

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
苗木资产价值评估说明

苏中资评报字(2015)第 C2016 号

江苏中天资产评估事务有限公司

二零一五年三月二十五日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项说明	2
第三部分 苗木资产清查核实情况说明	4
一、资产清查核实的内容	4
二、实物资产分布情况及特点	4
三、影响资产清查的事项	5
四、资产清查核实的过程与方法	5
五、资产清查结论	5
第四部分 资产评估说明	7
一、评估方法	7
二、评估假设和限定条件	7
三、评估案例	8
第五部分 评估结论及其分析	9
一、评估结论	9
二、增减值原因分析	9

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明根据本次评估的特定目的而编制，仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和监管部门检查评估机构工作之用。非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一五年三月二十五日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、 资产评估委托方、产权持有者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相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

二、 关于评估目的说明

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。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

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。

四、 关于评估基准日的说明

经协商确定本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

五、 可能影响资产评估工作的重大事项说明

1、2006 年 6 月，江阴顺丰生态园林有限公司与江阴市园林旅游管理局签订《江阴市绮山生态公园建设合作协议》，协议中明确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，我公司承诺所申报的苗木产权均为我公司所有；

2、为了进行本次资产评估，我们对纳入本次评估范围的苗木资产进行了清查，对苗木进行了测量，并对苗木规格根据实际状况进行了调整。

六、资产清查情况的说明

1. 列入清查范围的资产的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

列入本次清查范围内的资产为江苏顺丰生态园林有限公司的苗木资产，位于江阴市云亭街道（绮山公园）内，账面价值为 9087.46 万元，面积共计 4545.60 亩，多为小规格苗木，胸径一般在 10CM 以下，树龄在 10 年左右。品种主要为红豆树、女贞、香樟树、无患子、银杏、雪松等。

2. 清查工作的组织如时间计划、实施方案。

公司抽调了部分技术人员对于 2015 年 3 月 10 日～3 月 20 日对纳入本次评估范围内的苗木资产进行了清查，根据原财务资料及本次清查情况填写苗木资产评估申报表。

七、资料清单

委托方及产权持有人向资产评估机构提供了如下资料：

- 1、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；
- 2、苗木资产评估申报明细表；
- 3、委估苗木资产的种植地形图；
- 4、其他综合资料。

（此页无正文）

资产评估委托方：江苏四环生物股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）

产权持有者：江苏顺丰生态园林有限公司

法定代表人（签字或盖章）

2015年3月20日

第三部分 苗木资产清查核实情况说明

按照苗木资产评估程序的要求，本评估机构组织评估人员组成委估资产实物量核查小组，对委托方提供的委估绿化苗木资产清单进行抽样核查。

一、 资产清查核实的内容

对委估苗木资产按照种植地块，抽取香樟、女贞、红豆树等价值高、数量多的品种进行核实，核实其数量、质量、规格（干径、地径、苗高、冠幅），根据所得供的苗木种植地形图对苗圃地的界线、权属、面积进行核实。

二、 实物资产分布情况及特点

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，多为小规格苗木，胸径一般在10CM以下，树龄在10年左右。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		

三、 影响资产清查的事项

本次清查过程中，评估人员未发现影响资产清查的事项。

四、 资产清查核实的过程与方法

采用查阅资料、访谈询证、现场勘察、实地调查等多种方式对委估苗木资产进行清查核实。

(一)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。仔细阅读苗木资产清单。

(二)资产实物量清查核实方法和现场实地调查

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，并分品种、规格进行登记。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（28.27m²）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

$$\text{亩株数}=\text{样圆平均株数}\times\text{样圆面积}(28.27)\text{m}^2\times666.7\text{m}^2$$

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、 资产清查结论

经核查，本次列入评估清单的绿化苗木资产 588,477 株，另有苗圃便道、滴水管及人工等养护成本。委估苗木资产为绿化苗木，主要树种为香樟、无患子、喜树、桂花、红豆树、女贞、垂柳、乳源木莲、杜英、水杉、榉树、罗汉松、枫香。所提供的苗木清单基本上可以真实反映拟评估的苗圃资产的实际实物量，可作为本次苗木资产评估的依据。委估资产详见《江苏顺丰生态园林有限公司的绿化苗木资产清查评估明细表》。

第四部分 资产评估说明

一、 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-----资产单价评估值

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

$$P = \sum \text{各苗木按品种、规格 } E \times \text{株数}$$

P-----资产评估值

二、 评估假设和限定条件

(一)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. 假设产权所有者提供的相关基础资料真实、准确、完整,且产权所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。

(二) 限定条件

1、本评估报告依照国家法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告提供的评估结果，只为委托方作为本次评估目的之用，我公司不承担非为本评估目的而使用所引起的任何法律责任。

3、在评估报告提出日期与评估报告使用日期期间，若资产数量发生变化时，应根据原评估方法对评估价值进行调整；若评估采用的价格、参数和取费等标准发生变化，并对房地产评估价值产生明显影响或国家宏观经济政策发生变动、税收政策调整，银行利率调整及遇有自然力和其他不可抗力并对资产价值产生重大影响时，不能直接使用评估结论，应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4、本评估报告所提供的参考价值未考虑将来转让、抵债、拍卖等情况下必须承担的任何费用。

三、 评估案例

案例 1、评估明细表序号 74#

名称：女贞 规格：米径 6-8cm 数量：4809 株

(1) 查阅 2015 年 1 月份苏州苗木成交价，该规格苗木询价销售价 125 元/株，不含起苗、装车费用。

(2) 查阅青青苗木网，该规格苗木询价销售价 115 元/株，不含起苗、装车费用。

(3) 查阅江苏苗木网，该规格苗木询价销售价 120 元/株，不含起苗、装车费用。

综合上述询价，该苗木取价为销售价格 120 元/株，因苗木长势良好，K（苗木质量调整系数）取 1；评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，离评估日期较近，K_b（物价调整系数）取 1。

$$E=K \times K_b \times G = 1 \times 1 \times 120 \times 1 = 120 \text{（元）}$$

$$\text{评估值} = \text{数量} \times \text{市场单价} = 4809 \times 120 = 577.080 \text{（元）}$$

第五部分 评估结论及其分析

一、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正和科学的原则及必要的评估程序，对委估苗木资产进行了评估，根据以上评估工作，在评估前提和假设充分实现的条件下，得出评估结论如下：

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)

二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估增值的主要原因为：苗木资产经过多年的生长及维护，其规格大小已经发生变化，本次评估按照苗木最新规格及市场价值评估导致增值。