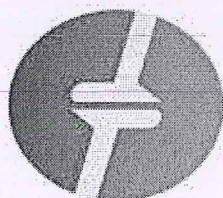


本报告依据中国资产评估准则编制

深圳美丽生态股份有限公司拟股权转让涉及的
江苏八达园林有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

同致信德评报字（2020）第020070号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年九月二十九日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020054202000463

资产评估报告名称： 深圳美丽生态股份有限公司拟股权转让涉及的江苏八达园林有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 同致信德评报字（2020）第020070号

资产评估机构名称： 同致信德（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 高兴嵘(资产评估师)、陈英(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

评估报告目录

声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书正文.....	10
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	11
二、评估目的.....	16
三、评估对象和评估范围.....	16
四、价值类型.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	37
十三、资产评估报告日.....	38
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	38
资产评估报告书附件.....	40
附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件.....	41
附件二、被评估单位审计报告复印件.....	42
附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件.....	43
附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	44
附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函.....	45
附件六、签名资产评估师的承诺函.....	46
附件七、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件.....	47
附件八、资产评估机构法人营业执照副本复印件.....	48
附件九、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件.....	49

声 明

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

深圳美丽生态股份有限公司拟股权转让涉及的
江苏八达园林有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受深圳美丽生态股份有限公司（以下简称：美丽生态）的委托，对美丽生态拟股权转让涉及的江苏八达园林有限责任公司（以下简称：八达园林）股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为美丽生态。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：八达园林。

三、评估目的：为美丽生态拟转让持有的八达园林的股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为八达园林股东全部权益价值。评估范围为截止 2020 年 6 月 30 日八达园林的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：采用资产基础法评估，截止评估基准日，八达园林资产账面值为 147,088.83 万元，评估值为 148,531.30 万元，增值 1,442.47 万元，增值率为 0.98%；负债账面值为 146,919.94 万元，评估值为 146,919.94 万元，无增减值；股东全部权益账面

值为 168.89 万元,评估值为 **1,611.36 万元**(大写:人民币壹仟陆佰壹拾壹万叁仟陆佰元),
评估增值 1,442.47 万元,增值率为 854.09%。具体评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 6 月 30 日

被评估单位: 江苏八达园林有限责任公司

金额单位: 人民币万元

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
1 流动资产	134,926.37	135,009.46	83.09	0.06
2 非流动资产	12,162.46	13,521.84	1,359.38	11.18
3 长期股权投资	4,210.00	3,917.44	-292.56	-6.95
4 投资性房地产	387.75	750.77	363.02	93.62
5 固定资产	1,614.42	2,346.24	731.82	45.33
6 无形资产	268.32	825.42	557.10	207.63
7 长期待摊费用	53.12	53.12	-	0.00
8 递延所得税资产	2,328.85	2,328.85	-	0.00
9 其他非流动资产	3,300.00	3,300.00	-	0.00
10 资产总计	147,088.83	148,531.30	1,442.47	0.98
11 流动负债	141,919.94	141,919.94	-	0.00
12 非流动负债	5,000.00	5,000.00	-	0.00
13 负债合计	146,919.94	146,919.94	-	0.00
14 所有者权益(或股东权益)	168.89	1,611.36	1,442.47	854.09

特别事项说明:

(一) 截止评估报告出具日,八达园林申报评估的房屋建筑物-新综合楼未办理产权证,对于未办理产权证的房屋建筑物,本次按照被评估单位实际测量申报的面积评估,如被评估单位在评估基准日后经营房屋建筑面积发生变化,则价值应根据相应情况做调整。

(二) 本次评估范围内的投资性房地产账面值不包含建筑物所占用的土地使用权的价值,故本次采用收益法评估的投资性房地产价值需相应扣减其占用的土地使用权的评估值,投资性房地产占用的土地使用权的评估值包含在无形资产-土地使用权的评估值。

(三) 截止评估基准日,八达园林的贷款情况如下:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	贷款利率	币种	账面价值(元)	贷款方式
1	浦发银行武进支行	2020/6/12	2020/12/10	5.66%	人民币	14,000,000.00	保证
2	江南银行天宁支行 4333	2019/11/12	2020/11/11	7.00%	人民币	82,500,000.00	保证
3	广发银行常州分行 0192	2019/10/31	2020/10/29	5.20%	人民币	17,990,000.00	保证
4	中国银行武进支行	2020/06/09	2021/11/07	5.225%	人民币	50,000,000.00	保证
合计						164,490,000.00	

(1) 八达园林于 2020 年 6 月 11 日与浦发银行常州分行签订了合同号为 42042020280196《流动资金借款合同》，该笔借款为保证借款，保证人为美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司，保证合同编号为 YB4204202028019601、YB4204202028019602，借款金额 14,000,000.00 元，借款期限从 2020 年 6 月 12 日至 2020 年 12 月 10 日。

(2) 八达园林于 2019 年 1 月 11 日与江南银行天宁支行签订了合同号为 01704172019620003《最高额借款(信用)合同》，授信期限为 2019 年 01 月 11 日至 2021 年 01 月 07 日，该笔借款为保证借款，保证人为美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司、王仁年、陈小琴，保证合同编号为 01704172019160004、01704172019160001，借款金额 82,500,000.00 元，借款期限从 2019 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 11 日。

(3) 八达园林于 2019 年 10 月 31 日与广发银行常州分行签订了合同号为 (2019) 常银综授额字第 000030 号，该笔借款为保证借款，保证人为美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司，保证合同编号为 (2019) 常银综授额字第 000030 号-担保 01、(2019) 常银综授额字第 000030 号-担保 02，借款金额 17,990,000.00 元，借款期限从 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 29 日。

(4) 八达园林于 2020 年 6 月 8 日与中国银行武进支行签订合同号为 345852967D20060201《流动资金借款合同》，该笔借款为保证借款，保证人为美丽生态、美丽生态(深圳)有限责任公司、浙江佳源房地产集团有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司，保证合同编号为 2020 年额保字 WQ17032301 号、2020 年额保字 WQ17032301-01 号、2020 年额保字 WQ190104-03 号、2020 年额保字 WQ15924469 号，借款金额为 50,000,000.00 元，借款期限为 2020 年 6 月 9 日至 2021 年 11 月 7 日。

(四) 截止评估基准日，八达园林的关联担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
美丽生态	八达园林	72,000,000.00	2017/12/29	2020/05/29	是(注 1)
美丽生态、王仁年、陈小琴, 王云杰	八达园林	99,000,000.00	2017/02/17	2020/02/16	是(注 2)
美丽生态、王仁年、陈小琴、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	89,000,000.00	2019/01/11	2021/01/07	否(注 3)
美丽生态、王云杰、路杰	八达园林	60,000,000.00	2017/03/15	2020/04/13	是(注 4)
美丽生态 佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	18,000,000.00	2019/10/30	2020/10/29	否(注 5)
美丽生态、王仁年、陈小琴	八达园林	75,000,000.00	2017/12/14	2021/06/10	是(注 6)
浙江佳源房地产集团有限公司、美丽生态	八达园林	75,000,000.00	2019/01/04	2020/06/09	是(注 7)

浙江佳源房地产集团有限公司、美丽生态、美丽生态(深圳)有限责任公司、福建美丽生态建设集团有限公司	八达园林	50,000,000.00	2020/06/09	2021/11/07	否(注8)
美丽生态、王仁年、陈小琴、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	20,000,000.00	2018/12/25	2019/06/25	是(注9)
美丽生态、王仁年、陈小琴、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	18,000,000.00	2019/06/17	2019/12/17	是(注10)
美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	18,000,000.00	2019/12/16	2020/06/15	是(注11)
美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	14,000,000.00	2020/06/12	2020/12/10	否(注12)

注(1) 2016年12月2日,美丽生态与中信银行股份有限公司常州分行签订了合同号为2016信常银最保字第00227号《最高额保证合同》,为八达园林提供总金额不超过7,200万的担保,截止2020年6月30日,八达园林贷款余额为0元。

注(2) 2016年5月24日,美丽生态、王仁年、陈小琴、王云杰与江苏江南农村商业银行股份有限公司签订了合同号为01102102016160043、Z01102102016160184的《最高额保证合同》,为八达园林提供总金额不超过9,900万的担保。

注(3) 2019年1月11日,美丽生态、王仁年、陈小琴、佳源创盛控股集团有限公司与江苏江南农村商业银行股份有限公司签订了合同号为01704172019160001、Z01704172019160004的《最高额保证合同》,为八达园林提供总金额不超过8,900万的担保,截止2020年6月30日,八达园林贷款余额为8,250万元。

注(4) 2017年3月16日,美丽生态、王云杰、路杰与广发银行股份有限公司常州分行签订了合同号为(2017)常银综授额字第000022号-担保01、(2017)常银综授额字第000022号-担保02、(2017)常银综授额字第000022号-担保03《最高额保证合同》,为八达园林分别提供总金额不超过6,000万、1,800万的担保,截止2020年6月30日,八达园林贷款余额为0万元。

注(5) 2019年10月30日,美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司与广发银行股份有限公司常州分行签订了合同号为(2019)常银综授额字第000030号-担保01、(2019)常银综授额字第000030号-担保02《最高额保证合同》,为八达园林提供总金额不超过1,800万的担保,截止2020年6月30日,八达园林贷款余额为1,799万元。

注(6) 2017年12月12日,美丽生态、王仁年、陈小琴与中国银行股份有限公司常州武进支行签订了合同号为2017年额保字WQ17120501-01、2017年额保字WQ17120502-01号《保证合同》,为八达园林提供总金额不超过7,500万的担保。

注(7) 2019年1月4日,浙江佳源房地产集团有限公司、美丽生态与中国银行股份有限公司常州武进支行签订了合同号为2019年额保字WQ190104-03号、2019年额保

字 WQ190104-04 号《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 7,500 万的担保。

注（8）2020 年 6 月 8 日，美丽生态、美丽生态（深圳）有限责任公司、浙江佳源房地产集团有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司与中国银行股份有限公司常州武进支行签订了合同号为 2020 年额保字 WQ17032301 号、2020 年额保字 WQ17032301-01 号、2020 年额保字 WQ190104-03 号、2020 年额保字 WQ15924469 号《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 5,000 万的担保，截止 2020 年 6 月 30 日，八达园林贷款余额为 5,000 万元。

注（9）2018 年 12 月 25 日，美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司、王仁年、陈小琴与上海浦东发展银行股份有限公司常州分行签订了合同号为 YB4204201828037302、YB4204201828037301、YB4204201828037303《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 6,000 万的担保。

注（10）2019 年 6 月 17 日，美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司、王仁年、陈小琴与上海浦东发展银行股份有限公司常州分行签订了合同号为 YB4204201928026001、YB4204201928026002、YB4204201928026003《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 1,800 万的担保。

注（11）2019 年 12 月 13 日，美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司常州分行签订了合同号为 YB4204201928064002、YB4204201928026001《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 1,600 万的担保。

注（12）2020 年 6 月 11 日，美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司常州分行签订了合同号为 YB4204202028019601、YB4204202028019602《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 1,400 万的担保，截止 2020 年 6 月 30 日，八达园林贷款余额为 1,400 万元。

资产评估报告书正文

深圳美丽生态股份有限公司拟股权转让涉及的 江苏八达园林有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

深圳美丽生态股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳美丽生态股份有限公司拟股权转让涉及的江苏八达园林有限责任公司股东全部权益在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

名称：深圳美丽生态股份有限公司（以下简称“委托人”或“美丽生态”）

住所：广东省深圳市宝安区中心区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 1701-1703 室

统一社会信用代码：91110000192181597U

法定代表人：陈飞霖

注册资本：81985.4713 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：一般经营项目是：高新技术项目的开发及技术服务，计算机网络系统工程、计算机软、硬件的技术开发、电子技术产品的技术开发，信息咨询服务（以上不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；园林植物的研究、开发、销售；园林环境景观的设计；建筑材料、园林机械设备、体育用品的销售；投资与资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：计算机网络系统工程、计算机软、硬件的生产、安装（具体项目另行申报），电子技术产品的生产；园林绿化工程和园林维护；园林植物的种植。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：江苏八达园林有限责任公司（以下简称“被评估单位”或“八达园林”）

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：常州市武进区嘉泽镇江南花都产业园 1 号楼一层

法定代表人：盛汝信

注册资本：35500 万元整

经营范围：园林绿化工程、园林古建筑工程、市政工程、水暖安装工程施工，山体造绿，假山、喷泉安装，苗木花卉培植销售，园林绿化规划设计及技术咨询服务，道路货运经营（限《道路运输经营许可证》核定范围）。（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）

2、历史沿革

八达园林原名武进市八达市政园林建筑有限公司，由王仁年、武进市市政建设总公司投资设立，其中自然人王仁年以货币出资 196.00 万元、以实物资产出资 170.70 万元，持股比例为 95.00%；武进市市政建设总公司以实物资产出资 19.30 万元，持股比例为 5.00%，1996 年 3 月 21 日公司在武进市工商行政管理局登记，企业法人营业执照注册号为 25083174-7。上述出资经武进苏瑞会计师事务所出具武苏瑞会验（96）第 21 号《验资报告》验证确认。

1997 年 10 月 16 日，武进市市政建设总公司将其持有的八达园林股权转让给王仁年，同时增加新股东并增加注册资本 437.50 万元，本次增资后注册资本变更为 823.50 万元，股东持股比例为：王仁年累计出资 527.50 万元，持股比例为 64.10%；王建明累计出资 243.00 万元，持股比例为 29.50%；王建庆累计出资额 53.00 万元，持股比例为 6.40%。本次增资经江苏武进苏瑞会计师事务所出具武苏瑞会验（97）第 520 号《验资报告》验证确认。

2001 年 10 月 16 日，八达园林名称变更为常州八达园林建筑有限公司，八达园林营业执照注册号变更为 3204832100176。

2004 年 5 月 20 日，八达园林增加注册资本 426.50 万元，由股东王仁年以货币认缴注册资本 226.50 万元，股东王建明以货币认缴注册资本 200.00 万元，本次增资后注册资本变更为 1,250.00 万元，股东持股比例为：王仁年累计出资 754.00 万元，持股比例为 60.32%；王建明累计出资 443.00 万元，持股比例为 35.44%；王建庆累计出资 53.00 万元，持股比例为 4.24%。本次增资经常州恒泰联合会计师事务所出具常泰会验（2004）字第 142 号《验资报告》验证确认。八达园林营业执照注册号变更为 3204042101503。

2004 年 12 月 8 日，八达园林名称变更为江苏八达园林建设有限公司。

2006年8月1日,八达园林增加注册资本830.00万元,由股东王仁年以货币认缴注册资本500.656万元,股东王建明以货币认缴注册资本294.152万元,股东王建庆以货币认缴注册资本35.192万元,本次增资后注册资本变更为2,080.00万元,股东持股比例为:王仁年累计出资1254.656万元,持股比例为60.32%;王建明累计出资737.152万元,持股比例为35.44%;王建庆累计出资88.192万元,持股比例为4.24%。本次增资经江苏国联会计师事务所有限公司出具苏国联验(2006)第171号《验资报告》验证确认。八达园林营业执照注册号变更为3204002103461。

2008年5月4日,根据常州市武进工商行政管理局(04830047)武工商注册号换号字(2008)第05040261号《工商行政管理市场主体注册号变化证明》的规定,八达园林注册号变更为320483000133946。

2009年12月8日,八达园林股东王建庆将其持有的八达园林股权全部转让给王仁年,同时由新股东江苏中道农林科技有限公司以货币增加注册资本3,000.00万元,本次增资后注册资本变更为5,080.00万元,股东持股比例为:王仁年累计出资1342.848万元,持股比例为26.43%;王建明累计出资737.152万元,持股比例为14.51%;江苏中道农林科技有限公司累计出资3,000.00万元,持股比例为59.06%。本次增资经常州金鼎会计师事务所有限公司出具常金鼎验(2009)第078号《验资报告》验证确认。

根据2010年6月1日股东会决议及江苏中道农林科技有限公司与王仁年签订的股权转让协议,江苏中道农林科技有限公司将其持有的八达园林股权全部转让给股东王仁年,股权转让后股东持股比例为:王仁年累计出资4,342.848万元,持股比例为85.49%;王建明累计出资737.152万元,持股比例为14.51%。

根据2011年2月15日股东会决议,八达园林股东王建明将其持有的八达园林出资中的130.048万元转让给常州世通投资管理有限公司、457.244万元转让给股东王仁年。股东王仁年将其持有的八达园林股权中的299.212万元转让给王云杰等31个自然人。本次转让后股东持股比例为:王仁年累计出资4,500.88万元,持股比例为88.60%;王建明累计出资149.86万元,持股比例为2.95%;常州世通投资管理有限公司累计出资130.048万元,持股比例为2.56%;王云杰等31个自然人累计出资299.212万元,持股比例为5.89%。

根据2011年4月2日股东会决议,八达园林增加注册资本1,270.00万元,由自然人余艳平、李文龙、潘永兴、黄怡如和博正资本投资有限公司、天津架桥富凯股权投资基金合伙企业(有限合伙)、磐霖平安(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)、杭州富庆创业投资合伙企业(有限合伙)、广州海汇财富创业投资企业(有限合伙)、

上海雅银股权投资合伙企业（有限合伙）、天津百富源股权投资基金合伙企业（有限合伙）以现金方式认购。本次增资后注册资本变更为 6,350.00 万元，本次增资经天健正信会计师事务所有限公司出具天健正信验（2011）综字第 010012 号《验资报告》验证确认。

根据 2011 年 5 月 6 日第二次临时股东会决议，股东王仁年将其持有的八达园林股权中的 100.00 万元转让给苏州东方九胜创业投资企业（有限合伙）、50.00 万元转让给江苏南泰创业投资有限公司。

根据 2012 年 1 月 10 日，经八达园林股东会审议通过，八达园林整体变更为股份有限公司，并以 2011 年 10 月 31 日为基准日，将经审计的净资产 544,855,328.65 元，按 1:1.53 的比例折为股本 355,000,000 股（净资产中其余 189,855,328.65 元计入资本公积）。各股东作为发起人根据原在江苏八达园林建设有限公司持股比例持有江苏八达园林股份有限公司股份。

2015 年 4 月 28 日，经八达园林股东会审议通过，八达园林整体变更为有限责任公司，八达园林名称变更为八达园林，于 2015 年 4 月 30 日取得营业执照。

2015 年 10 月 10 日股东变更为美丽生态。

2020 年 4 月 24 日，美丽生态与美丽生态（深圳）有限责任公司签订股权转让协议，美丽生态将其持有八达园林 1.00% 的股权转让给了美丽生态（深圳）有限责任公司。变更后美丽生态持有八达园林 99.00% 的股权，美丽生态（深圳）有限责任公司持有八达园林 1.00% 的股权。

截止评估基准日，八达园林的股东结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	出资比例
1	美丽生态	35,145.00	99%
2	美丽生态（深圳）有限责任公司	355.00	1%
	合计	35,500.00	100%

3、近二年又一期资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，八达园林母公司口径账面资产总额 147,088.84 万元，负债总额 146,919.94 万元，所有者权益 168.89 万元。2020 年 1-6 月实现主营业务收入 15,512.52 万元，利润总额-2,631.28 万元，净利润-2,631.28 万元。八达园林近二年又一期资产、财务、经营状况如下表：

合并报表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
----	------------------	------------------	-----------------

资产总额	144,749.20	143,922.34	132,084.23
负债总额	142,647.71	141,690.61	130,077.61
净资产	2,101.49	2,231.73	2,006.61
项目	2018年度	2019年度	2020年1-6月
营业总收入	6,863.53	29,643.24	15,540.71
利润总额	-62,459.88	130.26	-240.12
净利润	-62,489.16	130.24	-240.12

母公司报表

单位：万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产总额	148,012.34	152,654.66	147,088.84
负债总额	145,299.65	149,854.49	146,919.94
净资产	2,712.69	2,800.17	168.89
项目	2018年度	2019年度	2020年1-6月
营业总收入	6,858.97	38,343.53	15,512.52
利润总额	-61,184.59	87.48	-2,631.28
净利润	-61,213.73	87.48	-2,631.28

(注：2018年度财务数据摘自勤信审字【2019】第0550号审计报告；2019年度财务数据摘自勤信审字【2020】第0680号审计报告；2020年6月30日的财务数据摘自勤信审字【2020】第1975号审计报告。)

4、八达园林取得的相关业务经营证书和享受的税收优惠政策

八达园林主要从事园林绿化工程、园林古建筑工程、市政工程施工、风景园林工程设计、园林绿化养护、苗木花卉培植销售及园林绿化技术咨询，拥有国家城市园林绿化壹级资质、风景园林工程专项设计资质、市政公用工程施工总承包资质和园林古建筑施工专业承包资质等。

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3、6、9
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

2019年3月20日，财政部、税务总局、海关总署发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起执行。纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。纳税人购进用于生产或者委托加工13%税率货物的农产品，按照10%

的扣除率计算进项税额；原适用16%税率且出口退税率为16%的出口货物劳务，出口退税率调整为13%；原适用10%税率且出口退税率为10%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整为9%。

（2）税收优惠政策及批文

①增值税

根据增值税暂行条例第十五条（农业生产者销售的自产农产品免征增值税）以及《财政部、国家税务总局关于印发〈农产品征税范围注释〉的通知》（财税【1995】第52号）的规定，苗木销售收入免征增值税。

②所得税

根据常州市武进区国家税务局《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，八达园林种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，享受企业所得税免税优惠政策。

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位八达园林系委托人控股子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为美丽生态拟转让八达园林的股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为八达园林股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止2020年6月30日八达园林申报评估、经美丽生态确认后的全部资产和负债。账面资产类型及金额如下表：

单位：万元

	项 目	账面价值
1	流动资产	134,926.37
2	货币资金	670.29
3	应收票据	150.00

项 目		账面价值
4	应收账款	17,027.30
5	预付款项	1,375.80
6	其他应收款	19,990.21
7	存货	209.98
8	合同资产	95,039.82
9	一年内到期的非流动资产	426.66
10	其他流动资产	36.31
11	非流动资产	12,162.46
12	长期股权投资	4,210.00
13	投资性房地产	387.75
14	固定资产	1,614.42
15	无形资产	268.32
16	长期待摊费用	53.12
17	递延所得税资产	2,328.85
18	其他非流动资产	3,300.00
19	资产总计	147,088.84
20	流动负债	141,919.94
21	非流动负债	5,000.00
22	负债合计	146,919.94
23	净资产（所有者权益）	168.89

（注：2020年6月的账面价值经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了勤信审字【2020】第1975号审计报告。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

2、对本次评估影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）合同资产

合同资产系已完工未结算工程施工项目：经抽查相关图纸、文件、凭证等资料，工程项目的账面值中包括已投入成本（主要为苗木、机械费用）、分摊毛利。

（2）投资性房地产概况

评估范围内的投资性房地产系八达园林对外出租的部分房屋建筑物，纳入本次评估范围内的投资性房地产对外出租情况详见下表：

序号	建筑物名称	承租公司	开始使用日期	面积（平方米）	租赁期间
1	老综合楼	易保保安服务有限公司	2005-12-21	1,000.00	2018.11.01-2023.10.30
2	老综合楼	精标工程机械	2005-12-21	130.00	2019.01.10-2024.01.09
3	老综合楼	悦悦汽车维修部	2005-12-21	260.00	2019.07.01-2024.06.30

4	老办公楼	老办公楼-朱文	2005-12-21	1,511.15	2019.07.05-2024.07.04
5	老综合楼	安能物流	2005-12-21	130.00	2019.10.01-2020.9.30
6	新综合楼1楼仓库	一乙物流仓库	2017-01-31	550.00	2019.03.01-2024.02.28
合计				3,581.15	

老综合楼面积总计为 2,890.43 平方米，钢混结构，建成于 2005 年 12 月，共四层，一楼为食堂，二至四楼为员工宿舍，其中对外出租面积合计 1,520.00 平方米；老办公楼面积为 1,511.15 平方米，钢混结构，建成于 2005 年 12 月，共三层，现出租给朱文办公、展览使用；新综合楼一楼仓库，钢混结构，建成于 2017 年 1 月 31 日。

(3) 房屋建筑物概况

评估范围内的房屋建筑物位于江苏省常州市新闻镇新庆路558号公司院内。老综合楼建筑面积（剔除在投资性房地产科目核算的房屋建筑物面积）共1,370.43平方米，为钢混结构，建成于2005年12月，共四层，部分对外出租（已在投资性房地产科目核算），部分自用；别墅楼建筑面积299.14平方米，钢混结构，建成于2011年11月，共二层，用于办公；新综合楼建筑面积（剔除在投资性房地产科目核算的房屋建筑物面积）为5,079.00平方米，钢混结构，建成于2017年1月31日，共五层，其中一楼仓库用于出租，其他用于办公。

纳入评估范围内的房屋建筑物中，老综合楼、别墅楼已取得编号为苏2016常州市不动产权第0011105号不动产权证；新综合楼尚未办理不动产权证，房屋建筑面积经八达园林实际测量申报。

(4) 设备类资产

八达园林纳入评估范围内的设备类资产主要为机器设备、电子设备及车辆，分布在八达园林的办公室、会议室以及工程施工现场等场所，其中机器设备主要为绿篱打药机、内燃弧焊机、柴油机组等设备；运输设备主要为轿车、小型客车等办公用车，各类装载货车、洒水车等园林作业用车等。本次申报的小轿车，均办理了机动车行驶证；办公及电子设备主要是空调、电脑、打印机等办公用设备和办公桌、各类椅子、沙发等办公家具。

(5) 无形资产—土地使用权

八达园林纳入评估范围内的无形资产为土地使用权，账面净值为 2,683,231.39 元。被评估单位已取得《不动产权证书》（苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号），土地使用权人为八达园林，土地位于新闻镇新庆路 558 号，宗地代码：320404002001GB00309，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 6 月 29 日，至评估基准日，评估对象剩余年限为 33.02 年，使用权面积为 17,905.00 平方米。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，八达园林未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账、未申报的表外资产。评估人员进行了必要的核实，亦未发现八达园林评估基准日存在表外资产。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估是以勤信审字【2020】第1975号审计报告为基础进行的，除此外未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

（一）本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年6月30日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为2020年6月30日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

美丽生态2020年8月25日的总经理办公会会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令2016年第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第15号，2018年10月26日修订）；
3. （2019修订）《中华人民共和国证券法》（自2020年3月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国物权法》（主席令2007年第62号）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（国务院令第 512 号，2019 年 4 月 23 日修订）；
8. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令第 691 号）；
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 714 号）；
10. 《中华人民共和国环境保护税法》（主席令第 16 号，2018 年 10 月 26 日第一次修正）；
11. 《中华人民共和国环境保护税法实施条例》（国务院令 2017 年第 693 号）；
12. 《中华人民共和国车船税法》（主席令第 6 号，2019 年 4 月 23 日第一次修正）；
13. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 1990 年第 55 号）；
14. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）；
15. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
16. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；
17. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；
18. 《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》（财会〔2006〕3 号）及应用指南；
19. 《企业会计准则第 6 号-无形资产》（财会〔2006〕3 号）及应用指南；
20. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35 号）；
4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36 号）；
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评

协（2017）33号）；

6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协（2018）37号）；

7. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协（2018）38号）；

8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》（中评协（2017）37号）；

9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协（2017）38号）；

10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协（2017）39号）；

11. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》（中评协（2019）35号）；

12. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协（2017）46号）；

13. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协（2017）47号）；

14. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协（2017）48号）；

15. 《中评协关于印发<投资性房地产评估指导意见>的通知》（中评协（2017）53号）；

16. 《中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知》（中评协（2019）39号）。

（四）权属依据

1. 营业执照、出资协议、股权转让协议；
2. 不动产权证书；
3. 国有土地使用证；
4. 机动车行驶证；
5. 重大设备订货合同及发票等。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

2. 中国土地市场网公布的国有土地使用权挂牌出让结果公告；
3. 中国地价动态监测网公布的《全国主要城市地价监测报告》；
4. 常州市2019年工程造价信息；
5. 常州市2019年工程造价指数；
6. 互联网信息查询的国债利率和到期收益率；
7. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
8. 市场调查及询价资料；
9. 互联网信息资料；
10. 现场勘察、访谈记录；
11. 未来年度经营合同、订单等其他资料；
12. 八达园林未来年度投资、筹资计划；
13. 八达园林的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；
14. 影响八达园林经营的宏观、区域经济因素资料；
15. 八达园林所在行业现状与发展前景资料；
16. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料；
17. 八达园林提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、及其他资料；
18. 其他取费文件。

（六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；
4. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条

件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

八达园林属于园林施工行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

（二）收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

近年来国家对园林绿化施工行业从业资质放开，八达园林业务受到巨大冲击，八达园林在 2018 年遇到流动性问题，工程项目停滞，2018 年下半年管理层发生变更，2019 年新签订的项目主要为美丽生态的第一大股东佳源创盛控股集团有限公司引进项目，多为商业及住宅配套的绿化景观工程项目，八达园林项目来源单一，鉴于八达园林依托的房地产项目开发商未来能否取得其他建设地块的不确定性，以及股权转让后八达园林业务来源的不确定性，本次无法合理预测八达园林为其提供配套施工项目在未来年度收入

的经营数据，故本次评估不适宜采用收益法评估。

（三）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，并对银行存款进行函证，按核实后的账面值评估。

B、债权类资产（应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款等）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于应收票据，通过查阅票据备查簿，根据核实后的账面值确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

应收款项融资为八达园林已贴现的应收票据，按照核实后的贴现金额确认评估值。

C、存货的评估：委估企业的主要存货包括消耗性生物资产、库存商品。依据被评估单位提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对消耗性生物资产进行抽查盘点，现场勘察消耗性生物资产的生长情况。在此基础上，对委托评估的消耗性生物资产、库存商品等分别进行评估。

a、消耗性生物资产的评估：采用市场法进行评估。

本次评估的苗木资产均为正常销售的消耗性生物资产，故消耗性生物资产均按下列公式计算评估价值：

评估值=不含税售价-销售费用-税金及附加-所得税-该产品利润扣除

b、库存商品的评估：委托评估的库存商品系八达园林外购的纪念品以及苗圃用原材料，经了解库存商品主要为自用，不对外销售，本次按清查盘点结果分类，并根据核实后的账面值确定评估值。

D、合同资产的评估：建造合同形成的已完工未结算工程项目分为2019年以前签订的合同和2019年以后新签订的合同，部分项目采用个别认定单项计提减值准备，剩余项目按照库龄分析法计算减值准备。其中，对于2019年新签订的项目，系美丽生态的第一大股东佳源创盛控股集团有限公司引进项目，多为商业及住宅配套的绿化景观工程，考虑到以下几方面：（1）新项目工期相比老项目较大缩短，工程结算及资金周转相应较快，款项收回可能性较大；（2）佳源创盛控股集团有限公司的规模较大，融资能力较强，作为关联方回款有保障，基于谨慎性，企业仅对工程施工-合同毛利部分依据库龄分析法计提减值准备。本次按核实后的账面值确定评估值。

②其他流动资产

本次评估涉及的其他流动资产为预交所得税，按照核实后的账面值确定评估值。

③一年内到期非流动资产

本次评估涉及的一年内到期非流动资产为商丘市商务中心区管理委员会等管理委员会及南通富通城市建设有限公司等公司的BT融资建设工程款，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估中确定为无法收回的款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

④机器设备（含电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器、电子设备和车辆等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

A、重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，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。

a、国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

b、运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税；

c、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离确定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、电子及办公设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率}(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

d、车辆：采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

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

勘察成新率根据委估车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如是否发生过事故等）因素等打分确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零，如电子设备等。

⑤投资性房地产

本次评估范围内的投资性房地产主要采用收益法和成本法评估。对于企业所属的投资性房地产的-新综合楼1楼仓库因未封墙体，租金较低，市场上难以查询到相似的交易案例，本次采用成本法评估，详见房屋建筑物评估方法。除此外，其他投资性房地产采用收益法评估。收益法就是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{v}{(1+R)^i}$$

式中：V—房地产在评估基准日的收益价格，通常称为现值。

A_i —房地产的未来净运营收益，通常简称净收益。

v—建筑物的残余价值或剩余土地价值

R—房地产的报酬率

n—房地产的收益期限，是从评估基准日开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常称为收益年限。

⑥房屋建筑物

对于企业所属的房屋建（构）筑物的评估采用重置成本法。计算公式为：评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

a、建安工程造价的确定

(a) 对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

(b) 对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

c、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=（工程造价+其他费用）×贷款利率×1/2 正常工程建设期

B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

a、年限法计算公式为：

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

b、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

c、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

综合成新率=（理论成新率+实际完好率）/2

C、计算评估值

评估值=重置全价×综合成新率

⑦长期股权投资

评估人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对全资以及控股长期股权投资单位按照整体资产评估要求对其进行展开评估，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营

范围等均无误的基础上对长期股权投资单位股东全部权益予以评估。

⑧无形资产的评估

本次评估的无形资产主要是土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有可替代性的土地交易实例的地区；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估；基准地价系数修正法适用于公布有基准地价和完整的宗地因素说明表和宗地因素修正系数表，修正基准地价的土地价格评估。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合评估对象的区域条件，确定对评估对象采用市场比较法和基准地价系数修正法，最后综合确定评估对象的评估单价和总价。方法选择的主要依据如下：

(1)近年来常州市房地产交易市场发达，评估对象周边类似用地交易案例较多，故适宜采用市场比较法。

(2)评估对象位于常州市城区范围，土地市场发育成熟，故不适宜采用成本逼近法。

(3)常州市公布有基准地价，且待估宗地位于基准地价覆盖范围内，具有完整的宗地因素说明表和宗地因素修正系数表，故本次评估适宜对土地使用权采用基准地价系数修正法进行地价测算。

(4)评估对象现状为工业土地，地上附着物为办公楼及配套设施，归属于土地的收益相关数据不能准确测算，故不适宜选用收益还原法。

(5)评估对象现状为自用的工业用地，故不宜采用假设开发法（剩余法）评估。

a、市场比较法

市场比较法定义：市场比较法是根据替代原理，将评估对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及评估对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到评估对象在评估基准日的正常市场价格的一种估价方法。

其基本公式如下： $V=VB\times A\times B\times D\times E$

式中：V：待估宗地价格； VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D: 待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

b、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指在求取某评估对象时, 根据当地基准地价水平、参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表, 根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等确定修正系数, 修正基准地价从而得出地价的评估方法。

其计算公式为:

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times \Pi S$$

式中: P_i —待估宗地地价

P —待估宗地对应的基准地价

K —待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

ΠS —待估宗地个别因素修正系数的乘积

$$\text{其中: } K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i —第 i 个待估宗地区位因素修正系数

⑨长期待摊费用

本次评估范围内的长期待摊费用系八达园林苗圃基建及租金产生的长期待摊费用, 发生日期系 2011 年-2015 年之间, 按摊销后的余额确定评估值。

⑩递延所得税资产

递延所得税资产主要为计提相关资产类科目的减值准备确认的递延所得税资产, 按核实后的账面值进行评估。

⑪其他非流动资产

其他非流动资产为被评估单位 2013 年 3 月 20 日与济宁市金乡县人民政府签订金乡县金沙湖公园、金济河中段景观绿化开发建设协议的工程款, 做为后期土地置换用, 按核实后的账面值进行评估。

⑫负债的评估

负债评估值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认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后, 根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定, 按照本同致信德(北京)资产评估有限公司

公司与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、评估结果

采用资产基础法评估，截止评估基准日，八达园林资产账面值为 147,088.83 万元，评估值为 148,531.30 万元，增值 1,442.47 万元，增值率为 0.98%；负债账面值为 146,919.94 万元，评估值为 146,919.94 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 168.89 万元，评估值为 1,611.36 万元（大写：人民币壹仟陆佰壹拾壹万叁仟陆佰元），评估增值 1,442.47 万元，增值率为 854.09%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

被评估单位：江苏八达园林有限责任公司

金额单位：人民币万元

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
1	流动资产	134,926.37	135,009.46	83.09	0.06
2	非流动资产	12,162.46	13,521.84	1,359.38	11.18
3	长期股权投资	4,210.00	3,917.44	-292.56	-6.95
4	投资性房地产	387.75	750.77	363.02	93.62
5	固定资产	1,614.42	2,346.24	731.82	45.33
6	无形资产	268.32	825.42	557.10	207.63
7	长期待摊费用	53.12	53.12	-	0.00
8	递延所得税资产	2,328.85	2,328.85	-	0.00
9	其他非流动资产	3,300.00	3,300.00	-	0.00
10	资产总计	147,088.83	148,531.30	1,442.47	0.98
11	流动负债	141,919.94	141,919.94	-	0.00
12	非流动负债	5,000.00	5,000.00	-	0.00
13	负债合计	146,919.94	146,919.94	-	0.00
14	所有者权益（或股东权益）	168.89	1,611.36	1,442.47	854.09

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 1,442.47 万元，增值率 0.98%。主要原因如下：

（1）投资性房地产增值的原因是常州市近年经济增长和基础设施不断完善带动物业租金水平的上涨，使物业收益水平提高，造成评估增值。

（2）土地使用权增值是因为常州市政府加大基础设施投入和招商力度，近几年土地市场上涨较大，使得区域因素大为改观，从而提高了土地价值。

（3）固定资产中房屋评估增加的原因主要为：八达园林评估经济使用年限要长于会计折旧年限；建筑成本增加，故房屋建筑物评估增值。

（4）固定资产中设备类评估增值的原因主要为：八达园林主要设备经济使用年限长于会计折旧年限。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

（一）截止评估报告出具日，八达园林申报评估的房屋建筑物-新综合楼未办理产权证，对于未办理产权证的房屋建筑物，本次按照被评估单位实际测量申报的面积评估，如被评估单位在评估基准日后经营房屋建筑面积发生变化，则价值应根据相应情况做调整。

（二）本次评估范围内的投资性房地产账面值不包含建筑物所占用的土地使用权的价值，故本次采用收益法评估的投资性房地产价值需相应扣减其占用的土地使用权的评估值，投资性房地产占用的土地使用权的评估值包含在无形资产-土地使用权的评估值。

(三) 截止评估基准日, 八达园林的贷款情况如下:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	贷款利率	币种	账面价值(元)	贷款方式
1	浦发银行武进支行	2020/6/12	2020/12/10	5.66%	人民币	14,000,000.00	保证
2	江南银行天宁支行 4333	2019/11/12	2020/11/11	7.00%	人民币	82,500,000.00	保证
3	广发银行常州分行 0192	2019/10/31	2020/10/29	5.20%	人民币	17,990,000.00	保证
4	中国银行武进支行	2020/06/09	2021/11/07	5.225%	人民币	50,000,000.00	保证
合计						164,490,000.00	

(1) 八达园林于 2020 年 6 月 11 日与浦发银行常州分行签订了合同号为 42042020280196《流动资金借款合同》, 该笔借款为保证借款, 保证人为美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司, 保证合同编号为 YB4204202028019601、YB4204202028019602, 借款金额 14,000,000.00 元, 借款期限从 2020 年 6 月 12 日至 2020 年 12 月 10 日。

(2) 八达园林于 2019 年 1 月 11 日与江南银行天宁支行签订了合同号为 01704172019620003《最高额借款(信用)合同》, 授信期限为 2019 年 01 月 11 日至 2021 年 01 月 07 日, 该笔借款为保证借款, 保证人为美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司、王仁年、陈小琴, 保证合同编号为 01704172019160004、01704172019160001, 借款金额 82,500,000.00 元, 借款期限从 2019 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 11 日。

(3) 八达园林于 2019 年 10 月 31 日与广发银行常州分行签订了合同号为 (2019)常银综授额字第 000030 号, 该笔借款为保证借款, 保证人为美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司, 保证合同编号为 (2019)常银综授额字第 000030 号-担保 01、(2019)常银综授额字第 000030 号-担保 02, 借款金额 17,990,000.00 元, 借款期限从 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 29 日。

(4) 八达园林于 2020 年 6 月 8 日与中国银行武进支行签订合同号为 345852967D20060201《流动资金借款合同》, 该笔借款为保证借款, 保证人为美丽生态、美丽生态(深圳)有限责任公司、浙江佳源房地产集团有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司, 保证合同编号为 2020 年额保字 WQ17032301 号、2020 年额保字 WQ17032301-01 号、2020 年额保字 WQ190104-03 号、2020 年额保字 WQ15924469 号, 借款金额为 50,000,000.00 元, 借款期限为 2020 年 6 月 9 日至 2021 年 11 月 7 日。

(四) 截止评估基准日, 八达园林的关联担保情况如下:

担保方	被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
美丽生态	八达园林	72,000,000.00	2017/12/29	2020/05/29	是(注 1)

美丽生态、王仁年、陈小琴, 王云杰	八达园林	99,000,000.00	2017/02/17	2020/02/16	是(注2)
美丽生态、王仁年、陈小琴、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	89,000,000.00	2019/01/11	2021/01/07	否(注3)
美丽生态、王云杰、路杰	八达园林	60,000,000.00	2017/03/15	2020/04/13	是(注4)
美丽生态 佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	18,000,000.00	2019/10/30	2020/10/29	否(注5)
美丽生态、王仁年、陈小琴	八达园林	75,000,000.00	2017/12/14	2021/06/10	是(注6)
浙江佳源房地产集团有限公司、美丽生态	八达园林	75,000,000.00	2019/01/04	2020/06/09	是(注7)
浙江佳源房地产集团有限公司、美丽生态、美丽生态(深圳)有限责任公司、福建美丽生态建设集团有限公司	八达园林	50,000,000.00	2020/06/09	2021/11/07	否(注8)
美丽生态、王仁年、陈小琴、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	20,000,000.00	2018/12/25	2019/06/25	是(注9)
美丽生态、王仁年、陈小琴、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	18,000,000.00	2019/06/17	2019/12/17	是(注10)
美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	18,000,000.00	2019/12/16	2020/06/15	是(注11)
美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司	八达园林	14,000,000.00	2020/06/12	2020/12/10	否(注12)

注(1) 2016年12月2日,美丽生态与中信银行股份有限公司常州分行签订了合同号为2016信常银最保字第00227号《最高额保证合同》,为八达园林提供总金额不超过7,200万的担保,截止2020年6月30日,八达园林贷款余额为0元。

注(2) 2016年5月24日,美丽生态、王仁年、陈小琴、王云杰与江苏江南农村商业银行股份有限公司签订了合同号为01102102016160043、Z01102102016160184的《最高额保证合同》,为八达园林提供总金额不超过9,900万的担保。

注(3) 2019年1月11日,美丽生态、王仁年、陈小琴、佳源创盛控股集团有限公司与江苏江南农村商业银行股份有限公司签订了合同号为01704172019160001、Z01704172019160004的《最高额保证合同》,为八达园林提供总金额不超过8,900万的担保,截止2020年6月30日,八达园林贷款余额为8,250万元。

注(4) 2017年3月16日,美丽生态、王云杰、路杰与广发银行股份有限公司常州分行签订了合同号为(2017)常银综授额字第000022号-担保01、(2017)常银综授额字第000022号-担保02、(2017)常银综授额字第000022号-担保03《最高额保证合同》,为八达园林分别提供总金额不超过6,000万、1,800万的担保,截止2020年6月30日,八达园林贷款余额为0万元。

注(5) 2019年10月30日,美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司与广发银行股份有限公司常州分行签订了合同号为(2019)常银综授额字第000030号-担保01、(2019)常银综授额字第000030号-担保02《最高额保证合同》,为八达园林提供总金额不超过

1,800 万的担保，截止 2020 年 6 月 30 日，八达园林贷款余额为 1,799 万元。

注（6）2017 年 12 月 12 日，美丽生态、王仁年、陈小琴与中国银行股份有限公司常州武进支行签订了合同号为 2017 年额保字 WQ17120501-01、2017 年额保字 WQ17120502-01 号《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 7,500 万的担保。

注（7）2019 年 1 月 4 日，浙江佳源房地产集团有限公司、美丽生态与中国银行股份有限公司常州武进支行签订了合同号为 2019 年额保字 WQ190104-03 号、2019 年额保字 WQ190104-04 号《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 7,500 万的担保。

注（8）2020 年 6 月 8 日，美丽生态、美丽生态（深圳）有限责任公司、浙江佳源房地产集团有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司与中国银行股份有限公司常州武进支行签订了合同号为 2020 年额保字 WQ17032301 号、2020 年额保字 WQ17032301-01 号、2020 年额保字 WQ190104-03 号、2020 年额保字 WQ15924469 号《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 5,000 万的担保，截止 2020 年 6 月 30 日，八达园林贷款余额为 5,000 万元。

注（9）2018 年 12 月 25 日，美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司、王仁年、陈小琴与上海浦东发展银行股份有限公司常州分行签订了合同号为 YB4204201828037302、YB4204201828037301、YB4204201828037303《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 6,000 万的担保。

注（10）2019 年 6 月 17 日，美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司、王仁年、陈小琴与上海浦东发展银行股份有限公司常州分行签订了合同号为 YB4204201928026001、YB4204201928026002、YB4204201928026003《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 1,800 万的担保。

注（11）2019 年 12 月 13 日，美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司常州分行签订了合同号为 YB4204201928064002、YB4204201928026001《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 1,600 万的担保。

注（12）2020 年 6 月 11 日，美丽生态、佳源创盛控股集团有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司常州分行签订了合同号为 YB4204202028019601、YB4204202028019602《保证合同》，为八达园林提供总金额不超过 1,400 万的担保，截止 2020 年 6 月 30 日，八达园林贷款余额为 1,400 万元。

（五）本次评估涉及的土地使用权的价值内涵为土地一级市场的出让价格，不是土地二级市场上的转让价格。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截止评估基准日，八达园林不存在重大的诉讼事项。

(七) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(八) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(九) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(十) 在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(十一) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(十二) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

(五) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2020 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 9 月 29 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年九月二十九日