

本报告依据中国资产评估准则编制

奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权抵押
涉及的上海奥园旅游发展有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

君瑞评报字（2022）第 075 号

（共壹册，第壹册）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

二〇二二年八月十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4747210007202200086
合同编号：	君瑞评约字（2022）第054号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	君瑞评报字（2022）第075号
报告名称：	奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权抵押涉及的上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	305,492,167.20元
评估机构名称：	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）
签名人员：	何健（资产评估师） 会员编号：47210077 黄爱娟（资产评估师） 会员编号：44190178
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年08月10日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制	32
十三、资产评估报告日	32
报告附件:	34

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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。

九、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。

奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权质押
涉及的上海奥园旅游发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

君瑞评报字（2022）第 075 号

特别提示：

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

奥园美谷科技股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权质押涉及的上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值进行了评估。

一、委托人及被评估单位

委托人：奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“奥园美谷”）

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司（以下简称“上海奥园”）

二、评估目的

奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权质押，需要对涉及的上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为上海奥园旅游发展有限公司经审计的全部资产及负债（详见资产评估明细表）。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2021年12月31日。

六、评估方法

资产基础法。

七、评估结论

截至评估基准日2021年12月31日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，上海奥园旅游发展有限公司的资产、负债状况如下：

资产账面值为31,219.76万元，评估值为36,437.86万元，增值额为5,218.10万元，增值率为16.71%；负债账面值为5,888.65万元，评估值为5,888.65万元，无增减；所有者权益账面值为25,331.11万元，评估值为30,549.21万元，增值额为5,218.10万元，增值率为20.60%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021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	1,189.79	1,120.12	-69.67	-5.86
非流动资产	30,029.97	35,317.74	5,287.77	17.61
资产总计	31,219.76	36,437.86	5,218.10	16.71
流动负债	5,888.65	5,888.65	—	—
非流动负债	—	—	—	—
负债合计	5,888.65	5,888.65	—	—
股东全部权益	25,331.11	30,549.21	5,218.10	20.60

在持续经营前提下，经资产基础法评估，上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益于评估基准日市场价值为人民币叁亿零伍佰肆拾玖万贰仟壹佰元（RMB30,549.21 万元）。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权质押
涉及的上海奥园旅游发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

君瑞评报字（2022）第 075 号

奥园美谷科技股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权质押涉及的上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“奥园美谷”）

A 股代码：000615

统一社会信用代码：914200007070951895

住所：湖北省襄阳市樊城区陈家湖

法定代表人：范时杰

注册资本：78,118.0319 万元人民币

实收资本：78,118.0319 万元人民币

成立日期：1993 年 06 月 08 日

营业期限：1993 年 06 月 08 日至无固定期限

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：许可项目：医疗美容服务；第三类医疗器械经营；化妆品生产；生活美容服务；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证

件为准)一般项目:健康咨询服务(不含诊疗服务);化妆品零售;化妆品批发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;新材料技术推广服务;医学研究和试验发展;以自有资金从事投资活动;园区管理服务;国内货物运输代理;第二类医疗器械销售;纤维素纤维原料及纤维制造;技术进出口;生物基材料制造;生物基材料销售;货物进出口;新型膜材料制造;新型膜材料销售;非居住房地产租赁;高性能纤维及复合材料销售;高性能纤维及复合材料制造;合成纤维制造;第一类医疗器械销售;第一类医疗器械生产;企业管理咨询。

(二) 被评估单位

1、企业基本情况

名称:上海奥园旅游发展有限公司(以下简称“上海奥园”)

统一社会信用代码:91310117748056055M

住所:上海市松江区新浜镇南阳村

法定代表人:盛军文

注册资本:9,090.90 万元人民币

实收资本:9,090.90 万元人民币

成立日期:2003 年 03 月 13 日

营业期限:2003 年 03 月 13 日至 2023 年 03 月 12 日

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围:游览景区的开发与管理,各类花卉、苗木种植与经营,园林绿化,与生态景观园艺相关的旅游休闲项目的开发,园艺陶艺制作、系统内员工培训,工艺品、日用百货批发零售,食用农产品销售(除生猪产品),展览展示服务,商务信息咨询,旅游咨询,酒店管理,餐饮服务。

2、企业历史沿革

2003 年 3 月 13 日,上海奥园由王敏华出资设立。设立时的注册资本为 500.00 万元人民币,均以货币形式认缴出资。初始设立时的股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
王敏华	500.00	100.00
合计	500.00	100.00

经过历次增资与股权结构变更，截至评估基准日，上海奥园股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
广东奥园文化旅游集团有限公司	9,000.90	100.00
合计	9,000.90	100.00

3、基准日股权结构情况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，被评估单位的股权结构如下：

股东名称	注册资本 （万元）	实收资本 （万元）	持股比例 （%）
广东奥园文化旅游集团有限公司	9,090.90	9,090.90	100
合计	9,090.90	9,090.90	100

注：上述实收资本未经注册会计师验资。

4、企业发展历程及经营情况

上海奥园旅游发展有限公司，成立于 2003 年 3 月 13 日，注册资本为 9090.9 万人民币，法定代表人为盛军文，经营状态为存续，注册地址为上海市松江区新浜镇南阳村，经营范围包括游览景区的开发与管理，各类花卉、苗木种植与经营，园林绿化，与生态景观园艺相关的旅游休闲项目的开发，园艺陶艺制作、系统内员工培训，工艺品、日用百货批发零售，食用农产品销售（除生猪产品），展览展示服务，商务信息咨询，旅游咨询，酒店管理，餐饮服务。

截至评估基准日，被评估单位目前主要业务为对外投资，其拟打造的松江农旅科创园项目尚在建设中，尚未实际开展运营。

5、对外投资情况

截至评估基准日，上海奥园对外投资 2 个企业，具体如下：

序号	被投资企业名称	成立日期	持股比例	状态
1	上海奥园农业科技发展有限公司	2019 年 09 月 24 日	100.00%	存续
2	上海江南田园休闲会所有限公司	2008 年 06 月 13 日	100.00%	存续

截至评估基准日，上海奥园对外投资公司概况如下：

(1) 上海奥园农业科技发展有限公司（以下简称“奥园农业”）

统一社会信用代码：91310117MA1J3RX14B

住所：上海市松江区新浜镇新绿路 398 号

法定代表人：苏章全

注册资本：2,731.86 万元人民币

成立日期：2019 年 09 月 24 日

营业期限：至 2039 年 09 月 23 日

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：农业科技、食品科技、生物技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，树木、花卉、食用农产品（除生猪产品）、陶瓷制品、工艺品、化妆品销售。

(2) 上海江南田园休闲会所有限公司（以下简称“江南田园”）

统一社会信用代码：91310117676245219X

住所：上海市松江区新浜镇许村公路 1288 号

法定代表人：苏章全

注册资本：1,818.18 万元人民币

成立日期：2008 年 06 月 13 日

营业期限：至 20358 年 06 月 12 日

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：旅馆，餐饮服务，食品销售，娱乐场所（歌舞娱乐场所、游艺娱乐场所），高危险性体育项目，公共浴室，会务服务，物业管理，企业管理，房地产营销策划，信息咨询服务，园林绿化工程，健康咨询，停车场（库）经营，自有房屋租赁，工艺礼品、日用百货、花卉、化妆品批发零售，食用农产品（除生猪产品）销售。

6、历史财务状况

(1) 上海奥园合并资产状况及经营状况

表一：

金额单位：人民币元

项 目	2020-12-31	2021-12-31
资产总额	345,190,899.85	314,113,485.58
负债总额	442,052,695.62	54,469,856.41
股东权益	-96,861,795.77	259,643,629.17

表二： 金额单位：人民币元

项 目	2020 年	2021 年
一、营业收入	22,523.45	45,382.19
减：营业成本	11,000.00	114,192.32
减：税金及附加	98,176.12	63,013.98
减：销售费用	607,678.23	262,507.03
减：管理费用	21,890,305.41	13,491,268.30
减：研发费用	-	-
减：财务费用	-2,854.11	2,752.82
加：其他收益	-	-
加：投资收益	-	-
加：信用减值损失	-	-1,653,112.04
加：资产减值损失	-	-
二、营业利润	-22,581,782.20	-15,541,464.30
加：营业外收入	1,852.50	4,989,507.50
减：营业外支出	67,697,170.12	26,835.96
三、利润总额	-90,277,099.82	-10,578,792.76
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-90,277,099.82	-10,578,792.76

(2) 上海奥园母公司单体资产状况及经营状况

表一： 金额单位：人民币元

项 目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
资产总额	196,218,707.32	223,647,157.66	317,227,946.65	312,197,584.91
负债总额	140,544,236.75	187,053,967.99	361,821,464.80	58,886,462.41
股东权益	55,674,470.57	36,593,189.67	-44,593,518.15	253,311,122.50

表二： 金额单位：人民币元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	310,475.99	9,357.80	5,916.06	3,183.10
减：营业成本	82,796.11	-	11,000.00	87,169.71
减：税金及附加	320.40	-	98,176.12	46,768.69
减：销售费用	3,258,596.52	335,848.07	118,265.76	-
减：管理费用	13,473,093.30	18,757,841.46	14,208,130.95	10,915,158.52
减：研发费用	-	-	-	-

项目	2018年	2019年	2020年	2021年
减：财务费用	1,937.77	2,304.21	-4,171.16	1,682.00
加：其他收益	-	-	-	-
加：投资收益	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
加：信用减值损失	-	-	-	-803,936.64
加：资产减值损失	-	-	-	-
加：资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	-16,506,268.11	-19,086,635.94	-14,425,485.61	-11,851,532.46
加：营业外收入	5.01	5,357.04	909.00	4,956,134.40
减：营业外支出	150.18	2.00	66,762,131.21	26,835.93
三、利润总额	-16,506,413.28	-19,081,280.90	-81,186,707.82	-6,922,233.99
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-16,506,413.28	-19,081,280.90	-81,186,707.82	-6,922,233.99

6、企业目前执行会计政策和税收政策

(1) 财务报表的编制基础

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(2) 主要税项税率

税种	计税依据	税率
增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%/3%/13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟接受被评估单位质押股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同无约定委托人以外的其他资产评估报告使用人。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。

二、评估目的

奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权抵押，需要对涉及的上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为上海奥园旅游发展有限公司经审计的全部资产及负债（详见资产评估明细表）。

1、评估基准日的表内资产、负债具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
一、流动资产合计	11,897,859.64
货币资金	1,154.98
应收账款	45,888.42
预付款项	827,459.78
其他应收款	3,166,138.12
存货	7,045,470.45
其他流动资产	811,747.89
二、非流动资产合计	300,299,725.27
长期股权投资	45,487,100.00
固定资产	91,887,301.79
在建工程	8,675,405.20
无形资产	154,249,918.28
三、资产总计	312,197,584.91

项目	账面价值
四、流动负债合计	58,886,462.41
应付账款	2,114,390.83
预收款项	691,930.28
应付职工薪酬	82,605.20
应交税费	3,111.01
其他应付款	55,994,425.09
五、非流动负债合计	0.00
六、负债合计	58,886,462.41
七、净资产	253,311,122.50

注：上海奥园旅游发展有限公司以上述评估基准日财务数据为基础编制合并报表，合并报表数据业经北京华审会计师事务所有限公司广东分所审计，并出具粤北京华审（审）字[2022]第 1407 号审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

3、本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产概况

1、货币资金

货币资金账面价值共 1,154.98 元，均为银行存款。

2、应收账款

应收账款账面余额为 45,888.40 元，计提坏账准备 0.00 元，账面价值为 45,888.40 元，主要为应收服务款和苗木出售款。

3、预付账款

预付账款账面余额为 827,459.78 元，计提坏账准备 0.00 元，账面价值为 827,459.78 元，主要为预付采购款和工程承包款等。

4、其他应收款

其他应收款账面余额 3,166,138.12 元，计提坏账准备 0.00 元，账面价值 3,166,138.12 元，主要为押金和往来款。

5、存货

存货账面余额 7,045,470.00 元，计提坏账准备 0.00 元，账面价值 6,110.00 元，主要为前期工程费和开发间接费。

6、其他流动资产

其他流动资产账面价值 811,747.89 元，主要为增值税留抵税额。

7、长期股权投资

长期股权投资账面价值 45,487,100.00 元，为对全资子公司上海奥园农业科技发展有限公司和上海江南田园会所有限公司的股权投资。

8、固定资产

固定资产账面原值 190,318,616.85 元，账面价值 91,887,301.79 元，包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备和办公设备，以及其他设备。各类资产概况如下：

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 185,755,097.60 元，账面价值 89,682,685.29 元，共 9 项，主要为主要包括园林绿化、二期环境景观绿化、接待中心绿化、休闲中心绿化、VIP 会所绿化等建（构）筑物均位于上海市松江区新浜镇上海奥园松江农旅科创园内。委估房屋建筑物日常维护保养情况良好，归属于被评估单位所有，不存在抵押、质押等权利瑕疵。

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	房屋建筑物	185,755,097.60	89,682,685.29
	合计	185,755,097.60	89,682,685.29

(2) 机器设备

机器设备账面原值 488,398.10 元，账面价值 270,213.38 元，共 77 项，主要为冰箱和热水器等设备，分别于 2018 年至 2021 年间陆续购入。截至评估基准日，委估机器设备正常运行，日常维护保养情况良好，归属于被评估单位所有，不存在抵押、质押等权利瑕疵。

(3) 车辆

车辆账面原值 1,192,460.74 元，账面价值 112,482.43 元，共 3 项，主要为埃尔法小客车等 3 项车辆设备，分别于 2015 年至 2021 年间陆续购入。截至评估基准日，

委估车辆设备正常运行，日常维护保养情况良好，归属于被评估单位所有，不存在抵押、质押等权利瑕疵。

(4) 电子设备和办公设备

电子设备和办公设备原值 17,547.00 元，账面价值 5,077.35 元，共 8 项，主要为笔记本和办公桌椅等设备，分别于 2015 年至 2019 年间陆续购入。截至评估基准日，委估电子设备和办公设备正常运行，日常维护保养情况良好，归属于被评估单位所有，不存在抵押、质押等权利瑕疵。

(5) 其他设备

其他设备原值 2,865,113.41 元，账面价值 1,816,843.34 元，共 29 项，主要为电动舢舨和苗木等，分别于 2015 年至 2020 年间陆续购入。截至评估基准日，委估其他设备情况良好，苗木主要为香樟、水杉、重阳木、广玉兰、鹅掌楸、红叶李、紫薇等树种。其他设备归属于被评估单位所有，不存在抵押、质押等权利瑕疵。

9、在建工程

评估范围为上海奥园旅游发展有限公司此次申报的在建工程-土建工程共6项，申报建筑面积共56,000.00平方米。在建工程项目截至评估基准日尚未实际动工，实际投入为工程前期设计费和部分的运营费用等。

10、无形资产

无形资产主要是上海奥园旅游发展有限公司名下的土地共3宗位于上海市松江区新浜镇6街坊，账面价值154,249,918.28元。宗地的具体情况如下：

序号	《不动产权证》编号	权属人	土地位置	终止日期	权利性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	沪(2020)松字不动产权第023866号	上海奥园旅游发展有限公司	松江区新浜镇6街坊 4/2丘	2060年02月02日	出让	商业、餐饮 旅游 业用 地	40年	五通 一平	31,059.00
2	沪(2020)松字不动产权第023864号		松江区新浜镇6街坊 36/1丘	2060年02月02日					10,683.00
3	沪(2020)松字不动产权第023862号		松江区新浜镇6街坊 40/1丘	2060年02月02日					2,000.00

11、应付账款

应付账款账面价值 2,114,390.83 元，主要为工程款和货款。

12、预收账款

预收账款账面价值 691,930.28 元，主要为预收住房定金。

13、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 82,605.20 元，主要为工资薪金。

14、应交税费

应交税费账面价值 3,111.01 元，为应交个人所得税。

15、其他应付款

其他应付款账面价值 55,994,425.09 元，主要为往来款和保证金等。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

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

评估基准日 2021 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

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 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

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

5、《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）；

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

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

8、《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）；

9、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评[2017]34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——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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

14、《企业会计准则》及其应用指南。

（三）权属依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位的基准日财务审计报告；
- 3、重要设备资产购置发票；
- 4、与委估资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、国有建设用地使用权出让合同、不动产权证书；
- 6、其他相关权属证明材料。

(四) 取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 4、委托评估各类资产及负债的明细表；
- 5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、委托人、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 8、委托人和被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；
- 9、Wind 资讯金融终端；
- 10、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料。

(五) 其他参考依据

- 1、委托人、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、现场勘查、核实资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法三种基本方法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个充分发展且活跃的资本市场；
- (2) 资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；
- (3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

2、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (4) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

3、资产基础法

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，合理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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估单位各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

(二) 评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对市场法、资产基础法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对市场法、资产基础法、收益法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法评估上海奥园旅游发展有限公司的股东全部权益价值。

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

根据评估人员的了解，截至评估基准日，上海奥园拟打造的松江农旅科创园项目尚在建设中，被评估单位尚未实际开展运营，目前处于连年亏损状态。经与被评估单位管理层访谈，初步预计在2024年初方能实际投入运营，且由于新冠疫情的影响，上海奥园未来实际投产时点和经营情况存在重大不确定性，评估人员难以合理预测其未来经营收益。因此，本次评估不适宜采用收益法。

3、资产基础法适用性分析

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。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，还可通过核查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

经上述综合分析，本次仅采用资产基础法对被评估单位股东全部权益价值进行评估。

(三) 采用资产基础法评估企业申报的各项资产负债之市场价值

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金

货币资金仅包括银行存款。货币资金经核查验证，以经核实后的账面价值确认为评估值。

2、预付账款

对于预付账款，核实无误的基础上，按预计可收回相关资产和权益确定评估值。

3、应收账款、其他应收款

对于各种应收款项，核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

4、存货

对于存货，经分析均为前期工程费和开发间接费，在核实无误的基础上，以经审计的存货值作为评估值。

5、其他流动资产

其他流动资产为增值税留抵税额，在核实无误的基础上，以经审计的其他流动资产值作为评估值。

6、长期股权投资

长期股权投资账面价值 45,487,100.00 元，为对全资子公司上海奥园农业科技发展有限公司和上海江南田园会所有限公司的股权投资。

经查询公开资料，上海奥园对外投资单位合计两家，分别是上海奥园农业科技发展有限公司和上海江南田园休闲会所有限公司，持股比例均为 100.00%。考虑到两家全资子公司截至评估基准日尚未实际投入经营，后续经营也存在不确定性，因此采用资产基础法评估该被投资企业股东全部权益价值，然后再根据持股比例计算该项投资的价值。

7、固定资产

(1) 房屋建筑物

常见的房地产评估方法有市场法、收益还原法、成本法三种方法。评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选取评估方法时主要作出以下考虑：

A.评估对象实为构筑物，不属于收益性房地产。因此，不适宜采用收益法。

B.评估对象实为构筑物，不含所在土地，区域内无纯构筑物成交案例，不适用采用市场比较法。

C.评估对象实为构筑物，建筑结构及使用年限明晰，可参考新建的市场价格确定为其重置单价并结合评估对象的实际情况确定其成新率，然后采用成本法的计算公式计算出评估对象的现状价格，故选取重置成本法求取评估对象价值。

重置成本法是根据评估对象的重新购建价格来求取评估对象价值的方法，具体来说，是求取评估对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用市场法的房地产评估，对于既无收益又很少出现买卖的构筑物也适用。

成本法的基本公式为：

建筑物市场价值=重置成本×成新率

(2) 设备类

根据被评估单位提供的设备明细清单，资产评估师逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，对设备进行了必要的现场调查和核实。

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陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，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，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，其计算公式为：

计算公式为：评估净值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

委估设备为设备价值较小，买家不需要承担运输费和安装调试费或需要承担的运输费和安装调试费较少，因此不考虑运输费和安装调试费。重置成本的确定主要通过向市场或生产厂家询价价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定，以获取的现行价格作为重置全价，对购置日期距评估基准日较近且价格波动较小的设备，以其账面原值确定重置全价，对于采用上述方法仍无法获得重置全价的设备，则采取价格指数调整法确定其重置全价。

B.成新率的确定

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。成新率的计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

（3）苗木

根据被评估单位提供的资料，上海奥园固定资产中合计有不同品种的苗木 32209 棵，主要为市场常见且可直接销售的苗木。被评估单位申报的苗木资产账面值不包括养护成本。

委估苗木资产的交易市场活跃，故苗木采用市场法评估。

8、在建工程

评估范围为上海奥园旅游发展有限公司此次申报的在建工程-土建工程共 6 项，申报建筑面积共 56,000.00 平方米。在建工程项目截至评估基准日尚未实际动工，实际投入为工程前期设计费等。在核实无误的基础上，以经审计的账面值作为评估值。

9、无形资产

无形资产评估对象为上海奥园旅游发展有限公司拥有的位于上海市松江区新浜镇 6 街坊的三宗商业、餐饮旅游业用地的市场价值。宗地具体情况如下：

序号	《不动产权证》编号	权属人	土地位置	终止日期	权利性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	沪(2020)松字不动产权第023866号	上海奥园旅游发展有限公司	松江区新浜镇6街坊4/2丘	2060年02月02日	出让	商业、餐饮旅游用地	40年	五通一平	31,059.00
2	沪(2020)松字不动产权第023864号		松江区新浜镇6街坊36/1丘	2060年02月02日					10,683.00
3	沪(2020)松字不动产权第023862号		松江区新浜镇6街坊40/1丘	2060年02月02日					2,000.00
合计				-	-	-	-	-	43,742.00

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”),常用的地价评估方法有市场法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,根据评估对象土地的特点及开发项目自身的实际情况,选取市场法作为本次评估的基本方法。

10、负债

对企业的负债项目,根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 前期准备、接受委托

我们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者、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情况及委估资产历史和现状的介绍后,根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划,组建资产评估项目组。

(二) 现场调查、收集资料

资产评估项目组对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

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

5、查验产权证明文件资料

评估人員对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组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，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。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。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定正在使用中的资产和备用的资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

1、企业经营假设

（1）假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

（2）假定被评估单位年度财务报告能真实反映其实际状况，评估专业人员所依据的财务报告、交易数据等均真实可靠；

（3）假定被评估单位经营活动在可预见的将来会继续下去，不拟也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

2、企业资产状况假设

（1）假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

（2）除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的的方式、规模、频率继续使用；

（3）除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

（4）企业所拥有的资产产权清晰，为被评估单位所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

（5）除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，上海奥园旅游发展有限公司的资产、负债状况如下：

资产账面值为 31,219.76 万元，评估值为 36,437.86 万元，增值额为 5,218.10 万元，增值率为 16.71%；负债账面值为 5,888.65 万元，评估值为 5,888.65 万元，无增减；所有者权益账面值为 25,331.11 万元，评估值为 30,549.21 万元，增值额为 5,218.10 万元，增值率为 20.60%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 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	1,189.79	1,120.12	-69.67	-5.86
非流动资产	30,029.97	35,317.74	5,287.77	17.61
资产总计	31,219.76	36,437.86	5,218.10	16.71
流动负债	5,888.65	5,888.65	—	—
非流动负债	—	—	—	—
负债合计	5,888.65	5,888.65	—	—
股东全部权益	25,331.11	30,549.21	5,218.10	20.60

在持续经营前提下，经资产基础法评估，上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益于评估基准日市场价值为人民币叁亿零伍佰肆拾玖万贰仟壹佰元（RMB30,549.21 万元）。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

本次评估对以下事项提请报告使用人予以关注：

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况说明，并说明承担引用不当的相关责任。

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供产权瑕疵事项，我们亦未发现存在相关事项。

(三) 评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

1.上海奥园旅游发展有限公司申报的不同品种的苗木合计 32209 棵，根据被评估单位管理人员介绍，该批苗木散布在将近 1000 亩土地上。在核查过程中，评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。同时，根据企业提供的有效资产清单，对苗木的种类、数量、种植时间、外观、胸（地）径、高度等信息进行了抽查，在抽查过程中，评估人员对苗木生长状况保持关注。由于该批苗木存在数量多、分布广的特点，受条件所限，评估人员难以对全部苗木的种类、数量、胸径、高度等信息一一核查，仅能抽查核实。本次评估，评估人员是根据抽查核实的委托人和被评估单位提供的苗木信息进行价值估算，委托人和被评估单位对所提供评估苗木信息资料真实性、合法性和完整性承担责任。

2.上海奥园旅游发展有限公司此次申报的在建工程-土建工程共 6 项，申报建筑面积共 56,000.00 平方米。在建工程项目截至评估基准日尚未实际动工，实际投入为工程前期设计费等。评估人员未能取得与在建工程项目匹配的支出台账，且经过核查发现该在建工程项目中还包括部分经营费用等零星支出，评估人员难以准确测算

项目资金成本，因此基于谨慎性，在建工程项目以经审计的账面值作为评估值，评估值为 8,675,405.20 元。

3.上海江南田园会所有限公司存货-库存商品（产成品）中存在部分酒龄较长的红酒与白酒，具备一定的收藏价值。但是，由于该部分红酒与白酒的同年份同类型市场交易案例较少，评估人员难以找到公允市场价，因此该部分存货以经审定的账面价值为评估值。

4.上海江南田园会所有限公司的长期待摊费用由于评估人员未能获取明细信息，因此以经审计的审定数做评估值。

除以上已披露事项外，本次评估我们未发现其他存在评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

在委托人和被评估单位提供的苗木清单中，少数苗木资产缺少高度、胸径等相关可比资料，评估人员经过查询在评估基准日前后市场信息，并结合市场情况确定苗木评估单价。鉴于该批苗木资产价值和数量均较小，不会对评估结果造成较大影响。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有法律、经济等未决事项，我们也未发现存在相关未决事项。

（六）抵押、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特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供其他有关担保、租赁、或有负债（或有资产）等事项，我们也未发现存在相关事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人、被评估单位无提供可能对评估结论产生重大影响的事项，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在对评估结论产生重大影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，我们也无发现存在相关情形。

（九）评估结论中没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（十）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（十一）其他需要说明的事项

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

2、对于本次评估的各种设备，评估专业人员对其履行了核查程序，但仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，并未对设备进行专业方面的技术检验和测试，在假定被评估单位相关当事人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备其运行使用、维护保养等情况。同时，我们也需向委托人及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托人认为必要，可聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给评估专业人员，作为评估测算的依据。

3、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算

并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

4、本资产评估报告是在委托人及被评估单位相关当事人提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及评估单位相关当事人的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5、对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

6、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

7、按照自 2009 年施行的增值税条例，购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

8、本报告对评估对象所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行相关的账务处理，应当依据国家有关规定。

9、评估基准日期后，且评估结论有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

10、本次评估未考虑被评估单位上海奥园旅游发展有限公司与上市公司中国奥园集团股份有限公司未来可能发生的纠纷、起诉等因素对本次评估结果的影响。

11、上海江南田园会所有限公司在建工程账面值为 6,072,522.00 元，该在建工程于 2019 年进行设计，截至评估基准日尚未实际开工。根据对企业管理人员的访谈，

该项目原设计后期将可能伴随着被评估单位后续经营规划的变动而进行调整或者弃用，因此基于谨慎性，评估人员以审定数作为评估值，评估值为 6,072,522.00 元。

12、上海奥园旅游发展有限公司申报的苗木资产资料是委托人和被评估单位基于评估基准日的实际资产状况进行申报，委托人和被评估单位对提供的申报数据的真实性、完整性、合法性负责，本次评估是在假设委托人和被评估单位提供的苗木数量、品种、胸（地）径等资料无误的基础上进行的评估，如日后发现苗木资产的实际数量、品种、胸（地）径等信息与委托人和产权持有人提供的资料不相符，则应该调整评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围

- 1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。
- 3、根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

（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。

（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资产评估报告的使用人。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2022 年 8 月 10 日。

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)



报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表（原件）；
- 2、委托人、被评估单位营业执照；
- 3、被评估单位基准日审计报告正文、资产负债表及利润表；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托人、被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 7、资产评估机构营业执照副本；
- 8、深圳市财政局登记备案公告（深财资备案[2021]18号）；
- 9、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡。

资产评估结果汇总表

表1-1

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

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			
流动资产					
非流动资产					
1 债权投资	1,189.79	1,120.12	-69.67	-5.86	
2 其他债权投资	30,029.97	35,317.74	5,287.77	17.61	
3 长期应收款					
4 长期股权投资	4,548.71	7,219.52	2,670.81	58.72	
5 其他权益工具投资					
6 其他非流动金融资产					
7 投资性房地产					
8 固定资产	9,188.73	11,183.84	1,995.11	21.71	
9 在建工程	867.54	867.54			
10 生产性生物资产					
11 油气资产					
12 使用权资产					
13 无形资产	15,424.99	16,046.84	621.85	4.03	
14 开发支出					
15 商誉					
16 长期待摊费用					
17 递延所得税资产					
18 其他非流动资产					
19 资产总计	31,219.76	36,437.86	5,218.10	16.71	
20 流动负债	5,888.65	5,888.65			
21 非流动负债					
22 负债合计	5,888.65	5,888.65			
23 净资产（所有者权益）	25,331.11	30,549.21	5,218.10	20.60	
24 净资产（所有者权益）	25,331.11	30,549.21	5,218.10	20.60	

评估机构：深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）



资产评估结果汇总表

表1-2

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值		评估价值		增减值 C = B - A	增值率 % D = C / A × 100 %
	A	B	B			
流动资产						
非流动资产						
1	11,897,859.64	11,201,185.28			-696,674.36	-5.86
2	300,299,725.27	353,177,444.33			52,877,719.06	17.61
3						
4						
5						
6	45,487,100.00	72,195,172.75			26,708,072.75	58.72
7						
8						
9						
10	91,887,301.79	111,838,438.37			19,951,136.58	21.71
11	8,675,405.20	8,675,405.20				
12						
13						
14						
15	154,249,918.28	160,468,428.00			6,218,509.72	4.03
16						
17						
18						
19						
20						
资产总计	312,197,584.91	364,378,629.61			52,181,044.70	16.71
21						
22	58,886,462.41	58,886,462.41				
23						
24	58,886,462.41	58,886,462.41				
25	253,311,122.50	305,492,167.20			52,181,044.70	20.60
净资产（所有者权益）						

评估机构：深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

资产评估结果分类汇总表

表1-3

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	11,897,859.64	11,201,185.28	-696,674.36	-5.86
2	货币资金	1,154.98	1,154.98		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款	45,888.42	45,888.42		
7	应收账款坏账准备				
8	预付款项	827,459.78	130,785.42	-696,674.36	-84.19
9	其他应收款	3,166,138.12	3,166,138.12		
10	存货	7,045,470.45	7,045,470.45		
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产	811,747.89	811,747.89		
15	二、非流动资产合计	300,299,735.27	353,177,441.33	52,877,719.06	17.61
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资	45,487,100.00	72,195,172.75	26,708,072.75	58.72
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产	91,887,301.79	111,838,431.37	19,951,136.58	21.71
24	在建工程	8,675,405.20	8,675,405.20		
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产	154,249,918.28	160,468,428.00	6,218,509.72	4.03
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				

资产评估结果分类汇总表

表1-3

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	312,197,584.91	364,378,629.61	52,181,044.70	16.71
35	四、流动负债合计	58,886,462.41	58,886,462.41		
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款	2,114,390.83	2,114,390.83		
41	预收款项	691,930.28	691,930.28		
42	合同负债				
43	应付职工薪酬	82,605.20	82,605.20		
44	应交税费	3,111.01	3,111.01		
45	其他应付款	55,994,425.09	55,994,425.09		
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	租赁负债				
53	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	58,886,462.41	58,886,462.41		
59	七、股东权益合计	253,311,122.50	305,492,167.20	52,181,044.70	20.60

评估人员：何健 黄爱娟

流动资产评估汇总表

表2

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
2-1	货币资金	1,154.98	1,154.98		
	交易性金融资产				
	衍生金融资产				
	应收票据				
2-2	应收账款	45,888.42	45,888.42		
	应收款项融资				
2-3	预付款项	827,459.78	130,785.42	-696,674.36	-84.19
2-4	其他应收款	3,166,138.12	3,166,138.12		
2-5	存货	7,045,470.45	7,045,470.45		
	合同资产				
	持有待售资产				
	一年内到期的非流动资产				
2-6	其他流动资产	811,747.89	811,747.89		
	流动资产合计	11,897,859.64	11,201,185.28	-696,674.36	-5.86

评估人员：何健 黄爱娟

货币资金——银行存款评估明细表

表2-1-1

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准 日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注	
1	上海农商银行新浜支行	32733948010092221	人民币			43.38	43.38	0.00	0.00		
2	中国工商银行上海市南京东路第一支行	1001234619300036165	人民币			1,111.60	1,111.60	0.00	0.00		
合 计							1,154.98	1,154.98	0.00	0.00	

被评估单位填表人：苏盖全
填表日期：2022年4月17日

评估人员：何健 黄爱娟

预付账款评估明细表

表2-3

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	广州晶东贸易有限公司	物资采购	2021年	1年以内	1,297.03	1,297.03	0.00	0.00	
2	上海市电力公司	电费缴纳	2021年	1年以内	20,954.07	20,954.07	0.00	0.00	
3	河南腾智策划咨询有限公司	战略策划方案	2019年以前	3年以上	696,674.36	696,674.36	0.00	0.00	
4	上海鸞茂建筑装饰装潢工程有限公司	工程承包款	2021年	1年以内	71,127.61	71,127.61	0.00	0.00	
5	其他	其他	2021年	1年以内	37,406.71	37,406.71	0.00	0.00	
合 计					827,459.78	827,459.78	0.00	0.00	
减：坏账准备									
减：评估风险损失						696,674.36	696,674.36		
预付账款净额					827,459.78	130,785.42	-696,674.36	-84.19	***

被评估单位填表人：苏章全

填表日期：2022年4月17日

评估人员：何健 黄爱婷

存货评估汇总表

表2-5

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥四旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	材料采购（在途物资）				
	原材料				
	在库周转材料				
	委托加工物资				
	库存商品（产成品）				
2-5-1	在产品	7,045,470.45	7,045,470.45		
	发出商品				
	在用周转材料				
	合 计	7,045,470.45	7,045,470.45		
	减：存货跌价准备				
	合 计	7,045,470.45	7,045,470.45		

评估人员：何健 黄爱娟

其他流动资产评估明细表

表2-6

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

评估基准日：2021年12月31日

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	增值税留抵税额	2021年	增值税	811,747.89	811,747.89	0.00	0.00	
合 计				811,747.89	811,747.89	-	0.00	***

被评估单位填表人：苏章全
填表日期：2022年4月17日
评估人员：何健 黄爱娟

非流动资产评估汇总表

表3

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

评估基准日：2021年12月31日

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	债权投资				
	其他债权投资				
	长期应收款				
3-1	长期股权投资	45,487,100.00	72,195,172.75	26,708,072.75	58.72
	其他权益工具投资				
	其他非流动金融资产				
	投资性房地产				
3-2	固定资产	91,887,301.79	111,838,438.37	19,951,136.58	21.71
3-3	在建工程	8,675,405.20	8,675,405.20		
	生产性生物资产				
	油气资产				
	使用权资产				
3-4	无形资产	154,249,918.28	160,468,428.00	6,218,509.72	4.03
	开发支出				
	商誉				
	长期待摊费用				
	递延所得税资产				
	其他非流动资产				
	合 计	300,299,725.27	353,177,444.33	52,877,719.06	17.61

评估人员：何健 黄爱娟

固定资产评估汇总表

表3-2

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原 值	净 值	重置价值	净 值	原 值	净 值	原 值	净 值
	房屋建筑物类合计	185,755,097.60	89,682,685.29	217,846,832.00	92,222,876.00	32,091,734.40	2,540,190.71	17.28	2.83
3-2-1	固定资产—房屋建筑物	185,755,097.60	89,682,685.29	217,846,832.00	92,222,876.00	32,091,734.40	2,540,190.71	17.28	2.83
	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
	固定资产—管道及沟槽								
	设备类合计	4,563,519.25	2,204,616.50	3,060,984.05	19,615,562.37	-1,502,535.20	17,410,945.87	-32.92	789.75
3-2-2	固定资产—机器设备	488,398.10	270,213.38	501,049.46	397,077.73	12,651.36	126,864.35	2.59	46.95
3-2-3	固定资产—车辆	1,192,460.74	112,482.43	1,040,352.59	591,347.04	-152,108.15	478,864.61	-12.76	425.72
3-2-4	固定资产—电子设备及办公设备	17,547.00	5,077.35	17,376.90	8,216.19	-170.10	3,138.84	-0.97	61.82
3-2-5	固定资产—其他设备	2,865,113.41	1,816,843.34	1,502,205.10	18,618,921.41	-1,362,908.31	16,802,078.07	-47.57	924.80
	固定资产—土地								
	固定资产合计	190,318,616.85	91,887,301.79	220,907,816.05	111,838,438.37	30,589,199.20	19,951,136.58	16.07	21.71

评估人员：何健 黄爱娟

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表3-2-1

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面价值			评估价值			增值率%	备注	
						原值	净值	重置价值	成新率%	评估净值				
1	无	园林绿化	2015-02-13	5,480.00	350.22	1,919,208.60	1,296,295.98	1,912,895.00	68.00	1,300,769.00	0.35			
2	无	二期环境景观绿化	2006-09-30	390,883.00	224.04	87,572,268.00	24,138,507.03	118,967,009.00	22.00	26,172,742.00	8.43			
3	无	接待中心绿化	2006-09-30	9,282.00	114.64	1,064,098.00	293,309.65	1,426,321.00	22.00	313,791.00	6.98			
4	无	休闲中心绿化	2006-09-30	5,895.00	18.49	108,981.00	30,039.90	145,520.00	22.00	32,014.00	6.57			
5	无	VIP会所绿化	2006-09-30	7,572.00	100.00	757,211.00	208,718.93	1,011,086.00	22.00	222,439.00	6.57			
6	无	园林绿化	2015-02-13	35,400.00	499.95	17,698,331.00	11,954,031.22	17,707,837.00	68.00	12,041,329.00	0.73			
7	无	园林绿化	2015-02-13	36,507.00	600.01	21,904,700.00	14,795,150.20	21,916,466.00	68.00	14,903,197.00	0.73			
8	无	园林绿化	2015-02-13	35,873.00	550.00	19,730,300.00	13,326,489.16	19,740,898.00	68.00	13,423,811.00	0.73			
9	无	园林绿化	2015-02-13	77,778.00	450.00	35,000,000.00	23,640,143.22	35,018,800.00	68.00	23,812,784.00	0.73			
合 计														
减：房屋建筑物减值准备														
合 计						***	***	185,755,097.60	89,682,685.29	217,846,832.00	92,222,876.00	2.83		
合 计						***	***	185,755,097.60	89,682,685.29	217,846,832.00	92,222,876.00	2.83	***	

被评估单位填表人：苏春全

填表日期：2022年4月17日

评估人员：何健 黄爱娟

固定资产—机器设备评估明细表

表3-2-2

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥图能源发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	重置价值	成新率%			
43	SHAYLY-FA-00012906	电动机调速器	RE-S0V2	国产	台	1	2020/5/31	2020/5/31	35,398.23	28,188.61	35,434.78	84	30,596.82	26.46	
44	SHAYLY-FA-00012907	电动机调速器	RE-S0V2	国产	台	1	2020/5/31	2020/5/31	35,398.23	28,188.61	35,434.78	84	30,596.82	26.46	
45	SHAYLY-FA-00012908	电动机调速器	RE-S0V2	国产	台	1	2020/5/31	2020/5/31	35,398.23	28,188.61	35,434.78	84	30,596.82	26.46	
46	SHAYLY-FA-00017651	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
47	SHAYLY-FA-00017654	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
48	SHAYLY-FA-00017655	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
49	SHAYLY-FA-00017656	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
50	SHAYLY-FA-00017657	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
51	SHAYLY-FA-00017658	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
52	SHAYLY-FA-00017659	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
53	SHAYLY-FA-00017660	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
54	SHAYLY-FA-00017661	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
55	SHAYLY-FA-00017662	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
56	SHAYLY-FA-00017663	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
57	SHAYLY-FA-00017664	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
58	SHAYLY-FA-00017665	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
59	SHAYLY-FA-00017666	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
60	SHAYLY-FA-00017667	美的2100W电热水器	F40-21WA1	国产	个	1	2021/10/31	2021/10/31	574.34	556.16	574.34	98	562.85	1.20	
61	SHAYLY-FA-00017668	海尔双开门冰箱	BCD-45 WDFYU1	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	3,273.45	3,169.79	3,273.45	99	3,240.72	2.24	
62	SHAYLY-FA-00017669	海尔双开门冰箱	BCD-45 WDFYU1	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	3,273.45	3,169.79	3,273.45	99	3,240.72	2.24	
63	SHAYLY-FA-00017670	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
64	SHAYLY-FA-00017671	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
65	SHAYLY-FA-00017672	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
66	SHAYLY-FA-00017673	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
67	SHAYLY-FA-00017674	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
68	SHAYLY-FA-00017675	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
69	SHAYLY-FA-00017676	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
70	SHAYLY-FA-00017677	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
71	SHAYLY-FA-00017678	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
72	SHAYLY-FA-00017679	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
73	SHAYLY-FA-00017680	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
74	SHAYLY-FA-00017681	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
75	SHAYLY-FA-00017682	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
76	SHAYLY-FA-00017683	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
77	SHAYLY-FA-00017684	TCL变频挂式空调	KFRD-26GW/XS11(G)	国产	台	1	2021/10/31	2021/10/31	1,282.30	1,241.70	1,282.30	98	1,256.65	1.20	
合计									488,398.10	270,213.18	501,049.46		397,077.73	-46.95	
减：机器设备减值准备															
合计									488,398.10	270,213.18	501,049.46	***	397,077.73	-46.95	***

评估基准日：2021年12月31日
评估师：孙金全
项目负责人：何健 黄爱娟

固定资产—车辆评估明细表

表3-2-3

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	账面价值		评估价值		增值率%	备注		
									原值	净值	重置价值	成新率%			评估净值	
1	沪AUK178	埃尔法小客车	丰田	辆	1	2015-04-30	2015-04-30	230,766.00	1,109,858.97	55,492.95	977,607.67	55	537,684.22	868.92		
2		马车		辆	1	2018-12-31	2018-12-31		18,000.00	4,500.36	18,465.92	70	12,926.14	187.22		
3		8座高尔夫观光车	绿捷特	量	1	2021-03-24	2021-03-24		64,601.77	52,489.12	44,279.00	92	40,736.68	-22.39		
合 计									1,192,460.74	112,482.43	1,040,352.59		591,347.04	425.72		
									减：车辆减值准备							
合 计									1,192,460.74	112,482.43	1,040,352.59	***	591,347.04	425.72	***	

被评估单位填表人：苏草全
填表日期：2022年4月17日

评估人员：何健 黄爱娟

固定资产—电子设备及办公设备评估明细表

表3-2-4

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%	评估净值			
1	SHAY-00000131	惠普打印机	<HP> M1136黑白多功能激光一体机	惠普	台	1	2015-04-21	2015-04-21	1,090.00	54.95	1,051.91	15	157.79	187.15		
2	SHAY-00000132	惠普台式电脑	<HP> 400-521cn	联想	台	1	2015-04-21	2015-04-21	2,990.00	149.95	2,870.49	15	430.57	187.14		
3	SHAY-00000133	联想笔记本电脑	ThinkPad E431(62772E2)14寸	联想	台	1	2015-04-21	2015-04-21	4,449.00	222.45	4,248.55	15	638.75	187.14		
4	SHAYLY-FA-00005662	四人办公家具	2400*800*800(mm)	国产	套	1	2019-07-27	2019-07-27	1,800.00	930.00	1,839.23	76	1,397.81	50.30		
5	SHAYLY-FA-00005663	四人办公家具	2400*800*800(mm)	国产	套	1	2019-07-27	2019-07-27	1,800.00	930.00	1,839.23	76	1,397.81	50.30		
6	SHAYLY-FA-00005664	四人办公家具	2400*800*800(mm)	国产	套	1	2019-07-27	2019-07-27	1,800.00	930.00	1,839.23	76	1,397.81	50.30		
7	SHAYLY-FA-00005665	四人办公家具	2400*800*800(mm)	国产	套	1	2019-07-27	2019-07-27	1,800.00	930.00	1,839.23	76	1,397.81	50.30		
8	SHAYLY-FA-00005666	四人办公家具	2400*800*800(mm)	国产	套	1	2019-07-27	2019-07-27	1,800.00	930.00	1,839.23	76	1,397.81	50.30		
合 计									17,547.00	5,077.35	17,376.90		8,216.39	61.82		
减：电子设备减值准备																
合 计									17,547.00	5,077.35	17,376.90	***	8,216.39	61.82	***	

被评估单位联系人：苏章全
填表日期：2022年07月17日

评估人员：何健 黄爱娟

固定资产——其他设备评估明细表

表3-2-4

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		减值	贬值率%	评估增值	增值率%	备注	
									原值	净值	原值	净值						
1	SHAY-00000135	磨磨机		国产	台	1	2017-10-17	2017-10-17	4,494.39	765.59	4,779.51	2,772.12	4,779.51	58	2,772.12	262.09		
2	SHAY-00000213	苗木	46.1-48	国产	批	1	2015-02-28	2015-02-28	110,070.00	74,344.86								
3	SHAY-00000214	苗木	36.1-38	国产	批	1	2015-02-28	2015-02-28	51,080.00	2,554.00								
4	SHAY-00000215	苗木	14.1-16	国产	批	1	2015-02-28	2015-02-28	66,270.00	3,313.50								
5	SHAY-00000216	桂花树等苗木	8.1-10	国产	批	1	2015-02-28	2015-02-28	729,930.50	493,019.08					17,596,144.94	1,910.95		
6	SHAY-00000217	苗木	18.1-20	国产	批	1	2015-02-28	2015-02-28	24,727.00	16,701.32								
7	SHAY-00000228	苗木	32.1-34	国产	批	1	2015-02-28	2015-02-28	346,354.00	253,925.14								
8	SHAY-00000230	草皮		国产	批	1	2015-02-28	2015-02-28	75,744.30	51,160.02								
9	SHAYLY-FA-00002739	设备 (9D互动游乐系统)	L1900*W380*H2040(mm)	广州致胜数码科技有限公司	套	1	2018-10-31	2018-10-31	920,675.47	629,140.25	944,506.82		944,506.82	68	612,266.64	2.09		
10	SHAYLY-FA-00003692	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
11	SHAYLY-FA-00003693	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
12	SHAYLY-FA-00003694	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
13	SHAYLY-FA-00003695	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
14	SHAYLY-FA-00003696	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
15	SHAYLY-FA-00003697	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
16	SHAYLY-FA-00003698	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
17	SHAYLY-FA-00003699	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
18	SHAYLY-FA-00003700	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
19	SHAYLY-FA-00003701	电动伸缩棚		国产	条	1	2018-12-31	2018-12-31	7,586.21	1,896.77	7,782.57		7,782.57	70	5,447.80	187.21		
20	SHAYLY-FA-00005653	张拉膜-圆蓬安装 (荷花公社)		国产	项	1	2019-07-27	2019-07-27	42,471.00	21,943.06	43,396.74		43,396.74	76	32,981.52	50.31		
21	SHAYLY-FA-00005655	张拉膜-圆蓬安装 (荷花公社)		国产	项	1	2019-07-27	2019-07-27	42,471.00	21,943.06	43,396.74		43,396.74	76	32,981.52	50.31		
22	SHAYLY-FA-00005656	张拉膜-圆蓬安装 (荷花公社)		国产	项	1	2019-07-27	2019-07-27	42,471.00	21,943.06	43,396.74		43,396.74	76	32,981.52	50.31		
23	SHAYLY-FA-00005711	桌子 (普年康生)		国产	张	1	2019-07-27	2019-07-27	200.76	103.61	205.14		205.14	76	155.91	50.47		
24	SHAYLY-FA-00005727	衣柜 (普年康生)		国产	套	1	2019-07-27	2019-07-27	354.00	182.90	361.72		361.72	76	274.91	50.30		
25	SHAYLY-FA-00012902	置物架家具		国产	套	1	2020-05-31	2020-05-31	53,097.34	36,282.91	54,637.16		54,637.16	84	45,895.21	26.49		
26	SHAYLY-FA-00012903	桌凳大圈		国产	套	1	2020-05-31	2020-05-31	70,000.00	47,832.89	72,030.00		72,030.00	84	60,505.20	26.49		
27	SHAYLY-FA-00012904	沈博		国产	套	1	2020-05-31	2020-05-31	79,646.02	54,424.28	81,955.75		81,955.75	84	68,842.83	26.49		
28	SHAYLY-FA-00014922	玻璃电动门		国产	个	1	2020-12-19	2020-12-19	8,737.86	6,990.30	8,991.26		8,991.26	90	8,092.13	15.76		
29	SHAY-00000219	草皮		国产	批	1	2015-02-28	2015-02-28	120,376.10	81,305.84	126,721.85		126,721.85	32	40,550.99	-50.13		
合 计									2,865,113.41	1,816,843.34	3,502,205.10		3,502,205.10	***	18,618,921.41	924.80	***	
减：其他设备减值准备																		
合 计									2,865,113.41	1,816,843.34	3,502,205.10		3,502,205.10	***	18,618,921.41	924.80	***	

被评估单位负责人：苏章全
填表日期：2022年4月17日

评估人员：何健 曹爱刚

流动负债评估汇总表

表4

被评估单位：上海奥同旅游发展有限公司

评估基准日：2021年12月31日

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	短期借款				
	交易性金融负债				
	衍生金融负债				
	应付票据				
4-1	应付账款	2,114,390.83	2,114,390.83		
4-2	预收款项	691,930.28	691,930.28		
	合同负债				
4-3	应付职工薪酬	82,605.20	82,605.20		
4-4	应交税费	3,111.01	3,111.01		
4-5	其他应付款	55,994,425.09	55,994,425.09		
	持有待售负债				
	一年内到期的非流动负债				
	其他流动负债				
	流动负债合计	58,886,462.41	58,886,462.41		

评估人员：何健 黄爱娟

应付职工薪酬评估明细表

表4-3

评估基准日：2021年12月31日

序号	部门或内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资薪金	2021年	82,605.20	82,605.20	
合 计			82,605.20	82,605.20	

被评估单位填表人：苏草全
填表日期：2022年4月17日
评估人员：何健 黄爱娟

其他应付款评估明细表

表4-5-1

评估基准日：2021年12月31日

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	武汉奥睿悦拓科技有限公司	往来款	2021年	8,031.58	8,031.58	
2	上海江南田园休闲会所有限公司	往来款	2021年	55,344,916.12	55,344,916.12	
3	工资	往来款	2019年以前	622,640.72	622,640.72	
4	投标保证金	履约保证金	2021年	10,000.00	10,000.00	
5	其他	其他	2019年以前	2,350.91	2,350.91	
6	五险一金	代扣社保	2021年	3,077.76	3,077.76	
7	五险一金	代扣公积金	2021年	3,408.00	3,408.00	
		合计		55,994,425.09	55,994,425.09	***

被评估单位：上海奥园旅游发展有限公司
评估人员：何健 黄爱娟

被评估单位填表人：苏章全
填表日期：2022年4月17日

统一社会信用代码
914200007070951895

营业执照

(副本)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 奥园美谷科技股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 范时杰

注册资本 柒亿捌仟壹佰壹拾捌万零叁佰壹拾玖圆整

成立日期 1993年06月08日

营业期限 长期

住所 湖北省襄阳市樊城区陈家湖

登记机关

2022年02月21日



经营范围

许可项目：医疗美容服务；第三类医疗器械经营；化妆品生产；生活类容服务；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；化妆品零售；化妆品批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术推广服务；医学研究和试验发展；以自有资金从事投资活动；园区管理服务；国内货物运输代理；第二类医疗器械销售；纤维制品销售；纤维原料及纤维制造；技术进出口；生物基材料制造；生物基材料销售；货物进出口；新型膜材料制造；新型膜材料销售；非居住用房租赁；高性能纤维及复合材料销售；高性能纤维及复合材料制造；合成纤维制造；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；企业管理咨询（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）

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310117948056055M

证照编号: 27000000201906250151



扫描二维码
即可查询
企业信息
了解更多
详情

名称 上海奥园旅游发展有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 盛军文

经营范围 游览景区的开发与管理, 各类花卉、苗木种植与经营, 园林美化, 与生态景观园艺相关的旅游休闲项目的开发, 园艺陶艺制作、系统内员工培训, 工艺品、日用品批发零售, 食用农产品销售(除生猪产品), 展览展示服务, 商务信息咨询, 旅游咨询, 酒店管理, 餐饮服务。

【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】

注册资本 人民币9090.9000万元整

成立日期 2003年03月13日

营业期限 2003年03月13日至2023年03月12日

住所 上海市松江区新浜镇南阳村



登记机关

2019年06月25日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）：

因奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权质押，需要对涉及的上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保估值机构客观、公正、合理地进行估值，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、评估所对应的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、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、对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
- 5、截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、评估报告仅供委托方、资产占有方和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

法定代表人或授权人签章：

奥园美谷科技股份有限公司



2022年8月10日

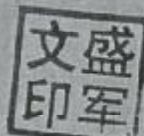
被评估单位承诺函

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）：

因奥园美谷科技股份有限公司拟接受股权抵押，需要对涉及的上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保估值机构客观、公正、合理地进行估值，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、评估所对应的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、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、对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
- 5、截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、评估报告仅供委托方、资产占有方和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

法定代表人（或授权人）签章：



上海奥园旅游发展有限公司

2022年8月10日



资产评估师承诺函

奥园美谷科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对上海奥园旅游发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，形成了资产评估报告，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2022年8月10日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300MA5GJDAK75



名称 深圳百瑞资产评估所 (特殊普通合伙)



类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 曾健池

成立日期 2020年12月21日

主要经营场所

深圳市宝安区新安街道大浪社区新安三路2号海关大厦A栋南头海关1120

登记机关



2021年04月23日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

深 圳 市 财 政 局

深圳市财政局关于深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)登记备案公告

(深财资备案〔2021〕18号)

深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙),组织形式为特殊普通合伙。

二、深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)执行合伙事务的合伙人为曾镜池。

三、深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)合伙人的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

(此页无正文)



(联系人：吴静燕，电话：83938949)



抄送：深圳市资产评估协会。

http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjyppgigba/202109/t20210930_406415.html

中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

政务公开 政策法规 新闻发布 服务 办事指南 在线申报 监管对象 互动 信息公开 信访专栏 举报专栏
信息研究 统计数据 人事招聘 业务咨询 人员资格 投资者保护 在线咨询 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 政务公开 > 资产评估机构名录

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2021.9.30)

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2021.9.30)

序号	资产评估机构名称
1	安徽和讯资产评估有限公司
2	安徽华安资产评估事务所有限公司
3	安徽建工房地产土地资产评估有限公司
4	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
5	安徽中联国信资产评估有限责任公司
6	安永资产评估(上海)有限公司
7	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
8	北京晟明资产评估有限公司
9	北京大地资产评估事务所有限公司
10	北京戴德梁行资产评估有限公司
11	北京德祥资产评估有限责任公司
12	北京东审国际房地产土地资产评估有限责任公司
13	北京高力国际房地产评估有限公司
14	北京公信评估有限公司
15	北京公信资产评估有限公司
16	北京国府嘉瑞资产评估有限公司
17	北京国融兴华房地产土地评估有限公司
121	上海立信资产评估有限公司
122	上海美评资产评估有限公司
123	上海申威资产评估有限公司
124	上海众华资产评估有限公司
125	深圳道衡美评国际资产评估有限公司
126	深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司
127	深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)
128	深圳立信资产评估房地产估价有限公司



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何健

性别：男

登记编号：47210077

单位名称：深圳君瑞资产评估所（
特殊普通合伙）

初次执业登记日期：2021-06-02

年检信息：2021年登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：何健

本人印鉴：



打印日期：2022-02-11



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：黄爱娟

性别：女

登记编号：44190178

单位名称：深圳君瑞资产评估所（
特殊普通合伙）



初次执业登记日期：2019-10-10

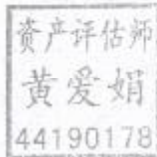
年检信息：通过（2022-05-05）

（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：黄爱娟

本人印鉴：



打印日期：2022-05-06



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>