(上接B14版)

(三)普天园林的主要业务模式

1、销售模式

普天园林国林景观设计和施工项目均主要通过招投标程序和议标方式取得。

普天园林通过搜集市场信息以及积累的客户资源获取业务信息，根据项目的具体要求制作标书，参加招投标。客户根据投标企业提供的标书，综合考虑施工实力、项目经验及报价等因素，确定中标企业。

由于普天园林项目经验较多，在园林行业特别是浙江地区地产园林中具有较高的知名度和影响力，因此一些与普天园林有战略合作关系，或经考察后形成合作意向的客户，会主动邀请普天园林参加项目招投标。普天园林收到客户邀标后，准备投标材料参与投标。随着普天园林项目经验和客户资源的日益丰富，越来越多的项目通过邀标方式进行。

对于一些金额较小的设计或施工项目，以往与普天园林合作和信任关系较好的客户会通过议标方式，直接洽谈合作合同。

2、采购模式

园林景观业务的原材料主要是绿化材料和建筑材料，包括苗木、水泥、石材、砂石砖瓦，水电材料等。普天园林在原材料采购环节主要由采购部根据各项目组申报计划集中采购，部分金额较小的辅助性原材料等可由项目组在当地自行采购。

对于苗木、石材、水泥等耗用量较大的原材料，普天园林采购部统一进行采购。各施工项目组根据工程进度的实际需求统计所需原材料，每月向工程管理中心采购部提交采购申请单。采购部统计原材料采购需求后向供应商进行询价，根据价格、交货期、结算方式等方面确定合适的供应商。供应商选定后，采购部起草采购合同，经营中心的成本部、综合管理部审核，并经分管副总及总经理审批通过，采购部即可执行采购、材料验收和结算。原材料采购完成后调配到各项目组使用，集中采购有利于降低采购成本，保证原材料质量。

对于数额较小的零星采购，项目组可按照规定使用项目备用金自行采购。为了保证原材料的质量，项目组自行采购规模受到严格的限制，一般采购额不超过合同总价款的3%。

普天园林的园林施工项目所需人力由专业建筑劳务分包公司提供，就施工工程地点，分包劳务内容，管理人员和工人数量，分包工作期限和质量标准等签署建设工程施工劳务分包合同。

3、结算模式

(1)园林景观设计业务结算模式

客户通常按照设计进度分阶段与普天园林结算设计款，主要分为五个阶段：合同签署、方案设计、扩初设计、出具施工图纸和后续跟踪。客户与普天园林签订设计合同后一个月内向普天园林支付预付款，预付款金额约为合同总价的10%。向业主提交总体设计方案后，业主向普天园林支付合同总价的20%左右。普天园林向业主提交扩初设计图后，业主向普天园林支付合同总价的20%-25%。普天园林向业主交付施工图纸，并向施工单位完成技术交底后，业主向普天园林支付合同总价的35%-40%。

客户通常保留设计合同总价款的10%作为服务跟踪费，待项目施工完成、项目竣工验收后一次性向普天园林付清。在项目施工过程中，普天园林设计人员根据实际情况向客户、施工单位提供技术咨询等一系列跟踪服务，确保施工方按照设计意图准确施工，保证设计效果。

(2)园林景观施工业务结算模式

普天园林结合每个项目的实际情况，与客户协商确定具体的工程价款结算条款，在合同中做出明确约定。园林景观施工项目的收款通常分为五个阶段，分别是工程预付款、工程进度款、竣工验收款、工程结算款、和工程尾款。受客户谈判地位、双方合作关系等因素影响，不同项目之间的结算进度可能会有一定差异。

① 工程预付款

一般情况下，普天园林签订的施工合同中可约定客户按照不高于合同总价款的5%-10%向标的公司支付工程预付款。受到业主谈判地位、双方合作关系密切程度、项目竞争激烈程度等因素影响，普天园林在资金流动性可承受范围内，对部分项目合同未设置工程预付款。

② 工程进度款

工程进度款按月结算，普天园林每月末向业主申报当月完成工程量，业主确认已完成的工程量后，在次月初向普天园林支付上月已完成工程量对应的工程款的60%-80%。

③竣工验收款和工程结算款

工程竣工、编制竣工验收资料并经业主、监理验收合格后，业主向普天园林支付竣工验收款。竣工验收款结算完毕后，普天园林累计结算金额一般达到合同总价款的75%-85%。

竣工验收后，业主进行项目结算，完工结算后普天园林累计结算金额一般可达到合同总价款的90%-95%。

④ 工程尾款

工程竣工验收后，业主通常保留工程总价款的5%-10%作为工程质量保证金，苗木养护费和保活费，若质保期内发生质量问题，则维修所需费用从尾款扣除，质保期满后业主一次性将尾款支付给普天园林。质保期一般为1-2年。

(3)苗木种植业务结算模式

苗木种植业务的结算模式分两种：一：对外销售，根据需求方的要求，建立销售合同，约定双方结算的方法、验收方法、付款方式、验货地点等。在完成合同内容后，按合同约定结算。二：内部调转，根据项目部的采购计划，根据采购部的工作任务单，完成内部调转工作，并根据市场价格对内部调转的苗木进行内部苗木调转金额核价后，上报公司财务进行内部核算。

(四)普天园林主要项目情况

报告期内项目签约情况如下：

期间	园林景观施工		园林景观设计	
	数量	金额	数量	金额
2013年1-7月	28个	21,459.84万元	96个	4,122.98万元
平均价格	766.42万元		42.95万元	
2012年	75个	43,369.54万元	145个	3,720.85万元
平均价格	578.26万元		25.66万元	
2011年	67个	34,821.89万元	107个	2,657.94万元
平均价格	519.30万元		24.84万元	

普天园林近年来的业务定位和发展方向是中高端地产园林综合景观运营商。随着行业竞争地位的提升，大型项目施工管理能力的增强，普天园林在参与投标时主动选择与中大型房地产企业合作项目，因此报告期内承接单笔项目的规模、平均合同金额呈上升趋势。因此2013年1-7月园林施工项目签约数量虽较前两年有所下降，但单笔合同金额上升。从合同金额结构来看，报告期内，金额在1000万以上的合同占比逐年上升，2013年1-7月，合同金额在1000万以上的项目总金额占当期签约合同金额的比例达到71.65%。以下为普天园林报告期内的合同规模结构：

2013年1-7月签约合同金额	个数	占比	金额(万元)	占比
1000万以上	9	32.14%	15,375.66	71.65%
500-1000万	4	14.29%	3,337.88	15.55%
100-500万	7	25.00%	2,247.30	10.47%
100万以下	8	28.57%	499.00	2.33%
合计	28	100%	21,459.83	100%
2012年签约合同金额	个数	占比	金额(万元)	占比
1000万以上	14	18.67%	22,172.32	51.12%
500-1000万	21	28.00%	14,826.36	34.19%
100-500万	21	28.00%	5,439.79	12.54%
100万以下	19	25.33%	931.06	2.15%
合计	75	100.00%	43,369.53	100.00%
2011年签约合同金额	个数	占比	金额(万元)	占比
1000万以上	12	17.91%	16,135.08	46.34%
500-1000万	16	23.88%	11,894.02	34.16%
100-500万	23	34.33%	6,171.31	17.72%
100万以下	16	23.88%	621.48	1.78%
合计	67	100.00%	34,821.89	100.00%

1、园林景观施工主要项目情况

报告期内，普天园林园林施工项目签订合同金额前5名情况如下：

(1)2013年1-7月

项目名称	客户名称
麒麟山庄东区Ⅱ、Ⅲ标段景观工程	浙江锦天房地产开发有限公司
东海？竹橡郡三期园林景观工程	东海地产股份有限公司
安吉JW万豪酒店景观绿化工程	浙江凤凰国际置业有限公司
安吉铜山半岛景观绿化工程	浙江天和置业有限公司
宋都？晨光国际东区块景观工程	杭州恒都房地产开发有限公司

(2)2012年

项目名称	客户名称
杭州东部国际商务中心二期市政景观工程	杭州万国投资管理有限公司
梧桐蓝山花苑一期室外绿化景观工程	杭州洲际房地产开发有限公司
香湖名邸景观工程	浙江新家园房地产开发有限公司
杭政储出【2009】51号地块商品住宅市政景观施工工程(昆仑天籁)	杭州昆仑东城房地产开发有限公司
云海名苑项目景观绿化工程	杭州易筑房地产开发有限公司

(3)2011年

项目名称	客户名称
宁波九龙湖畔三期联排景观绿化工程	宁波开元华城置业有限公司
【杭政储出[2007]73号A-01地块一期】景观工程(远洋公馆)	杭州远洋天棋置业有限公司
太和丽都B区工程景观绿化工程	太仓都城地产发展有限公司
东海？水景城四期二区园林景观工程	杭州新东海置业有限公司
杭政储出[2007]25号地块B区高层景观、市政工程？金地杭州三墩25#地块景观工程(B区块)	杭州金地中天房地产发展有限公司

2、园林景观设计主要项目情况

报告期内，普天园林园林设计项目签订合同金额前5名情况如下：

(1)2013年1-7月

项目名称	客户名称
合肥南站综合交通枢纽配套工程景观设计	北京城建设计研究总院有限责任公司
丰城市龙山森林公园方案和施工图设计	丰城市总部经济基地办公室
安吉竹博园景区整体规划方案设计	安吉林业发展有限公司
"湖南株洲锦绣华都"项目环境景观设计	株洲华都房地产开发有限公司
世纪大道南侧、嵩山北路西侧项目	悦达地产有限公司

(2)2012年

项目名称	客户名称
"京尊名苑"住宅小区	临安市雄鹰房地产开发有限公司
蓉江河南岸防洪整治工程景观设计	长沙先导城市建设投资有限公司
江西凯华国际酒店	浙江省建工建筑设计院有限公司
金都夏宜、金都高尔夫艺墅施工图设计	杭州原田华建筑景观创意咨询有限公司
琴源、梅园山庄	奥原生态美景景观设计(杭州)有限公司

(3)2011年

项目名称	客户名称
湖滨公园莫愁广场	湖北莫愁湖投资发展有限公司
长沙中房·瑞至国际项目一期	中房集团长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
南京浦口九月森林二期小院别墅设计咨询	杭州利普工程咨询有限公司
宁夏长河湾国际生态度假中心别墅设计咨询	杭州利普工程咨询有限公司
铜山半岛景观设计	浙江天和置业有限公司

(五)普天园林前五大客户情况

普天园林报告期内前五大客户情况如下，属同一集团控制的客户合并计算销售收入。

1、2013年1-7月

客户名称	收入(万元)	占当期营业收入的比重
舟山海琼置业有限公司	2,328.24	7.79%
中海地产集团有限公司	2,141.24	7.17%
杭州洲际房地产开发有限公司	1,871.59	6.26%
杭州易筑房地产开发有限公司	1,752.90	5.87%
浙江新家园房地产开发有限公司	1,628.91	5.45%
合计	9,722.88	32.54%

2、2012年

客户名称	收入(万元)	占当期营业收入的比重
中海地产集团有限公司	3,003.24	7.93%
绿城房地产集团有限公司	2,816.74	7.44%
舟山海琼置业有限公司	2,494.49	6.59%
杭州远洋天棋置业有限公司	1,821.77	4.81%
东海地产股份有限公司	1,797.58	4.75%
合计	11,933.81	31.52%

3、2011年

客户名称	收入(万元)	占当期营业收入的比重
东海地产股份有限公司	5,981.76	20.37%
杭州宋都房地产集团有限公司	3,790.22	12.90%
嘉兴浙清晨峰软件园投资发展有限公司	2,469.97	8.41%
宁波开元华城置业有限公司	1,586.66	5.40%
绿城房地产集团有限公司	1,595.55	5.43%
合计	15,424.16	52.52%

(六)普天园林前五大供应商情况

1、2013年1-7月

供应商名称	采购项目	采购额(万元)	占当期采购总额的比重
杭州雅吉建筑劳务有限公司	劳务	1,838.42	8.29%
杭州共赢建筑劳务有限公司	劳务	1,295.77	5.85%
杭州品建建筑劳务有限公司	劳务	971.89	4.38%
平邑新天源石材装饰工程有限公司	石材	706.33	3.19%
杭州余杭区黄湖镇梅景园艺场	苗木	554.35	2.50%
合计	?	5,366.77	24.21%

2、2012年

供应商名称	采购项目	采购额(万元)	占当期采购总额的比重
杭州雅吉建筑劳务有限公司	劳务	3,429.71	14.13%
杭州共赢建筑劳务有限公司	劳务	1,011.63	4.17%
杭州品建建筑劳务有限公司	劳务	881.21	3.63%
平邑县泰丰石材有限公司	石材	733.74	3.02%
杭州余杭区黄湖镇梅景园艺场	苗木	655.47	2.70%
合计	?	6,711.75	27.65%

3、2011年

供应商名称	采购项目	采购额(万元)	占当期采购总额的比重
杭州雅吉建筑劳务有限公司	劳务	3,334.24	16.61%
浙江安派园林景观工程有限公司	分包工程	797.83	3.97%
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	分包工程	630.44	3.14%
浙江绿色实业投资开发有限公司	苗木	563.51	2.81%
金华市老叶苗木专业合作社	苗木	433.29	2.16%
合计	?	5,759.31	28.69%

(七)原材料及劳务采购情况

1、原材料及劳务采购金额及占比

普天园林采购的原材料主要是绿化材料和建筑材料。绿化材料主要包括苗木、绿化辅助材料等；建筑材料主要包括石材、水泥、砖、钢材、河沙、其他建筑辅料、水电材料等。

普天园林的园林施工项目一般通过与专业建筑劳务分包公司签署劳务分包合同的形式组建施工团队。原材料及劳务在报告期内的采购情况如下：

	2013年1-7月		2012年		2011年	
	金额(万元)	占当期采购金额比例	金额(万元)	占当期采购金额比例	金额(万元)	占当期采购金额比例
绿化材料	6,965.79	32.59%	7,068.96	26.67%	6,180.13	29.85%
建筑材料	7,481.09	35.01%	10,133.04	38.23%	7,875.87	38.05%
人工费	4,123.27	19.29%	5,386.62	20.32%	3,708.54	17.92%
其中:劳务分包	4,123.27	19.29%	5,386.62	20.32%	3,708.54	17.92%
其他	2,800.88	13.11%	3,917.84	14.78%	2,932.96	14.18%
其中:工程分包	1,522.46	7.12%	2,012.89	7.59%	2,131.69	10.30%
合计	21,371.03	100.00%	26,506.46	100.00%	20,697.50	100.00%

2、主要原材料采购单价变动情况及原材料成本控制措施

目前普天园林施工中主要使用的绿化材料中除大乔木(胸径大于15CM)的价格在近三年中呈现较大幅度上涨外，其它苗木价格基本稳定，价格变化幅度不大；建筑材料中石材价格有上涨趋势，但幅度不大。

为及时预见和控制原材料成本、减小原材料成本波动的风险，普天园林施工项目采购由采购部统一进行，建立了原材料采购制度，采购部作为成本控制部门，及时收集原材料市场信息，拓展原材料采源渠道，及时准确的将原材料市场信息与施工项目需求相匹配，使施工项目按标投价能够准确反映最新的原材料价格变动情况。

在项目施工过程中，项目经理部提前将采购计划报至采购部，采购部通过多家供货商的比较，并结合项目施工人员了解的市场信息，进行集中采购。项目管理部在施工过程中加强施工管理，杜绝或减少不必要的材料浪费。

由于绿化材料成本在直接材料成本中占比较高，普天园林计划进一步扩大苗圃规模，培育和种植符合施工项目需求的优质苗木品种，提高苗木自供能力，减少苗木价格上涨带来的成本风险。

(八)关于安全生产和环境保护的说明

1、安全生产

普天园林根据国家有关安全生产规范，制订了安全生产管理制度和安全生产责任制度。

普天园林及其分公司的安全生产监督管理部门为所在地安全生产监督管理局及住房和城市建设局。杭州市下城区安全生产监督管理局、嘉兴市南湖区安全生产监督管理局分别出具书面文件，证明普天园林及其分公司自设立以来遵守国家及地方安全生产相关法律、法规的规定，无安全生产违法行为不良记录，未受过安全生产监督管理部门处罚。杭州市下城区住房与城市建设局出具书面文件，证明普天园林及其分公司自2010年以来，遵守国家及城市园林绿化、建筑施工相关法律、法规的规定，无安全生产事故、无建设市场不良行为记录，未受过住房和城乡建设主管部门处罚。

2、环境保护

普天园林主营业务为园林景观设计和园林工程施工，不属于高污染行业，施工现场产生的施工垃圾会及时处理。

普天园林及其分公司的环境保护监管部门为所在地环境保护局。杭州市环境保护局下城环境保护分局、嘉兴市南湖区环境保护局均已出具书面文件，证明普天园林及其分公司近三年内在管辖区域内未发生环境违法投诉，也未受到环境保护主管部门的处罚。

(九)质量控制情况

为了保证设计及施工质量，普天园林实行严格的质量控制制度，确保设计、施工效果及进度达到客户的要求，维护普天园林品牌的信誉。

1、园林景观施工业务

为了规范项目施工行为，提升施工的标准化程度，普天园林组织工程管理中心编制了《浙江普天园林建筑发展有限公司施工质量标准》(以下简称"质量标准")，供施工项目人员使用。质量标准涵盖土方工程、主体工程、铺饰面工程、安装工程及园林绿化种植工程，从适用范围、施工准备、操作工艺、质量标准、成品保护、应注意的质量问题、质量记录等方面阐述了施工技术要求，作为项目现场施工及工程验收的依据。

2、园林景观设计业务

普天园林根据GB/T 24001-2004 ISO 14001:2004质量管理体系的要求，建立了较为完善的内部质量管理体系。同时，普天园林设立总工程师办公室专门负责设计业务的质量控制工作。

普天园林对质量管理体系定期进行内部审查和接受审核机构的监审、复评等审查，制定并执行设计业务的质量责任制度、部门年度质量考核制度等质量控制制度，采取定期组织工程项目质量回访、设计质量检查等质量监督措施监控设计项目的质量。此外，普天园林内部还定期进行质量分析和质量问题剖析、讲评及专业培训等，提升设计人员的专业水平和质量控制意识。

针对设计业务特点，普天园林设计项目的质量控制体现在事前方案审查、中间检查、最终成果审核等阶段，具体流程如下：

①事前方案检查

项目立项后，设计总负责人会同各专业负责人，项目审定人等编制《项目配合进度表》和《项目设计大纲》，确定项目各阶段划分情况、人员安排以及各阶段设计进度安排，并确定项目所需的设计、验证、确认、交付及验收准则等，确保项目整体质量和设计进度。项目开始前，相关部门会组织各专业各阶段技术讨论会，对设计人员提出各专业各阶段的指导性意见，明确各专业各阶段整体设计方向，指导设计人员开展工作。

②中间检查

设计总负责人负责按《项目设计大纲》制定的设计内容、质量要求、技术措施、设计进度及各阶段讨论会的意见对工程设计和验证的全过程实施全面控制，确保各过程质量符合法律法规及客户要求，确保项目质量目标的实现。项目实施过程中由普天园林相关部门对工程项目的设计图纸、说明书和表格等各类设计输出文件的中期成果进行规范化阶段性评审，确保设计质量满足客户及相关行业规范的要求。

③最终结果审核

设计成果提交业主前，普天园林组织相关部门进行验证，通过校对、审核、审定三级复核，确保设计成果的质量。

另外，在工程施工阶段，普天园林设计人员在施工现场提供技术支持，指导施工方按照设计标准进行施工作业，保证设计效果。公司对质量的管理贯穿于工程设计业务各个环节，从而最大限度降低可能发生的潜在纠纷或风险隐患。

3、苗木种植与经营

苗木种植与经营的质量管理体系分为苗木生产过程质量控制和苗木经营过程质量控制。生产过程是整个苗圃苗木质量的基础，由若干个工序如育苗、锄草、防病虫、施肥、浇水和苗木的越冬防寒等组成。

苗圃生产部门主管策划并确定生产资源，组织、协调、指导生产部门人员照章生产；协调部门内部以及与其他部门的关系，确保苗木生产计划能保质保量完成；技术部门制定的苗木生产标准及相应的生产技术，协助苗木的生产流程安排，编制生产质量标准和技术指导文件，进行必要的现场操作指导和过程质量控制，按规定对苗木生长进行观测、评价，对验证和确认的苗木质量负责；同时负责检验、测量和试验设备的校验、维修和控制，保证苗木生产的顺利进行。

苗木经营方面，根据合同要求严把苗木材料质量关，按"五出"苗木出圃质量要求选苗；即不够规格不出，树形不好不出，根系不完整不出，病虫害严重不出，有机械创伤不出，把好苗木出圃关。控制起苗时间，严格控制起苗过程，挖取苗木时土球大小按合同约定执行，或按浙江省绿化苗木验收规范执行。严格把好装卸、运输过程的注意事项，避免装卸时苗木的损伤及尽量缩短运输过程时间，及时办好与需求方的验收移交手续。

三、普天园林最近两年一期的主要财务数据

根据立信会计师事务所出具的《审计报告》，普天园林最近两年一期的主要财务数据如下：

单位:元

利润表数据	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	298,794,108.81	378,600,243.36	293,705,329.42
营业成本	235,515,686.46	284,103,605.19	222,234,387.24
营业利润	35,880,739.44	59,892,570.38	45,233,038.99
利润总额	35,851,324.58	59,900,774.36	45,549,078.74
净利润	26,829,641.64	44,925,488.73	33,155,478.33
资产负债表数据	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
总资产	461,130,419.78	407,393,420.20	316,387,661.84
总负债	175,001,379.68	148,094,021.74	102,013,752.11
所有者权益	286,129,040.10	259,299,398.46	214,373,909.73
现金流量表数据	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-23,290,029.94	-33,405,112.01	-61,926,556.79
投资活动产生的现金流量净额	-1,299,668.72	-5,830,105.21	-9,894,133.90
筹资活动产生的现金流量净额	7,147,723.33	-4,892,835.65	127,256,263.50
现金及现金等价物净增加额	-17,441,975.33	-44,128,052.87	55,435,572.81

普天园林最近两年一期的主要财务指标如下：

项目	2013年1-7月	2012年	2011年
毛利率	21.18%	24.96%	24.33%
各项费用占收入的比例	5.57%	4.03%	4.24%
净利率	8.98%	11.87%	11.29%
资产负债率	37.95%	36.35%	32.24%
总资产周转率(次)	1.18	1.05	1.27
应收账款周转率	1.91	1.98	3.32
存货周转率	4.65	4.14	3.61
净资产收益率	16.07%	17.33%	15.47%

注：上述周转率指标的计算公式为：

(1)总资产周转率=营业收入/((期初资产总额+期末资产总额)/2)

(2)应收账款周转率=营业收入/((期初应收账款+期末应收账款)/2)

(3)存货周转率=营业成本/((期初存货+期末存货)/2)

(4)2013年1-7月周转率及净资产收益率数据为年化数据

四、交易标的评估情况

(一)评估机构及人员

本次交易拟购买资产的评估机构为具有资产评估资格证书(证书编号:31020001)和证券期货相关业务评估资格证书(证书编号:0210049005)的上海东洲资产评估有限公司，签字注册资产评估师为杨黎鸣、孙业林、蒋骁。

(二)评估对象与评估范围

本次评估对象系截至2013年7月31日普天园林股东全部权益价值。本次评估范围系截至评估基准日普天园林的全部资产和负债，评估基准日为2013年7月31日。

(三)评估假设

东洲评估对拟注入资产进行评估过程中，主要遵循的基本假设如下：

1、基本假设：

(1)公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

(2)持续使用假设:该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

(3)持续经营假设:即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

2、一般假设：

(1)除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押，担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

(2)国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(3)评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

(4)本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

3、收益法假设：

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

(2)评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

(3)企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

(4)本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

(5)本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

本次评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(四)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

东洲评估认为：被评估企业普天园林适用收益法及市场法进行评估。原因如下：普天园林已具有一定规模，并且整体获利能力较强，适用收益法；同时，其所属行业类似上市公司较多，上市公司股价及经营业务相关信息资料公开，故也具有采用市场法评估的条件。因此，上海东洲资产评估对纳入评估范围的资产分别采用收益法和市场法进行评估。在最终分析两种评估方法合理性的基础上，选取收益法的结论确定为本次评估结论。

(五)评估结论

经收益法评估，普天园林于评估基准日2013年7月31日，股东全部权益价值为人民币57,000.00万元。经市场法评估，普天园林于评估基准日2013年7月31日，股东全部权益价值为人民币57,200.00万元。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。而市场法则是根据与被评估企业相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估企业各自特点分析确定被评估企业的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的(或相似的)。该方法缺点是由于选取的指标毕竟无法完全反映出企业之间的差异，因此估值的针对性不如收益法。所以收益法的结论更切合被评估公司的实际情况，本次采用收益法作为最终的评估结论。

(六)收益法评估说明

1、收益法估值模型

本次评估以企业审计后的单户报表为基础，采用现金流折现的方法计算企业价值。具体的评估思路如下：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2)将纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产(负债)，单独估算其价值。

(3)由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

具体计算公式如下：

式中：

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；

$\sum C_i$:评估对象基准日存在的非经营性资产或负债的价值。

2、收益指标

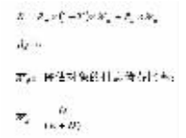
本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

R=净利润+税后的部分资产减值损失+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加+新增贷款或归还贷款+税后的付息债务利息

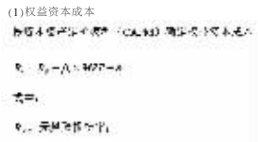
根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

3、折现率的确定

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：



(1)权益资本成本



分析CAPM采用以下几步：

1)根据同花顺数据系统公布的最新5年期以上的、可以市场交易的、长期国债的实际收益率指标，加权平均收益率约为3.51%。

2)MRP的确定：正确地确定市场风险溢价是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。在美国，Ibbotson Associates的研究发现从1926年到1997年，股权投资年平均年复利回报率为11.0%，超过长期国债收益率(无风险收益率)约5.8%。这个超额收益率就被认为是市场风险溢价。借鉴美国相关部门估算风险溢价的思路，结合中国股票市场相关数据进行了研究，按如下方式计算中国的市场风险溢价：

a.确定衡量股市整体变化的指数:估算中国MRP时选用了沪深300指数。沪深300指数是2005年4月8日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深A股中规模大、流动性好、最具代表性的300只股票组成，以综合反映沪深A股市场整体表现。

b.收益率计算年期的选择:考虑到中国股市股票波动的特性，选择10年为间隔期为计算年期。

c.指数成分股的确定:沪深300指数的成分股每年是发生变化的，因此在估算时采用每年年底时沪深300指数的成分股。

d.数据的采集:借助同花顺资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此选用的年末收盘价是同花顺数据中的年末"复权"价，价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

e.无风险收益率的估算:选择每年年末距到期日剩余年限超过5年的国债收益率。

f.估算结论:经过计算，当前国内的市场风险溢价约为7.40%。

3) 值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数(即βt)指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计算公式的公司。经查国林行业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均βt=1.0459。

资本结构参考可比上市公司资本结构的平均值作为被评估企业目标资本结构比率。

D根据基准日的有息负债确定，E根据基准日的每股收盘价格x股份总额确定。

经过计算，该行业的D/E=11.05%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 =1.1326。

4)特定风险ε的确定

本次评估考虑到评估对象融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结果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，公司特性风险调整系数ε=0.5%。

5)权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本Ⓔ:

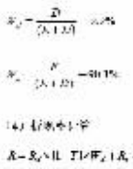
Re=3.51%+1.1326x7.40%+0.50%=12.40%

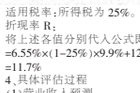
(2)债务资本成本

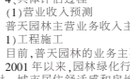
债务资本成本Rd取5年期贷款利率6.55%。

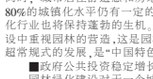
(3)资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。









适用税率:所得税为25%。

折现率R:

将上述各值分别代入公式即有:

=6.55%x(1-25%)x9.9%+12.40%x90.1%

=11.7%

4、具体评估过程

(1)营业收入预测

普天园林主营业务收入主要为园林工程施工、设计和苗木销售。

1)工程施工

目前，普天园林的业务主要是市政绿化和地产景观项目，年增长率在30%左右。

2001年以来，园林绿化行业快速发展。一方面，我国城镇化水平不断提高，市政和房地产配套园林需求持续旺盛，同时，城市居住舒适感和房地产消费升级的要求刺激了园林绿化率不断上升。目前我国城镇化率相比发达国家70-80%的城镇化水平仍有一定的差距。处于世界公认的30-70%的加速发展阶段，伴随着我国城镇化进程的推进，园林绿化行业也将保持蓬勃的生机。另一方面，国家城市规划政策和"园林城市"、"生态城市"等标准也让地方政府在城市建设中重视园林的营造，这是园林行业可能出现"井喷式"发展的外在动力，非市场化因素的"你追我赶"可能给市场带来超常规式的发展，是"中国特色"带来的红利，从发展特征来看，园林行业刚进入加速发展阶段。

■政府公共投资稳定增长，市政绿化发展前景光明

园林绿化建设对于一个城市是至关重要，成为评价一个城市人居环境、生活水平、生态建设等的重要指标。发达的城市园林绿化建设，不仅提高市民的生活质量和满足感，而且有利于招商引资和旅游开发。因此，越来越多的城市、县区将园林绿化建设作为发展规划的重点之一，不断加大园林绿化的投入。

国务院住房城乡建设部、全国绿化委员会、国家林业局等先后出台了国家园林城市(区)、国家园林县城、国家园林城镇、国家森林城市)、全国绿化模范城市等称号评审办法，并分别以城市街道绿化普及率