

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、资产收购方及产权所有者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	7
八、 评估方法	7
九、 评估程序实施过程及情况	8
十、 评估假设	10
十一、 评估结论	10
十二、 特别事项说明	11
十三、 评估报告使用限制	11
十四、 评估报告日	11
十五、 签字盖章	12

附件

1. 评估委托方、资产收购方及产权所有者法人营业执照复印件
2. 产权所有者提供的权属证明资料
3. 评估委托方及产权所有者承诺函
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委托方及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对其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。

江苏晨薇生态园科技有限公司资产收购项目涉及的 江苏春辉生态农林股份有限公司 苗木资产价值评估报告

苏中资评报字(2015)第 C2031 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,就其全资子公司江苏晨薇生态园科技有限公司拟进行资产收购事宜,对该经济行为涉及的江苏春辉生态农林股份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:确定江苏春辉生态农林股份有限公司所申报的苗木资产的市场价值,为江苏晨薇生态园科技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:江苏春辉生态农林股份有限公司所申报的苗木资产,具体清单详见资产评估明细表。

3. 评估基准日:2015年3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,对委托方及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2015年3月31日,江苏春辉生态农林股份有限公司所申报的苗木资产账面价值为78,803.60万元,评估价值为112,687.00万元,增值33,833.40万元,增值率43.00%。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:江苏春辉生态农林股份有限公司

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	24813.08 亩	78,803.60	112,687.00	33,833.40	43.00

(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2015年3月31日至2016年3月30日止。超过一年,需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明:

(1) 根据企业提供的资产转让协议,江苏春辉生态农林股份有限公司德安基地的林地使用权以转租方式从江西省国丰生态农林开发有限公司取得,同时以收购方式取得地上林木所有权,截至评估基准日,林权证记载的林木所有权人及林地使用权人仍为江西省国丰生态农林开发有限公司;

(2) 本次委估苗木中新桥基地及霞客基地的种植用地性质为基本农田;

(3) 本次评估假设江苏晨薇生态园科技有限公司在进行资产收购后,采用转租方式取得苗木种植用地的使用权,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。

江苏晨薇生态园科技有限公司资产收购项目 涉及的江苏春辉生态农林股份有限公司 苗木资产价值评估报告

苏中资评报字(2015)第 C2031 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，对贵公司的全资子公司江苏晨薇生态园科技有限公司拟进行资产收购所涉及的苗木资产在 2015 年 3 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、资产收购方、产权持有人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)资产收购方

名 称：江苏晨薇生态园科技有限公司
公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：江阴市定山路 10 号

法定代表人：孙建国

注册资本：9000 万元整

成立日期：2015 年 3 月 23 日

营业期限：2015 年 3 月 23 日至 2065 年 3 月 23 日

经营范围：花卉、林木（不含种子木苗）的研究、开发、种植、销售；中草药的研究、开发、种植；水产的养殖、销售；提供旅游观光服务；园林绿化施工。（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)产权持有者

名 称：江苏春辉生态农林股份有限公司

类 型：股份有限公司（台港澳与境内合资，未上市）

住 所：江阴市新桥镇工业园区环镇西路（沿江高速新服务区旁）

法定代表人：陶建新

注册资本：38880 万元人民币

经营期限：2002 年 07 月 19 日至*****

经营范围：花卉、苗木的种植（按许可证所列范围经营）；花卉、苗木的研究、开发、养护；园艺绿化工程规划设计及施工。（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）。

江苏春辉生态农林股份有限公司原名为江苏春辉生态农林有限公司，2002 年 7 月 19 日，成立时注册资本为 1,000 万元，由江苏阳光集团和江阴阳光投资有限公司共同出资设立。

2011 年 6 月 20 日，江苏春辉生态农林有限公司整体变更设立为股份有限公司。

(四)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

确定江苏春辉生态农林股份有限公司所申报的苗木资产的市场价值，为江苏晨薇生态园科技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春辉生态农林股份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西省九江市德安县、江西省新余市及江苏省江阴市新桥镇、霞客镇，所有种植用地均以租赁方式取得，租赁面积共计28334.66亩，其土地租赁情况如下：

苗圃名称	土地性质	出租方	承租方	租赁面积(亩)	租赁截止日期
新桥基地	基本农田	江阴市新桥镇投资有限公司及各行政村村民委员会	春辉生态	3,890.75	2028年12月
霞客基地	基本农田	江苏澄丰生态园有限公司(转租)	春辉生态	6,920.67	2028年11月
新余基地	非基本农田	各行政村委	春辉生态	3,773.24	2031年1月
德安基地	非基本农田	江西省国丰生态农林开发有限公司(转租)	春辉生态	13,750.00	2057年7月
		合 计		28,334.66	

本次委托评估的苗木的种植面积共计24813.08亩，各树种分布较集中，品种主要为红豆树、女贞、香樟树、相思树、银杏、雪松等，苗木长势良好，经营管理水平较高。其树种分布情况及特点如下：

苗圃名称	种植面积(亩)	主要树种	特点
新桥基地	3,189.37	香樟、榉树、杨梅、桂花、羽毛枫、红豆树、银杏、金叶榆	常规树种规格、品种比较齐全
霞客基地	6,920.67	广玉兰、樱花、榉木石楠、石榴、桂花、香樟、相思树	有部分名贵品种，小规格苗木比较多
新余基地	3,773.24	香樟(多杆)、香樟(单杆)、杨梅、香泡	大树种较多、种植品种较少
德安基地	10,929.8	七叶树、罗汉松、榆树、苦槠、石榴树、桂花树、木荷、茶花、乐东、香樟	种植于山区，种植面积较大，常规树种较多
	24,813.08		

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2015年3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，评估结果为委托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. 产权持有人提供的土地租用协议；
2. 产权持有人提供的苗木种植地形图；
3. 产权持有人提供的林权证。

(五)取价依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报表；
2. 产权持有人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. 产权持有人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

本次评估苗木资产分布在江西新余、德安、江苏江阴新桥镇、霞客镇等地，主要有大树种红豆树、银杏、金叶榆以及小苗垂柳、木荷小苗、青皮竹、小茶花等小苗木，苗木生长看护环境、养护养殖条件较好，按照《森林资源资产评估技术规范(试行)》的有关规定，苗木资产的原始购入及培养成本无法反映其市场价值，因此不适用成本法评估；另外本次评估的苗木在基准日时均处于可售状态，每株苗木都有单独市场价值，若采用收益法，对以后出售时点及未来收益测算都具有较强主观性，故也不选用收益法进行评估，列入本次评估的绿化苗木资产大部分为市场常见树种、小苗、果树，根据类似的苗木参数能非常方便简洁地从市场上获得报价信息，故选用现行市价法对本次申报的资产进行评估。

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：

$$E=K \cdot K_b \cdot G$$

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）

K_b ---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 4 月 20 日开始评估前期准备工作，2015 年 4 月 23 日正式进驻企业，开始评估工作，2015 年 4 月 30 日完成现场工作，2015 年 8 月 18 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，委托方及产权所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，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的生长状况及养护状况；

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（28.27m²）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

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

B、全面核查法：对于数量少、种植规则等易于清点的品种，按地块，按照种植的行数、列数等进行逐株清点。

(五)收集资产评估资料

通过与委托方及产权所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及产权持有者、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. 假设江苏晨薇生态园科技有限公司在进行资产收购后，采用转租方式取得苗木种植用地的使用权；
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 60%以上，抽查核实结果与企业申报基本一致，成活率较高，苗木的规格与数量两者差异不大，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；
5. 评估基准日与评估目的实现日的苗木市场环境无不可预测的重大变化和波动；
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 2015 年 3 月 31 日，江苏春辉生态农林股份有限公司所申报的苗木资产账面价值为 78,803.60 万元，评估价值为 112,687.00 万元，增值 33,833.40 万元，增值率 43.00%。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：江苏春辉生态农林股份有限公司

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	24813.08 亩	78,803.60	112,687.00	33,833.40	43.01
----	------------	-----------	------------	-----------	-------

(小数点后保留两位小数)

十二、 特别事项说明

1. 根据企业提供的资产转让协议，江苏春辉生态农林股份有限公司德安基地的林地使用权以转租方式从江西省国丰生态农林开发有限公司取得，同时以收购方式取得地上林木所有权，截至评估基准日，林权证记载的林木所有权人及林地使用权人仍为江西省国丰生态农林开发有限公司；

2. 本次委估苗木中新桥基地及霞客基地的种植用地性质为基本农田；

3. 本次评估假设江苏晨薇生态园科技有限公司在进行资产收购后，采用转租方式取得苗木种植用地的使用权，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 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 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 8 月 18 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

中国 江苏

二〇一五年八月十八日