

# 北京深华新股份有限公司资产重组 所涉及的江苏八达园林股份有限公司 股东全部权益价值资产评估说明

信资评报字（2015）第 011 号

## 目 录

<b>第一部分</b>	<b>关于评估说明使用范围的声明</b>	<b>3</b>
<b>第二部分</b>	<b>关于进行资产评估有关事项的说明</b>	<b>4</b>
一、	委托方与被评估单位概况	4
二、	关于评估目的说明	8
三、	关于评估范围的说明	8
四、	关于评估基准日的说明	8
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	9
六、	资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明	9
七、	企业未来五年的盈利预测	10
八、	已向评估机构提供的资料清单	11
<b>第三部分</b>	<b>资产清查评估情况说明</b>	<b>14</b>
一、	评估对象与评估范围说明	14
二、	资产核实情况总体说明	17
三、	成本法评估技术说明	19
<b>第四部分</b>	<b>长期投资—常州森林投资有限公司</b>	<b>75</b>
一、	企业概况	75
二、	本次评估范围内的评估对象情况	75
三、	可能影响评估工作的重大事项说明	76
四、	评估技术说明	76
五、	评估结果	78
<b>第五部分</b>	<b>长期投资—安徽春秋花木有限公司</b>	<b>79</b>
一、	企业概况	79
二、	本次评估范围内的评估对象情况	79

三、可能影响评估工作的重大事项说明 .....	80
四、评估技术说明 .....	80
五、评估结果 .....	85
<b>第六部分 长期投资—贵州中达园林绿化建设有限公司 .....</b>	<b>86</b>
一、企业概况 .....	86
二、本次评估范围内的评估对象情况 .....	86
三、可能影响评估工作的重大事项说明 .....	87
四、评估技术说明 .....	87
五、评估结果 .....	98
<b>第七部分 收益法评估说明 .....</b>	<b>99</b>
一、收益现值法的应用简介 .....	99
二、收益法评估过程 .....	103
三、行业分析 .....	104
四、委估企业简介及历年经营业绩分析 .....	112
五、评估过程 .....	115
六、资本化率（折现率）的选取 .....	146
七、评估结果 .....	149
<b>第八部分 评估结论及其分析 .....</b>	<b>163</b>
一、评估结论 .....	163
二、评估结论成立条件 .....	167
三、评估结论的瑕疵事项和特别事项说明 .....	167
四、评估基准日的期后事项及对评估结论的影响 .....	169
五、评估结论的效力、使用范围与有效期 .....	170

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、委托方主管部门了解评估有关情况、审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用。非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本公司 - 江苏八达园林股份有限公司因北京深华新股份有限公司资产重组事宜,由北京深华新股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该事宜所涉及的本公司全部资产及负债进行评估,现将有关事项说明如下:

### 一、委托方与被评估单位概况

(一) 委托方: 北京深华新股份有限公司

(二) 被评估单位: 江苏八达园林股份有限公司

住 所: 常州市武进区嘉泽镇夏溪森茂街

法定代表人: 王仁年

注册资本: 人民币 35,500 万元整

公司类型: 股份有限公司(非上市)

成立日期: 1996 年 03 月 21 日

营业期限: 1996 年 03 月 21 日至\*\*\*\*\*

**经营范围:** 园林绿化工程、园林古建筑工程、市政工程、水暖安装工程施工,山体造绿,假山、喷泉安装,苗木花卉培植销售,园林绿化规划设计及技术咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

#### 1、概况

本公司原名武进市八达市政园林建筑有限公司,由王仁年、武进市市政建设总公司投资设立,其中自然人王仁年以货币出资 196.00 万元、以实物资产出资 170.70 万元,持股比例为 95.00%;法人武进市市政建设总公司以实物资产出资 19.30 万元,持股比例为 5.00%,1996 年 3 月 21 日公司在武进市工商行政管理局登记,企业法人营业执照注册号为 25083174-7。上述出资经武进苏瑞会计师事务所出具武苏瑞会验(96)第 21 号《验资报告》验证确认。

1997 年 10 月 16 日,经公司股东会审议通过武进市市政建设总公司将其持有的本公司股权转让给王仁年,同时增加新股东并增加注册资本 437.50 万元,本次增资后注册资本变更为 823.50 万元,股东持股比例为:王仁年累计出资 527.50 万元,持股比例为 64.10%;王建明累计出资 243.00 万元,持股比例为 29.50%;王建庆累计出资额 53.00 万元,持股比例为 6.40%。本次增资经江苏武进苏瑞会计师事务所出具武苏瑞会验(97)第 520 号《验资报告》验证确认。

2001 年 10 月 16 日,公司名称变更为常州八达园林建筑有限公司,公司营业执照注册号变更为 3204832100176。

2004年5月20日，公司召开股东会审议通过增加注册资本426.50万元，由股东王仁年以货币认缴注册资本226.50万元，股东王建明以货币认缴注册资本200.00万元，本次增资后注册资本变更为1,250.00万元，股东持股比例为：王仁年累计出资754.00万元，持股比例为60.32%；王建明累计出资443.00万元，持股比例为35.44%；王建庆累计出资53.00万元，持股比例为4.24%。本次增资经常州恒泰联合会计师事务所出具常泰会验(2004)字第142号《验资报告》验证确认。公司营业执照注册号变更为3204042101503。

2004年12月8日，公司名称变更为江苏八达园林建设有限公司。

2006年后公司股东历经多次变更，截止评估基准日，股东情况及出资比例如下::

股东名称	出资额(元)	持股比例(%)
王仁年	243,238,173	68.518
博正资本投资有限公司	22,362,205	6.299
李文龙	11,181,102	3.150
余艳平	8,385,827	2.362
王建明	8,378,000	2.360
常州世通投资管理有限公司	7,270,400	2.048
潘永兴	5,590,551	1.575
苏州东方九胜创业投资企业	5,590,551	1.575
天津架桥富凯股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,472,441	1.260
磐霖平安(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,248,819	1.197
杭州富庆创业投资合伙企业(有限合伙)	4,137,008	1.165
广州海汇财富创业投资企业(有限合伙)	3,913,386	1.102
上海雅银股权投资合伙企业(有限合伙)	2,795,276	0.787
江苏南泰创业投资有限公司	2,795,276	0.787
王云杰	2,783,200	0.784
天津百富源股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2,236,220	0.630
夏海平	1,988,000	0.560
黄怡如	1,677,165	0.472
王文明	1,562,000	0.440
王明荣	1,107,600	0.312
蒋春华	994,000	0.280
郭宏平	994,000	0.280
陈小琴	852,000	0.240

王云姗	852,000	0.240
张小江	681,600	0.192
蒋卫冠	568,000	0.160
曹伟光	568,000	0.160
钱云亚	568,000	0.160
汤春荣	482,800	0.136
陈亚琴	340,800	0.096
黄玲霞	284,000	0.080
尹兰军	284,000	0.080
周余	284,000	0.080
陈亚平	227,200	0.064
孙宏章	227,200	0.064
胡六一	170,400	0.048
朱燕	113,600	0.032
李康生	113,600	0.032
许大雄	113,600	0.032
王建荣	113,600	0.032
周春华	113,600	0.032
吴印	56,800	0.016
陈元华	56,800	0.016
闵伟平	56,800	0.016
闵伟忠	56,800	0.016
沈壹峰	56,800	0.016
陈网根	56,800	0.016
<b>合 计</b>	<b>355,000,000</b>	<b>100.00</b>

## 2、本公司长期投资情况

评估基准日，八达园林公司拥有 7 家子公司，其中句容世通苗木有限公司、常州市新北区八达苗木有限公司、合肥八达苗圃有限公司、天津市武清区八达苗圃有限公司已注册，至评估基准日注册资金尚未到账，余 3 家子公司基本情况如下：

企业名称	投资日期	持股比例%	账面值(元)
常州森林投资有限公司	2012-11	100.00	30,000,000.00
贵州中达园林建设有限公司	2012-12	76.00	7,600,000.00
安徽春秋花木有限公司	2014-01	100.00	20,000,000.00

### 3、会计政策及税收情况

本公司执行《企业会计制度》，财政税务关系分别隶属于各地税局具体适用税率如下

税种	计税依据	税率
增值税	苗木销售收入	免税
增值税	按设计收入计征	6%
营业税	按应税营业收入计征	3%或5%
城市维护建设税	按应纳流转税额计征	7%或以工程所在地标准
教育费附加	按应纳流转税额计征	3%或以工程所在地标准
地方教育费附加	按应纳流转税额计征	2%或以工程所在地标准
企业所得税	按应纳税所得额计征	苗木销售免税；外地子公司税率25%；园林工程所得税率25%

注：本公司根据增值税暂行条例第十五条（农业生产者销售的自产农产品免征增值税）以及《财政部、国家税务总局关于印发〈农业产品征税范围注释〉的通知》（财税【1995】第52号）的规定，苗木销售收入免征增值税。

依据常州市武进区国家税务局《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，本公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。

依据安徽山含山县国家税务局《企业所得税优惠事项备案表》的批示，本公司之子公司安徽春秋花木有限公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，享受企业所得税免税优惠政策。

#### 4、本公司近年财务状况及经营成果如下表列示：

单位：万元

项目	2013年	2014年
总资产	183,892.83	238,250.88
总负债	116,742.88	162,263.35
净资产	67,149.95	75,987.53
主营业务收入	73,515.12	87,653.15
净利润	5,336.05	8,837.58

单位：万元

项目	2013年	2014年1-12月
主营业务收入	73,515.12	87,653.15
主营业务成本	53,155.26	60,346.45
主营业务税金及附加	2,400.57	3,059.57
销售费用	896.20	1,479.90
管理费用	5,240.11	6,008.10

项 目	2013 年	2014 年 1-12 月
财务费用	2,534.87	4,852.78
资产减值损失	2,658.38	2,378.66
投资收益	1,450.06	2,619.61
营业利润	8,079.79	12,147.29
营业外收入	85.82	20.59
营业外支出	958.54	138.24
利润总额	7,207.07	12,029.65
所得税	1,871.01	3,192.07
净利润	5,336.05	8,837.58

上述财务数据摘自公司提供的审计报告，审计机构为立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字【2015】第 550053 号审计报告。

## 二、关于评估目的的说明

北京深华新股份有限公司拟进行资产重组，以现金收购所涉及的江苏八达园林有限公司股权。

本次评估即是为上述经济行为江苏八达园林有限公司全部股东权益的价值参考意见。

## 三、关于评估范围的说明

本次资产评估的范围系截至 2014 年 12 月 31 日本公司的整体资产。

评估前总资产账面值 2,382,508,801.31 元，其中流动资产 2,053,320,535.50 元，非流动资产 329,188,265.81 元；总负债 1,622,633,534.03 元；净资产 759,875,267.28 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

本公司评估基准日会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具审计报告。

## 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

## 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

### (一) 资产负债清查情况说明

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

本项资产评估工作全面展开后，由本公司财务部负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2014年12月31日

金额单位：人民币元

资产名称	账面值
货币资金	149,051,116.76
应收票据	140,050,000.00
应收账款净值	219,314,544.68
其他应收款净值	52,966,830.12
预付账款	8,247,397.46
存货净值	1,279,590,670.15
一年内到期的非流动资产	204,099,976.33
长期应收款净额	208,083,294.24
长期股权投资	57,600,000.00
固定资产	14,399,544.37
在建工程	8,607,524.50
无形资产	3,130,436.83
长期待摊费用	19,089,084.24
递延所得税资产	18,278,381.63
短期借款	186,600,000.00
应付票据	147,000,000.00
应付账款	583,838,809.91
预收账款	55,691,811.85
应付职工薪酬	47,662,913.40
应交税费	83,745,158.19
应付利息	20,226,128.77
其他应付款	119,015,431.55
长期借款	87,500,000.00
应付债券	291,353,280.36

实物资产的分布情况为：

截止日期：2014年12月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点
流动资产小计	2,053,320,535.50	
其中：现金	96,796.96	本部财务部和北京分公司财务部
存货	1,279,590,670.15	在全国各地和9个苗圃内
固定资产小计	14,399,544.37	
其中：房屋建筑物	6,277,660.54	公司本部
构筑物	165,885.42	公司本部
机器设备	2,712,764.05	公司各部门
车辆	3,653,795.50	公司各部门
电子设备	1,589,438.86	公司各部门
在建工程小计	8,607,524.50	
其中：土建	8,607,524.50	公司各部门
无形资产-土地使用权	3,130,436.83	公司本部

## 2、清查工作的时间安排及实施方案。

清查工作的组织、时间计划、实施方案为：

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第一阶段 组织落实	15.1.5	落实评估人员明确分工、职责	召开会议、落实和布置任务	公司负责人
第二阶段 自查阶段	15.1.6-1.18	明确委托方责任人、自查要求；填制资产负债表、评估明细表	按资产评估的有关规定进行布置，对委托方自查进行指导	财务负责人
第三阶段 清查阶段	15.1.19 - 2.13	配合评估人员核实各类资产负债评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性。	按操作规范要求，按分工逐一清查核实。	公司有关人员
第四阶段 分析总结	15.2.14 - 3.30	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写有关事项说明。	汇报清查结果并对清查差异作出说明；佐证清查结果。	公司有关人员

## 3、所有资产由管理人员按资产评估准则及规范进行了清查。

## 七、企业未来五年的盈利预测

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年以后
一、营业收入	135,720.53	168,391.13	224,624.47	243,686.92	255,846.80	255,846.80	255,846.80
减：营业成本	95,178.40	115,059.69	153,708.45	167,523.65	176,393.72	176,393.72	176,393.72
营业税金及附加	4,193.76	5,662.19	7,644.85	8,409.33	8,822.42	8,822.42	8,822.42
销售费用	1,869.44	2,504.84	3,362.64	3,693.50	3,875.82	3,875.82	3,875.82
管理费用	6,810.93	7,788.44	9,304.99	9,905.59	10,377.41	10,377.41	10,377.41



北京深华新股份有限公司资产重组所涉及的江苏八达园林股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年以后
财务费用	5,720.24	5,576.76	5,724.14	5,724.14	5,724.14	5,724.14	5,724.14
资产减值损失	1,812.02	2,446.22	3,302.40	3,632.64	3,814.27	3,814.27	3,814.27
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	1,489.84	1,150.87	2,017.04	2,415.10	1,644.86	399.76	-
二、营业利润	21,625.58	30,503.86	43,594.04	47,213.17	48,483.87	47,238.77	46,839.01
加：营业外收入	1,506.59	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	1,239.18	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	21,892.99	30,503.86	43,594.04	47,213.17	48,483.87	47,238.77	46,839.01
减：所得税	4,976.11	7,279.97	10,663.72	11,875.69	12,200.91	11,889.64	11,789.70
四、净利润	16,916.89	23,223.89	32,930.32	35,337.47	36,282.96	35,349.14	35,049.32
归属母公司净利润	16,806.48	23,095.70	32,788.19	35,179.98	36,108.55	35,174.73	34,874.91

### 八、已向评估机构提供的资料清单

- 1、企业法人营业执照；
- 2、验资报告；
- 3、审计报告；
- 4、房地产权证；
- 5、车辆行驶证；
- 6、资产清查评估明细申报表；
- 7、其他与评估资产相关的资料。

本页仅为签字盖章页

委托方：北京深华新股份有限公司

法定代表人：

二零一五年四月二十五日

本页仅为签字盖章页

资产占有方：江苏八达园林股份有限公司

法定代表人：

二零一五年四月二十五日

### 第三部分 资产清查评估情况说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围

本次资产评估的范围系截至 2014 年 12 月 31 日江苏八达园林股份有限公司（以下简称：八达园林）的全部资产和负债。

委托评估的资产类型包括流动资产（货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款、存货和一年内到期的非流动资产），非流动资产（长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产），负债（应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、长期借款和应付债券）等。

评估前总资产账面值 2,382,508,801.31 元，其中流动资产 2,053,320,535.50 元，非流动资产 329,188,265.81 元。

评估前总负债账面值 1,622,633,534.03 元。

评估前净资产账面值 759,875,267.28 元。

各个科目具体如下：

截止日期：2014 年 12 月 31 日

单位：人民币元

科目	金额
<b>一、流动资产合计</b>	<b>2,053,320,535.50</b>
货币资金	149,051,116.76
应收票据	140,050,000.00
应收账款净额	219,314,544.68
其他应收款净额	52,966,830.12
预付账款	8,247,397.46
存货	1,279,590,670.15
一年内到期的非流动资产	204,099,976.33
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>2,053,320,535.50</b>
长期应收款	208,083,294.24
长期股权投资	57,600,000.00
固定资产	14,399,544.37
在建工程	8,607,524.50
无形资产	3,130,436.83
长期待摊费用	19,089,084.24
递延所得税资产	18,278,381.63
<b>三、资产合计</b>	<b>2,382,508,801.31</b>
<b>四、负债合计</b>	<b>1,622,633,534.03</b>

科目	金额
短期借款	186,600,000.00
应付票据	147,000,000.00
应付账款	583,838,809.91
预收账款	55,691,811.85
应付职工薪酬	47,662,913.40
应交税费	83,745,158.19
应付利息	20,226,128.77
其他应付款	119,015,431.55
长期借款	87,500,000.00
应付债券	291,353,280.36
<b>五、净资产</b>	<b>759,875,267.28</b>

## (二) 实物资产的分布情况及特点

### 1、实物资产的分布情况为：

项目	账面金额	分布地点
流动资产小计	2,053,320,535.50	
其中：现金	96,796.96	本部财务部和北京分公司财务部
存货	1,279,590,670.15	在全国各地和 9 个苗圃内
固定资产小计	14,399,544.37	
其中：房屋建筑物	6,277,660.54	公司本部
构筑物	165,885.42	公司本部
机器设备	2,712,764.05	公司各部门
车辆	3,653,795.50	公司各部门
电子设备	1,589,438.86	公司各部门
在建工程小计	8,607,524.50	
其中：土建	8,607,524.50	公司各部门
无形资产-土地使用权	3,130,436.83	公司本部

### 2、实物资产的基本情况。

实物资产共 5 项，为存货、房屋建筑物、设备类、在建工程、土地使用权，具体情况如下：

#### 2.1 存货

①工程施工项目：共 121 项，账面原值为 1,063,440,997.49 元，账面净值为 1,063,440,997.49 元。工程施工项目有施工中、已竣工结算中、已完工等几类情况。经抽查相关图纸、文件、凭证等资料，工程项目的账面值中包括已投入成本（苗木、机械费用）、已分摊毛利（合同价、签证工程价与测算成本的差额），部分工程项目已向工程项目甲方开票部分结算并结转相应成本毛利。

②工程领用材料：共 16 项，账面原值为 1,305,600.00 元，账面净值为 1,305,600.00 元。账面为部分工程施工项目多领用部分，将在后期工程中继续使

用。

③绿化苗木：共 662 项（含已种植未入账部分），账面原值为 213,259,731.02 元，账面净值为 213,259,731.02 元，分属 8 个苗圃基地及总公司办公场所，分别位于全国各处。公司实行统一的管理模式，基地负责人和主要助手由公司配备，各类管理工具、养护物料由公司统一派发，苗木出入库统一由公司指令。各苗圃基地的苗木主要供本公司各地工程施工项目使用，为工程项目的原料成本，按市场价结算。各苗圃基地可分为老苗圃（使用较早、苗圃基地现存苗木已达到郁闭程度，各项开支进入企业管理费用）、新苗圃（使用较晚，苗圃基地现存苗木未达到郁闭程度，各项开支进入苗木成本）。企业每年度进行一次全面盘点，但各基地由于气候、位置等因素，苗木损耗率有一定波动，但均位于合理区间。

## 2.2 房屋建筑物

委估厂区内的建构筑物建成于 2005 年底；主要建构筑物包括办公楼、传达室、小别墅等共 5 项，房屋建筑面积为 4,751.65 平方米，构筑物主要包括道路、厂区绿化及亭子共 4 项。账面原值合计 11,031,936.41 元，账面净值合计 6,443,545.96 元。

## 2.3 设备类

委估的固定资产—设备，其账面原值 26,242,537.24 元，账面净值 7,955,998.41 元，共计 519 项。其中，机器设备账面原值 4,951,201.76 元，账面净值 2,712,764.05 元，共计 161 项，主要有喷播机、推土机、挖掘机、变压器等设备及众多的小型便携式柴油发电机、割灌机、绿篱机、草坪机、打药机、油锯等园林设备；运输设备账面原值 17,020,574.99 元，账面净值 3,653,795.50 元，计 66 项，主要为轿车、小型客车等办公用车，各类装载货车、洒水车、汽车吊等园林作业用车，以及摩托车等；电子设备账面原值 4,270,760.49 元，账面净值 1,589,438.86 元，共计 292 项，主要是空调、电脑、打印机、复印机等办公用设备和办公用家具等。

评估人员在企业设备管理人员的配合下，根据被评估单位填报的固定资产清查明细表，对设备名称、型号规格、生产厂家、数量、购置日期、启用年月、账面原值和净值、使用状况以及各种增贬值因素进行了逐项清查核实。

经现场勘察，上述委估资产，主要为企业外购设备，基本为国产设备或国内购置的小型进口设备工具，购置和投入使用时间为 2003 年至 2014 年间，其中，部分电子设备如电脑、传真机等因购置年限较早，现已超经济年限使用。

经查，委估企业有 1 辆金杯面包车，车牌号为苏 DLL289，在 2011 年 6 月 27 日已被盗，但其固定资产账务一直未作报损处理及调整，目前其账面原值 87,882.75 元，账面净值 13,059.31 元，实查无物。

## 2.4 在建工程

在建工程-土建账面值 8,607,524.50 元，主要为新建综合楼工程，其余为零星构筑物工程。委估综合楼建筑面积约为 4900 平方米，共 6 层，钢混结构，委估在建工程已取得规划许可证为建字第 320400201220002 号，现场勘查时，综合楼工程结构工程已完工，正在进行内部装饰工程及弱电系统安装工程等。

## 2.5 无形资产-土地使用权

委估土地为江苏八达园林股份有限公司所拥有的位于常州市钟楼区新闸镇新庆路 558 号地块，产证记载土地面积为 17,905 平方米。根据企业提供的财务资料，该土地使用权的原始入账价值为 3,706,383.00 元，评估基准日的账面值为 3,130,436.83 元。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

八达园林公司拥有 11 项实用新型专利、5 项外观设计专利的所有权，3 项注册商标的所有权。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

无。

## 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。

1、组织、实施时间等计划：

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第一阶段 组织落实	15.1.5	落实评估人员明确分工、职责	召开会议、落实任务	项目经理
第二阶段 自查阶段	15.1.6-1.18	明确委托人责任人、自查要求；填制清查评估明细表	按资产评估的有关规定进行布置，对委托方自查进行指导	企业负责人 项目经理
第三阶段 清查阶段	15.1.19—2.13	核实各类资产清查评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体 评估人员
第四阶段 分析汇总	15.2.14—3.30	检查资产清查的广度与深度是否符合评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写清查说明和资产评估报告	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明；收集证据，佐证清查结果	全体 评估人员

## 2、资产清查的主要过程

### (1) 组织落实

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，本评估公司成立了资产清查评估小组（简称评估小组）。评估小组由注册资产评估师谢岭任项目负责人，组员包括万健华、吴芸、王文毅、张彤彦、徐倩、郑斌、杨洋、洪云曦等。委托评估单位确定了企业财务经理王芬为资产清查评估的联系人。评估小组于2015年1月19日开始工作。

### (2) 企业自查

评估小组根据委托单位确定的待评资产范围提出了企业自查的要求，由资产评估委托方按资产评估有关规定的要求填报各类资产、负债清查评估明细表，并根据所填报的明细表逐项进行自查。

### (3) 清查核实

在企业已经自查的基础上，评估小组2015年1月19日进入现场。评估小组具体分工为：注册资产评估师谢岭、万健华负责整体评估的过程，王文毅负责房地产的清查核实，张彤彦负责设备的清查核实，洪云曦负责存货的清查核实，徐倩、郑斌负责其他各科目的清查核实，吴芸、杨洋负责收益法的清查核实。

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员就清查评估明细表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产(或负债)的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

### (4) 汇总调整

评估小组对待评资产和负债清查核实后汇总分析各科目的清查核实情况，确定清查核实结果是否与账面记录存在差异，确定是否存在产权不清晰的资产，最后根据国家的有关规定及会计政策对需要调整的事项进行处理，调整报表。

#### (二) 影响资产核实的事项及处理方法。

无。

#### (三) 核实结论

##### 1、资产核实结论。

通过对委估资产的清查、核实，确定八达园林所提供的委托评估资产清单与实际情况基本相符。所有委托评估的资产为正常使用中的资产。

截止日期：2014年12月31日

单位：人民币元

科目	金额
一、流动资产合计	2,053,320,535.50
货币资金	149,051,116.76

科目	金额
应收票据	140,050,000.00
应收账款净额	219,314,544.68
其他应收款净额	52,966,830.12
预付账款	8,247,397.46
存货	1,279,590,670.15
一年内到期的非流动资产	204,099,976.33
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>2,053,320,535.50</b>
长期应收款	208,083,294.24
长期股权投资	57,600,000.00
固定资产	14,399,544.37
在建工程	8,607,524.50
无形资产	3,130,436.83
长期待摊费用	19,089,084.24
递延所得税资产	18,278,381.63
<b>三、资产合计</b>	<b>2,382,508,801.31</b>
<b>四、负债合计</b>	<b>1,622,633,534.03</b>
短期借款	186,600,000.00
应付票据	147,000,000.00
应付账款	583,838,809.91
预收账款	55,691,811.85
应付职工薪酬	47,662,913.40
应交税费	83,745,158.19
应付利息	20,226,128.77
其他应付款	119,015,431.55
长期借款	87,500,000.00
应付债券	291,353,280.36
<b>五、净资产</b>	<b>759,875,267.28</b>

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

无。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产。

无。

4、企业申报的账外资产的核实结论。

八达园林公司拥有 11 项实用新型专利、5 项外观设计专利的所有权，3 项注册商标的所有权。

### 三、成本法评估技术说明

#### (一) 流动资产的清查和评估说明

##### 1、货币资金的清查和评估

货币资金账面值149,051,116.76元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

### (1) 现金的清查和评估

委估单位的现金由评估人员和委估单位有关人员一起在现场盘点予以核实。将盘点日实际现金数量加上基准日至盘点日之间付出的现金，减去基准日至盘点日之间收入的现金得到基准日的现金余额，比较推算出的实际现金余额和账面现金余额两者之差来确定基准日账、实是否相符。企业的现金分别存放在八达园林公司本部财务部和北京分公司财务部。企业的财务现金管理制度较健全，现金进出手续完备，现金的清查结果与委估单位在资产评估清查明细表中填报的数量相符。

现金评估值为96,796.96元。

资产名称	账面值	评估值
现金	96,796.96	96,796.96

### (2) 银行存款的清查和评估

银行存款账面值为17,787,225.35元，共41项，系存放在各商业银行的存款账户，均为人民币户。评估人员收集了银行对账单与银行存款余额调节表，并将其进行了清查核实，确认该账户余额与企业账面值完全一致。银行存款按核实后账面值确认其评估值。

银行存款评估值为17,787,225.35元。

资产名称	账面值	评估值
银行存款	17,787,225.35	17,787,225.35

### (3) 其他货币资金的清查和评估

其他货币资金账面值为131,167,094.45元，系存放在各银行的承兑保证金、定期存款等。评估人员收集与银行签署的保证金合同、定期存款存单等，并将其进行了清查核实，确认该账户余额与企业账面值完全一致。其他货币资金按核实后账面值确认其评估值。

资产名称	账面值	评估值
其他货币资金	131,167,094.45	131,167,094.45

$$\begin{aligned}
 \text{货币资金评估值} &= \text{现金} + \text{银行存款} + \text{其他货币资金} \\
 &= 96,796.96 + 17,787,225.35 + 131,167,094.45 \\
 &= 149,051,116.76 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

资产名称	账面值	评估值
货币资金	149,051,116.76	149,051,116.76

## 2、应收票据的清查和评估

应收票据账面值140,050,000.00元，明细15项，系企业客户出具的银行承兑汇票。

评估人员查验了相关会计凭证、核对了票据复印件，确认债权属实。

应收票据评估值为 140,050,000.00 元。

资产名称	账面值	评估值
应收票据	140,050,000.00	140,050,000.00

### 3、应收账款的清查和评估

应收账款账面原值 279,185,222.87 元，坏账准备 59,870,678.19 元，账面净值 219,314,544.68 元。应收账款明细共计 144 项，系企业应收各客户的工程款和苗木销售款。

评估人员对应收账款采用了抽查凭证、合同等审验程序核实了账面价值，并向公司的财务人员和业务人员了解了应收款的回收情况，确认债权属实。

由于应收账款已逐笔评估对接账龄计提坏账准备 59,870,678.19 元，评估为零。

应收账款评估值为 279,185,222.87 元。

资产名称	账面值	评估值
应收账款净额	219,314,544.68	279,185,222.87

### 4、其他应收款的清查和评估

其他应收款账面原值为 59,609,957.73 元，坏账准备 6,643,127.61 元，账面净值 52,966,830.12 元，明细共 125 项。八达园林的其他应收款主要系与关联公司的往来款、往来客户的保证金以及电费、押金、员工借款备用金等。评估人员核实企业总账、明细账与有关原始凭证，对员工借款备用金进行签字确认，并对内部往来进行了核对，无异常情况。本次其他应收款评估按核实后的账面值确定评估值。

其他应收款坏账准备 6,643,127.61 元评估为 0。

其他应收款评估值为 59,609,957.73 元。

资产名称	账面值	评估值
其他应收款净值	52,966,830.12	59,609,957.73

### 5、预付账款清查和评估

预付账款账面值为 8,247,397.46 元，明细 43 笔，系八达园林预付各供应商的苗木款、材料款等。评估人员核实企业总账、明细账与有关的销售合同和原始凭证，无异常发生。本次预付账款评估按核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为 8,247,397.46 元。

资产名称	账面值	评估值
预付账款	8,247,397.46	8,247,397.46

### 6、应收利息的清查和评估

应收利息无账面值，系计提 3 笔定期存款的利息，具体情况如下：

银行名称	本金	利息率%	计息天数	评估值
中国民生银行股份有限公司常州支行	12,000,000.00	2.805%	13	12,155.00
上海浦东发展银行股份有限公司常州支行	10,000,000.00	3.08%	111	94,966.67
上海浦东发展银行股份有限公司常州支行	6,000,000.00	3.08%	112	57,493.33
合计				164,615.00

应收利息的评估值为164,615.00元

资产名称	账面值	评估值
应收利息	0.00	164,615.00

## 7、存货的清查和评估

本次评估的存货主要为产成品（库存商品）。

### 1、存货-产成品（库存商品）科目的清查

#### （1）清查组织准备

本次存货清查工作，由万建华负责，统一核定清查内容、清查方法，并分成3个清查小组由江苏八达园林股份有限公司人员陪同，各自完成分派的清查内容，最后统一汇总清查情况，分析得出清查结论。

#### （2）清查内容

评估人员对委托评估的存货进行了清查和复核。清查和复核的范围为江苏八达园林股份有限公司所拥有的各类绿化建设施工工程项目、园林绿化设计项目、工程领用材料、和各类绿化苗木等。

#### （3）清查方法

现场查勘评估，按照《资产评估准则》规定要求，遵循客观、公正、科学、合理的评估原则，根据委托单位提供的资产评估申报表中所列各项存货内容，逐一进行详细的现场查勘核实，认真核实，并对与实物不相符的部分进行纠正。主要查看：

工程施工项目：了解企业工程施工项目的管理制度和会计核算制度，查看总包或分包合同、补充合同，及工程签证，对照施工图查看工程现场，了解工程完工程度，现场与第三方监理单位交流，核对工程概预算、及工程费用结算情况等。

工程设计项目：查看设计委托合同、补充合同，核对工程费用明细、及工程费用结算情况等。

工程领用材料：了解企业工程材料的采购、领用制度，实地盘点工程材料的种类、规格、及数量，掌握工程材料的后续使用情况等。

绿化苗木：了解苗木的品种、规格、数量、树冠树形、萌生和毁损等生长情况，了解苗圃基地的管理制度、观察苗圃基地的管理水平，抽盘部分品种规格的苗木等。

#### (4) 存货清查过程及结果

本次评估存货清查工作自 2015 年 1 月 12 日开始先后进场，至 2015 年 1 月 30 日陆续完成各自的清查任务。

清查结果如下：

工程施工项目：共 121 项，账面原值为 1,063,440,997.49 元，账面净值为 1,063,440,997.49 元。工程施工项目有施工中、已竣工结算中、已完工等几类情况。经抽查相关图纸、文件、凭证等资料，工程项目的账面值中包括已投入成本（苗木、机械费用）、已分摊毛利（合同价、签证工程价与测算成本的差额），部分工程项目已向工程项目甲方开票部分结算并结转相应成本毛利。工程项目的具体情况详见下表：

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9
工程项目	北京金都园林绿化有限责任公司	首钢京唐钢铁联合有限责任公司	北京兴创投资有限公司 2011 续建	北京兴创 2013 续建	北京外研社国际会议中心 2014 年养护	察布查尔县景观绿化工程	镇江市官塘新城路网工程	金乡县金水湖二期建设工程	丰县南环路景观绿化建设工程
项目编码						540003	120028	140090	120021
项目地址						伊犁州察布查尔县	镇江市官塘桥路、环山-莱山路、周湾路、官附-四平山路、宝平路、五洲山-秀山路	金乡县经济开发区	丰县
建设方(甲方)	名称					中兴建设有限公司新疆分公司	镇江市交通投资建设发展公司	金乡县生态湿地景区管理委员会	丰县人民政府
	项目负责人					程春晓			
	负责人联系方式					15276562788			
施工方(乙方)	名称					江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人					桑志清	王文明	桑志清	张小江
	负责人联系方式					13914334580	13706122819	13914334580	13182505268
监理方	名称					新疆程汇工程管理有限公司	江苏星星工程建设监理有限公司		
	项目负责人					刘丰丰			
	负责人联系方式					18197915581			
合同金额	总计(含签证)					230,000,000.00	295,500,000.00	104,811,261.87	69,151,885.22
预算总价(乙方)						122,792,084.00	122,124,789.18	68,593,435.81	42,339,447.10
账面金额	4,079,210.10	125,040.00	4,293,782.88	33,287.66	46,690.00	194,302,620.44	83,270,813.37	102,789,311.42	45,175,604.52

序号	10	11	12	13	14	15	16	
工程项目	南通啬园	团泊快速绿化工程(第二标段)	城南森林公园二期工程	徐州市泉山区三环南路一标	金乡县滨河大道三期景观工程	338省道南立交至葛村收费站段绿化项目	贵阳安纳塔拉度假酒店室外景观、智能化、给	
项目编码	190005	430012	130018	120010	140108	120016	640004	
项目地址	崇川区啬园南侧, 园林路东侧, 花园路北侧	天津市	江苏省宿迁市泗洪县	徐州市三环南路(中山南路至京沪铁路桥段)	山东金乡县	起于镇南立交东匝道, 止于镇江新区与丹阳市交界处	中铁国际旅游度假区白晶谷	
建设方(甲方)	名称	南通市崇川区政府投资项目建设中心	天津市滨海市政建设发展有限公司	江苏梓盛发欢乐水城旅游有限公司	徐州市泉山区园林旅游局	金乡县生态湿地景区管理委员会	镇江市交通投资建设发展公司	中铁贵州旅游文化发展有限公司
	项目负责人	徐晶晶	赵小虎		刘福祥		顾建华	陈鹏
	负责人联系方式	13584697600	2268291002	0527-86229089				15185055050
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	许昌浩	宋国兵	张红军	张小江	桑志清	王文明	王宇文
	负责人联系方式	18651220200	13901490788	13641169184	13182505268	13914334580	13706122819	13813676606
监理方	名称	江苏山水环境建设集团股份有限公司	青岛东方监理有限公司	江苏东方建设项目管理咨询有限公司			南京风景园林	贵州正业工程技术投资有限公司
	项目负责人	黄永荣	高洪周	王峰	王志坚			张信伟
	负责人联系方式	18905299068	0532-4863245	13606117733				15885035953
合同金额	总计(含签证)	60,000,000.00	92,099,925.00	54,000,000.00	101,000,000.00	89,465,524.23	63,105,100.00	39,400,000.00
预算总价(乙方)		41083796.02	73,986,265.00	37,497,862.90	77,187,416.11	61,356,794.99	39,535,205.63	28,566,195.36
账面金额		44,078,715.41	42,372,770.63	39,994,413.98	38,838,552.44	30,759,563.00	26,605,100.00	18,399,658.35

序号	17	18	19	20	21	22	23	
工程项目	赣榆县沿海地区生态环境综合整治工程二标段	鄂尔多斯市阿康中心物流园区绿化工程(十二标段)	昆明呈贡新城驼峰街	朔州市南环路世纪大道绿化工程	金乡县奥体大道(惠民路-南环路)景观绿化工程施工第一标段	南通万达广场B区及三、四环铺广场园林景观工程	临海高等级公路(柘江段)	
项目编码	120007	430009	640001	420008	180013	180017	120030	
项目地址	连云港	鄂尔多斯市阿康中心物流园区	昆明呈贡新区	朔州市	金乡县健康新城内,北起金清线,南至南外环	南通市江海大道与长平路路口	连云港	
建设方(甲方)	名称	连云港市金玉投资发展有限公司(连云港创联投资发展)	鄂尔多斯市阿康物流园区建设投资有限公司	昆明新投建设项目管理有限公司	朔州市南环路世纪大道绿化工程项目部	金乡县园林管理局	南通万达广场投资有限公司	连云港金东方港口投资有限公司
	项目负责人		王勇	张波	张士权	马迎花	裴日勇	
	负责人联系方式		18648687569	15808883501		18953778747	13539994813	
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	周建	孙苏宁	钱云亚	王文明	孙苏宁	蒋卫冠	周建
	负责人联系方式	13506143052	13585328738	15808757200	13706122819	13585328738	13182569966	13506143052
监理方	名称			昆明建设咨询监理有限公司		山东齐鲁城市建设管理有限公司	英泰客工程顾问(上海)有限公司	
	项目负责人			赵春林	张太平	潘海南	刘允学	
	负责人联系方式			13888078540		13792319410	15713825508	
合同金额	总计(含签证)	60,724,732.05	45,694,718.89	34,481,771.73	25,877,200.00	49,388,563.23	23,587,015.55	
预算总价(乙方)		43,117,134.00	30,392,604.52	21,051,870.13	16,610,630.82	30,320,003.27	15,414,918.19	10,309,539.07
账面金额		20,549,985.11	19,676,563.89	4,980,786.03	18,114,040.00	11,844,881.29	12,390,994.70	16,085,022.03

序号	24	25	26	27	28	29	30	
工程项目	无锡万达住宅一期样板房景观小品工程	金乡县金马河南岸(文化路—奎星路)景观绿	蔚来城 6-9 楼小院及屋顶景观工程	武川公路(S104)两侧绿化工程项目	滨海新区港城大道配套绿化工程 2 标段	金东方颐养园	天野化工厂西墙两侧工程	
项目编码	180015	140117	140013	450011	430006	130017	450008	
项目地址	无锡市滨湖区蠡湖大道与具区路交叉口	山东金乡县	山东	武川	天津市	延政西大道与湖滨路交界处	呼和浩特	
建设方 (甲方)	名称	无锡万达城投资有限公司	金乡县园林管理局	山东皇明太阳能房地产有限公司	武川县林业局	天津市滨海市政建设发展有限公司	常州市武进区金东方颐养中心	呼和浩特金桥经济技术开发区管理委员会
	项目负责人					赵小虎	洪岳伟	
	负责人联系方式					2268291002	13776813583	
施工方 (乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	蒋卫冠	桑志清	桑志清	王建明	郭彦文	窦建新	张铭
	负责人联系方式	13182569966	13914334580	13914334580	13601305153		15295095188	
监理方	名称					天津市路驰建设工程监理有限公司	江苏常建建设监理有限公司	
	项目负责人					谭昆仑	徐佳	
	负责人联系方式					022-23372395	15061148080	
合同金额	总计(含签证)	26,982,544.18	13,861,139.40	9,966,841.00	10,303,059.00	73,632,499.00	12,256,532.58	8,541,082.00
预算总价(乙方)		17,824,490.04	9,860,352.03	7,554,056.05	6,431,758.57	54,810,726.32	9,920,269.18	715,3667.74
账面金额		15,415,115.84	13,689,380.96	12,817,990.05	12,649,037.58	10,952,804.11	10,695,965.05	1,612,032.91

序号		31	32	33	34	35	36	37
工程项目		内金川河综合整治工程景观绿化 SG6 标段	大连东方优山美地 B 区三期展示区项目	海南中信香水湾展示区园林工程	天津武清区下朱庄	康巴什新区部分重点地段重要景观节点工程、成吉思汗广场部分绿化景观工程及康巴什新区纬一路与纬二路围合工程范围内的园林绿化工程	奥体文化商务园中心一标段	沙汪河滨河工程(盛世路-入海口挡闸段)
项目编码		140011	740007	220001	420005	430017	450018	120029
项目地址		人和桥至主流口(中支)段;蔡家桥至金川河站段;西瓜圃桥至老金川门闸段、回龙桥至老主流(西支)段	大连金石滩国家旅游度假区	海南省陵水县香水湾	天津市	康巴什新区	奥体文化商务园中心区	赣榆县新城区沙汪河(盛世路-入海口挡闸段)
建设方(甲方)	名称	南京城建项目建设管理有限公司	大连神农科技有限责任公司	陵水中信香水湾开发有限公司	财富兴园(天津)置业投资有限公司	鄂尔多斯城市基础建设投资有限公司	北京新奥集团有限公司	连云港市创联投资发展有限公司
	项目负责人	梅健	周万鹏	李书山		刘俊伟	沙刚	
	负责人联系方式		13998551521	0898-38330909		(0477) 8343914	010-64426741	
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	蒋卫冠	曹伟光	李卫星	曹伟光	曹锁林	王建庆	闵伟忠
	负责人联系方式	13182569966	13776848222	13921091515	13776848222	13306116011	13681555356	13921086190
监理方	名称		大连大开建设咨询监理有限公司			北京当代园林工程监理有限公司	北京华林源工程咨询有限公司	连云港吴达工程建设监理有限公司
	项目负责人	谢倩	江世森			张春雷	张晓红	师敬芝
	负责人联系方式		13998511105			010-68309172	010-88424052	
合同金额	总计(含签证)	17,232,000.00	23,896,200.00	12,536,123.00	16,590,000.00	16,422,032.25	8,779,162.88	20,268,286.21
预算总价(乙方)		12,950,000.00	17,176,463.98	27,267,939.90	13,424,475.53	13,232,807.70	5,891,701.63	13,330,603.20
账面金额		10,203,390.08	9,892,699.01	9,828,063.05	9,453,573.92	9150000	4,977,826.47	5,697,950.08

序号	38	39	40	41	42	43	44	
工程项目	宜巴绿化工程 工程2标段	淄博河兰雁大道-鲁 泰大道	密云水库西部地区(冯家峪镇、不 老屯镇、溪翁庄镇)2008年度关停 废弃矿山植被恢复工程	察右中旗东山生态 公园	内蒙古财经学院景观工程	秦皇岛西部旧改5-1 号地景观南区工程	东海高速下口景观 节点工程	
项目编码	330002	120014	430002	450007	430011	450010	180008	
项目地址	湖北省	淄博	密云县冯家峪、不老屯镇	察哈尔	内蒙古财经学院新校区	秦皇岛市海港区白塔 岭	东海	
建设 方(甲 方)	名称	湖北省宜昌至巴 东高速公路建设 指挥部	淄博高新区林业与 园林管理处	北京市密云林业局	察哈尔右翼中旗林 业局	内蒙古财经学院	秦皇岛市海洋置业房 地产开发有限公司	东海县住房和城乡建 设局
	项目负 责人					巴特		孙元瑞
	负责人 联系方式			010-69042920		0471-3662060		
施工 方(乙 方)	名称	江苏八达园林股 份有限公司	江苏八达园林股份 有限公司	江苏八达园林股份有 限公司	江苏八达园林股份 有限公司	江苏八达园林股份有 限公司	江苏八达园林股份有 限公司	江苏八达园林股份有 限公司
	项目负 责人	蒋春华	王云杰	王建明	王建明	王建明	施锦辉	贺春玉
	负责人 联系方式	13601592960	18651228955	13601305153	13601305153	13601305153	18605193755	13815010512
监理 方	名称			贵州三维工程建设监理咨询有限公 司北京项目管理部第一监理部		内蒙古政德园林绿化监理工程有限 公司		
	项目负 责人			何旭		龙培瑞		
	负责人 联系方式			0596-2668433		0471-4970399		
合同 金额	总计(含 签证)	16,775,708.37	6,138,607.09	58077978.22	5,717,904.00	27,000,000.00	17,745,946.00	9,547,968.57
预算总价(乙方)		11,556,204.90	4617023.17	50,446,531.87	4,788,574.07	18,303,300.00	12,109,088.96	7,267,752.96
账面金额		7,379,338.57	6,124,098.40	5,826,736.34	5,717,904.00	5,709,351.12	4,949,188.99	4,722,191.07

序号	45	46	47	48	49	50	51	52	
工程项目	保利春天大道二期幼儿园、三期小学及大台	天一华府	上党城镇群潞城城市连接线绿化工程	无锡万达住宅一期B1样板房景观小品工程	龙湖大街绿化景观工程	长治体育中心园林绿化建设工程	金色华府绿化工程	山东晨鸣纸业集团研发中心项目绿化景观工程	
项目编码	640003	430026	440008	180018	530003	440006	410006	130005	
项目地址	贵阳市乌当区	河北省邢台市中兴西大街466号	北起北庄三叉口，南至郊区界	无锡万达	晋中市开发区龙湖大街	长治市体育中心	内蒙古	山东	
建设方 (甲方)	名称	贵阳保利龙谷房地产开发有限公司	沙河市万泽置业房地产开发有限公司邢台分公司	潞城市园林管理中心	无锡万达城投资有限公司	晋中市开发区建设局	长治市园林局	内蒙古维多利置业有限公司	山东晨鸣纸业集团股份有限公司
	项目负责人	艾鹏	信海生	王路斌		党芙蓉	罗旭东		
	负责人联系方式	13885192966	13932940686	13934057327		13593090552	0355-8089516		0536-215 8008
施工方 (乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	李林	王元林	华铭生	蒋卫冠	曹伟光	杨春旭	王建明	蒋卫冠
	负责人联系方式	13776575734	13901135623		13182569966	13776848222	13935506381	13601305153	13182569966
监理方	名称	贵州宇建工程管理咨询有限公司	河北中基华工程项目管理有限公司			山西省晋中经济技术开发区建设环保局	长治市诚信德建设项目管理有限公司		
	项目负责人	秦利华	闫瑞军			高小宝	焦玮		
	负责人联系方式	13985462156	15530901155			0356-3070499	0355-2183606		
合同金额	总计(含签证)	4,684,316.16	8,520,000.00	6,138,245.85	11,771,804.74	19,782,848.00	11,040,200.00	4,630,702.00	11800011.68
预算总价(乙方)	5,036,654.76	6,651,524.71	4,551,099.85	8,806,375.01	15,185,121.88	8,352,137.98	4,274,172.57	7,706,620.27	
账面金额	4,660,544.47	3,868,392.26	4,358,845.85	4,208,526.88	3,963,478.96	3,867,299.99	3,721,789.85	3,590,202.55	

序号	53	54	55	56	57	58	59	
工程项目	中天·翡丽湾(一期)二标段绿化景观工程	幕燕滨江风光带西入口环境整治工程	内蒙古万锦世纪城住宅小区工程	富兴湖畔欣城园林景观绿化工程	海阳市滨海路二期二标绿化工程	晋中市龙湖立交桥绿地建设项目(三标段东南)	沪宁城际铁路仙林站站前广场及市政配套工程(铁路沿线绿化一标)	
项目编码	190008	130016	430020	740005	130001	440005	130007	
项目地址	江苏省淮安市翔宇南道99号	幕燕风貌区西入口	内蒙古巴彦淖尔市临河区新华街	辽中县近海经济技术开发区	马河港-跨海大桥	晋中市榆次区龙湖立交桥	仙林站铁路北侧	
建设方(甲方)	名称	淮安众人房地产开发有限公司	南京幕燕建设发展有限公司	内蒙古万锦开元房地产开发有限公司	辽中县富兴置业发展有限公司	海阳市规划建设管理局	晋中市公共基础设施投资建设有限责任公司	南京城建项目建设管理有限公司
	项目负责人	朱利华	姚圣龙	杨永清	张伟		赵贵生	王福喜
	负责人联系方式	0517-83720666	025-85559608-608	13848848891	13878184612	0535-3222009	86-0354-3205619	025-52472710
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	蒋卫冠	王建明		曹伟光	王建明	曹伟光	蒋春华
	负责人联系方式	13182569966	13601305153		13776848222	13601305153	13776848222	13601592960
监理方	名称	浙江天成项目管理有限公司	南京诚明建设咨询有限公司			济南市建设监理有限公司	晋中正元建设监理有限公司	南京第一建设事务所有限责任公司
	项目负责人	程其鹏					李九元	顾益宝
	负责人联系方式	13060419576	025-52472783			0531-86114728	0354-3031517	15840701225
合同金额	总计(含签证)	9,119,965.52	7,490,300.00	12,329,356.79	7,850,000.00	13,893,537.58	5,554,210.00	4,002,200.00
预算总价(乙方)		7,373,657.41	6,319,467.63	8710087.17	6,707,090.96	9,740,759.13	4,263,239.76	3,058,675.19
账面金额		3,091,240.26	3,438,329.67	3,335,059.81	3,168,394.52	3,032,699.00	2,989,758.83	2,951,465.16

序号	60	61	62	63	64	65	66	
工程项目	西绕城高速公路绿色通道及锡溧漕河(四标段)	四子王旗乌兰花镇滨河公园二期工程	金乡县金沙湖公园, 金济河中段景观绿化工程	陵川县国库集中支付	秦皇岛西部旧改项目 4-1 地块北区景观工程	奥林匹克待开发	赣榆港区沿线路绿化工程	
项目编码	120019	450017	180002	410002	450019	430022	130027	
项目地址	常州	四子王旗	山东金乡县	陵川县礼仪镇	秦皇岛市海港区白塔岭	北京	赣榆县新城区黄海东路南	
建设方(甲方)	名称	常州市武进区公路管理处	四子王旗城市建设投资开发有限公司	济宁市金乡县人民政府	陵川县文物管理局	秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	北京新奥集团有限公司	连云港市金玉投资发展有限公司(连云港创联投资发展)
	项目负责人					崔宝亮	李金华	
	负责人联系方式			0537-8706166	0356-2023459		010-84378620	
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	张小江	王建明	孙苏宁		施锦辉	冒部团	周建
	负责人联系方式	13182505268	13601305153	13585328738		18605193755	13811790139	13506143052
监理方	名称				山西省建设监理有限公司			湖北亚太建设监理有限责任公司
	项目负责人							杨光旭
	负责人联系方式				18635627308			18571639010
合同金额	总计(含签证)	5,405,813.96	5,216,622.67	270,000,000.00	3,392,508.80	7,998,269.00	6,603,563.00	52,238,662.00
预算总价(乙方)	3,871,103.35	3,890,111.98	2,977,819.43		6,461,902.83	4178991.37	1,398,091.23	
账面金额	2,807,101.00	2,800,114.26	2,512,345.45	2,292,509.00	1,801,672.50	2,046,195.50	1,975,990.60	

序号	67	68	69	70	71	72	73	
工程项目	德州外海,江南水郡B组团景观工程	星湖半岛家园会所景观绿化工程	大连红星海世界十一学校景观工程	德州大壮三期工程	河北白沟新城白沟镇财政所	仙林大道三期地铁沿线景观工程二标段	南通万达广场售楼处园林景观工程	
项目编码	140070	190011	740003	140059	440003	130012	180014	
项目地址	德州	宿迁市环湖大道一号桥北	大连开发区红星村	德州	白沟镇	西起九乡河大桥东至湖西路	南通市	
建设方(甲方)	名称	德州大壮实业有限公司	江苏骆游房地产开发有限公司	大连正乾置业有限公司(明远)	德州大壮实业有限公司	白沟镇人民政府	南京栖霞建设集团有限公司	南通万达广场投资有限公司
	项目负责人		顾红中	赵新强		殷淼		
	负责人联系方式		15705242698	87575098		0312-2883230	025-85522689	
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	桑志清	王旭	王建庆	桑志清	王建庆	蒋春华	蒋卫冠
	负责人联系方式	13914334580	13775086126	13681555356	13914334580	13681555356	13601592960	13182569966
监理方	名称		江苏中拓项目管理咨询有限公司	大连东方工程建设工程有限公司		保定市市政公用工程建设监理有限公司		
	项目负责人		吴书勤					
	负责人联系方式		13851378206			0312-3077353		
合同金额	总计(含签证)	3,620,842.00	10,500,000.00	11,893,512.00	6,126,000.00	9,282,000.00	4,682,372.18	4,381,865.49
预算总价(乙方)		2,435,793.82	7,619,965.58	9,166,448.02	4,778,063.83	6,867,423.48	3,855,192.99	3,809,515.09
账面金额		1,895,647.53	1,501,649.31	1,868,116.82	1,765,786.90	1,724,088.73	1,648,841.93	1,605,748.72

序号	74	75	76	77	78	79	80	
工程项目	万绥村委道路及排水改造工程	大连东方优山美地B区三期样板小院	国家汽车质量监督检验中心(一期)工程室外绿化	榆次区财政局	天津市汉沽区市容环境管理委员会	红星项目14#17#地景观绿化工程	北京新奥集团有限公司工程绿化养护合同	
项目编码	120027	740008	430021	410005	410004	740009	430001	
项目地址	新北区孟河镇万绥村	大连金石滩国家旅游度假区	北京市顺义区汽车城	张庆乡演武村村北机耕路、渠	天津	大连开发区红星滨海社区	北京	
建设方(甲方)	名称	常州市新北区孟河镇万绥村民委员会	大连神农科技有限责任公司	北京市产品质量监督检验所	榆次区林业局	天津市汉沽区市容环境	大连明远置业有限公司	北京新奥集团有限公司
	项目负责人		周万鹏		范玉喜	崔志强	武文勇	李金华
	负责人联系方式		13998551521	010-67764851	0354-2081475	022-67194726	0411-87552608	010-84378620
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	周斌	周斌	冒部团		李运宝	曹伟光	冒部团
	负责人联系方式	13706114873	13605530716	13811790139			13776848222	13811790139
监理方	名称		大连大开建设咨询监理有限公司					
	项目负责人		江世森			王文潮		
	负责人联系方式		13998511105					
合同金额	总计(含签证)	1,956,673.66	9,844,685.14	4,463,541.40	1,850,000.00	3,025,125.00	7,661,832.00	5,732,570.00
预算总价(乙方)	1209189.17	7,897,620.17	3,249,845.42			5,568,087.51	4,438,778.65	
账面金额	1,562,431.63	1,420,539.99	1,339,063.42	1,322,000.00	1,300,000.00	1,228,750.61	596,203.38	

序号	81	82	83	84	85	86	87	
工程项目	临海高等级路(柘汪段)北侧及疏港路绿化工程试验二标段	西安大明宫万达广场售楼部项目园林景观工程	四子王旗乌兰花镇北出口绿化工程	鄂尔多斯那达慕运动场绿化、停车场及道路等工程	上实假日酒店启动区景观绿化工程	四子王旗乌兰花镇新区路网哈撒尔街道路绿化一期工程施工(二标段)	河北省公安厅现役部队训练基地中心项目部	
项目编码	190009	520001	450015	430005	130006	450022	450001	
项目地址	赣榆县柘汪镇	西安	四子王旗	伊金霍洛旗阿镇	湖州市东部新区 2#地块	四子王旗乌兰花镇新区	河北省	
建设方(甲方)	名称	连云港金东方港口投资有限公司	西安大明宫万达广场有限公司	四子王旗城市建设投资开发有限公司	伊金霍洛旗宏泰城市建设投资有限公司	湖州湖源投资发展有限公司	四子王旗城市建设投资开发有限公司	河北省公安厅
	项目负责人	陈部长				陈维俊	陈曦	
	负责人联系方式	13961333030				0133-70257030		
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	周建	蒋卫冠	王建明	孙苏宁	蒋卫冠	王建明	刘志祥
	负责人联系方式	13506143052	13182569966	13601305153	13585328738	13182569966	13601305153	13961153003
监理方	名称	湖北亚太建设监理有限责任公司				上海咨询监理有限公司	内蒙古昆岗工程项目管理有限责任公司	
	项目负责人	杨光旭				邱文俊	张斌正	
	负责人联系方式	18571639010						
合同金额	总计(含签证)	880,946.30	7460050.63	4,018,546.30	18,306,473.40	5,700,000.00	13,885,659.00	15,830,000.00
预算总价(乙方)	526,281.84	5,917,108.28	3,195,941.14	11,937,651.30	4,456,674.50	11,204,553.82	12,980,600.00	
账面金额	1,172,981.75	1,168,792.03	1,044,372.93	1,008,727.41	976,250.84	848,571.43	955,723.78	

序号	88	89	90	91	92	93	
工程项目	鸠兹家苑(七、八期景观、金湾挡土墙及褐山花苑后期5幢楼景观工程)	中天华庭(售楼处)南侧景观绿化工程	天津经典美苑园林景观工程有限公司	集宁师范学院南校区“校训”景观墙及栽植绿化带	湖北白莲河抽水蓄能电站上库围栏工程	御城五期一标段景观工程	
项目编码	130002	190013	410003	450013	320001	180006	
项目地址	鸠兹家苑、金湾锦苑、褐山花苑	江苏省淮安市清河路16号	济南市和平路47号	集宁	湖北	常州市武进区长虹路	
建设方(甲方)	名称	芜湖市鸠江建设投资有限公司	淮安金鼎置业有限责任公司	天津经典美苑园林景观工程有限公司	集宁师范学院	湖北白莲河抽水蓄能有限公司	常州宏骏房地产开发有限公司
	项目负责人	王虹英	何晓明	李刚			
	负责人联系方式		010-59646999				
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	周斌	缪晓南	王建明	王建明	王建明	李强
	负责人联系方式	13605530716	13776883555	13601305153	13601305153	13601305153	13806121355
监理方	名称	江苏中拓项目管理咨询有限公司	江苏地圆元项目管理有限公司				安徽省建设监理有限公司
	项目负责人		石强				
	负责人联系方式	15261231152	0517-83799690				
合同金额	总计(含签证)	8,585,917.25	1,202,100.00	2,130,000.00	880,049.34	1,747,123.00	8,600,000.00
预算总价(乙方)	5,114,091.78	910,442.69		595,738.08	1,469,906.40	6,672,828.52	
账面金额	888,654.61	689,649.55	765,352.78	526,994.40	655,058.01	508,340.63	

序号		94	95	96	97	98	99	100
工程项目		西安大明宫万达广场豪宅园林景观样板段工程	灞桥滨河生态公园右岸绿化景观工程	常州市御翠园住宅项目第1期别墅区公区翻新工程	白兔村新建道路及明沟工程	上海金山万达广场大商业景观样板段工程	上海四季雅园样板区绿化装饰	草花种植、死亡草花清理、绿雕清理和种植
项目编码		530004	540001	180010	120026	180016	140136	140134
项目地址		西安太华北路以东，南临凤城一路，北至凤城二路	西安市灞桥区科技工业园区	常州	新北区，孟河镇白兔墩村	上海金山	上海	常州
建设方(甲方)	名称	西安大明宫万达有限公司	西安市灞桥区科技工业园	和记黄埔地产(常州)有限公司	常州市新北区孟河镇白兔墩村民委员会	上海金山万达广场投资有限公司	上海雅汇房产开发有限公司	常州市花博园旅游发展有限公司
	项目负责人	王戟		萝华庆				
	负责人联系方式	029-65698063	029-83511557					
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	蒋卫冠	孙苏宁	刘仲华	周斌	蒋卫冠	刘仲华	
	负责人联系方式	13182569966	13585328738	13506113179	13706114873	13182569966	13506113179	
监理方	名称	中咨工程建设监理有限公司				英泰客工程顾问(上海)有限公司		
	项目负责人	赵春林						
	负责人联系方式	010-88410015						
合同金额	总计(含签证)	6,673,878.95	4,722,711.41	365,404.90	295,078.40	293,530.00	289,350.00	380,000.00
预算总价(乙方)		4,973,312.49	3,359,115.01	257,337.82	194,068.28	219,853.97	235,519.15	
账面金额		489,660.51	439,597.03	252,424.59	295,078.40	292,603.47	289,350.00	264,630.50

序号	101	102	103	104	105	106	107	
工程项目	沙汪河滨河景观工程 (G25 高速入口)	咸阳市泾渭新区管理委员会	金科东方大院三期高层园林景观工程	2014 年度沪宁高速常州段绿化工程养护工程	长治清华机械厂 (康庄工业园跑车场外围绿化工程)	连云港海润置业有限公司	临海高等级路( 柘汪段) 北侧及疏港路绿化工程试验段雨水工程	
项目编码	190002	510001	140035	190006	450003	140007	190010	
项目地址	赣榆南 G25 高速公路入口处	咸阳市泾渭新区	江阴	常州	长治市	连云港	赣榆县柘汪镇	
建设方 (甲方)	名称	连云港市创联投资发展有限公司	咸阳市泾渭新区管理委	江阴金科置业发展有限公司	江苏宁沪高速公路常州管理处	长治清华机械厂	连云港海润置业有限公司	连云港金东方港口投资有限公司
	项目负责人	汪波						陈部长
	负责人联系方式				(0519) 5100541			
施工方 (乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	闵伟忠	桑志清	朱惠忠	朱峰	谈竹良	王建明	周建
	负责人联系方式	13921086190	13914334580	13616136683	13861263116		13601305153	13506143052
监理方	名称	连云港昊达工程建设监理有限公司						湖北亚太建设监理有限责任公司
	项目负责人	师敬芝						杨光旭
	负责人联系方式	0518-2310435						18571639010
合同金额	总计(含签证)	1,019,396.24	1,082,918.72	2,979,448.63	486,900.00	680,949.00	7,699,545.98	441,604.09
预算总价 (乙方)		668,296.44		2,390,510.29	425,380.00	443,824.50	5,793,032.68	433,886.89
账面金额		226,096.48	218,043.72	216,304.17	191,850.51	180,949.20	171,447.20	164,083.93

序号		108	109	110	111	112	113	114
工程项目		清江路10米绿化带绿化(清2西侧,安置房段)工程	无锡天湖隼苑一期景观绿化工程	金坛市市镇道路绿色通道绿化工程	郁金香节花卉处理及清理	2014太原市汾河景区园林绿化养护管理工程	宜兴万达广场售楼处景观工程	昆明大学后勤保障处
项目编码		130013	180011	150013	140143	410007	130014	610001
项目地址		经四西路及汉中门大街以南	无锡市滨湖区中南路与隐秀路交接处东南侧无锡蠡湖2-1、2-2号地块内	常州金坛市	常州	汾河景区东岸南内环桥-南延指挥部南50米	宜兴市东九大道与阳美东路交汇处西侧	昆明
建设方(甲方)	名称	南京鼓楼科技产业有限公司	无锡路劲鑫苑房地产有限公司	金坛市交通建设发展有限公司	常州市花博园旅游发展有限公司	太原市汾河景区管理委员会	宜兴万达广场投资有限公司	昆明理工大学
	项目负责人	宋方金	吴远			杨茂源	高自福	袁昌久
	负责人联系方式	025-66007511				0351-4045561	15852612283	13888337668
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	蒋春华	李强	蒋春华	朱峰	朱峰	蒋卫冠	王文明
	负责人联系方式	13601592960	13806121355	13601592960	13861263116	13861263116	13182569966	13706122819
监理方	名称	南京诚明建设咨询有限公司	江苏赛华监理有限公司				上海三凯建设管理咨询有限公司	
	项目负责人	李继武	薛				王健夫	
	负责人联系方式	025-52472783					13788938324	
合同金额	总计(含签证)	374,333.35	14,000,000.00	1,380,100.00		270,000.00	1,331,229.27	1,430,000.00
预算总价(乙方)		410,642.10	11,086,348.86			190,667.67	863,011.04	1,003,570.76
账面金额		149,734.35	137,062.11	123,772.00	120,750.00	119,673.43	104,352.85	58,546.58

序号	115	116	117	118	119	120	121	
工程项目	江苏济川制药接待区,污水处理站周围景观	江苏济川制药食堂四周景观绿化工程	四子王旗乌兰花镇滨河公园建设项目工程	供电所房屋零星维修	2014年度沪宁高速常州段清扫保洁工程	四子王旗乌兰花镇南入口和平路南侧绿化工程	山东淄博客运中心	
项目编码	120022	120012	450009	140132	190007	450006	120005	
项目地址	常州	常州	四子王旗	常州	常州	四子王旗	淄博西九路以东,昌国路以南	
建设方(甲方)	名称	江苏济川制药有限公司	江苏济川制药有限公司	四子王旗城市建设投资开发有限公司	常州博源物业有限公司	江苏宁沪高速公路常州管理处	四子王旗城市建设投资开发有限公司	淄博金路通客运服务有限公司客运中心建设办公室
	项目负责人				刘国榕			杨明
	负责人联系方式				0519-88119965	(0519) 5100541		
施工方(乙方)	名称	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司	江苏八达园林股份有限公司
	项目负责人	蒋卫冠	蒋卫冠	王建明	曹伟光	朱峰	王建明	王云杰
	负责人联系方式	13182569966	13182569966	13601305153	13776848222	13861263116	13601305153	18651228955
监理方	名称				无			
	项目负责人				无			张方路
	负责人联系方式				无			
合同金额	总计(含签证)	295,000.00	150,000.00	14,728,841.68		421,600.00	21,553,132.16	3,536,606.63
预算总价(乙方)		204,336.48	110,500.00	11,461,308.13	72,383.23	379,932.00	12,753,239.50	2,698,367.86
账面金额		38,778.88	28,300.00	26,761.78	24,213.00	21,250.01	3,132.16	210.29

工程设计项目:共15项,账面原值为1,584,341.64元,账面净值为1,584,341.64元。经抽查相关图纸、文件、凭证等资料,工程设计项目的账面值为企业已发生的人工费和办公费成本、扣减委托方已支付费用。工程设计项目具体情况详见下表:

序号	名称	计量单位	账面数量	账面金额
1	常州湖港名城住宅小区景观设计	项	1	166,968.30
2	银河湾电脑城二期景观绿化设计	项	1	79,531.82
3	环州万博城一期景观设计	项	1	212,156.00
4	新北市政绿化补种工程设计	项	1	596,364.07
5	常州戚墅堰青洋花苑景观设计	项	1	17,374.00
6	安徽泗县大草绿化工程设计	项	1	3,290.00
7	淮安中天华庭设计	项	1	111,874.90
8	河海中路85号装修项目景观设计	项	1	2,500.00
9	常高新金融中心停车场景观绿化工程设计	项	1	8,102.50
10	常州新北区新龙C地块景观概念方案设计	项	1	29,902.70
11	大丰凤家御庭景观设计	项	1	63,410.00
12	紫金城北区景观设计	项	1	113,705.20
13	包钢固阳铁矿棚户区改造项目	项	1	139,512.15
14	天津市莲池公园施工图设计	项	1	33,050.00
15	天津市莲河公园景观喷泉景观照明设计	项	1	6,600.00
合计				1,584,341.64

工程领用材料:共16项,账面原值为1,305,600.00元,账面净值为1,305,600.00元。账面为部分工程施工项目多领用部分,将在后期工程中继续使用。工程领用材料详见下表:

序号	名称	计量单位	账面数量	账面单价	账面金额	实际数量	存放地点
1	5-20mm 碎石	吨	78.8	99	7801	78.8	南通壹园工程项目处
2	5-40mm 碎石	吨	28.6	99	2831	28.6	南通壹园工程项目处
3	中粗砂	吨	220	95	20900	220	南通壹园工程项目处
4	生石灰	吨	96.1	340	32673	96.1	南通壹园工程项目处
5	红砖	百块	4500	45	202500	4500	南通壹园工程项目处
6	水泥 32.5 级	吨	179.5	380	68210	179.5	南通壹园工程项目处

7	白水泥	吨	17.2	950	16340	17.2	南通壹园工程项目处
8	卵石	吨	37.9	250	9475	37.9	南通壹园工程项目处
9	透水陶土砖	平方米	980	98	96040	980	南通壹园工程项目处
10	50厚五莲红花岗岩	平方米	880	245	215600	880	南通壹园工程项目处
11	50厚芝麻灰花岗岩	平方米	580	230	133400	580	南通壹园工程项目处
12	钢筋(综合)	吨	49.6	3500	173600	49.6	南通壹园工程项目处
13	UPVC加筋管DN250	米	96	95	9120	96	南通壹园工程项目处
14	UPVC加筋管DN300	米	198	145	28710	198	南通壹园工程项目处
15	UPVC加筋管DN400	米	980	220	215600	980	南通壹园工程项目处
16	UPVC加筋管DN500	米	208	350	72800	208	南通壹园工程项目处
合计					1,305,600.00		

绿化苗木：共 662 项（含已种植未入账部分），账面原值为 213,259,731.02 元，账面净值为 213,259,731.02 元，分属 8 个苗圃基地及总公司办公场所，分别位于全国各处。公司实行统一的管理模式，基地负责人和主要助手由公司配备，各类管理工具、养护物料由公司统一派发，苗木出入库统一由公司指令。各苗圃基地的苗木主要供本公司各地工程施工项目使用，为工程项目的原料成本，按市场价结算。各苗圃基地可分为老苗圃（使用较早、苗圃基地现存苗木已达到郁闭程度，各项开支进入企业管理费用）、新苗圃（使用较晚，苗圃基地现存苗木未达到郁闭程度，各项开支进入苗木成本）。企业每年度进行一次全面盘点，但各基地由于气候、位置等因素，苗木损耗率有一定波动，但均位于合理区间。苗木情况详见下表：

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	合计	
苗圃	名称	北京苗圃	公司院内	合肥苗圃	湖南苗圃	句容苗圃	龙虎塘苗圃	罗溪苗圃	天津武清	新桥苗圃	
	启用日期	2005年10月1日/2001年1月1日		2011年1月3日	2011年11月15日	2011年11月15日	2004年8月31日		2011年3月15日	2002年12月31日	
地址	地址	北京市龙之乡客运车场瓜市村北/北京市大兴区亦庄镇小羊坊村	常州市钟楼区新闸镇新庆路558号	安徽省合肥市蜀山区南岗镇鸡鸣村	湖南省岳阳市华容县城关镇章台街三组	江苏省句容市东门外	江苏省常州市罗溪镇		天津市武清区陈咀镇小王村	江苏省常州市新北区郭塘桥	
	四至	东：炉渣厂西墙，北：东沙河南帮，西：企业路东侧，南：瓜市村北路。/东：通州区，南：相邻小区，西：五环，北：朝阳区	东临新庆路，北临龙城大道	东：肖郢，南：陈湾，西：陈岗，北：夏郢	东：五谷油库，南：岳纸租地，西：五谷油库，北：方家训屋	东：后杆塘 马里，南：周家，西：贾相，北：陈塘 李村	沪宁高速南北两侧		东：104国道，南：武清区人文公园，西：小王村，北：小王村路	郭塘村	
土地权属	权属	租赁		租赁	租赁	租赁	租赁		租赁	租赁	
	数量(亩)	70/198		5000	118	800	430		2091.74	258	8,965.74
	形状	不规则	规则	不规则	不规则	不规则	不规则		不规则	不规则	
人员	负责人	臧建伟		李康生	龙小平	施留洪	赵宏斌		薛志洪	赵宏斌	
	联系电话	1364112145		13818911651		13951235811	13915066913		13515271276	13915066913	
	管理人员数量	5		5	1	5	2		2	2	
苗木	来源	购进	购进	购进	购进	购进	购进	购进	购进	购进	
	品种	49	3	59	1	112	5	23	44	54	350
	账面数量(株)	62,888.00	29	752,147.00	426	291,523.00	25,672.00	143,101.00	318,034.00	1,807,554.00	3,401,374.00
	账面金额(元)	13,558,014.29	2,207,085.62	60,781,239.39	436,495.57	57,201,602.11	1,714,167.06	6,849,878.75	54,163,353.58	16,347,894.65	213,259,731.02
	实际数量(株)	62,659.00	29	739,106.00	423	288,384.00	25,154.00	141,902.00	315,540.00	1,805,802.00	3,378,999.00

## 2、存货-产成品（库存商品）评估方法

（1）工程施工项目：由于账面成本已核算了应分摊的人工成本、材料成本和机械台班及其他相关成本等，我们核实了其成本核算的过程，认为其计算合理。本次评估按清查核实后的账面值做为评估值。

（2）工程设计项目：本次评估 按清查核实后的账面值做为评估值。

（3）工程领用材料：本次评估 按清查核实后的账面值做为评估值。

（4）绿化苗木：由于苗木基本作为公司工程项目的原材料供应，并且结算价为市价（装车价），苗木销售无需承担税费，故本次评估采用现行市价法评估。

## 3、存货-产成品（库存商品）评估举例

案例：句容苗圃基地棠梨树（海棠） φ20-25cm（资产评估明细表 3-9-5 第 424 项）

种植时间：2012 年

基准日规格：φ20-25cm

账面数量：594 棵

实盘数量：594 棵

账面价值：1,068,416.64 元

账面单价：1,798.68 元/棵

评估人员根据上述公式对各项分别测算如下：

经查阅销售明细，销售不含税平均单价为 12,000.00 元/棵，通过市场调查并与公司销售人员沟通，该价格能够反映该产品的市场价，故销售单价按 12,000.00 元/棵。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{实际数量} \times \text{销售单价} \\ &= 594 \times 12,000.00 = 7,128,000.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

其他绿化苗木评估详见资产评估明细表。

依照上述评估方法，绿化苗木的评估值为 294,517,089.00 元，与账面值相比，评估增值 81,257,357.98 元，增值率为 38.10%，评估增值的主要原因为产成品以市价为基础进行评估，评估值中含未实现的销售利润，企业绿化苗木账面价值核算的是实际采购、管护成本，因成本价低于市场价导致评估增值。

## 4、存货-产成品（库存商品）评估结果

名称	账面值	评估值
存货-产成品（库存商品）	1,279,590,670.15	1,360,848,028.13

## 8、一年内到期的非流动资产清查和评估

一年内到期的非流动资产账面原值为 210,699,697.03 元，减值准备 6,599,720.70 元，账面净值 204,099,976.33 元，系八达园林与政府签订 3 个 BT 融资建设工程。评估人员收集该融资建设工程的合同，并核实企业总账、明细账和原始凭证确认账面属实。

审计对阜宁县金沙湖旅游度假区二期工程 BT 项目按账龄计提减值准备 6,599,720.70 元，经了解，审计系对尚未收回的回购款项计提了减值准备，评估人员向企业财务人员了解对该笔计提坏账准备情况，并对该笔计提坏账产生的可能性较小，本次评估对该笔计提坏账评估为 0。

一年内到期的非流动资产评估值为210,699,697.03元。

资产名称	账面值	评估值
一年内到期的非流动资产	204,099,976.33	210,699,697.03

## (二) 长期应收款的清查和评估

长期应收款账面值208,083,294.24元，系八达园林公司与政府签订BT融资建设工程。其具体情况如下：

(1) 2011年12月28日，公司与政府BT业务代理公司南通富通城市建设有限公司签订了《南通市通州区平海公路绿化工程施工—移交BT项目、融资建设、移交及回购合同》，合同价款为116,899,255.00元。自工程竣工验收合格交付之日起30个月内回购完毕，首期回购款支付日为工程竣工验收合格交付之日起第6个月内，二期回购款支付日为工程竣工验收合格交付之日起第18个月内，三期回购款支付日为工程竣工验收合格交付之日起第30个月内，按4: 3: 3比例回购。回购价款包括投资额及对应的利息，利率按银行同期年贷款基准利率计算，计息起始日为工程竣工验收合格并办理移交手续之日。

(2) 2012年11月28日，公司与江苏花博投资发展有限公司签订了《第八届中国花卉博览会主展区绿化景观（一标段）—投资建设移交合同》，合同价款为15,000.00万元（暂估）。项目从竣工验收交付之日起进入移交受让期，移交受让期内按四期支付移交受让款，移交受让款包括：工程项目建设投资款、移交受让期的投资利息。第一期支付日为2013年12月31日，第二期支付日为2014年12月31日，第三期支付日为2015年12月31日，第四期支付日为2016年12月31日。四期回购款支付金额为工程合同价25%，年利率按实际结算时中国人民银行公布的3-5年期贷款基准利率上浮10%计算。

(3) 2012年7月19日，公司与阜宁县金沙湖开发管理委员会签订了《阜宁县金沙湖旅游度假区二期工程建设工程施工合同》，合同价款约为10亿元。该项目的每个子项目结算以阜宁县审计局审计结论下浮3%进行，5%的质量保证金部分不承担利率，每个项目回购期为三年，首期回购款40%，支付时间为承包方将每个项目资产所有权转移给发包方之次日起一个月内，以后两年每年的同一日期即为第二、第三期回购款的支付时间，第二、三期回购款每期支付工程总价款的30%，首期回购款无利息，第二期、第三期回购款利率参照阜宁当期农村商业银行同期贷款利率，月利率为0.978%。

(4) 2014年3月31日，公司与商丘市商务中心区管理委员会签订了《商丘市商务中心区宋城路第一合同段（归德路-睢阳路）道路绿化景观工程BT模式项目建设工程施工合同书》，合同价款24,546,087.44元。回购总价为工程决算审定价与项目回购期利息之和，工程竣工验收合格完成备案并审计结束次日或非因公司原因导致该工程中途终止之日起，该工程进入回购期，回购期限两年。第一次回购时间为从工程竣工验收并审计结束之次日起60日内，回购比例占审计后总回购款的40%，第二次回购时间为从第一次约定

付款之次日起365日内，回购比例为占审计后总回购款30%，第三次回购时间为从第一次回购款支付之次日起730日内，回购比例占审计后总回购款的25%，质保金为总回购款5%，从工程验收合格之日起三年内无息支付。回购期利息按中国人民银行公布的同期一年贷款基准利率上浮30%计取。截止2014年12月31日，该工程尚在建设期。

评估人员收集相关资料，核查总账、明细账等并以发函证等替代程序确认其账面值。本次长期应收款的评估按清查核实的账面值确认

资产名称	账面值	评估值
长期应收款	208,083,294.24	208,083,294.24

### (三) 长期股权投资的清查和评估

长期股权投资账面值为 57,600,000.00 元，共有明细 3 笔，系对常州森林投资有限公司、安徽春秋花木有限公司和安徽春秋花木有限公司的投资。为 2 家子公司系企业的全资子公司和 1 家控股子公司。

长期投资作为一种企业资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对常州森林投资有限公司、安徽春秋花木有限公司 2 家全资子公司和贵州中达园林建设有限公司控股子公司进行了整体评估（评估说明详见本说明的第四部分至第六部分长期投资评估说明），并将各子公司的评估结果按八达园林对其投资比例作为长期股权投资的评估值。

$$\text{长期投资评估值} = \text{投资比例} \times \text{被投资单位净资产额}$$

本次评估对该 3 家子公司进行了整体评估。

具体评估如下：

被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值	基准日净资产额	权益（评估值）
常州森林投资有限公司	2012-11	100	30,000,000.00	24,421,457.14	24,608,957.14
贵州中达园林建设有限公司	2012-11	76	7,600,000.00	15,809,039.56	15,141,264.08
安徽春秋花木有限公司	2014-01	100	20,000,000.00	19,471,035.48	41,778,280.80
合计			57,600,000.00		81,528,502.02

长期股权投资评估值为 81,528,502.02 元。

资产名称	账面值	评估值
长期股权投资	57,600,000.00	81,528,502.02

#### (四) 固定资产-房屋建筑物的清查和评估说明

##### 1、房屋建筑物的清查

###### (1) 清查内容

评估人员对委托评估的房屋建筑物和构筑物进行了清查和复核。清查和复核的范围为江苏八达园林股份有限公司所拥有的办公楼、传达室及道路、景观绿化等资产。房屋建筑物和构筑物位于常州市钟楼区新庆路 558 号厂区内。

###### (2) 清查方法

对建筑物的现场查勘评估，按照《资产评估准则》规定要求，遵循客观、公正、科学、合理的评估原则，根据委托单位提供的建筑物、构筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况，逐一进行详细的现场查勘核实，并对与实物不相符的部分进行纠正，结合现场了解建筑的结构特征和各部位完损状况做现场记录。评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作了详细的查勘，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：

- A、房屋建筑物结构形式、面积、装修、配套设施及使用状况；
- B、核实拥有房屋所有权证的建筑物权属状况与权利证是否一致，实物是否存在；
- C、构筑物的结构形式、状况。

###### (3) 被评估资产的清查情况

根据资产占有方提供的明细和相关房地产权证，委估厂区内的建构筑物建成于 2005 年底；主要建构筑物包括办公楼、传达室、小别墅等共 5 项，房屋建筑面积为 4,751.65 平方米，构筑物主要包括道路、厂区绿化及亭子共 4 项。账面原值合计 11,031,936.41 元，账面净值合计 6,443,545.96 元。

具体清查情况如下:

#### A、建筑物清查情况

序号	房屋权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面原值	账面净值	层数	层高	建筑物装修情况	备注
1	常房权证字第00693333号	办公楼1	钢混	2005-12	1,511.15	10,408,319.41	5,958,762.86	3	3	外墙面砖, 内墙乳胶漆, 地面瓷砖, 吸顶空调	含序号2、3和构3的账面值
2	常房权证字第00693333号	办公楼2	钢混	2005-12	2,890.43			4	3.3	外墙面砖, 内墙乳胶漆, 地面瓷砖, 铝合金门窗, 防盗门	
3	常房权证字第00693333号	小别墅	钢混	2005-12	299.14			2	3	外墙面砖, 内墙乳胶漆, 地面瓷砖, 吸顶空调, 3个卫生间	
4	无证	传达室	钢混	2011-11	24.68	373,617.00	318,897.68	1	3.1	外墙面砖, 内墙涂料, 地面瓷砖, 铝合金门窗	
5	无证	仓库	砖木		26.25			1	2.7	外墙面砖, 内墙涂料, 地面瓷砖, 木门窗	
		<b>合计</b>			<b>4,751.65</b>	<b>10,781,936.41</b>	<b>6,277,660.54</b>				

注: 仓库为本次评估盘盈资产。

#### B、构筑物清查情况

序号	名称	结构	建成年月	账面原值	账面净值	高度	计量单位	面积/体积	备注
1	院内道路	柏油	2007-11-30	250,000.00	165,885.42		平方米	4,322.65	
2	亭子	木结构				2.8	平方米	19.50	
3	景观绿化						平方米	11,000.00	
4	围墙	砖, 金属网片	2005-12-16			2	米	516.00	
	<b>合计</b>			<b>250,000.00</b>	<b>165,885.42</b>				

清查后，房屋建筑物及构筑物账面情况如下

资产名称	帐面原值	帐面净值
房屋建筑物	10,781,936.41	6,277,660.54
构筑物	250,000.00	165,885.42
小计	<b>11,031,936.41</b>	<b>6,443,545.96</b>

## 2、建、构筑物的评估方法

### 2.1 评估思路

估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，由于委估房屋建筑物为公司总部管理用房，宗地容积率较低，故宜采用重置成本法进行评估。

### 2.2 评估方法介绍

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 重置价值 × 成新率

#### (1) 重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值 = 工程造价 + 前期(专业)费用 + 管理费 + 资金成本

#### A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备

等和选择的案例有差别时则应进行调整,以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

具体修正计算详见评估举例。

B、前期费用及管理费用,根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况,按工程造价的一定比例确定。一般情况下,前期费用包括规划、设计费,可行性研究费、勘察设计费、招标费,各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

C、利息按照现行的贷款利率标准计算,工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

本次被评房屋建(构)筑物类资产属于园林工程管理配套用房,厂房与各配套设施之间联系紧密、整体性强,单个建(构)筑物无法发挥其生产能力,因此以整个建设项目为单位来确定建(构)筑物的建造工期,并且,遵循此类项目通常以整个项目进行可研、审批、设计、施工的惯例,前期费用、管理费用及资金成本均以整个建设项目为单位以统一费率计算。

### (2)建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准;没有权证的,以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准;既无权证又无相关资料的,以现场查勘估算的面积为准。

### (3)成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

#### A、年限法计算公式:

年限成新率 =  $1 - \text{已使用年限} / \text{建筑物耐用年限}$

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限:按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准,并对建筑物进行现场质量鉴定后,确定规定耐用年限。

#### B、完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据,评分标准,根据现场勘查技术鉴定,采用打分法确定成新率。计算公式:

完好分值率 =  $(\text{结构打分} \times \text{评分系数} + \text{装修打分} \times \text{评分系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \times 100\%$

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式:综合成新率 = 年限成新率  $\times 0.4$  + 完好分值率  $\times 0.6$

## 3、评估举例

## 例一、办公楼（表 6-1-1 序号 1）

建筑物概况：委估建筑物建筑面积为 2,890.43 平方米。钢混结构，共 3 层，建筑物层高 3.3 米，建筑物外墙面砖，内墙乳胶漆，地面瓷砖，铝合金防盗门。委估建筑物建成于 2005 年 12 月，建筑物维修保养较好。

## (1) 建安工程造价的确定

参照江苏省工程造价信息网近年公布的建筑安装工程造价指标和最近的造价行情，选取比较实例如下：

表一、工程概况

工程名称	***综合楼	所在地	常州市**工业园
建设单位	***股份有限公司	工程类别/定额工期	三类/241 天
建筑面积	3061.69 m <sup>2</sup>	结构类型	框架
地面及地下层数	地上二层，局部三层	檐口高度	12.3M
主要施工做法说明	<b>(一) 附录 A 建筑工程分部分项工程量清单</b>		
	土(石)方工程	机械大开挖	
	砌筑工程	HKZ2 砼空心砖;M5 混合砂浆	
	混凝土及钢筋混凝土工程	C30 非泵送商品砼基础、柱,C30 泵送商品砼截平梁板、楼梯等	
	屋面及防水工程	40 厚 C20 细石砼钢防层, 4 厚 SBS 防水卷材	
	防腐、隔热保温工程	屋面: 45 厚挤塑保温板, 外墙: 20 厚挤塑聚苯板	
	<b>(一) 附录 B 装饰装修工程分部分项工程量清单</b>		
	楼地面工程	卫生间防滑地砖面层, 其余楼地面普通地砖面层	
	墙柱面工程	内墙 15 厚 1: 3 水泥砂浆打底,10 厚 1: 2 水泥砂浆抹面,卫生间面砖贴面	
	天棚工程	厨房、备餐间、餐厅刷防霉涂料, 其余房间刷白色内墙涂料,卫生间铝塑板吊顶	
	门窗工程	铝合金中空玻璃门窗, 成品防火门	
	油漆涂料工程	内墙涂料面层, 外墙涂料	
	<b>(三) 附录 C 安装工程分部分项工程量清单</b>		
	给排水工程	PP-R 给水塑料管, UPVC 塑料排水管,卫生洁具安装	
	电气工程	配电箱、灯具安装, 配管采用 JDG、PVC 阻燃管及镀锌钢管、开关插座、接地、有线电视系统、综合布线系统、消防联动系统	
	消防工程	镀锌钢管、消火栓箱	
说明	材料价格参照《常州工程造价信息》2009 年 10 月份信息指导价格。		

表二、分部分项指标

<b>(一) 附录 A、B 分部分项工程</b>												
分部分项工程费	其 中											
	土方工程	砌筑工程	钢筋及混凝土工程	屋面及防水工程	楼地面工程	墙柱面工程	天棚工程	门窗工程	油漆涂料工程		保温工程	
320.97	2.45	19.66	106.64	20.58	71.44	19.47	10.1	25.83	18.16		25.91	
100%	0.76%	6.13%	33.22%	6.41%	22.26%	6.07%	3.15%	8.05%	5.66%		8.07%	
<b>(二) 附录 C 分部分项工程</b>												
分部分项工程费	其 中											
	给排水		电气			消防						
29.63	3.55		18.69			7.4						
100%	11.98%		63.08%			24.97%						
<b>三、措施项目清单工程费 (万元)</b>												
<b>(一) 附录 A、B 措施项目工程</b>								<b>(二) 附录 C 措施项目工程</b>				
措施项目工程费	其 中							措施项目工程费	其 中			
	临时设施	检验试验费	砼模板	脚手架	安全文明施工	垂直运输	大型机械进退场费		临时设施	检验试验费	脚手架	安全文明施工
62.85	3.21	0.64	27.48	6.43	10.59	10.61	3.89	0.92	0.3	0.04	0.22	0.36
100%	5.11%	1.02%	43.72%	10.23%	16.85%	16.88%	6.19%	100%	32.61%	4.35%	23.91%	39.13%
<b>四、分部分项及措施项目费分析 (万元)</b>												

分部分项及工程项目费分析表							
分部分项工程费		其 中					
		人工费	材料费	机械费	管理费	利润	
附录 A、B	320.97	43.76	256.87	3.03	11.69	5.62	
	100%	13.63%	80.03%	0.94%	3.64%	1.75%	
附录 C	29.63	4.51	22.25	0.48	1.75	0.64	
	100%	47.53%	22.19%	5.05%	18.51%	6.73%	
措施项目费分析表							
措施项目费		其 中					
		人工费	材料费	机械费	管理费	利润	
附录 A、B	脚手架	6.43	2.12	2.84	0.5	0.65	0.31
		100%	32.97%	44.17%	7.78%	10.11%	4.82%
	模板	27.48	10.46	11.48	1.22	2.92	1.4
		100%	38.06%	41.78%	4.44%	10.63%	5.09%
	垂直运输	10.61	0.42	1.5	6.22	1.66	0.8
		100%	3.96%	14.14%	58.62%	15.65%	7.54%
附录 C	检验试验费	0.64		0.64			
		100%		100%			
	大型机械进退场及安拆费	3.89			2.41	0.6	0.29
		100%			61.95%	15.42%	7.46%
附录 C	脚手架	0.22	0.0485	0.146		0.018	0.0068
		100%	22.05%	66.36%		8.18%	3.09%
	检验试验费	0.04		0.04			
		100%		100%			
	临时设施费	0.3		0.3			

		100%		100%				
<b>五、单项（单位）工程造价指标分析</b>								
项 目		单位工程 费用汇总	工程量清单费用				各项规 费合计	税金
			合计	其 中				
				分部分项	措施项目	其他项目		
附录 A、B 建筑 工程装饰装修 工程	元/M2	1344.66	1253.61	1048.33	205.28	0.00	46.26	44.78
	%	100%	93.23%	77.96%	15.27%	0.00%	3.44%	3.33%
附录 C 安装工 程	元/M2	106.07	99.78	96.78	2.99	0.00	2.76	3.53
	%	100%	94.06%	91.24%	2.82%	0.00%	2.61%	3.33%
单项工程费汇 总	元/M2	1450.73	1353.39	1145.11	208.28	0	49.02	48.31
	%	100%	93.29%	78.93%	14.36%	0.00%	3.38%	3.33%

则基准价为 1,450 元/平方米（取整）

### 1 时期差异调整

造价案例的价格取定期为 2009 年 10 月，近几年来钢材、水泥等建材价格上涨很快，参考国家统计局公布的江苏省建筑安装工程造价环比指数(2010 年为 106.9, 2011 年为 110.4, 2012 年为 97.93, 2013 年为 100.8, 2014 年为 101.7), 则工程造价时期差异修正系数为  $1.069 \times 1.104 \times 0.9793 \times 1.008 \times 1.017 = 1.18$ 。

### 2 层高差异调整

不同的层高会影响建筑造价，钢混结构建筑物一般为高度每增减 10cm 造价相应地增减 1%，委估建筑物层高约 3.3 米，比较实例平均层高为 4.1 米，则修正系数为  $1 + (330 - 410) / 10 \times 1\% = 0.92$ 。

经综合调整后的工程造价为：

$$1450 \times 1.18 \times 0.92 = 1,574 \text{ 元/ m}^2 \text{ (取整)}$$

### 前期(专业)费的确定

一般情况下，规划、设计费为建安工程费的 3% 左右，可行性研究费占项目总投资的 1~3%，水文、地质勘探费为设计概算的 0.5%，建设工程定额编制管理费为建安工程费的 1.24%，类似工程招标费为工程造价的 1%~1.5%，建设工程执照费为建安造价的 0.05%~0.1%，还有各种预算费、审查费、标底编制费、临时建设费等，根据经验及取费率惯例，以上各种费用总和按项目规模、标准、施工方式通常在 4~8% 之间。

根据上述标准并参考当地此项费用的平均水平，专业要求一般，这里取值 5% 较适合，则：

$$\text{前期(专业)费} = 1,574 \times 5\% = 79 \text{ 元/ m}^2 \text{ (取整)}$$

### 期间(管理)费的确定：

建设单位管理费指建设项目从立项到竣工验收交付使用，整个建设过程管理所需费用，包括新建项目为保证筹建和建设工作的正常进行所需工作人员的正常进行所需办公设备、工资、办证费、技术图书资料费、竣工图费、竣工验收等。现按取费惯例，管理费按工程基数要求、项目特点等，一般取前期（专业）费、建安费用合计的 1-4%，根据该项目特点，评估人员认为管理费取 3% 较妥，则期间(管理)费 =  $1,574 \times 3\% = 47 \text{ 元/ m}^2 \text{ (取整)}$

### 资金成本的确定：

根据建设部颁发的《建筑安装工程工期定额》，委估建筑物合理的施工期为 12 个月，按照央行 2014 年 11 月 22 日公布的金融机构贷款利率表，取银行一年期(半年至一年)贷款利率为 5.6%，按建安等费用在施工期内均匀投入的原则计息。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{工程造价} + \text{前期专业费} + \text{期间管理费}) \times \text{利率} \times \text{建设期} / 2 \\ &= (1,574 + 79 + 47) \times 5.6\% / 12 \times 12 / 2 \\ &= 48 \text{ 元} / \text{m}^2 \end{aligned}$$

评估原值的确定:

$$\text{评估原值} = (1,574 + 79 + 47 + 48) \times 2,890.43 = 5,052,472 \text{ 元}; \text{折合单价 } 1,748 \text{ 元} / \text{m}^2$$

成新率的确定:

年限法

委估建筑物的建成于 2005 年 12 月, 至评估基准日已使用了近 9 年左右; 根据有关规定和评估人员的现场查勘, 委估办公楼墙面无裂缝, 委估建筑物的使用寿命正常, 故委估生产用房的耐用年限约为 50 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{建筑物耐用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 9 / 50) \times 100\% \\ &= 82\% \end{aligned}$$

#### A、完好分值率法

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准, 根据现场勘查技术测定, 采用打分法确定成新率。委估建筑物为办公用房, 评分修正系数: 结构部分为 0.70、装修部分为 0.05、设备部分为 0.25。

建筑物的各部分评定如下,

部分	名称	标准分	实测现状	打分	合计	权重
结构	基础	25	有承载能力, 无超过允许范围的不均匀沉降	23	87	0.7
	承重构件	25	梁、柱、板无明显变形倾斜现象	23		
	非承重构件	15	部分表面有裂纹	12		
	屋面	20	局部有渗漏, 但经修复后排水基本畅通	17		
	楼地面	15	地面完好, 稍有地面磨损	12		
装修	门窗	25	门窗基本完好, 稍有磨损	21	86	0.05
	外粉刷	20	基本完好, 无明显失光	18		
	内粉刷	20	基本完好, 有部分失光现象	16		
	顶棚	20	无明显变形、下垂	19		
	细木装修	15	油漆基本完好, 稍有磨损	12		
设备	水卫设施	30	上、下水管道畅通, 卫生器具基本完好	23	79	0.25
	通风设备	40	通风状况基本良好	32		
	电照设备	30	电器设备、线路、照明装置基本完好	24		

$$\begin{aligned} \text{完好分值率} &= (\text{结构打分} \times \text{评分系数} + \text{装修打分} \times \text{评分系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \times 100\% \\ &= (87 \times 0.70 + 86 \times 0.05 + 79 \times 0.25) / 100 \times 100\% = 85\% \end{aligned}$$

#### B、综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均，年限法权重取 0.4，完好分值率法权重取 0.6，

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= (\text{年限法成新率} \times \text{权重} + \text{完好分值率} \times \text{权重}) \times 100\% \\ &= (82\% \times 0.4 + 85\% \times 0.6) \times 100\% \\ &= 84\%\end{aligned}$$

## (2) 评估价值

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{评估原值} \times \text{综合成新率} \\ &= 5,052,472 \times 84\% \\ &= 4,244,076 \text{ 元}\end{aligned}$$

### 例二、道路（表 6-1-2 序号 1）

构筑物概况：道路总面积为 4,322.65 平方米，砼厚度 20cm，碎石道渣垫层，2007 年 10 月竣工。

#### (1) 重置全价

##### A、基价：

参考江苏省造价信息网公布的信息价及相关的材料价格及取费标准，结合本工程工程量确定基准价为 80 元/平方米，则基价=80×4,322.65= 345,812 元

##### B、前期费用

根据正常造价标准并参考当地此项费用的平均水平，这里取值 3%，则

$$\begin{aligned}\text{前期费用} &= \text{造价} \times 3\% \\ &= 345,812 \times 3\% \\ &= 10,374 \text{ 元}\end{aligned}$$

##### C、管理费

建设单位管理费指建设项目从立项到竣工验收交付使用，整个建设过程管理所需费用，包括新建项目为保证筹建和建设工作的正常进行所需办公设备、工资、办证费、技术图书资料费、竣工图费、竣工验收费等。现按取费惯例，管理费按工程基数要求、项目特点等，一般取建安费用合计的 1-4%，根据该项目特点，评估人员认为管理费取 1% 较妥。

$$\begin{aligned}\text{则：管理费} &= \text{造价} \times 1\% \\ &= 345,812 \times 1\% \\ &= 3,458 \text{ 元}\end{aligned}$$

##### D、资金成本

根据建设部颁发的《建筑安装工程工期定额》，委估道路合理施工期为半年，按照央行 2014 年 11 月 22 日公布的金融机构贷款利率表，取银行半年期贷款利率为 5.60%，按建安等费用在施工期内均匀投入的原则计息。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{工程造价} + \text{前期专业费} + \text{管理费}) \times \text{利率} \times \text{工期} / 2 \\ &= (345,812 + 10,374 + 3,458) \times 5.60\% / 12 \times 6 / 2 \\ &= 5,035 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### E、重置总价

$$\begin{aligned} \text{重置总价} &= \text{工程造价} + \text{前期专业费} + \text{管理费} + \text{资金成本} \\ &= 345,812 + 10,374 + 3,458 + 5,035 \\ &= 364,679 \text{ 元 (折合单价 176 元/平方米)} \end{aligned}$$

#### (2) 成新率的确定

按有关构筑物耐用年限标准，混凝土道路及砖墙的耐用年限一般为 20 年，至评估基准日已使用约 7 年，则年限法成新率为  $1 - 7/20 = 65\%$ ；根据评估人员对估价对象的现场查勘，确定勘查成新率为 80%；则综合成新率为  $65\% \times 0.4 + 80\% \times 0.6 = 74\%$ 。

#### (3) 评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 364,679 \times 74\% \\ &= 269,862 \text{ 元} \end{aligned}$$

故，主要道路的评估净值为 269,862 元。

#### 4、评估结论

根据上述评估方法，委估房屋建筑物及构筑物的评估结果如下：

资产	帐面原值	帐面净值	评估原值	评估净值
房屋建筑物	10,781,936.41	6,277,660.54	9,070,418.00	7,628,400.00
构筑物	250,000.00	165,885.42	3,924,422.00	3,803,938.00
总计	<b>11,031,936.41</b>	<b>6,443,545.96</b>	<b>12,994,840.00</b>	<b>11,432,338.00</b>

房屋建筑物增值的主要原因是由于近年来建安造价成本上涨以及建筑物经济使用年限较会计折旧年限长。

#### (五) 固定资产 - 机器设备的清查和评估说明

##### 1、设备类的清查

本次委托评估的固定资产 - 设备，其账面原值 26,242,537.24 元，账面净值 7,955,998.41 元，共计 519 项。其中，机器设备账面原值 4,951,201.76 元，账面净值 2,712,764.05 元，共计 161 项，主要有喷播机、推土机、挖掘机、变压器等设备及众多的小型便携式柴油发电机、割灌机、绿篱机、草坪机、打药机、油锯等园林设备；运输设备账面原值 17,020,574.99 元，账面净值 3,653,795.50 元，计 66 项，主要为轿车、小型客车等办公用车，各类装载货车、洒水车、汽车吊等园林作业用车，以及摩托车等；电子设备账面原值 4,270,760.49 元，账面净值 1,589,438.86 元，共计 292 项，主要是空调、电脑、打印机、复印机等办公用设

备和办公用家具等。

评估人员在企业设备管理人员的配合下，根据被评估单位填报的固定资产清查明细表，对设备名称、型号规格、生产厂家、数量、购置日期、启用年月、账面原值和净值、使用状况以及各种增贬值因素进行了逐项清查核实。

经现场勘察，上述委估资产，主要为企业外购设备，基本为国产设备或国内购置的小型进口设备工具，购置和投入使用时间为 2003 年至 2014 年间，其中，部分电子设备如电脑、传真机等因购置年限较早，现已超经济年限使用。

经查，委估企业有 1 辆金杯面包车，车牌号为苏 DLL289，在 2011 年 6 月 27 日已被盗，但其固定资产账务一直未作报损处理及调整，目前其账面原值 87,882.75 元，账面净值 13,059.31 元，实查无物。

纳入评估范围的固定资产设备，基本为正常在用设备；企业的设备保养状况一般，账面无调整。

清查情况如下：

资产名称	项数	账面原值	账面净值
机器设备	161	4,951,201.76	2,712,764.05
车辆	66	17,020,574.99	3,653,795.50
电子设备	292	4,270,760.49	1,589,438.86
<b>设备合计</b>	<b>519</b>	<b>26,242,537.24</b>	<b>7,955,998.41</b>

## 2、设备的评估

机器设备和车辆的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国内购置设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如基础费、运杂费、安装调试费、资金成本等）来确定。即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用  
=重置现价×(1+运杂安装费费率)+其它合理费用

委估企业执行固定资产增值税抵扣政策，故设备的重置价为不含税价。

重置现价的确定一般采用直接法取得；

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《2014 年机电产品报价手册》、《全国资产评估价

格信息》等取得;

对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价加以确定。

若取得的重置价为含税价,评估人员将扣除其增值税并取整后,作为该设备的不含税重置价。

运杂、安装费参考机械工业部发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标和项目审价资料,并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方法计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。

车辆重置全价计算公式如下:

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价经调整加以确定。

(2)成新率的确定:

A、对重大设备成新率的确定:在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终合理确定设备的综合成新率。计算公式:

综合成新率 = 年限法理论成新率 × 调整系数 K, 其中:

年限法理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

调整系数 K = K1 × K2 × K3 × K4 × K5 等, 即:

综合成新率 = 理论成新率 × K1 × K2 × K3 × K4 × K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K1、设备的运行状态和故障率 K2、设备的利用率 K3、设备的维护保养(包括大修理等)情况 K4、设备的环境状况 K5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备,成新率按以下公式确定:

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

B、一般设备成新率直接采用使用年限法确定

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备,成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

C、对车辆成新率的确定,参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车



综合成新率 = 91%。

(3) 确定评估值

评估值 = 316,200 元 × 91% = 287,742.00 元。

**例 2 路虎越野车 (车辆评估明细表, 序号 59)**

车牌号: 苏 D28222	制造厂家: 奇瑞捷豹路虎汽车公司
型号规格: 路虎 SALVA28G	行驶公里: 4,200
购置日期: 2014 年 3 月	启用日期: 2014 年 3 月
账面原值: 623,400.00 元	账面净值: 512,310.12 元

(1) 重置全价的确定:

经查, 该车的入账原值为含税价, 向网上及市场询价, 该款车至评估基准日的市场售价为 62 万元 (含增值税)。

车辆购置税 =  $620,000/1.17 \times 10\%$  = 52991 元 (取整)

其他费用取 500 元

车辆重置全价 =  $620,000/1.17 + 52991 + 500$  = 583,400 元 (评估取整)

(2) 成新率的确定:

该车为中型客车, N 取 15 年, 已使用 0.75 年,

理论成新率 =  $(1-d)^n$

$d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ , N = 15, n = 0.75

经计算, 理论成新率为 87%。

该车已使用 0.75 年, 行驶公里为 4,200 公里, K 系数均不作调整, 故综合成新率 = 87%。

(3) 评估值的确定:

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 583,400 元 × 87% = 507,558.00 元

**例 3、复印机 (电子设备评估明细表, 序号 119)**

规格型号: 佳能 Ir3245n	制造厂家: 佳能集团中国公司
购置日期: 2011 年 12 月	启用日期: 2011 年 12 月
账面原值: 佳能 53,000.00 元	账面净值: 22,853.60 元

主要参数:

复印色彩: 黑白;

复印速度: 45cpm;

最大原稿尺寸: A3;

复印分辨率: 1200×600dpi;

主机尺寸: 565×700×761mm

重量: 约 74kg

(1) 重置全价的确定:

经网上询价中关村在线, 该型号的佳能复印机目前已停产, 市场上该货品

的售价约为 4.1 万元（含税价），故

重置全价 =  $41,000/1.17 = 35,000$  元（百位取整）。

（2）成新率的确定：

该类设备经济使用寿命定为 6 年，该设备已使用 3 年

年限成新率 =  $(6 - 3) \div 6 \times 100\% = 50\%$ 。

该设备为正常在用设备，取调整系数 K 为 1，则

综合成新率 = 50%。

（3）评估值的确定：

评估值 = 重置全价  $\times$  成新率

=  $35,000$  元  $\times 50\% = 17,500.00$  元。

3、设备评估结果如下：

资产名称	账面值	评估值
机器设备	2,712,764.05	2,620,892.00
运输设备	3,653,795.50	7,143,714.90
电子设备	1,589,438.86	2,323,681.40
合计	<b>7,955,998.41</b>	<b>12,088,288.30</b>

设备评估增值 4,132,289.89 元，增值率 51.94%，增值的主要原因是由于企业在财务上对固定资产采用快速计提折旧，而评估与企业采用的标准不一样所造成的。

（六）在建工程的清查和评估

1、在建工程-土建

（1）清查

本科目账面值 8,607,524.50 元，主要为新建综合楼工程，其余为零星构筑物工程，具体明细如下：

项目名称	开工日期	预计完工日期	付款比例	账面金额
综合楼	2012-6-9	2015-6-30	71.27%	8,552,742.50
构筑物				54,782.00
在建工程—土建小计				8,607,524.50

委估综合楼建筑面积约为 4900 平方米，共 6 层，钢混结构，委估在建工程已取得规划许可证为建字第 320400201220002 号，现场勘查时，综合楼工程结构工程已完工，正在进行内部装饰工程及弱电系统安装工程等。

（2）评估方法

在建工程通常均以合同为基础，付款进度与完工进度往往有很大的差异，特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后，建设方付清款项，获得合同规定的标的。因此，在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则，不论形象进度如何，付款进度如何，在建工程的余款都将由受让方支付，同时，受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值（出让方已付）的评估值加上未付的余款。

我们分析了本项评估所涉及的在建工程合同，未发现存在明显的有利或不利于受让人的合同约定，因此我们以该在建工程的账面值（加上适当的合理费用）作为其评估值。

### （3）评估举例

以综合楼为例，采用成本法评估，其他工程同法取得。

#### ① 基价

综合楼建筑工程于 2012 年 6 月开工，工程进度款由监理及甲方代表审核后支付，同时财务上也编制了合同进度款控制表，两项措施来保证工程款支付不超进度和合同总价。

委估工程从开工至评估基准日约有 30 个月，假设工程款在建造期内均匀投入，则取 15 个月计算建材涨幅价格，根据国家统计局公布的江苏省建筑安装工程投资价格指数，2014 年全年建安造价指数为 101.7，2013 年为 100.8，经计算期日修正指数=1.002×1.017=1.02

工程基价调整为  $8,552,742.50 \times 1.02 = 8,723,797$  元。

#### ② 资金成本

按该项目进度和建设的实际情况，并参照合同，确定至目前的进度需要建设期为 2.5 年，按照央行 2014 年 11 月 22 日公布的金融机构贷款利率表，取银行一至三年期贷款利率为 6%，按建安等费用在施工期内均匀投入的原则计息。

利息 =  $8,723,797 \times 6\% \times 2.5/2 = 654,285$  元。

#### ③ 评估值

综合楼工程评估值 = 建安成本 + 分摊费用 + 资金成本  
 $= 8,723,797 + 654,285$   
 $= 9,378,082$  元

零星构筑物工程所需工期较短，故不计资金成本。

### （4）评估结论

经评估，在建工程—土建的评估结果如下：

资产名称	账面值	评估值
土 建	8,607,524.50	9,432,864.00

### （七）无形资产-土地使用权的清查和评估

本次评估的土地为江苏八达园林股份有限公司所拥有的位于常州市钟楼区新闻镇新庆路 558 号地块，产证记载土地面积为 17,905 平方米。根据企业提供

的财务资料，该土地使用权的原始入账价值为 3,706,383.00 元，评估基准日的账面值为 3,130,436.83 元。

### 1、委估土地基本情况

权证号：常国用（2014）第 40879 号

权属人：江苏八达园林股份有限公司

土地坐落：新闻镇新庆路 558 号

宗地地号：320404002001GB00309

四至范围：北近龙城大道、东临新庆路、西南面临其他企业；

土地性质：出让；

土地用途：工业用地；

土地面积：17,905 平方米；

终止日期：至 2053 年 6 月 29 日；

土地开发程度：五通一平；

周边区域环境：委估土地位于常州市钟楼区新闻镇新庆路 558 号，北近龙城大道、东临新庆路、西南面临其他企业。周边主要干道有龙城大道、玉龙中路等，距高铁站常州北站约 8 公里，周边道路出行状况良好。地块内市政基础设施达到“五通一平”，形状较规则。委估地块周边产业聚集度较高。道路、绿化、消防等配套设施完善。周边供排水、电力、燃气、通讯、道路等基础设施完备。

### 2、土地使用权评估方法

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。市场比较法评估公式如下

评估对象比准价格 = 交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

### 3、评估过程

#### 3.1 比较实例概况及因素条件说明

比较因素	案例	案例 A	案例 B	案例 C
	委估宗地	GZX20150103	GZX201427	GZX201402
坐落位置	新闻镇新庆路 558 号	钟楼区新林路东侧、林红金属南侧	钟楼区飞龙西路南侧、春江路西侧	钟楼区新前路北侧、龙城大道南侧
土地用途	工业	工业	工业	工业
土地面积	17,905	14,730	13,220	36,240
容积率		0.7-2.5	0.7-1.5	0.7-2
成交价格		7,070,000	6,350,000	17,400,000

交易单价(元/亩)	-	320,142	320,382	320,248
交易日期	-	2015年2月6日	2014年8月1日	2014年2月28日
交易情况	-	出让成交价	出让成交价	出让成交价
土地使用权来源	出让	出让	出让	出让
区域因素	交通条件	道路通达度较好	道路通达度较好	道路通达度较好
	产业聚集度	周边已开发成熟,工业氛围较好	周边已开发成熟,工业氛围较好	周边已开发成熟,工业氛围较好
	基础设施完备度	周边基础设施较完备	周边基础设施较完备	周边基础设施较完备
	公建配套完备度	区域内配套设施较齐备	区域内配套设施较齐备	区域内配套设施较齐备
	环境质量优劣势	无明显污染,环境较好	无明显污染,环境较好	无明显污染,环境较好
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则
	规划限制	规划限制一般	规划限制一般	规划限制一般
	临街状况	一般	一般	一般
	土地利用状况	较好	较好	较好

### 3.2、比较因素条件修正

比较因素	案例	委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
			GZX20150103	GZX201427	GZX201402
	交易日期修正	100	100	100	100
	交易情况修正	100	100	100	100
区域因素	交通条件	20	20	20	20
	产业聚集度	20	20	20	20
	基础设施完备度	20	20	20	20
	公建配套完备度	20	20	20	20
	环境质量优劣势	20	20	20	20
	小计	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	20	20	20	23
	宗地形状	20	20	20	20
	规划限制	20	20	20	20
	临街状况	20	20	20	20
	土地用途	20	20	20	20
	小计	100	100	100	103

修正说明如下:

A. 交易日期修正: 案例 A 成交于 2015 年 2 月, 案例 B 成交于 2014 年 8 月, 案例 C 成交于 2014 年 2 月, 根据城市地价动态监测系统公布的数据, 常州市工业用地价格自 2014 年初至评估基准日无变化, 因此三个案例不做修正。

B. 交易情况修正: 案例 A、B、C 均为实际成交价格, 故不作修正。

C. 区域因素修正: 委估对象与三个案例区域因素相似, 故不做修正。

D. 面积因素修正：委估对象和案例 A、B 面积较小，案例 C 面积适宜，适宜新办企业对厂区内房屋的规划布局，故案例 C 修正+3。

### 3.3、比较因素条件计算

比较因素 \ 案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易单价	320,142	320,382	320,248
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100	100/100	100/103
修正后价格	320,142	320,382	310,920
权重	1/3	1/3	1/3
比准单价	(320,142 + 320,382 + 310,920) / 3 = 317,148 元/亩		

市场比较法得出的该宗土地价值为  $317,148 \times 17,905 / 667 = 8,513,546$  元

委估对象土地终止日期为 2053 年 6 月 29 日，至评估基准日尚余 38.5 年，年期修正系数  $= (1 - 1 / (1 + 5.5\%)^{38.5}) / (1 - 1 / (1 + 5.5\%)^{50}) = 0.9372$ ；经年期修正后的土地使用权价值为  $8,513,546 \times 0.9372 = 7,978,895$  元。

#### 4、契税

常州市契税税率为 3%，则契税  $= 7,978,895 \times 3\% = 239,367$  元

#### 5、评估结果

经测算，土地评估值  $= 7,978,895 + 239,367 = 8,218,262$  元

根据相关法律规定，土地增值税测算过程如下：

序号	扣除项目	金额(元)	取价依据
1	销售收入(房)	7,371,109	地上附着物评估值
2	销售收入(在建)	9,378,082	在建工程评估值
3	销售总收入(地)	7,978,895	土地使用权评估值
4	土地成本	3,706,383	土地原始成本
5	建安成本	16,749,191	建设成本(评估值)
6	销售税金	1,384,773	销售总收入 $\times 5.6\%$
7	扣除项目总计	21,840,347	4-6 项合计
8	增值额	2,887,739	销售总收入 - 扣除项目总计
9	增值率	13.22%	增值额 / 扣除项目总计
10	土地增值税税率	30%	
11	土地增值税	866,322	增值额 $\times 30\%$

则土地评估值  $= 8,218,262 - 866,322 = 7,351,940$  元

#### 6、评估结论

根据上述评估方法，委估土地使用权的评估值为 7,351,940.00 元。

资产名称	账面值	评估值
无形资产-土地使用权	3,130,436.83	7,351,940.00

无形资产——土地使用权增值的主要原因是近年来常州市工业用地价格上涨较快所致。

### (八) 账外无形资产的清查和评估

八达园林公司拥有 11 项实用新型专利、5 项外观设计专利的所有权，3 项注册商标的所有权，无账面值。具体如下：

#### ① 专利

八达园林拥有 11 项实用新型专利、5 项外观设计专利的所有权，具体如下：

序号	专利类别	国家	专利名称	法律状态	专利号/申请号	专利权人	申请日	授权日
1	实用新型	中国	树木挂水用容器	授权	ZL201220240217.6	八达园林	2012.05.27	2012.12.26
2	实用新型	中国	插接式树木支撑保护套	授权	ZL201220179938.0	八达园林	2012.04.25	2012.11.07
3	实用新型	中国	可降解生态花盆	授权	ZL201220321902.1	八达园林	2012.07.05	2013.02.27
4	实用新型	中国	新型高枝剪	授权	ZL201220321792.9	八达园林	2012.07.05	2013.02.27
5	实用新型	中国	喷水枪	授权	ZL201220321749.2	八达园林	2012.07.05	2013.02.27
6	实用新型	中国	便携式园艺剪刀	授权	ZL201220321780.6	八达园林	2012.07.05	2013.02.27
7	实用新型	中国	双锯片钢锯架	授权	ZL201220321750.5	八达园林	2012.07.05	2013.02.27
8	实用新型	中国	多层园艺花盆	授权	ZL201220321903.6	八达园林	2012.07.05	2013.02.27
9	实用新型	中国	电圆锯用保护端盖	授权	ZL201220321907.4	八达园林	2012.07.05	2013.02.27
10	实用新型	中国	树木支撑保护套	授权	ZL201220179141.0	八达园林	2012.04.25	2012.11.07
11	实用新型	中国	可调节角度的树木支撑保护套	授权	ZL201220179937.6	八达园林	2012.04.25	2012.11.07
12	外观设计	中国	喷水枪	授权	ZL201230304905.X	八达园林	2012.07.10	2012.12.12
13	外观设计	中国	花盆（一）	授权	ZL201230304857.4	八达园林	2012.07.10	2012.12.12
14	外观设计	中国	花盆（二）	授权	ZL201230304856.X	八达园林	2012.07.10	2012.12.05
15	外观设计	中国	钉耙	授权	ZL201230304873.3	八达园林	2012.07.10	2012.12.05
16	外观设计	中国	铲（二）	授权	ZL201230304865.9	八达园林	2012.07.10	2012.12.12

委估专利已获得国家知识产权局授权的专利证书，年费已按时缴纳。

## ②注册商标

八达园林拥有 3 项注册商标，具体如下：

序号	商标名称	法律状态	注册号	类号	权利人	有效期至	许可使用商品范围
1		授权	10497140	44	八达园林	2023.04.06	庭园设计；庭院风景布置；园艺学；园艺；植物养护；花卉摆放；草坪修整；树木修剪；风景设计；灭害虫（为农业、园艺和林业目的）
2		授权	10597778	44	八达园林	2023.05.13	庭园设计；庭院风景布置；园艺学；园艺；植物养护；花卉摆放；草坪修整；树木修剪；风景设计；灭害虫（为农业、园艺和林业目的）
3		授权	10497113	44	八达园林	2023.04.06	庭园设计；庭院风景布置；园艺学；园艺；植物养护；花卉摆放；草坪修整；树木修剪；风景设计；灭害虫（为农业、园艺和林业目的）

委估商标仅作为公司名称，序号 3 商标暂未使用。

纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

该公司的专利均为实用新型专利和外观专利，商标也仅作为公司名称，知名度一般，因此评估人员认为该公司拥有的专利和商标的经济价值较小，本次评估不对其进行评估。

### （九）长期待摊费用的清查和评估

长期待摊费用账面价值为 19,089,084.24 元，为企业在句容、合肥以及天津武清租赁的苗圃用地上搭建的临时管理用房或构筑物等设施。具体资产清单如下：

序号	费用名称及内容	形成日期	原始发生额
1	深水井	2013-05-31	58,194.00
2	道路	2011-11-30	10,170,000.00
3	雪花青六角亭	2012-05-31	146,270.00
4	彩钢厂房	2012-07-31	36,768.00
5	沥青道路	2012-10-31	1,375,023.17
6	管理用房	2012-11-30	1,274,016.31
7	合肥苗圃管理用房装修	2012-12-31	185,800.00
8	合肥道路	2013-02-28	307,001.48
9	蒙古包	2012-10-31	255,745.00
10	长廊	2012-10-31	380,209.36
11	句容桥梁、园路	2013-02-28	427,212.98
12	沥青道路	2013-03-31	1,436,870.70
13	句容苗圃管理用房	2013-08-31	3,964,037.20
14	石子路	2014-06-30	574,869.00
15	房屋	2014-08-31	206,000.00

16	铁管井	2011-08-31	355,286.00
17	武清苗圃办公房	2012-10-31	968,335.00
18	深井	2012-12-31	830,480.60
19	水渠	2012-12-31	89,310.00
20	道路	2012-12-31	409,345.20
21	石子路	2014-05-31	170,000.00
22	湖南苗圃土地租金		1,156,250.00

评估人员对上述资产进行了抽查盘点，实物数量与账面一致。另外，评估人员抽查了部分工程承包合同、辅助明细账及付款凭证等资料，原始发生额与合同金额基本一致。对于上述建构物企业按 120 个月进行摊销，房屋装修摊销期个 60 个月。以序号 2 道路为例：

道路的账面原始成本为 10,170,000.00 元，账面值为 7,034,250.00 元。计划摊销期限为 120 个月，至评估基准日已摊销 37 个月，则：

$$\text{道路评估值} = 10,170,000.00 \div 120 \times (120 - 37) = 7,034,250.00 \text{ 元}$$

计算结果与账面值一致，故按账面值评估。

长期待摊费用的评估值为 19,089,084.24 元。

资产名称	账面价值	评估值
长期待摊费用	19,089,084.24	19,089,084.24

#### (十) 递延所得税资产的清查和评估

递延所得税资产账面值为 18,278,381.63 元，具体形成内容系因计提应收账款、其他应收款和一年内到期的非流动性资产的坏账准备所形成的递延所得税资产。由于评估时相应的资产已进行了重估，故与计提准备金相关的递延所得税资产评估为零。

递延所得税资产评估值为 0.00 元。

资产名称	账面价值	评估值
递延所得税资产	18,278,381.63	0.00

#### (十一) 负债的清查和评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿还的经济债务。负债评估的重点检验核实各项负债在评估目的实现后，公司实际支付给债权人的债务额。

该企业的负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、长期借款和应付债券等。

##### 1、短期借款的清查和评估

短期借款面值 186,600,000.00 元，系八达园林向各商业银行借入的 16 笔流动资金借款，具体情况如下：

放款银行	到期日期	年利率%	币种	账面值
交行延陵支行	2015.7.26	6.1600	人民币	20,000,000.00

交行延陵支行	2015.1.31	6.4800	人民币	20,000,000.00
交行延陵支行	2015.1.16	6.4800	人民币	5,000,000.00
招行局前街支行	2015.2.13	5.6000	人民币	10,000,000.00
招行局前街支行	2015.3.17	6.9000	人民币	13,300,000.00
招行局前街支行	2015.3.19	6.9000	人民币	13,300,000.00
工行小营前支行	2015.10.12	6.0000	人民币	5,150,000.00
工行小营前支行	2015.12.4	5.6000	人民币	4,850,000.00
工行小营前支行	2015.6.12	6.3000	人民币	20,000,000.00
工行小营前支行	2015.2.19	6.3000	人民币	20,000,000.00
工行小营前支行	2015.2.19	5.8800	人民币	10,000,000.00
浦发银行武进支行	2015.2.20	7.8000	人民币	7,000,000.00
浦发银行武进支行	2015.3.12	7.8000	人民币	10,000,000.00
浦发银行武进支行	2015.9.3	7.5000	人民币	9,000,000.00
浦发银行武进支行	2015.9.10	7.5000	人民币	9,000,000.00
浦发银行武进支行	2015.2.26	7.8000	人民币	10,000,000.00
<b>合计</b>				<b>186,600,000.00</b>

评估人员核对了借款合同、质押合同以及相关的会计资料，确认借款金额属实。

短期借款评估值为 186,600,000.00 元。

负债名称	账面价值	评估值
短期借款	186,600,000.00	186,600,000.00

### 2、应付票据的清查和评估

应付票据账面值 147,000,000.00 元，共有明细 51 笔，系八达园林出具的用于支付供应商货款的银行承兑汇票。评估人员查验了相关会计凭证、核对了票据复印件，确认债务属实。

应付票据评估值为 147,000,000.00 元。

负债名称	账面价值	评估值
应付票据	147,000,000.00	147,000,000.00

### 3、应付账款的清查和评估

应付账款账面值 583,838,809.91 元，共有明细 665 笔，系应付的材料款、工程款等。评估人员将申报表明细与相关账册、凭证进行了核对、核查，抽查原始发票、合同等其他替代程序，确认债务属实。

应付账款评估值为 583,838,809.91 元。

负债名称	账面价值	评估值
应付账款	583,838,809.91	583,838,809.91

#### 4、预收账款的清查和评估

预收账款账面值 55,691,811.85 元，共有明细 32 笔，系预收客户的苗木款和工程款。评估人员将申报表明细与相关账册、凭证进行了核对、核查，确认债务属实。

预收账款评估值为 55,691,811.85 元。

负债名称	账面价值	评估值
预收账款	55,691,811.85	55,691,811.85

#### 5、应付职工薪酬的清查和评估

应付职工薪酬账面值为 47,662,913.40 元，系计提的工资、工会经费和职工教育经费。评估人员采用了替代程序查验了应付职工薪酬的形成过程，并根据企业制定的相关政策对上述款项的计提和使用进行了复核，确定债务的存在。本次应付职工薪酬按清查核实后的账面值确定。

应付职工薪酬评估值为 47,662,913.40 元。

负债名称	账面值	评估值
应付职工薪酬	47,662,913.40	47,662,913.40

#### 6、应交税费的清查和评估

应交税费账面金额 83,745,158.19 元，系应交的营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、房产税以及土地使用税等。评估人员核对了企业的隔月缴纳的完税税单，核实无误。因此本次评估按清查核实后的账面值确定。

应交税费评估值为 83,745,158.19 元。

负债名称	账面值	评估值
应交税费	83,745,158.19	83,745,158.19

#### 7、应付利息的清查和评估

应付利息账面值为 20,226,128.77 元，系企业计提的应付债券、短期借款和长期借款的利息。评估人员根据借款合同对计提的利息金额进行了复核，结果与账面价值一致。应付利息按核实后的账面值评估

应付利息评估值为 20,226,128.77 元。

负债名称	账面值	评估值
应付利息	20,226,128.77	20,226,128.77

#### 8、其他应付款的清查和评估

其他应付款账面值为 119,015,431.55 元，明细共 109 笔，主要系各应付苗圃的租金、代垫款等，评估人员进行了内部对账，金额均一致。其余应付款评估人员核对了相关合同、抽查了相关原始凭证、发票，对债务的真实性进行了验

证，确认其他应付款余额均为未来实际需承担的债务。

其他应付款评估值为 119,015,431.55 元。

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	119,015,431.55	119,015,431.55

#### 9、长期借款的清查和评估

长期借款面值 87,500,000.00 元，系通过广州银行南京分行发放给企业的 3 笔贷款，年利率为 6.6%。该 3 笔借款，抵押人及担保人为镇江市交通投资建设发展公司。评估人员核对了借款合同、质押合同以及相关的会计资料，确认借款金额属实。

长期借款评估值为 87,500,000.00 元。

负债名称	账面值	评估值
长期借款	87,500,000.00	87,500,000.00

#### 10、应付债券的清查和评估

应付债券账面值为 291,353,280.36 元，公司于 2013 年 10 月 14 日经深证证券交易所《关于接受江苏八达园林股份有限公司 2013 年中小企业私募债券发行备案的通知书》（深证上[2013]353 号）核准，采取非公开发行方式发行了规模为人民币 3.00 亿元的中小企业私募债券，其中：

①第一期中小企业私募债券于 2013 年 10 月 23 日发行，面值为 8,100.00 万元，票面利率为 10.00%，期限为 2013 年 10 月 23 日至 2016 年 10 月 22 日，扣除债券承销费 324.00 万元，实际到位资金为 7,776.00 万元，均为货币资金。该资金分别于 2013 年 10 月 23 日、10 月 31 日、11 月 18 日到位，业经利安达会计师事务所有限责任公司验证，并出具“利安达验字[2013]第 1040 号”验证报告。

②第二期中小企业私募债券于 2014 年 1 月 27 日发行，面值 8,000.00 万元，票面利率为 10.00%，期限为 2014 年 1 月 27 日至 2017 年 1 月 26 日，扣除债券承销费 320.00 万元，实际募集资金 7,680.00 万元，均为货币资金，该资金于 2014 年 1 月 27 日到位，业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具“利安达验字[2014]第 1005 号”验证报告。

③第三期中小企业私募债券于 2014 年 3 月 25 日发行，面值 13,900.00 万元，票面利率为 10.00%，期限为 2014 年 3 月 25 日至 2017 年 3 月 24 日，扣除债券承销费 556.00 万元，实际募集资金 13,344.00 万元，均为货币资金，该资金于 2014 年 3 月 26 日到位，业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具“利安达验字[2014]第 1016 号”验证报告。

评估人员核对了相关签订的合同和相关财务资料，本次应付债券评估按清查核实后的账面值确定。



负债名称	账面值	评估值
应付债券	291,353,280.36	291,353,280.36

(六) 评估结果

经评估，以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，八达园林的净资产评估值为人民币 93,422.87 万元。

## 第四部分 长期投资—常州森林投资有限公司

### 一、企业概况

**被评估单位：**常州森林投资有限公司（以下简称森林投资）

**住 所：**常州市钟楼区新闻镇新庆路 558 号

**法定代表人：**恽文种

**注册资本：**3000 万元人民币

**实收资本：**3000 万元人民币

**公司类型：**有限公司（法人独资）私营

**成立日期：**2012 年 11 月 1 日

**营业期限：**2012 年 11 月 1 日至 2042 年 10 月 31 日

**经营范围：**许可经营项目：无。

一般经营项目：实业投资、投资咨询（除经纪）、企业管理咨询、商务咨询；园林绿化、建筑施工；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

#### 1、概况：

本公司系由江苏八达园林股份有限公司出资组建的有限责任公司，成立于 2012 年 11 月，根据股东决定、章程的规定，注册资本为人民币 3000 万元，截止评估基准日，森林投资的股东及投资比例如下表列示：

股东名称	实收资本（万元）	占实收资本比例%
江苏八达园林股份有限公司	3,000	100%
<b>合 计</b>	<b>3,000</b>	<b>100%</b>

森林投资公司上年及基准日资产结构及经营状况如下：

金额单位：万元

项 目	2013 年	2014 年 12 月 31 日
总资产	6,876.40	9,742.15
负 债	4,000.00	7,300.00
净资产	2,876.40	2,442.15
主营业务收入	0.00	0.00
净利润	107.62	-434.26

### 二、本次评估范围内的评估对象情况

本次资产评估的范围系截至 2014 年 12 月 31 日森林投资的全部资产和负债。

评估对象主要由资产及相关负债构成，评估前具体资产和负债类型、账面金额为：

截止日期：2014年12月31日

金额单位：人民币元

资产名称	账面值
货币资金	3,283,197.83
其他应收款净额	93,067,193.34
其他流动资产	1,008,565.97
递延所得税资产	62,500.00
短期借款	70,000,000.00
应付票据	3,000,000.00

本项资产评估工作全面展开后，由森林投资负责按评估基准日资产负债表列示的数额，填报规定式样的资产评估清查申报表。所有申报表的累计数与资产负债表对应科目的余额相符。

### 三、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

### 四、评估技术说明

#### （一）货币资金的清查和评估

货币资金账面值3,283,197.83元，其中银行存款283,197.83元、其他货币资金3,000,000.00元。

##### 1、银行存款的清查和评估

被评单位银行存款账面值为283,197.83元，共6个账户，均为人民币帐户。评估人员按银行对账单和银行存款日记帐余额进行清查核实，完全相符。森林投资会计制度执行较严，支付款项由专人签字，银行存款管理较好。本次评估按清查核实后的账面值确认。

银行存款评估值为283,197.83元。

资产名称	帐面值	评估值
银行存款	283,197.83	283,197.83

##### 2、其他货币资金的清查和评估

被评单位其他货币资金账面值为3,000,000.00元，仅明细1项，系交通银行常州延陵支行承兑保证金。评估人员按签订银行承兑汇票合同与被评单位明细账余额进行清查核实，完全相符。本次评估按清查核实后的账面值确认。

其他货币资金评估值为3,000,000.00元。

资产名称	帐面值	评估值
其他货币资金	3,000,000.00	3,000,000.00

货币资金评估值 = 283,197.83 + 3,000,000.00 = 3,283,197.83元

资产名称	帐面值	评估值
货币资金	3,283,197.83	3,283,197.83

## (二) 其他应收款的清查和评估

其他应收款账面原值为 93,317,193.34 元，坏账准备 250,000.00 元，账面净值 93,067,193.34 元，共有 2 户明细，主要与母公司、关联企业往来款项。

对母公司往来款，经内部核对，金额一致；对关联企业的往来款，经发函证确认，回函金额一致。

其他应收款评估值为 93,317,193.34 元，坏账准备评估为零，评估净值 93,317,193.34 元。

资产名称	账面值	评估值
其他应收款	93,317,193.34	93,317,193.34
减：坏帐准备	250,000.00	0.00
其他应收款净额	93,067,193.34	93,317,193.34

## (三) 其他流动资产的清查和评估

其他流动资产账面值为 1,008,565.97 元，明细 1 项，系向中信银行常州分行短期借款预付的利息款。

评估人员收集相关财务资料，核实总账、明细账和相关凭证等资料，本次评估按清查核实后的账面值确认。

其他流动资产评估值为 1,008,565.97 元。

资产名称	账面值	评估值
其他流动资产	1,008,565.97	1,008,565.97

## (四) 递延所得税资产的清查和评估

递延所得税资产账面值 62,500.00 元，仅明细 1 笔，系因计提其他应收款坏账准备而引起的递延所得税差异。由于评估时相应的资产已进行了重估，故与计提准备金相关的递延所得税资产评估为零。

递延所得税资产的评估值为零。

资产名称	账面值	评估值
递延所得税资产	62,500.00	0.00

## (五) 负债的清查和评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿还的经济债务。负债评估的重点检验核实各项负债在评估目的实现后，公司实际支付给债权人的债务额。

该企业的负债包括短期借款、应付票据。

#### 1、短期借款的清查和评估

短期借款账面值 70,000,000.00 元，系委估企业向中信银行常州武进支行借入的人民币借款，具体如下：

放款机构名称	发生日期	到期日	年利率%	账面值
中信银行常州武进支行	2014.03.04	2015.03.04	6.9	40,000,000.00
中信银行常州武进支行	2014.04.04	2015.04.04	6.9	10,000,000.00
中信银行常州武进支行	2014.04.04	2015.04.24	6.9	20,000,000.00

评估人员查阅了相关的抵押及贷款合同，确认了债务的存在。本次评估按核实后的账面值确定评估值。

短期借款的评估值为 70,000,000.00 元。

负债名称	账面值	评估值
短期借款	70,000,000.00	70,000,000.00

#### 2、应付票据的清查和评估

应付票据的账面值为 3,000,000.00 元，共 3 笔，系应付给母公司八达园林的往来款等。

评估人员查验了相关会计凭证、核对了票据复印件，确认债务属实。

应付票据评估值为 3,000,000.00 元。

负债名称	账面值	评估值
应付票据	3,000,000.00	3,000,000.00

### 五、评估结果

森林投资净资产账面值 2,442.15 万元，评估值 2,460.90 万元，增值 18.75 万元，增值率 0.77%

## 第五部分 长期投资—安徽春秋花木有限公司

### 一、企业概况

资产占有方：安徽春秋花木有限公司

类 型：有限责任公司

注册地址：含山县褒禅山经济园区夏桥行政村道仁堂村

法定代表人：王文明

注册资金：2000 万元

成立日期：2014 年 1 月 14 日

营业期限：2014 年 1 月 14 日至 2044 年 1 月 13 日止

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：苗木、花卉种植、销售；园林绿化规划及技术咨询服务、园林绿化工程服务、市政道路工程施工服务、建筑物采暖系统安装服务、景观和绿地设施工程、假山施工。

安徽春秋花木有限公司（以下简称：安徽春秋）为江苏八达园林股份有限公司的全资子公司，成立于 2014 年 1 月。

安徽春秋上年及基准日资产结构及经营状况如下：

金额单位：万元

项 目	2014 年 12 月 31 日
总资产	2,590.73
负 债	643.62
净资产	1,947.10
主营业务收入	0.00
净利润	-528,964.52

安徽春秋具体适用税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	按当期应缴纳的增值税计征	7%

安徽春秋执行《企业会计制度》，财政税务关系分别隶属于安徽省马鞍山市税务局。

### 二、本次评估范围内的评估对象情况

本次资产评估的范围系截至 2014 年 12 月 31 日安徽春秋的全部资产和负债。

评估对象主要由资产及相关负债构成，评估前具体资产和负债类型、账面金额为：

截止日期：2014年12月31日

金额单位：人民币元

资产名称	账面值
货币资金	1,229.91
其他应收款净额	10,420,255.22
存货净额	6,541,385.18
在建工程净额	200,251.00
长期待摊费用	8,744,124.00
应付账款	5,006,623.81
其他应付款	1,429,586.02

本项资产评估工作全面展开后，由安徽春秋负责按评估基准日资产负债表列示的数额，填报规定式样的资产评估清查申报表。所有申报表的累计数与资产负债表对应科目的余额相符。

### 三、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

### 四、评估技术说明

#### （一）货币资金的清查和评估

货币资金账面值1,229.91元，全部为银行存款

##### 1、银行存款的清查和评估

委估单位银行存款帐面值为1,229.91元，共1个账户，为中国农业银行含山翰林分理处人民币账户。评估人员按银行对帐单和银行存款日记帐余额进行清查核实，完全相符。安徽春秋会计制度执行较严，支付款项由专人签字，银行存款管理较好。本次评估按清查核实后的账面值确认。

银行存款评估值为1,229.91元。

资产名称	帐面值	评估值
银行存款	1,229.91	1,229.91

货币资金评估值1,229.91元

资产名称	帐面值	评估值
货币资金	1,229.91	1,229.91

#### （二）应收款项的清查和评估（应收账款、预付账款和其他应收款）

评估人员主要通过通过对该公司提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其

真实性和可靠性。

#### 1、其他应收款的清查评估

其他应收款账面原值为 10,425,189.32 元，坏账准备为 4,934.10 元，账面净值 10,420,255.22 元，共有 5 户明细，主要系职工备用金及关联企业往来等。

对关联企业往来款，经核对，金额一致。

其余款项，评估人员核实总账、明细账与有关原始凭证等，情况属实，无异常发生。

其他应收款评估值为 10,425,189.32 元，坏账准备评估为 0，评估净值 10,425,189.32 元。

资产名称	账面值	评估值
其他应收款	10,425,189.32	10,425,189.32
坏账准备	4,934.10	0
其他应收款净额	10,420,255.22	10,425,189.32

### (三) 存货的清查和评估

本次评估的存货主要为原材料、产成品（库存商品）。

#### 1、存货的清查

##### (1) 清查组织准备

本次存货清查工作，由项目经理万建华负责，统一核定清查内容、清查方法，由安徽春秋花木有限公司人员陪同，完成清查内容，分析得出清查结论。

##### (2) 清查内容

评估人员对委托评估的存货进行了清查和复核。清查和复核的范围为安徽春秋花木有限公司所拥有的各类苗木肥料和各类绿化苗木等。

##### (3) 清查方法

现场查勘评估，按照《资产评估准则》规定要求，遵循客观、公正、科学、合理的评估原则，根据委托单位提供的资产评估申报表中所列各项存货内容，逐一进行详细的现场查勘核实，认真核实，并对与实物不相符的部分进行纠正。主要查看：

苗木肥料：了解企业苗木肥料的采购、领用制度，实地盘点养护原料的种类、规格、及数量，掌握养护原料的后续使用情况等。

绿化苗木：了解苗木的品种、规格、数量、树冠树形、萌生和毁损等生长情况，了解苗圃基地的管理制度、观察苗圃基地的管理水平，抽盘部分品种规格的苗木等。

##### (4) 存货清查过程及结果

本次评估存货清查工作自 2015 年 1 月 12 日开始先后进场，至 2015 年 1 月 30 日完成清查任务。

清查结果如下：

苗木肥料（即原材料）：共 4 项，账面原值为 610,174.40 元，账面净值为 610,174.40 元。将在后期工程中继续使用。

绿化苗木：共 30 项（含已种植未入账部分），账面原值为 5,931,210.78 元，账面净值为 5,931,210.78 元。实地勘察发现，企业由部分苗木已种植未入账，亦有部分苗木损耗。详细情况见下表：

序号	苗圃		地址		土地权属		
	名称	启用日期	地址	四至	权属	数量（亩）	形状
1	含山苗圃	2013年8月16日	含山县105省道路西	东：105省道， 南：谢桥村委， 西：五大庄村 北：马元黄村	租赁	3250	不规则
人员			苗木				
负责人	联系电话	管理人员数量	来源	品种	账面数量（株）	账面金额（元）	实际数量（株）
王耀法	13861175646	2	购进	7	230,673.00	5,931,210.78	334,779.00

## 2、存货评估方法

（1）苗木肥料：本次评估按清查核实后的账面值做为评估值。

（2）绿化苗木：由于苗木基本作为公司工程项目的原材料供应，并且结算价为市价（装车价），苗木销售无需承担税费，故本次评估采用现行市价法评估。

## 3、存货评估举例

### 绿化苗木

案例：高杆女贞 H100-200（资产评估明细表 3-9-5 第 9 项）

种植时间：2013 年

基准日规格：H100-200cm

账面数量：48,500 棵

实盘数量：48,315 棵

账面价值：1,022,967.1 元

账面单价：21.09 元/棵

评估人员根据上述公式对各项分别测算如下：

经查阅销售明细，销售不含税平均单价为 80.00 元/棵，通过市场调查并与公司销售人员沟通，该价格能够反映该产品的市场价，故销售单价按 80.00 元/棵。

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{实际数量} \times \text{销售单价} \\
 &= 48,315 \times 80.00 \\
 &= 3,865,200.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

其他绿化苗木评估详见资产评估明细表。

依照上述评估方法，绿化苗木的评估值为 28,233,522.00 元，与账面值相比，评估增值 22,302,311.22 元，增值率为 376.02%，评估增值的主要原因为部分企业未入账苗木纳入评估范围，另产成品以市价为基础进行评估，评估值中含未实现的销售利润，企业绿化苗木账面价值核算的是实际采购、管护成本，因成本价低于市场价导致评估增值。

名称	账面值	评估值
存货-原材料	610,174.40	610,174.40
存货-产成品	5,931,210.78	28,233,522.00
合计	6,541,385.18	28,843,696.40

#### （四）在建工程—土建工程的清查评估

##### 1. 清查

本科目账面值 200,251.00 元，涉及工程共 1 项，为安徽苗圃内的道路工程，涉及道路面积 168,560 平方米

清查时，项目已完工，但工程尚未决算。

##### 2. 评估过程

###### （1）评估方法

在建工程通常均以合同为基础，付款进度与完工进度往往有很大的差异，特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后，建设方付清款项，获得合同规定的标的。因此，在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则，不论形象进度如何，付款进度如何，在建工程的余款都将由受让方支付，同时，受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值（出让方已付）的评估值加上未付的余款。

我们分析了本项评估所涉及的在建工程合同，未发现存在明显的有利或不利于受让人的合同约定，因此我们以该在建工程的账面值（/加上适当的合理费用）作为其评估值。

###### （2）评估举例

###### A、基价

委估道路工程于 2013 年 11 月开工，相关施工合同于 2013 年下半年签订，工程进度款由监理及甲方代表审核后支付，同时财务上也编制了合同进度款控制表，两项措施来保证工程款支付不超进度和合同总价。

由于近期造价水平变动不大，因此对账面反映的金额不作期日修正，即委估道路工程基价为 200,251.00 元。

**B、前期管理费用等分摊费用**

前期管理费用等分摊费用根据实际发生额确认，已在账面值中直接包含，故此处不再单独计算。

**C、资金成本**

委估工程于 2013 年 11 月开工，2014 年 3 月完工，建设工期较短，且目前账面反映的金额较小，因此不考虑占用资金成本，即资金成本为 0。

**D、评估值**

$$\begin{aligned} \text{土建工程土建评估值} &= \text{建安成本} + \text{分摊费用} + \text{资金成本} \\ &= 200,251.00 + 0 \\ &= 200,251.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

**3. 评估结论**

经评估，在建工程—土建的评估结果如下：

资产名称	账面值	评估值
在建工程——土建	200,251.00	200,251.00

**(五) 长期待摊费用的清查评估**

长期待摊费用账面值为 8,744,124.00 元，系为平整土地道路费，为基准日入账，还未开始摊销，故本次评估按账面值确认。

长期待摊费用的评估值为 8,744,124.00 元。

资产名称	账面值	评估值
长期待摊费用	8,744,124.00	8,744,124.00

**(六) 负债的清查和评估**

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿还的经济债务。负债评估的重点检验核实各项负债在评估目的实现后，公司实际支付给债权人的债务额。

该企业的负债为应付账款、其他应付款。

**1、应付账款的清查和评估**

应付账款的账面值为 5,006,623.81 元，共 13 笔，系应付的苗木款及劳务工资等。

评估人员通过抽查相关的合同、协议、核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票情况，对债务的真实性进行了验证。

应付账款评估值为 5,006,623.81 元。

负债名称	账面值	评估值
应付账款	5,006,623.81	5,006,623.81

**2、其他应付款的清查和评估**

其他应付款账面值 1,429,586.02 元，明细 2 笔，主要为应付含山县农村土地

综合整治投资有限公司土地租金 1,380,853.87 元，以及员工备用金等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、抽查部分凭证、发票，核对租赁合同，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按账面值确认其评估值。

其他应付款评估值 1,429,586.02 元。

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	1,429,586.02	1,429,586.02

## 五、评估结果

安徽春秋净资产账面值 1,947.10 万元，评估值 4,177.83 万元，增值 2,230.73 万元，增值率 114.57%。

## 第六部分 长期投资—贵州中达园林绿化建设有限公司

### 一、企业概况

**资产占有方：**贵州中达园林绿化建设有限公司

**类 型：**其他有限责任公司

**注册地址：**贵州省黔南布依苗族自治州龙里县中铁生态城

**法定代表人：**夏科明

**注册资金：**1000 万元

**成立日期：**2012 年 11 月 12 日

**营业期限：**2012 年 11 月 12 日日 至 2042 年 11 月 12 日止

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

贵州中达园林绿化建设有限公司（以下简称：贵州中达）为江苏八达园林股份有限公司的控股子公司，控股比例 76%，成立于 2012 年 11 月。

贵州中达上年及基准日资产结构及经营状况如下：

金额单位：万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	1,921.99	3,026.34
负 债	698.73	1,445.44
净资产	1,223.27	1,580.90
主营业务收入	1,866.61	2,431.29
净利润	219.32	357.64

贵州中达具体适用税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	按当期应缴纳的增值税计征	7%

贵州中达执行《企业会计制度》，财政税务关系分别隶属于贵州省龙里县税务局。

### 二、本次评估范围内的评估对象情况

本次资产评估的范围系截至 2014 年 12 月 31 日贵州中达的全部资产和负债。

评估对象主要由资产及相关负债构成，评估前具体资产和负债类型、账面金额为：

截止日期: 2014 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币元

资产名称	账面值
货币资金	526,737.06
应收账款净额	5,228,330.70
预付账款净额	700,050.00
其他应收款净额	2,830,844.42
存货净额	20,533,508.44
固定资产净额	368,755.78
递延所得税资产	75,208.02
应付账款	11,973,959.35
应交税费	2,140,435.51
其他应付款	340,000.00

本项资产评估工作全面展开后,由贵州中达负责按评估基准日资产负债表列示的数额,填报规定式样的资产评估清查申报表。所有申报表的累计数与资产负债表对应科目的余额相符。

### 三、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

### 四、评估技术说明

#### (一) 货币资金的清查和评估

货币资金账面值526,737.06元,系现金和银行存款。其中现金512,015.51元,银行存款14,721.55元。

##### 1、现金的清查和评估

对库存现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。现金存放于公司财务部。委估公司现金账面值 512,015.51 元。评估人员在委估单位会计人员和出纳人员陪同下对库存现金进行了盘点,并对盘点当日的现金结果进行调节。评估人员于 2015 年 1 月 20 日对该公司库存现金进行了清点,委估单位现金全部为人民币,评估人员将其进行了盘点。

盘点人民币现金53,788.51元,加上2014年12月31日~2015年1月20日的现金支付数503,227.00元,减去期间2014年12月31日~2015年1月20日的现金收入数45,000.00元。得到结果为512,015.51元,等于基准日库存现金账面余额。故库存现金按清查核实后的账面值确定评估值。

##### 2、银行存款的清查和评估

委估单位银行存款帐面值为14,721.55元,共1个账户,为中国农业银行龙里

支行人民币账户。评估人员按银行对帐单和银行存款日记帐余额进行清查核实，完全相符。安徽春秋会计制度执行较严，支付款项由专人签字，银行存款管理较好。本次评估按清查核实后的账面值确认。

银行存款评估值为14,721.55元。

资产名称	帐面值	评估值
银行存款	14,721.55	14,721.55

货币资金评估值526,737.06元

资产名称	帐面值	评估值
货币资金	526,737.06	526,737.06

## (二) 应收款项的清查和评估 (应收账款、预付账款和其他应收款)

评估人员主要通过对该公司提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性。

### 1、应收账款的清查和评估

应收账款账面原值 5,503,506.00 元，共有明细 3 笔，坏账准备 275,175.30 元，应收账款净额为 5,228,330.70 元。主要系应收中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心项目工程建设指挥部 1,599,071.00 元、应收 L 区室外景观工程款 3,681,955.00 元等。

评估人员通过对委估单位提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性。评估人员对往来款采用了替代程序核实了应收账款账面值，并向公司的财务人员和业务人员逐笔了解了应收账款的回收情况。应收账款按清查核实后账面值进行评估。坏账准备评估为零。

应收账款评估值为 5,503,506.00 元。

资产名称	账面值	评估值
应收账款	5,503,506.00	5,503,506.00
坏账准备	275,175.30	0
应收账款净额	5,228,330.70	5,503,506.00

### 2、预付账款的清查和评估

预付账款账面净值为700,050.00元，共有明细8笔，主要系预付王甜甜机械费240,000.00元，预付钱玉碟苗木款50,000.00元等。

评估人员核对了相关的付款凭证等原始资料，确认属实。

预付账款评估原值为700,050.00元，评估净值为700,050.00元。

资产名称	账面值	评估值
预付帐款净额	700,050.00	700,050.00

### 3、其他应收款的清查评估

其他应收款账面原值为 2,856,501.22 元，坏账准备为 25,656.80 元，账面净值 2,830,844.42 元，共有 13 户明细，主要系向母公司江苏八达园林股份有限公司的往来款 2,736,965.26 元以及员工备用金。

对关联企业往来款，经核对，金额一致。

其余款项，评估人员核实总账、明细账与有关原始凭证等，情况属实，无异常发生。

其他应收款评估值为 2,856,501.22 元，坏账准备评估为 0，评估净值 2,856,501.22 元。

资产名称	账面值	评估值
其他应收款	2,856,501.22	2,856,501.22
坏账准备	25,656.80	0.00
其他应收款净额	2,830,844.42	2,856,501.22

### (三) 存货的清查和评估

本次评估的存货主要为原材料、产成品（库存商品）。

#### 1、存货科目的清查

##### (1) 清查组织准备

本次存货清查工作，由项目经理万建华负责，统一核定清查内容、清查方法，由贵州中达园林绿化建设有限公司人员陪同，完成清查内容，分析得出清查结论。

##### (2) 清查内容

评估人员对委托评估的存货进行了清查和复核。清查和复核的范围为贵州中达园林绿化建设有限公司所拥有的各类绿化建设施工工程项目、园林绿化设计项目、工程领用材料、和各类绿化苗木等。

##### (3) 清查方法

现场查勘评估，按照《资产评估准则》规定要求，遵循客观、公正、科学、合理的评估原则，根据委托单位提供的资产评估申报表中所列各项存货内容，逐一进行详细的现场查勘核实，认真核实，并对与实物不相符的部分进行纠正。主要查看：

工程施工项目（即产成品（库存商品））：了解企业工程施工项目的管理制度和会计核算制度，查看总包或分包合同、补充合同，及工程签证，对照施工图查看工程现场，了解工程完工程度，现场与第三方监理单位交流，核对工程概预算、及工程费用结算情况等。

绿化苗木（即原材料）：了解苗木的品种、规格、数量、树冠树形、萌生和毁损等生长情况，了解苗圃基地的管理制度、观察苗圃基地的管理水平，抽盘部分品种规格的苗木等。

#### （4）存货清查过程及结果

本次评估存货清查工作自 2015 年 1 月 12 日开始先后进场，至 2015 年 1 月 30 日完成清查任务。

工程施工项目（即产成品（库存商品））：共 10 项，账面原值为 17,459,072.69 元，账净值为 17,459,072.69 元，工程施工项目有施工中、已完工等几类情况。经抽查相关图纸、文件、凭证等资料，工程项目的账面值中包括已投入成本（苗木、机械费用）、已分摊毛利（合同价、签证工程价与测算成本的差额）。工程项目的具体情况详见下表：

序号	1	2	3	4	5	6	7
工程项目	树木种植养护协议	六盘水三线广场	高尔夫绿化工程(A10-A18)球场	(B区二期室外景观工程)(9-33栋)室外景观工程	L区室外景观工程	中铁大道绿化工程	22-1组团室外景观绿化工程
项目编码	060006	060007	060010	060012	060013	060014	060015
项目地址	贵州省龙里县中铁生态城	贵州省六盘水市	贵州省龙里县中铁生态城	贵州省龙里县中铁生态城	贵州省龙里县中铁生态城	贵州省龙里县中铁生态城	贵州省龙里县中铁生态城
建设方 (甲方)	名称	中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心项目工程建设指挥部	六盘水市钟楼区荷城花园房地产开发有限公司	中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心项目工程建设指挥部	中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心项目工程建设指挥部	中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心项目工程建设指挥部	中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心项目工程建设指挥部
	项目负责人	石碧香		石碧香	石碧香	石碧香	郭兴春
	负责人联系方式	13984031936		13984031936	13984031936	13984031936	13985521827
施工方 (乙方)	名称	贵州中达园林绿化建设有限公司	贵州中达园林绿化建设有限公司	贵州中达园林绿化建设有限公司	贵州中达园林绿化建设有限公司	贵州中达园林绿化建设有限公司	贵州中达园林绿化建设有限公司
	项目负责人	夏科明	夏科明	夏科明	夏科明	夏科明	夏科明
	负责人联系方式	18662257177	18662257177	18662257177	18662257177	18662257177	18662257177
监理方	名称	无	无	无	无	无	无
	项目负责人	无	无	无	无	无	无
	负责人联系方式	无	无	无	无	无	无

合同金额	初始合同			1,604,745.00	11,322,585.00	6,597,265.00		
	洽商变更							
	总计	-	-	1,604,745.00	11,322,585.00	6,597,265.00	-	-
预算总价(乙方)		678,780.00		3,000,000.00	11,322,585.00	6,597,265.00	5,000,000.00	13,720,000.00
账面金额		362,539.27	180,000.00	1,936,327.37	4,947,909.65	2,806,239.70	3,992,747.95	3,233,298.53

绿化苗木（即原材料）：共 29 项，账面原值为 3,074,445.97 元，账面净值为 3,074,445.97 元。实地勘察发现有部分苗木损耗。详细情况见下表：

序号		1
苗圃	名称	贵阳苗圃
	启用日期	2012 年 5 月 1 日
地址	地址	贵州省黔南州布依族苗族自治州龙里县中铁生态城
	四至	东：毛冠寨，南：都织高速，西：贵龙大道，北：谷远村
土地权属	权属	租赁
	数量（亩）	300
	形状	不规则
人员	负责人	张建峰
	联系电话	15841140223
	管理人员数量	1
苗木	来源	购进
	品种	22
	账面数量（株）	413,112.00
	账面金额（元）	3,074,445.97
	实际数量（株）	411,570.00

## 2、存货评估方法

（1）工程施工项目：由于账面成本已核算了应分摊的人工成本、材料成本和机械台班及其他相关成本等，我们核实了其成本核算的过程，认为其计算合理。本次评估按清查核实后的账面值做为评估值。

（2）绿化苗木：由于苗木基本作为公司工程项目的原材料供应，并且结算价为市价（装车价），苗木销售无需承担税费，故本次评估采用现行市价法评估。

## 3、存货-产成品（库存商品）评估举例

### 绿化苗木

案例：银杏Φ23-25cm（资产评估明细表 3-9-2 第 26 项）

种植时间：2012 年

基准日规格：φ 23-25cm

账面数量：50 棵

实盘数量：50 棵

账面价值：675,000.00 元

账面单价：13,5000 元/棵

评估人员根据上述公式对各项分别测算如下：

经查阅销售明细，销售不含税平均单价为 68,000.00 元/棵，通过市场调查并与公司销售人员沟通，该价格能够反映该产品的市场价，故销售单价按 68,000.00 元/棵。

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{实际数量} \times \text{销售单价} \\
 &= 50 \times 68,000.00 \\
 &= 3,400,000.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

其他绿化苗木评估详见资产评估明细表。

依照上述评估方法，绿化苗木的评估值为 6,951,889.00 元，与账面值相比，评估增值 3,877,443.03 元，增值率为 126.12%，评估增值的主要原因为产成品以市价为基础进行评估，评估值中含未实现的销售利润，企业绿化苗木账面价值核算的是实际采购、管护成本，因成本价低于市场价导致评估增值。

#### 4、存货评估结果

名称	账面值	评估值
存货-原材料	3,074,445.97	6,951,889.00
存货-产成品（库存商品）	17,459,062.47	17,459,062.47

#### （四）固定资产—设备的清查和评估

##### 1.设备的清查核实

贵州中达园林绿化建设有限公司本次委托评估的固定资产—设备，其账面原值 217,570.00 元，账面净值 161,477.34 元，共计 6 项。其中，机器设备账面原值 8,040.00 元，账面净值 7,282.06 元，共计 3 项，为草坪机、绿篱机等园林养护设备；运输设备账面原值 209,530.00 元，账面净值 154,195.28 元，为 3 辆生产运输及园林养护用车。

由于委估企业中达园林绿化建设有限公司为江苏八达园林股份有限公司的隶属分公司，且远离常州的总公司，本次评估，我们未对其进行现场勘查，仅在常州总公司本部，对其提供的设备台账，入账凭证、车辆牌照等进行了逐项查证核实；经勘察，上述委估设备，均为企业外购，其设备的购置和投入使用时间为 2013 年至 2014 年间，其中，部分入账设备的账面原值为含税价格，同时，通过电询了解，企业的设备保养状况一般，账面无调整。

清查情况如下：

资产名称	项数	账面原值	账面净值
机器设备	3	8,040.00	7,282.06
车辆	3	209,530.00	154,195.28
<b>设备合计</b>	<b>6</b>	<b>217,570.00</b>	<b>161,477.34</b>

##### 2.设备的评估

机器设备和车辆的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：

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

##### （1）重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国内购置设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如基础费、运杂费、安装调试费、资金成本等）来确定。即：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用} \end{aligned}$$

委估企业执行国家现有的固定资产增值税抵扣政策，故设备的重置价为不含税价。

重置现价的确定一般采用直接法取得；

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《2014年机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

若取得的重置价为含税价，评估人员将扣除其增值税并取整后，作为该设备的不含税重置价。

运杂、安装费参考机械工业部发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标和项目审价资料，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

车辆重置全价计算公式如下：

$$\text{车辆重置全价} = \text{车辆现价} + \text{车辆购置税} + \text{其它费用}$$

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价经调整加以确定。

## （2）成新率的确定：

A、对重大设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率 = 年限法理论成新率 × 调整系数 K，其中：

$$\text{年限法理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

调整系数 K = K1 × K2 × K3 × K4 × K5 等，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K1、设备的运行状态和故障率 K2、设备的利用率 K3、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K4、设备的环境状况 K5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，成新率按以下公式确定：

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

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

B、一般设备成新率直接采用使用年限法确定

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

C、对车辆成新率的确定，参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行使里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 K}$$

$$\text{其中：理论成新率} = (1-d)^n$$

$$\text{调整系数 K} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

$$\text{故综合成新率} = (1-d)^n \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

$$\text{式中：} d = 1 - \sqrt[n]{1/N} = \text{车辆使用首年后的损耗率}$$

$$1-d = \text{车辆使用首年后的成新率} \quad N = \text{车辆经济耐用年限}$$

$$1/N = \text{车辆平均年损耗率} \quad n = \text{车辆实际已使用年限}$$

$$k1 = \text{车辆原始制造质量}$$

$$k2 = \text{车辆利用率（参考行驶里程数）} \quad k3 = \text{车辆维护保养情况}$$

$$k4 = \text{车辆运行状态} \quad k5 = \text{车辆停放环境状况}$$

### 例 1 程力威洒水车（表 4-6-5 车辆评估明细表，序号 2）

型号规格：程力威牌 CLW5111GSST3 制造厂家：瑞典沃尔沃公司

入账年月：2013 年 8 月 使用年月：2013 年 8 月

账面原值：752,641.08 元 账面净值：22,579.23 元

该车是企业的园林养护洒水用车，其车辆牌号为贵 J27966，发动机号为 BJ1S2D01717，车辆识别代码为 LGHXBD1H6D6606148，厂牌型号为程力威牌 CLW5111GSST3，核定载量 4500kg，车辆类型为中型专项作业车，已行驶里程为 6,830 公里，登记日期 2013 年 12 月 17 日，贵州省黔南州公安局交通警察支队车检合格有效。

#### （1）重置全价的确定：

经市场询价，该款程力威洒水车的市场含税售价约为 11 万元，另需加上 10% 车辆购置税和上牌杂费 500 元等费用，故：

$$\begin{aligned} \text{重置原值} &= 110,000 / 1.17 \times (1 + 10\%) + 500 \\ &= 103,900.00 \text{ 元（百位取整）} \end{aligned}$$

#### （2）成新率的确定

该车为高级车，N 取 10 年，已使用 1.3 年，

$$\text{理论成新率} = (1-d)^n$$

$$d = 1 - \sqrt[n]{1/N}, \quad N = 10, \quad n = 1.3$$

经计算，理论成新率为 74%。

该车已使用 1 年，行驶公里为 6,830 公里，使用较少，K2 取 1.02，其他正常不进行调整，故调整系数 K 取 1.02，故

综合成新率 = 74% × 1.02 = 76%。

### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 103,900.00 元 × 76% = 78,964.00 元

设备评估结果如下：

资产名称	账面值	评估值
机器设备	7,282.06	6,255.00
运输设备	154,195.28	160,370.00
<b>合计</b>	<b>161,477.34</b>	<b>166,625.00</b>

设备评估增值 5,147.66 元，增值率 3.19%，增值的主要原因是由于在设备的计提折旧年限上，评估与企业采用的标准不一样造成的。

### (五) 递延所得税资产的清查和评估

递延所得税资产账面值为 75,208.02 元，系因计提应收账款、其他应收账款坏账准备导致。其中应收账款坏账准备 275,175.30 元，其他应收款坏账准备 25,656.80 元，因对企业的应收账款重新进行了评估，故本次评估将递延所得税资产中因坏账计提原因形成的评估为 0。

递延所得税资产账面值 75,208.02 元，评估值为 0.00 元。

资产名称	账面值	评估值
递延所得税资产	75,208.02	0.00

### (六) 负债的清查和评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿还的经济债务。负债评估的重点检验核实各项负债在评估目的实现后，公司实际支付给债权人的债务额。

该企业的负债为应付账款。

#### 1、应付账款的清查和评估

应付账款的账面值为 11,973,959.35 元，共 35 笔，系应付的苗木款及劳务工资等。

评估人员通过抽查相关的合同、协议、核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票情况，对债务的真实性进行了验证。

应付账款评估值为 11,973,959.35 元。

负债名称	账面值	评估值
应付账款	11,973,959.35	11,973,959.35

#### 2、应交税费的清查和评估

应交税费账面金额 2,140,435.51 元，共有明细 4 笔，主要系企业应付龙里县地税三

分局的营业税、所得税、教育费附加等。评估人员核对了企业的纳税申报表和隔月缴纳的完税税单，核实无误。因此本次评估按清查核实后的账面值确定。

应交税费评估值为 2,140,435.51 元

负债名称	账面值	评估值
应交税费	2,140,435.51	2,140,435.51

### 3、其他应付款的清查和评估

其他应付款账面值 340,000.00 元，明细 3 笔，主要为应付北京金诚达工程机械租赁有限公司租赁费，以及员工备用金等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、抽查部分凭证、发票，核对租赁合同，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按账面值确认其评估值。

其他应付款评估值 5,006,623.81 元。

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	340,000.00	340,000.00

## 五、评估结果

贵州中达净资产账面值 1,580.90 万元，评估值 1,992.27 万元，增值 411.37 万元，增值率 26.02%。

## 第七部分 收益法评估说明

### 一、收益现值法的应用简介

#### (一) 评估思路

企业价值评估，是指资产评估人员对评估基准日特定目的下企业整体价值、股东全部权益价值或部分权益价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

评估基准日，江苏八达园林股份有限公司（以下简称：八达园林公司）拥有7家子公司，其中句容世通苗木有限公司、常州市新北区八达苗木有限公司、天津市武清区八达苗圃有限公司、合肥八达苗圃有限公司四家公司已注册，至评估基准日注册资金尚未到账，其余三家子公司基本情况如下：

单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	主营业务
1	安徽春秋花木有限公司	2014.01	2,000	100%	苗木、花卉种植、销售等
2	常州森林投资有限公司	2012.11	3,000	100%	实业投资，园林绿化、建筑施工等
3	贵州中达园林绿化建设有限公司	2012.11	1,000	76%	园林绿化工程等

本次收益法评估思路如下：

①采用合并报表的方式，对八达园林公司母公司和序号 1-3 三家子公司进行合并评估预测；

②评估基准日，句容世通苗木有限公司、常州市新北区八达苗木有限公司、天津市武清区八达苗圃有限公司、合肥八达苗圃有限公司四家子公司注册资金尚未到账，八达园林公司母公司账面长期股权投资无这四家子公司投资成本，且这四家子公司均为苗木公司，和母公司业务类型趋同，因此这四家子公司未来的收益预测包含在八达园林公司母公司预测；

③对贵州中达园林绿化建设有限公司单独进行收益法评估，按照少数股东的股权比例，剔除八达园林公司合并净利润中的归属少数股东的净利润；

④根据八达园林公司归属母公司股东的净利润计算以后年度企业自由现金流，折现得到八达园林公司归属母公司股东权益的评估价值。

#### (二) 收益法简介

##### 1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- (1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- (2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

## 2、收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

$$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} + \text{溢余资产}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， $n$  为无穷大；当收益期有限时， $F_n$  中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限  $n$ ； 逐年预期收益额  $F_i$ ； 折现率  $r$

(2) 预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。江苏八达园林股份有限公司成立于 1996 年 3 月，为股份有限公司（非上市），营业执照上未约定营业期限。该行业营业期限无特殊性，因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2015 年至 2019 年采用详细预测，因此我们假定 2019 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2019 年的水平。

(3) 收益法计算模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估，扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算。

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

其中：营业性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为营业性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

$F_i$  为第 i 年净现金流量；

$F_n$  为第 n 年终值；

n 为预测第末年。

#### (4) 净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

#### (5) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

$K_e$ ：公司普通权益资本成本

$K_d$ ：公司债务资本成本

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比

t：公司所得税税率

其中，权益资本成本  $K_e$  采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

其中， $R_f$ ：无风险报酬率

ERP：市场风险溢价

$\beta$ ：权益预期市场风险系数

$R_c$ ：企业个别风险调整系数

#### (6) 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营性资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

经分析，该公司无溢余资产和非经营性资产。

### 3、收益预测的基础和假设前提

#### (1) 数据预测的基准

本次评估预测基准是根据公司 2013-2014 年审计报告和 2012 年财务报表。在充分考虑公司现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对公司未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。

一般来说，有以下几个具体原则：

- ①参考历史数据，不完全依靠历史数据；
- ②根据调查研究的数据对财务数据进行调整；
- ③数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映企业价值变化的最佳参数来。

#### (2) 预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

##### ◆ 一般性假设

- ①企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- ②企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；
- ③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
- ④国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生  
重大变化；
- ⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

##### ◆ 针对性假设

- ①委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
- ②委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
- ③委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大  
违规事项；

④委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

⑤委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

⑥所有的收入和支出均发生于年末；

⑦假设八达园林公司的管理层将积极筹措资金，维持公司资金正常运营。

⑧评估基准日八达园林公司应付债券账面值为 29,135.33 万元，为中小企业私募债券，年融资成本约 11.7%。本次评估假设上述债券到期后，该公司仍能按照近似的融资成本获得营运资金融资，维持公司资金正常运营。

⑨根据增值税暂行条例第十五条（农业生产者销售的自产农产品免征增值税）以及《财政部、国家税务总局关于印发（农产品征税范围注释）的通知》（财税【1995】第 52 号）的规定，八达园林公司、子公司安徽春秋花木有限公司苗木销售收入免征增值税。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征增值税。

⑩依据常州市武进区国家税务局《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，八达园林公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征所得税。

依据安徽含山县国家税务局《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，安徽春秋花木有限公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征所得税。

## 二、收益法评估过程

1、接受委托，以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，对委估企业的股东权益价值进行评估，根据评估目的和对象的特点，拟定评估工作方案；

2、听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

3、收集宏观经济环境资料，分析国内外经济发展趋势对企业发展的影响。收集企业所在行业的市场状况和发展前景资料，分析企业在本行业中的市场份额和地位；

4、分析企业的成立以来各年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

5、分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

6、根据上述调查分析，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

7、建立收益法评估定价模型；

8、选择适宜的资本化方法，确定折现率，估算委估对象的公允价值，撰写评估报告初稿；

9、评估报告初稿经公司内部三级复核后定稿，与委托方、资产占有方交换意见并进行必要的修改后将评估报告正式递交委托方。

### 三、行业分析

#### (一) 行业发展现状

我国园林艺术历史悠久，作为世界三大园林体系之一东方园林的主要代表者，中国园林发展至今已有三千多年的历史。

近年来，随着国家“十一五”规划、“十二五”规划及“国家园林城市”、“国家生态园林城市”、“国家森林城市”、“美丽中国”等标准的陆续出台，地方政府在城市建设中开始重视对园林绿化的规划布局；同时，在城市化进程不断推进的背景下，居民对城市绿化的要求及房地产消费能力的提高刺激了园林绿化覆盖率不断上升，园林绿化行业开始进入加速发展时期。根据国家统计局的统计数据，截至2013年底，全国城市绿地面积为242.72万公顷，建成区绿化覆盖率为39.7%。

#### 1、生态文明建设为园林绿化行业发展提供了良好的环境

生态文明是人类为保护和建设美好生态环境而取得的物质、精神、制度方面的成果的总和，它贯穿了经济建设、政治建设、文化建设和社会建设全过程，反映了社会文明进步状态。

2007年10月，“生态文明”这一概念首次出现在中共十七大报告中，报告提出“建设生态文明，基本形成节约能源和保护生态环境的产业结构、增长方式、消费模式”的理念。2010年10月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出，坚持把建设资源节约型、环境友好型社会作为加快转变经济发展方式的重要着力点。2012年11月，中共十八大报告中提出“面对资源约束趋紧、环境污染严重、生态系统退化的严峻形势，必须树立尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，把生态文明建设放在突出地位，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，努力建设美丽中国，实现中华民族永续发展”。“美丽中国”任务的提出，使生态文明建设提到了前所未有的战略高度。2013年11月，中共中央在十八届三中全会后发布《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，明确深化改革十六个要点，其中第十四条指出“建设生态文明，必须建立系统完整的生态文明制度体系，实施最严格的源头保护制度、损害赔偿制度、责任追究制度，完善环境治理和生态修复制度，用制度保护生态环境。”并提出“改革生态环境保护管理体制”等几大具体措施，为加强生态文明建设指明了方向。

随着生态文明建设的进一步落实，将为我国园林绿化行业发展提供良好的环境，进一步推动城市园林绿化行业持续健康发展。

#### 2、新型城镇化为园林绿化行业发展提供了持续动力

随着城市规模的扩大，环境污染、交通拥堵和城市空间布局与资源承载能力不匹配等问题逐渐显现，十八大提出“新型城镇化”。新型城镇化是以人为本的城镇化，以统筹兼顾为原则，推动城市现代化、城市集群化、城市生态化、农村城镇化，全面提

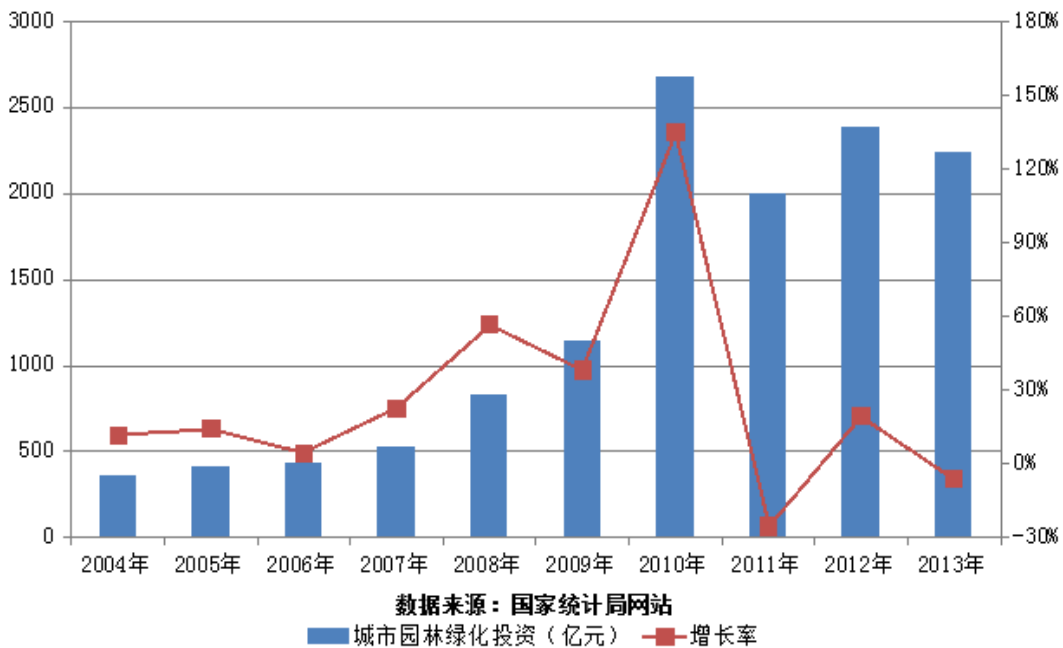
升城镇化水平和质量，注重城乡一体、集约高效、生态宜居、和谐发展的城镇化。

2013年9月，国务院发布的《关于加强城市基础设施建设的意见》提出，要加大社区公园、街头游园、郊野公园、绿道绿廊等规划建设力度，完善生态园林指标体系，推动生态园林城市建设。2014年3月，中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出把生态文明理念全面融入城镇化进程。加快绿色城市建设，合理划定生态保护红线，扩大城市生态空间，增加森林、湖泊、湿地面积，在城镇化地区合理建设绿色生态廊道。

改革开放以来，我国城镇常住人口从1.7亿增加至2013年末的7.3亿，城镇化率从17.90%提升至53.73%，城市数量从193个增加到658个，建制镇从2,173个增加至20,113个，城镇化进程取得了显著成绩。

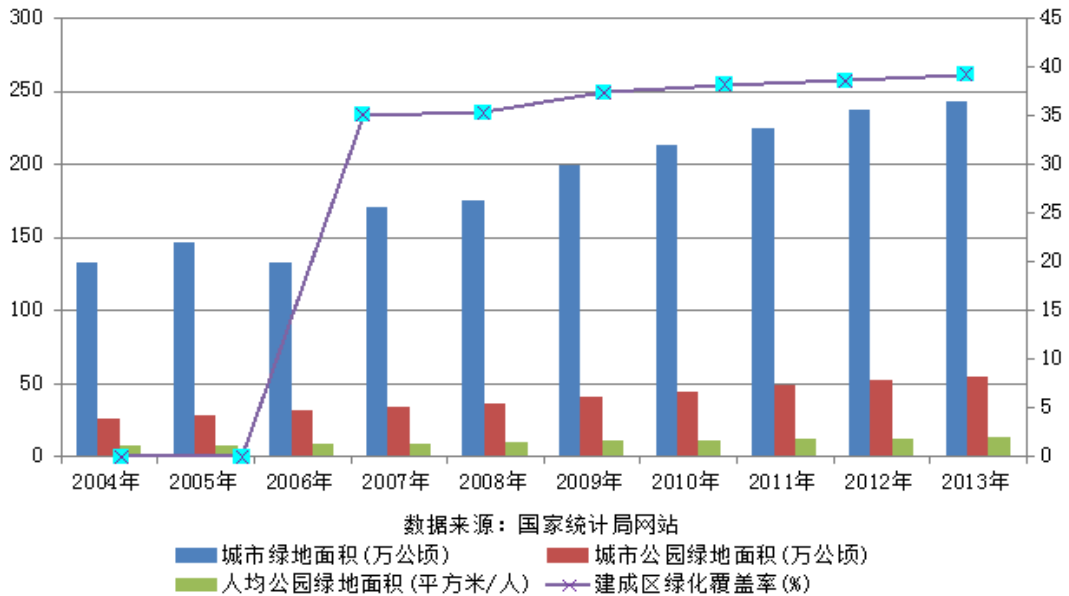
受益于城镇化推进过程中城市绿化配套建设需求的增加和社会发展过程中人们对城镇环境改善需求的增强以及政府对城市绿化建设重视程度的不断提升，城市园林绿化建设投资的持续加大。根据国家统计局统计数据，2013年我国城市园林绿化投资额达到2,234.86亿元，自2004年以来复合增长率为20.05%。2004年至2013年我国城市园林绿化投资情况如下：

2004年-2013年我国城市园林绿化投资额情况



随着城市绿化投入不断加大，我国城市绿地面积和绿化覆盖率逐步提高。根据国家统计局的统计数据，2013年我国城市绿地面积为242.72万公顷，较2004年的132.19万公顷大幅度增长，年复合增长率为6.27%；城市公园绿地面积从2004年的25.23万公顷增长到2013年的54.74万公顷，年复合增长率为8.05%；人均公园绿地面积从2004年的7.39平方米增长到2013年12.64平方米，年复合增长率为5.51%。2004年至2013年我国城市绿地面积如下图所示：

2004-2013年我国城市绿地面积及建成区绿化覆盖率情况

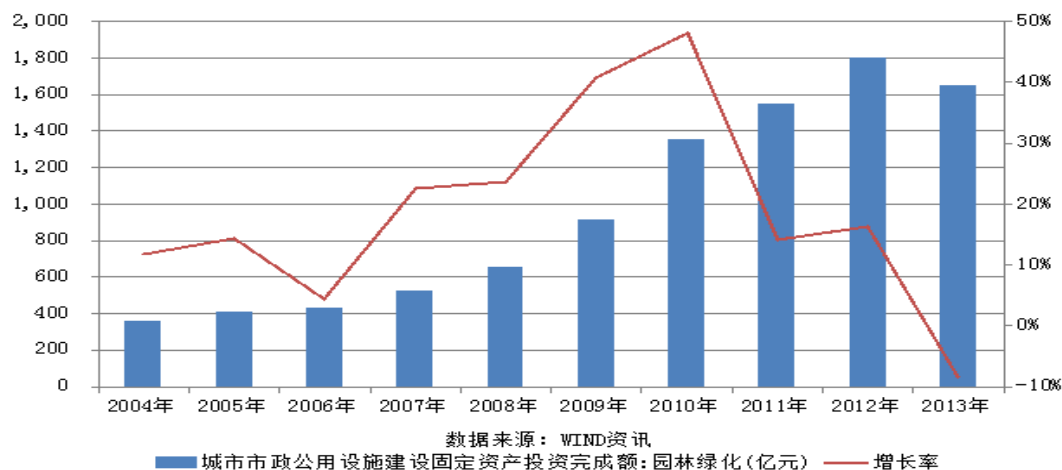


根据《全国造林植树绿化发展纲要（2011-2020年）》，将把城市森林建设作为美丽中国的重要内容，力争到2020年城市建成区绿化覆盖率最低达到39.5%，人均公园绿地面积达到15平方米，为经济社会发展提供更好的生态条件。对于城市管理者而言，只有积极发展园林绿化建设，才能确保人均绿地面积达到预期的目标，因此我国城市园林绿化将持续资金投入，市场前景广阔。

### 3、市政园林绿化需求增大为园林绿化行业发展奠定了坚实的基础

市政园林主要指的是由政府投资建设的城市公园广场、生态湿地、道路绿化等园林工程或事业单位附属的园林工程等项目。近年来，各级政府已经认识到园林绿化建设的巨大生态、社会效益，纷纷加大了园林绿化的建设投资。根据住建部统计数据，全国城市园林绿化固定资产投资额从2004年的359.50亿元增加到2013年的1,647.40亿元。2004年至2013年城市园林绿化固定资产投资情况如下：

2004年至2013年城市园林绿化固定资产投资情况



为了推动城市生态文明建设，为城市居民创造优美宜居、健康舒适的生活环境，住建部、林业局等先后出台了“国家园林城市”、“国家生态园林城市”等称号的评比评审办法，不断推进城市绿化建设进程。截至 2013 年末，共 256 个城市（区）通过住建部的验收，被命名为国家园林城市（区）。

随着“国家园林城市”、“国家生态园林城市”等称号的评选活动继续进行，各地政府为获得上述称号纷纷加大园林绿化建设力度，将极大的推动市政园林的发展。

#### 4、地产景观需求的增长为园林绿化行业提供了发展空间

地产景观是园林绿化行业的重要组成部分，近年来，在城市化进程中新增城镇人口的住房需求、城镇人口改善居住环境的购房需求、居民收入水平以及产业政策等因素的促进下，我国房地产开发投资一直保持了高位增长，作为房地产行业的上游行业，园林绿化行业亦处于持续发展阶段。

根据国家统计局的统计数据，2004 年至 2013 年，我国房地产开发总投资额从 13,158 亿元增长至 86,013 亿元，年复合增长率为 20.65%；2013 房地产开发投资中商品住宅投资 58,951 亿元，占比 68.54%。

我国商品房销售面积从 38,232 万平方米增长到 130,551 万平方米，年复合增长率为 13.07%。2013 年我国商品房销售面积中商品住宅销售面积 115,723 万平方米，占比 88.64%。

近年来，我国大城市房价涨幅较大，为了遏制房价过快增长，促进房地产行业健康发展，政府对房地产行业采取了一系列宏观调控政策。目前，国家对房地产调控的政策效果显现，房地产投资增速已开始放缓。2014 年起，国家对房地产市场的调控已趋于双向调控，即针对不同城市情况进行分类调控，在房价居高不下的一、二线城市，通过行政手段控制房价上涨，而在三、四线城市，则根据实际情况化解供给过剩的风险。长期看来，上述政策有利于抑制房地产泡沫，解决房地产发展结构性不平衡现状，促进房地产行业平稳、健康、可持续发展。

地产景观的发展与房地产行业的发展有密切的正相关关系，房地产开发规模及其配套园林绿化投入直接决定地产景观市场的空间。尽管在房地产调控政策下，投资性需求目前已经得到明显抑制，但政府加大保障性安居房工程建设力度的决心、人民收入水平逐步提高带来的改善性住房需求以及新型城镇化推进引起的城镇人口不断增加，表明房地产市场的刚性需求仍然在增长，从而带动地产景观市场持续稳定增长。同时，随着人民生活水平的提高，居民对“宜居性”的要求也随之上升，随着房地产行业竞争激烈，环境绿化情况成为提升项目竞争力的手段之一，房地产公司在园林景观方面投资越来越大。此外，根据《城市绿化条例》和《城市绿化规划建设指标》的规定：“新建居民区绿地面积占居民区面积须达到 30%以上”，也为地产景观领域的园林绿化建设投入提供了政策保证。因此，房地产开发商将继续加大对地产景观的投入，从而进一步扩大地产景观市场规模。

## 5、城镇化发展不平衡为园林绿化行业提供了新的增长点

根据《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，我国城镇化发展不平衡，中西部城市发育明显不足。目前，东部地区常住人口城镇化率达到62.2%，而中部、西部地区分别只有48.5%、44.8%。由于城镇化水平的不同，市政绿化投入也不同，2013年，全国城市园林绿化固定资产投资额1,647.40亿元，其中东部地区占54.96%，中部地区占30.46%，西部地区占14.58%。

2000年国务院开始实施西部大开发战略，2004年提出中部崛起战略，并制定了一系列相关政策致力于促进中西部经济发展，提高城镇化水平，改善生态环境。2001年至2013年，中西部地区城市园林绿化固定资产投资额由379,370.00万元，增长至7,973,978.00万元，年复合增长率为26.40%；中西部地区城市园林绿化固定资产投资额占全国城市园林绿化固定资产投资额的比例由23.25%增长至48.40%。

随着西部大开发、中部崛起及“一带一路”的推进，我国中西部地区城镇化将进一步深化，将为园林绿化行业提供新的增长点。

### （二）行业竞争格局

#### 1、行业集中度低，市场层次分明

园林绿化涉及到社会生活的各个方面，项目投资规模大到数亿元的大型湿地公园、森林公园、城市综合生态景观系统建设等项目，小到几千元、几万元的普通绿化项目。因而，大大小小的园林绿化企业都可以在行业中找到合适的定位，导致我国园林绿化行业非常分散，从业企业数量多达16,000多家。

根据园林绿化资质管理的相关规定，城市园林绿化一级资质企业可承揽各种规模以及类型的园林绿化工程，城市园林绿化二级资质企业可承揽工程造价在1,200万元以下的园林绿化工程，城市园林绿化三级资质企业可承揽工程造价在500万元以下园林绿化工程。截至2015年3月，具有城市园林绿化一级资质的企业超过1,000家，占园林绿化业企业总数的6.25%以上。这说明我国园林绿化企业仍以中小企业为主，具备大型项目施工能力的企业不多，市场集中度较低；但城市园林绿化资质的划分，又使得园林行业的市场竞争层次分明。

#### 2、区域性竞争为主，跨区域竞争趋势加强

目前，园林绿化行业的竞争主要是区域性竞争，广东、江苏、浙江、上海、北京等地区园林绿化投资力度较大，相应也集中了大量的园林绿化企业，全国城市园林绿化一级资质企业约52%集中在这几个地区，地域集中度较高。多数中小企业经营区域仅局限在所在省份或所在城市，不具备跨区域经营的能力。

园林绿化行业跨区域竞争已逐步展开，竞争程度将逐步提升。一方面，企业数目近年来快速增加，2008年至今，城市园林绿化一级资质企业数已由216家增长至1,000家以上；另一方面，近年来园林绿化行业的优秀企业陆续上市，知名度和综合实力得到大幅提高，跨区域竞争已逐步展开。

鉴于园林绿化行业为资金密集型行业，随着竞争强度的进一步提升优势企业将更容易获得资金、客户的青睐，在竞争中获得优势，能大量承接大型工程，业务可以快速发展；劣势企业受限于资金的困局，成长存在瓶颈。

### （三）行业内主要企业及其市场份额

目前，我国大多数园林绿化企业仍具有较强的区域性，园林绿化行业集中度较低，各地园林绿化工程项目主要竞争对手一般以当地的园林绿化企业为主。近年来，一些园林绿化企业随着资金实力大幅提升逐渐形成跨区域经营能力，主要有：

#### 1、北京东方园林股份有限公司

北京东方园林股份有限公司前身是北京东方园林有限公司，成立于1992年，2001年9月整体变更为股份有限公司，拥有市政公用行业（风景园林）甲级工程设计资质、城市园林绿化企业一级资质和园林古建筑工程专业承包二级资质。主营业务为：从事园林环境景观设计和园林工程施工，为各类重点市政公共园林工程、高端休闲度假园林工程、大型生态湿地工程及地产景观工程等提供园林环境景观设计和园林工程施工。2009年11月27日，在深圳证券交易所挂牌上市，成为中国园林绿化行业第一股，代码：002310。2013年度营业收入497,363.73万元，净利润89,896.79万元。

#### 2、棕榈园林股份有限公司

棕榈园林股份有限公司前身为中山市棕榈苗圃场、中山市小榄棕榈苗圃有限公司、广东棕榈园林工程有限公司，成立于1984年，2008年6月整体变更为股份公司，拥有城市绿化一级企业资质证书、风景园林工程设计专项甲级资质证书，建筑行业（建筑工程）甲级证书、城乡规划编制乙级资质证书，并被认定为高新技术企业。主营业务为设计、工程和苗木三大板块。2010年6月10日在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码：002431。2013年度营业收入429,729.75万元，净利润为42,210.71万元。

#### 3、广州普邦园林股份有限公司

广州邦普园林股份有限公司前身为广州市邦普园林配套工程有限公司，成立于1995年，2010年8月整体变更为股份公司，拥有城市园林绿化一级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、建筑专业设计甲级资质。主营业务为：从事园林工程施工、园林景观设计、苗木种植以及园林养护等业务，主要为住宅、旅游度假区和公共绿地等提供园林综合服务，另外也从事苗木的种植与经营。2012年3月16日在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码：002663。2013年度营业收入239,343.03万元，净利润为30,519.95万元。

#### 4、深圳市铁汉生态环境股份有限公司

深圳市铁汉生态环境股份有限公司前身是深圳市铁汉园林绿化有限公司，成立于2001年，2009年9月整体变更为股份公司，拥有城市园林绿化一级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、造林工程施工乙级资质等，并被认定为国家高新技术企业。主营业务为：生态环境建设工程施工（包括生态修复工程和园林绿化工程施工），以及园

林养护、风景园林工程设计、苗木的生产和经营等。2011年3月29日，在深圳证券交易所创业板上市，股票代码：300197。2013年度营业收入为148,989.85万元，净利润23,404.78万元。

根据国家统计局的统计数据，2013年全国城市园林绿化建设投资额为2,234.86亿元，根据各主要企业2013年主营业务收入计算，各主要企业市场份额如下：

单位：亿元

代码	简称	2013年营业收入	市场份额
002310	东方园林	49.74	2.23%
002431	棕榈园林	42.97	1.92%
002663	普邦园林	23.93	1.07%
300197	铁汉生态	14.90	0.67%

#### (四) 园林绿化行业上市公司和并购分析

##### 1、主要园林绿化行业上市公司估值数据

证券代码	证券简称	总市值	收盘价	每股净资产	每股收益	预测每股	市净率PB	市盈率PE	预计市盈
		2014-12-31 (亿元) A	2014-12-31 (元) B	2014年 (元) C	2014年 (元) D	收益中值 2015年 (元) E			
300197.SZ	铁汉生态	73.42	14.53	4.01	0.48	0.62	3.63	30.27	23.35
002663.SZ	普邦园林	92.69	14.40	5.61	0.70	0.81	2.57	20.57	17.71
002310.SZ	东方园林	186.31	18.47	5.65	0.64	0.82	3.27	28.86	22.49
002431.SZ	棕榈园林	97.28	21.11	6.38	0.93	0.86	3.31	22.70	24.42
平均值							3.19	25.60	21.99

##### 2、近期主要园林绿化公司并购案例分析

###### (1) 丽鹏股份（证券代码：002374）收购华宇园林100%的股权

丽鹏股份将通过发行股份及支付现金方式收购华宇园林100%的股权。公司与汤于等重庆华宇园林股份有限公司全体58名股东就本次发行股份及支付现金购买资产事项于2014年7月29日签订了附生效条件的《资产购买协议》，华宇园林100%股权的交易对价为99,860万元。

本次交易中，评估机构采用收益法和资产基础法对华宇园林股东全部权益进行评估，最终采用收益法评估结果作为华宇园林股东全部权益价值的定价依据。根据开元资产评估有限公司出具的开元评报字[2014]102号《评估报告》，以2014年4月30日为基准日，华宇园林100%股权的评估值为100,107.87万元。

根据天健出具的重庆华宇园林股份有限公司天健审[2014]3-286号《盈利预测审核报告》，2014年、2015年华宇园林归属于母公司股东的净利润为10,417.97万元、

12,460.96 万元。

根据《盈利预测补偿协议》，华宇园林于 2014 年至 2017 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 10,500 万元、13,000 万元、16,900 万元和 19,800 万元。

因此以华宇园林 100% 股权的交易对价 99,860 万元，账面净资产 60,738.41 万元，2014-2015 年盈利承诺 10,500 万元、13,000 万元计算，该公司估值的市净率为 1.64 倍，2014-2015 年的动态市盈率为 9.51 倍、7.68 倍。

#### (2) 云南旅游（证券代码：002059）收购江南园林 80% 股权

根据公司与交易对方签署的《购买资产协议》，云南旅游拟通过发行股份及支付现金的方式购买江南园林 80% 股权，交易对价为 47,520 万元。

本次交易采用收益法和市场法对江南园林 100% 股权进行评估，并采用收益法评估结果作为定价依据。根据中同华出具的中同华评报字（2014）第 339 号《资产评估报告》，截至 2014 年 5 月 31 日，江南园林 100% 股权价值评估值为 59,400 万元，80% 股权价值折合为 47,520 万元。

本次交易云南旅游发行股份及支付现金购买交易对方所持江南园林 80% 股权，云南旅游和交易对方确认本次发行股份及支付现金购买资产完成后，江南园林 80% 股权所对应的 2014 年、2014 年至 2015 年、2014 年至 2016 年累计实现的经审计扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润应分别不低于 4,800 万元、10,800 万元和 18,300 万元，否则交易对方应对云南旅游进行补偿。

因此以江南园林 80% 股权的交易对价 47,520 万元，账面 80% 净资产 14,592.26 万元，2014-2015 年盈利承诺 4,800 万元、6,000 万元计算，该公司估值的市净率为 3.26 倍，2014-2015 年的动态市盈率为 9.90 倍、7.92 倍。

#### (3) 蒙草抗旱（证券代码：300355）收购普天园林 70% 股权

蒙草抗旱以发行股份及支付现金的方式购买宋敏敏、李怡敏合计持有的普天园林 70% 股权，交易对价为 39,900 万元。

本次交易标的采用收益法和市场法评估，评估机构采用收益法评估结果作为普天园林 70% 股权价值的评估结论。以 2013 年 7 月 31 日为基准日，普天园林 100% 股权的评估值为 57,000 万元，70% 股权的评估值为 39,900 万元。

交易对方宋敏敏、李怡敏承诺普天园林 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于人民币 4,700 万元、5,400 万元、6,480 万元、7,776 万元。

因此以普天园林 100% 股权的评估值 57,000 万元，账面净资产 28,612.90 万元，2013-2015 年盈利承诺 4,700 万元、5,400 万元、6,480 万元计算，该公司估值的市净率为 1.99 倍，2013-2014 年的动态市盈率为 12.13 倍、10.56 倍。

#### (4) 宏磊股份（证券代码：002647）拟收购东珠景观 100% 股权

宏磊股份拟以发行股份及支付现金的方式购买东珠景观 100% 股权，交易对价为 21.5 亿元。

经初步评估，以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，东珠景观 100% 股权预估值为 21.88 亿元，目前评估工作尚未完成。

东珠景观原股东承诺东珠景观 2015 年、2016 年和 2017 年扣非后净利润分别不低于 2.05 亿元、2.65 亿元和 3.38 亿元。

因此以东珠景观 100% 股权的初步评估值 21.5 亿元，2015-2016 年盈利承诺 2.05 亿元、2.65 亿元计算，该公司 2015-2016 年的动态市盈率为 10.49 倍、8.11 倍。

证券简称	标的资产	市净率 (交易价/账面净资产)	预测期(承诺) 第一年市盈率
丽鹏股份	华宇园林 100% 股权	1.64	9.51
云南旅游	江南园林 80% 股权	3.26	9.90
蒙草抗旱	普天园林 70% 股权	1.99	12.13
宏磊股份	东珠景观 100% 股权	-	10.49
平均值		2.30	10.51

#### 四、委估企业简介及历年经营业绩分析

##### (一) 委估企业简介

江苏八达园林股份有限公司前身江苏八达园林建设有限公司成立于 1996 年 3 月 21 日，2012 年 2 月 17 日江苏八达园林建设有限公司以截至 2011 年 10 月 31 日经审计的公司净资产 544,855,328.65 元折为 355,000,000 股，整体变更设立为股份有限公司，领取注册号为 320483000133946 的《企业法人营业执照》。该公司目前注册资本为人民币 3.55 亿元，股东和出资情况如下：

股东名称	出资额	持股比例
王仁年	24,323.82	68.5%
博正资本投资有限公司	2,236.22	6.3%
李文龙	1,118.11	3.1%
余艳平	838.58	2.4%
王建明	837.80	2.4%
常州世通投资管理有限公司	727.04	2.0%
潘永兴	559.06	1.6%
苏州东方九盛创业投资企业(有限合伙)	559.06	1.6%
天津架桥富凯股权投资基金合伙企业(有限合伙)	447.24	1.3%
磐霖平安(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	424.88	1.2%
杭州富庆创业投资合伙企业(有限合伙)	413.70	1.2%
广州海汇财富创业投资企业(有限合伙)	391.34	1.1%
上海雅银股权投资合伙企业(有限合伙)	279.53	0.8%
江苏南泰创业投资有限公司	279.53	0.8%
王云杰	278.32	0.8%
天津百富源股权投资基金合伙企业(有限合伙)	223.62	0.6%
夏海平等其他 31 位自然人股东	1,562.16	4.4%
合计	35,500.00	100.0%

经营范围：园林绿化工程、园林古建筑工程、市政工程、水暖安装工程施工，山体造绿，假山、喷泉安装，苗木花卉培植销售，园林绿化规划设计及技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

该公司业务主要分为三大类：园林工程施工，苗木种植及销售，以及园林设计。公司园林工程施工业务主要服务于市政工程、地产景观、公路铁路绿化、以及湿地建设及修复等；苗木种植业务主要服务于公司承接的园林工程施工项目需要，另外根据市场情况对外销售。公司拥有国家城市园林绿化一级资质和风景园林工程设计乙级资质，具备园林绿化一级资质企业可承揽各种规模以及类型的园林绿化工程，并可开展园林绿化行业各类业务。

根据合并财务报表，八达园林公司 2012-2014 年合并资产、负债和股东权益如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
总资产	137,787.40	181,087.12	237,330.48
负债	75,960.78	113,597.50	161,132.80
股东权益	61,585.68	67,489.62	76,197.68
归属母公司股东权益	61,344.73	67,196.03	75,818.26

## （二）历史经营数据分析

八达园林公司 2012-2014 年合并经营状况分析如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
一、营业收入	70,420.01	74,872.83	90,084.45
增长率		6.32%	20.32%
减：营业成本	51,718.88	54,091.43	62,124.64
占营业收入比例	73.44%	72.24%	68.96%
营业税金及附加	2,329.88	2,449.71	3,138.61
占营业收入比例	3.31%	3.27%	3.48%
销售费用	769.41	896.20	1,484.26
占营业收入比例	1.09%	1.20%	1.65%
管理费用	4,632.83	5,324.54	6,137.52
占营业收入比例	6.58%	7.11%	6.81%
财务费用	1,089.58	2,646.28	5,273.89
占营业收入比例	1.55%	3.53%	5.85%
资产减值损失	493.52	2,378.95	2,409.66
加：公允价值变动收益	1.11	-	-
投资收益	108.38	1,450.06	2,619.61
二、营业利润	9,495.39	8,535.78	12,135.47
加：营业外收入	43.59	85.82	20.59
减：营业外支出	105.71	958.54	138.24

项目	2012年	2013年	2014年
三、利润总额	9,433.27	7,663.06	12,017.82
减：所得税费	2,348.76	2,000.07	3,309.76
四、净利润	7,084.51	5,662.99	8,708.06
归属母公司净利润	7,083.56	5,610.35	8,622.23

以上 2013-2014 年财务数据摘自该公司审计合并报表，2012 年财务数据未经审计。

合并经营业绩分析如下：

(1) 该公司 2012-2014 年营业收入依次为 70,420.01 万元、74,872.83 万元和 90,084.45 万元，2013-2014 年增长率依次为 6.32%、20.32%，主要为园林工程施工收入，以及苗木种植及销售和园林设计收入，收入增长较快。

(2) 该公司 2012-2014 年营业成本依次为 51,718.88 万元、54,091.43 万元和 62,124.64 万元，占营业收入比例依次为 73.44%、72.24%和 68.96%，主要为园林工程施工成本，以及苗木种植及销售和园林设计成本，包括苗木费、材料费、劳务费、机械使用费等成本支出。

(3) 该公司 2012-2014 年营业税金及附加依次为 2,329.88 万元、2,449.71 万元和 3,138.61 万元，占营业收入比例依次为 3.31%、3.27%和 3.48%，该公司园林工程及养护收入缴纳营业税，园林设计收入缴纳增值税，苗木销售收入免税，附加税包括城建税、教育费附加和地方教育费附加。

(4) 该公司 2012-2014 年销售费用依次为 769.41 万元、896.20 万元和 1,484.26 万元，占营业收入的比例依次为 1.09%、1.20%和 1.65%，主要包括职工薪酬、工程后期养护费和折旧费支出。

(5) 该公司 2012-2014 年管理费用依次为 4,632.83 万元、5,324.54 万元和 6,137.52 万元，占营业收入的比例依次为 6.58%、7.11%和 6.81%，主要包括职工薪酬、办公费、业务招待费、差旅费、汽车费用、折旧费、无形资产摊销、咨询费、管护费等支出。

(6) 该公司 2012-2014 年财务费用依次为 1,089.58 万元、2,646.28 万元和 5,273.89 万元，占营业收入的比例依次为 1.55%、3.53%和 5.85%，主要为利息收支、手续费等费用支出。

(7) 该公司 2012-2014 年资产减值损失依次为 493.52 万元、2,378.95 万元和 2,409.66 万元，为计提的坏账损失。

(8) 该公司 2012-2014 年投资收益依次为 108.38 万元、1,450.06 万元和 2,619.61 万元，主要为 BT 项目融资业务回报。

(9) 该公司 2012-2014 年净利润依次为 7,084.51 万元、5,662.99 万元和 8,708.06 万元，归属母公司净利润依次为 7,083.56 万元、5,610.35 万元和 8,622.23 万元，销售净利率依次为 10.06%、7.49%和 9.57%，净资产收益率依次为 11.55%、8.35%和 11.37%，盈利水平较好。

## 五、评估过程

### (一) 合并营业收入预测

八达园林公司 2012-2014 年合并营业收入如下:

单位: 万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
营业收入	70,420.01	74,872.83	90,084.45
增长率		6.32%	20.32%

合并营业收入明细如下:

单位: 万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
主营业务收入	70,417.61	74,870.13	90,077.64
其他业务收入	2.40	2.70	6.81
营业收入合计	70,420.01	74,872.83	90,084.45

该公司业务主要分为三大类: 园林工程施工, 苗木种植及销售, 以及园林设计。公司园林工程施工业务主要服务于市政工程、地产景观、公路铁路绿化、以及湿地建设及修复等; 苗木种植业务主要服务于公司承接的园林工程施工项目需要, 另外根据市场情况对外销售。

#### 1、历史经营业绩分析

该公司 2012-2014 年合并主营业务收入明细如下:

单位: 万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
园林工程施工	69,272.74	72,791.83	89,482.32
园林设计		64.30	137.60
苗木种植及销售	1,144.87	2,014.00	457.72
主营收入合计	70,417.61	74,870.13	90,077.64

八达园林公司前身成立于 1996 年, 自成立以来一直服务于园林绿化建设事业。经过前期发展积累, 近几年公司进入高速发展阶段, 2014 年主营收入达到 90,077.64 万元。高速增长营业收入使公司成功跻身于全国园林绿化企业前列。

园林绿化行业内企业众多, 行业集中度低, 区域范围内竞争激烈。该公司具有园林绿化一级资质, 目前业务开展已经覆盖了园林绿化行业的全部业务模块并深入到各类型园林绿化项目。该公司园林绿化业务全面发展使得公司的发展不必依赖于单一业务, 有利于提高公司抗风险能力, 有利于提高公司承揽业务的综合竞争力。目前该公司在园林绿化业务领域具有一定的知名度, 积累了丰富的经验, 承接了很多大型园林工程项目, 业务区域遍及全国。

该公司 2013-2014 年区域销售收入分布如下:

单位: 万元

项目	2013 年	2014 年

	收入	比例	收入	比例
华东	61,868.63	82.6%	53,152.71	59.0%
西北	467.76	0.6%	19,666.70	21.8%
华北	7,280.99	9.7%	6,955.88	7.7%
西南	1,805.78	2.4%	6,358.15	7.1%
华中	135.40	0.2%	2,267.47	2.5%
东北	2,454.57	3.3%	855.66	0.9%
华南	857.00	1.1%	821.07	0.9%
合计	74,870.13	100.0%	90,077.64	100.0%

该公司 2014 年前五名销售客户的营业收入如下：

单位：万元

客户名称	金额	占全部营业收入的比例 (%)
前一名	19,430.26	21.57
前二名	17,074.45	18.95
前三名	6,207.87	6.89
前四名	5,847.72	6.49
前五名	5,720.99	6.35
合计	54,281.30	60.25

## 2、竞争优势分析

八达园林公司成立于 1996 年，属于成立较早的园林绿化企业之一，是集园林工程施工、园林景观设计、苗木种植及销售为一体的全方位大型园林绿化企业，具有丰富的大中型项目施工经验和突出的跨区域经营能力。八达园林公司拥有城市园林绿化一级、风景园林专项设计乙级、市政公用工程施工总承包三级、园林古建筑工程专业承包三级资质。

近些年来，八达园林公司所承建的项目屡获殊荣，北京奥林匹克公园中心区娘娘庙外围绿化工程荣获“二〇〇八年度奥运优质工程奖”；北京奥林匹克公园中心区中轴树阵工程和北京奥林匹克公园中心区景观绿化工程休闲花园区均荣获“二〇〇八年度奥运精品工程奖”；二〇一〇年北京奥林匹克公园中心区景观绿化工程休闲花园区获得江苏省建筑业最高荣誉奖“扬子杯”奖；山西省朔州市人民公园于二〇一一年被评为“山西省优质工程奖”。鉴于对第 29 届奥运会的举办做出了杰出贡献，八达园林公司被北京市人民政府授予“北京市奥运工程绿荫奖一等奖”、“北京市奥运工程落实‘绿色奥运、科技奥运、人文奥运’理念突出贡献奖”等荣誉称号，同年被江苏省建筑工程管理局评为“江苏省优秀进京企业”。

同时，八达园林公司是国内园林绿化行业首家将“碳汇”理念融入园林绿化项目建设的公司，为国内园林绿化建设的首创。园林绿化“碳汇”项目考虑项目“碳汇”效应，根据建设地碳排放情况及其他相关因素对项目建设所需苗木种类、规格、数量等做出选择，最终使建设项目地碳排放和吸收达到平衡，使项目建设地成为低碳甚至碳零排放区域，进而提高环境质量。园林绿化“碳汇”项目的普及建设将极大减轻我国碳减排任务和成本负担，有助于从根本上长远改善我国环境质量。

八达园林公司主要竞争优势如下:

### 1、资质优势

目前,全国园林绿化企业约 16,000 多家,其中城市园林绿化一级资质企业超过 1,000 家,占比超过 6.25%。根据相关法律法规规定,城市园林绿化一级企业才能承揽工程造价在 1,200 万以上的项目,很多园林绿化工程,特别是大型市政项目在招标时均要求投标企业具备城市园林绿化一级资质。八达园林为城市园林绿化一级资质企业,使得八达园林具备竞标大型项目的资格,也为八达园林快速、健康发展提供了保障。

zh

### 2、业务全面发展优势

园林绿化行业分四大业务模块,绿化苗木种植、园林景观设计、园林工程施工以及后期养护,因投资主体不同园林绿化项目本身分为市政园林项目、地产景观项目等。目前,八达园林业务已经覆盖了园林绿化行业的全部业务模块并深入到各类型园林绿化项目中,园林绿化业务全面发展使得八达园林不依赖于单一业务,有利于提高其抗风险能力。经过多年的发展,八达园林在园林绿化行业中积累了丰富的经验,业务的全面发展将为八达园林持续发展奠定坚实的基础。

### 3、产业链优势

现代园林项目对绿化苗木需求呈现特色化、稀有化、名贵化、同规格、大数量趋势,需求标准不断提高。高标准的绿化苗木是园林绿化项目高质量完成的重要基础,而绿化苗木的及时供应则是项目顺利、及时完成重要保障,而绿化苗木的生长周期决定了绿化苗木在一定时间一定区域内具有“不可再生性”。自给绿化苗木不仅可以使园林绿化企业降低成本,而且有助于园林绿化施工企业及时、高效、高质量的完成项目,从而提升客户满意度。

八达园林自有苗圃 20,000 多亩,随着苗圃苗木的成熟,八达园林公司苗木自给能力将明显加强,从而使八达园林公司在行业竞争中具备成本优势、质量优势及口碑优势。

### 4、新鲜树种培育优势

园林绿化建设对绿化苗木的需求越来越钟情于非常规新鲜树种,非常规新鲜树种一般是异地特色苗木或者是传统苗木品种的改良变种。新鲜树种的引进主要依靠引种驯化及嫁接技术。引种驯化培养周期性较长且因为气候因素影响树种有限,嫁接技术的发展不但缩短了新树种的培育周期,而且明显增加了新树种种类空间,提高了园林绿化龙头企业满足下游客户需求异地化的能力。

经过多年的研究、实践,八达园林公司形成的一套独有的嫁接技术,不但可以形成新鲜树种,改变树种花色等,还可以延续优良树种特性,提高新树种抗性,改变树形等。目前,八达园林公司自有苗圃 20,000 多亩,充足的苗木与独特的嫁接技术相结合将使八达园林满足下游客户需求差异化的能力大大提升,竞争力明显加强。

### 5、地域优势

八达园林公司地处江苏省常州市，江苏省常州市为中国著名的园林绿化产业集群地，常州市武进区有“中国花木之乡”、“中国花木之都”的称号。常州已形成以苗木生产基地为依托，以经纪人为纽带，以园林绿化企业为龙头，以市场为窗口的产供销一体化的格局，苗木、花卉、盆景、草坪等供应多样化、系列化且不受季节限制，园林绿化产业链日趋完善。

地处园林绿化产业集群地使八达园林在工资资讯收集、苗木及工程物资采购、技术人员招聘、施工队伍合作等方面具有先天优势，八达园林可以通过有效的整合资源、分工协作，获得规模经济效应。

### 6、品牌优势

业内声誉是企业赖以生存的基础之一，对企业业务承揽有着无形的、深远的影响，企业均精心维护。良好的声誉来自持续稳定的高水准的工程质量和始终如一的优质服务。在多年的经营过程中，八达园林公司始终将质量作为一切经营活动的重中之重，不断加强和改进工程施工，获得了业内广泛的认可。近年来，八达园林公司所承建的项目屡获殊荣，业内口碑极佳。公司部分业务均为老客户介绍所得，使得八达园林公司业务来源多样化。

### 7、跨区域承揽业务能力优势

园林绿化企业区域竞争性明显，但少数实力雄厚的龙头企业开始在全国范围内开展业务。八达园林作为大型园林绿化企业，多年来坚持跨区域发展，在全国多个地区均有业务开展。跨区域经营可以扩大八达园林的品牌知名度，减弱季节因素对八达园林工程业务施工的影响，并避免在单一区域经营可能会发生的市场需求风险。跨区域项目的开展使得八达园林公司积累了丰富的跨区域项目建设经验，包括跨区域项目建设管理经验、跨区域项目设计经验、跨区域项目用苗及园建材料采购经验等。跨区域经营带来的声誉及经验将进一步提升八达园林公司跨区域承揽项目的能力并形成良性循环。

### 8、承揽大型工程业务能力优势

园林绿化项目金额大小受项目所在地城市建设水平、投资主体的建设目标及投资实力、人民绿化要求等因素的影响。随着城镇化进程的推进、人民生活水平的提高及环境保护观念深入人心，园林绿化项目金额呈现上升趋势。大型园林绿化项目投资额高、利润高，但相应的，其工程质量、建设要求等也较高。近年来，八达园林公司承建了多项金额 1 亿元以上园林绿化项目，积累了大量大型工程经验，使得八达园林在日后的承揽中经验丰富，更具承揽优势。

2012 - 2014 年期间承揽的大型重点项目如下表所示：

金额单位：万元

序	年度	项目名称	合同	建设单位	施工地点
---	----	------	----	------	------

号			金额		
1	2012年	阜宁金沙湖环湖大道一期提升工程	100,000	阜宁县金沙湖开发管理委员会	阜宁金沙湖
2	2012年	第八届中国花卉博览会主展区	15,000	江苏花博投资发展有限公司	江苏常州
3	2012年	城南森林公园二期工程	5,400	江苏梓盛发欢乐水城旅游	宿迁泗洪
4	2012年	丰县南环路景观绿化建设工程	4,500	丰县人民政府	丰县南环路
5	2012年	沙汪河滨河景观工程(盛世路入海口挡闸段)	2,027	连云港市创联投资发展有限公司	连云港
6	2013年	镇江市官塘新城路网绿化工程	29,550	镇江市交通投资建设发展公司	镇江市官塘
7	2013年	金乡县金沙湖公园, 金济河中段景观绿化工程	27,000	金乡县生态湿地景区管理委员会	金乡县金沙湖
8	2013年	金乡县金水湖湿地公园二期建设工程	10,481	金乡县生态湿地景区管理委员会	金乡县金沙湖
9	2013年	金乡县滨河大道三期景观工程	8,947	金乡县生态湿地景区管理委员会	金乡县
10	2013年	秦皇岛市海港区西部旧城改造项目[5-1 地块南区]景观工程	2,475	秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	秦皇岛
11	2014年	察布查尔县景观绿化工程	23,000	中兴建设有限公司新疆分公司	察布查尔县
12	2014年	南通啬园	6,000	南通市崇川区政府投资项目建设中心	南通
13	2014年	山东奥阳厂区园林绿化工程	6,000	山东奥阳农业开发有限公司	山东德州
14	2014年	金乡县奥体大道(惠民路南环路)景观绿化工程施工第一标段	4,939	金乡县园林管理局	金乡县
15	2014年	贵阳安纳塔拉度假酒店室外景观、智能化、给排水、消防综合工程	3,940	中铁贵州旅游文化发展有限公司	贵阳
16	2014年	鲁能三亚湾二区(地产)	2,823	海南三亚湾新城开发有限公司	海南三亚
17	2014年	商丘市商务中心宋城路, 中州路, 睢阳南路第一合同段道路绿化景观工程	2,455	商丘市商务中心区管理委员会	商丘市

### 3、营业收入的预测

#### (1) 园林绿化行业上市公司经营业绩分析

根据万德资讯, 园林绿化行业主要上市公司 2012-2014 年营业收入如下:

单位: 万元

项目	2012年	2013年	2014年
东方园林	393,830.37	497,363.73	467,958.87
棕榈园林	319,299.13	429,729.75	500,694.29
普邦园林	185,081.24	239,343.03	316,086.27
铁汉生态	120,426.19	148,989.85	200,309.27
收入合计	1,018,636.93	1,315,426.36	1,485,048.70

根据万德资讯, 园林绿化行业主要上市公司 2012-2014 年营业收入年增长率如下:

项目	2012年	2013年	2014年	平均值
东方园林	35.3%	26.3%	-5.9%	18.6%
棕榈园林	28.1%	34.6%	16.5%	26.4%
普邦园林	41.4%	29.3%	32.1%	34.3%
铁汉生态	45.9%	23.7%	34.4%	34.7%
平均值	37.7%	28.5%	19.3%	28.5%

八达园林公司 2014 年营业收入的年增长率为 20.3%, 略高于上市公司的平均水平 19.3%。上市公司 2014 年营业收入增长率平均值较 2013 年大幅下降, 主要是由于收入

绝对值较大的东方园林出现负增长，棕榈园林增长趋缓。而普邦园林和铁汉生态 2014 年营业收入的年增长率均超过 30%，经营态势很好。

园林绿化行业主要上市公司 2012-2014 年园林工程施工收入如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
东方园林	369,432.64	469,557.29	424,722.02
棕榈园林	288,854.89	399,376.16	464,067.32
普邦园林	170,426.56	221,234.27	293,802.63
铁汉生态	78,277.61	102,567.52	142,684.30

园林绿化行业主要上市公司 2012-2014 年园林工程施工收入年增长率如下：

项目	2012 年	2013 年	2014 年	平均值
东方园林	34.1%	27.1%	-9.5%	17.2%
棕榈园林	31.4%	38.3%	16.2%	28.6%
普邦园林	44.8%	29.8%	32.8%	35.8%
铁汉生态	41.6%	31.0%	39.1%	37.3%
平均值	38.0%	31.6%	19.6%	29.7%

八达园林公司 2014 年园林工程施工收入年增长率为 22.9%，高于上市公司的平均水平 19.6%。

根据万德资讯，园林绿化行业主要上市公司 2015-2016 年营业收入年增长率预测如下：

单位：万元

项目	2015 年预计年增长率	2016 年预计年增长率
东方园林	19.5%	22.2%
棕榈园林	18.8%	20.4%
普邦园林	30.7%	29.1%
铁汉生态	40.4%	33.1%
平均值	27.3%	26.2%

## (2) 园林工程施工收入的预测

截至评估基准日，八达园林公司已签订合同、尚未完工的主要园林工程项目，合同金额合计 207,163 万元，截至 2014 年末尚未确认收入金额合计 140,176 万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	合同金额	工程状态	2013 年确认收入金额	2014 年确认收入金额	截至 2014 年末尚未确认收入金额
1	阜宁金沙湖环湖大道一期提升工程	100,000	未完工	18,404	1,624	77,334
2	金乡县金沙湖公园，金济河中段景观绿化工程	27,000	未完工	199	52,25	26,749
3	镇江市官塘新城路网绿化工程(官塘桥路、环山—莱山路、周湾路、官附—四平山路、宝平路、五洲山—秀山路)	29,550	未完工	893	17,074	11,583
4	山东奥阳农业开发有限公司(地产)	6,000	2015 年开工			6,000
5	察布查尔县景观绿化工程	23,000	未完工		19,430	3,570
6	金乡县奥体大道(惠民路-南环路)景观绿化工程施工第一标段	4,939	未完工		1,184	3,754
7	鲁能三亚湾二区(地产)	2,823	2015 年开工			2,823
8	贵阳安纳塔拉度假酒店室外景观、智能化、给排水、消防综合工	3,940	未完工		1,840	2,100

程					
9	南通万达广场A区园林景观工程	1,704	2015年开工		1,704
10	呼和浩特市四村联建部分基础设施建设绿化三标段	1,493	2015年开工		1,493
11	四子王旗乌兰花镇新区路网哈撒尔街道绿化	1,389	2015年完工, 再养护三年	84.86	1,304
12	星湖半岛家园会所景观绿化工程	1,050	2015年完工	305	745
13	贵昆路城区段(三岔口-东连接线)市政道路第十一合同段景观绿化工程	908	未完工	814	93
14	一期非示范区景观工程	1,400	未完工	1,274	126
15	宁连宁通公路养护工程绿化养护项目	205	2015-2017年 养护		205
16	翡丽湾(一期)二标段绿化景观工程	912	未完工	783	129
17	天一华府首开区园林景观工程	852	未完工	387	465
		207,163			140,176

截至评估基准日，八达园林公司正在洽谈、尚未签订合同的园林工程项目情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	预计合同金额	项目洽谈进度	预计项目完工时间
1	镇江市官塘项目(市政)	20,450	已签订框架协议	2017年完工
2	新疆建设兵团可克拉市绿地(市政)	65,000	正在签订协议	2017年完工
3	无锡万达旅游城中心公园	15,000	洽谈中	2016年完工
4	盐城滨海中海油江苏LNG项目(地产)	10,000	洽谈中	2017年完工
5	六盘水水里综合(市政)	30,000	洽谈中	2017年完工
6	港航西安文化产业园(市政)	70,000	洽谈中	2017年完工
7	京津冀平原绿化(市政)	40,000	洽谈中	2017年完工
8	安徽湖岸整治(市政)	100,000	洽谈中	2020年完工
9	昆明人民路广场1号景观工程	10,000	洽谈中	2020年完工
10	宜良蓬莱大道一期(市政)	3,100	正在签订合同	2016年完工
11	中铁国际生态城(市政)	30,000	洽谈中	2017年完工
12	新疆哈密地区一路一带土方、引水、灌溉工程	150,000	洽谈中	2017年完工
	合计	543,550		

上述正在洽谈项目的预计合同金额，是八达园林公司根据洽谈的情况估计的金额。

该公司具有园林绿化一级资质，目前业务开展已经覆盖了园林绿化行业的全部业务模块并深入到各类型园林绿化项目。八达园林公司作为大型园林绿化企业，业务区域不仅局限于江浙一带，在全国多个地区均有业务开展。公司具备丰富的跨区域项目建设经验，包括跨区域项目建设管理经验、跨区域地区跨区域项目设计特点、绿化苗木需求特征、跨区域项目用苗及园建材料采购经验等。公司具有明显的跨区域承揽业务能力优势和具备一定的承揽大型园林项目的优势。

根据万德资讯，园林绿化行业主要四家上市公司2015-2016年营业收入年增长率平均值预计为27.3%、26.2%，增长趋缓，主要原因是收入绝对值较大的东方园林、棕榈园林预计增长趋缓，这两家公司2014年的营业收入依次为467,958.87万元、500,694.29万元。而规模相对较小的两家园林上市公司普邦园林和铁汉生态2015-2016年的预计增长态势仍然较好，普邦园林2015-2016年预计营业收入增长率为30.7%、

29.1%，铁汉生态 2015-2016 年预计营业收入增长率为 40.4%、33.1%。上市公司由于营业收入绝对值较大，因此收入增长绝对值较大、但增长比例相对较小，根据万德预测，上述四家上市公司 2015-2016 年营业收入合计年增长额达到 36.3 亿元、45.9 亿元。

截至 2014 年末，八达园林公司已签订合同、尚未完工的主要园林工程项目，合同金额合计 207,163 万元，截至 2014 年末尚未确认收入金额合计 140,176 万元，根据上述已签订合同项目的计划进度，预计 2015 年这些项目将确认收入 73,357 万元，2016 年将确认收入 39,017 万元，2017 年将确认收入 27,602 万元。

另外，该公司正在签订合同的新疆建设兵团可克拉市绿地（市政）项目，预计 2015 年 5 月底将签约，预计合同金额为 6.5 亿元，预计 2015 年开工，2017 年完工，预计 2015-2017 年将依次确认收入 1.5 亿元、2 亿元和 2 亿元。另外，镇江市官塘项目（市政）已签订框架协议，合同金额 20,450 万元，预计 2016 年开工，2017 年完工，预计 2016-2017 年将依次确认收入 1 亿元、1.045 亿元。

因此，就上述项目，2015-2017 年可确认收入金额依次为 8.84 亿元、6.90 亿元和 5.81 亿元。

目前尚处于 2015 年年初，除上述新疆和官塘项目，该公司正在洽谈的项目超过 45 亿金额，八达园林公司凭借多年的行业经验和客户资源，以及跨区域承揽业务能力优势和承揽大型园林项目的优势，该公司近几年将处于业务快速增长时期。

根据八达园林公司现签订合同项目、在签项目情况，以及公司目前的资金状况，参考园林绿化行业上市公司的业绩增长情况，参考八达园林公司提供的合并盈利预测，本次评估预测八达园林公司以后年度园林工程施工收入如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
园林工程施工收入	120,801.13	163,081.53	220,160.07	242,176.08	254,284.88
增长率	35%	35%	35%	10%	5%

上述 2015 年预测的园林工程施工收入中，73,357 万元的项目在评估基准日已签订合同。

### （3）园林设计收入的预测

随着各方面对园林绿化项目建设标准要求不断提高，园林绿化项目设计的特色和内涵越来越重要，园林景观设计站到了越来越重要的位置。同时拥有高水准的园林景观设计能力和施工能力使公司业务开展起点提高，综合竞争能力明显提升，业务开拓更加顺畅，在激烈的竞争中处于优势地位。2012 年 12 月，公司取得风景园林工程设计乙级资质。

八达园林公司 2013-2014 年园林设计收入依次为 64.30 万元、137.60 万元，收入增长速度很快。

2014 年主要园林设计项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入金额
1	新北市政绿化补种工程设计	32.38
2	环州万博城一期景观设计	14.15
3	天津市莲池公园景观喷泉、景观照明设计	10.19
4	常州市新北区新龙C地块景观概念方案设计	7.55
5	大丰凰家御庭景观设计	7.32

园林绿化行业主要上市公司 2012-2014 年园林设计收入如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
东方园林	24,369.52	27,772.29	21,162.41
棕榈园林	19,156.18	20,187.80	24,307.16
普邦园林	13,498.30	16,781.00	17,256.51
铁汉生态	3,266.79	4,816.57	8,558.66

园林绿化行业主要上市公司 2012-2014 年园林设计收入年增长率如下：

项目	2012 年	2013 年	2014 年
东方园林	66.6%	14.0%	-23.8%
棕榈园林	-7.3%	5.4%	20.4%
普邦园林	11.5%	24.3%	2.8%
铁汉生态	100.2%	47.4%	77.7%
平均值	42.8%	22.8%	19.3%

从上市公司的经营数据可以看出，园林景观设计业务市场很大，前三家上市公司的年设计收入都超过了亿元。

八达园林公司凭借多年的园林绿化行业的丰富经验和客户资源，以后年度也将积极开拓园林景观设计业务。参考八达园林公司提供的合并盈利预测，本次评估预测八达园林公司以后年度园林设计收入如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
园林设计收入	206.40	309.60	464.40	510.84	561.92
增长率	50%	50%	50%	10%	10%

#### (4) 苗木种植及销售收入的预测

现代园林项目景观设计对绿化苗木需求呈现特色化、稀有化、名贵化、同规格、大数量趋势，需求标准不断提高。绿化苗木的高标准、严要求及时供应是园林绿化项目得以顺利实施建设并高质量完成的重要保障。而绿化苗木较长的生长周期决定了一定时期一定区域内绿化苗木的“不可再生性”。绿化苗木的种植和自有储备极大的提高了园林绿化施工企业及时、高效、高质量完成项目的的能力，越来越成为园林绿化企业必须具备的业务模块。

当前我国的苗木生产并未脱离农产品生产层次，低水平快速扩张、产品同质化等问题，导致目前园林绿化项目使用的大中型苗木和特色苗木稀缺，拥有一定量的苗木资源既可以保证施工项目的质量，也可以使园林绿化企业的苗木成本得到有效控制，

有助于提高毛利率。长期来看，园林绿化施工企业是否拥有一定量的苗木资源将直接影响园林绿化行业的竞争格局。

八达园林公司具有丰富的绿化苗木种植经验并具有一定规模的苗圃基地，拥有绿化苗木基地建设苗木储备优势。目前该公司拥有江苏区域内常州、句容两大苗木基地共计 1,904 亩，跨区域北京、安徽、天津、湖南等苗木基地共计 13,387 亩。

#### 公司苗圃基地简要情况

序号	苗圃基地	面积(亩)	启用时间	现树种数量	现苗木数量(棵)	存货账面值(万元)
1	常州新桥苗圃	258.76	2003年01月	55	1,807,554	1,634.79
2	沪宁高速公路新北区段两侧50米绿化	430.08	2014年08月	23	143,101	856.41
3	北京苗圃	198.70	2001年01月	42	31,070	1,355.80
4	天津苗圃	2,090.74	2011年03月	44	318,034	5,416.34
5	合肥苗圃	7,000	2011年01月	60	745,477	6,078.12
6	句容苗圃	1,215	2011年11月	107	291,453	5,720.16
7	湖南苗圃	118	2011年11月	1	426	43.65
8	公司院内					220.71
9	安徽春秋苗圃	3,679.66	2013年08月	7	230,673	593.12
10	贵州中达苗圃	300	2012年5月	31	413,112	307.44
合计		15,290.94				22,226.54

2012-2014 年苗木对外销售和自用情况如下：

金额单位：万元

年份	自用部分 (存货账面值)	自用比例	对外销售 (存货账面值)	对外销售比例	存货发出合计
2012年	1,636.77	71.8%	643.05	28.2%	2,279.82
2013年	1,446.58	52.2%	1,324.05	47.8%	2,770.63
2014年	1,909.85	89.7%	220.03	10.3%	2,129.88

目前，八达园林公司园林工程施工项目中，自有苗圃领用苗木数量不多，大部分工程用苗木都是外购苗木，2014 年园林工程施工项目中苗木成本约 2.9 亿。由于税收优惠，园林公司更倾向于出售自有苗圃的苗木取得经营收益。

八达园林公司 2015 年 3 月出售了天津苗圃、合肥苗圃全部苗木和北京苗圃部分苗木，这三个苗圃 2014 年的存货发出金额为 780.87 万元，占合计的 36.7%。根据公司介绍，这三个苗圃的出售，不会影响公司的正常经营。根据合同，这三个苗圃已出售苗木的价格为 14,713 万元。

剩余主要苗圃（常州三大苗圃和句容苗圃）苗木评估基准日的账面值为 8,211.35 万元，根据本次成本法评估，剩余主要苗圃（常州三大苗圃和句容苗圃）苗木评估基准日的成本法评估值为 9,360 万元，据企业估算，剩余主要苗圃（常州三大苗圃和句容苗圃）苗木 2016 年、2017 年的市场价值约为 1.5 亿、2 亿元。

根据公司目前苗木的生长周期，参考八达园林公司提供的合并盈利预测，本次评估预测该公司以后年度苗木种植及销售收入如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
苗木种植及销售收入	14,713.00	5,000.00	4,000.00	1,000.00	1,000.00

由于北京苗圃租赁土地将于 2015 年 12 月到期，苗圃土地不再继续租赁，经协商，该公司最迟要在 2016 年 4 月之前处置苗圃苗木。因此，2016 年苗木收入中考虑了八达园林公司处置北京苗圃剩余苗木收入。评估基准日北京苗圃剩余苗木的账面值为 881.64 万元，根据企业预计，仅该苗圃的苗木预计售价将超过 1,500 万元。

由于税收优惠，园林公司更倾向于出售自有苗圃的苗木取得经营收益，而不是用于园林工程施工。因此，根据八达园林公司苗木的种植和生长情况，该公司预计 2016-2017 年将处于苗木销售期，将大量出售苗木取得收益，2018 年及以后年度每年按照 1,000 万苗木销售收入进行预测。

八达园林公司其他业务收入金额较小，且具有很大的不确定性，本次评估不对其他业务收支进行预测。

综上，八达园林公司以后年度合并营业收入如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
园林工程施工	120,801.13	163,081.53	220,160.07	242,176.08	254,284.88
园林设计	206.40	309.60	464.40	510.84	561.92
苗木种植及销售	14,713.00	5,000.00	4,000.00	1,000.00	1,000.00
营业收入合计	135,720.53	168,391.13	224,624.47	243,686.92	255,846.80
增长率	50.7%	24.1%	33.4%	8.5%	5.0%

2015 年营业收入增长率达到 50.7%，主要是由于出售天津苗圃、合肥苗圃全部苗木和北京苗圃部分苗木而取得 14,713 万元的苗木收入导致。

## （二）营业成本预测

八达园林公司 2012-2014 年合并营业成本如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
营业成本	51,718.88	54,091.43	62,124.64
占营业收入比例	73.44%	72.24%	68.96%

合并营业成本明细如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
主营业务成本	51,718.39	54,090.45	62,122.28
其他业务成本	0.49	0.98	2.36
营业成本合计	51,718.88	54,091.43	62,124.64

### 1、历史主营成本分析

该公司 2012-2014 年合并主营业务成本明细如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
----	--------	--------	--------

项目	2012年	2013年	2014年
园林工程施工	51,075.34	52,727.35	61,819.89
园林设计		39.05	82.36
苗木种植及销售	643.05	1,324.05	220.03
主营业务成本	51,718.39	54,090.45	62,122.28
占主营业务收入比例	73.45%	72.25%	68.97%

从上表可以看出，该公司近几年毛利率呈上升趋势。

该公司 2012-2014 年各类业务毛利率如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
园林工程施工	26.27%	27.56%	30.91%
园林设计	-	39.27%	40.15%
苗木种植及销售	43.83%	34.26%	51.93%

该公司 2013-2014 年各区域销售成本如下：

单位：万元

项目	2013年		2014年	
	成本	占收入比例	成本	占收入比例
华东	43,493.99	70.30%	37,990.65	71.47%
西北	317.08	67.79%	12,429.41	63.20%
华北	6,143.89	84.38%	4,936.61	70.97%
西南	1,340.24	74.22%	4,024.37	63.29%
华中	63.41	46.83%	1,585.53	69.93%
东北	1,962.22	79.94%	669.58	78.25%
华南	769.62	89.80%	486.13	59.21%
合计	54,090.45	72.25%	62,122.28	68.97%

## 2、园林绿化行业上市公司毛利率分析

根据万德资讯，园林绿化行业主要上市公司 2012-2014 年销售毛利率如下：

项目	2012年	2013年	2014年
东方园林	37.2%	38.4%	34.6%
棕榈园林	26.5%	23.4%	23.6%
普邦园林	26.2%	25.9%	26.1%
铁汉生态	30.4%	30.2%	31.0%
平均值	30.1%	29.5%	28.8%

八达园林公司 2014 年的销售毛利率为 31.0%，高于上市公司平均水平。

在我国，园林绿化行业属于朝阳行业，处于高速发展高速成长阶段。少数规模较大、实力雄厚的大型园林企业利润较高。通过不断完善业务链条、提高管理水平这些企业的利润处于稳中有升的态势，且长期内这种态势不会发生改变。规模较小、实力弱、资金不足的众多中小型企业竞争激烈，利润较低。

根据万德资讯，园林绿化行业主要上市公司 2012-2014 年园林工程施工业务的销售毛利率如下：

项目	2012年	2013年	2014年
东方园林	35.2%	36.7%	34.1%

棕榈园林	23.6%	22.0%	22.2%
普邦园林	22.9%	23.1%	24.7%
铁汉生态	28.1%	28.5%	28.1%
平均值	27.5%	27.5%	27.2%

2014年八达园林公司园林工程施工业务的销售毛利率30.9%，高于上市公司平均水平。

根据万德资讯，园林绿化行业主要上市公司2012-2014年园林设计业务的销售毛利率如下：

项目	2012年	2013年	2014年
东方园林	67.6%	68.6%	40.7%
棕榈园林	49.1%	37.3%	42.4%
普邦园林	68.4%	62.9%	52.9%
铁汉生态	35.6%	35.1%	31.2%
平均值	55.2%	50.9%	41.8%

2014年八达园林公司的园林设计业务的销售毛利率为40.1%，比上市公司平均值略低。

根据万德资讯，园林绿化行业主要上市公司2012-2014年苗木种植及销售业务的销售毛利率如下：

项目	2012年	2013年	2014年
东方园林	65.2%	56.1%	39.4%
棕榈园林	64.3%	51.3%	39.4%
普邦园林			21.7%
铁汉生态	34.8%	36.1%	
平均值	54.8%	47.8%	33.5%

2014年八达园林公司的苗木种植及销售业务的销售毛利率为51.9%，高于行业平均水平。

### 3、营业成本的预测

#### (1) 园林工程施工成本分析和预测

该公司2012-2014年园林工程施工业务成本如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
园林工程施工成本	51,075.34	52,727.35	61,819.89
占园林工程施工收入比例	73.73%	72.44%	69.09%

园林工程施工成本包括苗木费、材料费、劳务费、机械使用费等成本支出。

该公司2013-2014年园林工程施工成本的成本构成如下：

项目	2013年	2014年
苗木费比例	44.87%	52.54%
材料费比例	12.27%	21.33%
劳务费比例	11.31%	10.52%
机械使用费比例	3.38%	7.45%
分包成本比例	25.82%	6.38%
其他成本比例	2.34%	1.77%

注：上表中的比例是各成本项占当年工程成本合计的比例。

主要成本分析如下：

①苗木费：主要为外购苗木成本支出，2014年主要供应商包括常州市禾润园林绿化有限公司、溧阳市北山花卉苗木专业合作社等。

②材料费：包括建材、石材等成本支出，2014年主要供应商包括东台市唐洋镇兰明石材经销部、东台市唐洋镇伯之平建材经营部等。

③劳务费：为园林工程施工项目所需劳务人员的人工成本支出，这些劳务人员是劳务供应商向公司以劳务派遣形式派遣的劳务人员。

④机械使用费：包括吊装费、挖机费等成本支出，2014年主要供应商包括北京广荣兴盛机械租赁有限公司、北京金诚达工程机械租赁有限公司等。

⑤分包成本：该公司2014年分包比例大幅下降，公司主要以自营为主。

八达园林公司2012年主要大型项目的预计毛利率如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	合同金额	项目状态	毛利率
1	阜宁金沙湖环湖大道一期提升工程	100,000	未完工	29.4%
2	第八届中国花卉博览会主展区	15,000	已完工未决算	31.8%
3	城南森林公园二期工程	5,400	已完工未决算	29.6%
4	丰县南环路景观绿化建设工程	4,500	已完工未决算	38.8%
5	陵水中信香水湾项目展示区与非展示区景观工程	3,644	未完工	25.2%

八达园林公司2013年主要大型项目的预计毛利率如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	合同金额	项目状态	毛利率
1	镇江市官塘新城路网绿化工程	29,550	未完工	32.9%
2	金乡县金沙湖公园，金济河中段景观绿化工程	27,000	未完工	37.8%
3	金乡县金水湖湿地公园二期建设工程	10,481	已基本完工未决算	34.6%
4	金乡县滨河大道三期景观工程	8,947	已完工未决算	30.3%
5	秦皇岛西部旧改5-1号地景观南区工程	1,775	已完工未决算	28.8%

八达园林公司2014年主要大型项目的预计毛利率如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	合同金额	项目状态	毛利率
1	察布查尔县景观绿化工程	23,000	未完工	37.0%
2	南通晋园	6,000	已完工未决算	30.5%
3	金乡县奥体大道（惠民路南环路）景观绿化工程施工第一标段	4,939	未完工	38.6%
4	贵阳安纳塔拉度假酒店室外景观、智能化、给排水、消防综合工程	3,940	未完工	30.1%
5	商丘市商务中心宋城路、中州路、睢阳南路第一合同段道路绿化景观工程	2,455	已基本完工	30.4%

注：上述项目大部分尚未决算，上述毛利率是按照“1-截至2014年已确认成本除以截至2014年已确认收入”计算得到，大部分与企业确认成本的预计毛利率一致。据评估人员对部分已完工已决算项目进行统计，决算后的毛利率比企业预计毛利率高、低的情况均存在，差异特别大的情况比较少。

从上述表格可以看出，该公司大型项目的毛利率还是比较高的，大部分在 30-40% 之间。

截至评估基准日，八达园林公司已签订合同、尚未完工的主要园林工程项目预计毛利率如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	合同金额	工程状态	截至 2014 年 末尚未确认 收入金额	预计毛利率
1	阜宁金沙湖环湖大道一期提升工程	100,000	未完工	77,334	29.4%
2	金乡县金沙湖公园，金济河中段景观绿化工程	27,000	未完工	26,749	37.8%
3	镇江市官塘新城路网绿化工程(官塘桥路、环山—莱山路、周湾路、官附—四平山路、宝平路、五洲山—秀山路)	29,550	未完工	11,583	32.9%
4	山东奥阳农业开发有限公司(地产)	6,000	2015 年开工	6,000	36.8%
5	察布查尔县景观绿化工程	23,000	未完工	3,570	37.0%
6	金乡县奥体大道(惠民路-南环路)景观绿化工程施工第一标段	4,939	未完工	3,754	38.6%
7	鲁能三亚湾二区(地产)	2,823	2015 年开工	2,823	21.0%
8	贵阳安纳塔拉度假酒店室外景观、智能化、给排水、消防综合工程	3,940	未完工	2,100	30.1%
9	南通万达广场 A 区园林景观工程	1,704	2015 年开工	1,704	32.0%
10	呼和浩特市四村联建部分基础设施建设绿化三标段	1,493	2015 年开工	1,493	20.1%
11	四子王旗乌兰花镇新区路网哈撒尔街道绿化	1,389	2015 年完工，再养护三年	1,304	19.3%
12	星湖半岛家园会所景观绿化工程	1,050	2015 年完工	745	27.6%
13	贵昆路城区段(三岔口-东连接线)市政道路第十一合同段景观绿化工程	908	未完工	93	41.2%
14	一期非示范区景观工程	1,400	未完工	126	20.8%
15	宁连宁通公路养护工程绿化养护项目	205	2015-2017 年养护	205	19.1%
16	翡丽湾(一期)二标段绿化景观工程	912	未完工	129	19.2%
17	天一华府首开区园林景观工程	852	未完工	465	21.9%
		207,163		140,176	

截至评估基准日，八达园林公司正在洽谈、尚未签订合同的园林工程项目情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	预计合同金额	项目洽谈进度	预计毛利率
1	镇江市官塘项目(市政)	20,450	已签订框架协议	33%
2	新疆建设兵团可克拉克市绿地(市政)	65,000	正在签订协议	37%
3	无锡万达旅游城中心公园	15,000	洽谈中	33%
4	盐城滨海中海油江苏 LNG 项目(地产)	10,000	洽谈中	35%
5	六盘水水里综合(市政)	30,000	洽谈中	32%
6	港航西安文化产业园(市政)	70,000	洽谈中	34%
7	京津冀平原绿化(市政)	40,000	洽谈中	33%
8	安徽湖岸整治(市政)	100,000	洽谈中	32%
9	昆明人民路广场 1 号景观工程	10,000	洽谈中	31%
10	宜良蓬莱大道一期(市政)	3,100	正在签订合同	35%
11	中铁国际生态城(市政)	30,000	洽谈中	34%
12	新疆哈密地区一路一带土方、引水、灌溉工程	150,000	洽谈中	40%
	合计	543,550		

注：上表中的预计毛利率是八达园林公司造价部根据项目洽谈情况估计的。

本次评估将 2015 年的园林工程施工成本分为两部分预测：

①截至评估基准日，八达园林公司已签订合同、尚未完工的主要园林工程项目，本次评估成本按照各项目“预计毛利率乘以 2015 年确认收入金额”的合计数进行预测，经计算这部分成本合计为 49,694.83 万元，占收入的比例为 67.74%。

②未签订合同的项目成本，本次评估参考该公司历年园林工程施工业务的毛利率，和企业管理层访谈，预测这部分项目的毛利率为 70%，成本合计 33,211.11 万元。

因此，八达园林公司 2015 年园林工程施工业务的营业成本合计 82,905.94 万元，占园林工程施工业务收入的比例为 68.63%。

本次评估参考该公司历年园林工程施工业务的毛利率，和企业管理层访谈，参考八达园林公司提供的合并盈利预测，预测该公司 2016 年及以后年度的园林工程施工业务的营业成本如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
园林工程施工营业成本	111,873.93	151,029.81	166,617.14	175,456.57
占园林工程施工收入比例	68.60%	68.60%	68.80%	69.00%

综上，八达园林公司以后年度的园林工程施工业务的营业成本如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
园林工程施工营业成本	82,905.94	111,873.93	151,029.81	166,617.14	175,456.57
占园林工程施工收入比例	68.63%	68.60%	68.60%	68.80%	69.00%

根据现有项目的毛利率情况和正在洽谈项目的毛利率情况，该公司认为 2016-2017 年的毛利率预计和 2015 年基本持平，2018 年及以后年度由于存在较大的不确定性，出于谨慎考虑，预计毛利率略有下降。

### (2) 园林设计业务成本分析和预测

该公司 2012-2014 年园林设计业务成本如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
园林设计业务成本	-	39.05	82.36
占园林设计收入比例	-	60.73%	59.85%

该公司园林设计业务成本主要包括人工成本、图纸费等成本支出。

参考八达园林公司提供的盈利预测，本次评估预测该公司以后年度园林设计业务成本如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
园林设计营业成本	123.84	185.76	278.64	306.50	337.15
占园林设计收入比例	60%	60%	60%	60%	60%

### (3) 苗木种植及销售成本分析和预测

该公司 2012-2014 年苗木种植及销售成本如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
苗木种植及销售成本	643.05	1,324.05	220.03
占苗木种植及销售收入比例	56.2%	65.74%	48.07%

苗木种植及销售成本包括自营苗圃的苗木采购成本以及苗圃经营成本的分摊，苗圃经营成本包括租赁费、劳务费、农药肥料、机械费等成本支出。

2015年的苗木种植及销售收入主要为出售天津苗圃、合肥苗圃全部苗木和北京苗圃部分苗木收入，这部分苗木的存货账面值为11,968.62万元。

八达园林公司具有丰富的绿化苗木种植经验，拥有一定的特色稀缺苗木。

除了2015年即将出售的三个苗圃，剩余主要苗圃（常州三大苗圃和句容苗圃）苗木评估基准日的账面值为8,211.35万元，根据本次成本法评估，剩余主要苗圃（常州三大苗圃和句容苗圃）苗木评估基准日的成本法评估值为9,360万元，据企业估算，剩余主要苗圃（常州三大苗圃和句容苗圃）苗木2016年、2017年的市场价值接近1.5亿、2亿元。

根据该公司苗圃苗木的具体情况，参考八达园林公司提供的合并盈利预测，并参考同行业上市公司苗木种植及销售业务的毛利率，预测该公司以后年度的苗木种植及销售业务的营业成本如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
苗木种植及销售营业成本	12,148.62	3,000.00	2,400.00	600.00	600.00
占苗木种植及销售收入比例	82.6%	60%	60%	60%	60%

天津苗圃、合肥苗圃全部苗木和北京苗圃部分苗木于2015年3月完成出售事宜，因此成本中考虑了2015年1-3月的苗圃费用180万元。

综上，八达园林公司以后年度合并营业成本如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
园林工程施工	82,905.94	111,873.93	151,029.81	166,617.14	175,456.57
园林设计	123.84	185.76	278.64	306.50	337.15
苗木种植及销售	12,148.62	3,000.00	2,400.00	600.00	600.00
营业成本合计	95,178.40	115,059.69	153,708.45	167,523.65	176,393.72
占营业收入比例	70.1%	68.3%	68.4%	68.7%	68.9%

2015年该公司业务整体毛利率略低，为29.9%，主要是由于出售三个苗圃的毛利率较低导致。

### （三）合并营业税金及附加预测

八达园林公司2012-2014年合并营业税金及附加如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
营业税金及附加	2,329.88	2,449.71	3,138.61
占营业收入的比例	3.31%	3.27%	3.48%

该公司园林工程及养护收入缴纳营业税，园林设计收入缴纳增值税，苗木销售收入免税，附加税包括城建税、教育费附加和地方教育费附加。

八达园林公司及其子公司主要税率如下：

项目	八达园林公司	贵州中达	常州森林投资
营业税	5%、3%	3%	3%
增值税	6%	-	
城建税	7%	5%	7%
教育费附加	3%	3%	3%
地方教育费附加	2%	2%	2%

八达园林公司子公司安徽春秋花木有限公司目前无收入，主营业务为苗木种植和销售，经备案登记，苗木种植和销售增值税免税。

八达园林公司以后年度的合并营业税金及附加预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营业税金及附加	4,193.76	5,662.19	7,644.85	8,409.33	8,822.42
占营业收入的比例	3.1%	3.4%	3.4%	3.5%	3.4%

#### (四) 合并营业费用预测

八达园林公司 2012-2014 年合并营业费用如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
营业费用	769.41	896.20	1,484.26
占营业收入比例	1.09%	1.20%	1.65%

由于苗木种植及销售的经营利润不缴纳企业所得税，因此费用均按照园林工程施工（包含园林设计）和苗木种植及销售两大类统计。

该公司 2012-2014 年合并营业费用分类如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
园林工程施工	769.41	896.20	1,481.73
苗木种植及销售	-	-	2.53
营业费用合计	769.41	896.20	1,484.26

#### ◆ 园林工程施工

园林工程施工营业费用明细如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
职工薪酬	529.45	651.57	990.61

工程后期养护费	206.60	208.11	439.56
折旧费	-	36.52	51.56
其他费用	33.36	-	-
营业费用合计	769.41	896.20	1,481.73

营业费用分析和预测如下:

1、职工薪酬: 为工程养护人员的人工成本支出, 2012-2014 年职工薪酬占园林工程施工收入的比例依次为 0.8%、0.9%和 1.1%, 本次评估预测该公司以后年度职工薪酬占园林工程施工收入的 1%。

2、工程后期养护费: 包括工程后期养护的材料费、油费、苗木费等费用支出。2012-2014 年工程后期养护费占园林工程施工收入的比例依次为 0.3%、0.3%和 0.5%, 本次评估预测该公司以后年度工程后期养护费占园林工程施工收入的 0.5%, 基本保持 2014 年水平。

3、折旧费: 为工程养护相关固定资产的折旧费用。根据 2014 年 12 月的折旧水平, 本次评估预测该公司以后年度每年的折旧费为 54 万元。

4、其他费用: 2012 年的其他费用为运输费, 2013 年开始运输费不在营业费用中核算, 因此以后年度其他费用预测为 0。

因此, 该公司以后年度园林工程施工营业费用预测如下:

单位: 万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
职工薪酬	1,208.01	1,630.82	2,201.60	2,421.76	2,542.85
工程后期养护费	604.01	815.41	1,100.80	1,210.88	1,271.42
折旧费	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
营业费用合计	1,866.02	2,500.22	3,356.40	3,686.64	3,868.27

#### ◆苗木种植及销售

2014 年苗木种植及销售的营业费用 2.53 万元均为养护费, 本次评估预测该公司以后年度的养护费按照一定比例逐年增加。

因此, 该公司以后年度苗木种植及销售营业费用预测如下:

单位: 万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业费用	3.42	4.62	6.24	6.86	7.55

综上, 八达园林公司以后年度的合并营业费用如下:

单位: 万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业费用	1,869.44	2,504.84	3,362.64	3,693.50	3,875.82
占营业收入的比例	1.4%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

#### (五) 合并管理费用预测

八达园林公司 2012-2014 年合并管理费用如下:

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
管理费用	4,632.83	5,324.54	6,137.52
占营业收入比例	6.58%	7.11%	6.81%

该公司 2012-2014 年合并管理费用分类如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
园林工程施工	4,170.02	4,469.13	5,215.56
苗木种植及销售	462.81	855.41	921.96
管理费用合计	4,632.83	5,324.54	6,137.52

#### ◆ 园林工程施工

园林工程施工管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
工资奖金	1,195.55	1,641.84	1,709.92
保险费	164.55	294.45	328.79
办公费	585.11	378.35	411.84
业务招待费	497.77	461.53	824.77
差旅费	252.32	304.01	249.20
汽车费用	495.21	516.10	349.67
折旧费	399.23	364.41	337.76
无形资产摊销	10.76	8.13	8.11
咨询费	186.63	108.70	444.26
管护费			
所得税	137.72	228.00	402.20
其他费用	245.17	163.61	149.04
管理费用合计	4,170.02	4,469.13	5,215.56
占收入比例	6.02%	6.13%	5.82%

园林工程施工管理费用分析和预测如下：

1、工资奖金：包括该公司所有正式员工的工资、奖金等支出。未来三年公司业务呈快速发展态势，该公司需要适当增加工程部等部门的人员以满足项目需要。本次评估根据工程部人均施工收入计算，预计 2015-2019 年工程部每年新增人员数量依次为 23 人、34 人、45 人、15 人和 6 人，其他部门预计 2015-2017 年每年新增人员数量为 5 人、2 人和 2 人。2014 年工程部人均年工资奖金为 7 万元/人，新增人员在该工资奖金水平基础上预测。考虑到社会平均工资水平的增长，预测该公司以后年度人均工资奖金保持一定比例增长。具体如下：

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
当年新增人员数量	28	36	47	15	6
新增人员合计	28	64	111	126	132
新增人员工资奖金合计	205.80	493.92	899.47	1,072.08	1,179.28
存量人员工资奖金合计	1,795.41	1,885.18	1,979.44	2,078.41	2,182.34
工资奖金合计	2,001.21	2,379.10	2,878.92	3,150.49	3,361.62

2、社保费：公司应承担的社保比例包括养老保险 20%、医疗保险 8%、失业保险 2%、生育保险 0.8%、工伤保险 0.5%、住房公积金 10%。本次评估预测该公司以后年度社保费随着工资的增长而增长。

### 3、折旧费：

该公司固定资产的会计折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	10	5.00	9.50
运输工具	4-5	5.00	19-23.75
电子设备	3-5	5.00	19-31.67
其他设备	3-5	5.00	19-31.67

本次评估预测以后年度存量固定资产的折旧按照 2014 年的折旧水平，年折旧额为 337.76 万元。2015 年新增固定资产主要为办公楼，预计投资总额为 1,200 万元，本次评估按照 2015 年 10 月开始投入使用并计提折旧，按照平均折旧年限 15 年进行折旧。

4、无形资产摊销：主要为土地的摊销，土地摊销年限 50 年，本次评估预测该公司以后年度年无形资产摊销为 8.11 万元，保持目前的摊销水平。

5、咨询费：主要为支付中介机构费用。公司近两年在筹划公司上市事宜，咨询费支出较多。本次评估预测该公司 2015 年咨询费支出为 450 万元，以后年度咨询费占园林工程施工收入的 0.15%。

6、所得税：主要为外地项目在项目所在地支付的税金。2012-2014 年所得税占园林工程施工收入的比例依次为 0.20%、0.31%和 0.45%，因此本次评估预测该公司以后年度所得税占园林工程施工收入的 0.4%。

7、办公费、业务招待费、差旅费、汽车费用等其他费用，将随着销售规模的扩大，以后年度将总体呈上升趋势。

因此，该公司以后年度园林工程施工管理费用支出预测如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
工资	2,001.21	2,379.10	2,878.92	3,150.49	3,361.62
保险费	600.36	713.73	863.68	945.15	1,008.49
办公费	453.02	498.33	548.16	564.60	581.54
业务招待费	1,030.96	1,288.70	1,610.88	1,659.21	1,708.98
差旅费	286.58	329.57	379.00	390.37	402.08
汽车费用	402.12	462.44	531.80	547.76	564.19
折旧费	357.76	417.78	417.78	417.78	417.78
无形资产摊销	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11
咨询费	450.00	244.62	330.24	363.26	381.43
管护费					
所得税	483.20	652.33	880.64	968.70	1,017.14
其他费用	171.40	188.54	207.39	213.61	220.02
管理费用合计	6,244.74	7,183.25	8,656.60	9,229.05	9,671.38
占收入比例	5.2%	4.4%	3.9%	3.8%	3.8%

### ◆苗木种植及销售

苗木种植及销售管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
工资	93.35	56.29	2.39
保险费	1.39	7.61	0.56
办公费	-29.51	16.51	29.31
业务招待费	4.21	20.21	17.13
差旅费	2.20	5.76	5.16
汽车费用	4.45	11.19	27.30
折旧费	5.30	17.49	28.98
无形资产摊销	0.10	0.25	0.02
咨询费	0.93	0.08	0.05
管护费	360.77	701.35	784.87
所得税			
其他费用	19.62	18.67	26.19
管理费用合计	462.81	855.41	921.96
占收入比例	40.4%	42.5%	201.4%

苗木种植及销售管理费用分析和预测如下：

1、工资：由于费用分摊方式的改变，2014年工资额大幅减少。目前该公司是按照园林工程施工和苗木种植及销售收入比例来分摊工资的。本次评估考虑到社会平均工资水平的增长和人员的增加，预测该公司以后年度工资随着收入的增长而按照一定比例增长。

2、社保费：公司应承担的社保比例包括养老保险 20%、医疗保险 8%、失业保险 2%、生育保险 0.8%、工伤保险 0.5%、住房公积金 10%。本次评估预测该公司以后年度社保费随着工资的增长而增长。

3、折旧费：

该公司固定资产的会计折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	10	5.00	9.50
运输工具	4-5	5.00	19-23.75
电子设备	3-5	5.00	19-31.67
其他设备	3-5	5.00	19-31.67

本次评估预测以后年度存量固定资产的折旧按照 2014 年的折旧水平，年折旧额为 28.98 万元。

4、无形资产摊销：主要为土地的摊销，土地摊销年限 50 年。该公司目前是按照园林工程施工和苗木种植及销售收入比例来分摊无形资产摊销的。本次评估预测该公司以后年度年无形资产摊销为 0.02 万元，保持目前的摊销水平。

5、咨询费：主要为支付中介机构费用。本次评估预测以后年度咨询费总体呈上升趋势。

6、管护费：主要包括苗圃的材料费、机械使用费、劳务费等费用支出。考虑到2015年3月出售天津苗圃、合肥苗圃全部苗木和北京苗圃部分苗木，出售苗圃的规模占公司苗圃总规模的50%左右，2015年的管护费支出将有所下降。因此本次评估预测该公司2015年管护费支出为412万元，以后年度管护费支出总体呈上升趋势。

7、办公费、业务招待费、差旅费、汽车费用等其他费用，将随着销售规模的扩大，以后年度将总体呈上升趋势。

因此，该公司以后年度苗木种植及销售管理费用支出预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
工资	3.11	4.04	5.25	5.78	6.36
保险费	0.93	1.21	1.58	1.73	1.91
办公费	32.24	35.46	39.01	40.18	41.39
业务招待费	21.41	26.76	33.45	34.45	35.48
差旅费	5.93	6.82	7.84	8.08	8.32
汽车费用	31.40	36.11	41.53	42.78	44.06
折旧费	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98
无形资产摊销	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
咨询费	0.05	0.06	0.07	0.07	0.07
管护费	412.00	432.60	454.23	476.94	500.79
所得税					
其他费用	30.12	33.13	36.44	37.53	38.66
管理费用合计	566.19	605.19	648.39	676.54	706.03
占收入比例	3.8%	12.1%	16.2%	67.7%	70.6%

综上，八达园林公司以后年度合并管理费用如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
管理费用	6,810.93	7,788.44	9,304.99	9,905.59	10,377.41
占营业收入比例	5.0%	4.6%	4.1%	4.1%	4.1%

#### (六) 财务费用预测

八达园林公司2012-2014年合并财务费用如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
财务费用	1,089.58	2,646.28	5,273.89
占营业收入比例	1.55%	3.53%	5.85%

该公司2012-2014年合并财务费用分类如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
园林工程施工	1,085.12	2,597.40	5,266.89
苗木种植及销售	4.46	48.88	7.00
财务费用合计	1,089.58	2,646.28	5,273.89

◆园林工程施工

园林工程施工财务费用明细如下:

单位: 万元

项目	2012年	2013年	2014年
利息支出	1,059.31	2,615.30	6,222.59
其他支出	25.81	-17.90	-955.70
财务费用合计	1,085.12	2,597.40	5,266.89

园林工程施工财务费用分析和预测如下:

1、利息支出: 包括银行借款利息支出和债券利息支出。

2012-2014年银行贷款利息支出依次为1,059.31万元、2,440.91万元和2,792.43万元, 根据该公司目前的银行贷款情况, 本次评估预测该公司以后年度的银行贷款利息支出为每年2,307.94万元。

2012-2014年债券利息支出依次为0、174.39万元和3,430.16万元, 按照约定的债券利率, 本次评估预测2015-2016年的债券利息支出依次为3,406.10万元、3,262.62万元。

八达园林公司应付债券账面值为29,135.33万元, 为中小企业私募债券, 年融资成本约11.7%。本次评估假设上述债券2017年到期后, 该公司仍能按照类似的融资成本获得营运资金融资, 维持公司资金正常运营。因此本次评估预测该公司2017年及以后年度的债券利息支出为3,410万元。

2、其他支出: 包括利息收入和手续费支出等。

该公司2014年利息收入为1,628.22万元, 包括953万为镇江交投的利息收入, 本金2014年已归还, 因此以后年度不再预测该笔收入。

2014年其他支出剔除953万为镇江交投的利息收入后, 2014年其他支出为-2.7万元。

以后年度随着销售收入的增长, 保证金等存款也将增加, 利息收入也会相应增加。另外, 手续费支出也会增加。

由于2012-2014年其他支出(2014年剔除953万为镇江交投的利息收入)金额较小, 2013-2014年且为负数, 且以后年度具有不确定性, 因此本次评估预测以后年度其他支出为0。

因此, 该公司以后年度园林工程施工财务费用支出预测如下:

单位: 万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
利息支出	5,714.04	5,570.56	5,717.94	5,717.94	5,717.94
其他支出					
财务费用合计	5,714.04	5,570.56	5,717.94	5,717.94	5,717.94

◆苗木种植及销售

苗木种植及销售财务费用明细如下:

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
利息支出	4.13	61.14	6.12
其他支出	0.33	-12.26	0.88
财务费用合计	4.46	48.88	7.00

该公司目前是按照园林工程施工和苗木种植及销售收入比例来分摊利息支出的。因此，本次评估预测该公司以后年度苗木种植及销售利息支出为每年6.2万元。其他支出金额较小，且具有很大的不确定性，因此本次评估不对其他支出进行预测。

因此，该公司以后年度苗木种植及销售财务费用支出预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
利息支出	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20
其他支出					
财务费用合计	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20

综上，八达园林公司以后年度合并财务费用如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
财务费用	5,720.24	5,576.76	5,724.14	5,724.14	5,724.14
占营业收入比例	4.2%	3.3%	2.5%	2.3%	2.2%

### （七）其他收支预测

#### 1、资产减值损失的预测

八达园林公司2012-2014年合并资产减值损失如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
资产减值损失	493.52	2,378.95	2,409.66
占营业收入的比例	0.70%	3.18%	2.67%

该公司资产减值损失为计提的坏账损失，公司按照应收款项的账龄分析法计提坏账准备，因此资产减值损失的数值并非实际发生的坏账损失。

经计算，2012-2014年资产减值损失占园林工程施工收入的比例三年平均值为2.2%。考虑到会计按照谨慎原则，对所有应收款项计提坏账，因此本次评估通过和管理层访谈，分析客户结构，预测该公司以后年度资产减值损失（实际可能发生的坏账损失额，而非计提的坏账准备）占园林工程施工收入的1.5%。

因此，该公司以后年度资产减值损失预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
资产减值损失	1,812.02	2,446.22	3,302.40	3,632.64	3,814.27
占营业收入比例	1.3%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

#### 2、投资收益的预测

八达园林公司2012-2014年合并投资收益如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
投资收益	108.38	1,450.06	2,619.61

该公司投资收益为 BT 项目融资业务回报，具体明细如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
阜宁金沙湖 BT 利息	108.38	887.57	1,435.10
平海公路 BT 利息		301.15	393.98
花博会 BT 利息		261.34	790.53
投资收益合计	108.38	1,450.06	2,619.61

2014 年新增商丘市商务中心区宋城路第一合同段（归德路-睢阳路）道路绿化景观工程 BT 项目。

因此根据长期应收款原值和约定的利率估算，八达园林公司以后年度合并投资收益预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
阜宁金沙湖 BT 利息	805.58	804.38	1,974.38	2,415.10	1,644.86	399.76
平海公路 BT 利息	187.88	4.44				
花博会 BT 利息	496.38	248.19				
商丘市宋城路段 BT 利息	-	93.87	42.67			
投资收益合计	1,489.84	1,150.87	2,017.04	2,415.10	1,644.86	399.76

### 3、营业外收入的预测

八达园林公司 2012-2014 年合并营业外收入如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
营业外收入	43.59	85.82	20.59

该公司仅几年营业外收入主要为政府补助收入。

2015 年 3 月八达园林公司出售天津苗圃、合肥苗圃全部苗木和北京苗圃部分苗木，除了苗木，还出售了这些苗圃的配套设施，根据合同，出售价格合计 1,506.59 万元。本次评估将此作为营业外收入核算。

除了 2015 年上述配套设施的出售收入，其他营业外收入由于金额较小，且具有很大的不确定性，因此本次评估不对以后年度的其他营业外收入进行预测。

因此，八达园林公司以后年度营业外收入预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营业外收入	1,506.59				

#### 4、营业外支出

八达园林公司 2012-2014 年合并营业外支出如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
营业外支出	105.71	958.54	138.24

该公司营业外支出明细如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
非常损失		587.69	15.72
滞纳金		333.48	98.14
其他支出	105.71	37.37	24.38
营业外支出合计	105.71	958.54	138.24

2015 年 3 月八达园林公司出售天津苗圃、合肥苗圃全部苗木和北京苗圃部分苗木，除了苗木，还出售了这些苗圃的固定资产和配套设施，账面值合计 1,239.18 万元。本次评估将此作为营业外支出核算。

从上表可以看出，以前年度营业外支出具有很大的不确定性，且支出金额呈下降趋势，因此本次评估除了 2015 年上述固定资产和配套设施的出售成本，不对其他营业外支出进行预测。

因此，八达园林公司以后年度营业外支出预测如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业外支出	1,239.18				

#### (八) 归属母公司净利润的预测

##### 1、利润总额

利润总额 = 营业利润 + 营业外收入 - 营业外支出

营业利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 资产减值损失 + 公允价值变动收益 + 投资收益

根据以上预测得出利润总额。

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年以后
一、营业收入	135,720.53	168,391.13	224,624.47	243,686.92	255,846.80	255,846.80	255,846.80
减：营业成本	95,178.40	115,059.69	153,708.45	167,523.65	176,393.72	176,393.72	176,393.72
营业税金及附加	4,193.76	5,662.19	7,644.85	8,409.33	8,822.42	8,822.42	8,822.42
销售费用	1,869.44	2,504.84	3,362.64	3,693.50	3,875.82	3,875.82	3,875.82
管理费用	6,810.93	7,788.44	9,304.99	9,905.59	10,377.41	10,377.41	10,377.41
财务费用	5,720.24	5,576.76	5,724.14	5,724.14	5,724.14	5,724.14	5,724.14
资产减值损失	1,812.02	2,446.22	3,302.40	3,632.64	3,814.27	3,814.27	3,814.27
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	1,489.84	1,150.87	2,017.04	2,415.10	1,644.86	399.76	-

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年 以后
二、营业利润	21,625.58	30,503.86	43,594.04	47,213.17	48,483.87	47,238.77	46,839.01
加：营业外收入	1,506.59	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	1,239.18	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	21,892.99	30,503.86	43,594.04	47,213.17	48,483.87	47,238.77	46,839.01

## 2、净利润

年净利润 = 利润总额 × (1 - 所得税率)

八达园林公司及其子公司企业所得税率均为 25%。

依据常州市武进区国家税务局《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，八达园林公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征所得税。

依据安徽含山县国家税务局《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，安徽春秋花木有限公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征所得税。

因此，八达园林公司以后年度净利润如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年 以后
利润总额	21,892.99	30,503.86	43,594.04	47,213.17	48,483.87	47,238.77	46,839.01
所得税	4,976.11	7,279.97	10,663.72	11,875.69	12,200.91	11,889.64	11,789.70
净利润	16,916.89	23,223.89	32,930.32	35,337.47	36,282.96	35,349.14	35,049.32

## 3、归属母公司净利润

八达园林公司仅 1 家子公司贵州中达园林绿化建设有限公司为非全资子公司，持股比例为 76%。

根据收益法评估，贵州中达园林绿化建设有限公司以后年度净利润和归属少数股权的净利润预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年 以后
净利润	460.03	534.13	592.20	656.21	726.73	726.73	726.73
归属少数股权的净利润	110.41	128.19	142.13	157.49	174.41	174.41	174.41

综上，八达园林公司以后年度归属母公司净利润预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年 以后
归属母公司净利润	16,806.48	23,095.70	32,788.19	35,179.98	36,108.55	35,174.73	34,874.91

## (九) 资本性支出的预测

资本性支出是指企业为开展生产经营活动而需增加的固定资产、无形资产等长期资产发生的支出。资本性支出包括存量资产的更新支出和新增资产的资本支出。

本次评估对该公司以后年度的资本性支出预测分为两部分：

#### 1、苗圃的资本性支出：

自有苗圃内消耗性生物资产郁闭前的相关养护费支出资本化，郁闭后的相关支出计入当期管理费用的养护费。因此苗圃的资本性支出包括购买苗木费、土地租金、劳务费、农药化肥、机械使用费等消耗性生物资产郁闭前的相关养护费支出。2014年资本化的养护费金额为1,150万元，剔除2015年3月出售的三个苗圃，剩余苗圃2014年资本化的养护费金额约为458万元。

参考历年的苗圃资本性支出，以及苗木的销售情况，本次评估预测该公司2015年苗圃资本性支出金额依次为450万元，2016-2017年每年支出1,000万元，2018-2019年每年支出500万元。

#### 2、苗圃经营以外的资本性支出

评估基准日，该公司总部在建的办公楼的账面值为855.27万元，预计投资总额为1,200万元，于2015年10月开始投入使用。因此考虑到暂估未付款项，该公司2015年办公楼支出合计约590.2万元。另外考虑到零星固定资产更新，本次评估预测存量固定资产更新支出为100万元。因此2015年苗圃经营以外的资本性支出合计690.2万元。

假设存量资产的更新支出在固定资产和无形资产的经济寿命年限内均衡发生，则按经济寿命年限测算年均支出，在理论上等于存量资产的年折旧额。

因此，2016年及以后年度苗圃经营以外的资本性支出等于年折旧和摊销额。

综上，八达园林公司以后年度合并资本性支出预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 及以后
资本性支出	1,140.20	1,508.89	1,508.89	1,008.89	1,008.89	1,008.89

#### (十) 折旧和摊销的预测

资本性支出是指企业为开展生产经营活动而需增加的固定资产、无形资产等长期资产发生的支出。

折旧和摊销的金额是根据企业在评估基准日的存量固定资产以及预测期的资本性支出计算。

该公司固定资产的会计折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	10	5.00	9.50
运输工具	4-5	5.00	19-23.75
电子设备	3-5	5.00	19-31.67
其他设备	3-5	5.00	19-31.67
土地	50	-	2

根据企业在评估基准日的存量固定资产、无形资产支出计算得到以后年度折旧和摊销支出如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 及以后
折旧和摊销	448.87	508.89	508.89	508.89	508.89	508.89

#### （十一）营运资金追加的预测

营运资本是指企业经营性流动资产与流动负债的差额，反映企业在未来经营活动中是否需要追加额外的现金。如果经营性流动资产大于流动负债，则企业需要额外补充现金，在现金流量预测中表现为现金流出，反之为现金流入。

一般而言，随着企业经营活动范围或规模的扩大，企业向客户提供的正常商业信用会相应增加，为扩大销售所需增加的存货储备也会占用更多的资金，同时为满足企业日常经营性支付所需保持的现金余额也要增加，从而需要占用更多的流动资金，但企业同时通过从供应商处获得正常的商业信用，减少资金的即时支付，相应节省了部分流动资金。

一般情况下，流动资金的追加需考虑应收账款、预付账款、存货、经营性现金、应付账款、预收账款等因素的影响。

本次对营运资本的变化预测思路如下：首先分别对未来经营性营运资产、营运负债进行预测，得出营运资本，然后将营运资本与上一年度的营运资本进行比较。如果大于则表现为现金流出，反之为现金流入。

预测年度应收账款=当年销售收入/该年预测应收账款年周转次数

预测年度存货=当年销售成本/该年预测存货年转次数

预测年度预付账款=当年销售成本/该年预测预付账款年周转次数

预测年度应付账款=当年销售成本/该年预测应付账款年周转次数

预测年度预收账款=当年销售收入/该年预测预付账款年周转次数

追加营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

评估时我们根据各个科目历史发生情况及未来公司的各财务指标发展趋势对各个科目的未来发生情况进行了分析预测，预测该公司需追加营运资金如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 及以后
营运资金追加	-11,666.96	18,095.48	36,561.49	12,657.93	-11,395.34	

根据协议，阜宁金沙湖、平海公路和花博会三个BT项目2015年将收回本金和利息21,829.60万元，导致长期应收款账面值大幅减少。另外，由于2015年出售天津苗圃、合肥苗圃全部苗木和北京苗圃部分苗木，这部分苗木账面值为11,968.62万元，导

致存货消耗性生物资产账面值大幅减少。因此经计算，2015 年营运资金将现金流出 11,666.96 万元。

根据协议估算，2019 年将收回阜宁金沙湖 BT 项目本金和利息 17,345.12 万元，导致长期应收款账面值大幅减少，因此经计算，2019 年营运资金将现金流出 11,395.34 万元。

#### (十二) 企业自由现金流量的计算

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息支出（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

2019 年后，由于委估公司的各项主营业务已较成熟，其盈利水平将步入相对稳定的时期，故我们假定企业 2019 年以后年度经营规模以 2019 年的经营规模为准，不考虑生产经营规模的变化，并且企业按规定提取的固定资产折旧全部用于原有固定资产的维护和更新，并假定此种措施足以并恰好保持企业的经营能力维持不变，因此未来各年度企业净现金流量预测如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 以后
归属母公司净利润	16,806.48	23,095.70	32,788.19	35,179.98	36,108.55	35,174.73	34,874.91
加：利息支出*(1-所得税率)	4,291.73	4,184.12	4,294.66	4,294.66	4,294.66	4,294.66	4,294.66
加：折旧和摊销	448.87	508.89	508.89	508.89	508.89	508.89	508.89
减：资本性支出	1,140.20	1,508.89	1,508.89	1,008.89	1,008.89	1,008.89	1,008.89
减：营运资金追加	-11,666.96	18,095.48	36,561.49	12,657.93	-11,395.34		
自由现金流量	32,073.84	8,184.34	-478.64	26,316.71	51,298.55	38,969.39	38,669.57

#### (十三) 有息负债

八达园林公司评估基准日合并短期借款 25,660 万元，应付利息 2,022.61 万元，长期借款 8,750 万元，应付债券 29,135.33 万元。

因此，该公司有息负债合计 65,567.94 万元。

#### (十四) 溢余资产和非经营性资产的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢于资产和非经营性资产价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

经分析，该公司无溢余资产和非经营性资产。

## 六、资本化率（折现率）的选取

折现是指通过计算，将未来收入的货币量按一定的比率折算成现时货币量的折算过程。折现时所采用的比率称之为折现率。折现率与资本化率在本质上是没有什么区别的，它们都属于投资报酬率或资产收益率。

### （一）折现率确定的原则

确定折现率时一般应遵循以下几条原则：

- 1、不低于无风险报酬率；
- 2、以行业平均报酬率为基准；
- 3、折现率与收益额相匹配；
- 4、根据实际情况确定。

### （二）折现率确定的一般方法

本次折现率的确定是根据加权平均资本成本（WACC）方法计算得出，计算模型如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中，WACC：加权平均资本成本

$K_e$ ：公司普通权益资本成本

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比

$K_d$ ：公司债务资本成本

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比

t：公司所得税税率

#### ◆权益资本成本的确定

权益资本成本  $K_e$  采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

其中， $R_f$ ：无风险报酬率

ERP：市场风险溢价

$\beta$ ：权益预期市场风险系数

$R_c$ ：企业个别风险调整系数

#### 1、无风险报酬率 $R_f$

$R_f$  为无风险报酬率，无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值选取万德资讯金融终端证券交易所上市交易的长期国债（截止评估基准日剩余期限超过 10 年）到期收益率平均

值 4.32% 作为无风险报酬率。

## 2、市场风险溢价 ERP 的确定

市场风险溢价 ERP 是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，市场风险溢价是利用 CAPM 估计权益成本时必需的一个重要参数，在估值项目中起着重要的作用。

结合中国股票市场相关数据进行研究，我们按如下方式计算中国的市场风险溢价：

a. 确定衡量股市整体变化的指数：目前国内沪、深两市有许多指数，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，我们在估算中国 ERP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，以综合反映沪深 A 股市场整体表现。

b. 收益率计算年期的选择：考虑到中国股市股票波动的特性，本次对具体指数的时间区间选择为 2001 年到 2014 年。

c. 指数成分股的确定：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时沪深 300 指数的成分股。

d. 数据的采集：借助万德资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是万德数据中的年末“复权”价，价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。对于沪深 300 指数没有推出之前的 2001-2003 年，评估人员采用外推的方式推算其相关数据，即采用 2004 年年末沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，亦即假定 2001-2003 年的成分股与 2004 年年末一样。

为简化本次测算过程，评估人员借助 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，因此评估人员选用的成分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格，以全面反映各成分股各年的收益状况。

e. 无风险收益率的估算：选择每年年末距到期日剩余年限超过 10 年的国债收益率。

f. 估算结论：经过计算，当前我们国内的市场风险溢价约为 8.3%。

## 3、 $\beta$ 系数的确定

$\beta$  系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。样本公司的选择，通常来说选择与被评估公司在同一行业或受同一经济因素影响的上市公司作为参考公司，且尽量选择与被评估公司在同一国家或地区的企业作为参考公司。八达园林公司

属于园林绿化行业，我们选取了类似行业的 4 家上市公司，通过万德资讯金融终端查询了其调整后  $\beta$  值，将参考公司有财务杠杆 Beta 系数换算为无财务杠杆 Beta 系数。

其计算公式：

$$\text{剔除杠杆调整 } \beta = \text{调整后 } \beta / [1 + (1-t) \times d/e]$$

具体计算如下：

企业	有息负债 d/所有者权益 e	所得税率 t	调整后 $\beta$	剔除杠杆调整系数	剔除财务杠杆的 beta
东方园林	0.1847	15%	0.6751	1.1570	0.5835
普邦园林	0.0955	15%	0.8348	1.0812	0.7721
铁汉生态	0.2388	15%	0.8418	1.2030	0.6998
棕榈园林	0.2859	25%	0.9821	1.2144	0.8087
平均值	0.2012		0.8335	1.1639	0.7160

参考公司的平均财务杠杆系数 (D/E) 为 0.2012。将剔除杠杆调整  $\beta$  均值 0.7160 按照平均财务杠杆系数换算为被评估公司目标财务杠杆  $\beta$  为 0.8241。

因此  $R_0 = 4.32\% + 8.3\% \times 0.8241 = 11.2\%$ 。

4、 $R_c$  的确定：为被评估企业个别风险溢价。是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。

该公司个别风险分析如下：

(1) 规模风险：和上市公司相比，该公司业务规模相对较小，因此取规模风险为 1%。

(2) 经营风险：未来三年公司处于业务发展快速增长期，存在一定的经营风险，因此取经营风险为 1%。

(3) 财务风险：和上市公司相比，该公司融资能力相对较差，资产负债率较高，存在一定的财务风险，因此取财务风险为 1.5%。

综上，个别风险合计 3.5%。

$$K_e = 11.2\% + 3.5\% = 14.7\%$$

因此，本次评估采用的权益资本成本  $K_e$  取 14.7%。

#### ◆ 债务资本成本的确定

目前在中国，只有极少数国营大型企业或国家重点工程项目才可以被批准发行公司债券。事实上，尽管有一些公司债券是可以交易的，但是中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场。本次通过查询中国人民银行公布的在评估基准日有效的五年期以上贷款利率是 6.15%。被评估企业通过发行中小企业债券进行融资，融资利率较高，参考企业综合的融资成本，我们采用在银行五年期以上贷款利率 6.15% 的基础上再上浮 45% 作为被评估企业债权年期期望回报率，即债务资本成本为 8.9%。

#### ◆加权平均资本成本的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。

企业名称	$W_d=d/(d+e)$	$W_e=1- W_d$
东方园林	15.6%	84.4%
普邦园林	8.7%	91.3%
铁汉生态	19.3%	80.7%
棕榈园林	22.2%	77.8%
平均值	16.5%	83.5%

参照选取的样本企业， $W_d$  为 16.5%， $W_e$  为 83.5%。则

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d \\ &= 14.7\% \times 83.5\% + 8.9\% \times (1-25\%) \times 16.5\% \\ &= 13.4\% \end{aligned}$$

本次评估采用的加权平均资本成本即权益资本成本 13.4%。

## 七、评估结果

经评估，八达园林公司股东权益价值评估值如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年 以后
企业自由现金流	32,073.84	8,184.34	-478.64	26,316.71	51,298.55	38,969.39	38,669.57
折现率	13.4%						
年份	1	2	3	4	5	6	无限年
折现系数	0.8818	0.7776	0.6857	0.6047	0.5333	0.4702	3.5090
企业自由现金流现值	28,282.71	6,364.14	-328.20	15,913.71	27,357.52	18,323.41	135,691.52
企业自由现金流现值合计	231,600（取整至十万元）						
加：溢余资产							
减：溢余负债							
企业价值	231,600						
扣减：有息负债	65,567.94						
企业股东权益	166,000（取整至十万元）						

因此，江苏八达园林股份有限公司采用收益法评估企业股东全部权益的价值为人民币 166,000 万元。

## 长期股权投资——贵州中达园林绿化建设有限公司

### 收益预测评估技术说明

#### 一、收益法简介

##### 1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- （1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- （2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

##### 2、收益法计算公式及各项参数

（1）收益法的计算公式：

$$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} + \text{溢余资产}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， $n$  为无穷大；当收益期有限时， $F_n$  中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限  $n$ ；    逐年预期收益额  $F_i$ ；    折现率  $r$

（2）预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。贵州中达园林绿化建设有限公司（以下简称：贵州中达公司）成立于 2012 年 11 月，为其他有限责任公司，营业执照约定的营业期限为 2012 年 11 月 12 日至 2042 年 11 月 12 日。该行业营业期限无特殊性，因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期

末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为2014年12月31日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对2015年至2019年采用详细预测，因此我们假定2019年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期2019年的水平。

### (3) 收益法计算模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估，扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算。

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

其中：营业性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P为营业性资产价值；

r为折现率；

i为预测年度；

$F_i$ 为第i年净现金流量；

$F_n$ 为第n年终值；

n为预测第末年。

### (4) 净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

### (5) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

$K_e$ ：公司普通权益资本成本

$K_d$ ：公司债务资本成本

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比

t: 公司所得税税率

其中, 权益资本成本  $K_e$  采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算, 公式如下:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

其中,  $R_f$ : 无风险报酬率

ERP: 市场风险溢价

$\beta$ : 权益预期市场风险系数

$R_c$ : 企业个别风险调整系数

#### (6) 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产, 主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营性资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

经分析, 该公司无溢余资产和非经营性资产。

### 3、收益预测的基础和假设前提

#### (1) 数据预测的基准

本次评估预测基准是根据公司 2013-2014 年审计报告和 2012 年财务报表。在充分考虑公司现实业务基础和发展潜力的基础上, 并在下列各项假设和前提下对公司未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说, 有以下几个具体原则:

- ①参考历史数据, 不完全依靠历史数据;
- ②根据调查研究的数据对财务数据进行调整;
- ③数据统计与定性综合分析相结合, 根据已有数据进行合理修正, 求出反映企业价值变化的最佳参数来。

#### (2) 预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础, 而任何预测都是在一定假设条件下进行的, 本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上:

##### ◆ 一般性假设

- ①企业所在的行业保持稳定发展态势, 所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;
- ②企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模, 按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品, 不考虑新增资本规模带来的收益;
- ③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化;

④国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生  
 重大变化；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

◆ 针对性假设

①委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

②委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计  
 划，尽力实现预计的经营态势；

③委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大  
 违规事项；

④委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会  
 计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

⑤委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原  
 有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不  
 变。

⑥所有的收入和支出均发生于年末；

⑦根据增值税暂行条例第十五条（农业生产者销售的自产农产品免征增值税）以  
 及《财政部、国家税务总局关于印发（农业产品征税范围注释）的通知》（财税【1995】  
 第 52 号）的规定，贵州中达公司苗木销售收入免征增值税。本次评估假设该公司以后  
 年度苗木销售收入免征增值税。

⑧据《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，贵州中达公司种植销售的自产苗  
 木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得  
 税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。本次评估假设该公司以后年度  
 苗木销售收入免征所得税。

## 二、行业分析（略，详见母公司八达园林公司行业分析）

## 三、委估企业简介及历年经营业绩分析

### （一）委估企业简介

贵州中达园林绿化建设有限公司成立于 2012 年 11 月，由江苏八达园林股份有限  
 公司和自然人陈晶晶、夏科明共同出资设立，领取注册号为 522730000069523（1-1）  
 的《企业法人营业执照》，公司注册资本为人民币 1000 万元，股东和出资情况如下：

金额单位：万元

股东名称	出资额	持股比例
江苏八达园林股份有限公司	760	76%
陈晶晶	190	19%
夏科明	50	5%
合计	1,000	100%

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

该公司位于贵州省黔南布依苗族自治州龙里县中铁生态城内，目前主要承接了中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心内部分景观绿化工程项目，业务主要分为园林工程施工和苗木种植及销售两大类。

贵州中达公司 2012-2014 年资产、负债和股东权益如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
总资产	1,091.04	1,921.99	3,026.34
负债	87.09	698.73	1,445.44
股东权益	1,003.95	1,223.27	1,580.90

## （二）历史经营数据分析

贵州中达公司 2012-2014 年经营状况分析如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
一、营业收入	26.13	1,866.61	2,431.29
增长率		7042.87%	30.25%
减：营业成本	17.16	1,445.07	1,778.18
占营业收入比例	65.67%	77.42%	73.14%
营业税金及附加	0.88	49.14	79.04
占营业收入比例	3.36%	2.63%	3.25%
销售费用	-	-	4.35
占营业收入比例			0.18%
管理费用	2.46	81.43	76.61
占营业收入比例	9.41%	4.36%	3.15%
财务费用	0.05	0.02	0.01
占营业收入比例	0.19%	-	-
资产减值损失	-	16.58	13.51
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	5.59	274.37	479.58
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	5.59	274.37	479.58
减：所得税费	1.64	55.06	121.94
四、净利润	3.95	219.32	357.64

以上 2013-2014 年财务数据摘自该公司审计合并报表，2012 年财务数据未经审计。

经营业绩分析如下：

(1) 该公司 2012-2014 年营业收入依次为 26.13 万元、1,866.61 万元和 2,431.29 万元, 2013-2014 年增长率依次为 7042.87%、30.25%, 主要为园林工程施工收入, 以及苗木种植及销售, 收入增长较快。

(2) 该公司 2012-2014 年营业成本依次为 17.16 万元、1,445.07 万元和 1,778.18 万元, 占营业收入比例依次为 65.67%、77.42%和 73.14%, 主要为园林工程施工成本, 以及苗木种植及销售成本, 包括苗木费、材料费、劳务费、机械使用费等成本支出。

(3) 该公司 2012-2014 年营业税金及附加依次为 0.88 万元、49.14 万元和 79.04 万元, 占营业收入比例依次为 3.36%、2.63%和 3.25%, 该公司园林工程及养护收入缴纳营业税, 苗木销售收入免税, 附加税包括城建税、教育费附加和地方教育费附加。

(4) 该公司 2012-2014 年销售费用依次为 0、0 和 4.35 万元, 占营业收入的比例依次为 0、0 和 0.18%, 主要为工程后期养护费。

(5) 该公司 2012-2014 年管理费用依次为 2.46 万元、81.43 万元和 76.61 万元, 占营业收入的比例依次为 9.41%、4.36%和 3.15%, 主要包括办公费、业务招待费、差旅费、汽车费用和管护费等支出。

(6) 该公司 2012-2014 年财务费用依次为 0.05 万元、0.02 万元和 0.01 万元, 主要为利息收入、手续费等支出。

(7) 该公司 2012-2014 年资产减值损失依次为 0、16.58 万元和 13.51 万元, 为计提的坏账损失。

(8) 该公司 2012-2014 年净利润依次为 3.95 万元、219.32 万元和 357.64 万元, 销售净利率依次为 15.10%、11.75%和 14.71%, 净资产收益率依次为 0.39%、17.93%和 22.62%, 盈利水平较好。

#### 四、评估过程

##### (一) 营业收入预测

贵州中达公司 2012-2014 年营业收入如下:

单位: 万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
营业收入	26.13	1,866.61	2,431.29
增长率		7042.87%	30.25%

该公司营业收入明细如下:

单位: 万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
园林工程施工	26.13	1,489.51	2,395.25
苗木种植及销售	-	377.10	36.04
营业收入合计	26.13	1,866.61	2,431.29

该公司主要承接了中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心内部分景观绿化工程项

目。该项目的业主单位为中铁贵州旅游文化发展有限公司、贵州鼎业旅游文化发展有限公司，地址在贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县西侧的贵龙城市经济带内，规划总用地面积 2718.36 公顷，投资总额 172 亿元，预计建设期在 8-10 年。贵州中达公司 2012 年末开始参与项目的景观工程，至今已有 4 年，和项目甲方合作较好。

2014 年园林工程施工业务主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	合同金额	工程状态	2014 年确认收入金额	截至 2014 年累计确认收入金额
B 区二期室外景观工程 (9-33 栋) 室外景观工程	1,132.26	已完工未结算	977.23	1,106.29
L 区室外景观工程	659.73	未完工	648.82	648.82
22-1 组团室外景观绿化工程	1,372.00	未完工	323.33	323.33
中铁大道绿化工程	500.00	未完工	399.21	399.21
高尔夫绿化工程(A10-A18)球场	300.00	未完工	106.24	204.56

参考企业提供的工程计划，该公司以后年度主要项目如下：

单位：万元

项目名称	合同金额	项目/工程状态	截至 2014 年末尚未确认收入金额
<b>主要在建项目</b>			
22-1 组团室外景观绿化工程	1,372.00	2015 年完工	1,048.67
中铁大道绿化工程	500.00	2015 年完工	100.79
高尔夫绿化工程(A10-A18)球场	300.00	2015 年完工	95.44
<b>小计</b>			1,244.90
<b>正在承接项目</b>			
六盘水三线广场项目	300.00	正在洽谈，2015 年开工并完成	-
T 区室外景观工程 (中铁)	2,000.00	已洽谈，尚未签订协议，2015 年开工，2016 年完工	-
P 区室外景观工程 (中铁)	3,400.00	正在洽谈，2016 年开工并完成	-
双龙镇室外景观工程 (中铁)	4,000.00	正在洽谈，2017 年开工，2018 年完工	-
风情小镇绿化工程 (中铁)	4,500.00	正在洽谈，2017 年开工，2018 年完工	-

中铁贵州国际旅游体育休闲度假中心项目投资总额较大，贵州中达公司已和该项目甲方合作 4 年，上述在洽谈项目已初步和甲方协商取得。另外，该公司除了该项目以外，积极承接当地的其他项目，目前正在洽谈的有六盘水三线广场项目，预计合同金额为 300 万元。

因此，参考贵州中达公司提供的盈利预测，该公司以后年度园林工程施工收入预测如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
园林工程施工收入	3,233.59	3,718.63	4,090.49	4,499.54	4,949.49

增长率	35%	15%	10%	10%	10%
-----	-----	-----	-----	-----	-----

贵州中达苗圃面积为 300 亩，于 2012 年 5 月启用，存货账面值为 307.44 万元。苗圃苗木的销售规模较小，参考贵州中达公司提供的盈利预测，该公司以后年度苗木种植及销售收入预测如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
苗木种植及销售收入	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00

综上，贵州中达公司以后年度营业收入如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	3,283.59	3,778.63	4,160.49	4,579.54	5,039.49
增长率	35.1%	15.1%	10.1%	10.1%	10.0%

## (二) 营业成本预测

贵州中达公司 2012-2014 年营业成本如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
营业成本	17.16	1,445.07	1,778.18
占营业收入比例	65.67%	77.42%	73.14%

该公司营业成本明细如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
园林工程施工	17.16	1,143.60	1,742.82
占园林工程施工收入比例	65.67%	76.78%	72.76%
苗木种植及销售	-	301.46	35.36
占苗木种植及销售收入比例		79.94%	98.12%
营业成本合计	17.16	1,445.07	1,778.18

2014 年园林工程施工业务主要项目成本情况如下：

单位：万元

项目名称	预计毛利率	2014 年确认成本金额
B 区二期室外景观工程 (9-33 栋) 室外景观工程	27.3%	710.24
L 区室外景观工程	31.8%	442.56
22-1 组团室外景观绿化工程	30.8%	223.88
中铁大道绿化工程	36.0%	255.49
高尔夫绿化工程(A10-A18)球场	32.8%	71.40

因此，主要在建项目预计于 2015 年完工，2015 年成本预测如下：

单位：万元

项目名称	截至2014年末 尚未确认收入金额	预计毛利率	2015年预计确认成本
<b>主要在建项目</b>			
22-1 组团室外景观绿化工程	1,048.67	30.8%	725.68
中铁大道绿化工程	100.79	36.0%	64.51
高尔夫绿化工程(A10-A18)球场	95.44	32.8%	64.14
<b>小计</b>	<b>1,244.90</b>		<b>854.32</b>

参考历史的项目毛利率水平，本次评估预测该公司以后年度园林工程施工成本如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
园林工程施工成本	2,360.52	2,714.60	2,986.06	3,284.66	3,613.13
占园林工程施工收入比例	73%	73%	73%	73%	73%

该公司苗圃建立时间较短，且由于当地苗木的销售状况，苗木销售毛利率较低。因此，参考贵州中达公司提供的盈利预测，该公司以后年度苗木种植及销售成本预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
苗木种植及销售成本	45.00	54.00	63.00	72.00	81.00
占苗木种植及销售收入比例	90%	90%	90%	90%	90%

综上，贵州中达公司以后年度营业成本如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营业成本	2,405.52	2,768.60	3,049.06	3,356.66	3,694.13
占营业收入比例	73.3%	73.3%	73.3%	73.3%	73.3%

### （三）营业税金及附加预测

贵州中达公司 2012-2014 年营业税金及附加如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
营业税金及附加	0.88	49.14	79.04
占营业收入的比例	3.36%	2.63%	3.25%

该公司园林工程缴纳营业税 3%，苗木销售收入免税，附加税包括城建税 5%、教育费附加 3%和地方教育费附加 2%。

贵州中达公司以后年度的营业税金及附加预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营业税金及附加	106.71	122.71	134.99	148.48	163.33
占营业收入的比例	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%

#### (四) 营业费用预测

贵州中达公司 2012-2014 年营业费用如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
营业费用	-	-	4.35
占营业收入比例	-	-	0.18%

该公司营业费用都为工程后期的养护费，2014 年营业费用占园林工程施工收入的 0.18%，本次评估预测该公司以后年度营业费用占园林工程施工收入的 0.2%，具体预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营业费用	6.47	7.44	8.18	9.00	9.90
占营业收入比例	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%

#### (五) 管理费用预测

贵州中达公司 2012-2014 年管理费用如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
管理费用	2.46	81.43	76.61
占营业收入比例	9.41%	4.36%	3.15%

该公司 2012-2014 年管理费用分类如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
园林工程施工	2.46	74.76	71.44
苗木种植及销售		6.67	5.17
管理费用合计	2.46	81.43	76.61

#### ◆ 园林工程施工

园林工程施工管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
办公费	0.39	9.07	14.87
业务招待费	1.09	21.55	20.35
差旅费	0.23	16.58	18.96

汽车费用	0.75	18.69	15.37
其他费用	-	8.87	1.89
管理费用合计	2.46	74.76	71.44
占收入比例	9.41%	5.02%	2.98%

本次评估预测以后年度办公费、业务招待费、差旅费、汽车费用等其他费用，随着销售规模的扩大，以后年度将总体呈上升趋势。

因此，该公司以后年度园林工程施工管理费用支出预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
办公费	16.36	17.18	18.04	18.94	19.89
业务招待费	27.48	30.23	31.74	33.33	35.00
差旅费	25.59	28.15	29.56	31.04	32.59
汽车费用	20.75	22.83	23.97	25.17	26.43
其他费用	2.27	2.50	2.63	2.76	2.90
管理费用合计	92.45	100.89	105.94	111.24	116.81
占收入比例	2.9%	2.7%	2.6%	2.5%	2.4%

#### ◆苗木种植及销售

苗木种植及销售管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
办公费		0.66	1.22
业务招待费		3.71	0.15
差旅费		0.30	0.11
汽车费用		0.96	
管护费		1.04	3.70
其他费用		-	-
管理费用合计		6.67	5.17
占收入比例		1.8%	14.3%

本次评估预测以后年度办公费、业务招待费、差旅费、汽车费用、管护费等其他费用，随着销售规模的扩大，以后年度将总体呈上升趋势。

因此，该公司以后年度苗木种植及销售管理费用支出预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
办公费	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63
业务招待费	0.20	0.22	0.23	0.24	0.25
差旅费	0.14	0.15	0.16	0.17	0.18
汽车费用	1.50	1.65	1.73	1.82	1.91
管护费	5.00	5.25	5.51	5.79	6.08
其他费用	1.00	1.10	1.16	1.22	1.28
管理费用合计	9.18	9.78	10.27	10.79	11.33
占收入比例	18.4%	14.0%	11.4%	9.8%	8.7%

综上，贵州中达公司以后年度管理费用如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
管理费用	101.63	110.67	116.21	122.03	128.14
占营业收入比例	3.1%	2.9%	2.8%	2.7%	2.5%

#### （六）财务费用预测

贵州中达公司 2012-2014 年财务费用如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
财务费用	0.05	0.02	0.01
占营业收入比例	0.19%	-	-

该公司财务费用主要是利息收入和手续费支出，由于金额较小，且具有很大的不确定性，因此本次评估预测以后年度财务费用为 0。

#### （七）其他收支的预测

##### 1、资产减值损失的预测

贵州中达公司 2012-2014 年资产减值损失如下：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
资产减值损失	-	16.58	13.51
占营业收入的比例		0.89%	0.56%

该公司资产减值损失为计提的坏账损失，公司按照应收款项的账龄分析法计提坏账准备，因此资产减值损失的数值并非实际发生的坏账损失。

本次评估通过和管理层访谈，分析客户结构，预测该公司以后年度资产减值损失（实际可能发生的坏账损失额）占园林工程施工收入的 1.5%。

因此，该公司以后年度资产减值损失预测如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
资产减值损失	48.50	55.78	61.36	67.49	74.24
占营业收入的比例	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

##### 2、其他收支的预测

贵州中达公司目前无公允价值变动收益、投资收益和营业外收支，因此本次评估不对上述收支进行预测。

## (八) 净利润的预测

### 1、利润总额

利润总额 = 营业利润+营业外收入-营业外支出

营业利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 资产减值损失+公允价值变动收益+投资收益

根据以上预测得出利润总额。

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 及以后
一、营业收入	3,283.59	3,778.63	4,160.49	4,579.54	5,039.49
减：营业成本	2,405.52	2,768.60	3,049.06	3,356.66	3,694.13
营业税金及附加	106.71	122.71	134.99	148.48	163.33
销售费用	6.47	7.44	8.18	9.00	9.90
管理费用	101.63	110.67	116.21	122.03	128.14
财务费用	-	-	-	-	-
资产减值损失	48.50	55.78	61.36	67.49	74.24
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-
二、营业利润	614.76	713.43	790.69	875.88	969.75
加：营业外收入	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-
三、利润总额	614.76	713.43	790.69	875.88	969.75

### 2、净利润

年净利润 = 利润总额 × (1 - 所得税率)

贵州中达公司企业所得税率为 25%。

依据《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，贵州中达公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征所得税。

因此，贵州中达公司以后年度净利润如下：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 及以后
利润总额	614.76	713.43	790.69	875.88	969.75
所得税	154.73	179.30	198.49	219.67	243.02
净利润	460.03	534.13	592.20	656.21	726.73

## 第八部分 评估结论及其分析

因北京深华新股份有限公司资产重组事宜，由北京深华新股份有限公司于2015年1月委托我公司对涉及的江苏八达园林股份有限公司所拥有的整体资产进行评估。我公司接受委托后组成了由中国注册资产评估师谢岭为项目负责人的评估小组，对委托评估的资产独立、客观、公正地进行了评估，得出了评估结论，主要过程如下：

- 1、由委托方介绍评估目的、委托评估资产的范围及特点。
- 2、根据委托评估的资产规模和特点，我公司选派了适宜的人员组成评估小组、研究确定了所使用的评估方法。
- 3、评估人员向委托方提交了需填报的资产清查评估明细表，由委托方按评估基准日资产负债表填列了各项资产的明细项目。
- 4、根据委托方填列的资产清查评估明细表，评估人员在委托方有关人员的陪同下，普查了固定资产的现状、了解了各项债权债务的实际权利或义务。
- 5、在现场勘察核实的基础上，评估小组人员分别对各类资产按规范要求进行了必要的询价和评估计算，最后得出评估结论。

**评估结论根据以上评估工作得出。**

### 一、评估结论

#### (一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，八达园林评估基准日总资产账面价值为 238,250.87 万元，评估价值为 255,686.23 万元，增值 17,435.36 万元；总负债账面价值为 162,263.36 万元，评估价值为 162,263.36 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 75,987.51 万元，净资产评估价值为 93,422.87 元，增值 17,435.36 万元。

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C = B-A	D = C/A
流动资产	205,332.05	220,785.60	15,453.55	7.53
非流动资产	32,918.82	34,900.63	1,981.81	6.02
其中：长期应收款净额	20,808.33	20,808.33		
长期股权投资净额	5,760.00	8,152.85	2,392.85	41.54
固定资产净额	1,439.95	2,352.06	912.11	63.34
在建工程净额	860.75	943.29	82.54	9.59
无形资产净额	313.04	735.19	422.15	134.85

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C = B-A	D = C/A
长期待摊费用	1,908.91	1,908.91		
递延所得税资产	1,827.84	0.00	-1,827.84	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>238,250.87</b>	<b>255,686.23</b>	<b>17,435.36</b>	<b>7.32</b>
流动负债	124,378.03	124,378.03		
非流动负债	37,885.33	37,885.33		
<b>负债总计</b>	<b>162,263.36</b>	<b>162,263.36</b>		
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>75,987.51</b>	<b>93,422.87</b>	<b>17,435.36</b>	<b>22.95</b>

### （二）收益法评估结果

经收益法评估，八达园林在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 166,000 万元。

#### 收益法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C = B-A	D = C/A
流动资产	205,332.05			
非流动资产	32,918.82			
其中：长期应收款净额	20,808.33			
长期股权投资净额	5,760.00			
固定资产净额	1,439.95			
在建工程净额	860.75			
无形资产净额	313.04			
长期待摊费用	1,908.91			
递延所得税资产	1,827.84			
<b>资产总计</b>	<b>238,250.87</b>			
流动负债	124,378.03			
非流动负债	37,885.33			
<b>负债总计</b>	<b>162,263.36</b>			
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>75,987.51</b>	<b>166,000.00</b>	<b>90,012.49</b>	<b>118.46</b>

### （三）评估结果的选取和理由

经上述两种方法评估后，成本法和收益法的评估结果差异为 72,577.13 万元。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，从资产购建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种评估方法在评估基础和原理上的差别而出现评估结果差异是合理的。

江苏八达园林股份有限公司拥有城市园林绿化一级资质，绿化苗木种植、园林景

观设计、园林工程施工以及后期养护业务全面发展，具有地域优势、品牌优势，具备跨区域承揽业务能力和承揽大型工程业务能力，大型在建项目较多，未来收益将快速增长，我们认为收益法的评估结果更能公允反映本次评估目的下股东权益的价值。

根据 Wind 资讯，主要园林绿化行业上市公司估值数据如下：

证券代码	证券简称	总市值 2014-12-31 (亿元) A	收盘价 2014-12-31 (元) B	每股净资产 2014年 (元) C	每股收益 2014年 (元) D	预测每股 收益中值 2015年 (元) E	市净率PB 2014年 F=B/C	市盈率PE 2014年 G=B/D	预计市盈 率PE 2015年 H=B/E
300197.SZ	铁汉生态	73.42	14.53	4.01	0.48	0.62	3.63	30.27	23.35
002663.SZ	普邦园林	92.69	14.40	5.61	0.70	0.81	2.57	20.57	17.71
002310.SZ	东方园林	186.31	18.47	5.65	0.64	0.82	3.27	28.86	22.49
002431.SZ	棕榈园林	97.28	21.11	6.38	0.93	0.86	3.31	22.70	24.42
平均值							3.19	25.60	21.99

八达园林的收益法评估值 166,300 万元，2014 年净利润 8,837.58 万元，2014 年市盈率 PE 为 25.60，处于行业中下水平。收益法估值处于行业的合理区间。

近期主要园林绿化公司并购案例的评估主要采用收益法评估结果：

(1) 丽鹏股份（证券代码：002374）收购华宇园林 100% 的股权

丽鹏股份将通过发行股份及支付现金方式收购华宇园林 100% 的股权。公司与汤于等重庆华宇园林股份有限公司全体 58 名股东就次发行股份及支付现金购买资产事项于 2014 年 7 月 29 日签订了附生效条件的《资产购买协议》，华宇园林 100% 股权的交易对价为 99,860 万元。

本次交易中，评估机构采用收益法和资产基础法对华宇园林股东全部权益进行评估，最终采用收益法评估结果作为华宇园林股东全部权益价值的定价依据。根据开元资产评估有限公司出具的开元评报字[2014]102 号《评估报告》，以 2014 年 4 月 30 日为基准日，华宇园林 100% 股权的评估值为 100,107.87 万元。

根据天健出具的重庆华宇园林股份有限公司天健审[2014]3-286 号《盈利预测审核报告》，2014 年、2015 年华宇园林归属于母公司股东的净利润为 10,417.97 万元、12,460.96 万元。

根据《盈利预测补偿协议》，华宇园林于 2014 年至 2017 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 10,500 万元、13,000 万元、16,900 万元和 19,800 万元。

因此以华宇园林 100% 股权的交易对价 99,860 万元，账面净资产 60,738.41 万元，2014-2015 年盈利承诺 10,500 万元、13,000 万元计算，该公司估值的市净率为 1.64 倍，2014-2015 年的动态市盈率为 9.51 倍、7.68 倍。

(2) 云南旅游（证券代码：002059）收购江南园林 80% 股权

根据公司与交易对方签署的《购买资产协议》，云南旅游拟通过发行股份及支付现

金的方式购买江南园林 80% 股权，交易对价为 47,520 万元。

本次交易采用收益法和市场法对江南园林 100% 股权进行评估，并采用收益法评估结果作为定价依据。根据中同华出具的中同华评报字（2014）第 339 号《资产评估报告》，截至 2014 年 5 月 31 日，江南园林 100% 股权价值评估值为 59,400 万元，80% 股权价值折合为 47,520 万元。

本次交易云南旅游发行股份及支付现金购买交易对方所持江南园林 80% 股权，云南旅游和交易对方确认本次发行股份及支付现金购买资产完成后，江南园林 80% 股权所对应的 2014 年、2014 年至 2015 年、2014 年至 2016 年累计实现的经审计扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润应分别不低于 4,800 万元、10,800 万元和 18,300 万元，否则交易对方应对云南旅游进行补偿。

因此以江南园林 80% 股权的交易对价 47,520 万元，账面 80% 净资产 14,592.26 万元，2014-2015 年盈利承诺 4,800 万元、6,000 万元计算，该公司估值的市净率为 3.26 倍，2014-2015 年的动态市盈率为 9.90 倍、7.92 倍。

### （3）蒙草抗旱（证券代码：300355）收购普天园林 70% 股权

蒙草抗旱以发行股份及支付现金的方式购买宋敏敏、李怡敏合计持有的普天园林 70% 股权，交易对价为 39,900 万元。

本次交易标的采用收益法和市场法评估，评估机构采用收益法评估结果作为普天园林 70% 股权价值的评估结论。以 2013 年 7 月 31 日为基准日，普天园林 100% 股权的评估值为 57,000 万元，70% 股权的评估值为 39,900 万元。

交易对方宋敏敏、李怡敏承诺普天园林 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于人民币 4,700 万元、5,400 万元、6,480 万元、7,776 万元。

因此以普天园林 100% 股权的评估值 57,000 万元，账面净资产 28,612.90 万元，2013-2015 年盈利承诺 4,700 万元、5,400 万元、6,480 万元计算，该公司估值的市净率为 1.99 倍，2013-2014 年的动态市盈率为 12.13 倍、10.56 倍。

### （4）宏磊股份（证券代码：002647）拟收购东珠景观 100% 股权

宏磊股份拟以发行股份及支付现金的方式购买东珠景观 100% 股权，交易对价为 21.5 亿元。

经初步评估，以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，东珠景观 100% 股权预估值为 21.88 亿元，目前评估工作尚未完成。

东珠景观原股东承诺东珠景观 2015 年、2016 年和 2017 年扣非后净利润分别不低于 2.05 亿元、2.65 亿元和 3.38 亿元。

因此以东珠景观 100% 股权的初步评估值 21.5 亿元，2015-2016 年盈利承诺 2.05 亿元、2.65 亿元计算，该公司 2015-2016 年的动态市盈率为 10.49 倍、8.11 倍。

综上所述，本次评估采用收益法评估结果。

江苏八达园林股份有限公司在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 166,000.00 万元。

## 二、评估结论成立条件

- 1、评估结论是在所评估的资产在现有用途不变并继续经营的前提下得出的。
- 2、本报告所得出的评估结论仅为北京深华新股份有限公司拟资产重组之目的服务。
- 3、本评估结论是对资产在评估基准日所表现的公允价值的真实反映。
- 4、评估结论成立的前提条件假定国家宏观经济政策不发生重大变化。
- 5、评估结论成立的条件假定无任何不可抗力力的影响。

评估工作相当部分材料是委托方提供的，评估人员不可能对此材料作进一步的审核，资料的真实性和准确性应当由提供这些资料的委托方负责。如果这些材料的可靠性有疑问，评估结论自然也会失效。

综上所述，本报告的评估结论是根据上述原则、依据、前提、方法和程序得出的，仅为报告所列明的评估目的服务。评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下才成立。本评估公司未考虑这一基准日以后由于国家宏观经济政策发生重大变化或遇有自然力和其它不可抗力而对评估结果可能产生的影响。本评估公司也未考虑特殊的交易方式可能追加或转让资产交易价格对评估价值的影响。

本报告的评估结论是本评估机构出具的，是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的。本评估公司及参加评估的人员与委托方、资产占有方之间无任何特殊利害关系。评估人员在评估过程中，恪守执业道德规范，尽其执业水平和能力，进行了充分的努力。本报告所给出的评估结论当然会受本评估公司评估人员的职业水平和能力的影响。

## 三、评估结论的瑕疵事项和特别事项说明

- 1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 2、本评估公司未对委托方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。
- 3、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求委托评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由委托评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

4、在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所存在的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

5、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

#### 6、企业关于抵押、担保的事项

(1) 2014年7月30日，该公司与中国工商银行股份有限公司常州小营前支行签订了编号为2014年小营前抵字第34号、34-1号最高额抵押合同，以位于新闻镇新庆路558号的房产及土地使用权向该银行取得短期借款1,000.00万元。抵押房产证号为常房权证字第00693333号、土地使用权编号为常国用(2014)第40879号。截止2014年12月31日，土地使用权原值为3,706,383.00元，账面价值为3,130,436.83元；房屋的账面原值为10,408,319.41元，账面价值为5,958,762.86元。

(2) 2014年，该公司与中国工商银行股份有限公司常州小营前支行签订了编号为2014年(EFR)00019号、2014年(EFR)00017号、2014年(EFR)00015号国内保理业务合同，以应收镇江市交通投资建设发展公司镇江市官塘新城路网工程的工程款6,410.00万元作为质押取得该银行贷款5,000.00万元。

(3) 2014年3月17日该公司与招商银行常州分行签订编号为1257372014年质押字第0016号、1257372014年质押字第0017号质押合同，以定期存单2,800.00万元取得该银行借款2,660.00万元。

(4) 2014年，该公司全资子公司常州森林投资发展有限公司与中信银行常州分行分别于2014年3月4日、4月4日和4月24日签订编号为2014常保理字第00009号、2014常保理字第00014号、2014常保理字第00018号《国内保理业务合同》，以本公司应收江苏花博投资发展有限公司的工程款7,000.00万元作为质押取得该银行贷款共计7,000.00万元。

(5) 截至2014年12月31日，对外担保情况如下：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
常州市东南交通建设工程集团有限公司	60,000,000.00	2014.4.8	2015.4.28	否

#### 7、企业关于应付票据保证金

截止2014年12月31日，该公司在招行局前街支行开具2,000.00万元银行承兑汇票，保证金比例为50%，保证金余额为1,000.00万元。

截止2014年12月31日，该公司在民生银行武进支行开具8,000.00万元银行承兑汇票，保证金比例为50%，保证金余额为4,000.00万元。

截止 2014 年 12 月 31 日，该公司在民生银行武进支行开具 2,800.00 万元银行承兑汇票，保证金比例为 100%，保证金余额为 2,800.00 万元。

截止 2014 年 12 月 31 日，该公司在中国工商银行小营前支行开具 300.00 万元银行承兑汇票，保证金比例为 100%，保证金余额为 300.00 万元。

截止 2014 年 12 月 31 日，该公司在浦发银行武进支行开具 1,600.00 万元银行承兑汇票，保证金比例为 100%，保证金余额为 1,600.00 万元。

截止 2014 年 12 月 31 日，子公司常州森林投资公司开具 300.00 万元银行承兑汇票，保证金比例为 100%，保证金余额为 300.00 万元。

#### 8、企业关于履约保函

截止 2014 年 12 月 31 日，该公司为承接工程出具履约、预付款保函 6 份。担保金额 6,251,445.50 元，存入保证金金额 1,317,455.78 元，明细如下：

担保银行	保函类型	保函号	工程及受益人	生效时间	失效时间	保函金额(元)	保证金金额(元)
<b>一、未到期的履约保函</b>							
交行常州分行	履约	14413	南通万达广场投资有限公司	2014-10-29	2016-4-12	1,644,315.00	412,000.00
常州市花祺工程担保有限公司、农行常州戚墅堰支行	履约	2014-090	南通万达广场投资有限公司	2014-11-28	2016-4-12	1,646,789.40	164,700.00
小计						3,291,104.40	576,700.00
<b>二、到期未撤销的履约保函</b>							
交行常州分行	履约	11508	湖北省宜巴至巴东鄂渝界公路绿化工程	2012-1-10	2012-12-30	616,223.10	154,055.78
交行常州分行	预付款	14183	北京新奥集团有限公司	2014-6-4	2014-12-10	854,918.00	214,000.00
交行常州分行	履约	14226	无锡万达城投资有限公司	2014-6-26	2014-7-15	1,010,800.00	252,700.00
交行常州分行	履约	14407	无锡万达城投资有限公司	2014-10-21	2014-10-30	478,400.00	120,000.00
小计						2,960,341.10	740,755.78
合计						6,251,445.50	1,317,455.78

9、委估企业全体股东对 2015-2017 年预计可实现利润做出了承诺。委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势。

#### 四、评估基准日的期后事项及对评估结论的影响

1、评估基准日后至出具评估报告日，该公司的流动资产、固定资产、负债和当年利润等均发生变化时，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

2、评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

3、报告提交日以后发生影响评估结果的期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

4、2015 年 3 月 5 日该公司与江苏美丽达园林工程有限公司（以下简称“美丽达园林”）签订资产转让协议，协议约定该公司将位于安徽省合肥市 7000 亩苗圃、天津市 2090.74 亩苗圃的苗木资产和相关配套设施及北京市苗圃的部分苗木资产转让给美丽

达园林，资产转让的定价基准日为 2014 年 12 月 31 日，根据常州中瑞延陵评估事务所出具的常中延评报字（2015）第 35 号《评估报告》，截至定价基准日，标的资产的评估价值为 16,219.66 万元，该公司与美丽达园林经协商确定，该协议项下标的资产的转让价格为 16,219.66 万元。该协议约定，美丽达园林付款方式为本协议生效后的 60 日内支付转让价款的 52%，即 8,570.00 万元；于 2015 年 12 月 30 日前支付转让价款的 48%，即 7,649.66 万元。该协议约定，该公司应于美丽达园林支付第一笔转让价款后 3 日内，向美丽达园林移交标的资产，在该公司向美丽达园林移交标的资产后，双方签署《资产交接确认书》。

5、截止评估报告出具日 2015 年 4 月 30 日，被评估单位江苏八达园林股份有限公司变更为江苏八达园林有限责任公司。

## 五、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本评估结论系本评估公司具有规定资质的评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律或法规规定的效力。

2、本报告专为委托方所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门外，在未征得委托方的许可前，本评估公司承诺不向他人提供或公开本报告的全部或部分内容。

3、根据国家有关规定，本报告评估结论有效期一年，从资产评估基准日 2014 年 12 月 31 日起计算，至 2015 年 12 月 30 日前有效。

上海立信资产评估有限公司

2014 年 4 月 30 日