
江苏四环生物股份有限公司拟收购
江西高峰生态农林开发有限公司 65%股权项目
资产评估报告

中瑞评报字[2015]080791236号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一五年八月十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘要	2
一、 委托方和被评估方简介	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	25
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	33
十四、 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字 ...	34
附件目录	35

注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业全部股东权益价值在市场上可实现价格的保证。

江苏四环生物股份有限公司拟收购 江西高峰生态农林开发有限公司 65%股权项目 资产评估报告

摘 要

中瑞评报字[2015]080791236号

一、评估目的：根据江苏四环生物股份有限公司拟收购江西高峰生态农林开发有限公司 65%股权的安排，因此需要对该经济行为所涉及的江西高峰生态农林开发有限公司于评估基准日的全部股东权益价值进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、价值类型及其定义：本次资产评估确定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压制的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为江西高峰生态农林开发有限公司于评估基准日的全部股东权益价值。评估范围是评估对象于评估基准日涉及的全部资产及负债。

四、评估基准日：2015 年 3 月 31 日。评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估方法：采用成本法对江西高峰生态农林开发有限公司的全部股东权益价值进行估算。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，中瑞国际资产评估（北京）有限公司对江西高峰生态农林开发有限公司于评估基准日的全部股东权益价值进行了评估，此次评估采用成本法，资产评估结果如下：



以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 34,719.04 万元，评估值 123,270.53 万元；负债账面价值 23,361.34 万元，评估值 23,361.34 万元；净资产账面价值 11,357.70 万元，评估值为 99,909.19 万元，评估增值 88,551.49 万元，增值率 779.66%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 3 月 31 日

单位：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×100%
流动资产	1	27,720.30	87,949.30	60,229.00	217.27
非流动资产	2	6,998.74	35,321.23	28,322.49	404.68
其中：可供出售金融资产	3	50.00	50.00	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	565.25	1,857.37	1,292.12	228.59
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	1,814.31	2,221.53	407.22	22.44
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产 (含公益性生物资产)	12	2,045.94	7,451.93	5,405.99	264.23
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	1,986.96	23,204.13	21,217.17	1,067.82
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	536.27	536.27	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	34,719.04	123,270.53	88,551.49	255.05
流动负债	21	20,610.63	20,610.63	-	-
非流动负债	22	2,750.71	2,750.71	-	-
负债总计	23	23,361.34	23,361.34	-	-
净 资 产 (所有者权益)	24	11,357.70	99,909.19	88,551.49	779.66

经采用成本法（资产基础法）对江西高峰生态农林开发有限公司的全部股东权益价值进行了评估，在评估基准日2015年3月31日的全部股东权益价值为99,909.19万元。

七、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自2015年3月31日至2016年3月30日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

八、报告提出日期：2015年8月18日。

九、特别事项说明

（1）被评估单位所有土地使用权账面价值均与其地上房屋建筑物账面价值合并到一起入账，无法进行区分，我们将土地使用权与房屋建筑物单独评估分别列明细，账面价值均列在房屋建筑物明细表中，不再在土地使用权评估明细表中体现。

（2）被评估单位与江西省信用合作社全南县联社签订了借款合同，向其借款2000万元，期限自2014年9月23日到2019年9月22日，同时将被评估单位部分林权证作为抵押物进行担保（被抵押的林权证证明细详见正文特别事项说明部分）。

（3）被评估单位部分设备因企业无法提供此部分设备型号厂家信息（详见设备评估明细表），我们通过现场勘查亦无法获取此部分信息，故本次对此部分设备资产以评估人员的经验和分析其市场价值的方法来判断评估原值。

（4）被评估单位控股子公司吉水华峰林业有限公司于2014年5月成立，由于被评估单位成立时间不到一年，经营业务很少，故此次对吉水华峰林业有限公司采用以基准日会计报表上的净资产值乘以被评估单位占股比例的方法确认其评估值。

（5）被评估单位对全南县信用联社的投资属于不定年期收到分红的投资性质，投资协议未说明占股比例事项，因此本次对该被投资企业采用账面价值确认为其评估值。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书正文。本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力。



江苏四环生物股份有限公司拟收购 江西高峰生态农林开发有限公司65%股权项目 资产评估报告

中瑞评报字[2015]080791236号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受江苏四环生物股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对江苏四环生物拟收购江西高峰生态农林开发有限公司 65%股权事宜所涉及的江西高峰生态农林开发有限公司于评估基准日的全部股东权益价值进行评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委托评估企业的全部股东权益价值在 2015 年 3 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产的评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和被评估方简介

委托方为江苏四环生物股份有限公司，被评估方为江西高峰生态农林开发有限公司。

（一）委托方简介

企业名称：江苏四环生物股份有限公司

企业法人营业执照注册号：320200000015084

住所：江苏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

类型：股份有限公司(上市)

经营范围：大容量注射剂（含多层共挤膜输液袋）、小容量注射剂（含抗肿瘤药）、片剂（含抗肿瘤药）、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；雪域骨宝（胶囊）、片剂）、博尔腾牌乃可菲胶囊、茵曼金牌硒化螺旋藻片的分包装；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），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、通讯及广播电视设备（不含卫星电视广播地面接收设施及发射装置）的销售；

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。（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）

委托方历史沿革：

江苏四环生物股份有限公司（以下简称本公司或公司）前身为江苏三山实业股份有限公司（以下简称“苏三山”），成立于 1992 年 5 月 18 日。1993 年 4 月 26 日，经国家体改委体改生（1992）87 号文和江苏省人民政府苏政复（1992）62 号文批准，公司向社会公众公开发行 A 股 4000 万股，并在深圳证券交易所上市。

2001 年 9 月 17 日，公司获中国证券监督管理委员会证监发行字（2001）80 号文核准，增发 4500 万股人民币普通股，并于 2001 年 11 月 20 日在深圳证券交易所上市。公司股票名称“四环生物”，股票代码“000518”。

根据 2001 年度股东大会决议，本公司于 2002 年 3 月 25 日实施每 10 股送红股 0.3 股，并用资本公积金每 10 股转增 5.7 股，转送股后本公司股本为 285,987,840 股。根据 2002 年第二次临时股东大会决议，本公司于 2002 年 8 月 28 日用资本公积金实施每 10 股转增 8 股的增资方案，转增后本公司股本为 514,778,111 股。根据 2003 年第二次临时股东大会决议，本公司于 2003 年 8 月以 2003 年 6 月 30 日总股本 51,477.8111 万股为基础，用可供分配利润每 10 股送红股 2.3 股，并用资本公积金每 10 股转增 7.7 股，送转后本公司股本为 1,029,556,222 股。

2006 年 11 月本公司完成股权分置改革，公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：每 10 股流通股获得非流通股股东支付 0.8 股对价，实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

截止 2014 年 12 月 31 日，股本总数为 1,029,556,222 股，其中：有限售条件股份为 20,529 股，无限售条件股份为 1,029,535,693 股。

公司所属行业为医药行业，主要产品为注射剂、药品等。

（二）被评估方简介

企业名称：江西高峰生态农林开发有限公司

企业法人营业执照注册号：360729210000553

注册地址：江西省赣州市全南县全南金龙大道

法定代表人：陶建新

注册资本：壹亿贰仟零叁拾陆万伍仟贰佰贰拾肆元肆角

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：植树造林, 幼林抚育, 木材采伐、销售；林果、中草药种植；种苗、苗圃、林产品、林副产品的经营；速生丰产林业项目的开发、投资及招商引资；林业技术服务及咨询服务；休闲观光旅游、园林绿化工程。（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）

（三）被评估方历史沿革

江西高峰生态农林开发有限公司成立于 2005 年 6 月，注册资本为人民币 7954 万元，股东及股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江阴市盛银投资有限公司	2,784.00	65.00%
2	全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司	5,170.00	35.00%
合计		7,954.00	100.00%

实收资本于 2005 年 6 月 23 日之前缴足并已经江西中诚会计师事务所审验并出具中诚赣验字[2005]第 20 号验资报告。

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江阴市盛银投资有限公司	5,170.00	65.00%
2	全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司	2,784.00	35.00%
合计		7,954.00	100.00%

2005 年 8 月 3 日，公司召开股东会议，股东出资人全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司将持有 30%的股权以 2386 万元的价格转让给江阴市盛银投资有限公司。股权转让完成后的股权结构如下：

2006 年 4 月 3 日，公司召开股东会议，将公司注册资本由 7954 万元增至 120,365,224.40 元，其中：股东江阴市盛银投资有限公司以货币形式增资 26,536,395.86 元，股东全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司以经评估后的非流转林地和林木资产增资 14,288,828.54 元。增资后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	江阴市盛银投资有限公司	78,238,395.86	65.00%
2	全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司	42,126,828.54	35.00%
合计		120,365,224.40	100.00%

实收资本于 2006 年 5 月 24 日之前缴足并已经江西中诚会计师事务所审验并出具中诚赣验字[2006]第 17 号验资报告。

2006 年 6 月 13 日，公司召开股东会议，同意股东江阴市盛银投资有限公司将持有公司 65%股权以 78,238,395.86 元的价格转让给江苏正阳置业有限公司，股权转让完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	江苏正阳置业有限公司	78,238,395.86	65.00%
2	全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司	42,126,828.54	35.00%
合计		120,365,224.40	100.00%

2013 年 8 月 31 日，公司召开股东会议，同意股东江苏正阳置业有限公司将持有公司 65%的股权以 78,238,395.86 元的价格转让给江阴市振新毛纺织厂，股权转让完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	江阴市振新毛纺织厂	78,238,395.86	65.00%
2	全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司	42,126,828.54	35.00%
合计		120,365,224.40	100.00%

2014 年 4 月 16 日，公司召开股东会议，同意股东江阴市振新毛纺织厂名称变更为江阴德源毛纺织有限公司。2014 年 11 月 6 日又将江阴德源毛纺织有限公司名称变更为江苏德源纺织服饰有限公司并经无锡市江阴工商行政管理局变更登记，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	江苏德源纺织服饰有限公司	78,238,395.86	65.00%
2	全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司	42,126,828.54	35.00%
合计		120,365,224.40	100.00%

（四）被评估方 2014 年和 2015 年 1-3 月资产负债及经营状况（单位：人民币元）

项目	2014 年	2015 年 1-3 月
营业收入	15,891,884.73	420,156.50
利润总额	7,415,100.61	-2,010,231.40
净利润	7,415,100.61	-2,010,231.40
总资产	380,298,848.83	347,190,402.42
净资产	115,587,258.95	113,577,027.55

（五）被评估方股权结构

单位：人民币元

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	江苏德源纺织服饰有限公司	78,238,395.86	65.00%
2	全南县天龙林业资产经营管理有限责任公司	42,126,828.54	35.00%
合计		120,365,224.40	100.00%

(六) 被评估单位子公司情况介绍

江西高峰生态农林开发有限公司对外投资共两家。其中：全资子公司一家，为龙南县森茂林业科技有限公司；控股子公司一家，为吉水华峰林业有限公司。

1、龙南县森茂林业科技有限公司

企业名称：龙南县森茂林业科技有限公司

企业法人营业执照注册号：360727110000305

注册地址：江西省赣州市龙南县金水大道 386 号

法定代表人：陶建新

注册资本：肆佰陆拾贰万圆整

实收资本：肆佰陆拾贰万圆整

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：林业开发、种植及林业科技咨询服务**

其股权结构如下：

单位:人民币万元

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例	出资方式
1	江西高峰生态农林开发有限公司	462.00	100.00%	货币
合计		462.00	100.00%	

2、吉水华峰林业有限公司

企业名称：吉水华峰林业有限公司

企业法人营业执照注册号：360822110001861

注册地址：江西省吉安市吉水县城七里湾 0+2 公路旁

法定代表人：杨瑞庆

注册资本：壹佰万圆整

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：植树造林、幼林抚育、木材采伐及销售；林果、中草药种植；种苗、苗



圃、林产品、林副产品的经营；速生丰产林业项目的开发；林业技术服务及咨询服务；休闲观光旅游；园林绿化工程（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）*

其股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例	出资方式
1	江西高峰生态农林开发有限公司	53.00	53.00%	货币
2	吉水龙华林业有限公司	47.00	47.00%	货币
合计		100.00	100.00%	

（七）其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、除国家法律法规另有规定外，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。

二、评估目的

根据江苏四环生物股份有限公司拟收购江西高峰生态农林开发有限公司 65%股权的安排，因此需要对该经济行为所涉及的江西高峰生态农林开发有限公司于评估基准日的全部股东权益价值进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为江西高峰生态农林开发有限公司于评估基准日的全部股东权益价值。评估前总资产账面价值 34,719.04 万元，负债账面价值 23,361.34 万元，净资产账面价值 11,357.70 万元。



（二）评估范围

本次评估范围是评估对象涉及的全部资产及负债，包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、生物资产、无形资产、长期待摊费用、流动负债和非流动负债。具体账面价值情况如下表：

金额单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	27,720.30
非流动资产	6,998.74
其中：可供出售金融资产	50.00
长期股权投资	565.25
固定资产	1,814.31
生物资产	2,045.94
无形资产	1,986.96
长期待摊费用	536.27
资产合计	34,719.04
流动负债	20,610.63
非流动负债	2,750.71
负债合计	23,361.34
净资产	11,357.70

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。委托评估的资产已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所进行了审计，并出具了信会师报字[2015]第550121号无保留审计报告。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象截至评估基准日的全部股东权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本经济行为的评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

一切计价标准均为评估基准日有效价格标准，所有资产均为评估基准日实际存在的资产。

此评估基准日是距评估经济行为计划实现日较为接近的日期，由委托方、评估师等中介机构共同确定。

六、评估依据

(一) 主要法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，于 2014 年 3 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；2、《中华人民共和国森林法》（1985 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国森林法实施条例》（2000 年 1 月 29 日中华人民共和国国务院令 第 278 号公布自公布之日起施行）；

5、财政部国家林业局《森林资源资产评估管理暂行规定》的通知（财政部财企〔2006〕529 号）；

6、原国家国有资产管理局、林业部关于发布《森林资源资产评估技术规范（试行）》的通知（国资国资办发〔1996〕59 号）；

7、《江西省森林条例》(2007 年 3 月 29 日江西省第十届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过);

8、《江西省生态公益林管理办法》江西省人民政府令第 172 号;

9、其他与本次评估有关的法律、法规。

(二) 资产评估准则依据

1、财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》;

2、中评协[2011]227 号《资产评估准则—企业价值》;

3、中注协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发<注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见>的通知》;

4、中评协[2011]230 号《资产评估准则—评估报告》;

5、中评协[2011]230 号《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》

6、中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估程序》。

7、中评协[2012]245 号《资产评估准则——森林资源资产》。

8、中评协〔2012〕244 号《资产评估准则——利用专家工作》。

9、中评协〔2012〕246 号《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》。

(三) 经济行为依据

1、江西高峰生态农林开发有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书;

(四) 权属依据

1、江西高峰生态农林开发有限公司《中华人民共和国企业法人营业执照》、《税务登记证》;

2、江西高峰生态农林开发有限公司提供的“资产评估清单”;

3、江西高峰生态农林开发有限公司《土地使用权证》、《房屋所有权证》、《林权证》、车辆行驶证等。

4、江西高峰生态农林开发有限公司提供的机器设备购置发票，2014 年和基准日的财务报表等相关资料；

5、其他产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、中国机械工业电子出版社出版的《2015 年中国机电产品价格手册》；
- 2、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 4、江西高峰生态农林开发有限公司有关人员对委估资产情况的介绍；
- 5、评估人员现场踏勘结果；
- 6、委托方及被评估方提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 7、江西高峰生态农林开发有限公司森林资源资产核查报告。

(六) 参考资料及其它

江西高峰生态农林开发有限公司提供的其他的相关资料。

七、 评估方法

根据《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定，基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法（又称资产基础法）。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。通过对被评估企业的调查了解，由于被评估企业所处行业为林业，绝大部分资产为林木，林木的生产经营具有周期性，有的林木生长周期较长，前期投入较大；经营与收益存在不稳定关系，不符合收益法评估条件。故此次不采用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。而市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。在本次评估中，无法在公开市场上有可比的交易案例，因此本次评估没有采用市场法进行评估。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，本次采用成本法进行评估。

成本法

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

(一) 对流动资产的评估

1、货币资金

(1) 现金

现金采用盘点倒推的评估办法，其计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数。

(2) 银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、应收款项

对于应收账款、其他应收款评估人员在对其应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。采用账龄分析法，对评估风险损失进行估计。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回，评估风险损失为 100%。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。



以核实后账面原值减去评估风险损失作为评估值。同时将坏账准备评估为零。

3、预付款项

对于预付款项的评估，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账，由于基准日账面所列示的应收款项单位信用较好，经营正常，无风险，坏账风险、评估风险损失为 0%。本次评估预付款项以账面价值确认评估值。

4、存货

列入本次评估范围的存货为原材料、在产品、产成品（库存商品）和发出商品。

（1）原材料主要为抚育林木的材料。评估方法采用市场询价的方法确认其评估单价，并乘以核实后的存货盘点数量作为其评估值，市场单价与账面成本单价差异不大的原材料，以其账面成本单价作为其评估单价并最终求出评估总价。

（2）列入本次评估范围的在产品、产成品（库存商品）和发出商品为被评估单位的 426,444.29 亩森林资源资产及育苗温室的苗木。

由于森林资源资产的特殊性，本次评估我们按照原国家国有资产管理局、林业部关于发布《森林资源资产评估技术规范（试行）》的通知（国资国资办发(1996)59 号）和财政部国家林业局《森林资源资产评估管理暂行规定》的通知（财政部财企〔2006〕529 号）以及《资产评估准则——森林资源资产》（中评协〔2012〕245 号）的要求，对该森林资源资产进行了实地核查，核查林种、规格、数量、并进行拍照以记录其特征，最终以江西高峰生态农林开发有限公司委托南北联合林业产权交易股份有限公司具有从事非国有森林资源资产评估服务资格的森林资源监测师对委估的林木资源进行现场勘察，并和江西高峰生态农林开发有限公司共同所确定并经核查的 426,444.29 亩的为江西高峰生态农林开发有限公司所有的森林资源资产作为评估范围（包括审计和企业申报的存货、生物资产、林地使用权等）。

根据原国家国有资产管理局和原林业部发布的《森林资源资产评估技术规范》，森林资源资产评估的对象主要是林木资产、林地资产和森林景观资产。森林资产评估的基本方法主要是市场法、收益法和成本法。由于森林资源资产的特殊性，根据具体的评估

对象和资料情况，针对林木资产、林地资产和森林景观资产，又有相对应的具体的评估方法。本次评估对幼龄林采用重置成本法进行评估；对中、近成熟林采用市场价倒算法进行评估，对毛竹林、经济林采用收益现值法进行评估，对有租约期经济林采用收益现值分段法进行评估，对林下经济作物采用成本法进行评估，对苗木采用市场价倒算法进行评估，对营养钵苗采用市场法进行评估，对林地采用地租资本化法进行评估。

(1) 重置成本法评估公式：

$$E = k \times \sum_{i=1}^n C \times (1 + p)^i$$

式中：E——资产评估值；

K——林分质量系数；

C——造林成本；

n——年龄；

p——投资收益率。

(2) 市场价倒算法评估公式如下：

$$E_n = W - C - F$$

式中：E——林木资产评估值；

W——林木销售收入；

C——林木经营成本；

F——林木经营段利润。

(3) 收益现值法：

$$E = \frac{S}{p} \times \frac{(1 + p)^n - 1}{(1 + p)^n}$$

式中：E——资产评估值；

S——各年的预测纯收入；

n——剩余使用年限；

p——投资收益率。

(4) 收益现值分段法：

$$E = \sum_{t=1}^n \frac{S_t}{(1+p)^t} + \frac{S \times [(1+p)^{m-n} - 1]}{p \times (1+p)^m}$$

式中：E——资产评估值；

S_t ——租约期内各年的租金收入；

S——租约到期后各年的预测纯收入；

n——出租年限；

m——年限；

p——投资收益率。

(5) 成本法：

$$E = C \times n$$

式中：E——评估值；

C——成本价；

n——数量；

(6) 地租资本化法评估公式如下：

$$E = \frac{A}{p} \times \frac{[(1+p)^n - 1]}{(1+p)^n}$$

式中：E——林地价值；

A——年平均地租；

p——投资收益率；

n——林地剩余使用年限。

(二) 非流动资产的评估

1、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施

房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施主要采用成本法进行评估。

成本法的基本计算公式为：评估值=重置价值×成新率

1) 重置价值的确定

重置价值=工程综合造价+前期及其他费用+资金成本

① 工程综合造价

以委托方提供的相关技术资料及现场勘察资料为基础，采用预(决)算调整法进行计算，套用贵州省现行的建安工程预算定额和配套的费用定额，以及贵州省现行的建筑材料价格标准计算工程建安造价。

② 前期及其他费用

根据有关规定进行计算，主要有建安工程造价、勘察设计费、建设单位管理费、环评费、可行性研究费、招标管理费、工程监理费。

注：对未取得房屋所有权证的房屋建筑物不包含城市基础设施配套费、各项专项基金、费用等。

③ 资金成本

按正常的建设工期和评估基准日的固定资产年贷款利率及平均占用资金的 50%确定。

2) 成新率的确定

① 房屋建筑物

本次评估对房屋成新率的测定采用年限法和完好分值率法来确定的。

A、年限法

参照房屋建筑物已使用年限及施工质量、使用、维护等情况，对建筑物尚可使用年限进行评定，确定年限成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B、完好分值率法

依据“房屋完损等级评定标准”对房屋建筑物逐一进行实地勘察，对建筑物的结构、装修和内部设施等组成部分的完好程度进行鉴定，以百分制评分，打出完好分值率；最

后，对三个值进行加权平均，得出该建筑物的成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分各分部得分×权重比例+装修部分各分部得分×权重比例+建筑设备部分得分×权重比例

综合成新率计算公式：

综合成新率=年限成新率×40%+完好分值率×60%。

2、设备

设备评估常用三种方法，即市场法、成本法、收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对设备资产采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

1) 机器设备重置价值

重置价值是指现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，包括设备自身含税购置价格、运输费用、安装调试费用、进口设备关税、大型设备一定期限内的资金成本、其它必要合理的费用（如手续费、验车费、牌照费等）。对进口设备首先应注意符合替代性原则，查找国内有无替代设备。在没有替代设备的前提下，对可直接得到该设备的市场价格的按市场价格来确定重置价值。对无法直接询得价格的设备，可采用类比设备的同期或近期外币购置价（FOB 或 CIF）统一换算为评估基准日的 CIF 价乘以基准日中国人民银行公布的外汇汇率中间值，即得相应设备的人民币现行购置价（CIF）；再加上以下费用：银行财务税、外资手续费、国内运杂费、安装调试费、商检费、大型设备一定期限内的资金成本及其他费用等，即可确定其重置价值。

①含税购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2015 年机电产品报价目录》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

②运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

④设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。

⑤工程建设其它费用

按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

⑥资金成本，根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

人民币贷款利率表 2015-3-1

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	5.35
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	5.75
五年以上	5.90

资金成本=总投资×现行固定资产贷款利率×建设周期×1/2

对建设安装周期较短、价值量较小的部分设备，不计资金成本。

2) 电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=含税购置价

3) 车辆重置价值

根据车辆市场信息、全国机动车价格信息中心编 2015 年《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的运输车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等,确定其重置价值:

重置价值=现行含税购价+车辆购置税+新车牌照手续费等。

(2) 综合成新率的确定

1) 主要设备综合成新率的确定

分别计算理论成新率和勘察成新率,加权平均确定其综合成新率,即

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中:

①理论成新率

按机器设备的已使用年限,评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限,计算成新率:

理论成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%或[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%(第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备,第二个公式一般用于超期服役的设备)

②勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料,对设备各组成部分进行勘察,确定其勘察成新率。

2) 辅助设备综合成新率的确定

根据机器设备使用状况的调查、鉴定,合理确定其有形损耗和无形损耗。按照各类机器设备的经济寿命和实际已使用年限,确定理论成新率。其计算公式如下:

理论成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%

在理论成新率的基础上,考虑功能性贬值和经济性贬值等因素,以此依据对理论成新率进行修正,确定综合成新率。计算公式如下:

综合成新率=理论成新率+修正值

3) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

4) 车辆成新率

①理论成新率的确定：根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号文《机动车强制报废标准规定》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，即按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即

使用年限成新率 $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率 } R1, \text{行驶里程成新率 } R2)$

②现场勘查技术鉴定成新率 $R4$ 的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等要素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

③综合成新率 R 的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times \text{权数} + \text{技术鉴定成新率 } R4 \times \text{权数}$

(3) 评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

3、无形资产

(1) 无形资产——土地使用权

根据评估对象的土地利用特点和评估目的以及各种评估方法的特点和适用范围等，通过实地勘察和调查分析有关资料后，来制定科学评估方法。根据《城镇土地估价规程》，工业用地评估宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法。在本次评估中，待估土地使用权在公开市场上无法获取较合适的可比交易案例，故本次评估采用基准地

价法。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对其所在地已公布同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

具体是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地评估规程》与全南县工业用地基准地价修正体系，宗地评估计算公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$ 式中：

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年限修正系数

K_3 ——容积率修正系数

$\sum K$ ——因素修正系数之和

4、长期待摊费用

列入本次评估范围的长期待摊费用包括林地租金和贷款担保费等。评估人员在企业填报了资产清查评估明细表的基础上，查阅了凭证并与总账和报表核对相符。通过账实核对确定其账面余额。对长期待摊费用的摊销期限进行了审核，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

（三）关于负债的评估

关于负债中应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、长期借款、专项应付款和其他非流动负债科目的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告

等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签订了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

我们接受江苏四环生物股份有限公司委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

2015 年 1 月 19 日至 2 月 3 日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

由于委托方将评估基准日由 2014 年 12 月 31 日改为了 2015 年 3 月 31 日，故评估人员又于 2015 年 4 月 13 日至 4 月 30 日，到达评估现场，对重新申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

②初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了解。

④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

(1) 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；

(2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；

(3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；

(4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料；

(5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料；

(8) 收集被评估企业主要品种的市场价格信息、市场占有率、技术发展的趋势及企业自身所拥有的技术在行业中的先进性等资料；

(9) 收集相关价格信息资料。

（四）评定估算

由于委托方将评估基准日由 2014 年 12 月 31 日改为了 2015 年 3 月 31 日及评估基准日后发生了重大期后事项，故 2015 年 5 月 4 日至 2015 年 8 月 18 日，评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

（五）编制和提交评估报告

- （1）对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- （2）将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- （3）根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- （4）撰写资产评估报告书；
- （5）按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- （6）根据复核意见，修正评估报告；
- （7）正式出具评估报告书并提交委托方。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

- 1、公开市场假设、持续经营假设；
- 2、假设国家现行的方针政策无重大改变；
- 3、假设国家现行的利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等无重大变化；
- 4、假设公司经营业务所涉及的政治、法律、法规、财政或经济状况将不会有重大的变动；
- 5、假设公司经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任；
- 6、假设委托方、被评估企业等相关当事方提供的资料是真实的、合法的、完整的；被评估企业所采取的会计政策在重要方面在预测期内不发生重大调整；
- 7、假设无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，中瑞国际资产评估（北京）有限公司对江西高峰生态农林开发有限公司于评估基准日的全部股东权益价值进行了评估，此次评估采用成本法，资产评估结果如下：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 34,719.04 万元，评估值 123,270.53 万元；负债账面价值 23,361.34 万元，评估值 23,361.34 万元；净资产账面价值 11,357.70 万元，评估值为 99,909.19 万元，评估增值 88,551.49 万元，增值率 779.66%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 3 月 31 日

单位：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 ×100%
流动资产	1	27,720.30	87,949.30	60,229.00	217.27
非流动资产	2	6,998.74	35,321.23	28,322.49	404.68
其中：可供出售金融资产	3	50.00	50.00	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	565.25	1,857.37	1,292.12	228.59
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	1,814.31	2,221.53	407.22	22.44
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产 (含公益性生物资产)	12	2,045.94	7,451.93	5,405.99	264.23
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	1,986.96	23,204.13	21,217.17	1,067.82
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	



长期待摊费用	17	536.27	536.27	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	34,719.04	123,270.53	88,551.49	255.05
流动负债	21	20,610.63	20,610.63	-	-
非流动负债	22	2,750.71	2,750.71	-	-
负债总计	23	23,361.34	23,361.34	-	-
净资产（所有者权益）	24	11,357.70	99,909.19	88,551.49	779.66

经采用成本法（资产基础法）对江西高峰生态农林开发有限公司的全部股东权益价值进行了评估，在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的全部股东权益价值为 99,909.19 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

1、政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

（三）本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象资产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

（四）被评估单位所有土地使用权账面价值均与其地上房屋建筑物账面价值合并到

一起入账，无法进行区分，我们将土地使用权与房屋建筑物单独评估分别列明细，账面价值均列在房屋建筑物明细表中，不再在土地使用权明细表中体现。

（五）被评估单位与江西省信用合作社全南县联社签订了借款合同，向其借款 2000 万元，期限自 2014 年 9 月 23 日到 2019 年 9 月 22 日，同时将被评估单位部分林权证作为抵押物进行担保，被抵押的林权证证明如下：

抵押物名称	抵押物数量 (亩)	抵押物所在地	抵押物所有权或 所有权属状况	权证编号
林权	2404.50	小叶崇林场	使用权	1501000001
林权	4287.00	小叶崇林场	使用权	1503000001
林权	4504.50	小叶崇林场	使用权	1505000002
林权	3837.00	小叶崇林场	使用权	1501000003
林权	12448.50	青龙山林场	使用权	1703000001
林权	2029.50	兆坑林场	使用权	1601000001
林权	1213.50	兆坑林场	使用权	1603000001
林权	1476.00	园明山林场	使用权	1900000001
林权	5749.50	园明山林场	使用权	1900000003
林权	4173.00	青龙山林场	使用权	1701000003
林权	6211.50	青龙山林场	使用权	1702000001
林权	12907.50	青龙山林场	使用权	1701000002
林权	2911.50	高峰林场	使用权	2100000001
林权	2401.50	青龙山林场	使用权	1705000002
林权	7938.00	青龙山林场	使用权	1705000001
林权	7946.50	上崇林场	使用权	2200000001
林权	12285.50	上崇林场	使用权	2200000002

林权	13458.00	上崇林场	使用权	2200000003
林权	2872.50	五指山林场	使用权	1800000001
合计	111055.50			

（六）被评估单位部分设备因企业无法提供此部分设备型号厂家信息（详见设备评估明细表），我们通过现场勘查亦无法获取此部分信息，故本次对此部分设备资产以评估人员的经验和分析其市场价值的方法来判断评估原值。

（七）被评估单位控股子公司吉水华峰林业有限公司于2014年5月成立，由于被评估单位成立时间不到一年，经营业务很少，故此次对吉水华峰林业有限公司采用以基准日会计报表上的净资产值乘以被评估单位占股比例的方法确认其评估值。

（八）被评估单位对被全南县信用联社的投资属于不定年期收到分红的投资性质，投资协议未说明占股比例事项，因此本次对此被投资企业采用账面价值确认为其评估值。

（九）由于公益林的特殊性和限制性，本次评估对公益林的评估只考虑公益林的经济价值，未考虑公益林的社会价值和生态价值及环境保护等价值。

（十）根据国家对资产评估的有关规定，评估工作应在审计基础上进行。而审计机构对被评估单位申报的评估基准日未审计的会计报表进行了很多处的重大调整，由于时间紧迫，致使我评估机构拿到针对本次经济行为的正式审计报告后不能再到被评估单位进行核实，采取了其他核实措施。因此，我们利用了由立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所于2015年8月14日出具的信会师报字[2015]第550121号审计报告上的数值，非实物资产和负债等是按照经审计后的数值进行确认评估值的。我们承担利用审计报告上审计确认数值的责任，但不承担审计的责任。

（十一）由于森林资源资产的特殊性，我公司及评估人员对此缺乏专业知识和能力，故对涉及林地、林木等森林资源资产的评估范围和面积、蓄积、林种、规格、株数等数值，我评估机构是利用了由南北联合林业产权交易股份有限公司于2015年5月18日出具的《江西高峰生态农林开发有限公司森林资源资产核查报告》上的数值。我们承担利用《江西高峰生态农林开发有限公司森林资源资产核查报告》上核查确认数值的责任，但不承担核查的责任。

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（五）评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

十三、 评估报告日

评估报告出具日期为 2015 年 8 月 18 日。

十四、 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

资产评估机构法人代表：杨文化

注册资产评估师 于金霞

注册资产评估师 邓章鹏

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2015 年 8 月 18 日

附件目录

1. 资产评估明细表
2. 委托方和被评估单位营业执照复印件
3. 被评估单位基准日报表
4. 江西高峰生态农林开发有限公司审计报告（信会师报字[2015]第 550121 号，由江西高峰生态农林开发有限公司另行提供）
5. 江西高峰生态农林开发有限公司森林资源资产核查报告和龙南县森茂林业科技有限公司森林资源资产核查报告（由南北联合林业产权交易股份有限公司另行提供）
6. 江西高峰生态农林开发有限公司房产证复印件
7. 江西高峰生态农林开发有限公司土地使用权证复印件
8. 江西高峰生态农林开发有限公司和龙南县森茂林业科技有限公司林权证复印件
9. 江西高峰生态农林开发有限公司的车辆行驶证
10. 委托方及被评估方承诺函
11. 注册资产评估师承诺函
12. 中瑞国际资产评估（北京）有限公司资产评估资格证书(复印件)
13. 中瑞国际资产评估（北京）有限公司企业法人营业执照(复印件)
14. 签字资产评估师资格证书(复印件)