

江苏环宇园林建设有限公司股权投资价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 2290 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年十二月二十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
备查文件目录	23

注册资产评估师声明

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

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

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏环宇园林建设有限公司股权投资价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 2290 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受江西华伍制动器股份有限公司的委托，就江西华伍制动器股份有限公司拟收购江苏环宇园林建设有限公司 25%股权项目之经济行为，对所涉及的江苏环宇园林建设有限公司股东全部权益在评估基准日的投资价值进行了评估。

评估对象为江苏环宇园林建设有限公司股东全部权益，评估范围是江苏环宇园林建设有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为投资价值。

本次投资价值，主要体现于完成以下投资方案整合后的投资价值。

1、华伍股份投资被评估单位后，华伍股份能够帮助环宇园林改善公司管理模式、加强财务管理，提高项目承接及管理能力；2、华伍股份协助被评估单位对外进行人才招聘及招投标；3、被评估单位为华伍股份带来轨道交通事业的发展的业务协同。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对江苏环宇园林建设有限公司进行整体评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出江苏环宇园林建设有限公司股东全部权益在评估基准日 2016

年 10 月 31 日的评估结论如下：

江苏环宇园林建设有限公司被收购后完成相应整合的股东全部权益投资价值为 153,886.19 万元。

本次评估结论依赖评估对象在未来经营期内的经营规划以及收购后的相应整合，如经营规划、收购后的整合等与实际经营发生偏差，且管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用者予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

江苏环宇园林建设有限公司股权投资价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2016]第 2290 号

江西华伍制动器股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对江西华伍制动器股份有限公司拟收购江苏环宇园林建设有限公司 25% 股权项目之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为江西华伍制动器股份有限公司，被评估单位为江苏环宇园林建设有限公司。

（一）委托方一概况

公司名称：江西华伍制动器股份有限公司

公司地址：江西省宜春市丰城市高新技术产业园区火炬大道 26 号

法定代表人：聂景华

注册资本：叁亿柒仟陆佰零柒万玖仟贰佰伍拾肆元整

经济性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91110108685142457C

经营范围：各种机械装备的制动装置、轨道交通车辆制动装置、防风装置、控制系统及关键零部件的设计、制造、销售及安装；摩擦材料；工业自动控制系统装置制造研发；风力发电、船用配套设备制造研发；

起重运输设备；相关技术咨询、维保服务和工程总承包；自产产品及相关技术的出口业务；本企业生产科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务。（国家有专项规定的除外）

（三）委托方二及被评估单位概况

公司名称：江苏环宇园林建设有限公司

公司地址：泰州市农业开发区芝田路 158 号

法定代表人：花再华

注册资本：5560 万元整

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：01321200757989308U

1、公司简介

江苏环宇园林建设有限公司（以下简称公司或本公司）系由花再华和花长根于 2004 年 2 月 12 日投资设立，注册资本为 100 万元，其中花再华 80 万元占 80% 和花长根 20 万元占 20%。

2009 年 4 月 9 日花再华增资 980 万元。2011 年 10 月 8 日花再华增资 2,100 万元。2013 年 2 月 26 日花再华增资 2,380 万元，花长根将其持有的股权 20 万元转让给高阿红。2016 年 10 月 28 日高阿红将其持有的股权 20 万元、花再华将其持有的股权 2,760 万元转让给李存扣。

公司注册资本为 5,560 万元，其中花再华 2,780 万元占 50% 和李存扣 2,780 万元占 50%。，截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	花再华	2,780.00	50.00%
2	李存扣	2,780.00	50.00%

2、经营范围

园林绿化工程施工（二级）；市政公用工程施工总承包（三级）；

机电设备安装工程专业承包；土石方工程专业承包；建筑装饰装修工程专业承包；园林古建筑工程施工（以上范围按资质证书经营）；苗木、花卉培植、销售；雕塑设计、制作、销售；五金、交电、机械电子设备、化工产品（不含危险化学品）销售。（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）

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，公司资产总额为 17,390.04 万元，负债总额 10,643.89 万元，净资产额为 6,746.15 万元，2016 年 1-10 月份实现营业收入 6,090.20 万元，净利润 1,084.60 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 31 日
总资产	14,591.75	15,962.81	17,390.04
负债	8,701.67	10,301.25	10,643.89
净资产	5,890.08	5,661.55	6,746.15
	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-10 月
主营业务收入	6,329.17	696.36	6,090.20
利润总额	891.82	-595.01	1,451.41
净利润	886.72	-587.94	1,084.60
审计机构	未经审计	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方江西华伍制动器股份有限公司为江苏环宇园林建设有限公司的股权收购方。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据江西华伍制动器股份有限公司总经理办公会议纪要，其拟通过自有现金收购江苏环宇园林建设有限公司 25% 股权。

本次评估的目的是反映江苏环宇园林建设有限公司股东全部权益于评估基准日的投资价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是江苏环宇园林建设有限公司的股东全部权益。评估范围为江苏环宇园林建设有限公司在基准日的全部资产及相关负债，资产总额 17,390.04 万元、负债 10,643.89 万元、净资产 6,746.15 万元。具体包括流动资产 17,033.25 万元；非流动资产 356.79 万元；流动负债 10,464.30 万元，非流动负债 179.59 万元。

上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的一年一期财务报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

被评估单位的主要资产为存货、固定资产、应收款项。存货主要为种植在苗圃中的花草树木，包括樟树、银杏、广玉兰等。固定资产包括机器设备、车辆、电子设备，其中：机器设备主要为水泵、草坪机、搅拌机和全站仪；车辆设备主要为中轻型货车、中小型普通客车；电子设备为公司经营办公用电脑设备、打印机等。应收款项主要为工程款、往来款。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日，被评估单位未申报无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

华伍股份依托管理及品牌优势，在收购环宇园林后，预期环宇园林相关业务大幅增长，而环宇园林管理制度及吸引人才方面较弱，无法满足业务增长需求。本次评估的基础是双方能有效的整合，能按照规划良好发展，可持续经营，因此确定本次评估的价值类型为投资价值。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值；即本次评估所确定的江苏环宇园林建设有限公司股东全部权益投资价值，为被评估单位被江西华伍制动器股份有限公司收购后，通过各种渠道整合，江苏环宇园林建设有限公司可能形成的价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依

据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、江西华伍制动器股份有限公司总经理办公会议纪要。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 2、《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订)；
- 3、《上市公司收购管理办法》(证监会令第 108 号、2014 年 7 月 7 日修订)；
- 4、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企〔2004〕20 号)；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20 号)；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号)；
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号)；
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号)；
- 6、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号)；
- 7、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244 号)；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
- 10、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)；
- 11、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)。

（四）资产权属依据

- 1、 重要资产购置合同或凭证；
- 2、 其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；
- 2、 其他参考资料。

（六）其它参考依据

- 1、 江苏环宇园林建设有限公司2015年及评估基准日审计报告及财务报表；
- 2、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 3、 wind 资讯金融终端；
- 4、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 5、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland，T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 6、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平投资价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

被评估单位的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括业务网络、服务能力才团队和客户群体等重要的无形资源。鉴于本次评估的目的更看重的是被评估单位在华伍股份投资后，依托现有的业务积累，在双方有效整合后，实现预期的经营收益，而非单纯评价企业的各项资产要素价值，收益法评估值能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此收益法更适用于本次评估目的，选用收益法评估更为合理，故本次评估选用收益法。

（二）收益法简介

1、概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟收购的股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企

业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

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

P：经营性资产价值；

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

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C₄: 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

D: 付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资(新增固定资产或其他长期资产) (6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量,并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d: 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e: 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e: 股权资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

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 : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2016年11月下旬, 委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方

就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年12月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年12月15日至2016年12月20日。主要工作是进行了资产核实及尽职调查，情况如下：

本次评估的资产核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、生产条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要工程施工合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。在以上核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2016年12月20日至12月21日对审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度

和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2016年12月22日至12月26日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、环宇园林在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、环宇园林已签订的工程合同能够按计划执行完毕，并按预测工期完成结算与收款。

4、环宇园林拟中标项目，以其拟投标工程预计中标概率 50%以上的项目为依据，且中标后能够按预测工期完成结算与收款。

5、环宇园林管理方式较为落后、财务管理基础薄弱，引进华伍股份后，华伍股份能够帮助环宇园林改善公司管理模式、加强财务管理，并且通过引用上市公司品牌，提高公司竞争力。

6、华伍股份收购环宇园林，在双方有效整合后，实现协同效应，未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、产品的结构，收入与成本的构成，销售策略和成本控制，期间费用等能按照本双方预期市场规划预测发展，实现可持续经营。

7、根据在手合同及未来营运规划，环宇园林自有资金无法满足未来运营规划存在资金缺口，故公司需引进补充资金，公司原股东承诺将会对资金缺口进行补充，预计总金额 9000 万左右，以满足公司发展需求。

8、本次评估假设，相关投资方案中拟投标项目金额预测合理，不考虑未来项目工程变更因素影响。

9、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对江苏环宇园林建设有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估得出的结论如下：

江苏环宇园林建设有限公司被收购后完成相应整合的股东全部权益投资价值为 153,886.19 万元。

本次评估结论依赖评估对象在未来经营期内的经营规划以及收购

后的相应整合，如经营规划、收购后的整合等与实际经营发生偏差，且管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用者予以关注。

本次评估收益法评估结论较高原因具体如下：

1、自身因素

2016 年以前，环宇园林的客户规模较小，集中在民营企业领域，主要原因是公司的经营重点放在人才培养与苗木繁殖上，经过几年积累，公司已经培养出一批专业技术人员，并且拥有苗木繁育中心近千亩，繁育品种众多。2016 年开始，公司的业务能力大幅提高，开始和国企合作承接大型工程，如杭州 G20 绿化景观工程，并与中交第三公路工程局有限公司、益阳市闽顺游乐管理有限公司、泰州花博园房地产开发有限公司等签订了大金额的工程合同，公司进入高速发展阶段。

2、收购方支持

环宇园林自身管理水平难以满足未来规模扩大的管理需求，亟需改善提升管理水平，受时间和业务增长的限制，无法保证能够形成一支有效的管理队伍，未来盈利能力具有不确定性。而收购方-华伍股份拥有一套先进的系统化管理模式，管理系统拥有明确的企业组织机构战略愿景管理、工作责任分工、薪酬设计、绩效管理、招聘、全员培训、员工生涯规划等七大系统，对环宇园林提供有效的管理资源补充并提高其资产的管理效率，为其未来业务的增长提供有利的保障，产生管理协同。

收益法评估中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，能够更合理反映评估对象的企业价值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本报告未发现有产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

1、被评估单位于2016年11月17日与江苏环宇生态旅游服务有限公司签订了不动产买卖协议，向其购买海陵区农业开发区芝田路北侧158号不动产作为办公用房，不动产权证书号：（苏2016）0040030，截至出报告日该办公楼已移交使用。

2、2016年11月11日，原股东李存扣将其持有的被评估单位50%股权转让于潘北河，截止出报告日已完成工商变更手续。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估依赖评估对象在未来经营期内的经营规划以及已签项目和拟投标项目如期开展，如企业实际经营状况与经营规划发生偏差，且管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用者予以关注；

3、根据在手合同及未来营运规划，环宇园林自有资金无法满足未来运营规划存在资金缺口，故公司需引进补充资金，公司原股东承诺未来将会对资金缺口进行补充，以满足公司发展需求。本次评估是基于双方的投资规划，原股东能实现资金的注入为前提，提请报告使用者注意。

4、在华伍股份收购环宇园林部分股权后，华伍股份能够帮助环宇园林改善公司管理模式、加强财务管理，并且通过引用上市公司品牌，提高标的公司竞争力，提请报告使用者注意。

5、拟投标项目金额由被评估单位根据整体项目投资规划，园林绿化占比按行业、历史项目及邀请招标沟通等综合考量确认，本次评估不考虑未来项目工程变更，对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

6、本次评估结论，为考虑引进原股东的补充资金后的评估结果。如未来股东未能补充运营资金，则评估结论将会发生变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

9、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

10、在评估基准日以后的有效期内，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）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，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起计算，至 2017 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年十二月二十六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：胡智

注册资产评估师：刘赛莉

注册资产评估师：邓爱桦

二〇一六年十二月二十六日