

天津泰达投资控股有限公司  
拟收购股权所涉及的  
天津泰达园林建设有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

华夏金信评报字[2011]205 号

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

提出报告日期：二〇一一年十月三十一日

# 目 录

| 内 容                                 | 页 码 |
|-------------------------------------|-----|
| 注册资产评估师声明 .....                     | 1   |
| 资产评估报告摘要 .....                      | 2   |
| 资产评估报告正文                            |     |
| 一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况 ..... | 5   |
| 二、评估目的 .....                        | 12  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                   | 12  |
| 四、价值类型及其定义 .....                    | 13  |
| 五、评估基准日 .....                       | 13  |
| 六、评估依据 .....                        | 13  |
| 七、评估方法 .....                        | 15  |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....             | 16  |
| 九、评估假设 .....                        | 25  |
| 十、评估结论 .....                        | 26  |
| 十一、特别事项说明 .....                     | 27  |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                 | 29  |
| 十三、评估报告日 .....                      | 30  |
| 附件： .....                           | 31  |

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，本评估报告中陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；本公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位及有关当事人无任何利害关系。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在评估假设和限定条件下成立；评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

六、我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估企业相关资产价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请委托方和相关报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。恰当使用评估结论是相关报告使用者的责任。

七、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应完整使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 天津泰达投资控股有限公司 拟收购股权所涉及的 天津泰达园林建设有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2011]205 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津泰达投资控股有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用公允的资产评估方法,按照必要的评估程序,对天津泰达投资控股有限公司拟收购股权事宜所涉及的天津泰达园林建设有限公司的股东全部权益价值进行评估。评估人员依据国家有关资产评估的各项规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对委托评估的全部资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证,计算评估值等工作。对委托评估的股东全部权益价值在 2011 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

本次评估方法主要采用收益法和成本法进行评估。

## 1、采用成本法形成的评估结论

截止 2011 年 6 月 30 日,天津泰达园林建设有限公司评估前账面资产总额计人民币 30,389.31 万元,负债总额计人民币 14,199.50 万元,净资产总额计人民币 16,189.81 万元;评估后资产总额计人民币 42,694.78 万元,负债总额计人民币 14,199.50 万元,净资产计人民币 28,495.28 万元。净资产评估值与原账面值比较增加值计人民币 12,305.47 万元,增值率为 76.01 %。(评估结论详细情况见评估明细表)

## 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%       |
|-----|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|
|     |             | A         | B         | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 1   | 流动资产        | 23,504.16 | 23,767.97 | 263.81    | 1.12       |
| 2   | 非流动资产       | 6,885.15  | 18,926.81 | 12,041.66 | 174.89     |
| 3   | 其中:可供出售金融资产 |           |           |           |            |
| 4   | 持有至到期投资     |           |           |           |            |
| 5   | 长期应收款       |           |           |           |            |
| 6   | 长期股权投资      | 4,275.37  | 13,947.70 | 9,672.33  | 226.23     |
| 7   | 投资性房地产      |           |           |           |            |
| 8   | 固定资产        | 2,570.21  | 3,340.19  | 769.98    | 29.96      |
| 9   | 在建工程        |           |           |           |            |
| 10  | 工程物资        |           |           |           |            |
| 11  | 固定资产清理      |           |           |           |            |
| 12  | 生产性生物资产     |           |           |           |            |
| 13  | 油气资产        |           |           |           |            |
| 14  | 无形资产        |           | 1,638.92  | 1,638.92  |            |
| 15  | 开发支出        |           |           |           |            |
| 16  | 商誉          |           |           |           |            |
| 17  | 长期待摊费用      |           |           |           |            |
| 18  | 递延所得税资产     | 39.57     | -         | -39.57    | -100.00    |
| 19  | 其他非流动资产     |           |           |           |            |
| 20  | 资产总计        | 30,389.31 | 42,694.78 | 12,305.47 | 40.49      |
| 21  | 流动负债        | 13,626.83 | 13,626.83 | -         | -          |
| 22  | 非流动负债       | 572.67    | 572.67    |           |            |
| 23  | 负债合计        | 14,199.50 | 14,199.50 | -         | -          |
| 24  | 净资产(所有者权益)  | 16,189.81 | 28,495.28 | 12,305.47 | 76.01      |

## 2、采用收益法形成的评估结论

被评估单位 2011 年 6 月 30 日股东全部权益账面价值 16,189.81 万元,评估值为 31,518.05 万元,评估增值 15,328.24 万元,增值率为 94.68 %。

## 3、评估结论分析及最终评估结论

1) 成本法与收益法评估结果比相差 3,022.77 万元,产生差异的原因为收益法是企业整体资产获利能力的量化和现值化,充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力。

## 2) 最终评估结论的选择

经评估人员对比成本法与收益法评估结论,最终选择收益法评估结论,理由为:

1、被评估企业成立以来,一直致力于盐碱地绿化的研究工作,取得丰硕科

研成果,取得“园林绿化企业一级资质”,获得多项权威质量检验机构认证,被评估企业持有多项专利,并拥有强大的技术力量和科研攻关力量,多项专利获得“国家专利技术金奖”。这些反映企业获利能力的软实力在资产基础法评估中不能反映出来。

2、被评估企业收入规模逐年递增,盈利水平高于行业平均值,例如净资产收益率 2010 年行业平均水平为 7.40%,被评估企业为 15.60%,超额获利能力只能通过收益法评估结论才能真实反映。

3、被评估企业及所属控股及参股企业多为知识密集型或劳动技术密集型企业,获取收益的主要生产力是人,而非资产基础法中确定的资产价值,收益指标能很好的将上述价值体现出来。

4、被评估企业植根于滨海新区,发展壮大于滨海新区,有着优越的区位优势,滨海新区的未来大发展更有利于被评估企业持续发展壮大,成本法评估结论不能体现区位优势带来的企业获利能力。

综上所述,我们认为选择收益法评估结论更能反映被评估单位股东全部权益价值。

天津泰达园林建设有限公司的股东全部权益价值为 31,518.05 万元。

**特别事项披露:**

1、本次评估的房屋建筑物建筑面积共 13,077.08 平方米,其中证载建筑 6 项,建筑面积 7,123.16 平方米,无证建筑 17 项(其中包括账外盘盈房屋建筑物 9 项,建筑面积 3090.5 平方米),建筑面积 5,953.92 平方米。无证建筑的建筑面积是经过被评估企业及评估人员现场勘查核实后作为计算评估值依据的,若本次评估中的建筑面积与未来取得的房屋所有权证中载明的建筑面积不符,应以未来取得的房屋所有权证中载明建筑面积为准,同时应调整相应房屋、构筑物的评估结果。

2、本次评估的车辆包括账外盘盈车辆 19 辆,评估人员收集了车辆行驶证、登记证,上述车辆所有权人为“天津泰达园林建设有限公司”,但被评估单位未在账面核算,提请报告使用人关注。

本评估报告评估结论使用有效期限为一年,自 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论的全面情况,应认真阅读资产评估报告全文,并关注特别注意事项。

# 天津泰达投资控股有限公司 拟收购股权所涉及的 天津泰达园林建设有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

华夏金信评报字[2011]205 号

天津泰达投资控股有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津泰达投资控股有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的资产评估方法，按照必要的评估程序，对天津泰达投资控股有限公司拟收购股权事宜所涉及的天津泰达园林建设有限公司的股东全部权益价值进行评估。评估人员依据国家有关资产评估的各项规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的全部资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，计算评估值等工作。对委托评估的股东全部权益价值在 2011 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方概况

#### 1、基本情况

名 称：天津泰达投资控股有限公司

住 所：天津经济技术开发区宏达街 19 号

法人代表人姓名：刘惠文

注册资本：陆拾亿元人民币

实收资本：陆拾亿元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：以自有资金对工业、农业、基础设施开发建设、金融、保险、证券业、房地产业、交通运输业、电力、燃气、蒸汽及水的生产和供应业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、旅馆业、娱乐服务业、广告、烟酒生产制造、租赁服务业、食品加工及制造、教育、文化艺术业、广播电影电视业的投资；高新技术开发、咨询、服务、转让；各类商品、物资

供销；企业资产经营管理；纺织品、化学纤维、电子通讯设备、文化体育用品加工制造；组织所属企业开展进口贸易（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）

## 2、公司历史沿革

天津泰达投资控股有限公司的发展主要经历了两个阶段：

（1）1984年至2000年。公司前身天津经济技术开发区总公司于1984年经市政府批准成立，注册资本5亿元，1997年增资到15亿元。

（2）2001年至今。2001年12月30日，以天津经济技术开发区总公司的转制为基础框架，并统筹组合天津泰达集团有限公司、天津经济技术开发区建设集团有限公司（后更名为“天津泰达建设集团有限公司”），注册成立天津泰达投资控股有限公司。泰达控股注册资本60亿元人民币，作为开发区国有资产的授权经营单位，对区属国有资产行使所有者职能，承担保值增值的责任。

## 3、公司基本情况

天津泰达投资控股有限公司成立于2001年12月。2010年，销售收入578亿元，总资产1612亿元，主要经营领域为区域开发与房地产、公用事业、制造业、金融和现代服务业等，拥有泰达集团、泰达建设等14家全资公司，天津钢管、滨海快速、滨旅控股等25家控股公司和泰达发展、长江证券等23家参股公司，其中泰达股份、津滨发展、滨海能源、泰达物流、四环药业、滨海投资等6家为上市公司。

公司依托在天津开发区27年的建设经验，以滨海新区开发开放为契机，在天津市重点项目、滨海新区“十大战役”和天津开发区统筹发展中，弘扬“泰达”品牌，勇挑重担，攻坚克难，不断攀登新的发展高峰。在区域开发与房地产领域，在中新天津生态城、滨海旅游区、临港工业区、北塘经济区和核心城区等，以及梅江会展中心、津秦客运专线滨海站、大港中塘示范镇等市重点项目中，发挥了主力军和排头兵作用。旗下有泰达集团、泰达建设等多家房地产商，综合实力居天津首位。在埃及合作建设的苏伊士经贸区，起步区已全部建成，入驻企业达25家。在公用事业领域，承担着天津开发区水电气热等能源供应、轨道交通和市政绿化等基础设施的建设和运营，天津开发区已成为外商投资回报率最高的地区；构建了以垃圾发电、污水处理和再生水利用等为核心的循环经济体系；在滨海新区清洁能源天然气利用和生态宜居城市绿化建设等方面发挥了重要作用。在制造业领域，控股的天津钢管集团，作为国内规模最大的石油套管生产基地，效益显著提高。在金融领域，构建了以渤海银行、北方信托、渤海证券为主体的金



融发展平台，为天津市金融业发展做出了积极努力。在现代服务业领域，形成了以梅江会展中心和滨海会议中心为代表的会展业，2010 夏季达沃斯成功举办；以泰达万丽酒店、泰达国际会馆、滨海假日酒店和泰达中心酒店等为代表的酒店业；以滨海航母为代表的旅游业；以泰达物流为代表的物流服务业；以泰达足球为代表的体育文化业等；在市场竞争中彰显“泰达”品牌的价值。

公司以“资源经营”为核心战略，秉承“诚信、专业、唯实、人本、创新”的企业精神，以自然资源、社会资源和品牌资源为主要经营领域，以天津开发区和滨海新区为主要投资、经营和服务区域。

## （二）被评估单位概况

### 1.企业名称、类型与组织形式

本次评估的被评估单位为：天津泰达园林建设有限公司

注 册 号：120191000025327（5-1）

住 所：天津开发区睦宁路 26 号

营业地址：天津开发区睦宁路 26 号

法定代表人：吴树桐

注册资本：壹亿元人民币

实收资本：壹亿元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：园林绿化工程设计、施工、监理、绿地养护管理；绿地养护管理服务及盐碱地绿化研究；绿地恢复；花卉组培和苗木繁育；技术咨询；园林材料批发、零售；花卉租摆服务；劳务服务；苗木、花卉、肥料的批发兼零售。

成立日期：1990 年 12 月 10 日

营业期限：1990 年 12 月 10 日至 2023 年 12 月 10 日

### 2、公司历史沿革

（1）设立：被评估单位设立时名称为天津经济技术开发区总公司园林绿化公司，隶属天津经济技术开发区总公司，注册资本为 30000000.00 元，经济性质为国有企业。

（2）更名：根据天津经济技术开发区财政局津开财国资（2002）15 号文件批复，被评估单位的股东变更为开发区国资公司，注册资本、经济性质均未改变，同时更名为天津经济技术开发区美纶园林绿化中心。

（3）改制：2003 年 1 月 16 日，天津经济技术开发区财政局以津开财国资（2003）1 号批复同意，开发区国资公司将其持有的被评估单位 95%国有

股权转让给天津泰达股份有限公司，5%转让给天津泰达环保有限公司，同时签定了《企业整体转让协议》，被评估单位改制设立为有限责任公司，并更名为天津泰达生态环境发展有限公司。

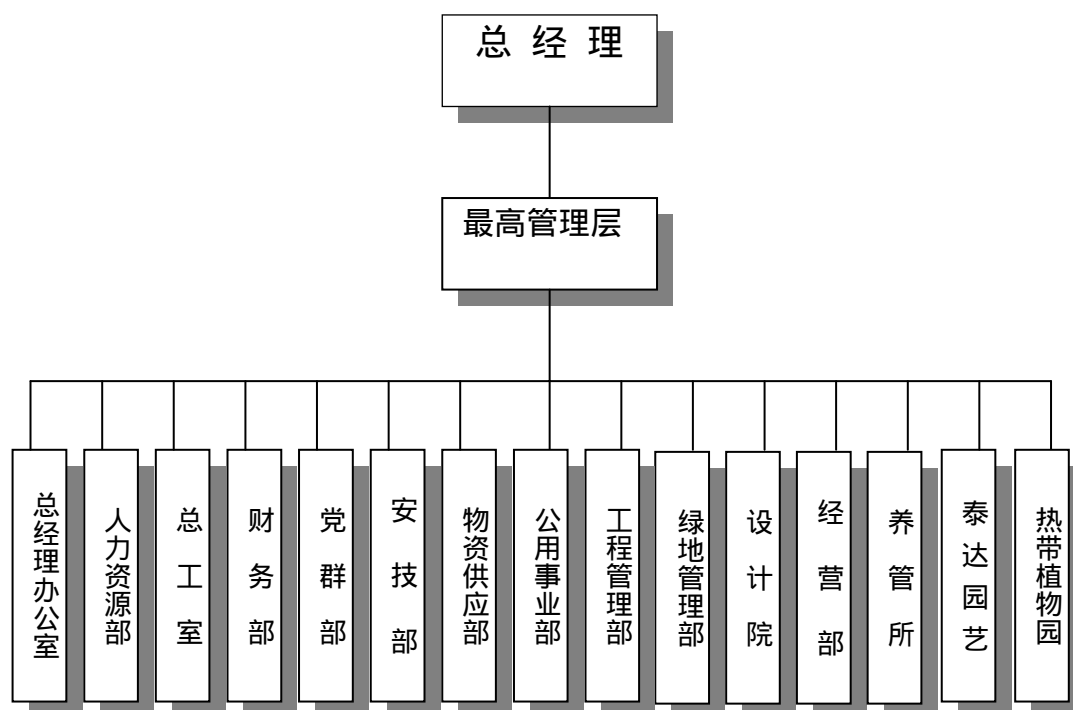
（4）增资：2004年4月8日，被评估单位将注册资本由30,000,000.00元增至为100,000,000.00元，变更前后股权构成如下表：

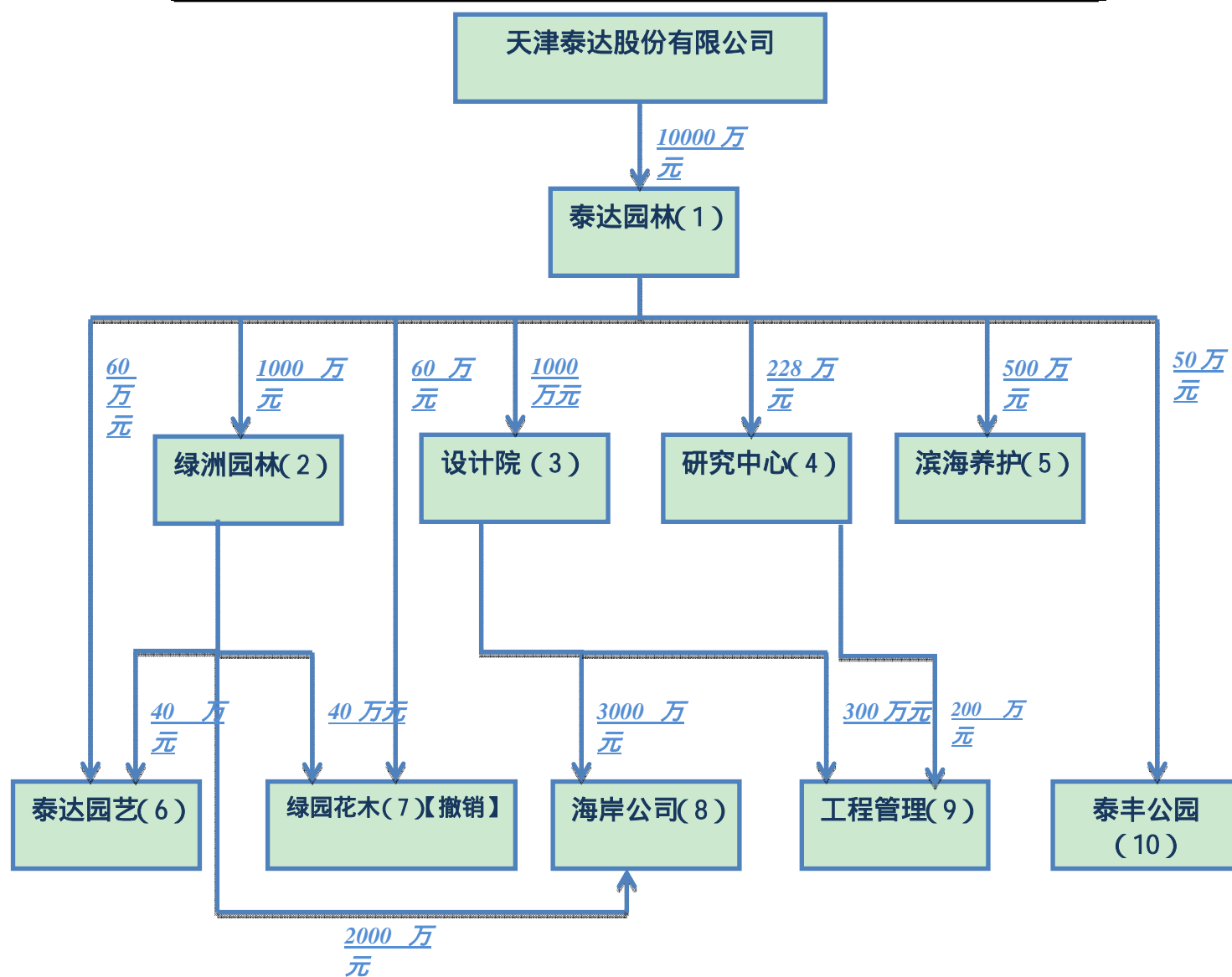
| 股东名称       | 变更前         |             | 变更后         |             |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|            | 出资额<br>(万元) | 股权比例<br>(%) | 出资额<br>(万元) | 股权比例<br>(%) |
| 天津泰达股份有限公司 | 2,850.00    | 95.00%      | 9,500.00    | 95.00%      |
| 天津泰达环保有限公司 | 150.00      | 5.00%       | 500.00      | 5.00%       |
| 合 计        | 3,000.00    | 100.00%     | 10,000.00   | 100.00%     |

（5）股权转让、更名：2008年10月28日，天津泰达环保有限公司将其持有的5%的股权计人民币500万元转让给天津泰达股份有限公司，转让后，天津泰达股份有限公司拥有100%的股权计人民币10,000万元。同时被评估单位更名为天津泰达园林建设有限公司。

### 3、组织结构及下属企业分布：

天津泰达园林建设有限公司组织结构图及投资情况一览表如下：





注：图中所示名称为简称，全称如下：

- (1) 天津泰达园林建设有限公司
- (2) 天津绿洲园林有限公司
- (3) 天津泰达园林规划设计院有限公司
- (4) 天津市泰达盐碱地绿化研究中心
- (5) 天津滨海新区绿化养护管理有限公司
- (6) 天津泰达园艺有限公司
- (7) 天津绿园花木有限公司（拟撤销）
- (8) 天津市海岸盐碱地生态绿化工程有限公司
- (9) 天津滨海绿化工程管理有限公司
- (10) 天津泰丰公园管理有限公司

#### 4、经营概况

天津泰达园林建设有限公司于 1999 年获得“国家城市园林绿化企业一级”资质，于 2001 年通过“ISO9001:2000 质量体系认证”，拥有“银行 AAA 级信用客户”资格和“安全生产资格证”。控股子公司有泰达园林设计有限公司（风景园林设计甲级资质）、天津绿洲园林有限公司（园林施工二级资质）、天津海岸盐碱地绿化工程有限公司（园林施工二级资质）和天津绿园花木公司。公司的土壤、水质、植物、肥料等分析测试的综合检验中心拥有“国家石油和化工企业质量检验机构 A 级资格认证”。

天津泰达园林建设有限公司主要从事园林绿化工程设计、施工管理、绿地养护及盐碱地绿化科研，兼营花卉和苗木繁育等业务。公司技术力量雄厚，专业配置齐全，拥有一大批高级、中级职称的技术人员和具有丰富管理经验的一级、二级项目经理及三级以上的专业技术工人。

天津泰达园林建设有限公司建立以来在盐碱地绿化事业方面孜孜追求并取得丰硕成果，拥有一批专利技术并获得“国家专利技术金奖”。多年来先后承建了“泰丰公园”、“泰达公园”、“泰达森林公园”、“泰达热带植物园”等百余项重点工程和外埠的一批绿化工程。先后荣获“全国绿化先进单位”和一批国家、市级“科技进步奖”、“科技成果推广奖”以及多项“工程施工奖”，在“护绿杯”绿地养护质量评比中连续获得“护绿杯”。被天津开发区命名为“天津开发区科普教育基地”，其所属的“泰达热带植物园”被市科协和教委联合命名为“天津市科普教育基地”。

泰达园林受开发区管委会委托，以服务盐碱地生态绿化为目标，代表政府负责公共绿地建设和管理。

公司随着开发区城市建设需要不断成长,未来三至五年仍以盐碱地绿化建设为主业,以服务开发区为主要发展目标:

1) 巩固、稳定现有业务基础,为政府提供满意的绿化设计和施工服务。立足滨海新区尽快向外扩展,进一步提高知名度,扩大影响。

2) 加强养管队伍的能力建设,创新养护管理体制,尽快建立起可复制、能推广的养管模式,要把绿地养管这张名片全覆盖到滨海新区的各个功能区。

3) 提高盐滩绿化科研水平,加快科研成果转化进程

调整研发结构,广纳人才,完成研发体系建设。完善原有的盐滩化技术路线,进一步培育自主知识产权,逐步实现盐碱地绿化科研产业化,增加核心竞争力。

5、公司近三年资产、财务及经营状况见下表

单位:人民币万元

| 项 目       | 2008年12月31日 | 2009年12月31日 | 2010年12月31日 | 2011年6月30日 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 流动资产      | 7,956.82    | 9,363.34    | 9,450.12    | 23,504.16  |
| 长期股权投资    | 3,925.37    | 4,425.37    | 4,275.37    | 4,275.37   |
| 固定资产      | 2,808.19    | 3,173.49    | 2,874.90    | 2,570.21   |
| 在建工程      | 641.06      |             |             |            |
| 无形资产及其他资产 | 18.71       | 11.38       | 20.11       | 39.57      |
| 资产总计      | 15,350.15   | 16,973.58   | 16,620.50   | 30,389.31  |
| 流动负债      | 4,528.89    | 5,204.55    | 6,410.42    | 13,626.83  |
| 长期负债      |             | 279.85      | 231.24      | 572.67     |
| 负债合计      | 4,528.89    | 5,484.40    | 6,641.66    | 14,199.50  |
| 所有者权益合计   | 10,821.26   | 11,489.18   | 9,978.84    | 16,189.81  |
| 项 目       | 2008年度      | 2009年度      | 2010年度      | 2011年1-6月  |
| 营业收入      | 20,523.73   | 40,395.43   | 44,939.06   | 47,762.15  |
| 营业利润      | 1,421.02    | 3,022.65    | 1,188.65    | 5,302.84   |
| 利润总额      | 1,777.67    | 3,404.93    | 1,180.75    | 8,305.26   |
| 净利润       | 1,662.42    | 3,264.49    | 989.66      | 7,410.97   |

被评估单位 2008 年度至 2011 年 1-6 月会计报表业经五洲松德联合会计师事务所予以审计,并分别出具了五洲松德审字(2009)0458 号、五洲松德审字(2010)1-0059 号、五洲松德审字(2011)1-0940 号审计报告和五洲松德审字(2011)1-1245 号审计报告。

#### 6、执行的会计政策

被评估单位自 2007 年 1 月 1 日开始执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的企业会计准则及应用指南。会计核算以权责发生制为原则,以历史成本为计价基础。

#### (三) 委托方与被评估单位的关系

天津泰达投资控股有限公司(委托方) 100%投资于天津泰达集团有限公司  
 33.74%投资于天津泰达股份有限公司 100%投资于天津泰达园林建设有限公司(被评估单位)。

#### （四）约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和为实现本次评估目的所涉及的天津泰达园林建设有限公司的相关股东使用，除法律法规另有规定外，不存在未经委托方允许和与评估目的无关的其他报告使用者。

## 二、评估目的

本次资产评估目的为天津泰达投资控股有限公司拟收购股权事宜所涉及的天津泰达园林建设有限公司的股东全部权益价值提供参考依据。

该经济行为的批准文件为：天津泰达投资控股有限公司津泰控总纪（2011）41号《会议纪要》，批准日期为2011年10月21日。

## 三、评估对象和评估范围

根据委托方的要求，本次评估对象为天津泰达园林建设有限公司股东全部权益价值。

本次评估资产的范围为天津泰达园林建设有限公司全部资产及负债。

委托评估的资产主要包括流动资产、长期股权投资、固定资产、流动负债及长期负债。具体范围见下表：

单位：人民币元

| 资 产 类 别        | 账 面 原 值               | 账 面 净 值               |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 流 动 资 产        | 237,679,708.85        | 235,041,621.80        |
| 非 流 动 资 产      | 97,773,747.84         | 68,851,456.93         |
| 长 期 股 权 投 资    | 42,753,668.91         | 42,753,668.91         |
| 固 定 资 产        | 54,624,365.87         | 25,702,074.96         |
| 递 延 所 得 税 资 产  | 395,713.06            | 395,713.06            |
| <b>资 产 总 计</b> | <b>335,453,456.69</b> | <b>303,893,078.73</b> |
| 流 动 负 债        | 136,268,302.62        | 136,268,302.62        |
| 非 流 动 负 债      | 5,726,666.02          | 5,726,666.02          |
| <b>负 债 总 计</b> | <b>141,994,968.64</b> | <b>141,994,968.64</b> |
| <b>净 资 产</b>   |                       | <b>161,898,110.09</b> |

上述资产和负债价值业经五洲松德联合会计师事务所予以审计，并出具了五洲松德审字（2011）1-1245号保留意见的审计报告，报告中披露如下保留意见：

（1）盘盈未在账面反映的属于贵公司产权的汽车19辆；

（2）盘点中发现9处房产未在贵公司账面列示。其中：花房4处，面积2,278.20平方米；维修用房1处，面积240.00平方米；简易暖棚1处，面积370.00

平米；传达室 1 间，面积 5.00 平米；车库 1 处，面积 128.00 平米；自行车棚 1 处，面积 69.30 平米。

被评估单位存在国有土地使用权、用友财务软件及两项专利为账外资产。

除上述资产和负债外，被评估单位无其他账外资产。

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。

根据委托方和被评估单位申报提供其拥有的所有有形资产、无形资产以及应承担的负债，我公司评估人员对被评估单位申报评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在应予申报而未申报，本公司又无能力发现的资产和负债，本评估结论将不能直接使用。

#### 四、价值类型及其定义

考虑本次业务的评估目的、市场条件和评估对象等，对市场条件和评估对象的使用并无特别限制和要求，本次评估选用市场价值作为评估价值类型，具体定义如下：

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

本项目资产评估基准日为 2011 年 6 月 30 日。该评估基准日系委托方根据经济行为的性质确定的。主要从三个方面考虑：一是选择与经济行为实现日较接近的时点；二是能够取得较完整的会计核算资料；三是取得相关资料比较容易，便于评估操作。

#### 六、评估依据

（一）法律、法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》
- 2、中华人民共和国国务院(1991)第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、原国家国有资产管理局（1992）36 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 4、国务院国资委国资发产权[2006]274 号文件《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 5、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权[2007]第 40 号《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、2005 年国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

7、国资产权[2009]941 号《国务院国资委“关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知”》；

8、财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》；

9、中华人民共和国主席令第七十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修正)；

10、其他法律、法规依据。

#### (二) 准则依据

1、财政部财企(2004)20 号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

3、中国资产评估协会中评协[2004]134 号《企业价值评估指导意见(试行)》；

4、中国资产评估协会中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》；

5、中国资产评估协会中评协[2007]189 号《资产评估准则——机器设备》；

6、中国资产评估协会中评协[2007]189 号《资产评估准则——不动产》；

7、中国资产评估协会中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》；

8、中国资产评估协会中评协[2008]217 号《资产评估准则——无形资产》；

9、中国资产评估协会中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》；

10、中华人民共和国国家标准：GB/T 50291-1999《房地产估价规范》。

#### (三) 行为依据：

天津泰达投资控股有限公司津泰控总纪(2011)41 号《会议纪要》，批准日期为 2011 年 10 月 21 日。

#### (四) 权属依据

1、委托方及被评估单位企业法人营业执照；

2、委托方提供的企业国有资产产权登记证；

3、被评估单位提供的中华人民共和国机动车行驶证；

4、被评估单位提供的《房屋所有权证》(4 个)、《国有土地使用证》(4 个)、专利证书 2 个；

5、重大资产购置发票、交易合同；

6、其他有关资产产权归属的说明。



(五) 取价依据：

- 1、设备购置合同、发票及相关单据；
- 2、设备的现行市场价格信息；
- 3、天津市 2008 年《建筑工程预算基价》、《装饰装修工程预算基价》和《安装工程预算基价》；
- 4、天津市 2008 年《建设工程计价办法》、天津市 2011 年 6 月份《工程造价信息》；
- 5、国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、国家环境保护局关于《汽车报废标准》的通知(国经贸资[1997]456 号)；
- 6、国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2001]1202 号)；
- 7、公安部《关于实施〈关于调整汽车报废标准若干规定的通知〉有关问题的通知》(公交管[2001]2 号)；
- 8、被评估单位前三年和评估基准日会计报表及审计报告；
- 9、评估人员了解和搜集的其他有关资料；
- 10、国家有关资产评估政策、规定。

(六) 其他资料

- 1、被评估单位提供的各项资产清查评估明细表；
- 2、被评估单位提供的与资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

依据现行资产评估制度的有关规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务可采用收益法、市场法和成本法三种方法。

(一) 收益法简介

企业价值评估中的收益法,是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基本公式为：

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

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

$C_i$  :被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

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

式中：

$R_i$  :被评估企业未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）

$r$  :折现率

$n$  :评估对象的未来预测期。

## （二）市场法简介

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路和选取依据。

## （三）成本法简介

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其基本计算公式为：

评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

## （四）评估方法的选择

由于在市场上不能找到与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，故本次评估不宜采用市场法。

本次评估方法分别采用成本法和收益法进行评估。

# 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于 2011 年 9 月 20 日正式进入企业，开始评估工作，2011 年 10 月 31 日出具评估报告。具体过程如下：

## （一）明确评估业务基本事项

了解委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

## （二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托方签署资产评估业务约定书。

### （三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导被评估单位清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

### （五）收集评估资料；

注册资产评估师要求委托方或者被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方或者被评估单位所提供的资料进行审核验证；通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

### （六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

## 成本法评估过程

### 1、流动资产的评估

（1）货币资金，本次评估的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对现金的评估：评估人员将现金日记账余额与总账余额核对，经实地监盘，编制库存现金盘点表，以核实无误后的账面值确定评估值；对银行存款及其他货币资金的评估，评估人员首先将银行存款日记账余额与总账、对账单核对，复核企业编制的银行存款余额调节表，对大额的银行存款进行函证，以核实无误后的账面值作为评估值。对其他货币资金按照被评估单位提供银行存款各户余额、银行存款开户行及账号，并向被评估单位索取评估基准日各开户行的银行对账单及银行存款余额调节表，核对了银行存款的账面数，对大额银行存款进行函证，以核实无误的账面值作为评估值。

（2）应收账款，评估人员首先对申报的应收款项与有关总账、明细账进行核实，然后具体了解和分析每笔业务发生的时间、业务内容、款项数额、业务往

来和企业对应收款项的管理情况，并对余额较大的债务单位进行函证。在核实账面值无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对计提的坏账准备考虑大部分应收账款账龄较短，发生坏账机率较小，故评估值确定为零。

（3）预付账款，本次评估的预付账款为货款，评估人员首先对申报的预付账款与有关总账、明细账进行核实，具体了解和分析每笔业务发生的时间、业务内容、款项数额、业务往来。对于能够收回相应货物和获取相应劳务的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）应收股利，本次评估的应收股利为应收天津泰达园艺有限公司等 5 家下属企业的 2010 年间的股利。评估人员根据被评估单位提供的清查评估申报表进行核实，并将清查评估申报表与账面记录核对，索取了相关资料，以经核实的审计后账面值确定为评估值。

#### （5）其他应收款

本次评估申报的其他应收款共 97 户，业务内容主要为借款、往来款备用金及保证金等。评估人员首先对申报的其他应收款与有关总账、明细账进行核实，了解欠款内容、时间、金额、未能及时收回的原因等情况并分析、评价，对是否能够收回的可能性作出判断，对大额款项进行函证。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对计提的坏账准备考虑大部分其他应收款账龄较短，发生坏账机率较小，故评估值确定为零。

#### （6）存货

本次评估的存货为在库周转材料，主要包括花盆及办公用品等。

评估人员根据被评估单位提供的清查评估申报表，核实在库周转材料的账面值，对在库周转材料进行抽盘，同时现场勘察在库周转材料的仓储情况、质量状况。经了解，在库周转材料的使用较频繁，大部分为近期购入，其账面值接近市场价格，故以核实后的数量及账面单价确定评估价值。

### 2、非流动资产的评估

#### （1）长期股权投资

长期股权投资，具体内容如下表：

| 序号 | 被投资单位名称       | 投资日期        | 投资比例<br>% | 账面值（元）        | 备注   |
|----|---------------|-------------|-----------|---------------|------|
| 1  | 天津泰达园林设计院有限公司 | 1993 年 10 月 | 100%      | 10,354,161.94 | 整体评估 |
| 2  | 天津绿洲园林有限公司    | 1999 年 4 月  | 100%      | 10,536,506.97 | 整体评估 |
| 3  | 天津绿园花木有限公司    | 2004 年 4 月  | 90%       | 900,000.00    | 拟撤销  |

|     |                  |             |      |               |      |
|-----|------------------|-------------|------|---------------|------|
| 4   | 天津市泰达盐碱地绿化研究中心   | 2000 年 3 月  | 100% | 2,280,000.00  | 整体评估 |
| 5   | 天津泰达园艺有限公司       | 2000 年 5 月  | 60%  | 600,000.00    | 整体评估 |
| 6   | 天津滨海新区绿化养护管理有限公司 | 2009 年 4 月  | 100% | 5,000,000.00  | 整体评估 |
| 7   | 天津泰丰公园管理有限公司     | 2010 年 12 月 | 100% | 500,000.00    | 新成立  |
| 8   | 海南西秀海景园实业有限公司    | 1999 年 10 月 | 4.5% | 11,583,000.00 |      |
| 9   | 南京泰新工程建设有限公司     | 2006 年 5 月  | 10%  | 1,000,000.00  |      |
| 合 计 |                  |             |      | 42,753,668.91 |      |

评估人员根据本次评估目的,对评估范围内的长期投资按照规定的方法、程序进行了清查核实,了解了投资的形成过程、投资金额、投资比例、被投资单位的经营现状等情况,收集了被投资单位的验资报告、公司章程、营业执照、基准日审计报告或会计报表等资料。对进行整体评估的被评估单位,按评估后的净资产价值及投资比例确定评估价值;对非控股的被评估单位,按其评估基准日所有者权益价值及投资比例确定评估价值。

## (2) 固定资产的评估

本次评估的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。

### 房屋建筑物

房屋建筑物类资产分别坐落在天津开发区第十一大街南、洞庭路西、睦宁路 26 号及睦宁路 39 号四处。建筑面积共 13,077.08 平方米,其中证载建筑 6 项,建筑面积 7,123.16 平方米,无证建筑 17 项,建筑面积 5,953.92 平方米(盘盈 9 项,建筑面积 3,090.50 平方米)。

通过检查原始入账凭证及其在固定资产明细账中的记录,了解房屋建筑物账面原值的形成过程,在了解账面原值的形成过程和主要构成的基础上,评估人员搜集到的部分建筑工程预算书、建筑安装合同和部分房屋建筑物的施工图纸等资料与评估申报表、房屋产权证、场区平面图、施工图逐项核对以确定房屋建筑物的面积、结构和具体的权属范围。

通过上述对权属、账面价值构成、工程预算、施工图纸等资料的审核,评估人员已经对被评估单位的房屋建筑物有了较深刻的了解,随后逐项进行现场实物勘察、核对,根据本次特定的评估目的,考虑其适应条件,对房屋建筑物采用重置成本法进行了评估。

### 重置全价的确定

工程技术人员根据所搜集的类似建筑物建安造价,工程地质勘察报告和搜集到的被评估房屋建筑物的施工图纸、预算件,建筑安装合同等资料,采用分析对比的方法估算被评估房屋建筑物的工程量,以 2008 年《天津市建筑工程预算基

价》、《天津市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》、天津市建设工程计价办法《DBD 29- 001- 2008》和2011年6月天津市建设工程定额管理研究站、天津市建设工程造价管理协会提供的《建筑工程造价指数》为依据，确定土建工程造价和安装工程造价，最后计算出重置全价：

计算公式：重置全价 = 工程造价+前期费用及其它费用+建设单位管理费+资金成本

土建工程造价计算过程。工程技术人员按照核定的工程量和2008年天津市建筑工程预算基价计算出项目预算基价、利润。按照天津建设工程定额站造价信息中心发布的建筑工程造价指数计算出差价。最后确定土建工程含税造价。

安装工程造价计算。根据2008年天津市设备安装工程预算基价计算出项目预算基价、费用、利润，再按照天津市建设工程定额站造价信息中心发布的设备安装工程造价指数计算出差价，最后确定设备安装工程造价。

前期费用。按照规定的勘察设计的费、招投标管理费、规划管理费、合同审查费、工程监理费计算确定。

建设单位管理费按工程造价的 2% 计取。

资金成本。假设资金在建筑物的建设期内均匀投入的前提下计算资金利息，利率按一年期定期贷款利率 6.31% 计取。

### 成新率的确定

评估人员根据企业提供的房屋建筑物评估申报表、厂区平面图及房屋建筑物图纸等资料，对被评估房屋建筑物进行了现场逐项勘察、核实。工程技术人员向企业领勘人详细询问有关房屋建筑物的结构、基础、施工单位、施工时间、竣工后使用、维修及改造、扩建等情况，同时对地基、屋面、地面内外墙粉饰、水电暖设备进行重点察勘，察勘后写出较详细的现场作业报告，并采用定量、定性分析的方法确定各部位的技术参数，计算出成新率。

本次评估采用的成新率是由完损等级打分法计算的成新率和耐用年限法计算的成新率组成的综合成新率，即工程技术人员依据房屋建筑物使用年限结合实地勘察情况，考虑使用环境、结构功能、受力状况、施工质量、维修状况，采取定量、定性分析的方法，确定各部位的技术参数，通过计算综合确定其成新率，其公式是：

综合成新率 = 完损等级打分值 × 60% + 耐用年限法 × 40%

### 评估值的确定

以上述计算的重置全价 × 成新率即为评估值

机器设备及电子设备

本次评估的机器设备共 1223 台套，主要包括起草坪机、割草机及空调等；电子设备共 228 台套，主要包括计算机、笔记本电脑及打印机等。

目前大部分设备完好在用，使用、维护、保养情况正常。

评估人员根据被评估单位提供的机器设备和电子设备清单，通过市场询价以同类型机器设备和电子设备的现行市场价格为基础，区别各类设备不同性质分别考虑运输费、安装调试费等必要费用确定重置全价；对部分无法询价的设备，采用“比准价”确定重置成本；对于进口设备，以进口外币值为依据，考虑进口设备所需的各项费用确定重置价。通过对各项设备进行现场勘察、评定，根据设备的技术性能，实际使用年限和设备维修保养情况，确定成新率，对于计量设备以现场成新率代替综合成新率、电子设备以理论成新率代替综合成新率，并计算出各项机器设备和电子设备的评估净值。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{技术鉴定成新率} \times 60\% + \text{耐用年限法成新率} \times 40\%$$

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

#### 车辆

本次评估的共 72 辆，主要包括洒水车及帕萨特、桑塔纳等轿车。评估人员根据被评估单位提供车辆清单，通过对市场上相同品牌、规格、型号的车辆进行询价，对于淘汰升级车辆，使用“比准价”取得现行市价，加上合理的车辆购置税和其他费用等，确定重置全价，采用年限法及行驶里程法，并根据“孰低原则”确定理论成新率，与现场勘察成新率加权确定成新率，计算评估净值。

### (3) 无形资产

无形资产无账面价值。经现场勘查了解到，被评估单位存在土地使用权、用友财务软件。具体评估如下：

#### 1) 土地使用权的评估

土地使用权具体内容如下表：

| 序号 | 土地权证编号             | 土地位置        | 取得日期      | 地权属性 | 使用权类型 | 土地用途     | 准用年限 | 开发程度 | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------------|-------------|-----------|------|-------|----------|------|------|---------------------|
| 1  | 开单国用(2008)第 0075 号 | 11 大街南、洞庭路西 | 2008.6.19 | 国有土地 | 划拨用地  | 瞻仰景观休闲用地 | 无限期  | 七通一平 | 10,896.98           |
| 2  | 开单国用(2008)         | 洞庭路西        | 2008.6.19 | 国有   | 划拨用   |          | 无限期  | 七通一平 | 1,311.08            |

|   |                    |             |           |      |      |          |     |      |           |
|---|--------------------|-------------|-----------|------|------|----------|-----|------|-----------|
|   | 第 0078 号           |             |           | 土地   | 地    |          |     |      |           |
| 3 | 开单国用(2008)第 0076 号 | 开发区睦宁路 26 号 | 2008.6.19 | 国有土地 | 划拨用地 | 公共基础设施用地 | 无限期 | 七通一平 | 15,000.53 |
| 4 | 开单国用(2008)第 0077 号 | 开发区睦宁路 39 号 | 2008.6.19 | 国有土地 | 划拨用地 |          | 无限期 | 七通一平 | 5,799.80  |
|   | 合 计                |             |           |      |      |          |     |      | 33,008.39 |

评估人员在了解用地性质的基础上,结合该宗地所处的地理位置,本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法确定评估价值。

基准地价系数修正法:以天津市土地级别基准地价为基础,根据宗地的具体情况,考虑交通条件、基础设施条件、集聚效应、宗地条件等个别因素以及年限因素进行分析修正,确定各宗地土地使用权价值。具体公式:

评估值=修正后平方米基准地价×委估宗地使用面积×区域因素修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×土地开发程度修正系数×出让年限修正系数

成本逼近法就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

成本法逼近的计算公式为:

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+开发利润+政府净收益

将上述两种方法计算的结果取其算术平均值作为土地使用权的评估值。

## 2) 其他无形资产--财务软件的评估

被评估单位的财务软件为用友财务软件,截止评估基准日安装了财务处理系统、电子报表系统及固定资产系统三个模块,该套软件为升级后最新版本,经市场询价,按现行的市场价格确定评估价值。

## (4) 递延所得税资产

递延所得税资产为由于会计制度与税法在计算收入、费用和损失时,存在时间上的差异,而产生的本期影响所得税的金额。本次评估的递延所得税资产为计提坏账准备形成的影响所得税的金额。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对,其次查询企业适用的所得税政策和执行的会计制度,核实引起时间性差异的真实性、准确性。本次评估对坏账准备评估为零,所对应计提的递延所得税资产评估为零。

## 3、各项负债的评估

本次评估的负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和其他非流动负债。评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实,此次评估以核实后的账面值,根据评估目的实现后的被评估单位



实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

### 收益法评估过程

#### (1) 评估思路

本次评估采用未来收益折现法,估算出企业的经营活动整体价值,经扣减付息债务价值,再加上未纳入收益预测范围的溢余及非经营性资产、负债的净值,得出企业的股东全部权益价值。计算公式如下:

企业股东全部权益价值 = 企业经营活动整体价值 - 经营活动付息债务价值 + 溢余资产及非经营性资产、负债净值

#### (2) 经营活动整体价值收益法评估模型及评估参数说明

本次对企业经营活动整体价值的评估选用无限年期模型,具体计算是将持续经营的收益预测分为“可明确预测期间”与“可明确预测期后”前后两段,并将前段最后一年的收益经调整后作为后段各年的年金收益,将企业前后两段收益现值加在一起便构成企业的经营获得整体价值。计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_6}{r(1+r)^n}$$

P—企业的经营性资产收益现值

$R_i$  ( $i=1-5$ ) —企业未来五年的年收益

$R_6$ —企业第六年开始到未来永续的年收益

r—折现率

#### 预期收益

本次评估选用企业自由现金流量作为预期收益。企业自由现金流量是指归属于包括股东和付息债务人在内所有投资者的现金流量,其计算公式为:

自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除所得税影响后) - 资本性支出 - 净营运资金增加额

#### 折现率(r)

与企业自由现金流量对应的折现率为加权平均资本成本(WACC),基本公式:

$$WACC = R_e \times E/(D+E) + R_d \times D/(D+E) \times (1-T)$$

其中:

WACC : 加权平均总资本回报率;

$E/(D+E)$ : 根据被评估企业目标资本结构估算的股权比率;

$R_e$ : 股权期望回报率;

$D/(D+E)$ : 根据被评估企业目标资本结构估算的债权比率;

$R_d$ : 债权期望回报率;

$r$  : 被评估企业适用所得税率。

#### 明确的预测期

根据被评估单位经营情况,预计未来五年内销售收入将稳定增长,在2016年收入、成本及各项费用等基本稳定,预计被评估单位在2017年企业经营进入现金流稳定永续期。

#### 收益年限的确定

本次评估假设被评估单位的经营期限到期后续期经营,收益年限设定为永续年期。

被评估企业的经营性资产收益现值为 16,941.57 万元。

#### (3) 经营活动付息债务价值

被评估单位经营活动付息债务账面值为零。

#### (4) 非经营性资产价值及溢余资产价值的评估

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的,包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产,第一类资产不产生利润,第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。

经分析被评估单位的溢余资产为其他应收款----借款 2,933.32 万元;非经营性资产包括:长期股权投资 13,947.70 万元,应收股利 2,656.52 万元;非经营性负债为应付股利 1,200 万元、其他应付款----借款 3,761.04 万元。

#### (5) 评估结果

收益法评估结果:

股东全部权益价值

$$\begin{aligned} &=16,941.57+2,933.32+13,947.70+2,656.52-1,200.00-3,761.04 \\ &=31,518.05 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

被评估单位 2011 年 6 月 30 日股东全部权益账面价值 16,189.81 万元,评估值为 31,518.05 万元,评估增值 15,328.24 万元,增值率为 94.68 %。

#### (七) 编制和提交评估报告

注册资产评估师根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告,评估机构依据法律、法规和资产评估准则及内部质量控制制度对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

提交正式评估报告前,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后,由注册资产评估师所在评估机构出具评估报告并按业

务约定书的要求向委托方提交评估报告。

## 九、评估假设

(一) 交易假设：本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 公开市场假设：本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

(三) 持续经营假设：本评估报告假设被评估单位作为经营主体，处于正常经营状态，并将在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。

(四) 真实性假设：本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

(五) 评估程序的假设：本评估报告为履行详细的现场调查或无法履行现场勘查、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料，对其状态、资料真实性的假设如下：

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的，但本公司对这些信息资料的真实性不做任何保证。

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定天津泰达园林建设有限公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

4、公司各年度的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大核心专业人员流失问题。

5、假定天津泰达园林建设有限公司负责任的履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

6、假设天津泰达园林建设有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

9、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

## 十、评估结论

### 1、采用成本法形成的评估结论

截止 2011 年 6 月 30 日,天津泰达园林建设有限公司评估前账面资产总额计人民币 30,389.31 万元,负债总额计人民币 14,199.50 万元,净资产总额计人民币 16,189.81 万元;评估后资产总额计人民币 42,694.78 万元,负债总额计人民币 14,199.50 万元,净资产计人民币 28,495.28 万元。净资产评估值与原账面值比较增加值计人民币 12,305.47 万元,增值率为 76.01 %。(评估结论详细情况见评估明细表)

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%       |
|-----|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|
|     |             | A         | B         | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 1   | 流动资产        | 23,504.16 | 23,767.97 | 263.81    | 1.12       |
| 2   | 非流动资产       | 6,885.15  | 18,926.81 | 12,041.66 | 174.89     |
| 3   | 其中:可供出售金融资产 |           |           |           |            |
| 4   | 持有至到期投资     |           |           |           |            |
| 5   | 长期应收款       |           |           |           |            |
| 6   | 长期股权投资      | 4,275.37  | 13,947.70 | 9,672.33  | 226.23     |
| 7   | 投资性房地产      |           |           |           |            |
| 8   | 固定资产        | 2,570.21  | 3,340.19  | 769.98    | 29.96      |
| 9   | 在建工程        |           |           |           |            |
| 10  | 工程物资        |           |           |           |            |
| 11  | 固定资产清理      |           |           |           |            |
| 12  | 生产性生物资产     |           |           |           |            |
| 13  | 油气资产        |           |           |           |            |
| 14  | 无形资产        |           | 1,638.92  | 1,638.92  |            |
| 15  | 开发支出        |           |           |           |            |
| 16  | 商誉          |           |           |           |            |
| 17  | 长期待摊费用      |           |           |           |            |
| 18  | 递延所得税资产     | 39.57     | -         | -39.57    | -100.00    |
| 19  | 其他非流动资产     |           |           |           |            |
| 20  | 资产总计        | 30,389.31 | 42,694.78 | 12,305.47 | 40.49      |
| 21  | 流动负债        | 13,626.83 | 13,626.83 | -         | -          |
| 22  | 非流动负债       | 572.67    | 572.67    |           |            |
| 23  | 负债合计        | 14,199.50 | 14,199.50 | -         | -          |
| 24  | 净资产(所有者权益)  | 16,189.81 | 28,495.28 | 12,305.47 | 76.01      |

## 2、采用收益法形成的评估结论

被评估单位 2011 年 6 月 30 日股东全部权益账面价值 16,189.81 万元,评估值为 31,518.05 万元,评估增值 15,328.24 万元,增值率为 94.68 %。

## 3、评估结论分析及最终评估结论

1) 成本法与收益法评估结果比相差 3,022.77 万元,产生差异的原因为收益法是企业整体资产获利能力的量化和现值化,充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力。

### 2) 最终评估结论的选择

经评估人员对比成本法与收益法评估结论,最终选择收益法评估结论,理由为:

1、被评估企业成立以来,一直致力于盐碱地绿化的研究工作,取得丰硕科研成果,取得“园林绿化企业一级资质”,获得多项权威质量检验机构认证,被评估企业持有多项专利,并拥有强大的技术力量和科研攻关力量,多项专利获得“国家专利技术金奖”。这些反映企业获利能力的软实力在资产基础法评估中不能反映出来。

2、被评估企业收入规模逐年递增,盈利水平高于行业平均值,例如净资产收益率 2010 年行业平均水平为 7.40%,被评估企业为 15.60%,超额获利能力只能通过收益法评估结论才能真实反映。

3、被评估企业及所属控股及参股企业多为知识密集型或劳动技术密集型企业,获取收益的主要生产力是人,而非资产基础法中确定的资产价值,收益指标能很好的将上述价值体现出来。

4、被评估企业植根于滨海新区,发展壮大于滨海新区,有着优越的区位优势,滨海新区的未来大发展更有利于被评估企业持续发展壮大,成本法评估结论不能体现区位优势带来的企业获利能力。

综上所述,我们认为选择收益法评估结论更能反映被评估单位股东全部权益价值。

天津泰达园林建设有限公司的股东全部权益价值为 31,518.05 万元。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1、本报告所称“评估值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营,以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本评估报告所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、本报告是在委托方及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的,这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托方及被评估单位负责;本报告中使用的有关数据在很大程度上依赖于这些信息资料,本评估结论是在假定上述信息资料真实、完整的基础上作出的,若这些信息资料的误差或虚假导致评估结论偏差,本公司将不承担任何责任;本报告评估结论是对2011年6月30日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映,本公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担责任。

3、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的,评估结论由本公司出具,受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。本公司及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力。

4、本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案、核准的,在国有资产管理部门和企业主管部门备案、核准方可正式使用本评估报告。

5、评估基准日后,当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时,不能直接使用评估结论。

6、评估基准日后有效期以内,资产数量发生的变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

7、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说,由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同,同样的资产会表现出不同的价值。

8、本报告是在被评估单位提供的资产权属证明文件真实、合法、有效的基础上做出的,资产权属证明文件的真实性、合法性和有效性由被评估单位负责。本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验,但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

9、本次评估对评估目的实现后由于评估资产发生增减值变化可能导致企业产生的相关税赋未作考虑。

10、本次评估的房屋建筑物建筑面积共13,077.08平方米,其中证载建筑6项,建筑面积7,123.16平方米,无证建筑17项(其中包括账外盘盈房屋建筑物9项,建筑面积3,090.5平方米),建筑面积5,953.92平方米。无证建筑的建筑面积是经过被评估企业及评估人员现场勘查核实后作为计算评估值依据的,若本次评估中的建筑面积与未来取得的房屋所有权证中载明的建筑面积不符,应以未来取得的房屋所有权证中载明建筑面积为准,同时应调整相应房屋、构筑物的评估结果。

11、本次评估的车辆包括账外盘盈车辆 19 辆，评估人员收集了车辆行驶证、登记证，上述车辆所有权人为“天津泰达园林建设有限公司”，但被评估单位未在账面核算，提请报告使用人关注。

12、在收益法评估中，未来收益的预测是由被评估单位作出的，评估人员通过调查、了解企业前三年有关财务指标和企业未来发展规划对被评估单位作出的未来收益的预测进行分析、判断和调整，并根据影响企业未来收益的外部、内部若干不确定因素作出了评估假设。

13、本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

14、除非在此之前委托方与本公司已达成有关协议，我公司、任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

15、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

16、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。

17、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

18、本次评估未考虑流通性对评估对象价值的影响。

**以上事项提请报告使用者注意。**

## **十二、评估报告使用限制说明**

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。由于评估报告使用者使用不当造成的后果，与本项目评估师及其所在的评估机构无关。

4、本报告评估结论使用有效期限为一年，自 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为底价和作价参考依据（还需结合评估基准日期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2011 年 10 月 31 日。

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人

中国注册资产评估师

中国 天津

中国注册资产评估师



**附件：**

1. 天津泰达投资控股有限公司津泰控总纪（2011）41号《会议纪要》
2. 委托方和被评估单位企业法人营业执照；
3. 天津市工商行政管理局以（市局）登记内名变核字【2010】第013479号《企业名称变更核准通知书》；
4. 委托方和被评估单位企业国有资产产权登记证；
5. 中华人民共和国机动车行驶证；
6. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《专利证书》；
7. 被评估单位评估基准日及前三年审计报告；
8. 资产评估委托方承诺函和被评估单位承诺函；
9. 签字注册资产评估师承诺函；
10. 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书；
11. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
12. 签字中国注册资产评估师资格证书；
13. 资产评估业务约定书。