

**山东丽鹏股份有限公司
拟实施重大资产重组涉及的
重庆华宇园林股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告**

开元评报字[2014]102号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一四年七月十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	29
三、评估对象和评估范围	29
四、价值类型及其定义	42
五、评估基准日	42
六、评估依据	43
七、评估方法	44
八、评估程序实施过程 and 情况	54
九、评估假设	55
十、评估结论	57
十一、特别事项说明	59
十二、评估报告使用限制说明	60
十三、评估报告日	61
评 估 报 告 附 件	63

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论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的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的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了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

**山东丽鹏股份有限公司
拟实施重大资产重组涉及的
重庆华宇园林股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告摘要**

开元评报字[2014]102号

山东丽鹏股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法（成本法），对山东丽鹏股份有限公司拟实施重大资产重组所涉及的重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益于2014年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估目的是为山东丽鹏股份有限公司拟实施重大资产重组，提供重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为批准文件为《山东丽鹏股份有限公司第三届董事会第四次会议决议》。

二、评估对象和范围：本次评估对象为重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为重庆华宇园林股份有限公司全部资产及负债。

三、本次评估的价值类型为市场价值。

四、本次评估基准日为 2014 年 4 月 30 日。

五、评估方法：本次采用收益法（现金流量折现法）和资产基础法（成本法）两种方法进行评估，在分析各评估方法所得评估结果的合理性的基础上，最终以收益法（现金流量折现法）的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论

截至评估基准日 2014 年 4 月 30 日，被评估单位经审计后的资产账面值 87,034.05 万元，负债账面值 26,270.56 万元，净资产账面值 60,763.49 万元。

1、采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值评估值为 100,107.87 万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 60,763.49 万元增值

39,344.38 万元，增值率 64.75%。

2、采用资产基础法（成本法）评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 61,022.14 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 60,763.49 万元，评估增值 258.65 万元，增值率 0.43%。评估结果汇总如下：

计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	58,274.16	58,276.10	1.95	0.00%
2	非流动资产	28,759.89	29,016.60	256.71	0.89%
	其中：长期应收款	24,790.50	24,790.50	-	-
3	其中：长期股权投资	1,000.00	973.72	-26.28	-2.63%
4	固定资产	2,656.13	2,936.25	280.11	10.55%
	无形资产	11.31	14.19	2.87	25.41%
5	长期待摊费用	85.89	85.89	-	-
6	递延所得税资产	216.05	216.05	-	-
7	资产总计	87,034.05	87,292.70	258.65	0.30%
8	流动负债	24,912.56	24,912.56	-	-
	非流动负债	1,358.00	1,358.00	-	-
9	负债合计	26,270.56	26,270.56	-	-
10	净资产（所有者权益）	60,763.49	61,022.14	258.65	0.43%

3、评估结论的选取

资产基础法评估的股东全部权益价值为 61,022.14 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 100,107.87 万元，两者相差 39,085.73 万元，差异率为 64.05%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

由于华宇园林的价值是一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其优良

的施工管理经验、市场渠道、品牌、客户资源、人力资源等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。资产基础法评估结果未能反映企业拥有的上述账外无形资产的核心价值，而收益法从企业获利能力的角度，充分考虑了企业拥有的账外无形资产核心价值和较强的盈利能力，同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析，采用收益法评估结果比资产基础法评估结果，更客观、更符合一般市场原则，易为交易双方所接受。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 100,107.87 万元（大写为人民币壹拾亿零壹佰零柒万捌仟柒佰元整）。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在重庆华宇园林股份有限公司提供数据的基础上进行的评估，评估基准日财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天健审〔2014〕3-283 号《审计报告》。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

（二）产权瑕疵

被评估单位有 3 辆汽车：湘 AFU358、鲁 SP2613、鲁 SE5209 产权持有人分别为文荣耀、汤小娟、汤小娟。重庆华宇园林股份有限公司与产权持有人都对车辆的产权作出了产权声明，证明车辆产权归重庆华宇园林股份有限公司所有。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，被评估单位的全资子公司湘乡渝华生态农业发展有限公司租赁的 1591.56 亩土地为基本农田，华宇园林正在办理该土地的土地用途变更。

（六）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、抵押及或有事项

截止评估基准日，公司于 2012 年 6 月购入的“天安数码城·云谷”8 套房产，设置了银行按揭贷款抵押权，贷款方（抵押权人）为中国工商银行股份有限公司重庆大

渡口支行；借款方（抵押人）为重庆华宇园林股份有限公司；担保方（开发商）为重庆天安数码城有限公司。

2、租赁：

被评估单位于 2013 年 3 月 20 日租用位于重庆市江北区北滨一路 506 号处的 3,179.39 平方米办公用房用做总部办公场所使用。房屋租赁期为 15 年，自 2013 年 3 月 20 日起至 2027 年 5 月 31 日止，租金起算日为 2013 年 3 月 20 日。

（七）重大期后事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估结论的影响。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2014 年 7 月 16 日。

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

山东丽鹏股份有限公司
拟实施重大资产重组涉及的
重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益价值
评 估 报 告

开元评报字[2014]102号

山东丽鹏股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法（成本法），对山东丽鹏股份有限公司拟实施重大资产重组所涉及的重庆华宇园林股份有限公司的股东全部权益在2014年4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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

1、委托方

单位全称：山东丽鹏股份有限公司

股票代码：002374

股票简称：丽鹏股份

注册地址：烟台市牟平区姜格庄街道办事处丽鹏路1号

注册资本：人民币壹亿玖仟壹佰肆拾万元零玖千贰佰贰拾玖整

企业性质：上市股份有限公司

法定代表人：孙鲲鹏

经营范围：铝板轧制、印铁、涂料、瓶盖加工、模具制作、橡胶塑料制品、机械设备、针纺织品、服装鞋帽的加工销售；五金交电、建筑装饰材料、机电产品（不含小轿车）、日用百货、农副产品销售（以上均不含专营专控）；经营本企业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、零配件及相关技术的进口业务；本企业的进料加工和“三来一补”业务。

历史沿革：

山东丽鹏股份有限公司是由山东丽鹏包装有限公司整体变更设立的股份有限公司。

山东丽鹏包装有限公司原名烟台市丽鹏包装有限责任公司，成立于1995年2月，设立时注册资本500万元，1998年3月注册资本变更为3000万元。

1999年5月，烟台市丽鹏包装有限责任公司更名为山东丽鹏包装有限公司，股本结构如下：

股东名称	股本金额（万元）	持股比例（%）
孙世尧	1500	50.00
曲维强	300	10.00
霍文菊	300	10.00
于志芬	300	10.00
孙红丽	300	10.00
孙鲲鹏	300	10.00
合计	3000	100.00

2007年9月，经山东丽鹏包装有限公司第一次临时股东会决议通过，注册资本变更为4000万元，变更后股本结构如下：

股东名称	股本金额（万元）	持股比例（%）
孙世尧	1500	37.50
曲维强	300	7.50
霍文菊	300	7.50
于志芬	300	7.50
孙红丽	300	7.50
孙鲲鹏	300	7.50
烟台坤德投资有限公司	550	13.75
烟台明华投资有限公司	450	11.25
合计	4000	100.00

2007年11月，经山东丽鹏包装有限公司2007年第二次临时股东会决议通过，山东丽鹏包装有限公司整体变更为山东丽鹏股份有限公司，变更后注册资本仍为4000万元。2007年12月4日，公司取得了山东省工商行政管理局换发的注册号为370600228099328的企业法人营业执照。

2010年2月，经中国证券监督管理委员会以证监许可[2010]238号文《关于核准山东丽鹏股份有限公司首次公开发行股票批复》的核准，丽鹏公司向社会公开发行人民币

普通股1350万股，公司注册资本变更为5350万元。2010年3月在深圳证券交易所挂牌上市，上市后公司股本总额为人民币5350万元。2010年4月8日，公司完成了工商变更。

2011年5月，根据公司2010年股东大会通过《2010年利润分配预案》，公司按每10股转增6股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额3210万股，增加股本3210万元。2011年5月27日，公司完成了工商变更，注册资本变更为8560万元。

2012年10月，经中国证券监督管理委员会以证监许可【2012】1328号文《关于核准山东丽鹏股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向特定对象非公开发行人民币普通股20,738,461股。2012年12月3日，公司完成了工商变更，注册资本变更为106,338,461元。

2013年5月，依据公司2012年年度股东大会决议通过的《公司2012年度利润分配预案》，按每10股转增8股的比例，以资本公积向全体股东转增股份，增加股本85,070,768.00元，变更后的注册资本人民币191,409,229.00元。2013年6月，公司完成了工商变更。

2、被评估单位

本次评估的被评估单位是重庆华宇园林股份有限公司（以下简称华宇园林），被评估单位基本信息如下：

1) 注册登记情况

公司全称：重庆华宇园林股份有限公司

住 所：重庆市江北区渝北村 155 号 7-1

注册资本：人民币壹亿零柒佰伍拾万元整

法定代表人姓名：汤于

公 司 类 型：股份有限公司

经 营 范 围：

一般经营项目：市政工程施工；各种规模及类型的园林绿化工程；园林古建筑工程专业承包叁级；植树、园林绿地养护管理；园林景观规划设计、城市规划咨询；苗木种植、销售〔国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营，未取得许可前不可经营〕。

成 立 日 期： 2001 年 6 月 15 日

2) 被评估单位简介

①公司设立

重庆华宇园林股份有限公司是由重庆华宇园林工程有限公司整体改制变更设立的股份有限公司。重庆市华宇园林工程有限公司设立时由自然人股东汤于、刘开玉、许文益共同出资组建，成立于 2001 年 6 月 15 日，取得重庆市工商行政管理局江 5001052102462 号企业法人营业执照，注册资本为 200.00 万元人民币。经重庆博远会计师事务所有限公司出具博远验（2001）第 5035 号《验资报告》验证，截至 2001 年 4 月 25 日，股东汤于以现金出资 40.00 万元、实物资产出资 60.00 万元，合计 100.00 万元人民币，占注册资本的 50%；股东刘开玉以实物资产出资 50.00 万元人民币，占注册资本的 25%；股东许文益以实物资产出资 50.00 万元人民币，占注册资本的 25%。

②整体改制前历次变更

➤ 第一次股权转让

2001 年 7 月 26 日，公司股东会决议通过，许文益将所持有公司 25%的股权转让给汤于。变更完成后，公司股东为汤于、刘开玉，持股比例分别为 75%、25%。

➤ 第一次增资

2001 年 10 月 25 日，公司股东会决议通过，公司注册资本从 200.00 万元增加至 500.00 万元，出资方式为货币，公司同时就上述变更修改公司章程。经重庆德勤会计师事务所审验并于 2001 年 11 月 1 日出具渝德勤验[2001]174 号验资报告验证。汤于以货币资金增资 225.00 万元，刘开玉以货币资金增资 75.00 万元，本次新增注册资本完成后，汤于、刘开玉持股比例分别为 75%、25%。

➤ 名称变更

2002 年 6 月 20 日，公司股东会决议通过，公司名称由“重庆市华宇园林工程有限公司”变更为“重庆华宇园林工程有限公司”，公司就上述名称变更修改公司章程。

➤ 货币资金置换实物资产出资

2005 年 4 月 1 日，公司股东会决议通过，股东汤于、刘开玉各自以货币资金置换原用实物资产出资的注册资本 160.00 万元，其中汤于货币资金置换额为 110.00 万元，刘开玉货币资金置换额为 50.00 万元。根据重庆君恩会计师事务所有限公司 2005 年 4 月 5 日出具的重君会所验（2005）第 0062 号《验资报告》，截至 2005 年 4 月 5 日，公司已收到汤于、刘开玉以货币资金缴纳的置换注册资本 160.00 万元。置换后股东持股比例不变。

➤ 第二次增资

2006年2月12日，公司股东会决议通过，公司注册资本从500.00万元增加至2,166.00万元，出资方式为货币，公司同时就上述变更修改公司章程。经重庆君恩会计师事务所审验并于2006年2月14日出具重君会所验[2006]第0251号验资报告验证。汤于以货币资金增资1,666.00万元，汤于于2006年2月14日增加注册资本人民币1,666.00万元，本次新增注册资本完成后，汤于、刘开玉持股比例分别为94.23%、5.77%。

➤ 经营范围及名称变更

2006年7月20日，公司股东会决议通过，公司经营范围由“城市园林绿化工程设计、施工，园林养护管理；销售园林机械、花木养护材料”变更为“园林古建筑工程专业承包暂叁级；园林绿化规划设计，大型和重点园林绿化工程、园林建筑及小品、水景、假山、塑石、平台屋顶绿化施工，园林绿地养护管理，技术咨询等项目；城市规划咨询”。公司同时就上述变更修改公司章程。

2006年8月9日，公司股东会决议通过，公司名称由“重庆华宇园林工程有限公司”变更为“重庆华宇园林工程设计有限公司”；公司经营范围增加：“销售；园林机械、苗木、花木养护材料”。公司同时就上述变更修改公司章程。

2006年10月8日，公司股东会决议通过，公司名称由“重庆华宇园林工程设计有限公司”变更为“重庆华宇园林工程有限公司”；公司经营范围增加：“承担城市公园规划、市(省)级(含市级)以下风景名胜区规划等各类园林景观规划、设计业务，包括与园林景观相配套的园林建筑、设施、艺术小品设计”。公司同时就上述变更修改公司章程。

2009年5月6日，公司股东会决议通过，公司变更经营范围：取消“承担城市公园规划、市(省)级(含市级)以下风景名胜区规划等各类园林景观规划、设计业务，包括与园林景观相配套的园林建筑、设施、艺术小品设计”；增加“市政公用工程施工”。公司同时就上述变更修改公司章程。

➤ 第二次股权转让

2010年6月3日，公司股东会决议通过，刘开玉将所持有公司5.77%的股权转让给汤洪波。变更完成后，公司股东为汤于、汤洪波，持股比例分别为94.23%、5.77%。

➤ 第三次增资

公司股东会决议通过，公司注册资本从 2,166.00 万元增加至 5,166.00 万元，公司同时就上述变更修改公司章程。经重庆君恩会计师事务所有限公司 2010 年 12 月 24 日出具的重君会所验（2010）第 1008 号《验资报告》验证。汤于以货币资金增资 3,000.00 万元。本次新增注册资本完成后，公司股东为汤于、汤洪波，持股比例分别为 97.58%、2.42%。

➤ 整体变更为股份制公司

2011 年 3 月 5 日，有限公司股东会决议通过，全体股东一致同意以截至 2010 年 12 月 31 日经审计的净资产 6,223.296 万元，按 1.20466:1 折合成股份公司 5,166.00 万股。公司名称变更为“重庆华宇园林股份有限公司”。天职国际会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具了天职渝 ZH[2011]第 25 号《验资报告》，经验证：截至 2010 年 12 月 31 日，公司已收到发起股东缴纳的股本合计人民币 6,223.296 万元，均系以重庆华宇园林工程有限公司截至 2010 年 12 月 31 日经审计的净资产人民币 6,223.296 万元出资。其中股本 5,166.00 万元，净资产余额部分转入资本公积。

2011 年 3 月 31 日，公司就上述变更在重庆市工商行政管理局完成了变更登记，领取了注册号为渝江 500105000006139 3-5-1 的《企业法人营业执照》（副本）。同时，公司名称变更为：重庆华宇园林股份有限公司。整体变更后，股份公司股东为汤于、汤洪波，持股比例分别为 97.58%、2.42%。

➤ 股份公司第一次增资扩股

2011 年 4 月 2 日，股份公司董事会通过公司增资扩股的议案，并经 2011 年 4 月 17 日公司股东大会审议通过。公司于 2011 年 4 月 22 日按每股面值人民币 1.00 元增加注册资本及实收资本 834.00 万元，每股溢价 0.20 元，溢价共计 166.80 万元计入资本公积，出资方式为货币，已由天职国际会计师事务所有限公司审验，并出具天职渝 ZH[2011]第 75 号《验资报告》验证。增资扩股后，公司注册资本由人民币 5,166.00 万元变更为 6,000.00 万元。公司股份总数为 6,000.00 万股，股东人数 27 人。其中，股份公司股权结构如下：

股东名称	任职情况	持有股份（万股）	持股比例（%）
汤 于	董事长	5041	84.03
汤洪波	董事/副总经理/董事	291	4.85

	会秘书		
赖 力	董事/总经理	169	2.82
丁小玲		160	2.67
张丽洁		100	1.67
李胜利		60	1
陈玉忠	职工监事	20	0.33
陈明华		20	0.33
沈华彦		20	0.33
苏叶芳		20	0.33
邓英杰		13	0.22
周武华		12	0.2
李昌华		10	0.17
谢林希		10	0.17
钟和平		6	0.1
李 灿		5	0.08
张红星		5	0.08
王 饶		5	0.08
雷小梅		5	0.08
李建国		5	0.08
李中洪		5	0.08
李云国		4	0.07

张文全		4	0.07
杨 杰		3	0.05
冷崇林		3	0.05
汤朝全		2	0.03
郭丽娜	监事	2	0.03
合计		6000	100

➤ 股份公司第二次增资扩股

公司于 2011 年 6 月 22 日按每股面值人民币 1.00 元增加注册资本及实收资本 1,216.00 万元，每股溢价 1.50 元，溢价共计 1,824.00 万元计入资本公积，出资方式为货币，已经由天职国际会计师事务所有限公司审验，并出具天职渝 QJ[2011]第 108 号验资报告验证。本次增资后注册资本及实收资本增加为人民币 7,216.00 万元。本次定向增资中新增认购人为 18 名，均为个人投资者，向新增个人投资者配售的股份总数为 1,216.00 万股。具体情况如下：

新增认购人名称	基本情况	认购股份数量（万股）	与公司及主要股东的关联关系
黄玲珍	自然人	330	无
黄 涛	自然人	240	无
杜云福	自然人	100	无
罗光英	自然人	100	无
欧 明	自然人	80	无
王代全	自然人	80	无
刘 冲	自然人	60	无
诸霏霏	自然人	48	无
曾凡芹	自然人	40	无

黄灵筠	自然人	24	无
杨华平	自然人	20	无
胡凤爱	自然人	20	无
唐 俐	自然人	20	无
邱方丽	自然人	12	无
汤露华	自然人	12	与控股股东汤于为叔侄女关系
袁秀英	自然人	10	无
南旭东	自然人	10	无
陈亚玲	自然人	10	无
合计		1216	

增资扩股后，股份公司股权结构如下：

股东名称	任职情况	持有股份（万股）	持股比例（%）
汤 于	董事长	5041	69.86
黄玲珍		330	4.57
汤洪波	董事/副总经理/董事会秘书	291	4.03
黄 涛		240	3.33
赖 力	董事/总经理	169	2.34
丁小玲		160	2.22
张丽洁		100	1.39
杜云福		100	1.39

罗光英		100	1.39
欧 明		80	1.11
王代全		80	1.11
李胜利		60	0.83
刘 冲		60	0.83
诸霏霏		48	0.67
曾凡芹		40	0.55
黄灵筠		24	0.33
杨华平		20	0.28
胡凤爱		20	0.28
陈玉忠	职工监事	20	0.28
陈明华		20	0.28
沈华彦		20	0.28
苏叶芳		20	0.28
唐 俐		20	0.28
邓英杰		13	0.18
邱方丽		12	0.17
汤露华		12	0.17
周武华		12	0.17
袁秀英		10	0.14
南旭东		10	0.14

陈亚玲		10	0.14
李昌华		10	0.14
谢林希		10	0.14
钟和平		6	0.08
李 灿		5	0.07
张红星		5	0.07
王 饶		5	0.07
雷小梅		5	0.07
李建国		5	0.07
李中洪		5	0.07
李云国		4	0.06
张文全		4	0.06
杨 杰		3	0.04
冷崇林		3	0.04
汤朝全		2	0.03
郭丽娜	监事	2	0.03
合计		7216	100

➤ 股份公司经营范围变更

2011年10月12日，公司股东会决议通过，公司变更经营范围：取消“古建筑工程专业承包暂三级”，增加“古建筑工程专业承包三级”；增加“销售：苗木”。公司同时就上述变更修改公司章程。

➤ 股份公司第三次增资扩股

截至 2012 年 7 月 12 日止，经向重庆股份转让中心查询公司股东情况，股东变更为 50 名。

经公司 2012 年 7 月 15 日召开的股东会决议通过，公司申请增加注册资本人民币 1,484.00 万元，按每股面值人民币 1.00 元增加注册资本及实收资本 1,484.00 万元，每股溢价 5.60 元，溢价共计 8,310.40 万元计入资本公积，实收资本分两期到位：截至 2012 年 8 月 17 日止，第一期缴纳的新增注册资本合计人民币 1,362.7879 万元，出资方式为货币，本次变更后实收资本增加至 8,578.7879 万元；截至 2012 年 12 月 21 日止，第二期缴纳的新增注册资本合计人民币 121.2121 万元，出资方式为货币，本次变更后实收资本增加至 8,700.00 万元。本次增资扩股已经中审亚太会计师事务所有限公司审验，并于 2012 年 12 月 21 日出具中审亚太验字(2012)010762 号验资报告。本期定向增资新增认购人认购情况如下：

新增认购人名称	基本情况	认购股份数量（万股）	与公司及主要股东的关联关系
上海复星创泓股权投资 基金合伙企业	股权投资基金	430	无
汤洪波	自然人	353	原股东
刘钊	自然人	350	无
成都富恩德股权投资基 金合伙企业	股权投资基金	300	无
徐文蕾	自然人	30	无
钱堤	自然人	14	无
邢世平	自然人	7	无
合计		1484	

增资扩股后，股份公司股权结构如下：

股东名称	任职情况	持有股份（万股）	持股比例（%）
汤 于	董事长	5041	57.94

黄玲珍		330	3.79
汤洪波	董事/副总经理/董事 会秘书	644	7.40
刘钊		350	4.02
黄 涛		240	2.76
赖 力	董事/总经理	169	1.94
丁小玲	副总经理	100	1.15
张丽洁		100	1.15
罗光英		100	1.15
戚建良		88	1.01
欧 明		80	0.92
王代全		80	0.92
李胜利		60	0.69
刘 冲		60	0.69
朱吉英		59.5	0.68
诸霏霏		48	0.55
曾凡芹		40	0.46
徐文蕾		30	0.34
黄灵筠		24	0.28
杨华平		26	0.27
胡凤爱		20	0.23

陈玉忠	职工监事	20	0.23
陈明华		10	0.115
沈华彦		20	0.23
唐 俐		20	0.23
邓英杰		8	0.09
邱方丽		12	0.14
汤露华		12	0.14
周武华		6	0.07
袁秀英		10	0.115
南旭东		10	0.115
陈亚玲		10	0.115
李昌华		5	0.06
谢林希		10	0.115
钟和平		20.5	0.24
李 灿		1	0.01
黄泽群		15	0.17
王 饶		5	0.06
雷小梅		5	0.06
李建国		5	0.06
李中洪		5	0.06
毛红		5	0.06

钱堤		14	0.16
张文全		4	0.05
张佑祥		12	0.14
喻晓		10	0.115
邢世平		7	0.08
徐榆疆		6	0.07
许美赞		4	0.05
李云国		2	0.02
赵树香		2	0.02
李雪梅		2	0.02
杨杰		1	0.01
上海复星创泓股权投资 基金合伙企业		430	4.94
成都富恩德股权投资基 金合伙企业		300	3.45
郭丽娜	监事	2	0.02
合计		8700	100

➤ 股份公司第四次增资扩股

截至 2013 年 7 月 26 日止，华宇园林已收到上海金融发展投资基金（有限合伙）、杭州金灿金道股权投资合伙企业（有限合伙）缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 20,500,000.00 元，新增实收资本占新增注册资本的 100.00%。

根据华宇园林 2013 年 7 月 5 日股东大会会议记录和修改后的章程规定，华宇园林申请增加注册资本人民币 20,500,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 107,500,000.00 元。新增注册资本由上海金融发展投资基金（有限合伙）（企业法人

营业执照号码 310000000103681)、杭州金灿金道股权投资合伙企业(有限合伙)(企业法人营业执照号码 330100000165515)认缴。本次增资扩股已经中审亚太会计师事务所有限公司审验,并于 2013 年 7 月 26 日出具中审亚太验字(2013) 010568 号验资报告。公司同时就上述变更修改了公司章程。本期定向增资新增认购人认购情况如下:

新增认购人名称	基本情况	认购股份数量(万股)	与公司及主要股东的关联关系
上海金融发展投资基金 (有限合伙)	股权投资基金	1795	无
杭州金灿金道股权投资 合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	255	无
合计		2050	

增资扩股后,股份公司股权结构如下:

股东名称	任职情况	持有股份(万股)	持股比例(%)
汤于	董事长	5041	46.89
汤洪波	董事/副总经理/董事 会秘书	644	5.99
刘钊		350	3.25
黄玲珍		330	3.07
上海复星创泓股权投资 基金合伙企业(有限合 伙)		430	4.00
成都富恩德股权投资基 金合伙企业(有限合伙)		300	2.79
黄涛		240	2.23
赖力	董事/总经理	169	1.57
丁小玲	副总经理	100	0.93
张丽洁		100	0.93
罗光英		100	0.93

戚建良		88	0.82
欧明		80	0.74
王代全		80	0.74
李胜利		60	0.56
刘冲		60	0.56
朱吉英		59.5	0.55
诸霏霏		48	0.45
曾凡芹		40	0.37
徐文蕾		30	0.28
杨华平		26	0.24
黄灵筠		24	0.22
钟和平		20.5	0.19
沈华彦		20	0.19
陈玉忠	职工监事	20	0.19
陶勇		20	0.19
唐俐		20	0.19
黄泽群		15	0.14
钱堤		14	0.13
邱方丽		12	0.11
汤露华		12	0.11
刘昌香		12	0.11
喻晓		10	0.09
陈明华		10	0.09
谢林希		10	0.09
袁秀英		10	0.09
南旭东		10	0.09
陈亚玲		10	0.09
邓英杰		8	0.07
邢世平		7	0.06

周武华		6	0.06
徐榆疆		6	0.06
李昌华		5	0.05
王饶		5	0.05
雷小梅		5	0.05
李建国		5	0.05
李中洪		5	0.05
毛红		5	0.05
张文全		4	0.04
许美赞		4	0.04
李云国		2	0.02
郭丽娜	监事	2	0.02
赵树香		2	0.02
李雪梅		2	0.02
杨杰		1	0.01
李灿		1	0.01
上海金融发展投资基金 (有限合伙)		1795	16.70
杭州金灿金道股权投资合 伙企业(有限合伙)		255	2.37
合计		10750	100

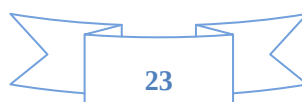
3) 被评估单位近三年财务、经营状况

(1) 近三年一期资产负债表(单位: 万元):

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 4 月 30 日
总资产	27,472.84	46,586.60	86,132.66	87,034.05
总负债	10,301.63	13,561.28	27,041.47	26,270.56
股东权益	17,171.20	33,025.32	59,091.19	60,763.49

(2) 公司近三年一期的利润表(单位: 万元)

开元资产评估有限公司



项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-4 月
一、营业收入	34,313.33	43,969.27	56,328.53	12,195.94
减：营业成本	24,682.42	30,575.62	38,985.13	9,144.34
营业税金及附加	1,169.00	1,466.33	1,840.59	408.72
销售费用				
管理费用	2,353.60	2,786.87	4,212.23	943.71
财务费用	459.32	454.65	-468.92	-445.29
资产减值损失	65.65	410.30	1,429.89	106.05
投资收益	19.57	32.48	146.77	
二、营业利润	5,602.91	8,307.98	10,476.38	2,038.41
加：营业外收入		22.33	59.87	0.46
减：营业外支出	21.44	969.31	0.05	11.98
三、利润总额	5,581.48	7,361.01	10,536.20	2,026.89
减：所得税费用	1,006.29	1,301.28	1,608.33	354.60
四、净利润	4,575.19	6,059.72	8,927.87	1,672.30

上述 2011 年财务数据经中审亚太会计师事务所有限公司，并出具中审亚太审字（2012）160016 号；2012 年、2013 年及评估基准日财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天健审（2014）3-283 号《审计报告》，上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。

4) 国家政策、法规对被评估单位生产经营的限制或者优惠

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号），华宇园林的业务符合《产业结构调整指导目录》（2011 年本）鼓励类产业中第二十二款“城市基础设施”第 13 项“城镇园林绿化及生态小区建设”的列举范围，且鼓励类收入占总收入的 70%以上，因而华宇园林 2013 年度按应纳税所得额的 15%计缴企业所得税。

华宇园林于 2011 年 12 月 5 日被认定为高新技术企业（证书编号：GR201151100053），有效期三年。

5) 其他需要说明的被评估单位状况

（1）被评估单位现采用的主要会计政策：

- ① 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；
- ② 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- ③ 会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；
- ④ 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；
- ⑤ 坏账损失的核算方法：

A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项指期末余额 500 万元以上应收账款和期末余额 500 万元以上其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

B、按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	信用风险
合并报表内公司组合	是否合并报表
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法
合并报表内公司组合	合并报表范围内的应收款项不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5	5

1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	100	100

C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

⑥固定资产及累计折旧

A、折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20-50	4.5-1.9
通用设备	10-12	9.50-7.92
运输工具	8-12	11.88-7.92
电子设备及其他	5-10	19.00-9.50

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

B、对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：华宇园林至少于每年

年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出作为长期待摊费用，合理进行摊销。

⑦ 借款费用

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

⑧ 主要税项

A、增值税

按销售商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品的增值税税率为17%和6%，公司2013年度苗木销售属于增值税免税项目。

B、营业税

按应税营业额的3%计缴营业税。

C、城市维护建设税

按当期应纳流转税额的5-7%计缴城市维护建设税。

D、教育费附加

按当期应纳流转税额的3%计缴教育费附加，按当期应纳流转税额的2%计缴地方教育费附加。

E、企业所得税

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)，华宇园林的业务符合《产业结构调整指导目录》(2011年本)鼓励类产业中第二十二款“城市基础设施”第13项“城镇园林绿化及生态小区建设”的列举范围，且鼓励类收入占总收入的70%以上，因而华宇园林2013年度按应纳税所得额的15%计缴企业所得税。

综上

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	销售货物或提供应税劳务	17
营业税	应纳税营业额	3
城市维护建设税	应缴流转税税额	5、7
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育附加	应缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	15

6)、委托方和被评估单位之间的关系

本次评估的委托方系山东丽鹏股份有限公司属于股权购买方；被评估单位系重庆华宇园林股份有限公司，其股权属于被交易标的。

3、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位(或个人)，具体为被评估单位、被评估单位的股东、山东丽鹏股份有限公司及其股东和国家法律法规规定的评估报告使用者(证券监督管理部门等)。

二、评估目的

本次评估目的是为山东丽鹏股份有限公司拟实施重大资产重组，提供重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为批准文件为《山东丽鹏股份有限公司第三届董事会第四次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为重庆华宇园林股份有限公司于评估基准日拥有的全部资产和承担的相关负债。具体包括流动资产、固定资产、其他资产、长期股权投资、流动负债等。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的委托评估对象和评估范围一致。本次被评估单位提供的数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天健审（2014）3-283号《审计报告》。

1、对企业价值影响较大的主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

至评估基准日2014年4月30日被评估单位的资产总额为87,034.05万元（其中：流动资产58,274.16万元，非流动资产28,759.89万元）；总负债26,270.56万元；股东全部权益60,763.49万元。

（1）主要流动资产

其中货币资金290.82万元、应收票据735.00万元、应收账款13,204.55万元、预付账款209.62万元、其他应收款7,358.47万元、存货36,475.70万元。

（2）长期应收款24,790.50万元。

（3）长期股权投资：账面价值1,000.00万元，长期股权投资为对外股权投资，被投资单位具体情况如下：

计量单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	湘乡渝华生态农业发展有限公司	2014/03	100%	1000.00
	合计	-	-	1000.00

➤ 基本情况

企业名称：湘乡渝华生态农业发展有限公司

住 所：湖南省湘乡市月山镇胜利村太平岭(原太平乡政府)

法定代表人：汤于

注册资本：人民币壹仟万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：林木、园艺作物、蔬菜、水果、坚果种植；园林绿化工程施工（凭有效的资质证书经营）；对花卉苗木种植业、旅游业的投资；农业技术开发、推广服务；园林机械、食用农业产品销售。以上范围涉及行政许可项目的，凭有效的许可证件方从事经营活动。

历史沿革：湘乡渝华生态农业发展有限公司由重庆华宇园林股份有限公司出资设立，于 2014 年 3 月 5 日在湘乡市工商行政管理局注册登记，取得注册号为 43038100002273 的《企业法人营业执照》。公司成立时股东认缴出资成本 1,000.00 万元，实缴注册资本人民币 1,000.00 万元，其中：法人股东重庆华宇园林股份有限公司缴纳出资额人民币 1,000.00 万元，占注册资本总额的 100%。2014 年 4 月 4 日，中审亚太会计师事务所湖南分所出具中审亚太审验字(2014)16003 号《验资报告》对上述出资情况进行验证。

截至 2014 年 4 月 30 日，湘乡渝华生态农业发展有限公司注册资本为 1,000.00 万元人民币，重庆华宇园林股份有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本总额的 100%。

（4）主要固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆。

本次评估范围的房屋建筑物共计 9 项，总建筑面积为 2,824.59 平方米。账面价值构成如下：

计量单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	2,079.67	1,991.77
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	2,079.67	1,991.77

房屋基本情况表

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	103 房地证 2013 第 13880 号	江北区渝北四村 155 号 7-1 室	混合	2000 年 1 月	54.00	
2	102 房地证 2014 字第 07558 号	天安数码城.云谷 1 幢 701 号	钢混	2012 年 6 月	1797.54	抵押
3	102 房地证 2014 字第 07565 号	天安数码城.云谷 1 幢 801 号	钢混	2012 年 6 月	160.2	抵押
4	102 房地证 2014 字第 07575 号	天安数码城.云谷 1 幢 802 号	钢混	2012 年 6 月	90.77	抵押
5	102 房地证 2014 字第 07581 号	天安数码城.云谷 1 幢 803 号	钢混	2012 年 6 月	122.30	抵押
6	102 房地证 2014 字第 07490 号	天安数码城.云谷 1 幢 804 号	钢混	2012 年 6 月	210.46	抵押
7	102 房地证 2014 字第 07503 号	天安数码城.云谷 1 幢 807 号	钢混	2012 年 6 月	73.29	抵押
8	102 房地证 2014 字第 07512 号	天安数码城.云谷 1 幢 808 号	钢混	2012 年 6 月	179.39	抵押
9	102 房地证 2014 字第 07524 号	天安数码城.云谷 1 幢 809 号	钢混	2012 年 6 月	136.64	抵押
合计					2,824.59	

本次被评估单位申报评估的设备共计 428 台/套/件（其中车辆 41 辆、电子设备 315 台/套、机器设备 72 台/套）。其账面原值为 933.88 万元（其中机器设备的账面原值 366.11 万元、车辆的账面原值 399.76 万元、电子设备的账面原值 168.01 万元），其账面净值为 664.37 万元（其中机器设备的账面净值 281.37 万元、车辆的账面净值 297.12 万元、电子设备的账面净值 85.87 万元），无调整。被评估单位所申报设备除一小部分设备安放在公司本部外，其他设备均摆放在被评估单位的各个工程项目所属工地上。

（5）无形资产：账面价值 11.31 万元，其中包括财务软件和专利权授权费。

（6）长期待摊费用及递延所得税资产

长期待摊费用为办公室装修费用，原始入账价值为 99.13 万元，摊余价值为 85.89 万元；递延所得税资产 216.05 万元。

（7）主要负债

①短期借款：账面金额为 3,800.00 万元。

②应付账款：账面金额为 17,024.31 万元，主要系材料款、苗木款等。

③应付职工薪酬：账面金额为 9.72 万元，主要系应付的员工工资及奖金、医疗保险、基本养老保险、失业保险等。

④应交税费：账面金额 3,117.26 万元，系应交的企业所得税、增值税、城建税等。

⑤其他应付款：账面金额 961.28 万元，系收到的保证金、往来款等。

⑥长期借款：账面金额 1,358.00 万元。

2、影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素

今年以来，面对复杂严峻的国内外形势，党中央、国务院保持定力、主动作为，着力改革创新，着力转型升级，着力改善民生，国民经济开局平稳，总体良好。

经国家统计局初步核算，上半年国内生产总值128,213亿元，按可比价格计算，同比增长7.4%。其中，分产业看，第一产业增加值7,776亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值57,587亿元，增长7.3%；第三产业增加值62,850亿元，增长7.8%。从环比看，一季度国内生产总值增长1.4%。

经济运行总体平稳，主要表现在：

（1）农业生产形势稳定

根据全国11万多农户种植意向调查，2014年全国稻谷意向种植面积增长0.15%，小麦减少0.56%，玉米增长1.75%，棉花减少6.77%。目前，主产区苗情正常。一季度，猪牛羊禽肉产量2347万吨，同比增长2.0%，其中猪肉产量1607万吨，增长3.5%。

（2）工业生产增速有所回落

一季度，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长8.7%，增幅比上年同期回落0.8个百分点。分经济类型看，国有及国有控股企业增加值同比增长4.5%，集体企业增长3.1%，股份制企业增长10.0%，外商及港澳台商投资企业增长7.8%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长3.3%，制造业增长9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长4.5%。分地区看，东部地区增加值同比增长8.1%，中部地区增长8.9%，西部地区增长10.4%。分产品看，464种产品中有324种产品产量同比增长。一季度规模以上工业企业产销率达到97.1%，同比下降0.1个百分点。规模以上工业企业实现出口交货值25,773亿元，同比增长4.2%。3月份，规模以上工业增加值同比增长8.8%，环比增长0.81%。

1-2月份，全国规模以上工业企业实现利润7,793亿元，同比增长9.4%，其中，主营业务利润7,396亿元，增长8.4%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.18元，主营业务收入利润率为5.28%。

（3）固定资产投资增速高位放缓

一季度，固定资产投资(不含农户)68,322亿元，同比名义增长17.6%(扣除价格因素实际增长16.3%)，增幅比上年同期回落3.3个百分点。其中，国有及国有控股投资20,644

亿元，增长14.5%；民间投资44,303亿元，增长20.9%，占全部投资的比重为64.8%。分地区看，东部地区投资同比增长16.4%，中部地区增长20.2%，西部地区增长19.1%。分产业看，第一产业投资1,170亿元，同比增长25.8%；第二产业投资28,254亿元，增长14.7%；第三产业投资38,898亿元，增长19.6%。从到位资金情况看，一季度到位资金95,744亿元，同比增长12.8%。其中，国家预算资金增长18.2%，国内贷款增长15.3%，自筹资金增长15.6%，利用外资下降6.2%。一季度新开工项目计划总投资55,015亿元，同比增长12.6%。从环比看，3月份固定资产投资(不含农户)增长1.24%。

一季度，全国房地产开发投资15,339亿元，同比名义增长16.8%(扣除价格因素实际增长15.5%)，其中住宅投资增长16.8%。房屋新开工面积29,090万平方米，同比下降25.2%，其中住宅新开工面积下降27.2%。全国商品房销售面积20,111万平方米，同比下降3.8%，其中住宅销售面积下降5.7%。全国商品房销售额13,263亿元，同比下降5.2%，其中住宅销售额下降7.7%。房地产开发企业土地购置面积5,990万平方米，同比下降2.3%。3月末，全国商品房待售面积52,163万平方米，同比增长22.9%。一季度，房地产开发企业到位资金28,731亿元，同比增长6.6%。

(4) 市场销售稳定增长

一季度，社会消费品零售总额62,081亿元，同比名义增长12.0%(扣除价格因素实际增长10.9%)。其中，限额以上单位消费品零售额30,275亿元，增长9.7%，限额以上单位网上零售额815亿元，增长51.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额53,553亿元，同比增长11.8%，乡村消费品零售额8,528亿元，增长12.8%。按消费形态分，餐饮收入6,465亿元，同比增长9.8%，商品零售55,616亿元，增长12.2%，其中限额以上单位商品零售28,409亿元，增长10.3%。3月份，社会消费品零售总额同比名义增长12.2%(扣除价格因素实际增长10.8%)，环比增长1.23%。

(5) 外贸出口同比下降

一季度，进出口总额59,022亿元人民币，以美元计价为9,659亿美元，同比下降1.0%。其中，出口30,025亿元人民币，以美元计价为4913亿美元，下降3.4%；进口28,997亿元人民币，以美元计价为4,746亿美元，增长1.6%。进出口相抵，顺差1028亿元人民币，以美元计价为167.4亿美元。3月份，进出口总额20,314亿元人民币，以美元计价为3,325亿美元，同比下降9.0%。其中，出口10392亿元人民币，以美元计价为1,701亿美元，下降6.6%；进口9923亿元人民币，以美元计价为1624亿美元，下降11.3%。

(6) 居民消费价格总体稳定

一季度，居民消费价格同比上涨2.3%。其中，城市上涨2.4%，农村上涨2.0%。分类别看，食品价格同比上涨3.5%，烟酒及用品下降0.7%，衣着上涨2.2%，家庭设备用品及维修服务上涨1.3%，医疗保健和个人用品上涨1.1%，交通和通信下降0.2%，娱乐教育文化用品及服务上涨2.5%，居住上涨2.7%。在食品价格中，粮食价格上涨2.9%，油脂价格下降5.1%，猪肉价格下降6.6%，鲜菜价格上涨5.8%。3月份，居民消费价格同比上涨2.4%，环比下降0.5%。一季度，工业生产者出厂价格同比下降2.0%，3月份同比下降2.3%，环比下降0.3%。工业生产者购进价格同比下降2.1%，3月份同比下降2.5%，环比下降0.5%。

(7) 居民收入较快增长

一季度，全国农村居民人均现金收入3,224元，同比名义增长12.3%，扣除价格因素实际增长10.1%。全国城镇居民人均可支配收入8,155元，同比名义增长9.8%，扣除价格因素实际增长7.2%。根据从2012年四季度起实施的城乡一体化住户调查，2014年一季度全国居民人均可支配收入5,562元，同比名义增长11.1%，扣除价格因素实际增长8.6%。全国居民人均可支配收入中位数4694元，同比名义增长14.0%。一季度末，农村外出务工劳动力16,933万人，同比增加288万人，增长1.7%。外出务工劳动力月均收入2,681元，增长10.1%。

(8) 结构调整取得积极进展

产业结构继续优化。一季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为49.0%，比上年同期提高1.1个百分点，高于第二产业4.1个百分点。内需贡献继续提高。一季度，最终消费支出占国内生产总值比重为64.9%，比上年同期提高1.1个百分点。城乡居民收入差距进一步缩小。一季度，农村居民人均现金收入实际增长快于城镇居民人均可支配收入2.9个百分点，城乡居民人均收入倍差2.53，比上年同期缩小0.06。节能降耗继续取得新成效。一季度，万元国内生产总值能耗同比下降4.3%。

(9) 货币信贷平稳增长

3月末，广义货币(M2)余额116.07万亿元，同比增长12.1%，狭义货币(M1)余额32.77万亿元，增长5.4%，流通中货币(M0)余额5.83万亿元，增长5.2%。3月末，人民币贷款余额74.91万亿元，人民币存款余额109.10万亿元。一季度，新增人民币贷款3.01万亿元，同比多增2592亿元，新增人民币存款4.72万亿元，同比少增1.39万亿元。一季度，社会融资规模为5.60万亿元，比去年同期减少5612亿元。

总体看来，一季度国民经济运行处于合理区间，结构调整、转型升级继续取得新的进展。但同时也要看到，外部环境仍然复杂多变，国内经济仍存在一定的下行压力。下一阶段，要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定信心促改革，科学调控稳增长，坚持调结构、转方式、惠民生不动摇，向深化改革要动力，向结构调整要动力，向改善民生要动力，力促国民经济社会持续健康发展。

3、被评估单位所在行业现状与发展前景

被评估单位从事行业属于园林绿化，包括园林绿化苗木种植、园林环境景观设计、园林工程施工和园林养护等四个方面。而工程则包括整理山水、改造地形、辟筑道路、铺装场地、营造建筑、构造工程设施、绿化栽植等多项内容。

园林项目通过一定的艺术设计手段和工程建设技术改善城市生态、美化城市环境的园地，同时也承担着保护植被、优化旅游环境等多种功能。园林工程具有文化性和艺术性特征，对园林工作者的文化内涵、艺术修养和植物学知识的积淀提出了更高的要求。

(1) 市政绿化、地产园林和生态修复同步发展

园林绿化产业主要可以分为市政绿化、地产园林和生态修复等三大类。其中市政绿化主要指的是由政府投资建设的城市公共、小区休闲基地、生态湿地等园林工程或事业单位附属的园林工程等项目，例如北京市玉渊潭公园、奥林匹克公园等。地产园林主要是由房地产公司投资建设的高档小区、别墅、酒店、度假村等周边园林绿化建设项目，例如恒大御景半岛、万科青青家园、北京世纪华侨城等。生态修复绿化工程主要指通过人为购建植被，对遭到破坏的生态系统（主要是开采后的矿场废址、开凿公路和铁路等裸露的山体边坡等）进行辅助修复，从而使其逐步恢复或逐步向良性循环方向发展，例如湖北黄荆山北麓采石场9号塘口生态修复工程、三亚大隆水库生态治理工程、广州南沙开发区采石场整治绿化工程等。目前，地产景观和市政绿化项目占园林绿化工程市场容量的80%以上。

①行业共同特征：地域差别大、资金瓶颈、设计施工趋于一体化

尽管园林行业按照施工类型、投资主体等可以分为市政绿化、地产园林、生态修复等多种类型，这些园林建设都具有有一些共同特征：

第一，地域差别非常大。

一方面，我国南北地区气候和地理环境差别非常大，各地文化差异明显，加之人

们对于园林、绿化的认识程度有所不同，导致各地园林所要求的树种、植被、设计风格等相差巨大。因此，外地园林企业进入新城市之后常常出现“水土不服”情况。

另一方面，各地园林投资存在理念差异，单位造价也存在明显差异。以地产园林为例，广州等华东地区地产园林非常成熟，单位造价很低，而成都、上海等地投资额度非常大，单位造价非常高。

第二，资金瓶颈、项目专业人才是限制企业发展的最大障碍。

园林工程施工业务的特点，决定了园林企业在工程项目实施过程中，包括在前期项目招标、合同签署履约、工程设计、工程设备租赁、专项分包、项目维修质保等多个环节需要大量铺底流动资金。此外，苗木生产和经营同样需要大量的资金投入。但由于一般园林公司没有厂房等固定资产作抵押，拥有的苗木资源亦不能做贷款抵押，因此通过银行贷款等较为困难。未上市园林企业融资渠道单一，资金缺乏是它们的最大瓶颈，一定程度上限制了企业业务的快速扩张。其次，园林设计和施工具有很高的技术和素质要求，项目制的特点决定了人才也是竞争的关键因素，一般来说，一个项目经理至多跟踪 2-3 个项目，异地扩张或项目增加则需要配备更多专业人员。

第三，横向重组意愿不高，低端竞争非常激烈。

在园林施工工程方面，园林本土企业占得一定优势，由于普通的园林工程难度并不大，行业进入壁垒并不高，同时中小企业往往有其活路，不愿被兼并，因此行业内横向重组较为困难，继而造成“大行业、小公司”的激烈竞争局面。

第四，设计施工一体化，纵向延伸成趋势，亦是差异化竞争的关键。

尽管行业竞争非常激烈，但是大型公司在获取订单、施工质量等方面仍然具一定的优势，这些公司在将园林施工做大做强同时，也逐步向上游拓展，主要是拓展了园林设计业务和苗木培育工程。随着园林行业的发展，园林设计和施工分工日趋明显，但大型园林公司通常具有设计甲级和施工一级资质，这样承担了园林项目从头到尾的所有工程，既缩短了施工时间，也避免了设计与施工对接不良等问题。培育一部分苗木资源，有利于保障工程进展，也降低了苗木运输成本，提高了营业利润。

②行业差异明显

➤ 市政绿化：投资巨大、毛利率高、存在收款风险

通常情况下，市政园林单个工程订单投资巨大，通常为几千万到 1 亿元左右的大型项目，但单位面积投资较小，通常为 300-400 元/平米，因此工程的毛利率较高。

市政园林设计风格粗犷、简洁、大气，讲究与城市整体设计风格的统一。

市政园林工程为政府公共基础设施建设投资，招标条件较为严格，通常要求企业具有设计甲级资质和施工一级资质。但由于工程造价巨大，审计时间较长，回款速度较慢。因此，市政园林收款风险较大，部分中小型城市存在工程烂尾等坏账情况。

➤ 地产园林：投资较小、订单中标容易、收款风险低

地产园林项目订单较小，一般为 300-1000 万/项目，但由于工程设计精致、施工细腻，因此单位投资较高，部分地域可以达到 800 元/平米以上。地产园林设计风格多样化，精细程度最高，讲究与小区风格相匹配。

地产园林的招标虽然也要求园林企业具备特定的资质，但订单的成功往往取决于园林企业与地产商的合作关系和公司以往承建的项目规模、工程质量，无须公开招投标。通常情况下，地产园林的回款速度较快，工程交付后 3 个月即可回款，因此地产园林的风险较低。

房地产由于受制于建筑(楼房)的楼距、排列形式、交通组织等因素,所以它的局限性比较大,设计师要考虑的东西也比之市政和公园要多。房地产园林对经济技术指标的分析更细。例如具体要将绿地、硬铺地、路面、水体、照明等进行细分;而硬铺地里还要分出铺砖和铺花岗岩的区别,而不同的铺砖地面还可以分透水砖和空心植草砖等。而对于市政和公园的园林工程来说它的要求就没这么高。

➤ 生态修复：施工难度大，工程造价高

生态修复主要用于矿山、公路、铁路等受工程破坏的山地、矿区、边坡等地裸露地表的植被修复。由于工程施工难度较大，同时需要特殊的绿化品种和植被品种（通常要求易活、抗旱、利于生态系统平衡），因此工程投入和难度最大。工程造价取决于地域、施工条件，一般矿山、石场等的造价高于高速公路两旁的边坡修复，单个工程项目通常在几千万到上亿元左右。

生态修复工程的付款方式类似于市政工程，政府要求先垫款，竣工后交付 60-70%。但由于工程主要为政府投入，且大部分为特定资金拨款，因此收款风险低于市政园林。

(2) 园林绿化行业发展迅速，竞争激烈

①区域内竞争激烈

截至 2014 年 5 月 4 日，全国城市园林绿化企业一级资质企业共有 961 家，具有城市园林绿化二级以上资质的企业 2000 余家。全国各地区园林市场竞争并不平衡，

绝大多数一级资质企业均集中在经济相对发达的沿海地区，其中浙江省、江苏省、广东省、北京市、上海市内分别拥有 138、116、119、84、44 家一级资质园林绿化企业，占到全国总数的 52.13%，而甘肃、青海、新疆等 3 个省（区）的一级资质企业一共只有 8 家，西藏尚无一家。

由于传统建筑类型企业延伸出来的经营特点，园林公司在获取订单、成本管理、人员管理与沟通、市场维护等具有较大的人为色彩，主观能动性含量很高；既要求企业家具有“有舍有得”的魄力、极强的市场开拓能力和管控能力，还要求企业拥有大量的一线、二线管理人才，具有较高的素质，以确保项目成本和质量，并与客户沟通顺畅。

②上市破除资金瓶颈，改变行业格局

我国目前大部分园林工程施工项目经双方约定，由发包方按照项目进度分期付款。业务规模的扩张能力在一定程度上依赖于资金的周转状况。其中包括市场开拓和方案设计时的资金运用、投标中及中标后的保函及保证金的资金运用、主要材料备料的资金运用、园林绿化施工过程中补充正常的周转资金（发包方支付工程款与承包商实际发生的款项支付之间往往存在时间差）以及完工、竣工验收及结算后的质量保证金等。

由于园林行业资产结构主要为流动资产，难以抵押贷款，因此资金瓶颈是园林企业发展壮大的另一个障碍。而融资渠道单一又进一步加剧了这种困难，使园林企业很难快速发展壮大。这种“大行业、小公司”的局面有望随着上市公司的增加而改变。

随着上市公司的增加，公司融资渠道打通，资金瓶颈不复存在，人才也有望可以聚集，苗木基地得以扩大，接单能力将迅速提升，行业格局必然会发生巨大变化。更远得看，大型企业的发展壮大和落后小企业淘汰出局，并促使行业发生全面整合，从而出现若干大型公司。

4、被评估单位的业务分析情况

被评估单位经过十余年的不断努力，凭借着良好的服务水平、优质的工程质量和较强的运营管理能力，树立了“华宇园林”良好的品牌形象。目前，公司已经培养了一支优秀的园林专业队伍，打造了集园林工程施工、景观规划设计、绿化养护及苗木产销等为一体的产业链，实现了跨区域经营。

5、评估单位的资产、财务分析和调整情况

1) 对被评估单位历史收益资料的总结分析

华宇园林经审计的近三年一期的利润表（单位：万元）

项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-4 月
一、营业收入	34,313.33	43,969.27	56,328.53	12,195.94
减：营业成本	24,682.42	30,575.62	38,985.13	9,144.34
营业税金及附加	1,169.00	1,466.33	1,840.59	408.72
销售费用				
管理费用	2,353.60	2,786.87	4,212.23	943.71
财务费用	459.32	454.65	-468.92	-445.29
资产减值损失	65.65	410.30	1,429.89	106.05
投资收益	19.57	32.48	146.77	
二、营业利润	5,602.91	8,307.98	10,476.38	2,038.41
加：营业外收入		22.33	59.87	0.46
减：营业外支出	21.44	969.31	0.05	11.98
三、利润总额	5,581.48	7,361.01	10,536.20	2,026.89
减：所得税费用	1,006.29	1,301.28	1,608.33	354.60
四、净利润	4,575.19	6,059.72	8,927.87	1,672.30

从被评估单位近几年及截至评估基准日的财务数据来看，2011 年至 2014 年 4 月收入呈较快增长的趋势，特别是公司于 2011 年 3 月改制为股份有限公司后，公司一致保持着良好的发展，至 2013 年底，营业收入 56,328.53 万元，净利润 8,927.87 万元，2014 年 1-4 月营业收入达 12,195.94 万元，净利润 1,672.30 万元。

2) 被评估单位的资产状况及财务调整情况：

无。

3) 被评估单位经营能力分析

(1) 市政园林业务与生态修复业务共同发展，已经初具规模。

园林绿化产业主要可以分为市政绿化、地产园林和生态修复等三大类。其中市政绿化主要指的是由政府投资建设的城市公共、小区休闲基地、生态湿地等园林工程或事业单位附属的园林工程等项目，被评估单位先后承建了重庆观音桥步行街、心连心艺术广场、鸿恩寺森林公园、重庆市南山植物园中心景观绿化工程等；生态修复绿化工程主要指通过人为购建植被，对遭到破坏的生态系统（主要是开采后的矿场废址、

开凿公路和铁路等裸露的山体边坡等)进行辅助修复,从而使其逐步恢复或逐步向良性循环方向发展,被评估单位先后承建了遂宁堤外工程、遵义蚂蚁河湿地公园项目、重庆市苗木产业科技园项目等。

华宇园林一直从事着市政绿化、地产园林和生态修复业务的发展,由于房地产行业是国家宏观调控的重点行业,地产景观工程业务受房地产行业宏观政策的调控而出现波动。被评估单位调整了经营策略,将公司内部用于地产园林的资源逐渐向生态修复业务转移。公司在内部建立了良好的管理模式,积累了丰富的经验,储备了一批优秀的专业人才。市政园林业务与生态修复业务的均衡发展,为公司长远发展和降低经营风险奠定了良好的基础。

(2) 全产业链优势,设计施工一体化

被评估单位始终坚持走专业化经营、产业化发展方向,通过十余年的努力,已经形成了集园林研发—苗木种植—景观规划设计—园林工程施工—园林绿化养护等为一体的产业链,各项业务优势互补,协调发展,既实现了企业经营的效益,又提升了企业的综合竞争力。

(3) 跨区域经营能力

华宇园林自成立以来一直坚持跨区域经营,不断在全国范围内拓展业务,通过多年来的市场开拓、经验积累、管理模式探索以及人才培养,已经充分具备了跨区域的经营能力。近年来,华宇园林通过不断的努力,已相继在四川、湖南、陕西、浙江、大庆、云南、山东、贵州设立分公司,并在以上区域承建了一定数量的大中型园林工程项目。近几年华宇园林在巩固、发展重庆市内业务的同时,省外的业务收入实现了快速增长。

从以上分析可以看出,被评估单位具有较强的发展潜力和成长性。

6、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

(1) 被评估单位账面记录的无形资产包括财务软件 2 项、工程造价软件 3 套以及 1 项专利权授权费,具体情况如下:

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限
财务软件	2013 年 2 月	5.00
用友 U8 财务软件购置款	2012 年 11 月	5.00
广联达软件	2012 年 11 月	

三峡大学专利授权	2011 年 7 月	5.00
----------	------------	------

(2) 被评估单位未记录的无形资产为一项发明专利和四项实用新型专利，均已获中华人民共和国知识产权颁发的局专利证书，其具体情况如下：

专利名称	申请号	类别	申请日期	有效日期
一种双面复合型生态墙	201320517018.X	实用新型	2013-08-23	2023-08-22
一种改良的园林用修剪电锯	201320570679.9	实用新型	2013-09-12	2023-09-11
园林绿化用树木支撑装置	201320570657.2	实用新型	2013-09-12	2023-09-11
一种用于园林绿化的喷雾装置	201320570676.5	实用新型	2013-09-12	2023-09-11
南川木菠萝扦插繁殖方法	201310027713.2	发明专利	2013-01-25	2033-01-24

截止评估基准日，被评估单位正在申请的专利情况如下：

专利名称	申请号	类型	申请日期	权属人
一种园林植物新型杀虫剂配方	201310704703.8	发明	2013.12.20	华宇园林
一种园林绿化自动浇灌设备	201310704702.3	发明	2013.12.20	华宇园林
一种园林绿化除草设备	201310704680.0	发明	2013.12.20	华宇园林
一种园林绿化高营养环保复合肥配方	201310704677.9	发明	2013.12.20	华宇园林
一种园林绿化自动灌溉系统	201310704669.4	发明	2013.12.20	华宇园林
一种新型多功能园林修枝机	201320570677.X	实用新型	2013.09.12	华宇园林
一种新型多功能园林剪草机	201320570678.4	实用新型	2013.09.12	华宇园林
一种自动定型的园林电动剪刀	201320570659.1	实用新型	2013.09.12	华宇园林
一种园林定时滴灌浇水装置	201320570660.4	实用新型	2013.09.12	华宇园林

7、被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

8、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）

本评估项目由我公司独立完成，未引用其他评估机构出具的评估结论情况。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为山东丽鹏股份有限公司拟实施重大资产重组提供重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权重组将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2014 年 4 月 30 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效

服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、本公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、《山东丽鹏股份有限公司第三届董事会第四次会议决议》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 4、《企业会计准则》；
- 5、《中华人民共和国证券法》；
- 6、《上市公司重大资产重组管理办法》；
- 7、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》；
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——机器设备》；
- 9、《资产评估准则——不动产》；
- 10、《资产评估准则——无形资产》；
- 11、《资产评估准则——企业价值》；

12、《资产评估价值类型指导意见》；

13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

（四）资产权属依据

1、华宇园林营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件；

2、华宇园林与资产权属相关的合同、投资协议等；

3、机动车行驶证等产权证明文件；

4、电子设备购置合同及发票等产权证明文件。

（五）评估取价依据

1、机械工业出版社 2014 年《机电产品报价手册》；

2、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；

3、被评估单位提供的历史及现行价格资料；

4、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；

5、评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；

6、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；

7、被评估单位申报的《固定资产——机器设备清查评估明细表》；

8、其他。

七、评估方法

（一）评估方法（途径或思路）简介

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、收益法

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。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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。企

业自由现金流折现模型的基本公式为：

企业整体价值＝未来收益期内各期企业自由现金净流量现值之和＋单独评估的非
经营性资产、溢余资产评估值

企业自由现金流量＝税后净利润＋折旧及摊销＋利息×（1－所得税率）－资本性
支出－净营运资金追加额

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

其中：P - 评估对象整体价值；

r - 折现率；

A_i- 未来第 i 年预期企业自由现金流量；

i - 收益预测期期数(年)；

n-收益预测期限；

B -单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值。

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

2、市场法

企业价值评估中的市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=被评估单位相应价值指标×修正后价值比率（或价值乘数）×流动性等调整系数+其他调整因素

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值＝被评估单位相应价值指标×修正后的价值比率（或价值乘数）＋其他调整因素

3、资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值＝各单项资产评估值之和－各单项负债评估值之和

（二）评估方法的选取及其理由

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

（1）本次评估的目的是为山东丽鹏股份有限公司拟实施重大资产重组提供重庆华宇园林股份有限公司股东全部权益的市场价值参考依据；

（2）本次评估的目的无论实现与否，被评估单位均将持续经营；

（3）被评估单位所在行业的可比公司公开股权交易案例少，可比性较差，故本次评估不宜采用市场比较法；

（4）被评估单位能提供收益法和资产基础法评估所需要的全部资料。

综上分析后我们认为：本次评估宜采用收益法，亦可采用资产基础法（成本法）。

2、选取收益法进行评估的适用性判断

（1）根据总体情况判断收益法的适用性

从被评估单位所属的园林绿化行业判断，目前该行业呈现快速的良好发展态势，并形成日渐完善的产业链和相对成熟的产业发展环境。越来越多的城市、区县将园林绿化建设作为发展规划的重点之一，不断加大园林绿化的投入，相关部门的高度重视，硬性的园林绿化要求保障了发展空间，同时保证了工程项目较高的毛利率，为收益法预测提供了可靠的市场基础。

从被评估单位自身所处发展阶段分析：被评估单位成立于 2001 年，是一家集苗木生产、景观设计、园林工程、园林养护于一体的城市园林绿化公司。公司目前获得了园林景观规划设计甲级资质证书、城市园林绿化企业壹级资质证书、风景园林工程设计专项乙级资质证书、市政公用工程施工总承包叁级、园林古建筑工程专业承包叁级；重庆市环境污染治理甲级资质证书、重庆市造林绿化施工单位甲级资质证书；2011 年取得了高新技术企业证书，截止评估基准日企业先后取得了两项发明专利和四项实用新型技术的专利权；而且企业在西部大开发的大背景下，获得了税收优惠。由此，2011 年至评估基准日公司营业收入和营业利润保持着较快的增长，公司进入高速发展

的阶段。

根据上述分析：被评估单位未来收益可以合理预测，适宜采用收益法进行评估。

(2) 根据企业会计报表判断收益现值法的适用性

根据对被评估单位近几年经审计的会计报表数据分析表明：其近几年的营业收入、营业利润、净利润、等财务指标基本呈较快增长态势，其来源真实合理，表明被评估单位已进入较快发展阶段，具有较强的盈利能力。

(3) 从被评估单位未来收益的可预测性和能否用货币计量来判断

被评估单位近几年经审计会计报表数据表明：其近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，其来源真实合理，评估对象的获利能力从前几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量。因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(4) 从与被评估单位获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估单位的风险主要有宏观经济环境风险、政策环境风险、技术风险、人才和经验风险等。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法进行评估。

3、本评估项目选取资产基础法进行评估的适用性判断

(1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

华宇园林成立于 2001 年，其会计核算健全，管理有序，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2) 从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

华宇园林所在行业资料比较完备；委估资产的更新重置价格可从其设备的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

(3) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产其成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础

法（成本法）和收益法进行评估。

（二）运用资产基础法（成本法）进行评估的思路

资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

本次资产基础法（成本法）评估中各类主要资产及负债的评估方法

1、流动资产

1)、货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，根据核实后的账面值作为评估值。

2)、债权类往来款项

包括应收账款、预付账款和其他应收款，对应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值，对预付款项在核实相关会计记录和合同的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

3) 存货

①原材料

通过现场了解，被评估企业的原材料为工程所需石料及苗木，经分析：其入账价值基本合理（材料价+运费），入库时间不长，且购买日与评估基准日相距不远，对市场价格变化较小的原材料，以核实后的账面值确认为评估值；对市场价格变化较大的原材料，以评估基准日的市价估算评估值。

②消耗性生物资产

消耗性生物资产为被评估单位栽种于重庆北部新区重庆苗木产业科技园内的各种苗木。通过现场了解，网上询价、电话咨询苗木公司，由于其栽种时间不长，且购买日与评估基准日相距不远，对市场价格变化较小的消耗性生物资产，以核实后的账面值确认为评估值；对市场价格变化较大的以评估基准日的市价估算评估值。

③工程施工

经对存货-工程施工的核实和审计情况表明：委估存货-工程施工均为发生的材料费、人工费、机械使用费、间接费等工程发生成本及工程已发生但尚未结算部分的合同毛利。经查阅相关合同、工程预算书以及付款凭证等资料，并与审计师共同核实账面值的合理性，以最终核实后账面值确认为评估值。具体评估方法如下：

A、工程施工累计发生成本额=直接材料费+直接人工费+机械使用费+间接费用+其他直接费用

B、工程施工的账面值=工程施工累计发生成本额+工程毛利额-工程结算额

C、工程施工评估价值=工程施工的账面值

2、非流动资产

1)、长期股权投资

长期股权投资为对外股权投资，其基本情况如下：

计量单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	湘乡渝华生态农业发展有限公司	2014/03	100%	1,000.00	1,000.00

本次资产基础法评估时，对湘乡渝华生态农业发展有限公司采用与评估母公司的相同的方法对其各类资产、负债进行评估，按估算公式：被投资单位股东全部权益评估值=各单项资产评估值之和-各单项负债评估值之和，以此估算该公司股东全部权益评估值，然后按以下公式计算长期股权投资的评估值，即：长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

2)、房屋建筑物类固定资产

①评估方法选取的依据

评估人员根据评估对象特点和实际状况、结合所收集的资料确定采用市场比较法，确定评估对象房地产价值。评估方法简述如下：

市场比较法

市场比较法将委估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

②评估公式与参数的选取

市场法

市场法的理论依据——替代原理

市场法的定义：市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理

价格或价值的方法。

市场法的基本公式：

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

其中房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

3)、设备类固定资产

所有设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

(1) 评估原值的估算：

①国产设备评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

A.设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备,按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B.运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—5%计费；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C.安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—30%计费；

D.资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为 6.00%；

建设期一年至三年（含三年），利率为 6.15%；

E.其他费用：按具体情况考虑。

②车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价估算；

购置附加税：按不含增值税的汽车购置价的 10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

（2）成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

②对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

成新率 2=（规定行驶里程-已运行里程）÷规定行驶里程×100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3=（发动机系统得分×0.4+底盘得分×0.3+车身及装饰得分×0.1+电气设备得分×0.2）/100×100%

3）长期待摊费用

长期待摊费用系被评估单位租入办公场所的装修费用，因其为近期发生，评估人员主要通过核实费用发生的内容，核实其入账的合法性、准确性、真实性和合理性，了解费用支出和摊余情况，核实对评估目的实现后的被评估单位还存在多少资产或权益，按核实后的账面值确定评估值。

4) 递延所得税资产

评估人员参照新会计准则中确认递延所得税资产的方法重新确定递延所得税资产的评估值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了采购合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

(三) 本次收益法评估的具体思路及模型

1、具体思路及模型

在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（评估基准日后至 2019 年末）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，扣除被评估单位基准日付息负债即得到被评估单位的股东全部权益价值。根据上述分析，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为明确预测期，从 2014 年 5 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止，共 5.67 年，此阶段为被评估单位的增长期并趋于稳定；第二阶段为永续年期，2020 年 1 月 1 日开始，此阶段被评估单位进入稳定期，将保持 2020 年的收益额水平，并基本稳定。其基本估算公式如下：

企业整体价值 = 未来收益期内各期自由现金净流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t- 明确预测期的收益年限，本次评估取 5.67 年；

A_i —明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A_t —未来收益稳定年度的预期企业自由现金流量；

i—收益折现期（年），取 2014 年 5 月 1 日为 $i=0$ ；2019 年 12 月 31 日为： $i=t=5.67$ ；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额以及评估基准日营运资金变动额。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）-资本性支出-净营运资金追加额

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2、收益指标的确定

（1）收益期限的估算

根据被评估单位的章程的规定，除出现《中华人民共和国公司法》规定的解散事由时可以解散外，公司未限定经营期限。从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，不存在必然终止的条件，一般设定收益期限为无期限，且当未来收益期限超过足够长时的未来收益对现值影响很小，故本次评估设定其未来收益期限为无限年期。

（2）折现率的选取

折现率亦称期望投资回报率，是采用收益法评估所使用的重要参数。本次评估所采用的折现率的估算，是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、公司特有风险收益率（包括规模超额收益率）和被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model 或 CAPM）综合估算其权益资本成本，并参照对比公司的资本结构等因素，综合估算被评估单位的股权收益率，进而综合估算全部资本加权平均成本（Weighted Average Cost of Capital 或 WACC），并以此作为评估对象的全部资本的自由现金净流量的折现率。其估算过程及公式如下：

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s\end{aligned}$$

上式中： R_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：Beta系数；

R_m : 资本市场平均收益率;

ERP: 即市场风险溢价 ($R_m - R_f$);

R_s : 特有风险收益率 (包括企业规模超额收益率)。

加权平均资本成本 (WACC) 的估算公式如下:

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中: WACC: 加权平均资本成本;

D: 债务的市场价值;

E: 股权市值;

R_e : 权益资本成本;

R_d : 债务资本成本;

D/E: 资本结构;

t: 企业所得税率。

八、评估程序实施过程 and 情况

整体评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后,与委托方沟通、了解评估项目基本项目,拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,资产负债评估申报表、收益法评估申报表等样表,要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系,布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

(二) 尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实,对被评估单位办公经营场所,重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料,与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式,就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点,确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法,对评估对象评估结果进行测算,并起草相关评估说明。

(三) 评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析,对评估结果进行必要调整、修正和完善,确定资产初步评估结论,并起草评估报告书,提交公司内部复核。

(四) 提交评估报告书

在完成上述工作的基础上,并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见,在充分考虑有关意见后,按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对,最后出具正式评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平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,彼此都有获得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假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在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、假设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，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

2、假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响。

4、假设公司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。

5、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

6、假设被评估单位未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

7、收益的计算以会计年度为基准，假设被评估单位的收益实现日为每年年末。

8、假设被评估单位各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

9、根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），华宇园林的业务符合《产业结构调整指导目录》（2011年本）鼓励类产业中第二十二款“城市基础设施”第13项“城镇园林绿化及生态小区建设”的列举范围，且鼓励类收入占总收入的70%以上，因而华宇园林2013年度按应纳税所得额的15%计缴企业所得税。

华宇园林于2011年12月5日被认定为高新技术企业（证书编号：GR201151100053），

有效期三年。

本次评估假设被评估单位能持续并享受相关优惠政策，不考虑未来可能享受的其他税收优惠。

10、假设被评估单位办公场所租赁事项对企业经营不产生重大影响，且租赁期满能续租或顺利租赁同规模的经营场所。

11、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

截至评估基准日 2014 年 4 月 30 日，被评估单位经审计后的资产账面值 87,034.05 万元，负债账面值 26,270.56 万元，净资产账面值 60,763.49 万元。

1、采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值评估值为 100,107.87 万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 60,763.49 万元增值 39,344.38 万元，增值率 64.75%。

2、采用资产基础法（成本法）评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 61,022.14 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 60,763.49 万元，评估增值 258.65 万元，增值率 0.43%。评估结果汇总如下：

计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	58,274.16	58,276.10	1.95	0.00%
2	非流动资产	28,759.89	29,016.60	256.71	0.89%
	其中：长期应收款	24,790.50	24,790.50	-	-
3	其中：长期股权投资	1,000.00	973.72	-26.28	-2.63%

4	固定资产	2,656.13	2,936.25	280.11	10.55%
	无形资产	11.31	14.19	2.87	25.41%
5	长期待摊费用	85.89	85.89	-	-
6	递延所得税资产	216.05	216.05	-	-
7	资产总计	87,034.05	87,292.70	258.65	0.30%
8	流动负债	24,912.56	24,912.56	-	-
	非流动负债	1,358.00	1,358.00	-	-
9	负债合计	26,270.56	26,270.56	-	-
10	净资产（所有者权益）	60,763.49	61,022.14	258.65	0.43%

3、评估结论的选取

资产基础法评估的股东全部权益价值为 61,022.14 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 100,107.87 万元，两者相差 39,085.73 万元，差异率为 64.05%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

由于华宇园林的价值是一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其优良的施工管理经验、市场渠道、品牌、客户资源、人力资源等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。资产基础法评估结果未能反映企业拥有的上述账外无形资产的核心价值，而收益法从企业获利能力的角度，充分考虑了企业拥有的账外无形资产核心价值和较强的盈利能力，同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析，采用收益法评估结果比资产基础法评估结果，更客观、更符合一般市场原则，易为交易双方所接受。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 100,107.87 万元（大写为人民币壹拾亿零壹佰零柒万捌仟柒佰元整）。

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在重庆华宇园林股份有限公司提供数据的基础上进行的评估，评估基准日财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天健审（2014）3-283号《审计报告》。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

（二）产权瑕疵

被评估单位有3辆汽车：湘AFU358、鲁SP2613、鲁SE5209产权持有人分别为文荣耀、汤小娟、汤小娟。重庆华宇园林股份有限公司与产权持有人都对车辆的产权作出了产权声明，证明车辆产权归重庆华宇园林股份有限公司所有。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，被评估单位的全资子公司湘乡渝华生态农业发展有限公司租赁的 1591.56 亩土地为基本农田，华宇园林正在办理该土地的土地用途变更。

（六）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、抵押及或有事项

截止评估基准日，公司于 2012 年 6 月购入的“天安数码城·云谷”8 套房产，设置了银行按揭贷款抵押权，贷款方（抵押权人）为中国工商银行股份有限公司重庆大渡口支行；借款方（抵押人）为重庆华宇园林股份有限公司；担保方（开发商）为重庆天安数码城有限公司。

2、租赁：

被评估单位于 2013 年 3 月 20 日租用位于重庆市江北区北滨一路 506 号处的 3,179.39 平方米办公用房用做总部办公场所使用。房屋租赁期为 15 年，自 2013 年 3 月 20 日起至 2027 年 5 月 31 日止，租金起算日为 2013 年 3 月 20 日。

（七）重大期后事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公

司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

（三）本评估报告书的使用权归委托方所有；本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2014 年 7 月 16 日。

(此页无正文)

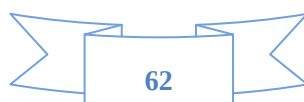
开元资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

开元资产评估有限公司



评 估 报 告 附 件

- 1、《山东丽鹏股份有限公司第三届董事会第四次会议决议》；
- 2、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 3、评估基准日《审计报告》（复印件）；
- 4、评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
- 5、委托方及被评估单位承诺函；
- 6、签字注册资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 8、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 9、评估机构证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 10、签字注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 11、收益法评估汇总表及资产基础法评估明细表。