

本报告依据中国资产评估准则编制

山东美晨科技集团股份有限公司拟转让股权
涉及的杭州赛石园林集团有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2026]第 01-1077 号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO., LTD

二〇二六年九月六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202601940
合同编号:	NKG[2026]第 0530 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2026]第 01-1077 号
报告名称:	山东美晨科技集团股份有限公司拟转让股权涉及的杭州赛石园林集团有限公司股东全部权益市场价值评估项目
评估结论:	-980,327,512.29 元
评估报告日:	2026 年 09 月 06 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	丁旭坡 (资产评估师) 正式会员 编号: 32210126 李德沁 (资产评估师) 正式会员 编号: 32090004
丁旭坡、李德沁暂未实名认可	
	
(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 09 月 11 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	12
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者	12
二、评估目的	28
三、评估对象和评估范围	28
四、价值类型	42
五、评估基准日	42
六、评估依据	43
七、评估方法	47
八、评估程序实施过程 and 情况	56
九、评估假设	57
十、评估结论	59
十一、特别事项说明	61
十二、资产评估报告使用限制说明	68
十三、资产评估报告日	69
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章	70
附 件	71

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

山东美晨科技集团股份有限公司拟转让股权 涉及的杭州赛石园林集团有限公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2026]第 01-1077 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受山东美晨科技集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对杭州赛石园林集团有限公司（以下简称：“赛石园林”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据《关于山东美晨科技集团股份有限公司拟公开挂牌转让杭州赛石园林集团有限公司 100%股权的批复》（潍国投字[2026]37 号）确定，本次评估目的是山东美晨科技集团股份有限公司拟股权转让，需对涉及的杭州赛石园林集团有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：评估对象为杭州赛石园林集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为杭州赛石园林集团有限公司全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026 年 6 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，杭州赛石园林集团有限公司申报的总资产账面价值 283,640.87 万元，评估值 275,031.55 万元，评估减值 8,609.32 万元，减值率 3.04%。总负债账面价值 373,064.30 万元，评估值 373,064.30 万元，无增

减值变动。净资产账面价值-89,423.43万元，评估值-98,032.75万元，评估减值8,609.32万元，减值率9.63%。各项资产负债评估情况如下表：

杭州赛石园林集团有限公司资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	198,938.05	198,938.05	0.00	0.00
非流动资产	2	84,702.82	76,093.50	-8,609.32	-10.16
其中：长期股权投资	3	75,681.83	62,312.81	-13,369.02	-17.66
投资性房地产	4	7,361.88	10,415.65	3,053.77	41.48
固定资产	5	1,463.93	3,049.48	1,585.55	108.31
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	102.25	222.61	120.36	117.71
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	92.93	92.93	0.00	0.00
资产总计	11	283,640.87	275,031.55	-8,609.32	-3.04
流动负债	12	372,029.82	372,029.82	0.00	0.00
非流动负债	13	1,034.48	1,034.48	0.00	0.00
负债总计	14	373,064.30	373,064.30	0.00	0.00
净资产	15	-89,423.43	-98,032.75	-8,609.32	-9.63

评估结论详见评估明细表。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2026年6月30日至2027年6月29日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注评估报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本评估报告时给予充分考虑。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中引用的2024年度、2025年度和2026年1-6月财务数据，经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具中兴华审字(2026)第00020296号带强调事项的无保留意见审计报告。强调事项段如下：

“我们提醒财务报表使用者关注，赛石园林2026年1-6月归属于母公司股东

的净利润为-9,586.71 万元，截至报告期末赛石园林累计未分配利润为-371,434.54 万元，赛石园林持续亏损金额较大，园林绿化施工行业整体处于下行趋势，且对外借款逾期本金余额 4,300.00 万元，已与部分金融机构达成债务分期协议，同时将对抵押物进行拍卖偿还。上述事项的内容不影响已发表的审计意见。”

受整体宏观和园林绿化行业下滑的影响，公司目前大量应收账款、合同资产未收回，出现了资不抵债、经营困难的情况，公司管理层拟通过积极催收应收账款、资产重组等手段对企业进行持续经营，但无法对于未来能否持续经营做出肯定承诺，提请报告使用者关注此事项对评估结论的影响。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

赛石园林下属江西双石温泉酒店有限公司部分房产由于资金周转困难，尚未办理不动产权证书，企业根据设计图纸、建造合同等文件申报建筑面积，并承诺对申报数据的真实性及所有权负责，本次未考虑后续办证费用对评估结果的影响，具体未办证资产明细如下所示：

建筑物名称	建筑面积 (m ²)	建成年月
房屋-花海游乐园一期	2,228.94	2021 年 8 月
房屋-花海温泉（构筑物）	6,536.66	2023 年 12 月
房屋-酒店	10,923.97	2023 年 12 月
房屋-民宿（栗园）	859.70	2023 年 12 月
房屋-商业街	5,522.82	2023 年 12 月

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，公司部分经营性负债存在逾期未偿还的情况，因经营性负债逾期引发多起诉讼案件，公司及其子公司作为被告，涉案金额单笔大于 1,000 万的诉讼进展情况：

基本情况	涉案金额（万元）	诉讼进展	诉讼审理结果及影响
山西二建集团有限公司诉赛石园林、美晨科技建设工程施工合同纠纷案	4,383.63	一审已判决。	本案共两项案件，其中（2025）晋 0426 民初 150 号案（涉案金额 2,923.21 万元），杭州仲裁委员会已决定驳回申请人对被申请人美晨科技的仲裁申请；（2025）晋 0426 民初 149 号（涉案金额约 1,780.76 万元）一审已判决，判决赛

			石园林支付原告山西二建剩余工程款 986.17 万元，驳回原告其他诉讼请求。
微山县鑫瀚水利技术开发有限公司诉法雅生态环境集团有限公司、潍坊市园林环卫集团有限公司、赛石园林、美晨科技、济宁市市政园林养护中心建设工程施工合同纠纷	1,510.70	一审已判决。	判决法雅生态环境集团有限公司支付原告工程款、逾期利息等相关费用，驳回原告其他诉讼请求。美晨科技、赛石园林不承担责任。
山西日月峰建筑工程有限公司诉赛石园林建设工程有限公司合同纠纷案	1,150.18	一审审理中。	不适用
上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行诉赛石园林金融借款合同纠纷案	2,411.61	原告上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行已申请法院强制执行。	经杭州市上城区人民法院主持调解，原告双方达成调解协议，后因赛石园林因未按调解协议履行支付义务，原告已向杭州市上城区人民法院申请强制执行。公司已积极协调相关方，并与相关方初步达成解决方案，公司也将依据有关会计准则的要求进行相应的会计处理。

对于已决诉讼，本次在预计负债科目中充分考虑后期需承担的债务，对于未决诉讼，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

(四) 重大期后事项

于 2026 年 7 月，根据《浙江省龙港市人民法院关于被执行人杭州赛石园林集团有限公司执行款的清偿方案》(2026)浙 0383 执恢 4 号，将赛石园林名下的坐落于杭州市余杭区仓前街道文一西路 1218 号 19 幢 1 单元 101 室、102 室、201 室、301 室、401 室、501 室不动产，取得拍卖款合计 13854000 元，用于偿还债权人款项。本次评估按拍卖款项确认为上述房产的评估值。

除上述事项外，评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在其他重大期后事项。

(五) 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. 合并范围内的担保

担保方	被担保方	主债权金额(万元)	主债权起止日	担保是否已经履行完毕
杭州赛石园林集团有限公司	衢州赛石田园发展有限公司	7,400.00	2027/10/16-2029/10/15	否

担保方	被担保方	主债权金额 (万元)	主债权起止日	担保是否已经履行完毕
杭州赛石园林集团有限公司	黎城赛石美景建设有限公司	17,318.00	2035/11/20-2037/11/19	否
江西石城旅游有限公司	江西双石花木有限公司	500.00	2024/1/11-2027/12/31	否
石城花圃民宿有限公司	江西双石花木有限公司	500.00	2024/1/11-2027/12/31	否
江西石城旅游有限公司	石城花圃民宿有限公司	290.00	2024/8/21-2027/12/31	否
杭州赛石园林集团有限公司	杭州赛实生态环境科技有限公司	700.00	2024/4/3-2024/9/30	否
杭州赛石园林集团有限公司	杭州赛实电子商务有限公司	600.00	2024/4/3-2024/9/30	否
石城花圃民宿有限公司	江西双石花木有限公司	220.00	2024/11/26-2027/11/25	否

2. 合并范围外的担保

担保方	被担保方	主债权金额 (万元)	主债权起止日	担保是否已经履行完毕
杭州赛石园林集团有限公司	衢州赛石田园发展有限公司	7,400.00	2027/10/16-2029/10/15	否
杭州赛石园林集团有限公司	黎城赛石美景建设有限公司	17,318.00	2035/11/20-2037/11/19	否
江西石城旅游有限公司	江西双石花木有限公司	500.00	2024/1/11-2027/12/31	否
石城花圃民宿有限公司	江西双石花木有限公司	500.00	2024/1/11-2027/12/31	否
江西石城旅游有限公司	石城花圃民宿有限公司	290.00	2024/8/21-2027/12/31	否
杭州赛石园林集团有限公司	杭州赛实生态环境科技有限公司	700.00	2024/4/3-2024/9/30	否
杭州赛石园林集团有限公司	杭州赛实电子商务有限公司	600.00	2024/4/3-2024/9/30	否
石城花圃民宿有限公司	江西双石花木有限公司	220.00	2024/11/26-2027/11/25	否

3. 抵押借款

(1) 短期借款

借款单位	借款银行	借款期间	借款金额(元)	抵押物/质押物
杭州赛石园林集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	2024/8/21-2025/8/21	24,000,000.00	山东美晨科技集团股份有限公司/杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号18幢2单元101室不动产、2单元201室不动产、2单元301室不动产、2单元401室不动产、2单元501室不动产

杭州赛实生态环境科技有限公司	杭州市拱墅区利尔达小额贷款有限公司	2024/4/3-2025/6/30	7,000,000.00	杭州园林景观设计有限公司、杭州园林工程有限公司、杭州赛石园林集团有限公司/杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号17幢3单元201室、3单元102室、3单元301室、3单元401室、3单元501室、3单元101室（（浙(2017)余杭区不动产权第0122530、0122547、0122539、0122560、0122634、0122644号））。
杭州赛实电子商务有限公司	杭州市拱墅区利尔达小额贷款有限公司	2024/4/3-2025/6/30	6,000,000.00	杭州园林景观设计有限公司、杭州园林工程有限公司、杭州赛石园林集团有限公司/杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号17幢3单元201室、3单元102室、3单元301室、3单元401室、3单元501室、3单元101室（（浙(2017)余杭区不动产权第0122530、0122547、0122539、0122560、0122634、0122644号））。
杭州赛石园林集团有限公司	浙江理想小额贷款有限公司	2023/10/17-2025/5/31	6,000,000.00	杭州市园林工程有限公司、抵押人：杭州赛石园林集团有限公司/杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号19幢2单元101室、201室、301室、401室、501室。
石城花圃民宿有限公司	中国工商银行股份有限公司石城支行	2025/8/5-2026/7/30	2,900,000.00	担保人：江西石城旅游有限公司；抵押权人：石城花圃民宿有限公司；抵押物不动产权证号：赣(2023)石城县不动产权第0009558号、赣(2023)石城县不动产权第0009559号、赣(2023)石城县不动产权第0009573号
江西双石花木有限公司	中国工商银行股份有限公司石城支行	2025/2/8-2026/2/7	5,000,000.00	江西石城旅游有限公司（保证人），保证合同最高额：750万元；抵押权人：石城花圃民宿有限公司；抵押物：商铺：赣(2023)石城县不动产权证第0009490号、0009507号、0009517号、0009532号、0009546号、0009547号、0009548号、0009553号
合计			50,900,000.00	

(2) 长期借款

借款单位	借款银行	借款期间	借款余额（元）	抵押物/担保单位
江西双石花木有限公司	江西石城农村商业银行股份有限公司城北支行	2024/11/16-2027/11/25	2,200,000.00	房屋：赣2023石城县不动产第0009487号等77户。
合计			2,200,000.00	

4. 质押借款

借款单位	借款银行	借款期间	借款金额（元）	担保单位/质押物
衢州赛石田园发展有限公司	中国农业发展银行衢州市分行	2020/4/7-2027/10/15	37,000,000.00	山东美晨科技股份有限公司、杭州赛石园林集团有限公司/《花彩小镇及通景道路建设工程 PPP 项目合同》项下应收账款权利质押。
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	中国农业银行乌苏市支行	2021/1/6-2036/5/9	122,950,000.00	山东美晨科技股份有限公司/乌苏市城市生态环境综合整治建设 PPP 项目应收账款。
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	中国农业银行乌苏市支行	2021/2/6-2036/5/9	74,750,000.00	山东美晨科技股份有限公司/乌苏市城市生态环境综合整治建设 PPP 项目应收账款。
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	中国农业银行乌苏市支行	2021/6/6-2036/5/9	7,110,000.00	山东美晨科技股份有限公司/乌苏市城市生态环境综合整治建设 PPP 项目应收账款。
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	中国农业银行乌苏市支行	2021/12/6-2036/5/9	40,550,000.00	山东美晨科技股份有限公司/乌苏市城市生态环境综合整治建设 PPP 项目应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行潞城市支行	2021/1/5-2035/11/19	40,750,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP 合同项下应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行潞城市支行	2021/2/5-2035/11/19	40,000,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP 合同项下应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行潞城市支行	2021/6/5-2035/11/19	32,800,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP 合同项下应收账款。

借款单位	借款银行	借款期间	借款金额（元）	担保单位/质押物
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行 潞城市支行	2021/12/5- 2035/11/19	20,060,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP合同项下应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行 潞城市支行	2022/6/5-2035/11/19	27,570,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP合同项下应收账款。
鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	中国银行股份有限公司鹿寨支行	2019/12/13-2030/7/1	40,529,411.76	山东美晨科技股份有限公司/柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程PPP项目所有收益权。
鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	中国银行股份有限公司鹿寨支行	2020/1/21-2030/7/1	24,514,705.89	山东美晨科技股份有限公司/柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程PPP项目所有收益权。
鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	中国银行股份有限公司鹿寨支行	2020/9/22-2030/7/1	9,805,882.35	山东美晨科技股份有限公司/柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程PPP项目所有收益权。
江西双石温泉酒店有限公司	中国农业银行股份有限公司石城县支行	2022/7/4-2034/7/26	138,475,001.00	山东美晨科技股份有限公司/石城县双石花海温泉旅游项目收费权。
合计			656,865,001.00	

本次未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（六）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

截止评估基准日，被评估单位存在如下所有权或使用权受到限制的资产：

项 目	账面原值	账面净值	受限原因
货币资金	18,426,097.04	18,426,097.04	
其中：其他货币资金-定期存单	10,896.85	10,896.85	质押
其他货币资金-贷款保证金	33.20	33.20	保证金
银行存款-冻结资金	18,415,166.99	18,415,166.99	冻结
固定资产	72,475,905.45	53,582,097.50	诉讼保全、抵押借款

项 目	账面原值	账面净值	受限原因
无形资产	13,203,523.69	10,268,769.69	抵押借款
投资性房地产	98,600,260.69	75,983,565.28	诉讼保全、抵押借款
长期应收款	354,316,822.61	336,600,981.48	质押借款
合同资产	506,166,016.15	457,236,138.79	质押借款
合 计	1,073,500,319.49	962,409,343.64	

九、资产评估报告日：本评估报告日为 2026 年 09 月 06 日。

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，应当认真阅读评估报告正文。



山东美晨科技集团股份有限公司拟转让股权 涉及的杭州赛石园林集团有限公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2026]第 01-1077 号

山东美晨科技集团股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任公司接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法评估，按照必要的评估程序，对山东美晨科技集团股份有限公司拟股权转让所涉及的杭州赛石园林集团有限公司股东全部权益在 2026 年 6 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、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

本评估项目委托人为山东美晨科技集团股份有限公司，被评估单位为杭州赛石园林集团有限公司。其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及国家法律法规许可的其他评估报告使用人。

（一）委托人简介

1. 企业基本情况

名称：山东美晨科技集团股份有限公司（以下简称“美晨科技”）

统一社会信用代码：91370000768718095E

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：山东省潍坊市诸城市密州东路 12001 号

法定代表人：江波

成立日期：2004 年 11 月 8 日

营业期限：2004 年 11 月 8 日至长期

注册资本：144191.493 万元人民币

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；橡胶制品制造；橡胶制品销售；汽车零部件及配件制造；汽车零部件研发；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；塑料制品制造；塑料制品销售；电器辅件制造；电器辅件销售；模具制造；金属材料销售；货物进出口；技术进出口；园林绿化工程施工；规划设计管理；城市绿化管理；文物文化遗址保护服务。（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）

（二）被评估单位简介

1. 企业基本情况

名称：杭州赛石园林集团有限公司（以下简称“赛石园林”或“公司”）

统一社会信用代码：913301067309226137

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省杭州市西湖区文一西路 75 号 1 号楼二层 273 室

法定代表人：徐海芹

成立日期：2001 年 7 月 26 日

营业期限：2001 年 7 月 26 日至 2051 年 7 月 25 日

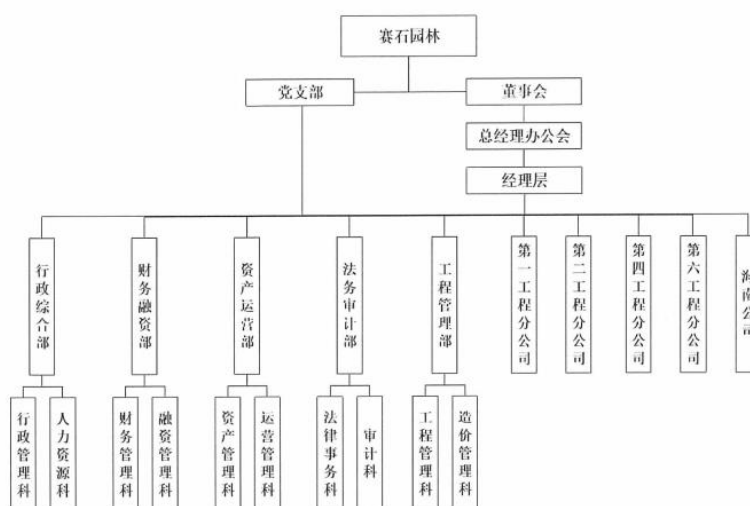
注册资本：132000 万元

经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；非主要农作物种子生产；城市绿化管理；城市公园管理；市政设施管理；花卉种植；园艺产品种植；规划设计管理；农业专业及辅助性活动；农业园艺服务；游览景区管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土壤与肥料的复混加工；肥料销售；礼品花卉销售；花卉绿植租借与代管理；机械设备租赁；生态恢复及生态保护服务；水环境污染防治服务；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；建筑工程机械与设备租赁；水污染治理；林业产品销售；园艺产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

展经营活动)。许可项目：主要农作物种子生产；建设工程施工；建设工程设计；建筑劳务分包；林木种子生产经营；草种生产经营；文物保护工程施工；住宅室内装饰装修（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）。

2. 被评估单位组织架构

附：赛石园林组织架构图



3. 历史沿革和股权情况

(1) 2001 年 7 月成立

杭州赛石园林绿化工程有限公司成立，由股东郭柏峰和戎春根出资成立。

成立时杭州赛石园林绿化工程有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	40.00	80.00%	40.00	80.00%
戎春根	10.00	20.00%	10.00	20.00%
合计	50.00	100.00%	50.00	100.00%

(2) 2001 年 8 月第 1 次增资

2001 年 8 月，公司股东以货币方式增资，增资后情况如下：郭柏峰，出资额为 240.00 万元，占注册资本的 80%；戎春根，出资额为 60.00 万元，占注册资本的 20%。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	240.00	80.00%	240.00	80.00%
戎春根	60.00	20.00%	60.00	20.00%
合计	300.00	100.00%	300.00	100.00%

(3) 2003 年 9 月第 2 次增资

2003 年 9 月，公司股东以货币方式增资，增资后情况如下：郭柏峰，出资额为 480.00 万元，占注册资本的 80%；戎春根，出资额为 120.00 万元，占注册资本的 20%。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	480.00	80.00%	480.00	80.00%
戎春根	120.00	20.00%	120.00	20.00%
合计	600.00	100.00%	600.00	100.00%

(4) 2006 年 3 月第 3 次增资

2006 年 3 月，公司股东以货币方式增资，增资后情况如下：郭柏峰，出资额为 880.00 万元，占注册资本的 80%；戎春根，出资额为 220.00 万元，占注册资本的 20%。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	880.00	80.00%	880.00	80.00%
戎春根	220.00	20.00%	220.00	20.00%
合计	1,100.00	100.00%	1,100.00	100.00%

(5) 2007 年 3 月第 4 次增资

2007 年 3 月，公司股东以货币方式增资，增资后情况如下：郭柏峰，出资额为 5,400.00 万元，占注册资本的 90%；戎春根，出资额为 600.00 万元，占注册资本的 10%。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	5,400.00	90.00%	5,400.00	90.00%
戎春根	600.00	10.00%	600.00	10.00%
合计	6,000.00	100.00%	6,000.00	100.00%

(6) 2008 年 3 月公司更名

2008 年 3 月，经公司股东会决议，由“杭州赛石园林绿化工程有限公司”更名为“杭州赛石园林集团有限公司”。

(7) 2008 年 3 月第 1 次股权转让

2008 年 3 月，经公司股东会决议，同意戎春根将拥有本公司 10% 的 600 万股股权转让给潘胜阳。本次股权变更后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	5,400.00	90.00%	5,400.00	90.00%
潘胜阳	600.00	10.00%	600.00	10.00%
合计	6,000.00	100.00%	6,000.00	100.00%

(8) 2013 年 4 月第 5 次增资

2013 年 4 月，经公司股东会决议，同意本次增资的总额为 529.4120 万元。同意接收浙江华峰科技开发有限公司为本公司新股东，同意该股东对本公司投资 500 万元，投资方式为一次性货币出资，其中 264.7060 万元作为注册资本，占注册资本的 4.054%，余额 235.2940 万元计入资本公积金。同意接收自然人肖菡为本公司新股东，同意该股东对本公司投资 500 万元，投资方式为一次性货币出资，其中 264.7060 万元作为注册资本，占注册资本的 4.054%，余额 235.2940 万元计入资本公积金。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	5,400.00	82.703%	5,400.00	82.703%
潘胜阳	600.00	9.189%	600.00	9.189%
肖菡	264.7060	4.054%	264.7060	4.054%
浙江华峰科技开发有限公司	264.7060	4.054%	264.7060	4.054%
合计	6,529.4120	100.00%	6,529.4120	100.00%

(9) 2013 年 7 月第 6 次增资

2013 年 7 月，经公司股东会决议，同意本次增资的总额为 408.088 万元。肖菡原拥有本公司 264.7060 万元股权，现追加投资 40.5403 万元，追加投资方式为一次性货币出资，其中 16.544 万元作为注册资本，余额 23.9963 万元计入资本公积金，前后共出资 281.25 万元，占注册资本的 4.054%。浙江华峰科技开发有限公司原拥有本公司 264.7060 万元股权，现追加投资 40.5403 万元，追加投资方式为一次性货币出资，其中 16.544 万元作为注册资本，余额 23.9963 万元计入资本公积金，前后共出资 281.25 万元，占注册资本的 4.054%。同意接收颐高集团有限公司为本公司新股东，同意该股东对本公司投资 918.9194 万元，投资方式为一次性货币出资，其中 375 万元作为注册资本，占注册资本的 5.405%，余额 543.9194 万元计入资本公积金。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	5,400.00	77.838%	5,400.00	77.838%
潘胜阳	600.00	8.649%	600.00	8.649%
颐高集团有限公司	375.00	5.405%	375.00	5.405%
肖菡	281.25	4.054%	281.25	4.054%
浙江华峰科技开发有限公司	281.25	4.054%	281.25	4.054%
合计	6,937.5	100.00%	6,937.5	100.00%

(10) 2013 年 9 月第 7 次增资

2013 年 9 月，经公司股东会决议，同意本次增资的总额为 522.23 万元。同意接收孙宇辉为本公司新股东，同意该股东对本公司投资 1290 万元，投资方式为一次性货币出资，其中 522.23 万元作为注册资本，占注册资本的 7.001%，余额 767.77 万元计入资本公积金。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	5,400.00	72.389%	5,400.00	72.389%
潘胜阳	600.00	8.043%	600.00	8.043%
颐高集团有限公司	375.00	5.027%	375.00	5.027%
肖菡	281.25	3.77%	281.25	3.77%
浙江华峰科技开发有限公司	281.25	3.77%	281.25	3.77%
孙宇辉	522.23	7.001%	522.23	7.001%
合计	7,459.73	100.00%	7,459.73	100.00%

(11) 2013 年 10 月第 8 次增资

2013 年 10 月，经公司股东会决议，同意本次增资的总额为 500 万元。同意接收宁波华夏嘉源管理咨询有限公司为本公司新股东，同意该股东对本公司投资 1750 万元，投资方式为一次性货币出资，其中 500 万元作为注册资本，占注册资本的 6.2816%，余额 1250 万元计入资本公积金。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郭柏峰	5,400.00	67.8415%	5,400.00	67.8415%
潘胜阳	600.00	7.538%	600.00	7.538%
颐高集团有限公司	375.00	4.7112%	375.00	4.7112%
肖菡	281.25	3.5334%	281.25	3.5334%
浙江华峰科技开发有限公司	281.25	3.5334%	281.25	3.5334%
孙宇辉	522.23	6.5609%	522.23	6.5609%
宁波华夏嘉源管理咨询有限公司	500.00	6.2816%	500.00	6.2816%
合计	7,959.73	100.00%	7,959.73	100.00%

(12) 2014 年 8 月第 2 次股权转让

2014 年 8 月，经公司股东会决议，公司所有股东，将持有的股权以总对价 6 亿元的价格全部转让给山东美晨科技股份有限公司。本次股权变更后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
山东美晨科技股份有限公司	7,959.73	100.00%	7,959.73	100.00%
合计	7,959.73	100.00%	7,959.73	100.00%

(13) 2014 年 10 月第 9 次增资

2014 年 10 月，经公司股东会决议，同意本次增资的总额为 10000 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
山东美晨科技股份有限公司	17,959.73	100.00%	17,959.73	100.00%
合计	17,959.73	100.00%	17,959.73	100.00%

(14) 2014 年 11 月第 10 次增资

2014 年 11 月，经公司股东会决议，同意本次增资的总额为 7900 万元。本次

增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
山东美晨科技股份有限公司	25,859.73	100.00%	25,859.73	100.00%
合计	25,859.73	100.00%	25,859.73	100.00%

(15) 2016 年 11 月第 11 次增资

2016 年 11 月，经公司股东会决议，同意本次增资的总额为 40000 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
山东美晨科技股份有限公司	65,859.73	100.00%	65,859.73	100.00%
合计	65,859.73	100.00%	65,859.73	100.00%

(16) 2019 年 5 月第 12 次增资

2019 年 5 月，经公司股东会决议，同意本次增资的总额为 66,140.27 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
山东美晨科技股份有限公司	132,000.00	100.00%	132,000.00	100.00%
合计	132,000.00	100.00%	132,000.00	100.00%

截至到评估基准日 2026 年 6 月 30 日，公司股权无变动。

4. 赛石园林近年资产、负债及经营状况表

赛石园林近年及基准日资产负债及经营情况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
资产	348,695.90	249,656.10	240,983.54
负债	446,373.77	351,876.87	352,797.98
所有者权益	-97,677.87	-102,220.78	-111,814.44

项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-6 月
收入	12,728.06	892.14	285.85
成本	28,420.46	11,151.07	1,966.37
净利润	-48,904.95	-49,231.72	-9,586.71

赛石园林近年及基准日资产负债及经营情况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
资产	389,138.45	321,618.18	286,340.87
负债	473,175.08	403,506.28	373,064.30
所有者权益	-84,036.63	-81,888.10	-86,723.43

项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-6 月
收入	7,197.64	-83.85	-142.44
成本	18,564.35	8,494.62	672.48
净利润	-36,205.72	-40,208.40	-4,828.36

2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-6 月财务数据摘自中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴华审字（2026）第 00020296 号”带强调事项段的无保留意见审计报告。

5. 公司主营业务概况**（1）公司简介**

赛石园林创建于 2001 年，经过多年发展，2014 年 9 月，美晨科技以发行股份购买资产方式收购郭柏峰等持有的杭州赛石园林集团有限公司股权，赛石园林自此成为美晨科技全资子公司。一直秉承“弘扬园林文化，创建品质生活”的使命，以转型“美好生活服务商”和高质量发展为目标，大力发扬工匠精神和创新精神，持续苦练内功，加快改革转型，提升经营效率，拓展未来发展空间。

业务范围涵盖市政园林、古建文保、地产园林、生态修复、文化旅游、苗木生产、绿化养护以及规划设计等，已形成集园林景观设计、工程施工与养护、苗木种植、科技研发、运营管理一体化经营的全产业链业务模式，在各领域积累了较为丰富的行业及项目经验，具备跨区域、全产业链一体化实施的能力。业务模式涵盖传统施工项目、工程设计总承包、PPP 模式、大型项目专业分包、城乡绿化养护。

近年来，受国内外市场环境的影响，加之地方财政资金紧张，赛石园林工程项目回款周期显著延长且存在部分账款回收风险，导致其陷入持续性经营亏损，对上市公司整体业绩形成明显拖累。为优化上市公司资产结构，聚焦非轮胎橡胶主业，增强上市公司持续经营能力，公司于 2024 年 6 月 12 日召开第六届董事会第二次会

议、2024年6月28日召开2024年第四次临时股东大会，审议通过了《关于出售杭州市园林工程有限公司等八家子公司股权的议案》，公司通过非公开协议方式将杭州市园林工程有限公司等八家子公司100%股权对外转让给潍坊市园林环卫集团有限公司，并于2024年8月2日完成上述八家标的公司股权变更登记。

公司于2024年12月6日召开第六届董事会第七次会议、2024年12月25日召开2024年第七次临时股东大会，审议通过了《关于拟出售昌邑赛石容器花木有限公司等三家子公司股权的议案》，公司通过非公开协议方式将昌邑赛石容器花木有限公司等三家子公司100%股权对外转让给潍坊市园林环卫集团有限公司，并于2024年12月27日完成上述三家标的公司股权变更登记。

(2) 公司持有的主要资质证书

资质名称	编号	有效期至	发证机关
市政公用工程施工总承包壹级	D133114528	2028/12/22	中国住房和城乡建设部
安全生产许可证	(浙)JZ安许证字[2005]010967	2026/12/13	浙江省住房和城乡建设厅
施工劳务不分等级证书	D333034255	2029/12/19	杭州市城乡建设委员会
建筑装修装饰工程专业承包贰级资质、特种工程(结构补强)工程专业承包不分等级、建筑工程施工总承包贰级、古建筑工程专业承包	D233265262	2029/10/7	浙江省住房和城乡建设厅

(3) 合并范围内持有的下属公司

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州赛淘电子商务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	电子商务	100		设立
杭州赛实电子商务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	电子商务		100	设立
杭州赛石苗圃有限公司	浙江杭州	浙江杭州	种植业	100		企业合并
杭州赛石生态农业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	种植业	100		企业合并
杭州赛实生态环境科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	园林绿化		100	设立
江西石城旅游有限公司	江西赣州	江西赣州	旅游业	70		设立
石城花围民宿有限公司	江西赣州	江西赣州	住宿和餐饮业		70	设立
江西双石温泉酒店有限公司	江西赣州	江西赣州	服务业		70	设立
江西双石花木有限公司	江西赣州	江西赣州	种植业		70	设立
衢州赛石田园发展有限公司	浙江衢州	浙江衢州	园林绿化	90		设立
崇义赛石生态建设有限公司	江西赣州	江西赣州	园林绿化	99		设立
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	新疆乌苏	新疆乌苏	园林绿化	90		设立
彬州新润生态园林绿化有限公司	陕西咸阳	陕西咸阳	园林绿化	90		设立
单县赛恒旅游开发有限公司	山东菏泽	山东菏泽	旅游业	85		设立
菏泽赛石文化旅游有限公司	山东菏泽	山东菏泽	旅游业	60		设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
黎城赛石美景建设有限公司	山西长治	山西长治	园林绿化	90		设立
鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	广西柳州	广西柳州	园林绿化	70		设立
兴国红天诚生态建设有限公司	江西赣州	江西赣州	园林绿化	70		设立

6. 公司执行的会计政策

(1) 遵循企业会计准则的声明

企业所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期企业的财务状况、经营成果等有关信息。

(2) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(3) 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

(4) 记账本位币

企业以人民币为记账本位币。

(5) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司经复核后计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（6）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位，和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表

中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，

通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（7）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

(8) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 公司现行税率及有关优惠政策

公司主要的应纳税项列示如下：

(1) 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率（%）	备注
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%、9%、6%、3%	
城市维护建设税	缴纳增值税和出口免抵增值税额	7%、5%	
教育费附加	缴纳增值税和出口免抵增值税额	3%	
地方教育费附加	缴纳增值税和出口免抵增值税额	2%	

(2) 企业所得税

公司名称	税率（%）	备注
杭州赛石园林集团有限公司	25%	

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条第一款“农业生产者销售的自产农产品”免征增值税的规定，子公司杭州赛石生态农业有限公司、杭州赛石苗圃有限公司、茂美（杭州）文化旅游有限公司及江西双石花木有限公司等报告期内销售自产农产品免征增值税。

②根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《企业所得税减免税管理办法（试行）》的相关规定，从事农业、林业项目的所得免征企业所得税，子公司杭州赛石生态农业有限公司、杭州赛石苗圃有限公司、茂美（杭州）文化旅游有限公司、江西双石花木有限公司从事农业等林业项目的所得免征企业所得税。

③根据财政部、税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期

限为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位的全资股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：与本次经济行为相关的当事方以及国家法律法规许可的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《关于山东美晨科技集团股份有限公司拟公开挂牌转让杭州赛石园林集团有限公司 100%股权的批复》（潍国投字[2026]37 号）确定，本次评估目的是山东美晨科技集团股份有限公司拟股权转让，需对涉及的杭州赛石园林集团有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为杭州赛石园林集团有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是杭州赛石园林集团有限公司的全部资产和负债。其账面资产总额 283,640.87 万元，总负债 373,064.30 万元，所有者权益-89,423.43 万元。具体包括：流动资产 198,938.05 万元、非流动资产 84,702.82 万元、流动负债 372,029.82 万元、非流动负债 1,034.48 万元。

评估范围涉及的资产、负债的账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,989,380,541.53
货币资金	9,256,028.56
应收账款合计	757,497,653.32

科目名称	账面价值
减：坏账准备	265,884,881.19
应收账款	491,612,772.13
应收款项融资	200,000.00
预付款项	68,361,714.49
其他应收款合计	1,503,106,558.76
减：坏账准备	216,859,154.51
其他应收款	1,286,247,404.25
合同资产	172,743,475.85
减：合同资产减值准备	39,040,853.75
合同资产	133,702,622.10
二、非流动资产合计	847,028,214.60
长期股权投资合计	756,818,279.58
减：长期股权投资减值准备	0.00
长期股权投资	756,818,279.58
其他权益工具投资	929,395.23
投资性房地产合计	73,618,822.55
减：投资性房地产减值准备	0.00
投资性房地产	73,618,822.55
固定资产原值	41,160,251.07
其中：建筑物类	32,142,050.78
设备类	9,018,200.29
土地类	0.00
减：累计折旧	26,520,990.16
固定资产净值	14,639,260.91
其中：建筑物类	13,927,315.48
设备类	711,945.43
土地类	0.00
减：固定资产减值准备	0.00
固定资产	14,639,260.91
无形资产合计	1,022,456.33
其中：土地使用权	0.00
减：无形资产减值准备	0.00
无形资产	1,022,456.33
三、资产总计	2,836,408,756.13
四、流动负债合计	3,720,298,229.64
短期借款	30,000,000.00
应付账款	705,572,967.43
合同负债	495,714,091.54
应付职工薪酬	19,447,656.00
应交税费	4,974,376.13
其他应付款	2,383,109,465.11
其他流动负债	81,479,673.43
五、非流动负债合计	10,344,775.37

科目名称	账面价值
预计负债	10,344,775.37
六、负债总计	3,730,643,005.01
七、净资产（所有者权益）	-894,234,248.88

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

以上财务数据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华审字（2026）第 00020296 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

被评估单位已出具承诺函，承诺纳入评估范围的资产产权均归其所有，无产权纠纷。

（三）主要的下属公司简介

1. 赛石园林公司所持有的下属公司如下表所示：

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州赛淘电子商务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	电子商务	100		设立
杭州赛实电子商务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	电子商务		100	设立
杭州赛石苗圃有限公司	浙江杭州	浙江杭州	种植业	100		企业合并
杭州赛石生态农业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	种植业	100		企业合并
杭州赛实生态环境科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	园林绿化		100	设立
江西石城旅游有限公司	江西赣州	江西赣州	旅游业	70		设立
石城花圃民宿有限公司	江西赣州	江西赣州	住宿和餐饮业		70	设立
江西双石温泉酒店有限公司	江西赣州	江西赣州	服务业		70	设立
江西双石花木有限公司	江西赣州	江西赣州	种植业		70	设立
衢州赛石田园发展有限公司	浙江衢州	浙江衢州	园林绿化	90		设立
崇义赛石生态建设有限公司	江西赣州	江西赣州	园林绿化	99		设立
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	新疆乌苏	新疆乌苏	园林绿化	90		设立
彬州新润生态园林绿化有限公司	陕西咸阳	陕西咸阳	园林绿化	90		设立
单县赛恒旅游开发有限公司	山东菏泽	山东菏泽	旅游业	85		设立
菏泽赛石文化旅游有限公司	山东菏泽	山东菏泽	旅游业	60		设立
黎城赛石美景建设有限公司	山西长治	山西长治	园林绿化	90		设立
鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	广西柳州	广西柳州	园林绿化	70		设立
兴国红天诚生态建设有限公司	江西赣州	江西赣州	园林绿化	70		设立

2. 赛石园林公司持有的下属联营公司如下表所示：

合营企业或联营企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
山东泉信资本投资有限公司	山东济南	山东济南	股权投资	33	
舟山花锦地旅游开发有限公司	浙江舟山	浙江舟山	园林绿化工程施工	25	

3. 主要下属公司简介

(1) 杭州赛石生态农业有限公司

公司名称	杭州赛石生态农业有限公司
企业类型	其他有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
公司住所	浙江省杭州市余杭区文一西路1218号恒生科技园19号楼
成立日期	2010年7月19日
营业期限	2010年7月19日至2030年7月18日
注册资本	1,000万人民币
法定代表人	任献航
统一社会信用代码	91330110557927583E
经营范围	种植：普种城镇绿化苗、经济林苗、花卉；批发、零售：普种城镇绿化苗、经济林苗、花卉；水果、蔬菜种植；花卉、苗木农业技术开发、技术咨询服务；园林绿化咨询、养护、施工；销售：盆景。

截至评估基准日，杭州赛石生态农业有限公司的股东及其认缴出资额、实缴出资额和持股比例情况如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
1	赛石园林	1,000.00	1,000.00	100.00
合计		1,000.00	1,000.00	100.00

杭州赛石生态农业有限公司的主要财务数据情况如下（单体口径）：

项目	2024.12.31 /2024年度	2025.12.31 /2025年度	2026.6.30 /2026年1-6月
资产总额（万元）	31,170.92	30,747.18	30,432.92
负债总额（万元）	25,402.47	25,550.14	25,336.58
所有者权益合计（万元）	5,768.44	5,197.05	5,096.34
营业收入（万元）	34.30	0.00	0.00
净利润（万元）	-335.57	-964.40	-100.71

(2) 彬州新润生态园林绿化有限公司

公司名称	彬州新润生态园林绿化有限公司
企业类型	其他有限责任公司
公司住所	陕西省咸阳市彬州市城关街道鸣玉池村（奥体中心体育场西1-3号）
成立日期	2017年12月7日
营业期限	2017年12月7日至长期
注册资本	6,000万人民币
法定代表人	张磊
统一社会信用代码	91610427MA6XRWB887
经营范围	基础设施建设、维护、管理；园林景观建设、维护、管理；市政公用设施建设、维护、管理、绿化养护。（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）

截至评估基准日，彬州新润生态园林绿化有限公司的股东及其认缴出资额、实缴出资额和持股比例情况如下：

序号	股东	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	赛石园林	5,400.00	5,400.00	90.00
2	彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司	600.00	600.00	10.00
合计		6,000.00	6,000.00	100.00

彬州新润生态园林绿化有限公司的主要财务数据情况如下：

项目	2024.12.31 /2024 年度	2025.12.31 /2025 年度	2026.6.30 /2026 年 1-6 月
资产总额（万元）	19,450.04	19,220.05	19,443.20
负债总额（万元）	12,753.64	12,444.18	12,793.96
所有者权益合计（万元）	6,696.40	6,775.87	6,649.24
营业收入（万元）	240.30	240.30	120.15
净利润（万元）	11.86	79.47	-126.63

（3）鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司

公司名称	鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司
企业类型	其他有限责任公司
公司住所	鹿寨县鹿寨镇元宝小区 6 号别墅
成立日期	2019 年 6 月 5 日
营业期限	2019 年 6 月 5 日至 2033 年 6 月 4 日
注册资本	7,642.08 万人民币
法定代表人	徐海芹
统一社会信用代码	91450223MA5NUF7B6M
经营范围	基础设施建设、维护、管理，园林景观建设、维护、管理，市政公用设施建设、维护、管理（以上工程项目需取得资质方可经营的凭资质证经营）；绿化养护服务。（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。）

截至评估基准日，鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司的股东及其认缴出资额、实缴出资额和持股比例情况如下：

序号	股东	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	赛石园林	5,349.46	5,349.46	70.00
2	鹿寨县汇一联城市开发投资有限责任公司	2,292.62	2,292.62	30.00
合计		7,642.08	7,642.08	100.00

鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司的主要财务数据情况如下：

项目	2024. 12. 31 /2024 年度	2025. 12. 31 /2025 年度	2026. 6. 30 /2026 年 1-6 月
资产总额（万元）	23,026.07	21,576.26	21,345.51
负债总额（万元）	18,769.41	17,793.63	17,780.83
所有者权益合计（万元）	4,256.66	3,782.63	3,564.68
营业收入（万元）	0.00	0.00	0.00
净利润（万元）	-787.57	-474.03	-217.95

（4）江西石城旅游有限公司

公司名称	江西石城旅游有限公司
企业类型	其他有限责任公司
公司住所	江西省赣州市石城县琴江镇大畲村
成立日期	2015 年 5 月 25 日
营业期限	2015 年 5 月 25 日至 2045 年 5 月 24 日
注册资本	40,000 万人民币
法定代表人	张剑
统一社会信用代码	91360735343179954N
经营范围	一般项目：旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，游览景区管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
下属公司	江西双石温泉酒店有限公司、江西双石花木有限公司、石城花圃民宿有限公司

截至评估基准日，江西石城旅游有限公司的股东及其认缴出资额、实缴出资额和持股比例情况如下：

序号	股东	认缴出资 （万元）	实缴出资 （万元）	股权比例 （%）
1	赛石园林	28,000.00	28,000.00	70.00
2	石城县旅游文化发展有限公司	12,000.00	12,000.00	30.00
合计		40,000.00	40,000.00	100.00

江西石城旅游有限公司的主要财务数据情况如下（单体口径）：

项目	2024. 12. 31 /2024 年度	2025. 12. 31 /2025 年度	2026. 6. 30 /2026 年 1-6 月
资产总额（万元）	41,320.30	42,573.85	42,393.35
负债总额（万元）	1,842.16	3,325.75	3,324.94
所有者权益合计（万元）	39,478.14	39,248.10	39,168.41
营业收入（万元）	0.00	0.00	0.00
净利润（万元）	-177.84	-230.04	-79.69

(5) 黎城赛石美景建设有限公司

公司名称	黎城赛石美景建设有限公司
企业类型	其他有限责任公司
公司住所	山西省长治市黎城县黎侯镇华府社区 103 号
成立日期	2019 年 4 月 8 日
营业期限	2019 年 4 月 8 日至 2039 年 4 月 7 日
注册资本	7,095.75 万人民币
法定代表人	郑连民
统一社会信用代码	91140426MA0KFX2D6A
经营范围	花卉、苗木、草皮种植、销售（不含林木种子、不含草种）；基础设施、园林景观设施、市政公共设施建设、维护、管理；园林绿化养护；物业管理；房产租赁；污水处理技术研发、污水处理、中水回用、环境治理项目的建设、运营及维护管理；再生水销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至评估基准日，黎城赛石美景建设有限公司的股东及其认缴出资额、实缴出资额和持股比例情况如下：

序号	股东	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	赛石园林	6,386.18	5,260.36	90.00
2	山西黎侯古城城乡建设投资开发有限责任公司	709.58	709.58	10.00
合计		7,095.75	5,969.94	100.00

黎城赛石美景建设有限公司的主要财务数据情况如下：

项目	2024.12.31 /2024 年度	2025.12.31 /2025 年度	2026.6.30 /2026 年 1-6 月
资产总额（万元）	31,134.37	30,308.55	30,182.72
负债总额（万元）	27,223.85	27,070.29	27,257.35
所有者权益合计（万元）	3,910.52	3,238.25	2,925.37
营业收入（万元）	0.00	0.00	0.00
净利润（万元）	-808.44	-672.27	-312.88

(6) 衢州赛石田园发展有限公司

公司名称	衢州赛石田园发展有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
公司住所	浙江省衢州市柯城区石梁镇碧云路 83 号 204 室
成立日期	2017 年 9 月 14 日
营业期限	2017 年 9 月 14 日至 2040 年 9 月 13 日
注册资本	17,600 万人民币
法定代表人	徐海芹
统一社会信用代码	91330802MA29TKRW5X
经营范围	投资管理服务；旅游景区开发及管理；建筑装修装饰工程；园林绿化工程；

	园林景观设计。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（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）
--	---

截至评估基准日，衢州赛石田园发展有限公司的股东及其认缴出资额、实缴出资额和持股比例情况如下：

序号	股东	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
1	赛石园林	15,840.00	13,050.00	90.00
2	衢州田园开发有限公司	1,760.00	1,061.00	10.00
合计		17,600.00	14,111.00	100.00

衢州赛石田园发展有限公司的主要财务数据情况如下：

项目	2024.12.31 /2024 年度	2025.12.31 /2025 年度	2026.6.30 /2026 年 1-6 月
资产总额（万元）	33,674.22	22,160.27	19,322.68
负债总额（万元）	24,127.76	13,480.21	11,009.61
所有者权益合计（万元）	9,546.47	8,680.06	8,313.07
营业收入（万元）	0.00	0.00	0.00
净利润（万元）	-1,053.25	-866.41	-366.99

（7）乌苏赛石兴融园林建设有限公司

公司名称	乌苏赛石兴融园林建设有限公司
企业类型	有限责任公司
公司住所	新疆塔城地区乌苏市深圳路 009 号（乌苏北方之星商贸有限责任公司院内）
成立日期	2017 年 11 月 28 日
营业期限	2017 年 11 月 28 日至长期
注册资本	11,617.50 万人民币
法定代表人	徐海芹
统一社会信用代码	91654202MA77QU122L
经营范围	基础设施建设、维护、管理；园林景观建设、维护、管理；市政公用设施建设、维护、管理；绿化养护；（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）

截至评估基准日，乌苏赛石兴融园林建设有限公司的股东及其认缴出资额、实缴出资额和持股比例情况如下：

序号	股东	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
1	赛石园林	10,455.75	10,898.35	90.00
2	乌苏市兴融建设投资有限责任公司	1,161.75	1,161.75	10.00
合计		11,617.50	12,060.10	100.00

北京	北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼3-4层 100162 T: +010 83549216	深圳	深圳市前海鸿荣源中心A座601 518052 T: +0755-32899010
----	--	----	---

乌苏赛石兴融园林建设有限公司的主要财务数据情况如下：

项目	2024. 12. 31 /2024 年度	2025. 12. 31 /2025 年度	2026. 6. 30 /2026 年 1-6 月
资产总额（万元）	73,559.44	79,471.30	77,878.32
负债总额（万元）	68,083.92	76,044.29	75,440.47
所有者权益合计（万元）	5,475.52	3,427.01	2,437.85
营业收入（万元）	0.00	0.00	0.00
净利润（万元）	-2,186.97	-2,048.51	-989.15

（四）实物资产的分布及特点

一、杭州赛石园林集团有限公司

纳入评估范围内的实物资产主要为投资性房地产、房屋建（构）筑物、设备类资产。

母公司申报的固定资产-房屋建筑物为主要位于杭州市余杭区仓前街道文一西路 1218 号 19 幢的办公楼、位于山东省昌邑市围子街道下小路 585 号的商业用房、以及其他位于天津市和赣州市的房产。

母公司申报的设备类固定资产主要为生产经营所需的车辆、电子设备，位于杭州市的总部办公楼和生产工程项目现场。

实物资产的主要特点为：

1. 投资性房地产

投资性房地产系杭州赛石园林集团有限公司对外出租的办公楼、商铺等。目前恒生科技园房产维护保养状况良好，昌邑北方花木城和天津亲和美国园房产，维护保养状况一般。所有房产均已取得房屋产权证明，证载所有权人均为杭州赛石园林集团有限公司，共计 117 项。

2. 房屋建（构）筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产取得于 2014 年至 2017 年之间，系杭州赛石园林集团有限公司在用的办公楼等，位于杭州市余杭区仓前街道文一西路 1218 号 19 幢和赣州市章贡区长网路 13 号盛汇城市中心 10 号楼，均为钢混结构，均已取得房产证或不动产权证书，维护保养状况良好，目前均可正常使用，证载所有权人均为杭州赛石园林集团有限公司。

房屋建筑物类资产均为房屋建筑物，房屋建筑物共计 16 项。

3. 设备类资产

本次设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。

(1) 机器设备

机器设备主要包括全站仪、电梯、挖掘机、龙坞茶镇项目小型压路机，共 6 项。企业对设备的管理、日常保养与维护比较一般，至评估基准日，除 3 设备盘亏、1 项设备待报废，其余设备可正常使用，使用状况一般。

(2) 车辆

车辆主要为办公车辆、洒水车及货车等，共 40 辆，企业的运输设备由各相关科室统一调配管理，所有车辆均保养情况一般，目前大部分处于闲置状态，可正常使用。

(3) 电子设备

电子设备分别为电脑、空调、打印机等办公设备和其他电子设备，共 518 项，至评估基准日，设备均可正常使用。

二、杭州赛石生态农业有限公司

杭州赛石生态农业有限公司申报的实物资产主要为存货苗木资产，主要分布于杭州市吴山、径山、临安等苗木培育基地，合计 1082 项，共 38841 株，主要为白檀木桩、美人茶等品种，苗木保存情况良好，有专人维护看管，但是存在滞销的情况。

三、江西双石温泉酒店有限公司

江西双石温泉酒店有限公司申报的实物资产主要为存货、房屋建筑物和设备类资产。

1. 存货

存货资产主要为酒店经营所需的周转用品，合计 357 项，主要采购于 2020 年至 2026 年，大部分存货可正常使用，少部分存货出现一定的积压现象。

2. 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产取得于 2021 年至 2023 年之间，系江西双石温泉酒店有限公司在用的酒店房屋等，位于江西省赣州市石城县琴江镇花海温泉度假庄园，为钢结构、钢混结构和景观，部分房屋尚未取得不动产权证书，

维护保养状况良好，目前均可正常使用。

3. 设备类资产

(1) 机器设备

机器设备主要包括三相发电机等，共 6 项。企业对设备的日常保养与维护良好，至评估基准日，所有设备可正常使用，使用状况良好。

(2) 车辆

车辆主要为办公车辆、观光车等，共 12 辆，企业的运输设备由各相关科室统一调配管理，所有车辆均保养情况良好，可正常使用。

(3) 电子设备

电子设备分别为电脑、空调、打印机等办公设备和其他电子设备，共 19 项，至评估基准日，设备均可正常使用。

(五) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1. 账面记录的无形资产

截止评估基准日，被评估单位申报的评估范围内账面记录的无形资产均为软件，合计 7 项，主要为 UPR 软件、用友 NC6.5 软件等，取得日期为 2014 至 2025 年，目前均正常使用。

2. 账面未记录的无形资产

截止评估基准日，被评估单位申报的评估范围内账面未记录的无形资产包括专利权和商标权。明细如下：

1. 赛石园林：

序号	资产编号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	备注
1	65527756	赛石园艺家	2022/12/21	10/6.47	商标
2	65519581	赛石园艺家	2023/2/28	10/6.66	商标
3	65524872	赛石园艺家	2024/1/14	10/7.54	商标
4	65536237	赛石园艺家	2024/1/14	10/7.54	商标
5	65540373	赛石园艺家	2022/12/21	10/6.47	商标
6	65519593	赛石园艺家	2023/3/21	10/6.72	商标
7	65521841	赛石园艺家	2022/12/21	10/6.47	商标
8	65532937	赛石园艺家	2023/2/28	10/6.66	商标
9	65545514	赛石园艺家	2024/1/14	10/7.54	商标
10	32099013	赛石花园	2019/6/21	10/2.97	商标
11	32096522	花园	2019/5/28	10/2.9	商标

序号	资产编号	内容或名称	取得日期	法定/预计 使用年限	备注
12	32088127	赛石花圃	2019/6/7	10/2.93	商标
13	32098943	花圃	2019/5/28	10/2.9	商标
14	32089200	花圃	2019/5/28	10/2.9	商标
15	32083889	花圃	2019/6/7	10/2.93	商标
16	32092289	赛石花圃	2019/5/28	10/2.9	商标
17	32092817	花圃	2019/6/7	10/2.93	商标
18	32103112	赛石花圃	2019/6/7	10/2.93	商标
19	32086509	花圃	2019/5/28	10/2.9	商标
20	13275231	图形商标	2015/2/7	10/8.61	商标
21	13275216	赛石集团 SUNNY STONE	2015/6/21	10/8.98	商标
22	13275208	图形商标	2015/8/28	10/9.16	商标
23	13275236	图形商标	2015/2/7	10/8.61	商标
24	13277223	图形商标	2015/2/14	10/8.63	商标
25	13275223	赛石集团 SUNNY STONE	2015/4/14	10/8.79	商标
26	13275204	SUNNY STONE	2015/2/7	10/8.61	商标
27	13275242	赛石集团 SUNNY STONE	2015/4/14	10/8.79	商标
28	6036108	赛石	2009/8/7	10/3.1	商标
29	6036106	赛石	2010/3/21	10/3.72	商标
30	ZL202520489874.1	一种土壤污染治理修复装置	2025/3/20	10/8.72	实用新型
31	ZL202420622440.X	一种单面花镜抗倒伏装置	2024/3/28	10/7.74	实用新型
32	ZL202323493808.1	一种藤本植物辅助攀附结构	2023/12/21	10/7.47	实用新型
33	ZL202322317225.7	一种具有净化水体的生态驳岸	2023/8/28	10/7.16	实用新型
34	ZL202321497115.7	一种园林雨水收集装置	2023/6/12	10/6.95	实用新型
35	ZL202321497214.5	一种观果植物修剪工具	2023/6/12	10/6.95	实用新型
36	ZL202320249501.8	一种屋顶绿化系统	2023/2/16	10/6.63	实用新型
37	ZL202222504953.4	一种土壤排盐装置	2022/9/22	10/6.23	实用新型
38	ZL202220671115.3	一种园林雨水回收再利用装置	2022/3/25	10/5.73	实用新型
39	ZL202221022334.5	一种组合式绿化墙	2022/4/29	10/5.83	实用新型
40	ZL202221022335.X	一种枝叶回收装置	2022/4/29	10/5.83	实用新型
41	ZL202221022603.8	一种园林松土设备	2022/4/29	10/5.83	实用新型
42	ZL202220671120.4	一种灌木枝叶修剪装置	2022/3/25	10/5.73	实用新型
43	ZL202220511757.7	一种用于园林苗木造型的枝条定向生长 引导装置	2022/3/10	10/5.69	实用新型
44	ZL202220515636.X	一种具有蓄水功能的园林生态护坡	2022/3/10	10/5.69	实用新型
45	ZL202123281879.6	一种花园景观廊架	2021/12/24	10/5.48	实用新型
46	ZL202020649917.5	一种新型宿根花卉毯	2020/4/26	10/3.82	实用新型
47	ZL201921835198.X	一种园林草木用的灌溉装置	2019/10/29	10/3.33	实用新型
48	ZL201921350705.0	一种用于园林绿化的修枝装置	2019/8/20	10/3.13	实用新型
49	ZL201921202940.3	一种园林绿化节水滴灌装置	2019/7/29	10/3.07	实用新型
50	ZL201921397259.9	一种海绵城市植物用雨水自循环渗蓄结 构	2019/8/27	10/3.15	实用新型
51	ZL201921099917.6	一种草坪养护用的可移动滴灌装置	2019/7/15	10/3.04	实用新型
52	ZL201921099937.3	一种使用便捷的植株嫁接工具	2019/7/15	10/3.04	实用新型

序号	资产编号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	备注
53	ZL201822263645.0	一种园林绿化用幼苗培育装置	2018/12/31	10/2.5	实用新型
54	ZL201920695016.7	一种乡村污水处理装置	2019/5/15	10/2.87	实用新型
55	ZL201821589168.0	一种缀花草坪种植结构	2018/9/28	10/2.24	实用新型
56	ZL201821691392.0	一种园林绿化用给排水装置	2018/10/18	10/2.3	实用新型
57	ZL201820099224.6	一种加仑盆搬运车	2018/1/22	10/1.56	实用新型
58	ZL201720279763.3	一种多样性立体绿化结构	2017/3/22	10/0.72	实用新型
59	ZL201720697707.1	一种代替花坛侧石的结构	2017/6/15	10/0.95	实用新型
60	ZL201720696564.2	一种园林水管固定架	2017/6/15	10/0.95	实用新型
61	ZL201720279798.7	一种立体栽培架	2017/3/22	10/0.72	实用新型
62	ZL201720279812.3	一种植物防雪结构	2017/3/22	10/0.72	实用新型
63	ZL201620846481.2	一种块装饰面材料的防泛碱结构	2016/8/6	10/0.1	实用新型
64	ZL201620854010.6	一种仿古建筑椽子安装结构	2016/8/6	10/0.1	实用新型
65	ZL201620932044.2	一种草花运输车	2016/8/23	10/0.14	实用新型
66	ZL201620845299.5	一种木屋面自防水构造	2016/8/6	10/0.1	实用新型
67	ZL201620854114.7	一种草花种植工具	2016/8/6	10/0.1	实用新型
68	ZL201820099155.9	一种仿古建筑屋面砧结构	2018/1/22	10/1.56	实用新型
69	ZL202520490115.7	一种废弃物干化处理装置	2025/3/20	10/8.72	实用新型
70	ZL202520638975.0	一种公路绿化隔离带	2025/4/7	10/8.77	实用新型
71	ZL202110229136.X	一种用于灌木容器化的栽培装置	2021/3/2	20/14.67	发明专利
72	ZL202110229114.3	一种园林雨水回收装置	2021/3/2	20/14.67	发明专利
73	ZL201510056547.8	一种冰裂纹简易施工法	2015/2/4	20/8.59	发明专利
74	ZL201510057003.3	一种提高苗木移栽成活率的方法	2015/2/4	20/8.59	发明专利
75	ZL201310563849.5	一种植物造型修剪模具	2013/11/14	20/7.37	发明专利
76	ZL201310752229.6	一种轻型容器苗栽培基质	2013/12/30	20/7.49	发明专利
77	ZL201310750898.X	一种中药渣做基质的栽培方法	2013/12/30	20/7.49	发明专利
78	ZL201310751505.7	一种容器培育垂丝海棠的栽培基质	2013/12/30	20/7.49	发明专利
79	ZL201310750947.X	野生杜鹃的驯化兼容器化栽培方法	2013/12/30	20/7.49	发明专利
80	ZL201310632371.7	一种容器栽培火棘柱方法	2013/11/29	20/7.41	发明专利
81	ZL201310636674.6	特大型野生杜鹃容器移栽驯化方法	2013/11/29	20/7.41	发明专利

2. 赛淘电子

序号	资产编号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	备注
1	59777840	赛淘淘	2023 年 2 月	10/6.66	商标
2	59332363	赛淘淘	2022 年 5 月	10/5.85	商标
3	59340684	赛淘淘智旅	2022 年 5 月	10/5.85	商标
4	59351329	赛淘淘	2022 年 5 月	10/5.85	商标
5	59333385	赛淘淘	2022 年 5 月	10/5.85	商标
6	59334310	赛淘淘	2022 年 5 月	10/5.85	商标
7	59354138	赛淘淘	2022 年 5 月	10/5.85	商标
8	59346339	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
9	59328205	赛淘淘智旅	2022 年 3 月	10/5.68	商标

序号	资产编号	内容或名称	取得日期	法定/预计 使用年限	备注
10	59349048	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
11	59341379	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
12	59342261	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
13	59331368	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
14	59352605	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
15	59326466	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
16	59324898	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
17	59348452	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
18	59337621	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
19	59347052	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
20	59333466	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
21	59353581	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
22	59349063	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
23	59353504	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
24	59337641	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
25	59327747	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
26	59335846	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
27	59347225	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
28	59349037	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
29	59343945	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
30	59337476	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
31	59341398	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
32	59348408	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
33	59325482	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
34	59344650	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
35	59331649	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标
36	59333403	赛淘淘	2022 年 3 月	10/5.68	商标

3. 石城旅游

序号	资产编号	内容或名称	取得日期	法定/预计 使用年限	备注
1	第 75332654 号	大畲	2024 年 5 月	10/7.91	商标
2	第 26169501 号	大畲	2018 年 9 月	10/2.22	商标
3	第 76014440 号	大畲优洗工坊	2024 年 7 月	10/8.06	商标
4	第 26159021 号	花乐园	2018 年 12 月	10/2.43	商标
5	第 26159110 号	花乐园	2018 年 9 月	10/2.24	商标
6	第 26167809 号	花乐园	2018 年 9 月	10/2.22	商标
7	第 26167890 号	花乐园	2018 年 12 月	10/2.43	商标
8	第 26171561 号	花乐园	2018 年 11 月	10/2.39	商标
9	第 26172798 号	花乐园	2018 年 12 月	10/2.43	商标
10	第 26173452 号	花乐园	2018 年 10 月	10/2.27	商标
11	第 26177229 号	花乐园	2018 年 9 月	10/2.24	商标

序号	资产编号	内容或名称	取得日期	法定/预计 使用年限	备注
12	第 26159196 号	月亮溪	2018 年 9 月	10/2. 22	商标
13	第 26160549 号	月亮溪	2018 年 9 月	10/2. 22	商标
14	第 26160555 号	月亮溪	2018 年 12 月	10/2. 43	商标
15	第 26165825 号	月亮溪	2018 年 9 月	10/2. 22	商标
16	第 26169524 号	月亮溪	2018 年 9 月	10/2. 22	商标
17	第 26169864 号	月亮溪	2018 年 9 月	10/2. 22	商标
18	第 26177215 号	月亮溪	2018 年 9 月	10/2. 24	商标
19	第 26177223 号	月亮溪	2018 年 9 月	10/2. 22	商标
20	第 26178147 号	月亮溪	2018 年 9 月	10/2. 22	商标

(六) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止本次评估基准日，本次评估范围内账面未记录的资产如上所述，为赛石园林申报的 29 项商标和 52 项专利所有权，杭州赛淘电子商务有限公司申报的 36 项商标和江西石城旅游有限公司申报的 20 项商标。

(七) 引用其他机构出具的报告结论

本次评估过程中，2024 年、2025 年和 2026 年 1-6 月财务数据引用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴华审字（2026）第 00020296 号”带强调事项段的无保留意见审计报告。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

本次评估基准日由委托人确定为 2026 年 6 月 30 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《关于山东美晨科技集团股份有限公司拟公开挂牌转让杭州赛石园林集团有限公司 100%股权的批复》（潍国投字[2026]37 号）；
2. 《关于公开挂牌转让赛石园林 100%股权的请示》（美晨科技[2026]45 号）；
3. 《关于山东美晨科技股份有限公司将持有的杭州赛石园林集团有限公司 100% 股权进行协议转让路径预案的意见》（潍国资发[2025]26 号）。

(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》（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）；
3. 《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）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 73 号发布，1991 年 2 月 1 日起施行，中华人民共和国国务院令第 743 号第 3 次修订，2021 年 9 月 1 日施行）；
7. 《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修正）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）；

10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，中华人民共和国国务院令 第 732 号 2020 年 11 月 29 日修改）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权 [2006]274 号）；
15. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第 36 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权 [2009]941 号）；
17. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权 [2013]64 号）；
18. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企 [2001]802 号）；
19. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企 [2001]801 号）；
20. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
21. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
22. 《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）；
23. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 12 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 512 号公布，2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令 第 714 号修订）；
24. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
25. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
26. 《中华人民共和国商标法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会

常务委员会第十次会议第四次修正)；

27. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第四次修正)；

28. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会第109号令发布，2023年2月17日中国证券监督管理委员会第2次委务会议修订)；

29. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国务院国资委国资发产权规〔2022〕39号)；

30. 《中华人民共和国增值税法》(2026年1月1日正式实施)；

31. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号)；
11. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
12. 《资产评估执业准则—知识产权》(中评协〔2023〕14号)；
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
17. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号)；
18. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号)；

19. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
20. 《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。

（四）产权依据

1. 不动产权证、不动产交易中心的查询结果；
2. 土地使用权出让合同或土地使用权证；
3. 专利权证书或受理通知书；
4. 商标注册证书；
5. 机动车行驶证；
6. 重要资产购置合同或发票；
7. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议）；
8. 其他资产权属证明资料。

（五）取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 网上汽车价格信息资料；
5. 设备网上可予查询的价格信息资料；
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果；
8. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
9. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 2024年、2025年和2026年1-6月数据摘自中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴华审字（2026）第00020296号”无保留意见审计报告；
2. 同花顺 iFinD 系统有关金融数据及资本市场信息资料；
3. 评估专业人员现场勘查记录资料；
4. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；

5. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
6. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
7. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
8. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现,以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

成本法(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,评估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。

(二) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》,“执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

成本法(资产基础法)的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产,潜在的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购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件,即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态,具备可利用的历史经营资料。采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位受整体宏观和园林行业影响，历史经营业绩出现重大亏损，大量应收账款、合同资产未收回，出现了资不抵债、经营困难的情况，企业管理层拟通过资产重组等手段对企业进行持续经营，但是对于年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，不具备应用收益法评估的前提条件。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法简介

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，评估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。

1. 流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、合同资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金

货币资金包括银行存款、其他货币资金。

1) 银行存款

评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并引用了负责审计的会计师对其期末余额进行的函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

2) 其他货币资金

评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并引用了负责审计的会计师对其期末余额进行的函证，查阅对账单与其他货币资金余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后其他货币资金余额相符。对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

（2）应收账款

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

评估人员在对上述应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（3）应收款项融资

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对相关票据登记簿的有关内容。核实无误后，最终应收款项融资以账面值作为评估值。

（4）预付款项

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。

（5）其他应收款

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。并引用了负责审计的会计师对金额较大或金额异常的款项进行的函证，对没有回函的款项实

施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位其他应收款进行相互核对，以证实其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（6）合同资产

通过核查入账日期，收集相关的合同，调查合同总额、按约定可确认权益的总进度款、已经开票的金额等，并引用了负责审计的会计师对金额较大或金额异常的款项进行的函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），确认合同资产的金额确定合理，按核实后的账面值确定评估值。

2. 非流动资产评估说明

非流动资产为长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、无形资产。

（1）长期股权投资

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

①对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，以及投资金额大的

长期股权投资，采用在同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，得出被投资单位股东全部权益价值评估值。

长期股权投资的评估值=（被投资单位股东全部权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额计算确定评估值。

②对参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资，按权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价和折价。

（2）其他权益工具

评估人员根据企业提供的评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；结合相关合同、购买凭证和其他必要程序，核实实际持有数量及比例，查明投资发行日期、到期日、原始投资成本、溢价、折价、票面利息等主要内容。对其他权益工具投资的发生时间及变现能力进行调查和判断。核实无误后，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

（3）投资性房地产

1. 投资性房地产

1) 评估方法简介

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

①对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估；

②有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法；

③收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法；

④具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法；

⑤在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

2) 本次评估方法和技术路径

根据《资产评估执业准则——不动产》第四章第十六条，执行不动产评估业务，

应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

本次评估对投资性房地产采用市场法进行评估。

采用市场法的理由：委估对象为商业办公类房地产，周边有大量的类似物业的交易案例，该方法能客观的反映评估对象的市场价值。

3) 市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

(4) 固定资产

1) 房屋建筑物类

本次评估对房屋建筑物采用市场法和收益法进行评估。

采用市场法和收益法的理由：

a. 适合采用的评估方法理由：委估对象为商业办公类房地产，周边有大量的类似物业的交易和出租案例，该两种方法能客观的反映评估对象的市场价值。

b. 不适合采用的评估方法理由：成本法无法真实反映委估对象的市场价值。同时，委估对象为已建成商业地产，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法。

2) 市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

3) 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其基本公式为：

$$V=A/(r-g)[1-((1+g)/(1+r))^n]$$

V：估价对象收益价格

A：年净收益

r：资本化率

g：年净收益增长率

n：未来可获收益的年限

因房屋建筑物评估值中已包含对应土地的价值，故不再对土地进行重复评估。

2) 设备类

对于设备主要采用成本法进行评估，部分采用市场法评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价不含增值税。

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的设备，参照同类设备的二手市场价格确定其评估值。

(5) 无形资产

1) 无形资产-其他无形资产

① 商标无形资产

评估人员对该企业商标的产权状况、使用状况进行了解，该企业商标在未来期间内商标给企业带来的价值和收益不明确，因此基于谨慎原则，本次对委托评估的商标，采用成本法评定估算。

②专利无形资产

市场法的使用需要有一个充分发育活跃的交易市场，选取的参照项目与被评估资产的经济指标、技术特征具有可比性，同时资料是可收集到的。本次评估范围内的发明专利可比参照物较难收集，不具备采用市场法的条件。

由于企业无法准确预测其未来收益，故不适用收益法。

由于市场法和收益法的局限性，结合本次评估的无形资产特点，我们采用重置成本法对委估的无形资产进行评估。

③外购软件

评估人员对该企业提供的评估基准日外购软件评估清单进行了账表、账账核对，查核相关账簿及原始凭证，收集相关合同、协议、使用说明等资料，核实定制和外购软件的版本、配置、数量及相关权益等事项，了解外购软件的功能、用途及使用情况，采用使用年限及摊销价值等方式，根据重置成本法确定软件的评估值。

3. 流动负债评估说明

评估范围涉及的流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

（1）短期借款

评估人员对企业的短期借款逐笔核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误。评估人员重点核对了借款的真实性、完整性，同时引用了负责审计的会计师向贷款银行进行的函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。短期借款在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面值确认评估值。

（2）应付账款

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了相关单据、合同、协议，抽查分析了款项的账龄、金额、经济内容，并引用了负责审计的会计师对大额应付账款进行的函证，经核实该负债内容

真实有效，为实际应承担的债务，以核实后的账面值作为评估值。

（3）合同负债

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了相关单据、合同、协议，抽查分析了款项的账龄、金额、经济内容，并引用了负责审计的会计师对大额合同负债进行的函证，经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，以核实后的账面值作为评估值。

（4）应付职工薪酬

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，检查各项目的计提、发放情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

（5）应交税费

评估人员根据提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了审计的调整分录；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。在抽查了应交税费的计提和上缴凭证，确认应交税费的计提和上缴基本符合有关规定后，以核实后企业未来应实际承担的债务确定为评估值。

（6）其他应付款

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了相关单据、合同、协议，抽查分析了款项的账龄、金额、经济内容，并引用了负责审计的会计师对大额其他应付款进行的函证，经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，以核实后的账面值作为评估值。

（7）其他流动负债

评估人员查阅了相关单据、及会计凭证，确认款项真实存在、金额无误，销项税额税率适当、计算正确，以核实后的账面值作为评估值。

4. 非流动负债评估说明

评估范围所涉及的非流动负债包括预计负债。

（1）预计负债

评估人员根据企业提供的评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实。以账面价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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）前期准备、接受委托

首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业经营情况、资产情况的历史和现状作出的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估业务组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员结合被评估单位提供的资产清单，项目进程，未来规划等，评估人员进驻赛石园林现场，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、资源、市场情况进行调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、函证、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集

等情况。

（四）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（五）内部审核及报告出具

资产评估专业人员对形成的评定估算结果进行综合分析，形成评估结论，编制资产评估报告初稿。根据法律、行政法规、资产评估执业准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告初稿进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

（六）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

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的

功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续使用假设

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

（二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设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。

3. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 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。

6. 假设公司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。

7. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（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前提。

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. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

4. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人

及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

5. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

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，当未来经济环境发生较大变化时，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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估结果

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，赛石园林申报的总资产账面价值 283,640.87 万元，评估值 275,031.55 万元，评估减值 8,609.32 万元，减值率 3.04%。总负债账面价值 373,064.30 万元，评估值 373,064.30 万元，无增减值变动。净资产账面价值-89,423.43 万元，评估值-98,032.75 万元，评估减值 8,609.32 万元，减值率 9.63%。经资产基础法评估，赛石园林股东全部权益价值为-98,032.75 万元，评估减值 8,609.32 万元，减值率 9.63%。各项资产负债评估情况如下表：

赛石园林资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	198,938.05	198,938.05	0.00	0.00
非流动资产	2	84,702.82	76,093.50	-8,609.32	-10.16
其中：长期股权投资	3	75,681.83	62,312.81	-13,369.02	-17.66
投资性房地产	4	7,361.88	10,415.65	3,053.77	41.48
固定资产	5	1,463.93	3,049.48	1,585.55	108.31
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	102.25	222.61	120.36	117.71

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	92.93	92.93	0.00	0.00
资产总计	11	283,640.87	275,031.55	-8,609.32	-3.04
流动负债	12	372,029.82	372,029.82	0.00	0.00
非流动负债	13	1,034.48	1,034.48	0.00	0.00
负债总计	14	373,064.30	373,064.30	0.00	0.00
净资产	15	-89,423.43	-98,032.75	-8,609.32	-9.63

评估结论详见评估明细表。

（二）资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及说明

1. 评估结果与账面值比较变动情况

评估结果与净资产账面值比较，评估减值 8,609.32 万元，减值率 9.63%。与各明细科目账面值比较，其中：

- （1）长期股权投资：评估减值 13,369.02 万元，减值率 17.66%；
- （2）投资性房地产：评估增值 3,053.77 万元，增值率 41.48%；
- （3）固定资产：评估增值 1,585.55 万元，增值率 108.31%；
- （4）无形资产：评估增值 120.36 万元，增值率 117.71%。

2. 评估结果与账面值比较变动原因分析

杭州赛石园林集团有限公司评估结果与委估资产的账面值比较，总体呈现减值状况。主要减值原因为：

（1）长期股权投资：评估减值的主要原因为企业投资股权账面价值为投资成本，本次评估以被投资基准日账面价值乘以持股比例确定评估值，基准日被投资企业股权减值，导致评估减值。

（2）投资性房地产：评估增值的主要原因为企业取得房产的时间较早，近年房屋成交价格上涨，导致评估增值。

（3）固定资产：

1）房屋建筑物：企业取得房产的时间较早，近年房屋成交价格上涨，导致评估增值。

2）机器设备：评估净值增值，主要是由于设备经济使用年限与财务提计折旧

年限的差异，导致机器设备评估净值增值。

3) 车辆：车辆净值增值的主要原因：车辆主要采用二手市场价进行评估且车辆会计折旧年限短于评估计算采用的经济使用年限。

4) 电子设备：评估净值增值，主要是由于会计折旧年限短于评估计算采用的经济使用年限，导致电子设备评估净值增值。

(4) 无形资产：评估增值的主要原因为专利权和商标权未在账上反映，账外无形资产的评估导致增值。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中引用的 2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-6 月财务数据，经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具中兴华审字(2026)第 00020296 号带强调事项的无保留意见审计报告。强调事项段如下：

“我们提醒财务报表使用者关注，赛石园林 2026 年 1-6 月归属于母公司股东的净利润为-9,586.71 万元，截至报告期末赛石园林累计未分配利润为-371,434.54 万元，赛石园林持续亏损金额较大，园林绿化施工行业整体处于下行趋势，且对外借款逾期本金余额 4,300.00 万元，已与部分金融机构达成债务分期协议，同时将对抵押物进行拍卖偿还。上述事项的内容不影响已发表的审计意见。”

受整体宏观和园林绿化行业下滑的影响，公司目前大量应收账款、合同资产未收回，出现了资不抵债、经营困难的情况，公司管理层拟通过积极催收应收账款、资产重组等手段对企业进行持续经营，但无法对于未来能否持续经营做出肯定承诺，提请报告使用者关注此事项对评估结论的影响。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

赛石园林下属江西双石温泉酒店有限公司部分房产由于资金周转困难，尚未办理不动产权证书，企业根据设计图纸、建造合同等文件申报建筑面积，并承诺对

申报数据的真实性及所有权负责，本次未考虑后续办证费用对评估结果的影响，未办证资产明细如下所示：

建筑物名称	建筑面积 (m ²)	建成 年月
房屋-花海游乐园一期	2,228.94	2021 年 8 月
房屋-花海温泉（构筑物）	6,536.66	2023 年 12 月
房屋-酒店	10,923.97	2023 年 12 月
房屋-民宿（栗园）	859.70	2023 年 12 月
房屋-商业街	5,522.92	2023 年 12 月

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（三）委托人未提供的其他关键资料说明

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，公司部分经营性负债存在逾期未偿还的情况，因经营性负债逾期引发多起诉讼案件，公司及其子公司作为被告，涉案金额单笔大于 1,000 万的诉讼进展情况：

基本情况	涉案金额 (万元)	诉讼进展	诉讼审理结果及影响
山西二建集团有限公司诉赛石园林、美晨科技建设工程施工合同纠纷案	4,383.63	一审已判决。	本案共两项案件，其中（2025）晋 0426 民初 150 号案（涉案金额 2,923.21 万元），杭州仲裁委员会已决定驳回申请人对被申请人美晨科技的仲裁申请；（2025）晋 0426 民初 149 号（涉案金额约 1,780.76 万元）一审已判决，判决赛石园林支付原告山西二建剩余工程款 986.17 万元，驳回原告其他诉讼请求。
微山县鑫瀚水利技术开发有限公司诉法雅生态环境集团有限公司、潍坊市园林环卫集团有限公司、赛石园林、美晨科技、济宁市市政园林养护中心建设工程施工合同纠纷	1,510.70	一审已判决。	判决法雅生态环境集团有限公司支付原告工程款、逾期利息等相关费用，驳回原告其他诉讼请求。美晨科技、赛石园林不承担责任。
山西日月峰建筑工程有限公司诉赛石园林建设工程施工合同纠纷案	1,150.18	一审审理中。	不适用
上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行诉赛石园林金融借款合同纠纷案	2,411.61	原告上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行已申请法院强制执行。	经杭州市上城区人民法院主持调解，原被告双方达成调解协议，后因赛石园林因未按调解协议履行支付义务，原告已向杭州市上城区人民法院申请强制执行。公司已积极协调相关方，并与相关方初步达成解

			决方案，公司也将依据有关会计准则的要求进行相应的会计处理。
--	--	--	-------------------------------

对于已决诉讼，本次在预计负债科目中充分考虑后期需承担的债务，对于未决诉讼，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

于 2026 年 7 月，根据《浙江省龙港市人民法院关于被执行人杭州赛石园林集团有限公司执行款的清偿方案》(2026)浙 0383 执恢 4 号，将赛石园林名下的坐落于杭州市余杭区仓前街道文一西路 1218 号 19 幢 1 单元 101 室、102 室、201 室、301 室、401 室、501 室不动产，取得拍卖款合计 13854000 元，用于偿还债权人款项。本次评估按拍卖款项确认为上述房产的评估值。

除上述事项外，评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在其他重大期后事项。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明

无。

（八）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. 合并范围内的担保

担保方	被担保方	主债权金额 (万元)	主债权起止日	担保是否已经 履行完毕
杭州赛石园林集团有限公司	衢州赛石田园发展有限公司	7,400.00	2027/10/16- 2029/10/15	否
杭州赛石园林集团有限公司	黎城赛石美景建设有限公司	17,318.00	2035/11/20- 2037/11/19	否
江西石城旅游有限公司	江西双石花木有限公司	500.00	2024/1/11- 2027/12/31	否
石城花围民宿有限公司	江西双石花木有限公司	500.00	2024/1/11- 2027/12/31	否
江西石城旅游有限公司	石城花围民宿有限公司	290.00	2024/8/21- 2027/12/31	否
杭州赛石园林集团有限公司	杭州赛实生态环境科技有限公司	700.00	2024/4/3- 2024/9/30	否

担保方	被担保方	主债权金额 (万元)	主债权起止日	担保是否已经履行完毕
杭州赛石园林集团有限公司	杭州赛实电子商务有限公司	600.00	2024/4/3- 2024/9/30	否
石城花圃民宿有限公司	江西双石花木有限公司	220.00	2024/11/26- 2027/11/25	否

2. 合并范围外的担保

担保方	被担保方	主债权金额 (万元)	主债权起止日	担保是否已经履行完毕
山东美晨科技集团股份有限公司	杭州赛石园林集团有限公司	2,400.00	2025/8/21- 2028/8/21	否
杭州市园林工程有限公司	杭州赛石园林集团有限公司	2,400.00	2025/8/21- 2028/8/21	否
杭州市园林工程有限公司	杭州赛石园林集团有限公司	600.00	2023/10/17- 2024/12/15	否
杭州园林景观设计有限公司	杭州赛实电子商务有限公司	600.00	2024/4/3- 2024/9/30	否
杭州市园林工程有限公司	杭州赛实电子商务有限公司	600.00	2024/4/3- 2024/9/30	否
杭州园林景观设计有限公司	杭州赛实生态环境科技有限公司	700.00	2024/4/3- 2024/9/30	否
杭州市园林工程有限公司	杭州赛实生态环境科技有限公司	700.00	2024/4/3- 2024/9/30	否
山东美晨科技集团股份有限公司	乌苏赛石兴融园林建设有限公司	24,736.00	2035/1/31- 2038/1/30	否
山东美晨科技集团股份有限公司	鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	9,625.00	2030/7/2-2032/7/1	否
山东美晨科技集团股份有限公司	衢州赛石田园发展有限公司	7,400.00	2027/10/16- 2029/10/15	否
山东美晨科技集团股份有限公司	黎城赛石美景建设有限公司	17,318.00	2035/11/20- 2037/11/19	否
山东美晨科技集团股份有限公司	江西双石温泉酒店有限公司	15,347.17	2033/12/29- 2036/12/28	否
杭州赛石园林集团有限公司	杭州市园林工程有限公司	900.00	2025/8/27- 2028/8/27	否
杭州赛石园林集团有限公司	杭州市园林工程有限公司	90.00	2025/5/31- 2028/5/31	否
杭州赛石园林集团有限公司	山东美晨科技集团股份有限公司	2,007.45	2023/12/20- 2028/12/20	否

3. 抵押借款

(1) 短期借款

借款单位	借款银行	借款期间	借款金额（元）	抵押物/质押物
杭州赛石园林集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	2024/8/21-2025/8/21	24,000,000.00	山东美晨科技集团股份有限公司/杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号18幢2单元101室不动产、2单元201室不动产、2单元301室不动产、2单元401室不动产、2单元501室不动产
杭州赛实生态环境科技有限公司	杭州市拱墅区利尔达小额贷款有限公司	2024/4/3-2025/6/30	7,000,000.00	杭州园林景观设计有限公司、杭州园林工程有限公司、杭州赛石园林集团有限公司/杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号17幢3单元201室、3单元102室、3单元301室、3单元401室、3单元501室、3单元101室（（浙(2017)余杭区不动产权第0122530、0122547、0122539、0122560、0122634、0122644号））。
杭州赛实电子商务有限公司	杭州市拱墅区利尔达小额贷款有限公司	2024/4/3-2025/6/30	6,000,000.00	杭州园林景观设计有限公司、杭州园林工程有限公司、杭州赛石园林集团有限公司/杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号17幢3单元201室、3单元102室、3单元301室、3单元401室、3单元501室、3单元101室（（浙(2017)余杭区不动产权第0122530、0122547、0122539、0122560、0122634、0122644号））。
杭州赛石园林集团有限公司	浙江理想小额贷款有限公司	2023/10/17-2025/5/31	6,000,000.00	杭州市园林工程有限公司、抵押人：杭州赛石园林集团有限公司/杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号19幢2单元101室、201室、301室、401室、501室。
石城花围民宿有限公司	中国工商银行股份有限公司石城支行	2025/8/5-2026/7/30	2,900,000.00	担保人：江西石城旅游有限公司；抵押权人：石城花围民宿有限公司；抵押物不动产权证书号：赣(2023)石城县不动产权第0009558号、赣(2023)石城县不动产权第0009559号、赣(2023)石城县不动产权第0009573号
江西双石花木有限公司	中国工商银行股份有限公司石城支行	2025/2/8-2026/2/7	5,000,000.00	江西石城旅游有限公司（保证人），保证合同最高额：750万元；抵押权人：石城花围民宿有限公司；抵押物：商铺：赣(2023)石城县不动产权第0009490号、0009507号、0009517号、0009532号、0009546号、0009547号、0009548号、0009553号
合计			50,900,000.00	

(2) 长期借款

借款单位	借款银行	借款期间	借款余额（元）	抵押物/担保单位
江西双石花木有限公司	江西石城农村商业银行股份有限公司城北支行	2024/11/16-2027/11/25	2,200,000.00	房屋：赣2023石城县不动产第0009487号等77户。
合计			2,200,000.00	

4. 质押借款

借款单位	借款银行	借款期间	借款金额（元）	担保单位/质押物
衢州赛石田园发展有限公司	中国农业发展银行衢州市分行	2020/4/7-2027/10/15	37,000,000.00	山东美晨科技股份有限公司、杭州赛石园林集团有限公司/《花彩小镇及通景道路建设工程PPP项目合同》项下应收账款权利质押。
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	中国农业银行乌苏市支行	2021/1/6-2036/5/9	122,950,000.00	山东美晨科技股份有限公司/乌苏市城市生态环境综合整治建设PPP项目应收账款。
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	中国农业银行乌苏市支行	2021/2/6-2036/5/9	74,750,000.00	山东美晨科技股份有限公司/乌苏市城市生态环境综合整治建设PPP项目应收账款。
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	中国农业银行乌苏市支行	2021/6/6-2036/5/9	7,110,000.00	山东美晨科技股份有限公司/乌苏市城市生态环境综合整治建设PPP项目应收账款。
乌苏赛石兴融园林建设有限公司	中国农业银行乌苏市支行	2021/12/6-2036/5/9	40,550,000.00	山东美晨科技股份有限公司/乌苏市城市生态环境综合整治建设PPP项目应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行聊城市支行	2021/1/5-2035/11/19	40,750,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP合同项下应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行聊城市支行	2021/2/5-2035/11/19	40,000,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP合同项下应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行聊城市支行	2021/6/5-2035/11/19	32,800,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP合同项下应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行聊城市支行	2021/12/5-2035/11/19	20,060,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP合同项下应收账款。
黎城赛石美景建设有限公司	中国农业发展银行聊城市支行	2022/6/5-2035/11/19	27,570,000.00	杭州赛石园林集团有限公司、山东美晨科技股份有限公司/PPP合同项下应收账款。

借款单位	借款银行	借款期间	借款金额（元）	担保单位/质押物
鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	中国银行股份有限公司鹿寨支行	2019/12/13-2030/7/1	40,529,411.76	山东美晨科技股份有限公司/柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程PPP项目所有收益权。
鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	中国银行股份有限公司鹿寨支行	2020/1/21-2030/7/1	24,514,705.89	山东美晨科技股份有限公司/柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程PPP项目所有收益权
鹿寨赛石生态园林建设有限责任公司	中国银行股份有限公司鹿寨支行	2020/9/22-2030/7/1	9,805,882.35	山东美晨科技股份有限公司/柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程PPP项目所有收益权。
江西双石温泉酒店有限公司	中国农业银行股份有限公司石城县支行	2022/7/4-2034/7/26	138,475,001.00	山东美晨科技股份有限公司/石城县双石花海温泉旅游项目收费权。
合计			656,865,001.00	

本次未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（九）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

评估基准日，被评估单位存在如下所有权或使用权受到限制的资产：

项 目	账面原值（元）	账面净值（元）	受限原因
货币资金	18,426,097.04	18,426,097.04	
其中：其他货币资金-定期存单	10,896.85	10,896.85	质押
其他货币资金-贷款保证金	33.20	33.20	保证金
银行存款-冻结资金	18,415,166.99	18,415,166.99	冻结
固定资产	72,475,905.45	53,582,097.50	诉讼保全、抵押借款
无形资产	13,203,523.69	10,268,769.69	抵押借款
投资性房地产	98,600,260.69	75,983,565.28	诉讼保全、抵押借款
长期应收款	364,628,516.47	346,912,675.34	质押借款
合同资产	506,166,016.15	457,236,138.79	质押借款
合 计	1,073,500,319.49	962,409,343.64	

（十）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）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本报告的使用人。

（四）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。

（五）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被

摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（八）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2026 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 09 月 06 日。

