
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报告书

信资评报字（2015）第 011 号



上海立信资产评估有限公司

二零一五年四月

目 录

签字注册资产评估师声明	2
北京深华新股份有限公司重大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报告书摘要	4
北京深华新股份有限公司重大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报告书	6
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	12
三、评估对象、范围及其基本情况	12
四、价值类型及其定义	32
五、评估基准日	33
六、评估依据	33
七、评估方法	35
八、评估程序实施过程和情况	45
九、评估中的假设和限制条件	49
十、评估结论	51
十一、特别事项说明	53
十二、评估报告使用限制说明	57
十三、评估报告提出日期	58
备查文件（除特别注明外以下均为复印件）	
一、北京深华新股份有限公司重大资产重组公告	59
二、委托方及被评估单位法人营业执照	60
三、江苏八达园林股份有限公司审计报告	62
四、江苏八达园林股份有限公司房地产权证	155
五、江苏八达园林股份有限公司车辆行驶证	169
六、委托方和资产占有方承诺函（原件）	170
七、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	172
八、上海立信资产评估有限公司营业执照	173
九、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书	174
十、上海立信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书	175
十一、参加本评估项目的人员资格证书	176
十二、业务约定书	177
十三、江苏八达园林股份有限公司长期股权投资备查文件	178

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字（2015）第 011 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。我们对房屋建筑物和机器

设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

7、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

8、本报告仅供委托方为本报告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或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

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报告书

摘 要

信资评报字（2015）第 011 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

因北京深华新股份有限公司拟进行资产重组，涉及江苏八达园林股份有限公司股权，本公司—上海立信资产评估有限公司接受北京深华新股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对北京深华新股份有限公司因拟资产重组而涉及的江苏八达园林股份有限公司股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为江苏八达园林股份有限公司的股东全部权益价值，评估范围为江苏八达园林股份有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面股东权益为 75,987.51 万元。

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

评估目的：资产重组

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和成本法，评估结果取用收益法的结果

评估结论：经评估，江苏八达园林股份有限公司评估基准日股东全部权益价值为人民币 166,000 万元，大写：壹拾陆亿陆仟万元整。

评估结果汇总如下：

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			
资产总计	238,250.87			
流动负债	124,378.03			
非流动负债	37,885.33			
负债总计	162,263.36			
净资产（所有者权益）	75,987.51	166,000.00	90,012.49	118.46

本报告提出日期为2015年4月30日，评估结果的有效使用日期至2015年12月30日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

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报告书

信资评报字（2015）第 011 号

北京深华新股份有限公司：

因贵公司拟进行资产重组，涉及江苏八达园林股份有限公司全部股权，本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——收益法和成本法，对北京深华新股份有限公司因拟资产重组而涉及的江苏八达园林股份有限公司（以下简称：八达园林公司）股东全部权益价值进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（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日至无限期

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、历史沿革介绍

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该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
合 计	355,000,000	100.00

2、公司资产、负债和经营状况

八达园林公司 2013 年和评估基准日资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币万元

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：人民币万元

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
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。

3、长期股权投资介绍

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：

序号	长期投资单位	投资日期	股权比例	注册资本(万元)
1	常州森林投资有限公司	2012.11	100%	3,000.00
2	贵州中达园林建设有限公司	2012.11	76%	1,000.00
3	安徽春秋花木有限公司	2014.01	100%	2,000.00

4、会计政策、主要税率和固定资产折旧

公司执行《企业会计准则—基本准则》。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
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

公司主要税项及税率见下表列示：

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：该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，该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，该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。

（三）产权持有单位：各股东。

（四）委托方与被评估单位的关系：

委托方系本次被评估单位股权的收购方

（五）约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估

主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

- 1、委托方；
- 2、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

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

本次评估即是上述经济行为提供江苏八达园林股份有限公司全部股东权益的价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

（一）评估对象和范围

本项评估对象为江苏八达园林股份有限公司的股东全部权益价值，评估范围为江苏八达园林股份有限公司的全部资产和负债。

具体评估对象包括流动资产—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（房屋建筑物类、设备类）、在建工程、无形资产（土地使用权）、长期待摊费用、递延所得税资产；流动负债—短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债—长期借款和应付债券。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

评估前总资产 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，其中流动负债 1,243,780,253.67 元，非流动负债 378,853,280.36 元；评估前净资产账面值 759,875,267.28 元。

委托评估的资产基本为正常使用中的资产。

(二) 委估资产基本情况

1、流动资产

流动资产账面金额 2,053,320,535.50 元，包括货币资金、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。

货币资金账面值 149,051,116.76 元，其中现金 96,796.96 元、银行存款 17,787,225.35 元、其他货币资金 131,167,094.45 元。

应收票据明细账面值 140,050,000.00 元，共 15 笔，均为应收货款。

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。

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。

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。

委估的存货账面值 1,279,590,670.15 元，包括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。

一年内到期的非流动资产账面净值 204,099,976.33 元，系八达园林与政府签订 3 个 BT 融资建设工程。

2、长期应收款

长期应收款账面值 208,083,294.24 元，具体明细如下：

序号	项目	账面值
1	南通市通州区平海公路绿化工程施工-移交 BT 项目	27,002,184.50
2	第八届中国花卉博览会主展区绿化景观一标段	95,036,142.03
3	阜宁县金沙湖旅游度假区二期工程	63,586,271.00
4	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	22,458,696.71
5	合计	208,083,294.24

3、长期股权投资

长期股权投资账面值 57,600,000.00 元，具体如下：

序号	长期投资单位	投资日期	股权比例	注册资本(万元)	长期投资账面值(元)
1	常州森林投资有限公司	2012.11	100%	3,000.00	30,000,000.00
2	贵州中达园林建设有限公司	2012.11	76%	1,000.00	7,600,000.00
3	安徽春秋花木有限公司	2014.01	100%	2,000.00	20,000,000.00
	合计				57,600,000.00

4、固定资产

(1) 房屋建筑物类

企业的固定资产——房屋建筑物类账面原值合计 11,031,936.41 元，账面净值合计 6,443,545.96 元。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。

(2) 设备类

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。

5、在建工程—土建

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

项目名称	开工日期	预计完工日期	付款比例	账面金额
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。

6、无形资产——土地使用权

本次列入评估范围的土地使用权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。

7、长期待摊费用

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。

8、递延所得税资产

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资产的坏账准备所形成的递延所得税资产。

9、负债

负债账面金额 1,622,633,534.03 元，包括短期借款、应付票据、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。

短期借款账面值 186,600,000.00 元，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
合计				186,600,000.00

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贷款的银行承兑汇票。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

长期借款账面值 87,500,000.00 元，具体明细如下：

序号	放款银行	发生日期	到期日	年利率	账面值
1	广州银行南京分行	2014.1.6	2015.1.6	6.6%	2,500,000.00

序号	放款银行	发生日期	到期日	年利率	账面值
2	广州银行南京分行	2014.1.6	2015.7.6	6.6%	2,500,000.00
3	广州银行南京分行	2014.1.6	2016.1.4	6.6%	82,500,000.00
4	合计				87,500,000.00

应付债券账面值为 291,353,280.36 元,公司于 2013 年 10 月 14 日经深圳证券交易所《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。

(三) 企业申报的账面记录或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

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产,申报范围内无表外资产。

(五) 引用其他机构出具报告结论情况

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。

(六) 企业历史经营状况

根据合并审计报告,八达园林公司 2012-2014 年合并经营状况如下:

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

项目	2012年	2013年	2014年
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
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

注：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。

(七) 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、

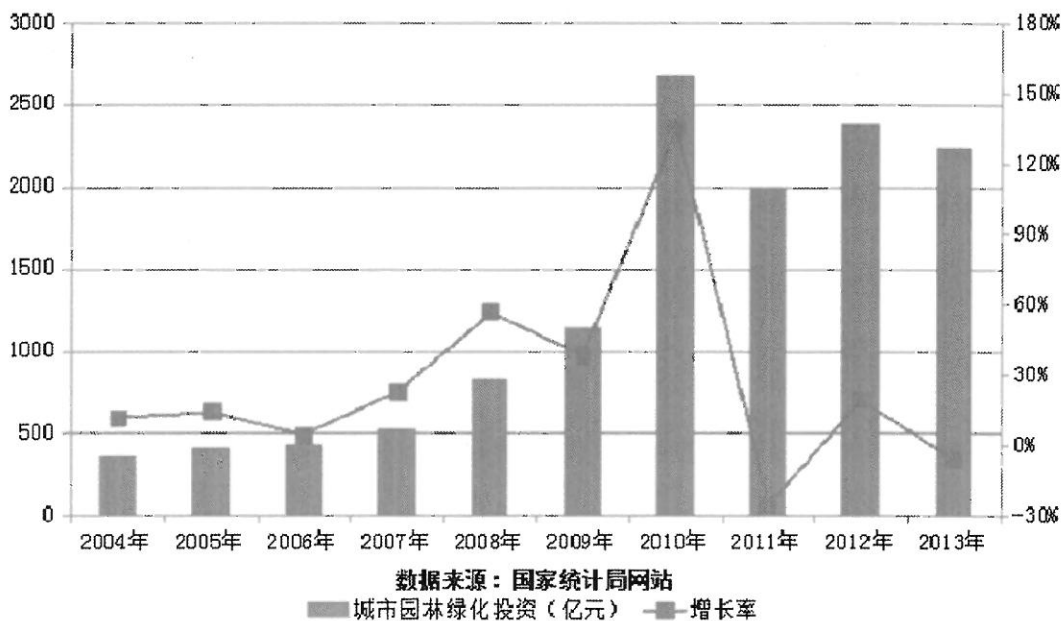
集约高效、生态宜居、和谐发展的城镇化。

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。

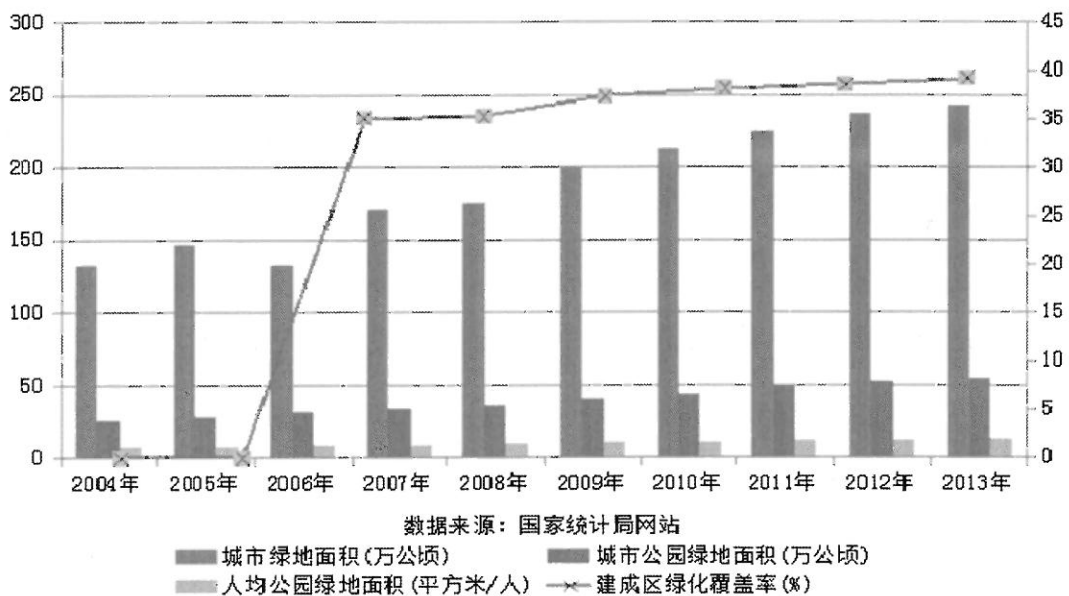
受益于城镇化推进过程中城市绿化配套建设需求的增加和社会发展过程中人们对城镇环境改善需求的增强以及政府对城市绿化建设重视程度的不断提升，城市园林绿化建设投资的持续加大。根据国家统计局统计数据，2013年我国城市园林绿化投资额达到2,234.86亿元，自2004年以来复合增长率为20.05%。2004年至2013年我国城市园林绿化投资情况如下：

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



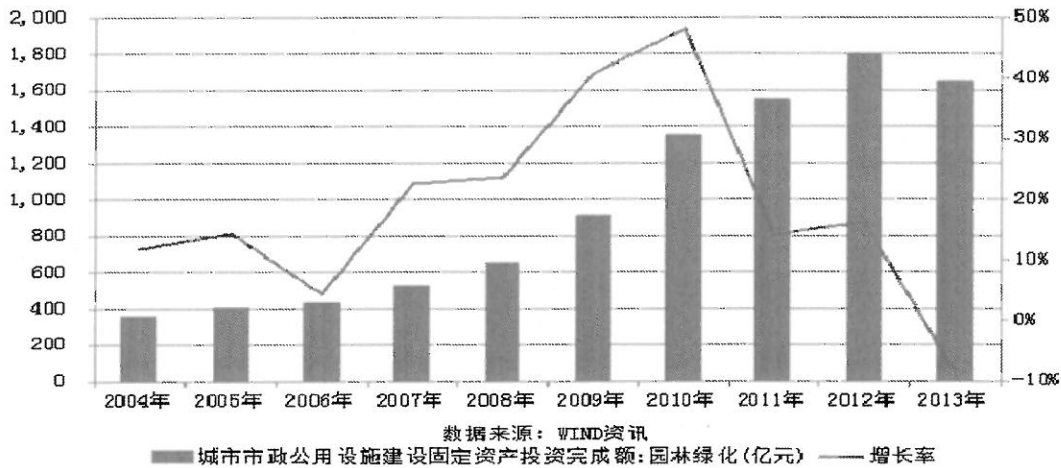
根据《全国造林植树绿化发展纲要（2011-2020年）》，将把城市森林建设作为美丽中国的重要内容，力争到2020年城市建成区绿化覆盖率最低达到39.5%，人均公园绿地面积达到15平方米，为经济社会发展提供更好的生态条件。对于城市管理者而言，只有积极发展园林绿化建设，才能确保人均绿地面积达到预期的目标，因此我国城市园林绿化将持续资金投入，市场前景广阔。

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速增长，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，从而带动地产静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。

（八）竞争分析

1、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。

2、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

广州普邦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%

（九）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企业，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。

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。

八达园林有多个自有苗圃，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，八达园林公司有多个自有苗圃，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。八达园林公司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 亿元以上的园林绿化项目，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

序号	年度	项目名称	合同金额	建设单位	施工地点
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

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

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。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、中国证券监督管理委员会令--第 53 号《上市公司重大资产重组管理办法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 5、证监会公告[2014]27 号—《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件（2014 年修订）》；
- 6、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；

- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—利用专家工作；
- 9、资产评估准则—企业价值；
- 10、资产评估准则—机器设备；
- 11、资产评估准则—无形资产；
- 12、资产评估准则—不动产；
- 13、商标资产评估指导意见；
- 14、资产评估价值类型指导意见；
- 15、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 16、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

资产评估业务约定书。

（四）产权依据

- 1、营业执照；
- 2、房地产权证；
- 3、车辆行驶证。

（五）取价依据

- 1、2014 年度全国资产评估价格信息；
- 2、国家外汇管理局公布的汇率；
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 4、机电产品等报价手册（2014 年版）、网上价格查询；
- 5、八达园林公司提供的财务审计报告、重要合同、未来收益预测及其他资料；
- 6、北京深华新股份有限公司和八达园林公司原股东签订的对赌协议；

- 7、评估人员现场勘察记录；
- 8、Wind 资讯金融终端数据系统；
- 9、上市公司经营数据；
- 10、上海立信资产评估有限公司内部技术参数；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，评估人员通过查询比较，与该业务类

似的上市公司较少，同时由于业务模式、经营状况等差异，可比因子不易提取，因此本项评估不适用市场法。因此本次评估排除了市场法而使用收益法和成本法同时评估。

根据评估目的、企业评估数据和资料，本次选用了成本法和收益法两种方法进行评估。

企业价值成本法评估简介

股东全部权益评估的成本法，也被称作为单项资产加总法等，最近又被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用成本法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

（一）流动资产评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收账款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。本次委估的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款、存货等 6 个部分。

1、货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金，货币资金一般按核实

后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款、其他货币资金，查阅相关对账单后按核实调整后的账面值作为评估值，对于外币账户按核实后的账面原币以评估基准日中国银行折算价折算成人民币评估。

2、应收款项的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

3、存货的评估

存货的评估原则上分为两大类，一类是为产品生产或管理所需的物资，例如原材料、低值易耗品等；一类是处于生产流程中的半成品和产成品。委估存货主要产成品，其主要评估方法如下：

(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作为评估值。

(2) 工程设计项目：本次评估按清查核实后的账面值作为评估值。

(3) 工程领用材料：本次评估按清查核实后的账面值作为评估值。

(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。

(二) 长期股权投资的评估

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。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是对长期投资单位用适当的方法单独进行评估，将评估结果按投资比例汇入母公司：

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

对控股的长期投资，净资产额应对被投资单位进行整体评估后按评估结果计算：

$$\text{控股的长期投资评估值} = \text{投资比例} \times \text{被投资单位基准日净资产评估值}$$

江苏八达园林股份有限公司的全资子公司常州森林投资有限公司和安徽春秋花木有限公司及控股子公司贵州中达园林建设有限公司采用成本法评估基准日净资产，各科目评估方法参见江苏八达园林股份有限公司。

（三）房屋建筑物的评估

本次评估所涉及的房屋建筑物均为工业非标准生产用房，故宜采用重置成本法进行评估。

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。

$$\text{计算公式：评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

（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：

$$\text{重置价值} = \text{工程造价} + \text{前期(专业)费用} + \text{管理费} + \text{资金成本}$$

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。

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。

(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 $\times 0.6$

(四) 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：

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

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。

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 K

其中：理论成新率 = $(1-d)^n$

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

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

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

1-d = 车辆使用首年后的成新率 N = 车辆经济耐用年限

1/N = 车辆平均年损耗率 n = 车辆实际已使用年限

k1 = 车辆原始制造质量

k2 = 车辆利用率（参考行驶里程数）

k3 = 车辆维护保养情况

k4 = 车辆运行状态

k5 = 车辆停放环境状况

（五）在建工程的评估

1、在建工程—土建

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。

（六）无形资产——土地使用权的评估

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土地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。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

土地使用权价值=交易实例地价×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×容积率修正

（七）长期待摊费用的评估

长期待摊费用在了解其合法性、合理性、真实性和准确性以及费用支出和摊余情况、了解形成新资产和权利及尚存情况的基础上，根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（八）递延所得税资产

递延所得税资产系某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。如企业计提各项准备、快速折旧、计提的不可税前列支的负债等，本次评估根据其形成的原因按照资产及负债实际评估的情况进行分析确认。

（九）负债的评估

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付的经济

债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

企业价值收益法评估简介

(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）评估方法

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：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} + \text{溢余资产}$

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

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；

Fi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

β ：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。

八、评估程序实施过程和情况

根据评估的相关规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2015年1月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于2015年1月正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2015）第011号。

2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，拟定评估方案和计划。

3、对委估资产进行清查核实

2015年1月19日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间约25天，并对子公司同时进行清查核实。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的

有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

本次评估中做出以下假设：

（一）总体性假设

1、持续经营假设

即假定委估资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率在正常波动范围内，无重大变化。

（二）收益法评估假设

1、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。

2、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；

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（农业产品征税范围注释）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。

十、评估结论

经成本法评估，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 93,422.87 万元，较账面净资产 75,987.51 万元评估增值 17,435.36 万元，增值率 22.95%。

成本法评估结果汇总表

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
长期应收款净额	20,808.33	20,808.33	0.00	0.00
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
长期待摊费用	1,908.91	1,908.91	0.00	0.00
递延所得税资产	1,827.84	0.00	-1,827.84	-100.00
资产总计	238,250.87	255,686.23	17,435.36	7.32
流动负债	124,378.03	124,378.03	0.00	0.00
非流动负债	37,885.33	37,885.33	0.00	0.00
负债总计	162,263.36	162,263.36	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	75,987.51	93,422.87	17,435.36	22.95

经收益法评估，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，较账面净资产 75,987.51 万元评估增值 90,012.49 万元，增值率 118.46%。

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			
资产总计	238,250.87			
流动负债	124,378.03			
非流动负债	37,885.33			
负债总计	162,263.36			
净资产（所有者权益）	75,987.51	166,000.00	90,012.49	118.46

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。

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。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2015 年 12 月 30 日止）。当基准日后委估资产状况、市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为北京深华新股份有限公司资产重组服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、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。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位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，恕不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有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资产占有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。

8、除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、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。使用重置成本法评估的资产，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。

10、在本次评估中，我们未考虑股权流动性对评估价值的影响，也未对控股权或少数股权等因素所可能产生的溢、折价对评估结果作任何调整。

11、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》，以该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

12、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在交通银行常州延陵支行开具 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。

13、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)
一、未到期的履约保函							
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
二、到期未撤销的履约保函							
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

14、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》。

15、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。

16、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。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告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或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

(1) 委托方；

(2) 其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2015 年 4 月 30 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

注册资产评估师：谢岭

注册资产评估师：万健华



张美灵

谢岭

万健华

2015 年 4 月 30 日

联系地址：上海市陆家嘴丰和路 1 号（港务大厦）7 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn