

同致信德（北京）资产评估有限公司
关于本次重大资产重组前业绩异常或
重组存在拟置出资产情形之专项核查意见

根据《监管规则适用指引——上市类第1号》，同致信德（北京）资产评估有限公司作为武汉东湖高新集团股份有限公司本次重大资产重组的评估机构，对该条款涉及的相关要求进行了认真研究和核查，并按照《监管规则适用指引——上市类第1号》的要求对所涉及的事项发表如下核查意见：

一、拟置出资产的评估值情况

根据国家有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对武汉东湖高新集团股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的湖北省路桥集团有限公司股东全部权益价值在2023年6月30日的市场价值进行了评估，根据同致信德评报字（2023）第020144号资产评估报告，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对武汉东湖高新集团股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北省路桥集团有限公司股东全部权益价值进行评估，并且以收益法的评估结果作为最终评估结论。在资产评估报告所列假设和方法下，湖北省路桥集团有限公司股东全部权益价值的评估结果如下：

采用收益法评估，湖北省路桥集团有限公司资产账面值为2,186,559.68万元，负债账面值为1,782,238.98万元，其他权益工具永续债账面价值145,000.00万元，扣除在所有者权益中列示的永续债后的股东全部权益账面值为259,320.70万元。采用收益法评估扣除在所有者权益中列示的永续债后的股东全部权益价值为361,653.94万元，评估增值102,333.24万元，增值率39.46%。

二、本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

（一）评估方法合理性的核查

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

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到足够数量与被评估单位相类似的可比上市公司，也难以收集足够的在详细信息、交易时间等方

面与被评估单位较为接近的可比交易案例，本次评估不适合采用市场法。

由于湖北路桥各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

由于湖北路桥已持续经营近 30 年，具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的湖北路桥的股东全部权益价值进行评估。评估方法的选取具备合理性。

（二）评估假设合理性的核查

根据本次评估目的以及资产状况、经营情况等，评估假设包括以下内容：

1、评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

2、基本假设

（1）以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

（2）以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

（3）以评估基准日后被评估单位采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在重要方面保持一致。

（4）以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

（5）以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（6）除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3、具体假设

资产基础法具体假设：

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

收益法具体假设：

(1) 湖北路桥的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于湖北路桥作追加投资，保持现有的经营能力及经营方式不变；

(2) 未来经营年度内，企业为持续经营需对现有生产或经营设施、设备等生产能力进行维护和更新，固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新，以保持被评估单位的经营能力维持不变；

(3) 本次评估不考虑评估基准日后湖北路桥发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

(4) 假设湖北路桥未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

(5) 收益的计算以会计年度为准，假设湖北路桥未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

(6) 不考虑通货膨胀对湖北路桥经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

(7) 仅对湖北路桥未来 5 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测，自第 5 年后各年的上述指标均假定保持在未来第 5 年（即 2028 年）的水平上；

(8) 按照持续经营原则，在经营者恰当的管理下，其经营可能会永远存在下去，故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

(9) 本次评估假设湖北路桥在预测期内仍然享受高新技术企业的企业所得税税收优惠政策。

(三) 评估参数合理性的核查

本次评估中，本次拟置出资产评估的具体情况及相关参数选取情况详见我公司出具的《资产评估报告》及相关评估说明。本次评估参数的选取是建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括宏观经济信息、行业经济信息、

企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、相关当事方提供的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的相关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上确定的评估参数是基本合理的，符合资产的实际经营情况。

经核查，本次评估的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理。

三、履行必要的决策程序

本次估值结论已经上市公司董事会审议通过，且独立董事就估值机构独立性、估值假设前提合理性、估值方法与估值目的的相关性及估值定价的公允性发表了独立意见。上市公司拟将相关内容提交公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

三、核查意见

综上所述，评估机构认为，本次交易中拟置出资产的评估方法选择适当，评估假设、评估参数取值及评估结论符合评估准则或行业惯例，具备合理性，符合资产实际经营状况。本次交易拟股权转让的评估已履行必要的决策程序。

【以下无正文】

【此页无正文，为《同致信德（北京）资产评估有限公司关于武汉东湖高新集团股份有限公司本次重大资产重组前业绩异常或重组存在拟置出资产情形之专项核查意见》之签署页】

评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

