

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉农尚环境股份有限公司管理层收购涉及的
武汉农尚环境股份有限公司股东全部权益价值
评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2022]第 417 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二二年九月十七日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他报告使用者.....	5
二、评估目的.....	18
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型及其定义.....	21
五、评估基准日.....	21
六、评估依据.....	22
七、评估方法.....	25
八、评估程序实施过程和情况.....	37
九、评估假设.....	39
十、评估结论.....	40
十一、特别事项说明.....	42
十二、评估报告使用限制说明.....	46
十三、评估报告日.....	47
附件目录.....	49

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、资产评估机构及其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。

武汉农尚环境股份有限公司管理层收购涉及的 武汉农尚环境股份有限公司股东全部权益价值 评估项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2022]第 417 号

摘 要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受武汉农尚环境股份有限公司的委托，就武汉农尚环境股份有限公司拟进行管理层收购之经济行为，对武汉农尚环境股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象为武汉农尚环境股份有限公司股东全部权益，评估范围是武汉农尚环境股份有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产等资产及相关负债。

评估基准日为 2022 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合纳入评估范围对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用市场法和资产基础法两种方法对武汉农尚环境股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑不同评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用市场法评估结果作为最终评估结论。

武汉农尚环境股份有限公司在评估基准日 2022 年 3 月 31 日归属于母公司股东权益账面值为 61,145.17 万元，评估价值为 385,329.00 万元，

评估价值较归属于母公司股东权益增值 324,183.83 万元，增值率 530.19%。

特别事项说明：

1、本次采用市场法进行评估时，未考虑期后二级市场价格波动和大宗交易折扣对评估结果的影响，亦未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，提请报告使用者注意。

2、本次的评估对象为股东全部权益，包括流通股票和限制性股票，委托方应合理使用报告结论。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

武汉农尚环境股份有限公司管理层收购涉及的 武汉农尚环境股份有限公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2022]第 417 号

武汉农尚环境股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）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，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对武汉农尚环境股份有限公司拟进行管理层收购之经济行为所涉及的武汉农尚环境股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 3 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、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托人与被评估单位均为武汉农尚环境股份有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

公司名称：武汉农尚环境股份有限公司

住所：武汉市江岸区健康街 66 号绿地·汉口中心(二期)S11 号楼 27 层办公(7)室-办公(9)室

法定代表人：林峰

注册资本：29,328.8133 万元

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

统一信用代码：914201007179941889

1、公司简介

（1）公司设立

武汉农尚环境股份有限公司原武汉农尚环境工程有限公司于 2000 年 4 月 28 日经武汉市工商行政管理局登记成立，设立时注册资本为 100.00 万元，公司成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	赵晓敏	70.00	70.00
2	吴亮	30.00	30.00
合计		100.00	100.00

2012 年 8 月 2 日，根据公司股东会决议及修改后的公司章程，由吴亮、赵晓敏、吴世雄、白刚、肖魁等 42 名武汉农尚环境工程有限公司原股东作为发起人，以发起设立方式将武汉农尚环境工程有限公司整体变更为武汉农尚环境股份有限公司，股份有限公司的注册资本 6,000.00 万元，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	吴亮	3,000.00	50.00
2	赵晓敏	1381.40	23.02
3	吴世雄	1,360.00	22.67
4	白刚	49.80	0.83
5	柯春红	40.20	0.67
6	肖魁	40.20	0.67
7	郑菁华	40.20	0.67
8	钟卫	4.80	0.08
9	杨志龙	4.80	0.08
10	杨霖	4.80	0.08

11	其余 32 名股东	73.70	1.23
合计		6,000.00	100.00

期间经过一系列股权变动，2016 年 12 月 8 日公司变更为股份有限公司(上市、自然人投资或控股)，上市时公司前十大股东股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	吴亮	3,000.00	50.00
2	赵晓敏	1381.40	23.02
3	吴世雄	1,360.00	22.67
4	白刚	49.80	0.83
5	柯春红	40.20	0.67
6	肖魁	40.20	0.67
7	郑菁华	40.20	0.67
8	钟卫	4.80	0.08
9	杨志龙	4.80	0.08
10	杨霖	4.80	0.08

公司近三年股权变动如下：

经 2018 年度股东大会审议通过，公司于 2019 年 6 月 3 日完成 2018 年度权益分派实施，公司的注册资本由 167,593,219 元增加至 293,288,133 元，公司的股本总数由 167,593,219 股增加至 293,288,133 股，截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东姓名或名称	持股数量	持股比例
1	吴亮	70,875,000	24.17%
2	深圳前海银湖资本有限公司-银湖麒麟 2 号私募 证券投资基金	18,257,400	6.23%
3	贾菊	15,000,000	5.11%
4	上海皓华弘道企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	14,622,700	4.99%
5	黄蓓	9,837,476	3.35%
6	北京福睿德投资管理有限公司福睿德成长型私募 证券投资基金	4,610,000	1.57%

7	蒋超	4,590,000	1.57%
8	唐良春	4,130,000	1.41%
9	郑文涌	2,116,300	0.72%
10	温世兰	1,993,000	0.68%

2、经营范围

许可项目：建设工程设计；建设工程施工；电气安装服务；林木种子生产经营（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：园林绿化工程施工；专业设计服务；机械电气设备制造；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；建筑材料销售；机械设备销售；工程管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；技术进出口；货物进出口；进出口代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；旅游开发项目策划咨询；家用电器研发；家用电器销售；通信设备制造；通讯设备销售；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；集成电路芯片设计及服务；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售（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）

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，根据武汉农尚环境股份有限公司报表，公司基准日单体口径账面资产总额 87,395.64 万元、负债 25,196.05 万元、净资产 62,199.59 万元。2022 年 1-3 月实现营业收入 504.29 万元，净利润 9.04 万元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司单体报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	123,282.23	100,860.39	87,395.64

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年3月31日
负债	61,908.74	38,670.21	25,196.05
净资产	61,373.49	62,190.18	62,199.59
	2020年	2021年	2022年1-3月
营业收入	28,779.47	25,503.23	504.29
利润总额	869.75	627.34	14.46
净利润	832.56	888.54	9.40
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	未经审计

公司合并口径账面资产总额 101,428.78 万元、负债 39,650.44 万元、净资产 61,778.34 万元。2022 年 1-3 月实现营业收入 3,459.41 万元，净利润 249.45 万元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司合并报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年3月31日
总资产	130,368.21	118,517.06	208,149.00
负债	69,481.79	56,988.17	25,196.05
净资产	60,886.42	61,528.89	122,030.41
	2020年	2021年	2022年1-3月
营业收入	28,826.64	30,760.42	3,459.41
利润总额	752.27	(484.09)	477.28
净利润	715.09	(210.26)	249.45
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	未经审计

（二）长期投资单位概况

1、武汉农尚生态环境工程有限公司

住 所：武汉市江岸区球东小区 8 号楼底层部分

法定代表人：吴亮

注册资本：25,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91420102MA4L0YUE1U

(1) 公司简介

武汉农尚生态环境工程有限公司成立于 2018 年 10 月 11 日，截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚生态环境工程有限公司注册资本 25,000 万元，实收资本 8,300.00 万元人民币，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

单位：万元

序号	股东	注册资本	出资比例	实收资本	实缴比例
1	武汉农尚环境股份有限公司	25,000.00	100.00%	8,300.00	33.00%
	合计	25,000.00	100.00%	8,300.00	33.00%

(2) 经营范围

投资和运营 PPP 项目；园林绿化；园林建筑、市政公用工程施工；室内外装饰；水电、暖通、电器的制造（仅限分支机构）及安装；园林景观规划设计；水土保持；生态修复；园林养护；苗木、花卉销售；建筑工程施工；计算机软件的开发及销售；工程咨询；建筑材料销售；工业设备销售。（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）

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚生态环境工程有限公司账面资产总额 27,538.09 万元、负债 19,608.66 万元、净资产 7,929.43 万元。2022 年 1-3 月未实现营业收入，净利润 112.09 万元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	24,529.71	31,035.57	27,538.09
负债	16,440.26	23,218.22	19,608.66
净资产	8,089.46	7,817.35	7,929.43
	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	8,353.28	12,619.33	0.00
利润总额	120.43	-272.11	112.09

净利润	120.43	-272.11	112.09
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计

2、武汉芯连微电子有限公司

住 所：武汉市江岸区健康街 66 号绿地·汉口中心(二期)S11 号楼 27 层办公(9)室

法定代表人：赵欣

注册资本：2,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91420100MA49LGRR3E

（1）公司简介

武汉芯连微电子有限公司成立于 2020 年 11 月 4 日，截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉芯连微电子有限公司注册资本 2,000.00 万元，实收资本 0.00 万元人民币，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资（万元）	认缴比例（%）	实缴出资（万元）	实缴比例（%）
1	武汉农尚环境股份有限公司	2,000.00	100.00	0.00	0.00
合计		2,000.00	100.00	0.00	0.00

（2）经营范围

电子设备、通讯设备（不含无线电发射设备）、电器设备、电子芯片的研发、设计、生产、销售、技术咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家限制或禁止进出口的货物及技术）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉芯连微电子有限公司账面资产总额 4,526.83 万元、负债 3,854.85 万元、净资产 671.98 万元。2022 年 1-3 月实现营业收入 2,638.09 万元，净利润 707.32 万元。公司基准日报表资产、财务状况如下表：

公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年3月31日
总资产	5.11	3,466.00	4,526.83
负债	2.38	3,501.34	3,854.85
净资产	2.73	-35.34	671.98
	2020年	2021年	2022年1-3月
营业收入	47.17	140.57	2,638.09
利润总额	2.73	-47.97	930.03
净利润	2.73	-38.07	707.32
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计

3、陕西华欣茂景观绿化工程有限公司

住 所：陕西省西安市高新区创汇路 34 号天琴湾 4 幢 1 单元
701 室

法定代表人：朱伟

注册资本：1,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91610131MA6U86XU0R

（1）公司简介

陕西华欣茂景观绿化工程有限公司成立于 2017 年 9 月 20 日，截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，陕西华欣茂景观绿化工程有限公司注册资本 1,000.00 万元，实收资本 0.00 万元人民币，公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资（万元）	认缴比例（%）	实缴出资（万元）	实缴比例（%）
1	武汉农尚环境股份有限公司	1,000.00	100.00	0.00	0.00
	合计	1,000.00	100.00	0.00	0.00

（2）经营范围

园林绿化工程、园林景观工程、建筑工程、水电工程、暖通工程、室内外装饰装修工程、市政公用工程的设计、施工；电器设备的制造及

安装；水土保持技术咨询；苗木、花卉销售；建筑材料、工业设备的销售；货物与技术的进出口经营（国家限制、禁止和须经审批进出口的货物和技术除外）；旅游项目开发。（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）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，陕西华欣茂景观绿化工程有限公司账面资产总额 664.63 万元、负债 794.68 万元、净资产-130.05 万元。2022 年 1-3 月未实现营业收入，净利润-5.89 万元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	694.67	670.66	664.63
负债	796.52	794.82	794.68
净资产	-101.86	-124.16	-130.05
	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-24.55	-22.30	-5.89
净利润	-24.55	-22.30	-5.89
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计

4、武汉农尚城市更新环境工程有限公司

住 所：武汉市江岸区球东小区 8 号楼底层部分

法定代表人：徐成龙

注册资本：1,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91420102MA49AKAA7B

（1）公司简介

武汉农尚城市更新环境工程有限公司成立于 2019 年 9 月 2 日，截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚城市更新环境工程有限公司

注册资本 1,000.00 万元,实收资本 0.00 万元人民币,公司股权结构如下:

序号	股东姓名或名称	认缴出资(万元)	认缴比例(%)	实缴出资(万元)	实缴比例(%)
1	武汉农尚环境股份有限公司	1,000.00	100.00	110.00	11.00
合计		1,000.00	100.00	110.00	11.00

(2) 经营范围

城市适老化改造及投资;城市更新;投资和运营 PPP 项目;对外股权和债权投资;园林绿化;园林建筑、市政公用工程施工;室内外装饰;水电、暖通、电器的制造(仅限分支机构)及安装;园林景观规划设计;水土保持;生态修复;园林养护;苗木、花卉销售;建筑工程施工;计算机软件的开发及销售;信息咨询;建筑材料销售;工业设备销售。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日,武汉农尚城市更新环境工程有限公司账面资产总额 100.51 万元、负债 170.09 万元、净资产-69.58 万元。2022 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元,净利润-75.31 万元。公司基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	5.05	22.23	100.51
负债	5.16	16.50	170.09
净资产	-0.11	5.73	-69.58
	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-0.06	-104.16	-75.31
净利润	-0.06	-104.16	-75.31
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计

5、武汉农尚环境工程有限公司

住 所: 武汉市江岸区球东小区 8 号楼底层部分

法定代表人：吴亮

注册资本：1,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91420102744765364H

（1）公司简介

武汉农尚环境工程有限公司成立于 2002 年 12 月 5 日，截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚环境工程有限公司注册资本 1,000.00 万元，实收资本 150.00 万元人民币，公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资（万元）	认缴比例（%）	实缴出资（万元）	实缴比例（%）
1	武汉农尚环境股份有限公司	1,000.00	100.00	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00	150.00	15.00

（2）经营范围

园林建筑、园林景观绿化、市政公用工程设计与施工；环境工程设计；建筑工程、水利水电工程、城市及道路照明工程、环保工程、室内外装饰装修工程、古建筑工程施工；水电、暖通、电器制造及安装；计算机软件的开发与销售；苗木、花卉、建筑材料、工业设备销售；水土保持；生态修复；园林养护；环境科学技术研究服务；水处理的技术研究、开发；水资源管理的技术研究、开发；生态修复的技术研究、开发；土壤修复的技术研究、开发；废气处理的技术研究、开发；河道整治的技术研究、开发；垃圾处理的技术研究、开发；土木建筑工程研究服务；河涌治理净化工程建筑；水源及供水设施工程建筑；河湖治理及防洪设施工程建筑；城乡规划编制；城市规划设计；水污染治理；路牌、路标、广告牌安装施工；城市水域垃圾清理；网络技术的研究、开发；投资和运营 PPP 项目；对外股权和债权投资；互联网区块链技术研究开发服务；工程咨询；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；旅游资源的开发及利用。（涉及许可经营项目，应取得

相关部门许可后方可经营)

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚环境工程有限公司公司账面资产总额 3,697.41 万元、负债 3,836.40 万元、净资产-139.00 万元。2022 年 1-3 月实现营业收入 371.03 万元，净利润-215.06 万元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	295.09	3,956.15	3,697.41
负债	155.14	3,880.09	3,836.40
净资产	139.96	76.06	-139.00
	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	-	4,320.06	317.03
利润总额	-21.18	-66.52	-215.09
净利润	-21.18	-63.89	-215.06
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计

6、武汉农尚环境园林工程有限公司

住 所：武汉市汉阳区翠微横路 18 号-2 号 2 层 18 室

法定代表人：徐成龙

注册资本：1,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91420102MA49F50K1T

(1) 公司简介

武汉农尚环境园林工程有限公司成立于 2020 年 4 月 17 日，截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚环境园林工程有限公司注册资本 1,000.00 万元，实收资本 0.00 万元人民币，公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资（万元）	认缴比例（%）	实缴出资（万元）	实缴比例（%）
----	---------	----------	---------	----------	---------

1	武汉农尚环境股份有限公司	1,000.00	100.00	0.00	0.00
合计		1,000.00	100.00	0.00	0.00

(2) 经营范围

园林建筑、园林景观绿化、市政公用工程设计与施工；环境工程设计；建筑工程、水利水电工程、城市及道路照明工程、环保工程、室内外装饰装修工程、古建筑工程施工；水电、暖通、电器制造及安装；计算机软件的开发与销售；苗木、花卉、建筑材料、工业设备销售；水土保持；生态修复；园林养护；环境科学技术研究服务；水处理的技术研究、开发；水资源管理的技术研究、开发；生态修复的技术研究、开发；土壤修复的技术研究、开发；废气处理的技术研究、开发；河道整治的技术研究、开发；垃圾处理的技术研究、开发；土木建筑工程研究服务；河涌治理净化工程建筑；水源及供水设施工程建筑；河湖治理及防洪设施工程建筑；城乡规划编制；城市规划设计；水污染治理；路牌、路标、广告牌安装施工；城市水域垃圾清理；网络技术的研究、开发；投资和运营 PPP 项目；对外股权和债权投资；互联网区块链技术研究开发服务；工程咨询；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；旅游资源的开发及利用。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚环境园林工程有限公司账面资产总额 1,101.76 万元、负债 1,584.31 万元、净资产-482.55 万元。2022 年 1-3 月未实现营业收入，净利润-26.45 万元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	1,350.53	1,088.26	1,101.76

负债	1,544.46	1,544.36	1,584.31
净资产	-193.92	-456.10	-482.55
	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-193.92	-262.18	-26.45
净利润	-193.92	-262.18	-26.45
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人与被评估单位均为武汉农尚环境股份有限公司。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据武汉农尚环境股份有限公司第四届董事会第七次会议，武汉农尚环境股份有限公司拟进行管理层收购。

本次资产评估的目的是反映武汉农尚环境股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是武汉农尚环境股份有限公司的股东全部权益，包括流通股和限制性股票。评估范围为武汉农尚环境股份有限公司在基准日 2022 年 3 月 31 日的全部资产及相关负债，武汉农尚环境股份有限公司账面合并口径资产总额 101,428.78 万元、负债 39,650.44 万元、净资产 61,778.34 万元。具体包括流动资产 83,722.15 万元，非流动资产 17,706.64 万元；流动负债 38,653.03 万元，非流动负债 997.41 万元。

武汉农尚环境股份有限公司账面单体口径资产总额 87,395.64 万元、负债 25,196.05 万元、净资产 62,199.59 万元。具体包括流动资产 74,115.51

万元，非流动资产 13,280.13 万元；流动负债 24,344.24 万元，非流动负债 851.81 万元。

上述资产与负债数据摘自武汉农尚环境股份有限公司财务报表，财务数据未经审计。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为账面留存的货币资金、应收类款项、合同资产、预付账款、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产等。合同资产主要为施工项目。存货主要为绿化苗木。长期股权投资主要是对武汉农尚环境工程有限公司等公司的股权投资款项。投资性房地产为位于硚口区建荣村广电·兰亭荣荟（建荣村“城中村”改造开发项目 K1 地块）18 栋的 7 套非住宅房地产。固定资产为房屋建筑物和电子设备，房屋建筑物共计 22 套，其中位于硚口区建荣村广电·兰亭荣荟（建荣村“城中村”改造开发项目 K1 地块）18 栋共 7 套非住宅房地产，位于汉阳区翠微横路 18 号共 10 套非住宅房地产，位于洪山区白沙四路 4 号万科金色城市 16 号地块 2 号办公楼 1 单元共 4 套非住宅房地产，位于江夏区东湖高新区旭辉御府 T24-5 号联排别墅 1 栋住宅房地产；电子设备主要为电脑、空调和办公家具等办公设备，共计 429 项。账面无形资产为 35 项办公软件。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚环境股份有限公司申报的账面记录的无形资产为 35 项软件。武汉农尚环境股份有限公司申报的账面未记录的无形资产为 16 项商标及 48 项实用新型专利。清单如下：

商标清单

序号	商标名	状态	注册号	申请日期	到期日	国际分类
----	-----	----	-----	------	-----	------

1	NUSUN	已注册	11608672	2012-10-16	2024-03-20	42类 设计研究
2	农尚环境 NUSUN LANDSCAPE	已注册	11609070	2012-10-16	2024-03-20	44类 医疗园艺
3	农尚环境 尚 NUSUN LANDSCAPE	已注册	11608522	2012-10-16	2024-03-20	39类 运输贮藏
4	农尚环境 尚 NUSUN LANDSCAPE	已注册	11608586	2012-10-16	2024-03-20	41类 教育娱乐
5	NUSUN	已注册	11608969	2012-10-16	2024-07-06	43类 餐饮住宿
6	农尚环境 NUSUN LANDSCAPE	已注册	11605809	2012-10-15	2024-03-13	7类 机械设备
7	NUSUN	已注册	11606157	2012-10-15	2024-03-13	31类 农林生鲜
8	尚	已注册	11606014	2012-10-15	2024-03-13	16类 办公用品
9	农尚环境 NUSUN LANDSCAPE	已注册	11606249	2012-10-15	2024-03-13	36类 金融物管
10	农尚环境 NUSUN LANDSCAPE	已注册	11606416	2012-10-15	2024-03-13	37类 建筑修理
11	农尚环境 NUSUN LANDSCAPE	已注册	11605929	2012-10-15	2024-03-20	16类 办公用品
12	图形	已注册	8445384	2010-07-01	2031-08-06	44类 医疗园艺
13	NUSUN	已注册	8445329	2010-07-01	2031-10-27	37类 建筑修理
14	NUSUN	已注册	8343476	2010-05-28	2031-07-06	44类 医疗园艺
15	农尚	已注册	8343437	2010-05-28	2031-09-13	37类 建筑修理
16	农尚	已注册	7381644	2009-05-08	2030-10-20	44类 医疗园艺

专利清单

序号	发明名称	专利类型	申请号	申请日
1	一种智能化绿道雨水回收过滤装置	实用新型	CN202121428389.1	2021-06-25
2	一种基于市政绿化用树木辅助固定装置	实用新型	CN202121428401.9	2021-06-25
3	一种小流域岸线水土防流失结构	实用新型	CN202022641965.2	2020-11-16
4	一种方便调节的口袋公园园林施工用苗木移栽装置	实用新型	CN202022641988.3	2020-11-16
5	一种小流域景观中苗木的便携式支撑结构	实用新型	CN202022643190.2	2020-11-16
6	一种小流域岸线水土护坡装置	实用新型	CN202022401205.4	2020-10-26
7	一种小流域景观生态维护用移栽装置	实用新型	CN202022402559.0	2020-10-26
8	一种场地资源利用合理化的袖珍公园水资源利用装置	实用新型	CN202022402573.0	2020-10-26
9	一种垃圾填埋场原位生态修复装置	实用新型	CN201921711912.4	2019-10-14
10	一种分区排水的下沉式绿地结构	实用新型	CN201921711903.5	2019-10-14
11	一种促排水型岩质工程创面生态修复结构	实用新型	CN201921714351.3	2019-10-14
12	一种绿道雨水收集净化回用系统	实用新型	CN201921712548.3	2019-10-14
13	一种用于修复土壤石油烃污染的坪床结构	实用新型	CN201921469418.1	2019-09-04
14	一种滨海区域重盐碱地改良系统	实用新型	CN201921469419.6	2019-09-04
15	一种河塘固定深度底泥采集装置	实用新型	CN201921463718.9	2019-09-04
16	一种适用于下沉式绿地旁人行道的截污排水系统	实用新型	CN201921463707.0	2019-09-04
17	一种利用中期雨水修复黑臭水体的边坡结构	实用新型	CN201820720009.3	2018-05-15
18	一种用于面源污染的电化学修复装置	实用新型	CN201820722938.8	2018-05-15
19	一种污泥好氧堆肥的装置	实用新型	CN201820719524.X	2018-05-15
20	一种具有分区灌溉功能的雨水花园系统	实用新型	CN201820725361.6	2018-05-15
21	一种生态型道路雨水径流处理装置	实用新型	CN201721391761.X	2017-10-26
22	一种用于沉水植物播种的装置	实用新型	CN201721367708.6	2017-10-23
23	土壤重金属植物修复试验中富集植物枯枝落叶的收集装置	实用新型	CN201721371355.7	2017-10-23
24	一种提高水体自净能力的人工湖底部结构	实用新型	CN201721170346.1	2017-09-11
25	一种用于污染水体快速修复的装置	实用新型	CN201721169823.2	2017-09-11

26	一种具有遮阳效果的节水型垂直绿化装置	实用新型	CN201720185997.1	2017-02-28
27	一种促进沉水植物群落形成的光伏装置	实用新型	CN201720185995.2	2017-02-28
28	一种滨水带水体净化系统	实用新型	CN201720186501.2	2017-02-28
29	一种适用于贫瘠土壤的生态环保毯	实用新型	CN201720194281.8	2017-02-28
30	一种适用于植被浅沟等海绵城市基础设施的土壤改良装置	实用新型	CN201720186499.9	2017-02-28
31	一种简易的园林废弃物就地堆肥装置	实用新型	CN201621187565.6	2016-10-28
32	一种高效防根系穿透的防水卷材结构	实用新型	CN201620630536.6	2016-06-22
33	一种耐践踏的层状结构草皮	实用新型	CN201520936036.0	2015-11-23
34	一种用于处理低势绿地地形高低差的装置	实用新型	CN201520693359.1	2015-09-09
35	一种用于树木运输的升降架	实用新型	CN201420793723.7	2015-04-10
36	一种新型植草砖	实用新型	CN201520141778.4	2015-03-13
37	一种利用零碎板状石材进行铺装的模块单元	实用新型	CN201420793627.2	2014-12-16
38	一种砌块和由该砌块组成的垂直式驳岸	实用新型	CN201420793722.2	2014-12-16
39	一种用于破损树皮快速恢复的装置	实用新型	CN201420793626.8	2014-12-16
40	一种快速组合拼装的人工浮岛模块	实用新型	CN201420793285.4	2014-12-16
41	一种利用建筑垃圾制作的人造景石、车档或坐凳	实用新型	CN201420793568.9	2014-12-16
42	一种提高碎拼石材加工及施工效率的装置	实用新型	CN201420555715.9	2014-09-26
43	一种轻质实用的花箱	实用新型	CN201220430142.8	2012-08-28
44	一种用于移植大树的根部的冬季保温装置	实用新型	CN201220429389.8	2012-08-28
45	一种用于在水泥或沥青的大面积铺装地面下的树盘通气的装置	实用新型	CN201220430250.5	2012-08-28
46	一种隐形井盖	实用新型	CN201220409213.6	2012-08-17
47	一种用于土壤改良的排水装置	实用新型	CN201220409189.6	2012-08-17
48	大树移植的快速补充养分和水分的装置	实用新型	CN201220409236.7	2012-08-17

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，除上述无形资产外，被评估单位未申报其他表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2022 年 3 月 31 日。

委托人为此次股权收购拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，

同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能,委托人确定评估基准日为 2022 年 3 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一) 经济行为依据

《武汉农尚环境股份有限公司第四届董事会第七次会议》。

(二) 法律法规依据

1、《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第二次修订,2020 年 3 月 1 日起实施);

2、《上市公司证券发行管理办法》(2020 年修订,2020 年 1 月 10 日审议通过,2020 年 2 月 14 日实施);

3、《上市公司收购管理办法》(2021 年修订)(证监会令第 166 号、2021 年 1 月 15 日实施);

4、《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订);

5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过);

6、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

7、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国

国务院令 第 714 号)；

9、《中华人民共和国专利法》(2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过修改)；

10、《中华人民共和国商标法》(2019 年 4 月 23 日修改实施)；

11、《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订)；

12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—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—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

5、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协[2019]35 号；

6、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；

8、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 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—无形资产》(中评协[2017]37 号)；

11、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号)；

12、《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44 号)；

13、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号)；

14、《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51 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)。

（四）资产权属依据

- 1、机动车行驶证；
- 2、不动产权证；
- 3、商标注册证；
- 4、专利证书；
- 5、重要资产购置合同或凭证；
- 6、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《2022 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 2、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 4、《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）；
- 5、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
- 4、同花顺 iFinD-金融数据终端；
- 5、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 6、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

7、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会〔2006〕3号）；

8、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）；

9、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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、资产基础法三种方法。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。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。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。

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，被评估单位营业收入主要来自于园林绿化项目，未来年度承接项目的不同对收益的影响存在较多变动，基于公司目前的业务储备情况，未来收益较难合理预测，本次评估不采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场

价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集等特点。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的方法就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。被评估单位为上市公司，存在足够的交易量和交易频率、且能持续提供报价的公开活跃市场，其股票价格能反映被评估单位股东全部权益市场价值，因此本次评估在理论上和实务上适宜采用市场法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

1) 库存现金

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，以盘点核实后账面值确定评估值。

2) 银行存款

对银行存款人民币账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

3) 其他货币资金

其他货币资金主要为保证金。评估人员对保证金账户进行了函证，以证明保证金的真实存在，同时检查有无未入账的款项，检查未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收票据

核算内容主要为商业票据等。核查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息。

对应收票据，发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失。以应收票据合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 应收账款

对应收账款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭

证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。应收账款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）预付账款

预付账款的评估，主要为预付的工程款等。评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估作业日期间已收到的货物和接受的服务情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（5）合同资产

合同资产为应收项目工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。对于计提子公司项目的坏账减值准备以及已完工结转项目的坏账

减值准备按 0 评估；对其他正常执行的合同资产以核实后账面值作为评估值。

（6）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方、员工借款等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%，对于确认投资亏损的关联方，以亏损金额确认评估风险损失。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以其他应收款合计减去评估风险

损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(7) 存货

原材料

评估人员通过对原材料基准日库存情况的调查了解,结合所掌握的各种价格信息资料,对于原材料以经核实后的账面值确认评估值。

(8) 其他流动资产

其他流动资产为可抵扣税款及待转销项税等。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额,以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

对长期股权投资,首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实,并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等,以确定长期投资的真实性和完整性。

对于已实际出资、公司经营处于亏损状态的子公司,评估值按 0 确认。

对于未实缴出资、经营处于亏损状态的子公司:

评估值=(被投资单位整体评估后净资产+待缴注册资本)×持股比例-待缴注册资本

对其他正常经营的长期股权投资,按照以下方式确认评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例。

(2) 投资性房地产资产

根据待评房产的用途及特点,估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后,对纳入评估范围的资产采用市场法进行评估。

对位于城市中心、周边房地产交易活跃、可取得同一地区类似房屋

建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估值。

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

(3) 固定资产

1) 房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用市场比较法进行评估。

市场比较法

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发

生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

根据现场核实情况，评估范围内洪山区白沙四路4号万科金色城市16号地块2号办公楼1单元8层17室、8层18室房地产已于基准日期后2022年5月、6月分别出售，本次评估按其期后出售实际成交价格确认为评估值。

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等)，综合确定：

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费(不含税)+资金成本

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）文件规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

2) 成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同型号的电子设备的则参照近期二手市场行情确定评估值。

（4）无形资产

1) 技术型无形资产评估

技术型无形资产包括专利技术等，本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的技术型无形资产与被评估单位收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等技术型无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对其进行评估。

①收益模型的介绍：

采用利润分成法较能合理测算被评估单位技术型无形资产的价值，其基本公式为：

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P：待评估技术型无形资产的评估价值；

R_i：基准日后第 i 年预期专利权相关收益；

K：专利权综合分成率；

n：待评估专利权的未来收益期；

i：折现期；

r：折现率。

②收益年限的确定

收益预测年限取决于技术型无形资产经济收益年限，即能为投资者带来超额收益的时间。

2) 外购软件评估

对于外购财务软件，评估人员核对了原始入账凭证，企业的摊销过程，相关软件的购置入账及摊销过程合理。评估人员通过市场询价调查的方法取得相应软件的市场价格，本次评估主要参考目前市场价格确定评估值。

3) 商标

被评估商标，申请注册相对简单，均对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值。其基本公式如下

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

P: 评估值

C1: 设计成本

C2: 注册费用（包括注册代理费）及其他成本（驳回复审费、行政诉讼费和异议费用）

C3: 维护使用成本

（5）使用权资产

使用权资产为企业的房屋租赁等，评估人员查阅了相关的租赁合同、核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

（6）长期待摊费用

长期待摊费用主要为装修费等。对长期待摊费用，本次评估值在房屋价值中体现。

（7）递延所得税资产

本次委估的递延所得税资产主要为应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备等产生的所得税差异。

评估人员查核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核查核实后账面值确定为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）市场法介绍

市场法常用方法包括现行市价法、上市公司比较法及交易案例比较法。本次采用现行市价法进行评估。

现行市价法即股票交易市价法或现行市价法，是指通过股票交易的价格确定评估对象价值的方法。市价法以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力的特点。

本次被评估单位为上市公司，存在足够的交易量和交易频率、且能持续提供报价的公开活跃市场，其股票价格能反映被评估单位股东全部权益市场价值，因此本次评估在理论上和实务上适宜采用现行市价法。

本次市场法评估估算评估对象权益价值的基本公式为：

股东全部权益评估值 = 流通股股权价格 × 流通股数量 + 限制流通股股权价格 × 限售流通股数量

1) 流通股股权价格

由于农尚股份为 A 股上市公司，流通股的股票价格为公开市场上正常交易价格。

2) 限制流通股股权价格

完全流通股与存在一定期限限制流通股相比两者之间差异仅为一个可流通的时间限制，如果限制流通股股东在持有限制流通股股权的同时还拥有一个与限制期限长度相同的股票卖期权并且限制期期满后执行价格与现实股票转让价格一致，则可以认为上述持有限制流通股加一个期权的效果与持有现实完全流通的股权的效果是相当的，因此我们可以理解，限制流通股实际上相当于股东放弃了一个卖期权，因此该卖期权价值代表限制流通股价值与完全流通股价值之间的差异。

通过上述分析，可以通过估算一个时间长度与限制股权限制期相同，并且期满后执行价格与现实股价相同的卖期权的价值来估算由现实

完全流通到存在一定期限限制流通股之间的价值差异以估算缺少流通折扣率。

本次采用亚式期权模型（“AAP 模型”）来计算流动性折扣率。

AAP 模型公式如下：

$$P = Se^{-qt} \left[N \left(\frac{v\sqrt{T}}{2} \right) - N \left(-\frac{v\sqrt{T}}{2} \right) \right]$$
$$v\sqrt{T} = \left\{ \sigma^2 T + \ln \left[2 \left(e^{\sigma^2 T} - \sigma^2 T - 1 \right) \right] - 2 \ln \left(e^{\sigma^2 T} - 1 \right) \right\}^{\frac{1}{2}}$$

其中：

S：估值日在证券交易所上市交易的同一股票的公允价值；

T：剩余限售期，以年为单位表示；

o：股票在剩余限售期内的股价的预期年化波动率；

q：股票预期年化股利收益率；

N：标准正态分布的累积分布函数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对实物资产进行了全面核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表，对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人

就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、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；
- 3、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

4、预测期内企业及其子公司所在地区的社会经济环境无重大变化，即预测期内企业及其子公司的市场占有率不会因法律环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；

5、本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对武汉农尚环境股份有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论。

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 87,395.64 万元，评估值 90,277.15 万元，评估增值 2,881.51 万元，增值率 3.30%。

负债账面价值 25,196.05 万元，评估值 25,196.05 万元，无评估增减值。

股东全部权益账面价值 62,199.59 万元，评估值 65,081.10 万元，评估增值 2,881.51 万元，增值率 4.63%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	74,115.51	73,954.86	-160.65	-0.22
非流动资产	13,280.13	16,322.29	3,042.16	22.91
其中：长期股权投资	8,528.16	7,986.47	-541.69	-6.35
投资性房地产	1,076.43	1,363.60	287.17	26.68
固定资产	1,792.46	2,572.46	780.00	43.52
在建工程	-	-	-	
无形资产	19.24	2,545.26	2,526.02	13,129.00

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其中：土地使用权	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	87,395.64	90,277.15	2,881.51	3.30
流动负债	24,344.24	24,344.24	-	-
非流动负债	851.81	851.81	-	-
负债合计	25,196.05	25,196.05	-	-
股东全部权益	62,199.59	65,081.10	2,881.51	4.63

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）市场法评估结论

经采用市场法中的市价法对武汉农尚环境股份有限公司在评估基准日 2022 年 3 月 31 日归属于母公司股东权益账面值为 61,145.17 万元，评估价值为 385,329.00 万元，评估价值较归属于母公司股东权益增值 324,183.83 万元，增值率 530.19%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为 385,329.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 65,081.10 万元，高 320,247.90 万元，高 492.08%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）市场法评估是从行业的发展前景、行业内涵等方面反映企业的价值。

（2）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

本次资产基础法评估结果是从企业构建的角度考虑的，综合反映了

评估基准日企业账面有形资产、无形资产和负债的价值，但未能考虑资本市场情况的影响。考虑到被评估单位为正常交易的上市公司，其股票在二级市场上公开流通，股票价格为公开市场上正常交易价格，评估测算中所采用的数据直接来源于资本市场，按照市价法能够直观的体现资本市场价值，从而使得市场法评估结果较资产基础法评估结果而言更能客观地反映评估对象在评估基准日时点的价值。

因此，本次评估结果以市场法评估结果作为评估对象股东全部权益价值的最终评估结果，由此得到评估对象股东全部权益在基准日时点的价值为 385,329.00 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

评估范围内江夏区东湖高新区旭辉御府T24-5号联排别墅住宅房地产尚未办理相关权证，根据被评估企业介绍了解，该房地产为客户以房抵债而来，尚未办理过户手续。已要求企业出具相关说明，承诺该房地产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(二) 未决诉讼及仲裁事项

截止基准日，被评估单位武汉农尚环境股份有限公司及其子公司未决诉讼事项如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	诉讼标的额(本金)	案件编号	案涉项目名称
1	陕西福瑞来环保材料有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	建设工程分包合同纠纷	1,344,321.82	(2020)陕0404民初4317号	咸阳双照水库项目
2	西安宏阳建设园林景观有限责任公司	武汉农尚环境股份有限公司	建设工程合同纠纷	3,942,839.00	(2021)陕0113民初26553号	西安当代项目
3	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	89,795.75	(2021)鄂0104民初8128号	广电购房合同纠纷
4	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	80,991.69	(2021)鄂0104民初8129号	

5	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	92,707.58	(2021)鄂0104民初8130号	
6	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	93,004.71	(2021)鄂0104民初8131号	
7	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	89,795.75	(2021)鄂0104民初8132号	
8	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	92,707.58	(2021)鄂0104民初8134号	
9	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	81,149.43	(2021)鄂0104民初8138号	
10	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	93,004.71	(2021)鄂0104民初8139号	
11	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	92,707.58	(2021)鄂0104民初8140号	
12	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	92,707.58	(2021)鄂0104民初8141号	
13	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	81,149.43	(2021)鄂0104民初8142号	
14	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	93,004.71	(2021)鄂0104民初8143号	
15	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	93,004.71	(2021)鄂0104民初8144号	
16	武汉广电海格房地产开发有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	房屋买卖合同纠纷	81,149.43	(2021)鄂0104民初8145号	
17	陕西恒盛混凝土有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	买卖合同纠纷	78,364.22	(2022)鄂0102民初1228号	莱安中心、海量新英里
18	武汉农尚环境股份有限公司	廊坊写意园林绿化工程有限公司	建设工程施工合同纠纷	1,197,294.00	(2021)苏0192民初3223号	南京文承熙苑项目
19	武汉农尚环境股份有限公司	宁夏地德人和房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	8,877,722.63	(2021)宁0122民初6135号	宁夏君临世家项目
20	延安励志工贸有限公司	武汉柒星园林工程有限公司	租赁合同纠纷	222,742.00	(2021)陕0602民初7676号	延安新区市民公园项目
21	武汉农尚环境股份有限公司	武汉广电海格房地产开发有限公司、武汉广电房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	1,480,456.96	(2022)鄂0104民初197号	兰亭荣荟项目K1地块
22	武汉农尚环境股份有限公司	武汉广电海格房地产开发有限公司、武汉广电房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	68,728.98	(2022)鄂0104民初202号	K1地块1-3#楼架空层

23	武汉农尚环境股份有限公司	武汉广泓房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	3,433,741.63	(2022)鄂0105民初558号	广电K2-2地块
24	武汉农尚环境园林工程有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	2,044,582.26	(2022)鄂0103民初538号	梦泽湖公园二期项目
25	武汉农尚环境园林工程有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	3,616,832.66	(2022)鄂0103民初1442号	核心区景观轴
26	武汉忠奥土石方工程有限公司	武汉农尚环境股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	1,739,175.46	(2022)鄂0103民初2002号	城广二期
27	陕西华欣茂景观绿化工程有限公司	汇绿园林建设发展有限公司	建设工程施工合同纠纷	19,158,938.65	(2022)鄂0192民初5442号	武汉东湖绿道二期工程PPP项目

本次评估未考虑上述未决诉讼对企业价值的影响，提请报告使用者注意。

(三) 抵押担保事项

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，武汉农尚环境股份有限公司存在以下抵押担保：

序号	抵押物产权人	抵押物	抵押期限
1	武汉农尚环境股份有限公司	武汉市硚口区建荣村广电·兰亭荣荟第 18 幢 24 层全层及 25 层全层	2019/6/20-2029/6/20

本次评估未考虑抵押、质押担保事项对评估结论的影响，提请委托人及报告使用者注意。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1、评估范围内洪山区白沙四路 4 号万科金色城市 16 号地块 2 号办公楼 1 单元 8 层 17 室、8 层 18 室房地产已于基准日期后 2022 年 5 月、6 月分别出售，本次评估按其期后出售实际成交价格确认为评估值，提

请报告使用人注意该事项。

2、根据现场勘查了解，至评估基准日，委估房地产部分在租，租赁情况明细表如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	承租人	起始租期	终止租期	月租金(元/月 m ²)	出租用途
1	硚口区建荣村广电兰亭荣荟 18-1-2401 号	191.18	武汉市尚品衣诚商贸有限公司	2021/9/1	2025/8/31	44	商务办公
2	硚口区建荣村广电兰亭荣荟 18-1-2402 号	218.41					
3	硚口区建荣村广电兰亭荣荟 18-1-2403 号	219.11	武汉安黎保翼服饰贸易有限公司	2021/9/1	2025/8/31	44	商务办公
4	硚口区建荣村广电兰亭荣荟 18-1-2404 号	211.55					
5	硚口区建荣村广电兰亭荣荟 18-1-2405 号	219.11	武汉万诺思贸易有限公司	2021/9/1	2025/8/31	44	商务办公
6	硚口区建荣村广电兰亭荣荟 18-1-2406 号	218.41	武汉伊丽莎特贸易有限公司	2021/9/1	2025/8/31	44	商务办公
7	硚口区建荣村广电兰亭荣荟 18-1-2407 号	191.18	武汉帝凡卡贸易有限公司	2021/9/1	2025/8/31	44	商务办公

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

3、本次采用市场法进行评估时，未考虑期后二级市场价格波动和大宗交易折扣对评估结果的影响，亦未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，提请报告使用者注意。

4、本次的评估对象为股东全部权益，包括流通股票和限制性股票，委托方应合理使用报告结论。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

9、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

10、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，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、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条

件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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师不承担责任。

(五) 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。

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

(七) 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。

(八) 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自评估基准日自 2022 年 3 月 31 日起, 至 2023 年 3 月 30 日内使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年九月十七日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(浙江)有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二二年九月十七日

附件目录

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
3. 委托人及被评估单位承诺函；
4. 签字资产评估师承诺函；
5. 中联资产评估集团（浙江）有限公司杭州市财政局备案公告（复印件）；
6. 中联资产评估集团（浙江）有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
7. 中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 签字资产评估师资格证书（复印件）。