

公司代码：000502

公司简称：*ST 绿景

绿景控股股份有限公司

2021 年度商誉减值测试报告

一、是否进行减值测试

√ 是 □ 否

二、是否在减值测试中取得以财务报告为目的的评估报告

√ 是 □ 否

资产组名称	评估机构	评估师	评估报告编号	评估价值类型	评估结果
三河雅力信息技术有限公司与全口径商誉相关的资产	中威正信（北京）资产评估有限公司	刘小军、陈德木	中威正信评报字（2022）第 17008 号	可回收价值	三河雅力信息技术有限公司全商誉口径相关资产组在评估基准日的可回收价值为 13,826 万元（人民币大写：壹亿叁仟捌佰贰拾陆万元整）。
深圳市弘益建设工程有限公司与全口径商誉相关的资产	中威正信（北京）资产评估有限公司	刘小军、陈德木	中威正信评报字（2022）第 17009 号	可回收价值	深圳市弘益建设工程有限公司商誉及相关资产组在评估基准日的可回收价值为 229.00 万元（人民币大写：贰佰贰拾玖万元整）。

三、是否存在减值迹象

资产组名称	是否存在减值迹象	备注	是否计提减值	备注	减值依据	备注
三河雅力信息技术有限公司与全口径商誉相关的资产	不存在减值迹象		否		未减值不适用	
深圳市弘益建设工程有限公司与全口径商誉相关的资产	不存在减值迹象		否		未减值不适用	

四、商誉分摊情况

单位：元

资产组名称	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	商誉分摊方法	分摊商誉原值
三河雅力信息技术有限公司与全口径商誉相关的资产	主要包括固定资产、长期待摊费用等。		8,663,286.88	无需分摊	8,663,286.88
深圳市弘益建设工程有限公司与全口径商誉相关的资产	主要包括固定资产		478,886.63	无需分摊	478,886.63

资产组或资产组组合的确定方法是否与以前年度存在差异

是 否

五、商誉减值测试过程

1、重要假设及其理由

(一)基本假设

1.交易假设：交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3.资产持续使用假设：资产持续使用假设是指评估时，被评估单位的资产按照评估基准日正在使用的用途、使用方式、使用频度、使用环境、资产规模等情况继续使用。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：是将企业整体资产作为被评估单位而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力

(二)一般性假设

1、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、以企业持续经营为评估假设前提，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，在评估基准日的市场价值的反映。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 针对性假设

- 1、假设委托人及被评估单位提供的盈利预测资料和财务资料真实、准确、完整。
- 2、假设被评估单位现有业务订单能如期实现，主营业务、产品结构以及销售策略和成本控制等不发生重大变化。
- 3、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
- 4、假设被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性，主营业务相对稳定，被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。
- 5、假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度内均匀发生。
- 6、假设预测期内被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。
- 7、本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，假设收益期为预测期。影响企业继续经营的核心资产厂房的租赁年限至2037年12月31日，故本次评估假设被评估单位经营至2037年12月31日，相应的收益期至2037年12月31日。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

2、整体资产组或资产组组合账面价值

单位：元

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面价值	归属于少数股东的商誉账面价值	全部商誉账面价值	资产组或资产组组合内其他资产账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值
三河雅力信息技术有限公司与全商誉口径相关资产	8,663,286.88	8,323,550.14	16,986,837.02	117,981,944.11	134,968,781.13
深圳市弘益建设工程有限公司与全口径商誉相关的资产	478,886.63	0.00	478,886.63	57,646.75	536,533.38

3、可收回金额

(1) 公允价值减去处置费用后的净额

□ 适用 √ 不适用

(2) 预计未来现金流量的现值

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产组名称	预测期间	预测期营业收入增长率	预测期利润率	预测期净利润	稳定期间	稳定期营业收入增长率	稳定期利润率	稳定期净利润	折现率	预计未来现金流量的现值
三河雅力信息技术有限公司与全商誉口径相关	2022年至2037年	-2%~2%	10.98%~23.58%	5,548,300,~12,138,700	无	无	无	无	13.83%	138,260,000

资产										
深圳市弘益建设工程有限公司与全口径商誉相关的资产	2022年至2027年, 2027年起资产组保持稳定盈利水平	3%~17.51%	-0.16%~1.37%	-229,100~2,206,500	2027年及以后年度	0	1.37%	2,206,500	14.04%	2,290,000
预测期营业收入增长率是否与以前期间不一致						否				
预测期利润率是否与以前期间不一致						否				
预测期净利润是否与以前期间不一致						否				
稳定期营业收入增长率是否与以前期间不一致						否				
稳定期利润率是否与以前期间不一致						否				
稳定期净利润是否与以前期间不一致						否				
折现率是否与以前期间不一致						否				

其他说明

√ 适用 □ 不适用

1、三河雅力本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，假设收益期为预测期。影响企业继续经营的核心资产厂房的租赁年限至2037年12月31日，故本次评估假设被评估单位经营至2037年12月31日，相应的收益期至2037年12月31日。

2、评估人员认为在正常情况下，深圳弘益具备并将持续经营，因此，资产组预期收益按永续经营计算。其中，第一阶段为2022年至2026年，在此阶段根据资产组的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自2027年起为永续经营，在此阶段资产组将保持稳定的盈利水平。

4、商誉减值损失的计算

单位：元

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本年度商誉减值损失

六、未实现盈利预测的标的情况

单位：元

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	是否存在业绩承诺	是否完成业绩承诺	备注

七、年度业绩曾下滑 50%以上的标的情况

单位：元

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	首次下滑 50% 以上的年度	下滑趋势是否扭转	备注
------	-------	------	-----------	------------	----------------	----------	----

八、未入账资产

适用 不适用