

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
含商誉资产组可收回金额
资产评估报告

银信财报字（2019）沪第 271 号

银信资产评估有限公司

2019 年 04 月 23 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026201900274

资产评估报告名称： 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含商誉资产组可收回金额资产评估报告

资产评估报告文号： 银信财报字（2019）沪第271号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈琳铭（资产评估师）、张小林（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	24
附 件.....	25



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

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，其他任何机构和个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、产权持有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。



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

含商誉资产组可收回金额

资产评估报告

银信财报字（2019）沪第 271 号

摘 要

一、项目名称：内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司并购浙江普天园林建筑发展有限公司所形成的商誉减值测试评估项目

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）为委托人提供审计服务的注册会计师

（2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、产权持有单位（资产组所属单位）：浙江普天园林建筑发展有限公司

五、评估目的：内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司于 2014 年并购了浙江普天园林建筑发展有限公司，适用《企业会计准则第 20 号——企业合并》中关于非同一控制下企业合并的会计处理方法，将购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉，根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》要求，需确定浙江普天园林建筑发展有限公司于评估基准日包含商誉的资产组的公允价值，以判断商誉是否存在减值。

六、评估对象：浙江普天园林建筑发展有限公司于评估基准日包含商誉资产组的可收回金额

七、评估范围：浙江普天园林建筑发展有限公司商誉所在资产组截至评估基准日相关的资产（包含商誉）及负债

八、价值类型：可收回金额

九、评估基准日：2018 年 12 月 31 日

十、评估方法：收益法（现金流量折现模型）



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

十一、评估结论：

截止评估基准日，委托人管理层认定的浙江普天园林建筑发展有限公司商誉所在资产组考虑合并对价分摊后不包含商誉的资产账面价值 4,701,032.87 元，负债账面价值 0.00 元，全部商誉账面价值 209,604,330.33 元，包含全部商誉的资产组账面价值为 214,305,363.20 元，我们采用现金流量折现模型计算的浙江普天园林建筑发展有限公司包含全部商誉的资产组的公允价值为 4,660,000.00 元。

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

含商誉资产组可收回金额

资产评估报告

银信财报字（2019）沪第 271 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，采用收益法中的现金流量折现模型，按照必要的评估程序，对浙江普天园林建筑发展有限公司于评估基准日包含商誉资产组的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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 万人民币	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；沙地及沙漠治理、荒漠化治理、盐碱地治理、湿地治理、土壤修复、矿山修复、道路边坡治理、废弃地修复、草原修复、造林和更新、规划管理、游览景区管理、自有房屋租赁、物业管理。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

1、为委托人提供审计服务的注册会计师；



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

2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 产权持有单位（资产组所属单位）

1、产权持有单位概况

产权持有单位名称：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	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、水利工程、环保工程、室内外装饰工程、建筑幕墙工程、照明工程，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。		

注：内容摘自企业营业执照，经查企业信息公示系统确核。

2、产权持有单位股权结构

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	1996.5.17	10	货币
宋敏敏	45	1996.5.17	90	货币
合计	50		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	1264.8		37.68	货币
李怡敏	843.2		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、产权持有单位历史财务资料



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

(1) 产权持有单位普天园林单体口径资产负债状况、经营状况

资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总计	1,181,932,491.41	1,439,858,836.72	1,546,241,373.24
负债合计	748,694,769.77	982,249,518.35	988,560,464.45
所有者权益合计	433,237,721.64	457,609,318.37	557,680,908.79

经营状况见下表：

单位：元

项目	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入	669,177,184.42	662,631,899.96	545,961,292.52
营业成本	575,854,069.64	560,177,580.50	444,876,924.05
营业税金及附加	-837,648.70	970,525.18	1,088,211.14
销售费用	10,103,976.78	9,934,726.98	13,477,383.24
管理费用	14,467,757.97	18,533,751.46	29,739,314.53
财务费用	2,673,472.08	7,364,202.81	18,578,440.11
资产减值损失	32,296,234.10	33,757,443.29	16,164,208.53
投资净收益		-276,358.98	82,763,840.34
其他收益		41,920.04	27,920.04
资产处置收益			
营业利润	34,619,322.55	31,659,230.80	104,828,571.30
加：营业外收入	332,667.58	62,247.00	3,199,609.70
减：营业外支出	150,367.73	158,709.93	141,407.50
利润总额	34,801,622.40	31,562,767.87	107,886,773.50
减：所得税费用	8,958,404.66	7,191,171.14	7,815,183.08
净利润	25,843,217.74	24,371,596.73	100,071,590.42

(2) 产权持有单位普天园林合并口径资产负债状况、经营状况

资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总计	1,258,616,686.71	1,709,375,024.37	1,637,040,201.86
负债合计	751,656,752.10	1,153,979,465.65	1,075,919,366.32
所有者权益合计	506,959,934.61	555,395,558.72	561,120,835.54



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

经营状况见下表：

单位：元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	788,432,427.58	835,183,486.02	559,973,902.71
营业成本	618,633,760.14	675,006,401.15	457,229,397.79
营业税金及附加	-13,285.70	1,537,638.18	1,174,951.66
销售费用	10,103,976.78	10,875,628.61	18,593,033.07
管理费用	17,162,173.39	23,051,966.66	33,365,405.27
财务费用	8,310,597.84	12,204,886.22	18,723,913.35
资产减值损失	36,960,801.91	50,339,384.89	25,423,926.20
投资净收益		-276,358.98	3,927,368.71
其他收益		41,920.04	
公允价值变动收益			-10,763.70
营业利润	97,274,403.22	61,933,141.37	9,379,880.38
加：营业外收入	332,667.58	62,788.52	3,379,815.35
减：营业外支出	152,124.71	166,264.61	275,720.39
利润总额	97,454,946.09	61,829,665.28	12,483,975.34
减：所得税费用	15,880,475.11	13,394,041.17	6,786,618.56
净利润	81,574,470.98	48,435,624.11	5,697,356.78

上表 2016-2017 年立信会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计报告：信会师厦报字[2017]第 10008 号、信会师厦报字[2018]第 10011 号。2018 年资产、负债数据摘自企业提供的经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计调整后的财务报表。

产权持有单位及子公司执行《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	16%、13%、10%、9%、6%	7%	3%	2%	25%	租赁服务 16%，工程施工、苗木销售 9%，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	
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	



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

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	9%、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	
浙江佳晟建筑发展有限公司	10%、9%				25%	

(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司、桐庐普天农林科技有限公司、海宁市普兴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、桐庐普天农林科技有限公司、海宁市普兴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 2 个分公司，分别为：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宁波分公司。

普天园林设立 6 家全资子公司，分别是：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 2 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。台州市两口两路景观建设有限公司，持有台州市两口两路景观建设有限公司 40%的股权。新设立的台州市两口两路景观建设有限公司这为椒江区“两口



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

“两路一都”城市形象提升项目之绿化景观提升工程设立的项目公司。

5、产权持有单位经营管理状况概述

浙江普天园林建筑发展有限公司成立于一九九六年五月，注册资金为壹亿伍仟万元，是上市公司蒙草生态（证券代码：300355）的控股企业。

公司现拥有市政公用工程施工总承包壹级、国家园林绿化施工壹级资质（原）、建筑工程施工总承包叁级、风景园林设计甲级、建筑工程设计甲级，城乡规划编制乙级，是国内园林景观领域知名企业、浙江省园林行业重点设计/施工骨干企业，国内高端地产景观（设计&施工）综合运营商。

工程施工模块：以“地产+生态”理念扩展公司经营。

公司从房地产景观起家，是国内高端地产景观综合运营商，普天园林是绿城、万达、万科、中海、中粮、龙湖、华润、金地、远洋、越秀等大型国有地产商的紧密合作伙伴。近年主要与高端和大型房企开展合作，与绿城、万科、开元、中海、中粮、华润、远洋、金地和越秀等知名企业建立了良好的合作关系。

目前业务遍布全国各地，目前主要分布在江浙沪、江西、河南、湖南、陕西、内蒙等多个省份。

(2)、设计模块：“总承包”模式，拥有市政公用工程施工总承包壹级、国家园林绿化施工壹级资质（原）、建筑工程施工总承包叁级、风景园林设计甲级、建筑工程设计甲级，城乡规划编制乙级，是国内园林景观领域知名企业，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。

普天设计各类设计专业人员配备齐全，现拥有国家一级注册建筑师、国家一级注册结构师，电气、给排水、暖通设备国家注册人员多名，高、中、初级职称的工程技术人员 100 余人、各类专业技术工人 150 余人，其中园林高级工程师十名，并配备了各类专业管理人才。各类设计业务遍布全国各地，主要在浙江地区、安徽地区、江苏地区等。

(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。

6、委托人和产权持有单位之间的关系

委托人系产权持有单位的控股股东。

二、评估目的

内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司于 2014 年并购了浙江普天园林建筑发



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

展有限公司，适用《企业会计准则第 20 号——企业合并》中关于非同一控制下企业合并的会计处理方法，将购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉，根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》要求，需确定浙江普天园林建筑发展有限公司于评估基准日包含商誉的资产组的可收回金额，以判断商誉是否存在减值。

三、评估对象和评估范围

按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，在对商誉进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，应先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试。若包含商誉的资产组或资产组组合存在减值，应先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值；再按比例抵减其他各项资产的账面价值。按此规定，进行商誉减值测试的对象不应是商誉，而应是包含商誉的资产组或资产组组合。

因此，本次评估对象是浙江普天园林建筑发展有限公司于评估基准日包含商誉资产组的可收回金额，评估范围为包含商誉资产组的资产及负债。具体为：

固定资产：	3,139,060.88 元
在建工程	594,741.87 元
无形资产净额：	138,714.63 元
长期待摊费用净额：	828,515.49 元
商誉：	209,604,330.33 元
包含商誉资产组净额：	214,305,363.20 元

（一）商誉形成过程

内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司于 2014 年并购了浙江普天园林建筑发展有限公司，占浙江普天园林建筑发展有限公司 70% 股权，适用《企业会计准则第 20 号——企业合并》中关于非同一控制下企业合并的会计处理方法，将购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉：

单位：元

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
----	---------	---------



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	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	521,895,341.16	521,895,341.16
货币资金	9,277,595.74	9,277,595.74
应收票据	100,000.00	100,000.00
应收账款	337,661,592.96	337,661,592.96
预付款项	434,383.89	434,383.89
其他应收款	30,525,658.91	30,525,658.91
存货	115,411,516.79	115,411,516.79
其他流动资产	49,018.84	49,018.84
固定资产	10,609,772.18	10,609,772.18
生产性生物资产	211,367.22	211,367.22
无形资产	61,759.53	61,759.53
长期待摊费用	9,980,047.48	9,980,047.48
递延所得税资产	7,572,627.62	7,572,627.62
负债：	215,122,671.49	215,122,671.49
短期借款	7,300,000.00	7,300,000.00
应付款项	177,167,213.72	177,167,213.72
预收账款	249,055.49	249,055.49
应付职工薪酬	3,046,843.67	3,046,843.67
应交税费	21,898,725.22	21,898,725.22
应付利息	13,841.66	13,841.66
其他应付款	5,446,991.73	5,446,991.73
所有者权益	306,772,669.67	306,772,669.67
少数股东占比	30%	30%
减：少数股东权益	92,031,800.90	92,031,800.90
取得的净资产	214,740,868.77	214,740,868.77
合并成本	399,000,000.00	
归属于母公司的商誉	184,259,131.23	
归属于少数股东的商誉	78,968,199.10	
全部商誉	263,227,330.33	

商誉形成后，企业对其计提过减值准备 37,536,100.00 元，于评估基准日，该项商誉在内蒙古蒙草生态环境（集团）股份有限公司合并会计报表层面的账面价值为



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

146,723,031.23元,考虑归属于少数股东的商誉后全部商誉账面价值为209,604,330.33元。

(二) 商誉所在资产组的账面价值

截止评估基准日，委托人管理层认定的商誉所在资产组的账面价值情况如下：

单位：元

项目	浙江普天园林建筑发展有限公司 合并报表账面价值	考虑合并对价分摊后 账面价值
资产：	4,701,032.87	4,701,032.87
固定资产	3,139,060.88	3,139,060.88
在建工程	594,741.87	594,741.87
无形资产	138,714.63	138,714.63
长期待摊费用	828,515.49	828,515.49
负债：	0.00	0.00
资产组净资产	4,701,032.87	4,701,032.87
全部商誉	209,604,330.33	
包含商誉的资产组账面价值	214,305,363.20	

上述浙江普天园林建筑发展有限公司合并报表账面价值、考虑合并对价分摊后账面价值由企业提供。上述资产组具备独立产生现金流的能力，由商誉初始确认时的资产组发展演变而来，与商誉初始确认时的资产组是一致的。

评估范围内主要资产的账面记录情况如下：

1、账面记录的其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	分布地点	现状、特点
固定资产	3,139,060.88	企业、项目现场	在用
在建工程-土建工程	594,741.87	海宁	在建

2、无形资产-其他无形资产如下：

(1)、其他无形资产——软件

内容及名称	取得日期	法定/预计使用年限（月）	原始入帐价值	尚可使用年限	帐面价值
用友财务软件	2011/5/30	36	21,400.00		
用友财务软件	2012/1/1	36	6,800.00		
用友财务软件	2012/3/20	36	4,284.00		
用友财务软件加点	2012/9/21	36	6,480.00		
用友财务软件加点	2012/12/18	36	4,800.00		



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

内容及名称	取得日期	法定/预计使用年限（月）	原始入帐价值	尚可使用年限	帐面价值
CAD 系统	2012/12/31	36	40,598.29		
电子锁	2013/2/25	36	4,200.00		
用友财务软件加点	2013/4/15	36	4,000.00		
软件	2013/8/1	36	19,658.12		
建文软件	2014/7/25	36	125,800.00	0	12,579.96
造价软件	2015/2/1	36	18,360.00	0	
用友软件升级	2015/9/1	36	6,153.85	0	
广联达软件	2016/7/1	36	28,717.94	6	4,786.32
微软办公软件	2016/7/1	36	13,205.13	6	2,200.86
广联达软件	2016/8/1	36	4,461.54	7	867.52
广联达软件	2016/11/1	36	4,700.85	10	1,305.79
广联达软件	2016/11/1	36	4,615.38	10	1,282.05
广联达软件	2016/12/2	36	2,564.10	11	783.48
北京盈建科软软件	2017/8/1	36	57,264.96	19	30,223.17
巨匠科技软件	2017/8/1	36	32,136.75	19	16,961.06
广联达软件	2017/11/1	36	5,538.46	22	3,384.61
广联达软件（广才网）	2017/11/1	36	2,641.51	22	1,614.26
品茗软件	2017/11/1	36	5,128.21	22	3,133.91
广联达软件	2017/12/1	36	12,820.51	23	8,190.88
绘天软件	2017/12/1	36	12,820.51	23	8,190.88
CAD 系统	2018/3/15	36	59,829.06	26	43,209.88
小计			508,979.17		138,714.63

(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

(3)、未在账面反映的专利



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	名称	专利号	专利申请日	授权公告日	专利类型
1	地库顶板排水系统	ZL2014.1.0238165.2	2014.05.30	2016.12.07	发明
2	一种移动式喷灌装置	ZL2014.1.0364008.6	2014.07.29	2017.10.31	发明
3	一种地库顶板绿化堆坡的办法	ZL2014.1.0511569.4	2014.09.29	2016.06.29	发明
4	地库顶板排水系统	ZL2014.2.0289069.6	2014.05.30	2014.10.15	实用新型
5	一种移动式喷灌装置	ZL2014.2.0420060.4	2014.07.29	2014.12.10	实用新型
6	一种草坪的节水型灌溉装置	ZL2017.2.1855088.0	2017.12.26	2018.9.18	实用新型
7	一种岩质边坡生态护坡结构	ZL2017.2.1855088.0	2017.12.26	2018.9.07	实用新型
8	一种移栽树土球的保护装置	ZL2017.2.1855038.2	2017.12.26	2018.11.06	实用新型

(4)、未在账上反映的软件著作权

序号	名称	登记号	开发完成日期	专利类型
1	普天道路桩号自动标注软件 V1.0	2018SR073488	2017.12.09	软件著作权
2	普天灌木面积自动计算软件 V1.0	2018SR073170	2017.12.09	软件著作权
3	普天等高线标注软件 V1.0	2018SR073171	2017.12.09	软件著作权
4	普天乔木名称自动统计软件 V1.0	2018SR073013	2017.12.09	软件著作权
5	普天红线坐标汇总列表软件 V10	2018SR072873	2017.12.09	软件著作权
6	普天规划标准图例汇总统计表软件 V1.0	2018SR072498	2017.12.09	软件著作权
7	普天室外电气数量自动统计软件 V10	2018SR069985	2017.12.09	软件著作权
8	普天室外给排水管线数量自动统计软件 V1.0	2018SR069994	2017.12.09	软件著作权

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等其他权利状态。

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《企业会计准则第 8 号——资产减值》定义的可收回金额。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的要求，企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试，据此，在进行本次商誉减值测试时，评估基准日



确定为2018年年报日，即2018年12月31日。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）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、其他有关的法律、法规和规章制度

（二）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》
- 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、《资产评估机构业务质量控制指南》
- 8、《资产评估价值类型指导意见》
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》
- 10、《以财务报告为目的的评估指南》
- 11、《企业会计准则第8号——资产减值》
- 12、《企业会计准则第20号——企业合并》
- 13、《会计监管风险提示第8号——商誉减值》

（三）产权依据

- 1、房地产权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、评估基准日市场价格信息资料、同花顺；
- 2、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册等资料；
- 3、产权持有单位提供的盈利预测；



- 4、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的要求，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。商誉减值测试时采用的评估方法，应该充分考虑与商誉形成以及前期商誉减值测试采用的评估方法的一致性。

在估计资产的公允价值减去处置费用后的净额时，按照下列顺序进行：

- 1、应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；
- 2、不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定；
- 3、在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计；
- 4、企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

由于企业管理层对委估资产组合没有对外出售意图，不存在销售协议价格；且在公开市场上难以找寻与委估资产组合相同或相类似的交易案例，评估人员所获取的资料和信息也无法可靠估计资产组合的公允价值减去处置费用后的净额。因此，本次评估首选收益法中的现金流量折现模型进行商誉减值测试。

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。收益法的现金流量折现模型是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。



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

本次收益法评估选用现金流量折现模型：

$$\text{未来现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i—未来第 i 个收益期的预期资产组自由现金流量

F_i=息税前利润+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本增加

基于 2018 年 12 月 31 日，商誉所在资产组未来五年的收益预测如下：

单位：元

项目 \ 年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024 年及以后
一、营业总收入	553,354,531.59	554,358,248.57	554,807,342.79	554,893,862.79	554,893,862.79	554,893,862.79
其中：主营业务收入	553,354,531.59	554,358,248.57	554,807,342.79	554,893,862.79	554,893,862.79	554,893,862.79
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业总成本	489,772,361.25	503,428,723.32	491,107,436.71	491,276,183.17	491,269,861.87	491,269,861.87
其中：营业成本	449,093,271.55	449,885,116.98	450,241,286.84	450,313,098.44	450,313,098.44	450,313,098.44
其中：主营业务成本	449,093,271.55	449,885,116.98	450,241,286.84	450,313,098.44	450,313,098.44	450,313,098.44
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	1,672,966.91	1,666,086.38	1,667,687.66	1,668,212.92	1,668,212.92	1,668,212.92
销售费用	17,938,318.61	17,941,941.26	17,943,562.14	17,943,874.41	17,943,874.41	17,943,874.41
管理费用	21,067,804.18	21,100,943.30	21,222,088.48	21,344,676.10	21,344,676.10	21,344,676.10
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失		12,834,635.41	32,811.59	6,321.30	0.00	0.00
其他						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
三、营业利润	63,582,170.33	50,929,525.25	63,699,906.09	63,617,679.63	63,624,000.93	63,624,000.93
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	63,582,170.33	50,929,525.25	63,699,906.09	63,617,679.63	63,624,000.93	63,624,000.93
所得税税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%



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

项目 \ 年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024年及以后
五、所得税	15,895,542.58	12,732,381.31	15,924,976.52	15,904,419.91	15,906,000.23	15,906,000.23
六、净利润	47,686,627.75	38,197,143.93	47,774,929.57	47,713,259.72	47,718,000.70	47,718,000.70

我们分析了资产组业务所属行业的发展状态、盈利水平，没有发现其收益预测存在不合理处。

主要参数及与前期商誉减值测试的对比：

项目	本次商誉减值测试	前期商誉减值测试	说明
预测期收入平均增长率	-0.14%	0.4%	企业进入稳定期，增长率放缓
预测期平均销售毛利率	18.84%	18.23%	
预测期平均净利润率	8.26%	9.68%	
稳定期永续增长率	0.00%	0.0%	
折现率	11.4%	12.1%	
税前折现率	16.03%		
预测期	5年	5年	

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，按以下程序实施评估：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人、会计师沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位、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，指导产权持有单位清查资产、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产权持有单位有关



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

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，对不动产和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

分析产权持有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，分析产权持有单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据产权持有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

整理产权持有单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有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。



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、资产组持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，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、资产组业务所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、资产组业务所属行业的发展态势稳定，与其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、假设资产组业务将按照现有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设资产组业务按评估基准日现有的管理水平继续经营；
- 3、税收政策和执行税率无重大显著变化；
- 4、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素对资产组业务经营造成重大影响。

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



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

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

截止评估基准日，委托人管理层认定的浙江普天园林建筑发展有限公司商誉所在资产组考虑合并对价分摊后不包含商誉的资产账面价值 4,701,032.87 元，负债账面价值 0.00 元，全部商誉账面价值 209,604,330.33 元，包含全部商誉的资产组账面价值为 214,305,363.20 元，我们采用现金流量折现模型计算的浙江普天园林建筑发展有限公司包含全部商誉的资产组的公允价值为 4,660,000.00 元。

（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影响；
- 4、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

（一）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其确认；本报告以产权持有单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有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。

（二）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



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

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。

(三) 企业存在的可能影响资产组价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有单位）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。

(四) 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

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为资产评估报告载明的评估目的使用。

3、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。

4、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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019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：



资产评估师：



2019年04月23日