

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、 绪言	4
二、 资产评估委托方、产权持有人概况及其他评估报告使用者	4
三、 评估目的	5
四、 评估对象和评估范围	5
五、 价值类型和定义	6
六、 评估基准日	6
七、 评估依据	6
八、 评估方法	7
九、 评估程序实施过程及情况	7
十、 评估假设	9
十一、 评估结论	10
十二、 特别事项说明	10
十三、 评估报告使用限制	10
十四、 评估报告日	10
十五、 签字盖章	11

附件

1. 委托方及产权持有人法人营业执照复印件
2. 产权持有人提供的权属证明资料
3. 评估委托方及产权持有人承诺函
4. 评估机构资格证书复印件
5. 评估机构法人营业执照副本复印件
6. 签字注册资产评估师资格证书复印件
7. 资产评估汇总及明细表

注册资产评估师声明

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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。
2. 评估对象涉及的资产清单由产权持有者申报并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。
3. 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调查；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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经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。
4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
7. 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。
8. 评估结论仅对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
9. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的使用者及评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

江苏四环生物股份有限公司资产收购项目涉及的 江苏顺丰生态园林有限公司 苗木资产价值评估报告

苏中资评报字(2015)第 C2016 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏四环生物股份有限公司委托,就其拟进行资产收购事宜,对该经济行为涉及的江苏顺丰生态园林有限公司所申报的苗木资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的:确定江苏顺丰生态园林有限公司所申报的苗木资产的市场价值,为江苏四环生物股份有限公司拟进行资产收购之经济行为提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围:江苏顺丰生态园林有限公司所申报的苗木资产。

3. 评估基准日:2014年12月31日。

4. 评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用现行市价法进行评估,评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论:本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实,对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查,对委托方和产权持有者提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序,所得出的评估结论如下:

在评估基准日2014年12月31日,江苏顺丰生态园林有限公司所申报的苗木资产账面价值为9087.46万元,评估价值为11987.12万元,增值2899.66万元,增值率31.91%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

产权所有者:江苏顺丰生态园林有限公司

金额单位:人民币万元

类别	种植面积	账面价值	评估价值	增值额	增值率(%)
苗木	4545.60 亩	9087.46	11987.12	2899.66	31.91

(小数点后保留两位小数)

6. 本评估报告的有效期为一年,即自2014年12月31日至2015年12月30日止。超过一年,需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明:

本次评估假设江苏四环生物股份有限公司在进行资产收购后，上述协议中规定的各项权利完全让渡给收购方，委估苗木资产原地原用途续用，评估价值中未考虑起苗费、运输费等相关移植费用。

以上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，请认真阅读资产评估报告全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

江苏四环生物股份有限公司资产收购涉及的 江苏顺丰生态园林有限公司 苗木资产价值评估报告

苏中资评报字(2015)第 C2016 号

正 文

一、 绪言

江苏四环生物股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用现行市价法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产收购涉及的江苏顺丰生态园林有限公司所申报的苗木资产在 2014 年 12 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。

二、 资产评估委托方、产权持有者概况及其他评估报告使用者

(一)资产评估委托方

名 称：江苏四环生物股份有限公司

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：江阴省江阴市滨江开发区定山路 10 号

法定代表人：孙国建

注册资本：102955.6222 万元整

经营期限：1992 年 05 月 18 日至*****

经营范围：大容量注射剂、小容量注射剂、片剂、硬胶囊剂、糖浆剂、口服溶液剂、酒剂、原料药、中药提取、二类精神药品的制造；医药信息咨询；技术转让服务；医药中间体制造（化学危险品除外），雪域骨宝、博尔腾牌乃可菲胶囊、毛纺织品、羊绒产品、针织品、化学纤维、化工产品（危险品除外）的制造、销售，电子产品及通信设备（卫星地面接收设施除外）的销售，房地产开发与经营，产业投资。经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备，零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务，园林绿化工程。

(二)产权持有者

名 称：江苏顺丰生态园林有限公司

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所： 江阴市云亭街道云亭村（绮山）

法定代表人：钱刚

注册资本：2500 万元整

经营期限：2006 年 05 月 10 日至 2016 年 05 月 09 日

经营范围：花卉、林木的研究、开发、种植、销售（不含种子苗木）；水产（不含种苗）的养殖、销售；提供旅游观光服务；园艺绿化工程施工（凭有效资质证书经营）（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）。

江苏顺丰生态园林有限公司原名为江阴顺丰生态园林有限公司，成立于 2006 年 3 月，系由江阴创新投资管理有限公司出资组建的有限责任公司（法人独资），注册资本 2500 万元。上述注册资本经无锡普信会计师事务所有限公司江阴分所锡普澄内验字[2006] 0088 号验资报告验证。

2009 年，根据公司股东会决议及修改后的公司章程规定，江阴创新投资管理有限公司将全部股权转让给江阴市新桥第一毛纺厂。

2010 年 12 月，根据无锡市江阴工商行政管理局公司准予变更登记通知书“江阴顺丰生态园林有限公司”变更为“江苏顺丰生态园林有限公司”。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告使用者为：委托方用于本次评估目的而必须涉及的各项相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

三、 评估目的

确定江苏顺丰生态园林有限公司所申报的苗木资产的市场价值，为江苏四环生物股份有限公司拟进行资产收购之经济行为提供价值参考意见。

四、 评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为江苏顺丰生态园林有限公司所申报的苗木资产，具体情况如下：

本次委托评估的苗木资产位于江阴市云亭街道（绮山公园），委评面积共计 4545.60 亩，各树种分布较集中，品种主要为红豆树、女贞、香樟树、无患子、银杏、雪松等，苗木长势良好，经营管理水平较高。其地块及种植情况如下：

地块	面积（亩）	主要树种	备注
1#	409.50	香樟、无患子、喜树、桂花	
2#	374.30	红豆树、女贞、垂柳、乳源木莲	
3#	815.10	红豆树、香樟、罗汉松、国槐	

4#	998.90	杜英、水杉、女贞、无患子、枫香	
5#	838.70	雪松、紫薇、银杏、杜英	
6#	523.40	香樟、紫叶李、银杏	
7#	322.70	雪松、榉树、银杏	
南、北小山	13.00	香樟、小香樟	
8#	250.00	香樟、雪松、杜英	
合计:	4545.60		

根据江阴市园林旅游管理局与江阴顺丰生态园林有限公司签订的江阴市绮山生态公园建设合作协议, 本次委估苗木的种植用地由江阴市园林旅游管理局提供, 用地手续及相关费用由江阴市园林旅游管理局办理并支付。

五、 价值类型和定义

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素, 本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值, 无任何特定背景及因素影响, 故选取的价值类型为市场价值。市场价值是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。

六、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

该基准日是由资产评估委托方根据项目的时间进度综合确定的, 并尽可能与评估目的实现日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准, 评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、 评估依据

(一)行为依据

1. 我公司与委托方签订的《评估业务约定书》。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规;
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规;
3. 《森林资源规划设计调查主要技术规定》;
4. 《森林资源资产评估技术规范(试行)》。

(三)准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》;

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》;
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》;
4. 《资产评估准则—评估报告》;
5. 《资产评估准则——业务约定书》;
6. 《资产评估准则—评估程序》;
7. 《资产评估准则—工作底稿》;
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
9. 《资产评估价值类型指导意见》。

(四)产权依据

1. 产权持有者提供的合作协议;
2. 产权持有者提供的苗木种植地形图。

(五)取价依据

1. 产权持有者提供的资产评估申报表;
2. 产权持有者提供的财务原始凭证;
3. 青青苗木网、中华苗木网等网络询价;
4. 产权持有者提供的近期苗木市场交易价;
5. 评估人员现场勘察收集的资料。

八、 评估方法

按照《森林资源资产评估技术规范(试行)》的有关规定,根据列入本次评估的对象为绿化苗木的特点,选用现行市价法进行评估。

现行市价法是将相同或类似的苗木资产的现行市场价作为被评估对象资产评估价值的一种方法。计算公式如下:

$$E=K*Kb*G$$

式中:

E-----资产评估值

K-----苗木质量调整系数(采用观察法,根据苗木的长势、品相等因素确定)

Kb---物价调整系数(本次评估询价均为基准日附近的市场价,故未作物价调整)

G-----资产参照物的市场价格

九、 评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后,选派资产评估人员,组成评估项目小组,于2015年3月6日开始评估前期准备工作,2015年3月7日正式进驻企业,开始评估工作,2015

年 3 月 13 日完成现场工作，2015 年 3 月 25 日出具评估报告，具体过程如下：

(一)明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和产权持有者、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

(二)签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

(三)编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方和产权持有者过去进行资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

(四)现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括各类实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；

对于苗木资产，本次评估按照林业部林资发[2003]61 号《森林资源规划设计调查主要技术规定》的要求，结合委估资产特点，核查小班采用分宗地典型抽样方法抽取，对委托评估的苗木资源进行测定。

核查工作分三个阶段，即：

第一阶段：利用苗木种植地形图，核实苗木资产的产权。

第二阶段：利用苗木种植地形图，核对其小班的界线、面积、林种，对树种、平均树高、平均胸径、单位面积株数、单位面积蓄积等主要的调查因子进行现地调查。

第三阶段：根据苗木资产的特点，采用样圆法及全面核查法两种方法对委估苗木资产的数量进行核实，具体方法运用情况如下：

A、样圆法：对不容易清点的小班采用样圆法

所谓“样圆”：即采用若干个以 3m 为半径的圆形面积（ 28.27m^2 ）区域样地，调查株数和直径后，以其平均值，利用相关公式或数表来估算单位面积每公顷（或亩）的相关因子：株数、断面积、平均直径、蓄积量等。

计算公式及常用数表

(1) 样圆面积公式

$$\text{样圆面积} = \pi r^2 = 3.14 \times (3\text{m})^2 = 28.27\text{m}^2$$

(2) 亩株数计算式

$$\text{亩株数} = \text{样圆平均株数} \times \text{样圆面积} \quad (28.27) \text{m}^2 \times 666.7\text{m}^2$$

B、全面核查法：对于数量少、品种少、单价大等易于清点的地块进行逐棵清点并测量其规格。

(五)收集资产评估资料

通过与委托方、产权持有者沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

(六)评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

(七)编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、产权持有者等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有者、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

1. 假设江苏四环生物股份有限公司在进行资产收购后，江苏顺丰生态园林有限公司与江阴市园林旅游管理局签订的合作协议中规定的各项权利完全让渡给收购方，所有委估资产原地原用途续用；

2. 假设产权持有者提供的相关基础资料真实、准确、完整，且产权持有者对评估范围内的资产在评估基准日拥有合法完全产权；

3. 本次评估采用抽样核查的方法对苗木数量、规格等主要因子进行了核实，抽查金额比例达 80%以上，抽查核实结果与企业申报基本一致，在此基础上本次评估假设企业申报与苗木实际状况相符，且所有苗木均能正常出售；

4. 假设影响企业经营的国家现行法律、法规及宏观经济形势、林业行业的基本政策无重大变化；委估苗木资产所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

上述假设条件为本次评估结论成立的前提，当期后的实际情况与本次假设条件产生较大差异时，将导致本次评估结果不成立。

十一、 评估结论

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，江苏顺丰生态园林有限公司所申报的苗木资产账面价值为 9087.46 万元，评估价值为 11987.12 万元，增值 2899.66 万元，增值率 31.91%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

产权持有者：江苏顺丰生态园林有限公司

金额单位：人民币万元

类别	种植面积	账面价值	评估价值	增值额	增值率(%)
苗木	4545.60 亩	9087.46	11987.12	2899.66	31.91

(小数点后保留两位小数)

十二、 特别事项说明

本次评估假设江苏四环生物股份有限公司在进行资产收购后，上述协议中规定的各项权利完全让渡给收购方，委估苗木资产原地原用途续用，评估价值中未考虑起苗费、运输费等相关移植费用。

十三、 评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 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方另有约定的除外；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年(从评估基准日算起，自 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日)。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十四、 评估报告日

本评估报告日为 2015 年 3 月 25 日。

(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一五年三月二十五日

