平均冠幅3.5米，平均亩株数106株，总株数106株；

鸭脚木的其中面积0.5亩，平均胸径16厘米，平均树高8米，平均冠幅5米，平均亩株数94株，总株数47株；

竹子的其中面积5.5亩，平均胸径4厘米，平均树高7米，平均冠幅1米，平均亩株3464支，总株数19052支；

整体林木管理较为良好。

(3)核实情况

经过现场勘察和核实，评估对象状况与申报相符。

本次评估，由委托人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以委托人提供的《申报评估明细表》为准。

评估对象属于林木类资产，评估范围包含拟进行土地前期整理位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组的林木所有权，但不包含国有或集体林地所有权。其评估价值包括：用材林未来1代主伐期内的林权收益价值，但不包含本次主伐期后的轮伐期林木收益及剩余林权使用期内土地产生的价值。

四、价值类型及定义

（一）本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：市场价值是指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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2025年1月6日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：根据《资产评估委托书》确定本项目资产评估基准日为 2025 年 1 月 6 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

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》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

2. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《企业会计准则》、《企业会计制度》；

5. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《<资产评估执业准则——资产评估程序>》（中评协〔2018〕36 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）权属依据

1. 《申报评估明细表》；

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《新兴县人民政府办公室关于公布新兴县征收地上附着物和青苗补偿标准的通知》（新府办〔2024〕1号）；
3. 市场调查及询价资料；
4. 互联网信息资料；
5. 现场勘察、访谈记录；
6. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
7. 其他取费文件。

（六）其他参考资料

1. 评估委托合同；
2. 《森林资源资产调查报告书》复印件；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1.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要的本部成本，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。

2.市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

3.收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思

路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。目前市场上有较多与被评估资产各方面条件相近或类似的资产交易的参考案例及其修正因素，故本次评估可采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

利用收益法评估是通过预测委估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产合理的折现率。由于委评对象无法单独对其未来收益进行预测，因此本次价值分析不宜采用收益法进行。

3.对于成本法的应用分析

资产评估中的成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可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。由于评估对象较难获得其重新购置成本，故不采用成本法进行评估。

评估人员结合本次评估目的进行综合分析后，最终确定采用市场法作为本项目的评估方法。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。由于林木资产的特殊性，根据《森林资产评估技术规范》林木资源评估的市场法又分为市场价倒算法、现行市价法，收益法又分为收益净现值法、收获现值法、年金资本化法和期望值法，评估人员结合本次评估目的进行综合分析后，最终确定采用市场价倒算法作为本项目的评估方法。

对评估对象评估采用市场法。具体公式如下：

1. 对于桉、马占相思的评估

采用市场价倒算法具体公式如下：

$$En=W-C-F$$

En——林木资产评估值；

W ——木材销售总收入；

C ——砍伐成本；

F ——木材经营合理利润。

2、对于泡桐、黎蒴、枫树、鸭脚木、竹子的评估

根据新兴县人民政府办公室文件《新兴县人民政府办公室关于公布新兴县征收地上附着物和青苗补偿标准的通知》（新府办〔2024〕1 号）确定其价值，如补偿方案无记载的，根据现行市场购买价进行确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解评估对象目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与评估范围有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握评估范围的历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对评估范围进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以委托人及被拆迁方共同确认申报的数据及工程量为假设前提。以新兴县华粤石业有限公司持续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位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税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、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。

（三）具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按申报规模、申报材料条件下，在评估基准日 2025 年 1 月 6 日市场价值的反映为假设条件。
- 2、本次评估以被评估单位拥有完全产权为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值前提、假设条件下，评估对象在评估基准日 2025 年 1 月 6 日表现的市场价值反映如下：

新兴县华粤石业有限公司所有位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组 151.5 亩林木资产于评估基准日 2025 年 1 月 6 日的评估值为

816,600 元(大写人民币：捌拾壹万陆仟陆佰元整);

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、申报评估明细表等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本次评估利用下述报告作为资产评估依据：

广东绿翠林业有限公司云城分公司于 2025 年 1 月对新兴县华粤石业有限公司权属下粤(2021)新兴县不动产权第 0000126 号的权证面积 685.176 亩，新兴县林证字(2016)第 006461 号的权证面积 210.3 亩的林木资产做作业调查，并出具相应的《森林资源资产调查报告书》，报告结果摘要如下：

桉树的其中面积 133 亩，平均亩株数 126 株，平均亩蓄积 11.52 立方米，总蓄积 1532.2 立方米，林木产量 1103.2 立方米，剩余物产量 429 立方米；

马占相思的其中面积 2.5 亩，平均亩株数 105 株，平均亩蓄积 8.641 立方米，总蓄积 21.6 立方米，林木产量 14.9 立方米，剩余物产量 6.7 立方米；

黎蒴的其中面积 1.5 亩，平均胸径 15 厘米，平均树高 8 米，平均冠幅 4 米，平均亩株数 102 株，总株数 153 株；

泡桐的其中面积 7.5 亩，平均胸径 18 厘米，平均树 9 高米，平均冠幅 4 米，平均亩株

数 96 株，总株数 720 株；

枫树的其中面积 1 亩，平均胸径 13 厘米，平均树高 7 米，平均冠幅 3.5 米，平均亩株数 106 株，总株数 106 株；

鸭脚木的其中面积 0.5 亩，平均胸径 16 厘米，平均树高 8 米，平均冠幅 5 米，平均亩株数 94 株，总株数 47 株；

竹子的其中面积 5.5 亩，平均胸径 4 厘米，平均树高 7 米，平均冠幅 1 米，平均亩株 3464 支，总株数 19052 支。

上述调查报告结果可见报告附件。

（五）若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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师不承担责任；

（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）本评估报告的评估结论的有效使用期为一年，即 2025 年 1 月 6 日至 2026 年 1 月 5 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2025 年 1 月 9 日。

(此页无正文)

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司



资产评估师:

田律

正式执业会员
资产评估师

田律
44180133

资产评估师:

曾伟豪

正式执业会员
资产评估师

曾伟豪
44200024

2025年1月9日

资产评估报告书附件

附件一、评估明细表

附件二、评估对象照片

附件三、《申报评估明细表》

附件四、《森林资源资产调查报告书》复印件

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件六、委托人承诺函

附件七、签名资产评估师的承诺函

附件八、资产评估机构资格备案公告

附件九、资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件十、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件

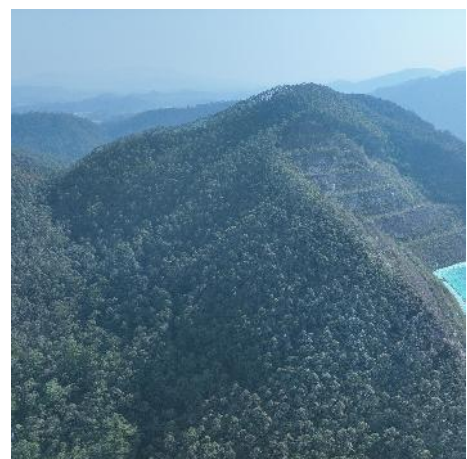
评估明细表

委托单位名称:			云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司								人民币元		
序号	产权证号	林木所有权人	坐落位置	小地名	林班号	小班号	林种	评估面积(亩)	树种	面积(亩)	评估价值(元)	评估单价(元)	
1	粤(2021)新兴县不动产权第0000126号、新兴县林证字(2016)第006461号	新兴县华粤石业有限公司	新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组	大仙庙、黄善骨头等	I	02301、02400、02500、02602	用材林	151.50	桉	133	615,670	4630	
									马占相思	2.5	6,230	2490	
									泡桐	7.5	166,500	22200	
									黎蒴	1.5	5,850	3900	
									枫树	1	3,900	3900	
									鸭脚木	0.5	1,950	3900	
								竹子	5.5	16,500	3000		
合计											151.5	816,600	——

附件二：评估对象照片



附件二：评估对象照片



申报评估明细表

序号	项目名称	产权证号	林木所有权人	坐落位置	小地名	林种	面积 (亩)	树种
1	新兴县华粤石业有限公司的林木资产	粤（2021）新兴县不动产权第0000126号、新兴县林证字（2016）第006461号	新兴县华粤石业有限公司	新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组（详细位置见附图）	大仙庙、黄善骨头等	用材林	151.50	详见林业调查报告



委托人盖章：

附表 3-1
森林资源资产调查汇总表 (一)

林权证号: 粤 (2021) 新兴县不动产权第 0000126 号
权利人: 新兴县华粤石业有限公司

日期: 2025 年 1 月 6 日

序 号	林权证号	座落	权证 面积 (亩)	调查面 积 (亩)	其中 品 种	其中 面积 (亩)	平均 亩株数 (株)	平均 亩蓄积 (m³)	总蓄积 (m³)	林木 产量 (m³)	剩余物 产量 (m³)	备 注	
1	粤(2021) 新兴县不 动产权第 0000126 号	新兴县太平 镇罗陈村委 新兴县华粤 石业有限公司	685.176	151.50	桉树	133.0	126	11.520	1532.2	1103.2	429.0		
2					马占相思	2.5	105	8.641	21.6	14.9	6.7		
合 计:						135.5	125	11.467	1553.8	1118.1	435.7		

备注: 品种有桉树 133.0 亩、马占相思 2.5 亩、黎蒴 1.5 亩、泡桐 7.5 亩、枫树 1.0 亩、鸭脚木 0.5 亩、竹子 5.5 亩。
调查人员: 邓鉴平、黄方能、徐国宇、苏首星、苏杰、侯嘉泉、莫小武、邓泉福



附表 3-2

森林资源资产调查汇总表（二）

林权证号：粤（2021）新兴县不动产权第 0000126 号

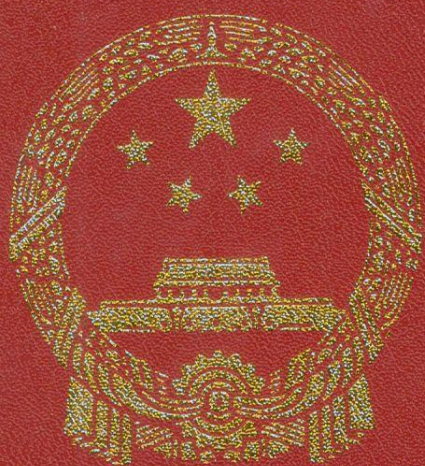
权利人：新兴县华粤石业有限公司

日期：2025 年 1 月 6 日

序 号	林权证号	座落	权证面积 (亩)	调查面 积（亩）	其中 品 种	其中 面积 (亩)	平均 胸径 (CM)	平均 树高(M)	平均 冠幅 (M)	平均 亩株数 (株)	总株数 (株)	备 注
1	粤（2021） 新兴县不动产权第 0000126 号	新兴县太平 镇罗陈村委 新兴县华粤 石业有限公司	685.176	151.50	黎蒴	1.5	15	8	4	102	153	
2					泡桐	7.5	18	9	4	96	720	
3					枫树	1.0	13	7	3.5	106	106	
4					鸭脚木	0.5	16	8	5	94	47	
合 计：						10.5	15	8	4	99	1026	
5					竹子	5.5	4	7	1	3464 (支)	19052 (支)	



备注：品种有桉树 133.0 亩、马占相思 2.5 亩、黎蒴 1.5 亩、泡桐 7.5 亩、枫树 1.0 亩、鸭脚木 0.5 亩、竹子 5.5 亩。
调查人员：邓鉴平、黄方能、徐国宇、苏首星、侯嘉泉、莫小武、苏杰勇、邓果福



中 华 人 民 共 和 国
不 动 产 权 证 书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44950518306

粤 (2021) 新兴县 不动产权第 0000126 号

权利人	新兴县华粤石业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组
不动产单元号	445321107210JE00001L000000001
权利类型	土地承包经营权/森林、林木所有权
权利性质	批准拨用/用材林
用途	乔木林地、其他林地
面积	宗地面积: 685.176亩 / 使用权(承包)面积: 685.176亩
使用期限	林地使用权 2020年12月10日 起 2033年12月31日 止
权利其他状况	主要树种: 桉 林种: 用材林 林班: I 小班: 02301、02400、02500、02602 小地名: 大仙庙等 四至东: 详见附图 四至南: 详见附图 四至西: 详见附图 四至北: 详见附图

附 记

- 1、由邝子豪转入使用。
- 2、该权利人还拥有森林、林木使用权。
- 3、经林业部门重新量算，面积比原来减少6.824亩（扣除非林地），林地所有权人为新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组。



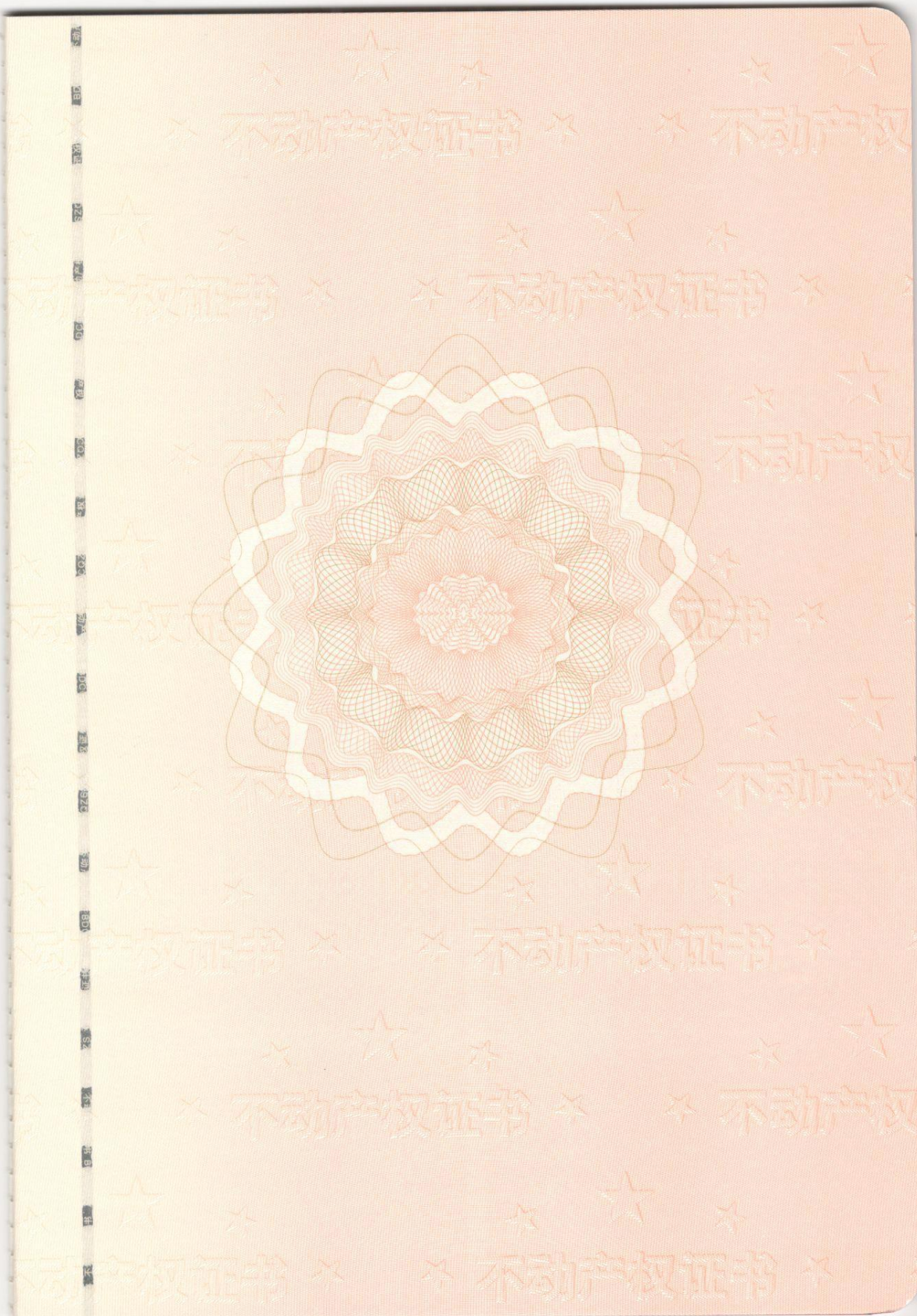
附 图 页

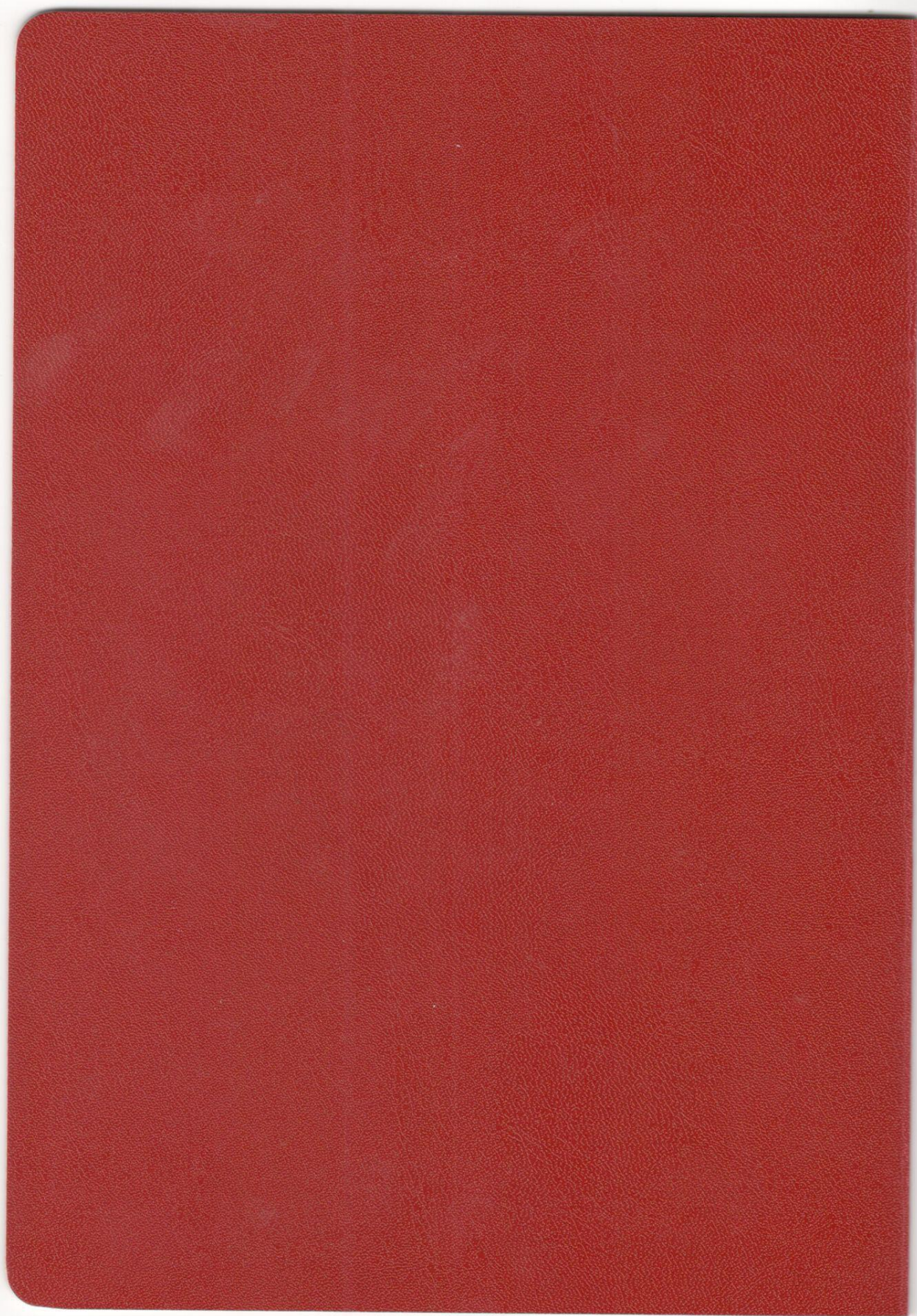
林权宗地图

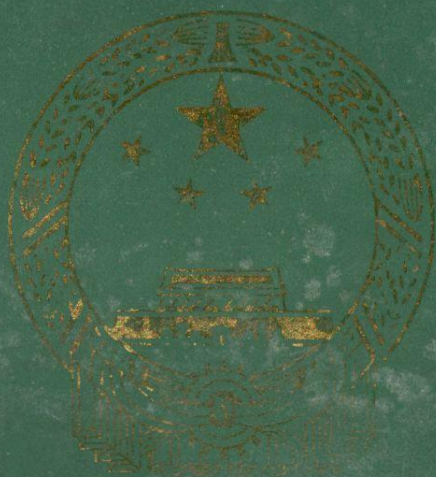
445321107210JE00001

面积: 685.176亩









中华人民共和国
林 权 证

矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

摘自《中华人民共和国宪法》

森林资源属于国家所有，由法律规定属于集体所有的除外。

国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，个人所有的林木和使用的林地，由县级以上地方人民政府登记造册，发放证书，确认所有权或者使用权。国务院可以授权国务院林业主管部门，对国务院确定的国家所有的重点林区的森林、林木和林地登记造册，发放证书，并通知有关地方人民政府。

森林、林木、林地的所有者和使用者的合法权益，受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

摘自《中华人民共和国森林法》

中华人民共和国
林 权 证



编号: B 441001239469

新兴林证字 (2016) 第

006461

号

上罗村民小组

:

根据《中华人民共和国森林法》规定，本
证中森林、林木、林地所有权或者使用权，业
经登记；合法权益受法律保护。

特发此证



2016年

25日

森林、林木、林地状况登记表

04453210711JDS02002

No 1

林地所有权 权利人	上罗村民小组	林地使用权 权利人	/
森林或林木 所有权权利人	/	森林或林木 使用权权利人	/
坐 落	新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组		
小 地 名	黄善骨头	林班	/
面 积	210.3 亩	主要树种	/
株 数	/	林 种	用材林
林地使用期	年	终止日期	/
四 至：东：山脊			
南：山脚			
西：山坑			
北：山脊			
注 记：			
填 证 机 关			
经办人：邓海龙		负责人：严子钦	
2016 年 2 月 25 日		2016 年 2 月 25 日	



森林、林木、林地状况登记表

No 2

林地所有权 权 利 人		林地使用权 权 利 人	
森林或林木 所有权权利人		森林或林木 使用权权利人	
坐 落			
小 地 名		林班	小班
面 积		主要树种	
株 数		林 种	
林地使用期	年	终止日期	
四 至:			
注 记:			
填 证 机 关	(机关印) 经办人: 年 月 日 负责人: 年 月 日		

森林、林木、林地状况登记表

No 3

林地所有权 权 利 人		林地使用权 权 利 人	
森林或林木 所有权权利人		森林或林木 使用权权利人	
坐 落			
小 地 名		林班	小班
面 积		主要树种	
株 数		林 种	
林地使用期	年	终止日期	
四 至:			
注 记:			
填 证 机 关			
(机关印)			
经办人:			
负责人:			
年 月 日			
年 月 日			

森林、林木、林地状况登记表

No 4

林地所有权 权 利 人		林地使用权 权 利 人	
森林或林木 所有权权利人		森林或林木 使用权权利人	
坐 落			
小 地 名		林班	小班
面 积		主要树种	
株 数		林 种	
林地使用期	年	终止日期	
四 至:			
注 记:			
填 证 机 关			
经办人:		(机关印)	
负责人:			
年 月 日		年 月 日	

森林、林木、林地状况登记表

No 5

林地所有权 权利人		林地使用权 权利人	
森林或林木 所有权权利人		森林或林木 使用权权利人	
坐落			
小地名	林班	小班	
面积	主要树种		
株数	林种		
林地使用期	年	终止日期	
四至:			
注 记:			
填证机关	(机关印) 经办人: 负责人: 年 月 日 年 月 日		

森林、林木、林地状况登记表

No 6

林地所有权 权 利 人		林地使用权 权 利 人	
森林或林木 所有权权利人		森林或林木 使用权权利人	
坐 落			
小 地 名		林班	小班
面 积		主要树种	
株 数		林 种	
林地使用期	年	终止日期	
四 至:			
注 记:			
填 证 机 关			
		(机关印)	
经办人:		负责人:	
年 月 日		年 月 日	

变 更 登 记

发证机关 (印)

年 月 日

发证机关 (印)

年 月 日

变 更 登 记

发证机关 (印)

年 月 日

发证机关 (印)

年 月 日

变 更 登 记



发证机关 (印)

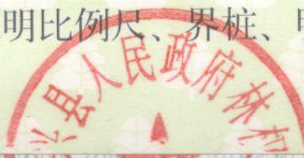
年 月 日

发证机关 (印)

年 月 日

森林、林木、林地四至范围图

(标明比例尺、界桩、明显标志)



图幅号:F-49-045-61

比例尺:1:10000

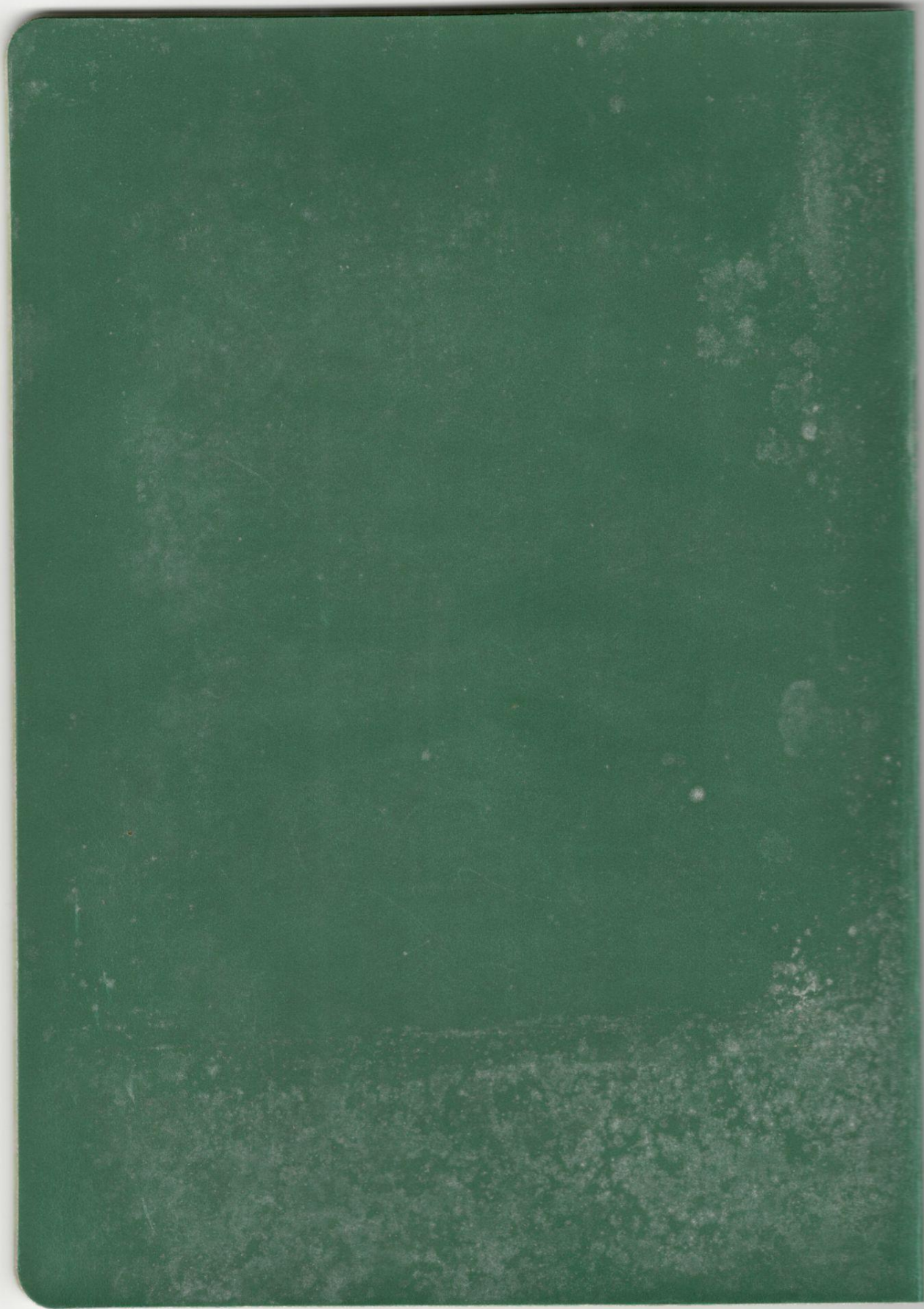
新兴县独立坐标系

04453210711JDS02002



须 知

- 1、本证系森林、林木、林地所有权或者使用权的法律凭证，属于国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，以及个人所有的林木和使用的林地，经县级以上地方人民政府盖章生效；属于国务院确定的国家所有的重点林区的森林、林木和林地，经国务院林业主管部门盖章生效。
- 2、本证由林权权利人保存。
- 3、林权依法发生变更时，须持此证及时到原登记发证机关办理变更登记手续。
- 4、各级人民政府及其林权管理部门和司法机关调查了解有关林权事宜时，持证者应出示此证。
- 5、严禁伪造、买卖、转借林权证。
- 6、持证单位和个人不得涂改林权证的记载内容。



林地

桉树、杂树、草地

100997.42平方米,合151.50亩

已复绿

42604.09平方米,合63.91亩



12907.63平方米,合109.36亩

已开采

已复绿: 12604.09平方米, 合18.91亩

林地: 100997.42平方米, 合151.50亩

已开采: 12907.63平方米, 合109.36亩

委托人承诺函

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司：

因协商补偿的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及新兴县华粤石业有限公司的林木资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

委托人签章：



2025年1月8日



产权持有人承诺函

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司：

因协商补偿的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及新兴县华粤石业有限公司的林木资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

产权持有人签章：



2025 年 1 月 8 日

资产评估师承诺函

云浮市新兴县太平镇人民政府、云浮市新兴县自然资源局、新兴县华粤石业有限公司：

受委托，我们对位于新兴县太平镇罗陈村委会中罗村民小组、新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组权属人为新兴县华粤石业有限公司151.5亩林木资产。包括：桉133亩、马占相思2.5亩、泡桐7.5亩等，详见《申报评估明细表》林木资产价值，以2025年1月6日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师签章：

2025 年 1 月 9 日