

本报告依据中国资产评估准则编制

丹阳顺景智能科技股份有限公司经营决策-拟转让江苏花王农业科技  
有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

# 资产评估报告

苏华评报字[2026]第332号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二六年四月七日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020009202600345
合同编号:	2026-332
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏华评报字[2026]第332号
报告名称:	丹阳顺景智能科技股份有限公司经营决策-拟转让江苏花王农业科技有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值
评估结论:	0.00元
评估报告日:	2026年04月07日
评估机构名称:	江苏华信资产评估有限公司
签名人员:	吕交托 (资产评估师) 正式会员 编号: 32210111 项英 (资产评估师) 正式会员 编号: 32230129
吕交托、项英已实名认证	
	
(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。

备案回执生成日期: 2026年04月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	6
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	22
五、评估基准日 .....	22
六、评估依据 .....	22
七、评估方法 .....	25
八、评估程序实施过程和情况 .....	33
九、评估假设 .....	35
十、评估结论 .....	36
十一、特别事项说明 .....	38
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	38
十三、资产评估报告日 .....	39



### 资产评估报告附件

- 1、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、资产评估机构及签名资产评估师的备案文件或者资格证明文件；
- 5、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 6、资产评估汇总表或者明细表。



## 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。

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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。



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。

八、我们对实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



丹阳顺景智能科技股份有限公司经营决策-拟转让江苏花王农业科技  
有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

## 资产评估报告摘要

苏华评报字[2026]第332号

丹阳顺景智能科技股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对丹阳顺景智能科技股份有限公司经营决策-拟转让江苏花王农业科技有限公司100%股权涉及的股东全部权益在2025年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

**1、评估目的：**为丹阳顺景智能科技股份有限公司经营决策-拟转让江苏花王农业科技有限公司 100%股权提供价值参考。

**2、评估对象：**江苏花王农业科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

**3、评估范围：**江苏花王农业科技有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债，根据委托人提供的剥离部分资产后的模拟报表，账面资产总额8,403.28万元，负债总额14,606.59万元，净资产-6,203.31万元。

**4、价值类型：**市场价值。

**5、评估基准日：**2025年12月31日。

**6、评估方法：**资产基础法。

**7、评估结论及其使用有效期**

(1) 评估结论

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏花王农业科技有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值为-4,959.25 万元，较其账面净资产-6,203.31 万元增值 1,244.06 万元。根据《中华人民共和国公司法》第



四条第一款规定，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，股东依照法律和公司章程向公司履行出资义务后，原则上就不再承担其他责任。故在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，江苏花王农业科技有限公司的股东全部权益价值评估为 **0.00 元**。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

## (2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

## 8、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 本次申报房屋中有 6 项合计为 3,922.67 平方米的房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》，房屋建筑面积均以被评估单位申报数为依据。评估人员依据评估的有关规定对房屋建筑面积进行了必要的核实。本次评估未考虑房屋权属瑕疵、建筑面积可能存在的差异对评估结论的影响。

(2) 基准日时，申报的中国银行丹阳支行及江苏紫金农村商业银行丹阳市支行合计 65,110.43 元的银行存款已被冻结。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，特此提醒报告使用人关注。

(3) 基准日时，花王农科仍有以下涉诉事项尚未完结，明细如下：

金额单位：人民币元

序号	诉讼/仲裁对象	诉讼地位	案号	案由	标的金额
1	江苏顺兴建筑工程有限公司	被申请人	(2025)镇裁字第 1123 号	建设工程施工合同纠纷	182936.97
2	谭桂根	被告	(2026)苏 1181 民初 629 号	建设工程施工合同纠纷	736042.6

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，特此提醒报告使用人关注。

(4) 评估基准日时，申报的房屋建筑物所占用的土地使用权不在本次评估范围内，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。



以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注。此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

**重要提示**

以上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。



丹阳顺景智能科技股份有限公司经营决策-拟转让江苏花王农业科技  
有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2026]第332号

丹阳顺景智能科技股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对丹阳顺景智能科技股份有限公司经营决策-拟转让江苏花王农业科技有限公司100%股权涉及的股东全部权益在2025年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

证券代码：603007.SH

公司名称：丹阳顺景智能科技股份有限公司（以下简称：“顺景智能”）（曾用名“花王生态工程股份有限公司”）

统一社会信用代码：91321100748740148E

法定住所：江苏省丹阳市齐梁路88号融锦广场A座10楼

法定代表人：余雅俊

注册资本：87689.6101 万元

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：生态景观的规划设计、城乡规划设计、旅游规划设计、建筑设计、市政工程设计，园林绿化的施工与养护；市政公用工程、园林古建筑工程、城市及道路照明工程、公路工程、水利水电工程、空气净化工程、河湖整治工程、堤防工程、建筑工程、土石方工程、环保工程、机电安装工程的施工；花卉苗木的种养植；房屋、场地租赁；生态湿地开发修复与保护，土壤修复，水环境生态治



理。（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）一般项目：建筑材料销售；半导体分立器件制造；半导体分立器件销售；电子元器件制造；电子元器件批发；集成电路芯片及产品销售；集成电路芯片及产品制造；光电子器件制造；光电子器件销售；集成电路制造；集成电路设计（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）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为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。

## （三）被评估单位基本情况

### 1、概况

公司名称：江苏花王农业科技有限公司（以下简称“花王农科”）

统一社会信用代码：91321181MA253HEL9A

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：丹阳市南二环路 88 号

法定代表人：赵庆华

注册资本：1000 万元

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：食品经营；食品互联网销售；食品生产；餐饮服务；建设工程监理；建设工程设计；建筑智能化系统设计；住宿服务；营业性演出；演出场所经营；演出经纪（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：软件开发；软件销售；花卉绿植租借与代管理；酒店管理；园区管理服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；品牌管理；游览景区管理；文化场馆管理服务；会议及展览服务；娱乐性展览；餐饮管理；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；规划设计管理；园林绿化工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农产品的



生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农业园艺服务；智能农业管理；园艺产品种植；花卉种植；礼品花卉销售；树木种植经营；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；新材料技术研发；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）

## 2、被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

花王农科前身为丹阳朝花夕拾农业科技有限公司，2021年1月21日在丹阳市行政审批局注册登记成立，根据公司章程，公司成立时注册资本为500万元，由自然人肖霞萍和花王生态工程股份有限公司以货币资金方式分别出资100万元和400万元共同出资组建。2021年4月，丹阳朝花夕拾农业科技有限公司更名为江苏花王农业科技有限公司。股权结构如下表所示：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额	比例（%）	金额（人民币万元）	
肖霞萍	100.00	20.00	5.00	截至2030年12月31日前
花王生态工程股份有限公司	400.00	80.00	0.00	截至2030年12月31日前
合计	500.00	100.00	5.00	

2021年4月7日，根据江苏花王农业科技有限公司股东会决议决定，同意公司注册资本增加至1000万元，此次增资由花王生态工程股份有限公司以货币资金方式出资，并同意股东肖霞萍将持有的花王农科20%的股权以0万元的价格转让给花王生态工程股份有限公司。股权转让后，股权结构如下表所示：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额	比例（%）	金额（人民币万元）	
花王生态工程股份有限公司	1,000.00	100.00	1,000.00	
合计	1,000.00	100.00	1,000.00	

2025年11月，股东花王生态工程股份有限公司更名为丹阳顺景智能科技股份有限公司。此次更名后，股权结构如下表所示：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额	比例（%）	金额（人民币万元）	
丹阳顺景智能科技股份有限公司	1,000.00	100.00	1,000.00	
合计	1,000.00	100.00	1,000.00	



截止评估基准日 2025 年 12 月 31 日，上述股权结构未再发生变化。

### 3、企业的业务分析情况

#### (1) 主要产品或者服务的用途

基准日时，江苏花王农业科技有限公司的业务主要为两部分：依托哈畔设计产业孵化中心开展的运营活动以及承接的景观工程分包项目。

#### (2) 经营模式和经营管理状况

花王农科打造的哈畔设计产业孵化中心，努力实现三卖目标——“卖景、卖运动、卖园资产品”。

#### (3) 企业的发展战略及经营策略等

花王农科的发展战略与经营策略为致力于在农业科技、生态景观以及多元产业融合领域打造核心竞争力。

### 4、企业的财务、资产分析和调整情况

#### (1) 近三年财务状况、经营成果

#### 花王农科资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31
资产总计	9,648.33	10,910.50	8,403.28
负债合计	10,642.49	14,033.96	14,606.59
净资产	-994.17	-3,123.45	-6,203.31
	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	385.16	416.35	280.43
营业成本	256.58	882.40	286.51
利润总额	-1,001.05	-2,129.29	-3,079.86
净利润	-1,001.05	-2,129.29	-3,079.86

以上财务数据均未经审计。

## 二、评估目的

为丹阳顺景智能科技股份有限公司经营决策-拟转让江苏花王农业科技有限公司 100% 股权提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象与评估范围内容



1、评估对象：江苏花王农业科技有限公司股东全部权益于评估基准日时的市场价值。

2、评估范围：江苏花王农业科技有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，根据委托人提供的剥离部分资产后的模拟报表，账面资产总额 8,403.28 万元，负债总额 14,606.59 万元，净资产 -6,203.31 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
<b>流动资产</b>	1	4,636.06
<b>非流动资产</b>	2	3,767.22
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期应收款	5	
长期股权投资	6	
其他权益工具投资	7	
其他非流动金融资产	8	
投资性房地产	9	
固定资产	10	3,589.08
在建工程	11	
工程物资	12	
固定资产清理	13	
消耗性生物资产	14	
油气资产	15	
使用权资产	16	
无形资产	17	12.81
开发支出	18	
商誉	19	
长期待摊费用	20	120.52
递延所得税资产	21	
其他非流动资产	22	44.81
<b>资产合计</b>	23	8,403.28
<b>流动负债</b>	24	14,606.59
<b>非流动负债</b>	25	
<b>负债合计</b>	26	14,606.59
<b>净资产（所有者权益）</b>	27	-6,203.31

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，但未



经审计。

### 3、主要实物资产概况

花王农科申报的主要实物资产包括存货及固定资产。

#### (1) 存货

申报的存货包括在库周转材料、在产品及消耗性生物资产。

##### <1>在库周转材料

申报的在库周转材料共 1 项，主要为用于苗木养护的电子温度计，现场勘查时存放于仓库，均可正常使用。

##### <2>在产品

申报的在产品共 4 项，均为工程施工项目成本。

①研发创意展示中心及生态公园建设项目的施工总承包，实际上是发生的固定资产-房屋建筑物-西篷房的成本，为企业账务处理误差；

②南京狮王山庄施工项目：花王农科采购一棵造型黑松用于南京狮王山庄别墅做装饰用，基准日时已施工完毕，双方尚未结算，成本尚未结转；

③萧氏祠堂改造升级项目，账面发生的金额仅为实际发生的材料采购成本，尚未施工，且合同尚未签订；

④江苏丹阳大寨桥景观设计项目：为景观大桥的外包设计费，目前账面金额为对方按施工进度支付的不含税预付款项。

##### <3>消耗性生物资产

花王农科申报的消耗性生物资产按类别可分为：景松、黑松、红枫、羽毛枫、茶梅、龙梅、红运果、红梅、红果冬青、鸡爪槭、意扬、杜松等苗木。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	种类	群别	计量单位	数量	账面值
1	景松	苗木	棵	492	3,633,350.54
2	黑松	苗木	棵	30	4,822,687.33
3	红枫	苗木	棵	10	790,325.54
4	红羽毛枫	苗木	棵	4	430,430.00



序号	种类	群别	计量单位	数量	账面值
5	茶梅	苗木	棵	3	282,178.22
6	龙梅	苗木	棵	2	188,118.81
7	红运果	苗木	棵	2	178,217.82
8	紫薇	苗木	棵	2	153,790.00
9	红梅	苗木	棵	1	116,480.00
10	红果冬青	苗木	棵	1	63,700.00
11	羽毛枫	苗木	棵	1	63,700.00
12	鸡爪槭	苗木	棵	1	32,760.00
13	意杨	苗木	棵	8	12,103.00
14	杜松	苗木	棵	62	2,931,473.42
15	凌霄	苗木	棵	1	0.00
16	龙柏	苗木	棵	2	0.00
17	石榴	苗木	棵	1	0.00
	小计			623	13,699,314.68
	减：跌价准备				2,715,080.31
	合计				10,984,234.37

申报的消耗性生物资产购置于 2022-2024 年，种植于哈畔设计产业孵化中心园区内。现场勘查时，有 3 棵苗木已死亡，分别为 1 棵景松、1 棵黑松及 1 棵红羽毛枫。其余苗木均正常生长。

## (2) 固定资产

申报的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、车辆和电子设备。

### <1>房屋建筑物

申报的房屋建筑物共 6 项，位于哈畔设计产业孵化中心内，建筑面积合计 3,922.67 平方米，主要包括办公楼、客服中心、篷房，主要为钢结构、简易结构及混合结构。房屋建筑物建成于 2024 年 1-12 月，评估基准日时尚未办理房产证，现场勘查时，房屋均可正常使用。

### <2>构筑物

申报的构筑物共 9 项，建成于 2021 年 11 月至 2024 年 12 月，主要为园区基建、景观绿化、极限运动场地等配套设施，现场勘查时，申报的构筑物均可正常使用。

### <3>车辆



申报的车辆为 1 辆小型普通客车。启用于 2023 年 9 月,《中华人民共和国机动车行驶证》登记所有人均为江苏花王农业科技有限公司,车辆年检在有效期内,可正常行驶。

#### <4>电子设备

申报电子设备共 66 项 141 台(套),主要为电脑、打印机以及餐车、遮阳棚等办公用电子设备。电子设备主要购置于 2023 年至 2025 年,现场勘查时除 1 项电子设备无实物、小火车已闲置仅含火车头和轨道不含车厢外,其余电子设备均处于正常使用状态。

### (二) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的账面未记录无形资产为 21 项商标,目前下列商标应用于哈畔设计产业孵化中心的各处场景,仅用于标识,具体明细如下:

序号	无形资产内容或名称	取得日期	商标号	使用年限
1	HAPINE PARK	2022/10/14	59285237	10
2	HAPINE PARK	2021/11/21	55393499	10
3	哈畔	2021/11/21	55375318	10
4	哈畔	2021/11/21	55386007	10
5	哈畔	2021/11/21	55406435	10
6	哈畔	2021/11/21	55397802	10
7	HAPINE PARK	2021/11/21	55379893	10
8	哈畔	2021/11/21	55375296	10
9	哈畔	2021/11/21	55379502	10
10	HAPINE PARK	2021/11/21	55397805	10
11	HAPINE PARK	2021/11/21	55393474	10
12	哈畔	2021/11/21	55386038	10
13	哈畔	2021/11/21	55402523	10
14	哈畔	2021/11/21	55383868	10
15	HAPINE PARK	2021/11/21	55389813	10
16	哈畔	2021/11/21	55379889	10
17	图形	2022/1/21	55406455	10
18	哈畔	2021/11/21	55386020	10
19	图形	2022/1/21	55402545	10
20	哈畔	2021/11/21	55375686	10
21	HAPINE PARK	2022/1/28	55380338	10

除上述账面未记录无形资产外,被评估单位未申报表外资产,资产评估师也未发现表外资产。

(三) 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)



本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

#### （四）影响企业经营的宏观、区域经济因素

##### 1、国内宏观经济形势

初步核算，2025 年全年国内生产总值 1401879 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 93347 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 499653 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 808879 亿元，增长 5.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.2%。

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.9%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.6%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.3%。装备制造业增加值增长 9.2%，高技术制造业增加值增长 9.4%，增速分别快于规模以上工业 3.3、3.5 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.3%，外商及港澳台投资企业增长 3.9%；私营企业增长 5.3%。分产品看，3D 打印设备、工业机器人、新能源汽车产品产量分别增长 52.5%、28.0%、25.1%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.2%，环比增长 0.49%。12 月份，制造业采购经理指数为 50.1%，比上月上升 0.9 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 55.5%，上升 2.4 个百分点。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 66269 亿元，同比增长 0.1%。

全年全国固定资产投资（不含农户）485186 亿元，比上年下降 3.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资下降 0.5%。分领域看，基础设施投资下降 2.2%，制造业投资增长 0.6%，房地产开发投资下降 17.2%。全国新建商品房销售面积 88101 万平方米，下降 8.7%；新建商品房销售额 83937 亿元，下降 12.6%。分产业看，第一产业投资增长 2.3%，第二产业投资增长 2.5%，第三产业投资下降 7.4%。民间投资下降 6.4%；扣除房地产开发投资，民间投资下降 1.9%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业投资分别增长 28.4%、16.9%。12 月份，固定资产投资（不含农户）环比下降 1.13%。

##### 2、地区经济形势



根据地区生产总值统一核算结果，2025年江苏全省实现地区生产总值142351.5亿元，按不变价格计算，比上年增长5.3%。其中，第一产业增加值5369.7亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值60038.2亿元，增长4.7%；第三产业增加值76943.7亿元，增长5.8%。

2025年，全省规模以上工业增加值同比增长6.5%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长4.2%，制造业增长6.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长2.8%。分经济类型看，股份制企业同比增长7.3%，外商及港澳台投资企业增长4.5%；国有控股企业增长5.3%，民营企业增长7.6%。分行业看，列统的40个工业行业大类中，有30个行业增加值同比增长，行业增长面75%。装备制造业增加值同比增长8.8%，快于全部规上工业2.3个百分点；对全部规上工业增长的贡献率为74.6%，比上年提高13.4个百分点。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长13.5%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业增长15.8%。1-11月，全省规模以上工业企业实现利润总额同比增长8.8%。

2025年，全省固定资产投资同比下降12.7%。分产业看，第一产业投资同比增长1.7%，第二产业投资下降7.7%，第三产业投资下降17.8%。大规模设备更新政策持续显效，设备工器具购置投资同比增长9.1%，占全部投资比重21.0%，比上年提高4.2个百分点。基础设施投资同比下降4.9%，其中电力热力生产和供应业、铁路运输业、水上运输业投资分别增长16.6%、17.9%、12.5%。制造业投资同比下降9.8%，其中铁路船舶航空航天和其他运输设备制造业、汽车制造业分别增长29.1%、3.9%。房地产开发投资同比下降21.6%。

## （五）企业所在行业现状与发展前景

### （1）行业主要政策规定

根据申银万国行业分类，被评估单位所处行业为“社会服务-旅游及景区-人工景区”。

#### 1) 行业的法律法规与管理制度

##### <1>行业主要法律法规

政策法规	颁布部门	发布日期
《中共中央国务院关于全面推进美丽中国建设的意	国务院	2024年1月



见》		
《“十四五”文化发展规划》	国务院	2022年8月
《国务院关于印发“十四五”旅游业发展规划的通知》	国务院	2021年12月
《中华人民共和国旅游法》	全国人大常委会	2018年10月二次修订
《江苏省旅游条例》	江苏省人大常委会	2015年12月

## <2>行业主要政策

序号	行业政策	时间	主要内容
1	文化和旅游部关于印发《国内旅游提升计划（2023—2025年）》的通知	2023年11月	加强国内旅游宣传推广，丰富优质旅游供给（优化旅游产品结构、打造优质旅游目的地等），改善旅游消费体验，提升公共服务效能，支持经营主体转型升级，深化重点领域改革，提升旅游市场服务质量，加强市场综合监管，实施“信用+”工程。
2	国务院《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》	2023年9月	丰富优质旅游供给，释放旅游消费潜力，推动旅游业高质量发展，进一步满足人民群众美好生活需要，发挥旅游业对推动经济社会发展的重要作用，提出以下措施：推进文化和旅游深度融合、实施美好生活度假休闲工程、实施体育旅游精品示范工程、开展乡村旅游提质增效行动、发展生态旅游产品、优化旅游基础设施投入、盘活闲置旅游项目等等。
3	文化和旅游部《关于开展文化和旅游市场信用经济发展试点工作（2023-2024年）的通知》	2023年6月	在全国范围内遴选一批试点地区，开展为期一年的文化和旅游市场信用经济发展试点工作，建立完善多项信用体系建设配套制度，加快构建以信用为基础的文化和旅游市场新型监管机制，主推行行业高质量发展。
4	文化和旅游部《关于推动在线旅游市场高质量发展的意见》	2023年3月	在线旅游经营服务是旅游产业链的关键环节，是满足广大人民群众出游需求、促进旅游消费、带动旅游产业发展的重要力量。为进一步加强在线旅游市场管理，保障旅游者合法权益，发挥在线旅游平台经营者整合交通、住宿、餐饮、游览、娱乐等旅游要素资源的积极作用，促进各类旅游经营者共享发展红利，推动旅游业高质量发展。用好纾困扶持政策；创新旅游金融服务方式；探索平台经营旅游预售业务，引领行业创新发展，加强行业组织建设。
5	文化和旅游部、教育部等《关于开展文化产业赋能乡村振兴试点的通知》	2023年1月	通过在全国选择部分县（市、区）开展文化产业赋能乡村振兴试点工作，充分发挥县域统筹规划、资源配置作用，推动各试点地区因地制宜、突出特色、改革创新，探索实施文化产业赋能乡村振兴新路径，促进乡村和旅游融合发展，形成可复制可推广的典型经验做法在全国推广，推进建设宜居宜游和美乡村。
6	文化和旅游部《“十四五”文化和旅游发展规划》	2021年4月	积极发展智慧旅游，加强旅游信息基础设施建设，深化“互联网+旅游”，加快推进以数字化、网络化、智能化为特征的智慧旅游发展。加强智慧旅游相关标准建设，打造一批智慧旅游目的地，培育一批智慧旅游创新企业和示范项目。推进预约、错峰、限量常态化，建设景区检测设施和大数据平台。



序号	行业政策	时间	主要内容
7	文化和旅游部《文化和旅游规划管理办法》	2019年5月	各级文化和旅游行政部门应当建立健全规划衔接协调机制。文化和旅游规划应当于土地利用总体规划、城乡规划、环境与保护规划以及其他相关规划相衔接。

## (2) 行业竞争情况

中国的人工景区行业竞争激烈且格局多变。2024年国内旅游市场持续火爆，为人工景区带来机遇，但同时行业内卷化严重，竞争激烈。

主题公园竞争白热化，营收增幅明显：据《2025中国主题公园竞争力评价报告》，2024年，纳入评价的90家主题公园共接待游客1.27亿人次，营业收入292.52亿元。华东地区主题公园游客接待量达4960.18万人次，较上年增长4.69%，继续稳居全国首位。其中，上海迪士尼乐园在2024年接待游客1470万人次，创下历史新高，该园区近日还宣布迎来开园以来的第一亿位游客。

品牌指数波动，头部景区优势明显：2024年国内5A级景区品牌指数呈现小幅下降，但文化演艺型、科普型、历史遗址型等主题景区表现优异。如横店影视城、只有河南·戏剧幻城等文化演艺类景区，以及中国国家博物馆、上海博物馆等科普型景区，品牌知名度和影响力提升明显。

运营创新成关键差异化因素：以武功山、明月山等为代表的传统景区通过创新营销方式、加速焕新升级，利用新媒体开展营销、举办特色活动等吸引游客。以望仙谷、婺女洲度假区为代表的新兴景区不断创造新模式，如望仙谷探索“直播+文旅”模式，实现了从“废弃矿区”到“网红山谷”的蝶变。

智慧旅游发展迅速：2024年中国智慧旅游经济总体规模达到12500亿元，同比增长20%左右。人工景区积极应用人工智能、大数据等技术，提升管理和服务水平，如实现智能导览、线上预订等功能，以提升游客体验，增强竞争力。

市场下沉机遇与挑战并存：县域旅游热、乡村旅游热等现象表明下沉市场具有广阔的发展空间。一些小县城、古村古镇凭借特色资源吸引大量游客，人工景区可以考虑向下沉市场布局，挖掘当地特色，开发适合当地的旅游产品，但也需要面对基础设施不完善、市场培育难度大等挑战。

总体而言，人工景区行业面临着诸多挑战和市场环境的变化。不过，部分企



业通过打造核心景区、拓展产业链条、以文化底蕴为中心、开拓游憩游玩方式、打造综合人工大景区、多领域产业整合以及产城一体化等方式，来提升自身的竞争力和吸引力。

被评估单位打造的哈畔设计产业孵化中心，园区以极限运动为载体，通过提供观赏、体验极限运动表演、街舞、音乐趴等形式服务做延伸产品，在原有的业务基础上，利用智能园林、养护，提升自动化与科技化转型，具备一定的竞争力。

### （3）行业发展的有利和不利因素

#### ①有利因素

<1> 经济增长和消费升级：随着人们生活水平的提高，对旅游和休闲娱乐的需求不断增加。随着我国经济的快速发展，居民可支配收入的不断增多，游客的消费观念也因此发生了转变和升级，个性化旅游将逐渐成为主流。

<2> 技术创新：现代科技如虚拟现实、增强现实、智能导览等技术的应用，能够为游客带来更丰富、更具吸引力的游览体验。

<3> 文化遗产与推广：人工景区可以通过主题设计和文化展示，传承和弘扬当地的历史文化，增强游客的文化认同感和归属感。

<4> 旅游多元化需求：满足不同游客群体的需求，如亲子游、情侣游、老年游等，提供多样化的产品和服务。

<5> 政府支持：政府对旅游业的重视和扶持，包括政策优惠、基础设施建设等，有助于人工景区的发展。相关行业政策已将旅游业提升至“拉动国内消费、调整产业结构和促进社会就业的支柱产业”的重要地位。

<6> 银发群体助力：“有钱有闲”的银发群体出游意愿和消费力旺盛，逐渐成为旅游市场的重要力量，为人工景区带来了新的客源。人工景区可以针对银发群体的特点，开发一些休闲、养生、文化体验类的旅游产品。

#### ②不利因素

<1> 高投入和长回报周期：建设人工景区需要大量的资金投入，包括土地购置、设施建设、运营管理等，且回报周期较长，资金压力较大。



<2> 市场竞争激烈：旅游市场全面复苏，行业内卷化严重，人工景区面临传统景区、新兴景区以及“非典型、非主流”城市的竞争。同时，搞保险、保健品等非旅游行业的参与者也涉足旅游领域，进一步加剧了竞争。

<3> 季节和天气影响：部分人工景区可能受季节和天气的影响较大，导致游客流量不稳定。极端天气、自然灾害或公共卫生事件等突发事件可能会对人工景区的运营造成严重影响，如导致游客数量骤减、景区设施损坏等。

<4> 运营成本高：包括人员工资、设施维护、营销推广等费用，增加了经营的难度。

<5> 游客需求变化快：需要不断创新和改进以满足游客日益变化的需求，否则容易失去市场吸引力。

<6> 环境和社会影响：可能会对周边环境造成一定的压力，如土地占用、资源消耗等，同时也可能引发社会问题，如交通拥堵、当地居民生活受影响等。

(4) 行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征等

#### ①行业经营模式

##### <1> 门票经济模式

这是最常见的经营模式，通过出售景区门票获取收入。门票价格根据景区的特色、规模、服务质量等因素制定。可能会设置不同类型的门票，如全价票、半价票、团体票、年卡等，以满足不同游客的需求。

##### <2> 多元化收入模式

除了门票收入外，还通过景区内的二次消费项目盈利，如餐饮、住宿、购物、娱乐设施等。例如，特色餐厅、主题酒店、纪念品商店、游乐项目等，为游客提供丰富的消费选择。

##### <3> 旅游演艺模式

打造具有特色的旅游演艺节目，通过演出门票销售和现场消费获得收入。这些演艺节目通常结合当地文化和景区主题，以独特的表演形式吸引游客。

##### <4> 品牌合作与授权模式



与其他品牌进行合作，开展联合推广活动，或者授权品牌使用景区的形象、IP 等，获取合作费用。比如与知名品牌推出联名产品，或者授权相关企业开发周边商品。

#### <5> 会员制模式

推出会员制度，为会员提供特殊优惠、优先服务、独家活动等权益，吸引游客成为会员并缴纳会员费。

#### <6> 活动驱动模式

定期或不定期举办各类主题活动，如节日庆典、文化展览、体育赛事等，吸引更多游客，增加收入。

#### <7> 智慧旅游模式

利用互联网和信息技术，提供在线预订、智能导览、虚拟体验等服务，提高游客满意度的同时，增加线上收入渠道。

#### <8> 产业融合模式

与周边的农业、工业、教育等产业相融合，开发农业观光、工业旅游、研学旅行等项目，拓展收入来源。

不同的人工景区会根据自身的特点和市场需求，选择一种或多种经营模式相结合，以实现可持续发展和盈利。

### ②行业的周期性、区域性和季节性特征

#### 周期性：

1) 宏观经济周期：当经济繁荣时，人们的可支配收入增加，旅游消费意愿增强，人工景区的游客量和收入通常会上升；经济衰退时，旅游消费可能受到抑制，游客量和收入可能下降。

2) 投资建设周期：人工景区的开发建设需要较长时间和大量资金投入，从规划、建设到运营成熟往往有一个周期。在建设初期，成本高，收益低；随着景区设施完善、知名度提高，收益逐渐增加。

#### 区域性：

1) 经济发展水平差异：经济发达地区的居民旅游消费能力较强，对人工景区



的需求较大，景区的发展相对较好。

2) 旅游资源分布：不同地区的自然和人文旅游资源不同，一些地区本身旅游资源丰富，人工景区面临的竞争更激烈，而在旅游资源相对匮乏的地区，人工景区可能更有发展机会。

3) 交通便利程度：交通便利的地区，游客容易到达，人工景区更容易吸引游客；交通不便的地区，游客量可能受到限制。

季节性：

1) 气候因素：在气候温暖舒适的季节，如春季和秋季，游客更愿意出行，人工景区的游客量较多；而在寒冷的冬季或炎热的夏季，人工景区的游客量可能减少。

2) 节假日因素：法定节假日、寒暑假等时间段通常是旅游旺季，人工景区游客量会大幅增加；而平日游客量相对较少。

3) 主题活动：一些与特定季节相关的主题活动，如冬季的冰雪主题、夏季的水上活动等，会使人工景区在相应季节更具吸引力。

(5) 企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响

#### ①与上下游行业之间的关联性

公司所处行业的上游行业主要为：规划设计行业（景区的整体规划、景观设计、建筑设计等）、设备供应商（园区辅助设施设备）、原材料供应商（建筑材料、装饰材料等）、表演类相关产业提供商等。设计方面主要与中维设计院合作，其余上游行业的市场化程度高、生产厂商众多，竞争充分，供应充足。

从下游行业来说，公司产品直接服务于有团建需求的4S店、有研学需求的学校、大巴租赁企业、旅行社、餐饮行业、在线订票平台等。受众广，客户越多越有利于降低企业运营成本。

#### ②上下游行业发展状况对本行业及其发展前景的有利和不利影响

上游行业的发展水平、价格波动和供应稳定性直接影响人工景区的建设成本、建设进度和品质。上游行业属于竞争较为充分的行业，不论是设计行业还是制造



业基本上都能得到充足的供应。上游行业的技术进步和产品升级必将带动本公司所在的下游行业也随着进行产品更新，比如先进的直播设备有利于人工景区进行对外宣传，扩大影响力，高水平的音响设备会吸引更多的客户来园区举办活动。因此，上游行业的发展，对本公司所从事的行业来说是有利的。

下游行业的服务质量和发展状况影响游客对人工景区的整体评价和选择意愿，进而影响景区的游客量和收入。下游行业的服务质量和发展状况越好，对本公司所从事的行业来说是有利的。但需要人工景区的运维人员加强市场调研和对游客需求洞察、提升服务质量、开发特色旅游产品、进行多元化营销策略等。

人工景区行业的上下游发展状况对本行业及发展前景的影响是复杂的，需要综合考虑各种因素，把握机遇，应对挑战，以实现可持续发展。

#### 四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估人员选择市场价值类型。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

本项目评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

#### 六、评估依据

##### （一）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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）。
- 3、《中华人民共和国民法典一第二编 物权》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。



4、《中华人民共和国民法典一第三编 合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

5、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人大常委会第十五次会议第二次修订）。

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）。

7、《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常务委员会第七次会议第二次修正通过）。

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布，2017年11月19日第二次修订）。（2026年1月1日起《中华人民共和国增值税法》施行，《中华人民共和国增值税暂行条例》同时废止。）

9、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）。

10、《资产评估行业财政监督管理办法》（【2017】财政部令第86号，2019年1月2日修订）

## （二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 15、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。
- 16、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

### （三）权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、公司章程、企业工商档案。
- 3、机动车行驶证。
- 4、部分设备的购货发票、合同和付款凭证资料。
- 5、商标注册证等相关权属证明。
- 6、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 7、其他产权证明文件及材料。

### （四）取价依据

- 1、被评估单位提供的财务会计资料、经营方面的资料和其他相关资料。
- 2、《机电产品报价手册》（2024年，中国机械工业出版社）。
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 4、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 5、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 6、评估机构收集的有关询价资料、南京市工程造价信息网公布的近四年材料市场信息价格参数资料等。

### （五）其他参考依据



- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

资产基础法，从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

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，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。经与花王农科管理层进行沟通了解，花王农科哈畔设计产业孵化中心项目仍处于前期孵化阶段，亏损越发严重且无好转迹象。花王农科因资质不全，在现有的园林工程分包业务完工后，无法承接新的项目；与此同时，依靠哈畔生态园产生的运营收益无法覆盖企业正常运营成本，故本次不采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，包括上市公司比较法和可比案例比较法。但由于目前市场上与被评估单位经营规模相似的可比公司样本量很少，可比公司数量不满足上市公司比较法评估的要求。且经评估人员市场调研，目前在资本市场和产权市场上未能收集并获得与可比企业的买卖、收购及合并案例资料。故本次也无法采用可比案例比较法进行评估。

故根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资



产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=Σ各项资产的评估值-Σ各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

### 1、流动资产

#### (1) 货币资金

评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金收支倒轧评估基准日现金数，以经核实后的金额确定为评估值；评估人员对银行存款，核查了银行对账单、银行询证函等财务资料，以经核实后的金额作为评估值。

#### (2) 应收账款

应收账款的主要内容为：应收活动运营款及消耗性生物资产转让款。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，查看其是否账表相符；其次通过检查企业账面收、付款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况，判断分析款项的可收回性，并通过核对审计往来函证的原件复印件进行核实。对尚未收回的部分，按账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值。“坏账准备”科目按零值计算。

#### (3) 合同资产

账面的合同资产均为改造工程款，包括：名都新苑翻新改造工程和鱼跃集团（南京）全球研发总部改造工程。基准日时，改造工程项目现场施工基本结束。

评估人员首先获取评估申报明细表、明细账及科目余额表，复核申报明细表与报表、总账、明细账是否一致。其次，核实合同资产涉及的工程的名称数量、实施地点、工期、合同价款、账面余额等主要信息与明细账及相关合同的一致性。收集、抽查与上述工作有关会计凭证等资料，做好核实记录。再次，对合同资产的账龄进行检查、分析，了解合同资产挂账的原因。对期后尚未收回的合同资产，按账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值。“坏账准备”科目按零值计算。



#### (4) 其他应收款

其他应收款的主要内容为：土地预存金、资金往来款、土地转让款等。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项其他应收款进行核对，查看其是否账表相符；其次通过检查企业账面收、付款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况，判断分析款项的可收回性。对于实际为费用性质的应收款项，按照评估基准日尚存的权益进行评估。对尚未收回的其他应收款，按账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值。“坏账准备”科目按零值计算。

#### (5) 存货

存货包括在库周转材料、在产品及消耗性生物资产。具体的评估方法如下：

##### ① 在库周转材料

在库周转材料为采购的苗木养护电子温度计，均为近期采购入库，市场价格变化不大，本次以核实后的账面价值作为评估值。

##### ② 在产品

申报的在产品共 4 项，均为工程施工项目成本。

<1>研发创意展示中心及生态公园建设项目的施工总承包，实际上是发生的固定资产-房屋建筑物-西篷房的成本，为企业账务处理误差。本次并入固定资产-西篷房一并评估；

<2>南京狮王山庄施工项目：花王农科采购一棵造型黑松用于南京狮王山庄别墅做装饰用，基准日时已施工完毕，双方尚未结算，成本尚未结转。由于工程内容仅为采购并种植一棵黑松，本次按考虑合理利润后的价值作为评估值；

<3>萧氏祠堂改造升级项目，账面发生的金额仅为实际发生的材料采购成本，尚未施工，且合同尚未签订，本次以核实后的账面价值作为评估值；

<4>江苏丹阳大寨桥景观设计项目：为景观大桥的外包设计费，目前账面金额为对方按施工进度支付的不含税预付款项，本次以核实后的账面价值作为评估值。

##### ③ 消耗性生物资产



花王农科申报的消耗性生物资产的购置时间为2022年到2024年，本次评估人员对其进行全盘，有3棵苗木已于基准日时死亡，其余苗木均处于正常生长状态，本次将确认已死亡的树评估为零。评估人员与供应商及养护人员沟通了解到：黑松、景松这些苗木生长缓慢，从购置至今外观并未发生明显变化。经了解，公司目前对景观树尚未有销售，树的造型、冠径、地径、高度等差异会导致销售价格差异非常大，且市场上对景观树很难询价，故本次采用成本法进行评估。

即以确认的购置价为基础，加上从苗木采购年份起至评估基准日被评估单位投入的各类人工、材料、机械的养护成本，并根据南京市工程造价信息网公布的近四年材料市场信息价格-园林苗木市场信息价格趋势，按苗木采购年份距评估基准日的价格趋势进行调整，具体评估公式如下：

评估值 = (基准日账面值 + 苗木采购年份起至评估基准日期间内养护成本分摊) × (1 + 苗木采购年份起至评估基准日期间内市场价格趋势调整比率)

#### (6) 其他流动资产

其他流动资产内容主要为留抵的增值税。通过核实相关财务账簿、会计凭证，纳税申报表，经核实无误。本次以核实后的账面值作为评估值。

## 2、固定资产—房屋及构筑物

一般而言，房屋构筑物的评估方法主要有成本法、市场法、收益法等几种方法。根据已取得的资料，因无法取得同等或类似地段的相同用途类似房屋构筑物的市场价格和成交案例，也无法取得同等或类似地段的相同用途房产构筑物的收益，因此对房屋构筑物采用成本法进行评估。

成本法指估测委托评估的房屋建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到房屋构筑物评估值的方法；房屋构筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

房屋构筑物评估值 = 重置价值 × 综合成新率

#### (1) 建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本 = 建安工程造价 + 专业费用 + 规费 + 管理费用 + 资金成本 - 可



## 抵扣增值税

### ①建安工程造价

委评房屋建筑物未取得相关结算资料，本次评估根据核实后的建安成本，采用基准日时的造价指数确定工程造价。根据类似的工程造价指标，采用指标调整法确定工程造价。此法是以造价指标为基础，按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价以及委评房屋与指标的差异计算分部分项工程量清单费用，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。对于未取得类似工程造价指标的构筑物，本次评估根据核实后的建安成本，采用基准日时的造价指数确定工程造价。

### ②专业费用、管理费用、规费

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准，并结合当地的平均水平综合确定。

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价一定比例估算。

对于未办理不动产权证书或建设工程规划许可证的房屋构筑物不考虑规费。

### ③资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、专业费用、管理费、规费为基数按均匀投入考虑。

资金成本=（建安成本+专业费用+管理费+规费）×合理工期÷2×贷款利率

### ④可抵扣增值税进项税

根据基准日时的增值税政策，建安成本按9%增值税率计算，前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等专业费用，按6%增值税率计算。

## （2）综合成新率的确定

房屋采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。



公式：综合成新率 = 年限法成新率 × 权重 40% + 打分法成新率 × 权重 60%

①使用年限法

使用年限法 = 预计尚可使用年限 / (预计尚可使用年限 + 实际已使用年限) × 100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

②打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各部分所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率 = 结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

(3) 评估值的确定

建筑物评估值 = 重置成本 × 综合成新率

3、固定资产—设备

花王农科申报的设备类资产主要为车辆和电子设备。车辆为公司客户服务的小型普通客车；电子设备主要包括电脑、打印机以及餐车、遮阳棚等办公用电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用的原则，结合设备特点和资料收集情况，对车辆和电脑等有活跃交易市场的设备我们采用市场法进行评估。对市场上无法收集到足够的相同或类似设备近期成交案例的其他电子设备，我们采用重置成本法评估。

成本法适用公式为：



设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费-可抵扣增值税进项税

<1>设备购置价的确定

主要通过有关购置合同、电商等渠道查询购置价，对厂家负责送货上门和安装的设备，以购置价作为重置成本。对已无法获得该设备的购置价的，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

(2) 综合成新率的确定

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

(3) 设备评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

(4) 车辆评估值的确定

根据本次评估目的、评估对象、价值类型及资料收集情况，我们本次对车辆选用市场法进行评估。

市场法是评估人员搜集与委评车辆相同型号、配置相近的车辆在评估基准日附近的成交案例，选取三个成交案例，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与委评车辆的功能、市场条件和交易时间等方面的差异，建立初次登记日期、年均行驶里程、维修保养、事故情况、保险情况、车况



等因素，通过对比分析和量化差异调整估算出委评车辆的市场价值。

#### 4、无形资产—其他无形资产

花王农科申报的其他无形资产主要为企业外购的软件以及企业自主申请的商标。

##### (1) 外购的软件的评估

花王农科申报的外购软件为采购的“小泥人软件-景区多商户多业态 SaaS 系统终身版”和“金蝶-花王农科财务业务一体化软件”。小泥人软件购置于 2023 年 12 月，具体含景区票务系统、分销系统、年卡系统、收银系统等模块，基准日时主要用于核验券码；金蝶软件购置于 2024 年 12 月，主要与小泥人对接，实施工程项目类业务系统和运营类业务系统及新建账套业务。基准日时软件均可正常使用。

无形资产评估通常包括成本法、收益法和市场法三种基本方法。由于无形资产的价值与成本通常是不相关的，因此无形资产的评估一般不采用成本途径；另一方面，本次委托评估外购的软件，其单独核算的未来的预期收益无法预测，收益法评估不适用。考虑到委托评估的无形资产外购的软件基本为市场通用的软件且市场交易活动比较活跃，本次评估采用市场法进行评估。即按照同类或类似软件基准日时的市场价格确定评估值。

##### (2) 商标的评估

花王农科申报的 21 项注册商标，目前应用于哈畔生态园中各处场景，仅用于标识，尚未形成明显的品牌效应。经分析，上述商标对公司盈利能力贡献不大，本次评估对商标专用权采用重置成本法进行评估。即通过计算基准日时取得商标时的设计费、注册费用以及办理相关手续的代理费确定商标的价值。

商标评估价值计算公式如下：

商标评估价值 = 商标设计费 + 商标注册规费 + 商标注册代理服务费

#### 5、长期待摊费用

本次申报的长期待摊费用为外购的桁架、钢管，以及北庄生态园-南停车场与东停车场。其中外购的桁架、钢管均用于布置活动场景和固定树木造型。南停车场在哈畔园区内南竹林附近，东停车场位于哈畔园区外，均为草地停车场，且土



地权属均不属于花王农科，均为免费停车用。

本次评估核实了相关明细账、合同、原始凭证、企业摊销政策及期限，对外购的桁架的时间、原始金额等进行了复核，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

#### 6、其他非流动资产

其他非流动资产的主要内容为：预付的策划设计款。评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，并对其进行替代测试，本次评估以核实后的账面价值为基础确定评估值。

#### 7、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### （一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

#### （二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

#### 2、核实资产、核查权属

##### （1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货、消耗性生物资产和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

##### （2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业



财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存款采取抽查或函证，进行核实，收集资料。

### 3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的存货、房屋建筑物、电子设备、车辆、商标等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；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。

### 4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

### 5、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营发展规划；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

#### (三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

#### (四) 评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。



### （五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在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，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有委评资产已经处在交易的过程中，根据委评资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设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。

### （二）具体假设

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。

2、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。

3、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。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、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。



5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员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。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估，江苏花王农业科技有限公司在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的资产总额账面 8,403.28 万元，评估值 9,647.34 万元，评估增值 1,244.06 万元，增值率 14.80%；负债总额账面值 14,606.59 万元，评估值 14,606.59 万元，无评估增减值；净资产账面值-6,203.31 万元，评估值-4,959.25 万元，评估增值 1,244.06 万元。资产评估结果汇总表如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月31日

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	1	4,636.06	4,670.37	34.31	0.74
非流动资产	2	3,767.22	4,976.97	1,209.75	32.11
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	3,589.08	4,791.64	1,202.56	33.51
在建工程	11				
工程物资	12				
固定资产清理	13				
消耗性生物资产	14				
油气资产	15				
使用权资产	16				
无形资产	17	12.81	20.00	7.19	56.11
开发支出	18				



商誉	19				
长期待摊费用	20	120.52	120.52	0.00	0.00
递延所得税资产	21				
其他非流动资产	22	44.81	44.81	0.00	0.00
<b>资产合计</b>	<b>23</b>	<b>8,403.28</b>	<b>9,647.34</b>	<b>1,244.06</b>	<b>14.80</b>
<b>流动负债</b>	<b>24</b>	<b>14,606.59</b>	<b>14,606.59</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>非流动负债</b>	<b>25</b>				
<b>负债合计</b>	<b>26</b>	<b>14,606.59</b>	<b>14,606.59</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>27</b>	<b>-6,203.31</b>	<b>-4,959.25</b>	<b>1,244.06</b>	

即在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏花王农业科技有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值为-4,959.25 万元，较其账面净资产-6,203.31 万元增值 1,244.06 万元。

根据《中华人民共和国公司法》第四条第一款规定，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，股东依照法律和公司章程向公司履行出资义务后，原则上就不再承担其他责任。故在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，江苏花王农业科技有限公司的股东全部权益价值评估为 0.00 元。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

## （二）评估结论分析

评估价值与账面价值比较变动情况及说明：经采用资产基础法评估，花王农科在评估基准日2025年12月31日净资产账面值-6,203.31万元，评估后的股东全部权益价值为0.00万元，差异的主要原因为固定资产的评估增值。

## （三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2025年12月31日至2026年12月30日。超过一年，需重新进行资产评估。



## 十一、特别事项说明

1、本次申报房屋中有6项合计为3,922.67平方米的房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》，房屋建筑面积均以被评估单位申报数为依据。评估人员依据评估的有关规定对房屋建筑面积进行了必要的核实。本次评估未考虑房屋权属瑕疵、建筑面积可能存在的差异对评估结论的影响。

2、基准日时，申报的中国银行丹阳支行及江苏紫金农村商业银行丹阳市支行合计 65,110.43 元的银行存款已被冻结。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，特此提醒报告使用人关注。

3、基准日时，花王农科仍有以下涉诉事项尚未完结，明细如下：

金额单位：人民币元

序号	诉讼/仲裁对象	诉讼地位	案号	案由	标的金额
1	江苏顺兴建筑工程有限公司	被申请人	(2025)镇裁字第 1123 号	建设工程施工合同纠纷	182936.97
2	谭桂根	被告	(2026)苏 1181 民初 629 号	建设工程施工合同纠纷	736042.6

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，特此提醒报告使用人关注。

4、评估基准日时，申报的房屋建筑物所占用的土地使用权不在本次评估范围内，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 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、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

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专业人员不承担责任。



3、除委托人、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、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。

### 十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2026年4月7日。

资产评估师：



资产评估师：



江苏华信资产评估有限公司

二〇二六年四月七日

