

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进行长期股权投资减值测试涉及的
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020027号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十八日

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: 1142020054202000140

资产评估报告名称: 深圳美丽生态股份有限公司拟进行长期股权投资
减值测试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020027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)、范婷(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。

第一册 评估报告目录

声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	5
资产评估报告书正文.....	12
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.....	13
二、评估目的.....	18
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型.....	23
五、评估基准日.....	23
六、评估依据.....	23
七、评估方法.....	27
八、评估程序实施过程 and 情况.....	35
九、评估假设.....	36
十、评估结论.....	37
十一、特别事项说明.....	38
十二、资产评估报告使用限制说明.....	43
十三、资产评估报告日.....	43
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	44
资产评估报告书附件.....	45
附件一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件.....	46
附件二、委托人和其他相关当事人的承诺函.....	47
附件三、签名资产评估师的承诺函.....	48
附件四、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.....	49
附件五、资产评估机构法人营业执照副本复印件.....	50
附件六、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件.....	51
附件七、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	52
附件八、被评估单位会计报表盖章复印件.....	53

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、委托人和被评估单位依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、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、资产评估师对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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。

八、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的可回收价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在资产减值的诸多工作之一，不是对资产是否减同致信德（北京）资产评估有限公司

值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行资产减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论。

资产评估报告书摘要

深圳美丽生态股份有限公司拟进行长期股权投资减值测试涉及的
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的委托，对深圳美丽生态股份有限公司拟进行长期股权投资减值测试涉及的江苏八达园林有限责任公司的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：委托人为深圳美丽生态股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目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：江苏八达园林有限责任公司。

三、评估目的：为深圳美丽生态股份有限公司拟进行长期股权投资减值测试涉及的江苏八达园林有限责任公司的股东全部权益价值提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为江苏八达园林有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围为截止 2019 年 12 月 31 日的江苏八达园林有限责任公司全部资产和负债。

五、价值类型：可回收价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

七、评估方法：公允价值减处置费用。

八、评估结论：截止评估基准日，江苏八达园林有限责任公司公允价值为 2,974.43 万元，处置费用为 0.00 万元，评估值为 2,974.43 万元（大写：人民币贰仟玖佰柒拾肆万肆仟叁佰元整），具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：江苏八达园林有限责任公司

单位：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	135,429.77	135,578.05	148.28	0.11
2 非流动资产	17,224.89	17,250.87	25.98	0.15
3 长期股权投资	9,210.00	7,539.34	-1,670.66	-18.14
4 投资性房地产	409.94	787.18	377.24	92.02
5 固定资产	1,646.42	2,423.53	777.11	47.20
6 无形资产	272.39	814.68	542.29	199.09
7 长期待摊费用	57.29	57.29	-	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	152,654.66	152,828.92	174.26	0.11
11 流动负债	149,854.49	149,854.49	-	0.00
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债合计	149,854.49	149,854.49	-	0.00
14 净资产（所有者权益）	2,800.17	2,974.43	174.26	6.22

特别事项说明：

（一）本次评估涉及的苗木资产由江苏华信资产评估有限公司评估，出具了苏华评报字[2020]第 C011 号评估报告。该报告相关评估要素如下：“评估基准日：2019 年 12 月 31 日；评估目的：确定八达园林及其子公司申报的部分存货-苗木资产于评估基准日的可收回金额，为八达园林进行资产减值测试提供价值参考；价值类型：可收回金额；评估方法：市场法。”评估人员审慎阅读和分析了苗木资产评估报告，取得了相关资料，对苗木资产的评估工作进行了解，对苗木资产评估工作的合理性及评估报告的独立性和专业性进行了判断，认为所出具的苗木资产评估报告及评估结果是恰当的，本次评估加以引用。

（二）截止评估基准日，八达园林的短期借款情况如下：

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	中信银行武进支行	2017/11/29	2019/11/30	5.56%	人民币	29,818,924.60	保证
2	浦发银行武进支行	2019/12/16	2020/06/15	5.66%	人民币	16,000,000.00	保证
3	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
4	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
5	票据融资	2019/10/18	2020/10/11	9.15%	人民币	3,185,000.00	其他
合 计						149,493,924.60	

1、被评估单位于 2017 年 11 月 29 日与中信银行常州武进支行签订了合同号为 2017

常流贷字第 00373 号《人民币流动资金借款合同》，该笔借款为保证借款，保证合同编号为 2016 信常银最保字第 00228 号，保证人为深圳美丽生态股份有限公司；截至 2019 年 12 月 31 日借款金额 29,818,924.60 元，借款期限从 2017 年 11 月 29 日至 2019 年 11 月 30 日，2020 年 2 月中信银行南京分行出具批复，于 2020 年 2 月 28 日偿还中信银行 11,818,924.60 元贷款，剩余 18,000,000.00 元申请由逾期转为正常贷款，受疫情影响，该笔贷款重组协议尚在评审中。

2、被评估单位于 2019 年 12 月 16 日与浦发银行常州分行签订了合同号为 42042019280640《流动资金借款合同》，该笔借款为保证借款，保证人为深圳美丽生态股份有限公司、佳源创盛控股集团有限公司，保证合同编号为 YB4204201928064001、YB4204201928064002，借款金额 16,000,000.00 元，借款期限从 2019 年 12 月 16 日至 2020 年 06 月 15 日。

3、被评估单位于 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 1 月 11 日至 2021 年 1 月 7 日，该笔借款为保证借款，保证人为深圳美丽生态股份有限公司、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。

4、被评估单位于 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，保证人为深圳美丽生态股份有限公司、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。

5、被评估单位于 2019 年 10 月 18 日将收到的南通通州湾科教产业投资有限公司出具的商业承兑汇票向内蒙古新增量小额贷款有限公司贴现，贴现金额 3,185,000.00 元，贴现日期从 2019 年 10 月 18 日至 2020 年 10 月 11 日。

截止评估基准日，被评估单位已逾期未偿还的短期借款总额为 29,818,924.60 元，明细如下：

贷款银行	贷款金额	贷款期限		贷款利率	贷款方式
中信银行武进支行	29,818,924.60	2017/11/29	2019/11/30	5.56%	保证
合 计	29,818,924.60				

(三) 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	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳美丽生态股份有限公司	八达园林	72,000,000.00	2017/12/29	2020/05/29	否 (注 1)
深圳美丽生态股份有限公司、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)
深圳美丽生态股份有限公司、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)
深圳美丽生态股份有限公司、王仁年、陈小琴	八达园林	60,000,000.00	2017/03/15	2020/04/13	是 (注 4)
深圳美丽生态股份有限公司、王仁年、陈小琴	八达园林	18,000,000.00	2019/10/30	2020/10/29	否 (注 5)
深圳美丽生态股份有限公司、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、深圳美丽生态股份有限公司	八达园林	75,000,000.00	2019/01/04	2020/06/09	否 (注 7)
深圳美丽生态股份有限公司、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 8)
深圳美丽生态股份有限公司、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 9)
深圳美丽生态股份有限公司、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	否 (注 10)

注 (1) 2016 年 12 月 2 日, 深圳美丽生态股份有限公司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》, 为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过 7,200 万的担保, 截止 2019 年 12 月 31 日, 八达园林贷款余额为 29,818,924.60 元。

注 (2) 2016 年 5 月 24 日与 6 月 2 日, 深圳美丽生态股份有限公司、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》, 为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过 9,900 万的担保。

注 (3) 2019 年 1 月 11 日, 深圳美丽生态股份有限公司、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》, 为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过 8,900 万的担保, 截止 2019 年 12 月 31 日, 八达园林贷款余额为 8,250 万元。

注(4) 2017年3月16日,深圳美丽生态股份有限公司、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》,为江苏八达园林有限责任公司分别提供总金额不超过6,000万、18,000万的担保,截止2018年12月31日,八达园林贷款余额为4,000万元。

注(5) 2019年10月30日,深圳美丽生态股份有限公司、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》,为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过1,800万的担保,截止2019年12月31日,八达园林贷款余额为1,799万元。

注(6) 2017年12月12日,深圳美丽生态股份有限公司、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》,为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过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、深圳美丽生态股份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2019年额保字WQ190104-03号、2019年额保字WQ190104-04号《保证合同》,为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过7,500万的担保,截止2019年12月31日,八达园林贷款余额为6,200万元。

注(8) 2018年12月25日,深圳美丽生态股份有限公司、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》,为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过6,000万的担保。

注(9) 2019年6月17日,深圳美丽生态股份有限公司、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》,为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过1,800万的担保。

注(10) 2019年12月13日,深圳美丽生态股份有限公司、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》,为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过1,600万的担保,截止2019年12月31日,八达园林贷款余额为

同致信德(北京)资产评估有限公司

1,600 万元。

(四) 处置费用的估计包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。本次评估为长期股权投资的减值测试,考虑到美丽生态 2015 年与八达园林重组时的投资成本为 16.6 亿,远高于本次的评估值,股权处置时无需缴纳所得税,其他税费金额较小,故本次不考虑企业股权处置相关的费用。

(五) 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。

(六) 资产评估专业人员已获取八达园林的承诺,本评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。

(七) 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明,对于未办理产权证明的房屋建筑物,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。

资产评估报告书正文

深圳美丽生态股份有限公司拟进行长期股权投资减值测试涉及的
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，按照必要的评估程序，对深圳美丽生态股份有限公司拟进行长期股权投资减值测试涉及的江苏八达园林有限责任公司在 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益进行了评估。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：深圳市宝安区西乡街道宝安桃花源科技创新园主园 A 栋孵化大楼 321-322 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%；法人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）武工商注册号换字第（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）、同致信德（北京）资产评估有限公司

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江苏八达园林有限责任公司，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。

截止评估基准日，八达园林系美丽生态全资子公司。

3、近三年资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，八达园林母公司口径账面资产总额 152,654.66 万元，负债总额 149,854.49 万元，所有者权益 2,800.17 万元。2019 年度实现主营业务收入 38,343.53 万元，利润总额 87.48 万元，净利润 87.48 万元。八达园林近三年资产、财务、经营状况如下表：

合并报表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	252,296.24	144,749.20	143,922.34
负债总额	187,705.60	142,647.71	141,690.61
净资产	64,590.65	2,101.49	2,231.73
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业总收入	60,861.43	6,863.53	29,643.24
利润总额	-30,207.17	-62,459.88	130.26
净利润	-30,162.92	-62,489.16	130.24

母公司报表

单位：万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
资产总额	252,765.09	148,012.34	152,654.66
负债总额	188,838.67	145,299.65	149,854.49
净资产	63,926.42	2,712.69	2,800.17
项目	2017年度	2018年度	2019年度
营业总收入	60,857.19	6,858.97	38,343.53
利润总额	-29,998.96	-61,184.59	87.48
净利润	-29,998.96	-61,213.73	87.48

(注：2017年度财务数据摘自勤信审字【2018】第0498号带有持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告；2018年度财务数据摘自勤信审字【2019】第0550号审计报告；2019年度财务数据摘自八达园林提供的财务报表。)

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(农业产品征税范围注释)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。

根据安徽含山县国家税务局《企业所得税优惠事项备案表》的批示,八达园林之子公司安徽春秋花木有限公司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美丽生态的全资子公司。

(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

为美丽生态拟进行长期股权投资减值测试涉及的八达园林股东全部权益价值提供参考依据。

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的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2019 年 12 月 31 日八达园林申报评估的全部资产和负债。具体情况如下:

单位: 元

项 目		账面价值
1	流动资产	1,354,297,718.53
2	货币资金	8,722,862.41

项	目	账面价值
3	应收票据	4,007,840.50
4	应收账款	233,234,797.95
5	应收款项融资	3,185,000.00
6	预付账款	10,436,975.12
7	其他应收款	104,107,301.78
8	存货	927,237,724.31
9	一年内到期的非流动资产	63,133,363.01
10	其他流动资产	231,853.45
11	非流动资产	172,248,889.72
12	长期股权投资	92,100,000.00
13	投资性房地产	4,099,409.44
14	固定资产	16,464,180.85
15	无形资产	2,723,886.43
16	长期待摊费用	572,916.71
17	递延所得税资产	23,288,496.29
18	其他非流动资产	33,000,000.00
19	资产总计	1,526,546,608.25
20	流动负债	1,498,544,916.20
21	短期借款	149,493,924.60
22	应付账款	587,716,519.72
23	预收款项	43,008,205.17
24	应付职工薪酬	3,523,370.31
25	应交税费	654,431.62
26	其他应付款	587,368,581.22
27	一年内到期的非流动负债	62,000,000.00
28	其他流动负债	64,779,883.56
29	非流动负债	-
30	负债合计	1,498,544,916.20
31	净资产（所有者权益）	28,001,692.05

（注：2019年12月的账面价值摘自八达园林提供的财务报表。）

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）存货

存货主要为消耗性生物资产、已完工未结算工程施工项目、劳务成本及库存商品，其中：

①消耗性生物资产：即苗木资产，分属天津武清苗圃、湖南苗圃、总公司办公场所以及部分寄存苗木。八达园林实行统一的管理模式，基地负责人和主要助手由八达园林配备，各类管理工具、养护物料由八达园林统一派发，苗木出入库统一由八达园林指令。

各苗圃基地的苗木主要供八达园林各地工程施工项目使用，为工程项目的原料成本。

②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。

③劳务成本：主要为各工程项目劳务成本。

④库存商品：主要为八达园林从中国工商银行购买的贵金属纪念品及种植苗木所需的材料、农药等。

（2）长期股权投资

评估范围内的长期股权投资系 4 家子公司，基本情况如下：

序号	被投资公司名称	投资数额（万元）	账面值（万元）	认缴出资占比	投资日期
1	常州森林投资有限公司	3,000.00	3,000.00	100%	2012/11/1
2	贵州中达园林绿化建设有限公司	760.00	760.00	76.00%	2012/11/12
3	安徽春秋花木有限公司	2,000.00	2,000.00	100%	2014/1/14
4	桐乡醴泉泥河股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,450.00	3,450.00	99.57%	2017/4/26

①常州森林投资有限公司

成立时间：2012 年 11 月 1 日

注册资本：3000 万元

注册地址：常州市武进区嘉泽镇镇江南花都产业园 1 号楼一层

法定代表人：魏伙强

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：实业投资（不得从事金融类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）、企业管理咨询、商务信息咨询；园林绿化工程、市政工程的实际、施工；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；苗木、花卉种植、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）

②贵州中达园林绿化建设有限公司

成立时间：2012 年 11 月 12 日

注册资本：1000 万元

注册地址：贵州省黔南布依苗族自治州龙里县谷脚镇谷远村（中铁生态城）

法定代表人：夏科明

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：园林绿化工程、园林古建筑工程、市政工程施工；园林绿化规划设计；山体造绿；假山、喷泉安装；苗圃建设；苗圃花卉培植销售。（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。)

③安徽春秋花木有限公司

成立时间：2014 年 1 月 14 日

注册资本：2000 万元

注册地址：含山县褒禅山经济园区夏桥行政村道仁堂村

法定代表人：魏伙强

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：苗木、花卉种植、销售；园林绿化规划及技术咨询、园林绿化工程服务、市政道路工程施工服务、建筑物采暖系统安装服务、景观和绿地设施工程施工、假山施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

④桐乡醴泉泥河股权投资基金合伙企业（有限合伙）

成立时间：2016 年 12 月 19 日

主要经营场所：桐乡市梧桐街道振东新区和平路（西）95 号 3 幢 6 楼 604 室

执行事务合伙人：常州森林投资有限公司

公司类型：有限合伙企业

经营范围：私募股权投资；私募股权投资管理；非证券业务的投资咨询；投资管理咨询；企业管理咨询。

(3) 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以保值增值的部分房屋建筑物，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	出租面积（平方米）	租赁期间
1	老综合楼	易保安服务有限公司	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	2019.10.01-2024.10.01
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 2890.43 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 1151.15 平方米，钢混结构，建成于 2005 年 12 月，共三层，现出租给朱文办公使用；新综合楼一楼仓库，钢混结构，建成于 2017 年 1 月 31 日。其中：老办公楼、老

综合楼已取得苏 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）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。其中：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。

（5）设备类资产

八达园林纳入评估范围内的设备类资产主要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。

（6）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 2,723,886.43 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，土地座落于新闻镇新庆路 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 33.52 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）。

八达园林的全部苗木资产由江苏华信资产评估有限公司评估，出具了苏华评报字同致信德（北京）资产评估有限公司

[2020]第 C011 号评估报告。该报告相关评估要素如下：“评估基准日：2019 年 12 月 31 日；评估目的：确定八达园林及其子公司申报的部分存货-苗木资产于评估基准日的可收回金额，为八达园林进行资产减值测试提供价值参考；价值类型：可收回金额；评估方法：市场法。”评估人员审慎阅读和分析了苗木资产评估报告，取得了相关资料，对苗木资产的评估工作进行了解，对苗木资产评估工作的合理性及评估报告的独立性和专业性进行了判断，认为所出具的苗木资产评估报告及评估结果是恰当的，本次评估加以引用。

四、价值类型

（一）本次评估所选取的价值类型为：可回收价值。

（二）价值定义：可回收价值是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

（三）价值类型选取的理由及依据：按照以财务报告为目的的评估指南的要求，选择股东全部权益的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日是委托人根据财务报告日（会计计量日）确定的。

（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）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. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修订）；
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》（2018年12月29日第二次修正）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令2019年第714号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令691号，2017年11月19日实施）；
10. 《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691号）；
11. 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）；
12. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）；
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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令2017年第86号）；
15. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令2014年第76号）；
16. 《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》（证监会公告〔2014〕54号）；
17. 《企业会计准则第8号-资产减值》（财会〔2006〕3号）及其应用指南；
18. 《企业会计准则第20号-企业合并》（财会〔2006〕3号）及其应用指南；
19. 《企业会计准则第33号--合并财务报表》（财会〔2014〕10号）及其应用指南；
20. 《企业会计准则第28号--会计政策、会计估计变更和差错更正》（财会〔2006〕3号）及其应用指南；
21. 《企业会计准则第39号-公允价值计量》（财会〔2014〕6号）及其应用指南；
22. 《企业会计准则第3号-投资性房地产》（财会〔2006〕3号）；
23. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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<资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告>的通知》（中评协〔2017〕35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<以财务报告为目的的评估指南>的通知》（中评协〔2017〕45号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（资产评估专家指引第10号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 国有土地使用证；
3. 机动车行驶证；

4. 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. 《常政发（2019）89号 市政府关于公布2018年度常州市市区基准地价更新成果的通知》；
3. 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；
4. 中国地价动态监测网公布的《全国主要城市地价监测报告》；
5. 常州市2019年工程造价指数；
6. 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）；
7. 企业财务会计资料；
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. 江苏华信资产评估有限公司出具的苏华评报字[2020]第C011号评估报告；
12. 关于发布《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第15号）；
13. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
14. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
15. 距基准日前3年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
16. 八达园林的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；
17. 房屋及构筑物造价审核报告；
18. 八达园林提供的《资产基础法资产评估申报明细表》其他资料；
19. 其他取费文件。

(六) 其他参考资料

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. 以前年度长期股权投资减值测试评估报告资料；
5. 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，本次评估采用资产基础法。

（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。

本次评估是对长期股权投资进行减值测试，不存在资产销售协议，也不存在活跃的交易市场，难以查询到适当的可比交易案例，因此，不具备采用市场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。

（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。

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，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成本的经营数据，故本次评估不适宜采用资产预计未来现金流量现值法。

综上所述，结合本次评估目的，故采用资产基础法评估其公允价值。

评估思路及公式如下：

(1) 评估思路：可回收价值=公允价值-处置费用

处置费用的估计包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

(2) 计算公式：公允价值=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、建造合同形成的已完工未结算资产、劳务成本、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，对于存货-已完工未结算项目，评估人员查看与各工程项目相关的合同，检查各项工程合同总金额及工期进度，并对项目进行走访勘察，了解工程施工项目的进展情况。在此基础上，对委托评估的消耗性生物资产、已完工未结

同致信德（北京）资产评估有限公司

算资产、劳务成本、库存商品等分别进行评估。

a、消耗性生物资产的评估：本次评估涉及的苗木资产由江苏华信资产评估有限公司评估，出具了苏华评报字[2020]第 C011 号评估报告。评估人员审慎阅读和分析了苗木资产评估报告，取得了相关资料，对苗木资产的评估工作进行了了解，对苗木资产评估工作的合理性及评估报告的独立性和专业性进行了判断，认为所出具的苗木资产评估报告及评估结果是恰当的，本次评估加以引用。

b、存货—建造合同形成的已完工未结算工程项目的评估：工程存货分为 2019 年以前签订的合同和 2019 年新签订的合同，部分项目采用个别认定单项计提评估风险损失，剩余其他项目按照库龄分析法计算评估风险损失。其中，对于 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，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，本次评估基于谨慎性，对工程施工-合同毛利部分依据库龄分析法计提评估风险损失。

c、劳务成本的评估：根据经核实的账面值列示。

d、库存商品的评估：按清查盘点结果分类，并根据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阜宁县金沙湖开发管理委员会、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。

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估值，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的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

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

其中： K —

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 and 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，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，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。

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、权属证明文件、重要合同协议、项目可行性研究报告及其他资料。

（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）内部审核，形成正式评估报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书。项目负责人按照法律、行政法规、资产评

估准则和本公司内部质量控制制度，将初步资产评估报告送交质量控制部分进行独立审核，并根据审核情况对评估结果进行调整、修改和完善，形成正式资产评估报告。

（六）提交报告阶段

正式资产评估报告由本公司负责人签发，并经签字资产评估师签字盖章后，向委托人提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。即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

- 1、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 2019 年 12 月 31 日的可回收价值的反映为假设条件。
- 2、对本次评估涉及的桐乡醴泉泥河股权投资基金合伙企业（有限合伙）、贵州中达园林绿化建设有限公司、常州森林投资有限公司、安徽春秋花木有限公司为被评估单位控股的子公司，本次评估分别按股东全部权益价值进行评估，但未考虑控股子公司可能涉及的控股权或少数股权产生的折（溢）价对评估结果的影响。

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

1、评估结果

经评估，截止评估基准日，八达园林公允价值为 2,974.43 万元，处置费用为 0.00 万元，评估值为 2,974.43 万元（大写：人民币贰仟玖佰柒拾肆万肆仟叁佰元整），具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

被评估单位：江苏八达园林有限责任公司

单位：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	135,429.77	135,578.05	148.28	0.11
2 非流动资产	17,224.89	17,250.87	25.98	0.15
3 长期股权投资	9,210.00	7,539.34	-1,670.66	-18.14
4 投资性房地产	409.94	787.18	377.24	92.02
5 固定资产	1,646.42	2,423.53	777.11	47.20
6 无形资产	272.39	814.68	542.29	199.09
7 长期待摊费用	57.29	57.29	-	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	152,654.66	152,828.92	174.26	0.11
11 流动负债	149,854.49	149,854.49	-	0.00
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债合计	149,854.49	149,854.49	-	0.00
14 净资产（所有者权益）	2,800.17	2,974.43	174.26	6.22

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 174.26 万元，增值率 0.11%。主要原因如下：

（1）长期股权投资评估减值的主要原因是：4 家控股子公司经营不善，导致账面净资产减值较多。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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) 本次评估涉及的苗木资产由江苏华信资产评估有限公司评估，出具了苏华评报字[2020]第 C011 号评估报告。该报告相关评估要素如下：“评估基准日：2019 年 12 月 31 日；评估目的：确定八达园林及其子公司申报的部分存货-苗木资产于评估基准日的可收回金额，为八达园林进行资产减值测试提供价值参考；价值类型：可收回金额；评估方法：市场法。”评估人员审慎阅读和分析了苗木资产评估报告，取得了相关资料，对苗木资产的评估工作进行了解，对苗木资产评估工作的合理性及评估报告的独立性和专业性进行了判断，认为所出具的苗木资产评估报告及评估结果是恰当的，本次评估加以引用。

(二) 截止评估基准日，八达园林的短期借款情况如下：

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	中信银行武进支行	2017/11/29	2019/11/30	5.56%	人民币	29,818,924.60	保证
2	浦发银行武进支行	2019/12/16	2020/06/15	5.66%	人民币	16,000,000.00	保证
3	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
4	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
5	票据融资	2019/10/18	2020/10/11	9.15%	人民币	3,185,000.00	其他
合 计						149,493,924.60	

1、被评估单位于 2017 年 11 月 29 日与中信银行常州武进支行签订了合同号为 2017 常流贷字第 00373 号《人民币流动资金借款合同》，该笔借款为保证借款，保证合同编号为 2016 信常银最保字第 00228 号，保证人为深圳美丽生态股份有限公司；截至 2019 年 12 月 31 日借款金额 29,818,924.60 元，借款期限从 2017 年 11 月 29 日至 2019 年 11 月 30 日，2020 年 2 月中信银行南京分行出具批复，于 2020 年 2 月 28 日偿还中信银行 11,818,924.60 元贷款，剩余 18,000,000.00 元申请由逾期转为正常贷款，受疫情影响，该笔贷款重组协议尚在评审中。

2、被评估单位于 2019 年 12 月 16 日与浦发银行常州分行签订了合同号为 42042019280640《流动资金借款合同》，该笔借款为保证借款，保证人为深圳美丽生态股份有限公司、佳源创盛控股集团有限公司，保证合同编号为 YB4204201928064001、YB4204201928064002，借款金额 16,000,000.00 元，借款期限从 2019 年 12 月 16 日至 2020 年 06 月 15 日。

3、被评估单位于 2019 年 1 月 11 日与江南银行天宁支行签订了合同号为

01704172019620003《最高额借款合同》，授信期限为2019年1月11日至2021年1月7日，该笔借款为保证借款，保证人为深圳美丽生态股份有限公司、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。

4、被评估单位于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，保证人为深圳美丽生态股份有限公司、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。

5、被评估单位于2019年10月18日将收到的南通通州湾科教产业投资有限公司出具的商业承兑汇票向内蒙古新增量小额贷款有限公司贴现，贴现金额3,185,000.00元，贴现日期从2019年10月18日至2020年10月11日。

截止评估基准日，被评估单位已逾期未偿还的短期借款总额为29,818,924.60元，明细如下：

贷款银行	贷款金额	贷款期限		贷款利率	贷款方式
中信银行武进支行	29,818,924.60	2017/11/29	2019/11/30	5.56%	保证
合 计	29,818,924.60				

（三）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	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	否（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 王仁年、陈小琴	八达园林	60,000,000.00	2017/03/15	2020/04/13	是（注4）
美丽生态 王仁年、陈小琴	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	否（注7）
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	18,000,000.00	2019/06/17	2019/12/17	是（注9）

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	否（注10）
-------------------	------	---------------	------------	------------	--------

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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过7,200万的担保，截止2019年12月31日，八达园林贷款余额为29,818,924.60元。

注（2）2016年5月24日与6月2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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过8,900万的担保，截止2019年12月31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》，为江苏八达园林有限责任公司分别提供总金额不超过6,000万、18,000万的担保，截止2018年12月31日，八达园林贷款余额为4,000万元。

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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过1,800万的担保，截止2019年12月31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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过7,500

万的担保，截止2019年12月31日，八达园林贷款余额为6,200万元。

注（8）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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过6,000万的担保。

注（9）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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过1,800万的担保。

注（10）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》，为江苏八达园林有限责任公司提供总金额不超过1,600万的担保，截止2019年12月31日，八达园林贷款余额为1,600万元。

（四）截止评估基准日，八达园林不存在重大的诉讼事项。

（五）处置费用的估计包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。本次评估为长期股权投资的减值测试，考虑到美丽生态2015年与八达园林重组时的投资成本为16.6亿，远高于本次的评估值，股权处置时无需缴纳所得税，其他税费金额较小，故本次不考虑企业股权处置相关的费用。

（六）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。

（七）资产评估专业人员已获取八达园林的承诺，本评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。

（八）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明，对于未办理产权证明的房屋建筑物，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。

（九）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。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作,本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定,并应符合企业会计准则的规定。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 截止评估报告出具日,新冠疫情仍在继续。本次减值测试,无法准确预测疫情后续持续的时间、最终的影响程度。故本次减值测试是在假定疫情能够在近期得到良好控制,全国经济能够快速恢复正常运行的前提下进行的。

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、资产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 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 4 月 28 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:



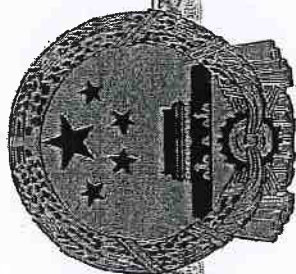
资产评估师:



二〇二〇年四月二十八日

资产评估报告书附件

附件一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码
91110000192181597U



名称 深圳美丽生态股份有限公司
类型 股份有限公司
法定代表人 陈飞霖

成立日期 1989年01月09日
住所 深圳市宝安区西乡街道宝安桃花源科技
创新园主园A栋孵化大楼321-322室

重要

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

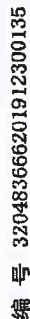
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2019年08月09日



照 执 业 证

(本司)



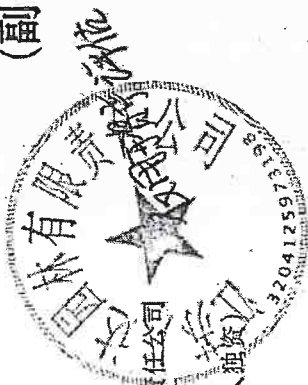
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

注册资本 35500万元整

成立日期 1996年03月21日

营 业 期 限 1996年03月21日至*****

常州市武进区嘉泽镇江南花都产业园1号楼一层

[illegible]

2019

登记机关

统一社会信用代码

91320400250831747A (1/5)

名称 江苏八达园林有限责任公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 盛汝信

圍
范
指
經

家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件二、委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因深圳美丽生态股份有限公司以长期股权投资减值测试的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及江苏八达园林有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人法定代表人签字：



被评估单位承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因深圳美丽生态股份有限公司以长期股权投资减值测试的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及江苏八达园林有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位法定代表人签字：



戚设信

附件三、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

深圳美丽生态股份有限公司：

受贵公司委托，我们对因深圳美丽生态股份有限公司以长期股权投资减值测试的需要所涉及江苏八达园林有限责任公司在基准日的股东全部权益价值进行了评估，形成了资产评估报告书，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、资产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、评估工作未受干预并独立进行。

资产评估师签字



2020 年 4 月 28 日

附件四、 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

北京市财政局

2017-0076号

备案公告

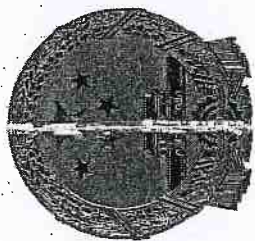
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构,符合《资产评估法》第十五条规定条件,其原持有的资产评估资格证书已交回,现予以公告。

- 1、同致信德(北京)资产评估有限公司
- 2、中资资产评估有限公司
- 3、北京中天衡平国际资产评估有限公司
- 4、北京鼎革资产评估有限责任公司
- 5、北京中新安资产评估事务所(普通合伙)

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

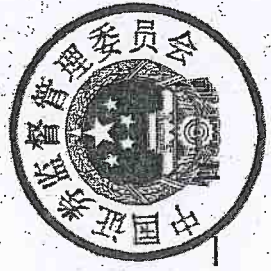




证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
同致信德（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

再次评估印无效



发证时间：二〇〇八年十二月一日

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0270008001
变更文号：财办企[2014]2号
序列号：000130

附件五、资产评估机构法人营业执照副本复印件



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101057220973772

名称 同致信德(北京)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 北京市西城区西直门外大街110号8层
法定代表人 杨鹏
注册资本 300万元
成立日期 2000年12月27日
营业期限 2000年12月27日至2050年12月26日
经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关咨询业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年08月10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。

附件六、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：高兴嵘

性别：男

登记编号：42100021

单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司



初次执业登记日期：2010-06-02



年检信息：通过（2019-07-19）

（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：高兴嵘

本人印鉴：



打印日期：2019-09-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：范婷

性别：女

登记编号：11190138

单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司



初次执业登记日期：2019-07-18

年检信息：2019年登记



(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：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-27

附件七、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件



中华人民共和国 不动产权证书

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NQD 32000564256

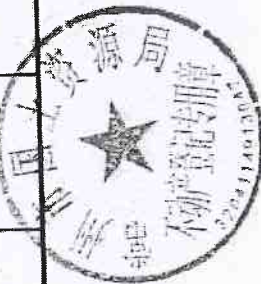
苏 (2016) 常州市不动产权第 0011105 号

权利人	江苏八达园林有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	新闻镇新庆路558号
不动产单元号	320404002001GB00309W000000000
权利类型	房屋所有权 / 国有土地使用权
权利性质	自建房 / 出让
用途	办公 / 工业用地
面积	房屋建筑面积4700.72平方米 / 宗地面积17905平方米(共用)
使用期限	国有建设用地使用权期限:20530629
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:2层,所在层数:第1-2层

江苏八达园林有限责任公司

江苏八达园林有限责任公司														
新闻镇新庆路558号				不动产权证书号				20160011105						
不动产权坐落	公安编号		幢号	房号	结构	总层数	所在层	面积(M ²)		用途		权利性质		土地使用期限
								房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	
	新闻镇新庆路558号		1		钢混	2	1-2	299.14	17905.00	办公	工业用地	自建房	国有土地使用权	20530629
	新闻镇新庆路558号		3		钢混	4	1-4	2890.43	17905.00	其它	工业用地	自建房	国有土地使用权	20530629
新闻镇新庆路558号		2		钢混	3	1-3		1511.15	17905.00	办公	工业用地	自建房	国有土地使用权	20530629

以下空白



土地	16000000
国有土地使用权	20530629
国有土地使用权	20530629
国有土地使用权	20530629
国有土地使用权	20530629

附图页

宗地-地图

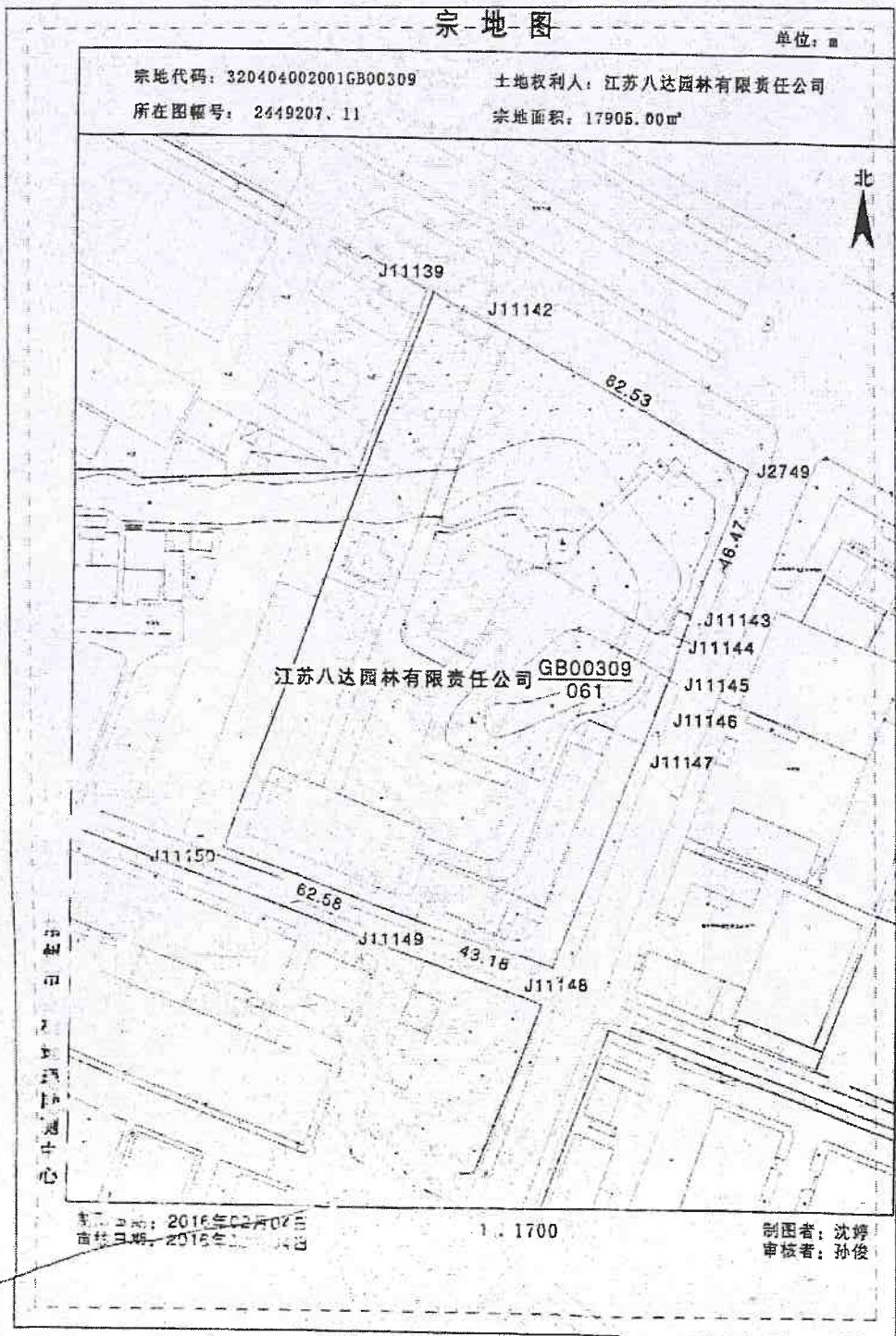
单位: m

宗地代码: 320404002001GB00309

土地权利人: 江苏八达园林有限责任公司

所在图幅号: 2449207、11

宗地面积: 17905.00m²



附件八、被评估单位会计报表盖章复印件

母公司资产负债表

编制单位：江苏八达园林有限责任公司

2019年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注、十六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		8,722,862.41	20,053,761.30
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产			
应收票据		4,007,840.50	
应收账款	(一)	233,234,797.95	236,845,588.24
应收款项融资		3,185,000.00	
预付款项		10,436,975.12	7,586,984.35
其他应收款	(二)	104,107,301.78	46,177,098.10
存货		927,237,724.31	925,845,271.34
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		63,133,363.01	63,465,729.24
其他流动资产		231,853.45	316,388.24
流动资产合计		1,354,297,718.53	1,300,290,820.81
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	92,100,000.00	92,100,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,099,409.44	
固定资产		16,464,180.85	23,126,614.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,723,886.43	2,805,196.51
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		572,916.71	5,512,298.53
递延所得税资产		23,288,496.29	23,288,496.29
其他非流动资产		33,000,000.00	33,000,000.00
非流动资产合计		172,248,889.72	179,832,605.61
资产总计		1,526,546,608.25	1,480,123,426.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



江苏八达园林有限公司资产负债表（续）

编制单位：江苏八达园林有限公司

2019年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注、十六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		149,493,924.60	178,818,924.60
交易性金融负债			
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		587,716,519.72	457,623,888.86
预收款项		43,008,205.17	37,608,530.59
应付职工薪酬		3,523,370.31	5,260,999.50
应交税费		654,431.62	71,438.72
其他应付款		587,368,581.22	609,738,511.84
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		62,000,000.00	13,000,000.00
其他流动负债		64,779,883.56	88,874,237.23
流动负债合计		1,498,544,916.20	1,390,996,531.34
非流动负债：			
长期借款			62,000,000.00
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			
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			62,000,000.00
负债合计		1,498,544,916.20	1,452,996,531.34
股东权益：			
实收资本（股本）		355,000,000.00	355,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		189,855,328.65	189,855,328.65
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		39,011,685.80	39,011,685.80
一般风险准备			
未分配利润		-555,865,322.40	-556,740,119.37
股东权益合计		28,001,692.05	27,126,895.08
负债和股东权益总计		1,526,546,608.25	1,480,123,426.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：江苏八达园林股份有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	附注、十六	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	383,435,316.52	68,589,655.78
减：营业成本	(四)	291,841,723.83	63,992,148.72
税金及附加		737,189.36	1,276,437.66
销售费用		4,009,418.89	19,662,960.20
管理费用		26,117,527.12	53,133,141.88
研发费用			
财务费用		32,514,796.78	52,439,409.88
其中：利息费用		34,160,643.00	53,556,049.70
利息收入		2,369,347.63	1,348,096.24
加：其他收益			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-30,219,154.64	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		3,498,666.26	-487,933,162.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-12,607.01	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,481,565.15	-609,847,605.06
加：营业外收入		25,177.00	195,700.00
减：营业外支出		631,945.18	2,194,024.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		874,796.97	-611,845,929.22
减：所得税费用			291,416.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		874,796.97	-612,137,346.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		874,796.97	-612,137,346.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		874,796.97	-612,137,346.11

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：