

上海中毅达股份有限公司拟收购股权
项目涉及的江西立成景观建设有限公司
股东全部权益价值评估报告

上海中毅达股份有限公司拟收购股权
项目涉及的江西立成景观建设有限公司
股东全部权益价值评估报告

万隆评报字（2015）第1547号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一五年七月三十一日

上海中毅达股份有限公司拟收购股权
项目涉及的江西立成景观建设有限公司
股东全部权益价值评估报告目录

注册资产评估师声明.....	3
评估报告.....	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	24
三、评估对象和范围.....	24
四、价值类型及其定义.....	26
五、评估基准日.....	26
六、评估依据.....	26
七、评估方法.....	29
八、评估程序实施过程和情况.....	32
九、评估假设.....	33
十、评估结论.....	34
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制.....	38
十三、评估报告提出日期.....	38
附件:.....	40

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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涉及资产的法律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的披露，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。

五、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。

上海中毅达股份有限公司拟收购股权 项目涉及的江西立成景观建设有限公司股东全部权益价值 评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因上海中毅达股份有限公司拟收购股权而涉及的江西立成景观建设有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：收购股权

评估对象和范围：股东全部权益

价值类型：市场价值

评估基准日：2014年12月31日

评估方法：资产基础法和市场法

评估结论及其使用有效期：

江西立成景观建设有限公司股东全部权益价值评估值为人民币大写叁亿叁仟玖佰捌拾捌万陆仟壹佰伍拾陆元捌角整（RMB339,886,156.80元）。

上述评估结论使用有效期自评估基准日起壹年有效，逾期无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见本报告第十一部分“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2015)第1547号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



上海中毅达股份有限公司拟收购股权
项目涉及的江西立成景观建设有限公司
股东全部权益价值评估报告

上海中毅达股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法和市场法,按照必要的评估程序,对江西立成景观建设有限公司股东全部权益价值,在2014年12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:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方

本次评估的委托方为上海中毅达股份有限公司。

1、简介

企业名称:上海中毅达股份有限公司(以下简称“中毅达”)

企业法人营业执照注册号:310000400016206

成立日期：1992年6月22日

住 所：上海市浦东新区张杨路655号603-07室

法定代表人姓名：吴邦兴

注册资本：人民币107127.4605万

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：承接园林绿化、园林建筑、喷泉、雕塑等工程；园林工程投资及施工，市政工程投资及施工；森林旅游；生态农业、土壤改良、生态修复、水环境治理；园林种植；自有物业、设备租赁。

【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】

营业期限：1992年6月22日至长期

（二）被评估单位

本次评估的被评估单位为江西立成景观建设有限公司。

1、简介

企业名称：江西立成景观建设有限公司（以下简称“立成景观”）

企业法人营业执照注册号：360800210000104

成立日期：2000年12月11日

住 所：江西省吉安市安福县平都镇观音堂城中花苑5幢二、三层2#商铺

法定代表人姓名：陈勇

注册资本：叁亿贰仟万圆整

实收资本：叁亿贰仟万圆整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：园林绿化工程、建筑防水工程、建筑装饰工程；市政工程；防腐保温工程；化学清洗工程及相关产品的研究开发、生产、设计、施工服务（以上项目凭有效资质证经营）；苗木种植及销售（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）。

营业期限：2000年12月11日至长期

2、历史沿革，股东及持股比例：

（1）基本情况

江西立成景观建设有限公司原名“吉安市立成防水工程有限公司”，成立于2000年12月21日，系由朱英琳、朱英豪、李萍、周芸、朱雄5名自然人股东及吉安市防水材料研究所1名法人股东共同出资设立的一家有限责任公司，初始注册资本为150万元，吉安市工商行政管理局核发的注册号为360800210000104号的《企业法人营业执照》。后经多次股权变动，注册资本变更为32,000万元，股东变更为吉安市万源泰投资有限公司（持股90%）、杭州启鸣股权投资合伙企业（有限合伙）（持股10%）。

（2）初始设立

江西立成景观建设有限公司原名“吉安市立成防水工程有限公司”，成立于2000年12月21日，系由朱英琳、朱英豪、李萍、周芸、朱雄5名自然人股东及吉安市防水材料研究所1名法人股东共同出资设立的一家有限责任公司。

此次出资业经吉安公信会计师事务所有限公司审验，并由其出具吉公信会验字【2000】072号《验资报告》。其中，朱英琳、朱英豪、朱

雄和吉安市防水材料研究所实物出资，业经吉安公信会计师事务所有限公司对其资产评估，并由其出具吉公信会资评报字【2000】第14号《资产评估报告》。朱英琳以其所有的机器设备出资，重置价值669,903.00元，以评估价626,912.00元为出资额；朱英豪以其所有的桑塔纳车出资，重置价值124,850.00元，以评估价78,030.00元为出资额；朱雄以其所有的建筑物出资，以评估价726,957.00元为出资额；吉安市防水材料研究所以其所有的原材料出资，以评估价8,101.00元为出资额。

设立时公司的股权结构如下：

股东姓名	出资额（元）	出资方式	占注册资本比例（%）
朱英琳	626,912.00	实物	41.80
朱英豪	78,030.00	实物	5.20
李萍	30,000.00	货币	2.00
周芸	30,000.00	货币	2.00
朱雄	726,957.00	实物	48.46
吉安市防水材料研究所	8,101.00	实物	0.54
合计	1,500,000.00	---	100

(3) 第二次增资及第一次股权转让

2001年9月14日，吉安市立成防水工程有限责任公司召开股东会，同意公司注册资本增加至528万元，同意增加梁志坚和李新明两位新股东。此次出资业经吉安市吉审会计师事务所有限责任公司审验，并由其出具吉审验字【2001】第138号《验资报告》。新增注册资本378.00

万元由梁志坚、李新明和吉安市防水材料研究所共同出资。梁志坚与吉安市防水材料研究所以实物（原材料）出资，出资价值业经江西科威会计师事务所有限公司评估，并出具科威会师评字【2001】80号《资产评估报告书》。根据评估结果：梁志坚投入资本369.21万元，实收资本361.354万元，资本公积7.856万元；吉安市防水材料研究所出资1.6460万元。

2001年12月15日，朱雄转让其在公司的全部出资额72.6957万元给朱英豪，朱英豪以80.4987万元取得公司2.84%的股权。

上述事项于2002年2月5日办理了工商变更登记，变更后股权情况如下：

股东姓名	出资额（元）	出资方式	占注册资本比例（%）
朱英琳	626,912.00	实物	11.87
朱英豪	804,987.00	实物	2.84
李萍	30,000.00	货币	0.57
周芸	30,000.00	货币	0.57
吉安市防水材料研究所	24,561.00	实物	0.46
梁志坚	3,613,540.00	实物	68.44
李道明	150,000.00	货币	2.84
合计	5,280,000.00		100.00

（4）第三次增资

2007年7月10日，江西立成实业发展有限公司召开股东会议，同意增加新股东戴桂凤，注册资本增加至1,000.00万元。此次出资业经江

西鹭洲会计师事务所有限公司审验，并由其出具赣鹭洲验字【2007】第085号《验资报告》。原注册资本为人民币528.00万元，实收资本为人民币528.00万元，新增注册资本为人民币472.00万元，由戴桂凤于2007年7月12日前以货币形式一次缴足。

上述事项于2007年7月18日办理了工商变更登记，变更后股权情况如下：

股东姓名	出资额（元）	出资方式	占注册资本比例（%）
朱英琳	626,912.00	实物	6.27
朱英豪	804,987.00	实物	8.05
李萍	30,000.00	货币	0.30
周芸	30,000.00	货币	0.30
戴桂凤	4,720,000.00	货币	47.20
吉安市防水材料研究所	24,561.00	实物	0.24
梁志坚	3,613,540.00	实物	36.14
李道明	150,000.00	货币	1.50
合计	10,000,000.00	---	100

（5）第二次股权转让

2007年7月18日，江西立成实业发展有限公司召开股东会议，同意朱英豪将其持有的江西立成实业发展有限公司8.05%的实物出资作价80.50万元以现金方式出资、李道明将其持有的江西立成实业发展有限公司1.5%的股权作价15.00万元一并转让给周芸；

同意朱英琳将其持有的江西立成实业发展有限公司6.27%的股权

作价 62.6912 万元、李萍将其持有的江西立成实业发展有限公司 0.30% 的股权作价 3.00 万元、吉安市防水材料研究所将其持有的江西立成实业发展有限公司 0.24% 的股权作价 2.4561 万元一并转让给朱英豪。

此次朱英豪以货币出资方式替换实物出资的出资业经江西鹭洲会计师事务所有限公司审验，并由其出具赣鹭洲验字【2007】第 089 号《验资报告》。朱英豪在 2007 年 7 月 18 日之前一次缴足，其实收资本为 1,486,460.00 元，其中货币出资是 834,987.00 元。变更后，公司的注册资本和实收资本仍为 1,000.00 万元。

上述事项已于 2007 年 7 月 19 日办理了工商变更登记，变更后股权情况如下：

股东姓名	出资额（元）	出资方式	占注册资本比例（%）
梁志坚	3,613,540.00	实物	36.14
戴桂凤	4,720,000.00	货币	47.20
周芸	180,000.00	货币	1.80
朱英豪	651,473.00	实物	14.86
	834,987.00	货币	
合计	10,000,000.00	---	100.00

(6) 第四次增资及第三次股权转让

2010 年 7 月 28 日，江西立成实业发展有限公司召开股东会议，同意公司注册资本增加至 2,018.00 万元，其中朱英豪增加 900.00 万元，戴桂凤增加 118.00 万元。

同时股东会作出决议，同意梁志坚将其持有的江西立成实业发展有

限公司 36.14%的股权作价 361.354 万元、周芸将其持有的江西立成实业发展有限公司 1.80%的股权作价 18.00 万元一并转让给朱英豪。

此次增资业经江西鹭洲会计师事务所有限公司审验，并由其出具赣鹭洲验字【2010】第 054 号《验资报告》。朱英豪、戴桂凤于 2010 年 8 月 25 日前一次缴足 900.00 万元、118.00 万元注册资本及实收资本。截止至 2010 年 8 月 25 日止，变更后的累计注册资本人民币 2,018.00 万元，实收资本 2,018.00 万元。

上述事项于 2010 年 8 月 27 日办理了工商变更登记，变更后股权情况如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	占注册资本比例（%）
戴桂凤	590.00	货币	29.24
朱英豪	1428.00	货币、实物	70.76
合计	2018	---	100

(7) 第四次股权转让

2011 年 3 月 3 日，江西立成景观建设有限公司召开股东会议，同意朱英豪将其持有的江西立成景观建设有限公司 70.76%的股权作价 1,428.00 万元转让给李萍；同意戴桂凤将其持有的江西立成景观建设有限公司 29.24%的股权作价 590.00 万元转让给何南艳。

上述事项于 2011 年 3 月 9 日办理了工商变更登记，变更后股权情况如下：

股东姓名	出资额（元）	出资方式	占注册资本比例（%）
------	--------	------	------------

股东姓名	出资额(元)	出资方式	占注册资本比例(%)
何南艳	5,900,000.00	货币	29.24
李萍	4,265,013.00	实物	70.76
	10,014,987.00	货币	
合计	20,180,000.00	---	100.00

(8) 第五次股权转让

2011年12月9日,江西立成景观建设有限公司召开股东会议,同意李萍将其持有的江西立成景观建设有限公司70.76%股权作价1,428.00万元、何南艳将其持有的江西立成景观建设有限公司29.24%的股权作价590.00万元一并转让给江西井冈园林实业发展有限公司。

上述事项于2012年1月4日办理了工商变更登记,变更后股权情况如下:

股东姓名	出资额(元)	出资方式	占注册资本比例(%)
江西井冈园林实业发展有限公司	2,0180,000.00	货币、实物	100.00
合计	2,0180,000.00	---	100.00

(9) 第六次股权转让

2012年3月30日,江西立成景观建设有限公司召开股东会议,同意江西井冈园林实业发展有限公司将其持有的江西立成景观建设有限公司97.00%的股权作价1,958.00万元转让给文洪、3.00%的股权作价60.00万元转让给黄韬。

上述事项于2012年4月11日办理了工商变更登记,变更后股权情况如下:

股东姓名	出资额（元）	出资方式	占注册资本比例（%）
文洪	19,580,000.00	货币、实物	97.00
黄韬	600,000.00	货币	3.00
合计	2,0180,000.00	---	100.00

(10) 第七次股权转让

2012年7月8日，江西立成景观建设有限公司召开股东会议，同意黄韬将其持有的江西立成景观建设有限公司3.00%的股权作价60.00万元转让给黄碧云，文洪将其持有的江西立成景观建设有限公司97.00%的股权作价1,958.00万元转让给高星。

上述事项于2012年7月18日办理了工商变更登记，变更后股权情况如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	占注册资本比例（%）
高星	19,580,000.00	货币、实物	97.00
黄碧云	600,000.00	货币	3.00
合计	20,180,000.00	---	100.00

(11) 第八次股权转让

2012年9月10日，江西立成景观建设有限公司召开股东大会，同意黄碧云将其持有的江西立成景观建设有限公司3.00%的股权作价60.00万元转让给陈勇，高星将其持有的江西立成景观建设有限公司97.00%的股权作价1,958.00万元转让给吴云霞。

上述事项于2012年9月13日办妥了工商变更登记，变更后的注册

资本及股权比例情况如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	占注册资本比例（%）
吴云霞	19,580,000.00	货币、实物	97.00
陈勇	600,000.00	货币	3.00
合计	20,180,000.00	---	100.00

(12) 第五次增资

2014年12月26日，根据公司股东会决议及修正后的公司章程，吸纳安福盛世鼎园林科技有限公司为公司新股东，同时，公司注册资本由2,018.00万元增加至32,000.00万元，增加注册资本29,982.00万元由股东安福盛世鼎园林科技有限公司认缴，并在2017年6月1日前缴足，其他股东放弃优先认购权。

2014年12月30日，安福盛世鼎园林科技有限公司以其持有的评估价值301,451,159.00元的苗木资产投入公司，经股东各方认定增加注册资本29,982.00万元，其余1,631,159.00元作为资本公积。

此次增资后，注册资本及股权比例情况如下：

股东姓名	出资额（元）	出资方式	占注册资本比例（%）
吴云霞	19,580,000.00	货币、实物	6.12
陈勇	600,000.00	货币	0.19
安福盛世鼎园林科技有限公司	299,820,000.00	货币、实物	93.69
合计	320,000,000.00	---	100.00

(13) 第九次股权转让

2014年12月30日，根据公司股东会决议和股权转让协议，吴云霞将其所持有的6.12%股权以1,958.00万元的价格全部转让给吉安市万源泰投资有限公司；陈勇将其所持有的0.19%股权以60.00万元的价格全部转让给吉安市万源泰投资有限公司；安福盛世鼎园林科技有限公司将其所持有的93.69%股权以29,982.00万元的价格全部转让给吉安市万源泰投资有限公司。经股权转让后，吉安市万源泰投资有限公司持有公司股份100.00%，并认缴32,000.00万元，公司类型由有限责任公司（自然人投资或控股）变更为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）。

此次股权转让后，注册资本及股权比例情况如下：

股东姓名	出资额 (元)	出资方式	占注册资本比例 (%)
吉安市万源泰投资有限公司	320,000,000.00	实物、货币	100.00
合计	320,000,000.00	---	100.00

(14) 第十次股权转让

2014年12月31日，根据公司股东会决议和股权转让协议，吉安市万源泰投资有限公司将其持有的10.00%股权以3,200.00万元转让给杭州启鸣股权投资合伙企业（有限合伙）。股权转让后，吉安市万源泰投资有限公司认缴28,800.00万元，实缴28,800.00万元，持有公司90.00%的股份；杭州启鸣股权投资合伙企业（有限合伙）认缴3,200.00万元，实缴3,200.00万元，持有公司10.00%的股份。公司类型由有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）变更为有限责任公司（其他

有限责任公司)。

此次股权转让后，注册资本及股权比例情况如下：

股东姓名	出资额(元)	出资方式	占注册资本比例 (%)
吉安市万源泰投资有限公司	288,000,000.00	实物、货币	90.00
杭州启鸣股权投资合伙企业 (有限合伙)	32,000,000.00	实物、货币	10.00
合计	320,000,000.00	---	100.00

3、主要经营业务和经营业绩

江西立成景观建设有限公司，具备国家园林绿化壹级施工企业资质，拥有经验丰富的管理人员和技术过硬的施工队伍，能够承接各种大中型园林绿化工程，凭借着先进的专业技术和丰富的施工经验在建筑行业享有一定的知名度。

近年来承接了吉安市高新区公安消防大队营院园林绿化景观工程、吉安市富豪阳光新城住宅小区园林绿化工程、吉安市六合成盛世住宅小区绿化硬质景观工程、京九绿化造林工程、湖州潜山公园等景观绿化工程。

近几年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩：

单位：人民币元

财务指标	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产(元)	418,636,364.93	100,103,341.36	99,179,003.43
总负债(元)	90,717,559.53	78,267,492.97	78,946,137.86
股东权益(元)	327,918,805.40	21,835,848.39	20,232,865.57

经营业绩	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入(元)	38,285,900.00	24,156,418.14	5,629,015.00
利润总额(元)	4,625,698.73	2,139,211.89	-140,303.68

经营业绩	2014 年度	2013 年度	2012 年度
净利润(元)	4,631,798.01	1,602,982.82	-106,722.58

上述 2012-2014 年数据经亚太（集团）会计师事务所审计，并已出具“亚会 B 审字（2015）003 号”无保留意见审计报告。

4、执行的主要会计政策

（1）执行中华人民共和国《企业会计准则》及国家有关财务会计法规。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）采用人民币为记账本位币。

（3）坏账准备核算采用账龄分析法。

（4）存货主要包括消耗性生物资产、工程施工等，其中“消耗性生物资产”为苗木。

存货取得和发出的计价方法：存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出材料采用月末一次加权平均法；项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；发出开发产品按建筑面积平均法核算。

存货盘存制度为永续盘存制。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（5）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠

地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋及建筑物一致的政策进行折旧或摊销。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。

自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

(6) 固定资产的标准、计价及折旧方法：

固定资产的标准：是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20.00	5.00	4.75
运输设备	10.00	5.00	9.50
电子设备	5.00	3.00	19.40

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（7）生物资产

①生物资产的分类

本公司的生物资产均为消耗性生物资产。

②消耗性生物资产的初始计量

生物资产应当按照成本进行初始计量。

外购生物资产的成本，包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。

自行营造的林木类消耗性生物资产的成本，包括郁闭前发生的造林费、抚育费、营林设施费、良种试验费、调查设计费和应分摊的间接费用等必要支出。

应计入生物资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号—借款费用》处理。消耗性林木类生物资产发生的借款费用，应当在郁闭时停止资本化。

投资者投入生物资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

天然起源的生物资产的成本，应当按照名义金额确定。

因择伐、间伐或抚育更新性质采伐而补植林木类生物资产发生的后续支出，应当计入林木类生物资产的成本。生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出，应当

计入当期损益。

③发出消耗性生物资产的计价方法

加权平均法计价。

④消耗性生物资产郁闭度的确定

园林工程建设适用规格苗木的质量及起点规格指标代表了苗木生产的出圃指标。量化指标有：高度、胸径、木质化程度、冠幅根幅、重量、冠根化。依据苗木的生理特性及形态分类，将其分为乔木类、灌木类、棕榈科植物三个类型进行郁闭度设定。

乔木类：植株有明显主干，规格的计量标准主要以胸径（植株主干离地130CM处的直径）的计量为主。

灌木类：植株无明显主干，规格的计量标准主要以植株自然高及冠径为主。

棕榈科植物：植株幼苗期呈现灌木状，进入成苗后剥棕呈现主干，植株冠幅增长幅度相对较小。

苗木达到出圃标准时，苗木基本上可以较稳定地生长，一般只需相对较少的维护费用及生产物资。此时点的苗木可视为已达到郁闭。在确定苗木大田种植的株行距时，综合考虑苗木生长速度、生产成本等因素，合理配给植株生长空间。按本公司对苗木质量的要求，在苗木达到出圃标准时，取其出圃起点规格的各数据进行郁闭度的测算。

⑤消耗性生物资产的确认标准、计提方法

企业于每年年度终了对消耗性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提减值准备，并计入当期损益。

（8）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命

不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(9) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

(10) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

5、适用的主要税种和税率及税收优惠政策：

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按园林工程收入、租赁收入计征	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳流转税额	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳流转税额	3%
地方教育附加	按实际缴纳流转税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%

(2) 享受的税收优惠及批文

A、增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条“农业生产者销售的自产农业产品”，直接从事植物的种植、收割单位和个人

销售的依财政部财税[1995]52号发国家税务总局关于印发《农业产品征税范围注释》的通知注释所列的自产农业产品免征增值税。本公司种植的林业产品销售按上述条例免征增值税或即征即退。

B、所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定，公司从事苗木的培育和种植的所得免征企业所得税。

（三）委托方及委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方、被评估单位、涉及本次经济行为的相关方及相关监管机构和部门，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

为上海中毅达股份有限公司拟以现金收购江西立成景观建设有限公司股权的需要，提供江西立成景观建设有限公司股东全部权益价值的专业意见。

三、评估对象和范围

（一）评估对象为江西立成景观建设有限公司股东全部权益。

（二）评估范围为评估对象涉及的被评估单位在评估基准日经审计的资产负债表反映的全部资产与负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额（元）
流动资产	410,576,094.34
投资性房地产	1,364,175.02
固定资产	2,385,919.06
无形资产	4,293,333.33
递延所得税资产	16,843.18
资产总额	418,636,364.93
流动负债	90,717,559.53
负债总额	90,717,559.53
所有者权益	327,918,805.40

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产概况

1、流动资产

本次委估的流动资产账面值为 410,57.61 万元，包括：货币资金 3,716.07 万元，其他应收款净额 63.75 万元，其中账面原值 70.48 万元，减值准备 6.74 万元，存货净额 37,277.80 万元，存货主要为消耗性生物资产-苗木、工程施工。

2、不动产概况

（1）总体情况：

立成景观委估的不动产为房屋建筑物一位于吉安市吉州区吉州大道 5 号 2 幢商场 101-2 室的商铺，建筑面积 526.50 平方米，规划用途为商业，钢混结构，现有 193.50 平方米已对外出租（为投资性房地产），333.00 平方米现为闲置。房屋建筑物于 2005 年建成。

（2）权属状况

截止评估基准日，立成景观位于吉安市吉州区吉州大道 5 号 2 幢商场 101-2 室的商铺已办理房屋所有权证，证号为《吉房权证吉

州字第 00164305 号》，尚未取得土地使用权证。

3、负债

流动负债 9,071.76 万元，其中短期借款 1,640.00 万元、应付票据 6,700.00 万元、应付账款 336.24 万元、预收账款 5.13 万元、应付职工薪酬 8.05 万元、应交税费 62.86 万元、应付利息 8.71 万元、其他应付款 310.77 万元。

无非流动负债。

四、价值类型及其定义

本评估结论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

评估基准日 2014 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年中华人民共和国主席令第八号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日）；
- 3、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估准则—机器设备；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、企业价值评估指导意见（试行）；

- 11、 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 12、 投资性房地产评估指导意见（试行）。

（四） 权属依据

- 1、 房屋所有权证；
- 2、 车辆行驶证；
- 3、 主要设备制造订货合同或购置发票；
- 4、 与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、 其他权属证明资料。

（五） 取价依据

- 1、 《资产评估常用数据手册（第二版）北京科学技术出版社；
- 2、 亚太（集团）会计师事务所出具的 2012-2014 三年的审计报告【亚会 B 审字（2015）003 号】；
- 3、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、 评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、 委托方（被评估单位）提供的其他与评估有关的资料；
- 9、 wind 资讯金融终端；
- 10、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

11、委托方（被评估单位）撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，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。

企业价值评估中的资产基础法，是指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。

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。被评估单位主要经营业务为园林绿化工程、苗木培育及出售等，园林建设施工项目的范围广、建设期较长，资产与经营的配比不稳定，未来的收益及风险预测较困难，因此不适用采用收益法评估。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估。

（一）资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回

的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货：对于消耗性生物资产-苗木根据清查后的数量乘以现行市价，再加上合理运杂费、入库费、损耗等合理费用，确定评估值；对于工程施工：经核实相关明细账、入账凭证和施工合同等相关资料，确认委估的工程项目实际进度及实际发生的成本，评估值按核实后账面值确定。

4、投资性房地产：对投资性房地产根据本次资产评估的目的、资产用途、当地房地产市场的特点和评估人员收集的资料，对投资性房地产的评估采用市场法。

5、固定资产—房屋、车辆设备的评估：

(1) 房屋主要采用市场法评估：

市场法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。即将委估房地产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。

(2) 运输设备采用重置成本法评估。

重置成本法计算公式：

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价=车辆购置价+购置税+其它费用

a 车辆购置价：通过向生产厂家询价或查询市场价格行情资料，以确定重置购买价（不含税价）。

b 购置税：购置税为不含税价的 10% 。

c 其他费用：包括验车费、牌照费、手续费、工本费等费用，按交通部门现行收费标准计取。

②成新率确定

车辆的成新率采用使用年限法结合现场勘察确定。

6、无形资产-林地：委估的无形资产-林地，系企业一次性支付的林地使用权租赁费，已办理了林权证，该林地为集体性质，属于租赁使用，帐面金额为摊余后已支付的租赁费。因此，无形资产-林地评估值按该项权利的受益期和剩余的受益金额确定评估值。

7、递延所得税资产：递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

8、负债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审核后的金额确定评估值。

（二）市场法

本次评估采用上市公司比较法。

所谓上市公司比较法就是选择与被评估企业相同或相似的上市公司作为对比公司，通过分析对比公司市场价值与若干选定的财务指标之间的比率乘数分析测算被评估企业的市场价值，公式如下：

被评估企业股权公允价值=被评估企业经营性资产构成的股权

价值+非经营性资产

被评估企业经营性资产构成的股权价值=(被评估企业股权价值-正常经营所需营运资金与基准日实际拥有营运资金差异调整)×(1-缺少流通折扣率)

被评估企业股权价值=被评估企业全投资市场价值-负息负债

被评估企业全投资市场价值 =被评估企业比率乘数×被评估企业相应财务参数

被评估企业比率乘数 = 对比公司比率乘数×修正系数 P

$$\text{对比公司比率乘数} = \left(\frac{\text{对比公司市场价值}}{\text{对比公司财务参数}} \right)_{\text{对比公司}}$$

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商,确定评估目的和评估对象及范围,选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍,拟定评估计划,组建评估项目组。

(二) 现场清查

评估项目组于2015年7月16日进驻现场,对被评估单位填报的按审计后填报的资产清查评估明细表、企业的经营管理状况进行现场调查,通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象现状,关注评估对象的法律权属。项目组于2015年7月21日结束现场工作。

(三) 评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,进行必要筛选、分析、归纳和整理,并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,恰当选择评估方法;评估小组根据所选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

(四) 形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合、分析,确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核,在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设与限制条件

1、公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设:是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后,将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设:是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去,并在可预见的未来,不会发生重大改变,不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

7、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

8、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、资产账面值为 418,636,364.93 元，评估值 430,603,716.33 元，增值 11,967,351.40 元，增值率为 2.86%。

2、负债账面价值为 90,717,559.53 元，评估值 90,717,559.53 元，无评估增减值。

3、净资产账面值为 327,918,805.40 元，评估值为 339,886,156.80 元，增值 11,967,351.40 元，增值率为 3.65%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	41,057.61	41,709.70	652.09	1.59
投资性房地产	136.42	337.33	200.91	147.27
固定资产	238.59	584.01	345.42	144.78
其中：建筑物	234.12	580.52	346.40	147.96
设备	4.47	3.49	-0.98	-21.92
无形资产净额	429.33	429.33	0.00	0.00
递延所得税资产	1.68	0.00	-1.68	-100.00
资产总计	41,863.63	43,060.37	1,196.74	2.86
流动负债	9,071.75	9,071.75	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	9,071.75	9,071.75	0.00	0.00
净资产	32,791.88	33,988.62	1,196.74	3.65

评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 市场法评估结果

截止于 2014 年 12 月 31 日，采用市场比较法得出的被评估公司股东全部权益价值，在持续经营，不可流通前提下的市场价值评估值为 32,600.00 万元。比审计后账面净资产减值-191.88 万元，减值率-0.59%。

市场法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	41,057.61			
投资性房地产	136.42			
固定资产	238.59			
其中：建筑物	234.12			
设备	4.47			
无形资产净额	429.33			
递延所得税资产	1.68			
资产总计	41,863.63			
流动负债	9,071.75			
非流动负债	0.00			
负债总计	9,071.75			
净资产	32,791.88	32,600.00	-191.88	-0.59

(三) 评估结论

江西立成景观建设有限公司股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：资产基础法评估值为 33,988.62 万元，市场法评估值为 32,600.00 万元，两种方法的评估结果差异 1,388.62 万元，差异率 4.09%。

由于被评估单位于 2014 年 12 月 26 日进行过增资，资本结构发生重大变化，企业未来的收入存在较大的不确定性，资产基础法评估结果更能客观合理的反映被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值，因此采用资产基础法作为本次评估结论。

根据以上评估工作得出：江西立成景观建设有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为人民币大写叁亿叁仟玖佰捌拾捌万陆仟壹佰伍拾陆元捌角整（RMB339,886,156.80 元）

(四) 评估值增减原因分析：

(1) 流动资产评估增值 6,520,875.66 元, 增值率 1.59%, 主要系: ①对其他应收款计提的坏账准备, 评估时按规定将坏账准备评估为零形成增值 67,372.70 元; ②对存货-消耗性生物资产苗木按现行市价评估, 形成增值 6,453,502.96 元。

(2) 投资性房地产增值 2,009,110.98 元, 增值率 147.28%, 投资性房地产增值的主要原因是近年来房地产市场价格持续上涨形成的。

(3) 固定资产增值 3,454,207.94 元, 增值率 144.77%, 其中: 房屋建筑物增值 3,463,954.99 元, 运输设备车辆减值 9,747.05 元。房屋建筑物增值的原因主要是近年来房地产市场价格持续上涨形成的; 运输设备车辆减值的主要原因, 一是汽车市场竞争是趋激烈, 技术更新加快而使其市场价格的日益趋低, 二是按照国家税收政策, 自 2009 年 1 月 1 日起, 增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额可抵扣, 本次评估的车辆不含增值税。

(4) 递延所得税资产评估减值 16,843.18 元, 减值率 100%, 主要系对形成递延所得税资产的坏账准备评估为零, 故对递延所得税资产评估为零。

十一、特别事项说明

1、截止 2014 年 12 月 31 日, 江西立成景观建设有限公司位于吉安市吉州区吉州大道 5 号 2 幢商场 101-2 室的商铺已办理房屋所有证, 证号为《吉房权证吉州字第 00164305 号》, 尚未取得土地使用权证。

2、由江西井冈园林实业发展有限公司提供担保, 江西立成景观建

设有限公司向吉安县农村信用合作联社营业部借款 1090 万元，如下表；

贷款银行	借款条件	金额 (万元)	借款起止期限	借款用途	抵押物	担保单位
吉安县农信社	担保	1090	2014年12月31日至 2015年12月8日	购苗木	担保	江西井冈园林实业发展有限公司

3、本次评估范围中的存货-消耗性生物资产苗木，因林地为租赁使用，故仅对苗木资产进行价值评估，不包含林地。

4、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

5、最终评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、本评估报告的使用有效期自2015年7月31日至2015年12月30日止。

十四、评估报告日

本评估报告日：2015年7月31日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一五年七月三十一日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、被评估单位专项审计报告；
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 3、房屋所有权证；
- 4、车辆行驶证；
- 5、委托方和被评估单位承诺函；
- 6、签字注册资产评估师承诺函；
- 7、评估机构资格证书；
- 8、评估机构营业执照；
- 9、注册资产评估师资格证书。