

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厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股权涉及股东全部权益价值评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第 0008255 号



上海东洲资产评估有限公司

2016年01月26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、未来经营预测由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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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。

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厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0008255 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. 产权所有者	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位概况	6
三、 评估目的	12
四、 评估范围和评估对象	12
五、 价值类型及其定义	14
六、 评估基准日	14
七、 评估依据	14
I. 经济行为依据	14
II. 法规依据	14
III. 评估准则	15
IV. 取价依据	15
V. 权属依据	16
VI. 参考资料及其他	16
八、 评估方法	16
I. 概述	16
II. 评估方法选取理由及其他说明	16
III. 收益法介绍	16
IV. 市场法介绍	18
九、 评估程序实施过程和情况	19
十、 评估假设	20
十一、 评估结论	21
I. 概述	21
II. 结论分析	21
III. 其他	22
十二、 特别事项说明	23
十三、 评估报告使用限制说明	24
I. 评估报告使用范围	24
II. 评估结论有效期	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	24
IV. 评估报告解释权	24
十四、 评估报告日	25
报告附件	27

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厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0008255 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	厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司。
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及支付现金购买王再添等合计持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 60% 股权，本次评估为该经济行为所涉及的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股东全部权益价值提供参考。
评估基准日	2015 年 10 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截至 2015 年 10 月 31 日厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、在建工程、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 137,897,615.06 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 45,500.00 万元。 大写：肆亿伍仟伍佰万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截至 2016 年 10 月 30 日。
重大特别事项	详见评估报告特别事项说明。

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，且在合理假设条件下成立。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王再添等合计持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 60%股权所涉及的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司的股东全部权益价值在2015年10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厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0008255 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：人民币元肆亿陆仟捌佰柒拾陆万玖仟壹佰壹拾陆元 公司类型：其他股份有限公司(上市) 经营范围：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；羊草、冰草、苜蓿等牧草、生态种子生产；牧草种子批发零售。（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。）【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】

内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司成立于 2001 年 6 月，是以驯化本土植物进行生态修复的企业。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。2012 年 9 月，公司在深交所成功上市，股票简称“蒙草抗旱”，股票代码为 300355。

公司拥有国内领先的草原生态修复研究实力，拥有“抗旱植物研究院、荒漠地区生态研究所、盐碱地改良研究所、草原生态系统研究院、乡土植物研究院”等生态环境研究机构。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，是中国草原生态修复的引领者。

II. 产权持有者

本次评估产权持有者为王再添、陈金梅、邱晓敏、吴福荣、陈清岳、周兴平及厦门市翔安区鼎海龙投资合伙企业（有限合伙）。

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：厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司

住所：厦门市翔安区五星路 481 号巷北工业区贡香产业基地配套综合楼第四层东侧 A（该住所仅限作为商事主体法律文书送达地址）

法定代表人：王再添

注册资本：人民币贰仟伍佰壹拾壹万元整

公司类型：法人商事主体【有限责任公司（自然人投资或控股）】

经营范围：1、园林绿化工程施工、养护、规划、设计及业务咨询；园林古建筑工程；2、公路工程施工、养护；市政工程、土石方工程施工；交通、路灯、机电工程施工；（以上经营范围凭资质证书经营）；

3、环境卫生作业；4、绿化苗木栽培、销售；生物有机土制造、销售；5、室内植物装饰、租赁及切花和干花的生产销售、租赁；6、房地产管理。

厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司（以下简称“公司”）成立于 1998 年 8 月，由中国公路运输工会厦门市公路局委员会（以下简称“市公路局工会”）、福建省厦门市公路局厦门分局工会委员会（以下简称“厦门分局工会”）、福建省厦门市公路局同安分局工会委员会（以下简称“同安分局工会”）、福建省厦门市公路局集美分局工会委员会（以下简称“集美分局工会”）、中国公路运输工会厦门市公路局海沧分局委员会（以下简称“海沧分局工会”）共同出资组建，注册资本为人民币 500 万元，其中：市公路局工会出资 334 万元、占注册资本的 66.8%，厦门分局工会出资 41.5 万元、占注册资本的 8.3%，同安分局工会出资 41.5 万元、占注册资本的 8.3%，集美分局工会出资 41.5 万元、占注册资本的 8.3%，海沧分局工会出资 41.5 万元、占注册资本的 8.3%。

1999 年 10 月，根据股东会决议及章程修正案，公司申请增加注册资本人民币 500 万元。变更后，公司注册资本增至人民币 1000 万元，其中：市公路局工会出资 334 万元、占注册资本的 33.4%，厦门分局工会出资 166.5 万元、占注册资本的 16.65%，同安分局工会出资 166.5 万元、占注册资本的 16.65%，集美分局工会出资 166.5 万元、占注册资本的 16.65%，海沧分局工会出资 166.5 万元、占注册资本的 16.65%。

2003 年 1 月，根据股东会决议及股权转让协议，市公路局工会、厦门分局工会、同安分局工会、集美分局工会、海沧分局工会分别将所持有的 33.4%、16.65%、16.65%、16.65%、16.65%股权转让给王再添、陈金梅、詹毅、周兴平、吴福荣和郑量居。股权变更后，公司注册资本仍为人民币 1000 万元，其中：王再添出资 240 万元、占注册资本的 24%，陈金梅出资 200 万元、占注册资本的 20%，詹毅出资 150 万元、占注册资本的 15%，周兴平出资 150 万元、占注册资本的 15%，吴福荣出资 150 万元、占注册资本的 15%，郑量居出资 110 万元、占注册资本的 11%。

2006 年 7 月，根据股东会决议及章程修正案，公司申请增加注册资本人民币 1099 万元。变更后，公司注册资本增至人民币 2099 万元，

其中：王再添出资 504 万元、占注册资本的 24.01%，陈金梅出资 420 万元、占注册资本的 20.01%，詹毅出资 315 万元、占注册资本的 15.01%，周兴平出资 315 万元、占注册资本的 15.01%，吴福荣出资 315 万元、占注册资本的 15.01%，郑量居出资 230 万元、占注册资本的 10.96%。

2010 年 11 月，根据股东会决议及股权转让协议，郑量居、詹毅分别将所持有的 4.6891%、2.1591%股权转让给陈金梅；吴福荣、詹毅、周兴平分别将所持有的 5.6483%、0.1304%、6.9665%股权转让给王再添；郑量居将所持有的 6.2684%股权转让给陈清岳；詹毅将所持有的 12.7176%股权转让给邱晓敏。股权变更后，公司注册资本仍为人民币 2099 万元，其中：王再添出资 771.5225 万元、占注册资本的 36.7567%，陈金梅出资 563.7485 万元、占注册资本的 26.8578%，邱晓敏出资 266.9433 万元、占注册资本的 12.7177%，吴福荣出资 196.4417 万元、占注册资本的 9.3588%，周兴平出资 168.7726 万元、占注册资本的 8.0406%，陈清岳出资 131.5741 万元、占注册资本的 6.2684%。

2010 年 12 月，根据股东会决议及章程修正案，公司申请增加注册资本人民币 412 万元。变更后，公司注册资本增至人民币 2511 万元，其中：王再添出资 922.96 万元、占注册资本的 36.7567%，陈金梅出资 674.40 万元、占注册资本的 26.8578%，邱晓敏出资 319.34 万元、占注册资本的 12.7177%，吴福荣出资 235.00 万元、占注册资本的 9.3588%，周兴平出资 201.90 万元、占注册资本的 8.0406%，陈清岳出资 157.40 万元、占注册资本的 6.2684%。

2013 年 5 月，根据股东会决议及股权转让协议，股权发生变更后，股权结构情况如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
王再添	929.36	37.0115
陈金梅	680.80	27.1127
邱晓敏	156.95	6.2505
吴福荣	133.00	5.2967
陈清岳	95.00	3.7834
周兴平	81.20	3.2338
陈亚助	17.80	0.7089
林喜	38.40	1.5293
张建生	21.40	0.8523
胡祖盛	2.00	0.0796
姚丽莲	39.50	1.5731
刘珍	8.00	0.3186

林耀进	6.00	0.2389
陈金珠	3.00	0.1195
苏坤坪	60.00	2.3895
廖燕青	6.00	0.2389
陈南峰	3.00	0.1195
郑量居	20.30	0.8084
花健斌	10.80	0.4301
李义坤	1.30	0.0518
梁丽云	11.00	0.4381
陈雄英	11.0	0.4381
杨晓黎	3.0	0.1195
王燕芬	3.00	0.1195
陈林鹏	17.80	0.7089
吴秋萍	28.60	1.1390
谢荣娟	6.50	0.2589
王寿榕	7.80	0.3106
叶俊生	10.40	0.4142
苏结明	1.30	0.0518
苏佩英	1.30	0.0518
庄福龙	1.30	0.0518
刘秀霞	2.60	0.1035
钟明辉	3.90	0.1553
钟嘉升	13.00	0.5177
林龙江	1.69	0.0673
江信龙	.60	0.1035
吕水景	1.30	0.0518
梁树荣	2.60	0.1035
陈杰	19.00	0.7569
李世行	12.00	0.4779
吴琼瑶	6.00	0.2389
黄少铭	2.00	0.0796
郑镜佳	2.00	0.0796
练志鹏	5.00	0.1991
张燕菲	1.00	0.0398
陈湘泽	19.50	0.7766
合计	2,511.00	100.00

2013年12月，根据股东会决议及股权转让协议，王再添、陈亚助等42名自然人将其持有的鹭路兴股权转让给上述42名自然人共同投资设立的厦门市翔安区鼎海龙投资合伙企业（有限合伙）。股权变更后，公司注册资本仍为人民币2511万元，其中：王再添出资879.36万元、占注册资本的35.0203%，陈金梅出资680.80万元、占注册资本的27.1127%，邱晓敏出资156.95万元、占注册资本的6.2505%，吴福荣出资133.00万元、占注册资本的5.2967%，陈清岳出资95.00万元、占注册资本的3.7834%，周兴平出资81.20万元、占注册资本的

3. 2338%，厦门市翔安区鼎海龙投资合伙企业（有限合伙）出资 484.69 万元、占注册资本的 19.3027%。

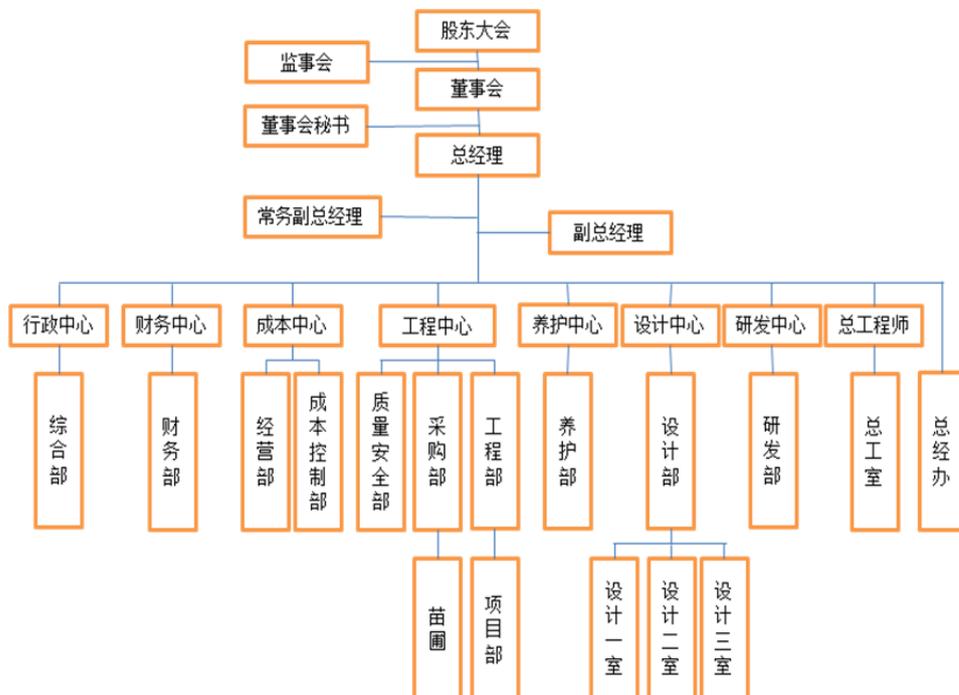
厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司主要主业为园林绿化工程施工、设计、养护，是福建省最早一批取得园林绿化一级资质企业。在经过十几年的摸索后，公司逐渐形成了一套规范的养护管理模式，并积累了丰富养护经验。目前公司拥有城市园林绿化企业一级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、建筑业企业资质（包括公路工程施工总承包三级资质、公路路面工程专业承包三级资质、公路路基工程专业承包三级（暂定）资质、市政公用工程施工总承包三级资质）、公路养护工程施工从业资质证书、福建省环境卫生作业企业资质甲级证书。公司坚持“生态园林、精致园林”的思路，以新颖、美观、实用的规划设计、高效优质的工程施工完成了一系列国家、省、市重点绿化工程。目前业务范围覆盖全国各地。

公司长期注重品牌建设，不断通过质量、诚信和服务来打造企业品牌，坚持走科技兴业之路，加大投入，积极开展科研攻关，努力提高综合实力和市场竞争力，在园林绿化行业内有着较强的影响力。公司所获的主要奖项有：（1）中国城市园林绿化行业综合竞争力全国百强企业（排名第 25 名）；（2）中国城市园林绿化行业综合竞争力全国十佳园林设计企业（排名第 9 名）；（3）中国园林绿化综合竞争力百强企业；（4）中国园林绿化 AAA 级信用施工示范单位；（5）山东省建筑工程质量“泰山杯”省优质工程奖；（6）福建省住房城乡建设系统“和谐企业”称号；（7）福建省建筑业专业承包二十强企业；（8）福建省园林绿化施工企业先进企业；（9）厦门市景观绿化建设行业协会先进企业、十强企业；（10）厦门市工商行政管理局守合同重信用单位；（11）第五届中国国际园林花卉博览会组委会大奖；（12）第六届中国国际园林花卉博览会组委会室外展园金奖、设计奖、植物配置奖；（13）中国风景园林学会优秀园林工程金奖、铜奖；（14）福建省风景园林学会“园林杯”优秀园林绿化工程金奖、银奖、铜奖；（15）厦门市景观绿化建设行业协会“白鹭杯”园林景观绿化优质工程奖。

公司组织机构分工明确，下设工程中心、设计中心、养护中心、行政中心、成本中心、财务中心、研发中心等多个中心并有十多个养护班站。公司通过了管理体系的认证：质量管理体系认证（IS9001）；环境管理体系认证（IS014001）；职业健康安全管理体系认证

(OHSAS18001)。

企业组织架构如下：



截至评估基准日 2015 年 10 月 31 日，厦门鹭路兴绿化工程建设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（%）
王再添	879.36	35.0203
陈金梅	680.80	27.1127
邱晓敏	156.95	6.2505
吴福荣	133.00	5.2967
陈清岳	95.00	3.7834
周兴平	81.20	3.2338
厦门市翔安区鼎海龙投资合伙企业 (有限合伙)	484.69	19.3027
合计	2,511.00	100.00

上述实收资本与注册资本一致，经厦门中圣会计师事务所有限公司出具的“厦中圣所验字（2010）第 079 号”验资报告及股权转让协议验证。

公司近年经营状况情况如下：

单位：万元

项目\年份	2013 年	2014 年	2015 年 1-10 月
营业收入	18,166.60	18,640.91	22,207.13
净利润	2,919.94	4,115.09	3,613.76
项目\年份	2013 年	2014 年	2015 年 10 月
资产总额	16,878.42	20,304.30	25,447.30

负债总额	9,248.12	8,872.79	11,657.53
净资产	7,630.29	11,431.51	13,789.76

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。

截至报告出具日，厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司在账务设置上分公司本部、深圳分公司、第一分公司，汇总抵消内部往来。

厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 6%，营业税为 3%或 5%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 5%或 7%、3%、2%，所得税税率为 25%。

三、评估目的

根据厦门鹭路兴绿化工程建设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及支付现金购买王再添所持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 21.01%股权，拟发行股份及支付现金购买陈金梅所持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 16.27%股权，拟发行股份及支付现金购买邱晓敏所持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 3.75%股权，拟发行股份及支付现金购买吴福荣所持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 3.18%股权，拟发行股份及支付现金购买陈清岳所持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 2.27%股权，拟发行股份及支付现金购买周兴平所持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 1.94%股权，拟发行股份及支付现金购买厦门市翔安区鼎海龙投资合伙企业（有限合伙）所持有的厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司 11.58%股权，本次评估为该经济行为所涉及的厦门鹭路兴绿化工程建设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 2015 年 10 月 31 日厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股东全部权益。本次评估范围系截至 2015 年 10 月 31 日厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司的全部资产和负债。审计后账面总资产 254,472,953.42 元，其中：流动资产 235,438,348.70 元、非流动资产 19,034,604.72 元，其中：投资性房地产 4,373,075.11 元、固定资产 6,358,970.32 元、在建工程 21,647.71 元、无形资产 39,486.84

元、长期待摊费用 1,078,569.27 元、递延所得税资产 7,162,855.47 元，负债 116,575,338.36 元，净资产 137,897,615.06 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审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于嘉禾路 170 号嘉莲大厦 B 栋 401 的房产建筑面积 1,749.95 平方米、位于嘉禾路 170 号嘉莲大厦 B 栋 402 的房产建筑面积 1,887.58 平方米及设备 301 台（辆）。

另将企业账面未反映的资质、商标、专利及域名纳入评估范围。

资质

厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司拥有的资质主要有：城市园林绿化企业一级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、建筑业企业资质（包括公路工程施工总承包三级资质、公路路面工程专业承包三级资质、公路路基工程专业承包三级（暂定）资质、市政公用工程施工总承包三级资质）、公路养护工程施工从业资质证书、福建省环境卫生作业企业资质甲级证书。

商标

厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司申报的商标明细如下：

序号	注册项目编号	核定服务项目	注册有效期限
1	第 5546670 号	第 44 类	自 2009 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日止
2	第 5546671 号	第 37 类	自 2009 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日止
3	第 5546672 号	第 36 类	自 2009 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日止

专利

厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司申报的专利明细如下：

序号	专利名称	专利类型	申请号
1	城市公路绿化带自动灌溉系统	实用新型	ZL 2013 2 0279298.5
2	城市河道驳岸绿化生态带	实用新型	ZL 2013 2 0279278.8
3	基于无线通信网络的园林灌溉系统	实用新型	ZL 2013 2 0279297.0
4	建筑物垂直绿化系统	实用新型	ZL 2013 2 0279277.3
5	农药喷雾枪	实用新型	ZL 2011 2 0013364.5
6	生活废水循环利用灌溉系统	实用新型	ZL 2013 2 0279276.9
7	用于大型苗木移植的高吸水性树脂入栓	实用新型	ZL 2013 2 0279296.6
8	用于公路岩石边坡快速生态恢复的植生盘	实用新型	ZL 2013 2 0279279.2
9	用于建筑物顶面绿化的绿化结构	实用新型	ZL 2013 2 0279280.5
10	针式蛀孔清理器	实用新型	ZL 2011 2 0013343.3

域名

厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司申报的域名明细如下：

序号	域名	注册有效期限	证书编号
1	xmlx.com	自 2003 年 1 月 3 日至 2021 年 1 月 3 日止	3c5ce3f659fb1d385e76d

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与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2015年10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. 厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第12号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；

6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306号；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941号；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号；
12. 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—企业价值；
9. 资产评估价值类型指导意见；
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
11. 评估机构业务质量控制指南；
12. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
13. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
2. 评估基准日审计报告；
3. 重大的合同、协议；
4. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
5. 生产经营统计资料；
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
7. 同花顺 iFinD 上市公司的有关资料；

8. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
9. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 土地房屋权证、车辆行驶证、资质证书、商标证书、专利证书、域名证书。

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，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。
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. 市场法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行比较，计算适当的比率或经济指标，加以调整修正后得出被评估对象价值的方法。

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比较法，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；而由于近期园林行业发行股份购买资产案例较多，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

评估模型及公式

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，然后再加上溢余资产、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。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 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。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

收益预测过程

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

折现率选取

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。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）。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。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

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

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：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$$

其中：Rf 为无风险报酬率
 β 为公司风险系数
MRP 为市场风险溢价
 ϵ 为公司特定风险调整系数

溢余及非经营性资产负债 溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。
非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

IV. 市场法介绍

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。考虑到近期园林行业发行股份购买资产案例较多，本次采用交易案例比较法。

- (1) 选取近期园林行业发行股份购买资产案例；
- (2) 剔除对比公司基准日溢余资产及非经营性资产评估值、上一完整年度非经常性损益；
- (3) 计算对比公司调整后 P/E；
- (4) 根据对比公司和标的公司的相关指标，分析修正；
- (5) 结合标的公司上一完整年度剔除非经常性损益后净利润与比准 P/E，计算标的公司经营性资产评估值。
- (6) 加上标的公司基准日非经营性资产评估值，得出标的公司评估

计算公式

值。

标的公司评估值 = 标的公司经营性资产评估值 + 标的公司基准日非经营性资产评估值

标的公司经营性资产评估值 = 标的公司上一完整年度剔除非经常性损益后净利润 × 对比公司调整后 P/E × 修正系数

对比公司调整后 P/E = (对比公司交易价格 - 对比公司基准日溢余资产及非经营性资产评估值) / 对比公司上一完整年度剔除非经常性损益后净利润

九、评估程序实施过程和情况

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和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 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、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。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企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。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。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。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。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，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，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

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。

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 45,500.00 万元。大写：肆亿伍仟伍佰万元整。

II. 结论分析

经收益法评估，厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司于评估基准日2015年10月31日，股东全部权益价值为人民币45,500.00万元，比审计后账面净资产增值31,710.24万元，增值率229.95%。

经市场法评估，厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司于评估基准日2015年10月31日，股东全部权益价值为人民币46,800.00万元，比审计后账面净资产增值33,010.24万元，增值率239.38%。

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	23,543.83			
非流动资产	1,903.46			
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	437.31			
固定资产净额	635.90			
在建工程净额	2.16			
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	3.95			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	107.86			
递延所得税资产	716.29			

其他非流动资产				
资产合计	25,447.30			
流动负债	11,657.53			
非流动负债				
负债合计	11,657.53			
净资产(资产减负债)	13,789.76	45,500.00	31,710.24	229.95

(金额单位:万元)
评估基准日:
2015年10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股东权益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. 截至评估基准日，厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司向中国建设银行股份有限公司厦门市分行的借款 14,000,000.00 元系由公司所拥有的“厦国土房产证第 00934706 号”房产作为抵押。
5. 截至评估基准日，厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司向中国建设银行股份有限公司厦门市分行的借款 6,000,000.00 元系由福建金海峡融资担保有限公司提供保证担保，厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司用其所拥有的“厦国土房产证第 00934706 号”房产对此项担保进行反担保。
6. 截至评估基准日，厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司向招商银行股份有限公司厦门分行的借款 22,000,000.00 元系由公司所拥有的“厦国土房产证第 00934708 号”房产作为抵押。
7. 根据广东省从化市人民法院出具的“(2014)穗从法初字第 955 号”民事裁定书，被告广州市宏都房地产有限公司应于 2015 年 1 月 5 日前支付原告方厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司工程款 2,683,083.00 元及逾期利息。截至评估基准日，广州市宏都房地产有限公司尚有 2,683,083.00 元及逾期利息未交付厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司。
8. 截至评估基准日，厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司为厦门翔耀实业有限公司向中国建设银行股份有限公司的借款 14,900,000.00 元提供保证担保，该担保已于 2015 年 12 月 18 日解除。

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。

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. 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时有效，即自评估基准日2015年10月31日至2016年10月30日。
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

本评估项目涉及国有资产，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，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。

企业价值评估报告

【2016】第 0008255 号

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 01 月 26 日。（本页以下无正文）

企业价值评估报告

【2016】第 0008255 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

首席评估师

梁彬

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

杨黎鸣

Tel:021-52402166

朱淋云

Tel:021-52402166

蒋骁

其他主要评估人员

田宇、施江蕾

报告出具日期

2016 年 01 月 26 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厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股权涉及股东全部权益价值评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2016】第 0008255 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. 厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司股东会决议
3. 厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司审计报告
4. 内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司营业执照
5. 厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司营业执照、公司章程、验资报告等
6. 厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司土地房屋权证、车辆行驶证、资质证书、商标证书、专利证书、域名证书
7. 委托方及资产占有方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 注册资产评估师资格证书
13. 评估机构及注册资产评估师承诺函