



HG ZH

上海众华资产评估有限公司

Shanghai Zhonghua Assets Appraisal Co., Ltd

湖南欣景园林有限公司拟股权转让涉及的
股东全部权益价值
资产评估报告

沪众评报字（2018）第 0482 号

上海众华
骑

上海众华资产评估有限公司

2018 年 9 月 18 日

评估报告目录

资产评估师声明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型和定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
附 件.....	17

资产评估师声明

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

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

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

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

湖南欣景园林有限公司
拟股权转让涉及的
股东全部权益价值评估报告

沪众评报字〔2018〕第 0482 号

摘 要

一、委托方：湖南欣景园林有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：湖南欣景园林有限公司。

四、评估目的：委托方拟股权转让，需要对湖南欣景园林有限公司企业价值进行评估，为委托方了解湖南欣景园林有限公司的投资价值提供价值参考。

五、评估基准日：2018 年 9 月 15 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为湖南欣景园林有限公司的股东全部权益，评估范围为湖南欣景园林有限公司的全部资产和负债。

七、价值类型：投资价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用收益法和成本法进行了评估。

九、评估结论：经采用收益法和成本法评估，最终结果选择了收益法结果，评估结论为：湖南欣景园林有限公司的股东全部权益评估值为 7,548.52 万元。

十、评估结论使用有效期：自 2018 年 9 月 15 日至 2019 年 9 月 14 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2018年9月18日



湖南欣景园林有限公司拟股权转让涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪众评报字（2018）第 0482 号

正 文

湖南欣景园林有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对湖南欣景园林有限公司拟实施股权转让涉及的股东全部权益在 2018 年 9 月 15 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方（被评估单位）概况

1、基本情况

公司名称：湖南欣景园林有限公司

统一社会信用代码：91431281MA4PWY514E

住 所：洪江市黔城镇开元大道新秀园 113 号门面

法定代表人：陈星锦

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2018 年 9 月 6 日

营业期限：长期

经营范围：研究、开发、种植、销售园林植物；园林环境景观的设计、园林绿化工程和园林维护（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）

2、公司概况

湖南欣景园林有限公司成立于 2018 年 9 月 6 日。主要经营园林植物的研究、开发、种植等。被评估单位自成立至评估基准日的名称、股权结构、经营范围等的变更情况

3、评估基准日资产负债状况

评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	金额
资产总额	1,000.99
负债总额	1.00
所有者权益	999.99

(二) 委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一家公司。

(三) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

委托方拟股权转让，需要对湖南欣景园林有限公司企业价值进行评估，为委托方了解湖南欣景园林有限公司的投资价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的湖南欣景园林有限公司的全部资产及负债，包括湖南欣景园林有限公司截止 2018 年 9 月 15 日资产负债表反映的流动资产、存货、固定资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下：

资产类型	账面金额（元）
流动资产	10,009,886.67
其中：存货	9,880,000.00
固定资产	0
资产合计	10,009,886.67
负债合计	10,000.00

净资产	9,999,886.67
-----	--------------

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为投资价值。

投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。这概念将特定的资产与具有明确投资目标、标准的特定投资者或某一类投资者结合了起来。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2018 年 9 月 15 日；

(二) 确定本评估基准日经与委托方商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

(一) 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》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
3. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号、财政部令第 76 号修订)；
4. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2017]31 号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 10.

（三）经济行为依据

- 1、与委托方签订的资产评估业务委托合同。

（四）权属依据

- 1、湖南欣景园林有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、各类交易合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 3、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

- 1、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

经分析评估人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，最后确定评估方法为收益法和成本法。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值=各项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘

点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于存货，评估人员经现场盘点了解存货，被评估单位的存货为树木，经过分析和调查，对于存货，采用市场法进行评估。

(2) 关于 构筑物的评估

对于固定资产——构筑物，根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，采用重置成本法评估。

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

其中：综合成新率=年限成新率*0.4+勘察成新率*0.6

(3) 关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

【一、企业自由现金流模型】

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 : 非经营性资产评估价值;

E' : (未在现金流中考虑的) 长期股权投资评估价值。

其中, 公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t : 明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$;

r : 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g=0$;

n : 明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2018 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2023 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2018年9月10日，湖南欣景园林有限公司启动股权转让项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2018年9月15日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调

查工作时间为2018年9月17日至2018年9月18日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人員对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行抽查盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人員协助对银行存款的函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年9月18日，基本完成了评估计算。评估人員根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目負責人员进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总评估师对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

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

- (一) 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- (二) 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有效价格为依据；
- (三) 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
- (四) 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
- (五) 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
- (六) 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- (七) 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
- (八) 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经采用收益法评估，湖南欣景园林有限公司的股东全部权益评估值为 7,548.52 万元。经采用成本法评估，湖南欣景园林有限公司的资产总额账面价值 1,000.99 万元，评估值 7,271.41 万元，评估增值 6,270.42 万元，增值率 626.42%；负债总额账面价值 1.00 万元，评估值 1.00 万元，评估增值 0 元；股东全部权益账面价值 999.99 万元，评估值 7,270.41 万元，评估增值 6,270.42 万元，增值率 627.05%。

经采用收益法和成本法评估，最终结果选择了收益法结果，评估结论为：湖南欣景园林有限公司的股东全部权益评估值为 7,548.52 万元。

十一、特别事项说明

- (一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、由于被评估单位固定资产中的构筑物之前的所有者为民营企业，其构筑物的付款凭证、决算资料等文件不齐全，无法确定其准确完工时间，根据评估人员了解及现场勘查，构筑物于 2003 年陆续建造而成，一般土建工程的建造期为 1 年，因此，建成年月取 2004 年 12 月 31 日。

2、由于被评估单位成立时间短，无法收集到历史经营数据，产成品评估过程中评估人员参照同行业福建省永安林业（集团）股份有限公司（股票代码：000663）2017 年度财务数据进行分析测算。

3、收益法的预测数据，是在假设原公司（湖南省培新园林开发有限责任公司）的所有经营业务全部转到新公司（湖南欣景园林有限公司）的前提下得出的，如果原公司不能实现承诺，则评估结论无效。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）湖南欣景园林有限公司公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应

按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2018 年 9 月 18 日至 2019 年 9 月 17 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 9 月 18 日。

上海众华资产评估有限公司



中国资产评估师：



中国资产评估师：



2018 年 9 月 18 日

企业股东权益价值收益法汇总表

金额单位：人民币万元

项目	2018年10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
主营业务收入	667.86	2,970.17	3,347.15	3,748.46	4,208.95	4,633.26	4,633.26
主营业务成本	299.61	1,332.48	1,501.60	1,681.64	1,888.22	2,125.34	2,125.34
销售税金及附加	24.98	111.11	125.21	140.22	157.45	170.61	170.61
主营业务利润	343.26	1,526.59	1,720.34	1,926.60	2,163.29	2,337.31	2,337.31
其它业务利润							
销售费用	77.63	345.26	389.08	435.73	489.26	538.58	538.58
管理费用	64.61	287.36	323.83	362.66	407.21	448.26	448.26
财务费用	2.54	11.29	12.72	14.24	15.99	17.61	17.61
营业利润	198.47	882.68	994.71	1,113.97	1,250.82	1,332.86	1,332.86
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-	-
补贴收入							
利润总额	198.47	882.68	994.71	1,113.97	1,250.82	1,332.86	1,332.86
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
所得税	49.62	220.67	248.68	278.49	312.70	333.21	333.21
净利润	148.86	662.01	746.03	835.48	938.11	999.64	999.64
折旧	-	-	-	-	-	-	-
摊销	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	200.00	300.00	300.00	250.00	250.00	250.00	250.00
营运资金追加额	-115.02	-652.29	-97.39	-103.67	-118.96	-123.95	-
净现金流量	63.88	1,014.30	543.42	689.15	807.08	873.59	749.64
WACC（折现率）	9.59%	9.59%	9.59%	9.59%	9.59%	9.59%	9.59%
折现系数	0.94	0.86	0.78	0.71	0.65	0.60	6.21
净现值	60.10	870.74	425.69	492.61	526.42	519.95	4,653.02
经营性资产价值							
加：溢余资产				7,548.52			
非经营性资产							
企业整体价值				0.00			
减：付息债务				7,548.52			
股东全部权益价值							
				7,548.52			
评估基准日净资产账面价值				999.99			
收益法评估增值率				654.86%			





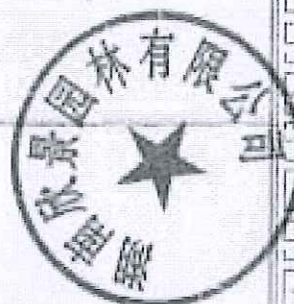
营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91431281MA4PWY514E

名称 湖南欣景园林有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 洪江市黔城镇开元大道新秀园113号门面
法定代表人 陈星锦
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2018年09月06日
营业期限 长期
经营范围 研究、开发、种植、销售园林植物; 园林环境景观的设计、
园林绿化工程和园林维护。(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)



登记机关



2018 年 9 月 6 日

每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知。
《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业
有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

委托人（被评估单位）承诺函

上海众华资产评估有限公司：

因我公司拟转让股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的湖南欣景园林有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人（被评估单位）：湖南欣景园林有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2018年9月15日

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司



28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

2017年12月5日

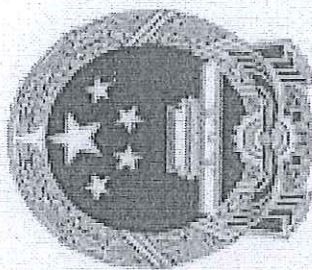


信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发

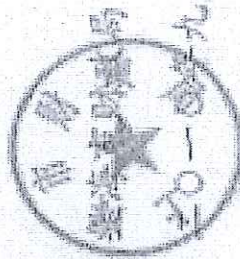


资产评估资格证书

经审查， 上海众华资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特
发此证。

批准文号：沪国资委评[2002]40号
证书编号：31020020

批准机关：上海市财政局
发证时间：2002年9月二十九日



序列号：00005854

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准上海
众华资产评估有限公司
从事证券、期货相关评估业务。

众华资产评估有限公司

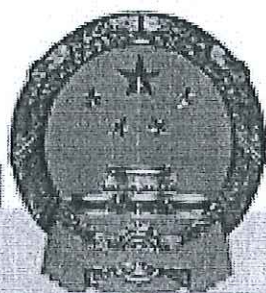


批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0210031004

00000050



发证时间： 年 月



营业执照

统一社会信用代码 9131010411322063184

证照编号 04030000201E03280079

名称	上海众华资产评估有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	上海市徐汇区宛平南路 381 号 1 号楼 308-309 室
法定代表人	左英浩
注册资本	人民币 280.0000 万元整
成立日期	1992 年 4 月 18 日
营业期限	1992 年 4 月 18 日至 2041 年 4 月 17 日
经营范围	所有资产评估业务及其他有关咨询服务。资产评估, 房地产评估及其他有关咨询服务。 【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】



登记机关

2016年03月28日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李国忠

性别：男

登记编号：43060015

单位名称：上海众华资产评估有限
公司深圳分公司



初次登记时间：2006-02-20

年检信息：通过（2018-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月30日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汪勤

性别：女

登记编号：47030032

单位名称：上海众华资产评估有限
公司深圳分公司



初次登记时间：2003-09-29

年检信息：通过（2018-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月30日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>