

中评协报备号：1500100241130115

**成都麦田园林有限公司
拟进行股权转让所涉及的该公司
股东全部权益价值评估报告说明**

亚评报字【2013】115号

河南亚太联华资产评估有限公司

二〇一三年十一月十二日

资产评估说明目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产核实情况总体说明.....	21
第四部分	评估方法的选择	24
第五部分	企业经营环境分析	26
第六部分	成本法评估技术说明.....	33
第七部分	收益法评估技术说明	44
第八部分	评估结论及分析.....	60

第一部分

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于任何公开媒体。

河南亚太联华资产评估有限公司
二〇一三年十一月十二日

第二部分

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

本次资产评估的委托方和被评估单位均为成都麦田园林有限公司（简称“麦田园林”）

1、住 所：成都市武侯区二环路南四段 51 号 1 栋 14 楼 1409 号

2、法定代表人：李宏

3、注册资本：人民币贰仟贰佰叁拾捌万元

4、实收资本：人民币贰仟贰佰叁拾捌万元

5、企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人）

6、成立时间：2004 年 7 月 2 号

7、注 册 号：510107000086846

8、经营范围：园林绿化工程设计、施工，市政及园林、古建筑设计、施工（以上经营范围凭资质证经营）；园林工程项目管理；灯光、喷泉喷灌系统的设计安装；花卉苗木种植、租赁、摆设及销售；普通机械设备租赁、销售；销售：肥料、家畜、水产品（以上经营范围国家法律法规规定限制的除外，需许可证的凭许可证在有效期内经营）。

9、企业概况

麦田园林注册成立于2004年，是一家致力于大型景观设计、施工及苗木花卉生产的园林企业，公司目前具有城市园林绿化贰级企业资质和风景园林工程设计专项乙级资质。

麦田园林现有员工98人，包括景观设计师、景观工程师、农艺师及技术支持人员，提供从景观设计、工程承包、苗木花卉产品、园林养护到现场监理等各种服务。公司是成都市园林绿化行业协会副会长单位，成都市房地产景观及环保专业委员会主任单位。

公司下设有工程事业部、设计事业部、农业事业部、市场部、成本部、采购部等业务部门，参股成都长田园林有限公司并设立成都麦田园林什邡分公司、重庆分公司等分支机构。

10、历史沿革及股权状况

（1）麦田园林系由股东李绍宇、李绍清共同出资组建，于2004年7月2日由成都市工商行政管理局批准成立的有限责任公司，公司初始设立时注册资本为人民币100万元，法定代表人李绍宇，公司经营范围为园林建筑设计、施工，园林环境设计、施工，园林绿

化、园林建设；苗木花卉种植；租赁、摆设及销售；园林机械租赁、销售、开发及应用，园林设备代理销售（以上项目涉行政许可的凭资质经营）。公司成立时股权状况如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
李绍宇	90.00	90%
李绍清	10.00	10%
合计	100.00	100%

上述验资业经四川天元会计师事务所有限公司验证并出具川天元会验[2004]C595号验资报告验证。

（2）根据2007年5月14日公司股东会决议以及修改后的公司章程规定，公司注册资本由人民币100万元增加至人民币200万元，由李绍宇出资180万元，李绍清出资20万元。

股东	出资额（万元）	股权比例
李绍宇	180.00	90%
李绍清	20.00	10%
合计	200.00	100%

此次增资业经四川联众会计师事务所有限责任公司验证并出具川联众验字[2007]第139号验资报告验证。

（3）根据2007年9月21日公司股东会决议以及修改后的公司章程规定，公司注册资本由人民币200万元增加至人民币300万元，由李绍宇出资270万元，李绍清出资30万元。

股东	出资额（万元）	股权比例
李绍宇	270.00	90%
李绍清	30.00	10%
合计	300.00	100%

此次增资业经北京红日会计师事务所有限责任公司广元分所验证并出具京红会广分财[2007]440号验资报告验证。

（4）根据2008年7月25日公司股东会决议以及修改后的公司章程规定，公司注册资本由人民币300万元增加至人民币1,000万元，由李绍宇出资450万元，李绍清出资100万元，李宏出资450万元。

股东	出资额（万元）	股权比例
李绍宇	450.00	45.00%
李绍清	100.00	10.00%
李宏	450.00	45.00%
合计	1,000.00	100%

此次增资业经四川华雄会计师事务所有限责任公司验证并出具华雄验字[2008]第C——794号验资报告验证。

(5) 根据2010年1月25日公司股东会决议以及修改后的公司章程规定，公司注册资本由人民币1,000万元增加至人民币2,238万元。

股东	出资额（万元）	股权比例
李绍宇	630.00	28.15%
李绍清	140.00	6.26%
李宏	780.00	34.85%
张琳莉	116.28	5.20%
陈中	116.28	5.20%
康金蓉	37.62	1.68%
彭定律	47.88	2.14%
朱雪莲	23.94	1.07%
罗增跃	18.00	0.80%
万然	40.00	1.79%
华东	40.00	1.79%
邱全军	10.00	0.45%
赵亮	5.00	0.22%
吴锡兵	5.00	0.22%
崔少峰	10.00	0.45%
成都金铭阳装饰设计工程有限公司	218.00	9.73%
合计	2,238.00	100%

此次增资业经北京红日会计师事务所有限责任公司广元分所验证并出具京红会广[2010]验字009号验资报告验证。

(6) 根据2013年9月17日公司股东会决议，公司进行了内部股权转让，根据修改后的公司章程，截至评估基准日2013年9月30日公司股权状况如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
李绍宇	100.00	4.47%
李绍清	150.00	6.70%
李宏	1,710.00	76.41%
华东	10.00	0.45%
邱全军	10.00	0.45%
赵亮	5.00	0.22%
吴锡兵	5.00	0.22%

赵东梅	10.00	0.45%
杨光熙	20.00	0.89%
成都金铭阳装饰设计工程有限公司	218.00	9.74%
合计	2,238.00	100.00%

11、近三年的财务和经营状况

近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年9月30日
流动资产	6,619.32	10,592.08	12,918.36
长期股权投资	700.89	1,003.94	2.01
固定资产	1,125.47	1,045.51	979.82
递延所得税资产	0.00	45.96	76.22
其他非流动资产	0.00	0.00	618.59
资产总计	1,826.36	12,687.49	14,594.99
流动负债	4,128.70	7,622.45	8,914.56
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	4,128.70	7,622.45	8,914.56
所有者权益	4,313.59	5,065.03	5,680.43

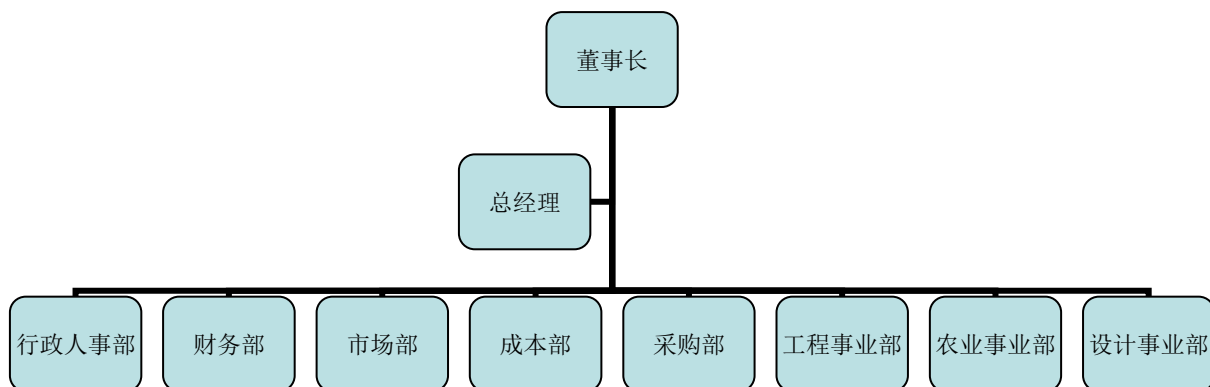
近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011年度	2012年度	2013年1-9月
一、营业收入	4,145.28	6,078.31	5,817.62
减：营业成本	2,480.24	4,318.14	4,097.64
营业税金及附加	171.73	266.55	251.84
加：其他业务利润	0.00	0.00	0.00
减：营业费用	17.58	12.04	10.98
管理费用	353.53	278.89	385.34
财务费用	91.55	134.11	84.94
资产减值损失	0.00	99.84	121.03
加：投资收益	0.14	3.06	-44.43
二、营业利润	1,030.79	971.79	821.41
加：营业外收入	37.47	2.46	0.00
减：营业外支出	4.00	0.01	0.04
三、利润总额	1,064.26	974.24	821.38
四、净利润	798.19	731.34	615.39

注：以上数据摘自麦田园林申报的2011年财务报表，经审计的2012年、2013年9月30日的会计报表。

12、麦田园林公司组织结构如下：



13、执行的主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

麦田园林以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(2) 会计期间

会计期间从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计量属性

以权责发生制为记账基础，采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(5) 现金及现金等价物的确定标准

将持有的期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资列作现金等价物。

(6) 应收款项坏账准备的核算方法

① 单项金额重大的应收账款坏账准备的确认标准、计提方法

应收账款：金额在 100 万元以上。

其他应收款：金额在 30 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

② 按组合计提坏账准备的应收款项：

A 确认组合的依据:

应收款项包括应收账款和其他应收款。按组合计提坏账准备应收款项分为:

组合 1: 账龄分析法组合: 单项金额不重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项, 以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。

组合 2: 保证金及无风险组合: 保证金及无风险组合具有类似信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法: 账龄分析法。

B 坏账准备的计提方法:

组合 1: 账龄分析法组合: 根据应收款项的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备。

组合 2: 保证金及无风险组合: 对各类投标保证金以及各类押金, 麦田园林认为无坏账风险, 不计提坏账准备。

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备, 具体如下:

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1-2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	50	50
4—5 年	100	100
5 年以上	100	100

(7) 存货

① 存货的分类

麦田园林存货主要包括: 主要包括消耗性生物资产、原材料、低值易耗品、工程施工等。其中—消耗性生物资产为苗木成本。

② 存货的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价; 发出仓库存货采用月末一次加权平均法核算。低值易耗品在领用时采用“一次转销法”。残余料收入等零星收益冲减合同成本。

③ 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末, 存货按成本与可变现净值孰低计价。对可变现净值低于存货成本的差额, 计提存货跌价准备。如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 使存货成本高于可变现净值的, 按可变现净值低于成本 (按个别/分类) 的差额计提存货

跌价损失准备。可变现净值按正常经营过程中，以估计售价减去估计至完工成本及销售所必须的估计费用的价值确定。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

④存货的盘存制度:采用永续盘存制。

(8) 固定资产

①固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

②固定资产的分类和折旧方法

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30年	3%	9.7%-3.23%
机器设备	3-15年	3%	32.33%-6.47%
运输设备	3-10年	3%	32.33%-9.7%
电子设备	3-5年	3%	32.33%-19.4%
其他设备	3-5年	3%	32.33%-19.4%

③固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按“资产减值”所述方法计提固定资产减值准备。

14、税项

①公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售收入	6%
营业税	应税营业收入	3%
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	5%、7%
教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税及营业税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据《增值税暂行条例实施细则》相关规定，麦田园林销售自己种植的苗木免征

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

（二）其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、关于评估目的的说明

麦田园林拟进行股权转让，需确定麦田园林股东全部权益价值，特委托评估机构对该公司申报的经审计后资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对麦田园林申报的经审计后资产及负债进行评估，以确定麦田园林股东全部权益价值，为其拟进行的股权转让事宜提供价值参考。

三、关于评估对象和范围的说明

（一）评估对象

评估对象为麦田园林股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为麦田园林申报的经审计后资产及负债，具体包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产、其他非流动资产和流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	12,918.36	四、流动负债合计	8,914.56
货币资金	537.00	短期借款	1,022.00
交易性金融资产	17.80	应付账款	5,012.63
应收账款	586.74	预收账款	1,030.42
预付账款	1,637.62	应付职工薪酬	5.62
其他应收款	609.31	应交税费	1,058.39
存货	9,529.89	应付利息	17.72
二、非流动资产合计	1,676.63	其他应付款	367.78
长期股权投资	2.01	一年内到期的非流动负债	400.00
固定资产	979.82		-
递延所得税资产	76.22	五、非流动负债合计	-
其他非流动资产	618.59	六、负债合计	8,914.56
三、资产总计	14,594.99	七、净资产（股东全部权益）	5,680.43

评估对象和评估范围与企业申报评估的对象和范围一致，且业经委托方和被评估单位确认。具体范围以麦田园林申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债业经亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所审计

并出具了无保留意见的审计报告（亚会深审字[2013]311号）。

（三）委估主要资产情况

流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金；银行存款分别为存放在招商银行、成都银行等银行存款，其他货币资金为公司存入的履约保证金存款；交易性金融资产为公司购买的世博（金）；应收账款为主要为应收各施工项目的工程款；预付账款为预付各单位及个人工程款、材料费和植物款等；其他应收款为应收各单位和个人的保证金、租赁费和押金等；递延所得税资产为因计提坏账准备而形成的可抵扣暂时性差异；其他非流动资产为公司与重庆渝麦田艺筑园林有限公司的苗圃合作收益权。存货主要为消耗性生物资产和工程施工，消耗性生物资产为公司在都江堰、郫县、万春、什邡、金马等苗圃基地的各种苗木资产。

长期股权投资为公司对成都长田园林绿化有限公司的投资，评估基准日占成都长田园林绿化有限公司3%股权比例。

房屋建筑物类资产：建筑物为公司什邡苗圃基地建设，包括道路、办公用房、蓄水池、泵房、给排水系统、温室大棚等，总占地面积 157.99 亩，建成于 2012 年 6 月。

设备类资产：主要分为机器设备、车辆和电子设备。申报设备主要位于麦田园林各施工现场、办公楼及各部室内。

（四）被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

企业未申报账内、外记录或者未记录的无形资产。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

（六）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）

无。

四、评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2013 年 9 月 30 日。

此评估基准日由委托方遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则确定，并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日和审计基准日一致。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、麦田园林承诺纳入本次评估范围的资产归其所有，不存在产权纠纷。

2、截至评估基准日 2013 年 9 月 30 日，麦田园林共有六处苗圃种植基地，为租赁用地。公司租赁情况如下：

序号	承租/出租	承租方/出租方名称	租赁资产名称	起租日期	到期日	租金（年）	面积（亩）
1	承租	新民场镇云凌村村委会	郫县苗圃基地	2008年5月30日	2027年9月30日	每亩1000斤大米收购价	69.12
2	承租	肖志根	都江堰苗圃基地	2011年12月30日	2026年12月30日	每亩1000斤大米收购价	92.269
3	承租	温江区金马镇光明村村民委员会	金马苗圃基地	2005年9月30日	2030年9月30日	每亩950元逐年递增	18.61
4	承租	万春镇报恩村村委会	万春苗圃基地	2005年5月24日	2028年5月23日	每亩1300元逐年递增	25.27
5	承租	什邡市元田种植专业合作社	什邡苗圃基地	2010年1月20日	2029年8月30日	157,990.00	157.99
6	承租	重庆渝麦田艺筑园林有限公司	璧山苗圃基地	2011年1月1日	2024年9月30日	每亩700斤大米收购价	219.1755
7	承租	北京华融投资顾问有限公司	三菱（帕杰罗）轿车	2013年5月	2016年5月	95,000.00	

3、麦田园林承诺不存在除上述已披露事项之外的对外贷款担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

除上述事项外，无其他可能影响评估工作的重大事项。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

为配合河南亚太联华资产评估有限公司对麦田园林进行的资产评估工作，摸清麦田园林截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，麦田园林已对涉及评估的资产进行了全面的清查核实，清查对象包括麦田园林的全部资产和负债，麦田园林成立了以财务负责人为清查主要负责人，各部门负责人为成员的资产清查小组，对麦田园林在评估基准日所拥有的各项资产、负债进行了全面的清查核实工作，并经过了会计师事务所的审计。

为使本次清查工作能够顺利进行，麦田园林由公司主要领导人负责，组织财务、设备和基建等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料，对实物资产，相关人员进行了全面盘点，在清查核实相符的基础上，财务和资

产管理人员填写了有关资产评估表。

在资产清查过程中，按河南亚太联华资产评估有限公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关资产质量状况、公司历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

经过上述清查，账实相符，未发现需要调整的事项。

（二）资产和负债构成分析

麦田园林依据评估要求，对资产、负债和收益项目根据评估的需要进行了必要的分类、分析和调整，具体情况如下：

1、财务报表编制基础的调整

根据评估基准日的审计报告及其审计意见判断，麦田园林的财务报表以持续经营为编制基础，无须调整。

2、非经营性资产、非经营性负债及溢余资产的分析、确认。

（1）非经营性资产的调整

截止评估基准日，麦田园林其他货币资金 20.28 万元为保证金存款，确认为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林其他应收款中列明的应收单位及个人的借款和保证金 268.63 万元，上述款项与企业生产经营无关，确认为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林交易性金融资产 13.25 万元，与公司的经营是没有直接联系的，针对麦田园林主营业务来说，确认为非经营性资产。

截至评估基准日，麦田园林资产负债表上列明的长期股权投资共计 2.01 万元，股权投资是将公司的资金投到其他企业中去使用，因此它与公司的经营是没有直接联系的，针对麦田园林主营业务来说，为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林其他非流动资产 469.45 万元，为公司与重庆渝麦田艺筑园林有限公司苗圃合作收益权，根据协定五年后可销售。此次评估作为非经营性资产。

（3）非经营性负债的调整

截止评估基准日，麦田园林短期借款 1,022.00 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林一年内到期的非流动负债 400.00 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林应付利息 17.72 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林其他应付款中保证金 0.56 万元，本次评估界定为非经营

性负债。

3、付息负债的确定

截止评估基准日，麦田园林短期借款 1,022.00 万元，本次评估界定为付息负债。

截止评估基准日，麦田园林一年内到期的非流动负债 400.00 万元，本次评估界定为付息负债。具体情况如下：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	利率	币种	借款金额(万元)	备注
合 计						1,422.00	
1	成都金控小额贷款公司	2013-9-24	2013-12-23	月 20.00‰	人民币	400.00	成金贷-企-借字(2013)第 181 号
2	招行成都火车南站东路支行	2013-9-28	2014-9-28	年 8.40%	人民币	500.00	2013 年火字第 1013320029 号
	个人借款	2013-4-25	2014-4-24	年 15%	人民币	122.00	
3	重庆向渝麦田艺筑园林有限公司	2012-4-1	2013-10-1	年 9.184%	人民币	400.00	

(三) 评估对象以往的评估及交易情况

无

(四) 未来经营和收益状况预测说明

1、收益口径

本次对于收益采用母公司报表的口径进行预测。

2、未来收益的预测

麦田园林在近几年历史财务数据的基础上，考虑宏观经济状况和未来国家对公司相关行业的政策，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，经过综合分析编制的，其中主要数据预测说明如下：

(1) 营业收入的预测

麦田园林作为园林绿化行业，营业收入主要为工程施工收入、设计收入和苗木销售收入等。

园林绿化行业作为一个古老而又新兴的行业，伴随着中国城市化的发展而逐步发展壮大起来，十二五规划提出：“坚持把经济结构战略性调整作为加快转变经济发展方式的主攻方向。构建扩大内需长效机制，促进经济增长向依靠消费、投资、出口协调拉动转变”，同时强调要“调整优化投资结构。发挥投资对扩大内需的重要作用，保持投资合理增长”。因此，可以预见，在未来的三到五年内，政府投资的规模和速度仍将保持一定的

持续性和连贯性，市政园林景观作为政府投资的重要组成部分，仍将保持持续快速的增长。

近年来，中国城市化的速度持续加快，2011年城市化率首次超过50%，达到51.3%。统计数据表明，世界发达国家的平均城市化水平在80%以上，目前，中国城镇人口为6.9亿，意味着如果中国城市化率达到80%，至少还有约3.8亿人口需进入城市生活，老城区的改造和新城的建设成为越来越多城市发展的迫切需求。而随着越来越多的人涌入城市，环境污染、交通拥挤、生活空间狭小、生态环境恶劣等城市病逐步显现，打造城市“复合景观”，美化城市环境，成为诸多城市共同面对的问题。在此背景下，全国众多城市竞相提出建设“园林城市”、“花园城市”、“宜居城市”等目标，市政园林处于业务大发展的黄金时期。

根据全国绿化委员会发布的《中国国土绿化统计公报》，2009-2011年，我国城市建成区面积从362.99万公顷增加到417.4万公顷，绿地面积从120.84万公顷增加到143.88万公顷，年均新增11.5亿平方米，按每平米绿地面积造价200元计算，城市园林绿化每年的市场规模约为2300亿元（含地产景观）。上述统计不包含城市建成区外的道路绿化、河道、湖泊绿化、度假区、景区绿化等。以上各方面合计市场规模将超过3000亿元。市场空间巨大，发展前景广阔。

行业整体规模和产量虽在不断增长，但已日趋理性，有进有出，结构性调整明显。预计未来几年麦田园林收入将会稳步上升。

麦田园林2011年至2013年1-9月的历史收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	历史年度		
	2011年	2012年	2013年1-9月
工程施工收入	3,330.19	5,773.02	5,606.47
设计收入	735.54	246.92	187.22
苗木销售收入	0.00	0.00	14.30
其他收入	79.54	58.38	9.63
合计	4,145.28	6,078.31	5,817.62

根据对公司经营情况调查，公司历史收入结构和未来市场状况，并结合国家宏观经济因素及麦田园林的总体规划，预计未来主营业务收入预测如下：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年

工程施工收入	2,371.97	11,967.66	16,754.73	19,267.94	22,158.13	24,373.94
设计收入	62.41	274.59	302.05	332.26	365.48	402.03
苗木销售收入	4.77	20.02	21.02	22.07	23.18	24.33
其他收入	0.29	-	-	-	-	-
合计	2,439.44	12,262.28	17,077.80	19,622.27	22,546.79	24,800.31

(2)、营业成本的预测

本公司的主要主要营业成本为人工费、机械费和材料费。根据企业以前年度财务数据，公司每年营业成本占主营收入 65%-70%。主要营业成本为人工费、机械费和材料费，构成比例基本为人工费 20%；机械费 15%；材料费 65%。

结合以上，未来年度成本预测情况如下：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称		预测年度					
		2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
工程施工成本	人工费	327.33	1,651.54	2,312.15	2,658.98	3,057.82	3,363.60
	材料费	1,063.83	5,367.50	7,514.50	8,641.67	9,937.92	10,931.71
	机械费	245.50	1,238.65	1,734.11	1,994.23	2,293.37	2,522.70
设计成本	人工费	64.81	151.03	166.13	182.74	201.01	221.12
苗木销售成本	材料费	2.83	11.87	12.47	13.09	13.74	14.43
合计		1,704.30	8,420.59	11,739.36	13,490.71	15,503.87	17,053.57

(3)主营业务税金及附加

麦田园林缴纳营业税基本税率为 3%、城建税和教育费附加，其中城建税按照营业税的 7%缴纳，教育费附加按照营业税的 3%缴纳，地方教育费附加按照营业税的 2%缴纳，个人所得税和平抑物价基金分别为营业收入的 1%和万分之 7 缴纳。

企业营业税金及附加分析预测，具体情况见下表。

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	适用税率	预测年度					
		2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
营业税	3.0%	73.18	367.87	512.33	588.67	676.40	744.01
城市维护建设税	7.0%	5.12	25.75	35.86	41.21	47.35	52.08
教育费附加	3.0%	2.20	11.04	15.37	17.66	20.29	22.32
地方教育费	2.0%	1.46	7.36	10.25	11.77	13.53	14.88
平抑物价基金	万分	1.71	8.58	11.95	13.74	15.78	17.36

	之 7						
个人所得税	1%	24.39	122.62	170.78	196.22	225.47	248.00
合计		108.07	543.22	756.55	869.27	998.82	1,098.65

(4)、营业费用的预测

公司营业费用包括运输费、差旅费、会议费、广告费、办公费用、招标费、职工薪酬、修理费预测销售费用等。历史年度该费用占销售收入比重较小，比例约为 0.2%左右。

根据企业历史营业费用管理政策，在 2012 年的基础上，随着收入规模的扩大平稳增长，企业未来年度管理费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2013 年 10 月 至 12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
办公费用	0.08	0.40	0.56	0.64	0.73	0.81
差旅费用	0.14	0.68	0.95	1.09	1.26	1.38
招标费	0.03	0.17	0.23	0.27	0.30	0.34
税金	2.97	14.93	20.79	23.89	27.45	30.19
其他	0.03	0.18	0.24	0.28	0.32	0.36
汽车费用	0.08	0.42	0.58	0.67	0.77	0.85
业务费用	0.20	0.99	1.37	1.58	1.81	1.99
广告费用	0.02	0.08	0.11	0.12	0.14	0.15
宣传费用	0.78	3.92	5.45	6.27	7.20	7.92
交通费	0.06	0.32	0.45	0.52	0.59	0.65
合计	4.39	22.07	30.74	35.32	40.58	44.64

(5)、管理费用的预测

管理费用是企业为组织和管理企业生产经营所发生的管理费用。主要分为固定部分和可变部分，其中固定部分为折旧费；可变部分管理费用主要包括工资及福利、保险费、差旅费、办公费、汽车费、租赁费和其他等费用。历史年度该费用占销售收入比例约为 5.5%-6.5%左右。

对管理费用的预测是根据其历史年度发生的原因及构成明细进行分析来预测公司未来的管理费用。

固定部分管理费用的折旧费主要是由企业管理人员和销售人员的办公设备电子设备和车辆、机器设备的折旧构成，可变部分中管理费用核算管理部门发生日常开支费用，对于非经常性、不可预见的费用本次评估未进行预测。

具体结果见下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
固定部分	3.97	17.82	20.46	23.50	26.99	31.00
固定资产折旧	3.97	17.82	20.46	23.50	26.99	31.00
可变部分	148.95	748.73	1,042.76	1,198.12	1,376.69	1,514.29
董事会费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
差旅费	2.62	13.19	18.38	21.11	24.26	26.69
工资及股利	77.44	389.28	542.16	622.93	715.78	787.32
律师费	0.05	0.27	0.38	0.43	0.50	0.55
办公费	10.16	51.08	71.14	81.73	93.92	103.30
业务招待费	8.28	41.64	57.99	66.63	76.56	84.22
其他	8.23	41.38	57.63	66.22	76.08	83.69
租赁费	8.00	40.22	56.01	64.35	73.95	81.34
交通费	0.46	2.30	3.20	3.67	4.22	4.64
社保费用	15.24	76.62	106.72	122.62	140.89	154.97
汽车费	12.48	62.72	87.35	100.37	115.33	126.86
水电费	1.11	5.59	7.79	8.95	10.28	11.31
税费	0.39	1.96	2.73	3.13	3.60	3.96
通讯费	0.43	2.16	3.01	3.46	3.97	4.37
宣传费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
招聘费	0.08	0.41	0.57	0.65	0.75	0.82
咨询费用	3.93	19.75	27.51	31.61	36.32	39.95
诉讼费	0.03	0.14	0.19	0.22	0.25	0.27
教育经费	0.00	0.02	0.03	0.03	0.04	0.04
合计	152.92	766.54	1,063.22	1,221.62	1,403.68	1,545.29

(6)、财务费用的预测

未来预测中，财务费用参考企业目前贷款规模和利率，同时考虑公司未来经营规模及贷款情况，按每年需支付的利息和相关费用综合确定。

利息收入按历史利息收入占货币资金余额的平均比重测算，汇兑损益、贴现息和银行手续费按历史汇兑损益、贴现息和银行手续费分别占营业收入的平均比重测算。

公司未来几年的财务费用情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
借款利息	20.67	103.88	144.67	166.23	191.00	210.09
其它财务费用	20.07	100.90	140.53	161.46	185.53	204.07
合计	40.74	204.78	285.20	327.69	376.53	414.17

(7)、企业折旧的预测

固定资产按取得时的实际成本计价，采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率 3%确定其分类折旧率。

本次预测，按照本公司执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的存量资产的折旧额；以评估基准日后的资本性支出、预计摊销期等计算基准日后资本性支出的摊销额。

金额单位：人民币万元

固定资产类别	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
房屋建筑物	9.56	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41
机器设备	8.75	36.00	51.00	66.00	67.00	69.00
运输设备	2.40	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61
电子设备和其他设备	1.56	10.25	13.92	16.25	16.65	17.05
合计	22.28	99.27	117.94	135.27	136.67	139.07

(8)、所得税的预测

本公司目前适用 25% 的所得税税率，本次预测是以公司目前适用的所得税税率为依据，未考虑未来所得税出现变化的对企业价值的影响，也未考虑所得税调整事项。具体预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
所得税	107.26	576.27	800.68	919.42	1,055.83	1,161.00

(9)、资本性支出的预测

根据公司持续经营的需要，对麦田园林的固定资产进行必要的增加和更新。未来年度资本性支出的预测如下：

金额单位：人民币万元

资产类别	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
房屋建筑物						
机器设备		5.00	75.00	75.00	5.00	
运输设备		40.00				
电子设备和其他设备		12.00	11.00	7.00	1.20	
合计		57.00	86.00	82.00	6.20	

(10)、营运资金追加额的预测

公司 2011 年-2013 年 1-9 月年应收款项、预付账款、存货、应付款项和预收款项以及平均付现次数周转情况如下：

科目	2011 年	2012 年	2013 年 1-9 月
应收帐款周转次数	19.00	9.70	7.17
预付账款周转次数	-	6.57	3.55
存货周转次数	0.39	0.61	0.47
应付帐款周转次数	1.20	1.42	0.90
预收帐款周转次数	3.12	4.71	3.91
应收帐款周转天数	19.00	38.00	51.00
存货周转天数	937.00	600.00	783.00
应付帐款周转天数	304.00	256.00	406.00
平均付现次数	512.74	79.47	14.21

预测年度应收款项=当年营业收入/该年预测应收款项年周转次数

预测年度存货=当年营业成本/该年预测存货年周转次数

测年度预付款项=当年营业成本/该年预测预付款项年周转次数

预测年度应付款项=当年营业成本/该年预测应付款项年周转次数

预测年度预收款项=当年营业收入/该年预测预收款项年周转次数

预测年度参与营运的货币资金=(当年营业成本+当年税金+当年销售费用+当年管理费用-当年折旧和摊销)/该年平均付现次数

追加营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

则企业未来年度营运资金的预测如下：

金额单位：人民币万元

科目	2013 年 10-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
期末流动资产						
其中：应收帐款	659.05	1,453.91	2,024.87	2,326.56	2,673.31	2,940.51
预付账款	1,721.86	1,664.75	2,320.88	2,667.12	3,065.12	3,371.50
存货	10,138.57	12,029.41	16,770.51	19,272.44	22,148.38	24,362.24
货币资金	569.46	319.18	413.68	643.54	898.13	1,032.11
流动资产科目期末 合计数	6,544.47	15,467.25	21,529.93	24,909.66	28,784.94	31,706.35
期末流动负债						
其中：应付帐款	5,379.61	3,719.33	4,651.32	7,252.86	10,111.41	12,177.64
预收帐款	1,171.98	1,410.87	1,914.55	2,846.26	3,964.01	4,554.62

流动负债科目期末数合计	6,551.59	5,130.19	6,565.87	10,099.12	14,075.42	16,732.26
营运资金	2,082.73	10,337.05	14,964.06	14,810.54	14,709.53	14,974.09
营运资金追加额	2,082.73	2,006.12	4,627.01	-153.52	-101.01	264.56

七、资料清单

本公司已提供了评估所必须的以下资料，并保证所提供的资料真实、合法、完整。

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、资产清查情况说明；
- 3、2012 年度、2013 年 1-9 月审计报告；
- 4、公司生产经营统计资料；
- 5、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 6、重大合同、协议等；
- 7、其他与委托评估资产相关的资料。

成都麦田园林有限公司

2013 年 11 月 2 日

(说明：本资产评估有关事项说明原件存放于评估工作底稿中)

第三部分

资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

1、评估对象

评估对象为麦田园林股东全部权益。

2、评估范围

评估范围为麦田园林申报的经审计后资产及负债，具体包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产、其他非流动资产和流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	12,918.36	四、流动负债合计	8,914.56
货币资金	537.00	短期借款	1,022.00
交易性金融资产	17.80	应付账款	5,012.63
应收账款	586.74	预收账款	1,030.42
预付账款	1,637.62	应付职工薪酬	5.62
其他应收款	609.31	应交税费	1,058.39
存货	9,529.89	应付利息	17.72
二、非流动资产合计	1,676.63	其他应付款	367.78
长期股权投资	2.01	一年内到期的非流动负债	400.00
固定资产	979.82		-
递延所得税资产	76.22	五、非流动负债合计	-
其他非流动资产	618.59	六、负债合计	8,914.56
三、资产总计	14,594.99	七、净资产（股东全部权益）	5,680.43

评估对象和评估范围与企业申报评估的对象和范围一致，且业经委托方和被评估单位确认。具体范围以麦田园林申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债业经亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所审计并出具了无保留意见的审计报告（亚会深审字[2013]311号）。

3、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等无

4、被评估单位申报的表外资产的类型、数量无。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产包括存货、固定资产（包括建筑物类及设备类固定资产）和其他非流动资产，截至评估基准日，具体情况如下：

1、存货类资产特点：存货主要为消耗性生物资产和工程施工，消耗性生物资产为公司都江堰、郫县、万春、什邡、金马等苗圃基地的各种苗木资产。

2、房屋建筑物类资产特点：企业申报的房屋建筑物主要为公司什邡苗圃基地建设，包括道路、办公用房、蓄水池、泵房、给排水系统、温室大棚等，总占地面积 157.99 亩，建成于 2012 年 6 月。

3、设备类资产特点：设备类资产分为机器设备、电子设备和生产办公车辆，主要机器设备有现代挖掘机、全站仪、剪草机等，主要车辆为各型运输客车、轿车及电动车等，主要电子设备为各型号电脑、空调、打印机和复印机等。

申报设备主要位于麦田园林各施工现场、办公楼及各部室内，被评估企业的设备管理制度比较完善，其设备的使用、维护、保养状况良好，主要生产设备性能可靠，质量稳定，运行状况较好。

4、其他非流动资产特点：企业申报的其他非流动资产为位于璧山苗圃基地的公司与重庆渝麦田艺筑园林有限公司的苗圃合作收益权。麦田园林公司于 2013 年 3 月 10 日与重庆渝麦田艺筑园林有限公司签订合作协议书，由麦田园林公司提供 600 万左右的蓝花楹苗木，对方公司提供苗圃并承担种植期间的地租及种植成本，约定五年后成品销售时，由对方公司获取 70%收益权，麦田园林公司获取 30%的收益权，未经双方同意任何一方不得单独处置。

（三）长期股权投资情况

申报的长期股权投资共 1 项，账面价值 2.01 万元，为公司对成都长田园林绿化有限公司的投资，评估基准日占成都长田园林绿化有限公司 3%股权比例。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在 2013 年 10 月 20 日至 2013 年 11 月 5 日期间，对评估范围内资产及相关负债进行了核实。

核实过程具体如下：

1、评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并

协助辅导被评估单位清查资产及负债、填报资产及负债明细，收集整理被评估单位提供的各项评估资料。

2、了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3、审查核对被评估单位提供的资产申报表和有关收益预测资料；

4、根据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在被评估单位有关人员的配合下，分不同类型，采用不同方法，进行现场核实和勘察，查阅有关资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录。

5、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，对有关资产法律权属资料 and 资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1、对被评估单位提供的存货苗木资产评估人员进行了现场勘察核实，对于各种苗木的规格型号等由被评估单位提供为准。

2、本评估结论中，评估师未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下，通过向设备管理人员 and 操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

3、截至 2013 年 9 月 30 日，麦田园林承诺不存在除申报借款之外的对外贷款担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

三、核实结论

经现场实地勘察 and 对其产权进行核查情况表明：企业大部分资产均可正常使用，满足日常生产经营的需要，资产总额与账面值相符。各相关资产管理部门及管理人员能严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。企业对资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符，未发现需要调整事项。

第四部分

评估方法的选择

一、评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

二、评估方法的选择

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

（二）评估方法的选择

《资产评估准则—企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法

和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。不考虑采用市场评估，主要是由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且市场公开资料较缺乏。

第五部分

企业经营环境分析

一、宏观环境分析

在中国政府明确“稳中求进”及经济增长底线管理的政策信号下，7月的工业、投资、出口和PPI数据都出现了止跌的态势。

统计局公布数据，前三季度国内生产总值386762亿元，同比增长7.7%，第三季度同比增长7.8%；1-9月份，全国固定资产投资同比增长20.2%，比1-8月份回落0.1个百分点；9月份，社会消费品零售总额20653亿元，同比名义增长13.3%，比8月份回落0.1个百分点。

2013年1-9月规模以上工业增加值同比增长9.6%，增速比上半年加快0.3个百分点，其中，9月份工业增加值增速为10.2%，比8月份出现回落。1-9月，全国全社会用电量累计39452亿千瓦时，增长7.2%，也是企稳回升，其中，9月份全社会用电量增长10.4%。从需求方面来看，第三季度，投资、消费都比上半年有所加速，我国基本经济面处于向好状态，表明国务院一系列稳定经济增长的措施在发挥作用。

根据7、8月份好转的经济数据来看，市场预期第三季度经济增速将回升，实际数据和预期相符。根据统计局的数据显示，第三季度经济增速为7.8%，符合预期，好过第二季度的7.5%，是2012年2季度（包括2季度）以来增速最快的季度。当然，三季度经济数字的回升，部分来自于去年的低基数，因为2012年第三季度经济增速仅为7.4%，为去年全年最低。不过从这几个月来看，经济的确有所好转，第三季度GDP环比增速为2.2%，高于第二季度的1.9%。从生产方面来看，工业增速出现企稳回升，2013年1-9月规模以上工业增加值同比增长9.6%，增速比上半年加快0.3个百分点，其中，9月份工业增加值增速为10.2%，比8月份出现回落。1-9月，全国全社会用电量累计39452亿千瓦时，增长7.2%，也是企稳回升，其中，9月份全社会用电量增长10.4%。从需求方面来看，第三季度，投资、消费都比上半年有所加速，我国基本经济面处于向好状态，表明国务院一系列稳定经济增长的措施在发挥作用。

下半年投资增速开始企稳回升，其中，制造业投资增速回升较为显著，房地产投资增速将可能回落。今年上半年投资增速平稳回落，6、7月份开始企稳，1-9月份，全国固定资产投资增速为20.2%，比上半年回升0.1个百分点，比1-8月份回落0.1个百分点。其中，从三大结构部分来看，1-9月，全国房地产开发投资61120亿元，同比增长19.7%，增速比上半年回落0.6个百分点，比1-8月份回升0.4个百分点；制造业投资106773亿元，

增长 18.5%，比上年回升 1.4 个百分点，比 1-8 月份加快 0.6 个百分点；1-9 月份，基础设施投资增速为 24.21%，全年波动不大，比较平稳。从结构来看，制造业投资增速回升的最快，而房地产投资开始出现回落，预计在楼市调控可能再次收紧的情况下，房地产投资增速可能平稳回落。

今年以来，消费增速保持小幅的平稳回升，但仍然在底部徘徊。今年以来，消费增速从年初的 12.3%，上升到目前的 13.3%，1-9 月份，社会消费品零售总额 168817 亿元，同比增长 12.9%，比上半年加快 0.2 个百分点，但是低于 2012 年全年 14% 的平台，消费仍然在底部徘徊。前三季度，我国城镇居民收入增长只有 6.8%，低于 GDP 增幅，而“十二五”规划要求居民收入增长与 GDP 增长同步，我国政府虽然倡导经济增长的动力从投资转移到消费上面，但是由于我国的一些制度尚未解决，比如医疗保险、退休养老等，以及一些制度障碍，导致我国居民的收入增速赶不上经济增速，居民也不敢消费。从细项来看，9 月份我国汽车消费增速较快，达到 13.2%，显著超过 1-9 月份的 9.3%，石油、住宅相关消费的增速较为平稳。

9 月份出口增速大幅下滑，9 月出口增速为 -0.3%，大幅低于 8 月份的 7.4% 和 7 月的 5%。其实，7 和 8 月份的数据看似好，实质上是由于去年的这个时期基数很低，2012 年 7 月份出口增速仅 1%，8 月 2.7%，9 月达到 9.75%。所以 9 月数据看似很差，也是因为去年 9 月基数高，同时表明前两个月的出口好转，有一定的虚像。除此之外，9 月当月，我国进出口同比增长 3.3%，其中出口下降 0.3%，贸易顺差 152 亿美元。今年前三季度，我国出口 10.06 万亿元人民币，增长 8%，比上半年下滑 2 个百分点，不过和去年一致，2012 全年，我国出口增长 7.9%。

9 月 CPI 超预期，9 月 CPI 同比上涨 3.1%，显著超过 8 月份的 2.6%，也超过预期的 2.9%，其中，非食品价格上涨 1.6%，消费品价格上涨 3.1%，食品上涨是推动 10 月份通胀大幅上涨的主因。从环比来看，CPI 环比上涨 0.8%，大幅增加，而今年前八个月的环比增幅一般在 0.1% 左右，8 月份的环比涨幅达到 0.5%，9 月份再次大幅增长，显示出通胀的压力，其中，食品价格环比上涨 1.5%，非食品价格环比上涨 0.4%。1-9 月，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 2.5%，仍然低于今年 3% 的物价目标。一方面，国内经济疲软，虽然 8 月份宏观经济略有好转，但根基很不扎实，未来经济仍面临着较大的不确定性，另一方面，国内显现出了通胀问题，经济疲软和通胀显现并存，增加了管理层调控经济的难度。

货币供给增速回落，新增贷款略微超预期。9 月，M2 同比增长 14.2%，M1 增长 8.9%，

比8月分别回落0.5和1个百分点。9月新增人民币贷款7870亿元，其中，中长期贷款占比继续回落，从7月的63%降到了54.6%，居民部门中长期贷款占比和企业部门中长期贷款占比均出现下降。

二、区域经济分析

1、规模以上工业生产情况

1-10月，四川省规模以上工业增加值同比增长11.1%，增速比全国平均水平高1.4个百分点。其中，10月份规模以上工业增加值增长11.4%，增速比全国平均水平高1.1个百分点。

分经济类型看，1-10月，国有及国有控股企业增加值同比增长11.2%，集体企业增长1.6%，股份制企业增长11.1%，外商及港澳台商投资企业增长24.9%。

分轻重工业看，重工业增加值同比增长11.0%，轻工业增长11.2%。

分行业看，41个大类行业中有36个行业增加值保持增长。

分产品看，主要工业产品产量增长较好。其中，汽油产量增长15.0%，煤油增长66.8%，焦炭增长21.5%，发电量增加12.1%，成品钢材增长24.9%，磷肥增长15.2%，啤酒增长22.5%，白酒增长16.0%，汽车增长103.1%，电子计算机整机增长58.1%。

1-10月，规模以上工业企业实现出口交货值2093.0亿元，同比增长35.4%，其中10月出口交货值275.9亿元。1-10月，工业企业产品销售率为97.6%。

2、固定资产投资情况

1-10月，全社会固定资产投资17493.1亿元，同比增长17.0%。

分产业看，第一产业投资497.8亿元，同比增长46.0%；第二产业投资6079.0亿元，增长9.0%；第三产业投资10916.2亿元，增长20.9%。

从到位资金情况看，1-10月，到位资金18986.1亿元，同比增长18.7%。其中，国家预算资金增长2.7%，国内贷款增长3.9%，利用外资增长141.3%，自筹资金增长21.6%。

从房地产开发看，1-10月，房地产开发完成投资3118.3亿元，同比增长17.9%。商品房施工面积29689.6万平方米，增长5.6%。商品房竣工面积3015.4万平方米，下降11.0%，其中住宅竣工面积2414.5万平方米，下降13.7%。商品房销售面积5594.3万平方米，增长20.4%。

3、消费品市场情况

1-10月，社会消费品零售总额8386.1亿元，同比增长13.7%，增速比全国平均水平高0.7个百分点。

按经营单位所在地分，1-10月，城镇消费品零售额 6752.5 亿元，同比增长 13.6%；乡村消费品零售额 1633.6 亿元，增长 14.2%。

按消费形态分，1-10月，餐饮收入 1230.1 亿元，同比增长 9.8%；商品零售 7156.0 亿元，增长 14.4%。在商品零售中，限额以上企业（单位）商品零售额 4050.4 亿元，增长 16.2%。

从热点商品看，粮油、食品、饮料、烟酒类零售额同比增长 23.8%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 13.7%，家用电器和音响器材类增长 22.1%，通讯器材类增长 23.0%，石油及制品类增长 11.1%，汽车类增长 17.6%。

4、物价变动情况

1-10月，居民消费价格（CPI）同比上涨 2.8%，涨幅比去年同期高 0.3 个百分点。八大类商品及服务项目价格呈现“六涨一平一跌”，其中食品类价格上涨 4.8%，居住类上涨 3.7%，医疗保健和个人用品类上涨 2.4%。10 月份，CPI 同比上涨 3.3%，涨幅比全国平均水平高 0.1 个百分点。

1-10月，工业生产者出厂价格（PPI）同比下降 1.5%；工业生产者购进价格（IPI）下降 0.8%。其中，10 月份 PPI 同比下降 0.5%，IPI 同比下降 0.5%。

三、被评估单位所在行业分析

园林绿化行业作为一个古老而又新兴的行业，伴随着中国城市化的发展而逐步发展壮大起来，十二五规划提出：“坚持把经济结构战略性调整作为加快转变经济发展方式的主攻方向。构建扩大内需长效机制，促进经济增长向依靠消费、投资、出口协调拉动转变”，同时强调要“调整优化投资结构。发挥投资对扩大内需的重要作用，保持投资合理增长”。因此，可以预见，在未来的三到五年内，政府投资的规模和速度仍将保持一定的持续性和连贯性，市政园林景观作为政府投资的重要组成部分，仍将保持持续快速的增长。

近年来，中国城市化的速度持续加快，2011 年城市化率首次超过 50%，达到 51.3%。统计数据表明，世界发达国家的平均城市化水平在 80%以上，目前，中国城镇人口为 6.9 亿，意味着如果中国城市化率达到 80%，至少还有约 3.8 亿人口需进入城市生活，老城区的改造和新城的建设成为越来越多城市发展的迫切需求。而随着越来越多的人涌入城市，环境污染、交通拥挤、生活空间狭小、生态环境恶劣等城市病逐步显现，打造城市“复合景观”，美化城市环境，成为诸多城市共同面对的问题。在此背景下，全国众多城市竞

相提出建设“园林城市”、“花园城市”、“宜居城市”等目标，市政园林处于业务大发展的黄金时期。

根据全国绿化委员会发布的《中国国土绿化统计公报》，2009-2011年，我国城市建成区面积从362.99万公顷增加到417.4万公顷，绿地面积从120.84万公顷增加到143.88万公顷，年均新增11.5亿平方米，按每平米绿地面积造价200元计算，城市园林绿化每年的市场规模约为2300亿元（含地产景观）。上述统计不包含城市建成区外的道路绿化、河道、湖泊绿化、度假区、景区绿化等。以上各方面合计市场规模将超过3000亿元。市场空间巨大，发展前景广阔。

四、被评估单位历史年度财务状况分析

（一）近三年来的财务状况如下表：

被评估单位历史年度资产负债简表

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年9月30日
流动资产	6,619.32	10,592.08	12,918.36
长期股权投资	700.89	1,003.94	2.01
固定资产	1,125.47	1,045.51	979.82
递延所得税资产	0.00	45.96	76.22
其他非流动资产	0.00	0.00	618.59
资产总计	1,826.36	12,687.49	14,594.99
流动负债	4,128.70	7,622.45	8,914.56
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	4,128.70	7,622.45	8,914.56
所有者权益	4,313.59	5,065.03	5,680.43

近三年来的经营状况如下表：

被评估单位历史年度损益表

金额单位：人民币万元

项目	2011年度	2012年度	2013年1-9月
一、营业收入	4,145.28	6,078.31	5,817.62
减：营业成本	2,480.24	4,318.14	4,097.64
营业税金及附加	171.73	266.55	251.84
加：其他业务利润	0.00	0.00	0.00
减：营业费用	17.58	12.04	10.98
管理费用	353.53	278.89	385.34
财务费用	91.55	134.11	84.94
资产减值损失	0.00	99.84	121.03
加：投资收益	0.14	3.06	-44.43
二、营业利润	1,030.79	971.79	821.41
加：营业外收入	37.47	2.46	0.00

减：营业外支出	4.00	0.01	0.04
三、利润总额	1,064.26	974.24	821.38
四、净利润	798.19	731.34	615.39

注：以上数据摘自麦田园林申报的 2011 年财务报表，经审计的 2012 年、2013 年 9 月 30 日的会计报表。

（二）被评估单位的财务调整情况

麦田园林依据评估要求，对资产、负债和收益项目根据评估的需要进行了必要的分类、分析和调整，具体情况如下：

1、财务报表编制基础的调整

根据评估基准日的审计报告及其审计意见判断，麦田园林的财务报表以持续经营为编制基础，无须调整。

2、非经营性资产、非经营性负债及溢余资产的分析、确认。

（1）非经营性资产的调整

截止评估基准日，麦田园林其他货币资金 20.28 万元为保证金存款，确认为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林其他应收款中列明的应收单位及个人的借款和保证金 268.63 万元，上述款项与企业生产经营无关，确认为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林交易性金融资产 13.25 万元，与公司的经营是没有直接联系的，针对麦田园林主营业务来说，确认为非经营性资产。

截至评估基准日，麦田园林资产负债表上列明的长期股权投资共计 2.01 万元，股权投资是将公司的资金投到其他企业中去使用，因此它与公司的经营是没有直接联系的，针对麦田园林主营业务来说，为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林其他非流动资产 469.45 万元，为公司与重庆渝麦田艺筑园林有限公司苗圃合作收益权，根据协定五年后可销售。此次评估作为非经营性资产。

（3）非经营性负债的调整

截止评估基准日，麦田园林短期借款 1,022.00 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林一年内到期的非流动负债 400.00 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林应付利息 17.72 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林其他应付款中保证金 0.56 万元，本次评估界定为非经营性负债。

3、付息负债的确定

截止评估基准日，麦田园林短期借款 1,022.00 万元，本次评估界定为付息负债。

截止评估基准日，麦田园林一年内到期的非流动负债 400.00 万元，本次评估界定为付息负债。具体情况如下：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	利率	币种	借款金额 (万元)	备注
合 计						1,422.00	
1	成都金控小额贷款公司	2013-9-24	2013-12-23	月 20.00‰	人民币	400.00	成金贷-企-借字 (2013)第 181 号
2	招行成都火车南站东路支行	2013-9-28	2014-9-28	年 8.40%	人民币	500.00	2013 年火字第 1013320029 号
	个人借款	2013-4-25	2014-4-24	年 15%	人民币	122.00	
3	重庆向渝麦田艺筑园林有限公司	2012-4-1	2013-10-1	年 9.184%	人民币	400.00	

第六部分

成本法评估技术说明

采用成本法（即资产基础法）确定麦田园林公司股东全部权益的价值时，评估人员按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范的要求，结合被评估资产的特点，根据不同的资产类别分别进行评估，然后以单项加和的方法确定被评估资产的总价值，通过扣减经核实后的负债确定股东全部权益的价值。现按不同的资产类型将评估方法简要介绍如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金：申报账面值 5,369,984.63 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

（1）现金

申报账面值为 43,305.95 元，存放于公司财务部。在评估人员和财务主管的监督下，会同公司财务主管、出纳一起于评估基准日对库存现金实施了盘点，经盘点库存现金账实相符。现金以核实后账面值确定评估值为 43,305.95 元。

（2）银行存款

申报账面值为 5,123,855.58 元，包括工行、建行、中行、花旗、成都银行和招商银行等 9 个账户，通过逐户核对银行存款日记账、银行对账单和银行存款余额调节表、抽查基准日前后尤其是大额未达账的收付款凭证、发询证函等程序进行核实，各银行存款户的基准日余额在编制余额调节表后，均能平衡相符，不存在影响净资产的重大未达账项。故对银行存款以清查核实后账面值为评估值。银行存款的评估值为 5,123,855.58 元。

（3）其他货币资金

申报账面值为 202,823.10 元，为公司在成都银行的保证金存款。通过核对银行存款日记账、银行对账单、发询证函等程序进行核实，对其他货币资金以清查核实后账面值为评估值。其他货币资金的评估值为 202,823.10 元。

综上所述，货币资金的评估值为 5,369,984.63 元。

2、交易性金融资产

申报账面值为 178,000.00 元，为公司于交行四川省分行购买的世博全纪录（金）100 克，共 5 份。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，对该交易性金融资产评估人员通过交行网站信息查询，评估基准日单价为 265 元。故交易性金融资产评估值为 132,500.00 元。

3、应收账款

申报账面值为 7,902,582.21 元，预提的坏账准备 2,035,164.65 元，应收账款净额 5,867,417.56。主要系应收客户的工程款。评估人员根据麦田园林公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的询证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。对应收账款评估采用账龄分析法，确定评估风险损失，扣除风险损失后计算评估值。

“坏账准备”科目是应收账款的备抵账户，是企业根据坏账损失发生的可能性按照会计制度的规定计提的。应收账款评估值是按照实际可收回的可能性确定的，坏账准备经分析按零值计算。

经评估，应收账款的评估值为 5,867,417.56 元。

4、预付账款

申报账面价值为 16,376,231.71 元，共 158 笔，主要系预付的原材料货款及工程款。评估人员通过了解公司运营管理情况、发询证函、抽查凭证等程序进行核实，在清查核实的基础上，根据可回收性并结合评估基准日后的回款情况对预付账款进行评估。经清查，申报的预付账款麦田园林公司与债务单位之间的业务往来频繁，形成坏账的可能性极小，故预付账款的评估值为 16,376,231.71 元。

5、其他应收款

申报账面值为 7,106,569.78 元，账面计提坏账准备 1,013,472.04 元，主要为应收的保证金、借款和往来款等。评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致，并履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容，在查阅了其它应收款明细分类账的基础上，逐笔核对了款项涉及的借款凭据及相关的还款凭证，对其他应收款评估采用账龄分析法，确定评估风险损失，扣除风险损失后计算评估值。

“坏账准备”科目是其它应收款的备抵账户，是企业根据坏账损失发生的可能性按照会计制度的规定计提的。其它应收款评估值是按照实际可收回的可能性确定的，坏账准备经分析按零值计算。

经评估，其他应收款评估值为 16,376,231.71 元。

6、存货

申报账面值为 95,298,868.01 元，主要为消耗性生物资产和工程施工。其中消耗性生物资产 32,097,675.22 元、工程施工 63,201,192.79 元，具体评估情况如下：

(1 消耗性生物资产

申报账面值 32,097,675.22 元，主要为公司在都江堰、郫县、万春、什邡、金马等苗圃基地的各种苗木资产。

对消耗性生物资产采用现行市价法评估。评估人员通过现场实地勘察对各苗圃基地苗木资产进行核实，并了解销售情况和销售前景，企业的各种苗木资产均属于能够正常销售的产品。按照“资产评估操作规范”的要求，对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值，根据企业提供的产品销售明细账、对外开具的销售发票、销售合同等资料，计算出评估基准日各该产品的现行市价；根据企业提供的已经审计的 2013 年 1—9 月利润表计算出销售费用、销售税金及附加、所得税、税后净利润占销售收入的比例。通过下列公式计算各该产品的价值：

$$\text{评估值} = \sum Q \times P \times (1 - A - B - C - D \times F)$$

Q 为实际库存数量；

P 为不含税销售价格；

A 为销售费用率 = 销售费用 ÷ 销售收入 × 100%；

B 为销售税金及附加率 = 销售税金及附加 ÷ 销售收入 × 100%；

C 为所得税率 = 所得税 ÷ 销售收入 × 100%；

D 为净利润占销售收入比率 = 净利润 ÷ 销售收入 × 100%；

F 为销售净利折扣率。

案例：万春苗圃基地蓝花楸 ø19~20cm（产成品第 258 项）

购置规格：ø19~20cm

基准日规格：ø25cm

账面数量：39 棵

实盘数量：39 棵

账面价值：780,000.00 元

账面单价：20,000.00 元

评估人员根据上述公式对各项分别测算如下：

经查阅销售明细，销售不含税单价为 50,000.00 元/棵，通过市场调查并与公司销售人员沟通，该价格适中，能够反映该产品的市场价，故销售单价按 50,000.00 元/棵。根据企业提供的经审计的 2013 年 1—9 月利润表计算得出产品销售费用率为 0.189%，根据《增值税暂行条例实施细则》相关规定，麦田园林销售自己种植的苗木免征增值税；根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定，公司苗木的培育和种植的所得免征企业所得税。故产品应负担的销售税金及附加率为 0.00%，所得税扣除率为 0.00%，产品销售净利润率为 32.66%，在了解企业库存商品实际销售情

况和市场前景的前提下，对于正常销售的产品评估时扣除 50% 的税后净利润，即 F 取值为 50%。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \Sigma Q \times P \times (1 - A - B - C - D \times F) \\ &= 39 \times 50,000.00 \times (1 - 0.189\% - 32.66\% \times 50\%) \\ &= 1,627,858.38 \text{ 元} \end{aligned}$$

按照上述评估方法，消耗性生物资产的评估值为 64,895,897.01 元，与账面值相比，评估增值 32,798,221.79 元，增值率为 102.2%，评估增值的主要原因为产成品以市价为基础进行评估，评估值中含未实现的销售利润，麦田园林公司消耗性生物资产账面价值核算的是实际采购成本，因成本价低于市场价导致评估增值。

（2）工程施工

申报账面值 63,201,192.79 元，主要包括合同成本、合同毛利、工程结算。

评估人员通过了解工程施工核算的内容、分析性复核等程序，对施工工程查阅合同、结算单据等资料对其账面价值进行核实；评估人员根据企业成本核算方法，结合工程在评估基准日的实际状况，按核实后的账面值确定评估值。故工程施工评估值 63,201,192.79 元。

（二）长期股权投资的评估

申报账面值 20,096.32 元，为公司对成都长田园林绿化有限公司的投资，评估基准日占成都长田园林绿化有限公司 3% 股权比例。

对于非控股的长期投资项目，评估人员通过对被投资单位的经营情况、基准日的资产结构状况等详细分析判断后，根据被投资单位经审计后会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估值。

经确定，成都长田园林绿化有限公司评估基准日净资产账面价值 942,984.19 元。故长期股权投资评估值 = $942,984.19 \times 3\% = 28,289.53$ 元。

（三）建（构）筑物的评估

申报账面原值 7,300,000 元，净值 6,079,185 元。

建（构）筑物为公司位于什邡市元石镇什邡苗圃基地建设，包括道路、办公用房、蓄水池、泵房、给排水系统、温室大棚等，总占地面积 157.99 亩，建成于 2012 年 6 月。

根据本次评估的目的，结合被评估建（构）筑物的特点和所在地房地产市场发育情况，对房屋建筑物采用成本法进行评估。基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

重置全价=建安工程造价+工程建设其他相关费用+资金成本

1、建安工程造价

本次评估由于该建（构）筑物建于2012年6月，据评估基准日较短，故采用工程造价指数进行造价调整。经查《成都市工程造价信息》2013年第八期，以2009年1-6月工程造价为基期100.00，2012工程造价指数1-6月111.30，2013工程造价指数1-6月109.19；以2009年1-6月材料价格为基期100.00，2012材料指数1-6月105.54，2013材料指数1-6月100.30。

则：2013年相对于2012年材料价格指数0.9504；2013年相对于2012年工程造价指数0.9810。经计算建安工程造价6,316,967.72元。

序号	项目	单位	数量	单价	金额	评估价
1	混凝土道路	m	2700		469,319.40	448,475.64
2	办公用房	m ²	300		368,630.01	350,459.57
3	停车场	m ²	3000		498,534.00	474,082.11
4	排水沟	m	1000		482,701.00	460,577.40
5	泵房	m ²	30		81,365.29	77,337.90
6	2M深砖砌储水池	m ²	100		32,581.75	31,097.65
7	2M深生态储水池	m ²	15000		2,730,351.26	2,603,774.12
8	2M深化粪池	m ²	50		19,656.91	18,718.25
9	钢构架温室大棚	m ²	9600	280	2,688,000.00	1,318,464.00
10	电气工程				99,382.14	95,224.63
11	给排水系统				89,836.03	85,941.75
12	碳素钢网围墙	m	2600	136.48	354,848.00	348,105.89
13	铁大门		2	2400	4,800.00	4,708.80
	合计				7,920,005.79	6,316,967.72

2、工程建设其他相关费用

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，该工程相关费用测算如下：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据	取费金额	金额
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.015	财建[2002]394号	6,316,967.72	94,754.52
2	勘察设计费	建安工程造价	0.0337	计价格[2002]10号	6,316,967.72	212,881.81
3	工程建设监理费	建安工程造价	0.025	发改价格[2007]670号	6,316,967.72	157,924.19
4	招标代理服务费用	建安工程造价	0.007	计价格[2002]1980号	6,316,967.72	44,218.77

5	环境评价费	建安工程造价	0.0034	计价格 [2002]125号	6,316,967.72	21,477.69
6	白蚁防治费	建筑平方米	2元	川价字非 [1992]107号	300.00	600.00
7	墙体材料专项 基金	建筑平方米	8元	财综[2002]55 号	300.00	2,400.00
8	散装水泥专项 基金	每吨水泥	3元	财综[2002]23 号	300.00	900.00
	合计					535,156.99

3、资金成本

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

经查，评估基准日人民银行公布的 1-3 年贷款利率为 6.15%。则

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (6,316,967.72 + 535,156.99) \times 6.15\% \times 1/2 \\ &= 210,702.83 \text{ 元。} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本} \\ &= 6,316,967.72 + 535,156.99 + 210,702.83 \\ &= 7,062,827.54 \text{ 元。} \end{aligned}$$

4、成新率

对于价值较低的一般性房屋建筑物，以其年限法成新率作为其成新率。该建（构）物建于 2012 年 6 月，经济使用年限为 30 年，已使用 1.5 年。

$$\text{故成新率} = 1 - 1.5/30 = 95\%$$

5、评估结论

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 7,062,827.54 \times 95\% \\ &= 6,709,686 \text{ 元} \end{aligned}$$

（四）设备类评估

1、账面情况

申报账面原值 6,618,383.00 元，账面净值 3,719,000.23 元，主要包括机器设备、办公设备、模具、车辆等，具体申报情况如下：

序号	名称	原值	净值
----	----	----	----

1	固定资产-机器设备	5,346,775.00	2,972,724.93
2	固定资产-车辆	960,333.00	615,548.29
3	固定资产-电子设备	311,275.00	130,727.02
4	设备类合计	6,618,383.00	3,719,000.23

2、资产概况

此次评估的机器设备 20 台套, 电子设备 43 台套, 车辆 6 辆。购置时间为 2005 年至 2013 年, 委估资产主要分布在各施工现场、办公楼及各部室内。经现场勘察及企业有关技术人员介绍, 机器设备均在正常使用中。均在正常使用中。

3、日常维修管理制度

企业主要设备由专人管理, 有规范的管理制度和设备维护制度, 并能够严格执行。现场核查发现, 在用车辆及设备状态良好。

4、固定资产累计折旧及减值政策

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

固定资产按实际成本进行初始计量。固定资产从达到预计可使用状态的次月起, 采用年限平均法在使用寿命内计提折旧, 残值率为 3%。

固定资产分类、折旧年限和折旧率如下表:

资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30 年	3%	9.7%-3.23%
机器设备	3-15 年	3%	32.33%-6.47%
运输设备	3-10 年	3%	32.33%-9.7%
电子设备	3-5 年	3%	32.33%-19.4%
其他设备	3-5 年	3%	32.33%-19.4%

5、资产核实的方法和结果

评估人员依据企业提供的设备类资产评估明细表, 首先对企业的设备管理制度及其执行情况进行调查, 通过了解, 企业对设备管理比较严格, 每年末都组织对设备进行清查, 平时的维修和维护有专人负责; 其次, 通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实, 对其权属予以必要的关注, 通过查阅有关的记账凭证、分析折旧政策和计提过程, 对其账面价值予以了解。评估人员根据设备的实际情况, 组织专业技术人员进行现场勘查和核实, 向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护、修理和技术改造等情况, 对主要的大型关键设备进行详细的现场勘察和鉴定; 清查核实过程中, 评估人员按设备的价值量和重要程度进行 A、B 分类, A 类设备为价值量大的主要设

备、B类为价值量小设备。在企业全面清查的基础上，对申报评估的机器设备进行了全部盘点。经过盘点，麦田园林公司申报评估的设备账实相符。

6、评估方法

评估人员根据企业提供的机器设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票和预决算资料、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，查阅主要设备的运行、维护记录，并向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护、修理等情况，对主要的大型关键设备进行详细的现场勘察和鉴定。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

①设备重置全价的确定

对于价值量大、属于企业生产经营过程中的主要、关键设备，重置全价主要由设备的购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他相关费用、资金成本等构成。

基本公式为：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本}$$

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定。

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、联合试运行及调

试费、员工培训费等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。

基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

根据本次评估的生产规模和生产能力，对工程建设其他相关费用和资金成本等各项的选取如下：

序号	项目	取费依据	计算基数	收费标准
1	勘察设计费	国家计委建设部计价格 [2002] 10 号	工程费	2.50%
2	建设工程监理费	原国家物价局、建设部价费字[1992]479 号	工程费	1.50%
3	建设单位管理费	财政部财建[2002]393 号	工程费	1.00%
	小计		工程费	5.00%

资金成本因申报设备安装调试较为简单，形成固定资产所需时间相对较短，且设备单位价值相对较低，故本次评估不再计取资金成本。

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价。

②车辆重置全价的确定

车辆的重置全价以车辆所在地同类汽车在评估基准日的市场售价为基础，加上相应的车辆购置税、验车及牌照等费用确定重置全价。基本公式为：

$$\text{重置全价} = \text{汽车购置价} + \text{车辆购置税} + \text{验车及牌照等费用}$$

(2) 成新率的确定

①设备成新率的确定

对于重要、关键机器设备，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

②车辆成新率的确定

根据国家颁布的车辆强制报废标准，采用年限法成新率和行驶里程成新率孰低原则确定其理论成新率，然后根据现场勘察车辆的实际状况，对理论成新率进行修正，据以确定车辆的成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

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

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

经以上评估，固定资产评估结果如下：

科目名称	账面价值		评估价值		增减值	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	7,300,000.00	6,079,184.69	7,062,827.54	6,709,686.16	-237,172.46	630,501.47
机器设备	5,346,775.00	2,972,724.93	5,160,667.41	2,746,140.67	-186,107.59	-226,584.26
车辆	960,333.00	615,548.29	926,621.76	679,841.00	-33,711.24	64,292.71
电子设备	311,275.00	130,727.02	264,608.33	154,214.98	-46,666.67	23,487.97
固定资产合计	13,918,383.00	9,798,184.93	13,414,725.04	10,289,882.81	-503,657.96	491,697.89

（五）递延所得税资产

申报账面值为 762,159.17 元，为麦田园林公司根据新的会计政策调整对所得税产生的影响。评估人员根据评估基准日后资产是否还能够给被评估企业带来价值，且与其它评估对象不存在重复状况等确定评估值。

本次评估中，根据递延所得税资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。故递延所得税资产评估值为 762,159.17 元。

（六）流动负债

流动负债为麦田园林公司在一年或一个营业周期内承担的能以货币计量的、能用未来资产或劳务偿付的经济债务。包括短期借款、应付账款、预收账款和其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和一年内到期的非流动负债，申报账面值 89,145,613.50 元，评估人员经逐项核实债权人、债务金额、债务时间、经济内容以及有关财务账簿和凭证，根据企业在评估基准日需要承担的负债项目及金额分析确定评估值。以评估值，流动负债评估值为 89,145,613.50 元。

第七部分

收益法评估技术说明

一、评估对象

本项目评估对象为麦田园林的股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过估测被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。未来收益折现法指通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值，这种评估方法通常需要对预测期间企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析；收益资本化法是将被评估企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转换为企业价值的一种计算方法。

（二）收益法的应用前提

采用收益法对评估对象价值进行估算，需要具备以下三个条件：

- 1、被评估资产未来的预期收益，可以预测并可以用货币衡量；
- 2、资产所有者获得预期收益所承担的风险，可以预测并可以用货币衡量；
- 3、被评估资产预期获利年限，可以预测。

（三）收益法选择的理由和依据

麦田园林的资产及负债构成要素完整，使用状况正常，要素资产功能和状态良好，提供的服务产品能够满足市场需求，未来收益可以预测，适于用收益法进行企业价值评估。

本次采用收益法评估的企业价值为股东全部权益价值。

三、收益预测的假设条件

盈利预测是采用收益法评估的基础，而任何预测都建立在一定假设条件下，并受到该假设条件的限制；同时盈利预测亦是建立在一定的基础之上的。

对麦田园林要素资产未来盈利预测是建立在下列假设和限制条件，且在下列盈利预测基础下：

（一）一般假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业的管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化。

2、针对评估基准日经营业务的实际状况，假设企业持续经营。

3、假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

5、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。

（二）特殊假设

1、本次评估的预测基础是建立在企业正常经营的前提条件下，未考虑偶然因素和不可比因素，是企业正常经营的收益。

2、本次评估的盈利预测是以企业现实资产规模为出发点，并考虑资产规模的合理增长等因素对企业正常收益的影响。

3、本次评估的盈利预测是建立在企业审计结果的基础上，依据企业提供的盈利预测，结合评估人员调查搜集到的有关信息资料，对企业的盈利预测进行必要的分析、判断，确认预测的合理性。

4、本次评估假设被评估单位施工、设计人员稳定，不发生影响被评估单位未来经营的研发设计团队人员的重大变动；

5、企业提供的以前年度经营资料。

6、依据的会计处理方法保持一贯性。

评估过程中，评估人员根据资产评估的要求，采用的现行政策条款和行业惯例、统计参数或通用行业参数相关的前提条件在评估基准日时不存在背离因素影响，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

四、企业经营、资产、财务分析

详见第五部分企业经营环境分析。

五、评估计算及分析过程

（一）本次收益法评估基本思路

本次评估采用收益法下的现金流量折现模型对麦田园林的股东全部权益价值进行评估。即以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总

计算得出企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期投资价值，再减去有息债务后得出股东全部权益价值。

（二）评估模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

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

经营性资产价值的公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i} + \frac{Rn}{r(1+r)^n}$$

符号含义：

PV—经营性资产价值；

Ri —企业第 i 年预期净现金流量；

r—折现率；

n—收益期限；

Rn—n 年以后，企业永续经营期的预期净现金流量。

（三）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

基本公式为：

$$WACC = Ke \times E / (D+E) + Kd \times D / (D+E) \times (1-T)$$

符号含义：

WACC—加权平均资本成本；

Ke—权益资本成本；

Kd—债务资本成本；

T —企业所得税率；

E —权益市场价值；

D —付息债务市值。

权益资本成本 Ke 采用资本资产定价模型（CAMP）确定权益资本成本。计算公式为：

$$Ke = Rf + \beta (Rm - Rf) + Rs$$

符号含义：

R_f —无风险报酬率，一般长期国债的平均利率作为无风险报酬率；

β —度量企业系统风险的系数，用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场企业的风险；

$R_m - R_f$ —市场风险溢价，即在均衡状态下，投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益；

R_s —企业特有风险调整系数。

（四）收益年限的确定

1、预测期的确定

本次评估选定的预测期为 2013 年 11 月到 2018 年。

2、收益年限的确定

本次评估假设企业未来会持续经营，评估收益期限确定为永续期，即 2019 年 01 月 01 日至永续。

（五）净现金流量的确定

净现金流量采用企业经营自由净现金流量，基本公式为：

净现金流量 = 净利润 + 税后利息支出 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加

六、未来收益的确定

麦田园林在近几年历史财务数据的基础上，考虑宏观经济状况和未来国家对公司相关行业的政策，作出了 2013 年 11 月至 2018 年的盈利预测；评估人员在了解分析市场近期发展趋势及麦田园林近几年的实际经营成果，对麦田园林 2013 年 11 月至 2018 年盈利预测进行了必要的分析、判断，确认预测的合理性的基础上，采信了麦田园林 2013 年 11 月至 2018 年盈利预测的相关数据。

（1）营业收入的预测

麦田园林作为园林绿化行业，营业收入主要为工程施工收入、设计收入和苗木销售收入等。

园林绿化行业作为一个古老而又新兴的行业，伴随着中国城市化的发展而逐步发展壮大起来，十二五规划提出：“坚持把经济结构战略性调整作为加快转变经济发展方式的主攻方向。构建扩大内需长效机制，促进经济增长向依靠消费、投资、出口协调拉动转变”，同时强调要“调整优化投资结构。发挥投资对扩大内需的重要作用，保持投资合理增长”。因此，可以预见，在未来的三到五年内，政府投资的规模和速度仍将保持一定的持续性和连贯性，市政园林景观作为政府投资的重要组成部分，仍将保持持续快速的增长。

近年来，中国城市化的速度持续加快，2011年城市化率首次超过50%，达到51.3%。统计数据表明，世界发达国家的平均城市化水平在80%以上，目前，中国城镇人口为6.9亿，意味着如果中国城市化率达到80%，至少还有约3.8亿人口需进入城市生活，老城区的改造和新城的建设成为越来越多城市发展的迫切需求。而随着越来越多的人涌入城市，环境污染、交通拥挤、生活空间狭小、生态环境恶劣等城市病逐步显现，打造城市“复合景观”，美化城市环境，成为诸多城市共同面对的问题。在此背景下，全国众多城市竞相提出建设“园林城市”、“花园城市”、“宜居城市”等目标，市政园林处于业务大发展的黄金时期。

根据全国绿化委员会发布的《中国国土绿化统计公报》，2009-2011年，我国城市建成区面积从362.99万公顷增加到417.4万公顷，绿地面积从120.84万公顷增加到143.88万公顷，年均新增11.5亿平方米，按每平米绿地面积造价200元计算，城市园林绿化每年的市场规模约为2300亿元（含地产景观）。上述统计不包含城市建成区外的道路绿化、河道、湖泊绿化、度假区、景区绿化等。以上各方面合计市场规模将超过3000亿元。市场空间巨大，发展前景广阔。

行业整体规模和产量虽在不断增长，但已日趋理性，有进有出，结构性调整明显。预计未来几年麦田园林收入将会稳步上升。

麦田园林2011年至2013年1-9月的历史收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	历史年度		
	2011年	2012年	2013年1-9月
工程施工收入	3,330.19	5,773.02	5,606.47
设计收入	735.54	246.92	187.22
苗木销售收入	0.00	0.00	14.30
其他收入	79.54	58.38	9.63
合计	4,145.28	6,078.31	5,817.62

根据对公司经营情况调查，公司历史收入结构和未来市场状况，并结合国家宏观经济因素及麦田园林的总体规划，预计未来主营业务收入预测如下：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
工程施工收入	2,371.97	11,967.66	16,754.73	19,267.94	22,158.13	24,373.94
设计收入	62.41	274.59	302.05	332.26	365.48	402.03
苗木销售收入	4.77	20.02	21.02	22.07	23.18	24.33

其他收入	0.29	-	-	-	-	-
合计	2,439.44	12,262.28	17,077.80	19,622.27	22,546.79	24,800.31

(2)、营业成本的预测

本公司的主要主要营业成本为人工费、机械费和材料费。根据企业以前年度财务数据，公司每年营业成本占主营收入 65%-70%。主要营业成本为人工费、机械费和材料费，构成比例基本为人工费 20%；机械费 15%；材料费 65%。

结合以上，未来年度成本预测情况如下：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称		预测年度					
		2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
工程施工成本	人工费	327.33	1,651.54	2,312.15	2,658.98	3,057.82	3,363.60
	材料费	1,063.83	5,367.50	7,514.50	8,641.67	9,937.92	10,931.71
	机械费	245.50	1,238.65	1,734.11	1,994.23	2,293.37	2,522.70
设计成本	人工费	64.81	151.03	166.13	182.74	201.01	221.12
苗木销售成本	材料费	2.83	11.87	12.47	13.09	13.74	14.43
合计		1,704.30	8,420.59	11,739.36	13,490.71	15,503.87	17,053.57

(3)主营业务税金及附加

麦田园林缴纳营业税基本税率为 3%、城建税和教育费附加，其中城建税按照营业税的 7%缴纳，教育费附加按照营业税的 3%缴纳，地方教育费附加按照营业税的 2%缴纳，个人所得税和平抑物价基金分别为营业收入的 1%和万分之 7 缴纳。

企业营业税金及附加分析预测，具体情况见下表。

金额单位：人民币万元

产品或服务名称		适用税率	预测年度					
			2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
营业税	3.0%	73.18	367.87	512.33	588.67	676.40	744.01	
城市维护建设税	7.0%	5.12	25.75	35.86	41.21	47.35	52.08	
教育费附加	3.0%	2.20	11.04	15.37	17.66	20.29	22.32	
地方教育费	2.0%	1.46	7.36	10.25	11.77	13.53	14.88	
平抑物价基金	万分之7	1.71	8.58	11.95	13.74	15.78	17.36	
个人所得税	1%	24.39	122.62	170.78	196.22	225.47	248.00	
合计		108.07	543.22	756.55	869.27	998.82	1,098.65	

(4)、营业费用的预测

公司营业费用包括运输费、差旅费、会议费、广告费、办公费用、招标费、职工薪酬、修理费预测销售费用等。历史年度该费用占销售收入比重较小，比例约为 0.2%左右。

根据企业历史营业费用管理政策，在 2012 年的基础上，随着收入规模的扩大平稳增长，企业未来年度管理费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2013 年 10 月 至 12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
办公费用	0.08	0.40	0.56	0.64	0.73	0.81
差旅费用	0.14	0.68	0.95	1.09	1.26	1.38
招标费	0.03	0.17	0.23	0.27	0.30	0.34
税金	2.97	14.93	20.79	23.89	27.45	30.19
其他	0.03	0.18	0.24	0.28	0.32	0.36
汽车费用	0.08	0.42	0.58	0.67	0.77	0.85
业务费用	0.20	0.99	1.37	1.58	1.81	1.99
广告费用	0.02	0.08	0.11	0.12	0.14	0.15
宣传费用	0.78	3.92	5.45	6.27	7.20	7.92
交通费	0.06	0.32	0.45	0.52	0.59	0.65
合计	4.39	22.07	30.74	35.32	40.58	44.64

(5)、管理费用的预测

管理费用是企业为组织和管理企业生产经营所发生的管理费用。主要分为固定部分和可变部分，其中固定部分为折旧费；可变部分管理费用主要包括工资及福利、保险费、差旅费、办公费、汽车费、租赁费和其他等费用。历史年度该费用占销售收入比例约为 5.5%-6.5%左右。

对管理费用的预测是根据其历史年度发生的原因及构成明细进行分析来预测公司未来的管理费用。

固定部分管理费用的折旧费主要是由企业管理人员和销售人员的办公设备电子设备和车辆、机器设备的折旧构成，可变部分中管理费用核算管理部门发生日常开支费用，对于非经常性、不可预见的费用本次评估未进行预测。

具体结果见下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2013 年 10 月至 12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
固定部分	3.97	17.82	20.46	23.50	26.99	31.00

固定资产折旧	3.97	17.82	20.46	23.50	26.99	31.00
可变部分	148.95	748.73	1,042.76	1,198.12	1,376.69	1,514.29
董事会费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
差旅费	2.62	13.19	18.38	21.11	24.26	26.69
工资及股利	77.44	389.28	542.16	622.93	715.78	787.32
律师费	0.05	0.27	0.38	0.43	0.50	0.55
办公费	10.16	51.08	71.14	81.73	93.92	103.30
业务招待费	8.28	41.64	57.99	66.63	76.56	84.22
其他	8.23	41.38	57.63	66.22	76.08	83.69
租赁费	8.00	40.22	56.01	64.35	73.95	81.34
交通费	0.46	2.30	3.20	3.67	4.22	4.64
社保费用	15.24	76.62	106.72	122.62	140.89	154.97
汽车费	12.48	62.72	87.35	100.37	115.33	126.86
水电费	1.11	5.59	7.79	8.95	10.28	11.31
税费	0.39	1.96	2.73	3.13	3.60	3.96
通讯费	0.43	2.16	3.01	3.46	3.97	4.37
宣传费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
招聘费	0.08	0.41	0.57	0.65	0.75	0.82
咨询费用	3.93	19.75	27.51	31.61	36.32	39.95
诉讼费	0.03	0.14	0.19	0.22	0.25	0.27
教育经费	0.00	0.02	0.03	0.03	0.04	0.04
合计	152.92	766.54	1,063.22	1,221.62	1,403.68	1,545.29

(6)、财务费用的预测

未来预测中，财务费用参考企业目前贷款规模和利率，同时考虑公司未来经营规模及贷款情况，按每年需支付的利息和相关费用综合确定。

利息收入按历史利息收入占货币资金余额的平均比重测算，汇兑损益、贴现息和银行手续费按历史汇兑损益、贴现息和银行手续费分别占营业收入的平均比重测算。

公司未来几年的财务费用情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
借款利息	20.67	103.88	144.67	166.23	191.00	210.09
其它财务费用	20.07	100.90	140.53	161.46	185.53	204.07
合计	40.74	204.78	285.20	327.69	376.53	414.17

(7)、企业折旧的预测

固定资产按取得时的实际成本计价，采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率 3%确定其分类折旧率。

本次预测，按照本公司执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的存量资产的折旧额；以评估基准日后

的资本性支出、预计摊销期等计算基准日后资本性支出的摊销额。

金额单位：人民币万元

固定资产类别	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
房屋建筑物	9.56	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41
机器设备	8.75	36.00	51.00	66.00	67.00	69.00
运输设备	2.40	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61
电子设备和其他设备	1.56	10.25	13.92	16.25	16.65	17.05
合计	22.28	99.27	117.94	135.27	136.67	139.07

(8)、所得税的预测

本公司目前适用 25% 的所得税税率，本次预测是以公司目前适用的所得税税率为依据，未考虑未来所得税出现变化的对企业价值的影响，也未考虑所得税调整事项。具体预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
所得税	107.26	576.27	800.68	919.42	1,055.83	1,161.00

(9)、资本性支出的预测

根据公司持续经营的需要，对麦田园林的固定资产进行必要的增加和更新。未来年度资本性支出的预测如下：

金额单位：人民币万元

资产类别	预测年度					
	2013年10月至12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
房屋建筑物						
机器设备		5.00	75.00	75.00	5.00	
运输设备		40.00				
电子设备和其他设备		12.00	11.00	7.00	1.20	
合计		57.00	86.00	82.00	6.20	

(10)、营运资金追加额的预测

公司 2011 年-2013 年 1-9 月年应收款项、预付账款、存货、应付款项和预收款项以及平均付现次数周转情况如下：

科目	2011年	2012年	2013年1-9月
应收帐款周转次数	19.00	9.70	7.17
预付账款周转次数	-	6.57	3.55
存货周转次数	0.39	0.61	0.47
应付帐款周转次数	1.20	1.42	0.90
预收帐款周转次数	3.12	4.71	3.91
应收帐款周转天数	19.00	38.00	51.00
存货周转天数	937.00	600.00	783.00
应付帐款周转天数	304.00	256.00	406.00
平均付现次数	512.74	79.47	14.21

预测年度应收款项=当年营业收入/该年预测应收款项年周转次数

预测年度存货=当年营业成本/该年预测存货年周转次数

测年度预付款项=当年营业成本/该年预测预付款项年周转次数

预测年度应付款项=当年营业成本/该年预测应付款项年周转次数

预测年度预收款项=当年营业收入/该年预测预收款项年周转次数

预测年度参与营运的货币资金=(当年营业成本+当年税金+当年销售费用+当年管理费用-当年折旧和摊销)/该年平均付现次数

追加营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

则企业未来年度营运资金的预测如下:

金额单位:人民币万元

科目	2013年 10-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
期末流动资产						
其中:应收帐款	659.05	1,453.91	2,024.87	2,326.56	2,673.31	2,940.51
预付账款	1,721.86	1,664.75	2,320.88	2,667.12	3,065.12	3,371.50
存货	10,138.57	12,029.41	16,770.51	19,272.44	22,148.38	24,362.24
货币资金	569.46	319.18	413.68	643.54	898.13	1,032.11
流动资产科目期末 合计数	6,544.47	15,467.25	21,529.93	24,909.66	28,784.94	31,706.35
期末流动负债						
其中:应付帐款	5,379.61	3,719.33	4,651.32	7,252.86	10,111.41	12,177.64
预收帐款	1,171.98	1,410.87	1,914.55	2,846.26	3,964.01	4,554.62
流动负债科目期末 数合计	6,551.59	5,130.19	6,565.87	10,099.12	14,075.42	16,732.26
营运资金	2,082.73	10,337.05	14,964.06	14,810.54	14,709.53	14,974.09

营运资金追加额	2,082.73	2,006.12	4,627.01	-153.52	-101.01	264.56
---------	----------	----------	----------	---------	---------	--------

七、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。按照前述的计算思路和计算公式，主要计算过程如下：

（一） 权益资本成本 K_e

权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAMP）确定权益资本成本。计算公

式为： $K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$

1、无风险报酬率 R_f

我们采用财政部发行的中长期国债的平均利率作为无风险报酬率，经测算确定无风险报酬率为 3.79%，具体测算过程如下。

债券名称	发行期限	发行总额 (亿元)	票面利率(当期)	每年付息次数	实际利率
2011 年记账式付息(二期)国债	10	300	3.94	2	3.98%
2011 年记账式付息(三期)国债	7	300	3.83	1	3.83%
2011 年记账式付息(四期)国债	5	300	3.6	1	3.60%
2011 年记账式付息(五期)国债	30	280	4.31	2	4.36%
2011 年记账式付息(六期)国债	7	300	3.75	1	3.75%
2011 年记账式付息(八期)国债	10	300	3.83	2	3.87%
2011 年记账式付息(十期)国债	20	300	4.15	2	4.19%
2011 年记账式付息(十二期)国债	50	300	4.48	2	4.53%
2011 年记账式付息(十四期)国债	5	300	3.44	1	3.44%
2011 年记账式付息(十五期)国债	10	309	3.99	2	4.03%
2011 年记账式付息(十六期)国债	30	300	4.5	2	4.55%
2011 年记账式付息(十七期)国债	7	300	3.7	1	3.70%
2011 年记账式付息(十九期)国债	10	300	3.93	2	3.97%
2011 年记账式付息(二十一期)国债	7	305.2	3.65	1	3.65%
2011 年记账式付息(二十二期)国债	5	293	3.55	1	3.55%
2011 年记账式付息(二十三期)国债	50	280	4.33	2	4.38%
2011 年记账式付息(二十四期)国债	10	280.5	3.57	2	3.60%
2012 年记账式付息(三期)国债	5	280	3.14	1	3.14%
2012 年记账式付息(四期)国债	10	280	3.51	2	3.54%
2012 年记账式付息(五期)国债	7	280	3.41	1	3.41%
2012 年记账式付息(六期)国债	20	280	4.03	2	4.07%
2012 年记账式付息(八期)国债	50	280	4.25	2	4.30%
2012 年记账式付息(九期)国债	10	344.4	3.36	2	3.39%
2012 年记账式付息(十期)国债	7	320.9	3.14	1	3.14%
2012 年记账式付息(十二期)国债	30	280	4.07	2	4.11%
2012 年记账式付息(十三期)国债	30	280	4.12	2	4.16%
2012 年记账式付息(十四期)国债	5	300.6	2.95	1	2.95%
2012 年记账式付息(十五期)国债	10	300	3.39	2	3.42%
2012 年记账式付息(十六期)国债	7	300	3.25	1	3.25%
2012 年记账式付息(十八期)国债	20	280	4.1	2	4.14%
2012 年记账式付息(二十期)国债	50	260	4.35	2	4.40%

2012年记账式付息(二十一期)国债	10	290.1	3.55	2	3.58%
2013年记账式付息(一期)国债	5	480	3.15	1	3.15%
2013年记账式付息(三期)国债	7	820	3.42	1	3.42%
2013年记账式付息(五期)国债	10	787.9	3.52	2	3.55%
2013年记账式付息(八期)国债	7	914	3.29	1	3.32%
2013年记账式付息(九期)国债	20	260	3.99	1	4.03%
2013年记账式付息(十期)国债	50	200	4.24	2	4.28%
2013年记账式付息(十一期)国债	10	900	3.38	2	3.41%
2013年记账式付息(十三期)国债	5	600	3.09	2	3.11%
2013年记账式付息(十五期)国债	7	901.5	3.46	2	3.49%
2013年记账式付息(十六期)国债	20	260	4.32	2	4.37%
2013年记账式付息(十九期)国债	30	260	4.76	1	4.82%
平均					3.79%

2、风险溢价 $R_m - R_f$

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，分别选用上证综指和深证成指为上交所和深交所的股票投资收益的指标，为了计算股市投资回报率，评估人员收集了2003年到2012年评估基准日上述沪深300的年度指数，最终取值7.00%。计算结果如下：

序号	年份	算术平均收益率	几何平均收益率	无风险收益率 (Rf)	ERP (算术平均收益率 - Rf)	ERP (几何平均收益率 - Rf)
1	2003	11.40%	5.69%	3.77%	7.63%	1.92%
2	2004	7.49%	1.95%	4.98%	2.51%	-4.03%
3	2005	7.74%	3.25%	3.56%	4.18%	-0.31%
4	2006	36.68%	22.54%	3.55%	33.13%	18.99%
5	2007	55.92%	37.39%	4.30%	51.62%	21.09%
6	2008	27.76%	0.57%	3.80%	23.96%	-3.23%
7	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	10.80%
8	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.32%
9	2011	35.80%	10.60%	3.98%	31.82%	6.62%
10	2012	36.13%	12.03%	3.95%	32.18%	8.08%
平均值		30.58%	12.60%	4.02%	26.55%	7.03%

3、贝塔系数 β

贝塔值为度量企业系统风险的指标，反映了个股对市场（或大盘）变化的敏感性，也就是个股与大盘的相关性或通俗的“股性”。我们通过搜集园林绿化行业上市公司有财务杠杆的 β 系数，根据对应上市公司的资本结构将其还原为无财务杠杆 β 系数。以该无财务杠杆 β 系数为基础，根据被评估企业资本结构折算为被评估企业的有财务杠杆 β 系数。计算过程如下：

证券简称	总市值 [交易日期] 20130930 (万元)	Beta	Beta(剔除财务杠杆)	有息债务合计(D)	市净率(市值/净资产)
普邦园林	791,510.02	1.4474	1.4462	876.00	3.84
棕榈园林	840,960.00	1.4365	1.3175	101,279.47	3.38
东方园林	1,895,064.71	0.9365	0.8571	234,218.00	5.93
北方国际	216,236.29	0.9706	0.9536	5,141.54	2.67
深天健	413,293.03	1.2433	1.1437	48,000.00	1.25
中南建设	1,059,230.18	1.2436	1.2059	44,185.49	1.18
中工国际	1,475,124.43	0.8350	0.8100	60,676.72	2.89
铁汉生态	801,199.51	1.3371	1.2500	74,436.87	4.72
东华科技	879,134.07	1.0910	1.0910	-	5.83
科达股份	164,952.70	1.1612	0.8033	98,000.00	2.25
龙建股份	149,232.53	1.0465	0.6702	111,700.00	1.87
东湖高新	374,846.35	1.0909	0.8234	162,350.26	3.26
小计	9,060,783.81	1.1533	1.0310	940,864.36	3.26

数据来源：同花顺 iFinD

企业目标财务杠杆 β 系数根据企业的目标资本结构 D/E 进行计算，计算公式如下：

$$\beta_l = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u$$

根据同行业上市公司的 D/E 结构和平均市净率，结合被评估单位的实际情况，确定被评估企业的目标资本结构 D/E 值为 63.41%。

根据上述计算得出企业风险系数 β 为 1.5213。

4、企业特定风险调整系数 R_s

公司特有风险超额收益率主要通过公司规模和盈利能力反映，本次企业特定风险调整系数 R_s 取 1%。

5、权益资本成本 K_e

根据上述分析计算确定的参数，则权益资本成本为：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s \\ &= 3.79\% + 1.5213 \times 7\% + 1\% \\ &= 15.44\% \end{aligned}$$

(二) 债务资本成本 K_d

根据被评估单位的实际情况，债务资本成本按照评估基准日 1-3 年期银行贷款利率确定，为 6.15%。

(三) 折现率

折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。将上述各数据代入加权平均资本成本计算公式中，计算确定折现率为：

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T) \\ &= 11.24\% \end{aligned}$$

八、评估值测算过程和结果

(一) 经营性资产价值的确定

将净现金流量预测表中得出的企业预期净现金流量和通过测算得出的折现率代入下式，即可得到评估对象的经营性资产价值为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} = 20,876.15 \text{ 万元}$$

(二) 非经营性资产、非经营性负债价值的确定

(1) 非经营性资产的调整

截止评估基准日，麦田园林其他货币资金 20.28 万元为保证金存款，确认为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林其他应收款中列明的应收单位及个人的借款和保证金 268.63 万元，上述款项与企业生产经营无关，确认为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林交易性金融资产 13.25 万元，与公司的经营是没有直接联系的，针对麦田园林主营业务来说，确认为非经营性资产。

截至评估基准日，麦田园林资产负债表上列明的长期股权投资共计 2.01 万元，股权投资是将公司的资金投到其他企业中去使用，因此它与公司的经营是没有直接联系的，针对麦田园林主营业务来说，为非经营性资产。

截止评估基准日，麦田园林其他非流动资产 469.45 万元，为公司与重庆渝麦田艺筑园林有限公司苗圃合作收益权，根据协定五年后可销售。此次评估作为非经营性资产。

(2) 非经营性负债的调整

截止评估基准日，麦田园林短期借款 1,022.00 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林一年内到期的非流动负债 400.00 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林应付利息 17.72 万元，本次评估界定为非经营性负债。

截止评估基准日，麦田园林其他应付款中保证金 0.56 万元，本次评估界定为非经营性负债。

(三) 企业整体价值的确定

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债

价值

$$= 20,876.15 + 771.61 + 2.83 - 18.28$$

$$= 21,650.59 \text{ 万元}$$

(五) 有息债务的确定

截止评估基准日，麦田园林短期借款 1,022.00 万元，本次评估界定为付息负债。

截止评估基准日，麦田园林一年内到期的非流动负债 400.00 万元，本次评估界定为付息负债。具体情况如下：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	利率	币种	借款金额(万元)	备注
合计						1,422.00	
1	成都金控小额贷款公司	2013-9-24	2013-12-23	月 20.00‰	人民币	400.00	成金贷-企-借字(2013)第 181 号
2	招行成都火车南站东路支行	2013-9-28	2014-9-28	年 8.40%	人民币	500.00	2013 年火字第 1013320029 号
	个人借款	2013-4-25	2014-4-24	年 15%	人民币	122.00	
3	重庆向渝麦田艺筑园林有限公司	2012-4-1	2013-10-1	年 9.184%	人民币	400.00	

(六) 股东全部权益价值的确定

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业整体价值} - \text{有息债务}$$

$$= 21,650.59 - 1,422.00$$

$$= 20,228.59 \text{ (万元)}$$

收益法评估预测表

评估基准日：2013-9-30

资产占有单位：成都麦田园林有限公司

金额单位：万元

项目 年期	2013 年 10 月 至 12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	永续
营业收入	2,439.44	12,262.28	17,077.80	19,622.27	22,546.79	24,800.31	24,800.31
营业成本	1,704.30	8,420.59	11,739.36	13,490.71	15,503.87	17,053.57	17,053.57
营业税金及附加	108.07	543.22	756.55	869.27	998.82	1,098.65	1,098.65
营业费用	4.39	22.07	30.74	35.32	40.58	44.64	44.64
管理费用	152.92	766.54	1,063.22	1,221.62	1,403.68	1,545.29	1,545.29
财务费用	40.74	204.78	285.20	327.69	376.53	414.17	414.17
利润总额	429.02	2,305.08	3,202.74	3,677.66	4,223.30	4,643.99	4,643.99
所得税	107.26	576.27	800.68	919.42	1,055.83	1,161.00	1,161.00
净利润	321.77	1,728.81	2,402.05	2,758.25	3,167.48	3,482.99	3,482.99
折旧	22.28	99.27	117.94	135.27	136.67	139.07	139.07
税后利息支出	15.50	77.91	108.50	124.67	143.25	157.57	157.57

资本性支出	-	57.00	86.00	82.00	6.20	-	-
营运资金追加额	2,082.73	2,008.08	4,625.04	-153.52	-101.01	264.56	264.56
净现金流量	-1,723.19	-159.10	-2,082.54	3,089.71	3,542.21	3,515.07	3,515.07
折现率	11.24%	11.24%	11.24%	11.24%	11.24%	11.24%	11.24%
复利现值系数	0.9737	0.8754	0.7869	0.7074	0.6360	0.5717	5.0878
净现值	-1,677.91	-139.27	-1,638.82	2,185.77	2,252.75	2,009.66	17,883.98
累计净现值	20,876.15						
加：非营业性资产	771.61						
长期投资	2.83						
减：非经营负债	18.28						
减：有息负债	1,422.00						
股东权益价值	20,228.59						

第八部分

评估结论及分析

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，分别采用资产基础法和收益法对麦田园林申报的经审计后资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日2013年9月30日，麦田园林申报的经审计后的资产总额为14,594.99万元，负债8,914.56万元，净资产5,680.43万元；评估值总资产为17,771.12万元，负债8,914.56万元，净资产8,856.56万元。与经审计后的账面值比较，总资产评估增值3,176.13万元，增值率为21.76%，净资产评估增值3,176.13万元，增值率为55.91%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年9月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	12,918.36	16,193.63	3,275.27	25.35%
2	非流动资产	1,676.63	1,577.49	-99.14	-5.91%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	2.01	2.83	0.82	40.80%
7	投资性房地产				
8	固定资产	979.82	1,028.99	49.17	5.02%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				

18	递延所得税资产	76.21	76.22	0.01	0.01%
19	其他非流动资产	618.59	469.45	-149.14	-24.11%
20	资产总计	14,594.99	17,771.12	3,176.13	21.76%
21	流动负债	8,914.56	8,914.56		
22	非流动负债				
23	负债总计	8,914.56	8,914.56		
24	净资产（股东全部权益）	5,680.43	8,856.56	3,176.13	55.91%

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2013 年 9 月 30 日，麦田园林股东全部权益价值为 20,228.59 万元，与经审计后的账面净资产 5,680.43 万元相比较，评估增值 14,548.16 万元，增值率为 256.11%。

（三）评估方法的分析及结论

采用资产基础法评估的麦田园林股东全部权益价值为 8,856.56 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 20,228.59 万元，资产基础法评估结果比收益法评估结果低 11,372.03 万元，差异率为 128.40%。

经分析，我们认为差异的主要原因是：资产基础法是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度“将利求值”，其评估结果体现了企业未来收益的现值，但未来的收益具有不确定性。

麦田园林属于园林绿化企业，属于“轻资产”的公司，企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源外，还包括服务能力、人才团队、品牌优势、客户关系、行业资质等重要的无形资源。鉴于本次评估目的更看重的是被评估单位未来的经营状况和获利能力，而非单纯评价企业的各项资产要素价值，收益法评估结果能够客观、全面的反映被评估单位在市场公允价值。因此收益法的结果更适用于本次评估目的，选用收益法评估结果更为合理，因此本次评估以收益法的评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即麦田园林股东全部权益价值评估值为 20,228.59 万元。

河南亚太联华资产评估有限公司

二〇一三年十一月十二日