

评估报告共三册
本册为第二册

京蓝科技股份有限公司拟收购天津市北方创业园

林股份有限公司部分股权项目

资产评估说明

中联评报字[2017]第 106 号

中联资产评估集团有限公司

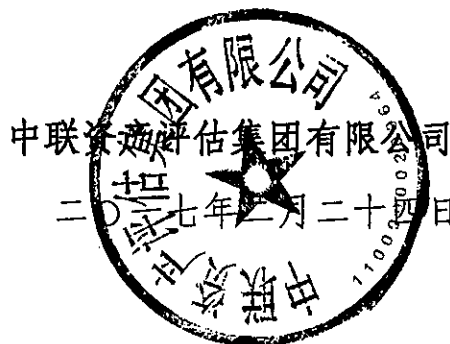
二〇一七年二月二十四日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	8
第四部分	资产基础法评估技术说明	14
一、	流动资产评估技术说明	14
二、	长期投资评估技术说明	21
三、	固定资产评估技术说明	39
四、	无形资产—其他无形资产评估技术说明	60
六、	长期待摊费用	78
七、	递延所得税资产	78
八、	负债评估技术说明	79
第五部分	收益法评估技术说明	82
第六部分	评估结论及其分析	137
一、	评估结论	137
二、	其他事项说明	139
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	1

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门核准(备案)审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象是天津市北方创业园林股份有限公司的股东全部权益。评估范围为天津市北方创业园林股份有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 123,299.98 万元、负债 84,641.37 万元、净资产 38,658.61 万元。具体包括流动资产 108,157.60 万元，非流动资产 15,142.38 万元；流动负债 60,066.37 万元；非流动负债 24,575.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

委托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。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 72,040.25 万元，占评估范围内总资产的 58.43%。主要为存货、房屋建筑物和设备类资产。这些资产具有以下特点：

(1)实物资产主要分布在天津市北方创业园林股份有限公司的办公区、苗圃及项目工地。

(2)存货包括消耗性生物资产和工程施工，其中消耗性生物资产为企业持有的白蜡、垂柳、刺槐、法桐、银杏、柳树等落叶乔木，朝鲜槐、金叶榆等观赏乔木，碧桃、海棠、红叶李、金叶女贞球、榆叶梅等花灌木，以及果树和其他苗木；工程施工为滨州园林绿地综合改造提升项目

(二标段)、官港森林公园一期景观工程、津南污水处理厂(纪庄子污水处理厂迁建)项目(八合同)绿化工程、天津市滨海新区独流碱河森林郊野公园一期、天津高新区环亚运动公园二期分包工程等尚未结算的工程款。

(3) 构筑物位于天津市北方创业园林股份有限公司静海、清远等苗圃内。申报构筑物无地基沉降,墙体无开裂现象,屋面防水维护良好,门窗开启正常,墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

(4) 设备类资产主要是机器设备、车辆和电子设备。机器设备包括挖掘机、装载机、金峰打药机、割草机、割灌机、集装箱、拖拉机等;车辆包括为丰田超越 5TFDW5F1、解放牌载货汽车 CA1042K26L2-3D、江淮 HFC6500A3C7F、奥迪 WAUAY54L79D、奥迪 FV7251BBCEG、三轮汽车时风 7Y-1150A32、喷洒车程力威牌 CLW5071GPS4、自卸三轮汽车 7YP-1150D6 等;电子设备包括复印机、空调、打印机、笔记本电脑、办公家具等。设备类资产使用效率高、状态完好运转正常。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录无形资产—其他无形资产为企业外购的 3 项用友软件和广联达工程造价软件。截至评估基准日软件正常使用。

(四)企业申报的账外资产的类型、数量

天津市北方创业园林股份有限公司申报的帐外资产包括:57 项专利技术以及 26 项商标。其中企业自主研发的发明专利 1 项,实用新型专利所有权 35 项、授权的实用新型、发明专利 21 项,目前均在专利保护期内,涉及园林景观、园林绿化技术、景观水体净化技术、盐碱土壤改良相关等专业领域。截至评估基准日均在使用。具体情况请见下列各表:

表 3-1 专利证书明细

序号	内容或名称	取得日期	申请日期	专利号或注册号	类型
1	净化景观水体浮床	2015/3/25	2014/11/3	2014206435303	实用新型
2	一种带有 USB 插口的户外座椅	2015/4/15	2014/12/13	2014207840621	实用新型
3	景观生态植物箱	2015/1/14	2014/11/3	2014206435271	实用新型
4	一种新型夜用垃圾车	2012/7/11	2011/11/21	2011204625121	实用新型
5	新型卵石拼花园林道路预制件	2011/6/29	2010/11/3	2010205891103	实用新型
6	新型仿真园林山石	2011/6/29	2010/11/3	2010205891457	实用新型
7	新型园林专用梯子	2011/6/29	2010/11/3	2010205891550	实用新型
8	新型园林高枝夹剪	2011/6/29	2010/11/3	201020589171X	实用新型
9	新型园林路面砖	2011/6/29	2010/11/3	2010205891832	实用新型
10	新型园林景观水池移动清洁装置	2011/6/29	2010/11/3	2010205891635	实用新型
11	新型太阳能园林灯	2011/8/10	2010/11/3	2010205891866	实用新型
12	新型园林艺术步行道板	2011/8/10	2010/11/3	2010205891989	实用新型
13	新型园林垃圾桶	2011/6/29	2010/11/3	2010205892021	实用新型
14	新型夜光防盗园林道钉	2011/10/26	2010/11/3	2010205892197	实用新型
15	新型带工具箱的园林凳	2011/7/26	2010/11/3	2010205892110	实用新型
16	新型夜光仿生植物	2012/7/11	2011/9/15	2011203449993	实用新型
17	仿生树园林路灯	2012/5/9	2011/9/15	2011203450026	实用新型
18	新型触动式地灯	2012/5/16	2011/9/15	2011203450115	实用新型
19	植物垃圾箱	2012/5/30	2011/9/14	2011203430713	实用新型
20	新型园林绿化砖	2012/5/23	2011/9/14	2011203430728	实用新型
21	新型园林锄头	2012/5/30	2011/9/14	2011203430732	实用新型
22	新型声波驱蚊园林座椅	2012/5/16	2011/9/14	2011203430997	实用新型
23	新型声波驱蚊仿生植物	2012/5/16	2011/9/14	2011203431010	实用新型
24	带有排水功能的温室大棚支架	2012/5/23	2011/9/14	201120343103X	实用新型
25	可折叠图形观赏棚	2012/6/20	2011/9/14	2011203431063	实用新型
26	新型镂空式排水防臭井盖	2012/8/22	2011/9/14	2011203431078	实用新型
27	驱虫式园林路灯	2012/5/30	2011/9/14	2011203431097	实用新型
28	盆栽式装饰吊灯	2012/5/30	2011/9/14	201120343110X	实用新型
29	新型光控仿生植物	2012/5/16	2011/9/9	2011203377942	实用新型
30	多层式盆景承载器	2012/5/30	2011/9/9	2011203377815	实用新型
31	新型风感灌溉喷头	2012/5/30	2011/9/9	2011203377800	实用新型
32	新型音乐灌溉喷头	2012/5/30	2011/9/9	2011203378076	实用新型
33	单体植物保护罩	2012/5/23	2011/9/9	2011203378127	实用新型
34	新型花具	2012/5/23	2011/9/16	2011203472631	实用新型

序号	内容或名称	取得日期	申请日期	专利号或注册号	类型
35	新型可伸缩扫帚	2012/7/25	2011/9/16	2011203472650	实用新型
36	新型园林高枝剪	2012/5/30	2011/9/16	2011203472720	实用新型
37	园林可移动梯子	2012/5/30	2011/9/16	2011203472504	实用新型
38	自携可伸缩支架式盆景承载器	2012/5/16	2011/9/16	2011203472735	实用新型
39	新型指示灯废物箱	2012/6/6	2011/9/16	201120347274X	实用新型
40	简易手动螺旋挖坑器	2012/5/30	2011/9/15	2011203450149	实用新型
41	装饰仿生树电话亭	2012/6/6	2011/9/15	2011203449705	实用新型
42	新型夜光园林座椅	2012/5/16	2011/9/15	2011203449989	实用新型
43	藤本植物路灯	2012/5/16	2011/9/15	2011203449936	实用新型
44	新型地图扶手园林座椅	2012/5/16	2011/9/15	201120344996X	实用新型
45	一种集水型垂直绿化模块	2012/7/25	2011/11/4	2011204329062	实用新型
46	新型球形陶粒填料	2012/7/25	2011/11/4	2011204316753	实用新型
47	一种简易型树木支撑架	2013/3/6	2012/8/17	2012204085363	实用新型
48	一种有机肥条垛式好氧发酵通气管	2013/3/6	2012/8/17	2012204085382	实用新型
49	一种草坪染色剂	2014/10/15	2011/3/3	2011100508142	发明
50	一种由植物制成的防治柿子树虫害的农药	2014/12/10	2011/11/4	2011103448675	发明
51	一种盐碱土绿化草种丸粒化的配方	2015/1/7	2012/5/30	2012101747018	发明
52	一种观花植物生长延缓剂	2014/10/15	2012/4/23	2012101185896	发明
53	一种有机肥料及其制备方法	2015/7/8	2012/6/8	201210186596X	发明
54	一种具有杀虫功效的植物表面清洗剂	2015/8/26	2012/7/11	2012102379013	发明
55	一种调节新疆野苹果生长的营养液	2015/3/25	2012/8/3	2012102754714	发明
56	一种具有加热及搅拌功能的沼气发酵罐	2014/9/10	2013/12/24	2013208386059	实用新型
57	一种内置进料管的新型沼气发酵罐	2014/12/10	2014/7/31	201420432419X	实用新型

表 3-2 商标证书明细表

序号	内容或名称	取得日期	专利号或注册号	商标类别	权利人
1		2011/7/7	8199215	37	北方园林
2		2011/4/14	8189515	21	北方园林
3		2011/12/21	8874854	1	北方园林
4		2013/9/14	10969226	9	北方园林
5		2011/5/7	8199099	35	北方园林
6		2013/9/14	10969227	5	北方园林

序号	内容或名称	取得日期	专利号或注册号	商标类别	权利人
7		2011/4/14	8189473	7	北方园林
8		2013/9/14	10969224	16	北方园林
9		2013/9/14	10969225	12	北方园林
10		2011/5/14	8189492	11	北方园林
11		2013/9/21	10969221	25	北方园林
12		2011/4/14	8189506	20	北方园林
13		2013/9/14	10969229	3	北方园林
14		2013/9/14	10969228	4	北方园林
15		2013/9/14	10969230	2	北方园林
16		2013/9/14	10969223	17	北方园林
17		2013/10/21	11048686	28	北方园林
18		2011/5/14	8189523	40	北方园林
19		2010/12/28	7665818	44	北方园林
20		2011/5/14	8189486	8	北方园林
21		2013/9/14	10969222	22	北方园林
22		2011/4/14	8189436	1	北方园林
23		2013/10/21	11048683	43	北方园林
24		2011/4/14	8189457	6	北方园林
25		2013/10/21	11048684	42	北方园林
26		2013/10/21	11048685	31	北方园林

(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)

本次评估中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告, 审计报告的审计范围与本次评估报告的评估范围与评估对象相同。

除此之外, 未引用其他机构报告内容。

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

评估项目组在进入现场尽职调查前，制定现场尽职调查计划，按资产类型和分布特点，分成流动资产小组、固定资产小组和其他资产小组，于2015年11月中旬进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2015年11月中旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

经现场尽职调查，未发现天津市北方创业园林股份有限公司存有实

质影响资产清查的事项。

(三)资产清查核实结论

1、天津市北方创业园林股份有限公司抵押担保情况:

(1)2015年12月7日,天津市北方创业园林股份有限公司取得了中国民生银行股份有限公司天津分行综合授信2,000万元(编号:公授信字第21-1500000194294号),并取得了中国民生银行股份有限公司天津分行提供的流动资金借款2000万元(编号:公借贷字第21-11500000195119),贷款期限自2015年12月8日至2016年12月8日。

天津市北方创业市政工程集团有限公司与中国民生银行股份有限公司天津分行于2015年12月7日签署了最高额保证合同(编号:公高保字DB1500000148594),天津市北方创业市政工程集团有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供2,000万元的最高额保证;

高学刚与中国民生银行股份有限公司天津分行于2015年12月7日签署了最高额担保合同(编号:DB1500000148600),高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供2,000万元的最高额保证担保。

(2)2016年3月22日,天津市北方创业园林股份有限公司取得了北京银行股份有限公司天津空港支行综合授信5,000万元(编号:0333810);

天津北方创业市政工程集团有限公司与北京银行股份有限公司天津空港支行于2016年3月22日签署了最高额抵押合同(编号:0333810_003),将其持有的土地使用权(0519-(12)-010-01爱字9805)和房屋建筑物(房地证津字第102031110908)进行了抵押,为天津市北方创业园林股份有限公司提供5,000万元的最高额抵押担保;

天津市北方创业市政工程集团有限公司与北京银行股份有限公司

天津空港支行签署了最高额保证合同（编号：0333810_001），天津市北方创业市政工程集团有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供 5,000 万元的最高额保证担保；

高学刚与北京银行股份有限公司天津空港支行签署了最高额保证合同（编号：0333810_002），高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供 5,000 万元的最高额保证担保；

2016 年 4 月 5 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了北京银行股份有限公司天津空港支行提供的流动资金借款 4,500 万元（编号：0337292），贷款期限自首次提款日起一年。

（3）2016 年 6 月 6 日，天津市灵感园林景观工程有限公司与大连银行股份有限公司天津支行签署了最高额抵押合同（编号：DLQ 津 201606220080），将其持有的房地产（房地证津字第 102031525114 号）进行了抵押，天津市北方创业园林股份有限公司提供 3,300 万元的最高额抵押担保；

高学刚（编号：DLQ 津 201606220080）和张颖（编号：DLQ 津 201606220080）与大连银行股份有限公司天津支行签署了最高额保证合同，为天津市北方创业园林股份有限公司提供 3,300 万元的最高额保证担保；

天津市北方创业园林股份有限公司通过上述最高额抵押合同和最高额保证合同取得了大连银行股份有限公司天津支行综合授信 3,000 万元（编号：DLQ 津 201606220080）；

2016 年 7 月 19 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了大连银行股份有限公司天津支行提供的流动资金借款 3,000 万元（编号：DLQ 津 201607190053），贷款期限自 2016 年 7 月 19 日至 2017 年 7 月 12 日。

(4) 2016年8月8日,天津市北方创业园林股份有限公司取得了中国光大银行股份有限公司天津分行综合授信9,000万元(编号:TJHZD综2016004号);

天津北方创业市政工程集团有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同(编号:TJHZD高质2016013),将对天津市北方创业园林股份有限公司的股权进行了质押;

高学刚与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同(编号:TJHZD高质2016014),将对天津市北方创业园林股份有限公司的股权进行了质押;

天津市北方创业园林股份有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同(编号:TJHZD高质2016015),将其现有及未来一年产生的全部应收账款进行了质押;

2016年8月12日,天津北方创业市政工程集团有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额保证合同(编号:TJHZD高保2016011),天津北方创业市政工程集团为天津市北方创业园林股份有限公司提供9,000万元的最高额保证担保;

高学刚(编号:TJHZD高保2016011)、张颖(编号:TJHZD高保2016013)、高作宾(编号:TJHZD高保2016014)、杜文英(编号:TJHZD高保2016015)、高学强(编号:TJHZD高保2016016)、高作明(编号:TJHZD高保2016017)和杨春雨(编号:TJHZD高保2016018)与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额保证合同,为天津市北方创业园林股份有限公司提供9,000万元的最高额保证担保;

2016年8月18日,天津市北方创业园林股份有限公司取得了中国光大银行股份有限公司天津滨海分行提供的流动资金借款4,000万元(编号:TJHZD流贷2016009),贷款期限自2016年8月18日至2017

年 8 月 17 日止。

(5) 2016 年 5 月 25 日, 天津市北方创业园林股份有限公司取得了上海浦东发展银行股份有限公司天津分行提供的流动资金借款 450 万元 (编号: SPDB201412), 贷款期限自 2016 年 5 月 25 日至 2017 年 5 月 25 日;

天津市东方海鑫中小企业担保有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签署了保证合同 (编号: SPDB201203), 天津市东方海鑫中小企业担保有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供 450 万元的保证担保;

高学刚与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签署了保证合同, 高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供 450 万元的保证担保。

2、天津市北方创业园林股份有限公司借款情况如下:

截至评估基准日, 天津市北方创业园林股份有限公司取得如下借款:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	借款单位	到期日	年利率%	币种	账面价值	抵押担保情况
1	民生银行天津海河支行	2015/12/8	创业园林	2016/12/8	5.22%	人民币	20,000,000.00	
2	北京银行天津空港支行	2016/4/5	创业园林	2017/4/4	5.22%	人民币	45,000,000.00	土地使用权和房屋建筑物抵押
3	大连银行天津保税支行	2016/7/19	创业园林	2017/7/12	6.09%	人民币	30,000,000.00	房地产抵押
4	光大银行天津空港支行	2016/8/19	创业园林	2017/8/17	5.4375%	人民币	40,000,000.00	股权和应收账款质押
5	浦发银行天津分行	2016/5/25	创业园林	2017/5/25	5.22%	人民币	4,500,000.00	
6	滨海农商银行	2015/5/1	创业园林	2018/5/1	5.565	人民币	247,000,000.00	

3、截至评估基准日, 评估人员在资产清查所知范围内清查情况表明:

(1) 非实物资产, 评估申报明细表和账面记录一致, 申报明细表与实

际情况吻合。

(2)实物资产的清查情况与申报明细一一核对,对核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

第四部分 资产基础法评估技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

(二)评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3.收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三)评估方法

1.流动资产评估方法

采用资产基础法进行评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日账面成本的基础上以账面价值作为评估值。

2.各项流动资产的评估

(1)货币资金

货币资金账面值 83,075,117.13 元，其中现金 114,421.33 元，银行存款 28,382,281.85 元，其他货币资金 54,578,413.95 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。人民币以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值为 114,421.33 元。

对银行存款和其他货币资金账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。人民币银行存款和其他货币资金账户以核实后账面值确定评估值。银行存款评估值 28,382,281.85 元，其他货币资金评估值 54,578,413.95 元。

货币资金评估值 83,075,117.13 元。

(2)应收账款

应收账款账面余额 286,604,340.91 元，坏账准备 67,417,118.24 元，账面净额 219,187,222.67 元。为应收的工程款、材料款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可

可能性在 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。计算标准详见下表：

表4-1 应收账款评估风险损失计算表

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	30	30
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

按以上标准，确定评估风险损失为 67,417,118.24 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 219,187,222.67 元。

(3) 预付账款

预付账款账面价值 515,015.81 元，主要为预付服务费等款项。

评估人员查阅了相关采购单、采购合同、物品询价审批单等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况及历史采购状况等。预付账款账单相符，以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值 515,015.81 元。

(4) 其他应收款

其他应收款账面余额 85,483,633.69 元，坏账准备 10,113,981.48 元，账面净额 75,369,652.21 元。主要为往来款、备用金、保证金等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失,对关联方的往来款项,评估风险坏账损失的可能性为 0; 发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%; 发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%; 发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%; 发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%; 发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%; 发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。计算标准详见下表:

表4-2 其他应收款评估风险损失计算表

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	30	30
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

按以上标准,确定评估风险损失为 10,113,981.48 元,以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收款评估值为 75,369,652.21 元。

(5) 存货

存货账面原值为 715,577,925.96 元,计提跌价准备 12,148,939.37 元,净值为 703,428,986.59 元,其中:工程施工账面值 663,668,267.95 元,消耗性生物资产账面值 51,909,658.01 元。存货的具体评估方法及过程如下:

1) 工程施工

工程施工账面值 663,668,267.95 元, 计提跌价准备 12,148,939.37 元, 净值为 651,519,328.58 元, 为滨州园林绿地综合改造提升项目(二标段)、官港森林公园一期景观工程、津南污水处理厂(纪庄子处理厂迁建)项目(八合同)绿化工程、天津市滨海新区独流碱河森林郊野公园一期、天津高新区环亚运动公园二期分包工程等尚未结算的工程成本, 账面成本为各项工程累计已发生的施工成本和已确认的毛利之和扣除已确认的工程结算款及合同预计损失准备后的余额。其中合同成本构成为近期发生的直接材料费、直接人工费、施工机械费及应分配的施工间接成本等。

经查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、原始结算凭证和账簿等有关资料, 并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、工程成本的增减趋势等情况, 向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况, 核实基准账面值构成内容的合理性。

评估人员在对工程施工核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、工程款项回收情况、业主资金、信用、经营管理现状等, 工程款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失, 发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%; 发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%; 发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%; 发生时间 5 到 6 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%; 发生时间 6 到 7 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%; 发生时间在 7 年以上评估风险损失为 100%。计算标准详见下表:

表4-3 存货跌价准备评估风险损失计算表

账龄	存货跌价损失计提比例 (%)	存货跌价损失计提金额
2-3 年	5	495,280.57
3-4 年	10	3,276,184.85
4-5 年	20	7,984,587.27
5-6 年	30	2,231,714.96
6-7 年	50	7,388,323.53
7 年以上	100	-0.10

按以上标准，确定评估风险损失为 12,148,939.37 元，以工程施工合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。存货跌价准备按评估有关规定评估为零。

工程施工评估原值为 715,577,925.96 元，评估风险损失为 12,148,939.37 元，工程施工评估净值为 651,519,328.58 元。

2) 消耗性生物资产

消耗性生物资产是劳动对象，是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，通常是一次性消耗并终止其服务能力或未来经济利益。消耗性生物资产账面原值 51,909,658.01 元，账面净值 51,909,658.01 元，为企业持有的白蜡、垂柳、刺槐、法桐、银杏、柳树等落叶乔木，朝鲜槐、金叶榆等观赏乔木，碧桃、海棠、红叶李、金叶女贞球、榆叶梅等花灌木，以及果树和其他植物的成本费用价值。

经核实，企业消耗性生物资产账面值核算内容为苗木种植中发生的有机肥、农药等材料费、人工费、养护费等，评估人员查阅了相关凭证、合同等资料，核验账面值的真实性。

对于可销售的消耗性生物资产，其主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于苗木以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价: 不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比例;

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算;

d.营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

e.所得税率按企业现实执行的税率;

f. r为一定的率, 由于苗木未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0, 一般销售产品为50%, 勉强可销售的产品为100%。

消耗性生物资产评估值为 149,574,809.58 元, 评估增值 97,665,151.57 元, 增值率 188.14 %。消耗性生物资产评估增值的原因是账面值是按照成本费用入账, 评估值是按照市场价格扣除销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后计算确定, 由于苗木生产成本较低, 市场价格较高所致。

案例: 金叶榆 (消耗性生物资产-评估明细表序号 148)

金叶榆—胸径 ϕ 8-10cm 为观赏类乔木, 一般销售苗木, 评估时以该苗木的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后, 确定评估值。

计算公式:

评估价值=实际数量×销售单价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

根据被评估单位近期销售资料测算,天津市北方创业园林股份有限公司 2016 年平均销售单价为 360.00 元/棵(不含税),平均销售税金及附加费率 1.37%,平均销售费用率 0.13%,平均营业利润率 12.94%,所得税率 15%。将以上参数代入公式,得

评估单价=360.00×(1-1.37%-0.13%-12.94%*15%-12.94%*(1-15%)*50%)

= 327.81 (元)

即该产品评估基准日评估单价 327.81 元/棵。基准日实际库存数量 4187.00 棵的评估值为:

4187.00×327.81= 1,372,540.47 (元)

3)存货的评估值

存货合计评估值 801,094,138.16 元,评估增值 97,665,151.57 元,增值率 13.88 %。

(6) 长期应收款

长期应收款账面余额 38,771,330.41 元,为应收的工程款等。

评估人员查阅了相关合同、结算单等资料,了解了评估基准日至评估现场作业日期间已提供的服务和收到的货款情况等。长期应收款会计核算正确、结果账表单金额相符,以核实后的账面值确认评估值。

经过以上程序,长期应收款评估值为 38,771,330.41 元。

二、长期投资评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的长期投资账面值为 81,585,212.53 元,长期股权投资共有 10 项。长期投资总体情况表如下:

表4-4 评估基准日长期投资明细表

单位:人民币元

序号	被投资单位名称(全称)	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	天津市北方园林市政工程设计院有限公司	2010/3/1	100	6000000	20,259,287.86
2	天津市北方园林生态环境工程研究院	2006/8/1	40	2000000	2,000,000.00
3	天津市北方绿业生态科技有限公司	2007/3/1	100	500000	1,320,256.88
4	天津东丽湖生态建设投资有限公司	2008/11/1	95	9500000	9,500,000.00
5	天津市灵感园林景观工程有限公司	2009/12/1	100	10000000	13,505,667.79
6	天津北方创业园林花苗木有限公司	2012/4/1	100	5000000	5,000,000.00
7	天津市源天工程咨询有限公司	2016/3/1	60	3000000	3,000,000.00
8	温州北方园林建设有限公司	2016/4/1	51	27000000	27,000,000.00
9	济宁市兴北园林工程有限公司	2016/7/7	100		
10	呼图壁北方创业工程建设投资有限公司	2016/4/12	80		
	合计			63,000,000.00	81,585,212.53

(二)长期投资单位介绍

1.天津市北方园林市政工程设计院有限公司

(1)企业简介

公司名称：天津市北方园林市政工程设计院有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市东丽区华明工业园华明大道 20 号

法定代表人：高学刚

注册资本：陆佰万元人民币

成立日期：二 000 年一月十七日

营业期限：2000 年 01 月 17 日至 2050 年 01 月 16 日

经营范围：市政公用行业、风景园林工程设计；规划设计；工程咨询；资源与环境技术科研开发与咨询。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

(2)历史沿革

2009 年 9 月 30 日，经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》（五洲松德验字[2009]第 0326 号），法人天津北方创业市政工程集团有限公司和天津市北方创业园林工程有限公司共同以净资

产出资设立天津市北方园林市政工程设计院有限公司，注册资本 600 万元，其中天津北方创业市政工程集团有限公司认缴 420 万元，持有天津市北方园林市政工程设计院有限公司 70% 股权；天津市北方创业园林工程有限公司认缴 180 万元，天津市北方园林市政工程设计院有限公司 30% 股权。

2009 年 9 月 30 日，经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》（五洲松德验字[2009]第 0326 号），天津市北方园林市政工程设计院改制变更为天津市北方园林市政工程设计院有限公司，变更后注册资本 600 万元。

截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，天津市北方创业园林股份有限公司股权结构如下：

表4-5 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	天津市北方创业园林工程有限公司	600	100
	合计	600	100

(3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，天津市北方园林市政工程设计研究院有限公司资产总额 5,955.85 万元、净资产 4,734.91 万元，营业收入 1,572.37 万元，净利润 259.51 万元。天津市北方园林市政工程设计研究院有限公司近二年一期资产、财务状况如下表：

表4-6 公司资产、负债及财务状况

项目	单位：人民币万元		
	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	5,955.85	5,697.40	6,579.49
负债	1,220.94	1,222.01	2,341.73
净资产	4,734.91	4,475.40	4,237.76
	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	1,572.37	1,973.03	2,102.33
利润总额	305.54	239.85	22.24

净利润	259.51	237.64	9.62
审计机构	信永中和	信永中和	信永中和

2.天津市北方园林生态环境工程研究院

(1) 企业简介

企业名称：天津市北方园林生态环境工程研究院

类型： 民办非企业单位

住所： 天津市河东区卫国道 163 号北方园林大厦

法定代表人： 高学刚

开办资金： 伍佰万元人民币

业务范围： 园林绿化土壤、肥料、植物的技术与开发；引进和筛选适于天津自然条件生长的植物的新品种、新材料；园林生态技术、人工湿地技术、景观水体富营养化防治及生态修复技术的研究与开发；城市生态景观的规划与研究。

(2) 历史沿革

2006 年 7 月 18 日，经天华会计师事务所审验并出具《验资报告》（津天华验字[2006]第 055 号），天津市北方园林生态环境工程研究院由天津市北方园林市政工程设计院有限公司和天津市北方园林市政工程有限公司出资注册成立，其中天津市北方园林市政工程设计院有限公司认缴人民币 300 万元，占注册资本的 60%；天津市北方创业园林工程有限公司认缴人民币 200 万元，占注册资本的 40%。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表4-7 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	天津市北方园林市政工程设计院有限公司	300	60
2	天津市北方创业园林股份有限公司	200	40
	合计	500	100

(3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日,天津市北方园林生态环境工程研究院资产总额 671.52 万元、负债 528.14 万元、净资产 143.38 万元,营业收入 3.30 万元,净利润-104.38 万元。天津市北方园林生态环境工程研究院近二年一期资产、财务状况如下表:

表4-8公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	671.52	801.22	893.67
负债	528.14	553.46	521.37
净资产	143.37	247.76	372.30
	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	3.30	3.68	37.76
利润总额	-104.38	-124.54	-150.51
净利润	-104.38	-124.54	-150.51
审计机构	信永中和	信永中和	信永中和

3. 天津市北方绿业生态科技有限公司

(1) 企业简介

企业名称: 天津市北方绿业生态科技有限公司

类型: 有限责任公司(法人独资)

企业住所: 天津市东丽区华明街华明大道 20 号

法定代表人: 高学刚

注册资本: 伍拾万元人民币

成立日期: 二 00 七年三月二十日

营业期限: 2007 年 03 月 20 日至 2057 年 03 月 19 日

经营范围: 土壤和水污染生态修复技术研发和服务; 景观水体净化设备和药剂(不含危险物品)的研发和销售; 园林景观设施的研发和销售; 观赏苗木和花卉的培育和銷售; 农业园林专用有机肥料的研发、生产和销售; 观赏苗木维护; 园林工具、园林机械设备及其配件、太阳能灯具、包装种子、五金交电、园林家俱、建筑材料、仪器仪表、

办公用品、日用百货、包装制品、木竹制品、塑料制品、装饰装修材料、健身器材、环卫设备、瓷制品、仿真花卉、文体用品、游乐设备、交通设施销售；园林绿化工程设计及施工咨询。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

（2）历史沿革

2005年5月31日，经天通泰和会计师事务所审验并出具《验资报告》（津天通泰和验内综字[2010]第016号），天津市北方创业园林工程有限公司以货币出资设立天津市北方绿业生态科技有限公司，注册资本50万元，其中天津市北方创业园林工程有限公司认缴50万元，持有天津市北方绿业生态科技有限公司100%股权。

2007年3月19日，经天津市丽达有限责任会计师事务所审验并出具《验资报告》（丽达内验字[2007]第048号），天津市北方绿业生态科技有限公司注册资本50万元，其中天津市北方创业园林工程有限公司认缴50万元，持有天津市北方绿业生态科技有限公司100%股权。

2008年4月1日，经天津天坤会计师事务所审验并出具《验资报告》（天坤内验字[2008]Ⅱ-004号），天津市北方绿业生态科技有限公司注册资本80万元，其中天津市北方创业园林工程有限公司出资50万元，持有天津市北方绿业生态科技有限公司62.5%股权；天津市科创天使投资有限公司出资30万元，持有天津市北方绿业生态科技有限公司37.5%股权；

2010年5月3日，经天通泰和会计师事务所审验并出具《验资报告》（津天通泰和验内综字[2010]第016号），原股东天津科创天使投资有限公司对天津市北方绿业生态科技有限公司减资，减资后天津

市北方绿业生态科技有限公司注册资本为 50 万元，其中天津市北方创业园林工程有限公司出资 50 万元，持有天津市北方绿业生态科技有限公司 100% 股权。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表4-9 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	天津市北方创业园林工程有限公司	50	100
	合计	50	100

(3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，天津市北方绿业生态科技有限公司总额 852.15 万元、负债 544.38 万元、净资产 307.77 万元，营业收入 7.89 万元，净利润 5.92 万元。天津市北方绿业生态科技有限公司近二年一期资产、财务状况如下表：

表4-10 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	852.15	623.18	650.13
负债	544.38	321.34	354.68
净资产	307.77	301.85	295.45
	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	197.45	583.26	452.08
利润总额	7.89	8.53	16.47
净利润	5.92	6.40	12.33
审计机构	信永中和	信永中和	信永中和

4. 天津东丽湖生态建设投资有限公司

(1) 企业简介

企业名称：天津东丽湖生态建设投资有限公司

企业类型： 有限责任公司

注册地址： 东丽区东丽湖度假区

法定代表人：高学刚

注册资本：壹仟万元人民币

成立日期：二〇〇八年十一月二十四日

营业期限：2008年11月24日至2058年11月23日

经营范围：以自有资产对生态建设进行投资、城市基础项目的投资、规划、设计、施工；公用设施养护及管理，物业管理；建筑项目咨询，建筑项目招投标代理。（涉及国家有关专项专营规定的，按规定执行；涉及行业许可的，凭许可证或批准文件经营）

（2）历史沿革

2008年11月，由天津天坤会计师事务所审验并出具《验资报告》（天坤内验字（2008）II-045号），天津东丽湖生态建设投资有限公司由天津市北方创业园林工程有限公司和天津市东丽湖旅游开发总公司共同注册成立，注册资本共计壹仟万元。其中天津市北方创业园林工程有限公司以货币方式出资950万元，占注册资本的95%，天津市东丽湖旅游开发总公司以货币方式出资50万元，占注册资本的5%。

表4-11 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津市北方创业园林工程有限公司	950	95%
2	天津市东丽湖开发总公司	50	5%
合计		1000	100%

（3）资产、财务及经营状况

截止评估基准日2016年9月30日，天津东丽湖生态建设投资有限公司资产总额971.60万元、负债12.67万元、净资产958.93万元，营业收入0.00万元，净利润-16.48万元。天津东丽湖生态建设投资有限公司近二年一期资产、财务状况如下表：

表4-12 公司资产、负债及财务状况

项目	单位：人民币万元		
	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	971.60	983.93	998.55
负债	12.67	8.52	7.36
净资产	958.93	975.41	991.19
	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入			
利润总额	-16.48	-15.78	-13.16
净利润	-16.48	-15.78	-14.01
审计机构	信永中和	信永中和	信永中和

5. 天津市灵感园林景观工程有限公司

(1) 企业简介

公司名称：天津市灵感园林景观工程有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市西青区西青开发区兴华道与兴华四支路交口银湾广场 136

法定代表人：冯超

注册资本：壹仟万元人民币

成立日期：二〇〇三年五月二十七日

营业期限：2003年05月27日至2023年05月26日

经营范围：园林绿化工程、土木建筑工程施工（凭资质证经营）；建筑机械、园林机械设计；园林绿化养护管理及技术咨询（中介除外）以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

(2) 历史沿革

2003年5月，经永信有限责任会计师事务所审验并出具《验资报告》（津永会内验字（2003）第103号），天津市灵感园林景观工程有限公司由自然人高学刚、高作奎、高作宾、高学强、高作明共同出资组建，注册资本合计人民币200万元。其中高学刚认缴人民币40

万元，持有天津市灵感园林景观工程有限公司 20%股权；高作奎认缴人民币 40 万元，持有天津市灵感园林景观工程有限公司 20%股权；高作宾认缴人民币 40 万元，持有天津市灵感园林景观工程有限公司 20%股权；高学强认缴人民币 40 万元，持有天津市灵感园林景观工程有限公司 20%股权；高作明认缴人民币 40 万元，持有天津市灵感园林景观工程有限公司 20%股权。

2004 年 10 月，原股东高学刚将其在天津市灵感园林景观工程有限公司中占有的 20%的股份转让给天津市北方创业市政工程有限公司；高学强、高作明、高作宾和高作奎分别将其在天津市灵感园林景观工程有限公司中占有的 12%的股份转让给天津市北方创业市政工程有限公司。

2005 年 12 月，经天津丽达有限责任会计师事务所审验并出具《验资报告》（丽达内验字(2006)第 019 号），天津北方创业市政工程集团有限公司以货币出资，增资 264 万元；高作明、高作宾、高作奎和高学强以货币出资，分别增资 84 万元。增资后，天津市灵感园林景观工程有限公司注册资本总计 800 万元。其中，天津北方创业市政工程集团有限公司持有天津市灵感园林景观工程有限公司 50%股权，高作明、高作宾、高作奎和高学强分别持有天津市灵感园林景观工程有限公司 12.5%股权。

2009 年 9 月，经天津天坤会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（天坤内验字(2009)II-056 号），天津北方创业市政工程集团有限公司以货币出资，增资 100 万元；高作明、高作宾、高作奎和高学强以货币出资，分别增资 25 万元。增资后，天津市灵感园林景观工程有限公司注册资本总计 1000 万元。其中，天津北方创业市政工程集团有限公司持有天津市灵感园林景观工程有限公司 50%股权，

高作明、高作宾、高作奎和高学强分别持有天津市灵感园林景观工程有限公司 12.5% 股权。

2009 年 12 月，原股东天津市北方创业市政工程有限公司将其在天津市灵感园林景观工程有限公司中占有的 50% 的股份转让给天津市北方创业园林工程有限公司；高作明、高作宾、高作奎和高学强分别将其在天津市灵感园林景观工程有限公司中占有的 12.5% 的股份转让给天津市北方创业园林工程有限公司。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表4-13 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例
1	天津市北方创业园林工程有限公司	1000	100

(3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，天津市灵感园林景观工程有限公司资产总额 4,228.80 万元、负债 3,485.54 万元、净资产 743.26 万元，营业收入 40.58 万元，净利润-351.82 万元。天津市灵感园林景观工程有限公司自公司近二年一期资产、财务状况如下表：

表4-14 公司资产、负债及财务状况

项目	单位：人民币万元		
	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	4,228.80	7,099.65	7,221.85
负债	3,485.54	5,844.61	5,793.40
净资产	743.26	1,255.04	1,428.46
	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	40.58	564.16	987.32
利润总额	-350.43	-132.81	-219.42
净利润	-351.82	-173.41	-223.75
审计机构	信永中和	信永中和	信永中和

6. 天津市北方创业园林花苗木有限公司

(1) 企业简介

企业名称：天津北方创业园林花苗木有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市东丽区东丽湖景荟路1号东丽湖总部经济大楼内
211-5室

法定代表人：高学刚

注册资本：伍佰万元人民币

成立日期：二〇一二年四月十日

营业期限：2012年04月10日至2062年04月09日

经营范围：花卉、苗木种植；园艺技术开发、咨询；园林器械销售吗；栽培基质、有机肥料生产、销售；道路维修、清洗；垃圾处理、清运；水污染处理；保洁服务。（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）

（2）历史沿革

2012年3月21日，经天津天坤会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（天坤内验字（2012）II-031号），天津市北方创业园林股份有限公司以货币出资设立天津北方创业园林花苗木有限公司，注册资本500万元，其中天津市北方创业园林股份有限公司认缴500万元，持有天津北方创业园林花苗木有限公司100%股权。

股东出资金额及出资比例如下：

表4-15 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例%
天津市北方创业园林股份有限公司	500	100
合计	500	100

（3）资产、财务及经营状况

截止评估基准日2016年9月30日，天津市北方创业园林花苗木有限公司资产总额1,078.97万元、负债766.98万元、净资产311.99万元，营业收入180.00万元，净利润56.76万元。天津市北方创业园

林花苗木有限公司近二年一期资产、财务状况如下表:

表4-16 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	1,078.97	1,019.84	1,142.77
负债	766.98	764.62	763.15
净资产	311.99	255.22	379.61
	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	180.00	-	
利润总额	56.76	-124.39	-95.48
净利润	56.76	-124.39	-95.48
审计机构	信永中和	信永中和	信永中和

7. 天津市源天工程咨询有限公司

(1) 企业简介

企业名称: 天津市源天工程咨询有限公司

类型: 有限责任公司

住所: 天津市河西区郁江道 21 号 2-301

法定代表人: 张新杰

注册资本: 叁佰万元人民币

成立日期: 二〇〇八年六月二十六日

营业期限: 2008年06月26日至2038年06月26日

经营范围: 房屋建筑、市政工程、园林工程建设监理; 项目管理; 项目策划; 工程设计咨询; 招标代理; 造价咨询; 工程技术咨询。
(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。)

(2) 历史沿革

2008年6月, 经天津市博达有限责任会计师事务所审验并出具《验资报告》(津博达验内(2008)099号), 自然人李忠浩、陈翔、陈晔共同以货币出资设立天津市源天工程咨询有限公司, 注册资本

300 万元，其中李忠浩认缴 100 万元，持有天津市源天工程咨询有限公司 33.34% 股权；陈翔认缴 100 万元，持有天津市源天工程咨询有限公司 33.33% 股权；陈晔认缴 100 万元，持有天津市源天工程咨询有限公司 33.33% 股权。

2016 年 3 月，股东变更为天津北方创业园林股份有限公司和张新杰；其中天津北方创业园林股份有限公司以货币方式出资 180 万元，持有天津市源天工程咨询有限公司 60% 股权，张新杰认缴 120 万元，持有天津市源天工程咨询有限公司 40% 股权。

股东出资金额及出资比例如下：

表4-17 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例%
天津市北方创业园林股份有限公司	180	60
张新杰	120	40
合计	300	100

8. 温州北方园林建设有限公司

（1）企业简介

企业名称：温州北方园林建设有限公司

类型：有限责任公司

住所：浙江省温州瓯江口产业集聚区管委会行政中心 1 号楼 153 室

法定代表人：储继民

注册资本：壹亿伍仟万元整

成立日期：2016 年 03 月 25 日

营业期限：2016 年 03 月 25 日至 2028 年 03 月 24 日止

经营范围：园林工程项目的建设、投资、管理。（依法批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）历史沿革

2016年7月，天津市北方创业园林股份有限公司、天津海林园艺股份有限公司和温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司共同出资成立温州北方园林建设有限公司，注册资金1.5亿元人民币。

股东出资金额及出资比例如下：

表4-18 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例%
天津市北方创业园林股份有限公司	13500	90
天津海林园艺股份有限公司	750	5
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	750	5
合计	15000	100

（3）资产、财务及经营状况

截止评估基准日2016年9月30日，温州北方园林建设有限公司资产总额2,921.91万元、负债2.59万元、净资产2,919.33万元，营业收入0.00万元，净利润-80.67万元。温州北方园林建设有限公司近期资产、财务状况如下表：

表4-19 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日
总资产	2,921.91	
负债	2.59	
净资产	2,919.33	
	2016年1-9月	2015年度
营业收入	0.00	
利润总额	-80.67	
净利润	-80.67	
审计机构	信永中和	信永中和

9. 济宁市兴北园林工程有限公司

（1）企业简介

企业名称：济宁市兴北园林工程有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省济宁市嘉祥县卧龙山街道曹山村东60米

法定代表人：王加顺

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2016年07月07日

营业期限：2016年07月07日至无限

经营范围：园林绿化工程施工、市政工程施工、水利工程施工。
(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)。

(2) 历史沿革

根据企业信息公示系统的查询结果及济宁市兴北园林工程有限公司的公司章程，天津市北方创业园林股份有限公司认缴出资5,000.00万元，设立济宁市兴北园林工程有限公司。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表4-20 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例%
天津市北方创业园林股份有限公司	5000	100
合计	5000	100

10. 呼图壁北方创业工程建设投资有限公司

(1) 企业简介

企业名称：呼图壁北方创业工程建设投资有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：新疆昌吉州呼图壁县东风路招商局二楼

法定代表人：王加顺

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2016年04月12日

营业期限：2016年04月12日至无限

经营范围：园林绿化、河道治理、市政工程、水利设施的建设投

资；房地产开发投资。（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）。

（2）历史沿革

根据企业信息公示系统的查询结果及呼图壁北方创业工程建设投资有限公司章程，天津市北方创业园林股份有限公司认缴出资 4,000.00 万元，呼图壁县现代农业投资有限责任公司天津市北方创业园林股份有限公司认缴出资 1,000.00 万元，共同出资成立呼图壁北方创业工程建设投资有限公司。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表4-21 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例%
天津市北方创业园林股份有限公司	4000	80
呼图壁县现代农业投资有限责任公司	100	20
合计	5000	100

（三）评估过程及方法

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，采取资产基础法进行评估。具体如下：

1)具有控制权及重大影响的长期股权投资，对被投资单位整体资产进行评估。其长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例。

2016年12月26日，天津市北方创业园林股份有限公司与自然人张洪波签署关于天津市源天工程咨询有限公司的《股权转让协议》，天津市北方创业园林股份有限公司以300万元人民币转让其持有的天津市源天工程咨询有限公司60%股权。张洪波于2016年12月28

日支付该转让款，相关工商变更手续正在变更过程中。本次评估北方园林对于天津市源天工程咨询有限公司的长期股权投资，按照转让价300万元确认评估值。

其余长期股权投资均按照评估基准日时被投资单位整体评估后净资产及持股比例确认评估值。

2)持股比例较小或因对被投资单位经营无管控力且不合并报表的长期股权投资，被评估企业只能提供被投资单位的财务报表，不具备对被投资单位整体资产进行评估条件。其长期股权投资评估值=被投资单位经审计或未经审计的账面净资产×持股比例。

3)在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(四)评估结果

按照上述方法，长期股权投资合计账面值81,585,212.53元，评估值124,211,852.75元，评估增值42,626,640.22元，增值率52.25%，各长投单位整体评估结果如下：

表4-22 长期股权投资评估结果一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	评估结果选取	评估价值
1	天津市北方园林市政工程设计院有限公司	100	资产基础法	50,047,999.07
2	天津市北方园林生态环境工程研究院	40	资产基础法	575,927.31
3	天津市北方绿业生态科技有限公司	100	资产基础法	3,079,021.55
4	天津东丽湖生态建设投资有限公司	95	资产基础法	9,110,094.22
5	天津市灵感园林景观工程有限公司	100	资产基础法	39,800,192.09
6	天津北方创业园林花苗木有限公司	100	资产基础法	3,702,233.47
7	天津市源天工程咨询有限公司	60	资产基础法	3,000,000.00
8	温州北方园林建设有限公司	51	资产基础法	14,896,385.04
9	济宁市兴北园林工程有限公司	100	资产基础法	
10	呼图壁北方创业工程建设投资有限公司	80	资产基础法	
	合计	合计		124,211,852.75

各长期股权投资评估结果的详细情况见各被投资单位的《资产评估说明》、《资产评估明细表》及评估基准日财务报表。

三、固定资产评估技术说明

(一)房屋建筑物类资产评估技术说明

1.评估范围

天津北方创业园林工程有限公司纳入评估范围内的构筑物及其他附属设施类固定资产账面原值为 13,164,239.51 元，账面净值为 11,694,412.08 元，主要构筑物及其附属设施共计 18 项。

表4-23 房屋建(构)筑物账面价值汇总表

编号	科目名称	审计前账面值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	13,164,239.51	11,694,412.08
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	13,164,239.51	11,694,412.08

2.构筑物及其附属设施概况

1) 构筑物及其附属设施内容

天津北方创业园林工程有限公司申报的 18 项构筑物及其附属设施，主要分布在天津市静海苗圃基地内，包括办公室、员工宿舍、员工厨房、门卫、灌溉机井房及设施、排污排涝机房及设施、园内公路、园内主辅路、输变电及配电设施、灌溉输水管线等。

2) 构筑物及其附属设施状况

天津北方创业园林工程有限公司静海苗圃基地内的构筑物及其附属设施，建于 2014 年。目前，园内道路、构筑物建筑、汲水及灌溉设施、输变电设施使用正常，各种设施维护良好。

3.评估程序

(1)收集资料及准备

根据天津北方创业园林工程有限公司提供的固定资产-构筑物及其他附属设施评估申报表，进行账表核对，并核对各房屋建(构)筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；搜集项目有关建筑物的工程图纸、招投标资料、竣工备案资料等；同时根据该基地的实际情况，填写“房屋建筑物、构筑物状况调查表”。

(2)实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建(构)筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建(构)筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

(3)评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估房屋建(构)筑的具体情况，采用合适的方法进行评估作价和撰写有关说明。

4.评估方法

根据本次的评估目的及资产自身特点，对天津北方创业园林工程有限公司构筑物类资产采用重置成本法确定其评估值。

对主要构筑物，根据评估对象的结构特征、装修标准、用料情况，结合施工图纸分析委估建筑物的工程预、结算资料，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各

项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

①重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、空调、暖通给排水及电气等安装工程的总价，依照《天津市建筑安装工程预算基价》(2012)，《天津市建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)，《天津市建筑工程预算基价》(2012)，《天津市市政工程预算基价》(2012)，参考了2016年9月份天津市工程造价信息，根据搜集的评估建筑物建造相关的基础资料，采用重编预算法，计算出建筑物的建筑及安装造价。

B、前期及其他费用的确定

主要根据国家相关规定，依据被评估单位的固定资产投资规模计算出相应各项费用。本次评估依据各项费用总额与该单位的固定资产投资规模测算出相应的各项费用率，费率见下表：

表4-24 工程建设前期及其它费费率表

序号	费用	计费基础	费率(含税)	费率(不含税)	取费依据
1	可行性研究费	造价×费率	1.89%	1.78%	计投资[1999]1283号
2	建设单位管理费	造价×费率	2.43%	2.43%	财建[2002]394号
3	招标代理费	造价×费率	0.48%	0.45%	计价格[2002]1980号
4	环境影响评价费	造价×费率	0.29%	0.27%	计价格[2002]125号
5	勘察设计费	造价×费率	5.24%	4.94%	计价格[2002]10号
6	工程监理费	造价×费率	3.83%	3.61%	发改价格[2007]670号
合计			14.16%	13.50%	

C、资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定人民币贷款利率标准计算，工期

按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

资金成本=(建安工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%。

表4-25 基准日贷款利息

序号	期限	年利率(%)
1	一年内(含一年)	4.35
2	一至五年(含五年)	4.75

②成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) 100%

5、评估结果及增减值原因分析

表4-26 房屋建(构)筑物评估结果汇总表

科目名称	账面价值		评估价值		增值率	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	13,164,239.51	11,694,412.08	14,368,100.00	13,101,430.00	9.14	12.03
固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-		
固定资产-构筑物及其他辅助设施	13,164,239.51	11,694,412.08	14,368,100.00	13,101,430.00	9.14	12.03
固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表”。

6.评估案例：园区次干公路---构筑物及其附属设施评估明细表-4.1项)

(1) 园区道路(构筑物)概况

园区次干公路于2014年7月建成，主要为园区5.2米宽公路，总长3,765.00米。道路基础开挖碾压，上铺级配碎石垫层压实，无级石料分层碾压，上铺混凝土沥青路面。

截至评估基准日，该混凝土道路基础稳定，无明显基础下沉、无路面开裂、无面层脱落等不良现象，使用正常，维护良好。

(2) 重置全价

依照《天津市建筑安装工程预算基价》(2012)，《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)，《天津市建筑工程预算基价》(2012)，《天津市市政工程预算基价》(2012)，参考了2016年9月份天津市工程造价信息，根据搜集的评估建筑物建造相关的基础资料，采用重编预算法，计算出建筑物的建筑及安装造价。

表4-27 造价汇总表

序号	费用项目	代码	计算方法	费率	金额(元)
1	直接工程费	A			1,646,901.00
1.1	其中：人工费	A1	定额基价		164,651.00
1.2	其中：机械费	A2	定额基价		329,498.00
2	措施项目费	B			148221.09
2.1	其中：人工费	B1	定额基价		14818.59
2.1..	其中：机械费	B2	定额基价		29654.82
3	小计	C	A+B		1,795,122.09
3.1	其中：人工费与机械费合计	C1	A1+A2+B1+B2		538,622.41
4	企业管理费	D	C1×费率	13.51%	72767.89
5	利润	E	C1×费率	7.00%	37703.57
6	差价	F	调差		0
7	规费	G			733653.52
7.1	社会保险	G1	(C+D+E+F)×费率	29.50%	562150.1
7.2	住房公积金	G3	(C+D+E+F)×费率	8.00%	152447.48
7.3	意外伤害保险	G5	(C+D+E+F)×费率	1.00%	19055.94
8	税金	H	(C+D+E+F+G)×税率	3.00%	79177.41
9	含税工程造价		C+D+E+F+G+H		2718424.48
10	不含税工程造价		I/(1+3%)		2639247.07

含税工程总造价 =2,718,424.48 (元)

不含税工程总造价 =2,639,247.07 (元)

②前期费用取费计算

表4-28 前期费用取费计算

序号	费用	计费基础	费率	取费(含税)	费率(不含税)	取费(不含税)
1	可行性研究费	造价×费率	1.89%	51,378.22	1.78%	48,470.02
2	建设单位管理费	造价×费率	2.43%	66,048.65	2.43%	66,048.65

3	招标代理费	造价×费率	0.48%	13,048.44	0.45%	12,309.85
4	环境影响评价费	造价×费率	0.29%	7,883.43	0.27%	7,437.20
5	勘察设计费	造价×费率	5.24%	142,445.44	4.94%	134,382.49
6	工程监理费	造价×费率	3.83%	104,116.63	3.61%	98,223.24
合计				384,920.81		366,871.45

含税前期费用取费=384,920.81 (元)

不含税前期费用取费=366,871.45 (元)

③ 资金成本

该项目合理建设期为 1 年,假设在建设期内建设资金均匀投入,贷款利率按同期人民币贷款利率 4.35% 计取资金成本:

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

$$= (2,718,424.48 + 384,920.81) \times 1 \times 4.35\% \times 50\%$$

$$= 67,500.00 \text{ (元) (取整)}$$

④ 重置全价

重置全价=不含税建安工程造价+不含税前期及其它费用+资金成本 = 2,639,247.07+366,871.45+67,500.00

$$= 3,073,700.00 \text{ (元) (取整)}$$

(3) 成新率

经评估人员现场勘查,该建筑物于 2014 年 12 月建成投入使用,至评估基准日已使用 1.83 年,根据现场勘查及结合构筑物使用状况、维修保养情况,确定房屋建筑物的尚可使用年限为 18 年,则:

成新率

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

$$= 18 / (1.83 + 18) \times 100\%$$

$$= 91.0\%$$

(4) 评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

=3,073,700.00 × 91.0%

=2,735,590.00 (元)

(二) 设备类资产评估技术说明

1. 评估范围

天津市北方创业园林股份有限公司纳入评估范围内的设备类固定资产账面原值 20,230,425.37 元, 账面净值为 5,279,113.02 元, 包括机器设备、车辆和电子设备。

2. 设备概况

(1) 机器设备概况

机器设备包括挖掘机、装载机、金峰打药机、割草机、割灌机、集装箱、拖拉机等共计 48 项, 设备保存较好, 大部分设备能够正常使用; 存放在天津市北方创业园林股份有限公司的苗圃、项目工地。

(2) 车辆

车辆总计 59 项, 分别为丰田超越 5TFDW5F1、解放牌载货汽车 CA1042K26L2-3D、江淮 HFC6500A3C7F、奥迪 WAUAY54L79D、奥迪 FV7251BBCEG、三轮汽车时风 7Y-1150A32、喷酒车程力威牌 CLW5071GPS4、自卸三轮汽车 7YP-1150D6 等共计 59 项。车辆状态完好在用, 账实相符。

(3) 电子设备

电子设备包括复印机、空调、打印机、笔记本电脑、办公家具等 82 项, 均存放于办公区、苗圃及项目工地。

3. 设备的管理与维修

(1) 设备的管理

天津市北方创业园林股份有限公司制定了“现场规程制度”、“运行维护规程”等一系列的技术管理标准、办法, 公司建立了设备

技术档案，大、中修记录档案，重点设备运行记录。对重点设备制订操作规程，操作工人培训上岗，建有各级岗位责任制，奖罚严明。

(2)设备的维护保养制度

公司建有严格的“设备维护保养制度”、“设备维护管理制度”、“设备故障与事故管理规定”等，工作人员岗前严格进行培训。

(3)对车辆的管理与维护

车辆按交通部门规定定期进行保养与维修，定期更换三滤，年、季检验，车辆的维护按岗位责任制由使用者负责，以保证行车的安全。

4.评估过程

(1)清查核实

1)为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该企业根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

2)针对资产评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

3)根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，要求做

到“表”、“实”相符。

4)关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

(2) 评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则的要求，编制“设备评估技术说明”。

5. 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等），综合确定：

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

1) 机器设备重置全价

① 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2016 机电产品报

价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 第 50 号)及《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进(包括接受捐赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额(简称固定资产进项税额)，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据(统称增值税扣税凭证)从销项税额中抵扣。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

② 运杂费

是指从设备生产厂家到设备安装现场的运输费用。由于本次评估设备的特点，设备购置价中均包含运杂费，故本次评估不再单独计取。

③ 安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、以含税设备购置价为基础，本次评估安装费率按照 2% 计取。

对小型、无须安装的设备，如台式电脑、笔记本电脑等办公电子设备不考虑安装调试费。

④ 前期费用及其他费用

前期及其他费用，主要根据国家相关规定，依据被评估单位的

固定资产投资规模计算出相应各项费用。本次评估依据各项费用总额与该单位的固定资产投资规模测算出相应的各项费用率，费率见下表：

表4-29 工程建设前期及其它费费率表

序号	费用	计费基础	费率(含税)	费率(不含税)	取费依据
1	可行性研究费	造价×费率	1.89%	1.78%	计投资[1999]1283号
2	建设单位管理费	造价×费率	2.43%	2.43%	财建[2002]394号
3	招标代理费	造价×费率	0.48%	0.45%	计价格[2002]1980号
4	环境影响评价费	造价×费率	0.29%	0.27%	计价格[2002]125号
5	勘察设计费	造价×费率	5.24%	4.94%	计价格[2002]10号
6	工程监理费	造价×费率	3.83%	3.61%	发改价格[2007]670号
合计			14.16%	13.50%	

⑤ 资金成本

根据各类设备不同，按此次评估基准日贷款利率，工期按照1年计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+安装调试费+其他费用)
× 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

表4-30 基准日贷款利息(2015年10月24日)

序号	期限	年利率(%)
1	一年内(含一年)	4.35
2	一至五年(含五年)	4.75

2) 运输设备重置全价确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类

似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：

$$\text{购置附加税} = \text{购置价} \div (1+17\%) \times 10\%。$$

新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定，对未上牌照的场内行驶车辆不计取牌照费。

3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} (\text{不含税})$$

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

(2) 成新率的确定

1) 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，进而计算其成新率。其公式如下：

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

2) 车辆成新率

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济(或规定)使用年限})$$

× 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

式中: a: 车辆特殊情况调整系数

对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率

3) 电子设备成新率

采用尚可使用年限法确定其成新率。

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

6. 评估结果及价值比较变动原因分析

(1) 评估结果

纳入本次评估范围内设备类固定资产账面原值 20,230,425.37 元, 账面净值 5,279,113.02 元; 评估原值 16,132,980.00 元, 评估净值 8,462,541.00 元, 评估原值与账面价值比较减值 4,097,445.37 元, 减值率 20.25%, 评估净值与账面价值比较增值 3,183,427.98 元, 增值率 60.30%。

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

(2) 评估值与账面价值比较变动原因分析

1) 机器设备类资产减值主要原因是由于技术进步、工艺先进等,

导致主要设备评估基准日的购置价格低于企业购置时的价格;评估净值增值的主要原因由于企业会计折旧年限短于评估经济耐用年限导致评估值增值。

2)车辆类资产受近年来车辆市场竞争降价影响,购置价格呈下降趋势造评估原值下降;由于企业会计折旧年限短于评估经济耐用年限导致评估值增值。

3)被评估企业的电子设备主要为电脑、打印机及其他办公自动化设备,这类资产技术更新速度快,目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平;由于企业会计折旧年限短于评估经济耐用年限导致评估值增值。

7.典型案例

案例一:挖掘机(机器设备评估明细表序号1)

1、设备描述

(1)规格型号:卡特彼勒 320D2

生产厂家:卡特彼勒公司

启用日期:2008/5/1

数量:2台

账面原值:3,020,000.00元

账面净值:2 632,035.66元

(2)主要技术参数:

作业范围	液压系统
最大挖掘高度(mm)9490	液压破碎管路是否标配否
最大挖掘深度(mm)6720	铲斗油缸-个数×缸径×行程(mm)120×1104
停机面最大挖掘半径(mm)9890	斗杆油缸-个数×缸径×行程(mm)140×1504
最大挖掘深度(2.5米水平)(mm)6380	动臂油缸-个数×缸径×行程(mm)120×1260
最大垂直挖掘深度(mm)5690	先导泵流量(L/min)32.4
最大卸载高度(mm)6490	先导油路(MPa)39
主体尺寸	回转液压回路(Mpa)25

后端回转半径(mm)2750	行走液压回路(Mpa)35
最小离地间隙(mm)450	工作液压油路(Mpa)34.3
履带轨距(mm)2200	主泵最大流量(L/min)404
履带总宽度(mm)2800 (600mm 履带板)	主溢流设定压力(Mpa)35
履带板宽度(mm)600/700/790	主泵类型卡特彼勒 轴向柱塞泵+先导泵
履带总长度(mm)4080	发动机
履带接地长度(mm)3270	工作形式国 2 排放
配重离地间隙(mm)1020	缸径×行程(mm×mm)105×135
上车宽度(mm)2800	气缸数 6
驾驶室全高(mm)2950	排量(L)7.01
运输总高度(mm)3030	额定功率(Kw/rpm)112/1800
运输总宽度(mm)2800	发动机型号 Cat C7.1
运输总长度(mm)9460	性能
油类容量	最大牵引力(kN)205
冷却液(L)25	斗杆挖掘力(kN)104
发动机油更换量(L)22	铲斗挖掘力(kN)125
液压系统(L)260	爬坡能力(%)70/35°
液压油箱(L)138	行走速度(Km/h)5.4
燃油箱(L)410	回转扭矩(kN·m)61.8

2、重置全价的确定

(1) 重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装费调试费 + 其它费用 + 资金成本

表4-31 重置全价计算表

单位：元				
代码	项目	计费费率	计算公式	计算结果
A	设备购置费(含税)		A	1,128,600.00
a	设备购置费(不含税)	A/1.17	a	964,615.38
B	运杂费	0.00%	A×费率	
C	安装调试费	2.00%	A×费率	22,572.00
D	其他费(含税)	14.16%	(A+B+C)×费率	163005.96
d	其他费(不含税)	13.50%	(A+B+C)×费率	155408.22
E	资金成本	4.35%	(A+B+C+D)×费率×合理工期×1/2	28583.379
F	不含税重置全价(取整)		a+B+C+d+E	1,171,200.00

(2) 有关数据的说明

①设备购置费:

该设备购置费经向生产厂家询价确定该设备基准日含税市场购置价（到厂价）为 1,128,600.00 元，不含税价 964,615.38 元。

② 运杂费：

已经含于购置价中，本次评估不取。

③ 安装调试费：

安装调试费综合按设备购置价的 2% 计取。

安装调试费 = 设备购置费 × 安装调试费费率 = 22,572.00 元

④ 前期及其他费用的确定

含税取费率为 14.16%，其它费用费（含税）=（设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费）× 其它费用费 = 163005.96 元。

不含税取费率为 13.50%，其它费用费（不含税）=（设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费）× 其它费用费 = 155408.22 元。

⑤ 资金成本的确定

合理工期 1 年，资金成本取费率为 4.35%。

资金成本 =（设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 含税其它费用）
× 资金成本费 × 工期 / 2
= 28583.37 元

（3）重置全价

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用（不含税）+ 资金成本
= 1,171,200.00 元（取整）。

3、成新率的确定

（1）现场勘察情况

评估人员现场观测收集相关资料，并与工程技术人员、管理人员、操作人员座谈调查方法了解到该生产线从投运至评估基准日，经过近

7年的运行，目前运行正常，技术参数达到设计指标，按规范要求与标准进行使用，并按设备科制定设备维修计划按时维修，设备使用情况良好。

表4-32 现场勘查设备状态简表：

序号	设备部位	技术状态
1	炉体部分	转动较为自如，温度控制性好，系统好、噪音小、工作正常。
2	推进装置部分	工作有力，功率正常，外观完好、工作平稳、噪音小、推动位置较为准确到位
3	工作及控制部分	控制柜好，外观完好、无漏、滴油现象、控制准确平稳，工作状态良好。
4	安全防护部分	专人防护、操作规程、交办记录完整、维护保养及时
5	整体外观部分	整体外观较好，系统各设备、各部分构件结构合理，配合较好。

(2) 成新率计算

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

该设备至评估基准日已使用 8.42 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解。经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定该设备尚可使用 2 年：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 2 / (8.42 + 2) \times 100\% = 19\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \times \text{数量} \\ &= 1,171,200.00 \times 60\% \times 2 \\ &= 445,056.00 \text{ 元} (\text{取整}) \end{aligned}$$

案例二：公务用车（车辆评估明细表 序号 53）

(1) 车辆概况

车辆型号：奥迪 FV7251BBCEG

车辆牌号：津 D95901

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

账面原值：495,912.00 元

账面净值：284,802.21 元

购置时间：2013/2/2

启用时间：2013/2/2

已行驶里程：140,000.00 公里

主要技术参数：

外形尺寸：4886×1810×1475(mm) 总质量：2145(Kg)

整备质量：1645(Kg) 额定载客：5(人)

接近角/离去角：14.5/16.3(°) 前悬/后悬：970/1066(mm)

轴数：2 轴距：2850(mm) 最高车速：220(km/h)

轮胎数：4 轮胎规格：205/55 R16,215/55 R16

前轮距：1540 后轮距：1559

排量(ml):2496 功率(kw):133

(2) 重置价值的确定：

车辆购置价（含税价）：经上网查询并向当地市场询价，确定该型号车辆的基准日购置价为 477,800.00 元。

车辆购置税：按主管部门规定，为不含税购置价的 10% 计算

车辆购置税 = $(408376.07/1.17) \times 10\%$

= 408376.07 元

牌照及杂费：取 500.00 元

重置价值 = 车辆购置价（不含税价）+ 车辆购置税 + 牌照及杂费

= $408376.07 + 408376.07 + 500.00$

= 449,700.00 元（取整）

(3) 成新率的确定：

运输车辆的成新率，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济(或规定)使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

并按孰低原则确定其理论成新率，然后，通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，按车辆的实际技术状况对理论成新率进行适当修正，确定委估车辆的综合成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

使用年限法成新率：

该轿车的经济使用年限为 15 年，该车已使用 3.66 年。

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济(或规定)使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 3.66 / 15)$$

$$= 76\% (\text{取整})$$

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，其规定行驶里程为 600000 公里，该车已行驶 140,000.00 公里

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 140,000.00 / 600,000) \times 100\%$$

$$= 77\% (\text{取整})$$

按孰低原则确定理论成新率，故

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$= \text{Min}(76\%, 77\%)$$

$$= 76\%$$

通过现场勘察车辆各组成部分的技术现状及查阅有关车管档案，并与车辆管理、使用和维修人员交谈，了解车辆的实际技术状况，该车购入时间较短，使用频率一般，至评估基准日车况较好，未发现需调整事项。

确定成新率即：成新率=76%

(4) 评估值的计算：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 449,700.00 \times 76\% \\ &= 341,772.00(\text{元}) \end{aligned}$$

案例三：联想电脑（电子设备评估明细表表 4-6-6，序号 65）

(1) 设备概况

设备名称：联想电脑

规格型号：启天 B2200-B005

数量：4 台

生产厂家：联想有限公司

购置日期：2016/5/1

启用日期：2016/5/1

账面原值：10,680.00 元

账面净值：9,552.20 元

基本参数及配置

主体系列 启天

操作系统 Windows 7 家庭普通版

显卡类型 集成显卡

声卡 集成声卡

网卡 1000Mbps 以太网卡

CPU 类型 赛扬

CPU 型号 J3060

核心数 双核

内存容量 4GB

速度 DDR3

插槽数量 2个

最大支持容量 8GB

硬盘容量 500G

类型 SATA 串行

转速 7200 转/分钟

光驱类型 DVD 光驱

(2) 重置全价确定

1) 购置价的确定

经查阅有关价格资料及网上询价, 该台电脑仍在生产并销售, 其在评估基准日的市场价(含税)为 2,900.00 元/台;

2) 重置全价的计算如下:

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{购置价(不含税)} \\ &= 2,500.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

2) 综合成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

根据有关技术参考资料, 此笔记本电脑于 2016 年 5 月投入使用, 已使用 0.42 年, 尚可使用 5 年(取整), 其成新率计算如下:

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times \\ &100\% \end{aligned}$$

$$= 5 / (0.42 + 5) \times 100\%$$

$$= 92\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值的确定:

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

$$= 2,500.00 \times 92\% \times 4$$

= 9,200.00 元

四、无形资产—其他无形资产评估技术说明

天津市北方创业园林股份有限公司申报的无形资产-其他无形资产包括企业外购的用友软件、广联达工程造价软件，57项专利技术以及26项商标。其中企业自主研发的发明专利1项，实用新型专利所有权35项、授权使用的实用新型、发明专利21项，目前均在专利保护期内，涉及园林景观、园林绿化技术、景观水体净化技术、盐碱土壤改良相关等专业领域。截至评估基准日均在使用。具体情况请见下列各表：

表4-33 专利证书明细

序号	内容或名称	取得日期	申请日期	专利号或注册号	类型
1	净化景观水体浮床	2015/3/25	2014/11/3	2014206435303	实用新型
2	一种带有 USB 插口的户外座椅	2015/4/15	2014/12/13	2014207840621	实用新型
3	景观生态植物箱	2015/1/14	2014/11/3	2014206435271	实用新型
4	一种新型夜用垃圾车	2012/7/11	2011/11/21	2011204625121	实用新型
5	新型卵石拼花园林道路预制件	2011/6/29	2010/11/3	2010205891103	实用新型
6	新型仿真园林山石	2011/6/29	2010/11/3	2010205891457	实用新型
7	新型园林专用梯子	2011/6/29	2010/11/3	2010205891550	实用新型
8	新型园林高枝夹剪	2011/6/29	2010/11/3	201020589171X	实用新型
9	新型园林路面砖	2011/6/29	2010/11/3	2010205891832	实用新型
10	新型园林景观水池移动清洁装置	2011/6/29	2010/11/3	2010205891635	实用新型
11	新型太阳能园林灯	2011/8/10	2010/11/3	2010205891866	实用新型
12	新型园林艺术步行道板	2011/8/10	2010/11/3	2010205891989	实用新型
13	新型园林垃圾桶	2011/6/29	2010/11/3	2010205892021	实用新型
14	新型夜光防盗园林道钉	2011/10/26	2010/11/3	2010205892197	实用新型
15	新型带工具箱的园林凳	2011/7/26	2010/11/3	2010205892110	实用新型
16	新型夜光仿生植物	2012/7/11	2011/9/15	2011203449993	实用新型
17	仿生树园林路灯	2012/5/9	2011/9/15	2011203450026	实用新型
18	新型触动式地灯	2012/5/16	2011/9/15	2011203450115	实用新型
19	植物垃圾箱	2012/5/30	2011/9/14	2011203430713	实用新型
20	新型园林绿化砖	2012/5/23	2011/9/14	2011203430728	实用新型
21	新型园林锄头	2012/5/30	2011/9/14	2011203430732	实用新型
22	新型声波驱蚊园林座椅	2012/5/16	2011/9/14	2011203430997	实用新型

序号	内容或名称	取得日期	申请日期	专利号或注册号	类型
23	新型声波驱蚊仿生植物	2012/5/16	2011/9/14	2011203431010	实用新型
24	带有排水功能的温室大棚支架	2012/5/23	2011/9/14	201120343103X	实用新型
25	可折叠图形观赏棚	2012/6/20	2011/9/14	2011203431063	实用新型
26	新型镂空式排水防臭井盖	2012/8/22	2011/9/14	2011203431078	实用新型
27	驱虫式园林路灯	2012/5/30	2011/9/14	2011203431097	实用新型
28	盆栽式装饰吊灯	2012/5/30	2011/9/14	201120343110X	实用新型
29	新型光控仿生植物	2012/5/16	2011/9/9	2011203377942	实用新型
30	多层式盆景承载器	2012/5/30	2011/9/9	2011203377815	实用新型
31	新型风感灌溉喷头	2012/5/30	2011/9/9	2011203377800	实用新型
32	新型音乐灌溉喷头	2012/5/30	2011/9/9	2011203378076	实用新型
33	单体植物保护罩	2012/5/23	2011/9/9	2011203378127	实用新型
34	新型花具	2012/5/23	2011/9/16	2011203472631	实用新型
35	新型可伸缩扫帚	2012/7/25	2011/9/16	2011203472650	实用新型
36	新型园林高枝剪	2012/5/30	2011/9/16	2011203472720	实用新型
37	园林可移动梯子	2012/5/30	2011/9/16	2011203472504	实用新型
38	自携可伸缩支架式盆景承载器	2012/5/16	2011/9/16	2011203472735	实用新型
39	新型指示灯废物箱	2012/6/6	2011/9/16	201120347274X	实用新型
40	简易手动螺旋挖坑器	2012/5/30	2011/9/15	2011203450149	实用新型
41	装饰仿生树电话亭	2012/6/6	2011/9/15	2011203449705	实用新型
42	新型夜光园林座椅	2012/5/16	2011/9/15	2011203449989	实用新型
43	藤本植物路灯	2012/5/16	2011/9/15	2011203449936	实用新型
44	新型地图扶手园林座椅	2012/5/16	2011/9/15	201120344996X	实用新型
45	一种集水型垂直绿化模块	2012/7/25	2011/11/4	2011204329062	实用新型
46	新型球形陶粒填料	2012/7/25	2011/11/4	2011204316753	实用新型
47	一种简易型树木支撑架	2013/3/6	2012/8/17	2012204085363	实用新型
48	一种有机肥条垛式好氧发酵通气管	2013/3/6	2012/8/17	2012204085382	实用新型
49	一种草坪染色剂	2014/10/15	2011/3/3	2011100508142	发明
50	一种由植物制成的防治柿子树虫害的农药	2014/12/10	2011/11/4	2011103448675	发明
51	一种盐碱土绿化草种丸粒化的配方	2015/1/7	2012/5/30	2012101747018	发明
52	一种观花植物生长延缓剂	2014/10/15	2012/4/23	2012101185896	发明
53	一种有机肥料及其制备方法	2015/7/8	2012/6/8	201210186596X	发明
54	一种具有杀虫功效的植物表面清洗剂	2015/8/26	2012/7/11	2012102379013	发明
55	一种调节新疆野苹果生长的营养液	2015/3/25	2012/8/3	2012102754714	发明
56	一种具有加热及搅拌功能的沼气发酵罐	2014/9/10	2013/12/24	2013208386059	实用新型
57	一种内置进料管的新型沼气发酵罐	2014/12/10	2014/7/31	201420432419X	实用新型

表4-34 商标证书明细表

序号	内容或名称	取得日期	专利号或注册号	商标类别	权利人
1		2011/7/7	8199215	37	北方园林
2		2011/4/14	8189515	21	北方园林
3		2011/12/21	8874854	1	北方园林
4		2013/9/14	10969226	9	北方园林
5		2011/5/7	8199099	35	北方园林
6		2013/9/14	10969227	5	北方园林
7		2011/4/14	8189473	7	北方园林
8		2013/9/14	10969224	16	北方园林
9		2013/9/14	10969225	12	北方园林
10		2011/5/14	8189492	11	北方园林
11		2013/9/21	10969221	25	北方园林
12		2011/4/14	8189506	20	北方园林
13		2013/9/14	10969229	3	北方园林
14		2013/9/14	10969228	4	北方园林
15		2013/9/14	10969230	2	北方园林
16		2013/9/14	10969223	17	北方园林
17		2013/10/21	11048686	28	北方园林
18		2011/5/14	8189523	40	北方园林
19		2010/12/28	7665818	44	北方园林
20		2011/5/14	8189486	8	北方园林
21		2013/9/14	10969222	22	北方园林
22		2011/4/14	8189436	1	北方园林
23		2013/10/21	11048683	43	北方园林
24		2011/4/14	8189457	6	北方园林
25		2013/10/21	11048684	42	北方园林
26		2013/10/21	11048685	31	北方园林

(一) 外购软件

天津市北方创业园林股份有限公司申报的无形资产-其他无形资

产账面原值为 51,863.68 元，账面净值为 39,362.52 元，为企业外购的 1 项用友软件和广联达工程造价软件。截至评估基准日软件尚可正常使用。

评估人员评估时首先了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，经核实外购软件市场价格变化不大，在生产中正常使用，以核实后的市场价值确定评估值。

评估单位外购软件资产评估值 49,000.00 元。

（二）专利权

1、评估范围描述

纳入评估范围的专利技术共计 57 项专利技术。其中企业自主研发的发明专利 1 项，实用新型专利所有权 35 项、授权使用的实用新型、发明专利 21 项，，目前均在专利保护期内，涉及园林景观、园林绿化技术、景观水体净化技术、盐碱土壤改良相关等专业领域。

2、评估方法

无形资产评估一般使用三种方法，即成本法、市场法和收益法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估无形资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。对无形资产而言，由于其投入与产出具有弱对应性，有时研发的成本费用较低而带来的收益却很高。相反，有时为设计研发某项无形资产的成本费用很高，但带来的收益却不高。因此成本法一般适用于开发时间较短尚未投入使用或后台支持性无形资产的评估。由于被评估企业的经营收益与其所有

的专利权关联相对紧密，本次评估成本法适用性较差。

市场法主要通过活跃在活跃的专利权市场或资本市场上选择相同或相似的专利权作为参照物，同时针对各种价值影响因素，如专利的功能进行类比，将被评估专利权与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果，从而确定专利权的价值。使用市场法评估专利权的必要前提包括：市场数据公开化程度较高；存在可比的专利权；参照物的价值影响因素明确且能够量化等。由于我国专利权市场交易目前尚处初级阶段，类似专利权的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次评估应用中可操作性较差。

收益法以被评估专利权未来所能创造的收益现值来确定评估价值，对专利权等无形资产而言，其价值主要来源于直接变卖该等无形资产的收益，或者通过使用该等无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。本次评估，考虑到被评估企业所经营业务与待评估专利权之间的关联较为显著，纳入本次评估范围的专利权对其主营业务的价值贡献水平较高，相关业务收入在财务中单独核算，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对纳入本次评估范围的专利、软件著作权进行评估。

综上，本次评估我们采用收益法对委托评估的专利技术进行评估。在实际应用中，天津市北方创业园林股份有限公司主要在园林工程版块使用专利，且由多种专利技术共同发挥作用，评估中将应用于园林工程版块中的专利作为技术组合进行评估。

3、技术类资产评估模型

(1) 专利技术简介

被评估单位专利技术行业特征较为明显，主要是园林景观、园林绿化技术、景观水体净化技术、盐碱土壤改良等专业领域，技术水平

在行业内处于领先地位。被评估单位核心技术及技术水平如下：

A、园林景观领域

➤ 一种新型夜用垃圾车 专利号 2011204625121

本实用新型提供一种新型夜用垃圾车，包括箱体、箱体底端设有车轮、箱体的后端上方设有车把手，箱体的前端下方设有铲斗，铲斗与箱体可活动连接；所述的箱体的顶端设有灯杆，灯杆上固定有照明灯，照明灯与供能系统连接；所述的箱体的前端设有挡板，箱体前端的两侧壁上均设有凹槽，挡板插在凹槽里。所述的供能系统包括太阳能电池板以及与太阳能电池板连接的蓄电池，蓄电池与照明灯连接。所述箱体底端设有旋风式吸尘器，所述的旋风式吸尘器与电动机连接。装有照明灯，便于夜间使用，且用太阳能电池板进行供电，环保节能，且箱体底端设有的旋风式吸尘器，可以将垃圾残渣吸入箱体内，起到二次清洁的作用；具有结构简单，维修方便，加工成本低等优点。

➤ 景观生态植物箱 专利号 2014206435271

本实用新型涉及一种景观生态植物箱，包括箱体和玻璃板。箱体底部铺有石块层，石块层上有一倾斜的玻璃板，玻璃板将四个区域分割开来，玻璃板倾斜一侧有细沙区和颗粒吸附区，细沙区在颗粒吸附区的上方，另一侧有水生植物区和吸附氮磷区，水生植物区在吸附氮磷区的上方，其内种植水生植物，颗粒吸附区、吸附氮磷区与石块层相邻。箱体外层涂有防水荧光漆。此实用新型不仅能够净化和利用水体，还能在夜晚呈现光泽，具有景观价值和夜间指示作用，成本低廉，管理简单。

➤ 一种带有 USB 插口的户外座椅 专利号 2014207840621

一种带有 USB 插口的户外座椅，由座椅、变压器，USB 插口、防水盖、电线组成。其特征是座椅的扶手一上安有 USB 插口，USB

插口与变压器相连，变压器通过电线与市政电网相连，USB 插口处安装有防水盖，起到防潮防水的作用。

➤ 新型镂空式排水防臭井盖 专利号 2011203431078

本实用新型提供一种可以实现排水防臭一体化功能，且结构简洁内置零部件较少的新型镂空式排水防臭井盖，由镂空上井盖(1)、固定销钉(2)、连接转动轴承结构(3)、转动着力槽(4)、井盖转动滚轮(5)、镂空下井盖(6)、销钉固定插槽(7)、滚轮运动轨道(8)构成，其特征在于两块井盖之间采用连接转动轴承结构(3)和井盖转动滚轮(5)实现相对可转动式的一体式连接，在镂空上井盖(1)上采用内嵌式的一个转动着力槽(4)，采用固定销钉(2)和销钉固定插槽(7)实现镂空上井盖(1)的防滑固定。井盖整体设计外形美观，结构简洁，使用简便，功能齐全，能够满足多种道路建设的设计需要。

➤ 新型园林高枝夹剪 专利号 201020589171X

本实用新型提供一种不用架梯子或爬树即能(7)、夹片(8)、拉杆(9)、手柄(10)、拉杆(11)组成，其特征在于将定刀片的柄固定在一个刚性轻质的长空心杆的一端，空心杆的另一端连结一个手柄，将异形动刀片的刀桶用一条钢丝线与连接在手柄上的拉杆相连接，此钢丝线从长空心杆里。

B、 园林绿化技术领域

➤ 新型卵石拼花园林道路预制件 专利号 2010205891103

本实用新型是一种新型卵石拼花园林道路预制件，由卵石(1)、粘结填充材料(2)、托板(3)组成，其特征在于托板为可以自由组合拼接成具体需要铺设的图案的容器。经过机械和人工挑选力口工和抛光处理后的卵石，按照一定的排列用人工或机械排列在托板内，然后用粘结填充材料把它们固定在一起。

➤ 带有排水功能的温室大棚支架 专利号 201120343103X

本实用新型提供一种可以有效收集覆盖膜内壁流滴并能够实现排水收集功能的带有排水功能的温室大棚支架，由固定杆(1)、连接锁扣(2)、集水排水支架管(3)、密封集水池(4)构成，其特征在于连接锁扣(2)采用半月式设计，连接锁扣(2)固定在固定杆(1)上，集水排水支架管(3)采用半镂空式设计，将镂空集水洞方向向上紧密贴合在覆盖膜上，集水排水支架管(3)下端与密封集水池(4)相连。设计新颖，材料使用量低，安装简便，水资源循环利用，简洁有效。

➤ 新型风感灌溉喷头 专利号 2011203377800

本实用新型公开一种新型音乐灌溉喷头，由喷头(1)、微型音响(2)、防水外罩(3)、水管(4)构成，其特征在于喷头(1)安装在水管(4)上，微型音响(2)安装在喷头(1)下部，防水外罩(3)安装在微型音响(2)外。微型音响(2)在喷头(1)开始喷淋作业时同时开启，音乐可以对游客起到提示的作用，让游客注意此处在进行喷淋，小心绕路，防止被水流溅到。另一方面，悦耳动听的音乐也可以为园林平添一份美好。

➤ 一种观花植物生长延缓剂 专利号 2012101185896 发明专利

本发明涉及一种观花植物生长延缓剂，它是由下述重量配比的原料制成的生长延缓剂：10-30%烯效唑，20-40%尿素，2-12%磷酸二氢钾，2-12%硝酸钙，2-12%硫酸锌，2-12%氯化镁，2-12%乙二胺四乙酸钠铁，3-6%维生素，2-4%杀菌物质。本发明配比合理，长期使用能够延长花期，延缓植物衰老，增强植物抗逆性，维持观花植物良好的生长状况和姿态，延长观赏期。

➤ 一种草坪染色剂 专利号 2011100508142

本发明设计一种草坪染色剂及其制备方法，其配制成分以及各

自重量百分含量为 100 去离子水中含磷酸二氢钾 0.005-0.01, 硝酸钾 0.002-0.005, 硫酸镁 0.01-0.02, 硫酸亚铁 0.005-0.01, 萘乙酸钠 0.02-0.05, 叶绿素铜钠盐 0.005-0.01, 硬脂酸钡 0.01-0.02, 硬脂酸钙 0.01-0.02。本发明施用后能很快的将草坪染成绿色, 提高景观效果; 能为草坪提供营养元素, 改善草坪生长状况; 能使草坪保持绿色时间长, 不易褪色。本发明使用方便, 见效快, 是一种高效环保的染色剂。

C、景观水体净化技术领域

▶ 新型园林景观水池移动清洁装置 专利号 2010205891635

本实用新型提供一种新型园林景观水池移动清洁装置, 使之可自行移动过滤池水中杂物、垃圾及水藻等, 以长效保持池水的清洁。由遥控船(1)、垃圾仓(2)、船舱板(3)、出水(4)、过滤水仓(5)、LLI 动机(6)、过滤装置架(7)、过滤纸(8)、细滤网(9)、中滤网(10)、粗滤网(11)、出水管(12)、水泵(13)组成, 其特征在于在遥控船的适当部位斜置架设一个过滤装置和一个水泵: 过滤装置包括多道滤网和多道过滤纸, 滤网固定在网架下, 过滤纸设在滤网一下方; 水泵的出水口正对过滤装置, 使水泵喷出的污水喷射存滤网上: 遥控船的舷部设有出水口, 船舱一部分为垃圾仓。

▶ 净化景观水体浮床 专利号: 2014206435303

本实用新型涉及一种净化景观水体浮床, 属于污水处理领域。主要由外框架、栽培篮、浮子组成。外框架、栽培篮最上部周围和外框架底部有孔。外框架底部孔上方放有轻质漂浮材料。漂浮材料上方有沙包层。沙包层上方有生态吸附过滤层。生态吸附过滤层二层也装有轻质漂浮材料。栽培篮之间、栽培篮与外框架之间和外框架与浮子之间都由钓鱼线连接。栽培篮底部放有陶粒, 内部可种植水培花卉、观

赏性水生植物，形成一个仿，生态环境。外框架由锚固定。浮子涂有防水型荧光漆。本实用新型将物理技术和生态技术相结合，不仅能对污染的景观水进行有效治理，还能在夜晚呈现多彩景观，形成优美和谐的生态景观，具有成本低廉，管理简单，与水环境和谐统一等优势。

D、 盐碱土壤改良领域

➤ 一种盐碱土绿化草种丸粒化的配方 专利号 2012101747018

本发明涉及一种盐碱土绿化草种丸粒化的配方，其特征在于：此丸粒化种子在提高种子发芽率的同时还可以对盐碱土进行改良，改良填料的重量占丸粒化种子的 2%-30%。此种子可以用于贫基质条件下绿化如铁路、屋顶等，其基质填料组分为黄壤、红壤、棕壤、褐上、潮上中的一种或几种，其重量占丸粒化种子的 55% 95cK。此丸粒化种子粘结剂占总重量的 2%-10%。可使种子的硬度加入崩解时间缩短。杀虫剂占丸粒化种子重量的 0.1%-2%，可提高种子的抗病虫害能力。

(2) 技术类资产评估模型

采用收入分成法能较合理地测算天津市北方创业园林股份有限公司专利权的价值，其基本公式为：

其基本公式为：

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

式中：P——待估无形资产评估价值；

R_i——基准日后第 i 年预期收入；

K——收入提成率；

n——被评估对象的未来收益期；

i——折现期；

r——折现率。

重要参数

1) 收入提成率计算公式如下:

$$K=m+(n-m)\times r$$

式中: K--待估技术收入提成率;

m—提成率的取值下限;

n--提成率的取值上限;

r--提成率的调整系数。

2) 收益年限

无形资产的寿命分自然寿命、法律寿命和经济寿命。自然寿命是指该科技成果被新技术替代的时间,法律寿命是法律保护期限或者合同规定的期限,经济寿命是指技术能够带来超额经济收益的期限。

收益预测年限取决于专利技术的经济寿命年限,即能为投资者带来超额收益的时间。

由于专利技术相关的技术先进性受技术持续升级及替代技术研发等因素影响,故专利技术的经济收益年限一般低于其法定保护年限。纳入本次评估范围的专利权及软件著作权陆续于 2009 年~2015 年形成,相关产品已在市场销售。本次评估综合考虑技术改进,根据研发人员对专利技术的技术状况、技术特点的描述,结合同行业技术发展和更新周期,企业自身的技术保护措施等因素,预计该等无形资产的整体经济收益年限持续到 2021 年底。

本次评估确定的专利技术经济收益年限至 2021 年底,但并不意味着专利技术的寿命至 2021 年底结束,在此提醒报告使用者注意。

4、技术类无形资产估值过程

对于专利权技术组合收入的预测主要参考评估中对整体企业收益预测中园林工程类业务收入的预测,纳入评估范围的专利权技术在被评估单位园林工程类业务中应用较广泛,因此以 2016 年到 2021

年的园林工程类主营业务收入作为专利技术对应产品的收入构成,预测未来专利技术收入为:

表4-35 未来收入预测

单位:人民币万元

项目/年度	2016年10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
收入	12,339.14	72,999.34	87,048.67	102,246.84	115,593.46	124,742.91

(1) 专利技术所有权提成率

收入提成率计算公式如下:

$$K=m+(n-m)\times r$$

式中: K--待估技术收入提成率;

m—提成率的取值下限;

n--提成率的取值上限;

r--提成率的调整系数。

根据评估实践和国际惯例,结合所评估业务的特点,本次评估中采用四分法计算专利的分成率,四分法认为产品收益主要由资金、管理、人力和技术四种因素贡献,并且假定四种因素对收益的贡献是相同的,收入中资金、管理、人力和技术四种因素都是对未来收益贡献的必备因素,经与企业访谈判断企业技术贡献约占 1/4,因此评估中无形资产利润分成率取 1/4。评估人员参考了近 3 年同类行业上市公司企业绩效评价标准值企业平均销售(营业)净利率,2014 年为 15.0695%、2015 年为 14.8473%,2016 年 9 月 30 日为 13.6916%,经计算近三年平均销售(营业)利润率为 14.5362%。通过利润分成率乘以行业平均净利润率,测算出专利技术的收入提成率的取值上限设为 3.63%,下限设为 0%。

②收入分成率的调整系数

影响无形资产价值的因素包括法律因素、技术因素、经济因素及风险因素,其中风险因素对无形资产资产价值的影响主要在折现率中

体现,其余三个因素均可在分成率中得到体现。将上述因素细分为法律状态、保护范围、所属技术领域、先进性、创新性、成熟度、应用范围等 11 个因素,分别给予权重和评分,确定收入分成率的调整系数。

表4-36 分成率调整系数测评结果

序号	权重	考虑因素	权重	分值					合计	
				权重	100	80	60	40		20
1	0.3	法律因素	无形资产法律状态	0.4	100					12.00
2			保护范围	0.3		90				8.10
3			侵权判定	0.3		80				7.20
4	0.5	技术因素	技术所属领域	0.1		90				4.50
5			替代技术	0.2		80	70			8.00
6			先进性	0.1		90				4.50
7			创新性	0.1		90				4.50
8			成熟度	0.2		90	70			9.00
9			应用范围	0.2		80		50		8.00
10			技术防御力	0.1		80		50		4.00
12	0.2	经济因素	供求关系	1		80		50		16.00
13	合计				100					86%

注:上述分值判断标准如下:

- ① 专利类型及法律状态。经异议、无效或撤销程序的专利权(100);专利权申请、使用专利权(40)。
- ② 保护范围。权利要求涵盖或具有该类技术的某一必要技术特征(100);权利要求包含该类技术的某些技术特征(60);权利要求具有该类技术的某一技术特征(0)。
- ③ 侵权判定。待估技术是生产某产品的唯一途径,易于判定侵权及取证(100);通过对某产品的分析,可以判定侵权,取证较容易(80);通过对某产品的分析,可以判定侵权,取证存在一定困难(40);通过对产品的分析,判定侵权及取证均存在一些困难(0)。
- ④ 技术所属领域。新兴技术领域,发展前景广阔,属国家支持产业(100);技术领域发展前景较好(60);技术领域发展平稳(20);技术领域即将进入衰退期,发展缓慢(0)。
- ⑤ 替代技术。无替代产品(100);存在若干替代产品(60);替代产品较多(0)。
- ⑥ 先进性。各方面都超过(100);大多数方面或某方面显著超过(60);不相上下(0)。
- ⑦ 创新性。首创技术(100);改进型技术(40);后续专有技术(0)。
- ⑧ 成熟度。工业化生产(100);小批量生产(80);中试(60);小试(20);实验室阶段(0)。
- ⑨ 应用范围。专有技术可应用于多个生产领域(100);专有技术应用于某个生产领域(50);专有技术的应用具有某些限定条件(0)。

⑩技术防御力。技术复杂且需大量资金研制(100); 技术复杂或所需资金多(60); 专有技术的应用具有某些限定条件(0)。

⑪供求关系。解决了行业的必需技术问题, 为广大厂商所需要(100); 解决了行业一般技术问题(60); 解决了生产中某一附加技术问题或改进了某一技术环节(0)。

② 收入提成率的确定

表4-37 销售收入分成率 K 计算

序号	相关参数		数据或计算公式	
1	分成率调整系数	86%		72.00%
2	分成率区间上限	3.63%		2.20%
3	分成率区间下限	0.00%		0.00%
销售收入分成率			$K=m+(n-m)*r$	3.13%

④技术替代率

天津市北方创业园林股份有限公司仍在不断的进行技术研发, 并在未来产品生产中替代该技术, 评估中根据技术进步程度考虑一定的技术替代比率。

(2) 折现率

本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定专利资产折现率 r :

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon_1 + \varepsilon_2$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

β : 评估对象所在行业预期市场风险系数;

ε_1 : 企业整体风险调整系数;

ε_2 : 专利技术特性风险调整系数;

一般情况下, 企业以各项资产的市场价值为权重计算的加权平均资产回报率 (WeightedAverageReturnonAsset, WARA) 应该与企业的加权平均资产成本 (WeightedAverageCostofCapital, WACC) 基本相等或接近。确定无形资产的市场回报率时, 在企业 WACC 的基础上,

根据 $WARA=WACC$ 的平衡关系,综合考虑无形资产在整体资产中的比重,从技术产品类型、现有技术产品市场稳定性及获利能力、无形资产使用时间等方面进行分析,特别是考虑到评估对象账面货币资金占总资产的比例较高,该部分资产风险极小,进而确定无形资产特性风险调整系数 ε 为 5%。从而得出专利权收益法评估折现率如下表:

表4-38 专利权技术折现率明细表

	2016年10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
收入分成合计	385.63	1,597.00	1,632.31	1,437.97	1,264.42	779.71
折现率	15.99%	15.96%	15.50%	15.40%	15.12%	15.24%

4、专利技术评估价值的确定

根据公式计算,得到企业申报的账面未记录的专利技术评估值为 48,207,800.00 元。评估值计算表如下:

表4-39 专利权技术所有权评估值

	2016年10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
收入合计	12,339.14	72,999.34	87,048.67	102,246.84	115,593.46	124,742.91
收入分成率	3.13%	3.13%	3.13%	3.13%	3.13%	3.13%
更新替代率		30.00%	40.00%	55.00%	65.00%	80.00%
折现率	15.99%	15.96%	15.50%	15.40%	15.12%	15.24%
折现系数	0.9636	0.8310	0.7195	0.6235	0.5416	0.4700
分成额现值	371.60	1,327.04	1,174.40	896.53	684.78	366.43
评估值	4,820.78					

单位:人民币万元

(三) 商标

1) 商标评估概述

商标权是商标专用权的简称,是指商标主管机关依法授予商标所有人对其注册商标受国家法律保护的专有权。商标注册人依法支配其注册商标并禁止他人侵害的权利,包括商标注册人对其注册商标的排他使用权、收益权、处分权、续展权和禁止他人侵害的权利。商标是用以区别商品和服务不同来源的商业性标志,由文字、图形、字母、数字、三维标志、颜色组合或者上述要素的组合构成。我国商标权的获得必须履行商标注册程序,而且实行申请在先原则。商标是产业活

动中的一种识别标志,所以商标权的作用主要在于维护产业活动中的秩序,与专利权的作用主要在于促进产业的发展不同。

根据《商标法》规定,商标权有效期 10 年,自核准注册之日起计算,期满前 6 个月内申请续展,在此期间内未能申请的,可以给予 6 个月的宽展期。续展可无限重复进行,每次续展期 10 年。

商标权具有经济价值,可以用于抵债,即依法转让。根据我国《商标法》的规定,商标可以转让,转让注册商标时转让人和受让人应当签订转让协议,并共同向商标局提出申请。商标权人依法取得商标权后,可以自己使用商标,也可以将商标权转让或者许可他人使用。但是,未经注册商标所有人的许可,任何人不得在同种或类似商品或服务项目上使用与其注册商标相同或近似的商标;不得销售明知是假冒注册商标的商品;不得伪造、擅自制造他人注册商标标识或销售伪造、擅自制造注册商标标识。

2)评估方法选择

商标权的常用评估方法为收益法、市场法和成本法。

市场法:这种评估方法主要是通过通过在商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的商标作为参照物,针对各种价值影响因素,将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整,分析各项调整结果、确定商标的价值。

使用市场法评估商标,其必要的前提是市场数据比较公开化;需要存在着具有可比性的商标参照物;并且参照物的价值影响因素明确,应能够量化。由于我国商标市场交易目前尚处初级阶段,使得商标的公平交易数据采集较为困难,因此市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法:以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定评

估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过销售商标产品从而带来收益。

其适用的基本条件是：商标具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。当对未来预期收益的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现无形资产的价值，易于为市场所接受。

成本法：成本法评估是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

根据了解，企业产品的销售主要倚重于招投标等模式，其产品定价受商标影响较小，其商标主要为防止其他单位或个人侵权而进行的防御型注册，不能给产品销售带来明显贡献，此种情况采用成本法评估是比较合适的选择。

3)成本法评估模型

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

成本法基本公式如下：

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中：

P-评估值

C₁-设计成本

C₂-注册及续延成本

C₃-维护使用成本

根据有关规定，注册商标可因连续三年停止使用而被撤销。法律意义上的注册商标使用，包括将商标用于商品、商品包装或者容器以

及商品交易文书上,或者将商标用于广告宣传、展览以及其他商业活动。具体地说,商品商标要使用在商品的出售、展览或经海关出口上,使用在商品交易文书上,使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上才视为使用;服务商标要使用在服务场所、服务工具、服务用品、服务人员服饰上,使用在反映及记录发生服务的文书上,使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示才视为使用。

注册商标所有人为维持商标专用权而使用商品商标,须印制商标,生产商品出售、参展(参评、参赛),或者在媒体上对商标进行商业性宣传;服务商标须印制在服务工具、服务用品、服务人员服饰上,用在服务场所、制作招牌,或者在媒体上对商标进行商业性宣传等。以上使用商标的形式,对于以使用为目的商标所有人来说,支出费用的意义是为了证明其实际使用了商标,以维持商标专用权。

4)评估计算及分析过程

据评估人员了解,纳入评估范围内的商标用于评估对象主营业务产品,旨在维护企业品牌形象,提升企业知名度。

按照前述评估思路,此次评估中各项成本的确定如下:

设计成本 C_1 :

据咨询了解此类商标设计公司,设计费报价大约在 1,000.00 元左右。根据企业实际情况,设计成本按 1000.00 元/个取定。

注册及延续成本 C_2 :

根据《中华人民共和国商标法》规定,注册商标使用期为十年。目前商标注册费 1,000.00 元/10 年;商标续展注册费 2,000.00 元/次。据了解,企业注册商标时全部委托代理公司进行,代理费 1000.00 元/个。

维护使用成本 C_3 :

被评估部分商标作为企业及下属子公司主要使用的商标,其余商标主要用于保护性目的,维护使用成本相对较低,主要为企业股本变更时进行商标地址变更。根据被评估企业申报,经过对商标历史期维护费用的核实,本次评估中商标维护使用费以 15,000.00 元进行计算。

委估商标权价值计算如下表所示:

表4-40 商标价值估算

序号	项目	数量	单位	单价(元)	合计(元)
1	设计成本 C_1	26	个	1,000.00	26,000.00
2	注册及延续成本 C_2				26,000.00
(1)	注册及代理费	26	件	1,000.00	26,000.00
4	维护使用成本 C_3				15,000.00
	商标重置成本	$C_1+C_2+C_3$			67,000.00

按成本法计算,评估对象的商标权评估值为 67,000.00 元。

经过以上程序,无形资产—其他无形资产评估值为 48,323,800.00 元,评估增值 48,284,437.48 元,增值率 122,666.02%。

六、长期待摊费用

长期待摊费用帐面值为 489,900.00 元,主要为租用静海土地发生的租赁费用、补偿款等。

评估人员通过查阅土地租赁合同及公司入帐凭证,核实原始入账价值的合理性,及企业账面的价值摊销的准确性。以审核后账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值 489,900.00 元。

七、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 13,564,505.86 元,主要为企业计提减值准备等而产生的时间性差异形成的纳税调整事项。

对递延所得税资产的评估,核对明细账与总账、报表余额是否相

符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。经核实递延所得税资产账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值 13,564,505.86 元。

八、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款。非流动负债为长期借款和其他非流动负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1. 短期借款

短期借款账面值为 139,500,000.00 元，为向民生银行天津海河支行、北京银行天津空港支行、大连银行天津保税支行、光大银行天津空港支行、浦发银行天津分行等借入的一年以内未到期借款。评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，并向银行函证，确认以上借款是真实完整的。

短期借款评估值为 139,500,000.00 元。

2. 应付账款

应付账款账面值 208,350,850.69 元，主要为应付工程款和应付材料款、劳务费、机械费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 208,350,850.69 元。

3. 预收账款

预收账款账面值 3,849,852.60 元，为预收的苗木费等，评估人员抽查有关账簿记录和供货合同，确定预收款项的真实性和完整性，核

实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值 3,849,852.60 元。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 1,551,891.20 元。为按规定比例提取的工会经费节余。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况。应付职工薪酬账表单相符，以账面值确定为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,551,891.20 元。

5. 应交税费

应交税费账面值为 51,252,891.22 元，主要为预缴纳的企业增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税和代扣代缴的个人所得税等，通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，评估值以核实后账面值确认。

应交税费评估值为 51,252,891.22 元。

6. 应付利息

应付利息账面值为 4,093,865.91 元，为企业计提的应付未付利息。评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，以上核实后的账面值确认评估值。

应付利息评估值为 4,093,865.91 元。

7. 其他应付款

其他应付款账面值为 190,064,334.70 元，主要为应付的往来款、保证金等。

对于其他应付款，评估人员查阅了相关的购买合同、记账入账凭证、购置发票等相关资料。经核实其他应付款账表单相符，以账面值确定为评估值。

其他应付款评估值为 190,064,334.70 元。

8. 一年内到期的非流动负债

长期借款账面值为 2,000,000.00 元,为向滨海农商银行借入的一年内到期的长期借款。评估人员查阅了借款合同、有关凭证,核实了借款期限、借款利率等相关内容,并向银行函证,确认以上借款是真实完整的。账表单相符,以核实后账面值确定为评估值。

长期借款评估值为 2,000,000.00 元。

9. 长期借款

长期借款账面值为 245,000,000.00 元,为向滨海农商银行借入的三年期借款。评估人员查阅了借款合同、有关凭证,核实了借款期限、借款利率等相关内容,并向银行函证,确认以上借款是真实完整的。账表单相符,以核实后账面值确定为评估值。

长期借款评估值为 245,000,000.00 元。

10. 其他非流动负债

其他非流动负债账面值为 750,000.00 元,为科技巨人领军企业培育项目补贴款。对于其他非流动负债,评估人员查阅了相关文件、记账入账凭证、计提依据等相关资料。

经核实,该费用为科技巨人领军企业培育项目补贴款,账表单相符,以核实账面余额应缴纳的企业所得税确定为评估值。

其他非流动负债评估值为 112,500.00 元。

第五部分 收益法评估技术说明

本次收益法评估以被评估单位合并口径报表为基础,对基准日股东全部权益价值进行评估。

一、评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用,或者在有所改变的基础上使用,相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、被评估企业在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、被评估企业在未来经营期内的管理层尽职,并继续保持基准

日现有的经营管理模式持续经营。

4、被评估企业在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7、在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅度变化，仍将保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化且闲置资金均已作为溢余资产考虑，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

8、根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十三条的规定，经国家相关部门认定的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。

天津市北方创业园林股份有限公司目前持有天津市科学技术厅、天津市财政厅、天津市国家税务局、天津市地方税务局于2015年12月8日核发的编号为GR201512000310号的《高新技术企业证书》，有效期为三年。因此，天津市北方创业园林股份有限公司自2015年至2017年三年间，享受15%的所得税优惠税率。

天津市北方园林市政工程设计院有限公司目前持有天津市科学技术厅、天津市财政厅、天津市国家税务局、天津市地方税务局于2014

年7月23日核发的编号为GR201412000044号的《高新技术企业证书》，有效期为三年。因此，天津市北方园林市政工程设计院有限公司自2014年至2016年三年间，享受15%的所得税优惠税率。

天津绿动植物营养技术开发有限公司目前持有天津市科学技术厅、天津市财政厅、天津市国家税务局、天津市地方税务局于2016年12月9日核发的编号为GR201612001399号的《高新技术企业证书》，有效期为三年。因此，天津绿动植物营养技术开发有限公司自2016年至2018年三年间，享受15%的所得税优惠税率。

本次评估按照谨慎性原则，假设天津市北方创业园林股份有限公司、天津市北方园林市政工程设计院有限公司和天津绿动植物营养技术开发有限公司在未来经营期内不能继续获得高新技术企业认证，享受15%的所得税税率优惠。

9、（1）根据《增值税暂行条例实施细则》相关规定，北方园林及子公司北方花苗木公司2015年度和2016年度销售自己种值的苗木免征增值税。

（2）根据《财政部 国家税务总局关于有机肥产品免征增值税的通知》（财税[2008]56号、《国家税务总局关于有机肥产品免征增值税问题的批复》（国税函[2008]1020号相关规定，北方园林的子公司天津市北方绿业生态科技有限公司及天津绿动植物营养技术开发有限公司2015年度及2016年度生产销售和批发、零售有机肥产品免征增值税。

（3）根据《财政部 国家税务总局关于农业生产资料免征增值税政策的通知》（财税字[2001]第113号）规定，北方园林之控股子公司天津市北方科创环境检测有限公司批发和零售的种子、种苗、化肥、农药、农机之项目免征增值税。

11、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

二、评估方法

（一）概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益法、采用现金流折现方法（DCF）估算被评估企业的权益资本价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

（二）评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司合并报表（母公司本部以及各子公司）口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1.对纳入合并报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2.将纳入合并报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金；呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营

性资产（负债），单独预测其价值；

3. 将上述各项资产和负债价值加和，得出评估对象的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

4. 在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

（三）评估模型

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D-M \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B=P+C+I \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

R_i：评估对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

I：被评估企业基准日的未纳入合并预测口径的长期投资价值；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C=C1+C2 \quad (4)$$

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

D: 评估对象的付息债务价值;

M: 少数股东权益。

2、收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为被评估企业投资性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{息前税后利润} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

$$\text{追加资本} = \text{资本性支出} + \text{资产更新} + \text{营运资金增加额}$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率

r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 被评估企业的付息债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e : 被评估企业的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 被评估企业的特性风险调整系数;

β_e : 被评估企业权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

三、资产核实与尽职调查情况说明

(一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点, 评估机构确定了资产核实的主要内容是被评估企业资产及负债的存在与真实性, 具体以被评估企业提供的基准日经审计的资产负债表为准, 经核实无误, 确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性, 评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单, 确定的尽职调查内容主要是:

1、本次评估的经济行为背景情况, 主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明;

2、评估对象存续经营的相关法律情况, 主要为评估对象的有关

章程、投资出资协议、合同情况等；

3、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；

4、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

5、评估对象的应收应付账款情况；

6、评估对象的产品类型以及主营产品品种、产销量、历史经营业绩和技术创新能力等；

7、最近几年主营业务成本，主要人员工资福利费用、占用设备及场所(折旧摊销)等情况；

8、评估对象的债务、借款情况以及债务成本情况；

9、评估对象的关联交易情况；

10、评估对象主要竞争者的简况，包括经营能力、价格及成本等；

11、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

12、评估对象近年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表；

13、与本次评估有关的其他情况。

(二) 影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

(三) 资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、以专题座谈会的形式，对被评估企业的部分经营性资产的现状、经营条件和经营能力以及未来经营状况、主营业务收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的经营能力和相关的成本费用等进行了专题

的详细调查,查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流,了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作,收集有关市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

(四) 资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定,经对被评估企业在评估基准日2016年9月30日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后,得到如下结论:

1、主要资产负债状况

(1) 审计报告数据概况

被评估企业最近二年一期资产负债情况如下表:

表5-1 被评估企业最近二年一期资产负债情况

单位:万元

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
流动资产:			
货币资金	13,099.30	12,149.83	8,565.90
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	35,749.72	30,740.21	26,054.99
预付款项	244.31	73.67	55.33
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
其他应收款	5,068.11	17,121.74	6,894.96
存货	41,171.97	52,979.82	71,321.22
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	11.14	3.58	10.40
流动资产合计	95,344.56	113,068.86	112,902.80
非流动资产:			
可供出售的金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	28,344.76	22,849.09	3,877.13
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	453.65	409.62	376.59
固定资产原值	3,339.40	3,425.43	3,489.22
减:累计折旧	1,134.71	1,488.00	1,728.09

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
固定资产净值	2,204.69	1,937.43	1,761.13
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	2,204.69	1,937.43	1,761.13
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	0.42	2.28	3.94
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	236.90
长期待摊费用	53.82	51.06	48.99
递延所得税资产	2,156.87	1,416.32	1,527.94
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	33,214.21	26,665.79	7,832.62
资产总计	128,558.76	139,734.65	120,735.42
	-	-	-
流动负债：	-	-	-
短期借款	27,151.00	19,720.00	14,052.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	9,840.00	4,640.00	-
应付账款	35,355.06	33,457.38	21,370.27
预收款项	4,624.92	9,633.62	816.18
应付职工薪酬	147.44	156.06	236.11
应交税费	2,539.08	2,954.47	5,483.96
应付利息	73.20	200.60	410.53
应付股利	-	-	-
其他应付款	3,979.63	4,686.82	12,836.55
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	83,710.34	75,648.95	55,405.60
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	24,700.00	24,500.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	15,461.25	5,034.06	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	290.00	90.00	75.00
非流动负债合计	15,751.25	29,824.06	24,575.00
负债合计	99,461.59	105,473.01	79,980.60
所有者权益合计	29,097.18	34,261.64	40,754.82
负债和股东权益合计	128,558.76	139,734.65	120,735.42

(2) 溢余或非经营性资产或负债调整

经调查, 在评估基准日2016年9月30日, 被评估企业账面有如下一些资产(负债)的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑, 应属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产(负债)如下表:

表5-2 被评估企业基准日溢余资产及负债汇总表

单位: 万元

项目	调整资产(负债)账面价值	调整资产(负债)评估价值
一、流动类溢余资产		
货币资金	5,128.75	5,128.75
其他应收款	183.91	183.91
其他流动资产	10.40	10.40
二、流动类溢余负债		
应付利息	-410.53	-410.53
其他应付款	-880	-880
流动类溢余资产、负债小计	4,032.53	4,032.53
三、非流动溢余资产		
投资性房地产	3,562.35	3,562.35
递延所得税资产	1,527.94	1,527.94
其他非流动负债	-11.25	-11.25
非流动类溢余资产、负债小计	5,079.04	5,079.04
非经营性资产、负债净值	9,111.56	9,111.56

故剔除溢余资产和负债后的报表数据如下表所示:

单位: 万元

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
流动资产:			
货币资金	13,099.30	12,149.83	3,437.15
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	35,749.72	30,740.21	26,054.99
预付款项	244.31	73.67	55.33
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
其他应收款	5,068.11	17,121.74	6,711.05
存货	41,171.97	52,979.82	71,321.22
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	11.14	3.58	-0.00
流动资产合计	95,344.56	113,068.86	107,579.74
非流动资产:			
可供出售的金融资产	-	-	-

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	28,344.76	22,849.09	3,877.13
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	453.65	409.62	-
固定资产原值	3,339.40	3,425.43	3,489.22
减：累计折旧	1,134.71	1,488.00	1,728.09
固定资产净值	2,204.69	1,937.43	1,761.13
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	2,204.69	1,937.43	1,761.13
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	0.42	2.28	3.94
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	236.90
长期待摊费用	53.82	51.06	48.99
递延所得税资产	2,156.87	1,416.32	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	33,214.21	26,665.79	5,928.09
资产总计	128,558.76	139,734.65	113,507.83
	-	-	-
流动负债：	-	-	-
短期借款	27,151.00	19,720.00	14,052.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	9,840.00	4,640.00	-
应付账款	35,355.06	33,457.38	21,370.27
预收款项	4,624.92	9,633.62	816.18
应付职工薪酬	147.44	156.06	236.11
应交税费	2,539.08	2,954.47	5,483.96
应付利息	73.20	200.60	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	3,979.63	4,686.82	11,956.55
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	83,710.34	75,648.95	54,115.07
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	24,700.00	24,500.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	15,461.25	5,034.06	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	290.00	90.00	63.75
非流动负债合计	15,751.25	29,824.06	24,563.75

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
负债合计	99,461.59	105,473.01	78,678.82
所有者权益合计	29,097.18	34,261.64	34,829.01
负债和股东权益合计	128,558.76	139,734.65	113,507.83

2、营业收入与利润情况

被评估企业为主要从事园林工程施工及园林景观设计,为各类市政公共园林工程、地产景观园林工程、休闲度假园林工程及生态湿地工程等项目提供园林景观设计、工程施工及苗木养护管理。目前,公司已形成了涵盖研发、设计、施工、苗木培育、养护管理、销售等环节一体化产业链的高新技术企业。被评估企业最近二年一期的收入成本及利润情况如下:

表5-3 被评估企业最近二年一期营业收入及利润情况

单位:万元

项目名称	2014年	2015年	2016年1-9月
一、营业收入	40,289.83	47,576.81	46,150.77
其中:主营业务收入	40,081.67	47,455.56	46,060.72
其他业务收入	208.17	121.25	90.05
减:营业成本	30,115.49	35,342.67	34,845.38
其中:主营业务成本	30,071.46	35,298.63	34,812.35
其他业务成本	44.03	44.03	33.02
营业税金及附加	1,356.41	1,459.49	620.20
营业费用	-	-	-
管理费用	4,619.35	3,988.27	3,342.43
财务费用	2,305.04	923.82	1,212.71
资产减值损失	1,126.08	909.97	717.62
加:公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	767.47	4,952.59	5,412.44
加:营业外收入	122.60	658.14	176.94
减:营业外支出	245.87	6.67	162.03
三、利润总额	644.20	5,604.06	5,427.35
减:所得税	202.11	1,765.60	901.24
四、净利润	442.09	3,838.46	4,526.11

3、付息债务情况

截至评估基准日2016年9月30日,被评估企业银行付息债务情况如下:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	借款单位	到期日	年利率%	币种	账面价值	抵押担保情况
----	-----------	------	------	-----	------	----	------	--------

1	民生银行天津海河支行	2015/12/8	创业园林	2016/12/8	5.22%	人民币	20,000,000.00	
2	北京银行天津空港支行	2016/4/5	创业园林	2017/4/4	5.22%	人民币	45,000,000.00	土地使用权和房屋建筑物抵押
3	大连银行天津保税支行	2016/7/19	创业园林	2017/7/12	6.09%	人民币	30,000,000.00	房地产抵押
4	光大银行天津空港支行	2016/8/19	创业园林	2017/8/17	5.4375%	人民币	40,000,000.00	股权和应收账款质押
5	浦发银行天津分行	2016/5/25	创业园林	2017/5/25	5.22%	人民币	4,500,000.00	
6	滨海农商银行	2015/5/1	创业园林	2018/5/1	5.565	人民币	247,000,000.00	

截至评估基准日2016年9月30日，被评估企业社会小额付息债务情况如下：

单位名称	借款金额	借款利率
小额付息余额	7,570.00	5.20%
李振红	300.00	5.20%
张会	170.00	5.20%
天津汇银投资咨询有限公司	2,000.00	5.20%
天津滨海联投控股有限公司	1,500.00	5.20%
天津汇森投资集团有限公司	1,000.00	5.20%
天津摩天集团有限公司	1,000.00	5.20%
深圳联投汇金资本管理有限公司	600.00	5.20%
北方集团	1,000.00	5.20%

四、行业发展前景与经营优劣势

(一) 宏观环境分析

2016年三季度以来，中国经济出现了缓中趋稳、稳中向好的良好势头，经济增速继续运行在合理区间。零售消费平稳增长；进出口同比降幅收窄；投资增速企稳迹象进一步巩固；PMI连续五个月保持在扩张区间；工业企业利润继续改善。总体而言，中国经济虽仍处在下行筑底阶段，但增速下行的幅度在收窄，缓中趋稳、稳中向好的态势逐步显现。

GDP (%)	6.9	6.7	6.7*	6.6*
CPI (%)	1.4	2.1	2.0*	2.2*
FPI (%)	-5.2	-2.5	-1.4*	3.0*
出口同比 (%)	-2.8	-7.7	-8.9*	-3.5*
进口同比 (%)	-14.1	-10.2	-4.9*	-0.5*
M2 余额同比 (%)	13.5	11.8	12.4*	11.9*
零售同比 (%)	10.7	10.3	10.4*	10.0*
固定资产投资同比 (%)	10.0	9.0	8.3*	8.9*

注:

带*的为预测值，除 M2 外所有指标均为年初至该时段末的累计同比。

2016年三季度以来，中国经济出现了缓中趋稳、稳中向好的良好势头，全年GDP增速有望达到6.7%，继续运行在合理区间。2016年前三季度，中国单季和累计GDP增速均保持在6.7%，较2015年6.9%的增速下滑0.2个百分点；而2015年GDP增速相对于2014年下滑幅度为0.4个百分点，这表明GDP增速下行的态势逐步走缓。2016年消费增速保持平稳增长、消费结构持续优化，全年零售同比有望达到10.4%，略低于2015年10.7%的水平。2016年1-11月固定资产投资同比增长速为8.3%，虽相对于2015年10%的增速出现1.7个百分点的下滑，但自8月以来投资增速已出现阶段性企稳态势，尤其是严重拖累投资增速的民间投资及与之密切相关的制造业投资已出现企稳及缓慢回升的迹象，逐步从全年低点回升到3%-4%的增速水平。2016年全年进出口仍将延续负增长态势，但近几个月以来进出口降幅已逐步收窄。从工业生产来看，2016年3月以来规模以上工业增加值实际增速始终保持在6%以上，显示工业生产平稳增长；中国制造业采购经理指数（PMI）8月以来均保持在50%以上的扩张区间，表明制造业生产缓中趋稳。从价格水平来看，四季度以来居民消费价格指数（CPI）同比增速重回“2”时代，工业生产者出厂价格指数（PPI）单月同比自9

月转正以来持续上涨，基本走出结构性通缩区间。以上分析表明，中国经济虽仍处在下行筑底阶段，但增速下行的幅度在收窄，缓中趋稳、稳中向好的态势逐步显现。

展望2017年，中国将面临的是一个乱象丛生的国际经济和金融环境。特朗普上台可能推行的贸易保护、基建投资、联储加息、财政刺激等措施将对全球经济和金融市场带来冲击；欧盟经济复苏相对脆弱，政治大选、难民问题、银行不良、保守主义等问题将给欧盟及全球经济增长及金融稳定带来不确定性；发达经济体和新兴经济体之间、新兴经济体内部的分化将进一步凸显，全球流动性或将出现短期拐点。总之，国际形势乱象丛生。从国内情况来看，2017年稳增长、稳预期、稳市场将是经济政策的着力点。消费增长将面临可支配收入增速放缓、汽车拉动作用减弱等不利因素；外贸形势面临国际贸易格局改变、贸易保护趋势抬头等挑战；民间投资增速能否走出低位运行区间仍将是投资增速企稳回升的最大不确定性。同时，国内汇市、债市、银行等金融市场风险不容忽视，需谨慎应对。我们建议应高度警惕汇率贬值和资本外流形势，多管齐下稳定外汇市场预期；加大去产能、去库存力度和加快银行呆坏账处置；营造良好的营商环境，想方设法激活和调动民间投资积极性。如果政策和调整到位，2017年中国经济将保持缓中趋稳、稳中向好的态势。

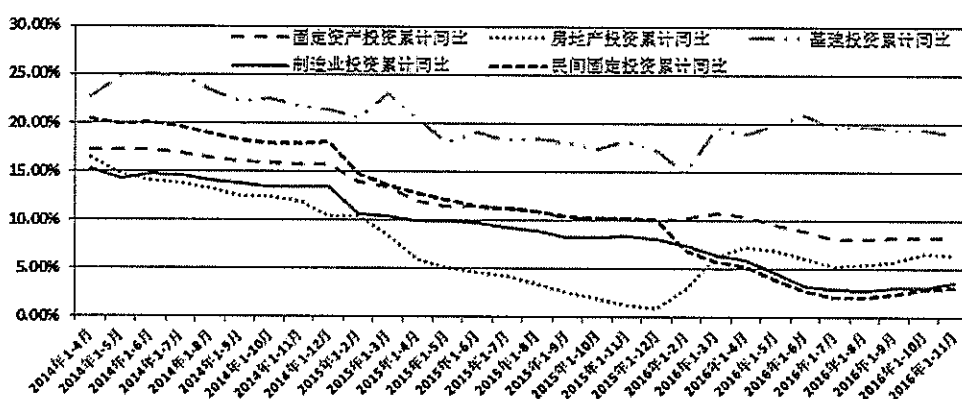
综合以上分析，CCWE预计2016年中国GDP增速为6.7%，2017年中国GDP增速为6.6%。

1. 固定资产投资：2016基建贡献近半，2017增速缓慢回升

2016年1-11月全国固定资产投资538548亿元，同比增速为8.3%，已连续四个月稳定在8%以上，投资的阶段性企稳特征进一步巩固。固定资产投资增速从年初10%以上的水平下滑到1-11月8.3%，全年前

高后低的走势已成定局，这和我们2016年第二季度的报告判断是一致的。制造业投资与民间投资增速的大幅下滑是全年投资增速走缓的主要原因，而基建投资和其他投资成为稳投资的主要力量。2016年1-11月，制造业投资和民间投资增速的下滑分别拖累固定资产投资下滑1.5和4.5个百分点。从对固定资产投资增速的贡献来看，基建投资和其他投资的贡献率分别为40.8%和31.2%，两者合计拉动了70%以上的投资增长。

图 1 固定资产投资及组成部分同比增速

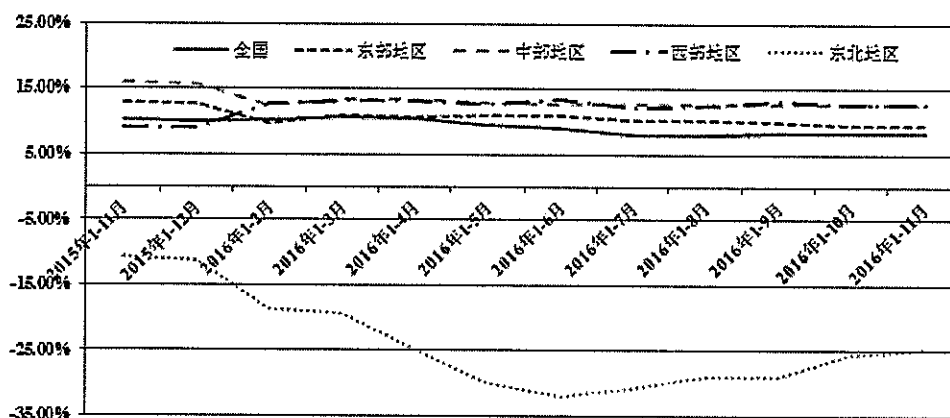


数据来源：国家统计局

2016年以来，固定资产投资增速的区域分化非常明显。从区域经济的角度，东北地区投资增速在2016年出现断崖式下跌，从2015年全年的-10.7%进一步下滑到2016年1-6月的-32%，此后跌幅逐步收窄至1-11月的-24.7%；而东部、中部和西部地区投资增速在2016年以来虽有小幅波动但总体保持平稳增长，基本保持在10%以上的增速，相对于2015年并没有出现显著下滑，东中西三大区域的投资增速始终高于全国平均增速。尤其是西部地区逆势而上，2016年以来月度累计增速始终保持在12.5%以上的水平，较2015年全年提高3个百分点以上。数据分析表明，从区域经济的角度，东北地区投资增速的断崖式下跌是拖累2016年全国投资增速的主要因素，东北地区固定资产投资占全

国固定资产投资的比重从2015年全年的7.3%下滑到2016年1-11月的5.3%，东北地区投资增速的断崖式下跌直接拖累全国投资增速下滑0.88个百分点，这可以解释2016年投资增速下滑幅度的46%。

图2 全国四大区域固定资产投资增速比较



数据来源：国家统计局

展望2017年，固定资产投资增速将保持稳中有进、稳中向好。

从区域经济的角度来看，东北地区的固定资产投资累计增速有望在2017年三季度至四季度转正，这将带动全国投资增速提升1个百分点以上。判断依据主要包括两个方面。其一，2016年以来，国务院已出台了包括新一轮东北振兴战略在内的多项扶持政策，东北三省也配合中央政策出台了促进地区经济复苏和振兴的相关政策。随着这些政策的落地和推进，东北地区经济下滑的态势初步得到遏制，东北地区固定资产投资增速已经从2016年1-6月-32%的最低值逐步收窄到2016年1-11月的-24.7%，2017年投资增速负增长收窄的趋势将持续。其二，东北地区此前的统计数据存在一定水分，2016年主要宏观经济指标负增长与统计数据“挤水分”有一定关系，随着“挤水分”工作逐步完成和较低的对比基数，东北地区2017年宏观经济指标将出现明显好转，预计固定资产投资累计增速有望在三季度至四季度转正。

从固定资产投资的主要组成部分来看,占比达到近三分之一的制造业投资增速在2017年将保持缓慢回升趋势,全年增速有望恢复到6.5%至7.5%。原因在于两个方面,第一,PPI和CPI在2017年将保持温和上涨,这将带动工业企业包括制造业利润进一步改善,制造业投资回报率也将有所改善。此外,2016年12月的制造业采购经理指数(PMI)为51.4%,继续保持在扩张区间,这已是该指数连续五个月超过50%,这在一定程度上也表明制造业有企稳复苏的迹象。第二,减税等降成本措施会进一步惠及制造业企业,给企业新增投资带来动力。尽管去产能仍是2017年的经济工作的主要任务,但据我们估算,主要产能过剩行业的制造业投资占整个制造业投资的比重在20%左右,这意味着制造业去产能对制造业投资的影响相对较小,同时去产能引起供需结构发生变化进而导致价格回调,也会刺激过剩产能行业优质产能的投资力度。

基建投资仍然是2017年稳增长和稳增长的最主要力量,全年有望保持18%至20%的高速增长。尽管当前财政收入增速放缓及财政收支矛盾较为突出,但考虑到2017年财政赤字有可能进一步扩大;且目前基建投资的资金来源中财政预算资金不超过20%,大量的其他资金主要来自于地方政府和企业自筹资金、银行贷款、PPP项目融资等,财政收支问题不会对基建投资的高速增长形成较大的约束。截至2016年末,国家发改委已推介了三批PPP项目,总规模达6.37万亿元;预计2017年PPP项目落地规模或达3.8万亿元,这将有力支撑基建投资的高速增长。此外,2016年10月以来的楼市调控新政,使得商业银行的房贷资金逐步收缩,基建投资很有可能成为这部分资金较好的贷款去向。

房地产投资受楼市调控新政和抑制资产泡沫等政策影响,2017

年将逐步走缓，预计全年增速为2.5%左右。房地产投资走势将在下文作具体分析，此处不再赘述。

当前民间投资增速虽暂时企稳但仍徘徊在3%左右的较低水平，2017年政策需重点发力以鼓励和刺激民间投资的回暖。民间投资占整个投资的比重超过60%，其增速高低代表着经济自发增长的动力强弱，只有民间投资的真正企稳回升方能带动整个投资真正的企稳回升，否则靠基建和房地产等推动的投资回稳，基础仍是相对脆弱的。这也是中国经济内生增长动力恢复的关键。

2. 房地产：增速回落，面临调整

2016年中国经济保持平稳运行，房地产市场做出了重要贡献。根据统计局发布的信息，三季度房地产对经济增长的贡献率在8%左右，1-11月房地产投资对固定资产投资增长的贡献率为13.7%。

销售：增速开始高位下行

1-11月商品房销售面积135829万平方米，同比增长24.3%，比上月下降2.5个百分点，比2015年底高近20个百分点。其中，住宅销售面积增长24.5%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长17.5%。

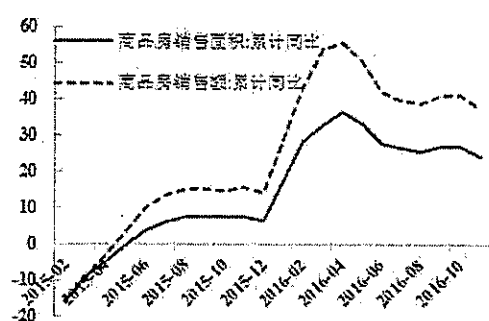
1-11月商品房销售额102503亿元，增长37.5%，比上月下降3.7个百分点，比2015年底高出超过20个百分点。其中，住宅销售额增长39.3%，办公楼销售额增长46.5%，商业营业用房销售额增长20.1%。

11月百城样本住宅平均价格为12938元/平，同比升18.7%，比上月回升0.50个百分点；环比升0.88%，比上月降0.77个百分点。

良好的销售源于需求的全方位释放。2014年9月至2016年2月，先后出台四次宽松政策，包括限购放开、首付比例降低、利率下调、契税减免等措施，意在全力去库存。首先，购房门槛下降，直接助力刚

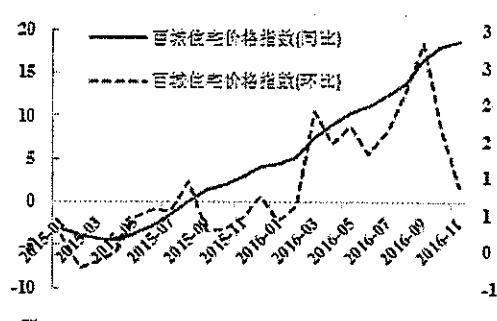
性需求的释放。其次，对二套房认定、首付和契税的降低，对改善性需求形成良好的促进。最后，两方面因素刺激投资性需求释放，一是房价上涨的预期，另一个是资金充裕下的资产配置需求。自2015年4月此轮回暖以来，房价已经走出连续16个月同比上涨的行情；同时理财产品预期年化收益率以及10年期国债到期收益率也在不断下降。房价继续上涨的预期以及宽裕的资金和其他渠道投资逐渐走低的收益率，助力本轮投资性需求的不断增长。

图3 房地产销售



数据来源：国家统计局，wind 数据库

图4 房地产价格



数据来源：国家统计局，wind 数据库

去库存成效显著

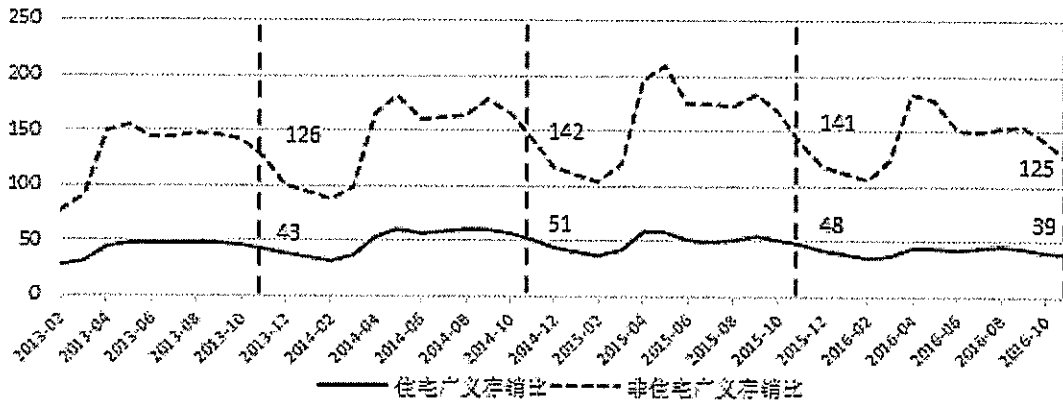
整体而言，良好的销售助力库存去化也取得了较好的成效，但住宅、非住宅商品房库存去化周期差异较大[1]。2016年11月，按照“待售+在建”方式测算的广义房地产库存去化周期下降到50个月，分别比2015年、2014年、2013年同期下降10个月、13个月、2个月，去库存成效显著。

分类型看，2016年11月住宅的存销比为39个月，非住宅的存销比为125个月。虽然住宅和非住宅存销比都处于历史同期低位，但两者数值差异显著，这意味着房地产市场上非住宅的去库存压力要远远高于住宅的去库存压力。

分城市看，分化较为明显。商品房库存下降最明显的是一二线城市

市，这些也是房价上涨幅度较大的城市；而统计的20个三线城市库存去化周期有降有升，均值仍远高于一二线城市，考虑到样本中鲜有来自存销比较高的东北、西北地区的城市，真实的三线城市存销比或更高。

图5 化解库存所需时间（单位：月，红色虚线标出了历年11月份的存销比数值。）



投资：累积增速开始放缓

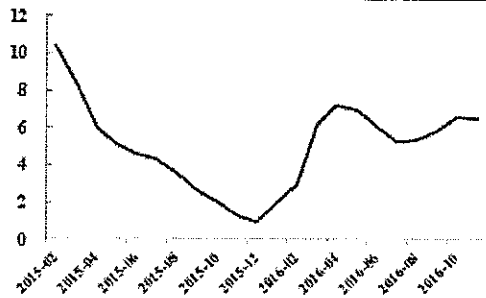
1-11月，全国房地产累计开发投资为93387亿元，同比增长6.5%，比上月回落0.1个百分点，比2015年底高出超过5个百分点。其中，商品住宅投资62588亿元，同比增长6.0%，占房地产开发投资比重为67.0%。

1-11月，全国房地产开发企业土地购置面积1.9亿平方米，同比减少4.3%，依然保持持续负增长势头。

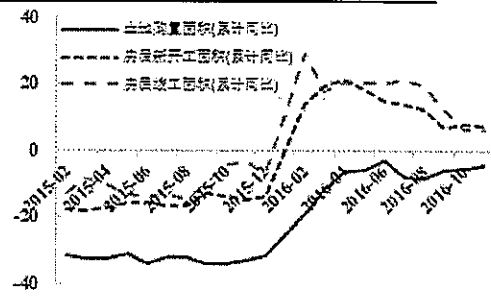
1-11月，全国房地产开发企业房屋新开工面积15.13亿平方米，同比增加7.6%，较上月回落0.5个百分点。房屋竣工面积7.7亿平方米，增长2.9%，增速回落0.4个百分点。

图6 房地产投资累计同比

图7 土地购置和新开工面积



数据来源：国家统计局，wind 数据库



数据来源：国家统计局，wind 数据库

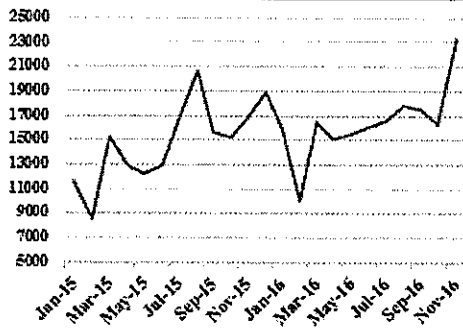
3. 汇率与资本流动：贬值外流需警惕，多管齐下稳预期

2016年10月以来，人民币外汇市场再度出现大幅波动。12月30日，人民币兑美元汇率报6.95，创出年内新低，较年初贬值6.56%，其中10-12月贬值幅度达到4.02%。截至2016年11月，官方外汇储备相较2015年12月底下降2788亿美元。据清华大学中国与世界经济研究中心（CCWE）估算，2016年1-11月广义的“资本外流”达到5186亿美元，主要是企业部门通过经常账户通道转移资金。2016年12月，美联储加息靴子落地，美国经济复苏背景下新一轮加息区间正式开启，这与特朗普可能采取的财政扩张政策共同造成了美元流动性收紧的预期。因此，尽管本外流压力远小于2015年，但市场对强势美元所造成的人民币汇率及资本流动波动的担忧再次上升。

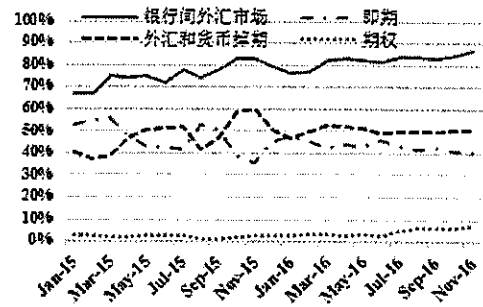
从整个外汇交易市场来看，交易总量自2015年8月达到峰值后一度平稳回落，但2016年11月再度冲高，达到23000亿美元。从结构上看，银行间外汇市场交易占比持续升高，从2015年初的66%上涨到目前的87%。在交易品种方面，即期交易占比从55%下降到50%，期权交易从3%上升到7%，且仍有上升趋势。

图 22 外汇市场交易量 (亿美元)

图 23 外汇市场交易占比



数据来源：中国人民银行外汇管理局



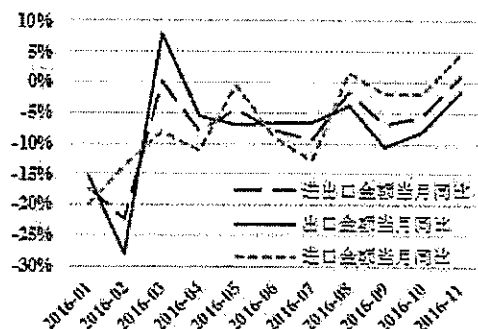
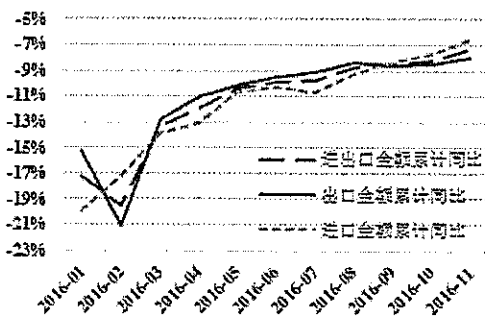
数据来源：中国人民银行外汇管理局

4.进出口：全球贸易格局有变，中国出口稳中略降

作为曾经拉动中国经济高速增长的引擎之一，中国进出口在2016年的表现并不是非常理想。根据海关总署的相关数据（美元计价），自2015年1月以来，中国进出口的累计同比增长率一直为负，2016年1-11月进出口累计同比下降7.3%。其中，1-11月进口金额累计14168.69亿美元，同比下降6.5%；1-11月出口金额累计18889.45亿美元，同比下降7.9%；1-11月贸易差额为4720.76亿美元。根据图17和图18显示，中国的进口和出口累计同比在年初均处于低位，从3月开始降幅逐渐收窄。此外，中国11月进口金额当月同比已经转正为4.7%，达到了2016年以来的最高值。

图 24 进出口累计同比

图 25 进出口当月同比



数据来源: WIND 数据库

数据来源: WIND 数据库

进口: 工业类进口降幅大

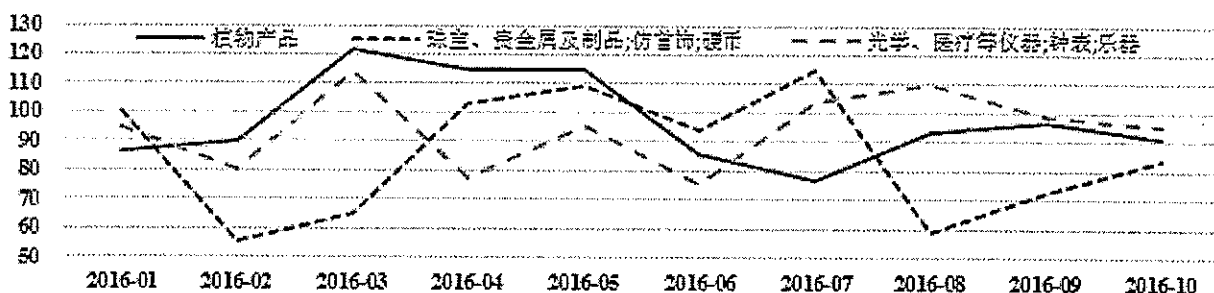
1-11月份从发达经济体(美国、欧盟、韩国等)进口的机电、音像设备及其零件、附件和从东南亚国家(菲律宾、马来西亚、印度尼西亚等)进口的矿产品是对中国进口降幅贡献最大的分类。表1为中国进口类别和贸易分类贡献率。首先,我们将中国全部二十二类进口产品划分成工业类、消费类和其他进口三类。其中,2016年工业类进口的下降是中国进口疲软最重要的原因。在工业类进口中,降幅最大的三类是“矿产品”、“机电、音像设备及其零件、附件”和“贱金属及其制品”;在消费类进口中降幅最大的是“珠宝、贵金属及制品;仿首饰;硬币”、“光学、医疗等仪器;钟表;乐器”和“植物产品”。

工业类进口中的“机电、音像设备及其零件、附件”包括了机器器具及零件,电机、电气设备及其零附件等;“矿产品”包括了矿砂、矿物燃料等;“贱金属及其制品”包括了钢铁、铜、镍、铝等及其制品等。可见这三项分类的进口品多用于工业生产。因此我们认为,工业类进口下滑主要跟2016年全年国内“去产能”政策以及制造业表现欠佳有关,工业企业及相关制造业的进口需求降低。在报告的固定资产投资部分,我们预测在整个固定资产投资中占比达到近三分之一的制造业投资增速将保持缓慢回升趋势,而第三季度以来国内PMI、PPI等指数表现良好,且2017年大宗产品的价格将迎来上涨。这些因素都会在一定程度上帮助进口回暖。不过在报告的去产能部分,我们预测2017年去产能会进一步发力,相关企业对相关原料、设备的需求恐怕会继续降低。结合以上分析,我们认为2017年工业类进口表现会稍微有所回升。

在消费类进口中,出现下滑的主要是包括珠宝首饰、钟表乐器等

较为贵重的消费品。而且，根据进口数量指数，可以发现这三类产品的进口数量亦出现下滑。结合报告下文的消费部分，可以发现社会消费品总额中“金银珠宝”类1-11月份累计同比增速是所有类别中唯一为负的一类，而其余消费的累计同比增速均为正。因此，我们认为消费类进口出现下滑的第一个原因是居民收入增速放缓，房地产贷款产生的挤出作用传递到了“金银珠宝”这一类贵重消费品的进口需求中；第二个原因则是进口产品的吸引力在下降，国内产品的竞争力在不断上升。比如中国的手机市场，目前小米、华为等国产手机的市场份额和销售收入均表现强劲，和进口的苹果、三星手机比有了较强的竞争力。

图 26 进口数量指数



数据来源: Wind 数据库

出口: 美国“再工业化”发力, 贸易格局悄然改变

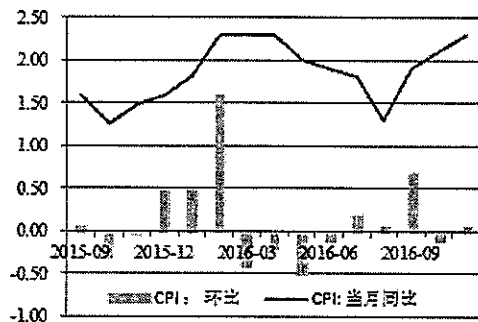
出口方面,表2为出口主要经济体占比及贸易分类贡献率。在1-11月份,中国对世界主要经济体国家的累计出口增长率大部分为负。欧盟、日本等发达经济体在2016年依然处于经济增长的泥淖中,对外需求下滑;南非、巴西这两个金砖国家,马来西亚、新加坡和印度尼西亚等东盟国家的经济增速也有所放缓,中国对其出口也有所下降。从进一步分解的结果来看,降幅贡献最大的分类是机电、音像设备及其零件、附件。因此我们认为,中国出口下滑的第一个原因是全球工业、

制造业表现疲软，世界经济复苏缓慢，部分发达经济体深陷泥淖，部分新兴市场国家则增速放缓、需求下降。

5.价格指数：CPI保持温和上行，PPI上涨势头不变

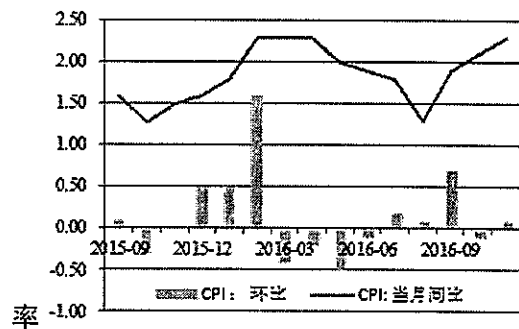
2016年11月，全国居民消费价格指数同比上涨2.3%；前1-11月，全国居民消费价格指数比去年同期上涨2%。11月份，全国居民消费价格指数环比上涨0.1%，其中食品环比上涨0.2%。而食品中涨幅最大的是鲜菜类。冬季鲜菜因大棚生产，生产成本增加，且在全国范围寒潮天气影响下，鲜菜价格环比上涨5.5%，拉动影响CPI环比上涨约0.15个百分点。食品中其他类别，如鲜果、猪肉、水产品、蛋类、禽肉价格环比继续下降，合计影响CPI环比下降约0.1个百分点。另一个拉动CPI上行的因素是国内部分能源产品价格回升。其中汽油、柴油、液化石油气、居民用煤等能源价格的上涨合计影响CPI环比上涨0.05个百分点。

图 27 CPI 同比环比增长率



数据来源：国家统计局

图 28 PPI 同比环比增长



数据来源：国家统计局

从未来食品价格来看，其仍将是拉动2017年第一季度CPI上涨的主要因素。因拉尼娜现象，目前气象学家已普遍形成今年“寒冬”的共识，这将影响种植业和畜牧业，特别对鲜菜的供应造成较大压力。加之“春节”假期居民对于食品市场的需求有所扩大，因此在近两个月内，食品价格仍将保持增长。另外猪肉价格也将进入一个上行通道。

预计 2017 年 CPI 大致走势为长“U”形，而另一个在全年拉动 CPI 上行的动力来自 PPI 的传导机制，伴随着能源价格的上涨，CPI 非食品类消费品价格将进入上行通道。根据过往年份 CPI 同比及环比的平均走势情况以及明年的外需形势，CCWE 预计 2016 年全年 CPI 同比上涨为 2.0%，2017 年全年 CPI 年同比上涨为 2.2%。

2016 年 11 月份，工业生产品出厂价格同比上涨 3.3%，增幅与上月相比增加 2.1%；环比上涨 1.5%，增幅较上月扩大 0.8%。其中上游成本价格的快速上涨导致 PPI 同比增速超预期上涨，原材料和采掘工业对 PPI 上涨的合计贡献率为 50%。在具体行业来看，中上游行业中，煤炭开采和洗选业、黑色金属冶炼和压延加工、有色金属冶炼和压延加工、石油加工业、石油和天然气开采业这五个行业合计影响 PPI 同比上涨约 60%，是带动 PPI 同比上涨的主要因素。

从国际大宗商品来看，总体上能源和金属价格还会上涨，将持续影响 PPI，成为拉动其上涨的最主要动力。其中在 2016 年上涨尤为迅速的煤炭和铁矿石在 2017 年将保持价格的上升，但是势头减弱。但是明年去产能、去库存的压力没有减弱，行政去产能仍将是影响煤价的重要因素，将对煤价形成阶段性支撑，预计煤价在今年绝对数值将小幅波动，但均价较去年仍然有着显著回升。目前铜铝铅锌等有色金属的显性库存处于历史较低位置，价格弹性相对较好，在 2017 上半年价格相对平稳，下半年因美国需求的发力有望为有色金属价格上涨带来支撑。

而明年需要关注的是石油价格。去年 11 月 30 日，石油输出国组织（OPEC）在维也纳召开会议上，达成 8 年来首次减产协议，决定将石油日产量缩减 120 万桶，降至 3250 万桶。此减产协议自本月 1 日生效，限期 6 个月。其中组织内最大产油国沙特将接受产量削减，

将其每日产量削减 50 万桶；而伊朗方面则不接受减产，并适当增产 10 万桶每日。同时，OPEC 与非 OPEC 产油国于去年也在维也纳达成了 15 年来首个联合减产协议，非 OPEC 产油国同意每日减产 55.8 万桶原油以配合 OPEC 产油国的减产行动。预计俄罗斯在 2017 年上半年每日减产 30 万桶，下降约 2.7%。这在一定程度上会造成油价在 2017 年的上涨预期。

但另一个值得关注的抑制油价过快上涨的因素来自美国方面。2017 年美国在石油产量有望开启增长模式，数周来美国继续增加石油钻井平台的数量，和加大对页岩油的投资。预计 2017 年第一季度末美国页岩油井增加 60%，日产量增加 30 万-40 万桶。总计全球石油在今年上半年日产量将实际减产约 130-140 万桶左右，较之前相比下降 1.5%，可见 2017 年前 6 个月油价存在着上涨空间，但下半年随着减产协议到期，油价波动的不确定因素会更多。

全球粮食大宗方面，根据库存和需求基本面分析，2016 年度全球小麦期末库存将创下历史最高纪录，继续令麦价在 2017 承压下行。由于玉米价格近期依然低迷，2017 年美国将减少播种面积，降低供应过剩的规模。同时玉米播种面积下滑的情况不仅出现在美国，全球供应的下滑将有助于玉米价格在长期小幅反弹。随着库存减少和运输成本的上升，明年工业属性更强的大豆价格则有望跟随油价震荡上行。

预计未来工业品价格将持续平稳上涨。从行业内部看，PPI 上涨行业逐步从上游行业向中下游行业传导，上涨的行业数目会逐渐增多，更多行业产品价格上涨，并且加工工业对于 PPI 上涨的贡献力会增加。同时由于 2016 年的低基数效应，2017 年 PPI 同比会较高。根据过往年份 PPI 同比及环比的平均走势情况以及明年的外需形势，

CCWE 预计 2016 年全年 PPI 同比上涨-1.4%，2017 年全年 PPI 同比上涨为 3.0%。

6.消费：汽车产销增速放缓，零售增长稳中略降

2016 年 11 月份，社会消费品零售总额 30959 亿元，同比名义增长 10.8%（扣除价格因素实际增长 9.2%）。其中，限额以上单位消费品零售额 14792 亿元，增长 9.5%。1-11 月份，社会消费品零售总额 300560 亿元，同比增长 10.4%。其中，限额以上单位消费品零售额 137203 亿元，增长 7.9%。消费者信心指数持续回升，并于 11 月份达到 108.6，比上月提高了 1.4 个百分点，表明当前消费仍位于乐观区间。其中汽车消费仍保持强劲势头：11 月份，汽车类零售额同比增长 13.1%，1-11 月份汽车类零售额同比增长高达 9.5%。经测算，2016 年全年汽车销售量将超过 2600 万辆。

（二）园林绿化行业分析

1、园林绿化行业发展现状

（1）园林绿化行业的生命周期

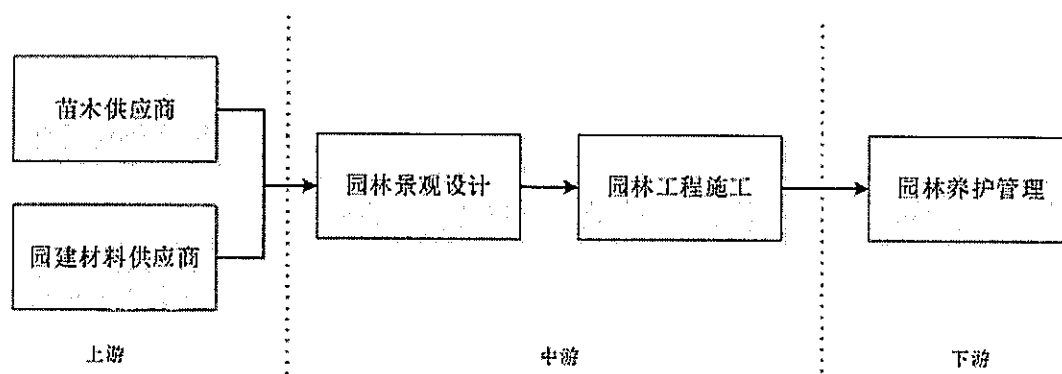
随着我国城市化进程的加快和人民物质生活水平的提高，园林景观已成为现代城镇人居环境和自然休闲空间的重要组成部分，延伸至为公众提供游憩、娱乐、度假的风景名胜区、城市公园、公共绿地以及住宅小区的园林绿化建设已经成为评价一个城市的关键指标。“生态城市”、“园林城市”、“绿色城市”、“美丽中国”等目标成为各级政府发展规划的重点。因此，园林绿化行业在我国属于朝阳行业，正处于快速发展时期，具有较大的市场规模和发展空间。

根据产业生命周期理论，一个产业通常要经过 4 个阶段的发展历程：导入期、成长期、成熟期和衰退期。我国园林绿化建设市场容量巨大，产业的发展远未及饱和状态。我国园林绿化行业暂处于成长期，

发展空间有待进一步扩大。

(2) 园林绿化行业的产业链结构

从产业链的角度,园林绿化行业从上游到下游主要可以分为四个细分行业,包括花苗木的种植、园林景观设计、园林工程施工以及园林养护管理。园林绿化项目的顺利完成离不开四个阶段的相互配合,通常,中标企业先要由设计师进行方案设计,然后由施工单位进行工程施工,同时向花苗木供应商进行采购,工程完工以后,还要进行后续的养护管理。而花苗木的种植则要与园林工程施工对接,满足项目施工的要求。



(3) 园林绿化行业的竞争程度及行业壁垒

根据中国风景园林学会园林工程分会在 2013 年协会年会统计,经过近 20 年的发展,全国园林绿化行业的企业数量大致在 16,000 家左右,处于一个比较分散的格局。虽然行业的发展空间很大,但是由于行业进入门槛较低,同时伴随着行业的发展与整体施工与设计技术的提升,现有企业以及潜在进入者之间的博弈使得行业内部的竞争越来越激烈。行业内拥有城市园林绿化一级资质的企业近几年快速增加。我国园林绿化行业集中度较低,任何一家园林绿化施工企业占整个行业的市场份额均不高,行业内尚未出现能够主导国内市场格局的大型企业;但在各区域市场内,已经出现了一些地区性行业领先企业,市场占有率较高,具有较强的影响力。总体来看,代表国内园林绿化

行业的领先企业一般具有城市园林绿化一级资质和风景园林专项设计甲级资质，有实力开展大型项目且能跨区域经营。这类企业有东方园林、棕榈园林、普邦园林等；中型的园林企业主要是一些园林产业发达地区内综合实力相对较强的企业，一般也具有城市园林绿化一级资质或二级资质；小型园林企业以区域服务为主，数量较为众多。中小企业占国内园林类公司的绝大多数，它们往往由于资质水平、资金实力、项目管理能力较弱而处于竞争劣势。

园林行业进入壁垒主要如下：

业务资质壁垒：作为典型的资质监管型行业，业务资质是介入园林行业的首要条件。尤其是对于大型工程项目，业务资质的要求会更高。从施工到设计一体化是未来园林绿化行业的发展趋势，拥有城市园林绿化企业一级资质和风景园林工程设计甲级资质是大型项目招标的必要条件之一，也是承担大规模工程项目的首要标准。因此，对行业内新进企业而言，要在园林绿化行业中取得竞争优势，

资金壁垒：国内园林工程施工领域一个较为显著的特征是“前期垫资，分期收款”，尤其是在以目标客户为地方基础设施建设平台为主的园林绿化施工企业。在具体工程建设中，即承包方前期根据合同约定，垫资推进项目施工，按照工程量向发包方申请进度款，发包方按照项目进度分期付款。因此，园林绿化行业业务规模的扩张能力在一定程度上依赖于资金的周转状况和资金成本，整个项目过程中，市场开拓和方案设计时的资金运用、投标过程中及中标后的保函及保证金的资金运用、主要材料备料的资金运用、园林绿化施工过程中补充正常的周转资金以及完工、竣工验收和结算后的质量保证金等均会对企业的资金造成一定的压力。新进企业要想获得规模经济优势，必须进行大量的资金投入，形成了进入园林行业的资金壁垒。

技术人才壁垒:根据住房和城乡建设部的相关规定,国内对各级城市绿化企业的经营范围及其管理人员、专业人员人数、资历标准等均有严格规定;对风景园林工程设计甲、乙级企业的装备水平、技术人员数量等技术标准也做了明确的限定。只有具备一定专业技术和人才、具有综合实力的企业才有资格承担相应规模的项目。技术人才的数量和质量与资质的获得紧密相关。同时随着园林绿化行业发展和外资设计企业的进入、园建新材料新技术的应用等因素影响,客户对于园林景观艺术效果和质量和对企业的工程施工技术水平的要求持续提升。项目业主和发包方不仅会考核企业综合实力,同时还会衡量园林企业的专业技术水平,由此形成了进入园林绿化行业的技术及人才壁垒。

项目经验壁垒:是否拥有大型项目经验是发包单位选择承建单位时所考虑的重要因素。对于具有较高影响力的大型、高端项目来说,招标方对园林绿化企业在大型项目经验、项目管理能力等方面制订很高的入围条件,通常只有行业内的少数拥有丰富大型项目经验的企业才能获得投标资格,由此形成了进入园林绿化行业的大型项目经验壁垒。

2、所在行业的发展趋势

(1)设计施工趋于一体化

近年来,越来越多的园林企业逐渐拥有工程设计的能力,从以往专注于项目施工,逐步向设计施工一体化发展。设计施工一体化具有以下优势:在大型项目招标过程中,拥有风景园林工程设计甲级资质是园林工程施工招标至关重要的入围条件;园林设计业务能为工程施工业务提供丰富的项目信息,有利于工程施工业务的市场开发;有利于工程项目进度安排的统筹调度和协同指挥;有利于增强差异化竞争

的能力；有利于提高毛利率；拥有设计能力将使公司根据已有或便于取得的苗木资源对施工图进行规划，有效减小施工难度及工程风险。

(2)园林绿化企业向上游行业延伸，苗木资源成为企业重要发展优势随着园林绿化工程对于苗木质量要求的提高，苗木资源已成为影响园林绿化企业设计、施工业务发展的重要因素之一。拥有自有苗木资源，有利于降低苗木采购及运输成本，提高营业利润。国内园林绿化领先企业纷纷融资用于苗圃基地建设，体现了苗木资源对园林绿化行业的重要性及园林绿化企业向上游行业延伸的趋势。此外，随着园林规划设计整体水平的提高，各地都在寻求独具特色的景观风格以体现当地的生态特征，使得苗木需求呈现多样化趋势。

(3)园林规划设计理念不断丰富

当前，风景园林规划设计项目的种类、深度和广度均已大大扩展，正在从传统园林设计转向现代景观规划设计。未来园林设计的发展，将在传统理论的基础上（美学理论、功能理论、环境美化理论、田园城市理论、休闲游憩理论、绿地空间结构理论等），吸收借鉴环境伦理学、环境心理学与生态哲学等新的观念，将以人为本，以人与自然协调为目标，逐渐走向生态设计、文化设计、区域设计、科学和艺术相结合的设计。

(4)养护管理业务不断发展

园林养护管理工作具体包括除草、松土、培土、淋水、施肥、修剪、整形、防病、除虫、补种、移植、防寒、防台风、卫生、安全维护等日常管理内容。园林绿化“三分建、七分管”，园林绿地的建成并不代表园林景观的完成，只有通过良好的园林养护，才能长期提高园林绿化整体水平。目前，我国园林绿化养护管理已是园林行业中重要的环节，是提高园林绿化景观效果必不可少的持续性、长效性工作。

随着我国绿地面积逐年增长，养护市场亦将逐年累积式增长，这将会成为我国远期园林绿化行业发展的重要支撑点。

(5) 跨区域发展趋势

虽然我国园林绿化行业已有几十年的发展史，并形成了一批具备设计施工能力的大型园林绿化企业，但多数园林绿化企业为区域性公司，业务集中在部分地区，仅有几家上市公司依托资金优势将业务网络覆盖到全国主要地区。不同区域间设计风格、苗木种类不同以及企业实力规模是限制园林绿化企业跨区域发展的主要因素。随着设计、施工经验的丰富及资金实力的积累，大中型企业正在寻求在更广的区域发展业务，一方面通过扩大业务增加企业收入，另一方面跨区域发展抵御区域投资不确定性带来的风险。

(6) 利用资本市场寻求突破资金瓶颈

园林绿化行业属于典型的资金密集型行业，施工过程中需要园林绿化企业缴付大额的工程质保金并垫付一定周期的材料款，工程规模越大，流动资金需求越大，资金实力在一定程度上影响了企业成长速度。由于园林绿化企业资产多为流动资产，固定资产较少，商业贷款受到限制。为打破发展瓶颈，大中型园林绿化企业寻求通过资本市场解决发展资金问题。

(三) 被评估企业经营情况概述

1. 企业概况

企业名称：天津市北方创业园林股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：天津市东丽区华明高新技术产业区华明大道 20 号

法定代表人：高学刚

注册资本：壹亿零玖拾万元人民币

设立日期：二 00 四年五月十九日

经营期限：2004 年 05 月 19 日至长期

经营范围：园林绿化工程；土木工程；苗木的培育、栽植和销售（种子除外）；保洁环卫；绿化养管及技术咨询（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营的规定的按规定办理）（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）。

2.历史沿革

2004 年 5 月，经天津丽达有限责任公司会计师事务所审验并出具《验资报告》（丽达会验字（2004）第 190 号），天津市北方创业园林工程有限公司由自然人高学刚、高学强、高作明、高作宾、高作奎分别出资 200 万元，并分别持有 20%股权。

2004 年 10 月，经股东会议决定，高学刚将其持有的天津市北方创业市政工程有限公司 20%股权转让给天津市北方创业市政工程有限公司，高学强、高作宾、高作奎、高作明等分别将持有的天津市北方创业市政工程有限公司 10%股权转让给天津市北方创业市政工程有限公司。股权转让完成后，天津北方创业市政工程有限公司出资 600 万元，持有天津市北方创业园林股份有限公司 60%股权；高学强、高作宾、高作奎、高作明分别出资 100 万元，分别持有天津市北方创业园林股份有限公司 10%股权。

2005 年 8 月，经天津丽达有限责任公司会计师事务所审验并出具《验资报告》（丽达内验字（2005）第 198 号），天津北方创业市政工程有限公司新增出资 400 万元，高学强、高作宾、高作奎、高作明分别新增出资 150 万元；同时股东天津市北方创业市政工程有限公司名称变更为“北方创业市政工程有限公司”，增资后的注册资本

为 2000 万元，其中天津北方创业市政工程集团有限公司占注册资本的 50%，高作宾、高作奎、高作明、高学强各占注册资本的 12.5%。

2009 年 12 月，经北方园林工程股东会决议，高学强、高作奎、高作明、高作宾分别将所持天津市北方创业市政工程有限公司 2.75% 股权转让给高学刚，总计向高学刚转让天津市北方创业市政工程有限公司 11% 股权。股权转让完成后，天津北方创业市政工程集团有限公司出资 1000 万元，持有 50% 股权；高学刚出资人民币 220 万元，持有 11% 股权；高学强、高作宾、高作奎、高作明分别出资 195 万元，各持有 9.75% 股权。

2010 年 6 月，经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》（五洲松德验字[2010]1-0140 号），曹伟清等 32 名自然人向天津市北方创业市政工程有限公司增资 210 万元注册资本，增资后注册资本为人民币 2,210 万元。

2010 年 11 月，经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》（五洲松德验字[2010]1-0256 号），天津市北方创业市政工程有限公司整体变更为股份有限公司，变更后注册资本为人民币 6,630 万元，其中天津北方创业市政工程集团有限公司持有 45.25% 股权，高学刚等 37 名自然人持有 54.75% 股权。

2010 年 12 月，经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》（五洲松德验字[2010]1-0300 号），天津市北方创业园林股份有限公司新增注册资本 170 万元，其中发起人高学刚认购 161 万股，发起人王军认购 9 万股，认购价格为人民币 1 元/股。增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 6,800 万元，其中天津北方创业市政工程集团有限公司持有 44.12% 股权，高学刚等 37 名自然人持有 55.88% 股权。

2011年1月，经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》（五洲松德验字[2011]1-0019号）天津市北方创业园林股份有限公司新增注册资本1200万元，其中由嘉岳九鼎认购480万股，文景九鼎认购400万股，金泽投资认购120万股，金镒泰投资认购200万股，认购价格为人民币9.6元/股。增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币8,000万元，其中天津北方创业市政工程集团有限公司持有37.50%股权，嘉岳九鼎持有6%股权，文景九鼎持有5%股权，金镒泰投资持有2.5%股权，金泽投资持有1.5%股权，高学刚等37名自然人持有51.50%股权。

2011年6月，经北方园林2010年第二次临时股东大会决议，金泽投资将所持北方园林1.5%的股权转让给泰祥昆吾（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

2011年12月，毕正文将其持有的北方园林0.26%股份转让给高学刚。

2014年7月6日，泰祥昆吾将其持有的北方园林1.5%的股份转让给北方集团，北方集团将其持有的北方园林3%、2.5%、1.25%的股份分别转让给嘉岳九鼎、文景九鼎和金镒泰投资。

2014年12月，北方园林在全国中小企业股份转让系统有限公司挂牌，证券简称：北方园林；证券代码：831471。

2015年12月，经中审华寅五洲会计师事务所审验并出具《验资报告》（CHW津验字[2015]0070号），天津市北方创业园林股份有限公司新增注册资本200万元，其中金镒泰投资缴入的出资款人民币650万元（计入股本100万元，计入资本公积550万元），启程未来缴入的出资款人民币650万元（计入股本100万元，资本公积550

万元)。增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 8,200 万元。

2016 年 1 月,经中喜会计师事务所审验并出具《验资报告》(中喜验字(2016)第 0047 号),北方园林以资本公积转增股本,增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 9,840 万元。

2016 年 5 月,经中喜会计师事务所审验并出具《验资报告》(中喜验字(2016)第 0048 号),北方园林拟发行不超过 600 万股的股票,发行价格为人民币 6.5 元,预计募集资金总额不超过 3,900 万元,本次发行对象为天津海纳创业市政园林工程有限公司、天津市汉城忠明园林工程有限公司、天津市林泉源园林绿化工程有限公司、天津市宇恒市政工程有限公司、天津正特园林绿化工程有限公司,其中海纳市政、汉城园林、林泉源园林、宇恒市政、正特园林各自以现金 325 万元认购本次发行的 50 万股股票。天津市北方创业园林股份有限公司新增注册资本 250 万元,增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 10,090 万元。

截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日,天津市北方创业园林股份有限公司注册资本 10,090 万元,实收资本 10,090 万元,股东出资金额及出资比例如下:

表5-4 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
北方集团	3036.28	30.09
嘉岳九鼎	864	8.56
文景九鼎	720	7.14
金镡泰	480	4.76
同系(北京)资本管理有限公司-启程未来新三板1号私募基金	120	1.19
九州证券有限公司做市专用证券账户	85.78	0.85
广发证券股份有限公司做市专用证券账户	42.22	0.42
西藏昆吾九鼎投资管理有限公司-九鼎新三板1号私募基金	12	0.12

天津市林泉源绿化工程有限公司	50	0.50
天津市宇恒市政工程有限公司	50	0.50
天津海纳创业市政园林工程有限公司	50	0.50
天津正特园林绿化工程有限公司	50	0.50
天津市汉城忠明园林工程有限公司	50	0.50
高学刚等	4479.72	44.40
合计	10,090	100

3、主要业务内容概述

被评估企业为主要从事园林工程施工及园林景观设计,为各类市政公共园林工程、地产景观园林工程、休闲度假园林工程及生态湿地工程等项目提供园林景观设计、工程施工及苗木养护管理。目前,公司已形成了涵盖研发、设计、施工、苗木培育、养护管理、销售等环节一体化产业链的高新技术企业。

4、公司行业地位

公司拥有城市园林绿化企业一级资质和风景园林工程设计甲级资质(以下称“双甲资质”)。根据中国花卉园艺与园林绿化行业协会、中国林业出版社、中国风景园林网、世界园林杂志社联合发布的《2011—2012年度中国城市园林绿化企业经营状况调查报告》,公司综合竞争力排名为第32名,营业收入为第13名,园林设计营业收入排名第10名,人均产值、园林绿化企业获奖情况排名第11名,营业利润、缴纳税金排名等多项指标排名靠前。2012年、2013年公司营业收入分别为7.02亿元、4.37亿元,参照《2012年度全国园林绿化企业50强》排名的营业收入门槛4.9亿元、《2013年全国园林绿化企业50强》排名的营业收入门槛为5.41亿元的规模,公司具有一定的市场规模、竞争能力。

5、被评估企业核心竞争力

(1) 设计施工一体化优势

公司具备良好的设计、施工一体化能力,公司在施工领域拥有城

市园林绿化企业一级资质,在设计领域拥有风景园林工程设计专项甲级资质,该资质使得公司具备承接各种规模和类型项目的实力。一体化使得公司在设计业务与施工业务市场领域的相互延伸、相互补充,更好地将设计理念和工程施工相结合,创造精品工程,有效提升客户满意度,目前已逐渐显现出设计业务对施工业务的促进作用。此外,公司还可通过该项优势充分发挥自身的资源优势,如在设计方案中适当考虑更多使用自有苗木、利用公司已有原材料供应渠道等,降低工程成本,提高工程效率,保证项目品质。

公司设计院具有领先的设计理念,可进行各类大型城市广场、厂矿企业、房地产配套工程、道路等绿化景观项目设计工作;报告期内,公司独立完成设计并施工的代表性项目有河北青县西湖公园景观绿化工程、帝旺凯悦酒店景观绿化工程、天津市体育局蓟县训练基地项目等,这些优秀工程项目的成功建设充分体现了公司所具有的一体化优势。

(2) 科技研发能力突出

不同于传统的园林绿化企业,公司在发展过程中,始终坚持科技创新,注重科研成果转化与应用,不断增强企业竞争力。公司拥有一批高素质、高水平的研发、设计专业人才,在技术上通过不断的自主研发,形成了多项专利技术和多项专有技术,并以之确立了公司在园林绿化行业技术上的领先地位。公司的技术和专利,已通过多种方式使自有知识产权得到有效保护。公司的设计院与研究所编纂出版了《园林绿化基础知识与技术》和《天津园林绿化技术》等专著,为天津市园林绿化建设提供了重要的技术保障和理论支持。

(3) 公司在行业内的品牌知名度和社会认同度较高

公司在业务发展过程中逐步建立了良好的企业品牌形象,在行业

内的竞争地位逐年提升，并得到业内客户的高度认同，获得社会各界授予的各种荣誉和奖项达数十项。

五、收益期限和预测期的确定

在执行评估程序过程中，我们未发现该企业在可预见的未来存在不能持续经营的情况，因此，确定收益期限为永续期。根据公司发展规划目标等资料，采用两阶段模型，即从评估基准日至2021年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，2022年以后保持稳定。

六、净现金流量预测

本次收益预测过程中，评估人员结合我国目前的宏观经济政策、未来国家经济发展状况、园林绿化行业发展前景、被评估企业历史期间的经营情况、近期经营预算和中长期发展规划，对被评估企业未来期间的收益进行了分析预测。

（一）营业收入预测

被评估企业为主要从事园林工程施工、园林景观设计、园林养护和苗木销售等，如各类市政公共园林工程、地产景观园林工程、休闲度假园林工程及生态湿地工程等项目提供园林景观设计、工程施工及苗木养护管理。目前，公司已形成了涵盖研发、设计、施工、苗木培育、养护管理、销售等环节一体化产业链的高新技术企业。

公司四项主营业务明确，业务之间既相互独立又相互联系。园林建设项目一般先由具有设计资质的企业进行规划、方案设计，再由具有施工资质的企业进行工程建设，工程项目竣工结算以后，则交由甲方自行选择具有物业或园林施工资质的企业进行养护管理。公司同时具有风景园林工程设计甲级资质以及城市园林绿化企业一级资质，使得公司可以承揽各种类型和规模的风景区园林工程专项设计和园林绿

化工程。公司拥有自己的苗木基地,进行苗木的栽培与种植,苗木既可以用于公司承接的园林绿化项目,同时可以对外销售。公司主营产品主要服务于市政园林、地产园林、休闲度假园林以及生态景观园林。

天津市北方创业园林股份有限公司2016年10-12月份营业收入和成本预测按照已签合同项目进度来预测,2017年营业收入和成本预测根据已签合同项目进度和跟踪项目预计中标率进行预测,对于2018年及以后年度营业收入和成本预测结合目前公司所处行业发展状况及趋势估算。具体营业收入和成本的预测结果见下表:

表5-5 被评估企业历史年度及未来年度营业收入、成本估算

单位:人民币万元

项目名称	2014年	2015年	2016年 1-9月	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
营业收入合计	40,081.67	47,455.56	46,060.72	17,533.46	81,114.57	95,770.53	111,534.89	125,379.75	134,798.25	134,798.25
营业成本合计	30,071.46	35,298.63	34,812.35	12,112.65	60,615.82	71,650.60	83,540.09	93,981.67	101,101.31	101,101.31
园林工程	收入	35874.83	41733.54	38279.52	12,339.14	72999.34	87048.67	102246.84	115593.46	124742.91
	成本	26,994.42	31,562.78	29,749.83	8,852.10	55,669.50	66,383.56	77,973.73	88,151.90	95,129.30
	毛利率	0.25	0.24	0.22	0.28	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
园林设计	收入	2138.20	1976.72	1575.67	1,049.72	2,564.43	2,872.17	3,159.38	3,412.13	3,548.62
	成本	1,367.04	942.17	625.21	413.00	1,103.53	1,235.95	1,359.55	1,468.31	1,527.04
	毛利率	0.36	0.52	0.60	0.61	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
园林养护	收入	1,789.91	1,760.65	1,280.87	459.20	2,490.80	2,789.69	3,068.66	3,314.15	3,446.72
	成本	1,596.16	987.01	886.30	331.95	1,569.08	1,757.37	1,933.10	2,087.75	2,171.26
	毛利率	0.11	0.44	0.31	0.28	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37
苗木销售	收入	271.96	1,980.49	4,670.35	3,677.36	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	成本	107.35	1,804.07	3,318.86	2,508.36	2,216.64	2,216.64	2,216.64	2,216.64	2,216.64
	毛利率	0.61	0.09	0.29	0.32	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26
其他	收入	6.77	4.17	254.32	8.04	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	成本	6.48	2.60	232.15	7.24	57.08	57.08	57.08	57.08	57.08
	毛利率	0.04	0.38	0.09	0.0995	0.0487	0.0487	0.0487	0.0487	0.0487

(二) 营业税金及附加预测

被评估企业营业税金及附加中所涉及税项主要为增值税、企业所得税及相关附加税。经核实,被评估企业自2016年5月1日起实施营改增政策,本次评估结合历史营业税金及附加的构成、留抵增值税情况、以及未来营改增后的税率等估算未来各年度的营业税金及附加,企业历史时期及预测期营业税金及附加的预测结果见下表。

表5-6 被评估企业历史年度及未来年度营业收入、成本估算

单位：人民币万元

项目/年度	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
收入	17,533.46	81,114.57	95,770.53	111,534.89	125,379.75	134,798.25	134,798.25
营业税金及附加	164.69	540.51	640.80	748.48	843.05	907.22	907.22

(三) 期间费用预测

1、管理费用预测

被评估企业的营业费用主要为技术研究费、工资薪金、差旅费、办公费、折旧费、税金、中介服务费、租赁费、苗圃费用、投标费和其他等。

职工薪酬预测：本次评估结合被评估单位的人员薪金管理情况，并参考历史年度相关人员成本水平进行估算。

技术研究费、差旅费、办公费、税金、投标费：该等各项费用与评估对象的经营业务存在较密切的联系，本次评估结合历史年度差旅费等与营业收入比率估算未来各年度的管理费用。

租赁费：本次评估按照企业的管理政策及市场租金情况预测未来各年度的租赁费。

折摊费：按照企业执行的固定资产折旧政策和无形资产、长期待摊费用政策进行预测。

其他费用预测：本次评估结合企业的财务预算、历史年度费用情况进行估算，预测结果见下表。

表5-7 被评估企业未来年度管理费用估算

单位：人民币万元

项目名称	2014年	2015年	2016年 1-9月	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
管理费用合计	4,619.35	3,988.27	3,342.43	900.20	4,849.34	5,413.98	6,032.91	6,583.44	6,896.53	6,896.53
工资薪金	1,657.16	1,594.47	1,434.54	550.00	2,222.69	2,489.41	2,788.14	3,066.95	3,220.30	3,220.30
聘请中介机构费	429.68	367.60	262.26		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
折摊费用	421.49	422.35	249.22	70.86	263.16	262.94	261.70	261.43	258.32	258.32
租赁费	316.25	302.91	248.62		261.05	274.10	287.81	296.44	296.44	296.44
苗圃费用	149.02	243.29	230.41	50.00	308.45	339.30	373.23	395.62	395.62	395.62
研发费用	231.63	251.74	166.54		397.45	469.26	546.50	614.34	660.49	660.49

项目名称	2014年	2015年	2016年 1-9月	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
业务招待费	117.54	50.04	129.23	35.34	209.91	247.83	288.63	324.46	348.83	348.83
办公费用	310.50	166.56	129.14	125.00	324.15	382.72	445.72	501.05	538.69	538.69
车辆使用费	277.34	123.89	100.61	30.00	166.59	196.69	229.07	257.50	276.85	276.85
差旅交通费	121.68	58.32	95.25	12.00	136.79	161.51	188.10	211.45	227.33	227.33
税金	97.38	72.66	48.23	10.00	65.22	73.04	81.81	89.99	94.49	94.49
广告宣传费	11.80	0.60	14.01	17.00	39.56	46.70	54.39	61.14	65.74	65.74
董事会经费	15.00	13.40	13.40		17.10	20.19	23.51	26.43	28.41	28.41
投标费	88.49	63.58	56.62		72.22	85.27	99.31	111.64	120.02	120.02
其他	374.38	256.86	164.34		165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00

2、财务费用预测

根据报表披露，评估对象基准日付息债务主要为短期借款、长期借款，以及小额付息借款。本次评估在对该类付息债务核实无误的基础上，按照付息债务的合同约定估算其利息支出。

财务费用估算结果见表现金流量表。

表5-8 被评估企业付息债务资本价值计算表

单位：人民币万元

会计年度	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
付息债务余额	46,622.00	50,622.00	55,622.00	59,622.00	57,622.00	52,622.00	46,622.00
付息债务利息合计	648.24	2,852.13	3,227.13	3,527.13	3,377.13	2,552.13	2,552.13
其中：短期借款利息	188.97	768.33	768.33	768.33	768.33	768.33	768.33
长期借款利息	356.96	1,674.56	2,049.56	2,349.56	2,199.56	1,374.56	1,374.56
小额付息借款	102.31	409.24	409.24	409.24	409.24	409.24	409.24

(五) 所得税预测

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十三条的规定，经国家相关部门认定的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。

经核实，天津市北方创业园林股份有限公司、天津市北方园林市政工程设计院有限公司和天津绿动植物营养技术开发有限公司为高新技术企业。出于谨慎原则，本次评估假设天津市北方创业园林股份有限公司、天津市北方园林市政工程设计院有限公司和天津绿动植物

营养技术开发有限公司在高新技术企业证书到期后不能继续获得高新技术企业认证。

本次评估采用综合测算的方法确认所得税率,即假定评估基准日后,合并口径的收入结构没有较大变化,根据评估基准日被评估单位享有税收优惠公司和其他子公司的毛利及毛利的占比情况,并结合每年度各公司的适用所得税率计算综合所得税率情况如下:2016年、2017年综合所得税率为15%,2018年以后综合税率为25%。

本次评估并根据被评估企业未来年度应纳税所得额及所得税税率对所得税进行估算。

(六) 折旧与摊销预测

1、折旧预测

被评估企业的固定资产主要包括构筑物、机器设备、电子设备和运输工具等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中,按照企业执行的固定资产折旧政策,以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

2、摊销预测

截止评估基准日,被评估企业经审计的无形资产账面价值主要为长期待摊费用和管理软件。本次评估假定,企业基准日后不再产生新增的无形资产,无形资产在经营期内维持这一规模,按照企业的无形资产摊销政策估算未来各年度的摊销额。

(七) 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下,为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资(购置固定资产或其他非流动资产),以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本=资产更新+营运资金增加额

1、资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，结合企业历史年度资产更新和折旧回收情况，预计未来资产更新改造支出，预测结果见表 5-11:

2、营运资金增加额估算

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项-应付款项

其中：

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据以及与经营业务相关的其他应收款等诸项。

应付款项=营业成本总额/应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据以及与经营业务相关的其他应付款等诸项。

本次评估根据对企业历史资产与业务经营收入和成本的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况,预测得到的未来经营期各年度的营运资金,具体各项营运成本及营运资金增加额预测情况见下表。

表5-9 评估对象未来期间营运资金增加额预测

单位:人民币万元

项目/年度	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后年度
最低现金保有量	3,447.49	4,364.13	5,141.31	5,979.43	6,715.87	7,213.86	7,213.86
存货1(工程设计类)	66,000.00	81,104.32	96,599.31	113,333.25	128,028.87	138,080.48	138,080.48
存货2(苗木销售及其他)	5,190.96	3,842.79	4,031.08	4,206.82	4,361.47	4,444.98	4,444.98
应收款项	36,390.99	46,351.18	54,726.02	63,734.22	71,645.57	77,027.57	77,027.57
应付款项	39,131.69	50,513.18	59,708.83	69,616.75	78,318.06	84,251.10	84,251.10
营运资本	71,897.74	85,149.24	100,788.88	117,636.97	132,433.71	142,515.80	142,515.80
营运资本增加额	3,770.53	13,251.50	15,639.64	16,848.09	14,796.74	10,082.08	-

(八) 净现金流量的预测结果

表5-10给出了被评估企业未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。本次评估中对未来收益的估算,主要是在被评估企业报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上,根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

表5-10 未来经营期内的净现金流量预测

单位:人民币万元

项目	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后年度
营业收入	17,533.46	81,114.57	95,770.53	111,534.89	125,379.75	134,798.25	134,798.25
减:营业成本	12,112.65	60,615.82	71,650.60	83,540.09	93,981.67	101,101.31	101,101.31
营业税金及附加	164.69	540.51	640.80	748.48	843.05	907.22	907.22
管理费用	900.20	4,849.34	5,413.98	6,032.91	6,583.44	6,896.53	6,896.53
财务费用	648.24	2,852.13	3,227.13	3,527.13	3,377.13	2,552.13	2,552.13
资产减值损失	400.00	-	-	-	-	-	-
营业利润	3,307.68	12,256.77	14,838.03	17,686.27	20,594.46	23,341.06	23,341.06
利润总额	3,307.68	12,256.77	14,838.03	17,686.27	20,594.46	23,341.06	23,341.06
减:所得税	409.01	1,838.52	3,709.51	4,421.57	5,148.62	5,835.26	5,835.26
净利润	2,898.66	10,418.25	11,128.52	13,264.70	15,445.85	17,505.79	17,505.79

项目	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
加：折旧	81.38	301.84	301.84	301.84	301.84	301.84	301.84
摊销	1.21	4.84	4.61	3.38	3.38	3.38	3.38
加：扣税后利息	551.00	2,424.31	2,420.35	2,645.35	2,532.85	1,914.10	1,914.10
减：营运资金增加额	3,770.53	13,251.50	15,639.64	16,848.09	14,796.74	10,082.08	-
资产更新	81.38	301.84	301.84	301.84	301.84	301.84	301.84
净现金流量	80.34	-404.10	-2,086.16	-934.66	3,185.33	9,341.18	19,423.27

、权益资本价值预测

(一) 折现率的确定

1、无风险收益率 r_f ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见下表），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=4.03\%$ 。

表5-11 中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101119	国债 1119	10	0.0397
2	101123	国债 1123	50	0.0438
3	101124	国债 1124	10	0.0360
4	101204	国债 1204	10	0.0354
5	101206	国债 1206	20	0.0407
6	101208	国债 1208	50	0.0430
7	101209	国债 1209	10	0.0339
8	101212	国债 1212	30	0.0411
9	101213	国债 1213	30	0.0416
10	101215	国债 1215	10	0.0342
11	101218	国债 1218	20	0.0414
12	101220	国债 1220	50	0.0440
13	101221	国债 1221	10	0.0358
14	101305	国债 1305	10	0.0355
15	101309	国债 1309	20	0.0403
16	101310	国债 1310	50	0.0428
17	101311	国债 1311	10	0.0341
18	101316	国债 1316	20	0.0437
19	101318	国债 1318	10	0.0412
20	101319	国债 1319	30	0.0482

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
21	101324	国债 1324	50	0.0538
22	101325	国债 1325	30	0.0511
23	101405	国债 1405	10	0.0447
24	101409	国债 1409	20	0.0483
25	101410	国债 1410	50	0.0472
26	101412	国债 1412	10	0.0404
27	101416	国债 1416	30	0.0482
28	101417	国债 1417	20	0.0468
29	101421	国债 1421	10	0.0417
30	101425	国债 1425	30	0.0435
31	101427	国债 1427	50	0.0428
32	101429	国债 1429	10	0.0381
33	101505	国债 1505	10	0.0367
34	101508	国债 1508	20	0.0413
35	101510	国债 1510	50	0.0403
36	101516	国债 1516	10	0.0354
37	101517	国债 1517	30	0.0398
38	101521	国债 1521	20	0.0377
39	101523	国债 1523	10	0.0301
40	101525	国债 1525	30	0.0377
41	101528	国债 1528	50	0.0393
42	101604	国债 1604	10	0.0287
43	101608	国债 1608	30	0.0355
44	101610	国债 1610	10	0.0292
45	101613	国债 1613	50	0.0373
平均				0.0403

2、市场期望报酬率 r_m ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2016年3月31日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=10.50\%$ 。

3、 β 值，取沪深两市证监会行业分类中园林绿化可比公司股票，剔除部分亏损企业数据，以2012年1月至2016年9月120周的市场价格

测算估计,得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 β_x ,按式(12)计算得到评估对象预期市场平均风险系数 β_t ,并由式(11)得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 β_u ,最后由式(10)得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β_e ,见下表,上述可比公司和可比公司权益比均来自于Wind资讯金融终端。

表5-12 评估对象可比公司情况

证券代码	证券简称	历史 β	调整后 β	资产 β
000035.SZ	中国天楹	0.6175	0.7476	0.4652
002200.SZ	云投生态	0.6213	0.7501	0.3522
002310.SZ	东方园林	0.3843	0.5936	0.3889
002573.SZ	清新环境	1.1052	1.0694	0.7069
002663.SZ	普邦园林	1.2996	1.1977	1.0376
002672.SZ	东江环保	1.0519	1.0343	0.6294
002717.SZ	岭南园林	1.0000	1.0000	0.8108
002775.SZ	文科园林	0.1765	0.4565	0.3680
300055.SZ	万邦达	1.1795	1.1185	0.9754
300090.SZ	盛运环保	0.8501	0.9011	0.6669
300152.SZ	科融环境	0.8804	0.9211	0.7035
300187.SZ	永清环保	1.1563	1.1032	0.9729
300190.SZ	维尔利	0.4748	0.6534	0.5254
300197.SZ	铁汉生态	0.4312	0.6246	0.4219
300249.SZ	依米康	0.7327	0.8236	0.7454
300262.SZ	巴安水务	0.7419	0.8297	0.4288
300266.SZ	兴源环境	0.4445	0.6334	0.5508
300332.SZ	天壕环境	1.0696	1.0459	0.8221
300355.SZ	蒙草生态	1.1103	1.0728	0.7018
300362.SZ	天翔环境	0.7709	0.8488	0.5440
300385.SZ	雪浪环境	1.1245	1.0822	0.8833
600292.SH	远达环保	1.1453	1.0959	0.9521
603568.SH	伟明环保	1.1679	1.1108	0.9667
603588.SH	高能环境	1.3149	1.2078	1.0175
600217.SH	中再资环	0.4272	0.6220	0.3091
平均		0.8511	0.9017	0.6779

4、权益资本成本 r_e ,本次评估考虑到被评估企业在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险,设公司特性风险调整系数 $\epsilon=0.04$;本次评估根据式(9)得到被评估企业的权益资本成本 r_e 见表5-13:

5、适用税率：评估基准日至 2017 年执行所得税率 15.00%；2018 年以后执行所得税率 25%。

6、由式（7）和式（8）得到债务比率 W_d 、权益比率 W_e 见表 5-13；

7、扣税后付息债务利率 r_d 见表 5-13；

8、折现率 r ，将上述各值分别代入式（6），得

表 5-13 被评估企业未来年度适用的折现率估算

项目/年度	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及 以后年度
所有者权益价值: $E=B-D$	80,039.95	80,039.95	80,039.95	80,039.95	80,039.95	80,039.95	80,039.95
付息债务价值: D	46,122.00	50,622.00	55,622.00	59,622.00	57,622.00	52,622.00	46,622.00
企业价值: B	126,161.95	130,661.95	135,661.95	139,661.95	137,661.95	132,661.95	126,661.95
权益比	0.6344	0.6126	0.5900	0.5731	0.5814	0.6033	0.6319
债务比	0.3656	0.3874	0.4100	0.4269	0.4186	0.3967	0.3681
贷款加权利率	0.0563	0.0580	0.0592	0.0586	0.0485	0.0485	0.0485
国债利率	0.0403	0.0403	0.0403	0.0403	0.0403	0.0403	0.0403
可比公司收益率	0.1050	0.1050	0.1050	0.1050	0.1050	0.1050	0.1050
适用税率	0.1500	0.1500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500
历史 β	0.8511	0.8511	0.8511	0.8511	0.8511	0.8511	0.8511
调整 β	0.9017	0.9017	0.9017	0.9017	0.9017	0.9017	0.9017
无杠杆 β	0.6779	0.6779	0.6779	0.6779	0.6779	0.6779	0.6779
权益 β	1.0099	1.0423	1.0312	1.0566	1.0439	1.0121	0.9740
特性风险系数	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400
权益成本	0.1456	0.1477	0.1470	0.1487	0.1478	0.1458	0.1433
债务成本(税后)	0.0479	0.0493	0.0444	0.0440	0.0364	0.0364	0.0364
WACC	0.1099	0.1096	0.1049	0.1040	0.1012	0.1024	0.1040
折现率	0.1099	0.1096	0.1049	0.1040	0.1012	0.1024	0.1040

（二）经营性资产价值

将得到的预期净现金流量（表 5-10）代入式（3），得到被评估企业的经营性资产价值为 115,805.78 万元。

（三）长期股权投资价值

天津市北方创业园林股份有限公司于 2016 年 3 月投资 300 万元天津市源天工程咨询有限公司，并持有 60% 股权，2016 年 12 月份已签订股权转让协议，天津市北方创业园林股份有限公司将按照投资额 300 万平价转让其持有的 60% 股权，本次评估按照应收回的投资额作为天津市源天工程咨询有限公司的评估值。

天津东丽湖生态建设投资有限公司和温州北方园林建设有限公司在评估基准日无历史收入，因历史数据不足、未来收入、成本、费用预测尚不明确，故天津东丽湖生态建设投资有限公司和温州北方园林建设有限公司未纳入本次合并口径的盈利预测，以资产基础法结论为取价结果，进而根据持股比例计算其长期投资的评估值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

按照上述方法，对天津东丽湖生态建设投资有限公司长期股权投资账面值 950.00 万元，长期股权投资评估值 911.01 万元；对温州北方园林建设有限公司长期股权投资账面值 2,700.00 万元，长期股权投资评估值 1,489.64 万元。

$$\begin{aligned} \text{即 } I &= 300 + 911.01 + 1,489.64 \\ &= 2,700.65 \text{ 万元} \end{aligned}$$

（三）溢余或非经营性资产价值

经核实，在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，被评估企业账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

1、基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）的价值C1

在本次评估中，有如下一些流动类资产（负债）的价值在现金流预测中未予考虑：

经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日账面货币资金共计 5,128.75 万元，经评估师核实无误，确认该款项为溢余资产。

经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日账面其他应收款共计 183.91 万元，经评估师核实无误，确认该款项为溢余资产。

经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日账面其他应付款余

额共计880.00万元，经评估师核实无误，确认该款项为溢余资产。

经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日账面其他流动资产余额共计10.40万元，经评估师核实无误，确认该款项为溢余资产。

经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日账面应付利息余额共计-410.53万元，经评估师核实无误，确认该款项为溢余负债。

$$\text{即 } C1 = 5,128.75 + 183.91 + 10.40 - 410.53 - 880.00$$

$$= 4,032.53 \text{ 万元}$$

2、非流动溢余资产（负债）：C2

（1）经审计的资产负债表披露，被评估企业基准日投资性房地产评估价值为3,562.35万元，为出租的房屋建筑物，经评估师核实无误，确认该项资产存在。鉴于在现金流估算中未考虑该等因素，本次评估将其确认为溢余（或非经营性）资产。

（2）经审计的资产负债表披露，被评估企业基准日账面递延所得税资产合计1,527.94万元，经评估师核实无误，确认款项存在。鉴于在现金流估算中未考虑该等因素，本次评估将其确认为溢余（或非经营性）资产。

（3）经审计的资产负债表披露，被评估企业基准日账面一年内到期非流动负债合计11.25万元，为专项应付款应缴纳的所得税，经评估师核实无误，确认款项存在。鉴于在现金流估算中未考虑该等因素，本次评估将其确认为溢余（或非经营性）负债。

$$\text{即 } C2 = 3,562.35 + 1,527.94 - 11.25$$

$$= 5,079.04 \text{ 万元}$$

即被评估企业基准日非经营性或溢余性资产（负债）的价值为：

$$C = 4,032.53 + 5,079.04$$

$$= 9,111.56 \text{（万元）}$$

（四）权益资本价值

1、将得到的经营性资产价值 $P=115,805.78$ 万元，长期股权投资价值 $I=2,700.65$ 万元，基准日的溢余或非经营性资产价值 $C=9,111.56$ 万元代入式(2)，即得到被评估企业企业价值为：

$$\begin{aligned} B &= P + I + C \\ &= 115,805.78 + 2,700.65 + 9,111.56 \\ &= 127,617.99 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

2、付息债务的价值 $D=$ 短期银行贷款 $46,122.00$ 万元

3、天津市北方创业园林股份有限公司收入和利润主要为母公司及全资子公司贡献，评估基准日少数股东权益报表占比为1.14%，本次评估按照评估基准日少数股东权益报表占比预测少数股东权益价值，即少数股东权益价值 $M=127,617.99 * 1.14\% = 1,456.04$ 万元。

将被评估企业的企业价值 $B=127,617.99$ 万元，付息债务的价值 $D=46,122.00$ 万元，少数股东权益价值 $M=1,459.39$ 万元代入式(1)，得到被评估企业的权益资本价值为：

$$\begin{aligned} E &= B - D - M \\ &= 127,617.99 - 46,122.00 - 1,456.04 \\ &= 80,039.95 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

(一)资产基础法评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对天津市北方创业园林股份有限公司母公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 123,299.98 万元，评估值 142,616.83 万元，评估值与账面价值比较增值 19,316.85 万元，增值率 15.67%。

负债账面值 84,641.37 万元，评估值 84,577.62 万元，评估值与账面价值比较减值 63.75 万元，减值率 0.08%。

净资产账面价值 38,658.61 万元，评估值 58,039.21 万元，评估值与账面价值比较增值 19,380.60 万元，增值率 50.13%。详见下表。

表6-1 母公司资产评估结果汇总表

被评估单位：天津市北方创业园林股份有限公司评估基准日：2016年9月30日金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	108,157.60	117,924.11	9,766.51	9.03
2 非流动资产	15,142.38	24,692.72	9,550.34	63.07
3 其中：长期股权投资	8,158.52	12,421.19	4,262.67	52.25
4 固定资产	1,697.35	2,156.40	459.05	27.05
5 长期应收款	3,877.13	3,877.13	-	-
6 无形资产	3.94	4,832.56	4,828.62	122,553.81
7 其中：土地使用权	-	-	-	-
8 长期待摊费用	48.99	48.99	-	-
9 递延所得税资产	1,356.45	1,356.45	-	-
10 其他非流动资产	-	-	-	-
11 资产总计	123,299.98	142,616.83	19,316.85	15.67
12 流动负债	60,066.37	60,066.37	-	-
13 非流动负债	24,575.00	24,511.25	-63.75	-0.26
14 负债总计	84,641.37	84,577.62	-63.75	-0.08
15 净资产（所有者权益）	38,658.61	58,039.21	19,380.60	50.13

(二)收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用现金流折现方法(DCF)对天津市北方创业园林股份有限公司报表为基础的企业股东全部权益价值进行评估。天津市北方创业园林股份有限公司在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的合并口径股东全部权益账面值为 40,754.82 万元,评估值 80,039.95 万元,评估值与账面价值比较增值 39,285.13 万元,增值率 96.39%。

(三)评估结果分析及最终评估结论

收益法评估结果增值较大,主要原因是企业收益的持续增长,而推动企业收益持续增长的动力既来自外部也来自内部,主要体现在以下几个方面:

1、设计施工一体化优势

公司具备良好的设计、施工一体化能力,公司在施工领域拥有城市园林绿化企业一级资质,在设计领域拥有风景园林工程设计专项甲级资质,该资质使得公司具备承接各种规模和类型项目的实力。一体化使得公司在设计业务与施工业务市场领域的相互延伸、相互补充,更好地将设计理念和工程施工相结合,创造精品工程,有效提升客户满意度,目前已逐渐显现出设计业务对施工业务的促进作用。此外,公司还可通过该项优势充分发挥自身的资源优势,如在设计方案中适当考虑更多使用自有苗木、利用公司已有原材料供应渠道等,降低工程成本,提高工程效率,保证项目品质。

公司设计院具有领先的设计理念,可进行各类大型城市广场、厂矿企业、房地产配套工程、道路等绿化景观项目设计工作;报告期内,公司独立完成设计并施工的代表性项目有河北青县西湖公园景观绿化工

程、帝旺凯悦酒店景观绿化工程、天津市体育局蓟县训练基地项目等，这些优秀工程项目的成功建设充分体现了公司所具有的一体化优势。

2、科技研发能力突出

不同于传统的园林绿化企业，公司在发展过程中，始终坚持科技创新，注重科研成果转化与应用，不断增强企业竞争力。公司拥有一批高素质、高水平的研发、设计专业人才，在技术上通过不断的自主研发，形成了多项专利技术和多项专有技术，并以之确立了公司在园林绿化行业技术上的领先地位。公司的技术和专利，已通过多种方式使自有知识产权得到有效保护。公司的设计院与科研院所编纂出版了《园林绿化基础知识与技术》和《天津园林绿化技术》等专著，为天津市园林绿化建设提供了重要的技术保障和理论支持。

3、公司在行业内的品牌知名度和社会认同度较高

公司在业务发展过程中逐步建立了良好的企业品牌形象，在行业内的竞争地位逐年提升，并得到业内客户的高度认同，获得社会各界授予的各种荣誉和奖项达数十项。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次京蓝科技股份有限公司拟收购天津市北方创业园林股份有限公司部分股权项目之经济行为的价值参考依据。由此得到天津市北方创业园林股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 80,039.95 万元。

二、其他事项说明

（一）勘察受限

1. 评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出

判断。

2.评估师未对各种地下隐蔽工程及委估资产的内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

(二)其他需说明的事项

1、天津市北方创业园林股份有限公司抵押担保情况:

(1) 2015年12月7日,天津市北方创业园林股份有限公司取得了中国民生银行股份有限公司天津分行综合授信 2,000 万元(编号:公授信字第 21-1500000194294 号),并取得了中国民生银行股份有限公司天津分行提供的流动资金借款 2000 万元(编号:公借贷字第 21-11500000195119),贷款期限自 2015 年 12 月 8 日至 2016 年 12 月 8 日。

天津市北方创业市政工程集团有限公司与中国民生银行股份有限公司天津分行于 2015 年 12 月 7 日签署了最高额保证合同(编号:公高保字 DB1500000148594),天津市北方创业市政工程集团有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供 2,000 万元的最高额保证;

高学刚与中国民生银行股份有限公司天津分行于 2015 年 12 月 7 日签署了最高额担保合同(编号:DB1500000148600),高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供 2,000 万元的最高额保证担保。

(2) 2016 年 3 月 22 日,天津市北方创业园林股份有限公司取得了北京银行股份有限公司天津空港支行综合授信 5,000 万元(编号:0333810);

天津北方创业市政工程集团有限公司与北京银行股份有限公司天津空港支行于 2016 年 3 月 22 日签署了最高额抵押合同(编号:

0333810_003)，将其持有的土地使用权（0519-(12)-010-01 爱字 9805）和房屋建筑物（房地证津字第 102031110908）进行了抵押，为天津市北方创业园林股份有限公司提供 5,000 万元的最高额抵押担保；

天津市北方创业市政工程集团有限公司与北京银行股份有限公司天津空港支行签署了最高额保证合同（编号：0333810_001），天津市北方创业市政工程集团有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供 5,000 万元的最高额保证担保；

高学刚与北京银行股份有限公司天津空港支行签署了最高额保证合同（编号：0333810_002），高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供 5,000 万元的最高额保证担保；

2016 年 4 月 5 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了北京银行股份有限公司天津空港支行提供的流动资金借款 4,500 万元（编号：0337292），贷款期限自首次提款日起一年。

（3）2016 年 6 月 6 日，天津市灵感园林景观工程有限公司与大连银行股份有限公司天津支行签署了最高额抵押合同（编号：DLQ 津 201606220080），将其持有的房地产（房地证津字第 102031525114 号）进行了抵押，天津市北方创业园林股份有限公司提供 3,300 万元的最高额抵押担保；

高学刚（编号：DLQ 津 201606220080）和张颖（编号：DLQ 津 201606220080）与大连银行股份有限公司天津支行签署了最高额保证合同，为天津市北方创业园林股份有限公司提供 3,300 万元的最高额保证担保；

天津市北方创业园林股份有限公司通过上述最高额抵押合同和最高额保证合同取得了大连银行股份有限公司天津支行综合授信 3,000 万元（编号：DLQ 津 201606220080）；

2016年7月19日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了大连银行股份有限公司天津支行提供的流动资金借款3,000万元(编号:DLQ津201607190053)，贷款期限自2016年7月19日至2017年7月12日。

(4) 2016年8月8日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了中国光大银行股份有限公司天津分行综合授信9,000万元(编号:TJHZD综2016004号)；

天津北方创业市政工程集团有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同(编号:TJHZD高质2016013)，将对天津市北方创业园林股份有限公司的股权进行了质押；

高学刚与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同(编号:TJHZD高质2016014)，将对天津市北方创业园林股份有限公司的股权进行了质押；

天津市北方创业园林股份有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同(编号:TJHZD高质2016015)，将其现有及未来一年产生的全部应收账款进行了质押；

2016年8月12日，天津北方创业市政工程集团有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额保证合同(编号:TJHZD高保2016011)，天津北方创业市政工程集团为天津市北方创业园林股份有限公司提供9,000万元的最高额保证担保；

高学刚(编号:TJHZD高保2016011)、张颖(编号:TJHZD高保2016013)、高作宾(编号:TJHZD高保2016014)、杜文英(编号:TJHZD高保2016015)、高学强(编号:TJHZD高保2016016)、高作明(编号:TJHZD高保2016017)和杨春丽(编号:TJHZD高保2016018)与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额保证合同，为天津市北方创业园林股份有限公司提供9,000万元的最高额保证担保；

2016年8月18日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了中国光大银行股份有限公司天津滨海分行提供的流动资金借款4,000万元(编号：TJHZD流贷2016009)，贷款期限自2016年8月18日至2017年8月17日止。

(5) 2016年5月25日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了上海浦东发展银行股份有限公司天津分行提供的流动资金借款450万元(编号：SPDB201412)，贷款期限自2016年5月25日至2017年5月25日；

天津市东方海鑫中小企业担保有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签署了保证合同(编号：SPDB201203)，天津市东方海鑫中小企业担保有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供450万元的保证担保；

高学刚与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签署了保证合同，高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供450万元的保证担保。

2、天津市北方创业园林股份有限公司借款情况如下：

截至评估基准日，天津市北方创业园林股份有限公司取得如下借款：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	借款单位	到期日	年利率%	币种	账面价值	抵押担保情况
1	民生银行天津海河支行	2015/12/8	创业园林	2016/12/8	5.22%	人民币	20,000,000.00	
2	北京银行天津空港支行	2016/4/5	创业园林	2017/4/4	5.22%	人民币	45,000,000.00	土地使用权和房屋建筑物抵押
3	大连银行天津保税支行	2016/7/19	创业园林	2017/7/12	6.09%	人民币	30,000,000.00	房地产抵押
4	光大银行天津空港支行	2016/8/19	创业园林	2017/8/17	5.4375%	人民币	40,000,000.00	股权和应收账款质押
5	浦发银行天津分行	2016/5/25	创业园林	2017/5/25	5.22%	人民币	4,500,000.00	
6	滨海农商银行	2015/5/1	创业园林	2018/5/1	5.565	人民币	247,000,000.00	

3、本报告结论是根据本次评估的依据、假设前提、方法和程序得出。

本报告结论只有在本次评估的依据、假设前提、方法和程序不变的条件
下成立。

4、评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的企
业价值量做出专业判断，并不涉及到评估人员和评估机构对该项评估目
的所对应的经济行为做出任何判断；评估人员因执业需要对财务会计资
料和产权文件进行必要关注，但不能认为评估人员是对被评估单位财务
会计事项和资产产权做出任何保证并承担责任。

5、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为
是对评估对象可实现价格的保证。

6、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基
础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经
过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、
完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对
被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为京蓝科技股份有限公司(以下简称为“京蓝科技”);被评估单位为天津市北方创业园林股份有限公司(以下简称为“北方园林”)。

(一)委托方——京蓝科技股份有限公司

企业名称:京蓝科技股份有限公司

类型:股份有限公司(上市)

住所:黑龙江省哈尔滨市南岗区经济技术开发区

法定代表人:杨仁贵

注册资本:叁亿贰仟伍佰伍拾玖万肆仟伍佰壹拾陆圆整

营业执照注册号:91230000126976973E(1-1)

成立日期:1993年03月31日

营业期限:长期

经营范围:

生态功能保护区管理服务;节水管理与技术咨询服务;农业技术开发及技术咨询、技术转让、技术服务;信息技术咨询服务;计算机软硬件开发、系统集成及技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务;以自有资金对农业、科技行业、能源行业进行投资;开发、销售:网络设备、计算机软硬件、通讯产品、电子产品、数码产品。

(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)

(二)被评估单位概况

1.企业概况

企业名称:天津市北方创业园林股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：天津市东丽区华明高新技术产业区华明大道 20 号

法定代表人：高学刚

注册资本：壹亿零玖拾万元人民币

设立日期：二 00 四年五月十九日

经营期限：2004 年 05 月 19 日至长期

经营范围：园林绿化工程；土木工程；苗木的培育、栽植和销售（种子除外）；保洁环卫；绿化养管及技术咨询（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营的规定的按规定办理）（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）。

2.历史沿革

2004 年 5 月，经天津丽达有限责任会计师事务所审验并出具《验资报告》（丽达会验字（2004）第 190 号），天津市北方创业园林工程有限公司由自然人高学刚、高学强、高作明、高作宾、高作奎分别出资 200 万元，并分别持有 20%股权。

2004 年 10 月，经股东会议决定，高学刚将其持有的天津市北方创业市政工程有限公司 20%股权转让给天津市北方创业市政工程有限公司，高学强、高作宾、高作奎、高作明等分别将持有的天津市北方创业市政工程有限公司 10%股权转让给天津市北方创业市政工程有限公司。股权转让完成后，天津北方创业市政工程集团有限公司出资 600 万元，持有天津市北方创业园林股份有限公司 60%股权；高学强、高作宾、高作奎、高作明分别出资 100 万元，分别持有天津市北方创业园林股份有限公司 10%股权。

2005 年 8 月，经天津丽达有限责任会计师事务所审验并出具

《验资报告》(丽达内验字(2005)第198号),天津北方创业市政工程集团有限公司新增出资400万元,高学强、高作宾、高作奎、高作明分别新增出资150万元;同时股东天津市北方创业市政工程集团有限公司名称变更为“北方创业市政工程集团有限公司”,增资后的注册资本为2000万元,其中天津北方创业市政工程集团有限公司占注册资本的50%,高作宾、高作奎、高作明、高学强各占注册资本的12.5%。

2009年12月,经北方园林工程股东会决议,高学强、高作奎、高作明、高作宾分别将所持天津市北方创业市政工程集团有限公司2.75%股权转让给高学刚,总计向高学刚转让天津市北方创业市政工程集团有限公司11%股权。股权转让完成后,天津北方创业市政工程集团有限公司出资1000万元,持有50%股权;高学刚出资人民币220万元,持有11%股权;高学强、高作宾、高作奎、高作明分别出资195万元,各持有9.75%股权。

2010年6月,经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》(五洲松德验字[2010]1-0140号),曹伟清等32名自然人向天津市北方创业市政工程集团有限公司增资210万元注册资本,增资后注册资本本为人民币2,210万元。

2010年11月,经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》(五洲松德验字[2010]1-0256号),天津市北方创业市政工程集团有限公司整体变更为股份有限公司,变更后注册资本为人民币6,630万元,其中天津北方创业市政工程集团有限公司持有45.25%股权,高学刚等37名自然人持有54.75%股权。

2010年12月,经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》(五洲松德验字[2010]1-0300号),天津市北方创业园林股

份有限公司新增注册资本 170 万元，其中发起人高学刚认购 161 万股，发起人王军认购 9 万股，认购价格为人民币 1 元/股。增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 6,800 万元，其中天津北方创业市政工程集团有限公司持有 44.12% 股权，高学刚等 37 名自然人持有 55.88% 股权。

2011 年 1 月，经五洲松德联合会计师事务所审验并出具《验资报告》（五洲松德验字[2011]1-0019 号）天津市北方创业园林股份有限公司新增注册资本 1200 万元，其中由嘉岳九鼎认购 480 万股，文景九鼎认购 400 万股，金泽投资认购 120 万股，金镒泰投资认购 200 万股，认购价格为人民币 9.6 元/股。增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 8,000 万元，其中天津北方创业市政工程集团有限公司持有 37.50% 股权，嘉岳九鼎持有 6% 股权，文景九鼎持有 5% 股权，金镒泰投资持有 2.5% 股权，金泽投资持有 1.5% 股权，高学刚等 37 名自然人持有 51.50% 股权。

2011 年 6 月，经北方园林 2010 年第二次临时股东大会决议，金泽投资将所持北方园林 1.5% 的股权转让给泰祥昆吾（天津）股权投资合伙企业（有限合伙）。

2011 年 12 月，毕正文将其持有的北方园林 0.26% 股份转让给高学刚。

2014 年 7 月 6 日，泰祥昆吾将其持有的北方园林 1.5% 的股份转让给北方集团，北方集团将其持有的北方园林 3%、2.5%、1.25% 的股份分别转让给嘉岳九鼎、文景九鼎和金镒泰投资。

2014 年 12 月，北方园林在全国中小企业股份转让系统有限公司挂牌，证券简称：北方园林；证券代码：831471。

2015 年 12 月，经中审华寅五洲会计师事务所审验并出具《验

资报告》(CHW 津验字 [2015] 0070 号), 天津市北方创业园林股份有限公司新增注册资本 200 万元, 其中金镒泰投资缴入的出资款人民币 650 万元 (计入股本 100 万元, 计入资本公积 550 万元), 启程未来缴入的出资款人民币 650 万元 (计入股本 100 万元, 资本公积 550 万元)。增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 8,200 万元。

2016 年 1 月, 经中喜会计师事务所审验并出具《验资报告》(中喜验字 (2016) 第 0047 号), 北方园林以资本公积转增股本, 增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 9,840 万元。

2016 年 5 月, 经中喜会计师事务所审验并出具《验资报告》(中喜验字 (2016) 第 0048 号), 北方园林拟发行不超过 600 万股的股票, 发行价格为人民币 6.5 元, 预计募集资金总额不超过 3,900 万元, 本次发行对象为天津海纳创业市政园林工程有限公司、天津市汉城忠明园林工程有限公司、天津市林泉源园林绿化工程有限公司、天津市宇恒市政工程有限公司、天津正特园林绿化工程有限公司, 其中海纳市政、汉城园林、林泉源园林、宇恒市政、正特园林各自以现金 325 万元认购本次发行的 50 万股股票。天津市北方创业园林股份有限公司新增注册资本 250 万元, 增资后天津市北方创业园林股份有限公司注册资本为人民币 10,090 万元。

截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日, 天津市北方创业园林股份有限公司注册资本 10,090 万元, 实收资本 10,090 万元, 股东出资金额及出资比例如下:

表2-1 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额 (万元)	持股比例%
北方集团	3036.28	30.09

股东名称	出资额（万元）	持股比例%
嘉岳九鼎	864	8.56
文景九鼎	720	7.14
金铨泰	480	4.76
同系（北京）资本管理有限公司-启程未来新三板1号私募基金	120	1.19
九州证券有限公司做市专用证券账户	85.78	0.85
广发证券股份有限公司做市专用证券账户	42.22	0.42
西藏昆吾九鼎投资管理有限公司-九鼎新三板1号私募基金	12	0.12
天津市林泉源园林绿化工程有公司	50	0.50
天津市宇恒市政工程有限公司	50	0.50
天津海纳创业市政园林工程有限公司	50	0.50
天津正特园林绿化工程有限公司	50	0.50
天津市汉城忠明园林工程有限公司	50	0.50
高学刚等	4479.72	44.40
合计	10,090	100

3.资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，天津市北方创业园林股份有限公司母公司资产总额 123,299.98 万元、负债 84,641.37 万元、净资产 38,658.61 万元，营业收入 44,229.46 万元，净利润 4,824.13 万元。天津市北方创业园林股份有限公司近二年一期资产、财务状况如下表：

表2-2 母公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	123,299.98	138,675.81	125,830.75
负债	84,641.37	106,466.33	98,979.82
净资产	38,658.61	32,209.48	26,850.93
	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	44,229.46	45,305.61	37,331.68
利润总额	5,675.99	5,713.19	1,084.06
净利润	4,824.13	4,032.55	903.89
审计机构	信永中和	信永中和	信永中和

4.公司执行的主要会计政策

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）及《财政部关于印发<企业会计准则第 1 号-存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）和 2006 年 10 月 30 日颁布的《财政部关于印发<企业会计准则-应用指南>的通知》（财会[2006]18 号）（以下简称“新企业会计准则”）等有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（1）会计期间

本公司以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

（2）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。境外子公司以业务收支的主要货币为记账本位币。

各单位在选择记账本位币时主要考虑的因素包括：

- 1) 对所从事的活动拥有很强的自主性；
- 2) 境外经营活动中与企业的交易在境外经营活动中占有较大比重；
- 3) 境外经营活动产生的现金流量直接影响企业的现金流量、可以随时汇回；
- 4) 境外经营活动产生的现金流量足以偿还其现有债务和可预期的债务。

（3）记账基础及会计计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

5.主要税种及税率

表2-3 主要税种及税率

序号	税种	计税依据	税率%
1	企业所得税	应纳税所得额	15%
2	增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	17%，6%，3%
3	城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
4	教育费附加	缴纳流转税税额	3%
5	地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
6	个人所得税	应纳税所得	国家规定税率

(1) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十三条的规定，经国家相关部门认定的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。

天津市北方创业园林股份有限公司目前持有天津市科学技术厅、天津市财政厅、天津市国家税务局、天津市地方税务局于 2015 年 12 月 8 日核发的编号为 R201512000310 号的《高新技术企业证书》，有效期为三年。因此，天津市北方创业园林股份有限公司自 2016 年至 2018 年三年间，享受 15% 的所得税优惠税率。

天津市北方园林市政工程设计院有限公司目前持有天津市科学技术厅、天津市财政厅、天津市国家税务局、天津市地方税务局于 2014 年 7 月 23 日核发的编号为 GR201412000044 号的《高新技术企业证书》，有效期为三年。因此，天津市北方园林市政工程设计

设计院有限公司自 2014 年至 2017 年三年间，享受 15% 的所得税优惠税率。

天津绿动植物营养技术开发有限公司目前持有天津市科学技术厅、天津市财政厅、天津市国家税务局、天津市地方税务局于 2013 年 12 月 11 日核发的编号为 GR201512000310 号的《高新技术企业证书》，有效期为三年。因此，天津绿动植物营养技术开发有限公司自 2015 年至 2018 年三年间，享受 15% 的所得税优惠税率。

本次评估假设天津市北方创业园林股份有限公司、天津市北方园林市政工程设计院有限公司和天津绿动植物营养技术开发有限公司在未来经营期不能继续高新技术企业认证，适用 25% 的所得税税率。

(2) 根据《增值税暂行条例实施细则》相关规定，北方园林及子公司北方花苗木公司 2016 年度和 9999 年度销售自己种值的苗木免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于有机肥产品免征增值税的通知》(财税[2008]56 号、《国家税务总局关于有机肥产品免征增值税问题的批复》(国税函[2008]1020 号相关规定，北方园林的子公司天津市北方绿业生态科技有限公司及天津绿动植物营养技术开发有限公司 2015 年度及 2016 年度生产销售和批发、零售有机肥产品免征增值税。

(三)委托方与被评估单位之间的关系

委托方京蓝科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买被

评估单位天津市北方创业园林股份有限公司股权。

二、关于经济行为的说明

依据 2017 年 2 月《京蓝科技股份有限公司第八届董事会第二十四次会议决议》和 2017 年 2 月《京蓝科技股份有限公司与天津市北方创业园林股份有限公司股东之发行股份及支付现金购买资产协议》，京蓝科技股份有限公司拟发行股份及支付现金方式收购天津市北方创业园林股份有限公司部分股权。

本次评估的目的是反映天津市北方创业园林股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为京蓝科技股份有限公司发行股份及支付现金方式收购天津市北方创业园林股份有限公司部分股权之经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是天津市北方创业园林股份有限公司的股东全部权益价值。评估范围为天津市北方创业园林股份有限公司母公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 123,299.98 万元、负债 84,641.37 万元、净资产 38,658.61 万元。具体包括流动资产 108,157.60 万元，非流动资产 15,142.38 万元；流动负债 60,066.37 万元；非流动负债 24,575.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所出具的审计报告，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

委托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。

(一)委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录无形资产—其他无形资产为企业外购的3项用友软件和广联达工程造价软件。截至评估基准日软件正常使用。

(三)企业申报的账外资产的类型、数量

天津市北方创业园林股份有限公司申报的帐外资产包括：57项专利技术以及26项商标。其中企业自主研发的发明专利1项，实用新型专利所有权35项、授权使用的实用新型、发明专利21项，目前均在专利保护期内，涉及园林景观、园林绿化技术、景观水体净化技术、盐碱土壤改良相关等专业领域。截至评估基准日均在使用。具体情况请见下列各表：

表4-41 专利证书明细

序号	内容或名称	取得日期	申请日期	专利号或注册号	类型
1	净化景观水体浮床	2015/3/25	2014/11/3	2014206435303	实用新型
2	一种带有USB插口的户外座椅	2015/4/15	2014/12/13	2014207840621	实用新型
3	景观生态植物箱	2015/1/14	2014/11/3	2014206435271	实用新型
4	一种新型夜用垃圾车	2012/7/11	2011/11/21	2011204625121	实用新型
5	新型卵石拼花园林道路预制件	2011/6/29	2010/11/3	2010205891103	实用新型
6	新型仿真园林山石	2011/6/29	2010/11/3	2010205891457	实用新型
7	新型园林专用梯子	2011/6/29	2010/11/3	2010205891550	实用新型
8	新型园林高枝夹剪	2011/6/29	2010/11/3	201020589171X	实用新型
9	新型园林路面砖	2011/6/29	2010/11/3	2010205891832	实用新型
10	新型园林景观水池移动清洁装置	2011/6/29	2010/11/3	2010205891635	实用新型
11	新型太阳能园林灯	2011/8/10	2010/11/3	2010205891866	实用新型

序号	内容或名称	取得日期	申请日期	专利号或注册号	类型
12	新型园林艺术步行道板	2011/8/10	2010/11/3	2010205891989	实用新型
13	新型园林垃圾桶	2011/6/29	2010/11/3	2010205892021	实用新型
14	新型夜光防盗园林道钉	2011/10/26	2010/11/3	2010205892197	实用新型
15	新型带工具盒的园林凳	2011/7/26	2010/11/3	2010205892110	实用新型
16	新型夜光仿生植物	2012/7/11	2011/9/15	2011203449993	实用新型
17	仿生树园林路灯	2012/5/9	2011/9/15	2011203450026	实用新型
18	新型触动式地灯	2012/5/16	2011/9/15	2011203450115	实用新型
19	植物垃圾箱	2012/5/30	2011/9/14	2011203430713	实用新型
20	新型园林绿化砖	2012/5/23	2011/9/14	2011203430728	实用新型
21	新型园林锄头	2012/5/30	2011/9/14	2011203430732	实用新型
22	新型声波驱蚊园林座椅	2012/5/16	2011/9/14	2011203430997	实用新型
23	新型声波驱蚊仿生植物	2012/5/16	2011/9/14	2011203431010	实用新型
24	带有排水功能的温室大棚支架	2012/5/23	2011/9/14	201120343103X	实用新型
25	可折叠图形观赏棚	2012/6/20	2011/9/14	2011203431063	实用新型
26	新型镂空式排水防臭井盖	2012/8/22	2011/9/14	2011203431078	实用新型
27	驱虫式园林路灯	2012/5/30	2011/9/14	2011203431097	实用新型
28	盆栽式装饰吊灯	2012/5/30	2011/9/14	201120343110X	实用新型
29	新型光控仿生植物	2012/5/16	2011/9/9	2011203377942	实用新型
30	多层式盆景承载器	2012/5/30	2011/9/9	2011203377815	实用新型
31	新型风感灌溉喷头	2012/5/30	2011/9/9	2011203377800	实用新型
32	新型音乐灌溉喷头	2012/5/30	2011/9/9	2011203378076	实用新型
33	单体植物保护罩	2012/5/23	2011/9/9	2011203378127	实用新型
34	新型花具	2012/5/23	2011/9/16	2011203472631	实用新型
35	新型可伸缩扫帚	2012/7/25	2011/9/16	2011203472650	实用新型
36	新型园林高枝剪	2012/5/30	2011/9/16	2011203472720	实用新型
37	园林可移动梯子	2012/5/30	2011/9/16	2011203472504	实用新型
38	自携可伸缩支架式盆景承载器	2012/5/16	2011/9/16	2011203472735	实用新型
39	新型指示灯废物箱	2012/6/6	2011/9/16	201120347274X	实用新型
40	简易手动螺旋挖坑器	2012/5/30	2011/9/15	2011203450149	实用新型
41	装饰仿生树电话亭	2012/6/6	2011/9/15	2011203449705	实用新型
42	新型夜光园林座椅	2012/5/16	2011/9/15	2011203449989	实用新型
43	藤本植物路灯	2012/5/16	2011/9/15	2011203449936	实用新型
44	新型地图扶手园林座椅	2012/5/16	2011/9/15	201120344996X	实用新型
45	一种集水型垂直绿化模块	2012/7/25	2011/11/4	2011204329062	实用新型
46	新型球形陶粒填料	2012/7/25	2011/11/4	2011204316753	实用新型
47	一种简易型树木支撑架	2013/3/6	2012/8/17	2012204085363	实用新型
48	一种有机肥条垛式好氧发酵通气管	2013/3/6	2012/8/17	2012204085382	实用新型
49	一种草坪染色剂	2014/10/15	2011/3/3	2011100508142	发明

序号	内容或名称	取得日期	申请日期	专利号或注册号	类型
50	一种由植物制成的防治柿子树虫害的农药	2014/12/10	2011/11/4	2011103448675	发明
51	一种盐碱土绿化草种丸粒化的配方	2015/1/7	2012/5/30	2012101747018	发明
52	一种观花植物生长延缓剂	2014/10/15	2012/4/23	2012101185896	发明
53	一种有机肥料及其制备方法	2015/7/8	2012/6/8	201210186596X	发明
54	一种具有杀虫功效的植物表面清洗剂	2015/8/26	2012/7/11	2012102379013	发明
55	一种调节新疆野苹果生长的营养液	2015/3/25	2012/8/3	2012102754714	发明
56	一种具有加热及搅拌功能的沼气发酵罐	2014/9/10	2013/12/24	2013208386059	实用新型
57	一种内置进料管的新型沼气发酵罐	2014/12/10	2014/7/31	201420432419X	实用新型

表4-42 商标证书明细表

序号	内容或名称	取得日期	专利号或注册号	商标类别	权利人
1		2011/7/7	8199215	37	北方园林
2		2011/4/14	8189515	21	北方园林
3		2011/12/21	8874854	1	北方园林
4		2013/9/14	10969226	9	北方园林
5		2011/5/7	8199099	35	北方园林
6		2013/9/14	10969227	5	北方园林
7		2011/4/14	8189473	7	北方园林
8		2013/9/14	10969224	16	北方园林
9		2013/9/14	10969225	12	北方园林
10		2011/5/14	8189492	11	北方园林
11		2013/9/21	10969221	25	北方园林
12		2011/4/14	8189506	20	北方园林
13		2013/9/14	10969229	3	北方园林
14		2013/9/14	10969228	4	北方园林
15		2013/9/14	10969230	2	北方园林
16		2013/9/14	10969223	17	北方园林
17		2013/10/21	11048686	28	北方园林
18		2011/5/14	8189523	40	北方园林

序号	内容或名称	取得日期	专利号或注册号	商标类别	权利人
19		2010/12/28	7665818	44	北方园林
20		2011/5/14	8189486	8	北方园林
21		2013/9/14	10969222	22	北方园林
22		2011/4/14	8189436	1	北方园林
23		2013/10/21	11048683	43	北方园林
24		2011/4/14	8189457	6	北方园林
25		2013/10/21	11048684	42	北方园林
26		2013/10/21	11048685	31	北方园林

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2016 年 9 月 30 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

未发现有影响资产评估工作的其他重大事项。

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、列入本次清查范围的资产，是天津市北方创业园林股份有限公司母公司的全部资产和相关负债，账面资产总额 123,299.98 万元、负债 84,641.37 万元、净资产 38,658.61 万元。具体包括流动资产 108,157.60 万元，非流动资产 15,142.38 万元；流动负债 60,066.37 万元；非流动负债 24,575.00 万元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 72,040.25 万元，占评估范围内总资产的 58.43%。主要为存货和设备类资产。这些资产具有以下特点：

(1)实物资产主要分布在天津市北方创业园林股份有限公司的办公区、苗圃及项目工地。

(2)存货包括消耗性生物资产和工程施工，其中消耗性生物资产为企业持有的白蜡、垂柳、刺槐、法桐、银杏、柳树等落叶乔木，朝鲜槐、金叶榆等观赏乔木，碧桃、海棠、红叶李、金叶女贞球、榆叶梅等花灌木，以及果树和其他苗木；工程施工为滨州园林绿地综合改造提升项目（二标段）、官港森林公园一期景观工程、津南污水处理厂（纪庄子处理厂迁建）项目（八合同）绿化工程、天津市滨海新区独流碱河森林郊野公园一期、天津高新区环亚运动公园二期分包工程等尚未结算的工程款。

(3)构筑物位于天津市北方创业园林股份有限公司静海、清远等苗圃内。申报构筑物无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

(4)设备类资产主要是机器设备、车辆和电子设备。机器设备包括挖掘机、装载机、金峰打药机、割草机、割灌机、集装箱、拖拉机等；车辆包括为丰田超越 5TFDW5F1、解放牌载货汽车 CA1042K26L2-3D、江淮 HFC6500A3C7F、奥迪 WAUAY54L79D、

奥迪 FV7251BBCEG、三轮汽车时风 7Y-1150A32、喷酒车程力威牌 CLW5071GPS4、自卸三轮汽车 7YP-1150D6 等；电子设备包括复印机、空调、打印机、笔记本电脑、办公家具等。设备类资产使用效率高、状态完好运转正常。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2016 年 9 月 30 日，清查盘点时间为 2016 年 11 月中旬。

4、实施方案：此项工作相关各部门共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

1、天津市北方创业园林股份有限公司抵押担保情况：

(1) 2015 年 12 月 7 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了中国民生银行股份有限公司天津分行综合授信 2,000 万元（编号：公授信字第 21-1500000194294 号），并取得了中国民生银行股份有限公司天津分行提供的流动资金借款 2000 万元（编号：公借贷字第 21-11500000195119），贷款期限自 2015 年 12 月 8 日至 2016 年 12 月 8 日。

天津市北方创业市政工程集团有限公司与中国民生银行股份

有限公司天津分行于 2015 年 12 月 7 日签署了最高额保证合同（编号：公高保字 DB1500000148594），天津市北方创业市政工程集团有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供 2,000 万元的最高额保证；

高学刚与中国民生银行股份有限公司天津分行于 2015 年 12 月 7 日签署了最高额担保合同（编号：DB1500000148600），高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供 2,000 万元的最高额保证担保。

（2）2016 年 3 月 22 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了北京银行股份有限公司天津空港支行综合授信 5,000 万元（编号：0333810）；

天津北方创业市政工程集团有限公司与北京银行股份有限公司天津空港支行于 2016 年 3 月 22 日签署了最高额抵押合同（编号：0333810_003），将其持有的土地使用权（0519-(12)-010-01 爱字 9805）和房屋建筑物（房地证津字第 102031110908）进行了抵押，为天津市北方创业园林股份有限公司提供 5,000 万元的最高额抵押担保；

天津市北方创业市政工程集团有限公司与北京银行股份有限公司天津空港支行签署了最高额保证合同（编号：0333810_001），天津市北方创业市政工程集团有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供 5,000 万元的最高额保证担保；

高学刚与北京银行股份有限公司天津空港支行签署了最高额

保证合同（编号：0333810_002），高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供 5,000 万元的最高额保证担保；

2016 年 4 月 5 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了北京银行股份有限公司天津空港支行提供的流动资金借款 4,500 万元（编号：0337292），贷款期限自首次提款日起一年。

（3）2016 年 6 月 6 日，天津市灵感园林景观工程有限公司与大连银行股份有限公司天津支行签署了最高额抵押合同（编号：DLQ 津 201606220080），将其持有的房地产（房地证津字第 102031525114 号）进行了抵押，天津市北方创业园林股份有限公司提供 3,300 万元的最高额抵押担保；

高学刚（编号：DLQ 津 201606220080）和张颖（编号：DLQ 津 201606220080）与大连银行股份有限公司天津支行签署了最高额保证合同，为天津市北方创业园林股份有限公司提供 3,300 万元的最高额保证担保；

天津市北方创业园林股份有限公司通过上述最高额抵押合同和最高额保证合同取得了大连银行股份有限公司天津支行综合授信 3,000 万元（编号：DLQ 津 201606220080）；

2016 年 7 月 19 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了大连银行股份有限公司天津支行提供的流动资金借款 3,000 万元（编号：DLQ 津 201607190053），贷款期限自 2016 年 7 月 19 日至 2017 年 7 月 12 日。

（4）2016 年 8 月 8 日，天津市北方创业园林股份有限公司取

得了中国光大银行股份有限公司天津分行综合授信 9,000 万元（编号：TJHZD 综 2016004 号）；

天津北方创业市政工程集团有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同（编号：TJHZD 高质 2016013），将对天津市北方创业园林股份有限公司的股权进行了质押；

高学刚与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同（编号：TJHZD 高质 2016014），将对天津市北方创业园林股份有限公司的股权进行了质押；

天津市北方创业园林股份有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额质押合同（编号：TJHZD 高质 2016015），将其现有及未来一年产生的全部应收账款进行了质押；

2016 年 8 月 12 日，天津北方创业市政工程集团有限公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额保证合同（编号：TJHZD 高保 2016011），天津北方创业市政工程集团为天津市北方创业园林股份有限公司提供 9,000 万元的最高额保证担保；

高学刚（编号：TJHZD 高保 2016011）、张颖（编号：TJHZD 高保 2016013）、高作宾（编号：TJHZD 高保 2016014）、杜文英（编号：TJHZD 高保 2016015）、高学强（编号：TJHZD 高保 2016016）、高作明（编号：TJHZD 高保 2016017）和杨春丽（编号：TJHZD 高保 2016018）与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签署了最高额保证合同，为天津市北方创业园林股份有限公司

提供 9,000 万元的最高额保证担保；

2016 年 8 月 18 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了中国光大银行股份有限公司天津滨海分行提供的流动资金借款 4,000 万元（编号：TJHZD 流贷 2016009），贷款期限自 2016 年 8 月 18 日至 2017 年 8 月 17 日止。

(5) 2016 年 5 月 25 日，天津市北方创业园林股份有限公司取得了上海浦东发展银行股份有限公司天津分行提供的流动资金借款 450 万元（编号：SPDB201412），贷款期限自 2016 年 5 月 25 日至 2017 年 5 月 25 日；

天津市东方海鑫中小企业担保有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签署了保证合同（编号：SPDB201203），天津市东方海鑫中小企业担保有限公司为天津市北方创业园林股份有限公司提供 450 万元的保证担保；

高学刚与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签署了保证合同，高学刚为天津市北方创业园林股份有限公司提供 450 万元的保证担保。

2、天津市北方创业园林股份有限公司借款情况如下：

截至评估基准日，天津市北方创业园林股份有限公司取得如下借款：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	借款单位	到期日	年利率%	币种	账面价值	抵押担保情况
1	民生银行天津海河支行	2015/12/8	创业园林	2016/12/8	5.22%	人民币	20,000,000.00	
2	北京银行天津空港支行	2016/4/5	创业园林	2017/4/4	5.22%	人民币	45,000,000.00	土地使用权和房屋建筑物抵

								押
3	大连银行天津保税支行	2016/7/19	创业园林	2017/7/12	6.09%	人民币	30,000,000.00	房地产抵押
4	光大银行天津空港支行	2016/8/19	创业园林	2017/8/17	5.4375%	人民币	40,000,000.00	股权和应收账款质押
5	浦发银行天津分行	2016/5/25	创业园林	2017/5/25	5.22%	人民币	4,500,000.00	
6	滨海农商银行	2015/5/1	创业园林	2018/5/1	5.565	人民币	247,000,000.00	

通过以上资产清查核实程序，除上述事项外清查结果资产及负债，清查数与账面数一致。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

被评估企业为主要从事园林工程施工及园林景观设计，为各类市政公共园林工程、地产景观园林工程、休闲度假园林工程及生态湿地工程等项目提供园林景观设计、工程施工及苗木养护管理。目前，公司已形成了涵盖研发、设计、施工、苗木培育、养护管理、销售等环节一体化产业链的高新技术企业。

公司拥有城市园林绿化企业一级资质和风景园林工程设计甲级资质（以下称“双甲资质”）。根据中国花卉园艺与园林绿化行业协会、中国林业出版社、中国风景园林网、世界园林杂志社联合发布的《2011—2012年度中国城市园林绿化企业经营状况调查报告》，公司综合竞争力排名为第32名，营业收入为第13名，园林设计营业收入排名第10名，人均产值、园林绿化企业获奖情况排名第11名，营业利润、缴纳税金排名等多项指标排名靠前。2012年、2013年公司营业收入分别为7.02亿元、4.37亿元，参照《2012年度全国园林绿化企业50强》排名的营业收入门槛4.9亿元、《2013年全国园林绿化企业50强》排名的营业收入门槛为5.41亿元的规模，

公司具有一定的市场规模、竞争能力。

七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1.经济行为文件；
- 2.委托方和被评估企业法人营业执照；
- 3.企业基准日审计报告；
- 4.资产评估申报表；
- 5.与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文，仅供评估报告使用)

委托方(盖章): 京蓝科技股份有限公司

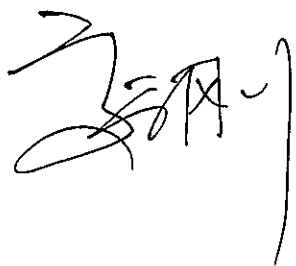


法定代表人(签字/盖章):

A handwritten signature in black ink, written over the seal and extending to the right.

年 月 日

(此页无正文，仅供评估报告使用)



被评估单位(盖章): 天津市北方创业园林股份有限公司



法定代表人(签字/盖章):

年月日