

---

# 企业价值评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买宋敏敏及李怡敏合计持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 70%股权项目评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2013】第 0569255 号



上海东洲资产评估有限公司

2013年10月22日

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

## 企业价值评估报告

(目录)

项目名称	内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买宋敏敏及李怡敏合计持有的浙江普天园林建筑发展有限公司70%股权项目评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2013】第 0569255 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 产权持有者	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位概况	6
三、 评估目的	10
四、 评估范围和评估对象	10
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	11
七、 评估依据	12
I. 经济行为依据	12
II. 法规依据	12
III. 评估准则	12
IV. 取价依据	12
V. 权属依据	13
VI. 参考资料及其他	13
八、 评估方法	13
I. 概述	13
II. 评估方法选取理由及其他说明	13
III. 收益法介绍	14
IV. 市场法介绍	15
九、 评估程序实施过程 and 情况	16
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	18
I. 概述	18
II. 结论分析	18
III. 其他	19
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告使用限制说明	21
I. 评估报告使用范围	21
II. 评估结论有效期	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	21
IV. 评估报告解释权	21
十四、 评估报告日	21
报告附件	23

## 企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买宋敏敏及李怡敏合计持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 70% 股权项目评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2013】第 0569255 号
委托方	内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	浙江普天园林建筑发展有限公司。
评估目的	内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司拟发行股份购买宋敏敏所持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 7.68% 股权，拟发行股份及支付现金购买李怡敏所持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 62.32% 股权。
评估基准日	2013 年 7 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截止 2013 年 7 月 31 日浙江普天园林建筑发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 286,129,040.10 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和市场法，对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 570,000,000.00 元。大写：伍亿柒仟万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2014 年 7 月 30 日。
重大特别事项	详见评估报告正文。

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 企业价值评估报告

(正文)

**特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。**

### 内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买宋敏敏及李怡敏合计持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 70% 股权所涉及的浙江普天园林建筑发展有限公司的股东全部权益价值在 2013 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买宋敏敏及李怡敏合计持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 70% 股权项目评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2013】第 0569255 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司（300355） 住所：呼和浩特市盛乐经济园区盛乐五街南侧 法定代表人：王召明 注册资本：人民币贰亿零伍佰肆拾陆万伍仟伍佰元 实收资本：人民币贰亿零伍佰肆拾陆万伍仟伍佰元 公司类型：股份有限公司（上市） 经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：城市园林绿化壹级（按照资质证书可承揽各种规模及类型的园林绿化工程；可承揽园林绿化工程中的整地、栽植、建筑及小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、桥梁、码头等园林设施及设备安装项目；可承揽各种规模及类型的园林绿化综合性养护管理工程；
--------	---

可从事园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的培育、生产和经营；可从事园林绿化技术咨询、培训和信息服务）（凭资质证书经营）；风景园林工程设计专项乙级（凭资质证书经营）；节水、抗旱植物的研发、生产、销售、推广及技术服务。（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可不得生产经营）

内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司致力于节约型生态建设，以蒙草研发培育、苗木花卉生产、园林景观设计施工、生态项目建设为主业。公司于 2012 年 9 月在深交所成功上市，股票简称“蒙草抗旱”。目前，公司已经形成以研发中心、蒙草生产基地、景观设计院及遍布各地的事业部组成的节约型生态建设产业链，形成了具有“三节（节水、节能、节地）、三耐（耐旱、耐寒、耐盐碱）、两低（低碳、低成本）、一高（高存活率）”特点的节约型生态建设发展模式。公司作为国家园林绿化一级企业，完成了一系列国家级、自治区级、地市级科研项目、重点工程，在市政园林、防风固沙、盐碱地改良、矿区及河道环境整治、水土保持、植被恢复等多领域创建了优秀项目成果。

## II. 产权持有者

本次评估产权持有者为宋敏敏及李怡敏。

## III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

## 二、被评估单位概况

名称：浙江普天园林建筑发展有限公司

住所：下城区直戒坛寺巷天苑公园

法定代表人：宋敏敏

注册资本：人民币叁仟叁佰伍拾陆万陆仟捌佰柒拾玖元

实收资本：人民币叁仟叁佰伍拾陆万陆仟捌佰柒拾玖元

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：服务：园林绿化工程、市政工程、建筑工程、室内外装饰工程、建筑幕墙工程，园林古建筑工程的技术开发、设计和施工（凭资质经营），轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、消防设施工程设计，承接照明工

程（除承装（修、试）电力设施），花卉、苗木租用，苗木、花卉培育；以自有资金投资实业；批发零售、手工制作：雕塑，鲜花盆景；批发、零售：花卉苗木，装饰材料，工艺美术品，建筑材料。

（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

浙江普天园林建筑发展有限公司是一家集园林绿化工程、市政工程、古建筑工程、风景园林工程设计、园林信息咨询、花卉培育租赁销售于一体的综合型企业，拥有城市园林绿化壹级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、建筑行业（建筑工程）甲级等资质。公司在业界较早注重品质管理和项目全程管理，获得了 ISO9001 系列质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证。公司拥有精良的施工机械，自有多处苗木基地，种类多、规格齐、品质优。公司从房地产景观起家，近年主要与高端和大型房企开展合作，与绿城、万科、开元、中海、中粮、华润、远洋、金地和越秀等知名企业建立了良好的合作关系。承建了一大批精品工程如绿城·青山湖玫瑰园、绿城·千岛湖度假公寓、万科·公望、宋都·大奇山郡、华润·置地中央公园、钱塘·梧桐公寓、金地·自在城、温州中梁·国宾一号等景观项目，受得了业主的肯定和社会各界的好评，在业内有较高的知名度。公司景观设计主要与境外公司和大型房企合作，承接了一系列高端景观项目，如绿城西子青山湖玫瑰园、绿城杭州西溪诚园、绿城云栖玫瑰园、绿城溪上玫瑰园、杭州休博园湖畔绿景项目景观设计、西安/慈溪银泰室外景观、华联进贤湾国际旅游度假区、温州马屿山公园等。

浙江普天园林建筑发展有限公司前身为“杭州天苑盆景有限公司”，成立于 1996 年 5 月 31 日，注册资本为人民币 50 万元，其中宋敏敏出资 45 万元、持股 90%；杭州市下城区天水地区红十字会出资 5 万元、持股 10%。

1999 年 6 月 18 日，根据股东会决议，杭州天苑盆景有限公司更名为“杭州天苑园林绿化工程有限公司”。

1999 年 6 月 20 日，根据股权转让协议，杭州市下城区天水地区红十字会将所持有的杭州天苑园林绿化工程有限公司 10%股权转让给了李怡敏。股权转让后，公司注册资本仍为人民币 50 万元，其中宋敏敏出资 45 万元、持股 90%；李怡敏出资 5 万元、持股 10%。

2000年5月18日,根据股东会决议,杭州天苑园林绿化工程有限公司增加注册资本人民币50万元。增资完成后,公司注册资本变为人民币100万元,其中宋敏敏出资90万元、持股90%;李怡敏出资10万元、持股10%。

2004年3月23日,根据股东会决议,杭州天苑园林绿化工程有限公司增加注册资本人民币38万元。增资完成后,公司注册资本变为人民币138万元,其中宋敏敏出资124.20万元、持股90%;李怡敏出资13.80万元、持股10%。

2004年5月12日,根据股东会决议,杭州天苑园林绿化工程有限公司增加注册资本人民币362万元。增资完成后,公司注册资本变为人民币500万元,其中宋敏敏出资450万元、持股90%;李怡敏出资50万元、持股10%。

2004年6月10日,根据股东会决议,杭州天苑园林绿化工程有限公司更名为“杭州天苑园林发展有限公司”。

2006年11月8日,根据股东会决议,杭州天苑园林发展有限公司增加注册资本人民币508万元。增资完成后,公司注册资本变为人民币1008万元,其中宋敏敏出资907.20万元、持股90%;李怡敏出资100.80万元、持股10%。

2007年10月9日,根据股东会决议,杭州天苑园林发展有限公司增加注册资本人民币1000万元。增资完成后,公司注册资本变为人民币2008万元,其中宋敏敏出资1204.80万元、持股60%;李怡敏出资803.20万元、持股40%。

2010年1月12日,根据股东会决议,杭州天苑园林发展有限公司增加注册资本人民币100万元。增资完成后,公司注册资本变为人民币2108万元,其中宋敏敏出资1264.80万元、持股60%;李怡敏出资843.20万元、持股40%。

2010年7月9日,根据股东会决议,杭州天苑园林发展有限公司更名为“浙江普天园林建筑发展有限公司”。

2011年2月1日,根据股东会决议,浙江普天园林建筑发展有限公司引入7名新股东向公司增资人民币3225万元(其中277.29万元计入注册资本,其余2977.71万元计入资本公积)。增资完成后,公司注册资本变为人民币2385.29万元,各股东持股比例如下:

股东名称	认缴及实缴出资额 (万元)	所占比例(%)
------	------------------	---------

宋敏敏	1264.8000	53.025
李怡敏	843.2000	35.35
陈荣	74.5403	3.125
无锡国联卓成创业投资有限公司	74.5403	3.125
重庆东吴创世投资有限公司	41.7426	1.75
苏州德睿亨风创业投资有限公司	22.3621	0.9375
众享石天万丰(天津)股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	22.3621	0.9375
顾海根	20.8713	0.875
徐福元	20.8713	0.875
<b>合计</b>	<b>2385.29</b>	<b>100.00</b>

2011年7月20日,根据股东会决议,上述7名新股东又向公司增资人民币9765万元(其中971.3979万元计入注册资本,其余8793.6021万元计入资本公积)。增资完成后,公司注册资本变为人民币3356.6879万元。

截止评估基准日2013年7月31日,浙江普天园林建筑发展有限公司的股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额 (万元)	所占比例(%)
宋敏敏	1264.8000	37.68
李怡敏	843.2000	25.12
陈荣	335.6688	10.00
无锡国联卓成创业投资有限公司	335.6688	10.00
重庆东吴创世投资有限公司	187.9745	5.60
苏州德睿亨风创业投资有限公司	100.7006	3.00
众享石天万丰(天津)股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	100.7006	3.00
顾海根	93.9873	2.80
徐福元	93.9873	2.80
<b>合计</b>	<b>3356.6879</b>	<b>100.00</b>

上述实收资本与注册资本一致,经立信会计师事务所有限公司杭州分所出具的“信会师杭验(2011)第26号”验资报告验证。

截止报告出具日,根据股权转让协议,上述7名新股东将所持有的浙江普天园林建筑发展有限公司合计37.2%股权转让给了李怡敏。股权转让后,公司注册资本仍为人民币3356.6879万元,股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额 (万元)	所占比例(%)
宋敏敏	1264.8000	37.68
李怡敏	2091.8879	62.32
<b>合计</b>	<b>3356.6879</b>	<b>100.00</b>

公司近年经营状况情况如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2011 年	2012 年	2013 年 1-7 月
营业收入	29,370.53	37,860.02	29,879.41
净利润	3,315.55	4,492.55	2,682.96
资产总额	31,638.77	40,739.34	46,113.04
负债总额	10,201.38	14,809.40	17,500.14
权益	21,437.39	25,929.94	28,612.90

上述数据摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

截止报告出具日，浙江普天园林建筑发展有限公司在账务设置上分公司本部、嘉兴分公司、石桥分公司，汇总抵消内部往来。

浙江普天园林建筑发展有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，营业税税率为 3%及 5%，增值税税率为 6%、13%及 17%。

### 三、评估目的

根据浙江普天园林建筑发展有限公司股东会决议，内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司拟发行股份购买宋敏敏所持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 7.68%股权，拟发行股份及支付现金购买李怡敏所持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 62.32%股权，本次评估为该经济行为所涉及的浙江普天园林建筑发展有限公司股东全部权益价值提供参考。

上述经济行为已经内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司董事会决议的同意。

### 四、评估范围和评估对象

本次评估对象系截至 2013 年 7 月 31 日浙江普天园林建筑发展有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截止 2013 年 7 月 31 日浙江普天园林建筑发展有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 461,130,419.78 元，其中：流动资产 439,399,964.68 元、非流动资产 21,730,455.10 元，其中：固定资产 11,023,420.53 元、在建工程 452,280.00 元、生产性生物资产 320,673.87 元、无形资产 57,687.56 元、长期待摊费用 1,624,289.60 元、递延所得税资产 8,252,103.54 元，负债 175,001,379.68 元，净资产 286,129,040.10 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于天城路 196 号白云大厦 2 幢 405 室的房地产建筑面积 271 平方米，设备 283 台（辆）。

另将企业账面未反映的“普天园林”商标、城市园林绿化壹级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、建筑行业（建筑工程）甲级资质及市政公用工程施工总承包叁级、园林古建筑工程专业承包叁级、建筑装修装饰工程专业承包叁级、建筑幕墙工程专业承包叁级资质纳入评估范围。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与本公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2013 年 7 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司董事会决议；
2. 浙江普天园林建筑发展有限公司股东会决议；
3. 评估业务约定书。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》；
8. 《中华人民共和国公司法》；
9. 其它法律法规。

### III. 评估准则

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. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；
5. 资产评估准则—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—企业价值；
8. 资产评估价值类型指导意见；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 企业国有资产评估报告指南。
11. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
12. 其它相关行业规范。

### IV. 取价依据

1. 评估基准日审计报告；
2. 重大的合同、协议；
3. 生产经营统计资料；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

5. 同花顺 iFinD 上市公司的有关资料;
6. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
7. 其他。

#### V. 权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告、股权转让协议;
2. 房屋所有权证、土地使用证、房屋租赁合同;
3. 车辆行驶证、商标注册证、资质证书。

#### VI. 参考资料及其他

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 被评估单位提供的资产评估明细表;
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
4. 其他有关价格资料。

### 八、评估方法

#### I. 概述

资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。

1. 成本法，也称资产基础法，是指以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值的评估方法。
2. 收益法是指通过被评估企业未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较，调整修正后得出评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

#### II. 评估方法选取理由及其他说明

本次评估主要采用收益法和市场法，主要基于以下原因：

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

被评估企业适用收益法及市场法评估：企业已具有一定规模，并且整体获利能力较强，适用收益法；同时，其所属行业类似上市公司

较多，上市公司股价及经营业务相关信息资料公开，故也具有采用市场法评估条件。

III. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。

评估公式

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务

企业价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值

经营性资产价值 = 未来收益期内各期收益的现值之和 P，即

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

其中：r—所选取的折现率

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后  $F_i$  不变，g 取零

$F_i$ —未来第 i 个收益期的预期收益额

n—预测期年限，一般为 5 年

评估思路

1. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，根据企业资产配置和使用情况确定非经营性净资产，参照企业营运模式和财务核算体系，建立收益法评估模型；

2. 根据评估假设条件，对企业未来收益分预测期和后续期二阶段。首先对企业提供的未来五年预测期的收益进行复核和分析，并经适当的调整；再对五年以后的后续期收益趋势进行分析判断和估算。本次评估假定 5 年之后收益水平按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑；

3. 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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

收益预测方法

本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。

收益期确定

目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。

折现率选取	<p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。</p> <p>WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。<math>WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]</math></p> <p>其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率 <math>\beta</math> 为公司风险系数 Rm 为市场平均收益率 MRP 为市场风险溢价 <math>\epsilon</math> 为公司特定风险调整系数</p>
非经营性资产（负债）	<p>非经营性资产是指与企业经营业务收益无直接关系的，包括收益法未预测的长期投资等。对该类资产单独评估后加回。</p>
IV. 市场法介绍	<p>市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。考虑到上市公司相关数据资料能够收集，本次采用参考企业比较法。</p>
计算公式	<p>股东全部权益价值 = 经营性股东全部权益价值 + 非经营性资产价值</p> <p>其中：经营性股东全部权益价值 = 经营性资产价值 - 付息负债</p> <p>经营性资产价值 = 委估企业相关财务指标 × 参考企业相应的价值比率 × 修正系数</p>
评估步骤	<p>首先，选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并通过交易股价计算对比公司的市场价值；</p> <p>其次，选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，如：NOIAT、EBIT、EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，并计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系“比率乘数”；</p>

最后，通过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化分析，计算出适用于被评估企业的比率乘数，从而得到委估对象的市场价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
  2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
  3. 指导企业填报资产评估申报表；
  4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
  5. 评估人员对管理层进行访谈，听取了企业营运模式，主要产品或服务业务，成本等收益现状的介绍；了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和行业前景；调查了企业所在行业的市场需求、竞争状况、企业优势、劣势；分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素；
  6. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；
  7. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
  8. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。
- 如果有评估程序受限的状况或收益法预测中对企业历史财务数据作出重大调整，在此需说明替代程序，以及上述处理对评估值的影响

程度。

## 十、评估假设

### （一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。
2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

### （二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使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等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，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。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

### （三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持

续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

### I. 概述

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 570,000,000.00 元。  
大写：伍亿柒仟万元整。

### II. 结论分析

经收益法评估，浙江普天园林建筑发展有限公司于评估基准日2013年7月31日，股东全部权益价值为人民币57,000.00万元。

经市场法评估，浙江普天园林建筑发展有限公司于评估基准日2013年7月31日，股东全部权益价值为人民币57,200.00万元。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。而市场法则是根据与被评估企业相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估企业各自特点分析确定被评估企业的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。该方法缺点是由于选取的指标毕竟无法完全反映出企业之间的差异，因此估值的针对性不如收益法。所以我们认为收益法的结论应该更切合被评估公司的实际情况，本次采用收益法作为最终的评估结论。

III. 其他

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	43,940.00			
非流动资产	2,173.04			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	1,102.34			
在建工程净额	45.23			
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额	32.06			
油气资产净额				
无形资产净额	5.77			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	162.43			
递延所得税资产	825.21			
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	<b>46,113.04</b>			
流动负债	17,500.14			
非流动负债				
<b>负债合计</b>	<b>17,500.14</b>			
<b>净资产（资产减负债）</b>	<b>28,612.90</b>	<b>57,000.00</b>	<b>28,387.10</b>	<b>99.21</b>

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2013年7月31日

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
4. 截止评估基准日，浙江普天园林建筑发展有限公司向宁波银行杭

州城东支行的的借款 4,000,000.00 元系由公司所拥有的“杭房权证江移字第 12144483 号”的房屋及其占有范围内的“杭江国用(2012)第 017462 号”土地使用权作为抵押。

5. 截止评估基准日,浙江普天园林建筑发展有限公司向宁波银行杭州城东支行的的借款 1,800,000.00 元系由公司股东宋敏敏及李怡敏所拥有的“杭房权证下更字第 11077902 号”及“杭房权证下更字第 11077903 号”的房屋及其占有范围内的“杭下国用(2011)第 007718 号”土地使用权作为抵押。

6. 截止评估基准日,浙江普天园林建筑发展有限公司向宁波银行杭州城东支行的的借款 1,500,000.00 元系由公司股东宋敏敏及李怡敏提供保证担保。

7. 根据宋敏敏、李怡敏、浙江普天园林建筑发展有限公司与华泰紫金(江苏)股权投资基金(有限合伙)于 2013 年 9 月 25 日签署的《股权收益权转让暨回购协议》、宋敏敏、李怡敏分别与华泰紫金(江苏)股权投资基金(有限合伙)于 2013 年 9 月 25 日签署的《股权质押合同》,宋敏敏、李怡敏分别将其持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 37.68%股权、25.12%股权的股权收益权转让给华泰紫金(江苏)股权投资基金(有限合伙),同时宋敏敏、李怡敏分别将其持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 37.68%股权、62.32%股权质押给华泰紫金(江苏)股权投资基金(有限合伙),并办理了股权质押登记。

8. 根据浙江普天园林建筑发展有限公司与杭州市笕桥镇黄家村三组村民、杭州市余杭区瓶窑镇窑北村经济联合社、杭州市余杭区瓶窑镇长命村村民委员会、杭州市余杭区良渚街道大陆村村民委员会签署的《终止协议》,浙江普天园林建筑发展有限公司不再向以上各方承租目标地块,《原协议》项下权利义务终止。浙江普天园林建筑发展有限公司承诺在 2013 年 12 月 31 日之前将目标地块上的苗木全部搬迁、处置完毕,并将目标地块交还给以上各方。

9. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

10. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项,在委托时和评估现

场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### II. 评估结论有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2013年7月31日起计算至2014年7月30日有效。
2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

#### III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

#### IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十四、评估报告日

本评估报告日为2013年10月22日。（本页以下无正文）

企业价值评估报告  
【2013】第 0569255 号  
(本页无正文)

评估机构

## 上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

杨黎鸣

Tel:021-52402166

孙业林

Tel:021-52402166

蒋骁

其他主要评估人员

都晨飞、苏文勋

报告出具日期

2013 年 10 月 22 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com  
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

## 企业价值评估报告

(报告附件)

项目名称 内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买宋敏敏及李怡敏合计持有的浙江普天园林建筑发展有限公司 70% 股权项目评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2013】第 0569255 号

### 序号 附件名称

1. 内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司董事会决议
2. 浙江普天园林建筑发展有限公司股东会决议
3. 浙江普天园林建筑发展有限公司审计报告
4. 内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司营业执照
5. 浙江普天园林建筑发展有限公司营业执照、公司章程、验资报告、股权转让协议
6. 浙江普天园林建筑发展有限公司房屋所有权证、土地使用证、房屋租赁合同
7. 浙江普天园林建筑发展有限公司车辆行驶证、商标注册证、资质证书
8. 委托方及资产占有方承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 注册资产评估师资格证书
14. 评估机构及注册资产评估师承诺函