

本报告依据中国资产评估准则编制

济南高新盛和发展有限公司拟收购
山东济高云泰实业投资有限公司持有的
济南济高生态环境有限公司100%股权涉及的
济南济高生态环境有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中新评报字〔2023〕第 0571 号

(共一册第一册)

山东中新土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年十一月十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737020007202300611
合同编号:	202311160745
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中新评报字(2023)第0571号
报告名称:	济南高新盛和发展有限公司拟收购 山东济高云泰实业投资有限公司持有的 济南济高生态环境有限公司100%股权涉及的 济南济高生态环境有限公司股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论:	306,890.78元
评估报告日:	2023年11月10日
评估机构名称:	山东中新土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	王志新 (资产评估师) 会员编号: 47180003 白云龙 (资产评估师) 会员编号: 37080116
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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

资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、 资产评估报告日.....	19

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员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专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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、被评估单位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专业人员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、资产评估专业人员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，并且已提请被评估单位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。

济南高新盛和发展有限公司拟收购
山东济高云泰实业投资有限公司持有的
济南济高生态环境有限公司100%股权涉及的
济南济高生态环境有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·摘要

中新评报字〔2023〕第0571号

济南高新盛和发展有限公司、山东济高云泰实业投资有限公司：

山东中新土地房地产资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对济南高新盛和发展有限公司拟收购山东济高云泰实业投资有限公司持有的济南济高生态环境有限公司100%股权涉及的济南济高生态环境有限公司股东全部权益在2023年9月30日的市场价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：济南高新盛和发展有限公司拟收购山东济高云泰实业投资有限公司持有的济南济高生态环境有限公司100%股权，为此经济行为，对所涉及的济南济高生态环境有限公司股东全部权益价值进行评估，为相关经济行为提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：评估对象为济南济高生态环境有限公司股东全部权益价值。与评估对象所对应的评估范围为济南济高生态环境有限公司的全部资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年9月30日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期：

截至评估基准日2023年9月30日，济南济高生态环境有限公司总资产账面价值为23,943.37万元，评估价值为24,557.32万元，增值额613.95万元，增值率2.56%；总负债账面价值为24,526.63万元，评估价值为24,526.63万元，无增减值。

净资产账面价值为-583.26万元，净资产（股东全部权益）评估价值为30.69万元，增值额为613.95万元，增值率为105.26%。

资产评估结果汇总表

金额单位：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	505.72	505.72		
2	非流动资产	23,437.65	24,051.60	613.95	2.62
3	其中：长期股权投资	23,437.65	24,051.60	613.95	2.62
4	固定资产				
5	无形资产				
6	资产总计	23,943.37	24,557.32	613.95	2.56
7	流动负债	24,526.63	24,526.63		
8	非流动负债				
9	负债合计	24,526.63	24,526.63		
10	净资产（所有者权益）	-583.26	30.69	613.95	105.26

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 9 月 30 日起至 2024 年 9 月 29 日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项

（一）本报告所称“评估价值”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，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（四）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

1、本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关

工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

不存在对评估结论产生影响的已生效的法律裁定等事项。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、被评估单位控股子公司旺盛生态环境股份有限公司将位于济南市舜泰广场 8 号楼 1-307 的办公楼（鲁 2020 济南市不动产权第 0134466 号）抵押给济南农商行历城支行，抵押期限自 2023 年 8 月 23 日至 2026 年 8 月 13 日。

2、被评估单位控股子公司旺盛生态环境股份有限公司为借款人黄山济高生态农业科技发展有限公司提供连带责任保证，保证范围为包括本金叁亿陆仟零肆拾陆万肆仟元整在内的主合同项下全部债务。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**济南高新盛和发展有限公司拟收购
山东济高云泰实业投资有限公司持有的
济南济高生态环境有限公司100%股权涉及的
济南济高生态环境有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·正文**

中新评报字〔2023〕第0571号

济南高新盛和发展有限公司、山东济高云泰实业投资有限公司：

山东中新土地房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对济南高新盛和发展有限公司拟收购山东济高云泰实业投资有限公司持有的济南济高生态环境有限公司 100%股权涉及的济南济高生态环境有限公司股东全部权益在 2023 年 9 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为济南高新盛和发展有限公司、山东济高云泰实业投资有限公司，被评估单位为济南济高生态环境有限公司。

（一）委托人概况

1、济南高新盛和发展有限公司

公司名称：济南高新盛和发展有限公司

公司类型：其他有限责任公司

注册地址：山东省济南市高新区正丰路 554 号正丰大厦 2-210 室

法定代表人：周慕天

注册资本：48500 万人民币

成立时间：2014-09-02

统一社会信用代码：91370100307099973H

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租

赁；住房租赁；停车场服务；会议及展览服务；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动；融资咨询服务；房地产经纪；房地产咨询；办公用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、山东济高云泰实业投资有限公司

公司名称：山东济高云泰实业投资有限公司

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：中国（山东）自由贸易试验区济南片区龙奥北路 1577 号龙奥天街广场主办公楼 202 室

法定代表人：王华

注册资本：810 万元人民币

成立时间：2021-07-14

统一社会信用代码：91370100MA94GGRW1C

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；品牌管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：济南济高生态环境有限公司

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：中国（山东）自由贸易试验区济南片区龙奥北路 1577 号龙奥天街广场主办公楼 202 室

法定代表人：王华

注册资本：510 万元人民币

成立时间：2021-09-09

统一社会信用代码：91370100MA94W15C44

经营范围：一般项目：环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、

技术转让、技术推广；土壤污染治理与修复服务；水污染治理；大气污染治理；地质灾害治理服务；固体废物治理；规划设计管理；游览景区管理；园林绿化工程施工；市政设施管理；旅游开发项目策划咨询；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；花卉种植；花卉绿植租借与代管理；礼品花卉销售；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；文物保护工程施工；建设工程施工；公路管理与养护；路基路面养护作业；特种设备安装改造修理；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

1、历史沿革

济南济高生态环境有限公司，成立时间为2021年9月9日，股东为山东济高云泰实业投资有限公司，至评估基准日2023年9月30日，济南济高生态环境有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	山东济高云泰实业投资有限公司	510.00	100.00
	合计	510.00	100.00

2、财务状况和经营成果

被评估单位自成立至评估基准日资产、财务、经营状况如下：

资产负债表

单位：万元

项目名称	2021年	2022年	2023年9月30日
流动资产：			
货币资金			5.72
其他应收款			500.00
流动资产合计		506.06	505.72
非流动资产：			
长期股权投资			23,437.65
非流动资产合计			23,437.65
资产总计		506.06	23,943.37
流动负债：			
应交税费			6.63
其他应付款		1.00	24,520.00
流动负债合计			24,526.63
非流动负债：			

非流动负债合计			
负债总计		505.06	24,526.63
净资产		505.06	-583.26

利润表

金额单位：万元

项目名称	2021年	2022年	2023年1-9月
一、营业收入			
营业成本			
营业税金附加			6.63
管理费用		5.8	0.01
财务费用		-0.86	-0.67
二、营业利润		-4.94	-5.97
营业外收入			
营业外支出			
三、利润总额		-4.94	-5.97
所得税费用			
四、净利润		-4.94	-5.97

3、执行的主要会计政策

被评估单位执行企业会计制度。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

(四) 委托人和被评估单位的关系

被评估单位济南济高生态环境有限公司为委托人山东济高云泰实业投资有限公司的全资子公司，持股比例为 100%。

济南高新盛和发展有限公司拟收购山东济高云泰实业投资有限公司持有的济南济高生态环境有限公司的 100% 股权。

二、评估目的

济南高新盛和发展有限公司拟收购山东济高云泰实业投资有限公司持有的济南济高生态环境有限公司 100% 股权，为此经济行为，对所涉及的济南济高生态环境有限公司股东全部权益价值进行评估，为相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为济南济高生态环境有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为济南济高生态环境有限公司于评估基准日的全部资产及负债，总资产账面价值 23,943.37 万元，负债账面价值 24,526.63 万元，净资产账面价值-583.26 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：万元

项 目	账面价值
流动资产	505.72
非流动资产	23,437.65
其中：长期股权投资	23,437.65
固定资产	
无形资产	
资产总计	23,943.37
流动负债	24,526.63
非流动负债	
负债合计	24,526.63
净资产（所有者权益）	-583.26

1、资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。被评估单位及委托人已承诺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，不重不漏。且业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴华字（2023）第 030611 号审计报告。

评估范围内的资产权属清晰，为济南济高生态环境有限公司合法拥有，亦不存在抵押、担保、质押等权利受限情况。

流动资产包括货币资金和其他应收款。非流动资产为长期股权投资，被投资单位为旺盛生态环境股份有限公司，账面价值 234,376,475.14 元，持股比例为 51%。

2、对企业价值影响较大的单项或资产组合

对企业价值影响较大的资产为长期股权投资，被投资单位为旺盛生态环境股份有限公司，账面价值 234,376,475.14 元，持股比例为 51%。

3、无形资产类型、数量、法律权属状况

评估范围内资产不涉及无形资产。

4、企业申报表外资产的类型、数量

无表外资产。

5、引用其他机构报告

本评估报告资产负债账面价值引用自中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）中兴华字（2023）第 030611 号审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本报告书所称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是 2023 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

- 1、《山东济高云泰实业投资有限公司经济行为文件说明》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号发布、2020 年 12 月 11 日，中华人民共和国国务院令（第 732 号）修订）；
- 7、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- 8、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
- 10、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企〔2001〕802 号）；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日修订）；
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年国资委、财政部 32 号令）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
- 14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；
- 15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
- 16、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
- 18、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 23 号，2018 年 12 月 29 日修正）；
- 19、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年 4 月 23 日修正）；
- 20、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修订 中华人民共和国国务院令〔2017〕第 691 号）；
- 21、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日修订）；
- 22、其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 17、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 18、《资产评估专家指引第9号——数据资产评估》（中评协〔2019〕40号）；
- 19、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、机动车行驶证；
- 3、商标注册证、专利证、软件著作权证；
- 4、资产购置合同、发票以及有关协议、合同等资料；
- 5、其他权属文件。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
- 2、企业历史年期及评估基准日审计报告；
- 3、同花顺资讯平台；
- 4、中央国债登记结算公司（CCDC）信息；
- 5、全国银行间同业拆借中心公布的市场报价利率(LPR)；
- 6、房地产市场交易询价资料；
- 7、《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）；
- 8、《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670号）；
- 9、《山东省建筑工程消耗量定额》（SD 01-31-2016）；
- 10、《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）；
- 11、《山东省建筑工程价目表》（2022年）；
- 12、《山东省安装工程价目表》（2022年）；
- 13、《机电产品报价手册》（2022年）；
- 14、机器设备、车辆、电子及办公设备询价资料；
- 15、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 16、被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 17、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法应用的前提条件：评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的方法。收

益法应用的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。

（二）评估方法的选择

结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

从收益法适用条件来看，被评估单位成立时间较短，尚未产生营业收入，历史期经营情况不稳定、未来收益难以合理预测，经营风险程度亦难以度量，因此不适合采用收益法。

由于与被评估单位处于同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上，本次评估选用资产基础法。

（三）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1、流动资产及负债的评估

流动资产包括货币资金及其他应收款。

（1）货币资金：货币资金为银行存款，评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，以审计后账面价值确定评估价值。

（2）其他应收款：评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，并进行函证。分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。在核实无误的基础上，以审计后账面价值作为评估价值。

(3) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、长期股权投资

对于长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

通过询问、访谈、核对、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(五) 收集整理评估资料

1、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从被评估单位或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料、历史期经营情况及资产负债情况的资料、从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2、要求被评估单位对其提供的资产评估申报表及其他重要资料进行确认；

3、依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等；

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2、当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，形成测算结果；

3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2、按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通；

4、出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件，评估结论是在以下假设的基础上得出的，如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场

条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

经资产基础法评估，济南济高生态环境有限公司总资产账面价值为 23,943.37 万元，评估价值为 24,557.32 万元，增值额 613.95 万元，增值率 2.56%；总负债账面价值为 24,526.63 万元，评估价值为 24,526.63 万元，无增减值；净资产账面价值为-583.26 万元，评估价值为 30.69 万元，增值额为 613.95 万元，增值率为 105.26%。

资产评估结果汇总表

金额单位：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	505.72	505.72		
2 非流动资产	23,437.65	24,051.60	613.95	2.62
3 其中：长期股权投资	23,437.65	24,051.60	613.95	2.62
4 固定资产				
5 无形资产				
6 资产总计	23,943.37	24,557.32	613.95	2.56
7 流动负债	24,526.63	24,526.63		
8 非流动负债				
9 负债合计	24,526.63	24,526.63		
10 净资产（所有者权益）	-583.26	30.69	613.95	105.26

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 9 月 30 日起至 2024 年 9 月 29 日止。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，**提请本评估报告使用人对此应特别关注：**

(一) 本报告所称“评估价值”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，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(四) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

1、本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

不存在对评估结论产生影响的已生效的法律裁定等事项。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、被评估单位控股子公司旺盛生态环境股份有限公司将位于济南市舜泰广场 8 号楼 1-307 的办公楼（鲁 2020 济南市不动产权第 0134466 号）抵押给济南农商行历城支行，抵押期限自 2023 年 8 月 23 日至 2026 年 8 月 13 日。

2、被评估单位控股子公司旺盛生态环境股份有限公司为借款人黄山济高生态农业科技发展有限公司提供连带责任保证，保证范围为包括本金叁亿陆仟零肆拾陆万肆仟元整在内的主合同项下全部债务。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评

估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 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。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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。

(四) 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。

(五) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整；
- 3、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 4、本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日 2023 年 11 月 10 日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

资产评估师:



王志新

山东中新土地房地产资产评估有限公司



资产评估师:



白云龙

二〇二三年十一月十日

济南高新盛和发展有限公司拟收购
山东济高云泰实业投资有限公司持有的
济南济高生态环境有限公司100%股权涉及的
济南济高生态环境有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明

中新评报字〔2023〕第0571号
(共一册第一册)

山东中新土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年十一月十日



目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产清查核实情况说明	3
一、 评估对象与评估范围说明	3
二、 资产核实情况总体说明	4
第四部分 资产基础法评估技术说明	7
一、 流动资产评估技术说明	7
二、 长期股权投资评估技术说明	8
三、 负债评估技术说明	11
第五部分 评估结论及其分析	14
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明	15

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位撰写并盖章。具体内容见“附件：关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象为济南济高生态环境有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围为济南济高生态环境有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 23,943.37 万元，负债账面价值 24,526.63 万元，净资产账面价值-583.26 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项 目	账面价值
流动资产	505.72
非流动资产	23,437.65
其中：长期股权投资	23,437.65
资产总计	23,943.37
流动负债	24,526.63
非流动负债	
负债合计	24,526.63
净资产（所有者权益）	-583.26

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。被评估单位及委托人已承诺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，不重不漏。且业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴华字（2023）第 030611 号审计报告。

评估范围内的资产权属清晰，为济南济高生态环境有限公司合法拥有，亦不存在抵押、担保、质押等权利受限情况。

流动资产包括货币资金和其他应收款。非流动资产为长期股权投资，被投资单位为旺盛生态环境股份有限公司，账面价值 234,376,475.14 元，持股比例为 51%。

(二) 实物资产的分布情况及特点

本次评估范围内的资产不涉及实物资产。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围的账面记录的资产不涉及无形资产，亦不涉及账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估报告资产负债账面价值引用自中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华字（2023）第 030611 号审计报告。除此以外，未引用其他机构出具的报告结论。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的过程

接受资产评估委托后，山东中新土地房地产资产评估有限公司组建了评估项目组、确定了项目负责人。根据被评估单位提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。

1、指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的相关文件资料。

2、初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3、现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产

进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性，未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

4、补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报表，以做到账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5、核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1、流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等进行清查核实。对银行存款核对了银行对账单、进行了银行函证，对往来账款进行了函证和核验。

2、长期股权投资

根据企业提供的长期股权投资评估申报明细表，评估人员查阅了投资协议，了解投资时间、公司章程等内容，了解企业长投核算方法，对账面价值的构成进行核对，对被投资单位的资产负债状况、经营状况进行了核实了解。

3、负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

在本次资产核实过程中，不存在影响资产核实需进行特别处理的事项。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

（四）核实结论

评估人员依据独立、客观、公正的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

1、资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

2、资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，产权所有人为济南济高生态环境有限公司，不存在产权瑕疵及产权纠纷。

3、账务清查结论

本次经济行为所涉及的济南济高生态环境有限公司的评估基准日的财务报表业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴华审字（2023）第 030611 号审计报告。本次评估未发现需要调整的事项。

第四部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、其他应收款。账面价值如下：

单位：元

项目名称	账面价值
货币资金	57,190.78
其他应收款	5,000,000.00
流动资产合计	5,057,190.78

(二) 评估过程

- 1、进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- 2、到现场进行查验、函证等核实工作；
- 3、收集与评估有关的法律法规文件、协议凭证；
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- 5、完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立、客观、公正的工作原则进行评估工作。

1、货币资金

货币资金账面价值 57,190.78 元，为银行存款。共 1 个账户，为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表。

经评估，银行存款评估值为 57,190.78 元，与账面价值一致。

2、其他应收款

其他应收账款账面余额 5,000,000.00 元，未计提信用减值准备，账面价值 5,000,000.00

元。

评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，并进行函证。分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

经评估，其他应收款评估余额 5,000,000.00 元、未确认风险损失，评估价值为 5,000,000.00 元，与账面价值一致。

（四）评估结果及分析

经实施以上评估程序，流动资产评估结果如下：

流动资产评估汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	5,057,190.78	5,057,190.78		
其他应收款	5,000,000.00	5,000,000.00		
流动资产合计	5,057,190.78	5,057,190.78		

流动资产账面价值 5,057,190.78 元，评估价值 5,057,190.78 元，无增减值。

二、长期股权投资评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共 1 家。账面余额 234,376,475.14 元，未计提减值准备，账面价值 234,376,475.14 元。

（二）长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	账面价值
1	旺盛生态环境股份有限公司	51%	234,376,475.14
合计			234,376,475.14

1、基本情况

公司名称：旺盛生态环境股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

注册地址：济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 8 号楼 1-307

法定代表人：李春霞

注册资本：10032 万人民币

成立时间：2002-01-17

统一社会信用代码：91370100738173856L

经营范围：生态环境治理服务；土壤污染治理与修复；水污染治理及咨询服务；水土保持技术咨询服务；大气污染治理；地质灾害治理服务；固体废物治理；规划设计管理；景区管理；园林景观设计；城乡规划服务；建筑设计；市政工程设计与施工；园林绿化工程、古建筑工程、环保工程、城市及道路照明工程、建筑工程、建筑装饰装修工程、水利水电工程、河湖整治工程、矿山工程、机电工程、电力工程、输变电工程、公路工程、桥梁工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、地基与基础工程、土石方工程（不含爆破）、电子与智能化工程、防水防腐保温工程；模板脚手架安装；生态环境保护技术开发、技术咨询、技术服务与技术转让；旅游项目开发；园林养护；保洁服务；物业管理；软件开发；农业技术开发；园林机械设备、建筑材料、体育用品、非专控通讯设备、电子产品的销售；花卉、苗木、非专控农副产品的开发、种植与销售；机械设备、场地及自有房屋的租赁；土地整治服务；土地规划服务；工程勘察设计；压力容器管道安装改造维修；城市供排水工程；污水处理工程；管道工程；消防设施工程；建筑机电安装工程；工程项目管理；工程造价咨询；建筑劳务分包；普通货物道路运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、财务状况

资产负债表（合并口径）

单位：万元

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年9月30日
流动资产：				
货币资金	2,789.94	4,510.79	14,080.30	9,269.17
应收票据	68.00	350.00		50.00
应收账款	40,659.43	56,941.97	56,573.06	57,213.49
预付款项	192.97	21.32	175.08	94.92
其他应收款	120.74	1,148.07	324.12	430.98
存货	966.42	4,584.96	10,879.58	15,850.23
合同资产	21,520.25	31,256.77	24,497.58	25,270.48
其他流动资产	9.90	335.18	542.96	1,015.03
流动资产合计	66,327.65	99,149.06	107,072.68	109,194.30
非流动资产：				

长期股权投资				
其他权益工具投资	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00
投资性房地产	63.11	57.03	50.96	46.40
固定资产	1,010.96	3,009.52	2,759.70	2,570.79
在建工程				
无形资产				
使用权资产		1,328.62	1,321.55	1,247.54
长期待摊费用	354.80	345.13	329.69	279.07
递延所得税资产	756.44	1,090.65	1,563.78	1,774.00
非流动资产合计	3,295.31	6,940.97	7,135.69	7,027.80
资产总计	69,622.96	106,090.03	114,208.37	116,222.10
流动负债：				
短期借款	1,101.68	3,505.09	2,103.44	4,094.50
应付票据				
应付账款	34,759.96	45,650.27	44,636.06	47,380.75
预收款项				
合同负债			28.00	61.17
应付职工薪酬	425.92	759.80	1,085.41	919.19
应交税费	1,658.86	3,650.07	4,915.37	5,075.25
应付股利				
其他应付款	1,232.24	8,963.34	8,433.73	7,408.70
一年内到期的非流动负债	285.54	804.99	1,010.60	54.54
其他流动负债	1,673.46	4,970.42	4,651.20	4,880.86
流动负债合计	41,137.66	68,303.98	66,863.82	69,874.96
非流动负债：				
长期借款	2,355.00	1,171.12	15,336.80	16,528.48
租赁负债		1,264.54	1,265.11	1,162.82
递延收益	455.46	413.85	557.61	514.91
递延所得税负债				
非流动负债合计	2,810.46	2,849.51	17,159.52	18,206.21
负债总计	43,948.11	71,153.49	84,023.34	88,081.17
净资产	25,674.85	34,936.54	30,185.03	28,140.93

利润表（合并口径）

金额单位：万元

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
一、营业收入	37,363.35	41,801.82	16,384.62	10,742.18
营业成本	28,541.88	29,254.67	13,645.72	9,283.53
营业税金附加	51.50	48.02	43.51	18.45
销售费用	151.62	211.99	115.54	60.54
管理费用	978.72	1,358.84	2,184.99	1,600.68

研发费用	1,742.33	1,706.09	733.91	218.30
财务费用	336.20	425.85	647.79	257.48
投资收益				
其他收益	102.17	102.74	110.37	186.85
信用减值损失	1,257.37	-1,980.00	-3,934.25	-1,812.75
资产减值损失	-905.35	-36.86	105.29	-130.74
资产处置收益		-0.56		
二、营业利润	6,015.29	6,881.68	-4,705.43	-2,453.43
营业外收入	80.10	0.06	15.07	
营业外支出	4.65	12.17	3.45	
三、利润总额	6,090.74	6,869.57	-4,693.82	-2,453.43
所得税费用	701.44	895.48	-466.87	-254.34
四、净利润	5,389.30	5,974.09	-4,226.95	-2,199.10

(三) 评估方法

对于长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

(四) 评估结果及分析

经评估，长期股权投资账面价值 234,376,475.14 元，评估值 240,516,000.00 元，评估增值 6,139,524.86 元，增值率 2.62%。

本次评估对被投资单位旺盛生态环境股份有限公司股东全部权益价值以资产基础法和收益法评估，最终采用收益法结果，评估结果为 471,600,000.00 元，51%股权价值为 240,516,000.00 元，导致评估增值。

评估过程详见旺盛生态环境股份有限公司股东全部权益价值评估说明。

三、负债评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的流动负债，负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付票据	
应付账款	
应付职工薪酬	

应交税费	66,300.00
应付股利（利润）	
其他应付款	245,200,000.00
其他流动负债	
流动负债合计	245,266,300.00
非流动负债：	
长期借款	
递延所得税负债	
非流动负债合计	
负债合计	245,266,300.00

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1、第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

2、第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务明细账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

（2）由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

（3）对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

3、第三阶段：评定估算阶段

（1）将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

（2）对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

（3）撰写负债评估技术说明。

（三）评估方法

1、应交税费

应交税费账面值 66,300.00 元，核算公司应交纳的各种税金。

评估人员查验了企业所交税费的税种和金额，审核纳税申报表和应交税费账户，核

实基准日所应缴纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

经评估，应交税费评估值为 66,300.00 元。

2、其他应付款

其他应付款账面值为 245,200,000.00 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

经评估，其他应付款评估值为 245,200,000.00 元。

（四）评估结果及分析

1、评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：元				
项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债：				
应付票据				
应付账款				
应付职工薪酬				
应交税费	66,300.00	66,300.00		
应付股利（利润）				
其他应付款	245,200,000.00	245,200,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计	265,266,300.00	265,266,300.00		
非流动负债：				
长期借款				
递延所得税负债				
负债合计	245,266,300.00	245,266,300.00		

2、增减值原因分析

负债评估价值与账面价值一致，无增减值变化。

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

山东中新土地房地产资产评估有限公司受山东济高云泰实业投资有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对济南济高生态环境有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，济南济高生态环境有限公司总资产账面价值为23,943.37万元，负债账面价值为24,526.63万元，净资产账面价值为-583.26万元。

采用资产基础法评估的总资产为24,557.32万元，负债为24,526.63万元，净资产为30.69万元，评估增值613.95万元，增值率105.26%。

各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位: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	505.72	505.72		
2	非流动资产	23,437.65	24,051.60	613.95	2.62
3	其中：长期股权投资	23,437.65	24,051.60	613.95	2.62
4	固定资产				
5	无形资产				
6	资产总计	23,943.37	24,557.32	613.95	2.56
7	流动负债	24,526.63	24,526.63		
8	非流动负债				
9	负债合计	24,526.63	24,526.63		
10	净资产（所有者权益）	-583.26	30.69	613.95	105.26

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

济南济高生态环境有限公司在评估基准日账面净资产-583.26万元，股东全部权益评估值为30.69万元，增值613.95万元，增值率105.26%，增值由长期股权投资产生，增值的原因是对被投资单位旺盛生态环境股份有限公司股东全部权益价值采用收益法评估结论，按持股比例求取长期股权投资评估值，评估结果比账面值增值。

附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为济南高新盛和发展有限公司、山东济高云泰实业投资有限公司，被评估单位为济南济高生态环境有限公司。

（一）委托人概况

1、济南高新盛和发展有限公司

公司名称：济南高新盛和发展有限公司

公司类型：其他有限责任公司

注册地址：山东省济南市高新区正丰路 554 号正丰大厦 2-210 室

法定代表人：周慕天

注册资本：48500 万人民币

成立时间：2014-09-02

统一社会信用代码：91370100307099973H

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；会议及展览服务；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动；融资咨询服务；房地产经纪；房地产咨询；办公用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、山东济高云泰实业投资有限公司

公司名称：山东济高云泰实业投资有限公司

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：中国（山东）自由贸易试验区济南片区龙奥北路 1577 号龙奥天街广场主办公楼 202 室

法定代表人：王华

注册资本：810 万元人民币

成立时间：2021-07-14

统一社会信用代码：91370100MA94GGRW1C

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；品牌管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：济南济高生态环境有限公司

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：中国（山东）自由贸易试验区济南片区龙奥北路 1577 号龙奥天街广场主办公楼 202 室

法定代表人：王华

注册资本：510 万元人民币

成立时间：2021-09-09

统一社会信用代码：91370100MA94W15C44

经营范围：一般项目：环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土壤污染治理与修复服务；水污染治理；大气污染治理；地质灾害治理服务；固体废物治理；规划设计管理；游览景区管理；园林绿化工程施工；市政设施管理；旅游开发项目策划咨询；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；花卉种植；花卉绿植租借与代管理；礼品花卉销售；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；文物保护工程施工；建设工程施工；公路管理与养护；路基路面养护作业；特种设备安装改造修理；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、历史沿革

济南济高生态环境有限公司，成立时间为 2021 年 9 月 9 日，股东为山东济高云泰实业投资有限公司，至评估基准日 2023 年 9 月 30 日，济南济高生态环境有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	山东济高云泰实业投资有限公司	510.00	100.00

	合 计	510.00	100.00
--	-----	--------	--------

3、财务状况和经营成果

被评估单位财务状况和经营成果如下：

资产负债表

单位：万元

项目名称	2022年12月31日	2023年9月30日
流动资产：		
货币资金		5.72
其他应收款		500.00
流动资产合计	506.06	505.72
非流动资产：		
长期股权投资		23,437.65
非流动资产合计		23,437.65
资产总计	506.06	23,943.37
流动负债：		
应交税费		6.63
其他应付款	1.00	24,520.00
流动负债合计		24,526.63
非流动负债：		
非流动负债合计		
负债总计	505.06	24,526.63
净资产	505.06	-583.26

利润表

金额单位：万元

项目名称	2022年	2023年1-9月
一、营业收入		
营业成本		
营业税金附加		6.63
管理费用	5.8	0.01
财务费用	-0.86	-0.67
二、营业利润	-4.94	-5.97
营业外收入		
营业外支出		
三、利润总额	-4.94	-5.97
所得税费用		
四、净利润	-4.94	-5.97

3、执行的主要会计政策

被评估单位执行企业会计制度。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告的使用人为委托人及符合国家法律法规要求的使用人，除此，无其他评估报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

被评估单位济南济高生态环境有限公司为委托人山东济高云泰实业投资有限公司的全资子公司，持股比例为 100%。

济南高新盛和发展有限公司拟收购山东济高云泰实业投资有限公司持有的济南济高生态环境有限公司的 100% 股权。

二、关于经济行为的说明

济南高新盛和发展有限公司拟收购山东济高云泰实业投资有限公司持有的济南济高生态环境有限公司 100% 股权，为此经济行为，对所涉及的济南济高生态环境有限公司股东全部权益价值进行评估，为相关经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象为济南济高生态环境有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为济南济高生态环境有限公司于评估基准日的全部资产及负债，总资产账面价值 23,943.37 万元，负债账面价值 24,526.63 万元，净资产账面价值 -583.26 万元。各类资产及负债的账面价值见下表

金额单位：万元

项 目	账面价值
流动资产	505.72
非流动资产	23,437.65
其中：长期股权投资	23,437.65
固定资产	
无形资产	
资产总计	23,943.37

流动负债	24,526.63
非流动负债	
负债合计	24,526.63
净资产（所有者权益）	-583.26

详见《资产评估申报明细表》。

委托申报的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，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为济南济高生态环境有限公司合法拥有，亦不存在抵押、担保、质押等权利受限情况。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是2023年9月30日。本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项做出的。评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

五、资产负债清查情况

在本次清查过程中，被评估单位进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产、负债进行清查。清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为货币资金的清查、债权和债务的清查、对外投资的核实等。具体清查情况详见《资产评估申报明细表》。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

不涉及影响评估工作的重大特殊事项。

七、主要资料清单

- 1、经济行为文件；
- 2、企业法人营业执照；
- 3、《资产评估申报明细表》
- 4、委托人及被评估单位承诺函；
- 5、其他资料。

济南高新盛和发展有限公司拟收购
山东济高云泰实业投资有限公司持有的
济南济高生态环境有限公司100%股权涉及的
旺盛生态环境股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明

中新评报字〔2023〕第0571号

(共一册第一册)

山东中新土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年十一月十日



目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	1
第三部分 资产清查核实情况说明.....	2
一、 评估对象与评估范围说明.....	2
二、 资产核实情况总体说明.....	5
第四部分 资产基础法评估技术说明.....	10
一、 流动资产评估技术说明.....	10
二、 长期股权投资评估技术说明.....	14
三、 其他权益工具投资评估技术说明.....	18
四、 投资性房地产、固定资产-房屋建（构）筑物评估技术说明.....	18
五、 固定资产—设备评估技术说明.....	32
六、 无形资产—其他无形资产评估技术说明.....	43
七、 使用权资产评估技术说明.....	52
八、 长期待摊费用评估技术说明.....	52
九、 递延所得税资产评估技术说明.....	53
十、 负债评估技术说明.....	53
第五部分 收益法评估说明.....	58
第六部分 评估结论及其分析.....	94
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	98

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位撰写并盖章。具体内容见“附件：关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象为济南高新盛和发展有限公司拟收购山东济高云泰实业投资有限公司持有的济南济高生态环境有限公司 100% 股权涉及的旺盛生态环境股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

2、评估范围为旺盛生态环境股份有限公司于评估基准日经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表上的全部资产及负债，于评估基准日 2023 年 9 月 30 日，旺盛生态环境股份有限公司资产总额 106,535.67 万元，负债总额 82,819.95 万元，净资产 23,715.72 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

资产项目	账面价值
流动资产	99,492.12
非流动资产	7,043.55
其中：长期股权投资	3,017.00
其他权益工具投资	1,110.00
投资性房地产	46.40
固定资产	753.09
使用权资产	83.15
无形资产	
长期待摊费用	266.99
递延所得税资产	1,766.93
资产总计	106,535.67
流动负债	81,276.17
非流动负债	1,543.78
负债合计	82,819.95
净资产	23,715.72

注：表中数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华字（2023）第030611号审计报告。

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人及被评估单位已承诺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，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为旺盛生态环境股份有限公司合法拥有，不存在权属纠纷。

流动资产包括货币资金、应收预付款项、存货、合同资产、其他流动资产等。其中存货为景观石，合同资产为未完工结算的工程施工项目，其他流动资产为预缴留抵税费。

长期股权投资为对子公司的投资，概况如下：

序号	子公司名称	持股比例	账面价值（元）
1	山东欧森花卉苗木有限公司	100	3,000,000.00
2	山东盈嘉建筑劳务有限公司	100	
3	山东银茂泰建材有限公司	100	
4	山东茂丰机械租赁有限公司	100	
5	北京旺盛立体绿化有限公司	100	
6	黄山济高生态农业科技发展有限公司	60	26,610,000.00
7	山东旺盛索尔立体绿化有限公司	56	560,000.00
	合 计		30,170,000.00

其他权益工具投资为对外投资，被投资单位为淄博明盛基础设施开发有限公司，持股比例 10%。

投资性房地产为用于出租的位于济阳区的一处沿街商铺，建筑面积 295.72 平方米。

固定资产包括房屋建筑物、构筑物、设备、车辆、电子及办公设备等。建筑物为位于济南舜泰广场的一处办公用房产，建筑面积 905.61 平方米。构筑物主要为位于济南历城区彩石镇的智能温室、冬暖棚等。设备为一套光伏发电系统。车辆为重型专项作业车、厢式货车、小型客车等。电子及办公设备包括各类电脑空调办公用家具等。

使用权资产为租赁的房产。长期待摊费用为已发生未摊销完毕的河道维修费及装饰改造费。递延所得税资产为计提减值损失产生的所得税差异。

无形资产为账面未记录的 30 项商标、36 项专利及 4 项软件著作权。

（二）实物资产的分布情况及特点

旺盛生态环境股份有限公司实物资产的种类主要有存货、工程施工、房屋建构筑物、机器设备、车辆、电子设备及办公家具等。具体实物资产类型及特点如下：

1、存货

存货为灵璧景观石，存放在历城区彩石镇大龙堂村，保持维护状况良好。

2、合同资产

合同资产为被评估企业履行了合同中的履约义务，并且已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利。合同资产账面余额为各施工项目企业根据成本核算的收入扣除预收账款后与委托方确认支付的价款的差额，金额较大的项目主要为安徽歙县田园综合体、

济阳大桥局项目、曲周县滏阳河生态旅游建设项目、贵州省凯里至都匀公路工程、汉邦项目、聊阳渠片区污水处理项目一期项目等，分布在安徽歙县、河北省曲周县、山东省济南市、贵州省凯里市等地，待项目完成后，根据第三方机构出具的工程结算报告进行最终结算。

3、投资性房地产

投资性房地产为位一处租出的商铺，位于济阳区纬二路 197 号 5 号楼，建筑面积 295.72 平方米，混合结构，2007 年建成，共 5 层，位于 1-2 层。房屋已办理不动产权证，房屋已使用维护状况正常。

4、固定资产-房屋建（构）筑物

建筑物为位一处办公用房产，位于舜泰广场 8 号楼 1-307，建筑面积 905.61 平方米，钢混结构，2007 年建成。房屋已办理不动产权证，使用维护状况正常。

构筑物位于济南历城区彩石镇大龙堂村的智能温室、冬暖棚、盆景花卉展厅、院墙道路等，主要为钢排架结构、砖混结构，建筑时间在 2013 年至 2018 年之间。使用维护状况正常。

5、固定资产-设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子办公设备。

机器设备为一套 80kwp 光伏发电系统，2016 年购置，安装在济南历城区彩石镇大龙堂村。

车辆为重型专项作业车、厢式货车、小型客车等。

电子及办公设备包括各类电脑空调办公用家具等，分布在公司办公场所。

设备类资产使用维修状况正常，设备正常使用、能满足企业和生产经营需要。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估将账面进行费用化处理的无形资产纳入评估范围，包括 30 项商标、36 项专利及 4 项软件著作权。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

纳入本次评估范围的资产负债账面价值，由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华字（2023）第 030611 号审计报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的过程

接受资产评估委托后，山东中新土地房地产资产评估有限公司组建了评估项目组，根据旺盛生态环境股份有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

1、指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3、现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，

通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

4、补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”“收益预测表”，以做到账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5、核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋、机器设备、车辆、无形资产等的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

(二) 资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

● 资产负债的清查核实

1、流动资产

(1) 实物性流动资产

纳入评估范围的实物性流动资产为存货和合同资产，存货为外购的景观石，合同资产为未完工结算的工程施工项目。评估人员会同企业有关人员对企业申报存货和合同资产的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查，对存货购置时间、开工时间、工程进度等有关情况进行了详细的核实。

(2) 非实物性流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等行清查核实。评估人员对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进行了部分函证和核验。

2、投资性房地产

投资性房地产为位一处租出的商铺，位于济阳区纬二路 197 号 5 号楼，建筑面积 295.72 平方米，混合结构，2007 年建成，共 5 层，位于 1-2 层。房屋已办理不动产权证，房屋已使用维护状况正常。

3、房屋建构筑物

建筑物为位一处办公用房产，位于舜泰广场 8 号楼 1-307，共 28 层，位于第 3 层，建筑面积 905.61 平方米，钢混结构，2007 年建成。房屋已办理不动产权证，使用维护状况正常。

构筑物位于济南历城区彩石镇大龙堂村的智能温室、冬暖棚、盆景花卉展厅、院墙道路等，主要为钢排架结构、砖混结构，建筑时间在 2013 年至 2018 年之间。使用维护状况正常。

评估人员对房屋建筑物进行了现成勘察核实，重点关注房屋的权属文件、购买协议、付款凭证及现场装修、使用维护状况。

4、设备类资产

根据企业提供的设备类资产评估申报明细表，评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购置合同、维修保养等资料，通过与设备管理人员和操作人员的交流，了解设备的购置时间、生产厂家、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行核查，对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解设备的物理特征、技术特征和经济特征。

5、无形资产

评估人员收集了无形资产证书，查阅了无形资产的形成过程记录，了解无形资产的费用构成，对无形资产的特点、效用、技术领先程度、对企业价值的贡献等进行了调查了解。

6、使用权资产

使用权资产为企业在租赁期内使用租赁资产的权利。评估人员查阅了相关的付款记录，收集了相关的租赁合同，以确认使用权资产的真实合理性。

7、递延所得税资产

评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，纳入评估范围的递延所得税资产为可抵扣暂时性差异，为企业将来可用来抵税的部分；纳入评估范围的递延所得税负债为企业由于固定资产会计折旧年限与税法规定折旧年限差异原因产生。

8、长期股权投资、其他权益工具投资

根据企业提供的长期股权投资、其他权益工具投资资产评估申报明细表，评估人员查阅了有关的投资协议、公司章程、出资证明、企业法人营业执照、评估基准日资产负债表等有关资料，对其投资时间、金额、比例、公司设立日期、实收资本、经营范围等进行核实。

9、各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

●经营状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了解的主要内容如下：

1、企业所在行业相关经济要素及发展前景、企业生产经营的历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析；

2、企业内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、客户网络、管理层构成等经营管理状况；

3、企业主要业务构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况及企业获利能力和水平；

4、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

5、对企业历史年度主要经营数据进行调查和分析，主要包括收入、成本、费用、税金及附加、营业外收支、所得税、净利润等损益类科目，主营业务毛利率、成本费用率、投资收益情况、营业利润率等；

6、收集了解企业各项生产指标、财务指标进行财务分析，分析各项指标变动原因及趋势；

7、企业偿债能力和营运能力分析。主要包括资产负债率、流动比率、速动比率、资金运用效率等；

8、企业未来年度的经营计划、投资计划等；

9、企业的税收及其他优惠政策；

10、对经营性资产、非经营性资产、溢余资产进行分析。

11、在以上调查分析的基础上对企业编制的未来年度收益预测表进行合理调整，并要求企业提供相关资料。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项。

（四）核实结论

评估人员依据独立、客观、公正的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于资产的市场价值进行公允的评定估算。

1、资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

2、资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

3、账务清查结论

本次经济行为所涉及的旺盛生态环境股份有限公司的评估基准日的财务报表系经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。

第四部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产、其他流动资产。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

项目名称	账面价值
货币资金	91,958,385.32
交易性金融资产	
应收票据	500,000.00
应收账款	526,049,747.18
预付账款	7,500,698.56
应收利息	
应收股利	
其他应收款	49,667,578.30
存货	56,766.95
合同资产	318,369,795.73
其他流动资产	818,227.92
流动资产合计	994,921,199.96

(二) 评估过程

- 1、进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- 2、到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
- 3、收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- 5、完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立、客观、公正的工作原则进行评估工作。

1、货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金。

(1) 银行存款

银行存款账面价值 91,150,451.11 元，共 21 个账户，全部为人民币账户。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。

经评估，银行存款评估值为 91,150,451.11 元。

(2) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 807,934.21 元，为保证金，共 6 个账户。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证。

经评估，其他货币资金评估值为 807,934.21 元。

2、应收票据

应收票据账面余额 500,000.00 元，未计提坏账准备，账面价值 500,000.00 元，对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录。经核实应收票据真实，金额准确。

经评估，应收票据评估值为 500,000.00 元。

3、应收账款、其他应收款

应收账款账面余额 630,677,174.86 元，计提信用损失 104,627,427.68 元，账面价值 526,049,747.18 元；其他应收款账面余额 50,090,501.77 元，计提信用损失 422,923.47 元，账面价值 49,667,578.30 元。

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有

确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

经评估，应收账款评估价值为 526,049,747.18 元；其他应收款评估价值 49,667,578.30 元。

4、预付账款

预付账款账面余额 7,500,698.56 元，未计提信用损失，账面价值 7,500,698.56 元，业务内容为预付的材料款。

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。若在现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。若该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务，或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 7,500,698.56 元。

5、存货

存货为外购库存商品，账面余额 56,766.95 元，未计提跌价准备，账面价值 56,766.95 元。

评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，经核实，企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了盘点。

经核实了解并进行市场询价，外购库存商品灵璧石，在评估基准日，市场销售价格与账面价值基本一致，因此以账面价值作为评估价值。

经评估，存货评估价值为 56,766.95 元。

6、合同资产

合同资产账面余额 330,936,428.82 元，合同资产减值准备 12,566,633.09 元，合同资产账面价值 318,369,795.73 元。

合同资产为被评估企业履行了合同中的履约义务，并且已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利。合同资产账面余额为各施工项目企业根据成本核算的收入扣除预

收账款后与委托方确认支付的价款的差额。针对建造业务的特性，评估人员对合同资产对应的施工项目核查了相关的合同、工程总预算、已发生总成本和当期结算等情况。并通过与施工现场的企业人员视频连线了解工程施工情况，与项目负责人沟通核实项目进度、项目利润等情况，判断企业确认收入的合理性，本次审计单位对合同资产的审计，已经按照建造合同核算原则，根据完工进度在资产负债表日确认了各项建造合同的收入，故合同资产账面值为各项目实际发生的、尚未结算的已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，本次按照审计后账面价值确定评估值。

经评估，合同资产评估值 318,369,795.73 元。

典型案例：

项目名称：济阳大桥局项目

工程范围：国际博览城园区配套道路、管网及综合管廊二期工程项目施工

结算单位：山东沃兹建筑节能工程有限公司

截至评估基准日，该项目已发生的总成本为 120,867,697.42，根据实际发生的成本和预计的毛利率，企业收入结算 128,994,535.35 元，价款结算 66,446,617.96 元，该项目无预收账款，故：

该项目合同资产账面余额（不含税）=128,994,535.35-66,446,617.96=62,547,917.39 元；

该项目的增值税=62,547,917.39×9%=5,629,312.57 元；

该项目的合同资产账面价值（含增值税）

=62,547,917.39+5,629,312.57=68,177,229.96

根据该项目的合同金额与预算总成本，该项目的收入结算符合已发生的总成本加上预算毛利率，故该项目审计后的合同资产账面价值（含增值税）为该项目的评估值。

7、其他流动资产

其他流动资产账面值 818,227.92 元。为留抵增值税等。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 818,227.92 元。

（四）评估结果及分析

经实施以上评估程序，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

单位：元				
项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	91,958,385.32	91,958,385.32		
交易性金融资产				
应收票据	500,000.00	500,000.00		
应收账款	526,049,747.18	526,049,747.18		
预付账款	7,500,698.56	7,500,698.56		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	49,667,578.30	49,667,578.30		
存货	56,766.95	56,766.95		
合同资产	318,369,795.73	318,369,795.73		
其他流动资产	818,227.92	818,227.92		
流动资产合计	994,921,199.96	994,921,199.96		

流动资产评估值与账面价值一致，无增减值。

二、长期股权投资评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 7 家，包括全资子公司 5 家，控股子公司 2 家。长期股权投资账面余额 30,170,000.00 元，未计提减值准备，账面价值 30,170,000.00 元。

（二）长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况如下：

单位：元			
序号	子公司名称	持股比例	账面价值（元）
1	山东欧森花卉苗木有限公司	100	3,000,000.00
2	山东盈嘉建筑劳务有限公司	100	
3	山东银茂泰建材有限公司	100	
4	山东茂丰机械租赁有限公司	100	
5	北京旺盛立体绿化有限公司	100	
6	黄山济高生态农业科技发展有限公司	60	26,610,000.00
7	山东旺盛索尔立体绿化有限公司	56	560,000.00
	合 计		30,170,000.00

1、山东欧森花卉苗木有限公司

山东欧森花卉苗木有限公司成立于 2014 年 5 月，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)，注册地址山东省济南市历城区彩石镇青龙峪村 9 号，注册资

本 300.00 万元，公司经营范围为造林苗木、城镇绿化苗、经济林木、花卉的生产、销售；种植工具及材料的销售。

截止评估基准日，资产总额 8,233.04 万元，负债总额 4,622.35 万元，净资产 3,610.69 万元；2023 年 1 至 9 月营业收入 4.35 万元，净利润-441.52 万元。

2、山东盈嘉建筑劳务有限公司

山东盈嘉建筑劳务有限公司成立于 2020 年 11 月，公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，注册地址山东省济南市高新区康虹路 1266 号新生活家园北区 39 号楼 5-101 室，注册资本 500.00 万元，经营范围：一般项目：劳务服务（不含劳务派遣）；对外承包工程；金属门窗工程施工；家具安装和维修服务；渔港渔船泊位建设；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；普通机械设备安装服务；土石方工程施工。许可项目：各类工程建设活动。

截止评估基准日，资产总额 1,073.98 万元，负债总额 1,050.04 万元，净资产 23.94 万元；2023 年 1 至 9 月营业收入 19.55 万元，净利润 3.03 万元。

3、山东银茂泰建材有限公司

山东银茂泰建材有限公司成立于 2020 年 10 月，公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，注册地址中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街 2008 号银荷大厦 3-1005，注册资本 500.00 万元，经营范围：一般项目：音响设备销售；电子元器件零售；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；电子元器件与机电组件设备销售；显示器件销售；信息安全设备销售；幻灯及投影设备销售；家用电器销售；办公设备销售；建筑材料销售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用钢筋产品销售；建筑工程用机械销售；地板销售；建筑用金属配件销售；砼结构构件销售；隔热和隔音材料销售；竹制品销售；非金属矿及制品销售；建筑陶瓷制品销售；五金产品批发；石灰和石膏销售；导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售；玻璃纤维增强塑料制品销售；技术玻璃制品销售；模具销售；环境保护专用设备销售；水泥制品销售；密封用填料销售。

截止评估基准日，资产总额 4,830.10 万元，负债总额 4,758.66 万元，净资产 71.44 万元；2023 年 1 至 9 月营业收入 387.64 万元，净利润 5.62 万元。

4、山东茂丰机械租赁有限公司

山东茂丰机械租赁有限公司成立于 2020 年 10 月，公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，注册地址中国（山东）自由贸易试验区济南片区世纪大道 15612 号 3 号楼 1-101，注册资本 500.00 万元，经营范围：一般项目：机械设备租赁；汽

车租赁；农业机械租赁；建筑工程机械与设备租赁；计算机及通讯设备租赁；医疗设备租赁；运输设备租赁服务；集装箱租赁服务；办公设备租赁服务；休闲娱乐用品设备出租；体育用品设备出租；仓储设备租赁服务；光伏发电设备租赁；蓄电池租赁；特种设备出租。

截止评估基准日，资产总额 524.88 万元，负债总额 528.64 万元，净资产-3.76 万元；2023 年 1 至 9 月度营业收入 0.00 万元，净利润-0.02 万元。

5、北京旺盛立体绿化有限公司

北京旺盛立体绿化有限公司成立于 2015 年 11 月，公司类型为有限责任公司(法人独资)，注册地址北京市顺义区杨镇地区纵二路 7-2，注册资本 1,000.00 万元，经营范围：城市园林绿化施工；施工总承包、专业承包；园林绿化工程设计；销售日用品、塑料制品、工艺美术品（不含文物）、有机肥、树木、花卉、新鲜蔬菜；零售建筑材料（不含砂石及制品）、园林机械设备、电子产品；货物进出口；技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广。

截止评估基准日，北京旺盛立体绿化有限公司尚未开展生产经营活动。

6、黄山济高生态农业科技发展有限公司

黄山济高生态农业科技发展有限公司成立于 2019 年 4 月，公司类型为其他有限责任公司，注册地址安徽省黄山市歙县溪头镇桃源村芽塘下，注册资本 12,200.00 万元，经营范围：一般项目：智能农业管理；园区管理服务；农业园艺服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；茶叶种植；蔬菜种植；水果种植；花卉种植；中草药种植；中草药收购；地产中草药(不含中药饮片)购销；礼品花卉销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；树木种植经营；休闲观光活动；灌溉服务；林业有害生物防治服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品销售（仅销售预包装食品）；初级农产品收购；非食用农产品初加工；食用农产品初加工；农副产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；牲畜销售；食用菌种植；肥料销售；塑料制品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；农业机械销售；农林牧渔业废弃物综合利用；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；健康咨询服务（不含诊疗服务）；市政设施管理；园林绿化工程施工；劳务服务（不含劳务派遣）；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；物业管理；货物进出口；技术进出口；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；酒店管理。许可项目：

食品销售；烟草制品零售；农作物种子经营；道路旅客运输经营；营业性演出；旅游业务；餐饮服务；住宿服务；建筑劳务分包；动物饲养；水产养殖；林木种子生产经营。

截止评估基准日，资产总额 29,005.89 万元，负债总额 25,209.54 万元，净资产 3,796.35 万元；2023 年 1 至 9 月度营业收入 54.49 万元，净利润-575.13 万元。

7、山东旺盛索尔立体绿化有限公司

山东旺盛索尔立体绿化有限公司成立于 2016 年 5 月，公司类型为其他有限责任公司，注册地址山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 8 号楼 1-301E 室，注册资本 500.00 万元，经营范围：立体绿化工程、园林绿化工程、市政工程、建筑装饰装饰工程；园林设计、园林养护；园林资材、建材、塑料制品、园林机械设备、水泵、电子产品的批发、零售；园林景石、植物栽培基质、有机肥的开发、销售和技术咨询；苗木（不含种苗）、花卉、草坪、蔬菜、农作物的种植、销售；非学历职业技能培训。

截止评估基准日，资产总额 53.96 万元，负债总额 80.42 万元，净资产-26.46 万元；2023 年 1 至 9 月度营业收入 0.00 万元，净利润-0.53 万元。

（三）评估过程

根据长期投资评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

（四）评估方法

根据子公司经营状况、企业特点及其他客观条件，对子公司采用资产基础法进行整体评估，再按持股比例计算长期股权投资评估值。

（五）评估结果及分析

经实施上述评估程序后，长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	股东全部权益评估价值	评估价值
1	山东欧森花卉苗木有限公司	100%	3,000,000.00	37,349,151.02	37,349,151.02
2	山东盈嘉建筑劳务有限公司	100%		239,344.96	239,344.96
3	山东银茂泰建材有限公司	100%		714,426.69	714,426.69
4	山东茂丰机械租赁有限公司	100%		-37,572.11	
5	北京旺盛立体绿化有限公司	100%			
6	黄山济高生态农业科技发展有限公司	60%	26,610,000.00	41,824,912.42	25,094,947.45
7	山东旺盛索尔立体绿化有限公司	56%	560,000.00	-264,043.89	
	合计		30,170,000.00	79,826,219.09	63,397,870.12

经评估，长期股权投资账面价值 30,170,000.00 元，评估值 63,397,870.12 元，评估增值 33,227,870.12 元，增值率 110.14 %。

评估过程及评估结果详见各公司资产评估说明和评估明细表。

三、其他权益工具投资评估技术说明

（一）其他权益工具投资概况

纳入评估范围的其他权益工具投资，明细如下表所示：

				单位：元
序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值
1	淄博明盛基础设施开发有限公司	10%	11,100,000.00	11,100,000.00
	合 计		11,100,000.00	11,100,000.00

（二）评估过程

评估人员通过查阅投资协议、公司章程等资料，了解与投资价值相关的资料，参照长期股权投资的方法对该权益工具进行评估。因持股比例低、对被投资单位不能形成重大影响，客观上不具备进场展开整体评估的条件。在充分调查、问询、访谈的基础上，评估人员依据掌握的资料，以被评估单位在评估基准日账务报表净资产与持股比例的乘积作为评估价值。

淄博明盛基础设施开发有限公司净资产 141,565,735.97 元。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{被评估单位净资产} \times \text{持股比例} \\ &= 141,565,735.97 \times 10\% = 14,156,574.00 \end{aligned}$$

（三）评估结果

其他权益工具投资账面价值 11,100,000.00 元，评估价值 14,156,574.00 元，增值 3,056,574.00 元，增值率 27.54%。

评估增值的主要原因是账面价值为投资成本，评估以被评估单位净资产为基础，根据持股比例计算评估价值，导致评估增值。

四、投资性房地产、固定资产-房屋建（构）筑物评估技术说明

（一）评估范围

1、投资性房地产

投资性房地产为位一处租出的商铺，账面原值 3,149,530.26 元，账面净值 693,552.91

元。

2、纳入评估范围的建筑物分为房屋建筑物、构筑物两大类，账面原值 12,369,258.24 元，账面净值 6,378,481.89 元。具体如下表：

项目名称	账面原值	账面净值
固定资产-房屋建筑物	3,149,530.26	693,552.91
固定资产-构筑物及其他辅助设	9,219,727.98	5,684,928.98
合 计	12,369,258.24	6,378,481.89

（二）资产概况

投资性房地产为位一处租出的商铺，位于济阳区纬二路 197 号 5 号楼，建筑面积 295.72 平方米，混合结构，2007 年建成，共 5 层，位于 1-2 层。房屋已办理不动产权证，房屋已使用维护状况正常。

建筑物为位一处办公用房产，位于舜泰广场 8 号楼 1-307，建筑面积 905.61 平方米，钢混结构，2007 年建成。使用维护状况正常。

构筑物位于济南历城区彩石镇大龙堂村的智能温室、冬暖棚、盆景花卉展厅、院墙道路等，主要为钢排架结构、砖混结构，建筑时间在 2013 年至 2018 年之间。

（三）评估过程

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场调查阶段

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查勘，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

第三阶段：评估测算阶段

评估人员从房地产市场调查类似房屋的交易价格，并根据评估基准日当地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估值计算。

第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“建（构）筑物评估技术说明”。

（四）评估方法。

根据房屋建构筑物的功能用途等特点，对外购写字楼和商铺，采用市场法评估，对构筑物，采用重置成本法评估。

外购写字楼和商铺，当地房地产交易市场较发达，出售案例较易获得，有关数据也能比较客观地反映其客观市场价值，适合采用市场法进行评估。市场法是采用房产交易中的替代原则，选取与估价对象同一供需圈内、结构相同、用途相同的价值时点近期内有过交易的类似房产，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以求取估价对象的比准单价。评估测算公司为：

比准单价=可比实例单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

重置成本法是假设在现有条件下重新建造委估资产，扣减资产贬值因素求取构筑物现值的方法。评估计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

1、重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员通过查勘待估建构筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估构筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程造价。

(2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包项目管理费、勘察设计费、监理费等。经测算取费率如下：

序号	费用项目名称	取费基数	费率	依据
1	项目建设管理费	建安工程造价	2.00%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安工程造价	1.20%	发改价格[2015]299号及市场调节价
3	工程监理费	建安工程造价	1.00%	发改价格[2015]299号及市场调节价
4	环境影响咨询费	建安工程造价	0.20%	发改价格[2015]299号及市场调节价
5	劳动安全卫生评价费	建安工程造价	0.05%	发改价格[2015]299号及市场调节价
6	可行性研究费	建安工程造价	0.20%	发改价格[2015]299号及市场调节价
7	招标代理费	建安工程造价	0.50%	发改价格[2015]299号及市场调节价

(3) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = 建安工程造价 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2 + 前期及其他费用 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

2、综合成新率的评定

(1) 现场勘察成新率的确定

采用现场勘察评分法确定现场勘察成新率。评分法是指评估人员借助于构筑物成新率的评分标准进行打分，汇总得出构筑物的成新率。

(2) 理论成新率的确定

根据构筑物允许使用年限、已使用年限、尚可使用年限，计算出构筑物的理论成新率。

理论成新率 = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 × 100%

(3) 综合成新率的确定

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

(五) 评估结果

经评估，房屋建（构）筑物评估原值 25,394,227.00 元，评估净值 19,381,897.00 元；评估原值增值率 86.06%，评估净值增值率 183.26%。评估汇总如下：

房屋建（构）筑物评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
投资性房地产	1,279,284.72	464,006.57	3,011,317.00	3,011,317.00	135.39	548.98
小计	1,279,284.72	464,006.57	3,011,317.00	3,011,317.00	135.39	548.98
房屋建筑物	3,149,530.26	693,552.91	7,675,950.00	7,675,950.00	143.72	1,006.76
构筑物	9,219,727.98	5,684,928.98	14,706,960.00	8,694,630.00	59.52	52.94
小计	12,369,258.24	6,378,481.89	22,382,910.00	16,370,580.00	80.96	156.65
合计	13,648,542.96	6,842,488.46	25,394,227.00	19,381,897.00	86.06	183.26

房屋建筑物增值的原因是商业办公类房地产市场价格上涨，导致评估增值。

构筑物评估价值增值的主要原因主要是人工、机械、材料费的上涨造成评估价值比账面价值增值。

(六) 典型案例

案例一：舜泰广场写字楼（房屋建筑物评估明细表序号 1）

1、评估案例概况

名称	舜泰广场写字楼	账面原值	3,149,530.26 元
位置	舜泰广场 8 号楼 1-307	账面原值	693,552.91 元

结构	钢混结构	建筑面积	905.61 m ²
楼层	总层数 28 层，位于第 3 层	建成年代	2007 年
用途	科技用地/科研	权利性质	出让/商品房

2、评估过程

(1) 市场比较法基本原理

市场比较法是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。该方法是利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产的成交价格来求得评估对象的价值或价格。其计算公式为：

评估对象评估单价 = 可比实例单价 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

(2) 测算过程

在估价人员广泛收集交易案例资料的基础上，经过对所掌握的大量交易案例的比较分析，从类似的房地产（即与评估对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等与评估对象相同或相似的房地产）中选取具有代表性的交易案例作为可比实例，通过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整等一系列修正调整后，得到试算比较价值，对其进行进一步分析调整后，得出最终比较价值。以第 1 层为例，具体评估过程如下：

① 确定可比实例

根据市场法的基本原理，考虑到评估对象的实际情况，在估价人员广泛搜集交易实例资料的基础上，经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取三个可比实例，基本情况如下：

实例一：舜华路舜泰广场写字楼

实际用途为办公，建筑结构为钢混，总楼层 20 层，所在楼层 4 层，精装修，建筑面积 658 平方米。交易日期为 2023 年 7 月，成交单价为 8,587.00 元/平方米，与估价对象属同一供求区。

实例二：舜华路舜泰广场写字楼

实际用途为办公，建筑结构为钢混，总楼层 26 层，所在楼层 3 层，简单装修，建筑面积 1056 平方米。交易日期为 2023 年 8 月，成交单价为 8,494.00 元/平方米，与估价对象属同一供求区。

实例三：舜华路舜泰广场写字楼

实际用途为办公，建筑结构为钢混，总楼层 37 层，所在楼层 4 层，精装修，建筑面积 650 平方米，交易日期为 2023 年 9 月，成交单价为 8,508.00 元/平方米，与估价对象属

同一供求区。

②因素选择及条件说明

参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正，本次评估所选择的因素有：

交易情况修正：排除交易行为中的一些特殊因素所造成的可比实例价格偏差。

交易类型修正：排除特殊交易类型对可比实例价格的影响。

交易时间修正：确定价格变动率，进行市场状况修正。

房地产状况修正：

A.区位因素修正（包括商业繁华度、交通条件、临路类型、配套设施、位置、办公集聚程度、环境状况等）；

B.个别因素修正（包括临街状况、建筑物结构、建成年代、楼层、物业管理、设施设备、建筑档次与功能布局、装饰装修、停车方便程度、产权状况等）；

根据以上因素编制比较因素条件说明表，详述见下表。

比较因素条件说明表

比较项目	评估对象	实例一	实例二	实例三
座落位置	舜泰广场 8 号楼	舜泰广场	舜泰广场	舜泰广场
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易类型	出售	出售	出售	出售
交易时间	2023 年 9 月	2023 年 7 月	2023 年 8 月	2023 年 9 月
区域因素	商业繁华度	较好	较好	较好
	交通条件	便捷	便捷	便捷
	临路类型	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	配套设施	完善	完善	完善
	位置	较好	较好	较好
	办公集聚程度	高	高	高
	环境状况	较好	较好	较好
个别因素	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建成年代	2009 年	2009 年	2009 年
	楼层	3/28 层	4/20 层	3/26 层
	物业管理	较好	较好	较好
	建筑面积	905.61 平方米	658 平方米	1056 平方米
	设施设备	完善	完善	完善
	建筑档次与功	较优	较优	较优
	装饰装修	普通装修	精装修	简单装修
	停车方便程度	较方便	较方便	较方便
	权属情况	完全产权	完全产权	完全产权
交易价格(元/m ²)		8,587.00	8,494.00	8,508.00

③以评估对象为标准对各因素条件进行比较，确定比较因素条件指数，编制比较因素条件指数表，详见比较因素条件指数表，具体修正如下：

A.交易情况修正：

3个可比实例均为目前房地产市场上正常的交易实例，其交易价格无异常，故无需修正，交易情况指数均为100。

B.交易类型修正：

3个可比实例均为目前房地产市场上正常的交易实例，其市场状况相似，故无需修正，交易类型指数均为100。

C.交易时间修正：

3个可比实例交易时间距评估基准日均在一年以内，市场价格变化不大，无需修正，交易时间指数均为100。

D.房地产状况修正：

a.区位因素修正

商业繁华度

将商业繁华度的状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象商业繁华度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

交通条件

将交通条件分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以评估对象生活便捷度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

临路类型

将临路型分为混合型主干道、交通型主干道、次干道、之路、街巷五个等级，以评估对象临路指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

配套设施

将配套设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级。以评估对象配套设施完备度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

位置

将位置状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象位置状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

办公集聚程度

将办公集聚程度状况分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象办公集聚程度指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

环境状况

包括自然环境和人文环境。

将环境状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级。以评估对象环境状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

b.个别因素修正

临街状况

将临街状况分为三面临街、十字路口、两面临街、一面临街、不临街五个等级。以评估对象临街状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

物业管理

将物业管理状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级。以评估对象物业管理状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

设施设备

将设施设备分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以评估对象设施设备指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

建筑档次与功能布局

将建筑档次与功能布局分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以评估对象建筑档次与功能布局指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

装饰装修

将装饰装修分为毛坯、普通装修、精装修三个等级，以评估对象装饰装修状况指数

为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

停车方便程度

将停车方便程度分为方便、较方便、一般、较不方便、不方便五个等级，以评估对象停车方便程度指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

④计算比较价值

将以上修正后的系数代入公式计算，详见下表。

比较因素条件指数表

比较项目	评估对象	实例一	实例二	实例三
座落位置	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易类型	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
区域因素	商业繁华度	100	100	100
	交通条件	100	100	100
	临路类型	100	100	100
	配套设施	100	100	100
	位置	100	100	100
	办公集聚程度	100	100	100
	环境状况	100	100	100
个别因素	建筑结构	100	100	100
	建成年代	100	100	100
	楼层	100	100	100
	物业管理	100	100	100
	建筑面积	100	100	100
	设施设备	100	100	100
	建筑档次与功	100	100	100
	装饰装修	100	102	98
	停车方便程度	100	100	100
	权属情况	100	100	100

比较因素修正系数表

比较项目	实例一	实例二	实例三
交易价格	8,587.00	8,494.00	8,508.00
座落位置	100	100	100
交易情况	100	100	100
交易类型	100	100	100
交易时间	100	100	100

区域因素	商业繁华度	100	100	100
	交通条件	100	100	100
	临路类型	100	100	100
	配套设施	100	100	100
	位置	100	100	100
	办公集聚程度	100	100	100
	环境状况	100	100	100
个别因素	建筑结构	100	100	100
	建成年代	100	100	100
	楼层	100	100	100
	物业管理	100	100	100
	建筑面积	100	100	100
	设施设备	100	100	100
	建筑档次与功能布局	100	100	100
	装饰装修	100/102	100/98	100/102
	停车方便程度	100	100	100
	权属情况	100	100	100
	比准价格	8,418.00	8,667.00	8,341.00

⑤市场比较法估价结果的确

因 3 个交易案例与评估对象距离较近，与评估对象可比性较强，故本次评估单价取 3 个案例比准价格的平均值，则：

$$\text{评估单价} = (8,418.00 + 8,667.00 + 8,341.00) / 3 = 8,476.00 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{评估总价} = 8,476.00 \times 905.61 = 7,675,950.00 \text{ 元}$$

案例二：智能温室（明细表中位置：固定资产—构筑物评估明细表第 8 项）

1、基本情况

资产名称：智能温室

账面原值：1,296,861.10 元

账面净值：906,722.05 元

建成年份：2017 年 5 月

构筑物概况：房屋为种植用智能温室，房屋高度 5 米，外墙为玻璃墙面，长度 50 米，宽度 24 米，内部安装有种植用辅助设备，截至评估基准日，该温室状态良好，满足企业正常生产使用。

2、重置成本的确定

价值测算过程：

1) 建筑安装工程综合造价

根据企业提供该房屋建筑物的资料,同时参照近期山东省同类房屋建筑物的造价指标,根据被评估房屋建筑物的实际情况对其进行调整,并套用《山东省建筑工程消耗量定额》(SD 01-31-2016)、《山东省安装工程消耗量定额》(SD 02-31-2016)、《山东省建筑工程价目表》(2022年)、《山东省安装工程价目表》(2022年)、山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知(鲁建办字[2016]20号)以及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息,测算厂房的直接工程费,并在此基础上测算出该工程的建筑安装工程造价,计算过程详见下表:

建筑工程费用计算表

行号	序号	费用名称	费率	计算方法	费用金额(元)
1	一	分部分项工程费		$\sum\{(\text{定额}\sum(\text{工日消耗量}\times\text{人工单价})+\text{材料消耗量}\times\text{材料单价})+\sum(\text{机械台班消耗量}\times\text{台班单价})\}\times\text{分部分项工程量}$	1,320,000.00
2	(一)	计费基础 JD1		$\sum(\text{工程量}\times\text{省人工费})$	528,000.00
3	二	措施项目费		2.1+2.2	74,131.20
4	2.1	单价措施费		$\sum\{(\text{定额}\sum(\text{工日消耗量}\times\text{人工单价})+\text{材料消耗量}\times\text{材料单价})+\sum(\text{机械台班消耗量}\times\text{台班单价})\}\times\text{单价措施项目工程量}$	33,000.00
5	2.2	总价措施费	7.79%	(1)+(2)+(3)+(4)	41,131.20
6	(1)	夜间施工费	2.55%	计费基础 JD1*费率	13,464.00
7	(2)	二次搬运费	2.18%	计费基础 JD1*费率	11,510.40
8	(3)	冬雨季施工增加费	2.91%	计费基础 JD1*费率	15,364.80
9	(4)	已完工程及设备保护费	0.15%	省价人材机之和*费率	792.00
10	(二)	计费基础 JD2		$\sum\text{措施费中 2.1、2.2 中省价人工费}$	10,164.00
11	三	企业管理费	25.6%	(JD1+JD2)*管理费费率	137,769.98
12	四	利润	15.0%	(JD1+JD2)*利润率	80,724.60
13	五	规费		5.1+5.2+5.3+5.4+5.5	120,543.77
14	5.1	安全文明施工费	5.64%	(1)+(2)+(3)+(4)	90,952.09
15	(1)	安全施工费	3.51%	(一+二+三+四)*费率	56,603.16
16	(2)	环境保护费	0.56%	(一+二+三+四)*费率	9,030.70
17	(3)	文明施工费	0.65%	(一+二+三+四)*费率	10,482.07
18	(4)	临时设施费	0.92%	(一+二+三+四)*费率	14,836.16
19	5.2	社会保险费	1.52%	(一+二+三+四)*费率	24,511.91
20	5.3	住房公积金	0.21%	(JD1+JD2)*费率	3,386.51

行号	序号	费用名称	费率	计算方法	费用金额(元)
21	5.4	工程排污费	0.00%	(一+二+三+四)*费率	0
22	5.5	建设项目工伤保险	0.11%	(一+二+三+四)*费率	1,693.26
23	六	税金	9%	(一+二+三+四+五)*税率	155,985.26
24	七	建筑工程费用合计(含税)		一+二+三+四+五+六	1,889,154.81
25	八	建筑工程费用合计(不含税)		一+二+三+四+五	1,733,169.55

该房屋为种植用智能温室，装饰工程为辅助种植的灯具，纳入安装工程中评估，无单独的装饰工程。

安装工程费用计算表

行号	序号	费用名称	费率	计算方法	费用金额(元)
1	一	分部分项工程费		$\sum \{ (\text{定额} \sum (\text{工日消耗量} \times \text{人工单价}) + \sum (\text{材料消耗量} \times \text{材料单价}) + \sum (\text{机械台班消耗量} \times \text{台班单价})) \times \text{分部分项工程量} \}$	180,000.00
2	(一)	计费基础 JD1		$\sum (\text{工程量} \times \text{省人工费})$	63,000.00
3	二	措施项目费		2.1+2.2	8,980.20
4	2.1	单价措施费		$\sum \{ (\text{定额} \sum (\text{工日消耗量} \times \text{人工单价}) + \sum (\text{材料消耗量} \times \text{材料单价}) + \sum (\text{机械台班消耗量} \times \text{台班单价})) \times \text{单价措施项目工程量} \}$	3,600.00
5	2.2	总价措施费	8.60%	(1)+(2)+(3)+(4)	5,380.20
6	(1)	夜间施工费	2.50%	计费基础 JD1*费率	1,575.00
7	(2)	二次搬运费	2.10%	计费基础 JD1*费率	1,323.00
8	(3)	冬雨季施工增加费	2.80%	计费基础 JD1*费率	1,764.00
9	(4)	已完工程及设备保护费	1.20%	计费基础 JD1*费率	718.20
10	(二)	计费基础 JD2		$\sum \text{措施费中 2.1、2.2 中省价人工费}$	2,201.85
11	三	企业管理费	55.0%	(JD1+JD2)*管理费费率	33,252.94
12	四	利润	32.0%	(JD1+JD2)*利润率	20,864.59
13	五	规费		5.1+5.2+5.3+5.4+5.5	16,530.66
14	5.1	安全文明施工费	4.96%	(1)+(2)+(3)+(4)	15,752.74
15	(1)	安全施工费	2.32%	(一+二+三+四)*费率	5,639.87
16	(2)	环境保护费	0.29%	(一+二+三+四)*费率	704.98
17	(3)	文明施工费	0.59%	(一+二+三+四)*费率	1,434.28
18	(4)	临时设施费	1.76%	(一+二+三+四)*费率	4,278.52
19	5.2	社会保险费	1.52%	(一+二+三+四)*费率	3,695.09
20	5.3	住房公积金	0.21%	(JD1+JD2)*费率	510.51

行号	序号	费用名称	费率	计算方法	费用金额(元)
21	5.4	工程排污费	0.00%	(一+二+三+四)*费率	0
22	5.5	建设项目工伤保险	0.11%	(一+二+三+四)*费率	267.41
23	六	税金	9%	(一+二+三+四+五)*税率	23,366.56
24	七	安装工程费用合计(含税)		一+二+三+四+五+六	282,994.95
25	八	安装工程费用合计(不含税)		一+二+三+四+五	259,628.39

该工程不含税建安工程造价=建筑工程费用+装饰工程费用+安装工程费用

$$=1,733,169.55+0+259,628.39$$

$$=1,992,797.94 \text{ (元)}$$

2) 工程建设前期及其他费用

工程建设的前期费用和其他费用有建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理服务费、环境影响咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、安全评价费等，计算过程详见下表：

工程建设前期及其他费用计算表

序号	费用名称	取费依据	取费基础	计费标准	含税金额(元)
1	项目建设管理费	财建[2016]504号	建安造价	2%	43,443.00
2	勘察设计费	发改价格[2015]299号 及市场调节价	建安造价	1.2%	26,065.80
3	工程监理费	发改价格[2015]299号 及市场调节价	建安造价	1%	21,721.50
4	环境影响咨询费	发改价格[2015]299号 及市场调节价	建安造价	0.2%	4,344.30
5	劳动安全卫生评价费	发改价格[2015]299号 及市场调节价	建安造价	0.05%	1,086.07
6	可行性研究费	发改价格[2015]299号 及市场调节价	建安造价	0.2%	4,344.30
7	招标代理费	发改价格[2015]299号 及市场调节价	建安造价	0.50%	10,860.75
合计					111,865.72

工程建设前期及其他费用税额

$$= (111,865.72 - 43,443.00) \div (1 + 6\%) \times 6\%$$

$$= 3,872.98 \text{ 元}$$

工程建设前期及其他费用(不含税)

$$= 111,865.72 - 3,872.98 = 107,992.74 \text{ 元}$$

3) 资金成本

根据工程类别、规模和施工企业等级，该工程建设周期按整个项目合理周期考虑为

1.00 年，假设工程资金在建设期内均匀投入，建设投资贷款利息率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 9 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.45%，5 年期以上 LPR 为 4.20%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程费用 (含税)} + \text{前期及其他费用 (含税)}) \times \text{合理工期} \times \text{资金利息率} / 2 \\ &= (2,172,149.76 + 111,865.72) \div 2 \times 1.00 \times 3.45\% \\ &= 39,399.27 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 4) \text{ 重置成本} &= \text{建筑工程费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 1,992,797.94 + 107,992.74 + 39,399.27 \\ &= 2,140,190.00 \text{ (取整, 元)} \end{aligned}$$

5) 计算成新率

a、由评估人员、工程技术人员对建筑物打分进行技术鉴定

房屋建（构）筑物鉴定技术表								
建筑面积	1200	层数	1 层	建成时间	2017-5	经济耐用年限	20	
结构类型	钢结构	层高	5m	已使用年限	6.34	尚使用年限	13.66	
评定部位	标准状况			满分	实际状况		评分 权重	
结构部分	基础	有足够承载能力,无不均匀下沉现象		25	好		18	0.6
	承重构件	完好无损、无变形、裂缝		25	好		17	
	非承重墙	平直完好、无倾斜、弓凸		15	好		10	
	屋顶	平整,不漏雨		20	好		14	
	玻璃外墙	无破损、无变形		15	好		10	
	小计			100			69	
安装部分	通水情况	管路通畅不泄漏无锈蚀,满足浇水需求		35	好		24	0.4
	温室设备	线路、装置完好、能够正常使用进行辅助种植		65	好		46	
	小计			100			70	
综合评定								69

$$\text{现场成新率} = \text{结构部分合计得分} \times 0.4 + \text{安装部分合计得分} \times 0.4$$

$$= 69\%$$

b、理论成新率

该建筑物建成于 2017 年 5 月建成并投入使用，结构为钢结构、玻璃外墙，其理论

耐用年限为 20 年，至评估基准日该建筑物已使用 6.34 年，剩余年限为 13.66 年。则其理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= [1 - \text{建筑物已使用年限} / (\text{建筑物已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\% \\ &= [1 - 6.34 / (6.34 + 13.66)] \times 100\% \\ &= 68\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= 68\% \times 40\% + 69\% \times 60\% \\ &= 69\% \end{aligned}$$

6) 确定建筑物的评估值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,140,190.00 \times 69\% = 1,476,731.00 \text{ (取整, 元)} \end{aligned}$$

五、固定资产—设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆、电子及办公设备三大类，设备账面原值 6,692,959.54 元，账面净值 1,152,420.36 元。具体如下表：

单位：元

项目名称	账面原值	账面净值
机器设备	645,840.00	438,767.55
车辆	3,618,317.76	393,111.99
电子设备	2,428,801.78	320,540.82
合计	6,692,959.54	1,152,420.36

(二) 设备概况

旺盛生态环境股份有限公司位于山东省济南市舜泰广场 8 号楼东区 3 楼，是一家从事工程施工的企业。旺盛生态环境股份有限公司成立于 2002 年，委估设备包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类，机器设备位于济南历城区彩石镇大龙堂村生产基地，车辆、电子及办公设备主要分布于公司办公区内。

1、机器设备

机器设备主要共 1 项，为 1 套光伏发电系统，位于济南历城区彩石镇大龙堂村生产基地，设备维护保养良好，可正常使用。

2、车辆

车辆共 23 辆，包括轿车、面包车、货车、工程作业车、电瓶车等，公司轿车主要

为日常办公使用，工程车主要为洒水车。公司所有车辆正常使用，年检合格。

上述车辆均已取得车辆行驶证，证载权属单位均为被评估单位，权属无瑕疵。

3、电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括空调、复印机、投影仪、电脑、办公家具等，分布于公司各部门，均正常使用。

（三）评估过程

第一阶段：准备阶段

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

（2）评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

第二阶段：现场调查阶段

（1）现场清点设备，查阅主要设备的购置合同、发票、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

（2）根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

（3）对评估范围内的设备及车辆的产权进行核查，如：抽查重大或进口设备的购置合同，复验车辆行驶证等。

第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

（四）评估方法

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置成本一般包括重

新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

1、机器设备的评估

(1) 机器设备重置成本的确定

对于购置并需要安装的设备账面价值构成一般包括如下内容：设备购置价（不含进项税）、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等；不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

1) 设备购置价

主要查阅《中国机电产品价格商情》《机电产品报价手册》（2022年版）及参照国内市场同类型设备的现时市价。

2) 运杂费

设备运杂费，一般包括了设备从生产地或发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、采购、保管及其他有关费用，运输费通常根据运输距离的远近和货物的重量、大小具体确定，根据《机械工业建设项目概算指标及编制办法》确定设备运杂费率为设备原价的一定比率。

3) 安装、调试费率（含基础费率）

通用设备参考《资产评估常用参数手册》，专用设备参考设备安装决算书及有关资料确定。

(2) 成新率的评定

采用年限法理论成新率和现场勘察成新率综合确定，评估人员通过现场勘察，了解设备的使用、维修、保养状况，根据有关规定确定合理的设备经济使用年限和已使用年限，计算得出设备的年限法理论成新率。通过对现场设备的详细勘察、记录设备的目前技术状况、外观状况、设备部位状况等诸多参数因素，据以确定设备的现场勘察成新率。

理论成新率=（经济年限—已使用年限）/经济年限×100%。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%。

(3) 设备评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率

2、车辆的评估

(1) 重置成本法

1) 车辆重置成本

车辆重置成本由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定

2) 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆法定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于 15%。

3) 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置成本×综合成新率

(2) 市场法

市场法是指将被委评车辆与参照物相互比较，并以参照物的实际交易价格为基础对委评车辆进行修正以确定其价值的评估方法。

运用市场法进行评估，首先分析委评车辆的状况，包括车辆启用日期、行驶里程、交易方式、事故情况、发动机、底盘、车身、电器设备、外观、内饰等，然后收集市场交易案例，选择三个适当的参照物，了解参考物的主要信息，以参照物实际交易价为基础，通过委评车辆与参照物主要因素的对比分析，修正各参照物交易价，取三个修正后交易价的平均值作为委评车辆的评估价值。

3、电子及办公设备的评估

(1) 电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

(2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

(3) 评估价值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(五) 评估结果及分析

1、评估结果

经评估，设备类资产评估原值为 5,418,949.00 元，评估净值为 2,610,622.68 元。评估原值减值率 19.04%，评估净值增值率 126.53%。设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	645,840.00	438,767.55	729,802.00	481,669.00	13.00	9.78
车辆	3,618,317.76	393,111.99	2,409,920.00	1,508,686.68	-33.40	283.78
电子设备	2,428,801.78	320,540.82	2,279,227.00	620,267.00	-6.16	93.51
合计	6,692,959.54	1,152,420.36	5,418,949.00	2,610,622.68	-19.04	126.53

2、增减值分析

(1) 机器设备评估净值增值的主要原因主要是设备的企业会计折旧年限短于其经济寿命年限。

(2) 车辆净值评估增值的主要原因为车辆的市场价格高于账面净值。

(3) 电子设备净值评估增值的主要原因是设备的企业会计折旧年限短于其经济寿命年限。

(六) 典型案例

案例一：光伏发电系统（机器设备评估明细表第 1 项）

1、设备概况：

设备名称：光伏发电系统

规格型号：80kwp

生产厂家：山东力诺瑞特新能源有限公司

购置日期：2016 年 12 月

启用日期：2016 年 12 月

账面原值：645,840.00 元

账面净值：438,767.55 元

2、重置价值的确定

重置价值=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+设备基础费（不含税）+安装调试费（不含税）+前期及其他费用+资金成本

（1）设备购置价格

经向山东力诺瑞特新能源有限公司电话询价，确定设备的送厂价格是 650,000.00 元（含税），该价格包含设备价格、运杂费。

故不含税重置价=650,000.00 元 ÷ (1+13%) =575,221.24（元）

（2）运杂费

购置价中包含运费，故此处不再重复计算。

（3）设备基础费

本次评估的设备安装在产权持有人关联方的一处办公用房房顶，基础费用已再办公用房中考虑，故此处不再重复计算。

（4）安装调试费

跟据该设备的特点、重量、安装难易程度，经向卖方及市场了解，此设备的安装调试费率为设备含税价格的 20%。

安装调试费=650,000.00 × 20%=130,000.00（元）

其中包含 9%的增值税进项税=130,000.00/1.09 × 9%=10,733.94（元）

（5）前期及其他费用

前期及其他费用比率，主要依据企业需承担和发生的费用水平、行业客观水准，参照《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）文件有关规定等依据测算，其中建设单位管理费按照累进费率进行调整，测算表如下：

序号	费用项目	计算基数	费率	金额（元）
1	建设单位管理费	设备购置价+基础费+安装费	1.51%	11,778.00
2	招投标费	设备购置价+基础费+安装费	0.55%	4,290.00
3	勘察设计费	设备购置价+基础费+安装费	0.80%	6,240.00
4	可行性研究费	设备购置价+基础费+安装费	0.40%	3,120.00
5	工程监理费	设备购置价+基础费+安装费	0.50%	3,900.00
6	合计		3.76%	29,328.00
7	其中：可抵扣增值税	(2+3+4+5) / (1+6%) *6%		993.40

前期及其他费用为 29,328.00 元，其中包含可抵扣增值税 993.40 元。

（6）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率计算，计算基础为包含增值税的设备购置价、设备基础费、前期及其他费用之和，资金成本按建设期内均匀性投入计取。该设备从订货到安装调试完毕的合理为 0.5 年，资金成本率按照评估基准日执行的贷款利率（LPR）3.45% 确定。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{设备购置价} + \text{设备运杂费} + \text{设备基础费} + \text{设备安装费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{资金成本利率} \times \text{工期} \times 1/2 \\ &= (650,000.00 + 0 + 0 + 130,000.00 + 29,328.00) \times 3.45\% \times 1/2 \times 1/2 \\ &= 6,980.45 \text{ 元。} \end{aligned}$$

(7) 重置成本的确定

重置成本 = 设备购置价 + 设备运杂费 + 设备基础费 + 设备安装费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

$$\begin{aligned} &= 650,000.00 + 0 + 0 + 130,000.00 + 29,328.00 + 6,980.45 - 86,506.10 \\ &= 729,802.00 \text{ 元（不含增值税，取整）} \end{aligned}$$

3、综合成新率的确定

(1) 理论成新率

该设备按有关规定取其经济年限为 20 年，该设备于 2016 年 12 月启用，至评估基准日已使用 6.77 年。则其理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100 \\ &= (20 - 6.77) / 20 \times 100 \\ &= 66\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

(2) 现场勘查成新率

经评估人员对该设备进行现场勘查，按照设备的实际技术状况分部位进行评定分数，按现场勘查技术鉴定情况确定成新率。根据现场勘查设备外观良好，电控部分完整。

经评估人员现场勘查，现场勘查成新率为 66%。

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{现场勘察成新率} \times 0.6 \\ &= 66\% \times 0.4 + 66\% \times 0.6 \\ &= 66\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

4、评估价值的确定

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

$$= 729,802.00 \times 66\%$$

=481,669.00（元，取整）

案例二：重型专项作业车（车辆评估明细表第 11 项）

1、概况

设备名称：重型专项作业车

规格型号：程力威 CLW5251GSS3

车辆牌号：鲁 AE9162

生产厂家：湖北程力专用汽车有限公司

购置日期：2013年6月

启用日期：2013年6月

账面原值：184,000.00元

账面净值：9,200.00元

2、重置价值

（1）购置价格的确定

经过向湖北程力专用汽车有限公司询价得知，评估基准日该种类车辆不含税购置价为 210,000.00 元/辆。

（2）车辆购置税

工程车辆属于免购置税车辆，故本次不考虑车辆购置税。

（3）上牌费用

经向交警部门询问得知挂牌相关费用为 500.00 元/辆。

（4）重置全价

重置全价=210,000.00+500=210,500.00（不含增值税，元）

3、成新率

（1）理论成新率

1) 经济年限

被评估车辆购置于 2019 年 8 月 1 日，根据《机动车强制报废标准规定》结合设计使用年限，确定其经济耐用年限为 15 年，至评估基准日已使用 10.29 年，故尚可使用年限为 4.71 年。

理论成新率=1-已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=1-10.29÷（10.29+4.71）×100%

=31%（取整）

2) 行驶里程

该车辆于 2013 年 6 月启用,截至评估基准日,该车辆已使用 10.26 年,已行驶 76000 公里,通过市场了解,该型号车辆的经济寿命年限为 15 年,里程寿命约为 150,000.00 公里。

$$\text{年限成新率} = (15 - 10.26) / 15 \times 100\% = 31\%$$

$$\text{里程成新率} = (150,000.00 - 76000) / 150,000.00 \times 100\% = 49\%$$

按照孰低原则确定理论成新率为 31%。

(2) 现场勘查成新率

通过车辆发动机、电路系统、内饰、外装、混凝土泵等方面的勘察及现场运行后确定该车辆的现场勘察成新率为 35%。

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\% \\ &= 31\% \times 40\% + 35\% \times 60\% \\ &= 33\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 210,500.00 \times 33\% \\ &= 69,465.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

案例三：奥迪 A8（车辆评估明细表第 25 项）

1、车辆概况

车牌号：鲁A5X3F2

车辆型号：奥迪WAURGEF8

购置日期：2019年10月

账面原值：779,656.64元

账面净值：211,806.72元

已行驶里程：90000公里

2、评估估算

评估人员对二手汽车市场进行调研,确定与鉴定对象参数接近的三个市场参照物A、B、C,见下表:

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	569000	598000	608000
交易类型	二手车	二手车	二手车	二手车
交易时间	2023 年 9 月	2023 年 9 月	2023 年 9 月	2023 年 9 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
车辆类型	奥迪 A8 2019 款 Plus A8L 55 TFSI quattro 豪华型	奥迪 A8 2019 款 Plus A8L 55 TFSI quattro 豪华型	奥迪 A8 2019 款 Plus A8L 55 TFSI quattro 豪华型	奥迪 A8 2019 款 Plus A8L 55 TFSI quattro 豪华型
行驶里程(Km)	90000	20000	28000	18000
启用年月	2019 年 10 月	2020 年 3 月	2020 年 1 月	2020 年 7 月
外观成新	车体黑色, 表面光泽较亮, 无褪色、锈蚀, 无明显被撞痕迹	车体黑色, 表面光泽较亮, 无褪色、锈蚀, 无明显被撞痕迹	车体黑色, 表面光泽较亮, 无褪色、锈蚀, 无明显被撞痕迹	车体黑色, 表面光泽较亮, 无褪色、锈蚀, 无明显被撞痕迹
车辆内饰	车内密封条一定程度老化, 安全带轻微磨损、无异味, 车身内饰情况一般, 座椅磨损, 指示灯等正常	车内密封条一定程度老化, 安全带轻微磨损、无异味, 车身内饰情况一般, 座椅轻微磨损, 指示灯等正常	车内密封条一定程度老化, 安全带无磨损、无异味, 车身内饰较干净, 座椅轻微磨损, 指示灯等正常	车内密封条一定程度老化, 安全带无磨损、无异味, 车身内饰较干净, 座椅轻微磨损, 指示灯等正常
车辆营运类型	非营运	非营运	非营运	非营运
车辆状况	车辆骨架结构完好, 未见碰撞损伤, 排除泡水车, 火烧车, 仪表显示正常, 安全系统、刹车系统无故障, 发动机运转平稳, 变速器换挡平顺。	车辆骨架结构完好, 未见碰撞损伤, 排除泡水车, 火烧车, 仪表显示正常, 安全系统、刹车系统无故障, 发动机运转平稳, 变速器换挡平顺。	车辆骨架结构完好, 未见碰撞损伤, 排除泡水车, 火烧车, 仪表显示正常, 安全系统、刹车系统无故障, 发动机运转平稳, 变速器换挡平顺。	车辆骨架结构完好, 未见碰撞损伤, 排除泡水车, 火烧车, 仪表显示正常, 安全系统、刹车系统无故障, 发动机运转平稳, 变速器换挡平顺。

列出三个参照物对比分值表, 以委评车辆基本信息为基准, 对比参照物, 如果参照物的状况好于委评车辆, 对比分值高于基准值, 反之则低于基准值。具体如下:

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易类型	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
车辆类型	100	100	100	100
行驶里程(Km)	100	112	110	112
启用年月	100	103	102	105
外观成新	100	100	100	100
车辆内饰	100	100	100	100
车辆营运类型	100	100	100	100
车辆状况	100	100	100	100

其中行驶里程每增加 10000Km, 分值减少 1.67 分; 启用年月每增加一年, 分值增加 7 分。

根据上述对比分值列出修正系数，然后对参照物实际交易价格进行修正，按修正后三个评估结果的平均值作为委评车辆的评估值。具体如下：

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易类型	1	1	1	1
交易时间	1	1	1	1
交易情况	1	1	1	1
车辆类型	1	1	1	1
行驶里程(Km)	1	0.8929	0.9091	0.8929
启用年月	1	0.9709	0.9804	0.9524
外观成新	1	1	1	1
车辆内饰	1	1	1	1
车辆类型	1	1	1	1
车辆状况	1	1	1	1
修正后价值		493,238.56	532,976.83	517,006.80

车辆评估价值：

案例A、B、C均与委估车辆型号，故取相同权重。

委估车辆的价值

=参照物A修正后价值×1/3+参照物B修正后价值×1/3+参照物C修正后价值×1/3

=493,238.56×1/3+532,976.83×1/3+517,006.80×1/3

=514,407.00（元，取整）

案例四：台式电脑（电子设备评估明细表第61项）

1、基本情况

设备名称：台式电脑

型号：联想启天m425

购置日期：2020年11月

启用日期：2020年11月

账面原值：5,000.00元

账面净值：250.00元

2、评估价值

（1）重置价值的确定

重置价值=现行购置价/（1+13%）

经评估人员市场询价，了解到该电脑购置单价为4,500.00元/台。

重置价值=现行购置价/（1+13%）

$$=4,500.00 / (1+13\%)$$

$$=3,982.00 \text{ (取整, 元)}$$

(2) 理论成新率的确定

评估人员根据设备的制造质量、运行情况、使用环境、利用率等现实状况，参照“设备经济寿命年限参考表”确定设备的经济使用年限为6年，该设备于2020年11月投入使用，已使用年限为2.87年。该设备投入使用情况良好。

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

$$= (6 - 2.87) / 6 \times 100\%$$

$$= 52\%$$

(3) 现场勘查成新率

由专业工程技术人员对该设备各种功能进行现场测试，该设备功能一切正常，运行速度一般，故确定现场勘查成新率50%。

(4) 综合成新率的确定

根据上述两项的成新率确定综合成新率：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

$$= 52\% \times 40\% + 50\% \times 60\%$$

$$= 51\%$$

(5) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$= 3,982.00 \times 51\%$$

$$= 2,031.00 \text{ (取整, 元)}$$

六、无形资产—其他无形资产评估技术说明

(一) 其他无形资产-商标

1、评估范围

纳入评估范围的商标为账面费用化处理的商标，明细如下：

序号	商标名称	类别	注册号	申请日期
1	租片绿	31-饲料种籽	18380357	2015/11/19
2	租片绿	44-医疗园艺	18380359	2015/11/19
3	图形	37-建筑修理	15933355	2014/12/15

4	图形	20-家具	15933056	2014/12/15
5	图形	41-教育娱乐	15933444	2014/12/15
6	图形	36-金融物管	15933261	2014/12/15
7	图形	31-饲料种籽	15933113	2014/12/15
8	图形	8-手工器械	15932981	2014/12/15
9	图形	44-医疗园艺	15933591	2014/12/15
10	图形	35-广告销售	15933191	2014/12/15
11	图形	5-医药	15932939	2014/12/15
12	图形	1-化学原料	15932875	2014/12/15
13	图形	42-设计研究	15933533	2014/12/15
14	张大石头	41-教育娱乐	13681200	2013/12/6
15	张大石头	36-金融物管	13681144	2013/12/6
16	胜冠	44-医疗园艺	13671650	2013/12/5
17	鲁风	31-饲料种籽	13670680	2013/12/5
18	旺胜	37-建筑修理	13671766	2013/12/5
19	丘壑无言	36-金融物管	13671296	2013/12/5
20	鲁风	44-医疗园艺	13670734	2013/12/5
21	胜冠	1-化学原料	13671380	2013/12/5
22	鲁韵	37-建筑修理	13670929	2013/12/5
23	奥胜	37-建筑修理	13670632	2013/12/5
24	胜冠	37-建筑修理	13671570	2013/12/5
25	旺胜	44-医疗园艺	13671830	2013/12/5
26	鲁韵	44-医疗园艺	13671208	2013/12/5
27	鲁韵	1-化学原料	13670802	2013/12/5
28	旺盛	44-医疗园艺	13671901	2013/12/5
29	张大石头	33-酒	12970574	2013/7/24
30	一垄田	31-饲料种籽	10234589	2011/11/25

2、评估过程与评估方法

评估人员查阅了商标权相关的证书及证明资料、缴费及续缴单据等，并利用国家知识产权局政务服务平台的官方网站查询的资料核查商标权的法律权属、存在期限、续展情况等。

商标的作用主要是区分产品和服务的提供者，当一种商标是针对广大消费者的，也就是商标是为广大消费者提供辨识产品或服务的，商标产品能否被销售出去，商标的作用很大，这种商标作用大一些的商标价值会高一些，反之，如果商标是为一些厂家或机构服务的，则这种商标作用会小很多。

被评估单位拥有的商标仅作为产品标识、宣传使用，无明显超额收益，且商标取得成本能合理确定，因此本次对商标评估采用成本法进行。公式如下：

商标权评估值=设计、代理服务费+注册及续延成本+维护使用成本-可抵扣增值税。

(1) 评估主要参数的确定

①设计、代理服务费的确定

根据商标类型和商标文字图案的复杂程度和目前市场对商标设计费收取标准综合确定委估商标资产的设计费用。同一或类似的文字或图案的商标不重复计算设计费用。

②注册及延续成本

商标的注册及延续成本主要指商标注册时需要支付或缴纳的查询费用、注册登记费用、商标续期费用以及委托代理机构办理注册等事宜需要支付代理费用。上述费用根据商标注册所在地区的相关文件规定和费用标准计取。

③维护使用成本

商标的维护使用成本主要指为使注册商标（品牌）保持目前的市场认可程度和影响力而进行必要的如宣传、推广费用和法律保障费用。根据委估商标资产实际发生的必要成本支出分析确定。

(2) 评估过程

①设计费

设计费指商标标识的设计费用，评估基准日经市场询价，被评估单位商标图形标志较为简法，设计难度低，商标设计费取 1,000.00 元/件。

②申请及代理服务费

经向相关的代理机构询价，商标注册代理费为 1,000.00 元/件、本次评估的代理服务费按 1,000.00 元/件计算。

③注册申请费用

依据财政部、国家发展改革委财税[2017]20 号文件和国家发展改革委、财政部发改价格(2019)914 号文件。本次评估对于在首次注册有效期内的商标，按每件 300.00 元计算。

④取得成本计算

$$\begin{aligned} \text{取得成本} &= (\text{设计费} + \text{申请及代理服务费}) / (1 + \text{增值税率}) + \text{注册申请费用} \\ &= (1,000.00 + 1,000.00) / 1.06 + 300.00 = 2,187.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

⑤商标权的贬值率的计算

根据《中华人民共和国商标法》规定，注册商标法定保护期限为 10 年，到期时可续期使用，故本次不考虑商标权贬值率。

故一项商标的评估值为 2,187.00 元，全部商标的评估值为 65,610.00 元。

(二) 其他无形资产-专利、软件著作权

1、专利

纳入评估范围的专利共 37 项，包括发明专利和实用新型专利，均已取得专利证书，账面无记录。具体如下：

序号	专利名称	类型	授权号	授权日期
1	一种园林水池	实用新型专利	201420194216.10	2014/10/15
2	一种花盆	实用新型专利	201420194184.50	2014/10/15
3	一种花藤架	实用新型专利	201420194057.50	2014/10/15
4	一种景观凉亭	实用新型专利	201420148250.50	2014/10/15
5	一种园林用花钵	实用新型专利	201420158559.20	2014/10/15
6	一种园林用一次性草皮运输架	实用新型专利	201420149044.60	2014/10/15
7	一种蓄水花盆	实用新型专利	201420194185.x	2014/10/15
8	一种园林台阶	实用新型专利	201420149433.90	2014/10/15
9	一种灌木用修剪锯	实用新型专利	201420194056.00	2014/10/15
10	一种园林用修枝铲	实用新型专利	201420158073.90	2014/10/15
11	一种苗木用农药喷洒车	实用新型专利	201420401724.20	2014/12/10
12	一种苗木高空修剪装置	实用新型专利	201420401732.70	2014/12/10
13	一种苗木防风固定装置	实用新型专利	201520874191.40	2016/4/6
14	一种苗木防护罩	实用新型专利	201520874121.90	2016/4/6
15	一种混凝土搅拌设备	实用新型专利	201621129557.60	2017/11/28
16	一种立体绿化水肥一体化装置	实用新型专利	201720580117.00	2017/12/12
17	一种装配式立体生态墙	实用新型专利	201720474642.40	2017/12/1
18	一种用于岩石边坡生态防护的组件	实用新型专利	201721300688.00	2018/4/20
19	一种浅水水域淤泥处理回收	实用新型专利	CN207330689U	2018/5/8
20	一种用于建筑物外立面的立体绿化种植	实用新型专利	CN207369683U	2018/5/18
21	一种兼具排蓄水性能的植物墙绿化花盆	实用新型专利	CN207354958U	2018/5/15
22	一种用于立体绿化的组装式花盆	实用新型专利	CN207505529U	2018/6/19
23	一种墙面绿化装置	实用新型专利	CN208462635U	2019/2/5
24	一种基于生态墙下的新能源充电桩	实用新型专利	CN210554271U	2020/5/19
25	一种嫁接扦插合一的楸树快速培育方法	发明专利	CN106489550B	2020/1/3
26	一种立秋后楸树嫁接苗的保存方法	发明专利	CN106386189B	2019/12/24
27	一种处理盐碱地的改良剂及其制备方法	发明专利	CN110257075B	2020/6/5
28	一种用于城市景观湿地的智能养护系统	实用新型专利	CN213214660U	2021/5/18
29	一种楸树组培苗移栽方法	发明专利	CN109548639B	2021/5/4
30	一种环保种植毯	实用新型专利	CN213847529U	2021/8/3
31	一种装配式智能升降喷药装置	实用新型专利	CN214126677U	2021/9/7
32	一种促进生根装置	实用新型专利	CN214178394U	2021/9/14
33	一种多功能水培种植器	实用新型专利	CN214178481U	2021/9/14
34	一种坡面监测与灌溉净化系统	实用新型专利	CN215302072U	2021/12/28
35	一种分级过滤的污水净化装置	实用新型专利	CN216513298U	2022/5/13
36	一种盐碱地的改良方法	发明专利	CN110140468B	2022/4/15
37	一种裸露破碎岩质边坡生态复绿的自循	实用新型专利	CN218911472U	2023/4/25

专利为企业自主研发取得，均应用于企业生产经营，先进程度一般，对应的经营业务为工程施工和苗木种植等。

2、软件著作权

纳入评估范围的软件著作权共 4 项，账面无记录。具体如下：

序号	软件著作权名称	登记号	发表日期
1	植被扦插叶面喷施自动控制系统V1.0	2019SR0510837	2018/12/26
2	绿色生态修复建设环境监测系统V1.0	2019SR0508421	2018/12/24
3	优良树种资源数据统计及分析系统V1.0	2019SR0508408	2018/12/24
4	植被绿化养护管理系统VI.0	2019SR0508602	2018/12/24

3、评估方法与评估过程

专利、软件著作权类无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。由于无形资产的成本具有不完整性、弱对应性和虚拟性，因此成本法在无形资产评估中使用的用不多。

市场法是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用也很少。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益，所以目前在无形资产评估中，收益法是最常用的一种评估方法。

对于纳入本次评估范围的专利、软件著作权因存在差额收益，本次采用收益法评估。本次收益法评估采用销售收入分成折现的模型，收益法评估计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^s \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P——无形资产评估值；

r——所选取的折现率；

F_i——未来第 i 个收益期的无形资产贡献；

S——本次评估预测年限

(1) 销售收入分成率

被评估企业属于新型的产业分类，评估人员收集了一些国外近几十年来的许可费率数据，详见下表。其中消费者全球分销系统取值范围为 0-17%，平均分成率为 5.5%。

Royalty Distribution Analysis in Industry				
Industry	Licenses(nos.)	Min. Royalty, %	Max. Royalty, %	Average, %
Automotive 汽车	35	1	15	4.7
Computers 计算机	68	0.2	15	5.2
Consumer Gds 消费者全球分销系统	90	0	17	5.5
Electronics 电子产品	132	0.5	15	4.3
Healthcare 医疗保健	280	0.1	77	5.8
Internet 因特网	47	0.3	40	11.7
Mach. Tools. 工程:机械	84	0.5	26	5.2
Pharma/Bio 制药/生物	328	1	40	7
Software 软件	119	0	70	10.5

分成率的调整系数则通过综合评价法确定，即通过对分成率的取值有影响的各个因素如技术的知识产权保护、技术及经济因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，再根据各因素权重，最终得到分成率。本次评估根据对委估无形资产投产后各影响因素的分析和评判得到下表：

权重	影响因素	权重	备注	得分	小计	合计	
0.3	法律因素	保护力度(a)	0.4	知识产权保护措施比较完善	40	16	12
		保护范围(b)	0.3	保护范围一般	40	12	
		侵权判定(c)	0.3	侵权判定难度一般	40	12	
0.5	技术因素	技术所属领域(d)	0.1	技术领域发展前景一般	60	6	24.5
		替代技术(e)	0.2	市场存在存在部分的替代产品	60	12	
		先进性(f)	0.2	与市场上其他产品先进性一致	60	12	
		创新性(g)	0.1	属于成熟技术	50	5	
		成熟度(h)	0.2	处于新开发阶段	40	8	
		应用范围(i)	0.1	主要应用于 APP 软件上	40	4	
		技术防御力(j)	0.1	技术较为简单	20	2	
0.2	经济因素	供求关系(k)	1	市场上较为多，供求关系不明显	20	20	4
合计						40.5	

上述评分的结果通过下列公式计算：

$$r = \sum W_i + \sum W_{ij} \times Y_{ij}$$

式中：r—分成率的调整系数；

Y_{ij} —第 j 个影响因素中第 i 个指标的取值；

W_{ij} —第 j 个影响因素中第 i 个指标的权重；

W_i —第 j 个影响因素的权重。

经过计算得出 r 的值取整为 40.5%，再将该值带入分成率的计算公式，最终得到企业管理技术类无形资产的分成率为 2.00% (取整)。根据企业特点，综合分析专利和软件著作权在企业管理技术类无形资产中的贡献后，专利占比取 20%，软件著作权占比取 5%。

(2) 折现率的预测

折现率是任何定价模型中最重要的参数之一，主要体现时间价值和风险，确定折现率常用方法是资本资产评价模型(CAPM)。由于本行业存在较多复杂的科学或技术风险，无法在资本资产评价模型计算的折现率中得到体现，根据本次资产评估的特点和收集资料的情况，采用了累加法来估测评估中的适用折现率。即：

折现率 = 无风险报酬率 + 无形资产特有风险报酬率

无形资产特有风险报酬率 = 技术风险系数 + 市场风险系数 + 资金风险系数 + 管理风险系数

1) 无风险报酬率的确定

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司(CCDC)提供的 2023 年 9 月 30 日 10 年期国债收益率为 2.71%，则无风险收益率为 2.71%。

2) 无形资产特定风险报酬率的确定

根据对本项目的研究及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-5%之间，而具体的数值则根据评测表求得。

技术风险系数：

a. 技术转化风险：工业化生产(0)；小批量生产(30)；中试(60)；小试(80)；实验室阶段(100)。

b. 技术替代风险：无替代产品(0)；存在若干替代产品(50)；替代产品较多(100)。

c. 技术权利风险：风险由小到大排列为：发明专利(10)；实用新型专利(60)；处于申请阶段的专利(100)；

d. 技术整合风险：相关技术完善(0)；相关技术在细微环节需要进行一些调整，以

配合待估技术的实施(20)；相关技术在某些方面需要进行一些调整(40)；某些相关技术还需要进行开发(60)；相关技术的开发存在一定的难度(80)；相关技术尚未出现(100)。

3)市场风险系数

a. 市场容量风险：市场总容量大且平稳(0)；市场总容量一般，但发展前景好(20)；市场总容量一般且发展平稳(60)；市场总容量小，呈增长趋势(80)；市场总容量小，发展平稳(100)。

b. 市场现有竞争风险：市场为新市场，无其他厂商(0)；市场中厂商数量较少且这些厂商实力无明显优势(50)；市场中厂商数量较多，其中几个厂商具有较明显的优势(50)；市场中厂商数量众多，且这些厂商优势明显(100)。

4)资金风险

a.融资风险：项目的投资额低(0)；项目的投资额中等(40)；项目的投资额高(100)。

b.流动资金风险：项目的流动资金低(0)；项目的流动资金中等(50)；项目的流动资金高(100)。

5)管理风险

a.销售服务风险：已有销售网点和人员(0)；除利用现有网点外，还需要建立一部分新销售服务网点(40)；必须开辟与现有网点数相当的新网点和增加一部分新人力投入(60)；全部是新网点和新的销售服务人员(100)。

b.质量管理风险：质保体系建立完善，实施全过程质量控制(0)；质保体系已建立但不完善，大部分生产过程实施质量控制(60)；质保体系尚待建立，只在个别环节实施质量控制(100)。

c.技术开发风险：技术力量强，研发投入高(0)；技术力量强，研发投入较高(40)；技术力量较强，有一定的研发投入(60)；技术力量弱，研发投入少(100)。

具体打分及计算情况详见折现率打分表。

权重	考虑因素	分值
	(1)无风险利率	2.71%
0.3	100	30
0.3	100	30
0.2	40	8
0.2	20	4
	加权平均分	72
	(2)技术风险系数取值	3.60%
0.4	40	16

0.6	100	现有竞争风险	30
	100	潜在竞争风险	30
加权平均分			76
(3)市场风险系数取值			3.80%
0.5	60		10
0.5	60		10
加权平均分			20
(4)资金风险系数取值			1.00%
0.4	60		24
0.3	80		24
0.3	80		24
加权平均分			72
(5)管理风险系数取值			3.60%
折现率= (1)+ (2)+ (3)+(4)+ (5)			14.71%

经评分计算，委评无形资产的折现率取值 14.71%。

(3) 收益期限的确定

根据专利法规定，发明专利保护期是 20 年，实用新型和外观设计专利的保护期是 10 年，根据著作权法约定，法人或者其他组织的软件著作权，保护期为软件首次发表之后 50 年，但软件自开发完成之日起 50 年内未发表的不再保护。

经调研专利、软件著作权的技术特点、技术领先时间及更新规律，结合委估无形资产的取得时间及预计带来超额收益的年限。一般技术的更新换代时间为 5-10 年，本次评估预专利、软著尚有 8 年的经济寿命，即收益期预测至 2031 年。

(4) 衰减率

考虑到随时间的推移，新技术的发展，被评估单位无形资产防御性的降低，现有技术超额收益会有所衰减，故据此按剩余年限平均计算专利衰减率，确定技术衰减率 2023 为 0%，2024 年开始按照无形资产的特点，确定相应的衰减率第年增加 10%。

4、评估案例-专利

专利资产价值评估测算表如下：

金额单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
销售收入	4,057.79	30,698.40	42,200.00	44,310.00	46,525.50
收入分成率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
超额收益	81.16	613.97	844.00	886.20	930.51
衰减率	0%	10%	20%	30%	40%
衰减后超额收益	81.16	552.57	675.20	620.34	558.31
专利分成比例	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
专利超额收益	16.23	110.51	135.04	124.07	111.66

企业所得税	25%	25%	25%	25%	25%
税后收益	12.17	82.88	101.28	93.05	83.75
折现率	14.71%	14.71%	14.71%	14.71%	14.71%
折现期	0.125	0.75	1.75	2.75	3.75
折现系数	0.9830	0.9022	0.7865	0.6856	0.5977
折现值	11.96	74.77	79.66	63.8	50.06
年份	2028年	2029年	2030年	2031年	
销售收入	48,851.78	48,851.78	48,851.78	48,851.78	
收入分成率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
超额收益	977.04	977.04	977.04	977.04	
衰减率	50%	60%	70%	80%	
衰减后超额收益	488.52	390.82	293.11	195.41	
专利分成比例	0.20	0.20	0.20	0.20	
专利超额收益	97.70	78.16	58.62	39.08	
企业所得税	25%	25%	25%	25%	
税后收益	73.28	58.62	43.97	29.31	
折现率	14.71%	14.71%	14.71%	14.71%	
折现期	4.75	5.75	6.75	7.75	
折现系数	0.5211	0.4542	0.3960	0.3452	
折现值	38.18	26.63	17.41	10.12	
合计					373.00

5、评估结果

经收益法评估，专利组评估价值 373.00 万元、软件著作权组评估价值 93.00 万元。

七、使用权资产评估技术说明

使用权资产账面价值 831,464.68 元。

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日,承租人应当按照成本对使用权资产进行初始计量。企业的使用权资产为租赁期内使用租赁资产的权利。评估人员查阅了相关的付款记录,收集了相关的租赁合同,来确认使用权资产的真实性和完整性。核实无误后,以审计后的账面值作为评估值。

经评估,使用权资产评估值为 831,464.68 元。

八、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用为河道维修费和装饰改造费,原始发生额 4,812,768.22 元,账面摊余价值 2,669,852.17 元。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证,企业按照费用受益年限、

已使用年限和剩余受益年限进行均匀分摊，评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，河道维修费按照其账面值确认评估值，因装饰改造费已包含在房屋建筑物里评估，评估值为零。

经评估，长期待摊费用评估值为 1,667,332.97 元。

九、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值 17,669,297.65 元，评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，其计算基础是账面计提的应收款项信用减值准备及合同资产减值准备。

经评估，递延所得税资产评估值为 17,669,297.65 元。

十、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。各项负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：万元

项目名称	账面价值
流动负债：	
短期借款	40,945,000.00
应付账款	454,925,902.42
应付职工薪酬	8,194,437.34
应交税费	45,599,609.53
合同负债	96,453,181.93
其他应付款	117,930,387.77
一年内到期的非流动负债	515,414.78
其他流动负债	48,197,810.76
流动负债合计	812,761,744.53
非流动负债：	
长期借款	12,000,000.00
递延收益	3,437,809.31
非流动负债合计	15,437,809.31
负债合计	828,199,553.84

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1、第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

2、第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务明细账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

（2）由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

（3）对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

3、第三阶段：评定估算阶段

（1）将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

（2）对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

（3）撰写负债评估技术说明。

（三）评估方法

1、短期借款

短期借款账面值 40,945,000.00 元，为公司向山东农村商业银行历城支行等金融机构取得的借款。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误，企业按月计提利息，并能及时偿还本金和利息。评估人员重点核实了借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。短期借款在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面值确认评估值。

经评估，短期借款评估值为 40,945,000.00 元。

2、应付账款

应付账款账面值 454,925,902.42 元，主要核算企业材料款、工程款等款项。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证（发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值）记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付账款评估为 454,925,902.42 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 8,194,437.34 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、医疗保险、工会经费、职工教育经费等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付职工薪酬评估值为 8,194,437.34 元。

4、应交税费

应交税费账面值 45,599,609.53 元，主要核算公司应缴纳的各种税金，包括增值税、企业所得税、城市维护建设税、附加税、印花税等。

评估人员查验了企业所交税费的税种和金额，审核纳税申报表和应交税费账户，核实基准日所应缴纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

经评估，应交税费评估值为 45,599,609.53 元。

5、合同负债

合同负债账面价值 96,453,181.93 元，核算内容为本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

对于合同负债，评估人员查阅了相关的建设合同、施工进度，相关往来等。经核实，合同负债主要为企业已收到款项与通过成本方式核算的已完成工程量之间的金额差额，后期进行工程竣工结算后会对该部分差额进行处置，故本次评估按照账面值列示。

经评估，合同负债评估值为 96,453,181.93 元。

6、其他应付款

其他应付款账面值为 117,930,387.77 元，是与外单位和集团内部单位之间业务往来款项，主要内容为保证金、内部往来、借款、押金等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

经评估，其他应付款评估值为 117,930,387.77 元。

7、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面 515,414.78 元，为公司应支付济南农商行历城支行的借款。

评估人员核对了借款合同，了解借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误，评估人员重点核实了借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。借款在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面值确认评估值。

经评估，一年内到期的非流动负债评估值为 515,414.78 元。

8、其他流动负债

其他流动负债账面价值为 48,197,810.76 元，为待转增值销项税。评估人员对其他流动负债的核算内容、形成过程及金额进行了核实。以核实后账面值确认评估值。

经评估，其他流动负债评估值为 48,197,810.76 元。

9、递延收益

递延收益账面价值为 3,437,809.31 元，核算内容为政府补助资金等。评估人员通过查阅文件、逐笔核查拨付款项凭证以及补助资金使用情况，以确定其真实性、使用的合理性。

因政府补助资金属企业未来无需偿付的资金，本次评估保留本项负债对企业所得税的影响金额作为评估值。

经评估，递延收益评估值为 859,452.33 元。

（四）评估结果及分析

1、评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

				单位：元	
项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动负债：					
短期借款	40,945,000.00	40,945,000.00			
应付账款	454,925,902.42	454,925,902.42			
应付职工薪酬	8,194,437.34	8,194,437.34			
应交税费	45,599,609.53	45,599,609.53			

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
合同负债	96,453,181.93	96,453,181.93		
其他应付款	117,930,387.77	117,930,387.77		
一年内到期的非流动负债	515,414.78	515,414.78		
其他流动负债	48,197,810.76	48,197,810.76		
流动负债合计	812,761,744.53	812,761,744.53		
非流动负债:				
长期借款	12,000,000.00	12,000,000.00		
递延收益	3,437,809.31	859,452.33	-2,578,356.98	-75.00
非流动负债合计	15,437,809.31	12,859,452.33	-2,578,356.98	-16.70
负债合计	828,199,553.84	825,621,196.87	-2,578,356.98	-0.31

2、增减值原因分析

负债评估减值 2,578,356.98 元，为递延收益减值，减值原因是按递延收益余额对企业所得税的影响金额作为评估值。

第五部分 收益法评估说明

一、收益法的应用前提及选择理由

(一)收益法的定义

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段时间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。本次收益法评估采用收益折现法。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型。

(二)收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

- 1、被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- 2、被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- 3、被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

(三)收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

1、总体情况判断

根据对被评估单位历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

(1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好；企业具备持续经营条件；

(2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。

(3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2、评估目的判断

本次评估是对旺盛生态环境股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权收购经济行为提供价值参考。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

3、收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便地取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法。

二、收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受

限制的条件下进行。

持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二)收益法评估假设

1、国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3、假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5、假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9、假设企业预测年度现金流为期中产生。

10、假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

11、假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些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他假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

三、宏观经济因素分析

2023 年前三季度，国民经济顶住多重因素交织叠加带来的下行压力，总体持续恢复向好。看增速，前三季度国内生产总值(GDP)913027 亿元，同比增长 5.2%。环比上看，三季度 GDP 环比增长 1.3%，比二季度加快 0.8 个百分点。无论是三季度 GDP 同比增速，还是前三季度的累计增速，我国都在主要经济体中名列前茅。看外贸，在世界经济波动下行、外需总体收缩背景下，前三季度进出口总额与去年同期基本持平，外贸好于预期。消费活力与潜力彰显，刚过去的中秋、国庆假期，无论出行人数、旅游消费，还是住宿、餐饮收入，都保持了强劲增长势头。前三季度，社会消费品零售总额和服务消费数据都在转好，显示出市场活力增强、活跃度提升。这些可圈可点的数据让我们看到中国经济韧性强、活力足、潜力大，不仅为实现全年 5%预期目标奠定坚实基础，也为我国经济长远发展提供了强大信心和底气。

前三季度，中国经济不仅实现量的合理增长，更持续展现质的有效提升。新能源汽车、锂电池、光伏电池“新三样”出口继续保持较快增长势头；高技术产业投资增长 11.4%；PMI 重返扩张区间，企业利润增长改善，工业经济企稳回升；全国居民收入稳定增长且高于 GDP 增长等，展现了努力实现高质量发展正是前三季度经济运行的一个鲜明特色。

前三季度的中国经济持续恢复向好，高质量发展扎实推进。同时，外部环境更趋复杂严峻，国内需求仍显不足，经济回升向好的基础仍需巩固。经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程，经济领域出现的积极变化，也需要持续观察，继续狠抓政策落实，及时跟进跟踪，进一步将经济稳定回升的基础固牢。展望四季度，全年经济社会发展预期目标定能完成。

截止到前三季度，中国的国内生产总值（GDP）已经达到 913,027 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%。这一数字展现了中国经济的持续复苏和增长，为全球经济注入了信心。

中国的社会消费品零售总额在前三季度达到 342,107 亿元，同比增长 6.8%。9 月份社会消费品零售总额同比增长 5.5%，较上月增速提升 0.9 个百分点，连续两个月增长，而环比增长也保持在 0.02%。这表明中国的消费市场正在快速复苏，为经济增长提供了坚实的支撑。

前三季度，中国的进出口总值达到 30.8 万亿元，虽然同比微降 0.2%，但更值得注意的是，一、二、三季度进出口规模逐季抬升，9 月份更创下了年内单月新高。这显示出中

国的国际贸易积极因素不断积蓄，为未来的经济增长提供了坚实基础。

中国的制造业也呈现出积极的态势。前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 4.0%，比上半年加快 0.2 个百分点。各个行业也有亮点，采矿业增加值同比增长 1.7%，制造业增长 4.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 3.5%。尤其值得关注的是，太阳能电池、充电桩、新能源汽车产量分别增长 63.2%、34.2%、26.7%。这标志着中国制造业正在不断升级，新动能不断涌现。

2023 年，政府加大对金融、房地产、地方债等重点领域的风险化解力度。近期，中植系暴雷、A 股大幅回调、碧桂园和恒大业绩巨亏、房地产新开工面积重回 2007 年水平、土地财政收入下降导致地方政府偿债压力较大等问题频发，政府出台一系列政策组合拳稳定市场信心，包括成立专项工作组稳定中融信托经营、降低银行存款利率、降低印花税、阶段性收紧 IPO 和再融资节奏、放松房地产信贷政策即将推出一揽子化解地方债方案等。经济下行期，前期积累的多种结构性、周期性问题交织，当前政府并未采取“大水漫灌式”的总量政策，而是采取渐进式的结构性政策。

主要经济指标低开后反弹，经济内部发展明显分化。7 月主要经济指标回落后，8 月主要经济指标明显回暖，但也只是与 6 月相当，低于疫情前同期水平。经济出现明显分化，与新经济和线下服务业有关的新能源汽车、装备制造、通讯器材、奢侈品消费、酒店、旅游、餐饮、交通等表现较好，带动相关行业的生产、投资和消费回暖；海外没有陷入衰退、感恩节和圣诞节囤货需求支撑，出口最困难的时刻应该已经过去；在国际油价上涨以及猪肉价格反弹的背景下 CPI 同比转正，经济通缩压力下降；但与房地产有关的投资、销售、装修、家电依然低迷。

三季度逆周期调节政策明显加码。货币政策方面，央行采取了降准降息措施，为市场注入流动性。财政政策方面，提高个税抵扣标准，要求专项债 9 月底前发行完毕，7 月中央政治局会议提到即将推出一揽子化债方案。房地产调控政策方面推行“认房不认贷”，降低首付比例，调低首套存量贷款利率等。资本市场政策方面，降低印花税，阶段性收紧 IPO 和再融资节奏，限制大股东减持等。特定领域政策方面，出台促进外商投资和民间投资的政策文件，出台促消费政策等。目前，“政策底”明确，经济尚处于筑底阶段。

前三季度全社会用电量同比增长 5.6%，其中 9 月全社会用电量同比增长 9.9%，增速较二季度有所上升。分产业来看，前三季度第一、二、三产业用电量同比分别增长 11.3%、5.5%和 10.1%，得益于消费行业的持续修复以及农业农村现代化建设中乡村电气化水平的提升，一、三产业用电量增速持续向好，尤其是第三产业用电量，9 月同比增速达到 16.9%，与服务业景气度持续回升相吻合。第二产业用电量增速也在逐步上升。总体上看经济数

据与电力数据表现较为一致。电力行业投资增长有所放缓，可再生能源投资增长仍强劲。1-8 月份，全国主要发电企业电源工程完成投资 4703 亿元，同比增长 46.6%。其中，太阳能发电 1873 亿元，同比增长 82.7%；核电 522 亿元，同比增长 56.9%；风电 1149 亿元，同比增长 38.7%。电网工程完成投资 2705 亿元，同比增长 1.4%。

社融数据反映实体经济仍较低迷，信用收缩问题仍然存在。9 月社融数据结构不佳，政府债券是社融增长主力，信贷增长主要靠政策驱动，居民贷款在地产政策推动下有所恢复，同比多增 2082 亿元，而企业贷款仍然低迷，同比少增 2339 亿元。国内存贷利率进入下行周期。贷款利率下行、居民存量房贷置换、地方债务政府展期等因素导致银行资产端收益下行，9 月初多家商业银行宣布下调存款利率，一方面缓解银行息差缩窄压力，另一方面为后续降低实体经济融资成本创造条件。

1-8 月公共财政收入（剔除留抵退税）降幅扩大，财政支出进度加快，推动经济企稳回升。1-8 月，一般预算收入同比增长 11.5%，剔除留抵退税影响后同比下降 2.5%，受工业企业利润下降拖累，企业所得税收入同比下降 7.6%，反映经济活力仍有待激发。一般预算支出同比增长 3.3%，财政支出进度有所加快，且更倾向社保和民生，对基建支持力度有所加强，预计财政政策将在支撑中国经济回升中持续扮演“挑大梁”角色。

四、行业现状与发展前景分析

（一）行业发展现状

1、“双碳”出炉

2021 年 2 月 2 日，国务院发布了《关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》（国发〔2021〕4 号），立足系统观念，对生产体系、流通体系、消费体系、基础设施建设、技术创新体系、法律法规政策体系等六个方面的绿色低碳循环发展提出了任务要求，为构建绿色低碳循环发展的经济体系提供了顶层设计。2021 年 3 月 15 日，习近平总书记在中央财经委第九次会议上强调，实现碳达峰、碳中和是一场广泛而深刻的经济社会系统性变革，要纳入生态文明建设整体布局，如期实现目标。2021 年 9 月 22 日，中共中央、国务院印发《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，提出推进城乡建设和管理模式低碳转型，在城乡规划建设管理各环节全面落实绿色低碳要求。2021 年 10 月 24 日，国务院印发《2030 年前碳达峰行动方案》，要求把碳达峰、碳中和纳入经济社会发展全局，有力有序有效做好工作，加快实现生产生活方式绿色变革。碳中和生态文明建设叠加作用加速园林行业发展。

2、全面推进乡村振兴

中央出台的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（即“十四五规划”）、中央一号文件如《关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》、《关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》均提出要全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化发展。

2022 年 7 月，国家发改委印发了《“十四五”新型城镇化实施方案》，方案明确了到 2025 年，城市黑臭水体基本消除，城市建成区绿化覆盖率超过 43%等目标。

2021 年 2 月 21 日，中央一号文件发布，提出全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化。2021 年 2 月 25 日，国家乡村振兴局正式挂牌成立，开启全面推进乡村振兴的崭新时代。2021 年 6 月 1 日，乡村振兴促进法正式施行，为新阶段全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化提供了坚实法治保障。改善农村人居环境，是实施乡村振兴战略的重点任务。2021 年 12 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《农村人居环境整治提升五年行动方案（2021—2025 年）》。

3、建设美丽河湖，黄河保护和高质量发展规划纲要发布

中共中央、国务院发布关于深入打好污染防治攻坚战的意见提出，到 2025 年，基本完成长江、黄河、渤海等长江重要支流整治。深化海河、辽河、淮河、松花江、珠江等重点流域综合治理，推进重要湖泊污染防治和生态修复。建成一批具有全国示范价值的美丽河湖、海湾。2021 年 10 月，《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》印发，要求坚持生态优先、绿色发展，将黄河流域生态保护和高质量发展作为事关中华民族伟大复兴的千秋大计，统筹推进治理，着力保障黄河长治久安，着力改善黄河流域生态环境，着力优化水资源配置，着力促进全流域高质量发展，着力保护传承弘扬黄河文化，让黄河成为造福人民的幸福河。

4、城市更新写入政府工作报告

2021 年 3 月 5 日，李克强总理在人大会上作政府工作报告，明确“十四五”时期要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，实施城市更新行动，提升城镇化发展质量。这是城市更新首次写入政府工作报告。住建部表示，重点从 8 个方面全力实施城市更新行动，包括实施城市生态修复和功能完善工程、强化历史文化保护、推进智能化新型城市基础设施建设、推进城镇老旧小区改造等。

5、首批国家公园设立，打造世界最大国家公园体系

我国正式设立三江源、大熊猫、东北虎豹、海南热带雨林、武夷山等第一批国家公园，涉及

10个省区，保护面积达23万平方公里，涵盖近30%的陆域国家重点保护野生动植物种类。习近平总书记于2021年10月12日以视频方式出席《生物多样性公约》第十五次缔约方大会领导人峰会时发表主旨讲话称，为加强生物多样性保护，中国正加快构建以国家公园为主体的自然保护地体系，逐步把自然生态系统最重要、自然景观最独特、自然遗产最精华、生物多样性最富集的区域纳入国家公园体系。

6、生态环保业务引领产业发展

2021年4月25日，国务院批复《济南新旧动能转换起步区建设实施方案》，国家发展改革委于5月8日正式印发，“通过保护修复自然生态系统、加快建设绿色生态廊道、推进滩区生态综合整治、扎实开展环境综合治理，全面提升生态环境质量”，成为《实施方案》起步区建设的主要任务之一。国家层面对生态建设的重视力度，将推动中央和地方政府加大在生态环境保护和生态建设等领域的投入，园林行业有望迎来新的发展机遇，生态项目落地规模和进度可期。

2021年12月31日，山东省生态环境厅、省发展改革委、省科技厅、省工业和信息化厅、省自然资源厅、省农业农村厅、人民银行济南分行等七部门联合印发了《山东省“十四五”生态环保产业发展规划》，指出生态环保产业是战略性新兴产业，是生态文明建设和生态环境保护的重要支撑，是新的经济增长点。

2022年1月1日，住房和城乡建设部印发了《关于进一步做好市政基础设施安全运行管理的通知》，要求加强城市园林绿化安全管理，建立园林绿化领域安全风险清单、突发安全事件应急预案和突发舆情应对预案，加强城市公园、城市动物园、城市植物园等各类公园安全管理和防控，按职责分工做好城市公园、绿化带区域外来入侵物种防控，强化极端天气安全防范工作。

2022年4月，住房和城乡建设部印发《关于进一步明确海绵城市建设工作有关要求的通知》，扎实推动海绵城市建设，增强城市防洪排涝能力。

（二）行业发展未来趋势

1、“双碳”架起行业腾飞的桥梁

“双碳”政策在未来几十年内都是世界各国追求的目标，国际上很多国家“双碳”方案已落地并具体实施，目前国内“双碳”实施路径主要是针对高污染排放型行业，主要以化工、石化、电力、航空、造纸、建材、有色、钢铁八大行业为主，全国碳市场以电力行业为突破口，率先进行履约，其他行业也在逐步完善履约中。据相关人交流，全国碳市场仅电力行业的需求配额将达到2亿吨以上，预计我国碳交易目标价格将超过100元/吨，也就是仅电力行业就有至少200亿元的碳市场规模。

生态环境企业正处于碳市场的风口，研发一些低碳的施工方法和工艺，将来会纳入考核标准。关注、种植固碳效益高的常绿阔叶树种，扩大未来碳市场的变现渠道。同时，生态环境行业位居碳交易市场最前端，参与碳交易具有长期的稳定收益。

2、乡村振兴

全国各省市都在按照“产业兴旺、生态宜居、乡村文明、治理有效、生活富裕”的总体要求推进乡村振兴战略实施，基本形成了“开发类型、产业类型、运营类型”三大框架模式。

开发类型主要体现在治理结构模式上，包括村集体参与带动模式、村集体+社会资本带动模式、外部企业/资金带动模式；

产业类型主要体现在依托地方禀赋资源对细分产业做精做强，如精品民宿模式、田园综合体模式、传统文化复兴模式、特色电商模式；

运营类型主要体现在发展运营进行整合和创新，现在做的比较好的有三变模式、综合发展模式等。

3、特色小镇

发展特色小镇是实现我国新型城市化的较优模式。首先，我国仍然处在城镇化快速发展阶段，从世界范围来讲，我国城镇化还有很大差距，城镇化空间还很大。其次，我国供给侧改革的目标是实现从粗放型经济增长模式向强调创新的集约型方式转变，这一目标的实现还需要相当长的一段时间。特色小镇建设如火如荼，发展空间巨大。我国计划培育一批各具特色、富有活力的特色小镇，引领带动全国小城镇建设。而特色小镇的要求是环境美丽宜居，产业丰富，集休闲旅游、金融、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化等多种业态为一体，投资规模巨大，未来发展前景将极具想象空间。

4、土地整理

在我国未来土地开发整理中,势必要朝着综合化的趋势发展。土地开发将朝着综合开发、标准化土地开发、农田水利建设、现代农业园林区建设、中低产田良改建、村镇土地开发建设、城市土地开发建设与旧城改造社区建设等方向发展。按国外土地开发整理的经验来看,我国的土地开发整理工作应首先以农村土地开发改造为主。将农业土地综合开发,现代化农园建设、村镇建设、标准农田建设、村民居住点搬迁等相结合进行整改。以农村土地开发建设为龙头逐渐向城市化土地建设发展,从而达到土地开发-一体化的综合目标,以此促进我国整体的经济建设发展以及加快工农业的发展速度。

城乡一体化建设是未来我国发展的必然趋势。对于此类改革需要乡村社区具备现代化城镇社区所具备的一切特征。现阶段国家尤其重视农村的土地整改工作,主要是由于农村土地整改工作相较于城市土地开发整理无论从工程技术_上还是从生态环境方面都相

对较为简单。然而,即然城乡一体化是未来发展的必然趋势,那么,在未来的土地开发整理中,将把城市土地开发整改看作为一体化建设。在改革规划中将城乡土地开发建设做为一个整体的规划目标。尤其是对于城乡结合处的土地开发,更是要根据城乡土地规划的整体目标,将城市与乡镇的土地开发整理融为一体,并且设定城乡结合处为土地开发整改的关键。除此之外,土地开发整理的关键性任务就是为了开发土地的最大化利用价值,并使土地实现高效可持续发展目的。因此,在未来的土地开发整理中,必须将土地的综合治理工作与土地保护融为一体,将土地整改区域范围内的闲散土地、重度污染土地及退化土地综合整改成为优质型的可利用土地的资源,以此来实现土地开发整理、建设为一体的土地发展趋势。

5、生态修复

生态环境治理需求释放促进行业市场增长。当前,我国生态环境主要面临自然生态空间过度挤压、土地沙化、退化及水土流失、水资源短缺、城乡人居环境严峻等诸多挑战,环境治理的需求迫切。在生态修复领域,矿山生态环境恢复、荒漠化、石漠化和水土流失综合治理、道路边坡等基础设施修建区生态修复等行业市场发展前景广阔,未来将持续具有增量空间。

国家产业政策大力支持行业发展。国家及各部委也出台了一系列相关产业政策,包括污染防治、生态修复、园林绿化、环境保护等多个方面,大力扶持生态环保的发展,促进行业市场需求水平的不断提高。2019年2月,为进一步厘清产业边界,将有限的政策和资金引导到对推动绿色发展最重要、最关键、最紧迫的产业上,有效服务于重大战略、重大工程、重大政策,国家发改委、工业和信息化部、生态环境部等七部委联合发布《绿色产业指导目录(2019年版)》,将生态保护、生态修复、海绵城市、园林绿化等行业统筹纳入绿色产业范畴。

资金政策保障企业发展。2019年4月14日,国务院发布《政府投资条例》(国务院令 第712号),明确规定政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步等公共领域的项目,以非经营性项目为主;并且政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位,政府投资项目不得由施工单位垫资建设。政府不断出台相关行业政策,以发展资金支持和保障,有力促进了行业内企业的稳定发展,解决了部分现金流回款和资金压力障碍。

(三) 企业在本行业中的情况分析

1、科研优势突出,行业资质健全

(1) 主营业务方向明确,具备生态全产业链服务能力

公司将“生态环保、市政建设、园林景观”三大板块作为公司发展战略定位,立足生态

环保主业，着力提高市政板块占有率，努力开拓生态环保业务市场。打造以市政景观、生态修复、乡村振兴、城市更新、土地整治、水环境治理六大板块为主业的特色产业集团，力求在生态建设领域打造投资平台，依托在园林绿化、市政建设及环保治理方面积累专业经验引入多样化资本，建立国有资本、民营资本等多种资本的混合所有制合作平台，立足生态环境全产业链，为各级政府、企业提供集规划设计、技术研发、工程建设、投资运营为一体的优质专业化全产业链综合服务。

（2）企业资质健全，行业地位突出

旺盛生态经二十余年行业积累与沉淀，公司具备健全的资质、成熟稳定的专业管理人员与施工配套队伍，生态环保主营业务方向明确，为承揽大型综合性项目提供有力保障。

目前资质：国家城市园林绿化壹级资质；市政公用工程施工总承包贰级资质；建筑装修装饰工程专业承包一级资质；城市及道路照明工程专业承包资质；建筑工程施工总承包资质；古建筑工程专业承包资质；环保工程专业承包资质；钢结构工程专业承包资质；防水防腐保温工程专业承包资质；水利水电工程施工总承包资质；风景园林工程设计专项资质；施工劳务资质等。

行业地位与荣誉：国家级高新技术企业；济南市瞪羚企业；省级守合同重信用企业；中国园林绿化 AAA 级信用企业；山东省“专精特新”中小企业；山东省技术创新创业专委会委员单位；山东省 2020 年首批技术创新优秀成果一等奖；济南市生态修复工程技术中心；山东省林业龙头企业；农业产业化经营市级农业龙头企业；济南都市农业示范园区；多次获得山东省园林绿化优质工程奖；多次获得山东省园林绿化示范工程；历城区现代农业建设工作先进单位；历城区十大苗木花卉龙头企业；历城区农产品质量安全先进单位；第六届济南榜样“生态环境”榜样；济南市高新区五星级党支部等。

（3）科技创新与成果转化应用并举，塑强企业核心竞争力

公司自成立以来始终致力于科技创新，是国家级高新技术企业，已前后荣获省市“专精特新”称号企业，“济南市瞪羚企业”等认定，拥有济南市生态修复工程技术中心（重点实验室）、济南市专家工作站、济南市企业技术中心等市级研发平台，研发专利成果丰硕，目前已获专利授权 36 项，其中发明专利 5 项，软件著作权 4 项，制定省级行业标准 2 项，目前在研省级课题 5 项，重点关注乡村振兴、生态修复、矿山修复、土地治理等课题。这些专利成果为开拓市场，提高核心竞争力和行业地位，进一步提高企业的品牌知名度，提供了强有力的技术支撑。

公司大力支持筹建企业技术研发中心，拥有实力雄厚、专业互补、经验丰富的技术

创新及研发管理团队，形成生态环保领域科技孵化平台，储备并拥有 20 多位生态环境相关专业的稳定专家顾问团队。旺盛生态注重政、产、学、研、用一体化深度融合，以“规范、创新、合作”为基础，与科研院所、知名高校、实力企业开展技术交流与战略合作，不断开发新技术、新工艺、新产品，以综合技术体系创新优势持续引领生态环保行业发展。未来企业会持续创新,围绕生态环保业务方向完善技术体系，打造技术特色，让每一个旺盛项目中都有“旺盛技术”；用好旺盛在生态环保领域的优势，提高培养和孵化能力，真正为美丽山东、美丽中国贡献力量。

（4）数字智慧驱动，一体化设计集成优势凸显

旺盛生态风景园林设计院，践行生态和谐的设计理念、采用科学先进的设计技术，以课题研究、项目实践为推动力，强化设计输出、设计服务的全流程管控，形成了品牌型统筹项目建设全流程服务与咨询的管理能力。旺盛生态在塑强设计师团队的基础上、整合专业化设计资源，多年来与同圆设计集团、山东大卫国际建筑、同筑建设集团、济南市市政工程设计研究院等知名设计单位形成深度战略合作伙伴关系，共同合作筹建生态环境领域全视野、互补型、品牌化、综合型的专业设计院，具有一体化设计集成优势，为很多大型 EPC、PPP 综合性项目提供了科学优质的综合性技术服务，为项目量身定制解决方案，最大化实现项目的目标价值，创作了很多设计精品。

建成智能检测、智能养护、智能管理一体化智慧园林体系。利用“智慧化园林”进行辅助决策，通过对园林空间利用、绿量、绿质、管理进行城市规划；采用智能灌溉、智慧监测等人工智能技术完成园林日常养护任务；利用人工智能技术进行数据聚合、可视化及数据分析，智能设备终端接收信息、监控报警，有效快速解决问题。提高智能化在现代风景园林中的作用，相得益彰提高实际效用。

2、治理结构科学，业务模式多元

（1）公司治理机制完善科学，团队力量专业精悍

旺盛生态始终把“公司治理”放在突出位置。新三板挂牌后高度重视规范化管理，不断完善公司治理机制，强化内控监督机制并有效执行，促进公司规范运营。公司切实履行股东会、董事会、监事会和经理层的职权、职责，通过建立、完善公司制度，约束和规范员工行为。目前各项制度健全，流程清晰，监督机制完善，形成以五大管理体系为主、其他机制配合补充，各司其职、协调运转和有效制衡的完整闭环法人治理架构。

发挥“党建引领和战略引领”两项引领，聚焦生态环境建设主航道、主战场，精主业、求突破，以客户为中心，打通业务循环，市场精准发力，塑强旺盛品牌，着力提质增效，

确保规模持续增长。不断强化人才梯队、企业文化和内控体系建设，公司内部实施“军事化、社会化、学院化”三化管理制度，打造高质量发展软实力。公司现拥有卓越创造能力和经验丰富的核心团队，一级建造师和高级职称人员 15 人，二级建造师与中级职称人员 25 名，其他注册类人员 5 人，专业经验丰富的工程管理人员 70 余名。

（2）市场业务模式多元，资源整合配置能力强

1) 传统业务承接模式

旺盛生态作为山东省老牌的园林绿化企业，有着 20 余年的发展历史，公司具有国家城市园林绿化壹级资质（原制度）、建筑装饰装修工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包二级资质等 10 多项行业专业资质，凭借自身优异的品牌竞争优势，独立投标或与政府、国企央企及行业优秀的公司合作，承建、参建了众多优秀工程项目。

2) 通过解决政府外资任务搭建业务合作模式

旺盛生态是济南外商投资企业协会会长单位，并与多家外资机构建立了长期合作关系，能够为区域政府解决外资任务、搭建业务合作模式，为当地政府外向型经济建设贡献旺盛生态的力量。

3) 投资建设业务

公司依托国有公司强有力的投融资能力，拓宽商业模式，建立可操作性的与政府、企业、金融机构等的合作模式，参与多个 PPP、EOD、F+EPC、投资人+资源置换等多类型投资类业务。

（3）项目业绩丰富，精品项目突出

近年来，旺盛生态参与了安徽黄山蓝田桃源·田园综合体项目、济南华山山体及山麓景观修复工程、济南轨道交通集团系列项目、济南西客站片区系列工程、济南园博园景观工程、济南非物质文化遗产博览园项目、济南经十东路绿化工程、济南黄金高尔夫球场绿化工程、济南马会高尔夫景观工程、济南土河河道景观工程、济南涝坡山体修复工程、济南小清河整治景观工程、长清大学城主干道工程、菏泽定陶荷曹运河生态景观绿化工程、菏泽鄆城舜耕农业生态文化产业园项目、博山五阳湖旅游景区基础设施项目、山东省综合保税区基础设施工程、齐河沁园湖绿化工程、滨州无棣农业生态园项目、东营市市政基础设施等重点工程项目等。公司亦承接多个中高端地产园林绿化项目，客户有绿地集团、中梁地产、保利集团、重汽集团、山东黄金、万科等并获得卓越口碑。获得国家级及省市奖项若干，得到政府部门、建设单位广泛好评与赞誉。

二十年来，旺盛伴随并见证了城市与乡村的发展，亲自参与了山水林田湖草沙的生态文明建设，是山东园林行业优秀代表企业和龙头企业，并在国内生态环境建设领域具有较强的竞争优势和深远的影响力。

五、企业的业务情况

旺盛生态环境股份有限公司主要从事园林绿化工程施工业务，公司的客户群体包括各级政府、事业单位及所属企业、房地产开发商等。

旺盛生态环境股份有限公司(以下简称“旺盛生态”)始创于 2002 年，隶属于济南市高新区国资委的济南高新控股集团有限公司。作为山东园林行业优秀代表企业和龙头企业，旺盛生态通过了城市园林绿化工程施 IS09001 体系认证、IS014001 环境管理体系认证、IS045001 职业健康管理体系认证，是国家火炬计划重点高新技术企业，并连续多年被评为省级守合同重信用企业，省级林业龙头企业、AAA 等级信用企业，获得多项国家级、省级、市级荣誉称号。荣获省市“专精特新”称号企业，“济南市生态修复工程技术中心”和“高新技术企业”、“济南市瞪羚企业”认定。旺盛生态拥有丰富项目操作经验的管理团队以及成熟的人才孵化平台，储备并拥有 20 多位园林学科专业的稳定专家顾问团队。研究院自成立以来获得独立知识产权专利 36 项，软件著作权 4 项，主导或参与制定行业标准 6 项，发表论文 3 篇，获得省部级以上奖项 3 项，这些专利成果为开拓市场，提高核心竞争力和行业地位，进一步提高企业的品牌知名度，提供了强有力的技术支撑。未来企业会持续创新，围绕生态景观、高端私家园林、立体绿化、水体治理、农村污水处理等业务方向完善技术体系，打造技术特色，让每一个旺盛项目中都有“旺盛技术”；用好旺盛在生态环保领域的优势，提高培养和孵化能力，真正为乡村振兴、美丽中国建设贡献具有旺盛核心优势的解决方案。

自 2015 年以来，旺盛生态加大了科研创新力度，已前后荣获省市“专精特新”称号企业，“济南市生态修复工程技术中心”和“高新技术企业”认定。旺盛生态拥有丰富项目操作经验的管理团队以及成熟的人才孵化平台，储备并拥有 20 多位园林学科专业的稳定专家顾问团队。目前已获专利授权、软件著作权、省级行业标准 2 项，发明专利等，这些专利成果为开拓市场，提高核心竞争力和行业地位，进一步提高企业的品牌知名度，提供了强有力的技术支撑。

未来企业会持续创新，围绕生态景观、高端私家园林、立体绿化、水体治理、农村污水处理等业务方向完善技术体系，打造技术特色，让每一个旺盛项目中都有“旺盛技

术”；用好旺盛在生态环保领域的优势，提高培养和孵化能力，真正为乡村振兴、美丽中国建设贡献具有旺盛核心优势的解决方案。

近年来，旺盛生态参与了济南华山山体及山麓景观修复工程、济南轨道交通集团系列项目、济南西客站片区系列工程、济南园博园系列工程、济南非物质文化遗产博览园项目、济南经十东路绿化工程、济南马会高尔夫球场工程、济南五峰山高尔夫球场绿化工程、济南小清河整治景观绿化工程、长清大学城主干道绿化工程、菏泽定陶菏泽运河生态景观绿化工程、菏泽鄄城舜耕农业生态文化产业园项目、博山五阳湖旅游景区基础设施项目、山东省综合保税区基础设施工程、齐河沁园湖绿化工程、滨州无棣农业生态园项目、东营市市政基础设施等重点工程项目；并承接多家知名房产企业中高端房产园林绿化项目，客户有绿地集团、恒大集团、中梁地产、保利集团、重汽集团、山东黄金、万科等。获得了一个又一个奖项，得到用户的广泛好评与赞誉。旺盛生态按照十九大会议精神，已制定十四五发展规划，致力于“美丽中国”投资建设，为国内各级政府、企业与地产商提供包括投资、策划、规划、设计、咨询、施工、运营在内的优质专业化综合服务；主要投资建设各类园林绿化建设项目、市政建设项目、生态治理修复项目、水环境综合整治项目、智慧城市项目、立体绿化项目、高端私家庭院定制项目、文化旅游项目、装饰装修项目等，并力求在基础设施投资领域设计最优交易结构，引入多样化资本形式，建立国有资本、民营资本和金融产业资本的合作平台，构建国资、企业和社会资本之间稳健、共赢的合作伙伴关系，依托在园林绿化、市政建设及生态建设方面积累的丰富的专业经验、良好的融资能力及企业信誉，力争打造成为国内涵盖生态环境全产业链的创新引领式平台企业。

（一）公司采购模式

公司设置采购部负责采购工作，采购负责人统筹采购计划，招标比价，采购工程师主要负责拟定招标文件，组织考察，组织整个招标流程，采购助理主要负责签订合同，组织中标单位的交底，发起合同的签订流程，入场资料的收集归档。

公司采购主要通过竞争性谈判（大额采购）从公司供应商库中选择并进行比价（零星采购）进行，公司绝大部分采购通过比价招标的形式，从供应商库里选择合适的供应商发送比价文件，并最终敲定采购价格和采购数量。

公司具备相应的供应商准入要求，在选择供应商之前，执行供应商资质调查、供应商实地审查、小批量试制打样等相关程序，完成后纳入合格供应商名单，遵循至少三家供应商比价，将询价、比价及议价结果，呈上级签核。

公司有相应的供应商评价体系，每半年更新一次。公司根据相应的需求和评价体系

新增或替换供应商。

公司对于较为可靠的供应商及长期合作的供应商，一般签订战略合作协议。

公司采购原材料均需要通过经验收步骤。原材料由供应商提供运输服务，由供应商安排物流运送至项目地现场，如有不合格的情况（包括损毁），由供应商承担相应的运输责任和风险，如果出现毁损由供应商进行相应的赔偿和补发工作。

（二）公司生产模式：

1、工程施工由公司的工程管理中心统筹管理，各项目部负责项目的具体实施，包括项目团队组织、材料和机械的组织管理，施工进度安排，工程资料记录，施工现场的安全管理和质量管理，与建设方、设计方、监理方的现场协调等。项目责任人对责任项目的全过程组织实施，并接受工程管理中心的管理和指导。

2、工程施工项目合同签署后，按照承包合同要求组建工程项目部。通常，项目部一般设置如下主要岗位：项目经理（副经理）、项目技术负责人、安全员、施工员、质检员、资料员等。根据合同约定和施工进展，项目部人员进驻项目现场负责项目管理工作。

3、公司产品质量管理分为三级，工程部设有质量管理小组，每月开展多部门综合管理巡检，组织设置科学，质量控制制度健全。

（三）公司销售模式：

公司主要以市场部为主导，负责公司整体的销售及对接工作。主要承接市政工程、生态修复等业务，上述业务主要通过招投标形式获取。

1、公司主要业务类型包括：

- （1）市政工程类：园林景观，水务治理，河道治理、市政配套等；
- （2）生态修复类：矿山生态修复，水质环境提升，土壤修复、土地整理等；
- （3）装饰工程类：装饰装修等。

2、公司在销售策略及客户开发上通过以下方法获取：

- （1）公司主要通过招投标形式获取；
- （2）与央企建立合作，承接专业分包工程；
- （3）公司与客户洽谈，主动包装策划项目。

3、公司定价基于三个方面确认：

（1）行业指导价：按照工程计价规程（《山东省建筑工程消耗量定额（2016）》）进行工程组价；

（2）成本价：基于成本分析，计算成本价；

（3）客户招标文件中的价格区间；

公司在上述价格区间内与客户商谈确定。

六、企业财务分析

1、历史年度财务状况表

资产负债表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月
货币资金	2,034.53	1,014.83	13,863.02	9,195.84
应收票据	68.00	350.00	-	50.00
应收帐款	36,569.84	54,938.90	52,395.11	52,604.97
预付款项	183.14	-	263.18	750.07
其他应收款	131.59	1,011.83	1,659.38	4,966.76
存货	381.45	1,409.89	5.68	5.68
合同资产	21,520.25	32,254.81	32,015.86	31,836.98
其他流动资产	0.24	212.97	25.06	81.82
流动资产合计	60,889.05	91,193.22	100,227.28	99,492.12
长期股权投资	356.00	2,552.00	2,552.00	3,017.00
其他权益工具投资	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00
投资性房地产	63.11	57.03	50.96	46.40
固定资产净值	1,010.90	935.94	833.75	753.09
使用权资产	-	162.51	117.16	83.15
长期待摊费用	354.80	311.30	310.36	266.99
递延所得税资产	756.44	1,090.61	1,556.94	1,766.93
非流动资产合计	3,651.25	6,219.40	6,531.17	7,043.55
资产总计	64,540.30	97,412.62	106,758.45	106,535.67
短期借款	801.24	2,804.10	2,103.44	4,094.50
应付帐款	33,527.84	46,522.10	44,395.76	45,492.59
应付职工薪酬	418.40	652.00	960.13	819.44
应交税费	1,433.70	3,188.32	4,420.37	4,559.96
合同负债	-	-	14,491.17	9,645.32
其他应付款	1,681.28	8,433.98	9,448.97	11,793.04
一年内到期的非流动负债	285.54	780.53	1,007.60	51.54
其他流动负债	1,673.46	4,970.42	4,590.12	4,819.78
流动负债合计	39,821.47	67,351.46	81,417.57	81,276.17
长期借款	2,355.00	1,171.12	-	1,200.00
递延收益	455.46	413.85	372.61	343.78
租赁负债	-	100.07	52.47	-
非流动负债合计	2,810.46	1,685.04	425.09	1,543.78
负债合计	42,631.93	69,036.50	81,842.65	82,819.95
所有者权益合计	21,908.38	28,376.12	24,915.80	23,715.72

2、历史年度经营状况表

损益表

单位：万元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月
一、营业收入	34,927.16	41,682.68	14,818.55	10,280.51
营业成本	27,525.61	29,944.10	12,282.28	8,717.29
营业税金及附加	61.48	47.48	32.39	17.67
销售费用	151.62	211.99	111.09	60.19
管理费用	957.73	989.13	1,431.86	1,123.39
研发费用	1,742.33	1,706.09	733.91	218.30
财务费用	324.28	332.67	597.98	250.27
其他收益	102.17	100.93	91.73	143.69
投资收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-1,839.28	-3,501.90	-1,433.85
资产减值损失（损失为“-”号）	1,378.80	-26.93	380.02	-57.98
资产处置收益（损失为“-”号）	-905.35	-0.56	-	-
二、营业利润	4,739.73	6,685.37	-3,401.12	-1,454.73
营业外收入	80.10	-	-	-
营业外支出	4.65	11.75	0.03	-
三、利润总额	4,815.18	6,673.62	-3,401.15	-1,454.73
所得税费用	550.15	730.45	-465.40	-254.65
四、净利润	4,265.03	5,943.17	-2,935.76	-1,200.08

注：以上数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

七、收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法。

(一)评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

(二)计算公式

$$E = B - D$$

其中：

E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业整体价值 $B = P + \sum C_i + Q$

其中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：溢余资产和非经营性资产（负债）的价值

Q：评估对象的长期股权投资价值

D：评估对象的付息债务价值

1、经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，基准日后企业自有现金流量预测所涉及的资产与负债。根据评估对象的历史经营状况以及未来发展趋势，结合行业发展形势等估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，得到企业的经营性资产价值。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：R_i：第 i 年的企业自由现金流量

R_n：预测期第 n 年的企业自由现金流量

r：折现率

g：永续期的增长率

n：预测收益期

（1）企业自由现金流量

企业自由现金流量计算公式为：

R=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-营运资金增加

（2）折现率

折现率采用加权平均资本成本模型（WACC）确定。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

其中：W_d：评估对象的债务比率；

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

W_e : 评估对象的权益比率

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

r_e : 权益资本成本, 采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定

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

r_f : 无风险报酬率

r_m : 市场期望报酬率

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数

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

β_u : 可比公司的无财务杠杆市场风险系数

ε : 评估对象的特有风险调整系数

(3) 永续期增长率

在详细的预测期之后, 被评估单位开始达到稳定的规模, 本次假设其从预测期后维持预测期第 n 年的经营规模, 本次评估中永续期增长率 g 为 0%。

2、溢余资产和非经营性资产 (负债) 的价值

企业自由现金流量是经营活动产生的现金流量, 不包含溢余资产和非经营性资产 (负债) 所产生的现金流量。溢余资产 (负债) 是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产 (负债), 非经营性资产 (负债) 是与企业生产经营活动无直接关系的资产 (负债)。溢余或非经营性资产 (负债) 的价值需单独分析和评估。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

其中: C_1 : 评估对象基准日存在的溢余现金类资产价值

C_2 : 评估对象基准日存在的其他溢余资产和非经营性资产 (负债) 价值

3、长期股权投资价值

长期股权投资是被评估单位对外的股权投资。

4、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债, 包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。

八、收益期限及预测期的说明

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。即：经营性资产价值=明确预测期价值+明确预测期后价值（终值）。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2028 年为明确预测期，2027 年以后为永续期。

九、折现率的确定

（一）折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

Wd：评估对象的长期债务比率；

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

We：评估对象的权益资本比率；

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

r_d ：所得税后的付息债务利率；

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

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

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数。

(二) 折现率具体参数的确定

1、无风险收益率 R_f 的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据中国资产评估师协会披露的由中央国债登记结算公司（CCDC）提供的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 2.71%，本评估报告以 2.71% 作为无风险收益率。

2、贝塔系数 β 的确定

(1) 计算公式

被评估单位的权益系统风险系数 β 按有财务杠杆的 Beta 确定，计算公式如下：

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

式中：

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

t: 被评估单位的所得税税率；

D/E: 被评估单位的目标资本结构。

(2) 确定可比公司

在本次评估中可比公司的选择标准如下：

可比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似；对比公司近年为盈利公司；对比公司必须为至少有三年上市历史；对比公司只发行 A 股。

根据上述五项原则，我们选取了 3 家上市公司作为对比公司。

(3) 被评估单位无财务杠杆 β_u 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过同花顺资讯系统查询了 3 家 A 股可比上市公司的 β_e 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_u 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定，具体数据见下表：

证券代码	证券简称	β_u 值	D/E	D/(D+E)	E/(D+E)
002717.SZ	岭南股份	0.7930	0.93	0.48	0.52
000010.SZ	美丽生态	0.8685	0.11	0.10	0.90
600189.SH	泉阳泉	0.9204	0.31	0.24	0.76
	平均值	0.8606	0.45	0.27	0.73

(4) 被评估单位资本结构 D/E 的确定

所谓资本结构，狭义地说，是指企业长期负债和权益资本的比例关系，广义上则指企业各种要素的组合结构。资本结构是企业融资的结果，它决定了企业的产权归属，也规定了不同投资主体的权益以及所承受的风险。

取可比上市公司资本结构 $D/E=0.45$

(5) β_e 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_e &= \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \\ &= 0.8606 \times [1 + (1-25\%) \times 0.45] \\ &= 1.1521\end{aligned}$$

(6) 市场风险溢价 MRP 的确定

市场风险溢价 $MRP = \text{市场期望报酬率} - \text{无风险报酬率}$

市场期望报酬率 R_m ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自 1998 年 12 月至评估基准日 2023 年 9 月 30 日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似值。

市场平均收益率计算表

序号	年期	上证收盘指数	市场收益率	调整几何收益率	几何收益率
1	1998.12	1,146.70			
2	1999.12	1,366.58	19.18%	119.18%	19.18%
3	2000.12	2,073.48	51.73%	151.73%	34.47%
4	2001.12	1,645.97	-20.62%	79.38%	12.80%
5	2002.12	1,357.65	-17.52%	82.48%	4.31%
6	2003.12	1,497.04	10.27%	110.27%	5.48%
7	2004.12	1,266.50	-15.40%	84.60%	1.67%
8	2005.12	1,161.06	-8.33%	91.67%	0.18%
9	2006.12	2,675.47	130.43%	230.43%	11.17%
10	2007.12	5,261.56	96.66%	196.66%	18.45%
11	2008.12	1,820.81	-65.39%	34.61%	4.73%
12	2009.12	3,277.14	79.98%	179.98%	10.02%
13	2010.12	2,808.08	-14.31%	85.69%	7.75%

14	2011.12	2,199.42	-21.68%	78.32%	5.14%
15	2012.12	2,269.13	3.17%	103.17%	5.00%
16	2013.12	2,115.98	-6.75%	93.25%	4.17%
17	2014.12	3,234.68	52.87%	152.87%	6.70%
18	2015.12	3,539.18	9.41%	109.41%	6.85%
19	2016.12	3,103.64	-12.31%	87.69%	5.69%
20	2017.12	3,307.17	6.56%	106.56%	5.73%
21	2018.12	2,493.90	-24.59%	75.41%	3.96%
22	2019.12	2,897.70	16.19%	116.19%	4.51%
23	2020.12	3,473.07	13.87%	113.87%	5.17%
24	2021.12	3639.78	4.80%	104.80%	5.15%
25	2022.12	3089.26	-15.13%	84.87%	4.22%
26	2023.09	3110.48	0.69%	100.69%	4.07%
平均收益率					7.87%

市场风险溢价 MRP=市场期望报酬率-无风险报酬率

$$=7.87\%-2.71\%$$

$$=5.16\%$$

3、企业特定风险调整系数 ϵ 的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业企业的特定风险，影响因素主要有：

- (1) 企业所处经营阶段；(2) 历史经营状况；(3) 主要产品所处发展阶段；(4) 企业经营业务、产品和地区的分布；(5) 公司内部管理及控制机制；(6) 管理人员的经验和资历；(7) 企业经营规模；(8) 对主要客户及供应商的依赖；(9) 财务风险；(10) 法律、环保等方面的风险。

风险类型	取值范围	评估值
所处经营阶段	0%~1%	0.40%
历史经营状况	0%~1%	0.40%
主要产品所处发展阶段	0%~1%	0.40%
经营业务、产品和地区的分布	0%~1%	0.40%
公司内部管理及控制机制	0%~1%	0.40%
管理人员的经验和资历	0%~1%	0.40%
经营规模	0%~1%	0.40%
对主要客户及供应商的依赖	0%~1%	0.40%
财务风险	0%~1%	0.40%
法律、环保	0%~1%	0.40%
合计		4.00%

综合考虑上述因素，我们将本次评估中的企业特定风险调整系数确定为 4.00%。

4、折现率计算结果

(1) 计算权益资本成本 (r_e)

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 2.71\% + 1.1521 \times (7.87\% - 5.16\%) + 4.00\% \\ &= 12.66\% \end{aligned}$$

(2) 计算加权平均资本成本

债务资本成本取中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的市场报价利率(LPR)4.20%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本为 10.06%。

$$\begin{aligned} r &= r_d \times w_d + r_e \times w_e \\ &= 12.66\% \times 73\% + 4.20\% \times (1 - 25\%) \times 27\% \\ &= 10.06\% \end{aligned}$$

5、永续期的折现率确定

永续期折现率的计算公式与明确预测期相同。本次评估中，永续期的折现率与明确预测期折现率相同。

即永续期折现率 r 为 10.06%。

十、经营性资产价值的估算及分析过程

本次评估收益预测是根据已经审计的被评估单位 2020 年至 2023 年 9 月的会计报表，以近 3 年 1 期的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了所处行业市场的现状与前景，分析了被评估单位的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据被评估单位战略规划，经过综合分析研究由被评估单位编制并提供给评估机构。评估人员与委托人、被评估单位和其他相关当事人讨论了被评估单位未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析了未来收益预测资料与评估目的、评估假设、价值类型的适用性和一致性。被评估单位未来收益预测说明如下：

(一) 营业收入预测

被评估单位营业收入主要为工程施工收入，苗木、农产品销售等占比很小。历史期

营业收入状况如下：

单位：万元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月
工程施工	34,743.72	41,487.07	13,944.84	10,258.58
项目养护		174.10	843.35	
苗木销售	173.98			2.73
农产品销售	5.30	15.11	11.72	10.51
其他	4.16	6.40	18.64	8.69
合 计	34,927.16	41,682.68	14,818.55	10,280.51

营业收入预测，根据企业规划、正施工项目、在手未施工项目及未来中标情况预测，2023 年 10-12 月以正施工项目为依据，2024 年、2025 年以在手项目、预计中标项目为基础根据企业经营情况预测，2026 年至 2028 年，取稳定的营业收入增长率。

2023 年 10-12 月营业收入预测表

单位：万元

项 目 名 称	收 入 金 额
安徽省黄山市歙县蓝田·桃源田园综合体 PPP 项目(旺盛+歙县分公司)	2,500.00
凤凰文体艺术中心幕墙、铺设花岗岩工程第一标段	556.38
柳园路（湖南路-东昌路）雨污分流等项目（施工）标段二工程	109.03
济高·云溪医谷项目一期室外配套工程（旺盛+南京分公司）	300.00
清河街（石磷山路-红山路）供热管网工程	42.18
中国航天科技园（济南）项目一标段市政工程	105.22
济南双创产业中心海绵城市工程、室外景观工程	131.70
算谷产业园二期	288.09
中海万锦熙园项目景观园林分包工程	355.19
保山市隆阳区历史遗留矿山生态修复项目	100.00
曲靖市富源县历史遗留废弃矿山生态修复项目	80.00
济高海棠郡项目-高新东区 2-13 号地块房地产开发项目总平市政及景观绿化项目	58.00
彩虹湖综合整治及水质提升工程（陆地区域）工程	100.00
新野县地下综合管廊建设项目（一期）	82.00
齐河济高上河印项目	100.00
平阴锦水河治理工程	60.00
高新区绿化项目	58.00
济南能源工程项目	32.00
合 计	5,057.79

2024 年营业收入预测表

单位：万元

项 目 名 称	收 入 金 额
安徽省黄山市歙县蓝田·桃源田园综合体 PPP 项目(旺盛+歙县分公司)	13,000.00
济高·云溪医谷项目一期室外配套工程（旺盛+南京分公司）	1,520.68
济高观澜郡项目室外景观绿化施工工程	500.00

项目名称	收入金额
保山市隆阳区历史遗留矿山生态修复项目	500.00
曲靖市富源县历史遗留废弃矿山生态修复项目	1,000.00
济高海棠郡项目-高新东区 2-13 号地块房地产开发项目总平市政及景观绿化项目	500.00
彩虹湖综合整治及水质提升工程（陆地区域）工程	1,000.00
新野县地下综合管廊建设项目（一期）	1,100.00
齐河济高上河印项目	1,200.00
平阴锦水河治理工程	1,774.86
高新区绿化项目	500.00
济南能源工程项目	1,802.86
济高智慧谷城市更新基础设施建设项目	500.00
济高智慧谷有兰峪乡村振兴民宿项目	500.00
济南先行区中央公园	500.00
高新区巨野河四鹊山乡村振兴示范区项目	600.00
济南高新围子山片区项目	600.00
济高东信科创城片区项目	600.00
战略黄河中欧产业园基础设施项目（中信建设专业分包）	150.00
矿山及采煤塌陷地土地整治项目（山东能源泰山地勘）	550.00
济南能源工程集团管道及市政项目	650.00
浙川智慧产业园建设项目	650.00
丹江口库区生态环境及水质保护绿色通道项目	500.00
雄安新区景观项目	500.00
合计	30,698.40

2025 年营业收入预测表

单位：元

项目名称	收入金额
安徽省黄山市歙县蓝田·桃源田园综合体 PPP 项目(旺盛+歙县分公司)	15,000.00
济高观澜郡项目室外景观绿化施工工程	500.00
保山市隆阳区历史遗留矿山生态修复项目	500.00
曲靖市富源县历史遗留废弃矿山生态修复项目	2,000.00
新野县地下综合管廊建设项目（一期）	1,500.00
济南先行区中央公园	2,000.00
高新区巨野河四鹊山乡村振兴示范区项目	2,200.00
矿山及采煤塌陷地土地整治项目（山东能源泰山地勘）	2,100.00
济南能源工程集团管道及市政项目	1,000.00
浙川智慧产业园建设项目	1,300.00
丹江口库区生态环境及水质保护绿色通道项目	2,000.00
雄安新区景观项目	3,000.00
云南历史遗留矿山生态治理项目	2,000.00
山东能源泰山地勘生态治理项目	100.00
济高控股集团项目	1,000.00
先行区基础设施项目	1,000.00

项目名称	收入金额
国家储备林项目	1,000.00
济南市乡村振兴项目	1,000.00
济南能源	1,500.00
其他	1,500.00
合计	42,200.00

营业收入预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
主营业务收入	5,057.79	30,698.40	42,200.00	44,310.00	46,525.50	48,851.78

(二) 营业成本预测

营业成本主要为工程施工成本，历史期营业成本状况如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
营业成本	27,525.61	29,944.10	12,282.28	8,717.29
毛利率	21.19%	28.16%	17.12%	15.21%

经综合分析，依据宏观经济状况、行业发展趋势及企业的经营水平，本次营业成本预测，毛利率取前3年1期的平均水平20.42%。

经实施以上分析，营业成本预测如下表所示：

营业成本预测表

单位：万元

项目	2023.10-12	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
营业收入	5,057.79	30,698.40	42,200.00	44,310.00	46,525.50	48,851.78
毛利率	20.42%	20.42%	20.42%	20.42%	20.42%	20.42%
营业成本	4,025.06	24,430.22	33,583.36	35,262.53	37,025.65	38,876.94

(三) 营业税金附加预测

旺盛生态的营业税金附加包括城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税、房产税、土地使用税、车船使用税，城建税按应纳流转税额的7%，教育费附加按应纳流转税额的3%，地方教育附加按应纳流转税额的2%，印花税按预测的合同签订情况进行预测，房产税从价计征、土地使用税根据土地面积计征、车船使用税根据规定计征。

通过对相关税率和相应的计算过程的核查，营业税金及附加预测如下表所示：

营业税金附加预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
城建税	2.86	17.38	23.89	25.08	26.34	27.65
教育费附加	1.23	7.45	10.24	10.75	11.29	11.85

地方教育附加	0.82	4.96	6.82	7.17	7.52	7.90
印花税	1.22	9.21	12.66	13.29	13.96	14.66
房产税	0.84	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
土地使用税	0.04	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
车船使用税	0.18	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
合计	7.49	43.26	57.87	60.55	63.36	66.32

(四)销售费用预测

被评估单位历史期销售费用明细表如下：

单位：万元

项 目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
职工薪酬	65.88	165.23	65.24	0.58
业务招待费	0.37	17.16	14.29	3.43
办公费	0.88	1.49	7.04	0.09
广告费	6.00	-	9.23	-
咨询服务费	12.09	15.66	4.60	0.93
车辆费用	0.58	1.54	0.91	0.07
交通费	0.22	0.58	0.50	0.28
差旅费	3.19	4.52	9.10	1.80
水电费	0.09	-	-	-
销售服务费	-	5.81	-	-
招标代理费	-	-	0.19	-
其他	62.33	-	0.00	-
合 计	151.62	211.99	111.09	7.19

被评估单位预测期销售费用的测算，以企业现有发展规模为基础，考虑预测期可能发生的必要的销售费用，在对以前年度分析对比的基础上进行预测。职工薪酬以基准日水平为基准，以合理比例递增，与收入直接相关的费用根据收入变动而变动。

经实施以上分析，销售费用预测如下表所示：

销售费用预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
职工薪酬	64.65	68.50	71.92	75.52	79.29	83.26
业务招待费	2.02	12.28	16.88	17.72	18.61	19.54
办公费	0.51	3.07	4.22	4.43	4.65	4.89
广告费	2.02	12.28	16.88	17.72	18.61	19.54
咨询服务费	1.52	9.21	12.66	13.29	13.96	14.66
车辆费用	0.84	0.91	0.93	0.95	0.97	0.99
交通费	0.22	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
差旅费	1.01	6.14	8.44	8.86	9.31	9.77
销售服务费	2.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
招标代理费	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
合 计	75.10	118.19	137.73	144.30	151.20	158.44

(五)研发费用预测

被评估单位历史期研发费用水平如下：

单位：万元

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
人员支出	463.37	266.35	92.60	0.05
直接投入	1,267.47	1,409.16	597.12	171.59
折旧	9.14	18.39	20.03	15.04
其他	2.35	12.20	24.16	6.61
合 计	1,742.33	1,706.09	733.91	193.30

研发费用根据企业的历史期费用发生情况、企业所处阶段、未来的研发计划等，综合分析预测。

对研发费用中的各项费用进行分类分析，根据企业的研发投入计划、不同费用的发生特点进行分析，采用不同的模型计算。

经实施以上分析，研发费用预测如下表所示：

研发费用预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
人员支出	32.88	199.54	274.30	288.02	302.42	317.54
直接投入	140.10	850.35	1,168.94	1,227.39	1,288.76	1,353.19
折旧	6.35	20.68	22.50	22.50	20.38	16.71
其他	10.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
合 计	189.32	1,090.56	1,485.74	1,557.90	1,631.55	1,707.44

(六)管理费用预测

被评估单位历史期管理费用明细表如下：

单位：万元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年 1-9 月
职工薪酬	222.42	460.29	962.54	883.62
办公费	66.88	41.94	22.35	10.26
差旅费	4.98	10.82	6.33	4.92
业务招待费	34.05	26.11	10.72	5.63
车辆费用	18.42	53.44	39.16	19.44
交通费	1.34	2.10	1.45	0.50
通讯费	1.42	4.30	3.02	2.31
固定资产折旧费	30.31	69.13	70.26	52.49
咨询费及中介费用	32.75	176.74	162.61	113.66
水电费	6.65	13.13	14.60	10.12
装修费	9.79	39.33	54.60	37.83
租赁费	18.55	0.67	0.49	-
物业管理费	3.02	4.86	5.36	4.09
绿化费	-	-	0.02	-
运输费	-	1.52	-	-
会务费	-	-	0.20	1.45
维修费	0.02	3.42	2.17	0.50

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年 1-9 月
检测费	-	0.21	1.47	-
培训费	0.58	-	0.42	-
安全生产费	-	13.72	-	-
河道维修费	6.83	16.40	16.40	12.80
使用权资产折旧费	-	45.35	40.81	34.01
安全生产费	-	-	8.69	-
党建费	-	-	0.02	-0.02
其他	499.72	5.65	8.17	7.78
合 计	957.73	989.13	1,431.86	1,201.39

被评估单位预测期管理费用的测算，以企业现有发展规模为基础，考虑预测期可能发生的必要的管理费用，在对以前年度分析对比的基础上进行预测。职工薪酬以基准日水平为基准，以合理比例递增，与收入直接相关的费用根据收入变动而变动，折旧费为固定费用，摊销费根据账面余额预计。

经实施以上分析，管理费用预测如下表所示：

管理费用预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
职工薪酬	294.54	1,237.07	1,298.92	1,363.87	1,432.06	1,503.66
办公费	7.08	42.98	59.08	62.03	65.14	68.39
差旅费	1.52	9.21	12.66	13.29	13.96	14.66
业务招待费	3.54	21.49	29.54	31.02	32.57	34.20
车辆费用	19.72	40.33	41.54	42.79	44.07	45.40
交通费	0.51	3.07	4.22	4.43	4.65	4.89
通讯费	0.51	3.07	4.22	4.43	4.65	4.89
固定资产折旧费	17.77	68.92	75.01	75.01	67.92	55.70
咨询费及中介费	34.39	208.75	286.96	301.31	316.37	332.19
水电费	4.48	14.75	14.89	15.04	15.19	15.34
装修费	10.36	41.43	33.52	14.01	0.93	
租赁费	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54
物业管理费	1.27	5.47	5.58	5.69	5.80	5.92
会务费		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
维修费	1.00	2.17	2.21	2.26	2.30	2.35
检测费	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
培训费	0.20	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
河道维修费	4.10	16.40	16.40	16.40	16.40	16.40
使用权资产折	11.34	45.35	45.35	45.35	45.35	45.35
合 计	413.81	1,763.26	1,932.92	1,999.75	2,070.21	2,152.17

(七)财务费用预测

财务费用以企业的现有资本结构和融资情况为基础，考虑未来的融资规模及融资计划进行预测。

经实施以上分析，财务费用预测如下表所示：

财务费用预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
借款本金	5,294.50	5,294.50	5,294.50	5,294.50	5,294.50	5,294.50
平均利率	5.16%	5.16%	5.16%	5.16%	5.16%	5.16%
借款利息	68.30	273.45	273.45	273.45	273.45	273.45
合计	68.30	273.45	273.45	273.45	273.45	273.45

(八) 营业外收支预测

因营业外收支发生具有偶然性，故不再预测。

(九) 折旧摊销预测

折旧为固定资产折旧和使用权资产折旧，长期待摊费用摊销为河道维修费和装修改造费。

根据旺盛生态目前的经营状况、资产规模、资产利用效率、管理层的未来规划，目前固定资产能够满足要求，本次评估假设预测期无新增固定资产，保持评估基准日水平。

经实施以上分析，折旧摊销预测如下表所示：

折旧摊销预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
固定资产折旧	42.31	137.85	150.02	150.02	135.85	111.40
使用权资产折旧	11.34	45.35	45.35	45.35	45.35	45.35
投资性房地产折旧	1.52	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
折旧小计	55.16	189.28	201.45	201.45	187.27	162.83
长期待摊费用摊销	14.46	57.83	49.92	30.41	17.33	16.4
合计	42.31	137.85	150.02	150.02	135.85	111.40

(十) 营运资金预测

营运资金增加指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项（应收账款）等所需的资金以及应付的款项等。

通常在经营过程中，应交税金、应付工资等科目因周转快，拖欠时间相对较短，且金额相对较小，预测时可假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加额，原则上只需考虑正常经营所必须保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本说明中营运资本增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金需求量-上期营运资金需求量

营运资金需求量=最低现金持有量+应收款项平均余额+存货平均余额-应付款项平均余额

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需的最低现金保有量为企业 4 个月的完全付现成本费用。其中：

年付现成本费用=预测的营业成本总额+预测的期间费用总额-预测的非付现成本费用(折旧摊销)总额

应收款项平均余额=当期预测的销售收入/历史平均应收款项周转率

存货平均余额=当期预测的销售成本/历史平均存货周转率

应付款项平均余额=预测的销售成本/历史平均应付款项周转率

经实施以上分析，营运资金预测如下表所示：

营运资金增加预测表

单位：万元

项目名称	2023.9.30	2023.12	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
最低货币资金持有量	4,541.00	4,973.08	9,142.86	12,387.28	13,002.02	13,649.15	14,329.73
应收款项	53,405.04	55,248.04	55,680.00	55,469.94	58,243.44	58,872.21	59,856.06
合同资产	31,836.98	32,558.96	36,478.04	43,250.12	43,876.93	43,536.88	46,052.35
存货	5.68	5.68	42.52	58.45	61.38	64.45	67.67
应付账款	45,492.59	47,191.38	45,587.32	48,673.60	51,746.12	50,308.73	52,824.17
合同负债	9,645.32	12,068.25	21,819.26	28,229.79	28,900.25	31,123.35	32,679.51
营运资金需求量	34,650.79	33,526.12	33,936.85	34,262.40	34,537.40	34,690.61	34,802.13
营业资金增加额		-1,124.67	410.72	325.55	275.00	153.21	111.52

(十一)资本性支出预测

资本性支出指超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置 固定资产或其他非流动资产），以及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的基准日现有资产的更新支出、新增支出。即本报告所定义资本性支出为：资本性支出=新增资产支出+更新资产支出。

根据目前经营状况和未来公司发展计划，目前资产能满足未来经营需要，本次评估根据企业的相关固定资产政策及更新计划进行估算。永续期的更新资本性支出预测和折旧摊销保持一致。经实施以上分析，资本性支出预测如下表所示：

资本性支出预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	永续期
固定资产更新	265.64	126.28	23.04	31.65	150.65	6.64	249.41
合 计	265.64	126.28	23.04	31.65	150.65	6.64	249.41

(十二)企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，企业自由现金流量汇总如下表所示：

企业自由现金流量预测表

单位：万元

项目名称	2023.10-12	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
一、营业收入	5,057.79	30,698.40	42,200.00	44,310.00	46,525.50	48,851.78	48,851.78
减：营业成本	4,025.06	24,430.22	33,583.36	35,262.53	37,025.65	38,876.94	38,876.94
营业税金附加	7.49	43.26	57.87	60.55	63.36	66.32	66.32
销售费用	75.10	118.19	137.73	144.30	151.20	158.44	158.44
管理费用	413.81	1,763.26	1,932.92	1,999.75	2,070.21	2,152.17	2,152.17
研发费用	189.32	1,090.56	1,485.74	1,557.90	1,631.55	1,707.44	1,707.44
财务费用	68.30	273.45	273.45	273.45	273.45	273.45	273.45
二、营业利润	278.71	2,979.47	4,728.93	5,011.52	5,310.08	5,617.03	5,617.03
加：营业外收入							
减：营业外支出							
三、利润总额	278.71	2,979.47	4,728.93	5,011.52	5,310.08	5,617.03	5,617.03
减：所得税费用		475.60	815.44	868.28	924.75	982.77	982.77
四、净利润	278.71	2,503.87	3,913.49	4,143.24	4,385.33	4,634.26	4,634.26
加：折旧及摊销	69.62	247.11	251.37	231.86	204.60	179.23	249.41
利息扣税加回	51.22	205.08	205.08	205.08	205.08	205.08	205.08
营运资金增加	-1,124.67	410.72	325.55	275.00	153.21	111.52	
资本性支出	265.64	126.28	23.04	31.65	150.65	6.64	249.41
五、企业自由现金流	1,258.60	2,419.06	4,021.35	4,273.53	4,491.16	4,900.40	4,839.34

(十三)经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为46,927.38万元。计算结果详见下表：

单位：万元

项目名称	基准日现值	2023.10-12	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
企业自由现金流		1,258.60	2,419.06	4,021.35	4,273.53	4,491.16	4,900.40	4,839.34
预测期		0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
折现率		10.06%	10.06%	10.06%	10.06%	10.06%	10.06%	10.06%
折现系数		0.9881	0.9306	0.8456	0.7683	0.6980	0.6342	6.3038
现金流折现		1,243.62	2,251.17	3,400.45	3,283.36	3,134.83	3,107.84	30,506.11
预测期主营价值	16,421.27							
持续经营价值	30,506.11							
经营业务价值	46,927.38							

十一、其他资产和负债价值的估算及分析过程

(一)溢余资产 C_1 的分析及估算

溢余资产为超过最低货币资金持有量的溢余货币资金，在评估基准日，货币资金余额 9,195.84 万元，最低货币资金持有量 4,541.00 万元，溢余 4,654.84 万元。

(二) 非经营性资产 C_2 的分析及估算

经对评估基准日会计报表分析，评估对象基准日存在的非经营性资产（负债）价值主要为预测经营性收益过程中未考虑的内部资金往来、对外投资、投资性房地产等。

内部资金往来：包括与子公司、母公司之间的与经营无直接关系的资金往来。

对外投资：为对子公司的股权投资，经对各子公司单独评估后，作为非经营性资产加回。

投资性房地产：为对外出租获取租金收益、未包含在收益法预测中的商铺，采用市场法单独评估。

非金融机构借款：包括对关联单位、外部单位及个人的借款，与经营性负债没有直接关系，作为非经营性负债扣除。

递延收益：为政府补贴，属非经营性负债。

经对以上资产及负债单独评估确定其市场价值，具体如下：

单位：万元

项目名称	核算内容	账面价值	评估价值
其他应收款			
山东欧森花卉苗木有限公司	内部资金往来	1,154.78	1,154.78
黄山济高生态农业科技发展有限公司	内部资金往来	117.29	117.29
山东银茂泰建材有限公司	内部资金往来	1,196.38	1,196.38
黄山济高生态农业科技发展有限公司	内部资金往来	2,092.37	2,092.37
长期股权投资			
山东欧森花卉苗木有限公司	股权投资	300.00	3,734.92
山东盈嘉建筑劳务有限公司	股权投资	-	23.93
山东银茂泰建材有限公司	股权投资	-	71.44
山东茂丰机械租赁有限公司	股权投资	-	-
北京旺盛立体绿化有限公司	股权投资	-	-
黄山济高生态农业科技发展有限公司	股权投资	2,661.00	2,509.49
山东旺盛索尔立体绿化有限公司	股权投资	56.00	-
其他权益工具			
淄博明盛基础设施开发有限公司	对外投资	1,110.00	1,415.66
投资性房地产			
济阳商铺	租出房产	46.40	301.13
非经营性资产合计		8,687.82	12,617.40
其他应付款：			
山东欧森花卉苗木有限公司	内部资金往来	1,793.26	1,793.26

项目名称	核算内容	账面价值	评估价值
山东旺盛索尔立体绿化有限公司	内部资金往来	46.20	46.20
山东盈嘉建筑劳务有限公司	内部资金往来	818.40	818.40
台州籍台商贸易合伙企业（普通合伙）	内部资金往来	470.00	470.00
山东茂丰机械租赁有限公司	内部资金往来	478.71	478.71
山东银茂泰建材有限公司	内部资金往来	1,747.57	1,747.57
山东旺盛建设集团有限公司	内部资金往来	4,629.34	4,629.34
济南高新发展股份有限公司	借款	900.00	900.00
历城区君遥设备租赁服务经营部	借款	29.08	29.08
于新华	借款	24.00	24.00
台州籍台商贸易合伙企业（普通合伙）	借款	4.25	4.25
济南绿萝苗木有限公司	借款	12.83	12.83
济南九通建筑劳务有限公司	借款	46.80	46.80
齐鲁汇诚商业保理有限公司	借款	500.00	500.00
市中区喜乐教育咨询经营部	借款	19.07	19.07
高新开发区双木子电子产品经营部	借款	7.73	7.73
山东金润恒工贸有限公司	借款	68.47	68.47
高涛	借款	7.70	7.70
递延收益：		-	-
政府补贴	政府补贴	343.78	85.95
非经营性负债合计		11,947.19	11,689.36
非经营性资产负债净值		-3,259.37	928.04

非经营性资产及负债净值为 928.04 万元。

十二、收益法评估结果

（一）企业整体价值的计算

$$\begin{aligned}
 B &= P + \sum C_i + Q \\
 &= 46,927.38 + 4,654.84 + 928.04 \\
 &= 52,510.26 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

（二）付息债务价值的确定

被评估单位的付息债务为银行借款，账面价值 5,346.04 万元，评估价值 5,346.04 万元。

（三）股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，旺盛生态环境股份有限公司的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

$$= 52,510.26 - 5,346.04 = 47,160.00 \text{（取整）}$$

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

山东中新土地房地产资产评估有限公司受山东济高云泰实业投资有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对旺盛生态环境股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，旺盛生态环境股份有限公司总资产账面价值为106,535.67万元，负债账面价值为82,819.95万元，净资产账面价值为23,715.72万元。

总资产评估值为111,936.19万元，负债评估值为82,562.12万元，净资产（股东全部权益价值）评估值为**29,374.07**万元，评估增值5,658.35万元，增值率23.86%。

资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

项目		单位：万元			
		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/B*100%
流动资产	1	99,492.12	99,492.12		
非流动资产	2	7,043.55	12,444.07	5,400.52	76.67
其中：长期股权投资	3	3,017.00	6,339.79	3,322.79	110.14
其他权益工具投资	4	1,110.00	1,415.66	305.66	27.54
投资性房地产	5	46.40	301.13	254.73	548.99
固定资产	6	753.09	1,898.12	1,145.03	152.04
使用权资产	7	83.15	83.15		
无形资产	8	-	472.56	472.56	
长期待摊费用	9	266.98	166.73	-100.26	-37.55
递延所得税资产	10	1,766.93	1,766.93		
资产总计	11	106,535.67	111,936.19	5,400.52	5.07
流动负债	12	81,276.17	81,276.17	-	-
非流动负债	13	1,543.78	1,285.95	-257.83	-16.70
负债总计	14	82,819.95	82,562.12	-257.83	-0.31
净资产（股东全部权益）	15	23,715.72	29,374.07	5,658.35	23.86

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的旺盛生态环境股份有限公司股东全部权益价值为47,160.00万

元，增值额为 23,444.28 万元，增值率为 98.86%。

（三）评估结论的确定

资产基础法评估的股东全部权益价值为 29,374.07 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 47,160.00 万元，相差 17,785.93 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是资产基础法是在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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

旺盛生态环境股份有限公司作为一家综合实力较强的工程施工企业，公司建立了专业的管理团队，拥有丰富的客户渠道，企业的主要价值除了存货、房产土地、机器设备、营运资金等有形资源之外，还包括技术优势、市场地位、客户资源、服务能力、人才团队等方面。资产基础法难以充分显化此类无形资源，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，收益法评估值能够客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值。故最终选取收益法得出的评估值作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：旺盛生态环境股份有限公司的股东全部权益价值为 **47,160.00 万元**，人民币大写：**肆亿柒仟壹佰陆拾万元整**。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）资产基础法评估结果变动情况及原因

旺盛生态环境股份有限公司各项资产及负债评估结果与账面价值变动情况如下：

单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	994,921,199.96	994,921,199.96		
2	货币资金	91,958,385.32	91,958,385.32		
3	应收票据	500,000.00	500,000.00		
4	应收账款	526,049,747.18	526,049,747.18		
5	预付款项	7,500,698.56	7,500,698.56		
6	其他应收款	49,667,578.30	49,667,578.30		
7	存货	56,766.95	56,766.95		
8	合同资产	318,369,795.73	318,369,795.73		
9	其他流动资产	818,227.92	818,227.92		

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
10	二、非流动资产合计	70,435,523.32	124,440,669.10	54,005,145.78	76.67
11	其他权益工具投资	11,100,000.00	14,156,574.00	3,056,574.00	27.54
12	长期股权投资	30,170,000.00	63,397,870.12	33,227,870.12	110.14
13	投资性房地产	464,006.57	3,011,317.00	2,547,310.43	548.98
14	固定资产	7,530,902.25	18,981,202.68	11,450,300.43	152.04
15	无形资产		4,725,610.00	4,725,610.00	
16	使用权资产	831,464.68	831,464.68		
17	长期待摊费用	2,669,852.17	1,667,332.97	-1,002,519.20	-37.55
18	递延所得税资产	17,669,297.65	17,669,297.65		
19	三、资产总计	1,065,356,723.28	1,119,361,869.06	54,005,145.78	5.07
20	四、流动负债合计	812,761,744.53	812,761,744.53		
21	短期借款	40,945,000.00	40,945,000.00		
22	应付账款	454,925,902.42	454,925,902.42		
23	合同负债	96,453,181.93	96,453,181.93		
24	应付职工薪酬	8,194,437.34	8,194,437.34		
25	应交税费	45,599,609.53	45,599,609.53		
26	其他应付款	117,930,387.77	117,930,387.77		
27	一年内到期的非流动负债	515,414.78	515,414.78		
28	其他流动负债	48,197,810.76	48,197,810.76		
29	五、非流动负债合计	15,437,809.31	12,859,452.34	-2,578,356.97	-16.70
30	长期借款	12,000,000.00	12,000,000.00		
31	递延收益	3,437,809.31	859,452.34	-2,578,356.97	-75.00
32	六、负债总计	828,199,553.84	825,621,196.87	-2,578,356.97	-0.31
33	七、净资产（所有者权益）	237,157,169.44	293,740,672.19	56,583,502.75	23.86

1、其他权益工具投资评估增值的原因是账面价值为投资成本，评估中以被投资单位财务报表净资产为基础，根据持股比例计算评估价值，产生增值。

2、长期股权投资评估增值的主要原因是，账面价值为投资成本，评估采用对子公司进行整体价值评估，根据持股比例计算评估价值，导致评估增值。

3、投资性房地产增值的原因是商业房地产市场价格上涨，导致评估增值。

4、固定资产增值原因：

房屋建筑物增值的原因是写字楼房地产市场价格上涨，导致评估增值。

构筑物评估价值增值的主要原因主要是人工、机械、材料费的上涨造成评估价值比账面价值增值。

机器设备评估净值增值的主要原因主要是设备的企业会计折旧年限短于其经济寿命年限。

车辆净值评估增值的主要原因为车辆的市场价格高于账面净值。

电子设备净值评估增值的主要原因是设备的企业会计折旧年限短于其经济寿命年限。

5、无形资产增值原因为无形资产账面费用化处理，账面价值为零，评估价值体现了

无形资产的市场价值，导致增值。

6、长期待摊费用减值的原因是装饰改造费包含在固定资产中评估，在长期待摊费用中评估值为零。

7、递延收益评估价值与账面价值差异的原因是按递延收益余额对企业所得税的影响金额作为评估值。

（二）收益法评估结果变动情况及原因

旺盛生态环境股份有限公司净资产账面价值 23,715.72 万元，收益法评估值 47,160.00 万元，增值额为 23,444.28 万元，增值率为 98.86%。评估增值的主要原因是账面价值反映的是资产负债的历史取得成本，是账面资产的累加，且计提的应收账款信用减值损失金额较大、对账面净值产生明显影响。收益法评估是从企业未来收益的角度，采用适当的折现率，通过折现的方式求取企业的股东全部权益价值，收益法评估值包含了账面价值没有体现的客户资源、技术优势、市场地位、服务能力、人才团队等应有的价值。