

5)

江苏丽天新材料有限公司
委评的林木资产项目

评估报告

(共壹册，第壹册)

报告编号：苏国衡评报字（2020）第Z002号

评估机构：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

委托方：江苏丽天新材料有限公司

报告日：2020年3月20日

目 录

资产评估师●声明.....	2
评估报告●摘要.....	3
评估报告●正文.....	4
一、委托人、产权持有人及评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	13
评估报告●附件.....	15

资产评估师●声明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报，委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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。

江苏丽天新材料有限公司
委评林木资产项目
评估报告●摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司接受江苏丽天新材料有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对委托人委评资产进行评估。

一、评估目的：本次评估为委托人了解委评资产的市场价值提供参考意见。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估对象及范围为江苏丽天新材料有限公司委评的林木资产，详见“评估明细表”。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020年3月11日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：经评定估算，在持续经营下，评估对象所表现的市场价值为人民币伍拾伍万伍仟肆佰玖拾元整(¥555,490.00元)

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见，评估结论的使用有效期自评估基准日2020年3月11日起一年内有效。

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。

以上内容摘自资产评估报告书(苏国衡评报字(2020)第Z002号)，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

江苏丽天新材料有限公司
委评林木资产项目
评估报告●正文

苏国衡评报字（2020）第 Z002 号

江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受江苏丽天新材料有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正的原则，运用公允的方法及程序，对江苏丽天新材料有限公司委托评估资产的公开市场价值进行了评估，在委托人及产权持有人有关人员密切配合和大力协助下，对委托评估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要实施的其它评估程序，对上述资产在 2020 年 3 月 11 日的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及评估报告使用者

1、委托人概况：

企业名称：江苏丽天新材料有限公司

企业地址：江苏扬子江国际化学工业园泰来路 1 号

统一社会信用代码：913205927359695649

法定代表人：王凯

公司类型：有限责任公司

注册资本：9954.138407 万元整

成立日期：2007 年 03 月 19 日

营业期限：2007 年 03 月 19 日至 2027 年 03 月 18 日

经营范围：货运经营（危险货物除外），普通货物仓储；企业管理咨询服务，化工原料及产品（其中危险化学品按许可证所列项目经营）的批发。（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、评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

二、评估目的

本次评估目的是为委托人了解委评资产的市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象及范围为江苏丽天新材料有限公司委评的林木资产，经核实，纳入评估范围的资产与委托人申报的资产范围一致。

四、价值类型及定义

本次评估的价值类型为市场价值，市场价值是指在公开、活跃市场条件下，具有一定数量的买方和卖方各自理性行事且未受任何强迫时，评估对象在评估基准日的公平交易价值。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 3 月 11 日，评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

本次资产评估参照的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

1、法律依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (3) 其他相关法律法规；

2、准则依据

- (1) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- (2) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- (3) 《资产评估准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- (4) 《资产评估准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- (5) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (6) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- (7) 《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；
- (8) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (9) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (10) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

3、权属依据

委托方提供了委评资产的林木评估申报明细表

4、取价依据

- (1) 《常用绿化树木产品主要规格质量标准》（CJ/T34-91）
- (2) 以江苏省为主的全国大型苗木交易市场价格信息；
- (3) 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——不动产》和《资产评估执业准则——机器设备》，评估的基本评估方法可以选择市场法、成本法和收益法。

市场法：是指根据公开市场上被评估对象相似的或可比的参照物价格来确定被评估对象的价值的一种方法。市场法应用的前提条件是：

- (1) 有一个充分发育的、活跃公平的市场，能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；

- (2) 能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。收益法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- (2) 收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法：是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基本，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。成本法应用的前提条件：

- (1) 评估对象应当是可再生、可复制的资产；
- (2) 能够合理计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬

值。

本次评估具体选用方法如下：

由于评估对象树木成本投入及销售价格、销售情况无法精准预测，无法满足收益法应用的前提条件，故不适用于收益法评估。

评估对象购置成本、养护管理费用、人工费、机械费及销售价格等不能准确预测，不符合成本法运动前提条件，故不采用成本法进行评估。

评估对象树木在本地没有一个成熟公开的交易市场，可以参开江苏等地全国大型成熟公开的苗木市场交易信息，那里具有较多的可比参照物，符合市场法应用的前提条件，故可以使用市场法评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了相关文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

1、明确评估业务基本事项：

本阶段主要工作是业务负责人与委托人进行沟通，明确以下事项：

- (1) 委托人、资产申报方和委托人以外的其他评估报告使用者；
- (2) 评估目的；
- (3) 评估对象和评估范围；
- (4) 价值类型；
- (5) 评估基准日；
- (6) 评估报告使用限制；

(7) 评估报告提交时间及方式；

(8) 委托人与资产评估师需要相互配合与协助的其他事项。

2、签订资产评估委托合同：

在对本评估项目进行初步调查分析和评价后，确信本机构专业人员具备完成该项业务的专业胜任能力，本评估机构决定承接该业务，并派专业项目经理负责本次评估业务。

3、编制评估计划：

在承接该评估业务后，评估人员根据产权持有人的资产类型及产权持有人涉及的资产数量组建了评估队伍，并简单地了解项目情况，由项目负责人编制评估计划，评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和评估技术方案等。

4、资产核实及现场调查：

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。具体包括：

1) 听取委托人对委估资产的权属状况、使用情况和维护管理情况的介绍；

2) 对委估资产进行核实了解、分析，掌握资产的实际使用情况；

3) 根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法；

4) 收集资产权属相关资料；

5) 要求委托人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

6) 开展市场调研、行业调查工作。

5、收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包

括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

6、评定估算：

根据评估目的、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，充分考虑委评资产的具体特点，评估人员结合资产实际情况确定估价方案，明确委估资产的具体评估参数和价格标准，汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

7、编制、复核、审核和提交评估报告：

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

8、工作底稿归档：

提交评估报告后，根据评估有关准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估项目档案存档。

九、评估假设

1、持续经营假设。持续经营假设是设定被评估资产按目前的方式用途、规模、频度、环境等情况在未来使用期限内继续使用。

2、公开市场假设。是假定在公开市场上交易的资产，或拟在公开市场上交易的资产，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，对资产的功能、用途及其交易价格等能作出理智的判断。公开市场假设以资产在公开市场上可以公开买卖为基础。

3、资料合法、真实、完整性假设。委托人和产权持有单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人和产权持有单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托人和产权持有单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

4、假设国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策、社会经济环境无重大变化；

5、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等政策不发生重大变化；

6、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对委评资产的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：经评定估算，在持续经营下，评估对象所表现的市场价值为人民币伍拾伍万伍仟肆佰玖拾元整(¥555,490.00元)。

十一、特别事项说明

- 1、本次资产评估范围是根据委托人所提供的评估申报明细表确定；
- 2、委托人提供了委评资产的林木申报明细表。

评估报告使用的各有关方面应该了解并意识到，我们的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。委评资产权属的真实性由权利人负责，如权属发生争议与本评估公司无关；

3、本次评估由于受客观条件限制，我们只对被评估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并无能力予以考虑；委托人也未声明其有已知的瑕疵，只能根据委托人介绍及现场勘查进行合理确认，根据评估常识进行评估；

4、在评估工作中，我们没有考虑相关资产所对应的负债，仅对评估范围内的资产价值发表评估意见；

5、评估基准日后，资产评估报告有效期内，若资产数量发生变化，资产评估报告的使用人应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜；
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化；
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力；

当上述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

十二、报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。未征得本公司同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、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专业人员不承担责任；

3、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；

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

5、本资产评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2020年3月11日至2021年3月10日止；

十三、评估报告日

本评估报告资产评估师形成最终专业意见日期为：2020年3月20日

(本页无正文)

资产评估专业人员：

资产评估师：



江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二〇年三月二十日

评估报告●附件

- 1、评估明细表.....2 页
- 2、委托方及产权持有人营业执照复印件.....1 页
- 3、资产评估机构营业执照复印件.....1 页
- 4、资产评估机构资格证书复印件.....1 页
- 5、资产评估师资格证件复印件.....2 页

固定资产—林木评估明细表

评估基准日：2020年3月11日

资产申报人：江苏丽天新材料有限公司

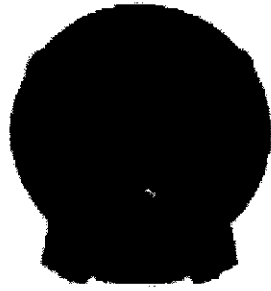
金额单位：人民币元

序号	树种	规格			数量	计量单位	评估价值		备注
		高度 m	盆径 m	胸径 cm			单价	总价	
1	广玉兰			16-25	15	棵	160.00	2,400.00	
2	广玉兰			26-34	28	棵	200.00	5,600.00	
3	女贞				73	棵	1,500.00	109,500.00	
4	香樟树			6-12	8	棵	150.00	1,200.00	
5	香樟树			14-22	21	棵	1,000.00	21,000.00	
6	香樟树			23-40	76	棵	3,000.00	228,000.00	
7	香樟树			41-48	10	棵	6,000.00	60,000.00	
8	紫薇树				3	棵	1,500.00	4,500.00	
9	银杏树			14-16	2	棵	560.00	1,120.00	
10	银杏树			18	1	棵	1,600.00	1,600.00	
11	银杏树			10-11	3	棵	180.00	540.00	
12	雪松			22-37	19	棵	1,000.00	19,000.00	
13	海桐	2.20	2.50		47	棵	150.00	7,050.00	
14	柏树				3	棵	800.00	2,400.00	
15	朴树			22.00	1	棵	1,800.00	1,800.00	
16	柳树			45.00	1	棵	1,500.00	1,500.00	
17	柳树			25.00	1	棵	900.00	900.00	
18	桃树			12-14	4	棵	200.00	800.00	

19	桃树			6-7	棵	2	80.00	160.00
20	桃树			18	棵	1	300.00	300.00
21	桃树			9-10	棵	3	180.00	540.00
22	梨树				棵	15	200.00	3,000.00
23	桂花树			11.00	棵	10	480.00	4,800.00
24	橘树				棵	3	200.00	600.00
25	棕桐树				棵	10	1,500.00	15,000.00
26	黄杨树	1.50			棵	5	500.00	2,500.00
27	石榴树			17	棵	1	500.00	500.00
28	石榴树			10-15	棵	9	300.00	2,700.00
29	合欢树			13-29	棵	5	500.00	2,500.00
30	梨花树				棵	8	800.00	6,400.00
31	珊瑚树				棵	1100	35.00	38,500.00
32	珊瑚树				棵	776	10.00	7,760.00
33	枇杷树				棵	3	300.00	900.00
34	紫荆树				棵	15	28.00	420.00
合 计						2282		555,490.00



评估机构：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司



营业执照

统一社会信用代码 913205927953695649

名 称	江苏丽天新材料有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	江苏扬子江国际化学工业园泰来路1号
法定 代表 人	王凯
注 册 资 本	9954.138407万元整
成 立 日 期	2007年03月19日
营 业 期 限	2007年03月19日至2027年03月18日
经 营 范 围	货运经营（危险货物除外），普通货物仓储；企业管理咨询服务，化工原料及产品（其中危险化学品按许可证所列项目经营）的批发。（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）

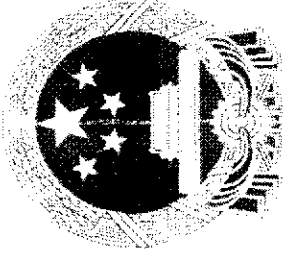


登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年06月08日



资产评估资格证书

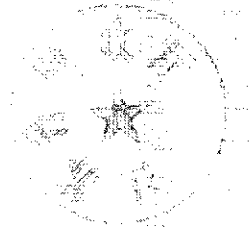
经审查，**北京博仁资产评估有限公司** 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：财办批字〔2002〕100号

证书编号：01010101

批准机关：

发证时间：



江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕148号

备案公告

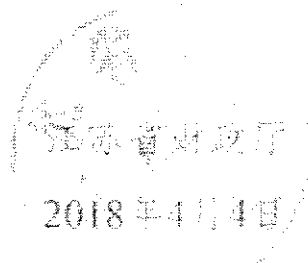
江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为刘清军。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

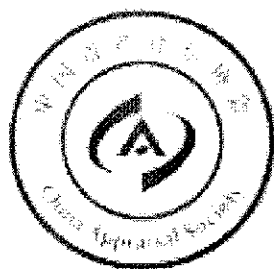
特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年4月8日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘清菊

性别：女

登记编号：32140042

单位名称：江苏国衡土地房地产资
产评估咨询有限公司

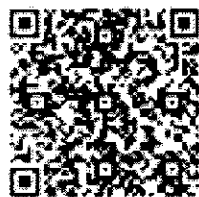
初次登记时间：2014-10-16

年检信息：通过(2017-04-12)

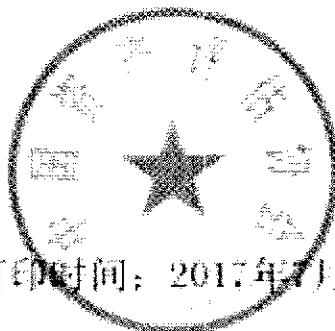
所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年7月27日

证书详细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.caa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

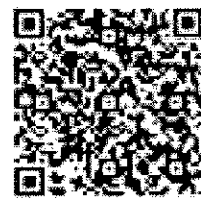
姓名：李美花

性别：女

登记编号：32040052



单位名称：江苏国衡土地房地产资
产评估咨询有限公司



初次登记时间：2004-07-03

年检信息：通过 (2017-04-12)

(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：



打印时间：2017年7月27日

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://ex.caa.org.cn>