

**山东丽鹏股份有限公司
拟实施重大资产重组涉及的
重庆华宇园林股份有限公司
股东全部权益价值
评估说明**

开元评报字[2014]102号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一四年七月十六日

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
一、委托方关于进行资产评估有关事项的说明	2
二、被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明	7
三、关于经济行为的说明	27
四、关于评估对象和评估范围的说明	27
五、关于评估基准日的说明	27
六、可能影响评估工作的重大事项的说明	28
七、资产、负债清查情况、未来经营和收益状况预测说明	28
八、资料清单	41
第三部分 评估技术说明	43
一、评估对象与评估范围说明	43
二、资产核实情况总体说明	46
三、评估技术说明	48
（一）资产基础法评估技术说明	48
（二）收益法评估技术说明	72
一）评估方法及思路	72
二）评估过程	76
（三）重要事项说明	100
（四）评估结论及分析	101
附件一 湘乡渝华生态农业发展有限公司评估技术说明	105

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》供资产评估主管机关审查资产评估报告和检查评估机构工作而使用以及委托方所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用，对于与国有资产相关的评估项目，《评估说明》还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，《评估说明》的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

开元资产评估有限公司

二〇一四年七月十六日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方关于进行资产评估有关事项的说明

1、委托方基本情况

单位全称：山东丽鹏股份有限公司

股票代码：002374

股票简称：丽鹏股份

注册地址：烟台市牟平区姜格庄街道办事处丽鹏路 1 号

注册资本：人民币壹亿玖仟壹佰肆拾万元零玖千贰佰贰拾玖整

企业性质：上市股份有限公司

法定代表人：孙鲲鹏

经营范围：铝板轧制、印铁、涂料、瓶盖加工、模具制作、橡胶塑料制品、机械设备、针纺织品、服装鞋帽的加工销售；五金交电、建筑装饰材料、机电产品（不含小轿车）、日用百货、农副产品销售（以上均不含专营专控）；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务，本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；本企业的进料加工和“三来一补”业务。

历史沿革：

山东丽鹏股份有限公司是由山东丽鹏包装有限公司整体变更设立的股份有限公司。公司住所为烟台市牟平区姜格庄街道办事处丽鹏路 1 号，公司法定代表人为孙鲲鹏。

山东丽鹏包装有限公司原名烟台市丽鹏包装有限责任公司，成立于 1995 年 2 月，设立时注册资本 500 万元，1998 年 3 月注册资本变更为 3000 万元。

1999 年 5 月，烟台市丽鹏包装有限责任公司更名为山东丽鹏包装有限公司，股本结构如下：

股东名称	股本金额（万元）	持股比例（%）
孙世尧	1500	50.00
曲维强	300	10.00
霍文菊	300	10.00
于志芬	300	10.00
孙红丽	300	10.00

开元资产评估有限公司

孙鲲鹏	300	10.00
合计	3000	100.00

2007 年 9 月，经山东丽鹏包装有限公司第一次临时股东会决议通过，注册资本变更为 4000 万元，变更后股本结构如下：

股东名称	股本金额（万元）	持股比例（%）
孙世尧	1500	37.50
曲维强	300	7.50
霍文菊	300	7.50
于志芬	300	7.50
孙红丽	300	7.50
孙鲲鹏	300	7.50
烟台坤德投资有限公司	550	13.75
烟台明华投资有限公司	450	11.25
合计	4000	100.00

2007 年 11 月经山东丽鹏包装有限公司 2007 年第二次临时股东会决议通过，山东丽鹏包装有限公司整体变更为山东丽鹏股份有限公司，变更后注册资本仍为 4000 万元。2007 年 12 月 4 日，公司取得了山东省工商行政管理局换发的注册号为 370600228099328 的企业法人营业执照。

2010 年 2 月，经中国证券监督管理委员会以证监许可[2010]238 号文《关于核准山东丽鹏股份有限公司首次公开发行股票批复》的核准，丽鹏公司向社会公开发行人民币普通股 1350 万股，公司注册资本变更为 5350 万元。2010 年 3 月在深圳证券交易所挂牌上市，上市后公司股本总额为人民币 5350 万元。2010 年 4 月 8 日，公司完成了工商变更。

2011 年 5 月，根据公司 2010 年股东大会通过《2010 年利润分配预案》，公司按每 10 股转增 6 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 3210 万股，增加股本 3210 万元。2011 年 5 月 27 日，公司完成了工商变更，注册资本变更为 8560 万元。

2012 年 10 月，经中国证券监督管理委员会以证监许可【2012】1328 号文《关于核准山东丽鹏股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向特定对象非公开发行人民币普通股 20,738,461 股。2012 年 12 月 3 日，公司完成了工商变更，注

册资本变更为 106,338,461 元。

2013 年 5 月，依据公司 2012 年年度股东大会决议通过的《公司 2012 年度利润分配预案》，按每 10 股转增 8 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份，增加股本 85,070,768.00 元，变更后的注册资本为人民币 191,409,229.00 元。2013 年 6 月，公司完成了工商变更。

2、关于评估目的说明

本次评估的评估目的是为委托方拟实施重大资产重组事宜，提供重庆华宇园林股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为批准文件为《山东丽鹏股份有限公司第三届董事会第四次会议决议》。

3、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估的评估对象为重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益价值；评估范围为评估对象于评估基准日所包含的全部资产和负债。

4、关于评估基准日的说明

本次评估选取的评估基准日为 2014 年 4 月 30 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

委托方在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

5、评估报告的其他使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东、山东丽鹏股份有限公司及其股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。

6、委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方系山东丽鹏股份有限公司属于股权购买方；被评估单位系重庆华宇园林股份有限公司，其全部股权属于被交易标的。

7、可能影响资产评估的有关重大事项说明

无。

8、需要说明的其他事项

无。

（此页无正文）

委托方：（盖章）

法定代表人：（签字）

二〇一四年六月六日

二、被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

（一）企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

单位全称：重庆华宇园林股份有限公司

住 所：重庆市江北区渝北村 155 号 7-1

注册资本：人民币壹亿零柒佰伍拾万元整

法定代表人：汤于

（二）企业性质、企业历史沿革

企业性质：股份有限公司

1、公司设立

重庆华宇园林股份有限公司（以下简称本公司）是由重庆华宇园林工程有限公司整体改制变更设立的股份有限公司。重庆市华宇园林工程有限公司设立时由自然人股东汤于、刘开玉、许文益共同出资组建，成立于 2001 年 6 月 15 日，取得重庆市工商行政管理局江 5001052102462 号企业法人营业执照（副本），注册资本为 200.00 万元人民币。经重庆博远会计师事务所有限公司出具博远验（2001）第 5035 号《验资报告》验证，截至 2001 年 4 月 25 日，股东汤于以现金出资 40.00 万元、实物资产出资 60.00 万元，合计 100.00 万元人民币，占注册资本的 50%；股东刘开玉以实物资产出资 50.00 万元人民币，占注册资本的 25%；股东许文益以实物资产出资 50.00 万元人民币，占注册资本的 25%。

2、整体改制前历次变更

（1）第一次股权转让

2001 年 7 月 26 日，公司股东会决议通过，许文益将所持有公司 25% 的股权转让给汤于。变更完成后，公司股东为汤于、刘开玉，持股比例分别为 75%、25%。

（2）第一次增资

2001 年 10 月 25 日，公司股东会决议通过，公司注册资本从 200.00 万元增加至 500.00 万元，出资方式为货币，公司同时就上述变更修改公司章程。经重庆德勤会计师事务所审验并于 2001 年 11 月 1 日出具渝德勤验[2001]174 号《验资报告》验证。汤于以货币资金增资 225.00 万元，刘开玉以货币资金增资 75.00 万元，本次新增注册资本完成后，汤于、刘开玉持股比例分别为 75%、25%。

（3）名称变更

2002年6月20日，公司股东会决议通过，公司名称由“重庆市华宇园林工程有限公司”变更为“重庆华宇园林工程有限公司”，公司就上述名称变更修改公司章程。

（4）货币资金置换实物资产出资

2005年4月1日，公司股东会决议通过，股东汤于、刘开玉各自以货币资金置换原用实物资产出资的注册资本160.00万元，其中汤于货币资金置换额为110.00万元，刘开玉货币资金置换额为50.00万元。根据重庆君恩会计师事务所有限公司2005年4月5日出具的重君会所验（2005）第0062号《验资报告》，截至2005年4月5日，公司已收到汤于、刘开玉以货币资金缴纳的置换注册资本160.00万元。置换后股东持股比例不变。

（5）第二次增资

2006年2月12日，公司股东会决议通过，公司注册资本从500.00万元增加至2,166.00万元，出资方式为货币，公司同时就上述变更修改公司章程。经重庆君恩会计师事务所审验并于2006年2月14日出具重君会所验[2006]第0251号《验资报告》验证。汤于以货币资金增资1,666.00万元，汤于于2006年2月14日增加注册资本人民币1,666.00万元，本次新增注册资本完成后，汤于、刘开玉持股比例分别为94.23%、5.77%。

（6）经营范围及名称变更

2006年7月20日，公司股东会决议通过，公司经营范围由“城市园林绿化工程设计、施工，园林养护管理；销售园林机械、花木养护材料”变更为“园林古建筑工程专业承包暂叁级；园林绿化规划设计，大型和重点园林绿化工程、园林建筑及小品、水景、假山、塑石、平台屋顶绿化施工，园林绿地养护管理，技术咨询等项目；城市规划咨询”。公司同时就上述变更修改公司章程。

2006年8月9日，公司股东会决议通过，公司名称由“重庆华宇园林工程有限公司”变更为“重庆华宇园林工程设计有限公司”；公司经营范围增加：“销售：园林机械、苗木、花木养护材料”。公司同时就上述变更修改公司章程。

2006年10月8日，公司股东会决议通过，公司名称由“重庆华宇园林工程设计有限公司”变更为“重庆华宇园林工程有限公司”；公司经营范围增加：“承担城市公园规划、市(省)级(含市级)以下风景名胜规划等各类园林景观规划、设计业务，包括与园林景观相配套的园林建筑、设施、艺术小品设计”。公司同时就上述变更修改公司章程。

2009年5月6日，公司股东会决议通过，公司变更经营范围：取消“承担城市公园规划、市(省)级(含市级)以下风景名胜区规划等各类园林景观规划、设计业务，包括与园林景观相配套的园林建筑、设施、艺术小品设计”；增加“市政公用工程施工”。公司同时就上述变更修改公司章程。

(7) 第二次股权转让

2010年6月3日，公司股东会决议通过，刘开玉将所持有公司5.77%的股权转让给汤洪波。变更完成后，公司股东为汤于、汤洪波，持股比例分别为94.23%、5.77%。

(8) 第三次增资

公司股东会决议通过，公司注册资本从2,166.00万元增加至5,166.00万元，公司同时就上述变更修改公司章程。经重庆君恩会计师事务所有限公司2010年12月24日出具的重君会所验(2010)第1008号《验资报告》验证，汤于以货币资金增资3,000.00万元。本次新增注册资本完成后，公司股东为汤于、汤洪波，持股比例分别为97.58%、2.42%。

3、整体变更为股份制公司

(1) 改制

2011年3月5日，有限公司股东会决议通过，全体股东一致同意以截至2010年12月31日经审计的净资产6,223.296万元，按1.20466:1折合成股份公司5,166.00万股，公司名称变更为“重庆华宇园林股份有限公司”，天职国际会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具了天职渝ZH[2011]第25号《验资报告》，经验证：截至2010年12月31日，公司已收到发起股东缴纳的股本合计人民币6,223.296万元，均系以重庆华宇园林工程有限公司截至2010年12月31日经审计的净资产人民币6,223.296万元出资。其中股本5,166.00万元，净资产余额部分转入资本公积。

2011年3月31日，公司就上述变更在重庆市工商行政管理局完成了变更登记，领取了注册号为渝江5001050000061393-5-1的《企业法人营业执照》(副本)。同时，公司名称变更为：重庆华宇园林股份有限公司。整体变更后，股份公司股东为汤于、汤洪波，持股比例分别为97.58%、2.42%。

(2) 股份公司第一次增资扩股

2011年4月2日，股份公司董事会通过公司增资扩股的议案，并经2011年4月17日公司股东大会审议通过。公司于2011年4月22日按每股面值人民币1.00元增加注册资本及实收资本834.00万元，每股溢价0.20元，溢价共计166.80万元计入资本公积，出资方式为货币，已由天职国际会计师事务所有限公司审验，并出

具天职渝 ZH[2011]第 75 号《验资报告》验证。增资扩股后，公司注册资本由人民币 5,166.00 万元变更为 6,000.00 万元。公司股份总数为 6,000.00 万股，股东人数 27 人。其中，股份公司股权结构如下：

股东名称	任职情况	持有股份（万股）	持股比例（%）
汤 于	董事长	5041	84.03
汤洪波	董事/副总经理/董事会秘书	291	4.85
赖 力	董事/总经理	169	2.82
丁小玲		160	2.67
张丽洁		100	1.67
李胜利		60	1
陈玉忠	职工监事	20	0.33
陈明华		20	0.33
沈华彦		20	0.33
苏叶芳		20	0.33
邓英杰		13	0.22
周武华		12	0.2
李昌华		10	0.17
谢林希		10	0.17
钟和平		6	0.1
李 灿		5	0.08
张红星		5	0.08
王 饶		5	0.08
雷小梅		5	0.08
李建国		5	0.08
李中洪		5	0.08
李云国		4	0.07
张文全		4	0.07
杨 杰		3	0.05

冷崇林		3	0.05
汤朝全		2	0.03
郭丽娜	监事	2	0.03
合计		6000	100

(3) 股份公司第二次增资扩股

公司于 2011 年 6 月 22 日按每股面值人民币 1.00 元增加注册资本及实收资本 1,216.00 万元，每股溢价 1.50 元，溢价共计 1,824.00 万元计入资本公积，出资方式为货币，已经由天职国际会计师事务所有限公司审验，并出具天职渝 QJ[2011]第 108 号《验资报告》验证。本次增资后注册资本及实收资本增加为人民币 7,216.00 万元。本次定向增资中新增认购人为 18 名，均为个人投资者，向新增个人投资者配售的股份总数为 1,216.00 万股。具体情况如下：

新增认购人名称	基本情况	认购股份数量（万股）	与公司及主要股东的关联关系
黄玲珍	自然人	330	无
黄 涛	自然人	240	无
杜云福	自然人	100	无
罗光英	自然人	100	无
欧 明	自然人	80	无
王代全	自然人	80	无
刘 冲	自然人	60	无
诸霏霏	自然人	48	无
曾凡芹	自然人	40	无
黄灵筠	自然人	24	无
杨华平	自然人	20	无
胡凤爱	自然人	20	无
唐 俐	自然人	20	无
邱方丽	自然人	12	无
汤露华	自然人	12	与控股股东汤于为叔侄女关系
袁秀英	自然人	10	无

南旭东	自然人	10	无
陈亚玲	自然人	10	无
合计		1216	

增资扩股后，股份公司股权结构如下：

股东名称	任职情况	持有股份（万股）	持股比例（%）
汤 于	董事长	5041	69.86
黄玲珍		330	4.57
汤洪波	董事/副总经理/董事会秘书	291	4.03
黄 涛		240	3.33
赖 力	董事/总经理	169	2.34
丁小玲		160	2.22
张丽洁		100	1.39
杜云福		100	1.39
罗光英		100	1.39
欧 明		80	1.11
王代全		80	1.11
李胜利		60	0.83
刘 冲		60	0.83
诸霏霏		48	0.67
曾凡芹		40	0.55
黄灵筠		24	0.33
杨华平		20	0.28
胡凤爱		20	0.28
陈玉忠	职工监事	20	0.28
陈明华		20	0.28
沈华彦		20	0.28
苏叶芳		20	0.28

唐 俐		20	0.28
邓英杰		13	0.18
邱方丽		12	0.17
汤露华		12	0.17
周武华		12	0.17
袁秀英		10	0.14
南旭东		10	0.14
陈亚玲		10	0.14
李昌华		10	0.14
谢林希		10	0.14
钟和平		6	0.08
李 灿		5	0.07
张红星		5	0.07
王 饶		5	0.07
雷小梅		5	0.07
李建国		5	0.07
李中洪		5	0.07
李云国		4	0.06
张文全		4	0.06
杨 杰		3	0.04
冷崇林		3	0.04
汤朝全		2	0.03
郭丽娜	监事	2	0.03
合计		7216	100

(4) 股份公司经营范围变更

2011年10月12日，公司股东会决议通过，公司变更经营范围：取消“古建筑工程专业承包暂三级”，增加“古建筑工程专业承包三级”；增加“销售：苗木”。公司同时就上述变更修改公司章程。

(5) 股份公司第三次增资扩股

开元资产评估有限公司

截至 2012 年 7 月 12 日止，经向重庆股份转让中心查询公司股东情况，股东变更为 50 名。

经公司 2012 年 7 月 15 日召开的股东会决议通过，公司申请增加注册资本人民币 1,484.00 万元，按每股面值人民币 1.00 元增加注册资本及实收资本 1,484.00 万元，每股溢价 5.60 元，溢价共计 8,310.40 万元计入资本公积，实收资本分两期到位：截至 2012 年 8 月 17 日止，第一期缴纳的新增注册资本合计人民币 1,362.7879 万元，出资方式为货币，本次变更后实收资本增加至 8,578.7879 万元；截至 2012 年 12 月 21 日止，第二期缴纳的新增注册资本合计人民币 121.2121 万元，出资方式为货币，本次变更后实收资本增加至 8,700.00 万元。本次增资扩股已经中审亚太会计师事务所有限公司审验，并于 2012 年 12 月 21 日出具中审亚太验字(2012)010762 号《验资报告》。本期定向增资新增认购人认购情况如下：

新增认购人名称	基本情况	认购股份数量（万股）	与公司主要股东的关联关系
上海复星创泓股权投资 基金合伙企业	股权投资基金	430	无
汤洪波	自然人	353	原股东
刘钊	自然人	350	无
成都富恩德股权投资基 金合伙企业	股权投资基金	300	无
徐文蕾	自然人	30	无
钱堤	自然人	14	无
邢世平	自然人	7	无
合计		1484	

增资扩股后，股份公司股权结构如下：

股东名称	任职情况	持有股份（万股）	持股比例（%）
汤 于	董事长	5041	57.94
黄玲珍		330	3.79
汤洪波	董事/副总经理/董事 会秘书	644	7.40
刘钊		350	4.02
黄 涛		240	2.76
赖 力	董事/总经理	169	1.94

开元资产评估有限公司

丁小玲	副总经理	100	1.15
张丽洁		100	1.15
罗光英		100	1.15
戚建良		88	1.01
欧 明		80	0.92
王代全		80	0.92
李胜利		60	0.69
刘 冲		60	0.69
朱吉英		59.5	0.68
诸霏霏		48	0.55
曾凡芹		40	0.46
徐文蕾		30	0.34
黄灵筠		24	0.28
杨华平		26	0.30
胡凤爱		20	0.23
陈玉忠	职工监事	20	0.23
陈明华		10	0.115
沈华彦		20	0.23
唐 俐		20	0.23
邓英杰		8	0.09
邱方丽		12	0.14
汤露华		12	0.14
周武华		6	0.07
袁秀英		10	0.115
南旭东		10	0.115
陈亚玲		10	0.115
李昌华		5	0.06
谢林希		10	0.115

钟和平		20.5	0.24
李 灿		1	0.01
黄泽群		15	0.17
王 饶		5	0.06
雷小梅		5	0.06
李建国		5	0.06
李中洪		5	0.06
毛红		5	0.06
钱堤		14	0.16
张文全		4	0.05
张佑祥		12	0.14
喻晓		10	0.115
邢世平		7	0.08
徐榆疆		6	0.07
许美赞		4	0.05
李云国		2	0.02
赵树香		2	0.02
李雪梅		2	0.02
杨杰		1	0.01
上海复星创泓股权投资 基金合伙企业		430	4.94
成都富恩德股权投资基 金合伙企业		300	3.45
郭丽娜	监事	2	0.02
合计		8700	100

(六) 股份公司第四次增资扩股

截至 2013 年 7 月 26 日止, 华宇园林已收到上海金融发展投资基金(有限合伙)、杭州金灿金道股权投资合伙企业(有限合伙)缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币 20,500,000.00 元, 新增实收资本占新增注册资本的 100.00%。

根据华宇园林 2013 年 7 月 5 日股东大会会议记录和修改后的章程规定，华宇园林申请增加注册资本人民币 20,500,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 107,500,000.00 元。新增注册资本由上海金融发展投资基金（有限合伙）（企业法人营业执照号码 3100000000103681）、杭州金灿金道股权投资合伙企业（有限合伙）（企业法人营业执照号码 330100000165515）认缴。本次增资扩股已经中审亚太会计师事务所有限公司审验，并于 2013 年 7 月 26 日出具中审亚太验字(2013) 010568 号《验资报告》。公司同时就上述变更修改了公司章程。本期定向增资新增认购人认购情况如下：

新增认购人名称	基本情况	认购股份数量（万股）	与公司主要股东的关联关系
上海金融发展投资基金（有限合伙）	股权投资基金	1795	无
杭州金灿金道股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资基金	255	无
合计		2050	

增资扩股后，股份公司股权结构如下：

股东名称	任职情况	持有股份（万股）	持股比例（%）
汤于	董事长	5041	46.89
汤洪波	董事/副总经理/董事会秘书	644	5.99
刘钊		350	3.25
黄玲珍		330	3.07
上海复星创泓股权投资基金合伙企业(有限合伙)		430	4.00
成都富恩德股权投资基金合伙企业(有限合伙)		300	2.79
黄涛		240	2.23
赖力	董事/总经理	169	1.57
丁小玲	副总经理	100	0.93
张丽洁		100	0.93
罗光英		100	0.93
戚建良		88	0.82
欧明		80	0.74
王代全		80	0.74
李胜利		60	0.56

刘冲		60	0.56
朱吉英		59.5	0.55
诸霏霏		48	0.45
曾凡芹		40	0.37
徐文蕾		30	0.28
杨华平		26	0.24
黄灵筠		24	0.22
钟和平		20.5	0.19
沈华彦		20	0.19
陈玉忠	职工监事	20	0.19
陶勇		20	0.19
唐俐		20	0.19
黄泽群		15	0.14
钱堤		14	0.13
邱方丽		12	0.11
汤露华		12	0.11
刘昌香		12	0.11
喻晓		10	0.09
陈明华		10	0.09
谢林希		10	0.09
袁秀英		10	0.09
南旭东		10	0.09
陈亚玲		10	0.09
邓英杰		8	0.07
邢世平		7	0.06
周武华		6	0.06
徐榆疆		6	0.06
李昌华		5	0.05
王饶		5	0.05
雷小梅		5	0.05
李建国		5	0.05
李中洪		5	0.05
毛红		5	0.05
张文全		4	0.04
许美赞		4	0.04
李云国		2	0.02

郭丽娜	监事	2	0.02
赵树香		2	0.02
李雪梅		2	0.02
杨杰		1	0.01
李灿		1	0.01
上海金融发展投资基金 (有限合伙)		1795	16.70
杭州金灿金道股权投资合 伙企业(有限合伙)		255	2.37
合计		10750	100

2、经营范围

一般经营项目：市政工程施工；各种规模及类型的园林绿化工程；园林古建筑工程专业承包叁级；植树、园林绿地养护管理；园林景观规划设计、城市规划咨询；苗木种植、销售 [国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营，未取得许可前不可经营]。

(四) 被评估单位近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

(1) 近三年一期资产负债表(单位：元)：

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 4 月 30 日
总资产	27,472.84	46,586.60	86,132.66	87,034.05
总负债	10,301.63	13,561.28	27,041.47	26,270.56
股东权益	17,171.20	33,025.32	59,091.19	60,763.49

(2) 公司近三年一期的利润表(单位：万元)

项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-4 月
一、营业收入	34,313.33	43,969.27	56,328.53	12,195.94
减：营业成本	24,682.42	30,575.62	38,985.13	9,144.34
营业税金及附加	1,169.00	1,466.33	1,840.59	408.72
销售费用				
管理费用	2,353.60	2,786.87	4,212.23	943.71
财务费用	459.32	454.65	-468.92	-445.29
资产减值损失	65.65	410.30	1,429.89	106.05
投资收益	19.57	32.48	146.77	
二、营业利润	5,602.91	8,307.98	10,476.38	2,038.41
加：营业外收入		22.33	59.87	0.46
减：营业外支出	21.44	969.31	0.05	11.98
三、利润总额	5,581.48	7,361.01	10,536.20	2,026.89
减：所得税费用	1,006.29	1,301.28	1,608.33	354.60
四、净利润	4,575.19	6,059.72	8,927.87	1,672.30

2、注册会计师发表的意见类型（已审计者）

上述 2011 年财务数据经中审亚太会计师事务所有限公司审计，并出具中审亚太审字（2012）160016 号《审计报告》；2012 年、2013 年及评估基准日财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天健审（2014）3-283 号《审计报告》，上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。

3、以往不良资产处置情况

无。

（五）被评估单位的主要产品

被评估单位成立于 2001 年，主营：市政工程施工、各种规模及类型的园林绿化工程；园林古建筑工程；植树、园林绿地养护管理；园林景观规划设计等。重庆、山东、贵州等地都有建设项目。

（六）形成被评估单位管理状况和主要资产状况

1、管理状况

根据《公司法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，结合被评估单位自身具体情况，逐步建立一套较为完整的内部控制制度，在公司日常经营管理中，建立了涵盖业务管理、人力资源管理、资产管理、预算管理等各方面的内部控制制度。各项制度得到有效的贯彻执行，对公司经营管理起到了有效的监督、控制和指导作用。

2、被评估单位的主要资产、负债状况

至评估基准日 2014 年 4 月 30 日被评估单位的资产总额为 87,034.05 万元（其中：流动资产 58,274.16 万元，非流动资产 28,759.89 万元）；总负债 26,270.56 万元；股东全部权益 60,763.49 万元。

（1）主要流动资产

其中货币资金 290.82 万元、应收票据 735.00 万元、应收账款 13,204.55 万元、预付账款 209.62 万元、其他应收款 7,358.47 万元、存货 36,475.70 万元。

（2）长期应收款 24,790.50 万元。

（3）长期股权投资：账面价值 1,000.00 万元，长期股权投资为对外股权投资，被投资单位具体情况如下：

计量单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	湘乡渝华生态农业发展有限公司	2014/03	100%	1000.00
	合计	-	-	1000.00

➤ 基本情况

企业名称：湘乡渝华生态农业发展有限公司

住 所：湖南省湘乡市月山镇胜利村太平岭(原太平乡政府)

法定代表人：汤于

注册资本：人民币壹仟万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：林木、园艺作物、蔬菜、水果、坚果种植；园林绿化工程施工（凭有效的资质证书经营）；对花卉苗木种植业、旅游业的投资；农业技术开发、推广服务；园林机械、食用农业产品销售。以上范围涉及行政许可项目的，凭有效的许可证件方从事经营活动。

历史沿革：湘乡渝华生态农业发展有限公司由重庆华宇园林股份有限公司出资设立，于 2014 年 3 月 5 日在湘乡市工商行政管理局注册登记，取得注册号为 43038100002273 的《企业法人营业执照》。公司成立时股东认缴出资成本 1,000.00 万元，实缴注册资本人民币 1,000.00 万元，其中：法人股东重庆华宇园林股份有限公司缴纳出资额人民币 1,000.00 万元，占注册资本总额的 100%。2014 年 4 月 4 日，中审亚太会计师事务所湖南分所出具中审亚太审验字(2014)16003 号《验资报告》对上述出资情况进行验证。

截至 2014 年 4 月 30 日，湘乡渝华生态农业发展有限公司注册资本为 1,000.00 万元人民币，重庆华宇园林股份有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本总额的 100%。

（4）主要固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆。

本次评估范围的房屋建筑物共计 9 项，总建筑面积为 2,824.59 平方米。账面价值构成如下：

计量单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	2,079.67	1,991.77
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	2,079.67	1,991.77

房屋基本情况表

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	103 房地证 2013 第 13880 号	江北区渝北四村 155 号 7-1 室	混合	2000 年 1 月	54.00	
2	102 房地证 2014 字第 07558 号	天安数码城.云谷 1 幢 701 号	钢混	2012 年 6 月	1797.54	抵押
3	102 房地证 2014 字第 07565 号	天安数码城.云谷 1 幢 801 号	钢混	2012 年 6 月	160.2	抵押
4	102 房地证 2014 字第 07575 号	天安数码城.云谷 1 幢 802 号	钢混	2012 年 6 月	90.77	抵押
5	102 房地证 2014 字第 07581 号	天安数码城.云谷 1 幢 803 号	钢混	2012 年 6 月	122.30	抵押
6	102 房地证 2014 字第 07490 号	天安数码城.云谷 1 幢 804 号	钢混	2012 年 6 月	210.46	抵押
7	102 房地证 2014 字第 07503 号	天安数码城.云谷 1 幢 807 号	钢混	2012 年 6 月	73.29	抵押
8	102 房地证 2014 字第 07512 号	天安数码城.云谷 1 幢 808 号	钢混	2012 年 6 月	179.39	抵押
9	102 房地证 2014 字第 07524 号	天安数码城.云谷 1 幢 809 号	钢混	2012 年 6 月	136.64	抵押
合计					2,824.59	

本次被评估单位申报评估的设备共计 428 台/套/件（其中车辆 41 辆、电子设备 315 台/套、机器设备 72 台/套）。其账面原值为 933.88 万元（其中机器设备的账面原值 366.11 万元、车辆的账面原值 399.76 万元、电子设备的账面原值 168.01 万元），其账面净值为 664.37 万元（其中机器设备的账面净值 281.37 万元、车辆的账面净值 297.12 万元、电子设备的账面净值 85.87 万元），无调整。被评估单位所申报设备除一小部分设备安放在公司本部外，其他设备均安放在被评估单位的各个工程项目所属工地上。

（5）无形资产：账面价值 113,122.21 元，其中包括财务软件和专利使用权。

（6）长期待摊费用

长期待摊费用为办公室装修费用，原始入账价值为 991,298.42 元，摊余价值为 858,942.74 元。

（7）主要负债

①短期借款：账面金额为 38,000,000.00 元。

②应付账款：账面金额为 170,243,125.34 元，主要是材料款、苗木款等。

③应付职工薪酬：账面金额为 97,187.98 元，主要是应付的员工工资及奖金、医疗保险、基本养老保险、失业保险等。

开元资产评估有限公司

④应交税费：账面金额 31,172,552.72 元，系应交的企业所得税、增值税、城建税等。

⑤其他应付款：账面金额 9,612,764.33 元，系收到的保证金、往来款等。

⑥长期借款：账面金额 13,580,000.00 元。

（七）被评估单位执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种风险因素分析。

（1）被评估单位执行的主要会计政策

① 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

② 记账本位币：以人民币为记账本位币；

③ 会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

④ 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；

⑤ 坏账损失的核算方法：

A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项指期末余额 500 万元以上应收账款和期末余额 500 万元以上其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

B、按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	信用风险
合并报表内公司组合	是否合并报表
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法
合并报表内公司组合	合并报表范围内的应收款项不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

开元资产评估有限公司

3 年以上	100	100
-------	-----	-----

C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

⑥固定资产及累计折旧

A、折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20-50	4.5-1.9
通用设备	10-12	9.50-7.92
运输工具	8-12	11.88-7.92
电子设备及其他	5-10	19.00-9.50

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

B、对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，

满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出作为长期待摊费用，合理进行摊销。

⑦ 借款费用

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

⑧ 主要税项

A、增值税

按销售商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品的增值税税率为 17% 和 6%，公司 2013 年度苗木销售属于增值税免税项目。

B、营业税

按应税营业额的 3% 计缴营业税。

C、城市维护建设税

按当期应纳流转税额的 5-7% 计缴城市维护建设税。

D、教育费附加

按当期应纳流转税额的 3% 计缴教育费附加，按当期应纳流转税额的 2% 计缴地方教育费附加。

E、企业所得税

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税

收政策问题的通知》（财税[2011]58号），本公司的业务符合《产业结构调整指导目录》（2011年本）鼓励类产业中第二十二款“城市基础设施”第13项“城镇园林绿化及生态小区建设”的列举范围，且鼓励类收入占总收入的70%以上，因而本公司2013年度按应纳税所得额的15%计缴企业所得税。

（3）被评估单位生产经营的优势分析和各种风险因素分析

①市场竞争风险

我国的园林绿化行业作为一个新兴的朝阳行业，经过二十多年的持续发展，已日趋壮大并逐渐走向成熟，根据中国城市建设统计年报显示，目前，我国市政园林和地产景观园林各自的市场规模都在1,000亿元以上。但由于进入园林绿化行业的门槛相对较低、业务资质等级划分较粗等因素，导致行业内的从业企业数量众多、市场竞争比较激烈。

②管理标准风险

《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》和党的“十七大”明确提出了建设“生态文明”，加大能源资源节约和生态环境保护的力度，增强可持续发展的能力，加快建设资源节约型、环境友好型社会。此外，各个省市都出台了相应了管理法规和实施措施，如《绿化条例》，这些政策法规的出台和实施有力的推动我国景观园林行业的发展。

但是，由于发展迅速，我国并未制定完善的标准和规范来支持园林行业发展。

③经营风险

被评估单位作为园林工程施工类企业，在工程项目实施过程中，根据项目进展的具体情况，需要分阶段先期支付投标保证金、预付款保函保证金、履约保函保证金以及质量保证金等相应款项，但在业务结算收款时，则需要按照项目具体进度向甲方或发包方进行分期结算、分期收款，先期支付资金不能完全收回影响了公司资金的流动性，同时，随着公司园林工程业务的快速发展，承接工程项目的不断增加，需要支付的资金数额也不断上升。

④税收优惠政策变动的风险

根据根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。如果今后国家对农林、苗木种植和销售的税收优惠政策发生变动或调整，将会对公司的净利润产生一定的影响。

（八）委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方系山东丽鹏股份有限公司属于股权购买方；被评估单位系重庆华宇园林股份有限公司，其全部股权属于被交易标的。

三、关于经济行为的说明

本次评估的评估目的是为委托方拟实施重大资产重组事宜，提供重庆华宇园林股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为批准文件为《山东丽鹏股份有限公司第三届董事会第四次会议决议》。

四、关于评估对象和评估范围的说明

1、本次评估的评估对象为重庆华宇园林股份有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估对象于评估基准日所包含的全部资产、负债。被评估单位经审计后的总资产 87,034.05 万元（其中：流动资产 58,274.16 万元，非流动资产 28,759.89 万元）；总负债 26,270.56 万元；股东全部权益 60,763.49 万元。

2、评估基准日，被评估单位有无经营租入资产、特许使用资产。

3、评估基准日，被评估单位没有与其他单位共同持有的资产。

4、评估基准日资产账面价值根据以往评估结果调账情况
无。

5、评估基准日前不良资产核销及资产剥离情况
无。

五、关于评估基准日的说明

本次评估选取的评估基准日为 2014 年 4 月 30 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

委托方在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评

估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况。

2011年3月5日，有限公司股东会决议通过，全体股东一致同意以截至2010年12月31日经审计的净资产6,223.296万元，按1.20466:1折合成股份公司5,166.00万股。公司名称变更为“重庆华宇园林股份有限公司”。天职国际会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具了天职渝ZH[2011]第25号《验资报告》，经验证：截至2010年12月31日，公司已收到发起股东缴纳的股本合计人民币6,223.296万元，均系以重庆华宇园林工程有限公司截至2010年12月31日经审计的净资产人民币6,223.296万元出资。其中股本5,166.00万元，净资产余额部分转入资本公积。

2、影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

无。

3、抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产、负债情况。

“天安数码城·云谷”的8套房产已设置银行按揭贷款抵押权，本次评估未考虑按揭抵押对评估结果的影响。

4、账面未记录的资产、负债的类型。

华宇园林未记录的无形资产为一项发明专利和四项实用新型专利，均已获中华人民共和国知识产权局颁发的局专利证书，其具体情况如下：

专利名称	申请号	类别	申请日期	有效日期
一种双面复合型生态墙	201320517018. X	实用新型	2013-08-23	2023-08-22
一种改良的园林用修剪电锯	201320570679. 9	实用新型	2013-09-12	2023-09-11
园林绿化用树木支撑装置	201320570657. 2	实用新型	2013-09-12	2023-09-11
一种用于园林绿化	201320570676. 5	实用新型	2013-09-12	2023-09-11

的喷雾装置				
南川木菠萝扦插繁殖方法	201310027713.2	发明专利	2013-01-25	2033-01-24

截止评估基准日，华宇园林正在申请的专利情况如下：

专利名称	申请号	类型	申请日期	权属人
一种园林植物新型杀虫剂配方	201310704703.8	发明	2013.12.20	华宇园林
一种园林绿化自动浇灌设备	201310704702.3	发明	2013.12.20	华宇园林
一种园林绿化除草设备	201310704680.0	发明	2013.12.20	华宇园林
一种园林绿化高营养环保复合肥配方	201310704677.9	发明	2013.12.20	华宇园林
一种园林绿化自动灌溉系统	201310704669.4	发明	2013.12.20	华宇园林
一种新型多功能园林修枝机	201320570677.X	实用新型	2013.09.12	华宇园林
一种新型多功能园林剪草机	201320570678.4	实用新型	2013.09.12	华宇园林
一种自动定型的园林电动剪刀	201320570659.1	实用新型	2013.09.12	华宇园林
一种园林定时滴灌浇水装置	201320570660.4	实用新型	2013.09.12	华宇园林

七、资产、负债清查情况、未来经营和收益状况预测说明

一）资产负债清查情况说明

1、清查范围：

列入本次评估清查范围的委估资产是被评估单位于评估基准日拥有的全部资产和负债。其具体情况如下：

（1）本次申报评估的资产的产权均属被评估单位所有。

（2）列入清查范围的资产的种类、账面金额情况如下：

本次评估列入清查范围的资产总额为 87,034.05 万元，其中：流动资产为 58,274.16 万元，固定资产 2,656.13 万元，长期股权投资 1,000.00 万元。负债总额为 26,270.56 万元。

（3）实物资产分布地点及构成

本次清查并申报评估的实物资产绝大部分分布在被评估单位的注册地；实物资产主要为固定资产，包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆。

本次被评估单位申报评估的房屋建筑物共计 9 项，总建筑面积为 2,824.59 平方米。

本次被评估单位申报评估的设备共计 428 台/套/件（其中车辆 41 辆、电子设备 315 台/套、机器设备 72 台/套）。被评估单位所申报设备除一小部分设备安放在公司本部外，其他设备均安放在被评估单位的各个工程项目所属工地上。

被评估单位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。

2、清查工作的组织：

开元资产评估有限公司

为确保评估工作顺利地进行，本公司根据评估机构的要求分部门、分项目于2014年5月20日至29日进行了资产清查及申报。

3、清查结果

(1) 盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额情况如下：

无。

(2) 呆、账损失及无需偿付负债的情况及原因如下

无。

除此之外，申估的资产（负债）的清查结果与《资产清查评估明细表》所载明的数据一致，亦与天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日会计报表数据一致。

二) 未来经营和收益状况预测的说明

1、宏观因素分析

今年以来，面对复杂严峻的国内外形势，党中央、国务院保持定力、主动作为，着力改革创新，着力转型升级，着力改善民生，国民经济开局平稳，总体良好

经国家统计局初步核算，上半年国内生产总值128,213亿元，按可比价格计算，同比增长7.4%。其中，分产业看，第一产业增加值7776亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值57587亿元，增长7.3%；第三产业增加值62850亿元，增长7.8%。从环比看，一季度国内生产总值增长1.4%。

经济运行总体平稳，主要表现在：

(1) 农业生产形势稳定

根据全国11万多农户种植意向调查，2014年全国稻谷意向种植面积增长0.15%，小麦减少0.56%，玉米增长1.75%，棉花减少6.77%。目前，主产区苗情正常。一季度，猪牛羊禽肉产量2347万吨，同比增长2.0%，其中猪肉产量1607万吨，增长3.5%。

(2) 工业生产增速有所回落

一季度，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长8.7%，增幅比上年同期回落0.8个百分点。分经济类型看，国有及国有控股企业增加值同比增长4.5%，集体企业增长3.1%，股份制企业增长10.0%，外商及港澳台商投资企业增长7.8%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长3.3%，制造业增长9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长4.5%。分地区看，东部地区增加值同比增长8.1%，中部地区增长8.9%，西部地区增长10.4%。分产品看，464种产品中有324种产品产量同比增长。一季度规模以上工业企业产销率达到97.1%，同比下降0.1个百分点。规模

以上工业企业实现出口交货值 25773 亿元，同比增长 4.2%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 8.8%，环比增长 0.81%。

1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润 7793 亿元，同比增长 9.4%，其中，主营活动利润 7396 亿元，增长 8.4%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.18 元，主营业务收入利润率为 5.28%。

（3）固定资产投资增速高位放缓

一季度，固定资产投资(不含农户)68322 亿元，同比名义增长 17.6%(扣除价格因素实际增长 16.3%)，增幅比上年同期回落 3.3 个百分点。其中，国有及国有控股投资 20,644 亿元，增长 14.5%；民间投资 44,303 亿元，增长 20.9%，占全部投资的比重为 64.8%。分地区看，东部地区投资同比增长 16.4%，中部地区增长 20.2%，西部地区增长 19.1%。分产业看，第一产业投资 1,170 亿元，同比增长 25.8%；第二产业投资 28,254 亿元，增长 14.7%；第三产业投资 38898 亿元，增长 19.6%。从到位资金情况看，一季度到位资金 95,744 亿元，同比增长 12.8%。其中，国家预算资金增长 18.2%，国内贷款增长 15.3%，自筹资金增长 15.6%，利用外资下降 6.2%。一季度新开工项目计划总投资 55,015 亿元，同比增长 12.6%。从环比看，3 月份固定资产投资(不含农户)增长 1.24%。

一季度，全国房地产开发投资 15,339 亿元，同比名义增长 16.8%(扣除价格因素实际增长 15.5%)，其中住宅投资增长 16.8%。房屋新开工面积 29,090 万平方米，同比下降 25.2%，其中住宅新开工面积下降 27.2%。全国商品房销售面积 20111 万平方米，同比下降 3.8%，其中住宅销售面积下降 5.7%。全国商品房销售额 13,263 亿元，同比下降 5.2%，其中住宅销售额下降 7.7%。房地产开发企业土地购置面积 5,990 万平方米，同比下降 2.3%。3 月末，全国商品房待售面积 52,163 万平方米，同比增长 22.9%。一季度，房地产开发企业到位资金 28,731 亿元，同比增长 6.6%。

（4）市场销售稳定增长

一季度，社会消费品零售总额 62,081 亿元，同比名义增长 12.0%(扣除价格因素实际增长 10.9%)。其中，限额以上单位消费品零售额 30,275 亿元，增长 9.7%，限额以上单位网上零售额 815 亿元，增长 51.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 53,553 亿元，同比增长 11.8%，乡村消费品零售额 8,528 亿元，增长 12.8%。按消费形态分，餐饮收入 6,465 亿元，同比增长 9.8%，商品零售 55,616 亿元，增长 12.2%，其中限额以上单位商品零售 28,409 亿元，增长 10.3%。3 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 12.2%(扣除价格因素实际增长 10.8%)，环比增长 1.23%。

（5）外贸出口同比下降

一季度，进出口总额 59,022 亿元人民币，以美元计价 9,659 亿美元，同比下降 1.0%。其中，出口 30,025 亿元人民币，以美元计价 4,913 亿美元，下降 3.4%；进口 28,997 亿元人民币，以美元计价 4,746 亿美元，增长 1.6%。进出口相抵，顺差 1,028 亿元人民币，以美元计价 167.4 亿美元。3 月份，进出口总额 20,314 亿元人民币，以美元计价 3,325 亿美元，同比下降 9.0%。其中，出口 10,392 亿元人民币，以美元计价 1,701 亿美元，下降 6.6%；进口 9,923 亿元人民币，以美元计价 1,624 亿美元，下降 11.3%。

（6）居民消费价格总体稳定

一季度，居民消费价格同比上涨 2.3%。其中，城市上涨 2.4%，农村上涨 2.0%。分类别看，食品价格同比上涨 3.5%，烟酒及用品下降 0.7%，衣着上涨 2.2%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.3%，医疗保健和个人用品上涨 1.1%，交通和通信下降 0.2%，娱乐教育文化用品及服务上涨 2.5%，居住上涨 2.7%。在食品价格中，粮食价格上涨 2.9%，油脂价格下降 5.1%，猪肉价格下降 6.6%，鲜菜价格上涨 5.8%。3 月份，居民消费价格同比上涨 2.4%，环比下降 0.5%。一季度，工业生产者出厂价格同比下降 2.0%，3 月份同比下降 2.3%，环比下降 0.3%。工业生产者购进价格同比下降 2.1%，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.5%。

（7）居民收入较快增长

一季度，全国农村居民人均现金收入 3,224 元，同比名义增长 12.3%，扣除价格因素实际增长 10.1%。全国城镇居民人均可支配收入 8,155 元，同比名义增长 9.8%，扣除价格因素实际增长 7.2%。根据从 2012 年四季度起实施的城乡一体化住户调查，2014 年一季度全国居民人均可支配收入 5,562 元，同比名义增长 11.1%，扣除价格因素实际增长 8.6%。全国居民人均可支配收入中位数 4,694 元，同比名义增长 14.0%。一季度末，农村外出务工劳动力 16,933 万人，同比增加 288 万人，增长 1.7%。外出务工劳动力月均收入 2,681 元，增长 10.1%。

（8）结构调整取得积极进展

产业结构继续优化。一季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为 49.0%，比上年同期提高 1.1 个百分点，高于第二产业 4.1 个百分点。内需贡献继续提高。一季度，最终消费支出占国内生产总值比重为 64.9%，比上年同期提高 1.1 个百分点。城乡居民收入差距进一步缩小。一季度，农村居民人均现金收入实际增长快于城镇居民人均可支配收入 2.9 个百分点，城乡居民人均收入倍差 2.53，比上年同期

缩小 0.06。节能降耗继续取得新成效。一季度，万元国内生产总值能耗同比下降 4.3%。

（9）货币信贷平稳增长

3 月末，广义货币 (M2) 余额 116.07 万亿元，同比增长 12.1%，狭义货币 (M1) 余额 32.77 万亿元，增长 5.4%，流通中货币 (M0) 余额 5.83 万亿元，增长 5.2%。3 月末，人民币贷款余额 74.91 万亿元，人民币存款余额 109.10 万亿元。一季度，新增人民币贷款 3.01 万亿元，同比多增 2,592 亿元，新增人民币存款 4.72 万亿元，同比少增 1.39 万亿元。一季度，社会融资规模为 5.60 万亿元，比去年同期减少 5612 亿元。

总体看来，一季度国民经济运行处于合理区间，结构调整、转型升级继续取得新的进展。但同时也要看到，外部环境仍然复杂多变，国内经济仍存在一定的下行压力。下一阶段，要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定信心促改革，科学调控稳增长，坚持调结构、转方式、惠民生不动摇，向深化改革要动力，向结构调整要动力，向改善民生要动力，力促国民经济社会持续健康发展。

2、行业分析

园林绿化包括园林绿化苗木种植、园林环境景观设计、园林工程施工和园林养护等四个方面。而工程则包括整理山水、改造地形、辟筑道路、铺装场地、营造建筑、构造工程设施、绿化栽植等多项内容。

园林项目通过一定的艺术设计手段和工程建设技术改善城市生态、美化城市环境的园地，同时也承担着保护植被、优化旅游环境等多种功能。园林工程具有文化性和艺术性特征，对园林工作者的文化内涵、艺术修养和植物学知识的积淀提出了更高的要求。

（1）市政绿化、地产园林和生态修复同步发展

园林绿化产业主要可以分为市政绿化、地产园林和生态修复等三大类。其中市政绿化主要指的是由政府投资建设的城市公共、小区休闲基地、生态湿地等园林工程或事业单位附属的园林工程等项目，例如北京市玉渊潭公园、奥林匹克公园等。地产园林主要是由房地产公司投资建设的高档小区、别墅、酒店、度假村等周边园林绿化建设项目，例如恒大御景半岛、万科青青家园、北京世纪华侨城等。生态修复绿化工程主要指通过人为购建植被，对遭到破坏的生态系统（主要是开采后的矿场废址、开凿公路和铁路等裸露的山体边坡等）进行辅助修复，从而使其逐步恢复或逐步向良性循环方向发展，例如湖北黄荆山北麓采石场 9 号塘口生态修复工程、

三亚大隆水库生态治理工程、广州南沙开发区采石场整治绿化工程等。目前，地产景观和市政绿化项目占园林绿化工程市场容量的 80%以上。

①行业共同特征：地域差别大、资金瓶颈、设计施工趋于一体化

尽管园林行业按照施工类型、投资主体等可以分为市政绿化、地产园林、生态修复等多种类型，这些园林建设都具有有一些共同特征：

第一，地域差别非常大。

一方面，我国南北地区气候和地理环境差别非常大，各地文化差异明显，加之人们对于园林、绿化的认识程度有所不同，导致各地园林所要求的树种、植被、设计风格等相差巨大。因此，外地园林企业进入新城市之后常常出现“水土不服”情况。

另一方面，各地园林投资存在理念差异，单位造价也存在明显差异。以地产园林为例，广州等华东地区地产园林非常成熟，单位造价很低，而成都、上海等地投资额度非常大，单位造价非常高。

第二，资金瓶颈、项目专业人才是限制企业发展的最大障碍。

园林工程施工业务的特点，决定了园林企业在工程项目实施过程中，包括在前期项目招标、合同签署履约、工程设计、工程设备租赁、专项分包、项目维修质保等多个环节需要大量铺底流动资金。此外，苗木生产和经营同样需要大量的资金投入。但由于一般园林公司没有厂房等固定资产作抵押，拥有的苗木资源亦不能做贷款抵押，因此通过银行贷款等较为困难。未上市园林企业融资渠道单一，资金缺乏是其最大瓶颈，一定程度上限制了企业业务的快速扩张。其次，园林设计和施工具有很高的技术和素质要求，项目制的特点决定了人才也是竞争的关键因素，一般来说，一个项目经理至多跟踪 2-3 个项目，异地扩张或项目增加则需要配备更多专业人员。

第三，横向重组意愿不高，低端竞争非常激烈。

在园林施工工程方面，园林本土企业占得一定优势，由于普通的园林工程难度并不大，行业进入壁垒并不高，同时中小企业往往有其活路，不愿被兼并，因此行业内横向重组较为困难，继而造成“大行业、小公司”的激烈竞争局面。

第四，设计施工一体化，纵向延伸成趋势，亦是差异化竞争的关键。

尽管行业竞争非常激烈，但是大型公司在获取订单、施工质量等方面仍然具一定的优势，这些公司在将园林施工做大做强的同时，也逐步向上游拓展，主要是拓展了园林设计业务和苗木培育工程。随着园林行业的发展，园林设计和施工分工日

趋明显，但大型园林公司通常具有设计甲级和施工一级资质，这样承担了园林项目从头到尾的所有工程，既缩短了施工时间，也避免了设计与施工对接不良等问题。培育一部分苗木资源，有利于保障工程进展，也降低了苗木运输成本，提高了营业利润。

②行业差异明显

➤ 市政绿化：投资巨大、毛利率高、存在收款风险

通常情况下，市政园林单个工程订单投资巨大，通常为几千万到1亿元左右的大型项目，但单位面积投资较小，通常为300-400元/平米，因此工程的毛利率较高。市政园林设计风格粗犷、简洁、大气，讲究与城市整体设计风格的统一。

市政园林工程为政府公共基础设施建设投资，招标条件较为严格，通常要求企业具有设计甲级资质和施工一级资质。但由于工程造价巨大，审计时间较长，回款速度较慢。因此，市政园林收款风险较大，部分中小型城市存在工程烂尾等坏账情况。

➤ 地产园林：投资较小、订单中标容易、收款风险低

地产园林项目订单较小，一般为300-1000万/项目，但由于工程设计精致、施工细腻，因此单位投资较高，部分地域可以达到800元/平米以上。地产园林设计风格多样化，精细程度最高，讲究与小区风格相匹配。

地产园林的招标虽然也要求园林企业具备特定的资质，但订单的成功往往取决于园林企业与地产商的合作关系和公司以往承建的项目规模、工程质量，无须公开招投标。通常情况下，地产园林的回款速度较快，工程交付后3个月即可回款，因此地产园林的风险较低。

房地产由于受制于建筑(楼房)的楼距、排列形式、交通组织等因素，所以它的局限性比较大，设计师要考虑的东西也比之市政和公园要多。房地产园林对经济技术指标的分析更细。例如具体要将绿地、硬铺地、路面、水体、照明等进行细分；而硬铺地里还要分出铺砖和铺花岗岩的区别，而不同的铺砖地面还可以分透水砖和空心植草砖等。而对于市政和公园的园林工程来说它的要求就没这么高。

➤ 生态修复：施工难度大，工程造价高

生态修复主要用于矿山、公路、铁路等受工程破坏的山地、矿区、边坡等地裸露地表的植被修复。由于工程施工难度较大，同时需要特殊的绿化品种和植被品种（通常要求易活、抗旱、利于生态系统平衡），因此工程投入和难度最大。工程造价取决于地域、施工条件，一般矿山、石场等的造价高于高速公路两旁的边坡修复，

单个工程项目通常在几千万到上亿元左右。

生态修复工程的付款方式类似于市政工程，政府要求先垫款，竣工后交付60-70%。但由于工程主要为政府投入，且大部分为特定资金拨款，因此收款风险低于市政园林。

（2）园林绿化行业发展迅速，竞争激烈

①区域内竞争激烈

截至2014年5月4日，全国城市园林绿化企业一级资质企业共有961家，具有城市园林绿化二级以上资质的企业2000余家。全国各地区园林市场竞争并不平衡，绝大多数一级资质企业均集中在经济相对发达的沿海地区，其中浙江省、江苏省、广东省、北京市、上海市内分别拥有138、116、119、84、44家一级资质园林绿化企业，占到全国总数的52.13%，而甘肃、青海、新疆等3个省（区）的一级资质企业一共只有8家，西藏尚无一家。

据我们调研了解，由于传统建筑类型企业延伸出来的经营特点，园林公司在获取订单、成本管理、人员管理与沟通、市场维护等具有较大的人为色彩，主观能动性含量很高；既要求企业家具有“有舍有得”的魄力、极强的市场开拓能力和管控能力，还要求企业拥有大量的一线、二线管理人才，具有较高的素质，以确保项目成本和质量，并与客户沟通顺畅。作为传统行业，能够放心跨区域经营的园林企业并不多见。

②上市破除资金瓶颈，改变行业格局

我国目前大部分园林工程施工项目经双方约定，由发包方按照项目进度分期付款。业务规模的扩张能力在一定程度上依赖于资金的周转状况。其中包括市场开拓和方案设计时的资金运用、投标中及中标后的保函及保证金的资金运用、主要材料备料的资金运用、园林绿化施工过程中补充正常的周转资金（发包方支付工程款与承包商实际发生的款项支付之间往往存在时间差）以及完工、竣工验收及结算后的质量保证金等。

由于园林行业资产结构主要为流动资产，难以抵押贷款，因此资金瓶颈是园林企业发展壮大的另一个障碍。而融资渠道单一有进一步加剧了这种困难，使园林企业很难快速发展壮大。这种“大行业、小公司”的局面有望随着上市公司的增加而改变。

随着上市公司的增加，公司融资渠道打通，资金瓶颈不复存在，人才也有望可以聚集，苗木基地得以扩大，接单能力将迅速提升，行业格局必然会发生巨大变化。

更远得看，大型企业的发展壮大和落后小企业淘汰出局，并促使行业发生全面整合，从而出现若干大型公司。

3、企业收入、成本、各项费用等预测

1) 营业收入预测

根据被评估单位的历史财务数据及发展趋势分析：

从被评估单位近几年及截至评估基准日的财务数据来看，2010 年至 2014 年 4 月收入呈上升趋势，经营利润呈较快增长趋势，营业收入主要由工程合同收入、苗木销售收入和设计收入三部分组成，通过对被评估单位业务运营的了解，以及园林绿化工程项目的特殊性，结合企业历史发展趋势，其未来年度的营业收入预测值如下表：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
营业收入	53,179.94	81,691.65	99,450.00	111,210.00	116,730.00	116,730.00	116,730.00
其中：工程合同收入	50,701.52	78,961.65	96,500.00	108,080.00	113,480.00	113,480.00	113,480.00
苗木销售收入	1,268.42	1,400.00	1,510.00	1,600.00	1,660.00	1,660.00	1,660.00
设计收入	1,210.00	1,330.00	1,440.00	1,530.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

2) 营业成本的预测

根据被评估单位的历史财务数据分析，企业的营业成本主要包括工程合同成本、苗木销售成本、设计成本。

其中：

工程合同成本对于在建项目按预算的平均成本率进行预测；对于其他项目按照以前年度完工项目的平均成本与收入的比例进行预测。苗木销售成本和设计成本分别按照以前年度成本与收入的比例进行了预测，则被评估单位未来年度的营业成本预测值如下表所示：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
营业成本	36,797.23	57,208.44	69,652.60	77,909.32	81,780.52	81,780.52	81,780.52
其中：工程合同成本	35,412.39	55,619.44	67,936.00	76,088.32	79,889.92	79,889.92	79,889.92
苗木销售成本	837.00	924.00	996.60	1,056.00	1,095.60	1,095.60	1,095.60
设计成本	547.84	665.00	720.00	765.00	795.00	795.00	795.00

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

3) 营业税金及附加预测

被评估企业销售商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品的增值税税率为 17%和 6%，公司 2013 年度苗木销售属于增值税免税项目，营业税按应税营业额的 3%。城市维护建设税为应缴流转税税额的 5%—7%，教育费附加及地方教育费附加分别为应缴流转税税额的 3%、2%。

本次评估根据华宇园林的历史财务数据及发展趋势分析，营业税金及附加占收入的比例基本稳定，近三年一期营业税金及附加占营业收入的平均比例为 3.30%，即按其各年的营业收入的 3.30%估算未来各年度的营业税金及附加数额。则被评估单位未来年度的营业税金及附加预测值如下表：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
营业税金及附加	1,748.68	2,695.82	3,281.85	3,669.93	3,852.09	3,852.09	3,852.09

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

4) 销售费用预测

根据企业以前年度的经营情况，被评估企业的经营业务未发生销售费用，因此未对销售费用进行预测。

5) 管理费用预测

管理费用主要为工资薪酬、福利及奖金，差旅及招待费，房租，通讯费，培训费用，招投标费及会务费，科研费，折旧及摊销、税和保险费等。

其中：

本次评估的固定资产折旧的预测基于以下几个方面的考虑，一是被评估单位固定资产折旧的会计政策；二是固定资产价值的构成及规模；三是固定资产投入使用的时间；四是固定资产的未来投资计划（未来年度的资本性支出形成的固定资产）。预测中折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年投入使用的资本性支出所形成的固定资产在下月起开始计提折旧；

人力成本、办公费、科研费与营业收入相关，根据前几年历史财务数据及费用变动趋势分析，按销售收入的一定比例进行预测；房租按市场租金情况进行预计、其他费用按历史的平均水平预计。

被评估单位未来年度的管理费用预测值如下表所示：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
管理费用	4,505.93	6,808.97	8,176.36	9,081.88	9,524.36	9,524.36	9,524.36

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

6) 财务费用预测

被评估单位的财务费用主要是利息收入、借款利息支出及手续费。借款利息支出按基准日借款余额及借款合同规定的利率进行估算，估算借款年利息为 370.4 万元，以后年度类推。根据已履行的 BT 项目的相关合同条款中规定的付款进度及利率测算 2014 年 5-12 月及 2015 年的利息收入分别为 1092.06 万元、952.58 万元；由于以后年度预计的 BT 项目尚未签订合同是否存在利息收入具有不确定性，根据谨慎性原则对于 2016 年以后年度不再预测利息收入。

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
财务费用	-852.64	-580.44	370.40	370.40	370.40	370.40	370.40

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

7) 资产减值损失

未来年度按历史上资产减值损失占销售收入的比重来预测。

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
资产减值损失	626.91	816.56	994.50	1,112.10	1,167.30	1,167.30	1,167.30

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

8) 营业外收支的预测

被评估单位近年来有政府补助等营业外收入，以及有固定资产净损失等营业外支出。以上收入及支出均为一次性的、偶然的、非经常性的非经营性收入或支出，未来营业外收支存在很大的不确定性，本次评估不予预测。

9) 所得税预测

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》财税[2011]58 号，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。华宇园林于

2011年12月5日被认定为高新技术企业（证书编号：GR201151100053），有效期三年。根据《中华人民共和国所得税法》规定，公司享受高新技术企业所得税优惠政策，且高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。本次评估设定企业可以持续获得相关税收优惠，以被评估单位在评估基准日后各年仍按15%的优惠税率估算其未来所得税。

10) 折旧、摊销额预测

本次评估之固定资产折旧的预测基于五个方面的考虑，一是被评估单位固定资产折旧的会计政策；二是固定资产价值的构成及规模；三是固定资产投入使用的时间；四是固定资产的未来投资计划（未来年度的资本性支出形成的固定资产）；五是每年应负担的现有固定资产的更新费用和未来投资形成的固定资产的更新费用的年金。预测中折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年投入使用的资本性支出所形成的固定资产在下月起开始计提折旧。

则被评估单位未来年度的折旧、摊销预测值如下表：

单位：万元

项 目	2014年5-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年及以后各年
折旧与摊销	192.54	254.25	254.25	254.25	254.25	254.25	254.25

详见《企业未来收益及企业现金流量预测表》。

10) 须追加的资本性支出的预测

基于本次的评估假设，资本性支出系为保障企业生产经营能力所需的固定资产更新支出及新增设备的支出。经分析被评估单位的固定资产构成类型、使用时间、使用状况以及各类固定资产更新的周期，按本次评估的折现率，经年金化处理，预计每年所需的固定资产更新支出；根据企业的投资计划，按本次评估的折现率，经年金化处理，预计每年新增投资及其更新支出。

则被评估单位未来年度的资本性支出预测值如下表：

单位：万元

项 目	2014年5-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年及以后各年
资本性支出	46.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

八、资料清单

- 1、资产清查评估明细表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、生产经营统计资料；
- 7、其他资料。

（本页无正文）

被评估单位：（盖章）

法定代表人：（签字）

二〇一四年七月十六日

第三部分 评估技术说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围

1、评估对象与评估范围

本次评估的评估对象为重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为重庆华宇园林股份有限公司于评估基准日拥有的全部资产和负债。

资产总额为 87,034.05 万元（其中：流动资产 58,274.16 万元，非流动资产 28,759.89 万元）；总负债 26,270.56 万元；股东全部权益 60,763.49 万元。

2、委托评估的资产类型、账面金额

(1) 主要流动资产

其中货币资金 290.82 万元、应收票据 735.00 万元、应收账款 13,204.55 万元、预付账款 209.62 万元、其他应收款 7,358.47 万元、存货 36,475.70 万元。

(2) 长期应收款 24,790.50 万元。

(3) 长期股权投资：账面价值 1,000.00 万元，长期股权投资为对外股权投资，被投资单位具体情况如下：

计量单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	湘乡渝华生态农业发展有限公司	2014/03	100%	1,000.00
1	合计	-	-	1,000.00

➤ 基本情况

企业名称：湘乡渝华生态农业发展有限公司

住 所：湖南省湘乡市月山镇胜利村太平岭(原太平乡政府)

法定代表人：汤于

注册资本：人民币壹仟万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：林木、园艺作物、蔬菜、水果、坚果种植；园林绿化工程施工（凭有效的资质证书经营）；对花卉苗木种植业、旅游业的投资；农业技术开发、推广服务；园林机械、食用农产品销售。以上范围涉及行政许可项目的，凭有效的许可证件方可从事经营活动。

历史沿革：湘乡渝华生态农业发展有限公司由重庆华宇园林股份有限公司出资设立，于 2014 年 3 月 5 日在湘乡市工商行政管理局注册登记，取得注册号为 43038100002273 的《企业法人营业执照》。公司成立时股东认缴出资成本 1,000.00 万元，实缴注册资本人民币 1,000.00 万元，其中：法人股东重庆华宇园林股份有限公司缴纳出资额人民币 1,000.00 万元，占注册资本总额的 100%。2014 年 4 月 4 日，中审亚太会计师事务所湖南分所出具中审亚太审验字(2014)16003 号《验资报告》对上述出资情况进行验证。

截至 2014 年 4 月 30 日，湘乡渝华生态农业发展有限公司注册资本为 1,000.00 万元人民币，重庆华宇园林股份有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本总额的 100%。

(4) 主要固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆。

本次评估范围的房屋建筑物共计 9 项，总建筑面积为 2,824.59 平方米。账面价值构成如下：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	20,796,656.15	19,972,571.29
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	20,796,656.15	19,972,571.29

房屋基本情况表

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	103 房地证 2013 第 13880 号	江北区渝北四村 155 号 7—1 室	混合	2000 年 1 月	54.00	
2	102 房地证 2014 字第 07558 号	天安数码城.云谷 1 幢 701 号	钢混	2012 年 6 月	1797.54	抵押
3	102 房地证 2014 字第 07565 号	天安数码城.云谷 1 幢 801 号	钢混	2012 年 6 月	160.2	抵押
4	102 房地证 2014 字第 07575 号	天安数码城.云谷 1 幢 802 号	钢混	2012 年 6 月	90.77	抵押
5	102 房地证 2014 字第 07581 号	天安数码城.云谷 1 幢 803 号	钢混	2012 年 6 月	122.30	抵押
6	102 房地证 2014 字第 07490 号	天安数码城.云谷 1 幢 804 号	钢混	2012 年 6 月	210.46	抵押
7	102 房地证 2014 字第 07503 号	天安数码城.云谷 1 幢 807 号	钢混	2012 年 6 月	73.29	抵押
8	102 房地证 2014 字第 07512 号	天安数码城.云谷 1 幢 808 号	钢混	2012 年 6 月	179.39	抵押
9	102 房地证 2014 字第 07524 号	天安数码城.云谷 1 幢 809 号	钢混	2012 年 6 月	136.64	抵押
合计					2,824.59	

本次被评估单位申报评估的设备共计 428 台/套/件（其中车辆 41 辆、电子设备 315 台/套、机器设备 72 台/套）。其账面原值为 933.88 万元（其中机器设备的账面

原值 366.11 万元、车辆的账面原值 399.76 万元、电子设备的账面原值 168.01 万元)，其账面净值为 664.37 万元（其中机器设备的账面净值 281.37 万元、车辆的账面净值 297.12 万元、电子设备的账面净值 85.87 万元），无调整。被评估单位所申报设备除一小部分设备安放在公司本部外，其他设备均安放在被评估单位的各个工程项目所属工地上。

（5）无形资产：账面价值 11.31 万元，其中包括财务软件和专利使用权。

（6）长期待摊费用及递延所得税资产

长期待摊费用为办公室装修费用，原始入账价值为 99.13 万元，摊余价值为 85.89 万元；递延所得税资产 216.05 万元。

（7）主要负债

①短期借款：账面金额为 3,800.00 万元。

②应付账款：账面金额为 17,024.31 万元，主要系应付的材料款、苗木款等。

③应付职工薪酬：账面金额为 9.72 万元，主要系应付的员工工资及奖金、医疗保险、基本养老保险、失业保险等。

④应交税费：账面金额 3,117.26 万元，系应交的企业所得税、增值税、城建税等。

⑤其他应付款：账面金额 961.28 万元，系收到的保证金、往来款等。

⑥长期借款：账面金额 1,358.00 万元。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

本次评估范围内的房屋有 9 套，其中钢混结构房屋 8 套为尚未启用的办公楼；混合结构房屋 1 套，为公司注册地，现空置。钢混、混合结构类型房屋特征概述如下：

钢混结构房屋—“天安数码城·云谷”处的 8 套房产为钢筋混凝土独立基础，钢筋砼柱、梁承重，24 砖墙围护。砼屋架、平屋顶。现浇砼楼地面。地面为毛坯状水泥砂浆找平。外墙为铝板幕墙、石材幕墙、玻璃幕墙或隐框窗。内墙、天棚均为毛坯。门窗尚未安装。水、电、迅、消防、监控设备基本完好。房屋至评估基准日尚未启用。经勘查，房屋基础、承重构件和围护墙体均基本完好。

混合结构房屋仅有 1 套，为“江北区渝北四村 155 号 7-1 室”，其基础为钢筋混凝土或混凝土墙下条形基础，钢筋砼预制梁承重或 24 砖墙承重，24 砖墙围护。砼屋架、平屋顶。预制板楼地面；地面铺装地板或贴饰瓷砖，地板部分维护状况较

好，瓷砖维护状况一般。外墙石灰砂浆或水泥砂浆抹平，且墙面陈旧、泛黄，部分墙面剥落；内墙、天棚则均为涂料，稍有空鼓。红漆木门或铁门；铝合金窗或红漆木窗；少量变形或开关不灵活。水、电设备基本可正常使用，水卫个别损坏；电线部分老化。房屋为 2001 年 01 月建成房屋，使用时间较长，目前闲置。经勘查，房屋基础、承重构件较好；围护墙体一般。

本次评估的电子设备主要电脑、空调、办公家具等组成，大部分设备的使用时间是 2008 年到 2014 年；车辆 41 辆。所有固定资产全部分布在被评估单位母公司注册地和分公司注册所在地。

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等

被评估单位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。

（三）企业申报的无形资产情况

本次评估的无形资产为财务软件、专利授权费等。

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

本次资产清查的主要过程包括：首先指导被评估单位清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有抽查盘点、抽样函证、检查有关合同、协议、实地勘查、观察、核对账面记录等。清查工作的组织安排：在企业进行资产清查的基础上，成立清查小组，在公司相关专业人员的配合下，于 2014 年 5 月 20 日至 2014 年 5 月 29 日对公司的资产进行了实地清查，针对不同资产类型，具体实施如下：

1、流动资产

对流动资产的清查核实主要采取复核账面记录和现场实地盘点的方法进行。

（1）审核申报表

在明确了流动资产评估范围之后，评估人员审核了被评估单位填报的流动资产评估申报表等原始资料，对于不符合有关要求的申报资料，要求被评估单位进行修正。

（2）验证申报资料

①对基准日货币资金金额的验证

根据货币资金申报表所列金额，首先对库存现金进行监盘，根据期后发生额倒推至评估基准日应有余额并与账面期末数相核对；其次向银行函证企业银行存款于

评估基准日的账面余额并与评估基准日的银行对账单余额相核对，如有差额，再利用银行存款余额调节表上的记录，查明差额原因，确定货币资金申报金额的正确性。

②对应收账款、预付账款和其他应收款等往来债权金额的验证

对申报表中所列各项往来债权，首先与各科目的账面期末余额合计数进行核对，再对各明细项目金额进行逐笔账表核对，抽取部分大额款项向对方单位发函询证，以验证申报表列示金额的正确性。

(3) 分析债权情况

根据被评估单位填报的各往来债权申报明细表中所列业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务、业务人员的交谈了解，对账龄进行分析，预计风险损失，判断各账户欠款收回的可能性，并按照重要性原则进行了函证。

2、非流动资产

(1) 对房屋建筑物类清查：

①核对原始资料，根据提供的房屋建筑物明细资料进行产权界定，对工程概算，竣工资料、设计合同、评估申报表、账面原值进行了解、分析鉴别，对申报项目不全、重复、不清等错误之处由公司说明情况进行补充更改，做到账、物、表相符准确。

②评估人员与被评估单位资产清查人员一道以重庆华宇园林股份有限公司填报的评估申报表为依据，对被评估房屋建筑物等逐项调查、核实、核定；对面积、数量进行抽查，对重要项目详细调查、填写房屋建筑物评估基础资料表。

(2) 对设备、车辆的清查：评估人员对设备及车辆的勘察，主要为：①核查实物，即根据申报表所列项目，查对设备编号、确认资产的存在性，同时按机器铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月；②产权核查，对设备进行深入调查，主要通过查阅采购合同、购置发票等进行确认；③调查了解设备的实际技术状况，如在用、闲置及待报废等，查阅有关技术文件、资料，并对运行、维护保养情况等进行调查。

3、负债

对各类负债的清查核实主要采取复核账面记录和计算验证的方法，检查核实在评估目的实现后的实际债务人及应承担的金额，查阅有关合同和原始凭证，核实有无重复或漏记的情况，以确认申报项目及金额的正确性。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

本次资产清查核实过程中未发现有影响资产核实的事项。

（三）核实结论

1、资产核实结论

通过资产清查核实，我们认为该公司资产管理基础较好，有比较完善的内部控制制度，调整后报表的资产账、物、卡相符。

2、权属资料不完善等权属不清晰的资产

被评估单位有 3 辆汽车：湘 AFU358、鲁 SP2613、鲁 SE5209 产权持有人分别为文荣耀、汤小娟、汤小娟。重庆华宇园林股份有限公司与产权持有人都对车辆的产权作出了产权声明，证明车辆产权归重庆华宇园林股份有限公司所有。

3、企业申报的账外资产的核实结论

企业未申报帐外资产。

三、评估技术说明

（一）资产基础法评估技术说明

一）流动资产评估说明

企业流动资产是由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等项目组成。

1、货币资金

货币资金是由现金、银行存款和其他货币资金组成。

（1）现金

是指存放在企业财务部保险柜内的库存现金。评估人员于外勤工作日在企业财务负责人陪同下，对企业出纳人员管理的现金盘点情况进行监盘。并通过查阅现金日记账和未记账的收支凭证填报库存现金盘点表有关数据，经盘点核对后确认企业申报基准日现金余额正确无误，以核实后账面值确定评估值为 214,441.37 元。

（2）银行存款

是指企业存其各个开户银行的存款。评估人员分户审核了 2014 年 4 月 30 日的银行存款日记账与银行对账单，对金额不相符的账户编制银行存款余额调节表调节相符，并对银行账户进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值，评估结果为 2,543,789.20 元。

（3）其他货币资金

其他货币资金为企业转存的投标保证金。评估人员采用检查会计凭证、核对总账及明细账等程序进行了检查核实，确认其他货币资金的真实性。评估时，以审核

无误的账面值确定为评估值，评估结果为 150,000.00 元。

货币资金评估结果如下表：

计量单位：人民币元		
资产名称	账面金额	评估值
现金	214,441.37	214,441.37
银行存款	2,543,789.20	2,543,789.20
其他货币资金	150,000.00	150,000.00
合计	2,908,230.57	2,908,230.57

2、应收票据

被评估企业的应收票据账面价值为 7,350,000.00 元，为其收到的无息银行承兑汇票，通过核实其账务，并检查其库存票据无误后，以其账面值确认为评估值。

应收票据的评估值为 7,350,000.00 元。

3、应收账款

应收账款账面余额 146,448,816.38 元，计提的坏账准备 14,403,362.65 元，应收账款账面净额为 132,045,453.73 元。

应收账款全部为应收工程款。评估人员采用检查会计凭证、核对总账及明细账、函证等程序进行了检查核实，确认应收账款的真实性，并结合历史资料对以往的款项清欠情况进行了解，与销售和财务人员共同分析评价了相应客户的信用状况。

本次评估对正常的应收账款采用账龄分析法进行评估：1 年以内考虑 5%的坏账损失、1-2 年考虑 10%的坏账损失、2-3 年考虑 20%的坏账损失、3 以上年考虑 100%，但对其关联单位的应收账款不予考虑坏账损失，坏账准备评估为零。

应收账款按以上方法评估的评估值为：132,045,453.73 元。

4、预付账款

预付账款账面余额 2,096,199.51 元，计提的坏账准备为 0 元，预付账款账面净额为 2,096,199.51 元，主要为预付的材料费、苗木费等。评估人员采用函证，查阅采购合同和会计凭证等程序对款项的真实性进行了核实，并分析相应的货物或劳务可收回性，采用个别认定法对预付账款进行评估，未发现可能出现的对方不履约的证据，因此，以预计可收回金额作为评估值。

预付账款按以上方法评估的评估值为：2,096,199.51 元。

5、其他应收款

其他应收款账面余额 83,545,734.30 元，计提的坏账准备 9,961,015.34 元，其他应收款账面净额为 73,584,718.96 元。

其他应收款为应收工程保证金、职工借款等。评估人员采用检查会计凭证、核对总账及明细账、函证等程序进行了检查核实，确认其他应收款的真实性，并结合历史资料对以往的款项清欠情况进行了解，与销售和财务人员共同分析评价了相应客户的信用状况。

本次评估对正常的其他应收款采用账龄分析法进行评估：1年以内考虑5%的坏账损失、1-2年考虑10%的坏账损失、2-3年考虑20%的坏账损失、3年以上考虑100%，但对其关联单位的其他应收款不予考虑坏账损失，坏账准备评估为零。

其他应收款按以上方法评估的评估值为：73,584,718.96元。

6、存货

本次评估的存货包括：原材料、消耗性生物资产、工程施工，账面价值364,756,978.45元，无调整，未计提存货跌价准备。其中原材料1,514,854.20元，消耗性生物资产在产品7,236,795.30元，工程施工356,005,328.94元。评估人员在抽查核实了申报数量和申报金额的基础上，对其分别评估如下：

（1）原材料：原材料账面值为1,514,854.20元，无调整。其账面价值由买价加运杂费构成。通过现场了解，被评估企业的原材料为工程所需石料及苗木，经分析：其入账价值基本合理（材料价+运费），入库时间不长，且购买日与评估基准日相距不远，对市场价格变化较小的原材料，以核实后的账面值确认为评估值；对市场价格变化较大的原材料，以评估基准日的市价估算评估值。

经用上述方法评估并经汇总得出的原材料评估值为1,514,854.20元。

（2）消耗性生物资产：账面值7,236,795.30元，消耗性生物资产为被评估单位栽种于重庆北部新区重庆苗木产业科技园内的各种苗木。通过现场了解，网上询价、电话咨询苗木公司，由于其栽种时间不长，且购买日与评估基准日相距不远，对市场价格变化较小的消耗性生物资产，以核实后的账面值确认为评估值；对市场价格变化较大的以评估基准日的市价估算评估值。

经用上述方法评估并经汇总得出的消耗性生物资产的评估值为7,256,246.00元。

（3）工程施工：

（A）存货-工程施工

本次申报评估的存货-工程施工共计39项，其账面价值为356,005,328.95元。评估人员通过核实委估存货-工程施工的会计记录及查阅工程相关施工合同、工程预决算书以及付款凭证等资料，核实其账面价值的真实、合理性。委估存货-工程施工的相

关情况如下表所示:

序号	工程名称	账面价值	账面值内容
1	南川区森林工程(一期)一标段施工合同	96,194.92	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
2	重庆边城景区一期景观工程	12,983,798.75	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
3	渠县红色纪念园景观工程	6,246,262.54	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
4	政府采购合同(忠县高速路出口转盘)	425,168.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
5	金凤信息二期配套工程	1,409,382.73	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
6	桐梓蟠龙.首府景观工程	7,104,675.80	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
7	临安市第四期保障住房(衣锦人家)附属绿化配套工程	717,442.29	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
8	肥城市龙山河公园改造工程	27,494,195.47	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
9	肥城市引汶入城调水工程	58,818,913.42	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
10	山东肥城市龙山河两侧仿古建筑建设工程	94,363,475.42	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
11	肥城市文化路西延道路建设工程	8,848,177.26	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
12	贵州安顺多彩万象城	1,549,400.88	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
13	湖南郴州华盛世纪新城一期二标段园林景观工程	3,038,053.58	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
14	聚贤广场景观建筑绿化工程	80,000.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
15	临沂高新技术产业园入口门户景观	2,620,348.25	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
16	临沧城市森林公园纪念林义务植树苗木采购项目	78,072.43	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
17	万源市生态功能区转移支付植被恢复工程采购项目	1,572,550.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
18	西安首府-九锦台三期景观绿化工程	916,425.98	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
19	重庆悦来新城会展公园一期景观工程(三标段)	9,542,801.36	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
20	金茂(丽江)雪山语销售物业一期东南区园林景观及小市政工程	6,794,740.88	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
21	黑山谷假日国家景观工程	79,297.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
22	科华首座一期园林景观工程	3,579,173.95	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利

开元资产评估有限公司

序号	工程名称	账面价值	账面值内容
23	南川区黎香湖统筹城乡综合项目山体公园二期景观工程	599,673.94	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
24	肥城市康汇大街房屋及景观工程	19,738,838.44	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
25	大竹林青羽体育公园练习场周边绿化工程	225,158.17	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
26	云南省丽江市金茂雪山语一期小市政（消防车道）工程	3,105,577.06	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
27	肥城市文昌阁、龙山公园雕塑制作及安装项目	3,272,465.17	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
28	山东淄博桓台县猪龙河入口人工湿地二期工程	1,507,492.40	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
29	万源市体育中心绿化工程	1,099,324.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
30	108 国道零口至马召一级公路改建工程	1,450.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
31	山东莱芜雪野旅游区环湖公园工程	-8,501.41	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
32	红花岗经济开发区蚂蚁河生态湿地公园项目	6,404,229.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
33	南川黎香湖统筹城乡综合项目黎香湖新村二期景观工程	-48,540.74	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
34	贵州万亩花海项目（九霄云外主题公园花海湿地景区项目一期工程）	3,340,696.23	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
35	六盘水水城县万营水库工程项目	4,266,858.37	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
36	奉节县朱衣滨河公园绿化项目	-29,105.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
37	经花岗经济开发区深溪河景观及生态湿地公园工程	1,071,120.50	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
38	北部新区苗木生态园	63,182,836.89	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
39	零星	-82,795.00	材料费、人工费、机械使用费、间接费、毛利
合计		356,005,328.95	

（B）评估技术说明

a、评估对象概况：

存货-工程施工主要是重庆华宇园林股份有限公司实际发生的合同成本及合同

毛利，是已完工待结算的工程项目或未完工的工程项目。详见上文存货工程-施工明细。

b、评估方法及过程：

经对存货-工程施工的核实情况表明：委估存货-工程施工均为发生的材料费、人工费、机械使用费、间接费等工程发生成本及工程已发生但尚未结算部分的合同毛利。经查阅相关合同、工程预算书以及付款凭证等资料，核实账面值的合理性，以最终核实后账面值确认为评估值。具体评估方法如下：

①工程施工累计发生成本额=直接材料费+直接人工费+机械使用费+间接费用+其他直接费用

②工程施工的账面值=工程施工累计发生成本额+工程毛利额-工程结算额

③工程施工评估价值=工程施工的账面值

c、评估举例：

案例：山东肥城市龙山河两侧仿古建筑建设工程：（存货-工程施工清查评估明细表序号 10）

山东肥城市龙山河两侧仿古建筑建设工程位于山东省泰安市肥城市仪阳镇，工程开工于 2013 年 2 月，预计于 2014 年 10 月完工。工程主要为仿古建筑的建设及部分景观绿化工程。本工程合同金额为 203,968,896.70 元，无变更；合同总预算成本为 159,095,739.18 元。截止评估基准日，实际发生直接材料费用 54,855,215.98 元、直接人工费用 31,211,300.62 元、机械使用费 1,157,604.09 元、间接费用 124,087.00 元，其他直接费用 3,111,103.00 元。工程毛利额为 25,514,164.73 元。工程结算额为 21,610,000.00 元。

①工程施工累计发生成本额=直接材料费+直接人工费+机械使用费+间接费用+其他直接费用

工程施工累计发生成本额 = 54,855,215.98 + 31,211,300.62 + 1,157,604.09 + 124,087.00 + 3,111,103.00 = 90,459,310.69（元）

②工程施工的账面值=工程施工累计发生成本额+工程毛利额-工程结算额
= 90,459,310.69 + 25,514,164.73 - 21,610,000.00
= 94,363,475.42（元）

③工程施工评估价值=94,363,475.42（元）

d、评估结果

根据上述评估，存货-工程施工的评估值为 356,005,328.95 元。

存货评估结果如下表：

计量单位：人民币元		
资产名称	账面金额	评估值
原材料	1,514,854.20	1,514,854.20
消耗性生物资产	7,236,795.30	7,256,246.00
工程施工	356,005,328.95	356,005,328.95
合 计	364,756,978.45	364,776,429.15

二）长期应收款

长期应收款账面余额 247,905,018.24 元，计提的坏账准备 0.00 元，其他应收款账面净额为 247,905,018.24 元。

长期应收款为被评估单位 BOT(建设-经营-转让)或者 BT(建设-移交)项目应收款项。评估人员在对长期应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现坏账损失的情况。本次评估以长期应收款的账面值确定评估值。

其他应收款评估值为 247,905,018.24 元。

三）长期股权投资说明

本次被评估单位申报的长期投资系长期股权投资，账面价值 10,000,000.00 元，未提取长期投资减值准备，其基本情况如下：

计量单位：人民币元					
序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	湘乡渝华生态农业发展有限公司	2014/03	100%	10,000,000.00	10,000,000.00

对湘乡渝华生态农业发展有限公司采用与评估母公司的相同的方法对其各类资产、负债进行评估，按估算公式：被投资单位股东全部权益价值评估价值=各单项资产评估值之和-各单项负债评估值之和，以此估算该公司股东全部权益价值评估值，然后按以下公式计算长期股权投资的评估值，即：长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×持股比例

经以上方法评估长期投资评估结果如下：

计量单位：人民币元					
序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值	评估价值

			(%)		
1	湘乡渝华生态农业发展有限公司	2014/03	100%	10,000,000.00	9,737,216.03
2	合计	-	-	10,000,000.00	9,737,216.03

具体评估过程详见附件一湘乡渝华生态农业发展有限公司评估技术说明

四) 房屋类固定资产评估说明

(A) 评估范围

本次评估范围为重庆华宇园林股份有限公司的房屋建筑物。房屋建筑物共计 9 项，总建筑面积为 2,824.59 平方米。账面价值构成如下：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	20,796,656.15	19,917,689.57
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	20,796,656.15	19,917,689.57

(B) 实物资产分布情况及特点

1、基本权利状况

委估房产，除了“江北区渝北四村 155 号 7—1 房”（房屋建筑物清查评估明细表序号 1）位于重庆市江北区渝北四村 155 号外，其余房屋{（房屋建筑物清查评估明细表序号 2）至（房屋建筑物清查评估明细表序号 9）}均位于大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号“天安数码城·云谷”内。委估房产均为公司办公使用，截止评估基准日尚未投入使用。目前“江北区渝北四村 155 号 7—1 房”（房屋建筑物清查评估明细表序号 1）已办理房地产权证，相应房地权证证号为“103 房地证 2013 第 13880 号”证载房屋所有权人为重庆华宇园林股份有限公司，该套房产未设置抵押权。其余 8 项均已取得了房地产权证，且设置了银行按揭贷款抵押权，贷款方（抵押权人）为中国工商银行股份有限公司重庆大渡口支行；借款方（抵押人）为重庆华宇园林股份有限公司；担保方（开发商）为重庆天安数码城有限公司。

房屋基本情况表

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	103 房地证 2013 第 13880 号	江北区渝北四村 155 号 7—1 室	混合	2000 年 1 月	54.00	
2	102 房地证 2014 字第 07558 号	天安数码城.云谷 1 幢 701 号	钢混	2012 年 6 月	1797.54	抵押
3	102 房地证 2014 字第 07565 号	天安数码城.云谷 1 幢 801 号	钢混	2012 年 6 月	160.2	抵押
4	102 房地证 2014 字第 07575 号	天安数码城.云谷 1 幢 802 号	钢混	2012 年 6 月	90.77	抵押
5	102 房地证 2014 字第 07581 号	天安数码城.云谷 1 幢 803 号	钢混	2012 年 6 月	122.30	抵押
6	102 房地证 2014 字第 07490 号	天安数码城.云谷 1 幢 804 号	钢混	2012 年 6 月	210.46	抵押

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
7	102 房地证 2014 字第 07503 号	天安数码城·云谷 1 幢 807 号	钢混	2012 年 6 月	73.29	抵押
8	102 房地证 2014 字第 07512 号	天安数码城·云谷 1 幢 808 号	钢混	2012 年 6 月	179.39	抵押
9	102 房地证 2014 字第 07524 号	天安数码城·云谷 1 幢 809 号	钢混	2012 年 6 月	136.64	抵押
合计					2,824.59	

2、实物状况

公司房屋有 9 套，其中钢混结构房屋 8 套为尚未启用的办公楼；混合结构房屋 1 套，为公司注册地，现空置。钢混、混合结构类型房屋特征概述如下：

钢混结构房屋—“天安数码城·云谷”处的 8 套房产为钢筋混凝土独立基础，钢筋砼柱、梁承重，24 砖墙围护。砼屋架、平屋顶。现浇砼楼地面。地面为毛坯状水泥砂浆找平。外墙为铝板幕墙、石材幕墙、玻璃幕墙或隐框窗。内墙、天棚均为毛坯。门窗尚未安装。水、电、迅、消防、监控设备基本完好。房屋至评估基准日尚未启用。经勘查，房屋基础、承重构件和围护墙体均基本完好。

混合结构房屋有 1 套，为“江北区渝北四村 155 号 7—1 室”，其基础为钢筋混凝土或混凝土墙下条形基础，钢筋砼预制梁承重或 24 砖墙承重，24 砖墙围护。砼屋架、平屋顶。预制板楼地面；地面铺装地板或贴饰瓷砖，地板部分维护状况较好，瓷砖维护状况一般。外墙石灰砂浆或水泥砂浆抹平，且墙面陈旧、泛黄，部分墙面剥落；内墙、天棚则均为涂料，稍有空鼓。红漆木门或铁门；铝合金窗或红漆木窗；少量变形或开关不灵活。水、电设备基本可正常使用，水卫个别损坏；电线部分老化。房屋为 2001 年 01 月建成房屋，使用时间较长，目前闲置。经勘查，房屋基础、承重构件较好；围护墙体一般。

（C）评估依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国国家标准房地产估价规范 GB/T50291 — 1999；
- 4、原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]城住字 678 号；
- 5、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 6、当地及周边地区房地产市场买卖信息与资料；
- 7、被评估单位提供的房屋权属资料及购买合同。
- 8、其他资料。

（D）评估方法及评估过程

1、评估方法选取的依据

房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

委估 9 套房产属于商品住宅或办公楼，采用成本法难以反映其真正的价值，故不宜用成本法评估；同时由于评估对象尚无收益，难以预测开发完成后房地产的价值，不宜采用收益法及假设开发法评估。而各房屋所处位置的房地产市场发育较成熟且存在可比拟的房地产成交案例，故采用市场法对其进行评估。

2、评估公式与参数的选取

市场法的定义：市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式：

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

其中房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

（E）评估举例

案例：房屋建筑物-天安数码城·云谷 1 幢 804 号（房屋建筑物清查评估明细表序号：6）

1、房地产价格影响因素分析

1) 一般因素分析

（1）地理位置及行政区建制：

大渡口区地处重庆市主城区西南部。东接巴南区，南邻江津区，西、北向则与九龙坡区相依靠。其地域范围为东经 106° 23′ -106° 31′、北纬 29° 20′ -29° 30′。大渡口区全区总面积约 103 平方公里，南北长 17.25 公里，东西宽 13.75 公里。人口 32 万。现辖新山村街道、跃进村街道、九宫庙街道、茄子溪街道、春晖路街道、

八桥镇、建胜镇、跳磴镇等 5 个街道、3 个镇。区内以低山、中丘、浅丘、平坝地貌类型为主。地势由西北向东南呈阶梯状逐渐由高向低变化之势。

(2) 自然气候：大渡口区属亚热带季风性湿润气候，年平均气温 18.7℃，冬暖夏热，无霜期长、雨量充沛。区内河流均属长江水系。长江干流、跳磴河、桃花溪、伏牛溪等多条河流绕区境而过。

(3) 交通条件：大渡口区交通便利。铁路方面：川黔、成渝、襄渝铁路交汇于此，且目前区内已建有 6 个火车站、7 条铁路专用线。公路有内环高速、陈庾路、大件路、袁茄路、华福路、郭伏路、滨江路、中坝路、金建路、双山路、福茄路、新九中路构成区内交通网络，四通八达；长江干线绕区而过，区内通航里程达 32 公里，且沿长江干线，多个码头如中交茄子溪码头、重庆新港码头、重钢码头、伏牛溪危险品码头、落中子散货码头等在此聚集。

(4) 经济概况：

作为重庆都市圈的重要组成部分，近年来，大渡口区经济凭借区位、资源、环境等优势而全面提速。目前区内以“先进装备制造业、生产性服务业、新材料产业、食品医药产业、现代物流业”等提速产业再造为重点，积极推进产城融合，着力于推动产业集聚示范区的优化升级。新兴产业在此背景下加快集聚，以“建桥园区”的升级为典型，其低廉的商务成本、高额的投资收益等诸多诱惑吸引了众多海内外客驻足集聚于此。

2) 区域因素分析

区域因素指估价对象所在城镇对房价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间房价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通便捷程度、公用设施完备度、基础设施完善度、区域环境条件、交通管制和自然条件等。

(1) 区域概况：

重庆市大渡口区春晖路街道办事处设立于 2002 年初，地处大渡口区北部，重庆市西南郊。接壤于大渡口区区级机关及各街道，春晖路街道面积 22 平方公里，其中街镇面积为 4.5 平方公里。现辖有翠华、柏华、新华、阳光、松青路、锦凤等 6 大社区。辖区内交通便利、经济繁荣、居民密集，属于大渡口区的三大“经济、文化、商贸”中心之一。区内第三产业随着城市化进程的进一步推进而蓬勃发展。商贸、房地产、物流、餐饮等诸多产业方兴未艾，步行街商机无限。

(2) 交通条件：

评估对象位于重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号。地处大渡口区内环出口，

近大渡口区商圈，东临长江，西接陈庾路，距江北国际机场只需 35 分钟，并无缝衔接于轻轨二号线，且有 BRT 快速公交、224 路、258 路、472 路、473 路、538 路、836 路等多路公交通行。交通极为便利。

(3) 基础设施条件：

供水：该区域主要由市政供水，通过市政管道供水管线供水，供水保证率 95%以上。

排水：该区通过市政管道排水，排水满足程度为 95%以上。

供电：该区域主要由市政供电，电保证率为 95%以上。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通。

供暖：该区域内未铺装供暖管道，无供暖设施。

天然气：该区域内尚未铺装天然气管道。

配套设施：该区域内相关配套设施较健全，区域内分布了各类学校、医院，餐馆、银行，为人们的学习生活提供了便利。

(4) 环境条件

评估对象所在天安数码城.云谷绿化状况较好，周围为各类学校、医院，餐馆、银行所环绕，自然、人文综合环境状况较好。

(5) 估价对象所处微观区域因素

待估房产周边基础配套设施较完善，交通便捷，周边 1 公里范围内主要因素如下：

银行商业网点：中国银行钢花路分理处、中国建设银行重庆松青路支行、中国工商银行九宫庙分理处、中国农业银行九宫庙支行等。

学校医院：蓝馨园幼儿园、娃娃国幼儿园、大渡口钰鑫小学校、百花小学、重庆三十七中、大渡口区红岭医院、大渡口区第一人民医院、大渡口区中医院等。

住宅、写字楼：金色世纪、柏华小区、渝港花园、新城明珠、华庭紫苑、春晖大楼、银都大楼等。

宾馆超市：莎菲酒店、重庆豪泰尔酒店式公寓、雨田连锁超市大渡口店等。

道路交通：临翠柏路、接陈庾路，接西城大道、内环快速路。

政府机关：大渡口区政府、法院、检察院等。

3) 个别因素分析

天安数码城.云谷 1 幢 804 号，建筑面积 210.76 平方米，层高约 4.9 米，框架结构，已取的房地产权证，证号《102 房地证 2014 字第 07490 号》。其装饰情况为：

地面为水泥砂浆找平。外墙为铝板幕墙、石材幕墙、玻璃幕墙或隐框窗。内墙、天棚均为毛坯。门窗尚未安装。设备包括水、电、迅、消防、监控等。且水电设备基本完好。房屋至评估基准日尚未启用。准备为重庆华宇园林股份有限公司的新办公楼。

2、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产评估要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态；也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

根据估价对象土地用途、地理位置、周边自然与人文经济环境、市政配套设施的客观条件，以及从充分利用土地资源目的出发，估价对象按设计用途使用符合最高最佳使用。

3、评估测算过程

1) 选取可比实例：

估价人员选取与估价对象的用途相近、交易类型相同、区域及个别因素条件相近、交易情况正常的具有替代性和相关性的三个可比实例，列示于下表：

估价对象与可比实例基本情况表

估价对象与可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名 称	天安数码城. 云谷 1 幢 804 号	天安数码城. 云谷 4 幢 807	天安数码城. 云谷 4 幢 708 号	天安数码城. 云谷 1 幢 703 号
座 落	翠柏路 101 号	翠柏路 101 号	翠柏路 101 号	翠柏路 101 号
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
交易价格(元/m ²)	待测算	7980	7930	7780

2) 估价对象和可比实例比较因素选择和条件说明, 列表如下:

比较因素条件说明表

估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较项目					
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2014 年 4 月	2014 年 4 月	2014 年 4 月	2014 年 4 月
房 地 产 状 况 比 较	区 位 状 况 比 较	商服繁华度	较好	较好	较好
		交通便捷度	较好	较好	较好
		基础设施完备度	较好	较好	较好
		公共设施完善度	较好	较好	较好
		环境质量优劣度	较好	较好	较好
	个 别 因 素 比 较	新旧程度	2012 年建成	2012 年建成	2012 年建成
		楼层	8/8	7/8	7/8
		平面布置	较好	较好	较好
		采光、通风等	较好	好	较好
		装修标准	毛坯	毛坯	毛坯
		设施齐备	较好	较好	较好

3) 比较因素条件指数表的确定:

除交易日期外, 均以估价对象的各因素条件为基础, 相应指数为 100, 将可比实例相应因素条件与估价对象相比较确定相应的指数, 列于下表:

比较修正系数表

估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较项目					
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100	100/100	100/100	100/100
状 况 比 较	修 正 系 数	商服繁华度	100	100/100	100/100
		交通便捷度	100	100/100	100/100

		基础设施完备度	100	100/100	100/100	100/100
		公共设施完善度	100	100/100	100/100	100/100
		环境质量优劣度	100	100/100	100/100	100/100
	个别因素修正	新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
		楼层	100	100/100	100/99	100/99
		平面布置	100	100/100	100/100	100/100
		采光、通风等	100	100/102	100/102	100/100
		装修标准	100	100/100	100/100	100/100
		设施齐备	100	100/100	100/100	100/100

4) 比准价格的确定:

根据可比实例房地产的销售价格、差异评分及系数修正, 计算委估房地产的比准价格和现时价格。比准价格的计算过程列示于下表:

比准价格计算表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
修正项目			
交易价 (元/平方米)	7980	7930	7780
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000
房地产状况	0.9804	0.9903	1.0101
比准价格	7824	7853	7860
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价 (元/m ²)	7846		

5) 评估值

评估值=7846×210.46= 1,651,300 元

(F) 评估结果

房屋建筑物账面净值为 19,917,689.57 元; 评估净值为 22,271,200.00 元; 评估增值额 2,353,510.43 元, 增值率 11.82%。

(G) 特别事项说明

1、评估人员对委估建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录, 但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况, 评估人员不承担对建筑物结构质量进行调查的责任, 也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按委估资产可正常使用情况下进行评估的。

2、本部分的评估结果中, 均包括所属土地使用权之价值。

3、根据房屋购买合同和房地产权证, “天安数码城·云谷”的 8 套房产所在土地, 为出让工业用地, 房地产权证证载的房屋用途为工业用房, 而委估房产则以写字楼

形式买卖交易，存在未按规定土地用途开发交易之风险。

4、“天安数码城·云谷”的8套房产已设置银行按揭贷款抵押权，本次评估未考虑按揭抵押对评估结果的影响。

五) 设备及车辆评估说明

1、评估范围

本次被评估单位申报评估的设备共计 428 台/套/件（其中车辆 41 辆、电子设备 315 台/套、机器设备 72 台/套）。其账面原值为 9,338,843.87 元（其中机器设备的账面原值 3,661,120.00 元、车辆的账面原值 3,997,619.89 元、电子设备的账面原值 1,680,103.98 元），其账面净值为 6,643,653.83 元（其中机器设备的账面净值 2,813,736.79 元、车辆的账面净值 2,971,174.00 元、电子设备的账面净值 858,743.04 元），无调整。被评估单位所申报设备除一小部分设备安放在公司本部外，其他设备均在被评估单位的各个工程项目所属工地上使用。

2、资产状况

委估设备主要由工程机械、电脑、办公家具等组成，该公司设备基本从国内购入。被评估单位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。委估机器设备购买时间跨度时间较大，为 2002 年至 2014 年间，均为用于工地施工的建筑工程设备及配套设备；委估车辆为 2008 年至 2014 年间购入，主要是为便于施工的工程车辆和专项车辆和用于工地来往的越野车辆，其车辆的使用、维护、保养状况良好；电子设备为普通办公设备，为打印机、复印机、空调等。

3、评估依据

- (1) 机械工业出版社 2014 年《机电产品报价手册》；
- (2) 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- (3) 被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- (4) 被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- (5) 评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；
- (6) 评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- (7) 被评估单位申报的《固定资产——机器设备清查评估明细表》；
- (8) 被评估单位申报的《固定资产——电子设备清查评估明细表》；
- (9) 被评估单位申报的《固定资产——车辆设备清查评估明细表》；
- (10) 其他。

4、评估程序

首先指导公司进行资产清查，填报机器设备、车辆及电子设备清查评估明细表，然后组织专业人员进行现场勘查，对主要机器设备、电子设备、车辆的规格型号、产地、启用时间、使用、维修、保养状况进行核对和检查，搜集有关资料，明确产权归属，初步确定各机器设备、电子设备、车辆的成新率，查找有关价格及成新率资料，逐台评定估算，在此基础上汇总得出评估原值及评估净值

5、评估方法

所有设备、车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

（1）评估原值的估算：

①国产设备评估原值的估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

A.设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B.运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—5%计费；

C.安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—30%计费；

D.资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为 6.00%；

建设期一年至三年（含三年），利率为 6.15%；

E.其他费用：按具体情况考虑。

②车辆评估原值的估算：

评估原值 = 购置价 + 购置附加税 + 其他

其中：

购置价：按评估基准日的市价估算；

购置附加税：按不含增值税的汽车购置价的 10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

(2) 成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于机器设备，如三一挖掘机、柳工装载机、沙浆搅拌机、发电机等关键建筑施工设备，采用综合分析法；即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

②对于电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) $\div$ 经济使用寿命年限 $\times 100\%$

②对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) $\div$ 经济使用寿命年限 $\times 100\%$

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) $\div$ 规定行驶里程 $\times 100\%$

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3 = (发动机系统得分 $\times 0.4$ + 底盘得分 $\times 0.3$ + 车身及装饰得分 $\times 0.1$ + 电气设备得分 $\times 0.2$) $\div 100 \times 100\%$

6、评估举例

例 1：被评估单位于 2012 年 11 月 30 日购置并启用的规格为 SY365C-8 的 SY365C-8 型的三一挖掘机一台（见机器设备清查评估明细表第 37 序号）。依估算公式有：

评估净值=评估原值×成新率

评估原值的估算：

①设备购置价：经查阅有关价格资料及询价，该设备在评估基准日考虑折扣后的含税购置价约为 1,653,000.00（元）/台；企业无增值税应税收入。

②运杂费：运杂费按 5%的费率计算考虑。

③安装调试费：安装调试费已包含在购置价中，这里不再考虑。

④资金成本：时间较短，不予考虑。

⑤其他费用：这里不予考虑。

故：评估原值=1,653,000.00+1,653,000.00×5% +0.00 +0.00 +0.00
=1,735,700.00（元）（取整）

成新率的估算：

采用综合分析法估算其成新率，即以使用年限法为基础，初定该设备的尚可使用年限，再通过对设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况的分析，确定以下调整系数，得到该设备的尚可使用年限，估算其综合成新率。

根据设计标准及该被评估单位的具体情况，委估设备的经济使用寿命年限一般为 16 年左右，现约已使用 1.42 年，依成新率估算公式有：

经过现场勘查和被评估单位人员交流，该设备属于成品套设备，该设备属于被评估单位建筑施工的的主要设备之一，属于较新设备，无大型维修记录。

现场鉴定系数调整值如下：

设备调整系数项目	代号	现场鉴定情况	系数调整值
设备利用系数	C1	利用率低	0.99
设备负荷系数	C2	超负荷运行	1.00
设备维护保养状况系数	C3	维护保养正常	1.00
设备原始制造质量系数	C4	制造质量良好	1.00
设备工作环境系数	C5	工作环境情况正常	1.00

设备故障系数	C6	工作情况正常	1.00
--------	----	--------	------

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率 } K &= n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\% \\
 &= (16 - 1.42) \div 16 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 100\% \\
 &= 90.21\%
 \end{aligned}$$

根据现场勘查情况，该设备使用正常，综合考虑其成新率取整为 90%。

评估净值的估算：

$$\begin{aligned}
 \text{评估净值} &= \text{评估原值} \times \text{成新率} \\
 &= 1,735,700.00 \times 90\% \\
 &= 1,562,130.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

例 2：被评估单位于 2013 年 01 月 23 日购置并启用的牌号为浙 A082ZC 的型号为 SVW6451LED 的大众多用途乘用车型号一辆（见车辆清查评估明细表第 9 序号），已行驶 40000.00 公里。依估算公式有：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

评估原值的估算：

$$\text{评估原值} = \text{购置价} + \text{购置附加税} + \text{其他费用}$$

其中：

①购置价：经查阅有关资料，该类型车于评估基准日现行市场价约为 216,000.00 元。

②购置附加税：车辆购置税按不含增值税车辆购置价的 10%估算。

$$\begin{aligned}
 \text{购置附加税} &= 216,000.00 \div 1.17 \times 10\% \\
 &= 18,461.54 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

③其他费用：主要考虑上牌费用，按 600.00 元估算。

$$\begin{aligned}
 \text{故：评估原值} &= 216,000.00 + 18,461.54 + 600.00 \\
 &= 235,100.00 \text{（元）（取整）}
 \end{aligned}$$

成新率的估算：

① 按使用年限法估算其成新率 1：

该车辆的经济使用寿命年限为 15.00 年，现已使用 1.25 年，依成新率 1 估算公式：

$$\begin{aligned}
 \text{成新率 } 1 &= (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\% \\
 &= (15.00 - 1.25) \div 15.00 \times 100\%
 \end{aligned}$$

$$= 91.67\%$$

② 按行驶里程法估算其成新率 2:

该车辆规定行驶里程为 500,000.00 公里，已运行 40,000.00 公里。依成新率 2 估算公式有：

$$\begin{aligned} \text{成新率 2} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已运行里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (500,000.00 - 40,000.00) \div 500,000.00 \times 100\% \\ &= 92.00\% \end{aligned}$$

③按现场打分法估算成新率 3:

根据现场勘查，该车辆系新车，发动机系统、车身底盘情况良好，具体见表：

车辆现场清查评估基础资料表

计量单位：人民币元

车辆名称	大众多用途乘用车		规格型号	SVW6451LED		生产厂家	上海大众汽车有限公司		
购置年月	'2013-01-23	启用年月	'2013-01-23	账面原值	269, 292.00		账面净值	210,113.65	
系 统	状 况						权重	打分	得分
发动机系统	固定机件： 好								

估算成新率

成新率=成新率 1、成新率 2、成新率 3 中的最低者

=90%

评估净值的估算：

评估净值=评估原值×成新率

= 235,100.00×90%

= 211,590.00 （元）

例 3：被评估单位 2013 年 7 月购置并启用的佳能 2422D 型复印机一台（见电子设备清查评估明细表第 179 序号），生产厂家为佳能公司。账面原值为 12,900.00 元，账面净值 10,224.50 元。

估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

①评估原值的估算：

评估原值=可用设备含税购置价

经过有关咨询，该设备与基准日的含税购置价格为市场价格为 9,500.00 元/台。

评估原值 = 9,500.00 元

②成新率的估算：

主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。

根据设计标准及该被评估单位的具体情况，该设备的经济耐用年限为 5 年，该设备已使用了 0.75 年，尚可使用年限为 4.25 年，经现场勘查设备能正常使用。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=4.25÷5×100%

=85%

根据现场勘查情况，确定该空调成新率为 85%。

③评估净值

评估净值=9,500.00×85 %=8,075.00 元

7、评估结果：

金额单位：人民币元

账 面 原 值	9,338,843.87	账 面 净 值	6,643,653.83
评 估 原 值	8,483,500.00	评 估 净 值	7,091,255.00
增 值 额	-855,343.87	增 值 额	447,601.17

开元资产评估有限公司

增 值 率	-9.16%	增 值 率	6.74%
-------	--------	-------	-------

(8) 重要事项说明:

无

六) 无形资产评估说明

本次被评估单位申报的无形资产包括 3 项财务软件、1 项专利使用权。原始账面价值 187,100.00 元, 账面价值 113,122.21。

评估人员查阅了相关财务软件的账簿和凭证, 在核实无误的基础上, 网上查询了相关软件的报价, 按照最新的市场价格确认其评估值。

评估人员查阅了专利使用权许可协议、相关账簿和凭证, 核实了其真实性。按照: 评估值 = 原始取得价 ÷ 协议使用年限 × 剩余许可使用年限, 确认专利使用权评估值。

按以上方法无形资产的评估值为 141,866.67。

七) 长期待摊费用评估说明

本次被评估单位申报的长期待摊费用为办公室装修费用, 评估人员查阅了相关账簿和凭证, 经过调查核实, 办公室为被评估单位承租于重庆市北滨一路 506 号办公用房, 房屋租赁期为 15 年, 自 2013 年 3 月 20 日起至 2027 年 5 月 31 日止。该办公室装修费用及相关设施工程款原始入账价值为 991,298.42 元, 按照 120 个月摊销期进行摊销, 摊余价值为 858,942.74 元。因发生时间不长, 故以未摊销完毕的账面余额作为评估值。

长期待摊费用评估值为 858,942.74 元。

八) 递延所得税资产评估说明

本次被评估单位申报的递延所得税资产账面值为 2,160,504.40 元, 无调整。系被评估企业计提坏账准备形成的应纳所得税的时间性差异的借方金额, 由于本次评估对被评估企业的往来款分项按预计可回收金额评估, 预计损失原则与审计一致。故递延税款资产按经审计核实的账面值估算评估值。

经上述评估, 递延所得税资产评估价值为 2,160,504.40 元。

九) 负债评估说明

1、短期借款

被评估企业的短期借款的账面价值为 38,000,000.00 元, 均系流动资金借款。经核实, 其借款利息已按期支付, 经核实其相关借款协议、借款合同无误后, 以经审计核实后的账面值估算评估值, 其评估值为 38,000,000.00 元。

2、应付账款

应付账款账面值 170,243,125.34 元，主要为应付材料款、苗木款、工程款等。评估人员查阅了采购合同、会计账簿和凭证，与被评估单位财务人员进行了沟通核实，在确认相关债务真实性和申报金额正确性的基础上以核实无误的审计后账面值确定评估值。应付账款的评估值为 170,243,125.34 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 97,187.98 元，包括工资、奖金、津贴和补贴及工会经费和职工教育经费等。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证，确认该部分款项于评估基准日后需全额支付，以核实无误的审计后账面值确定评估值。应付职工薪酬的评估值为 97,187.98 元。

4、应交税费

应交税费账面价值 31,172,552.72 元，系欠缴的营业税、企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等。经核实，其税金的计提、缴付记录准确，故以经审计核实后的账面值确认为评估值 31,172,552.72 元。

5、其他应付款

其他应付款账面值 9,612,764.33 元，主要为应付保证金、往来款、租金等。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同，以核实无误的审计后账面值确定评估值。其他应付款的评估值为 9,612,764.33 元。

6、长期借款

其账面价值 13,580,000.00 元，经核实，其利息已按期支付，经核实相关协议、合同无误后，以经审计核实后的账面值估算评估值。其评估值为 13,580,000.00 元。

十) 评估结论

被评估单位的股东全部权益（净资产）价值资产基础法评估结果

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2014 年 4 月 30 日

计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	58,274.16	58,276.10	1.95	0.00%
2	非流动资产	28,759.89	29,016.60	256.71	0.89%
	其中：长期应收款	24,790.50	24,790.50	-	-
3	其中：长期股权投资	1,000.00	973.72	-26.28	-2.63%

4	固定资产	2,656.13	2,936.25	280.11	10.55%
	无形资产	11.31	14.19	2.87	25.41%
5	长期待摊费用	85.89	85.89	-	-
6	递延所得税资产	216.05	216.05	-	-
7	资产总计	87,034.05	87,292.70	258.65	0.30%
8	流动负债	24,912.56	24,912.56	-	-
	非流动负债	1,358.00	1,358.00	-	-
9	负债合计	26,270.56	26,270.56	-	-
10	净资产（所有者权益）	60,763.49	61,022.14	258.65	0.43%

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 61,022.14 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 60,763.49 万元，评估增值 258.65 万元，增值率 0.43%。

（二）收益法评估技术说明

一）评估方法及思路

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。其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值

r—折现率

n—收益年限（整个预测期）

A_i—未来第 i 个收益期的预期收益额。

1、评估方法恰当性分析

本次评估选择收益法是基于以下理由：

（1）根据总体情况判断收益法的适用性

从被评估单位所属的园林绿化行业判断，目前该行业呈现快速良好发展态势，并形成日渐完善的产业链和相对成熟的产业发展环境。越来越多的城市、区县将园林绿化建设作为发展规划的重点之一，不断加大园林绿化的投入，相关部门的高度

重视，硬性的园林绿化要求保障了发展空间，同时保证了工程项目较高的毛利率，为收益法预测提供了可靠的市场基础。

从被评估单位自身所处发展阶段分析：被评估单位成立于 2001 年，是一家集苗木生产、景观设计、园林工程、园林养护于一体的城市园林绿化公司。公司目前获得了园林景观规划设计甲级资质证书、城市园林绿化企业壹级资质证书、风景园林工程设计专项乙级资质证书、市政公用工程施工总承包叁级、园林古建筑工程专业承包叁级；重庆市环境污染治理甲级资质证书、重庆市造林绿化施工单位甲级资质证书；2011 年取得了高新技术企业证书，截止评估基准日企业先后取得了两项发明专利和四项实用新型技术的专利权；而且企业在西部大开发的大背景下，获得了税收优惠；由此，2011 年至评估基准日公司营业收入和营业利润保持着较快的增长，公司进入高速发展的阶段。

根据上述分析：被评估单位未来收益可以合理预测，适宜采用收益法进行评估。

（2）根据企业会计报表判断收益现值法的适用性

根据对被评估单位近几年经审计的会计报表数据分析表明：其近几年的营业收入、营业利润、净利润、等财务指标基本呈较快增长态势，其来源真实合理，表明被评估单位已进入较快发展阶段，具有较强的盈利能力。

（3）从被评估单位未来收益的可预测性和能否用货币计量来判断

被评估单位近几年经审计会计报表数据表明：其近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，其来源真实合理，评估对象的获利能力从前几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量。因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

（4）从与被评估单位获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估单位的风险主要有宏观经济环境风险、政策环境风险、技术风险、人才和经验风险等。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法进行评估。

2、运用收益法进行评估的思路

1) 收益法评估的公式

常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。本次评估的重庆华宇股东全部权益价值的总体思路是采用间接法，即先估算被评估单位的企业自由现金流量，推算企业整体价值，扣除付息债务资本价值后得到股东权益价值的评估值。在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（评估基准日后至 2019 年末）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，扣除被评估单位基准日付息负债即得到被评估单位的股东全部权益价值。根据上述分析，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为明确预测期，从 2014 年 5 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止，共 5.67 年，此阶段为被评估单位的增长期并趋于稳定；第二阶段为永续年期，2020 年 1 月 1 日开始，此阶段被评估单位进入稳定期，将保持 2020 年的收益额水平，并基本稳定。其基本估算公式如下：

企业整体价值＝未来收益期内各期预测的自由现金净流量现值之和＋单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期的收益年限，本次评估取 5.67 年；

A_i—明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A_t—未来收益稳定年度的预期企业自由现金流量；

i—收益折现期（年），取 2014 年 5 月 1 日为 $i=0$ ；2019 年 12 月 31 日为： $i=t=5.67$ ；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息 $\times$ （1-所得税率）-资本性支出-净营运资金追加额

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2) 收益法评估的思路

（1）结合宏观经济形势对被评估单位收益现状以及市场、行业、竞争、环境等因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

（2）对被评估单位的全部资产及负债进行分析，重点分析资产的匹配、利用情况，调整非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入、支出，调整偶然性收入和支出；

（3）对被评估单位近期若干年的收益进行比较精确的逐年统计；

（4）对被评估单位未来远期收益趋势进行判断和估算；

（5）综合被评估单位评估基准日的资产、负债状况和未来收入的变化趋势分析，预测其运营资金的增减变动和维持现有生产能力及预计扩增的固定资产更新的资本支出；

（6）在上述分析的基础上，估算企业自由现金流量；

（7）在综合分析评估基准日的利率水平、市场投资回报率、公司特有风险收益率（包括规模超额收益率）和被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型（CAPM）综合估算其权益资本成本，并参照对比公司的资本结构等因素，综合估算被评估单位的股权收益率，进而综合估算全部资本加权平均成本（WACC），并以此作为评估对象的全部资本的自由现金净流量的折现率。

（8）将企业自由现金流量折现到评估基准日并累加求和；

（9）对非经营性资产、溢余资产单独评估，包括未在收益法涵盖范围的被评估单位子公司——湘乡渝华生态农业发展有限公司的长期投资价值；

（10）估算被评估单位的整体价值，扣除评估基准日付息债务的价值，推算被评估单位的股东全部权益价值。

二) 评估过程

1、宏观因素分析

今年以来,面对复杂严峻的国内外形势,党中央、国务院保持定力、主动作为,着力改革创新,着力转型升级,着力改善民生,国民经济开局平稳,总体良好。

经国家统计局初步核算,上半年国内生产总值 128,213 亿元,按可比价格计算,同比增长 7.4%。其中,分产业看,第一产业增加值 7776 亿元,同比增长 3.5%;第二产业增加值 57587 亿元,增长 7.3%;第三产业增加值 62850 亿元,增长 7.8%。从环比看,一季度国内生产总值增长 1.4%。

经济运行总体平稳,主要表现在:

(1) 农业生产形势稳定

根据全国 11 万多农户种植意向调查,2014 年全国稻谷意向种植面积增长 0.15%,小麦减少 0.56%,玉米增长 1.75%,棉花减少 6.77%。目前,主产区苗情正常。一季度,猪牛羊禽肉产量 2347 万吨,同比增长 2.0%,其中猪肉产量 1607 万吨,增长 3.5%。

(2) 工业生产增速有所回落

一季度,全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 8.7%,增幅比上年同期回落 0.8 个百分点。分经济类型看,国有及国有控股企业增加值同比增长 4.5%,集体企业增长 3.1%,股份制企业增长 10.0%,外商及港澳台商投资企业增长 7.8%。分三大门类看,采矿业增加值同比增长 3.3%,制造业增长 9.9%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 4.5%。分地区看,东部地区增加值同比增长 8.1%,中部地区增长 8.9%,西部地区增长 10.4%。分产品看,464 种产品中有 324 种产品产量同比增长。一季度规模以上工业企业产销率达到 97.1%,同比下降 0.1 个百分点。规模以上工业企业实现出口交货值 25773 亿元,同比增长 4.2%。3 月份,规模以上工业增加值同比增长 8.8%,环比增长 0.81%。

1-2 月份,全国规模以上工业企业实现利润 7793 亿元,同比增长 9.4%,其中,主营活动利润 7396 亿元,增长 8.4%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.18 元,主营业务收入利润率为 5.28%。

(3) 固定资产投资增速高位放缓

一季度,固定资产投资(不含农户)68322 亿元,同比名义增长 17.6%(扣除价格因素实际增长 16.3%),增幅比上年同期回落 3.3 个百分点。其中,国有及国有控股投资 20644 亿元,增长 14.5%;民间投资 44303 亿元,增长 20.9%,占全部投资的比

重为 64.8%。分地区看，东部地区投资同比增长 16.4%，中部地区增长 20.2%，西部地区增长 19.1%。分产业看，第一产业投资 1170 亿元，同比增长 25.8%；第二产业投资 28254 亿元，增长 14.7%；第三产业投资 38898 亿元，增长 19.6%。从到位资金情况看，一季度到位资金 95744 亿元，同比增长 12.8%。其中，国家预算资金增长 18.2%，国内贷款增长 15.3%，自筹资金增长 15.6%，利用外资下降 6.2%。一季度新开工项目计划总投资 55015 亿元，同比增长 12.6%。从环比看，3 月份固定资产投资（不含农户）增长 1.24%。

一季度，全国房地产开发投资 15339 亿元，同比名义增长 16.8%（扣除价格因素实际增长 15.5%），其中住宅投资增长 16.8%。房屋新开工面积 29090 万平方米，同比下降 25.2%，其中住宅新开工面积下降 27.2%。全国商品房销售面积 20111 万平方米，同比下降 3.8%，其中住宅销售面积下降 5.7%。全国商品房销售额 13263 亿元，同比下降 5.2%，其中住宅销售额下降 7.7%。房地产开发企业土地购置面积 5990 万平方米，同比下降 2.3%。3 月末，全国商品房待售面积 52163 万平方米，同比增长 22.9%。一季度，房地产开发企业到位资金 28731 亿元，同比增长 6.6%。

（4）市场销售稳定增长

一季度，社会消费品零售总额 62081 亿元，同比名义增长 12.0%（扣除价格因素实际增长 10.9%）。其中，限额以上单位消费品零售额 30275 亿元，增长 9.7%，限额以上单位网上零售额 815 亿元，增长 51.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 53553 亿元，同比增长 11.8%，乡村消费品零售额 8528 亿元，增长 12.8%。按消费形态分，餐饮收入 6465 亿元，同比增长 9.8%，商品零售 55616 亿元，增长 12.2%，其中限额以上单位商品零售 28409 亿元，增长 10.3%。3 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 12.2%（扣除价格因素实际增长 10.8%），环比增长 1.23%。

（5）外贸出口同比下降

一季度，进出口总额 59022 亿元人民币，以美元计价为 9659 亿美元，同比下降 1.0%。其中，出口 30025 亿元人民币，以美元计价为 4913 亿美元，下降 3.4%；进口 28997 亿元人民币，以美元计价为 4746 亿美元，增长 1.6%。进出口相抵，顺差 1028 亿元人民币，以美元计价为 167.4 亿美元。3 月份，进出口总额 20314 亿元人民币，以美元计价为 3325 亿美元，同比下降 9.0%。其中，出口 10392 亿元人民币，以美元计价为 1701 亿美元，下降 6.6%；进口 9923 亿元人民币，以美元计价为 1624 亿美元，下降 11.3%。

（6）居民消费价格总体稳定

一季度，居民消费价格同比上涨 2.3%。其中，城市上涨 2.4%，农村上涨 2.0%。分类别看，食品价格同比上涨 3.5%，烟酒及用品下降 0.7%，衣着上涨 2.2%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.3%，医疗保健和个人用品上涨 1.1%，交通和通信下降 0.2%，娱乐教育文化用品及服务上涨 2.5%，居住上涨 2.7%。在食品价格中，粮食价格上涨 2.9%，油脂价格下降 5.1%，猪肉价格下降 6.6%，鲜菜价格上涨 5.8%。3 月份，居民消费价格同比上涨 2.4%，环比下降 0.5%。一季度，工业生产者出厂价格同比下降 2.0%，3 月份同比下降 2.3%，环比下降 0.3%。工业生产者购进价格同比下降 2.1%，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.5%。

（7）居民收入较快增长

一季度，全国农村居民人均现金收入 3224 元，同比名义增长 12.3%，扣除价格因素实际增长 10.1%。全国城镇居民人均可支配收入 8155 元，同比名义增长 9.8%，扣除价格因素实际增长 7.2%。根据从 2012 年四季度起实施的城乡一体化住户调查，2014 年一季度全国居民人均可支配收入 5562 元，同比名义增长 11.1%，扣除价格因素实际增长 8.6%。全国居民人均可支配收入中位数 4694 元，同比名义增长 14.0%。一季度末，农村外出务工劳动力 16933 万人，同比增加 288 万人，增长 1.7%。外出务工劳动力月均收入 2681 元，增长 10.1%。

（8）结构调整取得积极进展

产业结构继续优化。一季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为 49.0%，比上年同期提高 1.1 个百分点，高于第二产业 4.1 个百分点。内需贡献继续提高。一季度，最终消费支出占国内生产总值比重为 64.9%，比上年同期提高 1.1 个百分点。城乡居民收入差距进一步缩小。一季度，农村居民人均现金收入实际增长快于城镇居民人均可支配收入 2.9 个百分点，城乡居民人均收入倍差 2.53，比上年同期缩小 0.06。节能降耗继续取得新成效。一季度，万元国内生产总值能耗同比下降 4.3%。

（9）货币信贷平稳增长

3 月末，广义货币 (M2) 余额 116.07 万亿元，同比增长 12.1%，狭义货币 (M1) 余额 32.77 万亿元，增长 5.4%，流通中货币 (M0) 余额 5.83 万亿元，增长 5.2%。3 月末，人民币贷款余额 74.91 万亿元，人民币存款余额 109.10 万亿元。一季度，新增人民币贷款 3.01 万亿元，同比多增 2592 亿元，新增人民币存款 4.72 万亿元，同比少增 1.39 万亿元。一季度，社会融资规模为 5.60 万亿元，比去年同期减少 5612 亿元。

总体看来，一季度国民经济运行处于合理区间，结构调整、转型升级继续取得新的进展。但同时也要看到，外部环境仍然复杂多变，国内经济仍存在一定的下行压力。下一阶段，要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定信心促改革，科学调控稳增长，坚持调结构、转方式、惠民生不动摇，向深化改革要动力，向结构调整要动力，向改善民生要动力，力促国民经济社会持续健康发展。

2、行业分析

园林绿化包括园林绿化苗木种植、园林环境景观设计、园林工程施工和园林养护等四个方面。而工程则包括整理山水、改造地形、辟筑道路、铺装场地、营造建筑、构造工程设施、绿化栽植等多项内容。

园林项目通过一定的艺术设计手段和工程建设技术改善城市生态、美化城市环境的园地，同时也承担着保护植被、优化旅游环境等多种功能。园林工程具有文化性和艺术性特征，对园林工作者的文化内涵、艺术修养和植物学知识的积淀提出了更高的要求。

(1) 市政绿化、地产园林和生态修复同步发展

园林绿化产业主要可以分为市政绿化、地产园林和生态修复等三大类。其中市政绿化主要指的是由政府投资建设的城市公共、小区休闲基地、生态湿地等园林工程或事业单位附属的园林工程等项目，例如北京市玉渊潭公园、奥林匹克公园等。地产园林主要是由房地产公司投资建设的高档小区、别墅、酒店、度假村等周边园林绿化建设项目，例如恒大御景半岛、万科青青家园、北京世纪华侨城等。生态修复绿化工程主要指通过人为购建植被，对遭到破坏的生态系统（主要是开采后的矿场废址、开凿公路和铁路等裸露的山体边坡等）进行辅助修复，从而使其逐步恢复或逐步向良性循环方向发展，例如湖北黄荆山北麓采石场9号塘口生态修复工程、三亚大隆水库生态治理工程、广州南沙开发区采石场整治绿化工程等。目前，地产景观和市政绿化项目占园林绿化工程市场容量的80%以上。

①行业共同特征：地域差别大、资金瓶颈、设计施工趋于一体化

尽管园林行业按照施工类型、投资主体等可以分为市政绿化、地产园林、生态修复等多种类型，这些园林建设都具有一些共同特征：

第一，地域差别非常大。

一方面，我国南北地区气候和地理环境差别非常大，各地文化差异明显，加之人们对于园林、绿化的认识程度有所不同，导致各地园林所要求的树种、植被、设计风格等相差巨大。因此，外地园林企业进入新城市之后常常出现“水土不服”情

况。

另一方面，各地园林投资存在理念差异，单位造价也存在明显差异。以地产园林为例，广州等华东地区地产园林非常成熟，单位造价很低，而成都、上海等地投资额度非常大，单位造价非常高。

第二，资金瓶颈、项目专业人才是限制企业发展的最大障碍。

园林工程施工业务的特点，决定了园林企业在工程项目实施过程中，包括在前期项目招标、合同签署履约、工程设计、工程设备租赁、专项分包、项目维修质保等多个环节需要大量铺底流动资金。此外，苗木生产和经营同样需要大量的资金投入。但由于一般园林公司没有厂房等固定资产作抵押，拥有的苗木资源亦不能做贷款抵押，因此通过银行贷款等较为困难。未上市园林企业融资渠道单一，资金缺乏是其最大瓶颈，一定程度上限制了企业业务的快速扩张。其次，园林设计和施工具有很高的技术和素质要求，项目制的特点决定了人才也是竞争的关键因素，一般来说，一个项目经理至多跟踪 2-3 个项目，异地扩张或项目增加则需要配备更多专业人员。

第三，横向重组意愿不高，低端竞争非常激烈。

在园林施工工程方面，园林本土企业占得一定优势，由于普通的园林工程难度并不大，行业进入壁垒并不高，同时中小企业往往有其活路，不愿被兼并，因此行业内横向重组较为困难，继而造成“大行业、小公司”的激烈竞争局面。

第四，设计施工一体化，纵向延伸成趋势，亦是差异化竞争的关键。

尽管行业竞争非常激烈，但是大型公司在获取订单、施工质量等方面仍然具有一定的优势，这些公司在将园林施工做大做强的同时，也逐步向上游拓展，主要是拓展了园林设计业务和苗木培育工程。随着园林行业的发展，园林设计和施工分工日趋明显，但大型园林公司通常具有设计甲级和施工一级资质，这样承担了园林项目从头到尾的所有工程，既缩短了施工时间，也避免了设计与施工对接不良等问题。培育一部分苗木资源，有利于保障工程进展，也降低了苗木运输成本，提高了营业利润。

②行业差异明显

➤ 市政绿化：投资巨大、毛利率高、存在收款风险

通常情况下，市政园林单个工程订单投资巨大，通常为几千万到 1 亿元左右的大型项目，但单位面积投资较小，通常为 300-400 元/平米，因此工程的毛利率较高。市政园林设计风格粗犷、简洁、大气，讲究与城市整体设计风格的统一。

市政园林工程为政府公共基础设施建设投资，招标条件较为严格，通常要求企业具有设计甲级资质和施工一级资质。但由于工程造价巨大，审计时间较长，回款速度较慢。因此，市政园林收款风险较大，部分中小型城市存在工程烂尾等坏账情况。

➤ 地产园林：投资较小、订单中标容易、收款风险低

地产园林项目订单较小，一般为 300-1000 万/项目，但由于工程设计精致、施工细腻，因此单位投资较高，部分地域可以达到 800 元/平米以上。地产园林设计风格多样化，精细程度最高，讲究与小区风格相匹配。

地产园林的招标虽然也要求园林企业具备特定的资质，但订单的成功往往取决于园林企业与地产商的合作关系和公司以往承建的项目规模、工程质量，无须公开招投标。通常情况下，地产园林的回款速度较快，工程交付后 3 个月即可回款，因此地产园林的风险较低。

房地产由于受制于建筑(楼房)的楼距、排列形式、交通组织等因素,所以它的局限性比较大,设计师要考虑的东西也比之市政和公园要多。房地产园林对经济技术指标的分析更细。例如具体要将绿地、硬铺地、路面、水体、照明等进行细分;而硬铺地里还要分出铺砖和铺花岗岩的区别,而不同的铺砖地面还可以分透水砖和空心植草砖等。而对于市政和公园的园林工程来说它的要求就没这么高。

➤ 生态修复：施工难度大，工程造价高

生态修复主要用于矿山、公路、铁路等受工程破坏的山地、矿区、边坡等地裸露地表的植被修复。由于工程施工难度较大，同时需要特殊的绿化品种和植被品种（通常要求易活、抗旱、利于生态系统平衡），因此工程投入和难度最大。工程造价取决于地域、施工条件，一般矿山、石场等的造价高于高速公路两旁的边坡修复，单个工程项目通常在几千万到上亿元左右。

生态修复工程的付款方式类似于市政工程，政府要求先垫款，竣工后交付 60-70%。但由于工程主要为政府投入，且大部分为特定资金拨款，因此收款风险低于市政园林。

（2）园林绿化行业发展迅速，竞争激烈

①区域内竞争激烈

截至 2014 年 5 月 4 日，全国城市园林绿化企业一级资质企业共有 961 家，具有城市园林绿化二级以上资质的企业 2000 余家。全国各地区园林市场竞争并不平衡，绝大多数一级资质企业均集中在经济相对发达的沿海地区，其中浙江省、江苏省、

广东省、北京市、上海市内分别拥有 138、116、119、84、44 家一级资质园林绿化企业，占到全国总数的 52.13%，而甘肃、青海、新疆等 3 个省（区）的一级资质企业一共只有 8 家，西藏尚无一家。

由于传统建筑类型企业延伸出来的经营特点，园林公司在获取订单、成本管理、人员管理与沟通、市场维护等具有较大的人为色彩，主观能动性含量很高；既要求企业家具有“有舍有得”的魄力、极强的市场开拓能力和管控能力，还要求企业拥有大量的一线、二线管理人才，具有较高的素质，以确保项目成本和质量，并与客户沟通顺畅。

②上市破除资金瓶颈，改变行业格局

我国目前大部分园林工程施工项目经双方约定，由发包方按照项目进度分期付款。业务规模的扩张能力在一定程度上依赖于资金的周转状况。其中包括市场开拓和方案设计时的资金运用、投标中及中标后的保函及保证金的资金运用、主要材料备料的资金运用、园林绿化施工过程中补充正常的周转资金（发包方支付工程款与承包商实际发生的款项支付之间往往存在时间差）以及完工、竣工验收及结算后的质量保证金等。

由于园林行业资产结构主要为流动资产，难以抵押贷款，因此资金瓶颈是园林企业发展壮大的另一个障碍。而融资渠道单一有进一步加剧了这种困难，使园林企业很难快速发展壮大。这种“大行业、小公司”的局面有望随着上市公司的增加而改变。

随着上市公司的增加，公司融资渠道打通，资金瓶颈不复存在，人才也有望可以聚集，苗木基地得以扩大，接单能力将迅速提升，行业格局必然会发生巨大变化。更远得看，大型企业的发展壮大和落后小企业淘汰出局，并促使行业发生全面整合，从而出现若干大型公司。

3、被评估单位分析

1) 被评估单位在行业中的地位和历史收益分析：

(1) 被评估单位获利能力和水平分析

① 对被评估单位历史收益资料的总结分析

华宇园林近几年经审计的收入、成本、费用、利润等汇总情况见下表：

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-4 月
----	--------	--------	--------	--------	--------------

	金额(万元)	金额(万元)	金额(万元)	金额(万元)	金额(万元)
一、营业收入合计	26,490.71	34,313.33	43,969.27	56,328.53	12,195.94
减：营业成本	21,546.05	24,682.42	30,575.62	38,985.13	9,144.34
营业税金及附加	947.35	1,169.00	1,466.33	1,840.59	408.72
销售费用					
管理费用	766.36	2,353.60	2,786.87	4,212.23	943.71
财务费用	291.44	459.32	454.65	-468.92	-445.29
减：资产减值损失	211.53	65.65	410.30	1,429.89	106.05
投资收益	37.80	19.57	32.48	146.77	
二、营业利润	2,765.78	5,602.91	8,307.98	10,476.38	2,038.41
加：营业外收入	0.3		22.33	59.87	0.46
减：营业外支出	2.37	21.44	969.31	0.05	11.98
三、利润总额	2,763.71	5,581.48	7,361.01	10,536.20	2,026.89
减：所得税	412.56	1,006.29	1,301.28	1,608.33	354.60
四、净利润	2,351.15	4,575.19	6,059.72	8,927.87	1,672.30

从被评估单位近几年及截至评估基准日的财务数据来看，2010 年至 2014 年 4 月收入呈较快增长的趋势，公司一直保持着良好的发展。

② 对被评估单位的财务报告、申报资料所作的重大或实质性调整无。

(2) 企业经营能力分析

被评估单位经过十余年的不断努力，凭借着良好的服务水平、优质的工程质量和较强的运营管理能力，树立了“华宇园林”良好的品牌形象。目前，公司已经培养了一支优秀的园林专业队伍，打造了集园林工程施工、景观规划设计、绿化养护及苗木产销等为一体的产业链，实现了跨区域经营。本公司主要具备以下竞争优势：

① 市政园林业务与生态修复业务共同发展，已经初具规模。

园林绿化产业主要可以分为市政绿化、地产园林和生态修复等三大类。其中市政绿化主要指的是由政府投资建设的城市公共、小区休闲基地、生态湿地等园林工程或事业单位附属的园林工程等项目，被评估单位先后承建了重庆观音桥步行街、心连心艺术广场、鸿恩寺森林公园、重庆市南山植物园中心景观绿化工程等；生态修复绿化工程主要指通过人为购建植被，对遭到破坏的生态系统（主要是开采后的矿场废址、开凿公路和铁路等裸露的山体边坡等）进行辅助修复，从而使其逐步恢复或逐步向良性循环方向发展，被评估单位先后承建了遂宁堤外工程、遵义蚂蚁河湿地公园项目、重庆市苗木产业科技园项目等。

公司一直致力于市政绿化、地产园林和生态修复业务的均衡发展，由于房地产行业是国家宏观调控的重点行业，地产景观工程业务受房地产行业宏观政策的调控而出现波动。被评估单位及时调整经营策略，将公司内部用于地产园林的资源逐渐向生态修复业务转移。公司在内部建立了良好的管理模式，在业内打响了品牌，积累了丰富的经验，更储备一批优秀的专业人才。市政园林业务与生态修复业务的均衡发展，为公司长远发展和降低经营风险奠定了良好的基础。

② 全产业链优势，设计施工一体化

被评估单位始终坚持走专业化经营、产业化发展方向，通过十余年的努力，已经形成了集园林研发—苗木种植—景观规划设计—园林工程施工—园林绿化养护等为一体的产业链，各项业务优势互补，协调发展，既实现了企业经营的效益，又提升了企业的综合竞争力。

③ 跨区域经营能力

公司自成立以来一直坚持跨区域经营，不断在全国范围内拓展业务，通过多年来的市场开拓、经验积累、管理模式探索以及人才培养，已经充分具备了跨区域的经营能力。近年来，公司通过不断的努力，已相继在四川、湖南、陕西、浙江、大庆、云南、山东、贵州设立分公司，并在以上区域承建了一定数量的大中型园林工程项目。近几年华宇园林在巩固、发展重庆市内业务的同时，省外的业务收入实现了快速增长。

从以上分析可以看出，被评估单位具有较强的发展潜力和成长性。

4、影响被评估单位发展的主要风险因素分析

（1）市场竞争风险

我国的园林绿化行业作为一个新兴的朝阳行业，经过二十多年的持续发展，已日趋壮大并逐渐走向成熟，根据中国城市建设统计年报显示，目前，我国市政园林和地产景观园林各自的市场规模都在 1,000 亿元以上。但由于进入园林绿化行业的门槛相对较低、业务资质等级划分较粗等因素，导致行业内的从业企业数量众多、市场竞争比较激烈。

（2）管理标准风险

《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》和党的“十七大”明确提出了建设“生态文明”，加大能源资源节约和生态环境保护的力度，增强可持续发展的能力，加快建设资源节约型、环境友好型社会。此外，各个省市都出台了相应了管理法规和实施措施，如《绿化条例》，这些政策法规的出台和实施有力的推动我国景

观园林行业的发展。

但是，由于发展迅速，我国并未制定完善的标准和规范来支持园林行业发展。

（3）经营风险

被评估单位作为园林工程施工类企业，在工程项目实施过程中，根据项目进展的具体情况，需要分阶段先期支付投标保证金、预付款保函保证金、履约保函保证金以及质量保证金等相应款项，但在业务结算收款时，则需要按照项目具体进度向甲方或发包方进行分期结算、分期收款，先期支付资金不能完全收回影响了公司资金的流动性，同时，随着公司园林工程业务的快速发展，承接工程项目的不断增加，需要支付的资金数额也不断上升。

（4）税收优惠政策变动的风险

根据《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。如果今后国家对农林、苗木种植和销售的税收优惠政策发生变动或调整，将会对公司的净利润产生一定的影响。

5、未来收益预测

1) 未来收益预测的假设条件

（1）一般假设条件

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（2）特殊假设和限制条件

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

2. 假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响。

4. 假设公司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。

5. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

6. 假设被评估单位未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

7. 收益的计算以会计年度为基准，假设被评估单位的收益实现日为每年年末。

8. 假设被评估单位各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

9. 评估单位目前享受西部大开发的相关优惠政策。本次评估假设被评估单位能持续享受相关优惠政策，未考虑将来可能享受的其他税收优惠。

10. 假设被评估单位办公场所租赁事项对企业经营不产生重大影响，且租赁期满能续租或顺利租赁同规模的经营场所。

11. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(3) 上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

2) 营业收入预测

根据被评估单位的历史财务数据及发展趋势分析：

从被评估单位近几年及截至评估基准日的财务数据来看，2010 年至 2014 年 4 月收入呈上升趋势，经营利润呈较快增长趋势，营业收入主要由工程合同收入、苗木销售收入和设计收入三部分组成，通过对被评估单位业务运营的了解，以及园林

绿化工程项目的特殊性，，结合企业历史发展趋势，其未来年度的营业收入预测值如下表：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
营业收入	53,179.94	81,691.65	99,450.00	111,210.00	116,730.00	116,730.00	116,730.00
其中：工程合同收入	50,701.52	78,961.65	96,500.00	108,080.00	113,480.00	113,480.00	113,480.00
苗木销售收入	1,268.42	1,400.00	1,510.00	1,600.00	1,660.00	1,660.00	1,660.00
设计收入	1,210.00	1,330.00	1,440.00	1,530.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

3) 营业成本的预测

根据被评估单位的历史财务数据分析，企业的营业成本主要包括工程合同成本、苗木销售成本、设计成本。

其中：

工程合同成本对于在建项目按预算的平均成本率进行预测；对于其他项目按照以前年度完工项目的平均成本与收入的比例进行预测。苗木销售成本和设计成本分别按照以前年度成本与收入的比例进行了预测，则被评估单位未来年度的营业成本预测值如下表所示：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
营业成本	36,797.23	57,208.44	69,652.60	77,909.32	81,780.52	81,780.52	81,780.52
其中：工程合同成本	35,412.39	55,619.44	67,936.00	76,088.32	79,889.92	79,889.92	79,889.92
苗木销售成本	837.00	924.00	996.60	1,056.00	1,095.60	1,095.60	1,095.60
设计成本	547.84	665.00	720.00	765.00	795.00	795.00	795.00

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

4) 营业税金及附加预测

被评估企业销售商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品的增值税税率为 17%和 6%，公司 2013 年度苗木销售属于增值税免税项目，营业税按应税营业额的 3%。城市维护建设税为应缴流转税税额的 5%—7%，教育费附加及地方教育费附加分别为应缴流转税税额的 3%、2%。

本次评估根据华宇园林的历史财务数据及发展趋势分析，营业税金及附加占收入的比例基本稳定，近三年一期营业税金及附加占营业收入的平均比例为 3.30%，

即按其各年的营业收入的 3.30%估算未来各年度的营业税金及附加数额。则被评估单位未来年度的营业税金及附加预测值如下表：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
营业税金及附加	1,748.68	2,695.82	3,281.85	3,669.93	3,852.09	3,852.09	3,852.09

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

5) 销售费用预测

根据企业以前年度的经营情况，被评估企业的经营业务未发生销售费用，因此未对销售费用进行预测。

6) 管理费用预测

管理费用主要为工资薪酬、福利及奖金，差旅及招待费，房租，通讯费，培训费用，招投标费及会务费，科研费，折旧及摊销、税和保险费等。

其中：

本次评估的固定资产折旧的预测基于以下几个方面的考虑，一是被评估单位固定资产折旧的会计政策；二是固定资产价值的构成及规模；三是固定资产投入使用的时间；四是固定资产的未来投资计划（未来年度的资本性支出形成的固定资产）。预测中折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年投入使用的资本性支出所形成的固定资产在下月起开始计提折旧；

人力成本、办公费、科研费与营业收入相关，根据前几年历史财务数据及费用变动趋势分析，按销售收入的一定比例进行预测；房租按市场租金情况进行预计、其他费用按历史的平均水平预计。

被评估单位未来年度的管理费用预测值如下表所示：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
管理费用	4,505.93	6,808.97	8,176.36	9,081.88	9,524.36	9,524.36	9,524.36

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

7) 财务费用预测

被评估单位的财务费用主要是利息收入、借款利息支出及手续费。借款利息支出按基准日借款余额及借款合同规定的利率进行估算，估算借款年利息为 370.4 万元，以后年度类推。根据已履行的 BT 项目的相关合同条款中规定的付款进度及利率

测算 2014 年 5-12 月及 2015 年的利息收入分别为 1092.06 万元、952.58 万元；由于以后年度预计的 BT 项目尚未签订合同是否存在利息收入具有不确定性，根据谨慎性原则对于 2016 年以后年度不再预测利息收入。

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
财务费用	-852.64	-580.44	370.40	370.40	370.40	370.40	370.40

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

8) 资产减值损失

未来年度按历史上资产减值损失占销售收入的比重来预测。

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
资产减值损失	626.91	816.56	994.50	1,112.10	1,167.30	1,167.30	1,167.30

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

9) 营业外收支的预测

被评估单位近年来有政府补助等营业外收入，以及有固定资产净损失等营业外支出。以上收入及支出均为一次性的、偶然的、非经常性的非经营性收入或支出，未来营业外收支存在很大的不确定性，本次评估不予预测。

10) 所得税预测

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》财税[2011]58 号，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。华宇园林于 2011 年 12 月 5 日被认定为高新技术企业（证书编号：GR201151100053），有效期三年。根据《中华人民共和国所得税法》规定，公司享受高新技术企业所得税优惠政策，且高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。本次评估设定企业可以持续获得相关税收优惠，以被评估单位在评估基准日后各年仍按 15% 的优惠税率估算其未来所得税。

11) 折旧、摊销额预测

本次评估之固定资产折旧的预测基于五个方面的考虑，一是被评估单位固定资产折旧的会计政策；二是固定资产价值的构成及规模；三是固定资产投入使用的时间；四是固定资产的未来投资计划（未来年度的资本性支出形成的固定资产）；五是

每年应负担的现有固定资产的更新费用和未来投资形成的固定资产的更新费用的年金。预测中折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年投入使用的资本性支出所形成的固定资产在下月起开始计提折旧。

则被评估单位未来年度的折旧、摊销预测值如下表：

单位：万元

项 目	2014年5-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年及以后各年
折旧与摊销	192.54	254.25	254.25	254.25	254.25	254.25	254.25

详见《企业未来收益及企业现金流量预测表》。

12) 须追加的资本性支出的预测

基于本次的评估假设，资本性支出系为保障企业生产经营能力所需的固定资产更新支出及新增设备的支出。经分析被评估单位的固定资产构成类型、使用时间、使用状况以及各类固定资产更新的周期，按本次评估的折现率，经年金化处理，预计每年所需的固定资产更新支出；根据企业的投资计划，按本次评估的折现率，经年金化处理，预计每年新增投资及其更新支出。

则被评估单位未来年度的资本性支出预测值如下表：

单位：万元

项 目	2014年5-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年及以后各年
资本性支出	46.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00

详见《企业未来收益和自由现金流量预测表》。

13) 营运资金增加净额预测

营运资金（净营运资金增加额）预测分为三方面：一是分析现有经营规模条件下评估基准日营运资金实有量，分析时先对评估基准日流动资产、负债的情况进行分析，剔除非经营性占用和非经营性负债和付息负债，按剔除后流动资产与负债比较，其差额即为评估基准日实有营运资金；然后，估算企业正常合理营运资金，估算的依据为（1）营业周期（次/年），（2）公司正常营业周期内付现支出所需资金量，（3）最低货币资金保有量（含应急资金）。如估算的合理营运资金大于评估基准日实有营运资金，其差额即为评估基准日营运资金缺口，如合理营运资金小于评估基准日实有营运资金，其差额即为溢余资产（一般为货币资金）。二是由于经营规模扩大需追加的营运资金，本次评估假设资金周转次数保持现有水平不变的前提下，预测时营业周期内因经营规模扩大而增加的付现支出为基础进行预测。三是考虑企业

因商业信用等因素对营运资金追加额的影响。

根据被评估单位经营特点，并结合历史情况的分析，以 2012 年 1 月至 2014 年 4 月的财务数据为基础测算，营运资金平均周转次数为 1.1 次/年。预测期各期营运资金增加额预测如下表所示：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
营运资金增加	0.00	12,600.00	13,900.00	8,700.00	4,100.00	0.00	0.00

被评估单位评估基准日实有营运资金 61,952.10 万元，根据营运资金平均周转次数测算 2014 年合理营运资金为 47,300.00 万元，即评估基准日被评估单位的营运资金中的溢余资金=61,952.10-47,300.00=14,652.10 万元。

13) 企业自由现金流量预测

按上述方法预测，被评估单位在未来年度的自由现金净流量预测值如下表所示：

单位：万元

项 目	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后各年
自由现金流量	9,168.12	432.04	1,029.24	8,007.51	13,431.12	17,531.12	17,531.12

6、收益期限的估算

从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，不存在必然终止的条件，故本次评估设定其收益期限为无限年期。评估时分两段进行预测，第一段为 5.67 年（从 2014 年 5 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日）；第二段为 2020 年初至未来。

7、折现率的估算

1) 折现率估算模型（公式与参数定义）

折现率亦称期望投资回报率，是采用收益法评估所使用的重要参数。本次评估所采用的折现率的估算，是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、公司特有风险收益率（包括规模超额收益率）和被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model 或 CAPM）综合估算其权益资本成本，并参照对比公司的资本结构等因素，综合估算被评估单位的股权收益率，进而综合估算全部资本加权平均成本（Weighted Average Cost of Capital 或 WACC），并以此作为评估对象的全部资本的自由现金净流量的折现率。其估算过程及公式如下：

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s\end{aligned}$$

上式中： R_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：Beta系数；

R_m ：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）；

R_s ：特有风险收益率（企业规模超额收益率）。

加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{WACC} &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d\end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

R_e ：权益资本成本；

R_d ：债务资本成本；

D/E：资本结构；

t：企业所得税率。

2) 有关参数的估算过程。

(1) 估算无风险收益率

通常认为国债收益是无风险的，因为持有国债到期不能兑付的风险很小，小到可以忽略不计，故评估界一般以国债持有期收益率作为无风险收益率。考虑到股权投资一般并非短期投资行为，我们在中国债券市场选择从评估基准日至“国债到期日”的剩余期限超过10年的国债作为估算国债到期收益率的样本，经计算，评估基准日符合上述样本选择标准的国债平均到期收益率为4.2866%，以此作为本次评估的无风险收益率。

(2) 估算资本市场平均收益，以确定市场风险溢价

股市投资收益率是资本市场收益率的典型代表，股市风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分，亦可认为是市场风险溢价的典型代表。正确地估算股市风险收益率一直是许多股票分析师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现：从1926年到1997年，股权投资到大企业的年

均复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率约 5.8%；这个差异的几何平均值被业界认为是股权投资的风险收益率 ERP。

参照美国相关机构估算 ERP 的思路，我们按如下方式估算中国股市的投资收益率及风险收益率 ERP（以下简称 ERP）：

①选取衡量股市 ERP 的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国股票市场的 ERP 时选用标准普尔 500（S & P500）指数的思路和经验，我们在估算中国股票市场的 ERP 时选用沪深 300 作为衡量股市 ERP 的指数。

②指数年期的选择：众所周知，中国股市始于上世纪 90 年代初期，最初几年发展较快但不够规范，直到 1996 年之后才逐渐走上正规，考虑到上述情况，我们在测算中国股市 ERP 时的计算年期从 2000 年开始，即指数的时间区间选择为 1999-12-31 到 2012-12-31 之间。

③指数成分股及其数据采集：沪深 300 指数的成分股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底的沪深 300 指数的成分股。对于沪深 300 指数没有推出之前的 1999~2003 年，我们采用外推的方式推算其相关数据，即采用 2004 年年底沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，亦即假定 1999~2003 年的成分股与 2004 年年末一样。在相关数据的采集方面，为简化本次评估的 ERP 测算中的测算过程，我们借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此我们选用的成份股年末收盘价是包含了每年分红、派息和送股等产生的收益的复权年末收盘价，以全面反映各成份股各年的收益状况。

④年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

A、算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}}$$

（ $i=1, 2, 3, \dots$ ）

上式中： R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末收盘价（复权）

P_{i-1} 为第 $i-1$ 年年末收盘价（复权）

设第 1 年到第 n 年的算术平均收益率为 A_i ，则：

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

上式中： A_i 为第 1 年（即 2000 年）到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3, \dots$

N 为项数

B、几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i]{\frac{P_i}{P_0}} - 1 \quad (i=1, 2, 3, \dots)$$

上式中： P_i 为第 i 年年末收盘价（复权）

P_0 为基期（1999 年）年末收盘价（复权）

⑤ 计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi} ，本次评估我们采用国债的到期收益率（Yield to Maturity Rate）作为无风险收益率；样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

⑥ 估算结论：

经上述计算分析，得到沪深 300 成份股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成份股的算术或几何平均收益率的算术平均值作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。估算公式如下：

A、算术平均值法：

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1, 2, \dots)$$

B、几何平均值法：

$$ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1, 2, \dots)$$

C、估算结果：

按上述两种方式的估算结果如下：

序号	年分	算术平均 收益率	几何平均 收益率	无风险 收益率 R_f	ERP（算术平 均收益率- R_f ）	ERP（几何平 均收益率- R_f ）
----	----	-------------	-------------	------------------	--------------------------	--------------------------

开元资产评估有限公司

1	2000	63.74%	45.85%	3.46%	60.28%	42.39%
2	2001	21.22%	9.83%	3.83%	17.39%	6.00%
3	2002	7.14%	-0.93%	3.00%	4.14%	-3.93%
4	2003	8.99%	1.84%	3.77%	5.22%	-1.93%
5	2004	5.58%	-0.85%	4.98%	0.60%	-5.83%
6	2005	2.88%	-3.15%	3.56%	-0.68%	-6.71%
7	2006	24.54%	10.91%	3.55%	20.99%	7.36%
8	2007	55.81%	27.10%	4.30%	51.51%	22.80%
9	2008	44.51%	9.28%	3.80%	40.71%	5.48%
10	2009	53.96%	15.62%	4.09%	49.87%	11.53%
11	2010	46.04%	12.79%	4.25%	41.79%	8.54%
12	2011	33.49%	4.51%	3.98%	29.51%	0.53%
13	2012	30.95%	5.65%	4.16%	26.79%	1.49%
14	2013	37.47%	10.32%	4.29%	33.18%	6.03%
	平均值	31.17%	10.63%	3.93%	27.24%	6.70%

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率 C_i 而估算的 $ERP = 6.70\%$ 作为目前国内股市的风险收益率，即市场风险溢价为 6.70% 。

(2) Beta 系数的估算

由于被评估单位是非上市公司，无法直接计算其 Beta 系数，为此我们采用的方法是在上市公司中寻找一些在主营业务范围、经营业绩和资产规模等均与被评估单位相当或相近的上市公司作为对比公司，通过估算对比公司的 Beta 系数进而估算被评估单位的 Beta 系数。其估算步骤如下：

① 选择对比公司：计算对比公司具有财务杠杆影响的 Beta 系数及平均值
选取参考企业的原则如下：

参考企业只发行人民币A股；

参考企业的主营业务与评估对象的主营业务相似或相近；

参考企业的股票截止评估基准日已上市3年(至少1年)以上；

参考企业的经营规模与评估对象尽可能接近；

参考企业的经营阶段与评估对象尽可能相似或相近。

根据上述标准，我们选取了以下3家上市公司作为参考企业：

参考企业基本资料			
评估基准日	2013/6/30		
最后一期财务报告日	2013/3/31	2013/3/31	2013/3/31
主要指数	上证综合指数	000001.SH	
	深证成份指数	399001.SZ	

	沪深 300	399300.SZ	
	上证综合指数	上证综合指数	深证成份指数
	000001.SH	000001.SH	399001.SZ
代码	002663.SZ	002310.SZ	300197.SZ
名称	普邦园林	东方园林	铁汉生态
所属行业	建筑业	建筑业	建筑业
成立日期	19950719	19920702	20010807
上市日期	2012-03-16	2009-11-27	2011-03-29
经营范围	销售：园林环境配套产品。园林绿化工程。室内装修。公共社区园林绿化物业管理。绿化环境技术咨询及其技术服务。	研究、开发、种植、销售园林植物；园林环境景观的设计、园林绿化工程和园林维护；销售建筑材料、园林机械设备、体育用品；技术开发；投资与资产管理。	水土保持，生态修复，园林绿化工程施工和园林养护，生态环保产品的技术开发(不含限制项目)；风景园林工程设计专项甲级、造林工程规划设计、造林工程施工、市政公用工程施工总承包、土石方工程专业承包、园林古建筑工程专业承包(以上各项按资质证书经营)；苗木的生产和经营，销售生物有机肥，农产品的生产和经营，进出口业务(按深贸管准证字第 2003-4017 号证书办)，清洁服务(不含限制项目)。
总股本	55,897.60	66,925.68	31,580.59
流通 A 股	24,685.60	29,961.63	18,308.55
基准日收盘价	11.770	25.080	18.100
资产总计	328,444.08	1,158,197.30	382,275.86
所有者权益合计	221,247.79	507,503.41	180,995.77
营业总收入	45,309.6740	53,563.5705	22,777.3841

② BETA 值的估算

目前国内尚无一家专门从事 BETA 值的研究并定期公布 BETA 值的机构。Wind 资讯的数据系统提供了上市公司 BETA 值的计算器,我们通过该计算器以深沪 300 指数为衡量标准,计算周期取周,计算的时间范围取评估基准日前 102 个周,收益率计算方式取普通收益率,且剔除财务杠杆影响,得到各对比公司没有财务杠杆系数的 BETA 值,并对上述三公司的 BETA 值进行了 T 值检验且检验通过。计算结果表明:上述 3 个对比公司剔除资本结构因素的 BETA 系数的平均值为 0.9286。

③ 被评估单位目标资本结构的估算

A、参考企业的资本结构

因计算 BETA 系数的时间范围取为评估基准日前 102 个周,对应的我们对各参考企业评估基准日最近一期的合并报表财务数据分别计算其财务杠杆系数 (D_i/E_i) 进而计算其平均数。计算结果表明: 3 个参考企业的 D/E 值的平均值为 18.99%。

B、被评估单位的资本结构

按参考企业资本结构的均值作为被评估单位的“目标资本结构”。根据上述参考企业资本结构均值的估算结果有:

即: $D/E=18.99\%$ 。则:

被评估单位具有财务杠杆的 BETA=对比公司剔除资本结构因素的平均 BETA 值 $\times (1+D/E \times (1-\text{所得税率})) = 0.9286 \times (1+18.99\% \times (1-15\%)) = 1.0785$

2) 估算被评估单位特有风险收益率 (包括企业规模超额收益率) R_c

注册资产评估师在估算被评估单位特有风险收益率时,通常分规模超额收益率和其他特有风险收益率两部分来估算。对于规模超额收益率,国内权威机构参考国际研究的思路,对沪、深两市的 1,000 多家上市公司多年来的数据进行了分析研究,采用线性回归分析的方式得出资产规模超额收益率与总资产规模、总资产报酬率之间的回归方程如下:

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA$$

其中:

R_s : 公司特有风险超额回报率;

S : 公司总资产账面值 (按亿元单位计算);

ROA : 总资产报酬率;

$\ln$: 自然对数。

本次评估参照上述模型估算而得的结果为 2.17%。

对于其他特有风险收益率,综合分析考虑企业在行业中的规模、所处经营阶段、行业管理政策、主要供应商及客户情况、企业主要产品所处的竞争环境、企业内部管理机制及控制机制、管理人员及人力资源水平、企业所承担的风险和企业盈利能力等各项因素,估算企业其他特有风险为 2.00%。

$$\begin{aligned} \text{企业特有风险超额收益率 } R_c &= \text{规模超额收益率 } R_s + \text{其他超额风险收益率} \\ &= 2.17\% + 2.00\% \\ &= 4.17\% \end{aligned}$$

3) 估算被评估单位的权益资本成本 (股权收益率)

股权收益率 = 无风险率收益 + 超额风险收益率 ($R_m - R_f$) $\times$ 被评估单位具有财务

杠杆的 BETA+公司特有风险超额收益率 (Rc)

$$\begin{aligned} &= 4.29\% + 6.70\% \times 1.0785 + 4.17\% \\ &= 15.68\% \end{aligned}$$

(上述对比公司的相关数据、资料来自 Wind 资讯网站)

4) 债权收益率的估算

债权收益率的估算目前一般套用银行贷款利率，从债权人的角度看，收益的高低与风险的大小成正比，故理想的债权收益组合应是收益高低与风险大小的平衡点，即收益率的平均值，亦即银行贷款利率的平均值。经测算，银行贷款利率的平均值为 6.28%，以此作为本次评估的债权收益率。

5) 加权资金成本 (WACC) 的估算

根据《资产评估准则——企业价值》有：

加权资金成本 (WACC) = 股权收益率 × 股权比例 + 债权收益率 × 债权比例 × (1 - 所得税率) = 14.03%

8、估算非经营性资产、负债及溢余资产的价值

根据对被评估单位于评估基准日资产负债的分析并测算：无形资产的评估值 14.19 万元，递延所得税资产评估值 216.05 万元；评估基准日营运资金溢余资产 14,652.10 万元；长期股权投资——全资子公司湘乡渝华生态农业发展有限公司 100% 股权的评估价值为 973.72 万元。以上资产与被评估单位业务经营无关，不包含在收益预测中，故本次评估将其作为非经营性资产、负债及溢余资产处理，共计 15,856.06 万元。

9、被评估单位整体价值的估算

根据本次收益法评估模型，在上述被评估单位未来的企业自由现金流量、收益期限、折现率以及溢余资产等进行估算的基础上，根据下述估算公式即得到被评估单位整体价值。估算公式及结果如下：

$$\begin{aligned} P &= \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B \\ &= 89,409.81 + 15,856.06 \\ &= 105,265.87 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

三) 股东全部权益价值的估算

1、被评估单位于评估基准日的付息债务

根据经审计的会计报表反映，被评估单位于评估基准日的付息债务资本为 5,158.00 万元，均为银行借款。

2、股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

$$= 100,107.87 \text{ (万元)}$$

即按收益法评估，被评估单位股东全部权益的市场价值评估值为 100,107.87 万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 60,763.49 万元增值 39,344.38 万元，增值率 64.75%。收益法计算结果汇总表如下：

单位：万元

项目/年度	预测数据						
	2014 年 5-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年-永 续
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
一、营业收入	53,179.94	81,691.65	99,450.00	111,210.00	116,730.00	116,730.00	116,730.00
减：营业成本	36,797.23	57,208.44	69,652.60	77,909.32	81,780.52	81,780.52	81,780.52
营业税金及附加	1,748.68	2,695.82	3,281.85	3,669.93	3,852.09	3,852.09	3,852.09
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	4,505.93	6,808.97	8,176.36	9,081.88	9,524.36	9,524.36	9,524.36
财务费用	-852.64	-580.44	370.40	370.40	370.40	370.40	370.40
资产减值损失	626.91	816.56	994.50	1,112.10	1,167.30	1,167.30	1,167.30
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	10,353.83	14,742.30	16,974.29	19,066.37	20,035.33	20,035.33	20,035.33
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	10,353.83	14,742.30	16,974.29	19,066.37	20,035.33	20,035.33	20,035.33
减：所得税费用	1,553.07	2,211.34	2,546.14	2,859.96	3,005.30	3,005.30	3,005.30
四、净利润	8,800.75	12,530.95	14,428.15	16,206.42	17,030.03	17,030.03	17,030.03
加：利息支出*(1-所得税率)	220.83	314.84	314.84	314.84	314.84	314.84	314.84
加：折旧与摊销	192.54	254.25	254.25	254.25	254.25	254.25	254.25
减：营运资金增加	-	12,600.00	13,900.00	8,700.00	4,100.00	-	-
减：资本性支出	46.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
五、自由现金流量	9,168.12	432.04	1,029.24	8,007.51	13,431.12	17,531.12	17,531.12
六、折现率	14.03%	14.03%	14.03%	14.03%	14.03%	14.03%	14.03%
折现系数	0.9162	0.8035	0.7046	0.6179	0.5419	0.4752	3.3871
七、自由现金流现值	8,399.78	347.13	725.21	4,947.97	7,278.18	8,331.08	59,380.46
八、累计自由现金流现值	89,409.81						
九、溢余资产	15,856.06						

十、付息债务	5,158.00					
十一、企业整体资产价值	105,265.87	企业整体资产价值=累计自由现金流现值+评估基准日溢余资产				
十二、股东全部权益价值	100,107.87	股东全部权益=企业整体资产价值-付息债务				
十三、评估对象价值	100,107.87	大写为人民币壹拾亿零壹佰零柒万捌仟柒佰元整				

（三）重要事项说明

1、引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在重庆华宇园林股份有限公司提供数据的基础上进行的评估，评估基准日财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天健审（2014）3-283号《审计报告》。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

2、产权瑕疵

被评估单位有3辆汽车：湘AFU358、鲁SP2613、鲁SE5209产权持有人分别为文荣耀、汤小娟、汤小娟。重庆华宇园林股份有限公司与产权持有人都对车辆的产权作出了产权声明，证明车辆产权归重庆华宇园林股份有限公司所有。

3、评估程序受到限制的情况

无。

4、评估资料不完整的情况

无。

5、未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

6、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

（1）担保及或有事项

截止评估基准日，公司于2012年6月购入的“天安数码城·云谷”8套房产，设置了银行按揭贷款抵押权，贷款方（抵押权人）为中国工商银行股份有限公司重庆大渡口支行；借款方（抵押人）为重庆华宇园林股份有限公司；担保方（开发商）为重庆天安数码城有限公司。

（2）租赁：

被评估单位于2013年3月20日租用位于重庆市江北区北滨一路506号处的3,179.39平方米办公用房做总部办公场所使用。房屋租赁期为15年，自2013年

3月20日起至2027年5月31日止，租金起算日为2013年3月20日。

本次评估假设被评估单位办公场所租赁事项对企业经营不产生重大影响，且租赁期满能续租或顺利租赁同规模的经营场所。

（四）评估结论及分析

1、评估结论

截至评估基准日2014年4月30日，被评估单位经审计后的资产账面值87,034.05万元，负债账面值26,270.56万元，净资产账面值60,763.49万元。

（1）采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值评估值为100,107.87万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益60,763.49万元增值39,344.38万元，增值率64.75%。

收益法增值的原因如下：

①被评估单位一直重视企业信誉和工程质量，经过不断努力，凭借着良好的服务水平、优质的工程质量和较强的运营管理能力，赢得了良好的市场口碑和社会的广泛认可，树立了“华宇园林”良好的品牌形象。

②市政园林业务与生态修复业务的均衡发展，为公司长远发展和降低经营风险奠定了良好的基础，具有较强的抗风险能力和可持续发展的优势。

③设计施工一体化形成了全产业链优势

被评估单位始终坚持走专业化经营、产业化发展方向，通过十余年的努力，已经形成了集园林研发—苗木种植—景观规划设计—园林工程施工—园林绿化养护等为一体的产业链，虽然收入主要来源于园林工程施工业务，但苗木种植、景观规划设计作为辅助业务，为园林工程施工业务提供了支持与保障，发挥了协同效应，提升了企业的综合竞争力。

④形成跨区域经营能力

公司一直坚持跨区域经营，不断在全国范围内拓展业务，通过多年来的市场开拓、经验积累、管理模式探索以及人才培养，在内部建立了良好的管理模式，储备一批优秀的专业人才，已经充分具备了跨区域的经营能力，为业务收入实现了快速增长提供了保障。

⑤形成了丰富的施工经验及客户资源优势

公司通过不断的努力，已相继在四川、湖南、陕西、浙江、大庆、云南、山东、

贵州设立分公司，并在以上区域承建了一定数量的大中型园林工程项目。培育了一支可以承接大中型施工项目的优秀专业人才队伍，在大中型项目施工管理方面积累了丰富的经验。并与当地政府等建立了稳定的合作关系，优质的客户资源保证了公司业务快速和持续增长。

综上所述，收益法结果反映了企业拥有的商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力，体现了企业较高的盈利能力及较快的成长性，所以增值率较高。

(2) 采用资产基础法（成本法）评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 61,022.14 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 60,763.49 万元，评估增值 258.65 万元，增值率 0.43%。评估结果汇总如下：

计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	58,274.16	58,276.10	1.95	0.00%
2	非流动资产	28,759.89	29,016.60	256.71	0.89%
	其中：长期应收款	24,790.50	24,790.50	-	-
3	其中：长期股权投资	1,000.00	973.72	-26.28	-2.63%
4	固定资产	2,656.13	2,936.25	280.11	10.55%
	无形资产	11.31	14.19	2.87	25.41%
5	长期待摊费用	85.89	85.89	-	-
6	递延所得税资产	216.05	216.05	-	-
7	资产总计	87,034.05	87,292.70	258.65	0.30%
8	流动负债	24,912.56	24,912.56	-	-
	非流动负债	1,358.00	1,358.00	-	-
9	负债合计	26,270.56	26,270.56	-	-
10	净资产（所有者权益）	60,763.49	61,022.14	258.65	0.43%

各项资产（负债）的评估结果较调整后账面价值变动的原因分析：

①存货：消耗性生物资产为被评估单位栽种于重庆北部新区重庆苗木产业科技园内的各种苗木，其中部分苗木市场价格发生了一定的增长，造成了评估增值。

②固定资产：

房屋建筑物增值原因是由于重庆市今年的土地价格上涨过快造成的。

设备类评估增值主要是被评估单位设备折旧年限短于机器设备经济寿命年限造成成新率增加而导致评估增值。

③长期股权投资价值是由于子公司湘乡渝华生态农业发展有限公司尚处于投入建设阶段，未形成收益，造成了评估减值。

(3) 最终评估结论

资产基础法评估的股东全部权益价值为 61,022.14 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 100,107.87 万元，两者相差 39,085.73 万元，差异率为 64.05%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

由于华宇园林的价值是一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其优良的施工管理经验、市场渠道、品牌、客户资源、人力资源等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。资产基础法评估结果未能反映企业拥有的上述账外无形资产的核心价值，而收益法从企业获利能力的角度，充分考虑了企业拥有的账外无形资产核心价值和较强的盈利能力，同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析，采用收益法评估结果比资产基础法评估结果，更客观、更符合一般市场原则，易为交易双方所接受。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 100,107.87 万元（大写为人民币壹拾亿零壹佰零柒万捌仟柒佰元整）。

2、评估结论成立的条件

(1) 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

(2) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

(3) 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下, 根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值, 没有考虑以下因素:

- ① 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响;
- ② 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响;
- ③ 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- ④ 如果该等资产出售, 所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时, 本评估报告的评估结果即失效。

3、评估结论的效力

(1) 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见, 依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(2) 本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下, 为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见, 故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

附件一 湘乡渝华生态农业发展有限公司评估技术说明

一、基本情况

企业名称：湘乡渝华生态农业发展有限公司

住 所：湖南省湘乡市月山镇胜利村太平岭(原太平乡政府)

法定代表人：汤于

注册资本：人民币壹仟万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：林木、园艺作物、蔬菜、水果、坚果种植；园林绿化工程施工（凭有效的资质证书经营）；对花卉苗木种植业、旅游业的投资；农业技术开发、推广服务；园林机械、食用农产品销售。以上范围涉及行政许可项目的，凭有效的许可证件方从事经营活动。

历史沿革：湘乡渝华生态农业发展有限公司由重庆华宇园林股份有限公司出资设立，于 2014 年 3 月 5 日在湘乡市工商行政管理局注册登记，取得注册号为 43038100002273 的《企业法人营业执照》。公司成立时股东认缴出资成本 1,000.00 万元，实缴注册资本人民币 1,000.00 万元，其中：法人股东重庆华宇园林股份有限公司缴纳出资额人民币 1,000.00 万元，占注册资本总额的 100%。2014 年 4 月 4 日，中审亚太会计师事务所湖南分所出具中审亚太审验字(2014)16003 号《验资报告》对上述出资情况进行验证。

截至 2014 年 4 月 30 日，湘乡渝华生态农业发展有限公司注册资本为 1,000.00 万元人民币，重庆华宇园林股份有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本总额的 100%。

二、流动资产评估说明

企业流动资产是由货币资金、预付账款组成。

1、货币资金

(1) 现金

是指存放在企业财务部保险柜内的库存现金。评估人员于外勤工作日在企业财务负责人陪同下，对企业出纳人员管理的现金盘点情况进行监盘。并通过查阅现金日记账和未记账的收支凭证填报库存现金盘点表有关数据，经盘点核对后确认企业申报基准日现金余额正确无误，以核实后账面值确定评估值为 65,016.03 元。

(2) 银行存款

是指企业存在开户银行的存款。评估人员分户审核了 2014 年 4 月 30 日的银行存款日记账与银行对账单,对金额不相符的账户编制银行存款余额调节表调节相符,并对银行账户进行了函证,未发现有影响净资产的调整事项。评估时,以审核无误的账面值确定为评估值,评估结果为 742,160.00 元。

2、预付账款

预付账款账面余额 7,812,378.00 元,计提的坏账准备为 0 元,预付账款账面净额为 7,812,378.00 元,主要为往来款等。评估人员采用函证,查阅采购合同和会计凭证等程序对款项的真实性进行了核实,并分析相应的货物或劳务可收回性,采用个别认定法对预付账款进行评估,未发现可能出现的对方不履约的证据,因此,以预计可收回金额作为评估值。

预付账款按以上方法评估的评估值为: 7,812,378.00 元。

三、固定资产—设备及车辆评估说明

1、评估范围

本次被评估单位申报评估的设备共计 6 台/套/件(其中车辆 1 辆、电子设备 5 台/套)。其账面原值为 109,363.00 元(其中车辆的账面原值 96,769.00 元、电子设备的账面原值 12,594.00 元),其账面净值为 109,363.00 元(其中车辆的账面净值 96,769.00 元、电子设备的账面净值 12,594.00 元),无调整。被评估单位所申报设备均摆放在被评估单位的各个办公区域。

2、资产状况

委估设备主要由车辆、电脑、办公家具等组成,该公司设备基本从国内购入。被评估单位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。委估设备购买时间跨度时间较短,为 2013 年至 2014 年间:委估车辆为 2013 年间购入,是为便于施工的货车,其车辆的使用、维护、保养状况良好;委估电子设备为 2013 年间购入,为冰柜、电脑等。

3、评估依据

- (1) 机械工业出版社 2014 年《机电产品报价手册》;
- (2) 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》;
- (3) 被评估单位提供的历史及现行价格资料;
- (4) 被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等;
- (5) 评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据;

- (6) 评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- (7) 被评估单位申报的《固定资产——电子设备清查评估明细表》；
- (8) 被评估单位申报的《固定资产——车辆设备清查评估明细表》；
- (9) 其他。

4、评估程序

首先指导公司进行资产清查，填报车辆及电子设备清查评估明细表，然后组织专业人员进行现场勘查，对电子设备、车辆的规格型号、产地、启用时间、使用、维修、保养状况进行核对和检查，搜集有关资料，明确产权归属，初步确定各电子设备、车辆的成新率，查找有关价格及成新率资料，逐台评定估算，在此基础上汇总得出评估原值及评估净值

5、评估方法

所有设备、车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

(1) 评估原值的估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

A.设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B.运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—5%计费；

C.安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—30%计费；

D.资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为6.00%；

建设期一年至三年（含三年），利率为6.15%；

E.其他费用：按具体情况考虑。

②车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价估算；

购置附加税：按不含增值税的汽车购置价的 10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

（2）成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

②对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

成新率 2=（规定行驶里程-已运行里程）÷规定行驶里程×100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3=（发动机系统得分×0.4+底盘得分×0.3+车身及装饰得分×0.1+电气设备得分×0.2）/100×100%

6、评估举例

例 1：被评估单位于**错误！链接无效**。购置并启用的牌号为湘 C7Z320 的型号为 CC1031PA4J 的轻型货车一辆（见车辆清查评估明细表第 1 序号），已行驶 5452 公里。依估算公式有：

评估净值=评估原值×成新率

评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他费用

其中：

①购置价：经查阅有关资料，该类型车于评估基准日现行市场价约为**错误！链接无效**。（元）；

③ 购置附加税：车辆购置税按不含增值税车辆购置价的**错误！链接无效。**估算。

购置附加税=**错误！链接无效。**÷1.17×**错误！链接无效。**

=**错误！链接无效。**（元）

④ 其他费用：主要考虑上牌费用，按**错误！链接无效。**元估算。

故：评估原值=87,000.00+ 7,435.90 + 600.00

=95,000.00（元）（取整）

成新率的估算：

①按使用年限法估算其成新率 1：

该车辆的经济使用寿命年限为**错误！链接无效。**年，现已使用**错误！链接无效。**

年，依成新率 1 估算公式：

成新率 1=（经济使用寿命年限－已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

=（**错误！链接无效。**－**错误！链接无效。**）÷**错误！链接无效。**×100%

= **错误！链接无效。**

②行驶里程法估算其成新率 2：

该车辆规定行驶里程为 400,000.00 公里；已运行 5452.00 公里。依成新率 2

估算公式有：

成新率 2=（规定行驶里程－已运行里程）÷规定行驶里程×100%

=（400,000.00 － 5452.00 ）÷ 400,000.00 ×100%

=98.64%

③按现场打分法估算成新率 3：

根据现场勘查，该车辆系新车，发动机系统、车身底盘情况良好，具体见表：

车辆现场清查评估基础资料表

计量单位：人民币元

车辆名称	轻型货车	规格型号	CC1031PA4J	生产厂家	长城汽车股份有限公司
购置年月	'2013-05-23	启用年月	2013-05-23	账面原值	错误！链接无效。 元
系 统	状 况				账面净值
					错误！链接无效。 元
					权重
					打分
					得分

发动机系统	固定机件：错误！链接无效。 曲柄连杆机构：错误！链接无效。 配气机构：错误！链接无效。 冷却系统：错误！链接无效。 润滑系统：错误！链接无效。 燃料供给系统：错误！链接无效。 点火系统：错误！链接无效。	0.4	错误！链接无效。	错误！链接无效。
底盘	传动系：错误！链接无效。 行驶系：错误！链接无效。 转向系：错误！链接无效。 制动装备：错误！链接无效。	0.3	错误！链接无效。	错误！链接无效。
车身及内饰	错误！链接无效。	0.1	错误！链接无效。	错误！链接无效。
电气设备	电源组：错误！链接无效。 发动机起动系：错误！链接无效。 点火系：错误！链接无效。 汽车照明及信号装置等：错误！链接无效。	0.2	错误！链接无效。	错误！链接无效。
合计 (K3)		1		错误！链接无效。

④估算成新率

成新率=成新率 1、成新率 2、成新率 3 中的最低者

=90%

评估净值的估算：

评估净值=评估原值×成新率= 95,000.00 ×90% = 85,500.00 （元）

例 2：被评估单位 2014 年 4 月购置并启用的 LC-122E 型冰柜一台（见电子设备清查评估明细表第 1 序号），生产厂家为海尔公司。账面原值为 2,204.00 元，账面净值 2,204.00 元。

估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

①评估原值的估算：

评估原值=可用设备含税购置价

经调查，该设备的购买时间与评估基准日的评估时间相距较短，本次评估取该设备的账面原值为评估原值，即评估原值为 2,200.00 元。

②成新率的估算：

该设备的购买时间与评估基准日的购买时间相距较短，根据评估手册成新率参考选取办法，该设备属于全新在用设备，其成新率取 95%。

③评估净值

评估净值=2,200.00×95 %=2,090.00 元

故：评估净值= 2,090.00 元(人民币)。

7、评估结果：

金额单位：人民币元

账 面 原 值	109,363.00	账 面 净 值	109,363.00
调整后的账面原值	109,363.00	调整后的账面净值	109,363.00
评 估 原 值	107,500.00	评 估 净 值	97,375.00
增 值 额	-1,863.00	增 值 额	-11,988.00
增 值 率	-1.70%	增 值 率	-10.96%

(8) 重要事项说明：

无

四、长期待摊费用评估说明

本次被评估单位申报的长期待摊费用为土地流转费用、基建费用，评估人员查阅了相关账簿和凭证，经过调查核实。长期待摊费用原始入账价值为 1,336,787.00 元，摊余价值为 1,138,850.00 元。因发生时间不长，故以未摊销完毕的账面余额作为评估值。

长期待摊费用评估值为 1,138,850.00 元。

五、负债评估说明

1、其他应付款

其他应付款账面值 118,563.00 元，主要为报销费用等。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同，以核实无误的审计后账面值确定评估值。其他应付款的评估值为 118,563.00 元。

三、按成本法评估的被评估单位的净资产价值评估的结果

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2014 年 4 月 30 日

计量单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=A-B	D=C/A*100%
流动资产	1	861.96	861.96		
非流动资产	2	124.82	123.62	-1.20	-0.96%
固定资产	8	10.94	9.74	-1.20	-10.96%
长期待摊费用	17	113.89	113.89	-	-
资产总计	20	986.78	985.58	-1.20	-0.12%
流动负债	21	11.86	11.86	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	11.86	11.86	-	-
净资产（所有者权益）	24	974.92	973.72	-1.20	-0.12%

根据上表所示的评估结果，按估算公式：

净资产评估值 = 各单项资产评估值总额 - 负债评估值总额

= 985.58 - 11.86

= 973.72（万元）

即被评估单位的净资产按资产基础法评估的评估值为 973.72 万元，评估减值 1.20 万元，评估减值-0.12%。

评估结论根据以上评估工作得出。