

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东美晨生态环境股份有限公司拟资产处置事宜涉及的

杭州赛石园林集团有限公司持有的

法雅生态环境集团有限公司等八家公司

股东全部权益价值

资产评估报告

中和谊评报字[2024]40012 号

(共一册, 第一册)

北京中和谊资产评估有限公司

2024 年 06 月 07 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:	3711020029372001202400013
合同编号:	20244013
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中和谊评报字[2024]40012号
报告名称:	山东美晨生态环境股份有限公司拟资产处置事宜涉及的杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司等八家公司股东全部权益价值
评估结论:	13,384,300.00元
评估报告日:	2024年06月07日
评估机构名称:	北京中和谊资产评估有限公司
签名人员:	牟敦明 (资产评估师) 会员编号: 37080074 徐洪昌 (资产评估师) 会员编号: 11170066
 (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06月12日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	34
十四、签字盖章	35
资产评估报告附件	36

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单等由委托人、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经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。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东美晨生态环境股份有限公司拟资产处置事宜涉及的

杭州赛石园林集团有限公司持有的

法雅生态环境集团有限公司等八家公司

股东全部权益价值

资产评估报告摘要

中和谊评报字[2024]40012号

山东美晨生态环境股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对山东美晨生态环境股份有限公司拟资产处置所涉及其全资子公司杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：山东美晨生态环境股份有限公司拟转让其全资子公司杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司的股权，本次评估目的是对法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司股东全部权益于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。

评估对象：评估对象为杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、

无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司的股东全部权益。

评估范围：评估范围为截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日经审计后法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，法雅生态环境集团有限公司等八家公司的股东全部权益评估价值详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被评估单位	评估价值
1	法雅生态环境集团有限公司	23,139.07
2	高唐花朝园旅游开发有限公司	-14,130.93
3	齐河赛石园林绿化有限公司	-416.03
4	杭州市园林工程有限公司	-3,106.45
5	沂水花朝旅游开发有限公司	-2,799.11
6	无锡花朝旅游开发有限公司	-1,849.93
7	无锡赛石容器苗木有限公司	1,115.46
8	滨州赛石园艺有限公司	-613.65

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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

山东美晨生态环境股份有限公司拟资产处置事宜涉及的

杭州赛石园林集团有限公司持有的

法雅生态环境集团有限公司等八家公司

股东全部权益价值

资产评估报告正文

中和谊评报字[2024]40012 号

山东美晨生态环境股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对山东美晨生态环境股份有限公司拟资产处置所涉及其全资子公司杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司股东全部权益在 2023 年 12 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、被评估单位

1. 委托人情况

公司名称：山东美晨生态环境股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

注册资本：144191.493 万人民币

住所：山东省潍坊市诸城市密州东路 12001 号

法定代表人：孙来华

成立日期：2004 年 11 月 08 日

统一社会信用代码：91370000768718095E

经营范围：环境工程及环境修复的设计和施工；园林绿化工程施工和园林养护；节能技术及产品的研发和销售；固体废弃物处置及回收利用的相关设施的设计及运营管理；市政污水及工业废水处理项目的设计；污水处理厂的运营管理；减震橡胶制品、胶管制品及其他橡胶制品、塑料制品、机械零配件、电器机械及器材的研发、生产、销售及技术咨询服务；模具制造；金属材料、化工原料销售(不含危险化学品)；出口本企业自产产品和技术，进口本企业所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零部件及相关技术。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 被评估单位情况

(1) 法雅生态环境集团有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：914201007282628630

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉市东湖开发区高新大道 888 号

法定代表人：徐海芹

注册资本：26960 万人民币

成立日期：2001-06-29

营业期限：2001-06-29 至 2031-06-29

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；文物保护工程施工；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以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；规划设计管理；城市绿化管理；城市公园管理；生态恢复及生态保护服务；水污染防治服务；水污染治理；花卉绿植租借与代管理；林业产品销售；园艺产品销售；农业园艺服务；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；游览景区管理；休闲观光活动；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁（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）

②被评估单位资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日
资产	71,449.04
负债	52,539.35
净资产	18,909.69
项目	2023年1-12月份
营业收入	3,671.83
营业成本	3,689.84
利润总额	-3,254.40
净利润	-5,491.92

(2) 高唐花朝园旅游开发有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：9137152631272477X8

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省聊城市高唐县鱼丘湖街道滨湖南路赛石·滨湖花街二楼

法定代表人：徐海芹

注册资本：2000万人民币

成立日期：2014-08-08

营业期限：2014-08-08 至无固定期限

经营范围：一般项目：旅游开发项目策划咨询；会议及展览服务；花卉种植；游乐园服务；树木种植经营；林业产品销售；体验式拓展活动及策划。（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）

②被评估单位资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日
资产	28,293.70
负债	36,165.59
净资产	-7,871.89
项目	2023年1-12月份
营业收入	53.99
营业成本	588.02
利润总额	-11,306.28
净利润	-11,984.18

(3) 齐河赛石园林绿化有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：91371425MA3MJ0K38U

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省德州市齐河县黄河国际生态城

法定代表人：张磊

注册资本：500万人民币

成立日期：2017-12-26

营业期限：2017-12-26 至 2047-12-25

经营范围：园林绿化工程设计、施工、管理；自然生态保护服务；环境治理；市政工程施工；种植、销售：苗木、花卉。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②被评估单位资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日
----	-------------

项目	2023年12月31日
资产	10,915.88
负债	10,467.09
净资产	448.79
项目	2023年1-12月份
营业收入	-
营业成本	-
利润总额	-8.63
净利润	-8.63

(4) 杭州市园林工程有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：91330101143035104B

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省杭州市余杭区仓前街道文一西路1218号18幢2单元201室（自主申报）

法定代表人：徐海芹

注册资本：32900万人民币

成立日期：2003-02-28

营业期限：2003-02-28 至 2047-07-09

经营范围：许可项目：主要农作物种子生产；建设工程施工；建设工程设计；建筑劳务分包；林木种子生产经营；草种生产经营；文物保护工程施工；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑智能化系统设计；特种设备安装改造修理；文物保护工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：园林绿化工程施工；非主要农作物种子生产；城市绿化管理；市政设施管理；城市公园管理；花卉种植；园艺产品种植；规划设计管理；农业专业及辅助性活动；农业园艺服务；游览景区管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土壤与肥料的复混加工；肥料销售；礼品花卉销售；花卉绿植租借与代管理；机械设备租赁；生态恢复及生态保护服务；水污染防治服务；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；建筑工程机械与设备租赁；水污染治理；林业产品销售；园艺产品销售；安全技术防范系统设计施工服务；对外承包工程；工程和技术研究和试验发展；建设工程消防验收现场评定技术服务；农林牧副渔业专业机械的制造；消防技术服务；水资源管理；金属结构制造；金属结构销售；新材料技术研发（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）。

②被评估单位资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日
资产	167,475.10
负债	163,404.32
净资产	4,070.78
项目	2023年1-12月份
营业收入	-537.57
营业成本	4,019.45
利润总额	-18,203.80
净利润	-23,451.69

(5) 沂水花朝旅游开发有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：91371323MA3DDEEF5A

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省临沂市沂水县北一环路以北，开元大桥西侧，（花彩小镇园区内）

法定代表人：徐海芹

注册资本：5000 万人民币

成立日期：2017-03-27

营业期限：2017-03-27 至 2037-03-26

经营范围：旅游项目开发；企业形象策划；提供会展服务；绿化苗木销售（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）

②被评估单位资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日
资产	11,530.01
负债	13,241.88
净资产	-1,711.87
项目	2023 年 1-12 月份
营业收入	66.90
营业成本	462.24
利润总额	-889.52
净利润	-1,741.91
审计机构名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

(6) 无锡花朝旅游开发有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：91320211MA1MGP8K9N

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：无锡市滨湖区胡埭镇归山路 8 号-1

法定代表人：徐海芹

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2016-03-24

营业期限：2016-03-24 至无固定期限

经营范围：旅游项目开发；农业生态园的开发和观光服务；物业管理；房屋租赁（不含融资性租赁）；餐饮管理服务；酒店管理服务；会议及展览服务。（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） 一般项目：园艺产品种植；园艺产品销售；花卉种植；树木种植经营（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）

②被评估单位资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日
资产	14,927.51
负债	13,934.87
净资产	992.64
项目	2023年1-12月份
营业收入	1.66
营业成本	13.20
利润总额	-168.52
净利润	-168.57

(7) 无锡赛石容器苗木有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：91320211578160625M

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：无锡市滨湖区胡埭刘塘张庄1号（九龙湾乡村家园内）

法定代表人：任献航

注册资本：200万人民币

成立日期：2011-07-08

营业期限：2011-07-08 至 2031-07-07

经营范围：苗木、园艺作物的培育、种植、销售；农业技术的开发及推广服务。（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）

②被评估单位资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日
资产	1,630.21
负债	286.76
净资产	1,343.45
项目	2023年1-12月份
营业收入	-
营业成本	-
利润总额	-7.47
净利润	-7.47

(8) 滨州赛石园艺有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：91371602MA3Q3Q1G0B

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省滨州市滨城区渤海五路509号滨河社区居委会办公楼2楼204-208

法定代表人：任献航

注册资本：500万人民币

成立日期：2019-06-28

营业期限：2019-06-28至无固定期限

经营范围：苗木、花卉种植销售；园艺设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②被评估单位资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日
资产	1,253.45

项目	2023年12月31日
负债	1,059.51
净资产	193.94
项目	2023年1-12月份
营业收入	6.73
营业成本	7.47
利润总额	-122.31
净利润	-122.31

3. 委托人和被评估单位之间的关系

本项目的被评估单位系委托人的二级子公司，山东美晨生态环境股份有限公司持有杭州赛石园林集团有限公司100%股权，杭州赛石园林集团有限公司持有法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司100%股权。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方以及法律、行政法规规定的其他报告使用者。

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人。

二、 评估目的

山东美晨生态环境股份有限公司拟转让其全资子公司杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司的股权，本次评估目的是对法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限

公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司股东全部权益于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。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日经审计后法雅生态环境集团有限公司、高唐花朝园旅游开发有限公司、齐河赛石园林绿化有限公司、杭州市园林工程有限公司、沂水花朝旅游开发有限公司、无锡花朝旅游开发有限公司、无锡赛石容器苗木有限公司、滨州赛石园艺有限公司八家公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日资产账面值已经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，已出具专项审计报告。

（三）评估范围内主要实物资产的情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、合同资产、投资性房地产、固定资产等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：系各公司种植在苗圃中的绿化苗木，品种和数量较多，主要包括法桐、冬青、白蜡、玉兰、樱花、银杏、香樟、石楠等品种，分布在各公司苗木基地内，其中法雅生态环境集团有限公司的苗木生长状况正常，养护情况较好，其余公司的苗木均存在不同程度的缺苗、坏死等情况。

2、合同资产：系各公司根据施工合同及工程进度确认的有权收取对价的权利，主要包括单县花彩小镇田园综合体（南区）建设项目、淮南市毛集实验区焦岗湖花田花海旅游区 PPP 项目、济宁示范路更新提升工程—太白楼路道路景观提升工程总承包 EPC 等项目。

3、投资性房地产：系法雅生态环境集团有限公司和杭州市园林工程有限公司对外出租的办公楼，维护保养状况良好，目前均可正常使用。均已取得房屋产权证明，证载所有权人为法雅生态环境集团有限公司和杭州市园林工程有限公司，明细详见下表：

权证编号	建筑物名称	单位	建筑面积	证载权利人
鄂（2018）武汉市东开不动产权第 0076983 号、鄂（2018）武汉市东开不动产权第 0076988 号、鄂（2018）武汉市东开不动产权第 0076971 号、鄂（2018）武汉市东开不动产权第 0077031 号、鄂（2018）武汉市东开不动产权第 0077033 号	当代办公楼	m ²	1690.08	法雅生态环境集团有限公司
冀（2020）石家庄市不动产权第 0105237 号	石家庄勒泰中心 A座 11 层 1110 号	m ²	165.78	法雅生态环境集团有限公司
冀（2020）石家庄市不动产权第 0105240 号	石家庄勒泰中心 C座 32 层 3206 号	m ²	67.46	法雅生态环境集团有限公司
杭房权证西移字第 14663870 号	华鸿大厦办公楼 7 楼	m ²	1642.95	杭州市园林工程有限公司
杭房权证西移字第 16364191 号	华鸿大厦办公楼 1 楼	m ²	313.72	杭州市园林工程有限公司

4、固定资产：包括建筑物类资产和设备类资产。

（1）建筑物类资产：系各公司自建的苗圃用房、游乐园、生态大棚等以及外购的商品房和车位等，部分已取得房屋所有权证，维护保养状况良好，目前均可正常使用。已办理产权证资产明细详见下表：

权证编号	建筑物名称	单位	建筑面积	证载权利人
鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0047479 号	高农生物城 办公楼	m ²	3,220.70	法雅生态环境集团有限公司
余房权证仓移字第 15392018 号	恒生科技园 18 号办公楼	m ²	1,244.56	杭州市园林工程有限公司
余房权证仓移字第 15392017 号				
余房权证仓移字第 15392016 号				
余房权证仓移字第 15392020 号				
余房权证仓移字第 15392022 号				
余房权证仓移字第 15392021 号				

（2）设备类资产：纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备。其中：

机器设备：主要包括测量设备、GPS、拖拉机、草坪车、割灌机等，均可正常

车辆：主要为办公车辆、观光车及工程车等，包括别克商用车、宝骏 730、五菱面包车、金杯轻型货车及福田、程力威牌洒水车等，存放于各公司办公场所及各工程项目所在地，车辆定期维修保养，均可正常使用。

电子设备：主要包括计算机、空调、打印机等设备，均分布在各公司办公区各部门，均能正常使用。

（四）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

截至评估基准日，企业未申报无形资产。

（五）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（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经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，最终确定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

本项目评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

山东美晨生态环境股份有限公司《关于转让杭州市园林工程有限公司、法雅生态环境集团有限公司等 8 家公司国有股权的请示》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）
2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（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）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《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号发布，财政部令第97号修改）；
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第二次修正）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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—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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
16. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
17. 《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）。

（四）权属依据

1. 相关设备购置合同等；
2. 不动产权证、机动车行驶证；
3. 其他权属证明文件；

（五）取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 《最新资产评估常用数据和参数手册》；
3. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
4. 中华人民共和国国务院令(294号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
5. 基本建设项目成本管理规定（财建〔2016〕504号）；
6. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
7. WIND 金融终端；
8. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；

2. 委托人与北京中和谊资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》；
3. 北京中和谊资产评估有限公司信息库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。根据委托人及被评估单位提供的资料，纳入本次评估范围的八家公司近年来经营状况较差，处于经营亏损状态，我们无法在市场上找到与此次被评估单位相类似的参照物及交易情况，因此，本次未采用市场法进行评估。

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。由于被评估单位近年来业绩下滑严重，甚至出现无营业收入的情况，被评估单位经营状况受房地产业和地方债务的影响较大，企业持续经营能力、未来预期收益及风险难以确定和量化，不具备采用收益法评估的条件，因此本次评估不适用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此可采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法介绍

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。具体方法如下：

1. 流动资产

流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产、一年内到期的非流动资产和其他流动资产。

(1) 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对现金，评估人员对企业出纳的盘点进行监盘，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷发生额推算出评估基准日的现金数额作为评估基准日现金的实有金额，以经核实后评估基准日的实有金额作为评估值。

对银行存款，主要通过核查银行对账单、余额调节表并发函询证，核实银行存款的真实性及准确性，以核实无误的账面值确认评估值。

对其他货币资金，评估人员根据取得的银行汇票、银行本票等存款户的对账单及余额调节表对每个银行账户进行核对计算，并对存在的未达账项就其原因、发生时间等进行调查、分析，同时向银行进行函证，从而确定其他货币资金在评估基准日的实有金额，以核实无误的账面值确认评估值。

(2) 债权类流动资产：应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款。

对应收票据，评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对并进行实地盘点，在账账相符、账表相符的基础上，对企业应收票据账面数值进行清查盘点，对会计资料及相关资料进行审核，以经审查核实的账面价值确定评估值。

对于应收账款、预付账款和其他应收款，评估人员向财务部门了解形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，并对大额应收款项进行了抽查，以确认其真实性、正确性。在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失，如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策确认预计损失。

(3) 存货

评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。在账账相符、账表相符的基础上因苗木库存时间长、流动性差、市场价格变化大因而采用重置成本法，即以各类苗木的现行市场单价加上运杂费及其它合理费用确定的重置单价，与实际数量、成新率的乘积作为评估值。公式：

评估值=（现行单价+运杂费+其它合理费用）×实际数量×成新率

(4) 合同资产

评估人员获取合同资产评估申报明细表，复核加计是否正确，并与报表数、

总账数和明细账合计数核对相符，同时就合同资产涉及的在建商品的名称、规格和数量，服务项目名称、数量、实施地点、工期、合同价款、账面余额等主要信息与明细账及相关合同资料进行核对，核实无误后，以审计后账面价值扣减评估风险损失确认其评估值。

(5) 一年内到期的非流动资产

评估人员收集相关合同、协议，分析其账龄及余额构成，了解每一明细项目的性质及款项是否按合同或协议规定按期收款，同时选择重要项目函证其余额和交易条款，从而确定其账面余额的准确性。经计算核实，一年内到期的非流动资产账面值与实际相符，因此，以经核实后的账面值确定为评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税和提前支付的借款利息等，评估人员查核了有关合同和发票等，对借款利息采用综合因素分析法确定其风险损失，对待抵扣进项税等在核实无误的基础上以审计后账面值确定其评估值。

2. 长期股权投资

评估人员对纳入本次评估范围的长期股权投资形成的原因、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，以确定长期股权投资的真实性和完整性。对控股的股权投资，对被投资单位进行整体评估，按评估后的净资产乘以股权比例确定评估值；对持股比例很小的股权投资，以评估基准日被投资单位的净资产乘以持股比例确定评估值；被投资单位相关股东认缴出资与实缴出资不一致时，长期股权投资评估值=（被投资单位股东全部权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额。

上式中被投资单位股东全部权益价值的确定：

对于控股型长期股权投资，通过对被投资单位进行整体评估确定其股东全部权益价值（净资产价值）；对于参股型长期股权投资，以评估基准日经审计的股东全部权益价值（净资产价值）确定。

另，对于被投资单位净资产为负值且已对其完成全部出资的，长期股权投资评估值为0元。

3. 投资性房地产和房屋建筑物

根据评估范围内房屋建筑物的特点，本次分别采用市场法和重置成本法进行评估。具体如下：

A. 市场法即将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

公式为：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

B. 重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估建筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置成本，扣除各种贬值（含实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值），以此确定委估房屋在评估基准日评估值的一种评估方法。其基本公式为：

评估价值=重置成本（不含税）×成新率

1) 重置成本

纳入评估范围的建筑物资产价值量小、结构简单，评估时对于工程资料齐全的，根据企业提供的工程资料和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，测算出该工程的重置成本；对于工程资料不齐全的，采用单方造价法确定其重置成本，即评估人员采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建筑物的重置成本。

2) 成新率

本次评估成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例计算综合成新率。

勘察成新率 N1：勘察成新率是对评估建筑物类资产的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维修、护理、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N2 \times 40\%$

3) 评估价值的确定

评估价值 = 重置成本 × 成新率

4. 设备类资产

本次评估根据设备类资产的特点，分别采用市场法和成本法进行评估，具体如下：

(1) 对机器设备、电子设备及车辆中的重型专项作业车

采用成本法进行评估，即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置成本，然后将被评估资产与其全新状态相比，求出成新率。重置成本与成新率相乘作为评估值。

公式：评估价值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

A、机器设备重置成本的确定

对设备重置成本的评估，首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、设备基础费、其它费用、资金成本，求得该设备的重置成本。本次评估时设备重置成本均按不含增值税价格计算。

其计算公式：重置成本 = 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 其它费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税进项税额

①设备购置费：根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

②运杂费：设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费

率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

③安装调试费：安装调试费参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④设备基础费：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用。

其他费用：根据实际情况分别计取。

⑤资金成本：当设备造价较高，且自订货预付款开始至设备安装调试完成并正式验收，付清全部货款的周期超过半年，计算资金成本。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+其他费用)×建造周期(年)×LPR利率÷2

注：式中除以2表示全额全程计息，均匀发生，折半计算。

利率按评估基准日LPR利率计取。

B、对车辆重置成本的确定

车辆的重置成本主要包括购置价（现行市场价格）、车辆购置税、其它合理费用。

计算公式为：重置成本=购置价(不含税)+车辆购置税+其它合理费用

①车辆购置价的确定：通过市场途径确定车辆的现行市场价格。直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等。

②车辆购置税的确定：依据相关税费的规定，车辆购置税为不含增值税车辆购置价的10%，其计算公式：

车辆购置税=购置价÷1.13×10%

③其它合理费用的确定：其它合理费用包括验车费、牌照费等费用，根据不同车辆的具体情况确定。

C、电子设备重置成本的确定

重置成本依同规格型号产品现行市价或同功能类似资产现行购置价确定。

2) 成新率的确定

①机器设备成新率的确定

评估人员对设备类资产进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，查看了设备的运行记录及维护制度，对主要设备进行了现场鉴定，填写了鉴定表。该公司的设备维护情况良好，利用率较高。评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法、现场鉴定法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率，

公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场鉴定成新率} \times 60\%$$

其中：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

现场鉴定成新率：评估人员现场对设备进行了综合鉴定，填写了技术鉴定表，确定现场鉴定成新率。

②车辆成新率的确定

车辆理论成新率的确定，主要通过对车辆的规定行驶里程、已行驶里程，规定使用年限和已使用年限进行调查，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的规定，对于有年限限制的车辆，依据车辆的已使用年限和已行驶里程，分别计算成新率，以二者孰低的方法确定车辆的理论成新率，对于无年限使用限制的车辆，以经济使用年限确定其使用年限成新率，再根据现场勘察情况，在年限和行使里程成新率孰低的基础上加以修正，最后得出综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \min(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

上式中：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

③电子设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

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

对部分超期服役的设备，按其市场变现价值确定评估值。

(2) 对其他小型客（货）车，采用市场法进行评估，即将与评估对象相似的市场参照物作为评估的基础，通过比较、调整评估对象与市场参照物之间的因素差异确定评估对象的评估方法。具体如下：评估人员通过市场调查及询价了解，收集与评估对象类似的二手车辆近期市场交易实例三则，根据替代原理，按着交易情况、交易时间、交易地点、车辆款型、购置日期、过户次数等因素上的差异，对比较案例的市场价格进行修正，最终确定委估车辆的价格，计算公式为：

评估值=参照车辆交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×交易地点修正系数×车辆款型修正系数×购置日期修正系数×过户次数修正系数×外观成色修正系数×内饰及完整程度修正系数×行驶里程数修正系数×车体状况修正系数×发动机状况修正系数。

5.在建工程

评估人员查阅了在建工程相关的合同、协议，核实了相关工程支出的财务记录，确定其工程费用支出的真实性、完整性。经核实，该工程支出的各项费用几乎没有变化，其账面值基本上较准确地反映了该资产在评估基准日的市场价值，因此，本次以经核实的在建工程账面值确定为评估值。

6.长期待摊费用

评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。并根据有关原始发生额的合同或协议和原始付款凭证，核查其发生额、发生时间、受益期、账面摊销等相关信息，在核实费用支出合法、真实、准确，摊销政策合理的基础上，以评估目的实现后的资产占有方还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

7.负债

纳入本次评估范围的负债为流动负债和非流动负债，具体包括：短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、其他流动负债和长期借款等。

评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的

金额作为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”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申报明细表

资产评估专业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“资产评估申报明细表”，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“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报明细表”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，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，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。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等市场进行估价。

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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。被评估单位保持现有高级管理人员、核心技术人员的稳定性和连续性，该类人员无重大不利变化。

4. 假设被评估单位各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采

用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

9. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

10. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

11. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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，签名资产评估师及本资产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、评估结论及分析

（一）评估结论

本次评估采用资产基础法对法雅生态环境集团有限公司等八家公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，法雅生态环境集团有限公司等八家公司的股东全部权益评估价值详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被评估单位	评估价值
1	法雅生态环境集团有限公司	23,139.07
2	高唐花朝园旅游开发有限公司	-14,130.93
3	齐河赛石园林绿化有限公司	-416.03
4	杭州市园林工程有限公司	-3,106.45
5	沂水花朝旅游开发有限公司	-2,799.11
6	无锡花朝旅游开发有限公司	-1,849.93
7	无锡赛石容器苗木有限公司	1,115.46
8	滨州赛石园艺有限公司	-613.65

十一、特别事项说明

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

(一) 截至评估基准日，纳入本次评估范围的投资性房地产和固定资产-房屋建筑中的部分资产已进行了抵押，具体情况详见下表：

资产名称	面积m ²	产权人	抵押权人	抵押到期日
当代国际花园 3B 座 5 层 04 号	349.62	法雅生态环境集团有限公司	汉口银行科技金融服务中心	2024-6-8/ 2024-6-26
当代国际花园 3B 座 4 层 04 号	355.31		汉口银行科技金融服务中心	
当代国际花园 3B 座 3 层 04 号	355.31		汉口银行科技金融服务中心	
高农生物园总部一区 18 栋 1-5 层 01 号	3220.7		湖北银行武汉东湖开发区支行	2025-7-6
华鸿大厦办公楼 7 楼	1642.95	杭州市园林工程有限公司	杭州市西湖区浙农小额贷款有限公司	2024-8-30
华鸿大厦办公楼 1 号楼	313.71		浙江理想小额贷款有限公司	2024-12-15
恒生科技园 18 幢	1244.56	杭州市园林工程有限公司	南京银行杭州分行	2025-11-13

(二) 根据委托人及被评估单位提供的资料，截至评估基准日，部分建筑物类资产未办理不动产权证，被评估单位承诺该资产归其所有。对于该部分资产，其面积（或体积等）是企业根据设计、建设施工、结算等资料或企业自行丈量等方式确定申报的，对企业申报数量，评估人员进行了抽查核实后以企业申报数量进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

(三) 纳入本次评估范围的高唐花朝园旅游开发有限公司申报的鲁 PU989U 牌照本田商务车 1 辆、鲁 P599GS 牌照哈弗汽车 1 辆已于 2024 年 4 月出售。

(四) 对企业存在的可能影响资产评估的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(五) 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(六) 由被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关

当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(七) 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业评估意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

(八) 本评估结论未考虑评估增减可能产生的纳税义务变化。

(九) 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。

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说明

(一) 本评估报告只能用于本项目评估目的载明的用途，不得用于其他目的。委托人或者其他资产评估报告使用者未按照法律、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；

(二) 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者和法律、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；

(三) 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评估对象可实现价格的保证；

(四) 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后方可使用；

(五) 本评估报告使用的有效期为一年，起止日期为2023年12月31日至2024年12月30日。在此期间评估目的实现时，可以该评估结果作为作价参考依据，

杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司等八家公司股东全部权益价值资产评估报告

结合评估基准日期后有关事项进行调整，超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、资产评估报告日

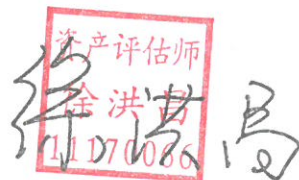
本资产评估报告日为 2024 年 06 月 07 日。

十四、签字盖章

(此页无正文，系山东美晨生态环境股份有限公司拟资产处置事宜涉及的杭州赛石园林集团有限公司持有的法雅生态环境集团有限公司等八家公司股东全部权益价值资产评估报告的签字盖章页)

法定代表人： 

资产评估师： 

资产评估师： 

资产评估机构：北京中和谊资产评估有限公司

二〇二四年六月七日

