

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司
拟进行商誉减值测试所涉及的
浙江普天园林建筑发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信财报字（2018）沪第 0139 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 年 04 月 23 日

目 录

| | |
|---------------------------------|----|
| 声 明..... | 1 |
| 摘 要 | 2 |
| 正 文 | 5 |
| 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 | 5 |
| 二、评估目的 | 12 |
| 三、评估对象和评估范围 | 12 |
| 四、价值类型 | 16 |
| 五、评估基准日 | 16 |
| 六、评估依据 | 16 |
| 七、评估方法 | 18 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 18 |
| 九、评估假设 | 21 |
| 十、评估结论 | 23 |
| 十一、特别事项说明 | 24 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 26 |
| 十三、资产评估报告日 | 26 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 | 27 |
| 附 件 | 28 |



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司
拟进行商誉减值测试所涉及的
浙江普天园林建筑发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信财报字（2018）沪第 0139 号

摘 要

一、项目名称：内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的浙江普天园林建筑发展有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东

（2）会计师事务所

（3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：浙江普天园林建筑发展有限公司

五、评估目的：商誉减值测试

六、经济行为：内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司根据《企业会计准则》的要求，拟对收购浙江普天园林建筑发展有限公司股权所形成的商誉在年度终了时进行减值测试，为此需要对浙江普天园林建筑发展有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估。

七、评估对象：被评估单位全部资产和负债的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017 年 12 月 31 日

十一、评估方法：收益法

十二、评估结论：本评估报告所列的假设前提条件下，被评估单位（合并口径）的市场价值为 76,500.00 万元（大写：人民币柒亿陆仟伍佰万元整），较审计后报表（合并口径）账面净资产 55,539.56 万元，评估增值 20,960.44 万元，增值率 37.74%。



十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司拟进行商誉减值测试目的之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2017年12月31日至2018年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向华夏银行杭州武林支行短期借款5000万元，至评估基准日5000万元尚未归还。

2、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向民生银行杭州解放支行短期借款3000万元，至评估基准日3000万元尚未归还。

3、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向宁波银行杭州城东支行短期借款3550万元，至评估基准日3550万元尚未归还。

4、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向平安银行杭州城西支行短期借款1000万元，至评估基准日1000万元尚未归还。

5、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向招商银行杭州城西支行短期借款2000万元，至评估基准日2000万元尚未归还。

6、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、王召明、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向中信银行杭州吴山支行短期借款4990万元，至评估基准日4990万元尚未归还。

7、被评估单位持有的运输车辆浙A52931的车辆已报废，无实物，账上未进行清理。

8、本评估报告中收益法评估结论的成立，依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过与被评估单位管理层的沟通，我们判断预测是可信的。但我们不能保



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

证将来其完全可以按照预测计划实现；如果发生实际运行情况与预测结果不符，则必然会影响本评估报告的评估结果，提请报告使用者充分关注该事项包含的风险。

9、本评估报告对委估资产在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人计提减值准备提供价值参考意见，最终判断资产是否存在减值以及具体计提减值金额，由委托人根据会计准则的规定予以确定。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司
拟进行商誉减值测试所涉及的
浙江普天园林建筑发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信财报字（2018）沪第 0139 号

正文

内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的浙江普天园林建筑发展有限公司股东全部权益价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司（简称：蒙草生态）

| | | | |
|------------------|---|-------|---------------------|
| 注册号/ 统一社会信用代码 | 91150000720133450X | 名称 | 内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司 |
| 类型 | 其他股份有限公司(上市) | 法定代表人 | 樊俊梅 |
| 注册资本 | 160424.2081 万元 | 成立日期 | 2001 年 06 月 12 日 |
| 住所 | 呼和浩特市盛乐经济园区盛乐五街南侧 | | |
| 营业期限自 | 2001 年 06 月 12 日 | 营业期限至 | 长期 |
| 经营范围 | 许可经营项目：无 一般经营项目：生态环境的修复、治理、保护，及相关技术的开发、转让、咨询、服务；乡土植物(节水、抗旱、耐寒植物)的研发、生产、销售及技术服务；羊草、冰草、苜蓿等牧草、生态种子生产；牧草种子批发零售。承揽各种园林绿化工程，包括整地、栽植、建筑及小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、桥梁、码头等园林设施及设备安装项目；承揽各种规模及园林绿化综合性养护管理工程；园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的培育、生产、经营及园林绿化相关技术咨询和信息服务；智能温室的建设与运营；风景园林工程设计专项甲级（凭资质证书经营）；地质灾害治理工程施工；市政公用工程总承包；农、林、草、畜大数据服务平台建设、技术研究、咨询、开发、应用、服务与转让及互联网信息化运用相关的软硬件服务、咨询服务。 | | |

注：注：内容摘自企业营业执照，经查企业信息公示系统确核。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、会计师事务所；



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号邮编：200002
 电话：021-63391088 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位名称：浙江普天园林建筑发展有限公司（以下简称“普天园林”）

| | | | |
|------------------|---|-------|----------------|
| 注册号/ 统一社会信用代码 | 9133010314319878XN(1/10) | 名称 | 浙江普天园林建筑发展有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司 | 法定代表人 | 宋敏敏 |
| 注册资本 | 壹亿伍仟万元人民币 | 成立日期 | 1996年05月31日 |
| 住所 | 杭州市下城区凤起桥河下40号203室 | | |
| 营业期限自 | 1996年05月31日 | 营业期限至 | 2026年05月30日 |
| 经营范围 | 服务：园林绿化工程、市政工程、建筑工程、室内外装饰工程、建筑幕墙工程，园林古建筑工程的技术开发、设计和施工（凭资质经营），轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、消防设施工程设计，承接照明工程（除承装（修、试）电力设施），花卉、苗木租赁，苗木、花卉培育；以自有资金投资实业；批发零售、手工制作；雕塑，鲜花盆景；批发、零售：花卉苗木（除种苗），装饰材料，工艺美术品，建筑材料。（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） | | |

注：注：内容摘自企业营业执照，经查企业信息公示系统确核。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

浙江普天园林建筑发展有限公司前身为杭州天苑盆景有限公司，1996年5月成立，1999年6月更名为“杭州天苑园林绿化工程有限公司”，2004年5月，更名为“杭州天苑园林发展有限公司”，2010年7月，更名为“浙江普天园林建筑发展有限公司”。

成立时股东出资情况如下：

| 股东姓名（名称） | 认缴出资额（万元） | 出资时间 | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----------------|-----------|-----------|---------|------|
| 杭州市下城区天水地区红十字会 | 5.00 | 1996.5.17 | 10 | 货币 |
| 宋敏敏 | 45.00 | 1996.5.17 | 90 | 货币 |
| 合计 | 50.00 | | 100 | |

上述出资已经杭州市审计师事务所出具杭审事验字(1996)397号验资报告验证。

期间历经了多次增资及股权转让，至2011年7月股东出资情况如下：

| 股东姓名（名称） | 认缴出资额（万元） | 出资时间 | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----------------|-----------|-----------|---------|------|
| 宋敏敏 | 1264.80 | | 37.68 | 货币 |
| 李怡敏 | 843.20 | | 25.12 | 货币 |
| 无锡国联卓成创业投资有限公司 | 74.5403 | | 10.00 | 货币 |
| | 261.1285 | 2011.7.26 | | |
| 重庆东吴创业投资有限公司 | 41.7426 | | 5.60 | 货币 |
| | 146.2319 | 2011.7.26 | | |
| 苏州德睿亨风创业投资有限公司 | 22.3621 | | 3.00 | 货币 |
| | 78.3385 | 2011.7.26 | | |



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| 股东姓名（名称） | 认缴出资额（万元） | 出资时间 | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----------------------------|-----------|-----------|---------|------|
| 众享石天万丰（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 22.3621 | | 3.00 | 货币 |
| | 78.3385 | 2011.7.26 | | |
| 陈荣 | 74.5403 | | 10.00 | 货币 |
| | 261.1285 | 2011.7.26 | | |
| 徐福元 | 20.8713 | | 2.80 | 货币 |
| | 73.1160 | 2011.7.26 | | |
| 顾海根 | 20.8713 | | 2.80 | 货币 |
| | 73.1160 | 2011.7.26 | | |
| 合计 | 3356.6879 | | 100 | |

2013年10月11日，根据股东会决议，陈荣、无锡国联卓成创业投资有限公司、重庆东吴创世投资有限公司、苏州德睿亨风创业投资有限公司、众享石天万丰（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、顾海根和徐福元等将其所持有的公司股权转让给股东李怡敏，股权转让完成后，各股东的持股比例如下：

| 股东姓名（名称） | 认缴及实缴出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----------|--------------|---------|
| 宋敏敏 | 1,264.80 | 37.68 |
| 李怡敏 | 2,091.8879 | 62.32 |
| 合计 | 3,356.6879 | 100.00 |

2014年1月14日，根据中国证券监督管理委员会核发的《关于核准内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司向宋敏敏等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2014]82号）核准，核准内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司向宋敏敏和李怡敏分别发行1,558,419.00股和7,911,142.00股股份，以及非公开发行不超过5,261,075.00股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金用以购买浙江普天园林建筑发展有限公司70.00%的股权；股权变更结束后，各股东的持股比例如下：

| 股东姓名（名称） | 认缴及实缴出资额（万元） | 出资比例（%） |
|---------------------|--------------|---------|
| 宋敏敏 | 4,500.00 | 30.00 |
| 内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司 | 10,500.00 | 70.00 |
| 合计 | 15,000.00 | 100.00 |

上述股东出资及股权结构情况摘自2014年4月29日的公司章程及2014年1月16日的股东会决议。

截至评估基准日，上述股东出资情况及股权结构未发生变动。

3、被评估单位历史财务资料



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2015年、2016年及评估基准日资产负债（母公司口径）情况见下表：

金额单位：人民币元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2016年12月31日 | 2017年12月31日 |
|---------|----------------|------------------|------------------|
| 资产总计 | 924,354,365.19 | 1,181,932,491.41 | 1,439,858,836.72 |
| 负债合计 | 516,959,861.29 | 748,694,769.77 | 982,249,518.35 |
| 所有者权益合计 | 407,394,503.90 | 433,237,721.64 | 457,609,318.37 |

2015年、2016年及评估基准日资产负债（合并报表口径）情况见下表：

金额单位：人民币元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2016年12月31日 | 2017年12月31日 |
|---------|----------------|------------------|------------------|
| 资产总计 | 976,206,917.96 | 1,258,616,686.71 | 1,709,375,024.37 |
| 负债合计 | 550,821,454.33 | 751,656,752.10 | 1,153,979,465.65 |
| 所有者权益合计 | 425,385,463.63 | 506,959,934.61 | 555,395,558.72 |

2015年、2016年、2017年经营状况（母公司口径）见下表：

金额单位：人民币元

| 项目 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 496,088,721.16 | 669,177,184.42 | 662,631,899.96 |
| 营业成本 | 374,805,224.48 | 575,854,069.64 | 560,177,580.50 |
| 营业税金及附加 | 11,873,970.25 | -837,648.70 | 970,525.18 |
| 销售费用 | 9,566,984.68 | 10,103,976.78 | 9,934,726.98 |
| 管理费用 | 16,690,168.38 | 14,467,757.97 | 18,533,751.46 |
| 财务费用 | 1,825,495.84 | 2,673,472.08 | 7,364,202.81 |
| 资产减值损失 | 16,482,053.57 | 32,296,234.10 | 33,757,443.29 |
| 投资净收益 | 60.28 | | -276,358.98 |
| 其他收益 | | | 41,920.04 |
| 营业利润 | 64,844,884.24 | 34,619,322.55 | 31,659,230.80 |
| 加：营业外收入 | 109,637.22 | 332,667.58 | 62,247.00 |
| 减：营业外支出 | 42,286.78 | 150,367.73 | 158,709.93 |
| 利润总额 | 64,912,234.68 | 34,801,622.40 | 31,562,767.87 |
| 减：所得税费用 | 16,571,441.69 | 8,958,404.66 | 7,191,171.14 |
| 净利润 | 48,340,792.99 | 25,843,217.74 | 24,371,596.73 |

2015年、2016年、2017年经营状况（合并报表口径）见下表：

金额单位：人民币元

| 项目 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 561,090,460.88 | 788,432,427.58 | 835,183,486.02 |
| 营业成本 | 419,756,306.52 | 618,633,760.14 | 675,006,401.15 |
| 营业税金及附加 | 12,026,878.18 | -13,285.70 | 1,537,638.18 |



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| 项目 | 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年度 |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 销售费用 | 9,566,984.68 | 10,103,976.78 | 10,875,628.61 |
| 管理费用 | 17,768,470.30 | 17,162,173.39 | 23,051,966.66 |
| 财务费用 | 1,827,031.05 | 8,310,597.84 | 12,204,886.22 |
| 资产减值损失 | 19,033,307.90 | 36,960,801.91 | 50,339,384.89 |
| 投资净收益 | 60.28 | | -276,358.98 |
| 其他收益 | | | 41,920.04 |
| 营业利润 | 81,111,542.53 | 97,274,403.22 | 61,933,141.37 |
| 加：营业外收入 | 109,637.52 | 332,667.58 | 62,788.52 |
| 减：营业外支出 | 42,356.96 | 152,124.71 | 166,264.61 |
| 利润总额 | 81,178,823.09 | 97,454,946.09 | 61,829,665.28 |
| 减：所得税费用 | 17,700,304.69 | 15,880,475.11 | 13,394,041.17 |
| 净利润 | 63,478,518.40 | 81,574,470.98 | 48,435,624.11 |

上表数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告：信会师厦报字[2016]第 10014 号、信会师厦报字[2017]第 10008 号、信会师厦报字[2018]第 10011 号。

被评估单位及子公司执行《企业会计准则》及相关补充规定，主要税种税率见下表：

| 公司名称 | 税率 | | | | | 备注 |
|------------------|-----------------------|---------|-------|---------|-------|-------------------------------|
| | 增值税 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 企业所得税 | |
| 浙江普天园林建筑发展有限公司 | 17%、16%、11%、10%、6%、3% | 7% | 3% | 2% | 25% | 租赁服务 17%，工程施工、苗木销售 11%，设计 6%。 |
| 浙江普天建筑市政规划设计有限公司 | 6% | 7% | 3% | 2% | 25% | |
| 东阳市普天农林科技有限公司 | 免征 | 免征 | 免征 | 免征 | 免征 | |
| 明光市普天农林有限公司 | 免征 | 免征 | 免征 | 免征 | 免征 | |
| 桐庐普天农林科技有限公司 | 免征 | 免征 | 免征 | 免征 | 免征 | |
| 包头蒙草普天园林建筑发展有限公司 | 11%、10%、6% | 7% | 3% | 2% | 15% | |
| 海宁市普兴农林科技有限公司 | 免征 | 免征 | 免征 | 免征 | 免征 | |

备注：其中 2016 年 5 月 1 日营改增之前的项目，执行 3% 的税率。

根据《财税(2018)32 号》文的规定，自 2018 年 5 月 1 日起，原适用 11% 增值税率的调整为 10%、原适用 17% 增值税率的调整为 16%。

(1)、根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条第一款“农业生产者销售的自产农产品”免征增值税的规定，公司全资子公司东阳市普天农林科技有限公



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

司、明光市普天农林有限公司及桐庐普天农林科技有限公司销售自产农产品免征增值税。

(2)、根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《企业所得税减免税管理办法（试行）》的相关规定，从事农业、林业项目的所得免征企业所得税，公司全资子公司东阳市普天农林科技有限公司、明光市普天农林有限公司及桐庐普天农林科技有限公司从事农业、林业项目的所得免征企业所得税。

(3)、根据国家税务总局公告 2015 年第 14 号的规定：一、对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中新增鼓励类产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70%以上的企业，自 2014 年 10 月 1 日起，可减按 15%税率缴纳企业所得税。公司全资子公司包头蒙草普天园林建筑发展有限公司符合国家税务总局公告 2015 年第 14 号规定的第一类、农业类第 36 条生态系统恢复与重建工作；第二十二城市基础设施建设类、第 13 条城镇园林绿化及生态小区建设，其经营所得可减按 15%税率缴纳企业所得税。

4、分公司和子公司

普天园林设有 5 个分公司，分别为：浙江普天园林建筑发展有限公司富阳分公司、浙江普天园林建筑发展有限公司重庆分公司、浙江普天园林建筑发展有限公司桐庐分公司、浙江普天园林建筑发展有限公司宁波分公司、浙江普天园林建筑发展有限公司嵊州分公司。

普天园林设立 7 家全资子公司，分别是：明光市普天农林有限公司、东阳市普天农林科技有限公司、浙江普天建筑市政规划设计有限公司、桐庐普天农林科技有限公司、包头蒙草普天园林建筑发展有限公司、海宁市普兴农林科技有限公司、浙江佳晟建筑发展有限公司。

普天园林参股 1 家公司：赤峰市普祥建筑工程有限公司，持有赤峰市普祥建筑工程有限公司 40%的股权。

5、被评估单位经营管理状况概述

浙江普天园林建筑发展有限公司（以下简称“普天园林”）成立于 1996 年，是一家集园林绿化工程、市政工程、古建筑工程、风景园林工程设计、园林信息咨询、花卉培育租赁销售于一体的综合型企业，拥有国家城市园林绿化施工壹级、风景园林



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

设计甲级、建筑工程设计甲级、城乡规划编制资质乙级和市政（道路、桥梁）专业乙级资质。公司在业界较早注重品质管理和项目全程管理, 获得了 ISO9001 系列质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证。目前是中国风景园林学会会员、浙江省风景园林学会会员及杭州市园林绿化行业协会理事单位。

公司拥有精良的施工机械, 自有多处苗木基地, 种类多、规格齐、品质优。公司从房地产景观起家, 是国内高端地产景观综合运营商, 是绿城、万科、万达、龙湖、华润、中海、中粮、远洋、越秀、凯德置地、港中旅、丰树集团等大型及国有地产商的紧密合作伙伴。普天园林承建的高端景观工程, 如杭州绿城·千岛湖度假酒店、杭州东海·闲湖城、杭州钱塘·梧桐蓝山、杭州康桥·隽维屋顶花园、宁波开元·九龙湖畔、海宁·香湖名邸、上海中海·紫御豪庭、扬州虎豹·郡王府、郑州和谐·金沙湖等多个精品项目, 先后荣获国家、省、市各级园林学会优秀工程金奖。其中扬州虎豹·郡王府项目荣获 2014 年中国风景园林学会优秀工程大金奖的行业最高荣誉!

普天园林设计力量雄厚, 先后与北京城建设计研究总院、中国美院风景建筑设计研究院、浙江农林大学园林学院、西北农林科技大学等高校团体建立了校企合作关系, 组成了强大的专家团队, 成为普天设计的高级技术咨询库, 先后设计的项目在业内享有很高的知名度。其中杭州绿城·云栖玫瑰园荣获 2013 年度浙江省优秀园林设计金奖, 杭州康桥·隽维屋顶花园荣获 2014 年度浙江省优秀园林设计银奖等奖项。

近年来, 公司立足浙江本土并积极进行异地业务拓展, 逐步进入江西、安徽、四川、甘肃、山东、郑州、西安、武汉等地, 具备较强的跨区域经营和施工管理能力。近几年, 公司运用 PPP 项目模式投资、建设与运营, 在业内具有较强的影响力, 目前已承接多个 PPP 项目, 为企业战略发展奠定了基础。与此同时, 针对公司的经营业务积极进行探索新模式:

(1) 工程施工模块: 总承包项下的分包模式探索, 以“地产+生态”理念扩展公司经营;

(2) 设计模块: “总承包”模式, 公司拥有的国家城市园林绿化施工壹级、风景园林设计甲级、建筑工程设计甲级的资质是目前园林绿化行业中少有的甲级资质的园林企业, 利用公司的资质优势, 强强联合, 进行总承包模式的深化推进, 立足浙江本土, 拓展其他区域业务。

(3) 苗木模块: “展示基地+研发中心”, 收缩现有分散的苗圃基地, 集中至海



宁苗圃基地，建立展示基地，推进苗木花卉新品种的研发。

二、评估目的

内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司根据《企业会计准则》的要求，拟对收购普天园林股权所形成的商誉在年度终了时进行减值测试，为此需要对普天园林股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估。

本次评估目的是为内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司管理层进行商誉减值测试提供普天园林股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是被评估单位全部资产和负债的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位的全部资产和负债。具体为：

| | |
|------------------|---------------------|
| 流动资产账面金额： | 1,350,287,121.96 元； |
| 非流动资产账面金额： | 89,571,714.76 元； |
| 其中：长期股权账面投资账面净额： | 42,283,641.02 元； |
| 固定资产账面净额： | 13,319,516.17 元； |
| 无形资产账面净额： | 184,747.57 元； |
| 长期待摊费用账面金额： | 2,217,354.50 元； |
| 递延所得税资产账面金额： | 31,566,455.50 元； |
| 资产合计账面金额： | 1,439,858,836.72 元； |
| 流动负债账面金额： | 981,920,718.49 元； |
| 非流动负债账面金额： | 328,799.86 元； |
| 其中：递延收益账面金额： | 328,799.86 元； |
| 负债合计账面金额： | 982,249,518.35 元； |
| 净资产账面金额： | 457,609,318.37 元。 |

（一）长期股权投资情况如下：

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 投资比例 | 帐面价值（元） |
|----|------------------|---------|------|--------------|
| 1 | 浙江普天建筑市政规划设计有限公司 | 2014年7月 | 100% | 4,840,000.00 |
| 2 | 东阳市普天农林科技有限公司 | 2014年6月 | 100% | 1,000,000.00 |
| 3 | 明光市普天农林有限公司 | 2014年9月 | 100% | 2,000,000.00 |
| 4 | 桐庐普天农林科技有限公司 | 2014年7月 | 100% | 1,000,000.00 |



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号邮编：200002
 电话：021-63391088传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 投资比例 | 帐面价值（元） |
|----|------------------|----------|------|---------------|
| 5 | 包头蒙草普天园林建筑发展有限公司 | 2015年12月 | 100% | 20,000,000.00 |
| 6 | 海宁市普兴农林科技有限公司 | 2016年12月 | 100% | 1,000,000.00 |
| 7 | 赤峰市普祥建筑工程有限公司 | 2017年4月 | 40% | 12,443,641.02 |
| | 合计 | | | 42,283,641.02 |

(二) 房屋建筑物情况如下：

| 产权证号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积（平方米） | 账面价值 |
|-------------------------|------------------------|----|----------|-----------|---------------|
| 杭房权证江移字第12144483号 | 江干区白云大厦2幢405室 | 钢砼 | 2012年12月 | 271.00 | 4,245,737.40 |
| 余房权证径移字第14359078号 | 杭州市余杭区径山镇依山郡山庄37幢37-1室 | 钢混 | 2014年12月 | 258.70 | 4,418,268.84 |
| 浙（2016）淳安县不动产权第0001779号 | 淳安县千岛湖镇千岛湖度假公寓10幢902室 | 钢混 | 2016年9月 | 91.42 | 1,519,075.08 |
| 合计 | | | | 621.12 | 10,183,081.32 |

(三) 主要构筑物情况如下：

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 单位 | 数量 | 账面净值 |
|----|--------|----|--------|----|----|------------|
| 1 | 苗圃基地大棚 | 钢构 | 2014.1 | 项 | 1 | 852,456.92 |
| | 合计 | | | | 1 | 852,456.92 |

(四) 土地使用权情况如下：

| 土地权证编号 | 土地位置 | 用地性质 | 土地用途 | 面积（M2） | 备注 |
|-------------------------|-----------------------|------|------|--------|----------------------|
| 杭江国用（2012）第017462号 | 江干区白云大厦2幢405室 | 出让 | 综合 | 24.9 | 商品房分割的土地使用权，价值包含在房屋中 |
| 杭余商国用（2014）第28660号 | 径山镇依山郡山庄37幢37-1室 | 出让 | 住宅 | 149.20 | 价值包含在商品房房屋中 |
| 浙（2016）淳安县不动产权第0001779号 | 淳安县千岛湖镇千岛湖度假公寓10幢902室 | 出让 | 住宅 | 7.21 | 商品房分割的土地使用权，价值包含在房屋中 |
| 合计 | | | | 181.31 | |

(五) 主要无形资产情况如下：

1、其他无形资产——软件

| 无形资产名称和内容 | 取得日期 | 预计使用年限 | 原始入账价值 | 账面价值 |
|-----------|------------|--------|-----------|------|
| 用友财务软件 | 2011/5/30 | 3 | 21,400.00 | |
| 用友财务软件 | 2012/1/1 | 3 | 6,800.00 | |
| 用友财务软件 | 2012/3/20 | 3 | 4,284.00 | |
| 用友财务软件加点 | 2012/9/21 | 3 | 6,480.00 | |
| 用友财务软件加点 | 2012/12/18 | 3 | 4,800.00 | |
| CAD系统 | 2012/12/31 | 3 | 40,598.29 | |
| 电子锁 | 2013/2/25 | 3 | 4,200.00 | |



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| 无形资产名称和内容 | 取得日期 | 预计使用年限 | 原始入账价值 | 账面价值 |
|------------|-----------|--------|------------|------------|
| 用友财务软件加点 | 2013/4/15 | 3 | 4,000.00 | |
| 软件 | 2013/8/1 | 3 | 19,658.12 | |
| 建文软件 | 2014/7/25 | 3 | 125,800.00 | 37,740.00 |
| 造价软件 | 2015/2/1 | 3 | 18,360.00 | 510.00 |
| 用友软件升级 | 2015/9/1 | 3 | 6,153.85 | 1,367.50 |
| 广联达软件 | 2016/7/1 | 3 | 28,717.94 | 14,358.97 |
| 微软办公软件 | 2016/7/1 | 3 | 13,205.13 | 6,602.56 |
| 广联达软件 | 2016/8/1 | 3 | 4,461.54 | 2,354.70 |
| 广联达软件 | 2016/11/1 | 3 | 4,700.85 | 2,872.74 |
| 广联达软件 | 2016/11/1 | 3 | 4,615.38 | 2,820.51 |
| 广联达软件 | 2016/12/2 | 3 | 2,564.10 | 1,638.17 |
| 北京盈建科软件 | 2017/8/1 | 3 | 57,264.96 | 49,311.51 |
| 巨匠科技软件 | 2017/8/1 | 3 | 32,136.75 | 27,673.31 |
| 广联达软件 | 2017/11/1 | 3 | 5,538.46 | 5,230.77 |
| 广联达软件（广才网） | 2017/11/1 | 3 | 2,641.51 | 2,494.76 |
| 品茗软件 | 2017/11/1 | 3 | 5,128.21 | 4,843.31 |
| 广联达软件 | 2017/12/1 | 3 | 12,820.51 | 12,464.38 |
| 绘天软件 | 2017/12/1 | 3 | 12,820.51 | 12,464.38 |
| 合计 | | | 449,150.11 | 184,747.57 |

2、未在账面反映的商标

| 序号 | 商标名称 | 注册人 | 注册号 | 核定使用商品类别 | 专用权期限 | 注册地 | 取得方式 |
|----|------|----------------|----------|----------|-----------------------|-----|------|
| 1 | PTLA | 浙江普天园林建筑发展有限公司 | 15396519 | 第44类 | 2015.11.21-2025.11.20 | 中国 | 原始取得 |
| 2 | 园商 | 浙江普天园林建筑发展有限公司 | 15581378 | 第35、44类 | 2015.12.14-2025.12.13 | 中国 | 原始取得 |
| 3 | 园易通 | 浙江普天园林建筑发展有限公司 | 15640484 | 第35、44类 | 2016.03.28-2026.03.27 | 中国 | 原始取得 |
| 4 | 普天园林 | 浙江普天园林建筑发展有限公司 | 10152801 | 第44类 | 2013.04.07-2023.04.06 | 中国 | 原始取得 |

(六) 其他主要实物资产如下：

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

| 项目 | 账面金额 | 数量 | 分布地点 | 现状、特点 |
|------|----------------|------|-----------|-------|
| 库存现金 | 189,991,544.93 | | 财务部门 | 正常流转 |
| 存货 | 161,479,108.94 | 485项 | 苗木基地、施工场所 | 正常流转 |
| 机器设备 | 92,802.42 | 82项 | 办公场所、施工场所 | 正常使用 |
| 电子设备 | 585,292.60 | 189项 | 办公场所 | 正常使用 |
| 运输设备 | 1,605,882.91 | 32项 | 办公场所、施工场所 | 正常使用 |

1、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

提供连带保证担保，向华夏银行杭州武林支行短期借款 5000 万元，至评估基准日 5000 万元尚未归还。

2、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向民生银行杭州解放支行短期借款 3000 万元，至评估基准日 3000 万元尚未归还。

3、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向宁波银行杭州城东支行短期借款 3550 万元，至评估基准日 3550 万元尚未归还。

4、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向平安银行杭州城西支行短期借款 1000 万元，至评估基准日 1000 万元尚未归还。

5、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向招商银行杭州城西支行短期借款 2000 万元，至评估基准日 2000 万元尚未归还。

6、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、王召明、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向中信银行杭州吴山支行短期借款 4990 万元，至评估基准日 4990 万元尚未归还。

7、被评估单位持有的运输车辆浙 A52931 的车辆已报废，无实物，账上未进行清理。

被评估单位除上述事项外，无其他账外有形及无形资产，亦无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。

被评估单位租赁杭州纺织机械有限公司的房屋：位于杭州市石桥路 279 号 3 号楼 B 座及附房、位于杭州市下城区北景月桂苑 17 幢 3 单元 101、102、201、202 室用作办公场所及员工宿舍；被评估单位租赁宁波倍斯特服饰有限公司位于宁波市广博丽景中心 1503 的房屋 150 平方米用作宁波分公司办公场所，上述租赁房屋租金已支付，不纳入本次评估范围。

被评估单位租赁吴其荣位于瑶琳镇桃源村经济联合社的 118.9625 亩土地用作苗木基地，土地租金已支付，不纳入本次评估范围。

被评估单位租赁孙亦浩位于东阳市虎鹿镇东山村上安头茶山 350 亩林地用作苗木



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

基地，土地租金已支付，不纳入本次评估范围。

被评估单位租赁海宁市马桥街道民胜股份经济合作社位于民胜村的集体土地 259 亩用作苗木基地，土地租金已支付，不纳入本次评估范围。

被评估单位租赁牛维金位于安徽省明光市张八岭镇张八岭村毛冲山 118 亩林地用作苗木基地，土地租金已支付，不纳入本次评估范围。

被评估单位租赁方洪超位于安徽省明光市张八岭镇岭西村竹园章对面山 165 亩林地用作苗木基地，土地租金已支付，不纳入本次评估范围。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人根据本次评估目的确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《房地产估价规范》；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《以财务报告为目的的评估指南》；
- 14、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
- 15、《企业会计准则第8号-资产减值测试》。

（四）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照；
- 2、“2014年1月16日”股东会决议；
- 3、被评估单位股权转让协议；
- 4、长期投资单位法人营业执照、章程、评估基准日审定报表复印件；
- 5、房屋权证：杭房权证江移字第12144483号、余房权证径移字第14359078号、浙（2016）淳安县不动产权第0001779号；
- 6、土地使用权证：杭江国用（2012）第017462号、杭余商国用（2014）第28660号；
- 7、车辆行驶证：浙A3A635、浙AD938L、浙A1593C、浙AU223B、浙AG519N、浙AH1Y91、浙AH2Y06、浙A800CX、浙A033DY、浙A183EM、浙A819FX、浙A311HB、浙A666LF、浙A229MQ、浙A193BW、浙A113PG、浙A119XF、浙A1WM66、浙A8VJ00、浙AQ2U39、浙ATOX90、浙ABD170、浙ABD23、浙AQ6W25、浙AJ52A2、浙ANP623、浙A1F333、浙A4H686、浙A6S132、浙A2S288、蒙AJT623、蒙B88830、蒙B88881、蒙B99660、浙ACP621；
- 8、房屋租赁合同；
- 9、各项资质证书；
- 10、农村土地承包经营权流转合同；
- 11、其他有关产权证明。



（五）取价依据

- 1、《资产评估常用资料与参数手册》；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存、贷款利率；
- 3、被评估单位 2015 年度、2016 年度、评估基准日审计报告（信会师厦报字[2016]第 10014 号、信会师厦报字[2017]第 10008 号、信会师厦报字[2018]第 10011 号）；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估申报表；
- 7、委托人提供的《资产评估盈利预测表》；
- 8、委托人提供的其他与评估有关的资料；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、相关公司公开信息资料（同花顺）；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。



由于资产基础法仅从历史投入（即构建资产）角度考虑企业价值，而没有从资产的实际效率和企业运行效率角度考虑；另一方面，资产基础法往往对帐外无形资产的价值估计不全面，普天园林拥有管理理念、人才优势、客户资源等无形资产，故采用单项资产加和法可能无法完全体现企业整体价值，因此，不宜采用资产基础法。

被评估企业具有一定获利能力，未来经济效益可持续增长，对未来收入和利润状况能作出合理预测，故本项目可采用收益法。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十九条规定：注册资产评估师选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。如果前期采用的评估方法所依据的市场数据已发生重大变化而不再适用，或通过采用与前期不同的评估方法可使得评估结果更具代表性、更能反映评估对象的公允价值或特定价值时，注册资产评估师可以变更评估方法。

考虑本次评估目的，经综合分析，本次评估选取收益法评估，与前期采用的评估方法保持一致。

（三）收益法评估思路及模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其基本计算公式如下：

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

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的不参与盈利预测的长期股权投资、其他非经营性或溢余性资产、负债的价值

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

式中：



R_i ：被评估企业未来第 i 年的净现金流（自由现金流量）

R_{n+1} ：被评估企业永续期的净现金流（自由现金流量）

r ：折现率

n ：评估对象的未来预测期。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发



过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产/设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化；公司享受“农业生产者销售的自产农产品”免征增值税的政策及从事农业、林业项目的所得免征企业所得税的政策不变；

（5）公司的现金流在每个收益期的期末产生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

2、特殊假设及主要参数

（1）被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

（2）被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

（3）被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或银行借贷解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

（4）被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

（5）被评估单位在未来的经营期限内的生产经营场地按原有方式；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(6) 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

上述预测性财务信息是在管理层确定的假设的基础上编制的。管理层承诺对上述预测性财务信息的编制和列表负责。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

普天园林经审计后报表（合并口径）总资产账面价值 170,937.50 万元，总负债账面价值 115,397.94 万元，净资产账面价值 55,539.56 万元。

采用收益法评估普天园林股东全部权益价值为 76,500.00 万元。较其净资产账面价值评估增值 20,960.44 万元，增值率 37.74%。

收益现值法资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率(%) |
|---------------|------------|------|-----|--------|
| 流动资产 | 164,676.47 | | | |
| 非流动资产 | 6,261.03 | | | |
| 其中：可供出售金融资产净额 | | | | |
| 持有至到期投资净额 | | | | |
| 长期应收款净额 | | | | |
| 长期股权投资净额 | 1,244.36 | | | |
| 投资性房地产净额 | | | | |
| 固定资产净额 | 1,424.96 | | | |
| 在建工程净额 | | | | |



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率(%) |
|-----------|------------|-----------|-----------|--------|
| 工程物质净额 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 生产性生物资产净额 | | | | |
| 油气资产净额 | | | | |
| 无形资产净额 | 18.47 | | | |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉净额 | | | | |
| 长期待摊费用 | 221.74 | | | |
| 递延所得税资产 | 3,351.50 | | | |
| 其他非流动资产 | | | | |
| 资产总计 | 170,937.50 | | | |
| 流动负债 | 115,365.06 | | | |
| 非流动负债 | 32.88 | | | |
| 负债总计 | 115,397.94 | | | |
| 净资产合计 | 55,539.56 | 76,500.00 | 20,960.44 | 37.74 |

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向华夏银行杭州武林支行短期借款 5000 万元，至评估基准日 5000 万元尚未归还。

2、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向民生银行杭州解放支行短期借款 3000 万元，至评估基准日 3000 万元尚未归还。

3、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

提供连带保证担保，向宁波银行杭州城东支行短期借款 3550 万元，至评估基准日 3550 万元尚未归还。

4、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向平安银行杭州城西支行短期借款 1000 万元，至评估基准日 1000 万元尚未归还。

5、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向招商银行杭州城西支行短期借款 2000 万元，至评估基准日 2000 万元尚未归还。

6、被评估单位由内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司、王召明、宋敏敏、李怡敏提供连带保证担保，向中信银行杭州吴山支行短期借款 4990 万元，至评估基准日 4990 万元尚未归还。

7、被评估单位持有的运输车辆浙 A52931 的车辆已报废，无实物，账上未进行清理。

8、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

9、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

10、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11、本评估报告中收益法评估结论的成立，依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过与被评估单位管理层的沟通，我们判断预测是可信的。但我们不能保证将来其完全可以按照预测计划实现；如果发生实际运行情况与预测结果不符，则必然会影响本评估报告的评估结果，提请报告使用人充分关注。

12、本评估报告对委估资产在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人计提减



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

值准备提供价值参考意见，最终判断资产是否存在减值以及具体计提减值金额，由委托人根据会计准则的规定予以确定。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2017年12月31日至2018年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年04月23日。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：张小林



资产评估师：陈琳铭



2018年04月23日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、委托人的企业法人营业执照复印件；
- 2、被评估单位的企业法人营业执照复印件；
- 3、被评估单位评估基准日股权结构资料复印件（被评估单位“2014年1月16日”股东会决议复印件）；
- 4、评估基准日审计报告复印件（信会师厦报字[2018]第10011号）；
- 5、房屋产权证：杭房权证江移字第12144483号、余房权证径移字第14359078号、浙（2016）淳安县不动产权第0001779号；；
- 6、土地使用权证：杭江国用（2012）第017462号、杭余商国用（2014）第28660号；
- 7、车辆行驶证：浙A3A635、浙AD938L、浙A1593C、浙AU223B、浙AG519N、浙AH1Y91、浙AH2Y06、浙A800CX、浙A033DY、浙A183EM、浙A819FX、浙A311HB、浙A666LF、浙A229MQ、浙A193BW、浙A113PG、浙A119XF、浙A1WM66、浙A8VJ00、浙AQ2U39、浙ATOX90、浙ABD170、浙ABD23、浙AQ6W25、浙AJ52A2、浙ANP623、浙A1F333、浙A4H686、浙A6S132、浙A2S288、蒙AJT623、蒙B88830、蒙B88881、蒙B99660、浙ACP621；
- 8、长期股权投资单位的营业执照；
- 9、委托人承诺函；
- 10、被评估单位承诺函；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、资产评估机构资格证书复印件；
- 13、评估人员资质证书复印件；
- 14、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 15、资产评估委托合同复印件。