

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131210009202300014
合同编号:	科东合同号(2023)第006-2号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪科东评报字〔2023〕第1006号
报告名称:	首华燃气科技(上海)股份有限公司拟股权转让涉及的上海益森园艺用品有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	56,399,696.27元
评估机构名称:	上海科东资产评估有限公司
签名人员:	陈华 (资产评估师) 会员编号: 31190068 陆晓刚 (资产评估师) 会员编号: 31180042



(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。

生成日期: 2023年01月19日

本报告依据中国资产评估准则编制

**首华燃气科技（上海）股份有限公司
拟股权转让涉及的上海益森园艺用品
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪科东评报字（2023）第1006号

（共一册，第一册）

上海科东资产评估有限公司

2023年1月19日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
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的概 况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	31
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	31
附 件.....	33

声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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、负债清单由委托人、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师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、资产评估师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，并且已提请委托人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。

首华燃气科技（上海）股份有限公司 拟股权转让涉及的上海益森园艺用品有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

沪科东评报字（2023）第 1006 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

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

本次评估的委托人为首华燃气科技（上海）股份有限公司，被评估单位为上海益森园艺用品有限公司，资产评估报告使用人为首华燃气科技（上海）股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

本次评估目的为首华燃气科技（上海）股份有限公司拟股权转让事宜提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为上海益森园艺用品有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海益森园艺用品有限公司在 2022 年 9 月 30 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、 评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

六、 评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、评估结论

评估前上海益森园艺用品有限公司总资产账面值为 88,301,493.23 元，负债账面值为 47,736,988.29 元，所有者权益账面值为 40,564,504.94 元。

经采用资产基础法评估，以 2022 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海益森园艺用品有限公司总资产评估值为 109,114,134.85 元，负债评估值为 52,714,438.58 元，股东全部权益价值评估值为 56,399,696.27 元，大写人民币：伍仟陆佰叁拾玖万玖仟陆佰玖拾陆元贰角柒分。股东全部权益评估增值 15,835,191.33 元，增值率 39.04%。

评估结论使用有效期为壹年，即在 2022 年 9 月 30 日到 2023 年 9 月 29 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

1、根据委托方提供设备报废说明，本次评估对于涉及报废的设备账面原值为 1,463,004.31 元，账面净值为 74,911.56 元，本次评估按可回收金额进行评估，提请报告使用者注意。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告日为 2023 年 1 月 19 日。

首华燃气科技（上海）股份有限公司
拟股权转让涉及的上海益森园艺用品有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪科东评报字（2023）第1006号

正 文

首华燃气科技（上海）股份有限公司：

上海科东资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，对首华燃气科技（上海）股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的上海益森园艺用品有限公司股东全部权益在 2022 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的概况

本次评估的委托人为首华燃气科技（上海）股份有限公司，被评估单位为上海益森园艺用品有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人简介

1、注册登记情况

名 称：首华燃气科技（上海）股份有限公司

证券代码：300483

统一社会信用代码：9131000074617658XB

住 所：上海市闵行区元江路 5000 号

法定代表人：薛云

注册资本：人民币 26853.1716 万元整

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2003 年 01 月 08 日

营业期限：2003 年 01 月 08 日至不约定期限

经营范围：许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采；燃气经营；货物进出口；技术进出口；农作物种子经营。（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）一般项目：从事燃气科技、园艺科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；农业机械销售；金属工具销售；农副产品销售；非居住房地产租赁；礼品花卉销售。（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）

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

名称：上海益森园艺用品有限公司

统一社会信用代码：9131011213213860XT

住所：上海市闵行区元江路 5000 号

法定代表人：吴君亮

注册资本：人民币 1000.00 万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2000 年 08 月 24 日

营业期限：2000 年 08 月 24 日至 2050 年 08 月 23 日

经营范围：自营或代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，会务展览，自有产权厂房租赁。【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、历史沿革

上海益森园艺用品有限公司成立于 2000 年 8 月，系由自然人吴君亮、吴海林、吴海江、吴君美共同出资组建，注册资本为人民币 500.00 万元，实收资本为人民币 500.00 万元。

首次出资后股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	实缴出资比例
1	吴君亮	130.00	130.00	货币	26.00%
2	吴海林	125.00	125.00	货币	25.00%
3	吴海江	125.00	125.00	货币	25.00%
4	吴君美	120.00	120.00	货币	24.00%
合计		500.00	500.00		100.00%

2003 年 9 月 12 日，根据公司股东会决议及章程，公司增加注册资本至人民币 1000.00 万元；新增股东吴汝德、赵云。

本次出资后股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	实缴出资比例
1	吴君亮	230.00	230.00	货币	23.00%
2	吴海林	230.00	230.00	货币	23.00%
3	吴海江	230.00	230.00	货币	23.00%
4	吴君美	120.00	120.00	货币	12.00%
5	吴汝德	110.00	110.00	货币	11.00%
6	赵云	80.00	80.00	货币	8.00%
合计		1,000.00	1,000.00		100.00%

2007 年 8 月 3 日，根据公司股东会决议及股权转让协议，同意股东吴君美将其持有的公司 3%股权转让给股东吴汝德。

本次出资后股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	实缴出资比例
1	吴君亮	230.00	230.00	货币	23.00%
2	吴海林	230.00	230.00	货币	23.00%



3	吴海江	230.00	230.00	货币	23.00%
4	吴君美	90.00	90.00	货币	9.00%
5	吴汝德	140.00	140.00	货币	14.00%
6	赵云	80.00	80.00	货币	8.00%
合计		1,000.00	1,000.00		100.00%

2007年9月20日，根据公司股东会决议及股权转让协议，全体股东一致同意将持有的公司股份全部转让给首华燃气科技（上海）股份有限公司（曾用名：上海沃施园艺股份有限公司、上海沃施园艺用品制造有限公司）。

本次出资后股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	实缴出资比例
1	首华燃气科技（上海）股份有限公司	1,000.00	1,000.00	货币	100.00%
合计		1,000.00	1,000.00		100.00%

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、公司业务介绍

上海益森园艺用品有限公司，成立于2000年，位于上海市，是一家以从事批发业为主的企业。企业注册资本1000万人民币，实缴资本1000万人民币。

4、主要会计政策及税收政策

上海益森园艺用品有限公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。

税种	计税依据	2022年税率	
		法定税率	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%	13%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	5%	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%	25%

5、资产结构和经营情况

公司近三年一期有关的资产、财务情况如下：

金额单位：人民币元

财务指标	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
总资产（元）	233,650,358.37	205,756,988.08	161,929,085.16	88,301,493.23
总负债（元）	165,809,332.15	156,174,626.51	121,644,369.68	47,736,988.29
股东权益（元）	67,841,026.22	49,582,361.57	40,284,715.48	40,564,504.94

公司近三年一期的经营情况如下：

金额单位：人民币元

经营业绩	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业收入（元）	264,004,775.11	240,387,192.49	293,791,130.04	94,536,468.44
利润总额（元）	-2,317,547.18	-17,930,248.80	-9,170,063.11	944,861.22
净利润（元）	-3,302,848.31	-18,258,664.65	-9,297,646.09	279,789.46

上述 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 1-9 月数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号：信会师报字[2020]第 ZA12938 号、信会师报字[2021]第 ZA11189 号、信会师报字[2022]第 ZA14858 号、信会师报字[2023]第 ZA10028 号）。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人首华燃气科技（上海）股份有限公司为被评估单位的母公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据会议签到记录表，因首华燃气科技（上海）股份有限公司拟股权转让，由首华燃气科技（上海）股份有限公司委托上海科东资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海益森园艺用品有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1、会议签到记录表。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海益森园艺用品有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海益森园艺用品有限公司申报的在 2022 年 9 月 30 日的全部资产和负债。具体为：

（一）企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	83,978,292.90
货币资金	30,176,875.25
应收账款净额	12,064,746.28
预付账款净额	634,914.76
其他应收款净额	41,101,756.61
二、非流动资产合计	4,323,200.33
投资性房地产净额	2,797,314.00
固定资产净额	461,505.16
无形资产净额	828,685.66
递延所得税资产	235,695.51
三、资产总计	88,301,493.23
四、流动负债合计	47,736,988.29
应付账款	4,452,480.52
合同负债	1,171,193.06
应交税费	115,468.65
其他应付款	41,997,846.06
五、非流动负债合计	0.00
六、负债总计	41,997,846.06
七、净资产	40,564,504.94

上述资产和负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号：信会师报字[2023]第 ZA10028 号）。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报表外资产。



(三) 评估范围中主要资产情况：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：投资性房地产、固定资产、无形资产。

主要资产的类型及特点如下：

(1) 投资性房地产

列入本次评估的投资性房地产账面原值 9,292,167.68 元，账面净值 2,797,314.00 元，共 6 项，坐落于元江路 5000 号。

情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	沪房地闵字(2008)第 005281 号	元江路 5000 号 1 幢	钢混	2001 年	4,943.16	9,292,167.68	2,797,314.00
2	沪房地闵字(2008)第 005281 号	元江路 5000 号 2 幢	混合 1	2001 年	28.69		
3	沪房地闵字(2008)第 005281 号	元江路 5000 号 3 幢	混合 1	2001 年	22.19		
4	沪房地闵字(2008)第 005281 号	元江路 5000 号 4 幢	混合 1	2001 年	25.78		
5	沪房地闵字(2008)第 005281 号	元江路 5000 号 5 幢	混合 1	2001 年	1,862.68		
6	沪房地闵字(2008)第 005281 号	元江路 5000 号 6 幢	钢结构	2001 年	2,684.27		
合计					9,566.77	9,292,167.68	2,797,314.00

经上海市不动产登记簿查询，元江路 5000 号 1-6 幢为工厂，面积为 9,566.77 平方米。

具体情况如下：

序号	位置	建筑面积	总层数	结构	竣工时间	用途
1	元江路 5000 号 1 幢	4,943.16	3 层	混合 1	2001 年	工业
2	元江路 5000 号 2 幢	28.69	1 层	混合 1	2001 年	工业
3	元江路 5000 号 3 幢	22.19	1 层	混合 1	2001 年	工业
4	元江路 5000 号 4 幢	25.78	1 层	混合 1	2001 年	工业
5	元江路 5000 号 5 幢	1,862.68	3 层	钢结构	2001 年	工业
6	元江路 5000 号 6 幢	2,684.27	1 层	混合 1	2003 年	工业
合计		9,566.77				

(2) 固定资产

列入本次评估的固定资产账面原值 4,880,283.87 元，账面净值 461,505.16 元，为构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、电子设备。

列入本次评估的构筑物及其他辅助设施账面原值为 1,517,147.58 元，账面净值 119,335.44 元，共 9 项，主要包括业务楼、门卫、围墙、道路、下水道等。

列入本次评估的机器设备账面原值为 699,050.00 元，账面净值 34,952.50 元，共 12 项，主要包括配电工程、电梯、半电动推高车等。机器设备处于正常使用状态。

列入本次评估的车辆账面原值为 980,536.98 元，账面净值 49,026.85 元，共 3 项，主要包括 32 楼江铃全顺 JX6477DAM、奔驰 WDCCB6DE、别克 SGM6520UAAA 等。车辆处于正常使用状态。

列入本次评估的电子设备账面原值为 1,683,549.31 元，账面净值 258,190.37 元，共 137 项，主要包括模具、电脑等。电子设备处于正常使用状态。

(3) 无形资产

列入本次评估的无形资产为土地使用权，原始入账价值为 1,315,942.61 元，账面价值为 828,685.66 元。

具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	沪房地闵字(2008)第 005281 号	元江路 5000 号	2007-10	工业	50 年	13,917.00	1,315,942.61	828,685.66

(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：

本次评估范围内资产和负债的账面值引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2023]第 ZA10028 号无保留意见《审计报告》的结论。除此外，未引用其他机构报告内容。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海益森园艺用品有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

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、产权归属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、会议签到记录表；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

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常务委员会第三次会议);

4、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

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86号);

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26修订);

8、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订);

9、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议第二次修正);

10、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

11、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

14、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);



- 15、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2018]32号）；
- 16、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据

- 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—资产评估程序》中评协（2018）36号
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协（2018）35号
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协（2017）33号
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2018）37号
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》中评协（2018）38号
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》中评协（2017）37号；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》中评协（2017）39号；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协（2019）35号
- 12、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）
- 15、《投资性房地产评估指导意见》中评协（2017）53号；

（四）权属依据

- 1、上海市房地产权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、上海益森园艺用品有限公司章程；
- 4、其他有关产权证明。



（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 4、国家外汇管理局公布的 2022 年 9 月 30 日人民币基准汇率；；
- 5、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 6、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号，2009 年 1 月 1 日起执行）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号修改，2011 年 11 月 1 日起施行）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号修改，2017 年 11 月 19 日起施行）；
- 9、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 10、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 4、《房屋完损等级评定标准》；
- 5、被评估单位提供的资产清单、资产评估申报明细表；
- 6、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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。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。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

上海益森园艺用品有限公司成立于 2000 年 8 月，是一家以从事批发业为主的企业。根据企业近几年经营状况以及企业在现有经营管理模式，企业近年一直亏损，经

评估人员综合考虑，本次评估不适用收益法评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）评估方法介绍

A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。

1.1 货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

1.2 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

1.3 预付账款的评估

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。



1.4 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2、投资性房地产的评估

房屋建筑物的评估采用重置成本法。

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

建筑物重置价值=建筑造价+前期及期间费用+资金成本—可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用概预算编制法（或市价法、物价系数调整法）

采用综合法计算建筑物成新率。

（1）年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备的经济寿命年限进行判断。

（2）现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率=现场勘察测量、对照等级打分法成新率×50%+年限法成新率×50%

3、固定资产的评估

3.1 构筑物及其他辅助设施的评估

构筑物的评估采用重置成本法。

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

建筑物重置价值=建筑造价+前期及期间费用+资金成本—可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据



资料的性质采用概预算编制法（或市价法、物价系数调整法）

采用综合法计算建筑物成新率。

（1）年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备经济寿命年限进行判断。

（2）现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率 = 现场勘察测量、对照等级打分法成新率 $\times 50\%$ + 年限法成新率 $\times 50\%$

3.2 设备类的评估

机器设备、车辆、电子设备的评估采用成本法。

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用 - 可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%;$$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

对车辆成新率的确定，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

4、无形资产—土地使用权的评估

(1) 市场法：

对土地使用权，采用市场比较法进行评估。选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对

照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。

市场比较法估价公式：

评估价值=参照物价格×（委估物估价时点价格指数/参照物交易时间价格指数）
×（正常交易情况因素修正指标/参照物交易情况因素修正指标）×（委估物环境区域
因素修正指标/参照物环境区域因素修正指标）×（委估物个别因素修正指标/参照物个
别因素修正指标）

（2）基准地价系数修正法：

对土地使用权，采用基准地价系数修正法进行评估。利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权价格。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权价格。

$$P1=P0\times RY\times Rj\times (1\pm Rd)(1\pm Ra)(1\pm Re)\times Rp$$

P1—评估宗地的价格；

P0—评估宗地所在级别区域基准地价；

RY—年期修正系数；

Rj—交易情况修正系数；

Rd—期日修正系数；

Ra—区域因素修正系数和；

Re—个别因素修正系数和；

Rp—容积率修正系数。

5、递延所得税资产

递延所得税资产为坏账准备计提的递延所得税，根据应收账款实际评估结果确定评估值。

6、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后产权所有者实际需要承担的负债及金额确认。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集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等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表



评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

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

（二）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大

变化；

- 2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3、假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；
- 5、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 6、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、假设被评估单位未来的经营管理人员尽职尽责，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营；
- 4、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；
- 5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；
- 6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；
- 7、假设被评估单位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；

8、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；

9、假设被评估单位业务内容及经营规模不发生重大变化；

10、假设被评估单位执行的所得税税率和增值税税率不发生变化；

资产评估师根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估师将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

评估前上海益森园艺用品有限公司总资产账面值为 88,301,493.23 元，负债账面值为 47,736,988.29 元，所有者权益账面值为 40,564,504.94 元。

经资产基础法评估，以 2022 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海益森园艺用品有限公司总资产评估值为 109,114,134.85 元，负债评估值为 52,714,438.58 元，股东全部权益价值评估值为 56,399,696.27 元，大写人民币：伍仟陆佰叁拾玖万玖仟陆佰玖拾陆元贰角柒分。评估增值 15,835,191.33 元，增值率 39.04%。委评资产在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年9月30日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	8,397.83	8,397.83		
货币资金	3,017.69	3,017.69		
应收账款净额	1,206.47	1,206.47		

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
预付账款净额	63.49	63.49		
其他应收款净额	4,110.18	4,110.18		
二、非流动资产合计	432.32	2,513.59	2,081.27	481.42
投资性房地产净额	279.73	924.22	644.49	230.40
固定资产净额	46.15	115.48	69.33	150.23
无形资产净额	82.87	1,450.32	1,367.45	1,650.11
递延所得税资产	23.57	23.57		
三、资产总计	8,830.15	10,911.42	2,081.27	23.57
四、流动负债合计	4,773.70	4,773.70		
应付账款	445.25	445.25		
合同负债	117.12	117.12		
应交税费	11.55	11.55		
其他应付款	4,199.78	4,199.78		
五、非流动负债合计	0.00	497.75	497.75	
预计负债	0.00	497.75	497.75	
六、负债总计	4,773.70	5,271.45	497.75	10.43
七、净资产	4,056.45	5,639.97	1,583.52	39.04

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)被评估单位应收款项在本次评估中根据被评估单位提供的情况说明及评估人员的判断，除确切收到拒付通知书外，其余评估为零的款项，并不影响被评估单位对该款项追索的权利。

(六)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映上海益森园艺用品有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(七)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。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。

(八)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

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

1、根据委托方提供设备报废说明，本次评估对于涉及报废的设备账面原值为1,463,004.31 元，账面净值为 74,911.56 元，本次评估按可回收金额进行评估，提请报告使用者注意。

2、本次评估恰逢新型冠状病毒肺炎疫情期间，疫情对基准日后被评估单位经营可能造成一定的影响。但由于疫情具有不可预测性，可能将对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。特此提醒报告使用者关注。

3 至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、诉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、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资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估师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。

5、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、当国家有关政策调整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。

7、根据现行有关规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起计算，至 2023 年 9 月 29 日止

8、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 1 月 19 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海科东资产评估有限公司

办公地址：上海市纪念路 8 号 3 号楼 403 室

联系电话：021—31837880

(本页无正文)

资产评估机构：上海科东资产评估有限公司



法定代表人：王熙路

资产评估师：





资产评估师：





2023年1月19日

附件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

附件一、会议签到记录表;

附件二、委托人和被评估单位营业执照;

附件三、被评估单位评估基准日的审计报告;

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料:

1、上海市房地产权证

2、车辆行驶证

附件五、委托人和被评估单位的承诺函;

附件六、评估机构和资产评估师的承诺函;

附件七、评估机构备案文件或者资格证明文件;

附件八、签名资产评估师资格证明文件;

附件九、评估机构法人营业执照副本;

附件十、资产评估委托合同;

附件十一、评估明细表。