

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建龙净环保股份有限公司拟对合并
江苏弘德环保科技有限公司所形成的商誉进行减值测试
涉及包含核心商誉资产组的可收回金额

资产评估报告

中联国际评字【2024】第TKMQB0113号

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二四年三月十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020053202400112
合同编号:	中联国际约字【2024】第0054号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联国际评字【2024】第TKMQB0113号
报告名称:	福建龙净环保股份有限公司拟对合并江苏弘德环保科技有限公司所形成的商誉进行减值测试涉及包含核心商誉资产组的可收回金额资产评估报告
评估结论:	386,000,000.00元
评估报告日:	2024年03月13日
评估机构名称:	中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司
签名人员:	邵雅淇 (资产评估师) 会员编号: 44210231 邱军 (资产评估师) 会员编号: 44000347
 (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03月13日

目录

资产评估报告声明	1
摘要	3
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 报告使用人概况	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	14
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	22
九、 评估假设	25
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	29
十二、 资产评估报告使用限制说明	32
十三、 资产评估报告日	33
资产评估报告书附件	35

资产评估报告声明

1. 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。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应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。

5. 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、限制条件和特别事项说明及其对评估结论的影响。

6. 与核心商誉形成相关的资产组或资产组组合范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组未来现金流量预测或财务预算已经委托人管理层批准。委托人承诺对与商誉相关的资产组或资产组组合的认定及未来现金流量的预测符合企业会计准则规定。

7. 纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以签名、盖章或法律许可的其他方式确认；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。

8. 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。

9. 本报告不包括对包含核心商誉的相关资产组中除核心商誉之外的资产组本身是否存在减值迹象进行的任何判断，不涉及对包含核心商誉的相关资产组中除核心商誉之外的资产组本身进行的减值测试。

10. 遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的与核心商誉形成相关的资产组或资产组组合价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。

11. 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。

12. 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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

福建龙净环保股份有限公司拟对合并
江苏弘德环保科技有限公司所形成的商誉进行减值测试
涉及包含核心商誉资产组的可收回金额

资产评估报告

中联国际评字【2024】第TKMQB0113号

摘要

重要提示

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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：福建龙净环保股份有限公司（简称“龙净环保”）。

评估目的：委托人需编制 2023 年度财务报告，本次评估是为委托人商誉减值测试中确定包含核心商誉资产组预计未来现金流量的现值提供价值参考。

评估对象：包含核心商誉资产组的可收回金额（预计未来现金流量的现值）。

经核查，本次委托评估的包含核心商誉资产组组成与企业会计准则规定的合并报表范围一致。

评估范围：包含核心商誉、核心商誉相关的固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等资产组。

价值类型：可收回金额。

评估基准日：二〇二三年十二月三十一日。

评估方法：现金流量折现法。

评估结论：在委托人管理层批准的包含核心商誉资产组的财务预测数据实现的前提下，包含核心商誉资产组的可收回金额在评估基准日的评估结论如下：

账面值为人民币 51,491.22 万元，包含核心商誉资产组的可收回金额不低于人民币 38,600.00 万元。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论仅供委托人编制财务报告过程中商誉减值测试之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

福建龙净环保股份有限公司拟对合并
江苏弘德环保科技有限公司所形成的商誉进行减值测试
涉及包含核心商誉资产组的可收回金额

资产评估报告

中联国际评字【2024】第TKMQB0113号

福建龙净环保股份有限公司：

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适合的评估方法，按照必要的评估程序，对委托人商誉减值测试涉及包含核心商誉资产组的可收回金额进行评估。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概况

（一）委托人

1. 基本情况

名称：福建龙净环保股份有限公司（以下简称“龙净环保”）

统一社会信用代码：913500007053171557

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

证券代码：600388

法定住所及经营场所：福建省龙岩市新罗区工业中路19号

法定代表人：黄炜

注册资本：106905万人民币

成立日期：1998年2月23日

营业期限：自1998年2月23日至2048年2月22日

经营范围：一般项目：环境保护专用设备制造；大气污染治理；水污染治理；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；工程管理服务；节能管理服务；资源循环利用服务技术咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环保咨询服务；生态恢复及生态保护服务；环境保护监测；生态资源监测；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；智能物料搬运装备销售；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；输配电及控制设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；市政设施管理；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；土地整治服务；污水处理及其再生利用；水资源专用机械设备制造；生态环境材料制造；生态环境材料销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；新型膜材料制造；新型膜材料销售；生物化工产品技术研发；储能技术服务；新材料技术研发；新材料技术推广服务；电池零配件生产；电池零配件销售；电子专用材料制造；电子专用材料销售；电子专用材料研发；电池制造；电池销售；太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；新兴能源技术研发；以自有资金从事投资活动；互联网数据服务；物联网技术服务；信息系统集成服务；软件开发；货物进出口；技术进出口；气体、液体分离及纯净设备制造；家用电器制造；家用电器销售；五金产品批发。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理；建设工程施工；建设工程设计；检验检测服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(二) 委估资产组持有人

1. 基本情况

名称：江苏弘德环保科技有限公司（以下简称“江苏弘德”）

统一社会信用代码：91321181MA1MA0C427

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：丰县顺河镇工业园区

法定代表人：王永桥

注册资本：18000万人民币

成立日期：2015年10月20日

营业期限：2015年10月20日至无固定期限

经营范围：新型工业废物利用技术的研发，废物检验检测，化工设备、运输车辆的清洗服务，工业废物处置技术的咨询服务，环保设备的制造、安装。（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）许可项目：危险废物经营；建设工程设计（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：环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环境应急治理服务；工业工程设计服务；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；环境应急技术装备制造；环境应急技术装备销售；热力生产和供应；政府采购代理服务；再生资源加工；再生资源销售（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）

股东及持股比例：福建龙净环保股份有限公司持有其100%股权。

2. 委估资产组持有人经营情况

江苏弘德环保科技有限公司是一家从事危险废物无害化处置和资源综合利用的环保基础设施企业，由公司负责建设与运营的“丰县工业废物综合处理项目”于2018年入驻徐州市丰县绿色建材产业园，项目计划总投

资7.71亿元，占地206亩，年处理危废能力可达7.8万吨，其中焚烧处理能力4.8万吨/年，安全填埋处置能力3万吨/年。

项目规划分两期建设，一期工程规划危险废物处置能力5.4万吨/年，主要建设2.4万吨/年危废焚烧线一条，9万m³安全填埋库一座及科研楼、化验楼、污水站、贮存库、消防设施、废气处理等所有公辅工程12个单体。工程于2019年8月开工建设，现已完成建设，并取得了危险废物填埋、焚烧经营许可证，2022年1月开始试生产。二期工程规划危险废物焚烧处置能力2.4万吨/年，主要建设2.4万吨/年危废焚烧线一条，并续建9万m³和11.24万m³安全填埋库各一座。

3. 委估资产组持有人历史经营业绩

截至评估基准日，委估资产组持有人近三年资产、财务状况如下表：

近年资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31
资产总额	43,142.63	38,763.89	35,920.11
负债总额	27,188.82	25,495.89	24,951.50
所有者权益	15,953.82	13,268.01	10,968.60
指标名称	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	339.23	4,611.53	5,581.44
营业成本	357.23	5,363.27	5,827.83
利润总额	-1,094.23	-2,685.81	-2,315.68
审计意见	未经审计	无保留意见	未经审计

注：2021年数据未经审计、2022年财务数据摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的《江苏弘德环保科技有限公司审计报告》（容诚审字[2023]361F0846号）；2023年财务数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计的2023年12月31日的江苏弘德环保科技有限公司的审计底稿。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

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人。

二、 评估目的

委托人需编制 2023 年度财务报告，本次评估是为委托人商誉减值测试中确定包含核心商誉资产组预计未来现金流量的现值提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象和评估范围

评估对象是包含核心商誉资产组的可收回金额（预计未来现金流量的现值）。

评估范围是包含核心商誉、核心商誉相关的固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等资产组。

（二） 商誉的形成过程

2021 年 9 月福建龙净环保股份有限公司收购江苏弘德环保科技有限公司 100% 股权。福建龙净环保股份有限公司支付对价 420,000,000.00 元，取得的可辨认净资产公允价值 166,707,722.42 元，按其支付的合并成本超过应享有被收购方江苏弘德环保科技有限公司的可辨认净资产公允价值的差额计算初始确认商誉暂定为 253,292,277.59 元，2022 年企业按照会计准则相关要求，因购买日后 12 个月内对合并时暂时确定的企业合并成本调整的，视为在购买日确认和计量，因此根据相关补充协议对 2021 年度收购的江苏弘德的合并成本进行相应调整，最终确认商誉为 223,078,789.23 元。截止评估基准日，已计提商誉减值准备 34,029,759.97 元，商誉账面净值为 189,049,029.26 元。

(三) 包含核心商誉资产组计量情况

按照评估基准日委托人合并报表反映，福建龙净环保股份有限公司持有江苏弘德环保科技有限公司100%股权对应商誉账面原值为223,078,789.23元，已计提商誉减值准备34,029,759.97元，商誉账面净值为189,049,029.26元。包含整体商誉及相关资产组组成范围如下表所示：

资产项目	账面值（元）
固定资产	304,441,288.14
在建工程	53,871.56
无形资产	20,756,682.04
长期待摊费用	611,320.31
商誉相关的资产组小计	325,863,162.05
归属母公司的商誉（100%股权）	189,049,029.26
归属少数股东的商誉	-
整体商誉小计	189,049,029.26
整体商誉及相关资产组合计	514,912,191.31

(四) 包含核心商誉的相关资产组的经营情况

1. 委估包含核心商誉资产组是江苏弘德环保科技有限公司的主要经营资产，主要资产情况如下：

(1) 固定资产

固定资产主要为建（构）筑物、机器设备、车辆及电子设备。经现场勘察，至评估基准日，上述房屋建筑物及构筑物等附属设施，机器设备、车辆、电子设备等均可满足正常生产和使用的需要。

1) 房屋建筑物及配套的构筑物等附属设施

房产证编号	建筑物名称	建成日期	建筑结构	单位	数量
苏（2021）丰县不动产权第26552号	化验楼	2021/1/1	框架结构	平方米	2,437.90
未办理产权证	参观廊道	2021/5/1		项	1.00
苏（2021）丰县不动产权第26552号	科研楼	2021/5/1	框架结构	平方米	6,464.87
未办理产权证	门卫及围墙	2021/5/1		项	1.00
未办理产权证	停车棚	2021/8/1	简易	项	1.00
未办理产权证	室外弱点、室外强电、配电房	2021/8/1		项	1.00

房产权证编号	建筑物名称	建成日期	建筑结构	单位	数量
未办理产权证	绿化工程	2021/8/1		项	1.00
未办理产权证	厂区道路	2021/8/1	水泥路面	项	1.00
苏(2021)丰县不动产权第26552号	1号仓库	2021/11/1	框架结构	平方米	222.10
苏(2021)丰县不动产权第26552号	2号仓库	2021/11/1	框架结构	平方米	3,497.80
苏(2021)丰县不动产权第26552号	3号仓库	2021/11/1	框架结构	平方米	3,451.00
苏(2021)丰县不动产权第26552号	4号仓库	2021/11/1	框架结构	平方米	2,306.50
苏(2021)丰县不动产权第26552号	预处理车间	2021/11/1	框架结构	平方米	1,343.60
未办理产权证	柴油罐基础	2021/11/1		项	1.00
未办理产权证	烟囱	2021/11/1		项	1.00
未办理产权证	管架廊道	2021/11/1		项	1.00
未办理产权证	生活污水收集池	2021/11/1		项	1.00
未办理产权证	初雨及应急事故池	2021/11/1		项	1.00
未办理产权证	一体化池	2021/11/1		项	1.00
苏(2021)丰县不动产权第26552号	污水车间	2021/11/1	框架结构	平方米	1,482.00
未办理产权证	1号填埋池	2021/11/1	框架结构	平方米	20,000.00
未办理产权证	室外管网系统	2021/11/1		项	1.00
未办理产权证	公共管道和设备保温	2022/1/31		项	1.00
未办理产权证	污水池钢构棚	2022/2/1		项	1.00
未办理产权证	焚烧车间PP风管	2022/6/17		项	1.00
未办理产权证	污水车间PP风管	2022/6/17		项	1.00
未办理产权证	焚烧车间与预处理车间钢结构棚	2022/5/25		项	1.00
未办理产权证	绿化护栏	2022/8/10		项	1.00
未办理产权证	危险废物焚烧装置(24000吨/年)性能测试及环保竣工验收服务	2022/8/29		项	1.00
未办理产权证	吸烟亭	2022/11/25		项	1.00
未办理产权证	防腐保温工程	2022/12/23		项	1.00
未办理产权证	窑头房	2022/12/31		项	1.00
未办理产权证	洗衣房	2022/12/31		项	1.00
未办理产权证	排风系统	2022/12/31		项	1.00

备注：科研楼产权证办证面积 5,379.1 平方米，不含地下室 1,085.77 平方米。

2) 机器设备包含焚烧车间、污水车间、研发部门、安环部门等部门使用的设备及其他辅助设施。设备于 2020-2023 年期间陆续购入。

3) 车辆包含奔驰商务车、红旗牌轿车 H4、皮卡车及各类叉车等，于

2018-2023 年期间购入。

4) 电子设备为企业购入的空调、电脑、饮水机等办公设备, 于 2020-2023 年期间陆续购入。

(2) 在建工程

在建工程为在建设备安装工程, 具体包含 e-cology 系统、玻璃幕墙、柴油罐改造等, 其中除了 e-cology 系统为 2021 年开工外, 其余均为 2022 年开工, 主要为设备购置费用。

(3) 无形资产

1) 土地使用权

产权证编号	宗地名称	证载土地使用者	使用权类型	用途	取得日期	终止日期	土地面积 (平方米)
苏(2021)丰县不动产权第 26552 号	顺河镇驻地北, S254 省道东	江苏弘德环保科技有限公司	出让	工业	2019/5/28	2059/5/27	135,941.50
合计							135,941.50

2) 其他无形资产主要为企业 2022 年取得排污许可权以及 ERP 软件等。

(4) 长期待摊费用

长期待摊费用包括企业 2021-2023 年购入的 1-4# 仓库货架和吨桶, 2022 年购入的危废焚烧、填埋经营许可证换证咨询服务。

2. 委估包含核心商誉资产组, 该业务基本情况如下:

委估资产组从 2022 年开始正式运营, 目前有一条焚烧生产线和一期填埋场在运转, 2023 年由于上游工厂生产量减少及同行竞争情况激烈影响, 产能利用率较低。

（五）评估范围确认基础

包含核心商誉资产组评估范围已由委托人确定，并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。评估基准日财务数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计的2023年12月31日的江苏弘德环保科技有限公司资产负债表及福建龙净环保股份有限公司合并口径资产负债表的合并底稿。

（六）核查验证工作结论

经评估专业人员对委托人确定的包含核心商誉资产组进行核查验证，本次委托评估范围与企业会计准则规定的合并报表范围一致。

四、 价值类型及其定义

根据《企业会计准则第8号--资产减值》以及《以财务报告为目的的评估指南》，商誉减值测试评估中的价值类型为可收回金额。故本次评估价值类型为可收回金额。

根据会计准则，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

基于评估目的，因无法可靠估计包含商誉资产组的公允价值或包含商誉资产组的处置费用，本次评估对象为包含商誉资产组预计未来现金流量的现值。

预计未来现金流量现值是指将资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

五、 评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇二三年十二月三十一日；
2. 评估基准日是由委托人根据企业会计准则中的有关商誉减值测试

要求和资产负债表日确定的；

3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(一) 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》（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第四次修正）；
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. 《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日第二次修订）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权【2006】274号）；

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权【2009】941号）；
12. 《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修订）；
13. 《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第182号）；
14. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会令第36号）；
15. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证券监督管理委员会于2021年1月22日发布）。

（二）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——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
10. 《资产评估准则术语2020》（中评协【2020】31号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协【2017】45号）；

14. 《资产评估专家指引第 11 号-商誉减值测试评估》。

(三) 权属依据

1. 《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《中华人民共和国不动产权证书》；
2. 《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》；
3. 《机动车行驶证》、《机动车登记证书》；
4. 《发明专利证书》/《实用新型专利证书》/《外观设计专利证书》；
5. 固定资产购置发票、合同协议；
6. 排污权交易交割单、排污许可证；
7. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
8. 委托人、资产组持有人提供的资产清查评估明细表；
9. 其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

(四) 取价依据

1. 委托人或资产组持有人提供的各期审计报告、财务会计报表、预测性财务信息、资产申报明细表和有关资产购建资料；
2. 委托人或资产组持有人管理层最近批准的包含核心商誉资产组的财务预测数据；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 12 月 6 日中华

人民共和国国务院令第 512 号公布根据 2019 年 4 月 23 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

6. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

7. 《中华人民共和国车船税法》(2011 年 2 月 25 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十九次会议通过);

8. 《中华人民共和国车船税法实施条例》(2011 年 12 月 5 日中华人民共和国国务院令第 611 号公布根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

9. 《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社出版);

10. 国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据;

11. 国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》;

12. 相关上市公司公开信息资料;

13. 同花顺 iFinD-金融数据终端的统计资料;

14. 中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) 公布的债券交易资料;

15. 《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 7 号);

16. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率;

17. 国家有关部门发布的技术标准资料;

18. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

(五) 其他参考依据

1. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号公布, 2014 年 7 月 23 日修改);

2. 《企业会计准则第 20 号——企业合并》;
3. 评估基准日所适用的各项具体会计准则及应用指南;
4. 《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定(2023 年修订)》(证监会公告【2023】54 号) ;
5. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》;
6. 《会计监管风险提示第 8 号—商誉减值》(中国证监会办公厅 2018 年 11 月 16 日印发)。

七、 评估方法

(一) 以前年度商誉减值测试的评估方法

编制 2022 年度财务报告时,委托人委托评估机构对涉及合并江苏弘德环保科技有限公司形成的包含核心商誉资产组价值进行评估,采用的评估方法为现金流量折现法。

(二) 评估方法的选择

由于评估对象不存在销售协议价格和交易活跃的市场,也无同行业类似资产的最近交易价格或者结果,故无法通过市场法来计算该资产组的公允价值。

采用成本法计算包含核心商誉资产组或资产组组合公允价值时,由于商誉无法单独评估,该方法通常仅适用于资产组部分资产公允价值高于评估对象账面价值的特殊情形,故无法通过成本法来计算该资产组的公允价值。

资产评估师、企业管理层和执行审计业务的注册会计师均认为:无市场因素或者其他因素表明市场参与者按照其他用途使用该资产组可以实现价值最大化,故评估对象的现行用途仍可以视为最佳用途。在此前提下,采用收益法计算的资产组的公允价值等同于资产组预计未来现金流量现

值，故通过收益法计算的基准日资产组的公允价值减去处置费用后的净额低于预计未来现金流量的现值。按照确定可收回金额的孰高原则，本次评估采用现金流量折现法确定资产组的可收回金额。

(三) 采用现金流量折现法评估可收回金额

现金流量折现法是指对包含核心商誉资产组预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。

1. 现金流量折现法评估计算公式

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} - Z$$

式中，P：包含核心商誉资产组价值

R_i ：包含核心商誉资产组在预测期内第*i*年的预计现金流量

预测期是指包含核心商誉资产组从评估基准日起至达到预计现金流量相对稳定的时间

R_{n+1} ：包含核心商誉资产组在预测期满后第1年的预计现金流量

r：折现率

n：包含核心商誉资产组预计未来现金流量的持续期

Z：铺底营运资金

2. 主要参数选取

(1) 现金流量和实现时点

资产组预计未来现金流量采用税前现金流量。

税前现金流量=收入-成本-销售税金及附加-营业费用-管理费用+折旧摊销-资本性支出-营运资金增加额

未来现金流量实现时点按年度预期收益报表时点设定在每年的公历年中。

(2) 预计未来现金流量的年限

为合理地预测评估对象未来现金流的变化规律及其趋势，应选择可进行预测的，且预计未来现金流量达到相对稳定时的预测期。管理层根据分析包含核心商誉资产组产生现金流量相关的收入成本结构、资本性支出等的基础上，结合对宏观政策、行业周期、未来业务发展规划和市场、行业现状及发展前景等因素判断，考虑委估资产组的三期刚性填埋场将会在 2036 年填满，资产组将会在 2037 年进入稳定经营阶段，对包含核心商誉资产组自评估基准日起的 14 个完整收益年度现金流量进行了详细预计。

(3) 预计未来现金流量的收益期

由于国家有关法律法规未对包含核心商誉资产组所处行业的经营期限有所限制，行业将来可持续发展且没有可预见的消亡期，所在公司的章程、合资合同等文件也未对企业的经营期限做出规定，同时，经管理层认可企业的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，包含核心商誉资产组在预计未来现金流量达到相对稳定之后可持续产生现金流，实现永续经营。因此，本次设定预计未来现金流量的收益期为永续年期。

(4) 预计未来现金流终止时的变现净值

由于包含核心商誉资产组可持续产生现金流，其预计未来现金流的持续时间为无穷，故设定包含核心商誉资产组在永续年期之后的变现净值为

零。

(5) 折现率

按照预计未来现金流与折现率口径统一的原则，折现率 r 采用税前折现率。税前折现率 r 通过税后折现结果与税前预计现金流通过单变量求解方式进行倒算。税后折现率 R 的确定应当以该资产的市场利率为依据，但由于无法直接从市场获得，本次评估使用替代利率估计折现率。替代利率根据加权平均资金成本（WACC）作适当调整后确定。

折现率

则：

$$R = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

w_d : 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

w_e : 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_d : 评估对象的税后债务成本；

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f : 无风险报酬率；

r_m : 市场期望报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数；

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比资产组的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}}$$

β_i : 可比资产组股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中: K: 一定时期资本市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

β_x : 可比资产组资本市场的平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比资产组的付息债务与权益资本。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

(一) 评估准备阶段

1. 与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项;
2. 对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价;
3. 与委托人依法订立资产评估委托合同;
4. 根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划;
5. 获取企业提供的评估范围及其对应的资产账面价值、资产类别、资产数量清单, 并与企业、审计机构就包含核心商誉资产组的范围进行沟通, 取得企业、审计机构确认;
6. 在委托人确认的包含核心商誉资产组范围内, 布置资产评估准备工作, 收集资产评估所需资料。

(二) 资产核实和资料验证阶段

1. 对包含核心商誉资产组进行现场调查，并对收集的资料进行必要的核查验证，以了解包含核心商誉资产组独立产生现金流的能力。

2. 关注企业提供的包含核心商誉资产组与商誉初始确认、以前会计期间商誉减值测试时是否一致。

3. 对包含核心商誉资产组的核查，包括关注法律权属、物理状况、技术状况、经济状况以及商誉减值迹象。其中，

关注法律权属。通过审阅、核对或者访谈等手段，对评估范围内主要资产权属是否存在权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备等予以关注，判断其对评估对象产生现金流能力或其公允价值的影响。。

关注物理状况。通过现场勘查、实地调查或者询问等手段，对评估范围内主要资产的实际使用状况予以关注，判断主要资产物理状况与其产生现金流或其公允价值的关系。

关注技术状况。通过查阅文件、访谈、核对或者利用专家工作等手段，对评估范围主要资产生产技术水平予以关注，判断主要资产技术竞争力水平对其产生现金流或其公允价值的影响。

关注经济状况。通过历史财务数据分析、核对或者访谈等手段，关注评估范围内主要资产与其产生现金流能力或其公允价值的关系。

关注商誉减值迹象。包括但不限于现金流或经营利润变动，承诺的业绩与实际业绩，行业产能过剩，相关产业政策，市场及竞争情况，技术壁垒和技术进步，产品与服务升级换代，核心团队变化等。

4. 根据包含核心商誉资产组的实际状况和特点，确定价值类型、评估假设和相应的评估方法。

5. 取得商誉相关资产组所在企业管理层最近批准的包含核心商誉资产组的财务预测数据，访谈企业相关人员、了解企业管理层确定的评估假设内容和依据，通过搜集同行业可比公司信息、行业研报等公开资料，结

合企业历史经营情况，对管理层批准的财务数据进行核查验证，包括但不限于宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息、公司产能、生产现状、在手合同及订单、商业计划等内部经营信息，评价上述信息与委托人提供的财务预测的可行性。

6. 就包含核心商誉资产组核查中发现的问题，与委托人进行分析、沟通、讨论或调整。

7. 在和委托人、审计机构达成一致的基础上，对包含核心商誉资产组预计未来现金流量现值或公允价值减处置费用净额进行评估测算。

(三) 选择评估方法和结果测算阶段

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析各种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2. 根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

(四) 形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1. 对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3. 按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

4. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人及审计机构就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5. 出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

(二) 关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5. 评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实

体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的设备、车辆等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质量缺陷。

6. 评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

7. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8. 假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

9. 假设本次评估中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。

(三) 关于企业经营和预测假设

1. 假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设包含核心商誉资产组经营完全遵守有关的法律法规。

4. 假设包含核心商誉资产组所处行业在基准日后保持当前可知的发展方向和态势不变，没有考虑将来未知新科技、新商业理念等出现对行业趋势产生的影响。

5. 假设包含核心商誉资产组在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业状况及市场竞争环境下持续经营。

6. 根据资产组持有人管理层的合理性说明，根据现有刚性填埋场及预计建设的刚性填埋场的填埋进度，对包含核心商誉资产组预计未来现金流量的详细预测期超过5年。本次评估假设委托人管理层的合理性说明是对将来经营情况经过充分考虑后提供的。

7. 基于评估基准日存在已发生支出的与包含核心商誉资产组业务相关的在建工程，本次评估考虑了该资产对未来现金流量的影响，同时考虑预期为使该资产达到预定可使用或者可销售状态发生的全部现金流出。假设企业使该资产达到预定可使用或者可销售状态所涉及的资产建设、改良计划、资本性支出计划等按管理层批准的计划不变。

8. 假设资产组持有人管理层有关新建焚烧生产线及填埋场的资本性支出计划能如期进行及投入生产。

9. 假设包含核心商誉资产组按评估基准日现有的管理水平继续经营，包含核心商誉资产组管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

10. 根据《关于从事污染防治的第三方企业所得税政策问题的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委 生态环境部公告2023年第38号），对符合条件的从事污染防治的第三方企业（以下称第三方防治企业）减按15%的税率征收企业所得税。公告执行期限自2024年1月1日起至2027年12月31日，企业属于污染防治企业，满足上述税务优惠政策。鉴于上

述有关污染防治企业的税务优惠到期后已多次沿续，故本次评估假设国家对污染防治企业的税务优惠政策将会沿续，企业将仍会享受企业所得税税率减至 15% 的税收优惠政策。

11. 江苏弘德环保科技有限公司获得的焚烧危险废物经营许可证有效期为 2023 年 11 月至 2027 年 8 月，填埋危险废物经营许可证有效期为 2023 年 8 月至 2025 年 8 月，本次评估假设焚烧及填埋危险废物经营许可证到期后能成功续期，正常经营。

12. 假设包含核心商誉资产组在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

13. 假设评估基准日后包含核心商誉资产组的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

14. 假设包含核心商誉资产组未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

15. 假设包含核心商誉资产组完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

（四）其他假设

1. 依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2. 假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3. 假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、 评估结论

在委托人管理层批准的包含核心商誉资产组的财务预测数据实现的前提下，包含核心商誉资产组的可收回金额在评估基准日的评估结论如下：

账面值为人民币 51,491.22 万元，包含核心商誉资产组的可收回金额不低于人民币 38,600.00 万元。

评估结论的详细情况见本报告附件《资产评估汇总表》。

十一、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用人应特别注意以下事项对评估结论的影响：

（一） 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现委估资产组资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑委估资产组资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（二） 委托人未提供的其他关键资料情况

本次不存在因委托人未提供的其他关键资料而对评估结果产生重大影响的情况。

（三） 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估基准日财务数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计的2023年12月31日的江苏弘德环保科技有限公司财务报表及福建龙净环保股份有限公司合并口径资产负债表的合并底稿，审计时点、范围与本次评估基准日、评估范围一致，本次评估是基于审计后的财务数据开展的，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五) 重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

(六) 本次与前次评估方法是否一致

本次与前次评估方法一致。

(七) 本次与前次评估，资产组或资产组组合是否发生变化

本次与前次评估，资产组一致。

(八) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目评估程序未有受到限制情况。

(九) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本项目无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

(十) 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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(十一) 其他需要说明的事项

1. 本次评估目的是为委托人编制 2023 年财务报告过程中分析是否存在商誉减值提供价值参考，当委托人对资产组的认定与企业会计准则不一致时，将影响评估结论的正确使用。

2. 本报告是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

3. 评估工作在很大程度上依赖于委托人和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。

4. 评估机构获得的企业管理层批准的财务预算是本评估报告估算包含商誉的相关资产组预计未来现金流量现值的基础。资产评估师对企业的财务预算进行了必要的调查、分析、判断，经过与企业管理层多次讨论，

进一步修正、完善后，采信了企业财务预算的相关数据。评估机构对企业财务预算的利用，不是对企业未来财务预算的保证。

5. 本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，本评估结论将会失效。

以上存在的特别事项特提请报告使用人注意。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告使用范围仅限于委托人分析评估基准日是否存在商誉减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4. 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。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。当评估中遵循的评估假设和限制条件等发生变化时，评估结论将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

6. 在本报告出具日期后，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以委托人或被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 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。

11. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二四年三月十三日。

(本页无正文)

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司



资产评估师：邵雅淇



资产评估师：邱军



二〇二四年三月十三日

资产评估报告书附件

1. 委托人对商誉相关的资产组确认函复印件 (共贰页)
2. 委托人和相关当事方法人营业执照复印件 (共贰页)
3. 委托人和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
4. 资产评估机构的法人营业执照复印件 (共壹页)
5. 资产评估机构的备案文件复印件 (共壹页)
6. 评估机构具有从事证券业务备案资料复印件 (共壹页)
7. 签名资产评估专业人员资格证明文件复印件 (共贰页)
8. 签名资产评估专业人员承诺函 (共壹页)
9. 资产评估委托合同复印件 (共叁页)
10. 资产评估汇总表 (共壹页)