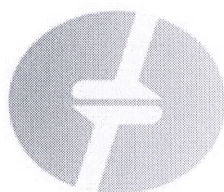


本报告依据中国资产评估准则编制

深圳美丽生态股份有限公司以财务报告为目的拟商誉
减值测试涉及的福建美丽生态建设集团有限公司相关资产组

资 产 评 估 报 告

同致信德评报字（2023）第020080号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二三年四月二十六日

目录

声 明	2
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	9
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	30
资产评估报告附件	32
附件一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件	33
附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	34
附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函	35
附件四、资产评估师承诺函	36
附件五、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件	37
附件六、资产评估机构法人营业执照副本复印件	38
附件七、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	39

声 明

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、深圳美丽生态股份有限公司或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；深圳美丽生态股份有限公司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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供深圳美丽生态股份有限公司、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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、与商誉形成相关的资产组范围已由深圳美丽生态股份有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组预测期未来现金流量预测或财务预算已经深圳美丽生态股份有限公司及福建美丽生态建设集团有限公司管理层批准。深圳美丽生态股份有限公司承诺对与商誉相关的资产组的认定及预测期现金流量的预测符合企业会计准则规定。

五、深圳美丽生态股份有限公司和福建美丽生态建设集团有限公司依法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、合法性负责。

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、资产评估师对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

八、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。

九、本资产评估报告中涉及的评估基准日、主要市场、与商誉相关的资产组组成是由管理层确定的，并且管理层承诺与该商誉初始形成及之后年度减值评估时的资产组业务内涵保持了一致。

十、遵循企业会计准则要求，评估机构对深圳美丽生态股份有限公司认定的与商誉形成相关的资产组价值进行的估算，是深圳美丽生态股份有限公司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。深圳美丽生态股份有限公司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。

资产评估报告摘要

深圳美丽生态股份有限公司以财务报告为目的拟商誉
减值测试涉及的福建美丽生态建设集团有限公司相关资产组

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受委托，对深圳美丽生态股份有限公司以财务报告为目的拟商誉减值测试涉及的福建美丽生态建设集团有限公司相关资产组可收回金额完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为深圳美丽生态股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：福建美丽生态建设集团有限公司。

三、评估目的：深圳美丽生态股份有限公司因编制 2022 年度财务报告，需要对深圳美丽生态股份有限公司认定的，合并福建美丽生态建设集团有限公司所形成商誉的相关资产组可收回金额进行估算，以确定纳入合并报表的商誉是否存在减值。本次评估的目的是通过估算福建美丽生态建设集团有限公司包含商誉在内的资产组在评估基准日的可收回金额，为深圳美丽生态股份有限公司拟商誉减值测试提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为深圳美丽生态股份有限公司合并福建美丽生态建设集团有限公司财务报表所形成的包含商誉的相关资产组可收回金额。

评估范围为福建美丽生态建设集团有限公司截止 2022 年 12 月 31 日的长期经营性资产，包括直接归属于资产组的固定资产和商誉。

五、价值类型：可收回金额。

六、评估方法：收益法。

七、评估结论：

采用收益法评估，截止评估基准日，深圳美丽生态股份有限公司拟商誉减值测试涉及的包含商誉的福建美丽生态建设集团有限公司相关资产组账面值为 41,130.24 万元，评估值为 17,532.10 万元（大写：人民币壹亿柒仟伍佰叁拾贰万壹仟元）。

八、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日。

特别事项说明：

（一）本评估报告中 2022 年度、2021 年度、2020 年度财务数据以及商誉账面值均经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）截至 2022 年 12 月 31 日，福建美丽生态建设集团有限公司存在的重大未决诉讼或未决仲裁的情况如下：

序号	案件最新编号	当事人		受理法院/仲裁机构	案由	诉讼金额（元）	诉讼阶段
		原告	被告/第三人				
1	(2022)云 0722 民初 388 号	永胜县腾达煤矸石烧结砖有限公司	云南宁永高速公路有限公司、云南交投集团云岭建设有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司	永胜县人民法院	赔偿纠纷	1,762,733.15	一审中
2	(2022)粤 1391 民初 2990 号	惠州星源诚实业有限公司	惠州市顾家实业有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司、惠州市嘉长源房地产开发有限公司、曾春来	惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院	建设工程合同纠纷	6,176,360.40	二审中
3	(2022)黔 0123 民初 3322 号	贵州百年鸿泰建筑工程有限公司	福建美丽生态建设集团有限公司、贵阳市旅游文化有限公司、贵州欣盛建设工程咨询有限公司	修文县人民法院	建设工程施工合同纠纷	16,624,145.05	一审中
4	(2022)黔 0304 民初 7612 号	胡德芝	福州秦川建筑劳务有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司、遵义市湘江投资（集团）有限公司	遵义市播州区人民法院	劳务合同纠纷	4,853,927.12	一审中
5	(2022)浙 0402 民初 7067 号	浙江中设集成建筑工程有限公司	福建美丽生态建设集团有限公司嘉兴分公司、福建美丽生态建设集团有限公司	嘉兴市南湖区人民法院	买卖合同纠纷	3,080,740.72	一审中

资产评估报告正文

深圳美丽生态股份有限公司以财务报告为目的
拟商誉减值测试涉及的福建美丽生态建设集团有限公司
相关资产组可收回金额
资 产 评 估 报 告

深圳美丽生态股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对深圳美丽生态股份有限公司拟商誉减值测试涉及的福建美丽生态建设集团有限公司包含商誉在内的相关资产组进行了评估。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评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：深圳美丽生态股份有限公司（以下简称“美丽生态”）

住所：深圳市宝安区新安街道海旺社区宝兴路6号海纳百川总部大厦B座17层1701-1703室

法定代表人：陈飞霖

统一社会信用代码：91110000192181597U

注册资本：105869.2292万元人民币

成立日期：1989年01月09日

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：高新技术项目的开发及技术服务，计算机网络系统工程、计算机软、硬件的技术开发、电子技术产品的技术开发，信息咨询服务（以上不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；园林植物的研究、开发、销售；园林环境景观的设计；建筑材料、园林机械设备、体育用品的销售；投资与资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；生态恢复及生态保护服务；水土流失防治服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；煤炭及制品销售。（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），许可经营项目是：计算机网络系统

工程、计算机软、硬件的生产、安装（具体项目另行申报），电子技术产品的生产；园林绿化工程和园林维护；园林植物的种植；地质灾害治理工程施工。（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）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：福建美丽生态建设集团有限公司（以下简称“美丽生态建设”）

注册地址：平潭综合实验区康泰路 11 号华东大厦 6 楼 6-6 号

法定代表人：林舜

统一社会信用代码：91350128746379598E

注册资本：50688 万人民币

成立日期：2003 年 06 月 06 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）；消防设施工程施工；文物保护工程施工；地质灾害治理工程施工；建筑智能化工程施工；公路管理与养护（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：城市公园管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；机械设备租赁；建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；劳动保护用品销售；园林绿化工程施工；土石方工程施工；体育场地设施工程施工；金属门窗工程施工；对外承包工程；合成材料销售；水污染治理；防腐材料销售；水环境污染防治服务；土壤环境污染防治服务；市政设施管理；煤炭及制品销售；成品油批发（不含危险化学品）（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、历史沿革

（1）2003 年 6 月 6 日公司成立

美丽生态建设前身系县办集体企业“福建省隧道工程总公司”（原名又称“福建省平潭县隧道建筑工程总公司”），由法人平潭县国有资产营运有限公司与福建省隧道工程总公司工会和自然人陈乃希、陈杰等十九名内部职工共同投资设立，于 2003 年 6 月 6 日在平潭县工商行政管理局登记注册。公司设立时的注册资本为 6,800.00 万元，其中平潭县国有资产营运有限公司出资 200.00 万元、福建省隧道工程总公司工会出资 5.00 万元、陈杰出资 1,289.74 万元、陈乃希出资 960.45 万元、陈武出资 835.94 万元、林传仁

出资 806.34 万元、吴正建出资 803.77 万元、陈茂杰出资 767.84 万元、俞昌生出资 701.32 万元、刘宏敏出资 414.60 万元、吴建玲出资 2.00 万元、施友陆出资 2.00 万元、林文忠出资 1.80 万元、施守章出资 1.70 万元、郑云燕出资 1.20 万元、潘雪华出资 1.20 万元、宋玉钗出资 1.10 万元、苏开德出资 1.00 万元、施雪云出资 1.00 万元、高剑勇出资 1.00 万元、林如海出资 1.00 万元。

2003 年 6 月，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	平潭县国有资产营运有限公司	200.00	2.94
2	福建省隧道工程总公司工会	5.00	0.07
3	陈杰	1,289.74	18.98
4	陈乃希	960.45	14.12
5	陈武	835.94	12.29
6	林传仁	806.34	11.86
7	吴正建	803.77	11.82
8	陈茂杰	767.84	11.29
9	俞昌生	701.32	10.31
10	刘宏敏	414.60	6.10
11	吴建玲	2.00	0.03
12	施友陆	2.00	0.03
13	林文忠	1.80	0.03
14	施守章	1.70	0.03
15	郑云燕	1.20	0.02
16	潘雪华	1.20	0.02
17	宋玉钗	1.10	0.02
18	苏开德	1.00	0.01
19	施雪云	1.00	0.01
20	高剑勇	1.00	0.01
21	林如海	1.00	0.01
合计		6,800.00	100.00

(2) 2004 年 1 月，第一次股权转让

2004 年 1 月 24 日，平潭县国有资产营运有限公司将所持有的占公司 2.941% 的股权转让给公司股东陈乃希 1.471%、陈杰 0.294%、林传仁 0.235%、吴正建 0.235%、陈武 0.235%、陈茂杰 0.235%、俞昌生 0.118%、刘宏敏 0.118%，郑云燕将所持有的占公司 0.018% 的股权转让给福建省隧道工程总公司工会。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	福建省隧道工程总公司工会	6.20	0.08
2	陈杰	1,309.74	19.27

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
3	陈乃希	1,060.45	15.59
4	陈武	851.94	12.53
5	林传仁	822.34	12.10
6	吴正建	819.77	12.06
7	陈茂杰	783.84	11.53
8	俞昌生	709.32	10.43
9	刘宏敏	422.60	6.22
10	吴建玲	2.00	0.03
11	施友陆	2.00	0.03
12	林文忠	1.80	0.03
13	施守章	1.70	0.03
14	潘雪华	1.20	0.02
15	宋玉钗	1.10	0.02
16	苏开德	1.00	0.01
17	施雪云	1.00	0.01
18	高剑勇	1.00	0.01
19	林如海	1.00	0.01
合计		6,800.00	100.00

(3) 2006 年 4 月，第一次增资

2006 年 4 月 4 日，公司注册资本增加至 8,238.00 万元，其中陈杰出资 400.00 万元、林传仁出资 280.00 万元、吴正建出资 250.00 万元、陈茂杰出资 100.00 万元、陈武出资 100.00 万元、俞昌生出资 100.00 万元、刘宏敏出资 158.00 万元、田晓明出资 50.00 万元。

本次增资后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	福建省隧道工程总公司工会	6.20	0.08
2	陈杰	1,709.74	20.76
3	陈乃希	1,060.45	12.87
4	陈武	951.94	11.56
5	林传仁	1,102.34	13.38
6	吴正建	1,069.77	13.00
7	陈茂杰	883.84	10.73
8	俞昌生	809.32	9.82
9	刘宏敏	580.60	7.05
10	吴建玲	2.00	0.02
11	施友陆	2.00	0.02
12	林文忠	1.80	0.02
13	施守章	1.70	0.02
14	潘雪华	1.20	0.01
15	宋玉钗	1.10	0.01
16	苏开德	1.00	0.01

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
17	施雪云	1.00	0.01
18	高剑勇	1.00	0.01
19	林如海	1.00	0.01
20	田晓明	50.00	0.61
合计		8,238.00	100.00

(4) 2006 年 11 月，第二次股权转让

2006 年 11 月 4 日，陈乃希将所持有的占公司 12.8727%的股权转让给陈锋，苏开德将所持有的占公司 0.0121%的股权转让给福建省隧道工程总公司工会。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	福建省隧道工程总公司工会	7.20	0.08
2	陈杰	1,709.74	20.77
3	陈锋	1,060.45	12.87
4	陈武	951.94	11.56
5	林传仁	1,102.34	13.38
6	吴正建	1,069.77	13.00
7	陈茂杰	883.84	10.73
8	俞昌生	809.32	9.82
9	刘宏敏	580.60	7.05
10	吴建玲	2.00	0.02
11	施友陆	2.00	0.02
12	林文忠	1.80	0.02
13	施守章	1.70	0.02
14	潘雪华	1.20	0.01
15	宋玉钗	1.10	0.01
16	施雪云	1.00	0.01
17	高剑勇	1.00	0.01
18	林如海	1.00	0.01
19	田晓明	50.00	0.61
合计		8,238.00	100.00

(5) 2009 年 2 月，第三次股权转让

2009 年 2 月 11 日，陈杰、俞昌生将所持有的占公司 20.754%、1.21%的股权转让给陈秀钦。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	福建省隧道工程总公司工会	7.20	0.08
2	陈秀钦	1,809.42	21.98
3	陈锋	1,060.45	12.87
4	陈武	951.94	11.56

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
5	林传仁	1,102.34	13.38
6	吴正建	1,069.77	13.00
7	陈茂杰	883.84	10.73
8	俞昌生	709.64	8.61
9	刘宏敏	580.60	7.05
10	吴建玲	2.00	0.02
11	施友陆	2.00	0.02
12	林文忠	1.80	0.02
13	施守章	1.70	0.02
14	潘雪华	1.20	0.01
15	宋玉钗	1.10	0.01
16	施雪云	1.00	0.01
17	高剑勇	1.00	0.01
18	林如海	1.00	0.01
19	田晓明	50.00	0.61
合计		8,238.00	100.00

(6) 2014 年 3 月，第四次股权转让

2014 年 3 月 3 日，陈秀钦、陈武、陈茂杰、俞昌生、刘宏敏、施守章、潘雪华、宋玉钗、施雪云、林如海、高剑勇将所持有的占公司 21.9682%、11.5556%、10.7288%、8.6103%、7.0478%、0.0206%、0.0146%、0.0134%、0.0121%、0.0121%、0.0121%的股权转让给林君杰，林传仁、吴正建、陈锋、田晓明、施友陆、吴建玲、林文忠将所持有的占公司 3.3812%、2.9858%、12.8727%、0.6069%、0.0243%、0.0243%、0.0218%转让给林君济，林传仁将所持有的占公司 10.00%的股权转让给林岚文，吴正建将所持有的占公司 10.00%的股权转让给吴振。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	福建省隧道工程总公司工会	7.20	0.08
2	林君杰	4,942.44	60.00
3	林君济	1,640.76	19.92
4	林岚文	823.80	10.00
5	吴振	823.80	10.00
合计		8,238.00	100.00

(7) 2015 年 8 月，第五次股权转让

2015 年 8 月 18 日，福建美丽生态建设集团有限公司工会委员会（原福建省隧道工程总公司工会）将所持有的占公司 0.087%的股权转让给林君杰。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	林君杰	4,949.64	60.08
2	林君济	1,640.76	19.92
3	林岚文	823.80	10.00
4	吴振	823.80	10.00
合计		8,238.00	100.00

(8) 2017 年 7 月，第六次股权转让

2017 年 7 月 14 日，公司临时股东会议决议同意根据公证书（2017）闽岚证内民字第 695 号，公证书（2017）闽岚证内民字第 696 号将已故原股东林君杰持有的占公司 60.08% 的股权转让给其妻子林珠香。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	林珠香	4,949.64	60.08
2	林君济	1,640.76	19.92
3	林岚文	823.80	10.00
4	吴振	823.80	10.00
合计		8,238.00	100.00

(9) 2017 年 7 月，第七次股权转让及第二次增资

2017 年 7 月 25 日，林珠香、林君济、林岚文、吴振将所持有的占公司 60.08%、19.82%、10.00%、10.00% 的股权转让给平潭鑫晟股权投资合伙企业（有限合伙）。

同时公司注册资本增加至 10,688 万元，由平潭鑫晟股权投资合伙企业（有限合伙）出资 10,000 万元人民币，其中 2,450 万形成股本，超出部分 7,550 万计入资本公积。

股权转让及增资后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	平潭鑫晟股权投资合伙企业（有限合伙）	10,679.76	99.92
2	林君济	8.24	0.08
合计		10,688.00	100.00

(10) 2017 年 12 月，第八次股权转让

2017 年 12 月 26 日，平潭鑫晟股权投资合伙企业（有限合伙）、林君济与深圳美丽生态股份有限公司签订股权转让协议，协议约定平潭鑫晟股权投资合伙企业（有限合伙）、林君济将所持有的占公司 50.92%、0.08% 的股权转让给深圳美丽生态股份有限公司。公司于 2018 年 2 月 4 日完成工商变更手续。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
----	---------	-----------	---------

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	平潭鑫晟股权投资合伙企业(有限合伙)	5,237.12	49.00
2	深圳美丽生态股份有限公司	5,450.88	51.00
合计		10,688.00	100.00

(11) 2018 年 11 月, 第三次增资

2018 年 11 月 1 日, 公司股东会议决议将注册资本增加至 50,688 万元, 由平潭鑫晟股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 24,837.12 万元, 持股 49%, 深圳美丽生态股份有限公司认缴出资 25,850.88 万元, 持股 51%。

本次股权转让后, 公司股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	深圳美丽生态股份有限公司	25,850.88	51.00
2	平潭鑫晟股权投资合伙企业(有限合伙)	24,837.12	49.00
合计		50,688.00	100.00

(12) 2019 年 8 月, 第九次股权转让

2019 年 8 月, 平潭鑫晟投资合伙企业(有限合伙)与深圳美丽生态股份有限公司签订股权转让协议, 协议约定深圳美丽生态股份有限公司使用现金人民币 17,578.98 万元收购平潭鑫晟投资合伙企业持有的美丽生态建设 19% 的股权。本次收购完成后, 深圳美丽生态股份有限公司将持有公司 70% 的股权。2019 年 8 月 23 日公司章程已变更。

本次股权转让后, 公司股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	深圳美丽生态股份有限公司	35,481.60	70.00
2	平潭鑫晟投资合伙企业(有限合伙)	15,206.40	30.00
合计		50,688.00	100.00

注: 2019 年 11 月 26 日平潭鑫晟股权投资合伙企业(有限合伙)更名为平潭鑫晟投资合伙企业(有限合伙)。

(13) 工商信息变更

2020 年 5 月, 公司名称由“福建省隧道工程有限公司”更名为“福建美丽生态建设集团有限公司”。

2023 年 2 月, 美丽生态建设法定代表人由高仁金变更为林舜。

截止评估基准日, 股权结构如下表所示:

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	深圳美丽生态股份有限公司	35,481.60	70.00
2	平潭鑫晟投资合伙企业(有限合伙)	15,206.40	30.00
合计		50,688.00	100.00

3、近三年资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日,美丽生态建设账面资产总额 331,422.77 万元,负债总额 271,546.05 万元,所有者权益 59,876.73 万元。2022 年度实现主营业务收入 58,981.30 万元,利润总额 -49,564.17 万元,净利润 -49,596.09 万元。美丽生态建设近三年资产、财务、经营状况如下表:

合并口径报表

(单位:万元)

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总计	331,422.77	401,338.23	309,192.31
负债总计	271,546.05	291,974.77	206,711.51
所有者权益	59,876.73	109,363.46	103,014.02
项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	58,981.30	155,651.71	118,584.70
利润总额	-49,564.17	8,376.94	16,827.84
净利润	-49,596.09	6,128.92	12,644.16

(注:2022年度数据摘自中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信审字【2023】第1464号《审计报告》;2020年度、2021年度数据摘自中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信审字【2022】第1279号《审计报告》)

4、美丽生态建设取得的相关业务经营资质、主要税种及税率

美丽生态建设是经国家建设部批准的隧道专业承包一级资质企业,具有承担各类隧道工程、公路路基、水工隧洞、桥梁、土石方、室内装饰装修等任务的施工能力。近年来企业资质不断提升,现已拥有以市政公用工程施工总承包壹级、隧道工程专业承包壹级、公路路基工程专业承包壹级等多项资质。

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	9.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位美丽生态建设系委托人美丽生态的控股子公司,二者是母子公司关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第二章第四条 “因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年应当进行减值测试。”

美丽生态因编制 2022 年度财务报告，需要对美丽生态认定的，合并美丽生态建设所形成商誉的相关资产组可收回金额进行估算，以确定纳入合并报表的商誉是否存在减值。本次评估的目的是通过估算美丽生态建设包含商誉在内的资产组在评估基准日的可收回金额，为美丽生态拟商誉减值测试提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为美丽生态盖章确认并经审计机构审阅的合并美丽生态建设所形成的包含商誉相关资产组可收回金额。

（二）评估范围

1、具体范围：美丽生态建设截止 2022 年 12 月 31 日的长期经营性资产，包括直接归属于资产组的固定资产以及商誉，资产组组成如下：

序号	资产名称	账面价值
1	固定资产	1,322.41
2	商誉	39,807.83
3	合计	41,130.24

注：（1）上述商誉相关资产组的组成范围由美丽生态和美丽生态建设确定并盖章确认。由执行本年度财务报表审计工作注册会计师进行了审阅。评估人员与美丽生态及注册会计师就评估对象和评估范围进行了充分沟通，并达成了一致意见。

（2）上述商誉相关资产组的组成范围与商誉初始及以前会计期间确定的范围及经营业务保持一致。

（三）商誉所在资产组的法律、物理、技术与经济及独立产生现金流的能力情况

第一，法律特征。评估人员通过现场调查、访谈、审阅、核对相关文件等手段，重点关注包含商誉资产组的合规性、法律权属，取得了包含商誉资产组经营的政府许可文

件（如相关经营资质证书）、主要资产法律权属归属文件（如设备采购发票、车辆行驶证）等。

第二，物理特征。评估人员通过现场勘查、实地调查、询问等手段，关注包含商誉资产组的存在状态是否满足正常使用要求。

固定资产主要为设备类资产，设备类资产中机器设备主要为柴油机、挖掘机、装载机、上料机、凿岩机等工程用设备，机器设备主要分布在美丽生态建设各项目上。

电子设备为分布在美丽生态建设及相关子公司办公区域内的电脑、打印机、复印机、冰箱等，用于美丽生态建设办公经营。截止评估基准日，该类设备使用正常，维护保养情况一般。

车辆为美丽生态建设拥有的商务车、奥迪 A6L、奔驰轿车、三菱多用途乘用车及各类载货汽车等，其中各类载货汽车为美丽生态建设各工程项目用车，其余车辆主要是美丽生态建设的公务用车。截止评估基准日，车辆年检正常。

第三，技术特征。评估人员通过访谈、查阅文件等手段，重点关注包含商誉资产组的技术水平，通过对市场部、工程部人员的访谈了解工程项目的实施进展及市场竞争优劣势。

第四，经济特征。评估人员通过财务数据分析等手段，重点关注包含商誉资产组产品及服务的利润指标表现。

根据以上分析，评估人员与委托人及注册会计师认为上述资产组具有独立产生现金流的能力，并据此纳入本次评估范围。

（四）商誉的会计计量情况

截止评估基准日，美丽生态编制合并报表涉及的美丽生态建设资产组的商誉账面价值 20,301.99 万元，其中，账面余额 20,301.99 万元，计提商誉减值损失 0 万元。商誉会计计量情况如下：

1、商誉的初始会计计量情况

按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定，美丽生态在编制购买日的财务报表时，对可辨认资产的公允价值进行了估价分摊，按照合并对价 35,139.00 万元与可辨认资产的公允价值 14,837.01 万元之间的差额计算出商誉初始账面价值 20,301.99 万元，全口径商誉为 39,807.83 万元。

2、商誉后续会计计量情况

截止评估基准日，商誉账面价值 20,301.99 万元，累计计提商誉减值准备 0 万元。

四、价值类型

（一）本次评估所选取的价值类型为：可收回金额。

（二）价值类型定义：会计准则对可收回金额的定义为：可收回金额是根据包含商誉资产组或资产组组合公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者间较高者确定。

（三）价值类型选取的理由

根据《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

（一）本项目评估基准日是美丽生态根据财务报告日确定的。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 691 号，2017 年 11 月 19 日实施）；
6. 《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》（国务院令 691 号）；
7. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
8. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；
9. 《中华人民共和国专利法》（主席令第 8 号，2008 年 12 月 27 日第三次修正）；

10. 《中华人民共和国专利法实施细则》（国务院令 第 306 号，2009 年 12 月 30 日第一次修正）；
11. 《中华人民共和国商标法》（主席令 第 6 号，2019 年 4 月 23 日第四次修正）；
12. 《中华人民共和国商标法实施条例》（国务院令 2014 年第 651 号）；
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 2017 年第 86 号，2019 年财政部令第 97 号修订）；
14. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令 第五十一号）；
15. 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令 第八十九号）；
16. 中国证监会《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；
17. 《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（2014 年修订）》（证监会公告〔2014〕54 号）；
18. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；
19. 《企业会计准则第 8 号-资产减值》（财会〔2006〕3 号）及其应用指南；
20. 《企业会计准则第 20 号-企业合并》（财会〔2006〕3 号）及其应用指南；
21. 《企业会计准则第 33 号--合并财务报表》（财会〔2014〕10 号）及其应用指南；
22. 《企业会计准则第 28 号--会计政策、会计估计变更和差错更正》（财会〔2006〕3 号）及其应用指南；
23. 《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》（财会〔2014〕6 号）及其应用指南；
24. 证监会《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》；
25. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协〔2017〕39 号）；

- 10.《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

1. 企业合并涉及的股权转让（收购）合同（协议）、对价支付凭证、工商变更证明文件等；
2. 机动车行驶证；
3. 股权证、长期投资协议及验资报告；
4. 重大设备订货合同及发票等；
5. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 近期发行的国债利率；
3. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
4. 市场调查及询价资料；
5. 互联网信息资料；
6. 现场勘察、访谈记录；
7. 距基准日前3年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
8. 美丽生态建设未来年度经营合同、订单等其他资料；
9. 美丽生态建设未来经营、投资和发展规划和收益预测资料；
10. 影响美丽生态建设经营的宏观、区域经济因素资料；
11. 美丽生态建设所在行业现状与发展前景资料；
12. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料；
13. 美丽生态建设提供的《收益法评估申报明细表》及其他资料；
14. 其他取费文件。

（五）其他参考依据

1. 以前年度商誉减值测试评估报告；
2. 资产评估委托合同；
3. 收购时公允价值分摊明细表；

4. 中评协关于印发《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》的通知（中

评协〔2020〕37号）；

5.《中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知》（中评协〔2019〕39号）；

6.其他参考资料。

七、评估方法

（一）以前年度商誉减值测试的评估方法

根据《企业会计准则第28号--会计政策、会计估计变更和差错更正》和证监会《会计监管风险提示第8号——商誉减值》的要求，后续期间商誉减值测试的评估方法应与以前期间的保持一致，除非有证据显示变更新的评估方法所得出的评估结论更具代表性，或原有的评估方法不再适用。因此，评估人员收集了以前年度商誉减值测试的评估报告，对以前年度的评估方法进行了分析。

本次选择的评估方法与该公司2021年度商誉减值测试的评估方法保持一致。

（二）评估方法的选择

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第六条的规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。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。

评估人员与美丽生态和美丽生态建设负责本次审计的注册会计师进行了沟通，分析了上述两种评估方法的适用性、操作性，一致认为按照同行业类似资产的最近交易价格或者结果估计委估资产组公允价值减去处置费用后的净额明显低于资产预计未来现金流量的现值，因此，根据本次评估的委托合同，结合以前年度商誉减值测试评估方法的选择，本次评估拟以资产预计未来现金流量的现值确定资产组的可收回金额，即采用收益法进行评估。

1、收益法的定义

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，现金流量折现法、股利折现法、增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。本次评估具体采用现金流量折现法。

2、现金流量折现法介绍

现金流量折现法是通过预计资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现计算其现值的方法。

（1）计算公式：

当折现期为永续年时计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n D_i \times (1+r)^{-i} + \frac{D_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中： P：商誉及相关资产组预计现金流现值

Di：商誉及相关资产组在预测期内第 i 年的预计现金流

r：折现率

Dn：商誉及相关资产组在稳定期内的预计现金流

n：折现期，指商誉及相关资产组从评估基准日至达到预计现金流相对稳定的收益时间

因包含商誉资产组不包括营运资金，故以上资产组未来可收回金额=P-期初营运资金

（2）主要参数选取

①现金流量

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第十二条“预计资产的未来现金流量也不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出以及与所得税收付有关的现金流量”的规定，本次评估对资产组预计未来现金流量采用税前现金流量口径。

税前现金流量=营业收入—营业成本—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

②预计未来现金流量的收益年限和预测年限

由于国家有关法律法规未对商誉及相关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、合同等文件也未对企业的经营期限做出规定，同时，经管理层批准并认为企业的管理模式、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，商誉及相关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年限为永续年。

其中对预测年限的确定，根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第十一条“建立在预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年”的规定，确定预测年限自评估基准日起后续 5 个完整收益年度。

资产组现金流量现值=预测期的现金流量现值+预测期后的现金流量现值

结合管理层根据分析商誉及相关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，通过对宏观政策、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，估算得出预测期的现金流量现值，预测期后的收益状况保持在第5年的水平不变。

③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 采用加权平均资本成本（WACC）作为基础，经调整后作为税前折现率 r 。计算公式如下：

$$r = r_d(1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

w_e ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

r_d ——债务资本成本；

r_e ——权益资本成本；

t ——所得税税率

其中：

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

式中： r_f ：无风险报酬率；

$r_m - r_f$ ：市场超额风险收益率；

ε ：评估对象的特有风险调整系数；

β_e ：评估对象的权益资本的预期市场风险系数；

④期中折现的考虑

假设现金流量在未来收益年度内均匀发生，因此现金流量折现时间均按期中折现考虑。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与美丽生态签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

参加商誉减值测试相关工作启动会及中介协调会，了解项目基本情况，并与美丽生

态和本项目的审计机构进行沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围等评估基本事项并理解会计准则或者相关会计核算、披露的具体要求；签订资产评估委托合同，并组织评估工作小组，制订资产评估工作计划。

（二）资产核实阶段

1、由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导美丽生态建设填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求美丽生态建设首先进行全面清查，并由评估人员核实。

2、与美丽生态建设管理层、财务部、资产管理部门等部门进行访谈，了解商誉及相关资产组组成情况、商誉形成的过程、商誉及资产组初始及后续计量、以前年度商誉减值测试情况。该阶段包括但不限于：历史期现金流量，资产组与商誉的相关性、合理性，合并协同效应，合并估价分摊，资产组构成变动，后续会计计量，财务报告披露等。

3、资料收集，包括查阅、收集并抽查验证资产组涉及的工程量及主要产权证明文件及近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、成本费用测算资料及其他资料。

4、通过调查、分析资产组历史现金流的变动趋势及宏观、行业分析资料，结合年度预算、未来的生产经营计划及合同订单等对管理层批准的预计未来现金流量或财务预算进行核查验证，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、公司经营现状、在手合同及订单、商业计划等内部经营信息，合同收入、毛利率的选取依据等，评价上述信息与美丽生态提供的财务预算或预测数据的一致性。

5、对资产组组成及业务、财务预算或预测数据核查中的问题，与美丽生态对其真实性、合理性、可行性进行分析、沟通、并收集支持评估结论的相关证据，并根据核查验证结果对美丽生态建设管理层的预计未来现金流量进行适当调整。

（三）评定估算阶段

评估人员根据会计准则的要求和所获取的外部环境信息、内部经营信息，恰当选择评估方法，合理选取评估模型与参数，在对资产组组成及账面价值和美丽生态审计机构达成一致的基础上，对资产组预计未来现金流量现值或可收回价值进行初步评估测算，并形成初步资产评估报告。

（四）内部审核，形成正式评估报告阶段

项目负责人按照法律、行政法规、资产评估准则和本公司内部质量控制制度，将初步资产评估报告送交质量控制部门进行独立审核，并根据审核情况对评估结果进行调同致信德（北京）资产评估有限公司

（五）提交报告阶段

正式资产评估报告由本公司负责人签发，并经签字资产评估师签字盖章后，向美丽生态提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以评估对象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。

（二）基本假设

1、假设评估对象所涉及的资产在预测期内将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

2、假设商誉及相关资产组运营管理是按照评估基准日下的管理水平，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。

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。

4、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。

5、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。

6、假设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；

7、假设评估基准日后评估对象的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

8、以美丽生态及美丽生态建设提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

9、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。

10、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、抵押或担保事项、重大期后事项，且美丽生态建设对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

11、美丽生态建设按规定提取的固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和

更新，以保持美丽生态建设的经营能力维持不变，预计资产未来现金流量以资产的当前状况为基础，不包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项有关或者与资产改良有关的预计未来现金流量。

12、仅对资产组未来 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 2027 年）的水平上。

（三）具体假设

- 1、本次评估以被评估单位相关经营资质期满后仍可继续获得相关资质为假设前提。
- 2、本次评估假设经营场地租用到期后可以在同等条件下续租。
- 3、本次评估假设未来执行的项目均能按计划推进。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，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，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

采用收益法评估，截止评估基准日，美丽生态拟商誉减值测试涉及的包含商誉的美丽生态建设相关资产组账面值为 41,130.24 万元，评估值为 17,532.10 万元（大写：人民币壹亿柒仟伍佰叁拾贰万壹仟元）。

十一、特别事项说明

（一）对美丽生态建设存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，美丽生态建设未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，美丽生态和美丽生态建设提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，美丽生态和美丽生态建设应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师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。若美丽生态和美丽生态建设有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，美丽生态及美丽生态建设应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）美丽生态及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见

超出资产评估师执业范围。

(四) 本评估报告中 2022 年度、2021 年度、2020 年度财务数据及商誉账面值均经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(五) 评估报告列示的美丽生态 2022 年度合并报表中商誉相关的资产组账面价值 41,130.24 万元经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审阅,由美丽生态和美丽生态建设盖章确认,评估价值为包含美丽生态建设全部商誉的资产组现金流量现值,评估报告使用人应关注资产组与评估价值两者口径的一致性,按照会计准则的要求进行减值测试。

(六) 租赁事项:根据美丽生态建设与福建升龙房地产开发有限公司签署的房屋租赁合同:出租方将位于福州市台江区光明南路 1 号升龙大厦,编号 39 层 01、02、03、04、05、06 单元,建筑面积为 1,420.89 平方米的房屋出租给美丽生态建设作为办公用房使用,租期自 2020 年 11 月 16 日起至 2023 年 11 月 15 日止;出租方将位于福州市台江区光明南路 1 号升龙大厦,编号 39 层 07 单元,建筑面积为 371.09 平方米的房屋出租给美丽生态建设作为办公用房使用,租期自 2021 年 4 月 16 日起至 2023 年 11 月 15 日止。

(七) 评估程序受到限制的情况:无;

(八) 美丽生态和美丽生态建设未提供关键资料的情况:无;

(九) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项:

截至 2022 年 12 月 31 日,公司存在的重大未决诉讼或未决仲裁的情况如下:

序号	案件最新编号	当事人		受理法院/仲裁机构	案由	诉讼金额(元)	诉讼阶段
		原告	被告/第三人				
1	(2022)云 0722 民初 388 号	永胜县腾达煤矸石烧结砖有限公司	云南宁永高速公路有限公司、云南交投集团云岭建设有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司	永胜县人民法院	赔偿纠纷	1,762,733.15	一审中
2	(2022)粤 1391 民初 2990 号	惠州星源诚实业有限公司	惠州市顾家实业有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司、惠州市嘉长源房地产开发有限公司、曾春来	惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院	建设工程合同纠纷	6,176,360.40	二审中
3	(2022)黔 0123 民初 3322 号	贵州百年鸿泰建筑工程有限公司	福建美丽生态建设集团有限公司、贵阳市旅游文化有限公司、贵州欣盛建设工程咨询有限公司	修文县人民法院	建设工程施工合同纠纷	16,624,145.05	一审中
4	(2022)黔 0304 民初 7612 号	胡德芝	福州秦川建筑劳务有限公司、福建美丽生态建设集团有限公司、遵义市湘江投资(集团)有限公司	遵义市播州区人民法院	劳务合同纠纷	4,853,927.12	一审中
5	(2022)浙 0402 民初 7067 号	浙江中设集成建筑工程有限公司	福建美丽生态建设集团有限公司嘉兴分公司、福建美丽生态建设集团有限公司	嘉兴市南湖区人民法院	买卖合同纠纷	3,080,740.72	一审中

(十) 本次采用的评估方法与 2021 年度商誉减值测试报告选取的评估方法保持一致

致。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供美丽生态及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次以商誉减值测试为评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）美丽生态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师不承担责任。

（三）除美丽生态、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。

（五）本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。

（六）本资产评估报告仅供委托人进行商誉减值测试时使用，不得用于其他用途。

（七）本评估报告的评估结论自评估基准日起一年内使用有效，即自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 4 月 26 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年四月二十六日