

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202400983
合同编号:	H-HZ24-000832
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报(2024)915号
报告名称:	宁波大叶园林设备股份有限公司拟进行股权收购涉及的AL-KO Geräte GmbH股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	274,655,809.96元
评估报告日:	2024年12月06日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	王传军 (资产评估师) 正式会员编号: 33000016 周敏 (资产评估师) 正式会员编号: 33050007 胡海萍 (资产评估师) 正式会员编号: 33100002
王传军、周敏、胡海萍已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年12月12日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波大叶园林设备股份有限公司拟进行  
股权收购涉及的 AL-KO Geräte GmbH  
股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2024〕915号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024年12月6日

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	22
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	26
十三、资产评估报告日 .....	27
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日审计报告 .....	28
二、委托人和被评估单位营业执照 .....	156
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	159
四、委托人和被评估单位的承诺函 .....	161
五、签名资产评估师的承诺函 .....	163
六、评估结论与资产账面价值存在增值的说明 .....	164
七、资产评估机构营业执照 .....	165
八、资产评估机构备案公告 .....	166
九、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》 .....	167
十、签名资产评估师执业会员证书 .....	168
资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....	171

## 声 明

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用承诺函、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、资产评估专业人员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。

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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

# 宁波大叶园林设备股份有限公司拟进行 股权收购涉及的 AL-KO Geräte GmbH 股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告

坤元评报〔2024〕915号

### 摘要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

#### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为宁波大叶园林设备股份有限公司(以下简称大叶股份公司),本次资产评估的被评估单位为 AL-KO Geräte GmbH(以下简称 AL-KO 公司)。

根据《资产评估委托合同》本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### 二、评估目的

大叶股份公司的全资子公司 RUNBO INT PTE. LTD. 拟收购 AL-KO 公司的股权,为此需要对 AL-KO 公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供 AL-KO 公司股东全部权益价值的参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的 AL-KO 公司的股东全部权益。

评估范围为 AL-KO 公司申报并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2024 年 8 月 31 日公司的全部资产及相关负债。按照 AL-KO 公司提供的截至 2024 年 8 月 31 日业经审计的财务报表反映,合并财务报表口径下,资产、负债和股东权益的账面价值分别为 131,757,751.97 欧元、103,502,828.40 欧元和 28,254,923.57 欧元,其中归属于母公司股东权益为 28,254,923.57 欧元;母公司财务报表口径下,资产、负债及股东权益的账面价值分别为 84,571,523.64 欧元、76,403,303.70 欧

元和 8,168,219.94 欧元。

#### **四、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **五、评估基准日**

评估基准日为 2024 年 8 月 31 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和市场法进行评估。

#### **七、评估结论**

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结果作为 AL-KO 公司股东全部权益的评估值，AL-KO 公司股东全部权益的评估价值为 34,950,157.15 欧元，与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值 28,254,923.57 欧元相比，评估增值 6,695,233.58 欧元，增值率为 23.70%。按评估基准日 European Central Bank 公布的汇率中间价（100 欧元=785.85 元人民币）折合人民币 274,655,809.96 元（大写为人民币贰亿柒仟肆佰陆拾伍万伍仟捌佰零玖圆玖角陆分）。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对大叶股份公司全资子公司 RUNBO INT PTE.LTD. 拟收购 AL-KO 公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日止。

**资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。**

# 宁波大叶园林设备股份有限公司拟进行 股权收购涉及的 AL-KO Geräte GmbH 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕915号

宁波大叶园林设备股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司全资子公司 RUNBO INT PTE. LTD. 拟进行股权收购涉及的 AL-KO Geräte GmbH 的股东全部权益在 2024 年 8 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为宁波大叶园林设备股份有限公司，被评估单位为 AL-KO Geräte GmbH。

### （一）委托人概况

1. 名称：宁波大叶园林设备股份有限公司（以下简称大叶股份公司）
2. 住所：浙江省余姚市锦凤路 58 号
3. 法定代表人：叶晓波
4. 注册资本：壹亿陆仟万伍仟伍佰零壹人民币元
5. 类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）
6. 统一社会信用代码：91330281784320546U
7. 登记机关：宁波市市场监督管理局
8. 经营范围：园林机械及配件、农业机具、园林机具、电动工具、清洁设备、电器配件、电机、电子元器件、汽油机及模具的制造、加工、测试。自营和代理各类货物和技术的进出口，无进口商品分销业务。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配

额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请。)(不涉及外商投资准入特别管理措施范围。)(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)

## (二) 被评估单位概况

### 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：AL-KO Geräte GmbH (以下简称 AL-KO 公司)
2. 营业地址：Ichenhauser Straße 14, 89359 Kötzt, Germany
3. 法定代表人/授权代表：Peter Kaltenstadler、Sergio Tomaciello、Tina Bentele、Daniel Trumpp
4. 注册资本：2,900,000.00 欧元
5. 类型：有限责任公司
6. 公司注册号：HRB1537
7. 登记机关：Handelsregister B des Amtsgerichts Memmingen
8. 经营范围：园艺，家居和 DIY 设备，配件和消费品的开发、制造和销售。

### 二) 企业历史沿革

1958 年 3 月 4 日，AL-KO 公司由 Alois Kober、Herbert Kober 和 Kurt Kober 共同组建成立，成立时公司名称为“Schwaben Geräte Gesellschaft mit beschränkter Haftung”，注册资本为 30,000.00 德国马克，其中 Alois Kober 持有 15,000.00 德国马克；Herbert Kober 与 Kurt Kober 分别持有 7,500.00 德国马克。1982 年 11 月 9 日，AL-KO 公司更名为“AL-KO Schwaben Geräte GmbH”。

1992 年 2 月 13 日，AL-KO 公司更名为“AL-KO Geräte GmbH”。

根据 AL-KO 公司现有商业登记册上的第一份股东名册显示，2004 年 1 月 7 日，AL-KO 公司注册资本为 5,500,000.00 德国马克，AL-KO Kober AG (系 AL-KO GmbH 曾用名) 为其单一股东。

2014 年 1 月 10 日，AL-KO 公司与 RoboCut GmbH 进行了合并。本次合并事项已在 AL-KO 公司和 RoboCut GmbH 的商业注册处进行注册登记，本次合并已合法生效。

2016 年 10 月 27 日，AL-KO 公司注册资本的法定货币由德国马克转换为欧元，即由 5,500,000.00 德国马克转换为 2,812,105.35 欧元，同时，AL-KO 公司单一股东 AL-KO KOBER SE (系 AL-KO GmbH 曾用名) 增资 37,894.65 欧元，将 AL-KO 公司注册资本增加至 2,850,000.00 欧元。

2016年10月27日,AL-KO公司的注册资本进一步由单一股东AL-KO SE(系AL-KO GmbH 曾用名)增资50,000.00欧元至2,900,000.00欧元。此后AL-KO公司的注册资本及股权结构未发生变化。

2023年5月30日,AL-KO公司与AL-KO GmbH签署股权转让协议,根据转让协议约定,AL-KO GmbH将其持有APL GmbH的全部股权转让至AL-KO公司,股权转让价款为329,000.00欧元。转让完成后,APL GmbH为AL-KO公司全资子公司。鉴于APL GmbH多年来未实际开展经营活动,为简化公司结构,2023年6月23日,AL-KO公司与APL GmbH进行了吸收合并。

截至评估基准日,AL-KO公司的注册资本为2,900,000.00欧元,系AL-KO GmbH的全资子公司。

### 三) 被评估单位截至评估基准日及前两年的资产、负债状况及经营业绩见下表:

#### 合并财务报表口径

单位:欧元

项目名称	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年8月31日
资产	191,117,625.45	144,663,769.41	131,757,751.97
负债	163,010,688.58	120,202,323.20	103,502,828.40
股东权益合计	28,106,936.87	24,461,446.21	28,254,923.57
归属于母公司股东权益合计	28,106,936.87	24,461,446.21	28,254,923.57
项目名称	2022年	2023年	2024年1-8月
营业收入	297,505,156.64	231,682,236.62	177,008,454.29
营业成本	240,068,330.33	175,892,613.05	131,361,812.47
利润总额	3,955,624.13	-3,089,328.47	7,395,548.35
净利润	3,890,029.27	-2,124,376.15	3,436,505.45
归属于母公司股东的净利润	3,890,029.27	-2,124,376.15	3,436,505.45

#### 母公司财务报表口径

单位:欧元

项目名称	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年8月31日
资产	121,769,139.15	95,766,080.58	84,571,523.64
负债	109,711,755.21	83,954,212.63	76,403,303.70

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
股东权益合计	12,057,383.94	11,811,867.95	8,168,219.94
项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
营业收入	146,302,394.12	121,124,887.81	100,945,278.17
营业成本	134,462,847.56	102,794,548.12	86,958,448.26
利润总额	-2,408,244.19	-637,862.39	-2,958,959.12
净利润	-839,748.84	605,739.57	-3,913,882.73

上述财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。该报告由中国注册会计师按照《企业会计准则》和大叶股份公司的会计政策、会计估计，并在假设公司子公司（GEOS LLC 和 AL-KO KOBER LLC）剥离事项已于报告期期初（2022 年 1 月 1 日）完成的基础上进行模拟编制。

#### 四）被评估单位经营情况等

AL-KO 公司主要从事园林机械设备的研发设计、生产制造和销售，主要产品包括割草机、打草机/动力耕作机、吹吸叶机、割灌机等园林机械设备及水泵、烤箱及烤架等户外和家用设备及其他产品。AL-KO 公司产品广泛应用于园林绿化的修剪、树叶清理、户外活动等领域，产品销售以自有品牌为主，产品销往欧洲、大洋洲和北美洲的数十个国家和地区。

自 1966 年进入园林机械领域以来，AL-KO 公司经过近六十年的行业积淀，凭借多年的技术积累、丰富的产品类别以及全方位的快速响应能力等，在行业中树立了“品质生活”的良好品牌形象，积累了大量优质客户，在园林机械行业拥有较高的市场认可度，通过德国、奥地利、波兰、丹麦、瑞典、英国、新西兰、澳大利亚、美国等 18 个国家的销售公司，AL-KO 公司的销售渠道覆盖了诸多专业零售商、大型商超、国际品牌生产商等主要园林机械产品销售渠道，与 Stihl、Iseki、Bunnings、Bauhaus、OBI 等知名跨国集团或商超建立了合作关系。

截至评估基准日，AL-KO 公司共拥有 20 家子公司（含二级子公司），其生产基地位于奥地利 Obdach，各子公司情况介绍如下：

序号	公司名称	主要职能	国家
1	AL-KO GARDEN & HOME S.R.L.	销售	意大利
2	AL-KO Magyarország Kft.	销售	匈牙利

序号	公司名称	主要职能	国家
3	AL-KO KOBER spol. s.r.o.	销售	捷克
4	AL-KO KOBER Sp. z o.o.	销售	波兰
5	AL-KO SWISS GmbH	销售	瑞士
6	AL-KO KOBER SIA	销售	拉脱维亚
7	AL-KO GARDENTECH d.o.o. za trgovinu I usluge	销售	克罗地亚
8	AL-KO Gardentech Austria GmbH	销售	奥地利
9	AL-KO G+H Beteiligungs GmbH	控股	德国
10	GEOS LLC	销售	俄罗斯[注 1]
11	AL-KO KOBER LLC	销售	乌克兰[注 1]
12	AL-KO KOBER SLOVAKIA spol. s r.o.	销售	斯洛伐克
13	AL-KO GINGE A/S	销售	丹麦
14	Ginge Svenska Aktiebolag	销售	瑞典[注 2]
15	AL-KO GARDENTECH UK HOLDINGS LTD	控股	英国
16	AL-KO GARDENTECH UK LTD	销售	英国[注 2]
17	AL-KO Production Austria GmbH	生产	奥地利
18	MASPORT LIMITED	销售	新西兰
19	MASPORT AUSTRALIA PTY. LTD.	销售	澳大利亚[注 2]
20	MASPORT USA LLC	销售	美国[注 2]

[注 1]: AL-KO 公司拟剥离 GEOS LLC、AL-KO KOBER LLC 两家子公司,本次评估未将其列入评估范围,模拟合并报表也未包含上述两家子公司。

[注 2]: 系 AL-KO 公司二级子公司。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

### (四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

大叶股份公司的全资子公司 RUNBO INT PTE. LTD. 拟收购 AL-KO 公司的股权，为此需要对 AL-KO 公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供 AL-KO 公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的 AL-KO 公司的股东全部权益。

评估范围为 AL-KO 公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）所审计的截至 2024 年 8 月 31 日 AL-KO 公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照 AL-KO 公司提供的截至 2024 年 8 月 31 日业经审计的财务报表反映，合并财务报表口径下，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 131,757,751.97 欧元、103,502,828.40 欧元和 28,254,923.57 欧元，其中归属于母公司股东权益为 28,254,923.57 欧元；母公司财务报表口径下，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 84,571,523.64 欧元、76,403,303.70 欧元和 8,168,219.94 欧元。

具体内容如下（母公司报表口径）：

金额单位：欧元		
项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		44,267,838.39
二、非流动资产		40,303,685.25
其中：长期股权投资		26,880,740.51
固定资产	10,301,876.21	2,467,323.98
在建工程		179,880.37
使用权资产		8,579,266.37
无形资产		317,567.00
其中：无形资产——其他无形资产		317,567.00
长期待摊费用		3,187.00
递延所得税资产		1,875,720.02
<b>资产总计</b>		<b>84,571,523.64</b>
三、流动负债		55,956,602.76
四、非流动负债		20,446,700.94
<b>负债合计</b>		<b>76,403,303.70</b>
<b>股东全部权益</b>		<b>8,168,219.94</b>

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （一）评估范围内主要资产情况

##### 1. 存货

存货系库存商品,主要包括各型号割草机、打草机等园林机械设备及相关备件,主要位于 Ichenhauser Straße 14, 89359 Kötzt, Germany 的办公场所和租赁仓库内。

## 2. 长期股权投资

被投资单位包括合并范围内的 14 家一级子公司,具体包括 13 家全资子公司和 1 家间接全资子公司。

## 3. 设备类固定资产

设备类固定资产共计 641 台(套、辆),主要包括 Motorprüfstand f. Benzinmotore、Rasenmäherprüfstand 等检测和试验设备,电脑和打印机等办公设备及车辆,主要位于 Ichenhauser Straße 14, 89359 Kötzt, Germany 的办公场所和租赁仓库内。

## 4. 使用权资产

使用权资产系公司租入的办公场所、仓库和车辆使用权。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

### 1. 账面记录的无形资产

AL-KO 公司账面记录的无形资产均系无形资产—其他无形资产,其账面价值为 317,567.00 欧元,包括公司手机应用程序软件、SAP 财务软件等各类工具软件的摊余余额。

### 2. 账面未记录的无形资产

截至评估基准日,AL-KO 公司及其下属子公司申报的账面未记录的无形资产包括 172 项专利权(其中发明专利 49 项、实用新型 9 项和外观设计 114 项)、17 项专利申请权、169 项商标专用权、20 项商标许可权和 50 项域名。

## (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面未记录的无形资产外,企业未申报其他表外资产。

## (四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型

1. 价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托人

充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2024 年 8 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 《上市公司重大资产重组管理办法》；
4. AL-KO 公司及下属子公司所在国或地区的相关法律法规；
5. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》；
11. 《资产评估执业准则——不动产》；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》；
13. 《资产评估执业准则——知识产权》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
16. 《专利资产评估指导意见》；
17. 《商标资产评估指导意见》。

#### **(四) 权属依据**

1. AL-KO 公司提供的成立文件、公司登记资料等；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 专利证书、商标注册证、机动车注册证、合同、发票等权属证明；
4. 律师事务所出具的相关法律意见书；
5. 境外法律顾问出具的法律尽职调查报告；
6. 知识产权核查报告；
7. 其他产权证明文件。

#### **(五) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表；
3. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
4. AL-KO 公司及下属子公司所在国或地区的税收相关法规；
5. AL-KO 公司及下属子公司所在国或地区政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 主要库存商品市场销价情况调查资料；
7. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
8. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、

定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

9. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
10. European Central Bank 公布的评估基准日外汇汇价表；
11. 纽约大学经济学家达莫达兰公布的相关研究数据；
12. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
13. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
14. 其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债执行必要的核查程序，因此本次评估适用资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化。由于现行经济和市场环境的不确定因素较多，AL-KO 公司难以较准确地预测其未来盈利情况，故本次评估不宜采用收益法。

市场法包括上市公司比较法和交易案例比较法。由于资本市场上存在一定数量的与 AL-KO 公司业务相同或类似的上市公司，可以通过公开渠道获得可比公司财务数据等资料，因此可以采用上市公司比较法对 AL-KO 公司进行评估。由于难以获得足够的具备详细信息的可比交易案例，因此本次评估不宜采用交易案例比较法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和市场法对委托评估的被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种评估结果依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和评估结果的合理性后，确定采用资产基础法的评估结果作为评估对象的评估结论。

## （二）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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

对于现金和银行存款，以核实后账面值为评估值；对于外币银行存款，按核实后的外币存款数和基准日 European Central Bank 公布的外币汇率中间价折合欧元金额作为评估值。

#### 2. 交易性金融资产

对于被评估单位持有的远期结售汇，以核实后的账面价值为评估值。

#### 3. 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付款项和其他应收款等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值，同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

#### 4. 存货

存货系库存商品，采用逆减法评估，对销售价格高于账面成本的库存商品，即按其不含增值税的售价减去销售费用以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。对销售价格低于账面成本的库存商品，即按其不含增值税的售价减去销售费用后的余额计算确定评估值。另外，对于库龄较长的备件等库存商品，以可变现净值为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

## 二）非流动资产

### 1. 长期股权投资

(1) 对于投资全资子公司 AL-KO Production Austria GmbH 的股权投资，本次

按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

(2) 对于其余 13 家一级子公司的长期股权投资，经核实，由于上述公司主要为销售公司且实物资产较少，相关资产价值同账面价值变化不大，故对上述公司以其截至评估基准日经分析后的财务报表反映的股东权益中 AL-KO 公司所占份额为评估值。

## 2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值  
= 重置成本 × 成新率 - 功能性贬值 - 经济性贬值

### (1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

### (2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、手机等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率(K1) = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 × 100%

对于已使用年限超过经济耐用年限的委估设备，按其预计的尚可使用年限确定其年限法成新率，计算公式为：

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

C. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

### (3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

### (4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率基本正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

另外，对于属整体设备的零部件等，拟在整体设备评估时统一考虑；对于超过经济耐用年限但仍在使用的电子设备按其可变现价值确定评估值。

## 3. 在建工程

由于设备购入时间不久，经了解，市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

## 4. 使用权资产

评估人员了解与使用权资产有关租赁合同的条款、租赁期限及租金的支付方式等，查阅了原始入账凭证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。故对使用权资产以经核实后的账面价值确认为评估价值。

## 5. 无形资产—其他无形资产

(1) 对于公司外购的 SAP 财务软件等各类工具软件，评估人员查阅了相关原始凭证。经核，上述软件的原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值。经核实，上述软件目前使用情况正常，其现行市场购置价与账面值接近，以核实后的账面值为评估值。

(2) 对于专利、商标、域名等无形资产组合，由于未来产生的收益能够合理预测，与收益风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，本次对其采用收益法进行评估。

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估无形资产价值；

$A_i$ —第 i 年无形资产纯收益；

r—折现率；

n—收益年限。

本次对专利、商标、域名等无形资产组合评估，评估专业人员选用收入分成法来确定无形资产贡献进而确定评估对象的评估价值。收入分成法系基于无形资产对收入的贡献率，以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。本次评估通过对无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限；采用风险累加法进行分析确定折现率。

(3) 对于公司拥有的 Software Gutschriftsabwicklung Updates 2024、AL-KO inTOUCH App / Modernisierung 2023 等与产品应用程序相关的软件，由于其均运用于公司经营业务中，在对无形资产组合进行评估时已统一考虑，故评估为零。

#### 6. 长期待摊费用

长期待摊费用系客服办公室隔音工程费用的摊余额，企业按 10 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了该项费用尚存的价值与权利。经核实费用原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

#### 7. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位税会差异产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于被评估单位税会差异产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

#### 三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、交易性金融负债、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债，及租赁负债、长期应付职工薪酬和预计负债等非流动负债。通过核对明细

账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

## （二）市场法简介

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。

### 一）市场法的应用前提

1. 有一个充分发展、活跃的资本市场；
2. 资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
3. 能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
4. 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

### 二）市场法的模型

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### 三）评估思路

本次评估采用上市公司比较法，基本评估思路如下：

1. 分析被评估单位所在的行业、经营、规模和财务状况等，确定可比上市公司。可比上市公司在运营上和财务上和被评估单位有相似的特征。
2. 分析、比较被评估单位和可比上市公司的主要财务指标。
3. 对可比上市公司选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值比率。
4. 根据被评估单位的价值比率，在考虑缺乏流动性折扣的基础上，加回公司溢余资产和非经营性资产（负债）净值，最终确定被评估单位的股权价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和

范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

## **(二) 资产核实阶段**

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关经营资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理园林机械行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

## **(三) 评定估算阶段**

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值。

## **(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段**

1. 分析各项参数合理性，检查评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

## （五）出具报告阶段

征求意见后，出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

### 1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，AL-KO 公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 84,571,523.64 欧元，评估价值 111,353,460.85 欧元，评估增值 26,781,937.21 欧元，增值率为 31.67%；

负债账面价值 76,403,303.70 欧元，评估价值 76,403,303.70 欧元；

股东全部权益账面价值 8,168,219.94 欧元，评估价值 34,950,157.15 欧元，评

估增值 26,781,937.21 欧元，增值率为 327.88%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：欧元

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
一、流动资产	44,267,838.39	44,808,157.43	540,319.04	1.22
其中：货币资金	10,214,353.61	10,214,353.61		
交易性金融资产	155,831.89	155,831.89		
应收账款	7,971,878.72	7,971,878.72		
预付款项	761,225.95	761,225.95		
其他应收款	14,558,535.63	14,558,535.63		
存货	10,606,012.59	11,146,331.63	540,319.04	5.09
二、非流动资产	40,303,685.25	66,545,303.42	26,241,618.17	65.11
其中：长期股权投资	26,880,740.51	50,690,367.66	23,809,627.15	88.58
固定资产	2,467,323.98	2,607,740.00	140,416.02	5.69
在建工程	179,880.37	179,880.37		
使用权资产	8,579,266.37	8,579,266.37		
无形资产	317,567.00	2,609,142.00	2,291,575.00	721.60
其中：无形资产—— 其他无形资产	317,567.00	2,609,142.00	2,291,575.00	721.60
长期待摊费用	3,187.00	3,187.00		
递延所得税资产	1,875,720.02	1,875,720.02		
<b>资产总计</b>	<b>84,571,523.64</b>	<b>111,353,460.85</b>	<b>26,781,937.21</b>	<b>31.67</b>
三、流动负债	55,956,602.76	55,956,602.76		
四、非流动负债	20,446,700.94	20,446,700.94		
<b>负债合计</b>	<b>76,403,303.70</b>	<b>76,403,303.70</b>		
<b>股东全部权益</b>	<b>8,168,219.94</b>	<b>34,950,157.15</b>	<b>26,781,937.21</b>	<b>327.88</b>

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

AL-KO 公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果 34,950,157.15 欧元，与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值 28,254,923.57 欧元相比，评估增值 6,695,233.58 欧元，增值率为 23.70%。

## 2. 市场法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，AL-KO 公司股东全部权益价值采用市场法评估的结果为 36,478,290.00 欧元，与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值 28,254,923.57 欧元相比，评估增值 8,223,366.43 欧元，增值率为 29.10%。

### 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

AL-KO 公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 34,950,157.15 欧元，市场法的评估结果为 36,478,290.00 欧元，两者相差 1,528,132.85 欧元，差异率为 4.37%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从重置资产的角度反映资产价值，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。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，评估人员对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

市场法评估是通过与资本市场上可比公司进行对比分析，得出评估对象价值的一种方法。本次评估所选取的可比公司虽然在多个层面与被评估单位具有较高的可比性，并且评估人员对被评估单位、可比公司进行了必要的分析调整，但由于被评估单位与可比公司在服务产品结构、经营模式以及未来发展等方面仍存在一定的难以调整的差异。且近几年全球资本市场受世界宏观经济等影响波动较大，同时由于对可比公司的情况仅限于企业公告的信息，导致市场法中相关参数的修正具有一定的局限性，因此本次评估市场法仅作为对评估结果的验证。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 34,950,157.15 欧元，与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值 28,254,923.57 欧元相比，评估增值 6,695,233.58 欧元，增值率为 23.70%。评估结果按评估基准日 European Central Bank 公布的汇率中间价（100 欧元=785.85 元人民币）折合人民币 274,655,809.96 元（大写为人民币贰亿柒仟肆佰陆拾伍万伍仟捌佰零玖圆玖角陆分）作为 AL-KO 公司股东全部权益的评估价值。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实

可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在模拟报表基础上进行评估：

本次评估中账面值引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2024]10798号审计报告。据该审计报告的“财务报表的编制基础”显示，由于存在公司子公司（GEOS LLC 和 AL-KO KOBER LLC）剥离事项，故将上述事项均假设在报告期期初（2022年1月1日）已经完成并以此模拟编制了该审计报告。按照 AL-KO 公司提供的截至 2024 年 8 月 31 日业经审计的财务报表反映，合并财务报表口径下，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 131,757,751.97 欧元、103,502,828.40 欧元和 28,254,923.57 欧元，其中归属于母公司股东权益为 28,254,923.57 欧元；母公司财务报表口径下，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 84,571,523.64 欧元、76,403,303.70 欧元和 8,168,219.94 欧元。

2. 本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)于 2024 年 12 月 6 日出具的天健审[2024]10798号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

3. 在对 AL-KO 公司股东全部权益价值评估中，评估人员对 AL-KO 公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是 AL-KO 公司的责任，评估人员的责任是对 AL-KO 公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和 AL-KO 公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

4. 截至评估基准日，被评估单位存在以下主要资产租赁事项和资产抵质押事项，可能对相关资产产生影响：

(1) 主要资产租赁事项（其中 AL-KO 公司的资产租入事项已在“使用权资产”、“一年内到期的非流动负债”和“租赁负债”科目反映）

序号	出租人	承租人	用途	地址	租赁起始时间	租赁到期时间
1	AL-KO GmbH	AL-KO 公司	办公	Ichenhauser Str. 14, 89359 Großkötz	2016年1月 1日	2031年12 月31日

序号	出租人	承租人	用途	地址	租赁起始时间	租赁到期时间
2	Finedile S.p.A	AL-KO GARDEN & HOME S.R.L.	仓库	Bellusco (MB), Via del Commercio, 38/40	2020年8月15日	2026年8月14日
3	Profed Italiana S.p.A.	AL-KO GARDEN & HOME S.R.L.	办公	Mezzago (MB), Via delle Industrie, 27	2020年8月15日	2026年8月14日
4	RÓMAI-PLATÁN-LIGET Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság	AL-KO Magyarország Kft.	仓库& 办公& 农房	2351 Alsónémedi, Haraszti út 120/D(物 业 1), 122/A(物业 2), 130 (物业 3)	2021年6月 21日	2031年6月 21日(物业 1); 移交日起 10年(物业 2、物业 3)
5	BP Písek s.r.o., Id.No.: 09340254	AL-KO KOBER spol. s.r.o.	仓库& 办公	Táborská 2134, Budějovické Předměstí, 397 01 Písek, Czech Republic	2021年6月 23日	2031年6月 23日
6	Ex - trend s. r. o.	AL-KO KOBER SLOVAKIA spol. s r.o.	仓库& 办公	Horný dvor 2, Bernolákovo, Slovak republic	2021年12 月14日	2031年12 月14日
7	Ulmaņa parks	AL-KO KOBER SIA	仓库& 办公	Kalniņi-A,B, Marupe municipality, Marupe district, LV-2167	2023年11 月1日	2026年10 月31日
8	S.C.J. Invest A/S	AL-KO GINGE A/S	办公& 展厅& 仓库	Godsbanegade 14-20, 9700 Brønderslev, Denmark	2008年1月 1日	无限期
9	Argosy Property No.1 Limited	MASPORT LIMITED	办公& 仓库& 停车场	320 Ti Rakau Drive, East Tamaki, Auckland	2020年3月 1日	2030年2月 28日
10	Usselby Pty Ltd	MASPORT AUSTRALIA PTY.LTD.	仓库& 办公	27 Commercial Drive, Dandenong South VIC 3175	2018年8月 15日	2025年8月 15日
11	Form Investments Limited	AL-KO GARDENTECH UK LTD	办公	Unit 3 Wincanton Business Park ; Car parking area at (adjacent to premises to) Unit 3 Wincanton Business Park	租赁协议 (1) 自 2015年1月 1日; 租赁协议 (2) 自 2019年6月 5日	2026年12 月31日
12	Josip-Zvonimir Frližec	AL-KO GARDENTECH d.o.o. za trgovinu I usluge	商业	Obrtnička ulica 3, Zagreb, Croatia	2024年1月 1日	2034年1月 1日
13	ZUSA Einkaufsvereinigung unabhängiger Schuhhändler, Genossenschaft	AL-KO SWISS GmbH	办公& 商业	Bahnhofstrasse 24, 5506 Mägenwil	2021年10 月1日	无限期
14	AL-KO Production Austria GmbH	AL-KO Gardentech Austria GmbH	商业	Hauptstraße 52c, 8742 Obdach	2021年7月 1日	2036年12 月31日
15	Dr. Johann Fessl	AL-KO Production Austria GmbH	商业	Hauptstraße 45, 8742 Obdach	2021年4月 1日	无限期
16	Oak West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000860763, NIP 5252836551)	AL-KO KOBER Sp. z o.o.	仓库& 办公	10 Bukowska St., Tarnowo Podgórne, Poland	2022年12 月16日	2032年12 月16日, 含延期5年 选项

本次资产基础法评估时，已考虑了上述租赁事项的影响，未考虑上述租赁事项

对评估结果的其他影响。

## (2) 资产抵质押事项

2002年7月16日,AL-KO GARDENTECH UK HOLDINGS LTD 与 National Westminster Bank PLC 签署了抵押协议,约定公司将其现有经营性资产及应收账款抵押给受益人 National Westminster Bank PLC,同时获得一项债权证,其中包含额度上限为 8 万英镑的公司信用卡及额度为 10 万英镑的英国皇家税务与海关总署 (HMRC) 递延税款保证金,有效期为公司存续期内永久有效。该公司信用卡主要用于 AL-KO GARDENTECH UK HOLDINGS LTD 日常经营所用, HMRC 递延税款保证金主要用于向政府缴纳进口税和增值税。

被评估单位承诺,截至评估基准日,除上述事项外,公司不存在其他重要的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

### 5. 截至评估基准日,被评估单位存在以下商标许可使用事项:

(1) Solo Incorporated、Solo Kleinmotoren GmbH 与 AL-KO 公司于 2017 年 1 月 30 日签署了《关于“SOLO”商标的许可协议》,授予 AL-KO 公司在许可协议列出的国家/地区使用“SOLO 商标”的独家权利,许可期限为无限期,并约定只有在基于正当理由下(例如违反基本义务)才能终止。除印花税、关税或其他类似性质的税款,以及商标注册的官方费用应由 AL-KO 公司支付以外,双方未就许可费作出明确约定。经 AL-KO 公司补充确认,除许可协议中规定的需要由 AL-KO 公司承担的费用外,AL-KO 公司不需要支付其他许可费用。

(2) AL-KO GmbH 与 AL-KO 公司于 2024 年 6 月 3 日签署《关于“AL-KO”商标的许可协议》,AL-KO GmbH 授予 AL-KO 公司有权使用“AL-KO”商标,该许可协议除约定可以提前三个月通知终止以外,未就许可期限及许可费用作出明确约定。经 AL-KO 公司补充确认,AL-KO GmbH 许可 AL-KO 公司就上述“AL-KO”商标的许可使用为无期限,且 AL-KO 公司无需向 AL-KO GmbH 支付许可费用。

6. 本次评估中,评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

7. 在资产基础法评估时,除库存商品外,未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；同一资产在不同市场的价值可能存在差异；本次市场法评估时已考虑控制权溢价和流动性因素对评估对象价值的影响。

9. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的公司登记资料、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。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上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**

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. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 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。

8. 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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 12 月 6 日。



资产评估师:

[Signature]

[Signature]

[Signature]

