

岳阳林纸股份有限公司拟收购
浙江凯胜园林市政建设有限公司
股权项目
资产评估报告

中和评报字（2017）第BJV3001号

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一七年一月二十三日

资产评估报告书目录

资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告书	3
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	3
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估原则	9
七、 评估依据	9
八、 评估方法	12
九、 评估程序实施过程和情况	15
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	18
十二、 特别事项说明	20
十三、 评估报告使用限制说明	22
十四、 评估报告日	23
资产评估报告书附件	25

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搜集到的资料，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、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、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。

5、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。

岳阳林纸股份有限公司拟收购
浙江凯胜园林市政建设有限公司股权项目
资产评估报告书

中和评报字(2017)第BJV3001号

摘 要

岳阳林纸股份有限公司:

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法及市场法,按照必要的评估程序,对岳阳林纸股份有限公司拟收购浙江凯胜园林市政建设有限公司股权项目涉及的浙江凯胜园林市政建设有限公司的股东全部权益在评估基准日2016年12月31日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下:

根据本项目的具体情况,本次评估选取收益法结果作为本次评估结论。在评估基准日2016年12月31日,持续经营前提下,经收益法评估,浙江凯胜园林市政建设有限公司总资产账面价值为87,877.02万元,总负债账面价值为46,956.03万元,股东权益账面价值为40,920.99万元,收益法评估后的股东权益价值为100,960.30万元,增值额为60,039.31万元,增值率为147%。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

岳阳林纸股份有限公司拟收购
浙江凯胜园林市政建设有限公司股权
资产评估报告书

中和评报字(2017)第BJV3001号

岳阳林纸股份有限公司:

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法及市场法,按照必要的评估程序,对岳阳林纸股份有限公司拟收购浙江凯胜园林市政建设有限公司股权项目涉及的浙江凯胜园林市政建设有限公司的股东全部权益在评估基准日2016年12月31日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下:

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

委托方:岳阳林纸股份有限公司

被评估企业:浙江凯胜园林市政建设有限公司

(一) 委托方简介

公司名称:岳阳林纸股份有限公司

法定代表人:黄欣

注册资本:104315.91万元

公司地址:湖南省岳阳市岳阳楼区城陵矶光明路

公司类型:股份有限公司

公司简介:岳阳林纸股份有限公司是一家主要从事文化类印刷用纸的制造、销售,并从事速生丰产林建设的企业。其主导产品为中高档新闻纸、颜料整饰胶版纸、轻量涂布纸等。岳阳林纸股份有限公司拥有多条造纸生

产线和制浆生产线,是国内同时拥有上游林业资源和下游造纸业务的林纸一体化企业。

(二) 被评估企业简介

1、企业概况

公司名称: 浙江凯胜园林市政建设有限公司

成立日期: 2000 年 11 月 13 日

法定代表人: 刘建国

公司类型: 有限责任公司

注册资本: 1.2017 亿元

住所: 宁波市北仑区春晓镇咸昶村工业区

经营范围: 市政公用工程设计与施工、园林绿化服务、湿地景观工程设计、施工、养护;道路管网设施、园林古建筑工程、城市道路照明工程、公路工程、城市雕塑及工艺美术工程的设计与施工;水污染防治工程设计、施工;固体废物处理处置工程设计、施工;污染修复工程设计、施工;河道整治、水体修复、淤泥处理工程的设计与施工;水利水电工程的设计、施工;文化旅游项目的规划、设计;建筑工程施工;建筑装饰工程的设计、施工;生态环境修复与治理工程的技术研发、应用、转让;园艺作物的研发、培育与销售;园艺技术研发与推广;工程咨询服务;城市规划;房地产开发。(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、历史沿革及股权结构

浙江凯胜园林市政建设有限公司成立于 2000 年,原名称为宁波市北仑区建绿园艺有限公司,2005 年 6 月更名为宁波市建绿园艺有限公司,2007 年 8 月更名为浙江凯胜园林市政建设有限公司。是一家集园林绿化施工、园林景观设计、市政工程施工、苗木生产销售、建筑装饰装修施工及绿化养护为一体的综合性园林绿化公司。其主要收入和利润来源为园林绿化施

工业务。

至评估基准日，浙江凯胜园林市政建设有限公司公司股东情况为：刘建国占 65%，屠红燕占 35%；两位股东均为自然人。

至评估基准日，浙江凯胜园林市政建设有限公司在全国设有 7 个分公司，包括上海高桥、青岛、广州、重庆、长沙、宣城、嵊州分公司。

浙江凯胜园林市政建设有限公司现拥有城市园林绿化壹级、风景园林工程设计专项甲级、市政公用工程施工总承包壹级、城市及道路照明工程专业承包壹级、古建筑工程专业承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包贰级、绿化造林施工和设计乙级等多项资质。

3、资产财务状况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的财务报表，浙江凯胜园林市政建设有限公司 2014-2016 年财务状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
资产总计	71,093.34	64,192.76	87,877.02
负债合计	47,578.18	34,656.49	46,956.03
股东权益合计	23,515.15	29,536.27	40,920.99
营业收入	53,104.57	53,953.85	67,235.88
营业利润	6,338.98	9,060.21	14,713.84
利润总额	8,283.34	9,300.36	15,334.64
净利润	7,167.51	8,041.70	11,497.14

（三）委托方与被评估企业的关系

委托方岳阳林纸股份有限公司拟收购被评估企业股权，截至评估基准日委托方与被评估企业无直接投资关系。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

岳阳林纸股份有限公司拟收购浙江凯胜园林市政建设有限公司股权，需要对所涉及的浙江凯胜园林市政建设有限公司的股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值，为股权收购行为提供价值依据。

本次经济行为已经中国诚通控股集团有限公司《第一届董事会第 91 次会议决议》通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是浙江凯胜园林市政建设有限公司的股东全部权益价值。评估范围是浙江凯胜园林市政建设有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 878,770,228.47 元，其中：流动资产 847,724,851.80 元，非流动资产 31,045,376.67 元；负债总额 469,560,349.63 元，均为流动负债，所有者权益 409,209,878.84 元。详见下表：

2016 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目	金额	科目	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	81,918,783.85	短期借款	12,000,000.00
结算备付金		向中央银行借款	
拆出资金		吸收存款及同业存放	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		拆入资金	
衍生金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收票据	500,000.00	衍生金融负债	
应收账款	394,602,278.48	应付票据	
预付款项	421,449.47	应付账款	303,695,225.43
应收保费		预收款项	54,199,079.31
应收分保账款		卖出回购金融资产款	

通信地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 13 层 6

邮政编码：100027

电话：(010)58383636 传真：(010)65547182

科目	金额	科目	金额
应收分保合同准备金		应付手续费及佣金	
应收利息		应付职工薪酬	4,639,092.44
应收股利		应交税费	42,376,158.59
其他应收款	71,207,581.02	应付利息	81,260.16
买入返售金融资产		应付股利	
存货	299,074,758.98	其他应付款	52,569,533.70
划分为持有待售的资产		应付分保账款	
一年内到期的非流动资产		保险合同准备金	
其他流动资产		代理买卖证券款	
流动资产合计	847,724,851.80	代理承销证券款	
非流动资产:		划分为持有待售的负债	
发放贷款及垫款		一年内到期的非流动负债	
可供出售金融资产		其他流动负债	
持有至到期投资		流动负债合计	469,560,349.63
长期应收款		非流动负债:	
长期股权投资		长期借款	
投资性房地产		应付债券	
固定资产	13,091,683.44	其中: 优先股	
在建工程	30,000.00	永续债	
工程物资		长期应付款	
固定资产清理		长期应付职工薪酬	
生产性生物资产		专项应付款	
油气资产		预计负债	
无形资产	3,381,614.15	递延收益	
开发支出		递延所得税负债	
商誉		其他非流动负债	
长期待摊费用	369,076.66	非流动负债合计	
递延所得税资产	14,173,002.42	负债合计	469,560,349.63
其他非流动资产		所有者权益:	
非流动资产合计	31,045,376.67	股本	120,170,000.00
		其他权益工具	
		资本公积	
		减: 库存股	
		其他综合收益	
		专项储备	
		盈余公积	40,605,470.65
		一般风险准备	
		未分配利润	248,434,408.19
		归属于母公司所有者权益合计	
		少数股东权益	
		所有者权益合计	409,209,878.84
资产总计	878,770,228.47	负债和所有者权益总计	878,770,228.47

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致, 其账面金额已经立信会计师事务所(特殊普通合伙) 审计(审计报告编号: 信会师报字[2017]第 ZC50004 号)。

实物资产的分布情况及特点:

通信地址: 北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 13 层 7
 邮政编码: 100027 电话: (010)58383636 传真: (010)65547182

本次评估范围内的实物资产主要分布在浙江凯胜园林市政建设有限公司本部及各分公司的办公经营场所内。

本次浙江凯胜园林市政建设有限公司申报的实物资产主要包括：机器设备、房屋建筑物、存货等。

1. 存货账面价值 299,074,758.98 元，主要为公司库存的用于园林绿化工程的花木，以及承接的正在开展作业的园林绿化施工项目。

2. 房屋建筑物账面原值 12,089,002.88 元，账面净值 11,368,105.33 元，为公司于 2014 年和 2016 年外购的办公用房，证载建筑面积 1,487.35 平方米，证载用途为办公，权证号分别为甬房权证江东字第 20140084288、浙（2016）北仑区不动产第 0018116、浙（2016）北仑区不动产第 0018117、浙（2016）北仑区不动产第 0018115，房屋所有权人为浙江凯胜园林市政建设有限公司，房屋位于宁波市江东惊驾路和海晏路的仙峰环合中心写字楼和北仑摩根国际酒店。

3. 设备类账面原值 4,777,034.33 元，账面净值 1,723,578.11 元，包括机器设备、车辆和电子设备；机器设备主要为公司生产用的挖掘机、绿篱机、草坪机、割草机、水泵等，电子设备主要为办公用的电脑、打印机等电子设备，车辆主要为办公用小客车。设备主要分布在公司本部及各分公司经营场所，设备类资产的产权均为浙江凯胜园林市政建设有限公司拥有。

4. 土地使用权账面价值 3,370,472.76 元，于 2016 年 6 月取得的一宗科研用地，宗地位于北仑大碶农业园，土地出让金已经缴清，土地使用证正在办理中。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次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

本报告的评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

经济行为依据：

中国诚通控股集团有限公司《第一届董事会第 91 次会议决议》(总第 91 次)。

法律法规依据：

- (一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)
- (二) 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修订)；
- (三) 中华人民共和国证券法(2005 年 10 月 27 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议)；
- (四) 中华人民共和国物权法(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代

表大会第五次会议通过);

(五) 中华人民共和国企业国有资产法(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(六) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(七) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(八) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(九) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十一) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

(十二) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号;

(十三) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941号;

(十四) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号。

准则依据:

(一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(三) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);

(四) 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

(五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(六) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

- (七) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- (八) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- (九) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (十) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (十一) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十二) 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- (十三) 《企业会计准则》。

产权依据:

- (一) 房屋所有权证、不动产权证;
- (二) 设备购置合同、发票;
- (三) 车辆权属证明;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 中和评估资讯网;
- (二) 浙江凯胜园林市政建设有限公司提供的设备的购置合同和发票;
- (三) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (四) 浙江凯胜园林市政建设有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;
- (五) 浙江凯胜园林市政建设有限公司提供的未来收益预测表;
- (六) 评估人员收集的相关市场资料;
- (七) Wind 资讯;
- (八) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据

- (一) 被评估企业评估审计报告;

(二) 资产评估业务约定书。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于可以搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估能够采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估企业属于轻资产公司，固定资产较少，而由于企业良好的管理经验、稳定的核心团队、客户关系、声誉、技术优势、独特的发展理念等综合因素形成的各种可辨认及不可辨认的无形资产的价值较大，采用资产基础法难以很好的反映其企业价值，因此本次评估未选择资产基础法。

具体的评估方法如下：

●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。根据评估目的，此次评估被评估企业的全部股东权益选择现金流量

折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i ——企业未来第*i*年预期自由净现金流

r ——折现率，由加权平均资本成本确定

i ——收益预测年份

n ——收益预测期

式中 R_i 按以下公式计算：

第*i*年预期自由现金流=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2017年1月1日至2021年12月31日，预测期为5年。在此阶段中，根据对被评估企业的历史业绩及未来市场分析，收益状况逐渐趋于稳定；第二阶段为2022年至永续，收益在2021年的基础上保持稳定。

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用资产基础法确定评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的,包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产,第一类资产不产生利润,第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用资产基础法确定评估值。

4. 长期股权投资价值的确定

本次被评估企业无长股权投资。

5. 折现率的选取

有关折现率的选取,我们采用了加权平均资本成本估价模型(“WACC”)。WACC 模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中:

k_e : 权益资本成本

E : 权益资本的市场价值

D : 债务资本的市场价值

k_d : 债务资本成本

t : 所得税率

计算权益资本成本时,我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示:

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta (E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中:

$E[R_e]$: 权益期望回报率,即权益资本成本

R_{f1} : 长期国债期望回报率

β : 贝塔系数

$E[R_m]$: 市场期望回报率

R_{f2} : 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

$(E[R_m] - R_{f2})$ 为股权市场超额风险收益率,称 ERP

●市场法:

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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于我国目前资本市场发展迅速，评估人员可以通过资本市场的公开披露信息直接获得大量上市公司股价信息，本次评估采用上市公司比较法。具体操作步骤如下：

- 1、选择可比上市公司；
- 2、对确定选取的价值比率乘数；
- 3、对相应价值乘数进行修正；
- 4、应用分析结果计算被评估对象的价值。

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托（2017年1月8日至2017年1月9日）

本公司接受委托前，与委托方的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查（2017年1月10日至2017年1月17日）

根据浙江凯胜园林市政建设有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2017年1月10日至2017年1月17日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取浙江凯胜园林市政建设有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、及日常维护等情况进行了了解；了解设备的管理、使用情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。

2. 对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关业务合同及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，以清查核实后的资产状况作为评定估算的依据。

3. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款搜集了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

4. 收益法及市场法调查

1) 听取浙江凯胜园林市政建设有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析浙江凯胜园林市政建设有限公司的历史经营情况，特别是前两年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析浙江凯胜园林市政建设有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据浙江凯胜园林市政建设有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 分析行业以及A股市场相关行业的情况；

6) 收集市场可比公司信息;

7) 对公司于市场可比公司财务数据、经营模式、盈利预期进行分析比较;

8) 建立收益法、市场法评估定价模型。

(三) 评定估算(2017年1月15至2017年1月18日)

对采用收益法评估的,评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场,收集企业近年来各项财务数据指标,同时结合对同类上市公司的对比分析,在充分了解市场状况的基础上,对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析,最终确定了被评估企业的股东权益价值。

对于市场法评估,评估人员选取关键财务指标,将被评估企业的相应指标与可比公司进行比较,根据比较对价值比率进行调整再对调整后的价值比率进行平均,计算出被评估企业的价值比率后,最后确定被评估企业股东全部权益在评估基准日的市场价值。

(四) 评估汇总及报告(2017年1月19至2017年1月22日)

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1. 一般性假设

① 浙江凯胜园林市政建设有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;

② 浙江凯胜园林市政建设有限公司将保持持续经营,并在经营方式上与现时保持一致;

③ 所在地现行的税赋基准及税率,银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化;

④ 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。

2. 针对性假设

① 假设浙江凯胜园林市政建设有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定, 不会发生重大的核心专业人员流失问题;

② 浙江凯胜园林市政建设有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的, 且公司管理层能稳步推进公司的发展计划, 保持良好的经营态势;

③ 浙江凯胜园林市政建设有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

④ 浙江凯胜园林市政建设有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

⑤ 假设浙江凯胜园林市政建设有限公司纳入本次预测范围的园林绿化施工项目如期开展, 未来施工进度与本次预测进度一致。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时, 将对评估结论产生影响, 报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

(一) 收益法评估结果: 浙江凯胜园林市政建设有限公司总资产账面价值为 87,877.02 万元, 总负债账面价值为 46,956.03 万元, 股东权益账面价值为 40,920.99 万元, 收益法评估后的股东权益价值为 100,960.30 万元, 增值额为 60,039.31 万元, 增值率为 147%。

(二) 市场法评估结果: 浙江凯胜园林市政建设有限公司总资产账面价值为 87,877.02 万元, 总负债账面价值为 46,956.03 万元, 股东权益账面价值为 40,920.99 万元, 市场法评估后的股东全部权益价值为 259,599.50 万元, 增值额为 218,678.51 万元, 增值率为 534.39%。

(三) 评估结论的确定

1、收益法与市场法评估结果差异分析

收益法评估结果与市场法评估结果相差 158,639.20 万元，两者差异的原因分析如下：

两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力，也体现了企业良好的管理经验、稳定的核心团队、客户关系、声誉、技术优势、独特的发展理念等综合因素形成的各种无形资产的价值。市场法是从行业、企业近年收入、盈利状况以及国内 A 股市场现时表现来考虑；

市场法是以被评估企业的市场参考物的现实价值为基础的，与企业的现实状态和面临的市场条件等密切相关；因此市场法估值结果较多的受到市场波动及企业现实表现的影响。而收益法是以企业资本投入使用后预期的连续获利为基础的，体现了对资产未来获利的预测性，收益法体现了企业的内在价值。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：浙江凯胜园林市政建设有限公司 100%的股东全部权益价值评估结果为 100,960.30 万元。

2、评估增值原因分析：

本次评估增值，浙江凯胜园林市政建设有限公司为轻资产类型的企业，其股权账面价值不能完全反映企业未来获利能力的价值。采用收益法评估可以综合考虑浙江凯胜园林市政建设有限公司的有形资产及无形资产的价值，考虑浙江凯胜园林市政建设有限公司所拥有的行业声誉、资质、管理及经营经验等因素的价值，因此估值较账面价值增值幅度较大。主要考虑因素包括：

(1) 浙江凯胜园林市政建设有限公司所处园林绿化行业健康发展

近年来，园林绿化行业总体上处于健康发展态势，为公司的长远发展

奠定了一定的基础。浙江凯胜园林市政建设有限公司在行业内具备一定知名度，获得了市场的认可，能够从行业的整体成长中获益。行业的健康发展将为浙江凯胜园林市政建设有限公司提供良好的发展机遇。

(2) 浙江凯胜园林市政建设有限公司具备较齐备的资质

浙江凯胜园林市政建设有限公司现拥有城市园林绿化壹级、风景园林工程设计专项甲级、市政公用工程施工总承包壹级、城市及道路照明工程专业承包壹级、园林古建筑工程专业承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包贰级、绿化造林施工和设计乙级等多项资质。

(3) 浙江凯胜园林市政建设有限公司形成了跨区域经营能力

凯胜园林实行高效的管理体制，强化管理分工，灵活运用项目当地的各种资源，不断完善规章制度，确保执行效率、工作效率。管理优势使公司具备了跨区域经营能力，除了深耕宁波本地市场，也不断在全国开拓业务，在上海高桥、青岛、广州、重庆、长沙、宣城、嵊州等地设立了分公司或办事处，并在上述区域承接了大量项目。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估企业评估基准日的财务报表进行了审计，并出具报告编号为“信会师报字[2017]第 ZC50004 号”的无保留意见审计报告。

2. 抵（质）押及担保事项：截止 2016 年 12 月 31 日，抵/质押借款金额为 12,000,000.00 元。具体情况如下：

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日，浙江凯胜园林市政建设有限公司质押

借款金额为 700 万元。系向上海浦东发展银行宁波分行开发区支行借款人民币 700 万元，借款利率均为 5.22%，借款期限为 2016 年 5 月 6 日至 2017 年 5 月 5 日。该笔借款的借款条件是应收账款明细质押以及刘建国、屠红燕以及浙江同信园林工程有限公司作出的担保。

(2) 截止 2016 年 12 月 31 日，浙江凯胜园林市政建设有限公司抵押借款金额为 500 万元。系向上海浦东发展银行宁波分行开发区支行借款人民币 500 万元，借款利率均为 6.525%，借款期限为 2016 年 5 月 6 日至 2017 年 5 月 5 日。该笔借款的借款条件是以刘建国房产（新研好时光大厦 1 幢 1601-10 室，权证号北仑国用 2012 第 03475-84 号）进行抵押。

3. 截至评估基准日，对外担保情况：

(1) 浙江凯胜园林市政建设有限公司与中国建设银行股份有限公司宁波鄞州支行签订最高额保证合同，为浙江同信园林工程有限公司与建设银行鄞州支行办理的借款、承兑商业汇票、开立信用证、出具保函及国内保理等业务提供 1,000 万元的最高额保证，保证期限自 2014 年 6 月 18 日至 2018 年 6 月 18 日。

(2) 浙江凯胜园林市政建设有限公司与中国建设银行股份有限公司宁波鄞州支行签订最高额保证合同，为浙江同信园林工程有限公司与建设银行鄞州支行办理的借款、承兑商业汇票、开立信用证、出具保函及国内保理等业务提供 1,000 万元的最高额保证，保证期限自 2015 年 5 月 11 日至 2017 年 5 月 11 日。

(3) 浙江凯胜园林市政建设有限公司与中国建设银行股份有限公司宁波鄞州支行签订最高额保证合同，为浙江同信园林工程有限公司与建设银行鄞州支行办理的借款、承兑商业汇票、开立信用证、出具保函及国内保理等业务提供 1,500 万元的最高额保证，保证期限自 2016 年 3 月 7 日至 2017 年 3 月 7 日。

(4) 浙江凯胜园林市政建设有限公司与宁波鄞州农村合作银行彩虹支行签订最高额保证合同，为浙江同信园林工程有限公司与鄞州农村合作银行彩虹支行办理借款、票据贴现、信用证、进出口押汇等业务提供 500 万元的最高额保证，保证期限自 2016 年 5 月 3 至 2017 年 5 月 3 日。

(5) 浙江凯胜园林市政建设有限公司与宁波鄞州农村合作银行彩虹支行签订最高额保证合同，为浙江同信园林工程有限公司与鄞州农村合作银行彩虹支行办理借款、票据贴现、信用证、进出口押汇等业务提供 1,500 万元的最高额保证，保证期限自 2016 年 5 月 3 日至 2019 年 5 月 3 日。

被评估企业与浙江同信园林工程有限公司不属于关联方，无投资关系。

4. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

5. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

6. 本公司对浙江凯胜园林市政建设有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对浙江凯胜园林市政建设有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

7. 委托方及被评估企业所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，

需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

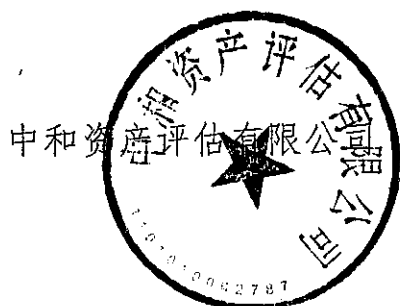
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2017 年 12 月 30 日使用本评估结果无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告出具日期：二〇一七年一月二十三日。

(本页无正文)



二〇一七年一月二十三日

法定代表人/授权代表:

袁辉

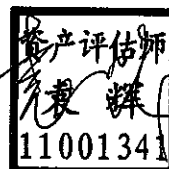
资产评估师

评估项目负责人:



资产评估师

评估报告复核人:



资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表；

附件二、经济行为文件；

附件三、委托方营业执照复印件；

附件四、被评估企业营业执照复印件；

附件五、被评估企业评估基准日审计报告；

附件六、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件七、委托方承诺函；

附件八、被评估企业承诺函；

附件九、签字资产评估师承诺函；

附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十一、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件十二、签字资产评估师资格证书复印件；

附件十三、法定代表人授权书。

折现现金流量计算表

2016年12月31日

被评估单位：浙江凯胜园林市政建设有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续
营业收入	98,266.85	103,156.61	106,237.16	108,352.47	108,352.47	108,352.47
减：营业成本	76,314.64	79,373.99	81,746.01	83,374.80	83,374.80	83,374.80
营业税金及附加	481.51	505.47	520.56	530.93	530.93	530.93
销售费用	214.13	239.06	259.55	281.06	292.41	292.41
管理费用	1,646.94	1,829.33	1,976.32	2,134.43	2,284.43	2,284.43
财务费用	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19
其中：利息支出	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19	69.19
资产减值损失	1,867.07	1,959.98	2,018.51	2,058.70	2,058.70	2,058.70
加：公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-
投资损益	-	-	-	-	-	-
营业利润	17,673.37	19,179.59	19,647.02	19,903.36	19,742.01	19,742.01
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
利润总额	17,673.37	19,179.59	19,647.02	19,903.36	19,742.01	19,742.01
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
减：所得税	4,418.34	4,794.90	4,911.76	4,975.84	4,935.50	4,935.50
净利润	13,255.03	14,384.69	14,735.26	14,927.52	14,806.51	14,806.51
加：折旧和摊销	154.20	138.04	81.79	150.53	154.25	154.25
税后利息	51.89	51.89	51.89	51.89	51.89	51.89
资产减值损失	1,400.30	1,469.99	1,513.88	1,544.03	1,544.03	1,544.03
减：资本性支出	-	-	362.00	165.00	-	154.25
运营资本增量	11,150.89	2,981.71	1,736.20	1,192.19	-	-
净现金流	3,710.53	13,062.90	14,284.62	15,316.78	16,556.68	16,402.43
折现率	15.01%					
折现年数	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	-
折现系数	0.9325	0.8108	0.7050	0.6130	0.5330	3.5510
现金流折现现值	3,460	10,591	10,071	9,389	8,825	58,245
现金流折现现值之和	100,581.00					
加：溢余资产	4,830.08					
非运营资产	-3,250.78					
减：付息债务	1,200.00					
股东权益的公允市场价值	100,960.30					

中国诚通控股集团有限公司
第一届董事会第 91 次会议决议
(总第 91 次)

2015 年 10 月 16 日, 中国诚通控股集团有限公司第一届董事会以通讯方式召开了 91 次会议。会议以书面材料分别送董事审议。

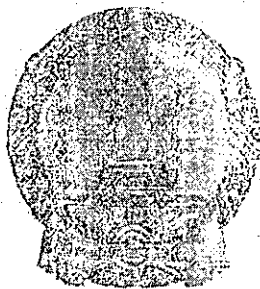
会议形成以下决议:

- 一、同意《关于完善岳阳林纸非公发方案的议案》。
- 二、同意《关于杨永萍担任集团总裁助理级人员试用期满转正的议案》。
- 三、同意《关于修改公司章程的议案》。
- 四、同意《关于中储上海物流有限公司新增镍套保品种的议案》。
- 五、同意朱跃提任为公司总裁助理, 试用期一年。

董事签字:

马明 马鸣 孟伟林
王树坤 吕明 廖明 周勤

董事会秘书签字:



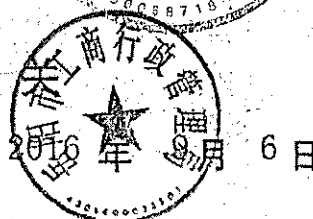
营业执照

统一社会信用代码 914306007225877126

名称 岳阳林纸股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 岳阳市岳阳楼区城陵矶光明路
法定代表人 黄欣
注册资本 壹拾亿肆仟叁佰壹拾伍万玖仟壹佰肆拾捌元整
成立日期 2000年09月28日
营业期限 长期
经营范围 纸浆、机制纸的制造、销售,造纸机械安装及技术开发服务,制浆造纸相关商品、煤炭贸易及能源供应,代理采购、招投标、物流辅助服务业务,自有产品及技术的进出口业务,原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务(国家限定公司经营和国家禁止进口的商品及技术除外),经营进料加工、来料加工,企业管理与咨询及提供劳务服务,自有资产的租赁与销售。(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)



登记机关





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330206725146998R (2/12)

名称 浙江凯胜园林市政建设有限公司
类型 有限责任公司
住所 北仑区梅山大道商务中心十一号办公楼 191 室
法定代表人 刘建国
注册资本 壹亿贰仟零壹拾柒万元整
成立日期 2000 年 11 月 13 日
营业期限 2000 年 11 月 13 日至 2020 年 11 月 12 日止
经营范围 市政公用工程设计与施工、园林绿化服务；湿地景观工程设计、施工、养护；道路管网设施、园林古建筑工程、城市道路照明工程、公路工程、城市雕塑及工艺美术工程的设计与施工；水污染防治工程设计、施工；固体废物处理处置工程设计、施工；污染修复工程设计、施工；河道整治、水体修复、淤泥处理工程的设计、施工；水利水电工程的设计、施工；文化旅游项目的规划、设计；建筑工程施工；建筑装饰工程的设计、施工；生态环境修复与治理工程的技术研发、应用、转让；园艺作物的研发、培育与销售；园艺技术研发与推广；工程咨询服务；城市规划；房地产开发。（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）



登记机关

2017 年 01 月 04 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

浙江凯胜园林市政建设有限公司

审计报告及财务报表

2016 年度

浙江凯胜园林市政建设有限公司

审计报告及财务报表

(2016年1月1日至2016年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-58
三、	事务所执业资质证明	



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

审 计 报 告

信会师报字[2017]第 ZC50004 号

岳阳林纸股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江凯胜园林市政建设有限公司（以下简称该公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是该公司管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

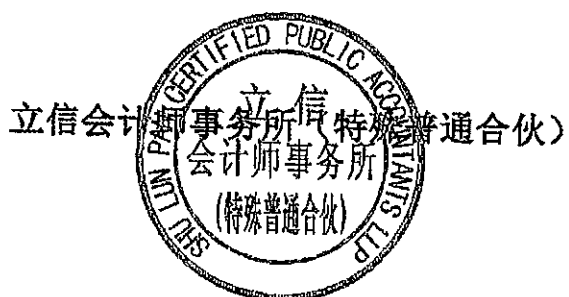
我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，该公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了该公司2016年12月31日的财务状况以及2016年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：
杜小强

中国注册会计师：
张之祥

中国·上海

二〇一七年一月二十日

浙江凯胜园林市政建设有限公司

资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	81,918,783.85	27,521,136.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(二)	500,000.00	
应收账款	(三)	394,602,278.48	390,785,538.07
预付款项	(四)	421,449.47	7,834,177.67
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五)	71,207,581.02	79,045,145.33
存货	(六)	299,074,758.98	45,143,076.17
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	(七)		73,094,990.40
其他流动资产			
流动资产合计		847,724,851.80	623,424,063.94
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	(八)	13,091,683.44	8,232,893.89
在建工程	(九)	30,000.00	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十)	3,381,614.15	13,896.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十一)	369,076.66	257,413.33
递延所得税资产	(十二)	14,173,002.42	9,999,347.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		31,045,376.67	18,503,550.41
资产总计		878,770,228.47	641,927,614.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

浙江凯胜园林市政建设有限公司

资产负债表(续)

2016年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(十三)	12,000,000.00	25,300,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十四)	303,695,225.43	217,575,621.23
预收款项	(十五)	54,199,079.31	64,531,992.31
应付职工薪酬	(十六)	4,639,092.44	4,024,153.40
应交税费	(十七)	42,376,158.59	29,547,930.76
应付利息	(十八)	81,260.16	39,905.42
应付股利			
其他应付款	(十九)	52,569,533.70	5,545,332.27
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		469,560,349.63	346,564,935.39
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		469,560,349.63	346,564,935.39
所有者权益:			
实收资本	(二十)	120,170,000.00	120,170,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十一)	40,605,470.65	29,108,327.49
未分配利润	(二十二)	248,434,408.19	146,084,351.47
所有者权益合计		409,209,878.84	295,362,678.96
负债和所有者权益总计		878,770,228.47	641,927,614.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

浙江凯胜园林市政建设有限公司

利润表

2016年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(二十三)	672,358,779.82	539,538,511.40
减: 营业成本	(二十三)	483,281,082.26	413,027,660.67
税金及附加	(二十四)	8,086,612.64	18,836,006.02
销售费用	(二十五)	1,927,572.41	863,381.47
管理费用	(二十六)	12,337,159.47	8,785,892.73
财务费用	(二十七)	2,893,268.32	1,534,828.86
资产减值损失	(二十八)	16,694,620.99	5,888,644.55
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		147,138,463.73	90,602,097.10
加: 营业外收入	(二十九)	6,208,000.00	2,408,200.00
其中: 非流动资产处置利得			9,000.00
减: 营业外支出	(三十)		6,722.91
其中: 非流动资产处置损失			4,351.50
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		153,346,463.73	93,003,574.19
减: 所得税费用	(三十一)	38,375,032.13	12,586,580.67
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		114,971,431.60	80,416,993.52
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		114,971,431.60	80,416,993.52
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

浙江凯胜园林市政建设有限公司

现金流量表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

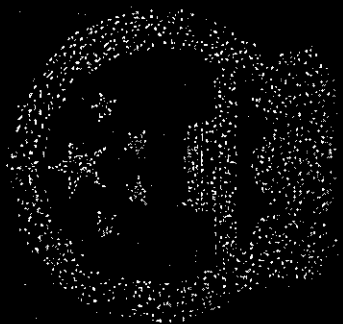
项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		477,154,413.87	562,681,303.50
收到的税费返还			41,400.00
收到其他与经营活动有关的现金	(三十二)	235,749,581.73	209,794,707.38
经营活动现金流入小计		712,903,995.60	772,517,410.88
购买商品、接受劳务支付的现金		398,897,554.15	480,513,204.46
支付给职工以及为职工支付的现金		16,845,193.23	8,002,364.31
支付的各项税费		39,103,952.12	42,318,492.26
支付其他与经营活动有关的现金	(三十二)	231,999,404.59	223,646,055.29
经营活动现金流出小计		686,846,104.09	754,480,116.32
经营活动产生的现金流量净额		26,057,891.51	18,037,294.56
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			14,490.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			14,490.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,355,212.82	532,859.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		7,355,212.82	532,859.00
投资活动产生的现金流量净额		-7,355,212.82	-518,368.80
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		88,500,000.00	31,100,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		88,500,000.00	31,100,000.00
偿还债务支付的现金		51,800,000.00	26,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,905,638.29	19,514,163.99
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		54,705,638.29	46,314,163.99
筹资活动产生的现金流量净额		33,794,361.71	-15,214,163.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		52,497,040.40	2,304,761.77
加: 期初现金及现金等价物余额		27,020,905.12	24,716,143.35
六、期末现金及现金等价物余额	(三十二)	79,517,945.52	27,020,905.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

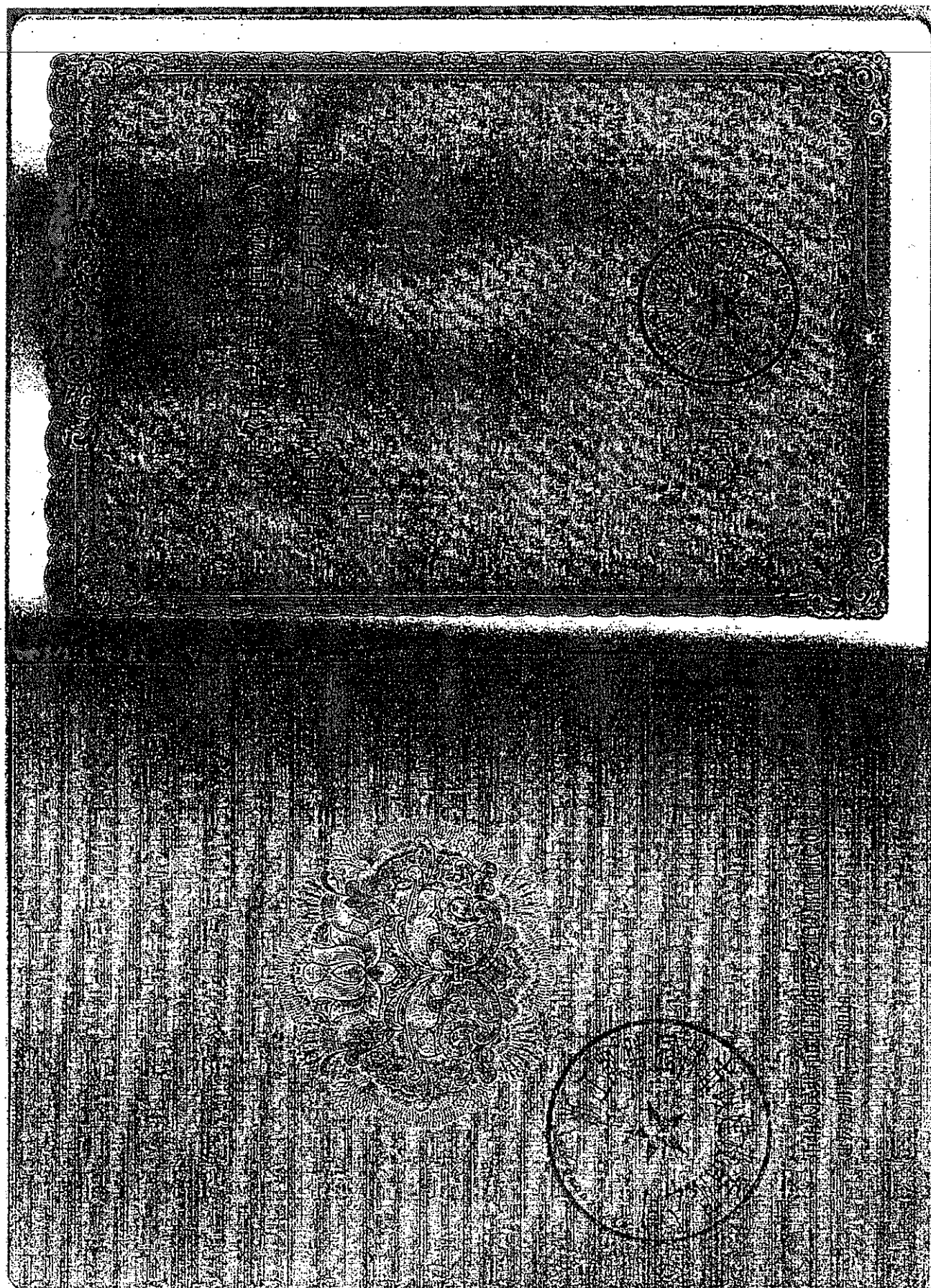
主管会计工作负责人:

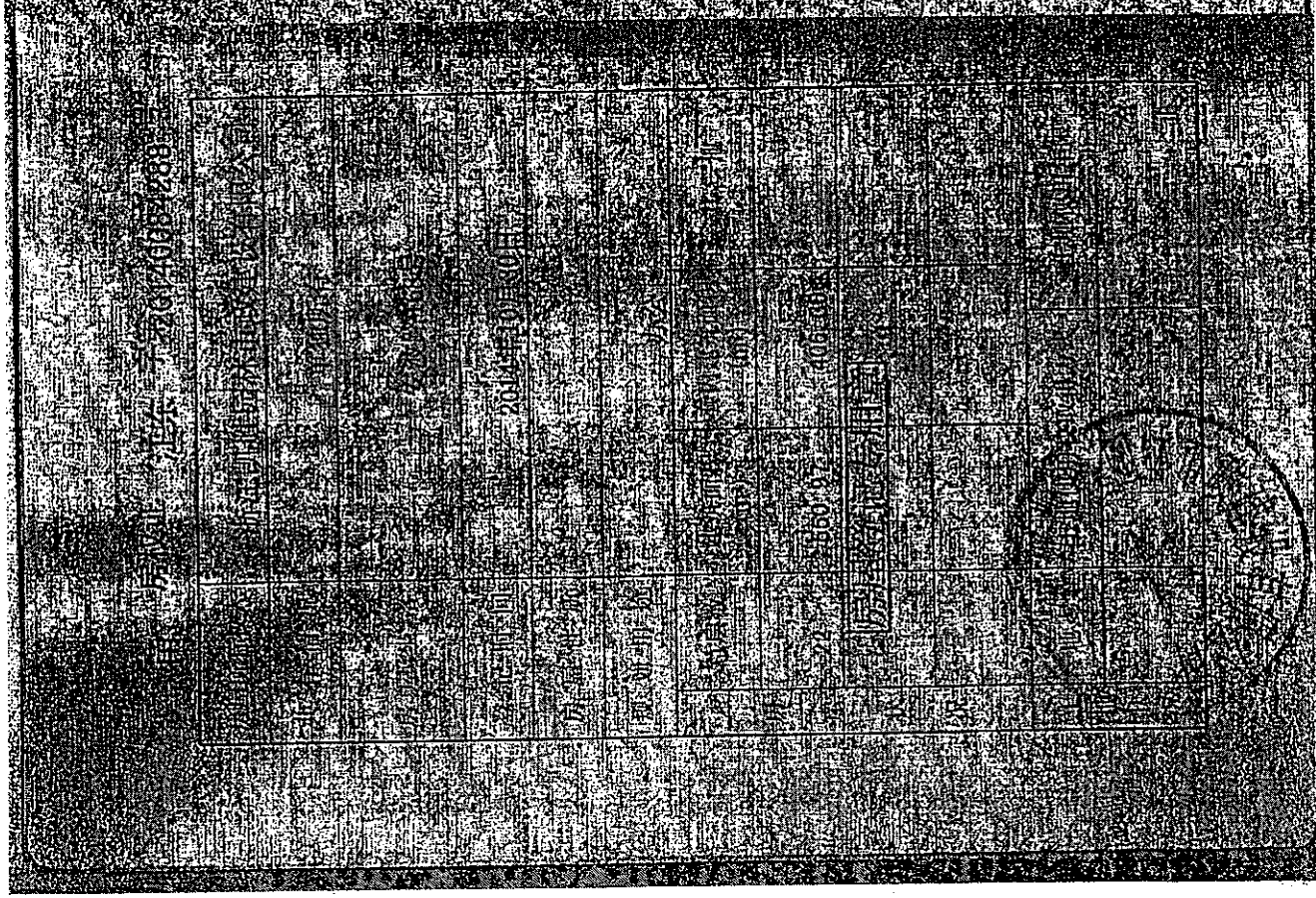
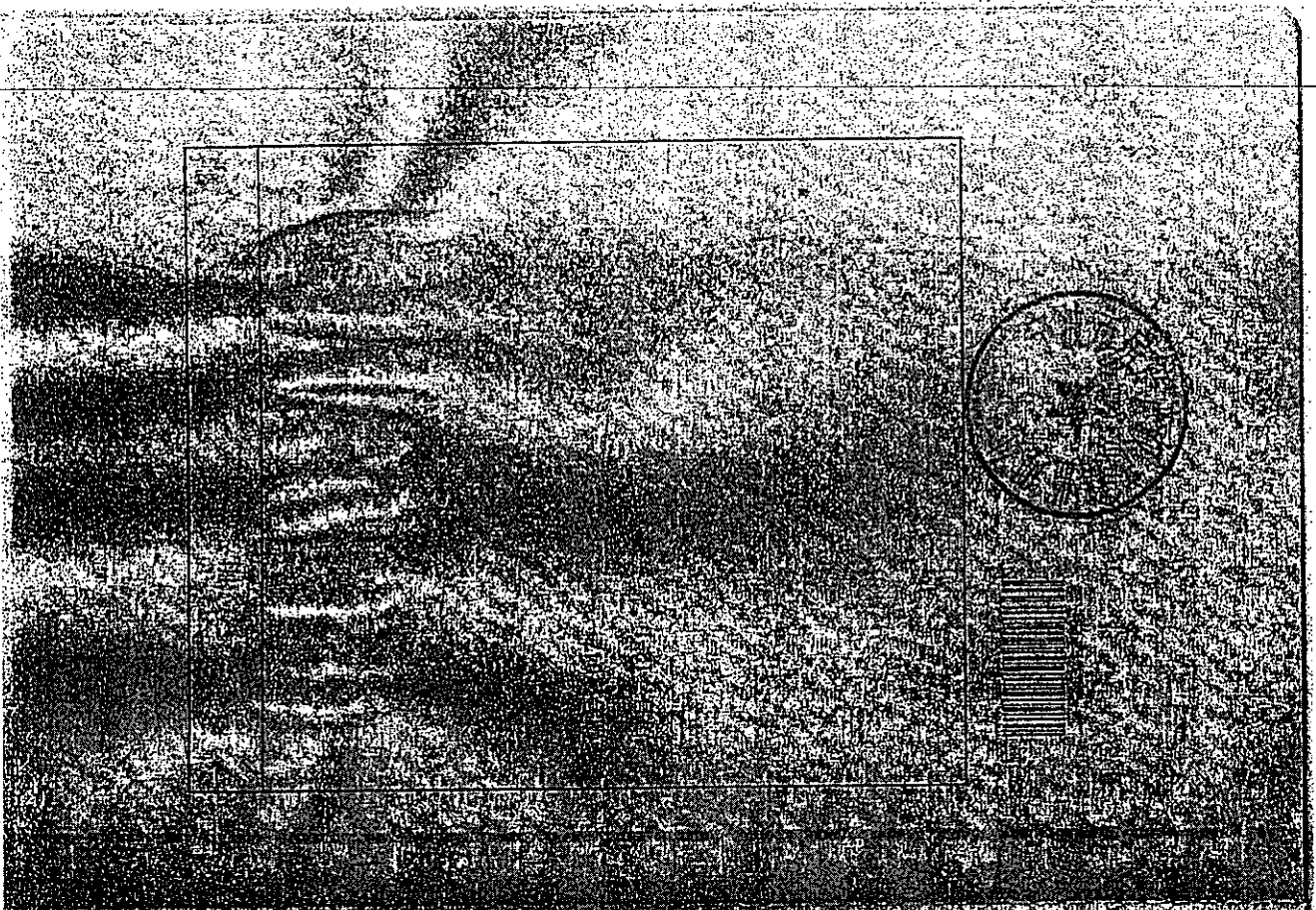
会计机构负责人:

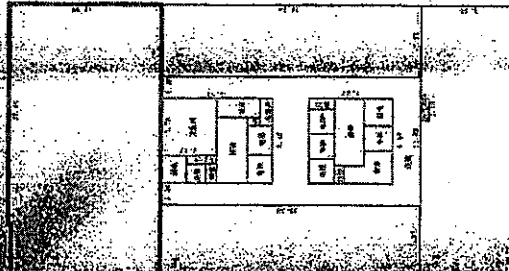


正
林
市
政
建
設
局
印



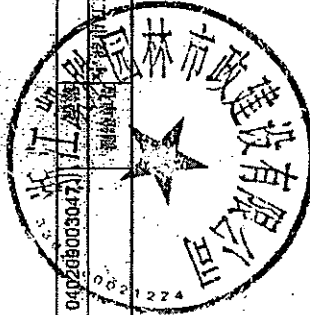


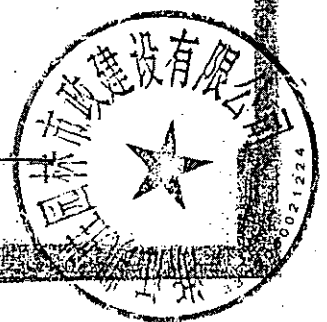


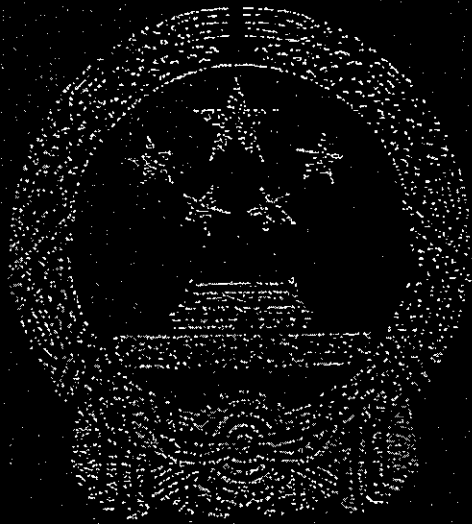


十一 十三层平面图

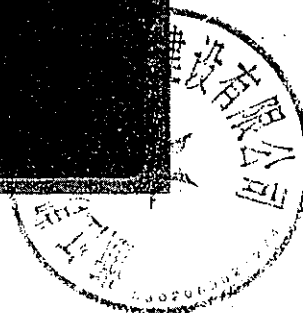
丘号	040208003042	幢号	047	房号	12-1	结构	钢混
比例尺	1:224	制图日期	2014年10月29日	总层数	12	建成年份	2013







中华人民共和国
国有土地使用证

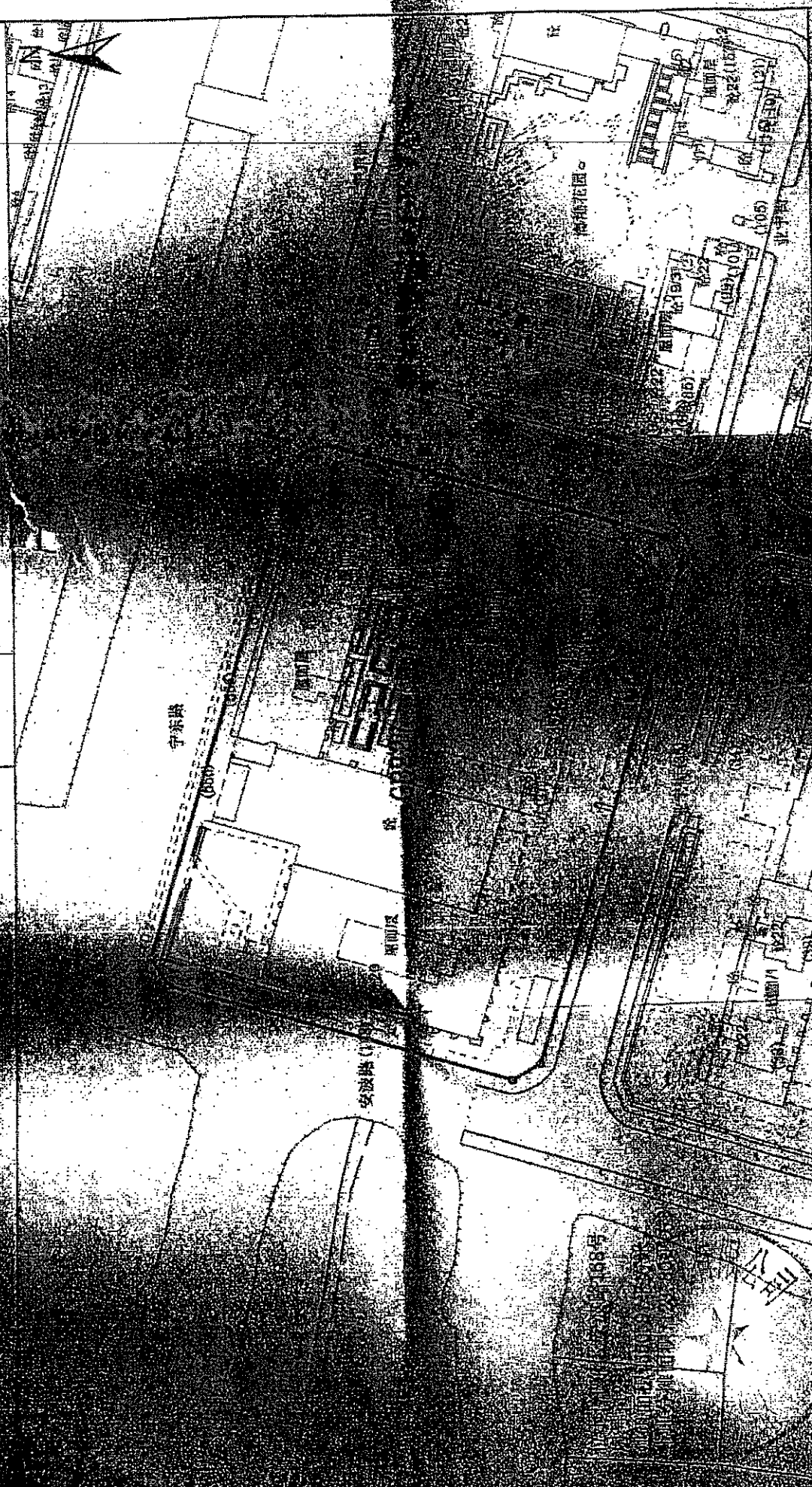


宗地图

330204028002005007

图幅编号

105-20-610.75



1:1250

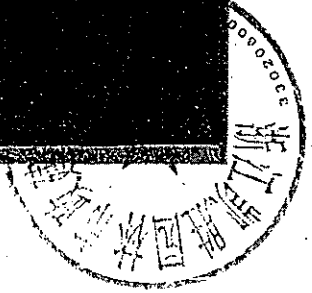
宁波市国土规划局信息中心

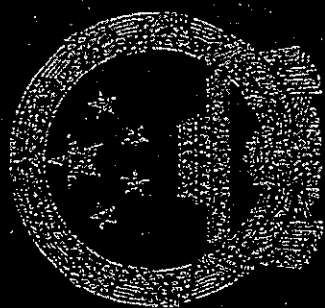
2014-10-15

2014-10-15

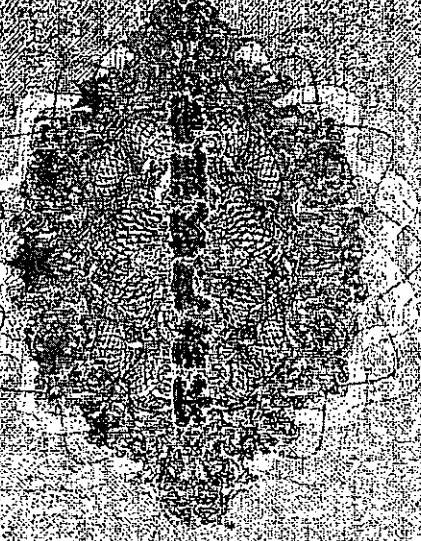
- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经登记机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销时，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记，直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的本证一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

浙江省国土资源厅监制





中華人民共和國
不動產權證書



根据《中华人民共和国物权法》等法律
规定，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的不动产，经
依法审查，符合登记条件的，予以登记，并
颁发不动产权证书。



21日

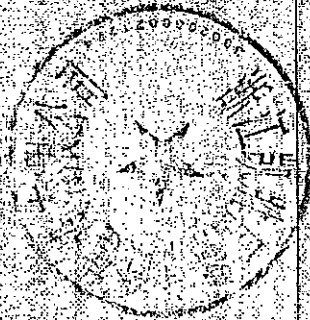
中华人民共和国国土资源部监制

编号NO. 33000513893

不动产权证书编号: 浙(2016)北仑区不动产权第00000034号

权利人: 浙江碧桂园林市政建设有限公司

权利人	浙江碧桂园林市政建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北仑区郭巨宝山路317号(碧桂园国际大厦)1701室
不动产单元号	330206004007GB00160F00010006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宿餐饮用地/商业服务
面积	土地使用权面积26.35㎡/房屋建筑面积317.03㎡
使用期限	国有建设用地使用权至2048年12月02日止
权利其他状况	土地用途: 26.35㎡, 其中: 土地用途0㎡, 土地用途26.35㎡



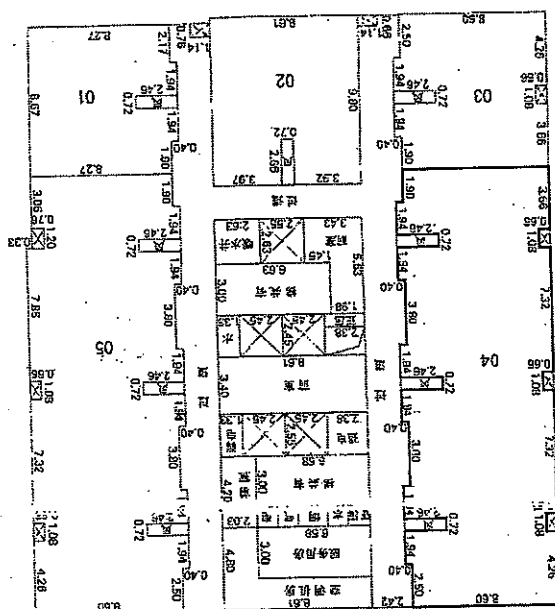
附记

权利人: 浙江碧桂园林市政建设有限公司
不动产权证书编号: 浙(2016)北仑区不动产权第00000034号
土地用途: 26.35㎡, 其中: 土地用途0㎡, 土地用途26.35㎡

该房地产不得抵押给自然人, 只允许租赁给法人。

1:300

2012年12月12日



设计用漆	油漆	结构	钢 漆	树 内 缝 筑 面 积 (m ²)	219.95
油漆	油漆	油漆	18	共有分坡面积 (m ²)	127.63
油漆	油漆	油漆	18	抹 灰 面 积 (m ²)	347.58

五十四

不列王，正武騎總章(7)
寧波市國土資源局

土地证书

章

摩根国际大厦1幢宗地图

宗地号: 06-004-063-0002-1
宗地面积: 2598.71 平方米 本户分摊面积 —— 平方米

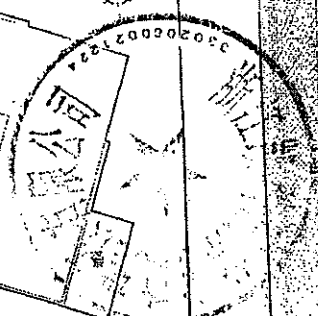
X 108488.118
Y 631076.426

X 108488.570
Y 631683.431

X 108472.017
Y 631724.731

X 108413.598
Y 631685.782

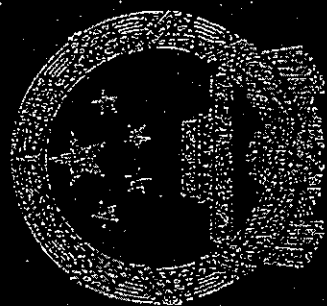
X 108417.272
Y 631688.944



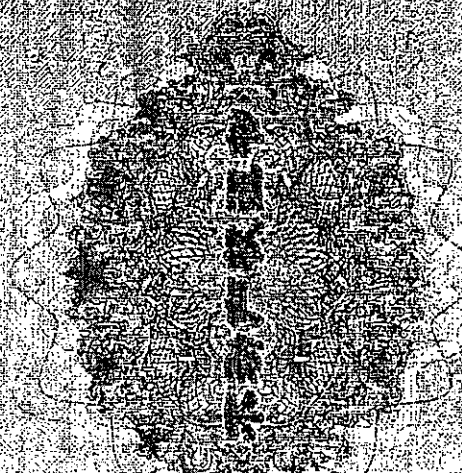
1:600

宁波市独立坐标系

浙江省宁波市
宁波市国土资源局
测绘成果



中华人民共和国
不动产登记簿



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的求证所列不动产
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。

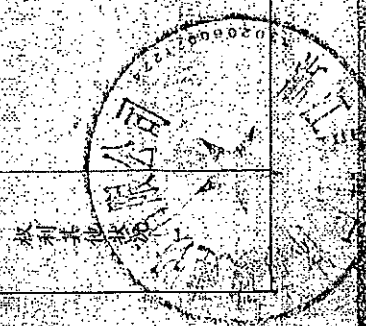
中华人民共和国国土资源部监制
编号 No D 33000513892

（章）
21日

不动产权证书 浙(2016)北仑区不动产权第000110004号

权利人 浙江凯胜园林市政建设有限公司

共有情况	单独所有
坐落	北仑区新碶宝山路317号(原恒国际大厦)1幢1302室
不动产单元号	33020600400760001501000010004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宿餐饮用地/商业服务
面积	土地使用权面积9.88㎡/房屋建筑面积130.93㎡
使用期限	国有建设用地使用权至2048年12月02日止
	土地面积9.88㎡



附 记

房屋用途：商业服务 建筑面积：130.93㎡ 分摊建筑面积：47.33㎡

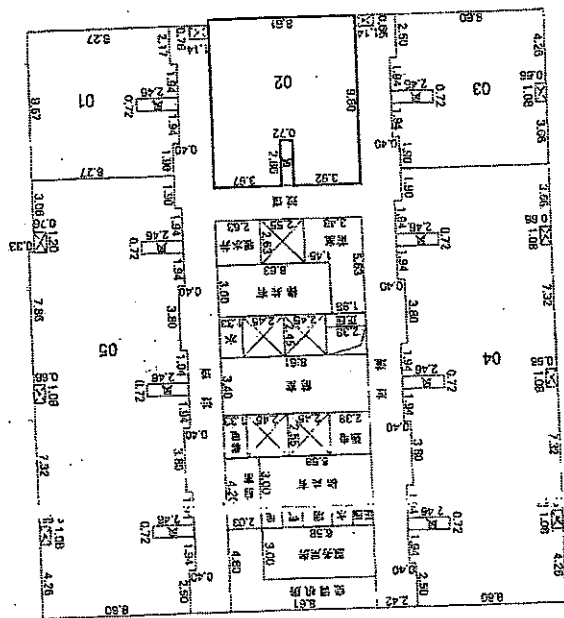
该不动产出租时须经出租人、受让人同意并签订租赁合同。

浙江理工大学
建筑设计研究院

分户图

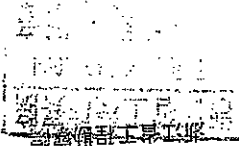
设计用途	幢号	层数	单元	产权面积(m ²)	共有分摊面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
酒店客房	1	26	18	130.31	47.85	82.46

新嘉坡坡山山路317号(新嘉坡国际大厦)



2012年12月12日

1:300



分局土地证书
章

摩根国际大厦1幢宗地图

宗地号: 06-004-063-0002-1
宗地面积: 2598.71平方米 本户分摊面积 —— 平方米

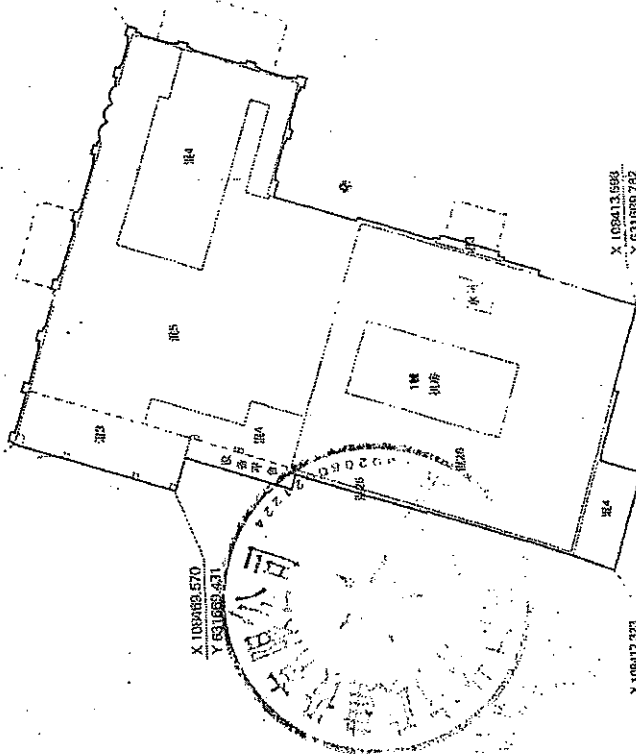
X 108498.118
Y 631675.426

X 108413.017
Y 631724.725

X 108408.570
Y 631683.431

X 108413.598
Y 631688.782

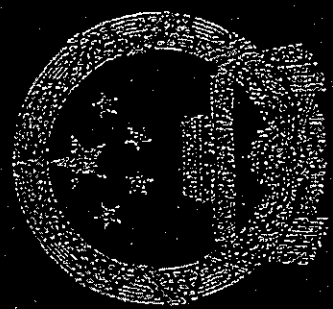
X 108417.252
Y 631688.544



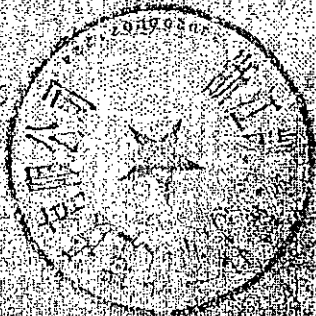
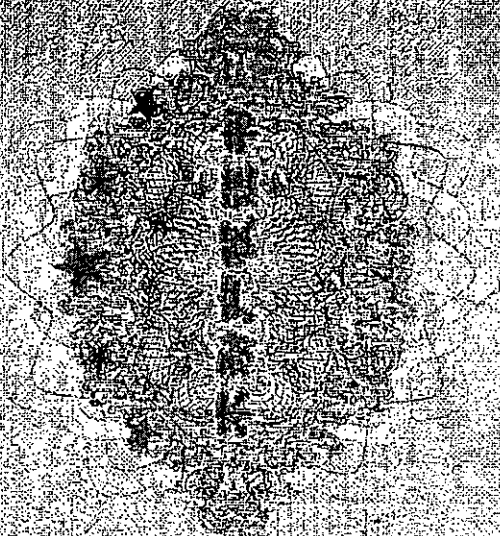
浙江省土地管理局
宁波市土地管理局
宁波市土地登记中心

1:600

宁波市独立坐标系



中華人民共和國
不動產權證書



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

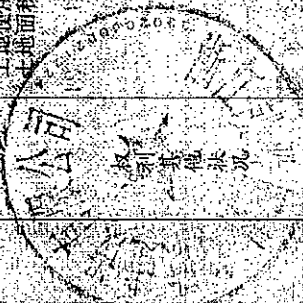
中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 33000513894

（章）

不动产权证书 BDC3302061201619548912

浙 2016 北仑区 不动产权第 0019315 号

权利人	浙江凯胜园林市政建设有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	北仑区新碶宝山路317号(康粮国际大厦1幢1801室、1805室)	
不动产单元号	330206004007GB00150F00010005	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	住宿餐饮用地/商业服务	
面积	土地使用权面积34.76m ² /房屋建筑面积456.49m ²	
使用期限	国有建设用地使用权至2048年12月02日止	
	土地批准使用权面积, 34.76m ² , 其中批准土地面积0m ² , 分摊土地面积34.76m ²	

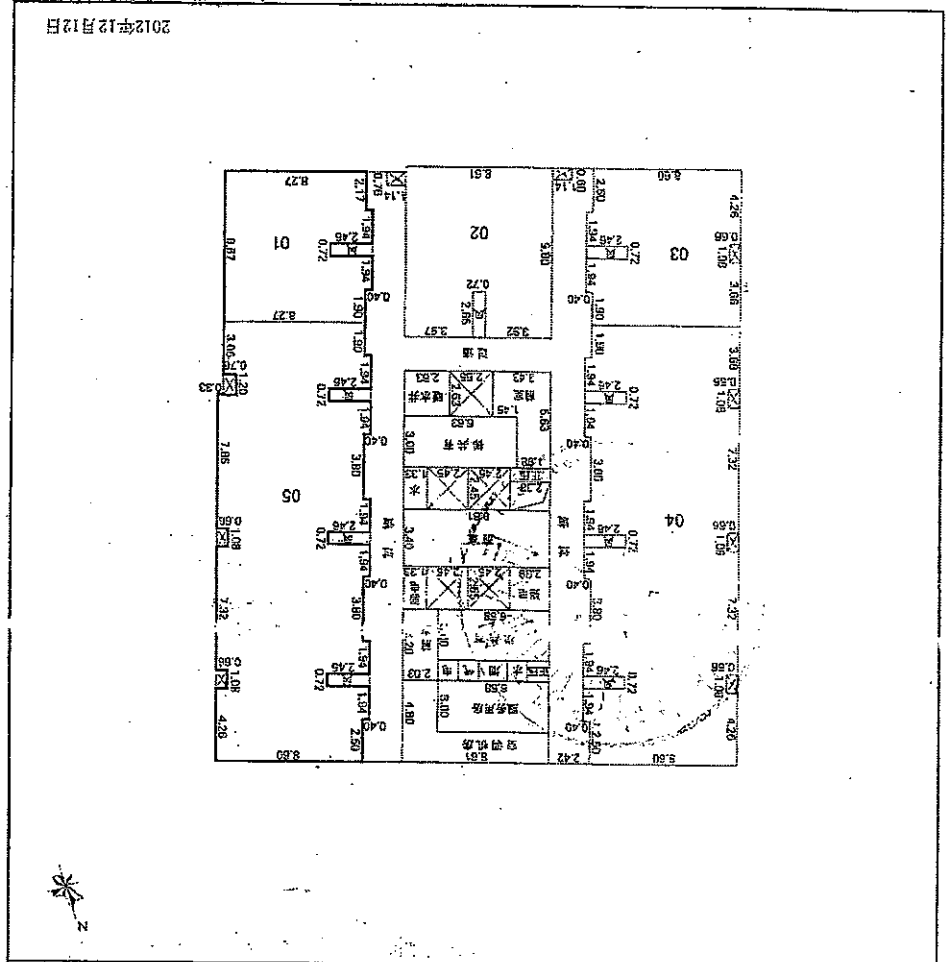


附 记

宗地号	北仑区	宗地面积	28	规划用途	商住用地	宗地容积率	2.00-2.30	宗地开发强度	163.80m ²
-----	-----	------	----	------	------	-------	-----------	--------	----------------------

该宗地不得租赁给自然人, 仅允许租赁给法人。

设计用基	酒店客房	结构	钢混	室内建筑面积 (m ²)	290.13
露台	1	层数	25	共有分馆面积 (m ²)	168.36
户单	01.05	层数	18	产权证面积 (m ²)	458.49
南洛	新泉街道望山路317号(原伟国际大厦)				



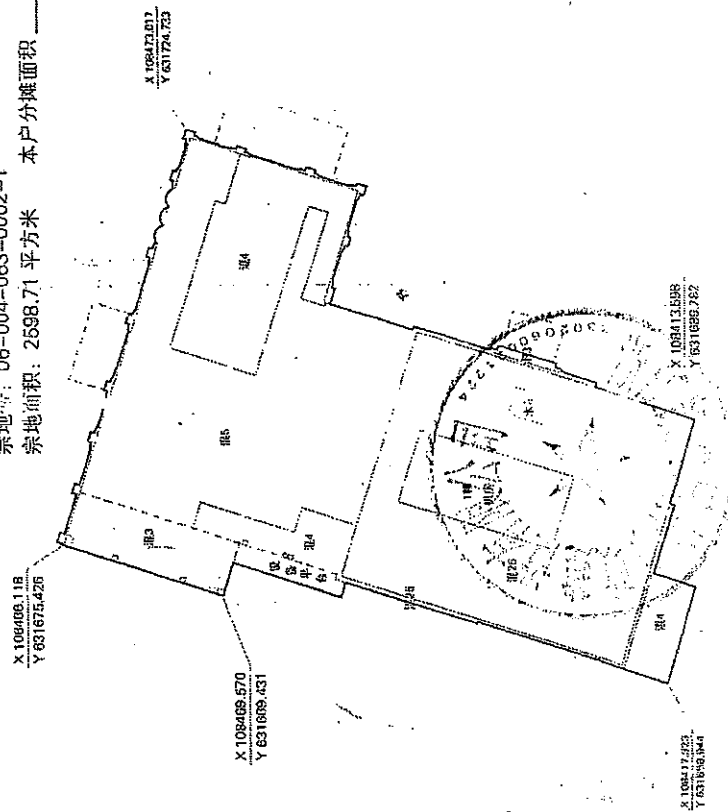
浙江省工程勘察院

2012年12月12日

分图土地证书
章

摩根国际大厦1幢宗地图

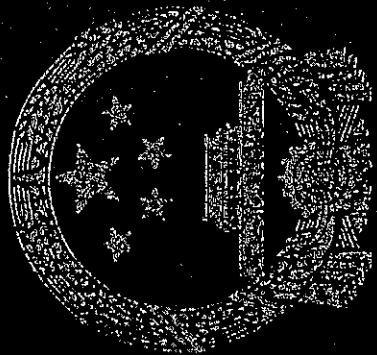
宗地号: 06-004-063-0002-1
宗地面积: 2598.71 平方米 本户分摊面积 _____ 平方米



宁波市独立坐标系

1:600

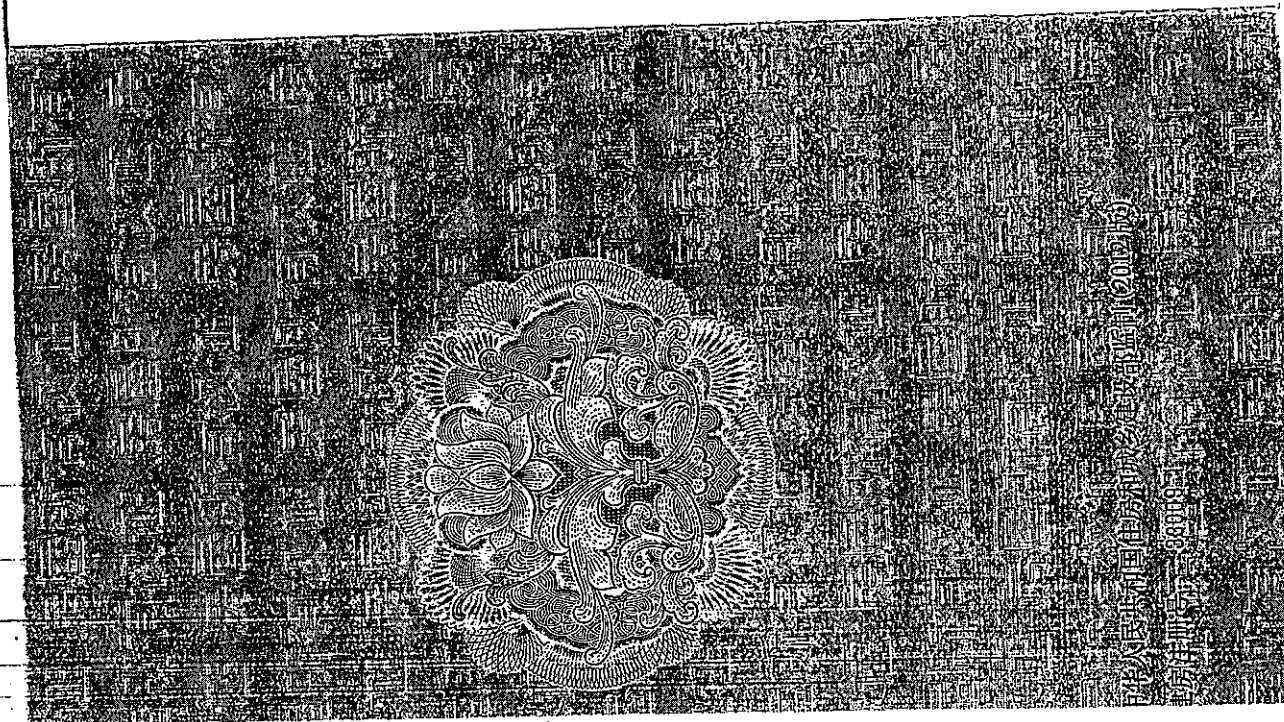
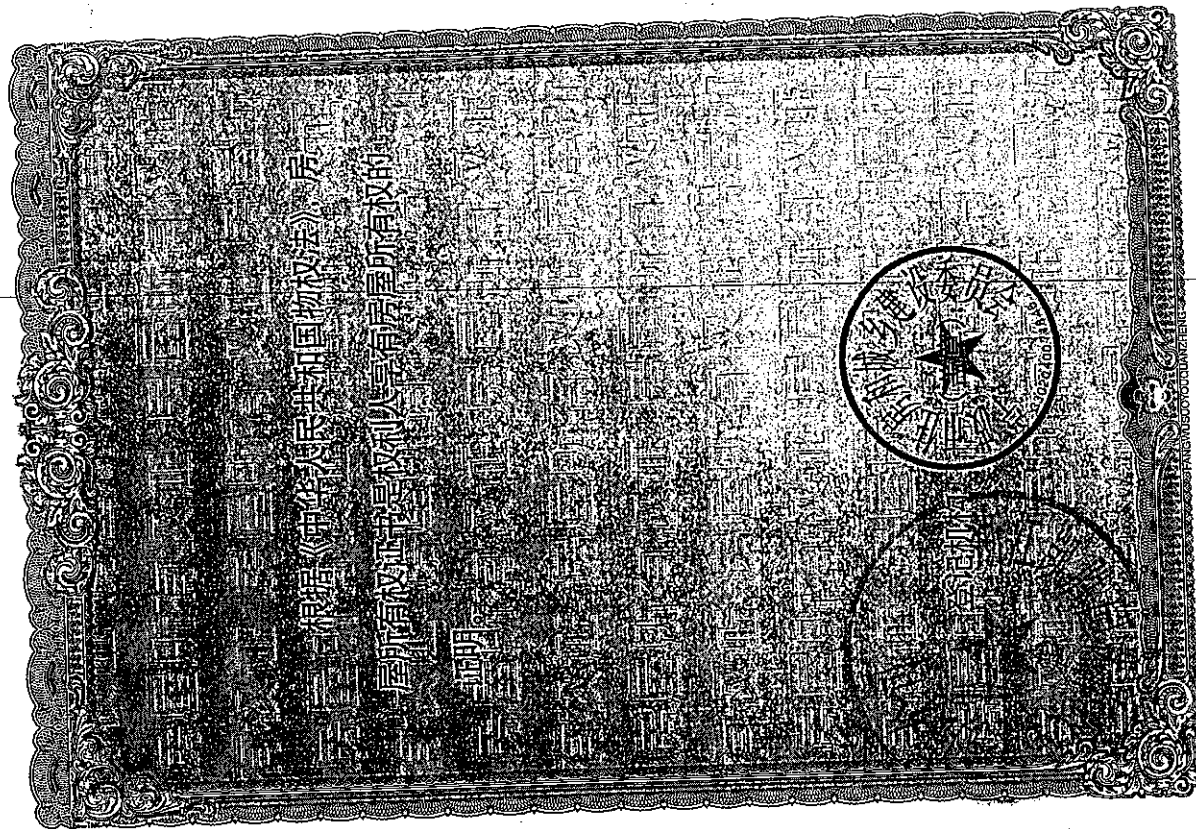
浙江省工程勘察
岩土工程勘察
浙江绿城工程咨询有限公司

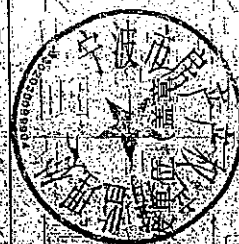


中华人民共和国
房屋所有权证



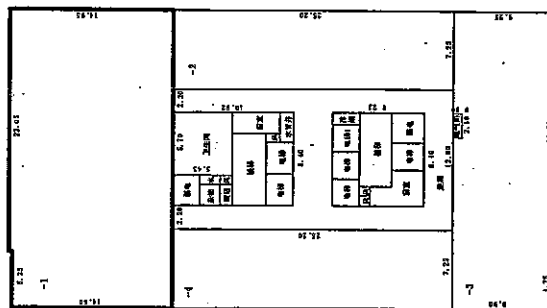
2015





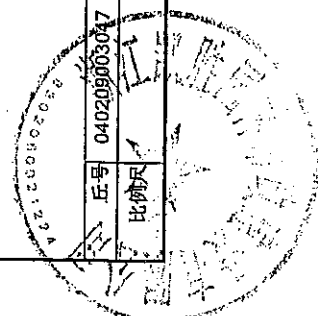
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

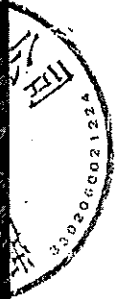
包所有设备
用章

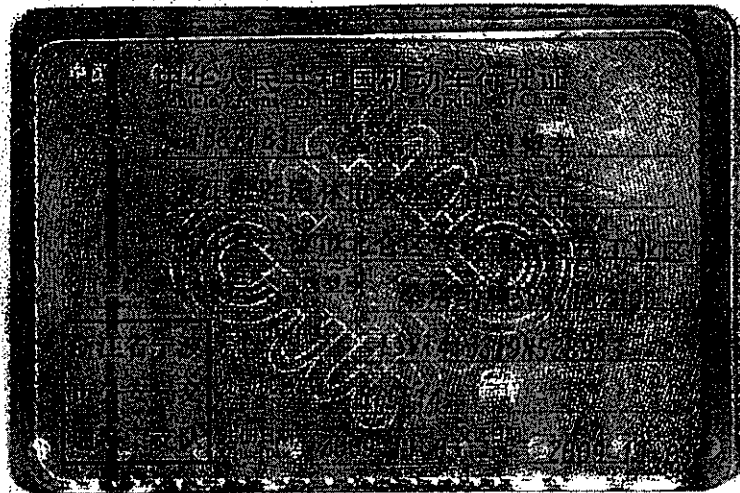
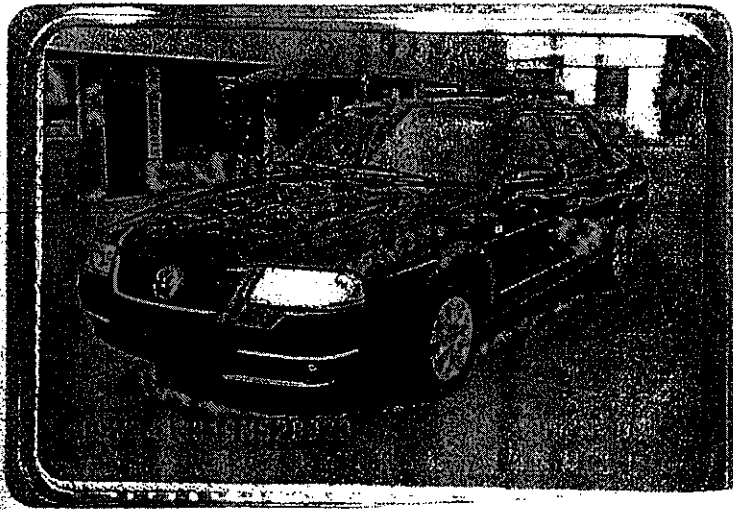


十一、十三层平面图

丘号	040209003047	坐落	安波路168号		幢号	047	房号	12-1	结构	钢混
比例尺	1:100	测绘单位	宁波市江东新测绘有限公司		总层数		层数	12	建成年份	2013
			制图日期		2014年10月29日					

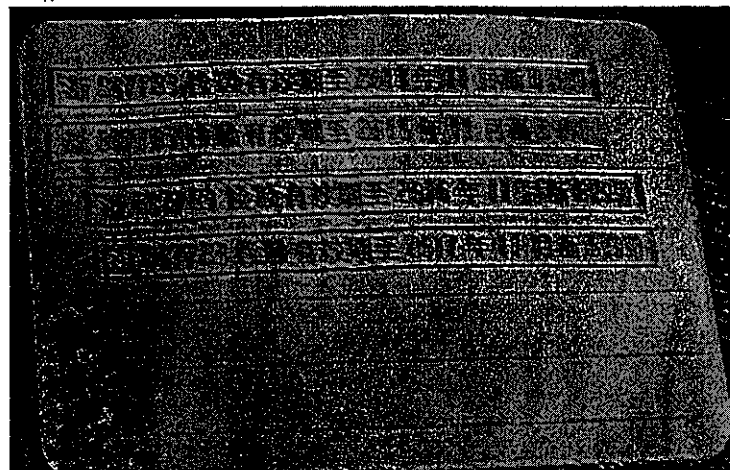


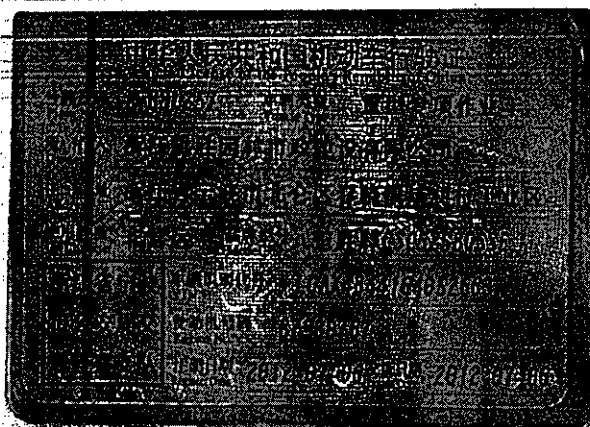
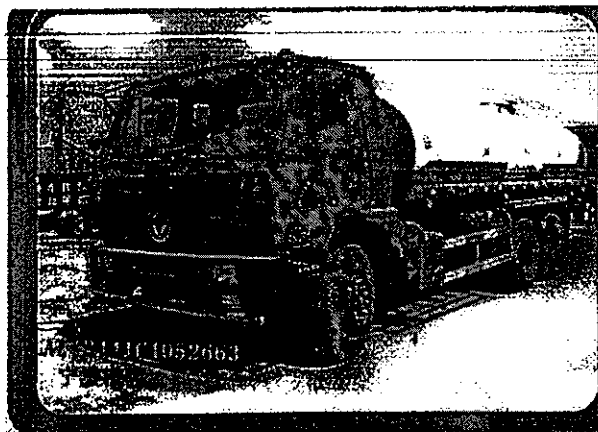




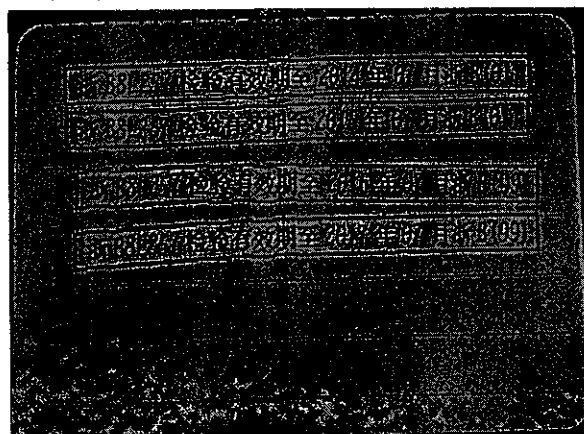
号牌号码	浙B877B3	档案编号	
核定载客	5人	核定载质量	1595kg
整备质量	1220kg	外廓尺寸	4687×1700×1458mm
检验有效期至	2011年11月浙B(01)		

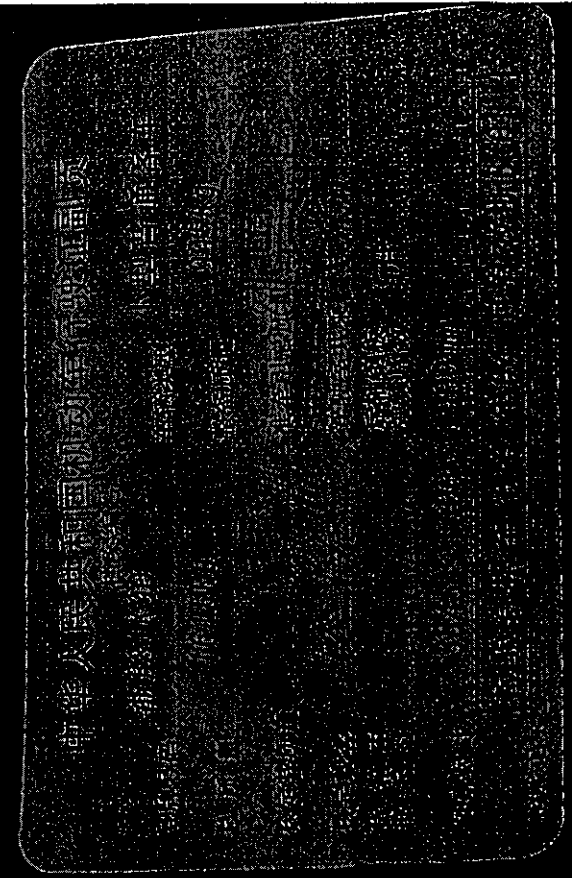
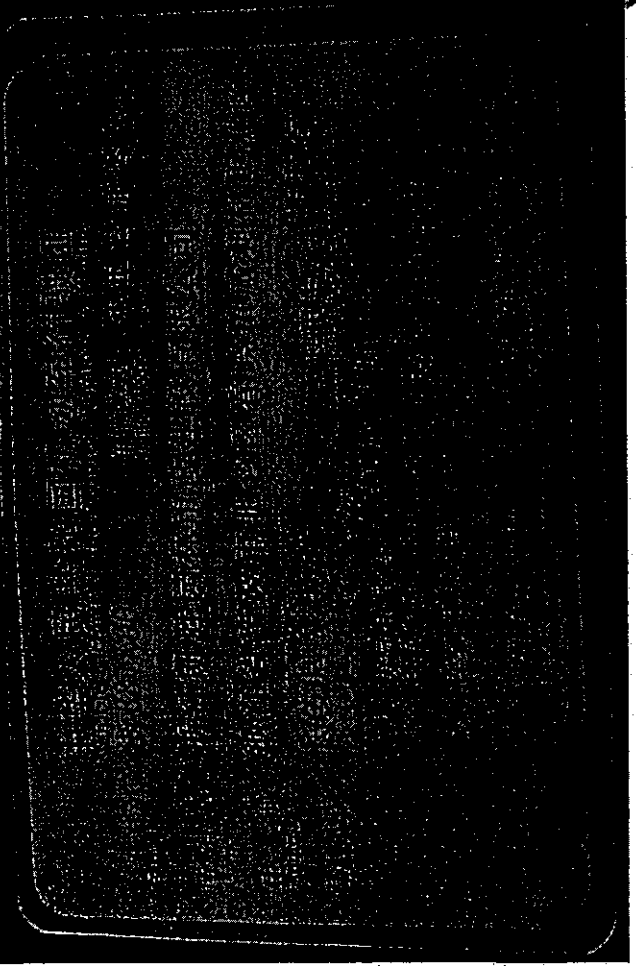
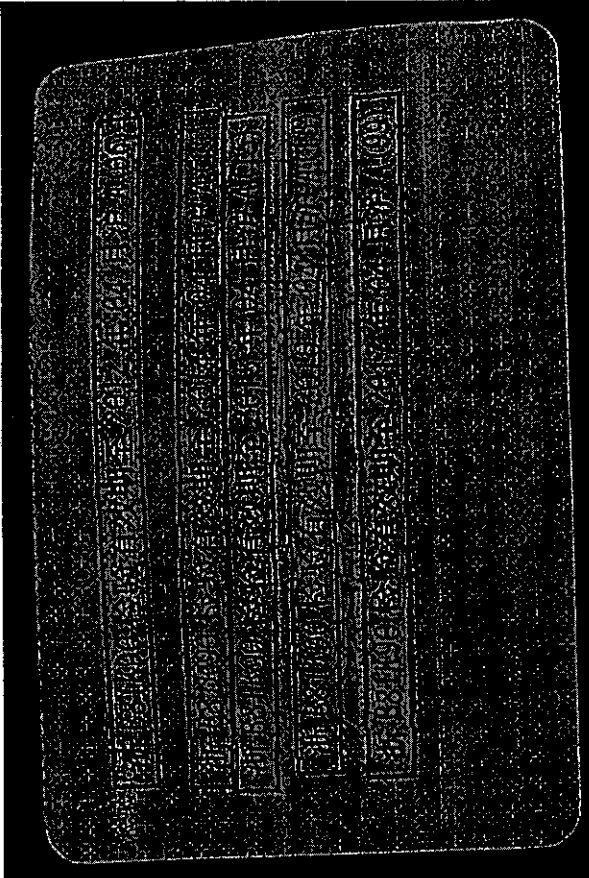
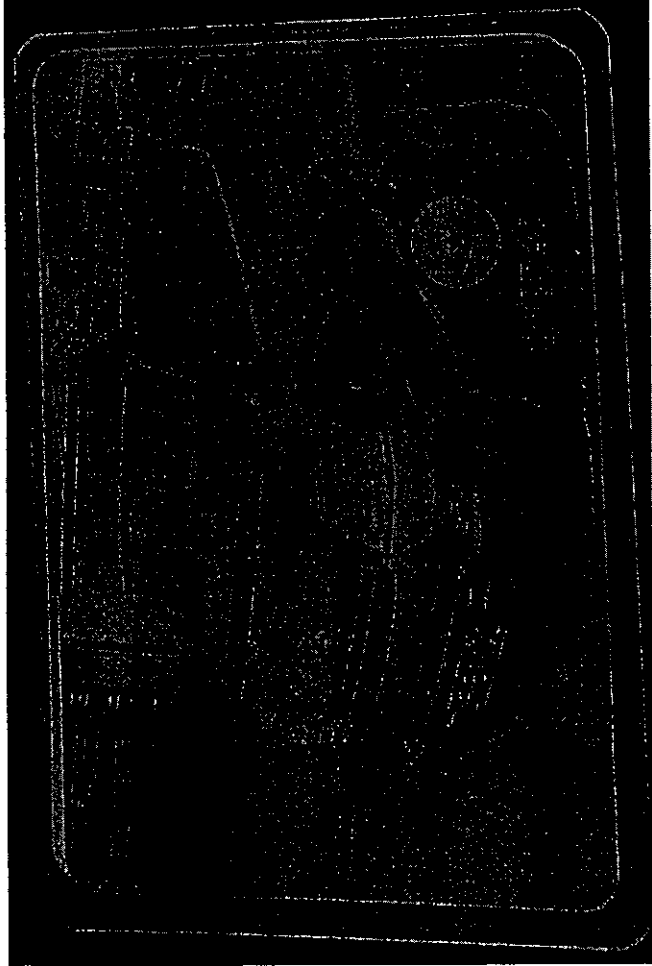
33000002107813

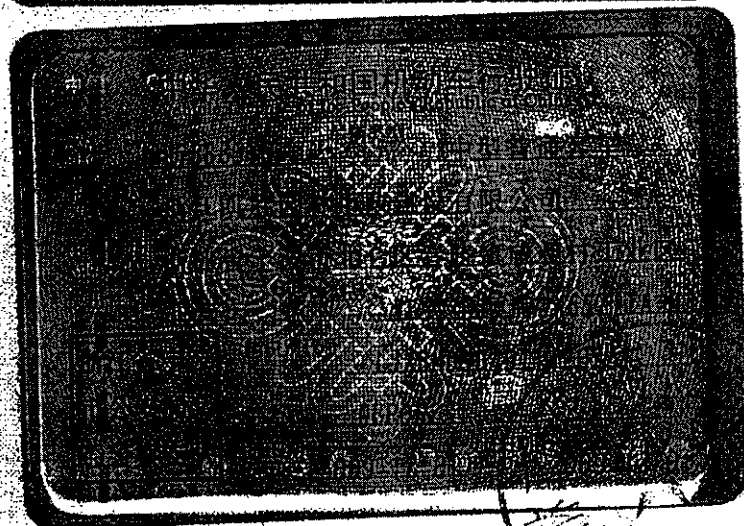




号牌号码	浙B8L257	档案编号	
核定载人数	3人	核定载质量	2500kg
整备质量	9005kg	轴重	1500kg
外廓尺寸	9990×2480×3150mm		
备注			
检验有效期至2013年07月浙B(01)			
			
392000853405			







号牌号码 浙B88373 档案编号

核定人数 13人 总质量 3600kg

整备质量 2420kg 核定载质量

外尺寸 5780×2000×2560mm 准牵引总质量

检验有效期至 2029-12-01

检验有效期至2010年12月浙B(01)

检验记录

33000002873471



浙B802H5 档案编号

核定载客 8人 总质量 1800kg

整备质量 1100kg

外廓尺寸 3995×1645×1910mm

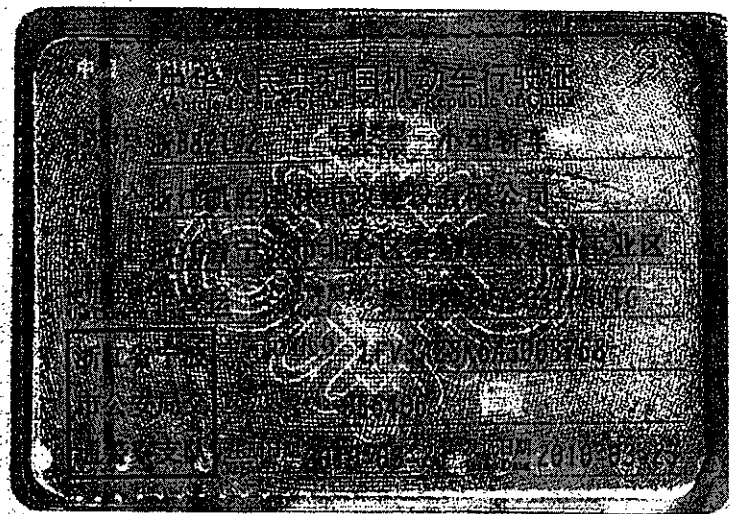
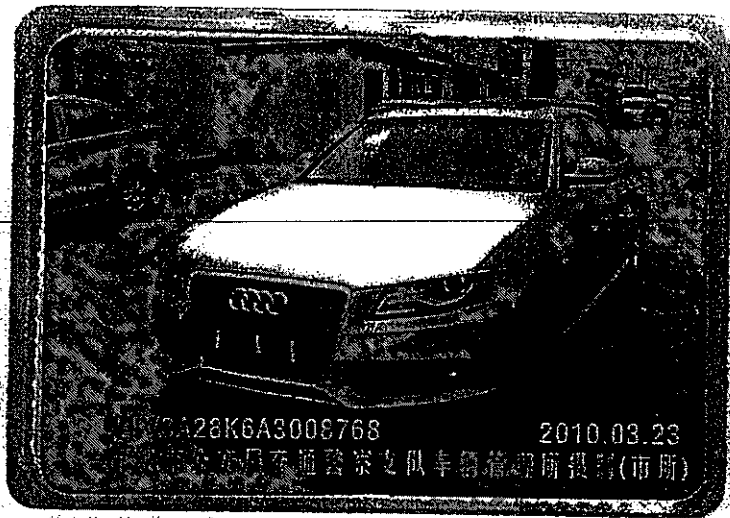
检验有效期至2012年03月浙B(01)

3340002109187

浙B802H5 检验有效期至2014年03月浙B(01)

浙B802H5 检验有效期至2016年03月浙B(01)

浙B802H5 检验有效期至2017年03月浙B(99)



号牌号码 浙B821J2 档案编号

核定人数 5人 总质量 2055kg

整备质量 1615kg

外廓尺寸 4763×1826×1426mm 准牵引总质量

备 注

检验有效期至2012年03月浙B(01)

检验记录

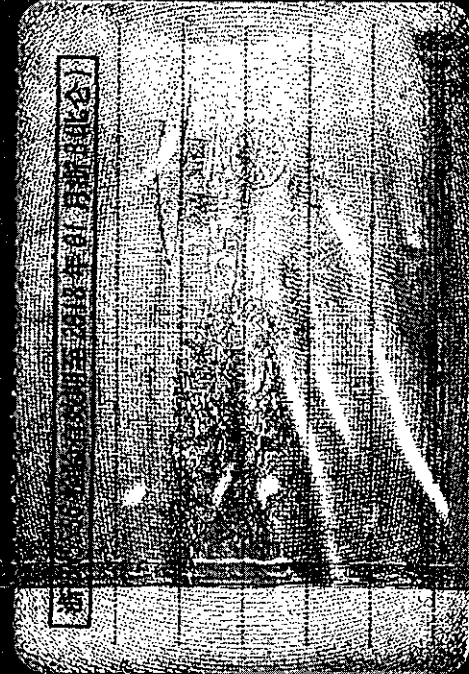
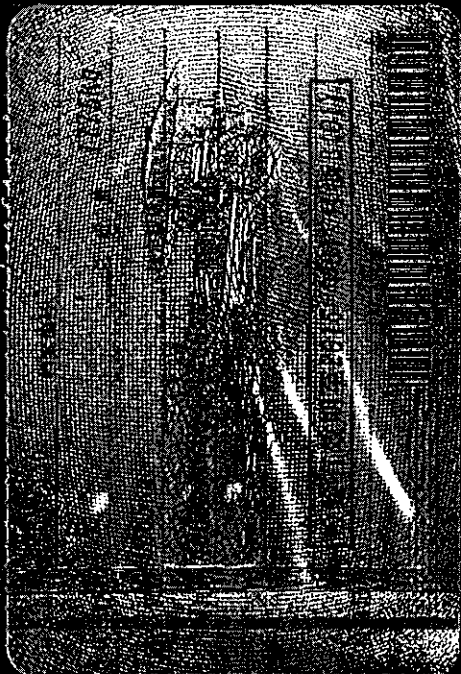
33X0003344832

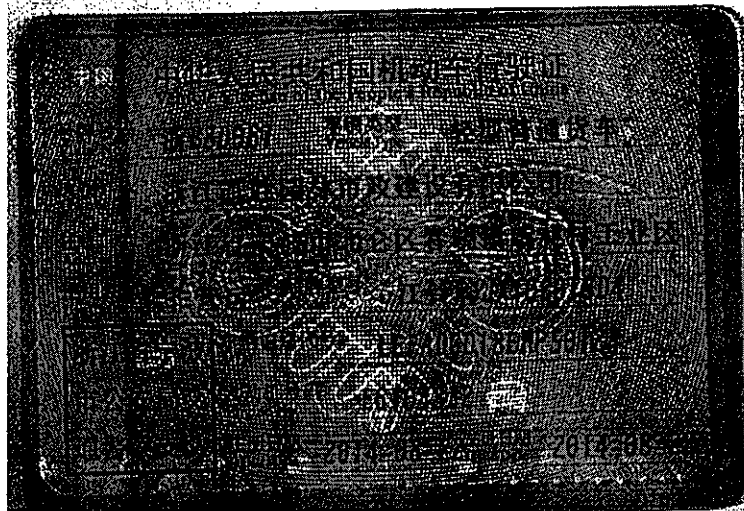
浙B821J2 检验有效期至2014年03月浙B(01)

浙B821J2 检验有效期至2016年03月浙B(04)

浙B821J2 检验有效期至2017年03月浙B(99)

浙B821J 3302





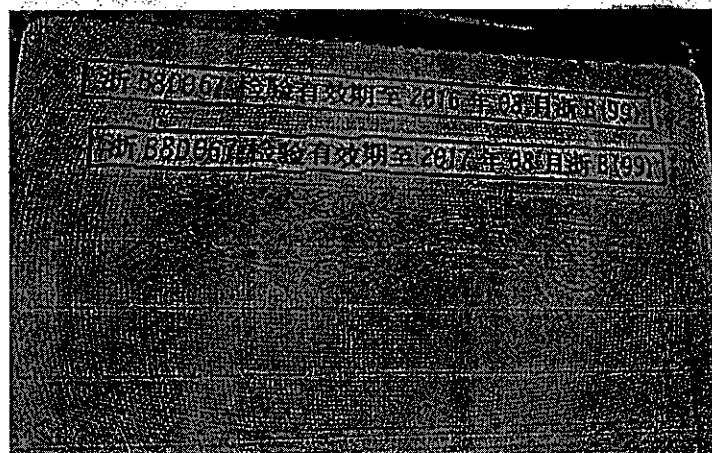
浙B8D067 15座 2375kg

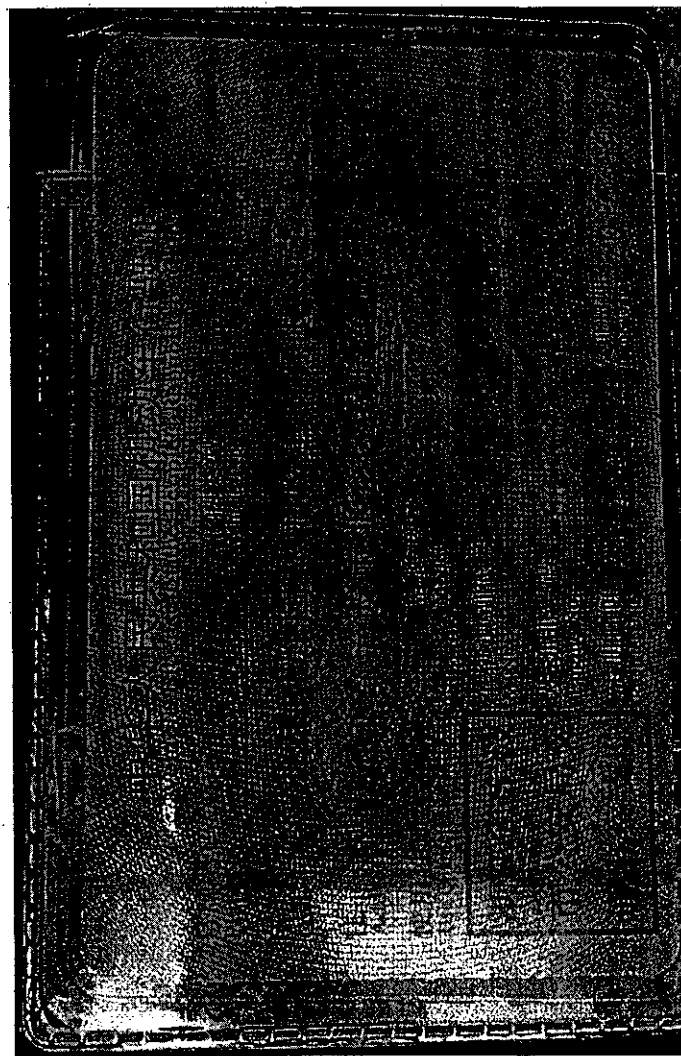
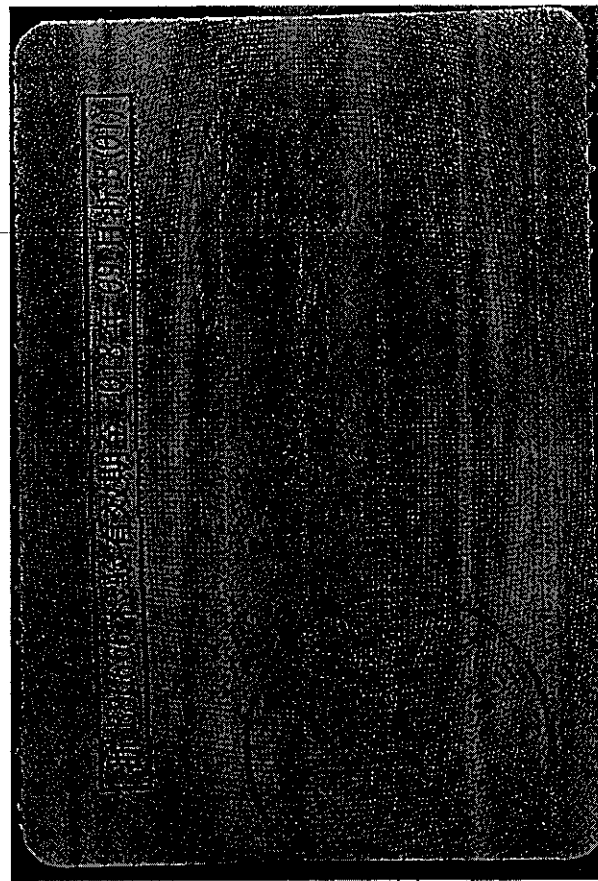
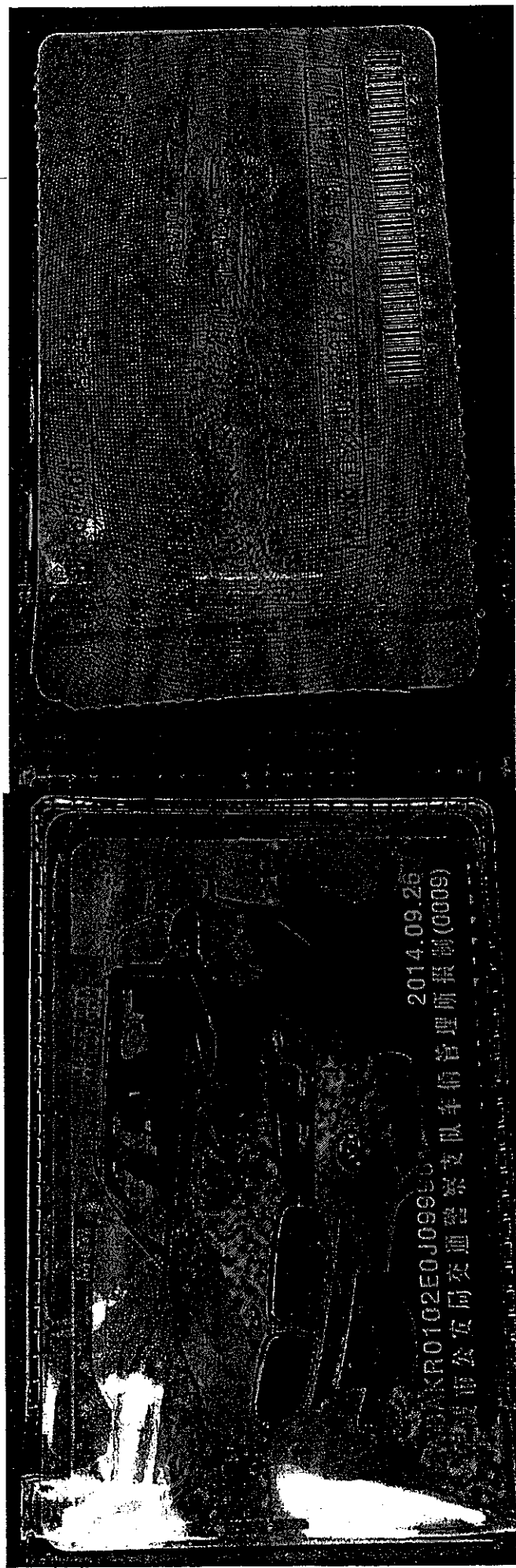
243人 1570kg 480kg

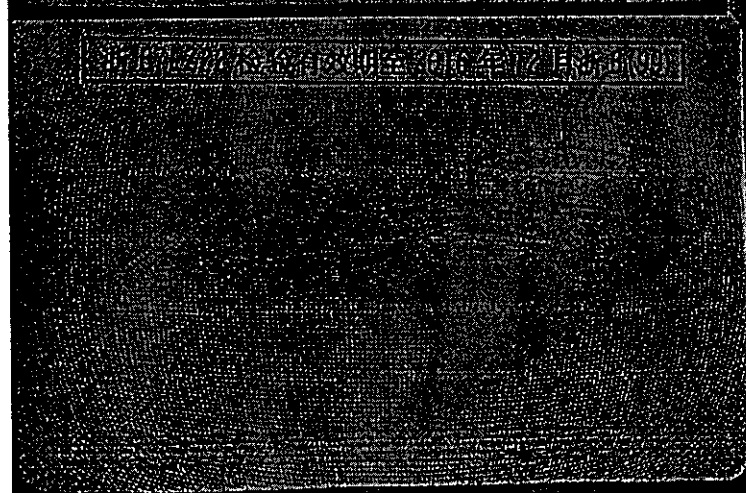
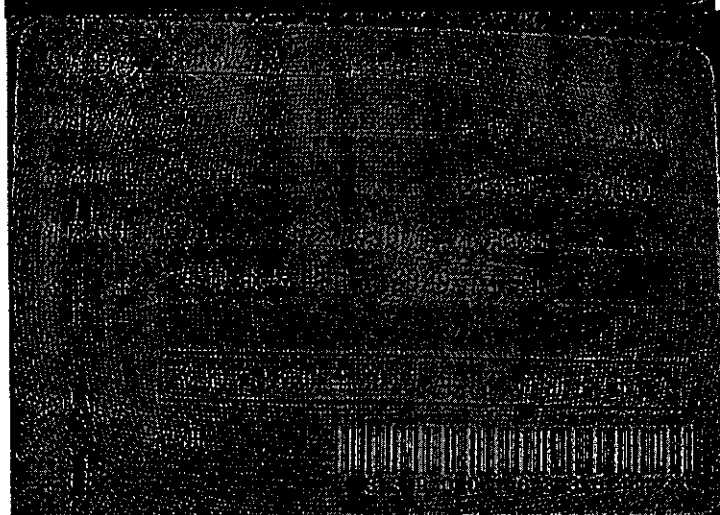
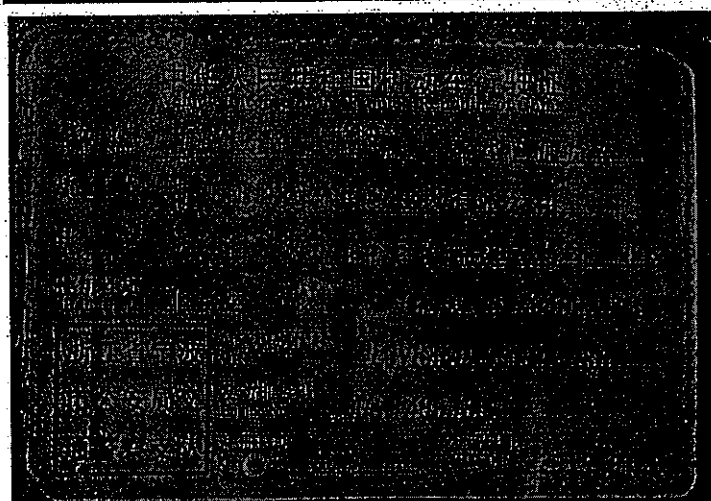
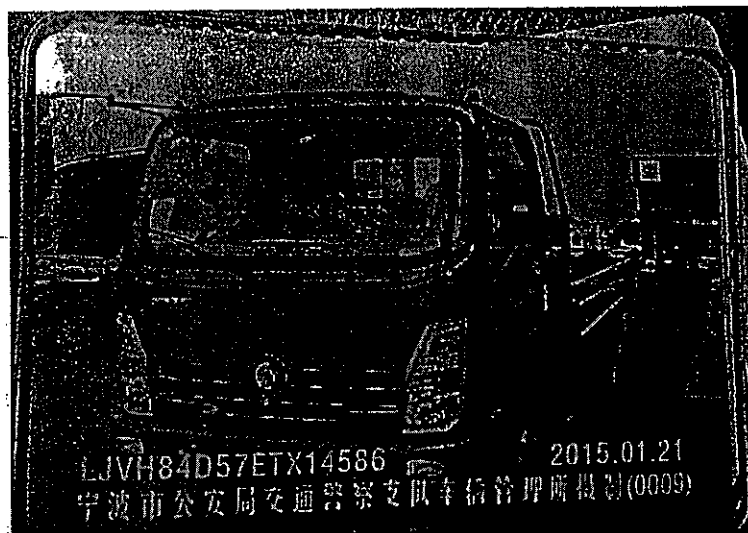
5095×1690×1645mm 2029-08-22

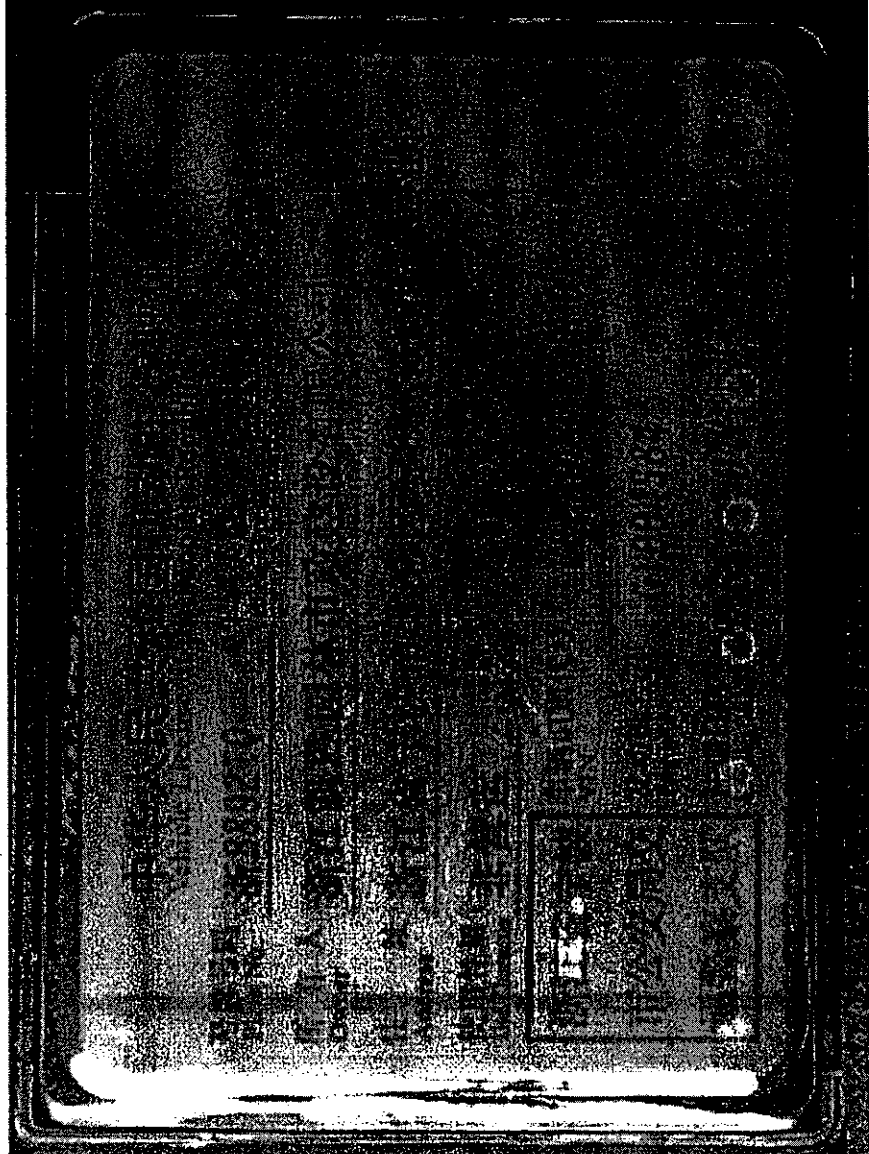
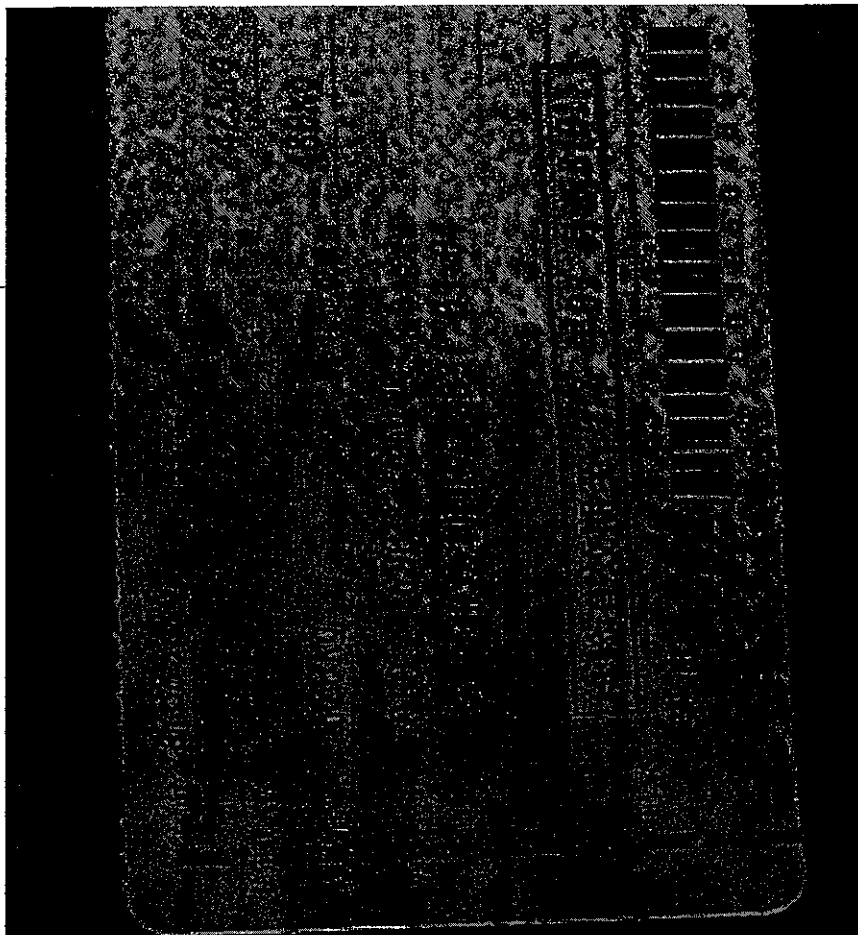
檢驗有效期至2015年08月浙B(01)

38X0015247428









委托方承诺函

中和资产评估有限公司：

因股权收购事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的浙江凯胜园林市政建设有限公司股权价值（基准日 2016 年 12 月 31 日）进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
4. 对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
5. 不干预评估工作。

委托方（签章）：岳阳林纸股份有限公司

委托方单位负责人或授权代表（签字）：



[Handwritten signature]

年 月 日

被评估单位承诺函

中和资产评估有限公司：

因股权收购事宜，贵公司受托对该经济行为所涉及的浙江凯胜园林市政建设有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股权价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。
- 3.本公司纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
- 4.本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实；
- 5.本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
- 6.本公司评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；
7. 不干预评估工作。

被评估单位：浙江凯胜园林市政建设有限公司

被评估单位负责人：

年 月 日

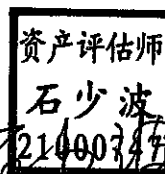
资产评估师承诺函 TD10

岳阳林纸股份有限公司：

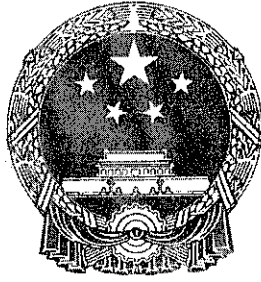
受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购股权涉及浙江凯胜园林市政建设有限公司全部股东权益进行了认真核实、评定估算，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假定条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

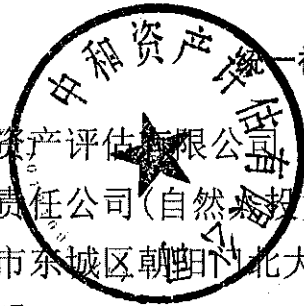


2017年1月23日



营业执照

(副本)(4-1)



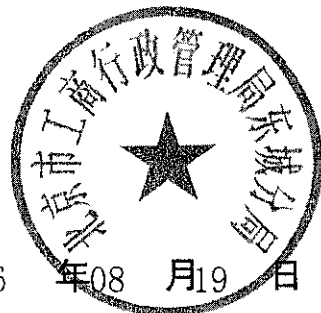
统一社会信用代码 91110101100017977P

名称 中和资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市东城区朝内大街8号富华大厦层A座13层
法定代表人 杨志明
注册资本 455万元
成立日期 1995年07月31日
营业期限 1999年12月14日至2049年12月13日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)



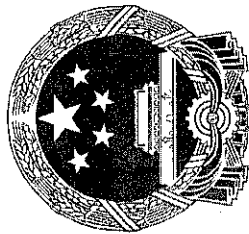
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年08 月19 日

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。

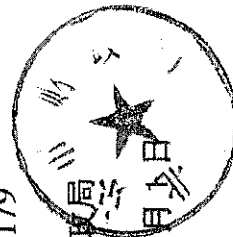


资产评估 资格证书

(副本)

NO.11020179

证书编号:
批准机关:
发证日期:

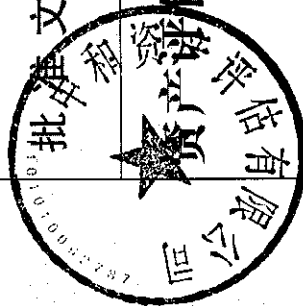


北京市财政局

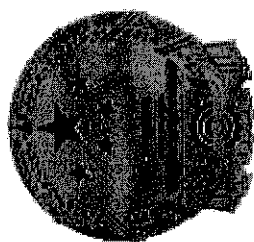
2010年2月

序列号: 00005580

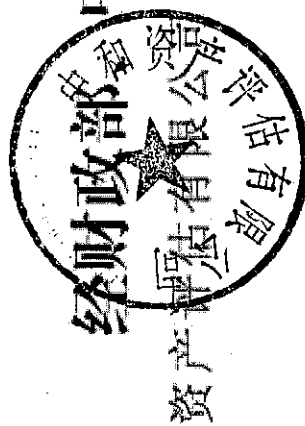
机构名称	中和资产评估有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座13层
首席合伙人 (法定代表人)	杨志明
批准文号	京财企许可[2010]0013号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估	



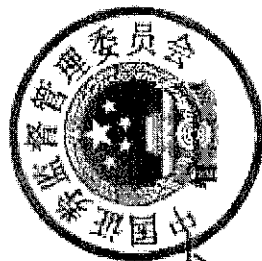
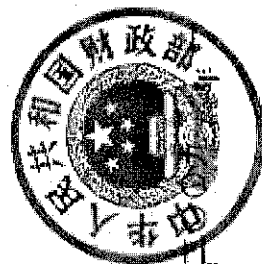
中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书



中国证监会
从事证券、期货相关评估业务。



批准文号： 财企[2009]2号 证书编号： 0100027013

证书号：000046

发证时间： 月 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：袁辉

性别：女

登记编号：11001341

单位名称：中和资产评估有限公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：袁辉

本人印鉴：
资产评估师
袁辉
11001341



打印时间：2016年12月12日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石少波

性别：男

登记编号：21000747

单位名称：中和资产评估有限公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：石少波

本人印鉴：



打印时间：2016年12月12日



中和资产评估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

100027 北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座13层

13/F, Block A Fu Hua Mansion 8 Chaoyangmen Beidajie
Dongcheng District Beijing 100027, P. R. China

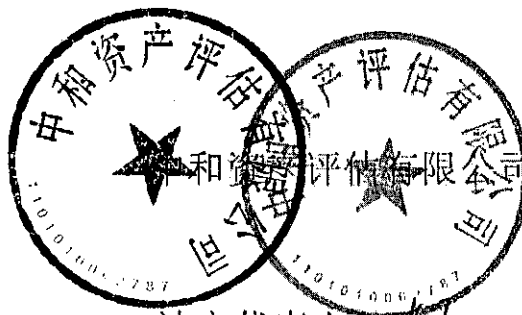
电话: (010)5838 3636
传真: (010)6554 7182

Tel: (010)5838 3636
Fax: (010)6554 7182

授权委托书

现授权我公司评估业务合伙人袁辉女士代表本人签署经复核后的有关资产评估业务的约定书、建议书以及评估报告等评估业务相关文件。

授权有效期自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。



法定代表人:

杨志明

2017 年 01 月 01 日