

关于江苏八达园林有限责任公司
股东权益价值 2016 年 12 月 31 日
减值测试报告的专项鉴证报告

勤信鉴字【2017】第 1013 号

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
专项鉴证报告	1-2
附件：关于对江苏八达园林有限责任公司股东权益价值 2016 年 12 月 31 日的减值测试报告	3-8

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京西城区西直门外大街 110 号 11 层

电话：（86-10）68360123

传真：（86-10）68360123-3000

邮编：100044

**关于江苏八达园林有限责任公司股东权益价值
2016 年 12 月 31 日减值测试报告的专项鉴证报告**

勤信鉴字【2017】第 1013 号

深圳美丽生态股份有限公司全体股东：

我们接受委托，鉴证了深圳美丽生态股份有限公司（以下简称“美丽生态”）编制的《关于对江苏八达园林有限责任公司股东权益价值 2016 年 12 月 31 日的减值测试报告》（以下简称“减值测试报告”）。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供美丽生态年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为美丽生态年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

美丽生态管理层的责任是按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定及美丽生态与江苏八达园林有限责任公司（以下简称“八达园林”）原股东签署的《业绩补偿协议》及其补充协议的要求编制减值测试报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上，对减值测试报告发表鉴证意见。



四、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施鉴证工作以对减值测试报告是否不存在重大错报获取合理保证。在执行鉴证工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的鉴证程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，美丽生态管理层编制的减值测试报告已经按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定及美丽生态与原八达园林股东签署的《业绩补偿协议》及其补充协议的要求编制。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇一七年四月二十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

关于对江苏八达园林有限责任公司股东权益价值

2016 年 12 月 31 日的减值测试报告

根据中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定及深圳美丽生态股份有限公司（以下简称“公司”）与原江苏八达园林有限责任公司（以下简称“八达园林”）股东签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议的相关要求，公司编制了本说明。

一、重大资产重组的基本情况

（一）交易方案简介

公司通过发行股份和支付现金相结合的方式购买王仁年、博正资本投资有限公司、重庆西证渝富叁号城市发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）、重庆贝信电子信息创业投资基金合伙企业（有限合伙）等 47 位交易对手合计持有的八达园林 100%的股权，其中王仁年持有的八达园林 51%股权部分的交易对价由公司以现金方式支付，交易对方合计持有的八达园林剩余 49%股权部分的交易对价由公司以发行股份方式支付，并募集配套资金。根据评估机构上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字[2015]第 011 号《评估报告》的评估结果，八达园林 100%股权的评估值为 166,000 万元，交易各方一致同意最终交易价格为人民币 166,000 万元。具体交易方式如下：

交易对方	持有标的资产 股权比例	交易价格（元）	支付股份对 价（元）	支付现金额 （元）
王仁年	62.5530%	1,038,379,889	191,779,889	846,600,000
博正资本投资有限公司	6.2992%	104,566,930	104,566,930	
重庆西证渝富叁号城市 发展股权投资基金合伙 企业（有限合伙）	5.1205%	84,999,996	84,999,996	
重庆贝信电子信息创业 投资基金合伙企业（有限 合伙）	2.1084%	35,000,001	35,000,001	
常州世通投资管理有限 公司	2.0480%	33,996,800	33,996,800	
苏州东方九胜创业投资 企业（有限合伙）	1.5748%	26,141,731	26,141,731	

杭州富庆创业投资合伙企业（有限合伙）	1.1654%	19,344,882	19,344,882	
广州海汇财富创业投资企业（有限合伙）	1.1024%	18,299,213	18,299,213	
上海雅银股权投资合伙企业（有限合伙）	0.7874%	13,070,868	13,070,868	
天津百富源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.6299%	10,456,691	10,456,691	
韶关市粤商新材料产业投资基金合伙企业（有限合伙）	0.3006%	4,990,002	4,990,002	
李文龙	3.1496%	52,283,463	52,283,463	
余艳平	2.3622%	39,212,599	39,212,599	
王建明	2.3600%	39,176,000	39,176,000	
潘永兴	1.5748%	26,141,731	26,141,731	
吴克忠	1.5000%	24,900,000	24,900,000	
王云杰	0.7840%	13,014,400	13,014,400	
刘健	0.6024%	9,999,999	9,999,999	
夏海平	0.5600%	9,296,000	9,296,000	
王云姗	0.4800%	7,968,000	7,968,000	
王文明	0.4400%	7,304,000	7,304,000	
王明荣	0.3120%	5,179,200	5,179,200	
郭宏平	0.2800%	4,648,000	4,648,000	
蒋春华	0.2800%	4,648,000	4,648,000	
张小江	0.1920%	3,187,200	3,187,200	
蒋卫冠	0.1600%	2,656,000	2,656,000	
曹伟光	0.1600%	2,656,000	2,656,000	
钱云亚	0.1600%	2,656,000	2,656,000	
汤春荣	0.1360%	2,257,600	2,257,600	
陈亚琴	0.0960%	1,593,600	1,593,600	
黄玲霞	0.0800%	1,328,000	1,328,000	
尹兰军	0.0800%	1,328,000	1,328,000	
周余	0.0800%	1,328,000	1,328,000	
陈亚平	0.0800%	1,328,000	1,328,000	
孙宏章	0.0640%	1,062,400	1,062,400	
胡六一	0.0480%	796,800	796,800	
朱燕	0.0320%	531,200	531,200	
李康生	0.0320%	531,200	531,200	
许大雄	0.0320%	531,200	531,200	
王建荣	0.0320%	531,200	531,200	
周春华	0.0320%	531,200	531,200	
闵伟平	0.0320%	531,200	531,200	

李彪	0.0301%	500,001	500,001	
张望龙	0.0193%	320,001	320,001	
吴印	0.0160%	265,600	265,600	
陈元华	0.0160%	265,600	265,600	
沈壹峰	0.0160%	265,600	265,600	
合计	100.00%	1,660,000,000	813,400,000	846,600,000

同时，公司向华泰柏瑞基金管理有限公司、第一创业证券股份有限公司、宁波市星通投资管理有限公司、东海基金管理有限责任公司、鹏华资产管理（深圳）有限公司、财通基金管理有限公司、西藏瑞华投资发展有限公司及兴证证券资产管理有限公司发行 114,241,573 股股份募集配套资金，配套资金总额 813,399,999.76 元，扣除与发行有关费用 28,624,414.03 元，募集资金净额为 784,775,585.73 元将用于支付本次交易的现金对价。

（二）相关交易事项的审批核准程序

2015 年 5 月 15 日，公司召开第八届董事会第三十七次会议，审议了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）的相关议案，上市公司 10 名董事一致通过上述议案。

2015 年 6 月 3 日，公司召开 2015 年第二次临时股东大会，审议通过了本次重组事项。

2015 年 7 月 21 日，公司召开了第八届董事会第三十九次会议通过了与王仁年就过渡期损益事宜签订《〈发行股份及支付现金购买资产协议〉之补充协议》的议案。

2015 年 8 月 7 日，公司召开了第八届董事会第四十次会议通过了与王仁年就过渡期损益事宜签订《〈发行股份及支付现金购买资产协议〉之补充协议（二）》的议案。

2015 年 10 月 9 日，中国证监会证监许可【2015】2229 号核准了公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项。

（三）相关交易事项实施情况

1、资产交割及过户、相关债权债务处理

八达园林依法就本次发行股份及支付现金购买资产过户事宜履行了工商变更登记手续。2015 年 6 月 10 日，八达园林取得了江苏省常州市工商行政管理局出具的“（n04000273）公司变更[2015]第 06090003 号”《公司准予变更登记通知

书》，核准了本次交易 51%股权变更登记事项。

2015 年 10 月 10 日，八达园林取得了江苏省常州市工商行政管理局出具的（n04000273）公司变更[2015]第 10100001 号”《公司准予变更登记通知书》，核准了本次交易 49%股权变更登记事项。

上述变更结束后，公司直接持有八达园林 100%股权，八达园林成为公司全资子公司。

2、证券发行登记等事宜的办理状况

公司于 2015 年 10 月 21 日就本次增发股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料，并收到了中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司《股份登记申请受理确认书》。经确认，公司已办理完毕新增股份 117,543,352 股的登记手续。

3、现金对价支付情况

根据发行人与交易对方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》相关约定：

（1）于王仁年持有的八达园林 51%股权过户至公司名下之日起 7 个工作日内支付 20,000 万元；

（2）于王仁年持有的八达园林 51%股权过户至公司名下之日起 90 日内支付 44,660 万元；

（3）于王仁年持有的八达园林 51%股权过户至公司名下之日起 120 日内支付现金对价的剩余部分，即 20,000 万元。至此，本次交易的现金对价全部支付完毕。

4、配套募集资金发行情况

本次募集资金总额为 813,399,999.76 元，由华泰柏瑞基金管理有限公司、第一创业证券股份有限公司、宁波市星通投资管理有限公司、东海基金管理有限责任公司、鹏华资产管理（深圳）有限公司、财通基金管理有限公司、西藏瑞华投资发展有限公司及兴证证券资产管理有限公司认购。扣除支付的保荐承销费用人民币 28,624,414.03 元后，实际到位资金为人民币 784,775,585.73 元。

公司于 2015 年 12 月 9 日，本次非公开发行募集配套资金的发行对象华泰柏瑞基金管理有限公司、第一创业证券股份有限公司、宁波市星通投资管理有限公

司、东海基金管理有限责任公司、鹏华资产管理（深圳）有限公司、财通基金管理有限公司、西藏瑞华投资发展有限公司、兴证证券资产管理有限公司已将本次发行的认购资金汇入新时代为本次发行开立的账户。

截至 2015 年 12 月 10 日，上述款项划转至公司在银行开立的募集资金专户内。

根据 2015 年 12 月 10 日致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《北京深华新股份有限公司验资报告》（致同验字（2015）第 110ZC0619 号）。本次发行股票募集资金总额 813,399,999.76 元，扣除与发行有关费用 28,624,414.03 元，募集资金净额为 784,775,585.73 元已汇入公司在温州银行股份有限公司学院路开立的账号为 758000120190918918 人民币账户内。

（四）《盈利预测补偿协议》及其补充协议中对注入上市公司资产价值的承诺

1. 注入上市公司资产作价情况

本协议项下标的资产指经上海立信资产评估公司（以下简称“上海立信”）出具的信资评报字（2015）第 011 号《资产评估报告》纳入评估范围，且作为被购买资产注入上市公司的全部资产和负债。上海立信分别采用收益法及资产基础法对八达园林股东全部权益价值进行评估，并最终选择收益法的评估结果作为评估结论。

根据上述资产评估报告，于评估基准日 2014 年 12 月 31 日，在持续经营的假设条件下，八达园林股东全部权益价值为人民币 166,000 万元。交易各方一致同意最终交易价格为人民币 166,000 万元。

2. 《盈利预测补偿协议》及其补充协议中对注入上市公司标的资产价值的承诺

在承诺期内，八达园林应在每个会计年度结束后 3 个月内，聘请双方认可的具有证券、期货业务资格的会计师事务所对标的股权进行减值测试，并出具《减值测试报告》。如标的股权发生减值，则王仁年需就减值部分对上市公司进行补偿，补偿方式为现金，计算公式如下：

当期资产减值补偿的金额=当期期末标的资产减值额×上市公司持有八达园林的股权比例-当期已支付的业绩承诺补偿金额

当期期末标的资产减值额=标的资产作价-期末标的资产评估值(扣除业绩承诺期内的增资、减资、接受赠与及利润分配等因素的影响)

二、减值测试情况

公司聘请同致信德(北京)资产评估有限公司(以下简称“同致信德”)对注入上市公司资产 2016 年 12 月 31 日的股东权益价值进行估值。同致信德根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等相关情况,在本次评估中选用企业自由现金流模型对股东权益价值进行评估:

公司股东全部权益价值=公司经营价值+溢余资产价值-溢余负债价值+非经营性负债价值-非经营性负债价值-付息债务价值=公司投资资本价值-付息债务价值

同致信德于 2017 年 4 月 7 日出具了同致信德评报字(2017)第 0096 号《评估报告》,2016 年 12 月 31 日八达园林股东权益评估结果为人民币 154,500 万元。

在本次减值测试过程中,公司已充分告知同致信德本次评估的背景、目的等必要信息。对于存在不确定性或不能确定的事项,已要求同致信德及时告知并在其咨询报告及其说明中充分披露。对于评估所使用的评估假设、评估参数进行了复核,未识别出异常状态。

根据相关协议所约定的资产减值补偿额的确定方法,即标的资产作价减去期末标的资产的评估值扣除业绩承诺期内增资、减资、接受赠与及利润分配等因素的影响 0 元后,公司将 2016 年 12 月 31 日八达园林的评估值 154,500 万元扣除业绩承诺期内增资、减资、接受赠与及利润分配等因素的影响 0 元后与重组当时作价 166,000 万元进行比较,计算标的资产是否发生减值。

三、测试结论

通过对注入上市公司的八达园林股东权益价值进行减值测试,注入上市公司资产于 2016 年 12 月 31 日减值 11,500 万元。

四、本报告的批准

本报告业经本公司董事会于 2017 年 4 月 20 日批准。

深圳美丽生态股份有限公司

二〇一七年四月二十日



营业执照

(6-1)

(副本)

统一社会信用代码 91110102089698790Q

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街110号11层

执行事务合伙人 胡柏和

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 2043年12月12日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

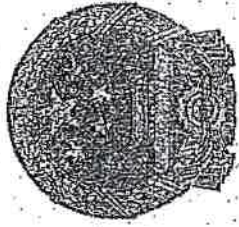
登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016

12 07 年 月 日



证书序号: NO. 019760

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 胡柏和

办公场所: 北京市西城区西直门外大街110号11层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000162

注册资本(出资额): 1800万元

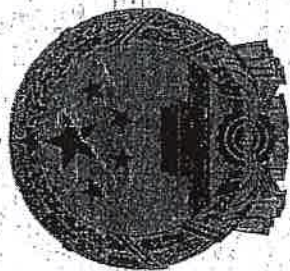
批准设立文号: 京财许可(2013) 0083号

批准设立日期: 2013-12-11

再次复印无效



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000436

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

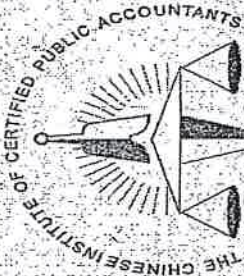
首席合伙人: 胡柏和



证书号: 05

发证时间: 二〇一七年十二月三十日

证书有效期至:



中国注册会计师协会

李光初

姓 名 Full name

性 别 Sex

出 生 日 期 Date of birth

工 作 单 位 分 公 司 Working unit

身 份 证 号 码 Identity card No.

1972-09-27

湖北中勤万信会计师事务所有限公司

610103197209272032

610103197209272032

610103197209272032



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after.

李光初420000034213

2016年已通过

湖北注册会计师协会



证书编号:
No. of Certificate

420000034213

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 9 月 1 日



验证证书真实有效



姓名	刘雪亮
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1985-02-18
Date of birth	
工作单位	中德万信会计师事务所有限公司湖北分公司
Working unit	
身份证号码	420104198502181215
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

刘雪亮110001620180
2016年已通过
湖北注册会计师协会



证书编号: 110001620180
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一二年十月十日
Date of Issuance



验证证书真实有效