

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中再资源环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买
资产项目涉及的武汉森泰环保股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

国融兴华评报字[2019]第 080026 号

(共一册，第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2019年06月17日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020056201900523

资产评估报告名称： 中再资源环境股份有限公司拟发行股份及支付
现金购买 资产项目涉及的武汉森泰环保股份
有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 国融兴华评报字[2019]第080026号

资产评估机构名称： 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 严建旭(资产评估师) 、王坤英(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的	25
三、 价值类型	28
四、 评估基准日	28
五、 评估依据	28
六、 评估方法	31
七、 评估程序实施过程和情况.....	42
八、 评估假设	44
九、 评估结论	45
十、 特别事项说明.....	47
十一、 资产评估报告使用限制说明	56
十二、 资产评估报告日	57
十三、 评估机构和资产评估师签章	58
资产评估报告附件.....	59

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、本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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

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。

中再资源环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买 资产项目涉及的武汉森泰环保股份有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告摘要

国融兴华评报字(2019)第 080026 号

本摘要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理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中再资源环境股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受中再资源环境股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对武汉森泰环保股份有限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：根据中再资环《关于重大资产重组进展暨公司股票继续停牌的公告》，中再资源环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产，为此需要对该经济行为涉及的武汉森泰环保股份有限公司及下属子公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

评估对象：武汉森泰环保股份有限公司的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产(可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、长期待摊费用、递延所得税资产等)、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019 年 03 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日，在持续经营条件下，武汉森泰环保股份有限公司经审计的经审计的总资产账面价值 27,351.21 万元，总负债账面价值 12,007.13 万元，净

资产账面价值 15,344.06 万元。经收益法评估，武汉森泰环保股份有限公司股东全部权益评估值为 32,082.54 万元，增值 16,738.48 万元，增值率 109.09%。

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限自评估基准日起一年有效。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

中再生资源环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买 资产项目涉及的武汉森泰环保股份有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

国融兴华评报字(2019)第 080026 号

中再生资源环境股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵单位(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，采用资产基础法和收益法的评估方法，按照必要的评估程序，对中再生资源环境股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的武汉森泰环保行为涉及的武汉森泰环保股份有限公司股东全部权益在 2019 年 03 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

本次评估的委托人为中再生资源环境股份有限公司，被评估单位为武汉森泰环保股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。

(一) 委托人简介

企业名称：中再生资源环境股份有限公司

法定住所：陕西省铜川市耀州区东郊

法定代表人：管爱国

注册资本：138865.978 万元

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：开发、回收、加工、销售可利用资源；日用百货、针纺织品、日用杂品、家具、五金交电、化工产品(易制毒、危险、监控化学品除外)、建筑材料、钢材、矿产品、金属材料、塑料制品、橡胶制品、纸制品、电子产品、汽车零部件的销售；固体废物处理；环境工程；设备租赁；货物进出口、

技术进出口、代理进出口服务；资产管理；经济信息咨询；技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。(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) 被评估单位简介

1、公司简况

企业名称：武汉森泰环保股份有限公司(以下简称：“森泰环保”)

法定住所：武汉市鲁磨路 118 号国光大厦 B 座 1801 室

法定代表人：叶庆华

注册资本：10666.650000 万元人民币

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

主要经营范围：环境保护治理(水污染治理、大气污染治理、固体废弃物处理处置、土壤修复、生态工程及生态修复、黑臭水体治理、农村环境综合整治)；环境污染治理设施的投资、设计、咨询、技术服务、建设、运营；承接环境治理工程、给排水工程、市政公用工程、环保工程专业承包；机电安装工程的设计、施工；建筑劳务分包；环保、节能技术的研究、开发；智慧水务系统及水处理自动控制系统的研究、开发、销售；污水处理、污泥处置、水处理药剂相关技术、产品、设备的研究、开发；提供环保技术咨询、服务、开发、支持；环保设备及水处理设备、药剂、环保材料、机电设备的生产加工与销售；膜材料的研究、开发、生产、销售；污水处理一体化设备的研究、开发、生产、销售；电子产品、化工产品(不含有毒有害易燃易爆危险品)、环保产品、机电一体化设备加工、销售；货物及技术进出口、代理进出口。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

(1)2005 年 4 月，森泰有限设立

2005 年 4 月，叶松山和叶庆华分别以实物出资 240 万元、60 万元设立武汉森泰环保工程有限公司，出资比例分别为 80%、20%，设立时森泰有限的注册资本为 300 万元。

2005 年 4 月 25 日，湖北鄂发会计师事务所有限公司出具了《资产评估结果报告书》(鄂发评字[2005]第 1124 号)，对自然人股东叶松山和叶庆华拟用于出资设

立武汉森泰环保工程有限公司的实物资产进行了评估，评估价值为人民币 300 万元。

2005 年 4 月 25 日，湖北鄂发会计师事务所有限公司出具《验资报告》(鄂发会验字[2005]1140 号)，验证截至 2005 年 4 月 25 日，森泰有限已收到上述股东缴纳的注册资本合计人民币 300 万元。

2005 年 4 月 27 日，森泰有限在武汉市工商行政管理局完成了工商设立登记手续，并取得了注册号为 4201002136099 的《企业法人营业执照》。

森泰有限设立时的股权结构如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
叶松山	240.00	80.00
叶庆华	60.00	20.00
合计	300.00	100.00

(2)2007 年 11 月，第一次股权转让

2007 年 8 月 8 日，森泰有限股东会通过决议，全体股东一致同意叶松山将所持森泰有限的 5%、23.5%、21.5%的股权分别转让叶庆华、杨文斌和官圣灵。

2007 年 9 月 11 日，叶松山分别与上述三人签订《出资转让协议》。

2007 年 11 月 15 日，森泰有限取得了武汉市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号为 420100000035404。

本次股权转让完成后，森泰有限的股权结构如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
叶松山	90.00	30.00
叶庆华	75.00	25.00
杨文斌	70.50	23.50
官圣灵	64.50	21.50
合计	300.00	100.00

(3)2008 年 12 月，第二次股权转让

2008 年 11 月 27 日，森泰有限股东会通过决议，全体股东一致同意叶松山将所持森泰有限 30%的股权转让给叶庆华。

2008 年 11 月 27 日，叶松山与叶庆华签订了《出资转让协议》。

2008年12月10日，森泰有限取得了武汉市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号为420100000035404。

本次股权转让完成后，森泰有限的股权结构如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
叶庆华	165.00	55.00
杨文斌	70.50	23.50
官圣灵	64.50	21.50
合计	300.00	100.00

(4)2009年7月，森泰有限第一次增资

2009年1月14日，森泰有限召开股东会，会议通过了关于增加公司注册资本、实收资本的决议，其中叶庆华以货币增资159万元、无形资产增资136万元，杨文斌以货币增资32.5万元、无形资产增资132万元，官圣灵以货币增资18.5万元、无形资产增资132万元，李卫东以货币出资22万元，肖磊以货币出资18万元，郑安军以货币出资18万元，郑小毛以货币出资18万元，张钰以货币出资14万元。

2009年6月30日，湖北衡平资产评估有限公司出具了《资产评估结果报告书》(鄂衡评字[2009]PX第F-012号)，对自然人股东叶庆华、杨文斌、官圣灵用于增资的无形资产进行了评估，评估价值为人民币404.45万元。

2009年7月7日，湖北双胜联合会计师事务所出具《验资报告》(武双验字[2009]7-002号)，验证截至2009年7月3日，森泰有限已收到上述股东缴纳的新增注册资本合计人民币700万元。

2009年7月9日，森泰有限在武汉市工商行政管理局完成了工商变更登记手续，取得了注册号为420100000035404的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，森泰有限的股权结构如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
叶庆华	460.00	46.00
杨文斌	235.00	23.50
官圣灵	215.00	21.50
李卫东	22.00	2.20
肖磊	18.00	1.80

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
郑安军	18.00	1.80
郑小毛	18.00	1.80
张钰	14.00	1.40
合计	1000.00	100.00

(5)2014年12月，森泰有限第二次增资

2014年12月16日，森泰有限召开股东会，会议通过了关于增加公司注册资本的决议，全体股东一致同意辛泰合伙以现金增加公司注册资本233万元，新增注册资本占增资后公司注册资本总额的18.897%。

2014年12月16日，森泰有限与辛泰合伙签订了《增资协议》。

2014年12月23日，北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所出具《验资报告》(永拓鄂验字[2014]第02008号)，验证截至2014年12月22日，森泰有限已收到上述股东缴纳的新增注册资本合计人民币233万元。

2014年12月25日，森泰有限在武汉市洪山区工商行政管理局完成了工商变更登记手续，取得了注册号为420100000035404的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，森泰有限的股权结构如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
叶庆华	460.00	37.307
杨文斌	235.00	19.059
官圣灵	215.00	17.473
李卫东	22.00	1.784
肖磊	18.00	1.460
郑安军	18.00	1.460
郑小毛	18.00	1.460
张钰	14.00	1.136
辛泰合伙	233.00	18.897
合计	1,233.00	100.00

(6)2015年2月，森泰有限整体变更为股份公司

2014年12月17日，森泰有限召开临时股东会，同意将有限公司整体变更为股份有限公司。

2015年1月15日,森泰有限召开临时股东会同意以有限公司2014年12月31日经审计的净资产值26,580,732.88元按1:0.4639的比率折合股本总额1,233万股。

2015年1月16日,森泰有限9名股东签署《发起人协议》,以截至2014年12月31日经审计的净资产折合对股份公司所认缴的出资,账面净资产超过注册资本部分计入资本公积。

根据北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具的京永审字(2015)第14604号《审计报告》,全体发起人以森泰有限截至2014年12月31日经审计的净资产26,580,732.88元为基础,按照1:0.4649的比例折合股份总额1,233万股,每股面值1元,共计股本1,233万元投入整体变更后的股份有限公司。上述股本1,233万元由全体股东按原持股比例持有,其余14,250,732.88元作为资本公积,由全体股东按原持股比例享有。

2015年1月16日,森泰有限各股东签署了《发起人协议》。2015年2月20日,北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具京永验字[2015]第21003号《验资报告》,证明股东的出资已经足额缴纳。

2015年1月20日,森泰环保(筹)召开创立大会暨第一次股东大会,森泰环保成立。

2015年2月4日,森泰环保取得了武汉市洪山区工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》,注册号为420100000035404。股份公司设立时股权结构如下:

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
叶庆华	460.00	37.307
杨文斌	235.00	19.059
官圣灵	215.00	17.473
李卫东	22.00	1.784
肖磊	18.00	1.460
郑安军	18.00	1.460
郑小毛	18.00	1.460
张钰	14.00	1.136
辛泰合伙	233.00	18.897
合计	1,233.00	100.00

(7)2015年7月，股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让

2015年1月20日，森泰环保召开创立大会暨2015年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司股票以协议方式在全国中小企业股份转让系统进行转让的议案》等相关议案。

2015年6月26日，全国中小企业股份转让系统向森泰环保核发了编号为“股转系统函【2015】3008号”《关于同意武汉森泰环保股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》，同意森泰环保股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。

2015年7月17日，森泰环保股票正式在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让，转让方式为协议转让，证券简称为“森泰环保”，证券代码为“832774”。

(8)2015年12月，森泰环保第一次增资

2015年10月13日，森泰环保召开2015年第四次临时股东大会，审议通过了《武汉森泰环保股份有限公司股票发行方案》等相关议案，同意本次拟发行股票不超过335.00万股(含)，发行价格为每股4.00元，融资资金总额不超过1,340.00万元。

2015年12月1日，森泰环保在全国中小企业股份转让系统指定平台披露了《股票发行情况报告书》，本次股票发行对象为符合《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则(试行)》规定的20名认购对象，发行数量为335.00万股，发行价格为每股4.00元，融资总额为1,340.00万元，具体情况如下：

股东名称	本次发行前	本次认购股	本次发行后	持股比例
叶庆华	460.00		460.00	29.49
杨文斌	235.00	13.00	248.00	15.90
官圣灵	215.00	30.00	245.00	15.71
李卫东	22.00	11.00	33.00	2.12
肖磊	18.00		18.00	1.15
郑安军	18.00	13.00	31.00	1.99
郑小毛	18.00	1.00	19.00	1.22
张钰	14.00	10.00	24.00	1.54
辛泰合伙	233.00		233.00	14.94
郭志富	-	20.00	20.00	1.28

股东名称	本次发行前	本次认购股	本次发行后	持股比例
朱轩	-	4.00	4.00	0.26
马亮	-	4.00	4.00	0.26
姜成亮	-	2.00	2.00	0.13
邵云海	-	17.00	17.00	1.09
文井	-	20.00	20.00	1.28
彭继伟	-	2.50	2.50	0.16
黄丽君	-	1.00	1.00	0.06
易铭中	-	3.00	3.00	0.19
张兴尔	-	2.00	2.00	0.13
黄凯	-	3.00	3.00	0.19
管仲晟	-	30.00	30.00	1.92
钟意	-	5.00	5.00	0.32
沃泰合伙	-	135.50	135.50	8.69
合计	1,233.00	327.00	1,560.00	100.00

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具了京永验字(2015)第 21003 号《验资报告》，审验了公司截至 2015 年 10 月 23 日新增注册资本及股本实收情况，确认本次股票发行募集的全部资金已全部实缴至专项账户内。

2015 年 11 月 18 日，森泰环保取得全国中小企业股份转让系统出具的股转系统函[2015]7821 号《关于武汉森泰环保股份有限公司股票发行登记的函》，确认森泰环保本次发行 327.00 万股股票，发行后森泰环保总股本 1,560.00 万股。

2015 年 12 月 22 日，森泰环保取得了武汉市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

(9)2016 年 3 月，森泰环保第二次增资

2015 年 12 月 29 日，森泰环保召开 2015 年第五次临时股东大会，审议通过了《武汉森泰环保股份有限公司股票发行方案》等相关议案，同意本次拟发行股票不超过 140.00 万股(含)，发行价格为每股 4.50 元，融资资金总额不超过 630.00 万元。

2016 年 3 月 14 日，森泰环保在全国中小企业股份转让系统指定平台披露了《股票发行情况报告书》，本次股票发行对象为证券公司，其认购的股份用于做

市商库存股,发行数量为 100.00 万股,发行价格为每股 4.50 元,融资总额为 450.00 万元,具体情况如下:

股东名称	本次发行前持股数	本次认购股份数	本次发行后持股	持股比例(%)
叶庆华	460.00		460.00	27.71
杨文斌	248.00		248.00	14.94
官圣灵	245.00		245.00	14.76
李卫东	33.00		33.00	1.99
肖磊	18.00		18.00	1.08
郑安军	31.00		31.00	1.87
郑小毛	19.00		19.00	1.14
张钰	24.00		24.00	1.45
辛泰合伙	233.00		233.00	14.04
郭志富	20.00		20.00	1.20
朱轩	4.00		4.00	0.24
马亮	4.00		4.00	0.24
姜成亮	2.00		2.00	0.12
邵云海	17.00		17.00	1.02
文井	20.00		20.00	1.20
彭继伟	2.50		2.50	0.15
黄丽君	1.00		1.00	0.06
易铭中	3.00		3.00	0.18
张兴尔	2.00		2.00	0.12
黄凯	3.00		3.00	0.18
管仲晟	30.00		30.00	1.81
钟意	5.00		5.00	0.30
沃泰合伙	135.50		135.50	8.16
长江证券股份有限公司	-	50.00	50.00	3.01
国海证券股份有限公司	-	50.00	50.00	3.01
合计	1,560.00	100.00	1,660.00	100.00

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具了京永验字(2016)第 21008 号《验资报告》, 审验了公司截至 2016 年 1 月 26 日新增注册资本及股本实收情况, 确认本次股票发行募集的全部资金已全部实缴至专项账户内。

2016年3月3日，森泰环保取得全国中小企业股份转让系统出具的股转系统函[2016]1806号《关于武汉森泰环保股份有限公司股票发行登记的函》，确认森泰环保本次发行100.00万股股票，发行后森泰环保总股本1,660.00万股。

2016年3月28日，森泰环保取得了武汉市洪山区工商行政管理和质量技术监督局换发的《企业法人营业执照》。

(10)2016年5月，资本公积转增股本

2016年4月7日，森泰环保召开2015年年度股东大会，审议通过了《2015年度利润分配及资本公积转增股本预案》等相关议案，同意以资本公积向全体股东每10股转增8股，公司本次共计转增股本1,328.00万股，转增完成后公司总股本增至2,988.00万股，注册资本变更为人民币2,988.00万元。

本次资本公积转增股本后，森泰环保股东的持股具体情况如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
叶庆华	828.00	27.71
杨文斌	446.40	14.94
官圣灵	441.00	14.76
李卫东	59.40	1.99
肖磊	32.40	1.08
郑安军	55.80	1.87
郑小毛	34.20	1.14
张钰	43.20	1.45
辛泰合伙	419.40	14.04
郭志富	36.00	1.20
朱轩	7.20	0.24
马亮	7.20	0.24
姜成亮	3.60	0.12
邵云海	30.60	1.02
文井	36.00	1.20
彭继伟	4.50	0.15
黄丽君	1.80	0.06
易铭中	5.40	0.18
张兴尔	3.60	0.12

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
黄凯	5.40	0.18
管仲晟	54.00	1.81
钟意	9.00	0.30
沃泰合伙	243.90	8.16
长江证券股份有限公司	90.00	3.01
海通证券股份有限公司	90.00	3.01
合计	2,988.00	100.00

2016年5月11日，森泰环保取得了武汉市洪山区工商行政管理和质量技术监督局换发的《企业法人营业执照》。

(11)2017年12月，森泰环保第三次增资

森泰环保于2017年6月8日召开2017年第二次临时股东大会、于2017年11月12日召开2017年第三次临时股东大会，审议通过《关于武汉森泰环保股份有限公司股票发行方案》等议案，同意本次拟发行股票不超过3,286.50万股(含)，发行价格为每股2.5元，融资资金总额不超过8,216.25万元。

2017年12月19日，森泰环保在全国中小企业股份转让系统指定平台披露了《股票发行情况报告书》，本次股票发行对象为符合《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则(试行)》规定的12名认购对象，发行数量为3,286.50万股，发行价格为每股2.5元，融资资金总额为8,216.25万元，本次发行具体情况如下：

股东名称	本次发行前持股数	本次认购股份数	本次发行后持股	持股比例(%)
山东中再生	-	3,200.00	3,200.00	51.00
叶庆华	828.00	20.00	848.00	13.52
杨文斌	446.40	15.00	461.40	7.35
官圣灵	441.00	15.00	456.00	7.27
辛泰合伙	419.40	-	419.40	6.68
沃泰合伙	243.90	-	243.90	3.89
长江证券股份有限公司	90.00	-	90.00	1.43
国海证券股份有限公司	90.00	-	90.00	1.43
李卫东	59.40	-	59.40	0.95
郑安军	55.80	-	55.80	0.89

股东名称	本次发行前持股数	本次认购股份数	本次发行后持股	持股比例(%)
管仲晟	54.00	-	54.00	0.86
张钰	43.20	-	43.20	0.69
郭志富	36.00	-	36.00	0.57
文井	36.00	-	36.00	0.57
郑小毛	34.20	-	34.20	0.55
肖磊	32.40	-	32.40	0.52
邵云海	30.60	-	30.60	0.49
黄凯	5.40	5.00	10.40	0.17
招商证券股份有限公司	-	10.00	10.00	0.16
钟意	9.00	-	9.00	0.14
朱轩	7.20	-	7.20	0.11
马亮	7.20	-	7.20	0.11
易铭中	5.40	-	5.40	0.09
钟来鹏	-	5.00	5.00	0.08
姚永生	-	5.00	5.00	0.08
彭继伟	4.50	-	4.50	0.07
左洛	-	4.00	4.00	0.06
张建喜	-	4.00	4.00	0.06
姜成亮	3.60	-	3.60	0.06
张兴尔	3.60	-	3.60	0.06
肖标	-	2.50	2.50	0.04
黄丽君	1.80	-	1.80	0.03
李海波	-	1.00	1.00	0.02
合计	2,988.00	3,286.50	6,274.50	100.00

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具了京永验字(2017)第 210076 号《验资报告》，审验了公司截至 2017 年 9 月 15 日新增注册资本及股本实收情况，确认本次股票发行募集的全部资金已全部实缴至专项账户内。

2017 年 12 月 5 日，森泰环保取得全国中小企业股份转让系统出具的股转系统函[2017]6719 号《关于武汉森泰环保股份有限公司股票发行登记的函》，确认森泰环保本次发行 3,286.50 万股股票，发行后森泰环保总股本 6,274.50 万股。

2017年12月25日，森泰环保取得了武汉市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

(12)2018年6月，资本公积转增股本

2018年5月3日，森泰环保召开2017年年度股东大会，审议通过了《关于2017年度利润分配方案的议案》，同意以资本公积向全体股东每10股转增7股，公司本次共计转增股本4,392.15万股，转增完成后公司总股本增至10,666.65万股，注册资本变更为人民币10,666.65万元。

本次资本公积转增股本后，森泰环保股东的持股具体情况如下：

股东名称	本持股数(万股)	持股比例(%)
山东中再生	5,440.00	51.00
叶庆华	1,441.60	13.52
杨文斌	784.38	7.35
官圣灵	775.20	7.27
辛泰合伙	712.98	6.68
沃泰合伙	414.63	3.89
长江证券股份有限公司	153.00	1.43
国海证券股份有限公司	153.00	1.43
李卫东	100.98	0.95
郑安军	94.86	0.89
管仲晟	91.80	0.86
张钰	73.44	0.69
郭志富	61.20	0.57
文井	61.20	0.57
郑小毛	58.14	0.55
肖磊	55.08	0.52
邵云海	52.02	0.49
黄凯	17.68	0.17
招商证券股份有限公司	17.00	0.16
钟意	15.30	0.14
朱轩	12.24	0.11
马亮	12.24	0.11
易铭中	9.18	0.09

股东名称	本持股数(万股)	持股比例(%)
钟来鹏	8.50	0.08
姚永生	8.50	0.08
彭继伟	7.65	0.07
左洛	6.80	0.06
张建喜	6.80	0.06
姜成亮	6.12	0.06
张兴尔	6.12	0.06
肖标	4.25	0.04
黄丽君	3.06	0.03
李海波	1.70	0.02
合计	10,666.65	100.00

2018年6月26日,森泰环保取得了武汉市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

3、公司业务简述

武汉森泰环保股份有限公司成立于2005年,是一家集环境污染治理设施投资、建设、运营、技术月服务于一体的,专业从事高浓度、难降解废水处理及工业园环境综合治理的国家级高新技术企业。2015年,公司登陆新三板(股票代码:832774)并进入首批创新层;2017年,公司通过增资扩股引进战略投资后成为中国循环经济龙头企业——中国再生资源开发有限公司的控股子公司。近年来,公司以年均30%的增长率快速发展,主营业务收入与总资产逐年递增。2018年,公司布局六大区域中心、构建环境综合服务体系,站在改革的新起点上抢占新的制高点。

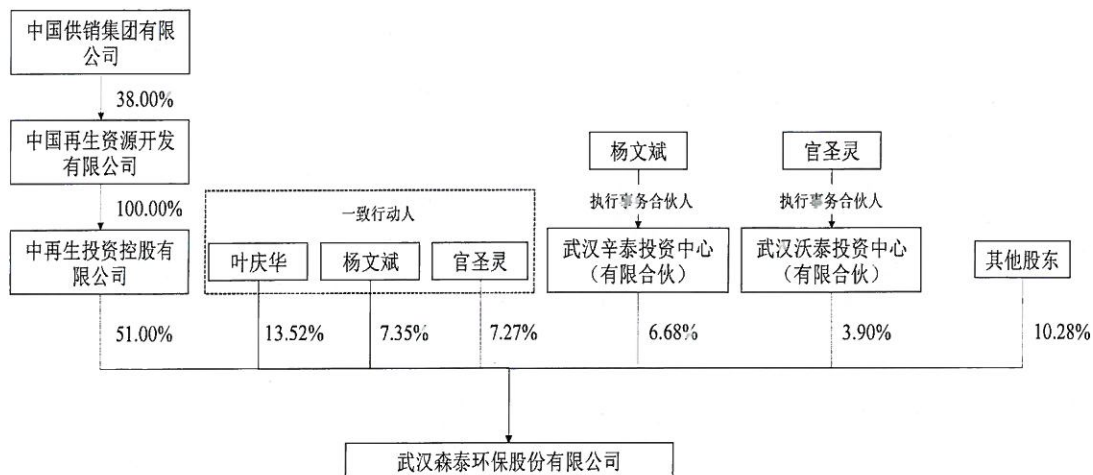
公司具有环境工程专项设计(7水污染防治工程)、环保工程专业承包、市政公用工程施工总承包、建筑机电安装工程专业承包、污染治理设施运行服务能力评价等多项资质证书,业务涵盖工业园区、印染、化纤、化工、制药、制革、造纸、食品、酿造、屠宰、养殖、市政公用等众多行业和领域。公司以PPP、EPC、O&M等模式投资建设工业园区环境治理设施,采用"一企一管"、"一企一标"、"三方联动"等先进工业园区环境管理模式,打造第三方治理+智慧环保

云平台综合环境服务体系。公司业务遍布全国，同时凭借自身技术实力走向国门，先后拓展了印度尼西亚、俄罗斯、越南等“一带一路”海外市场。

公司以创新驱动发展,与华中科技大学、武汉大学、武汉理工大学、武汉科技大学、中南民族大学、湖北省环科院等多所高校和科研院保持长期良好合作关系。公司充分利用院校丰富的科研资源，发挥自身具备的行业优势、结合多年积累的项目经验，实行产、学、研一体，研究开发了 20 多项具有国内领先水平的专利技术成果，形成了以“PUAR 厌氧处理技术”、“多元催化氧化技术”为核心的自主知识产权技术体系，在高浓度、难降解有机废水及工业园区水环境治理领域具备独特的 技术优势，为国内多家上市公司、行业龙头企业、跨国集团公司以及东南亚、印度等地客户提供环境污染治理解决方案。

4、公司产权和经营管理结构

森泰环保的控股股东为中再控股，实际控制人为供销集团，森泰环保股权及产权控制关系如下图所示



森泰环保共有 8 家全资子公司，2 家参股子公司，2 家分公司。

(1)全资子公司

1)江西新干森泰水务有限公司

公司名称	江西新干森泰水务有限公司
持股比例	100.00%
成立时间	2009 年 7 月 16 日
注册地址	江西省吉安市新干县滨阳路 16 号
注册资本	1,300.00 万元
实收资本	1,300.00 万元

法人代表	郑安军
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	91360824690975592N
经营范围	环保设施运营管理；环保工程设计、施工、投资；污水处理药剂销售；环保产品、机电一体化设备加工、销售；环保机械技术产品开发、技术服务及咨询(以上国家有专项规定的项目经审批后方可经营)。

2)黄冈市新泰水务有限公司

公司名称	黄冈市新泰水务有限公司
持股比例	100.00%
成立时间	2010年2月2日
注册地址	黄冈市黄州区路口镇(区水稻科学研究所)
注册资本	100.00万元
实收资本	100.00万元
法人代表	叶庆华
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	9142110055065720X9
经营范围	污水处理；污水处理药剂、环保产品、机电一体产品设备销售；环保机械产品技术开发及相关技术服务、咨询。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)

3)蒙阴县蒙泰水务有限责任公司

公司名称	蒙阴县蒙泰水务有限责任公司
持股比例	100.00%
成立时间	2018年7月11日
注册地址	山东省临沂市蒙阴县垛庄镇人民政府南楼102室
注册资本	2,000.00万元
实收资本	2,000.00万元
法人代表	姜勇
公司类型	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	91371328MA3M4U6X4D
经营范围	污水处理(有效期限以许可证为准)；环保设施运营管理、技术服务；环保工程设计、施工；污水处理药剂销售；环保产品、机电一体化设备销售；环保机械技术产品开发、技术服务及咨询。(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)

4)安远中泰水务有限公司

公司名称	安远中泰水务有限公司
持股比例	100.00%
成立时间	2018年7月30日
注册地址	江西省赣州市安远县产城新区工业污水处理厂
注册资本	100.00万元
实收资本	100.00万元
法人代表	周平林
公司类型	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	91360726MA38250JXL
经营范围	污水处理；环保设施运营管理、技术服务；环保工程设计、施工；污水处理药剂销售；环保产品、机电一体化设备销售；环保机械技术产品开发、技术服务及咨询(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)

5)中再生乡村环境服务(武汉)有限公司

公司名称	中再生乡村环境服务(武汉)有限公司
持股比例	100.00%
成立时间	2018年8月1日
注册地址	武汉市东湖新技术开发区当代国际花园(一期)第欧墅一区G幢1层06号
注册资本	1,000.00万元
实收资本	1,000.00万元
法人代表	杨文斌
公司类型	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	91420100MA4L0C68X6
经营范围	城镇规划；环境治理；乡村路网建设；乡村环境领域内的技术咨询、技术服务；水污染治理、水处理、生态修复的技术开发、技术服务；机电一体化产品、自动化控制产品、软件产品的技术开发、技术咨询、技术转让；城市生活垃圾清运；再生资源回收与利用(含生产性废旧金属、危险废物)；化工产品(不含危险品)的生产、批发兼零售；污水一体化设备的研发、销售；市政工程、水利水电工程；货物进出口、技术进出口、代理进出口(不含国家禁止或限制进出口的货物或技术)。(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)

6)江西淦泰水务有限公司

公司名称	江西淦泰水务有限公司
持股比例	100.00%
成立时间	2019年1月23日
注册地址	江西省吉安市新干县河西机电产业园
注册资本	2,833.53万元

实收资本	2,833.53 万元
法人代表	周平林
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	91360824MA38C90K3P
经营范围	水污染治理；环境保护专项设计；环保工程施工；环保技术推广咨询服务；环境保护专用设备、通用设备研发、批发、零售、维修；环境污染处理专用药剂材料批发、零售。(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)

7)江西玉峡水务有限公司

公司名称	江西玉峡水务有限公司
持股比例	100.00%
成立时间	2019 年 3 月 11 日
注册地址	江西省吉安市峡江县工业园区工业五路
注册资本	1,199.70 万元
实收资本	1,199.70 万元
法人代表	周平林
公司类型	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	91360823MA38DUP60Y
经营范围	水污染治理；环境保护专项设计；环保工程施工；环保技术推广咨询服务；环境保护专用设备、通用设备研发、批发、零售、维修；环境污染处理专用药剂材料批发、零售。(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)

8)清远聚泰环保科技有限公司

公司名称	清远聚泰环保科技有限公司
持股比例	100.00%
成立时间	2019 年 3 月 29 日
注册地址	清远市清城区石角镇了哥岩水库东侧再生资源示范基地办公大楼二层 208 室
注册资本	1,000.00 万元
实收资本	-
法人代表	李卫东
公司类型	有限责任公司(法人独资)
统一社会信用代码	91441802MA532LMB7K
经营范围	环保设备及材料的研发、生产、制造与销售；污水处理；环境污染治理设施的投资、设计、咨询、技术服务、建设、运营；环保工程设计、施工；

	污水处理药剂销售；环保产品、几点一体化设备销售；环保机械技术产品开发、技术服务及咨询。(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)参股公司

1)宁波溟泰环保科技有限公司

公司名称	宁波溟泰环保科技有限公司
持股比例	26.00%
成立时间	2016年5月27日
注册地址	浙江省慈溪市白沙路街道永利大厦<6-2>室
注册资本	300.00 万元
实收资本	90.00 万元
法人代表	张兴尔
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
统一社会信用代码	91330282MA28233J17
经营范围	污水处理技术的研发及技术咨询；污水处理及再生利用；环保工程设计、施工；废气处理技术的研发及技术咨询；污泥处理服务；环境保护专业设备及配件研发；环境污染处理专业药剂材料(除危险化学品)销售；以下限分支机构经营：环境保护专业设备及配件的制造、加工；环境污染处理专业药剂材料(除危险化学品)制造、加工；电子元器件、环保设备、机电一体化设备制造、加工、销售；环保机械技术开发、技术服务及技术咨询；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。

2)湖北永态环保科技有限公司

公司名称	湖北永态环保科技有限公司
持股比例	1.00%
成立时间	2016年9月30日
注册地址	洪山区洪山街武汉创意天地一期11号楼10层1号-1室
注册资本	5,000.00 万元
实收资本	2,770.00 万元
法人代表	黄启华
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
统一社会信用代码	91420111MA4KNMKG6P
经营范围	环保工程、市政工程、装饰装修工程、建筑工程的设计、施工；电子产品、化工产品(不含有毒有害易燃易爆危险品)、环保产品、机电设备销售；环保产品开发、技术服务及咨询；污水处理；货物、技术进出口。(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)分公司

1) 武汉森泰环保股份有限公司黄冈分公司

公司名称	武汉森泰环保股份有限公司黄冈分公司
成立时间	2015年3月30日
注册地址	黄冈市黄州火车站经济开发区
负责人	张兴尔
公司类型	有限责任公司分公司
统一社会信用代码	91421102075497218A
经营范围	受公司委托在公司经营范围内从事相关的业务联系。

2) 武汉森泰环保股份有限公司山西分公司

公司名称	武汉森泰环保股份有限公司山西分公司
成立时间	2012年9月26日
注册地址	太原市小店区晋阳街68号海棠国际大厦12层(入驻太原博远达商务秘书有限公司B018)
负责人	姜勇
公司类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
统一社会信用代码	91140105054183623Y
经营范围	环保工程设计、施工；电子产品、化工产品(不含有毒有害易燃易爆危险品)、环保产品的销售；环保机械技术产品开发、技术服务及咨询。(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)

5、近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
流动资产	9,327.81	22,089.45	20,855.59	20,707.51
非流动资产	1,992.35	2,897.67	6,716.98	6,643.69
可供出售金融资产	10.00	10.00	10.00	10.00
长期应收款	157.57	189.88	189.88	189.88
长期股权投资	477.32	1,460.00	4,510.17	4,510.17
投资性房地产	-	-	39.14	38.17
固定资产	1,115.92	1,028.03	945.78	923.82
无形资产	41.71	-	-	-
长期待摊费用	139.24	108.47	845.77	793.93

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
递延所得税资产	50.58	101.29	176.23	177.73
资产总计	11,320.16	24,987.12	27,572.57	27,351.20
流动负债合计	5,977.59	10,618.20	12,228.25	12,007.13
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	5,977.59	10,618.20	12,228.25	12,007.13
股东权益合计	5,342.57	14,368.93	15,344.32	15,344.06

近三年一期利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
一、营业收入	8,866.75	12,987.48	15,072.43	1,800.33
主营业务收入	8,863.97	12,986.85	15,063.72	1,799.67
其他业务收入	2.78	0.63	8.71	0.66
减：(一)营业成本	6,237.05	9,544.76	11,030.21	1,228.44
主营业务成本	6,234.97	9,544.12	11,026.32	1,228.44
其他业务成本	2.08	0.63	3.88	-
(二)营业税金及附加	57.80	72.83	54.73	7.18
(三)营业费用	577.38	501.43	710.60	210.93
(四)管理费用	980.77	1,335.76	963.23	201.66
研发支出	-	-	587.81	141.79
(五)财务费用	12.28	83.56	10.71	27.55
(六)资产减值损失	309.65	340.94	537.45	3.61
加：(七)公允价值变动收益	-	-	-	-
(八)投资收益	-8.68	-17.32	10.17	-
其他收益	-	12.65	57.78	20.00
二、营业利润	683.15	1,106.08	1,245.72	-0.84
加：(一)补贴收入	-	-	-	-
(二)营业外收入	71.79	23.75	0.81	0.01

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
减：营业外支出	18.62	53.78	6.41	0.56
三、利润总额	736.31	1,076.05	1,240.12	-1.39
减：所得税费用	101.98	175.53	139.24	-1.13
四、净利润	634.33	900.51	1,100.89	-0.26

注：2016年财务报表已经北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见，2017年、2018年、2019年1-3月财务报表已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

5、托人与被评估单位之间的关系

委托人中再资环控股股东为中国再生资源开发公司，被评估单位控股股东为山东中再生（现公司名：中再生投资控股有限公司），山东中再生为中国再生资源开发公司全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据中再资环《关于重大资产重组进展暨公司股票继续停牌的公告》，中再生资源环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产，为此需要对该经济行为涉及的武汉森泰环保股份有限公司及下属子公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

(一) 评估对象

评估对象是武汉森泰环保股份有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程等，武汉森泰环保股份有限公司经审计的总资产账面价值 27,351.21 万元，总负债账面价值 12,007.13 万元，净资产账面价值 15,344.06 万元。

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，评估范围内的资产、负债账面价值已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建(构)筑物、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

存货：主要为原材料和工程物资，原材料主要为药品试剂。存放在黄冈分公司，均堆放整齐，管理有序。工程物资主要为企业总承包工程。这些工程账面价值构成各项工程累计已发生的施工成本和已确认的毛利之和扣除已确认的工程结算款及合同预计损失准备后的余额。其中合同成本构成为直接材料费、直接人工费、施工机械费及应分配的施工间接成本等。

2、房屋建筑物包括研发厂房，投资性房地产包括办公楼。

3、机械设备共计 73 项，主要设备有起重机、卷板机、电焊机、电梯等。

4、运输设备共计 2 辆，车辆为奔驰 BJ7302L 和别克牌 SGM6314AAF，主要为行政部门使用，车辆的产权清晰，年检合格。

5、电子设备共计 136 项，主要包括电脑、打印机、办公家具等。

截止至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

6、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估企业无申报的账面记录的无形资产，账面未记录的无形资产为森泰环保所拥有专利、商标、作品等无形资产，

其中商标 3 项，明细如下：

序号	权利人	商标图形	商标类别	申请/注册号	商标权期限
1	武汉森泰环保股份有限公司		第 40 类	第 10563289 号	2013.4.21-2023.4.20

2	武汉森泰环保股份有限公司		第 42 类	第 10563617 号	2013.7.14-2023.7.13
3	武汉森泰环保股份有限公司		第 42 类	第 17955949 号	2016.11.7-2026.11.6

作品登记 1 项，明细如下：

序号	作者	作品名称	作品类别	登记号	创作完成时间	登记日期
1	森泰环保	森泰环保	美术作品	国作登字 -2018-F-00555185	2015.09.30	2018.05.29

其中专利 27 项，明细如下：

序号	无形资产名称和内容	专利申请日	授权公告日	专利申请号	专利类别
1	臭氧气浮组合装置	2013-09	2014-04	ZL201320603375.8	实用新型
2	脉冲式生物选择器	2013-09	2014-03	ZL201320602391.5	实用新型
3	一种酿酒废水处理污泥制备水处理生物活性促进剂的方法	2013-11	2015-01	ZL201310589023.6	发明
4	虹吸式吸泥装置	2013-11	2014-04	ZL201320744000.3	实用新型
5	用于自动加药机的加料斗润湿装置	2013-11	2014-04	ZL201320743639.X	实用新型
6	百叶窗式吹吸塔	2013-11	2014-04	ZL201320754003.5	实用新型
7	用于立轴式搅拌机的力矩保护装置	2013-11	2014-04	ZL201320754002.0	实用新型
8	螺旋升流自循环厌氧反应器	2013-11	2014-05	ZL201320758514.4	实用新型
9	气浮布水装置及出水装置	2014-12	2015-07	ZL201420846586.9	实用新型
10	一种竖流式多级梯度臭氧催化氧化与过滤一体池	2015-02	2015-07	ZL201520074585.1	实用新型
11	一种脉冲升流式厌氧反应器	2015-08	2016-01	ZL201520594707.X	实用新型
12	一种曝气池射流吸气消泡装置	2015-09	2016-01	ZL201520685935.8	实用新型
13	一种防 PAM 吸潮结块的自动加药装置	2015-10	2016-03	ZL201520837009.8	实用新型
14	一种脉冲可调布水器	2016-06	2016-11	ZL201620536781.0	实用新型
15	一种搪瓷拼装脉冲厌氧反应器	2016-06	2016-11	ZL201620539412.7	实用新型
16	一种反应沉淀一体化好氧流化床	2016-07	2016-12	ZL201620692377.2	实用新型
17	一种处理难降解有机废水的方法及其所采用的多元催化剂	2015-03	2017-03	ZL201510098591.5	发明

序号	无形资产名称和内容	专利申请日	授权公告日	专利申请号	专利类别
18	一种两相分离内外循环厌氧反应器	2016-08	2017-03	ZL201620967817.0	实用新型
19	一种填料床射流曝气池	2016-11	2017-05	ZL201621192528.4	实用新型
20	高效率芬顿反应装置	2017-04	2017-12	ZL201720375210.8	实用新型
21	一种降流式厌氧生物反应器	2017-04	2017-12	ZL201720375287.5	实用新型
22	一种酸性高硫酸盐有机废水的处理工艺及其装置	2014-12	2018-01	ZL201410768624.8	发明
23	一种从皮革鞣制废水中回收铬的方法	2016-01	2018-02	ZL201610020316.6	发明
24	一种内置式虹吸脉冲布水器	2017-12	2018-09	ZL201721844180.7	实用新型
25	一种三相分离单元、三相分离模块及模块化三相分离器	2017-12	2018-09	ZL201721867039.9	实用新型
26	一种辐流式沉淀池的撇渣装置	2018-03	2018-11	ZL201820292271.2	实用新型
27	一种微流化生物反应器	2018-05	2019-01	ZL201820668379.7	实用新型

三、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象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。

四、 评估基准日

本报告评估基准日是 2019 年 03 月 31 日。

五、 评估依据

(一)经济行为依据

- 1、中再资环《关于重大资产重组进展暨公司股票继续停牌的公告》；
- 2、资产评估业务约定书。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

- 3、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
- 4、《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);
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 8、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会第109号令);
- 9、《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);
- 10、《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);
- 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
- 12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);
- 13、《财政部税务总局海关总署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)。

(三)评估准则依据

- 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、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35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—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12、《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
- 13、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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);
- 17、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);

(四)权属依据

- 1、股份持有证明;
- 2、出资证明;
- 3、国有土地使用证;
- 4、房屋所有权证或者不动产权证书;
- 5、专利证书;
- 6、机动车行驶证;
- 7、有关产权转让合同;
- 8、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
- 2、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);
- 3、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 4、《机电产品报价手册》(2019年);
- 5、企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
- 6、企业提供的相关工程预决算资料;
- 7、企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 8、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

- 9、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 10、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 11、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 12、企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 13、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 14、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
- 15、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号)；
- 16、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 5、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；
- 6、中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中天运[2019]审字第 90993 号审计报告。

六、 评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

(二) 评估方法的选择

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:收益法和资产基础法。资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是:第一,被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态;第二,应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。评估人员经过和企业管理层访谈,本次具备收益法评估的条件。

(三) 收益法方法介绍

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值,企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成,对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型,即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

A_{i0} ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

R：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

N：预测期；

i：预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$k_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

式中： R_f ：无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括可供出售金融资产、长期应收款中的前期垫付款、长期股权投资、递延所得税资产，本次评估采用收益法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，包括不具有控制权的长期股权投资。被评估单位的非经营性资产、负债包括其他应收款和其他应付款等，本次评估采用成本法进行评估。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(四) 资产基础法方法介绍

1、流动资产

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)应收票据，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。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(3)应收账款、其他应收款，评估人员在对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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付账款,评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议,了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于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的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估值为零。

(5)外购原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品,根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用,得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的,根据技术鉴定结果和有关凭证,通过分析计算,扣除相应贬值额(保留变现净值)后,确定评估值。

(6)工程物资评估人员经查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、凭证和账簿等有关资料,并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、是否存在分包、变更、纠纷以及工程成本的增减趋势等情况,向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况,要求企业财务人员填写建设合同调查表,分工程项目填写工程预计完工成本、预计合同总收入、预计成本毛利率等详细内容。

对于基准日尚未完工的项目,按照其与完工程度匹配的工程成本及综合考虑合理利润后的价值确认评估价值。

(7)可供出售金融资产通过查看出资协议、被投资单位的章程及营业执照,出资证明等对可供出售金融资产进行核实。对于被投资单位股权投资通过查看 2018 年 12 月会计报表,按权益法评估,以被投资单位 2018 年 12 月净资产乘以股权比例确定评估价值。

(8)长期应收款评估人员分析长期应收款形成的原因,查看了明细账、凭证,并根据税法核实账面记录是否正确,经核查,账务记录符合规定,余额正确,无核实调整事项,以经核实无误的账面值确定为评估值。

2、 长期股权投资

(1)全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估,首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(2)非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

3、房屋建(构)筑物

根据本次委估的房屋建筑物的特点，评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

1)重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率及财税[2016]36号"文件，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税，计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值，成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

A、建安工程造价的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安工程综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其他费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准		依据
			含税费率	除税费率	
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.48%	0.48%	财政部财建[2016]504号
2	工程监理费	建安工程造价	1.12%	1.06%	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	建安工程造价	0.02%	0.02%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	建安工程造价	0.08%	0.08%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	建安工程造价	1.96%	1.85%	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	建安工程造价	0.01%	0.01%	发改价格[2011]534号
	前期费用合计		3.67%	3.50%	

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015年10月24日公布的金融机构贷款利率标准如下：

金融机构人民币贷款基准利率

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	4.35
	一年至五年(含五年)	4.75
中长期	五年以上	4.9

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，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5:5的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N_1 ：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N_2 : 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_2 = \text{剩余使用年限} / (\text{剩余使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后, 通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N_1 \times 50\% + \text{理论成新率 } N_2 \times 50\%$

③ 评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 \times 成新率

市场法

对外购商品房, 且当地房地产市场发达, 有可供比较案例, 则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物, 进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正, 从而确定评估值。计算公式为:

待估房地产价格 = 参照物交易价格 \times 正常交易情况 / 参照物交易情况 \times 待估房地产区域状况值 / 参照物房地产区域状况值 \times 待估房地产权益状况值 / 参照物房地产权益状况值 \times 待估房地产实物状况值 / 参照物房地产实物状况值 \times 待估房地产评估基准日价格指数 / 参照物房地产交易日价格指数

4、 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对, 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, 组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的, 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 \times 综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税进项税额

① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2017 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备, 采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

对于进口设备，设备购置费=CIF+关税+外贸代理费+银行手续费

② 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥ 设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

2) 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

3) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

1)对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

2)对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3)对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

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

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

5、 无形资产

无形资产为商标、专利等资产，采用收益法进行评估。

本次根据《资产评估准则—无形资产》规定，并结合资产评估的目的，评估人员对于其他无形资产确定采用收益法对其价值进行评定估算。

收益法评估模型

本次评估收益法评估的基本公式为：

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

式中：P——委估资产无形资产价值

R_i——委估技术产品未来年度销售收入

a——技术分成率

r——折现率

n——委估专利技术的经济年限

i——序列年期

上述公式中若干项目的解释：

①委估技术产品未来年度销售收入

对企业已经处于销售中的技术产品，根据其历史以及未来市场发展等，估算其技术产品的未来预期的销售收入。

②折现率

根据折现率与收益口径相匹配的原则，此次评估采用国际通用的社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

③技术分成率

技术分成率是指技术本身对产品未来收益的贡献大小，参照国务院国资委《2018年企业绩效评价标准值》，社会服务业中的公共设施管理业技术投入率处于0.1%至1.7%之间。

评估人员组织委托方销售人员、财务人员及公司管理层，依照该专利技术所属领域、技术应用范围、技术的先进性、技术创新性、技术成熟度、技术防御力、技术供求关系等各种因素进行打分评定。根据分成率测评表，确定待估专利技术分成率的调整系数。

④委估专利技术的经济年限和序列年期

根据企业提供的对技术及其产品的判断和评估人员进行的产品市场分析得出委托评估的专利、商标剩余年，本次确定其他无形资产经济技术年限为9年；专利技术的预期超额收益年期为：t₁=1；t₂=2；……依此类推。

6、 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为厂房的装修费等，评估人员核对了被评估单位长期待摊费用相关核定办法，以未来年度企业享有的权益确定评估价值。

7、 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为应收账款坏账准备，评估人员核对了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

8、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

七、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估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、 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有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、 初步审查和完善产权持有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,同时反馈给产权持有单位对“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,评估人员在产权持有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明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,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

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估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,从委托方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

评估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。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

八、 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) 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、假设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；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、本次评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

3、假设产权持有人及产权持有人取得的各项经营业务许可能够在未来年度到期后持续取得。

4、有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率、政策性征收费用等不发生重大变化；

5、资产持续使用假设，即假设委估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

6、资产在用续用假设，假设处于使用中的委估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

7、假设产权持有单位所提供的有关企业经营的的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。产权持有单位正常拥有被评估的资产。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

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。

九、 评估结论

截止评估基准日 2019 年 03 月 31 日，武汉森泰环保股份有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一) 收益法评估结果

武汉森泰环保股份有限公司评估基准日净资产账面价值为 15,344.06 万元；

收益法评估后的股东全部权益价值为 32,082.54 万元，增值 16,738.48 万元，增值率 109.09%。

(二) 资产基础法评估结果

截止评估基准日 2019 年 03 月 31 日，在持续经营条件下，武汉森泰环保股份有限公司经审计的总资产账面价值 27,351.21 万元，总负债账面价值 12,007.13 万元，净资产账面价值 15,344.06 万元。

经资产基础法评估，武汉森泰环保股份有限公司总资产评估价值 26,143.71 万元，减值 1,207.50 万元，减值率 4.41%；总负债评估价值 12,007.13 万元，无增减值变化；净资产评估价值 14,136.58 万元，减值 1,207.50 万元，减值率 7.87%。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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	20,707.51	20,707.51	-	-
2 非流动资产	6,643.70	5,436.20	-1,207.50	-18.18
3 其中：可供出售金融资产	10.00	28.25	18.25	182.50
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	189.88	189.88	-	-
6 长期股权投资	4,510.17	865.43	-3,644.74	-80.81
7 投资性房地产	38.17	167.84	129.67	339.72
8 固定资产	923.82	2,629.65	1,705.83	184.65
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	583.49	583.49	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	793.93	793.93	-	-
18 递延所得税资产	177.73	177.73	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	27,351.21	26,143.71	-1,207.50	-4.41
21 流动负债	12,007.13	12,007.13	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-

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%
23 负债合计	12,007.13	12,007.13	-	-
24 净资产(所有者权益)	15,344.06	14,136.58	-1,207.50	-7.87

经资产基础法评估，武汉森泰环保股份有限公司股东全部权益价值为14,136.58万元。

(三) 评估结论

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差17,945.96万元，差异率为126.95%。

收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如专利技术、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素，往往使企业价值被低估。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为确定武汉森泰环保股份有限公司股东权益价值的参考依据，由此得到武汉森泰环保股份有限公司净资产在基准日时点的价值为32,082.54万元，评估基准日合并报表净资产归属于母公司所有者权益合计账面价值为15,563.60万元，相对于合并报表净资产归属于母公司所有者权益增值16,518.94万元，增值率为106.14%。

本资产评估报告没有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。

十、 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二)本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方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

性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；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。

(三)本次纳入评估范围的评估，武汉森泰环保股份有限公司及其子公司均经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中天运[2019]审字第 90993 号审计报告。本次对武汉森泰环保股份有限公司及其子公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(四)PPP 项目融资情况

截至本评估报告日，评估人员对森泰环保中标的 PPP 项目银行贷款事项进行了核实，已中标 PPP 项目目前尚未与银行或其他机构达成贷款意向，PPP 项目中标至与银行达成贷款意向需要一定时间，本次评估未考虑 PPP 项目融资失败而导致 PPP 项目终止或废除对评估结论的影响。

(五)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1、武汉森泰环保股份有限公司

(1)申报的设备类资产中有 12 项机器设备、18 项电子设备，至评估基准日已报废详细清单见下表：

明细表 序号	设备名称	规格型号	计量 单位	数 量	启用日 期	账面价值		备注
						原值	净值	
2	焊机	BX1-315-2	台	1	2011-05	2011-05		报废
3	切割机	JSG-SW-400	台	1	2011-11	2011-11		报废
15	焊机	NAL132	台	1	2008-11	2008-11		报废
16	焊机	WS-200A	台	1	2008-11	2008-11		报废
17	台钻	Z4132	台	1	2008-11	2008-11		报废
36	洗衣机	报废	台	1	2007-05	2007-05	1,850.00	报废
39	洗衣机	报废	台	1	2008-12	2008-12	1,446.00	报废
51	小天鹅冰箱	报废	台	1	2010-11	2010-11	1,134.00	报废

明细表 序号	设备名称	规格型号	计量 单位	数 量	启用日 期	账面价值		备注
						原值	净值	
61	铲车	报废	台	1	2015-01	2015-01	11,000.00	报废
71	污水潜水泵	50WQF10-7-0.55	台	1	2012-09	2012-09		报废
72	电视机	报废	台	1	2012-09	2012-09		报废
73	全自动洗衣机	报废	台	1	2012-09	2012-09		报废
31	绘图仪	HP DesignJet 520	台	1	2007-06	2007-06	16,800.00	报废
67	绘图仪	HPT520A1	台	1	2017-03	2017-03		报废
116	联想笔记本电脑 002		台	1	2012-09	2012-09	4,600.00	报废
117	电脑组装机 006	组装	台	1	2012-09	2012-09	4,100.00	报废
118	电脑组装机 003	组装	台	1	2012-09	2012-09	3,200.00	报废
119	苹果笔记本电脑 001		台	1	2012-09	2012-09	15,849.00	报废
120	沙发 001		台	1	2012-09	2012-09	9,500.00	报废
121	茶几 001		台	1	2012-09	2012-09	2,000.00	报废
122	办公家具		台	1	2012-09	2012-09	36,835.00	报废
123	通讯设备		台	1	2012-09	2012-09	1,795.00	报废
124	考勤机		台	2	2012-09	2012-09	400.00	报废
125	投影仪		台	1	2012-09	2012-09	3,492.00	报废
126	苹果笔记本电脑 005		台	3	2012-09	2012-09	19,500.00	报废
127	移动硬盘		台	2	2012-09	2012-09	550.00	报废
128	电脑 006	组装	台	3	2012-09	2012-09	20,200.00	报废
129	保险柜		台	1	2012-09	2012-09	3,780.00	报废
130	打印机	惠普	台	1	2012-09	2012-09	2,510.00	报废
131	防伪税控设备		台	1	2012-09	2012-09	7,654.69	报废

(2)抵押担保情况

1)武汉森泰环保股份有限公司于2018年8月8日与中国光大银行股份有限公司武汉分行签订300万元借款合同，评估基准日借款余额300万元，专项用于支付货款，叶庆华、胡燕萍为其进行担保，保证方式为最高额保证，如债务人不按主合同的约定偿付借款本息和相应费用，债权人有权直接向保证人追偿，保证合同编号为武光武昌GSJK20180022号。

2)武汉森泰环保股份有限公司于2018年11月14日与汉口银行股份有限公司科技金融服务中心签订2,000万借款合同，评估基准日借款余额1,000万元，借款用于购买货款，叶庆华为其进行担保，保证方式为最高额保证，如债务人不

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话：010-51667811 传真：82253743

按主合同的约定偿付借款本息和相应费用，债权人有权直接向保证人追偿，保证合同编号为 D02800160058-01 号。

3)2016 年 7 月 21 日，森泰环保与汉口银行股份有限公司光谷分行签订《最高额抵押合同》，森泰环保以其拥有的房产证号为“鄂(2016)武汉市东开不动产权第 0020472 号”的房产，为依据《最高额融资协议》签署的融资合同或协议项下发生的债权提供抵押担保，融资额度的使用期限自 2016 年 7 月 21 日至 2019 年 7 月 21 日。

2、黄冈市新泰水务有限公司

(1)纳入本次评估范围的部分房屋建筑物截止到评估基准日尚未办理房屋产权证书，由于属于特许经营行业，依照相关规定不能办理相关的房产及土地证(土地由政府划拨，房屋建筑物自建)，截止至本次评估基准日，委估单位与政府签订特许经营权经营期限至 2035/12/31。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计 量	建筑 面积	账面价值	
						原值	净值
1	污泥脱水间	混合	2010-12	m2	210	129,008.78	86,005.85
2	风机房	混合	2010-12	m2	252	249,237.52	166,158.35
3	办公楼	混合	2010-12	m2	554.8	276,414.50	184,276.33
4	办公楼装修费		2010-12			166,000.00	110,666.67
5	材料等		2010-12			186,720.10	124,480.04
6	值班室	混合	2010-12	m2	15.2	35,879.06	23,919.37
7	提标改造-污泥干化室	混合	2018-12	m2	78	114,542.60	112,296.67

(2)申报的设备类资产中有 5 项机器设备，至评估基准日已盘亏，均评估为零，详细清单见下表：

明细表 序号	设备名称	规格型号	计量 单位	数 量	启用日 期	账面价值		备 注
						原值	净值	
2	冰箱	BCD-187L3(N)	台	1	2013-09	1,650.00		无
90	黄冈新泰一期-三叶罗茨鼓风机	3L32WC-11KW	套	2	2010-12	29,000.00	19,623.33	无
91	黄冈新泰一期-三叶罗茨鼓风机	3L43WD-30KW	套	2	2010-12	43,000.00	29,096.67	无
92	黄冈新泰一期-带式浓缩压滤机	CPFNS2000	台	1	2010-12	170,000.00	115,033.33	无
97	黄冈新泰一期-罗茨风机	3L52WD45KW 84.7A	台	1	2010-12	113,675.21	76,920.23	无

3、江西新干森泰水务有限公司

(1)纳入本次评估范围的部分房屋建筑物截止到评估基准日尚未办理房屋产权证书,由于属于特许经营行业,依照相关规定不能办理相关的房产及土地证(土地由政府划拨,房屋建筑物自建),截止至本次评估基准日,委估单位与政府签订特许经营权经营期限至 2039/7/31。具体明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年 月	建筑 面积	账面价值	
					原值	净值
1	新干二期-高压配电室	框架	2017-12	160	243,703.41	219,082.04
2	新干二期-风机房、低压配电间、变压	框架	2017-12	270	402,777.66	362,956.81
3	新干二期-加药间、操作间、机修间	框架	2017-12	409.5	714,414.60	640,896.70
4	新干二期-办公楼及装修	框架	2017-12	1209.	2,838,805.8	2,547,237.41
5	新干二期-门卫室	框架	2017-12	30	83,556.67	75,207.27
6	新干二期-污泥脱水间	框架	2017-12	690	710,242.02	637,626.82
7	新干二期-出水在线监测室	框架	2017-12	25	31,221.68	28,020.83
8	新干一期-值班室及厕所	框架	2012-12	54	80,000.00	58,285.72
9	新干一期-污泥脱水间及操作间	框架	2012-12	216		
10	新干一期-进水在线监测室(1间)	框架	2012-12	25		
11	新干一期-风机房(1间)	框架	2012-12	33		
12	新干一期-配电间(3间)	框架	2012-12	79.75		
13	新干一期-加药间(1间)	框架	2012-12	30.25		
14	新干一期-污泥仓库	钢架	2018-07	360		
15	新干二期-消防泵房	框架	2012-12	40		
16	新干二期-调节池泵房(半地下)	框架	2017-12	97.5		
17	新干二期-中间集水池泵房(半地下)	框架	2017-12	57.2		

(2)申报的设备类资产中有 28 项机器设备,至评估基准日 2019 年 03 月 31 日已报废或盘亏,其中 6 项属于报废资产,22 项属于盘亏资产,均评估为零,详细清单见下表:

明细表 序号	设备名称	规格型号	计量 单位	数 量	启用日 期	账面价值		备注
						原值	净值	
161	一期-带式压滤机	CPFNS2000 N=6.2KW	台	1	2012-03	348,241.60	222,004.02	报废
192	一期-钢塑复合储罐		台	1	2014-06	15,000.00	10,774.65	报废
193	一期-钢塑复合储罐		台	1	2014-06	25,000.00	17,957.75	报废
194	一期-隔膜计量泵		台	1	2014-06	6,328.00	4,545.47	报废
195	一期-隔膜计量泵		台	1	2014-06	5,494.00	3,946.40	报废

明细表	设备名称	规格型号	计量	数	启用日	账面价值	备注
-----	------	------	----	---	-----	------	----

序号			单位	量	期	原值	净值	
139	一期-150 耦合	DN150	台	1	2012-03	6,178.48	3,938.78	无
140	一期-200 耦合	DN200	台	1	2012-03	7,301.84	4,654.92	无
141	一期-200 耦合	DN200	台	1	2012-03	7,301.84	4,654.92	无
144	一期-不锈钢离心泵	25HYFX-13	台	5	2012-03	7,021.00	4,475.89	无
145	一期-单叉路灯		台	1	2012-03	7,414.18	4,726.54	无
146	一期-双叉路灯		台	1	2012-03	5,265.75	3,356.91	无
149	一期-1#摆线针轮减 速机		台	1	2012-03	2,920.73	1,861.97	无
150	一期-2#摆线针轮减 速机		台	1	2012-03	10,826.38	6,901.82	无
151	一期-PVC 给水管		套	1	2012-03	4,652.40	2,965.90	无
152	一期-PVC 给水管		套	1	2012-03	12,978.52	8,273.80	无
153	一期-PVC 给水管		套	1	2012-03	3,886.89	2,477.89	无
154	一期-PVC 给水管		套	1	2012-03	11,855.27	7,557.73	无
155	一期-PVC 给水管		套	1	2012-03	3,325.10	2,119.76	无
156	一期-弯头三通、法 兰油漆等		套	1	2012-03	24,402.79	15,556.77	无
177	一期-氟衬塑泵		套	1	2012-03	10,950.00	6,980.63	无
181	一期-自动监控系统 V1.0		套	1	2013-07	45,400.00	31,009.82	无
182	一期-CCD 自动检测 仪主机		套	1	2013-07	7,100.00	4,849.56	无
183	一期-氨氮自动检测 仪主机		套	1	2013-07	38,500.00	26,296.88	无
189	一期-搅拌加药箱		台	1	2014-05	10,800.00	7,721.49	无
190	一期-平底水箱		台	1	2014-05	12,000.00	8,579.44	无
203	一期-管材管件一批		套	1	2014-07	20,000.00	14,502.37	无
206	一期-管材管件一批		套	1	2014-08	19,475.25	14,189.11	无

(3)2018年1月10日,森泰环保子公司江西新干森泰水务有限公司与中国邮政储蓄银行股份有限公司新干县支行签订了《小企业最高额质押合同》,污水处理服务费所获资金进入专项收费结算账户,账户内资金作为保证金质押。

4、蒙阴县蒙泰水务有限公司

(1)纳入本次评估范围的部分房屋建筑物截止到评估基准日尚未办理房屋产权证书委估房屋建筑物，由于属于特许经营行业，依照相关规定不能办理相关的房产及土地证(土地由政府划拨，房产于2018年8月收购原蒙阴裕源城市资产运营有限公司污水处理厂)，截止至本次评估基准日，委估单位与政府签订特许经营权经营期限至2048/6/30。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计 量	建筑 面积	账面价值	
						原值	净值
1	南门卫室	混合	2008-10	m2	12.77	9,500.00	9,500.00
2	办公用房(彩板房)	简易	2008-10	m2	103	36,000.00	36,000.00
3	配电室	混合	2008-10	m2	45	40,500.00	40,500.00
4	污水池工作房(提升泵房)	混合	2008-10	m2	28.2	16,900.00	16,900.00
5	西门卫室	混合	2008-10	m2	14.35	8,600.00	8,600.00

(2)申报的设备类资产中有2项机器设备确已报废，均评估为零，详细清单见下表：

序号	设备名称	规格型号	计 量	数量	购置日期	账面价值	
						原值	净值
1	600曝气头	600/ABS	个	884	2009-11	44,200.00	44,200.00
2	显示屏	22 m ²	套	1	2009-11	11,000.00	11,000.00

(六)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1、本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师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，通过现场调查做出判断。

2、纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

(七)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

1、根据《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)增值一般纳税人原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%等增值税税率有所调整。从2019年4月1日

执行，本次评估基准日为 2019 年 3 月 31 日，资产基础法税率仍按增值税税率调整前执行，收益法预测期按调整后的增值税税率执行。

2、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(八)关于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：

(1) 本次评估中所涉及的被评估企业的未来盈利预测是建立在被评估企业管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。我们估算依赖上述收益预测数据的事实并不代表我们表达任何我们对该数据的正确性和完整性的任何保证。

(2) 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的上市公司有关交易案例的公告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述公告和交易数据，我们假定上述公告和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等公告中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(九)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响：

本次评估主要依据企业提供的、并经过评估人员现场勘查核实的数据进行评估，本次评估未考虑取得房产证后，证载面积与申报面积存在差异的对于房屋建筑物评估值的影响。也未考虑后续的办理产权证可能发生的费用成本对评估值的影响。

(十)账外无形资产情况

账面未记录的无形资产为森泰环保所拥有专利、商标、作品等无形资产，其中商标 3 项，明细如下：

序	权利人	商标图形	商标类别	申请/注册号	商标权期限
---	-----	------	------	--------	-------

号					
1	武汉森泰环保股份有限 公司		第 40 类	第 10563289 号	2013.4.21-2023. 4.20
2	武汉森泰环保股份有限 公司		第 42 类	第 10563617 号	2013.7.14-2023. 7.13
3	武汉森泰环保股份有限 公司		第 42 类	第 17955949 号	2016.11.7-2026. 11.6

作品登记 1 项，明细如下：

序号	作者	作品名称	作品类别	登记号	创作完成 时间	登记日期
1	森泰环保	森泰环保	美术作品	国作登字 -2018-F-00555185	2015.09.30	2018.05.29

其中专利 27 项，明细如下：

序号	无形资产名称和内容	专利申请日	授权公告日	专利申请号	专利类别
1	臭氧气浮组合装置	2013-09	2014-04	ZL201320603375.8	实用新型
2	脉冲式生物选择器	2013-09	2014-03	ZL201320602391.5	实用新型
3	一种酿酒废水处理污泥制备水处理生 物活性促进剂的方法	2013-11	2015-01	ZL201310589023.6	发明
4	虹吸式吸泥装置	2013-11	2014-04	ZL201320744000.3	实用新型
5	用于自动加药机的加料斗润湿装置	2013-11	2014-04	ZL201320743639.X	实用新型
6	百叶窗式吹吸塔	2013-11	2014-04	ZL201320754003.5	实用新型
7	用于立轴式搅拌机的力矩保护装置	2013-11	2014-04	ZL201320754002.0	实用新型
8	螺旋升流自循环厌氧反应器	2013-11	2014-05	ZL201320758514.4	实用新型
9	气浮布水装置及出水装置	2014-12	2015-07	ZL201420846586.9	实用新型
10	一种竖流式多级梯度臭氧催化氧化与 过滤一体池	2015-02	2015-07	ZL201520074585.1	实用新型
11	一种脉冲升流式厌氧反应器	2015-08	2016-01	ZL201520594707.X	实用新型
12	一种曝气池射流吸气消泡装置	2015-09	2016-01	ZL201520685935.8	实用新型
13	一种防 PAM 吸潮结块的自动加药装置	2015-10	2016-03	ZL201520837009.8	实用新型
14	一种脉冲可调布水器	2016-06	2016-11	ZL201620536781.0	实用新型

序号	无形资产名称和内容	专利申请日	授权公告日	专利申请号	专利类别
15	一种搪瓷拼装脉冲厌氧反应器	2016-06	2016-11	ZL201620539412.7	实用新型
16	一种反应沉淀一体化好氧流化床	2016-07	2016-12	ZL201620692377.2	实用新型
17	一种处理难降解有机废水的方法及其所采用的多元催化剂	2015-03	2017-03	ZL201510098591.5	发明
18	一种两相分离内外循环厌氧反应器	2016-08	2017-03	ZL201620967817.0	实用新型
19	一种填料床射流曝气池	2016-11	2017-05	ZL201621192528.4	实用新型
20	高效率芬顿反应装置	2017-04	2017-12	ZL201720375210.8	实用新型
21	一种降流式厌氧生物反应器	2017-04	2017-12	ZL201720375287.5	实用新型
22	一种酸性高硫酸盐有机废水的处理工艺及其装置	2014-12	2018-01	ZL201410768624.8	发明
23	一种从皮革鞣制废水中回收铬的方法	2016-01	2018-02	ZL201610020316.6	发明
24	一种内置式虹吸脉冲布水器	2017-12	2018-09	ZL201721844180.7	实用新型
25	一种三相分离单元、三相分离模块及模块化三相分离器	2017-12	2018-09	ZL201721867039.9	实用新型
26	一种辐流式沉淀池的撇渣装置	2018-03	2018-11	ZL201820292271.2	实用新型
27	一种微流化生物反应器	2018-05	2019-01	ZL201820668379.7	实用新型

对于账外无形资产，本次评估，首先对账外资产的权属进行何时，并纳入评估范围内进行评估。

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。

十一、资产评估报告使用限制说明

(一)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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用；

(六)(关于评估程序受限制时资产评估报告的使用限制说明)；

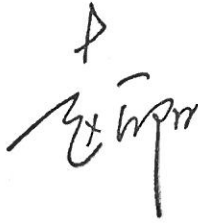
(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十二、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2019 年 06 月 17 日。

十三、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

