

本报告根据中国资产评估准则编制

浙江五洲新春集团股份有限公司
对合并浙江新龙实业有限公司形成的商誉
进行减值测试涉及的
资产组（包含商誉）预计未来现金流量的现值
资产评估报告

天源评报字〔2022〕第 0269 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二二年四月二十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020139202200160
合同编号:	1000071932
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天源评报字(2022)第0269号
报告名称:	浙江五洲新春集团股份有限公司对合并浙江新龙实业有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的资产组(包含商誉)预计未来现金流量的现值资产评估报告
评估结论:	530,930,000.00元
评估机构名称:	天源资产评估有限公司
签名人员:	梁雪冰 (资产评估师) 会员编号: 33030091 徐春芬 (资产评估师) 会员编号: 33180164
 (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。

生成日期: 2022年04月26日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象及评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程及情况.....	10
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	16
附 件.....	18

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、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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、根据企业会计准则的要求，评估机构对委托人认定的与商誉相关的资产组未来现金流量的现值进行评估是委托人编制财务报告的参考，不是对商誉减值损失金额的认定和保证。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当正确理解和使用评估结论。

五、本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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单及盈利预测由委托人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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受浙江五洲新春集团股份有限公司的委托,根据有关法律、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,对浙江五洲新春集团股份有限公司合并浙江新龙实业有限公司(以下简称:新龙实业)所形成的商誉进行减值测试涉及的资产组(包含商誉)预计未来现金流量的现值在 2021 年 12 月 31 日进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

- 一、 委托人:浙江五洲新春集团股份有限公司(以下简称:五洲新春)
- 二、 评估目的:为商誉减值测试提供未来现金流量的现值参考。
- 三、 评估对象和评估范围

评估对象为资产组(包含商誉)预计未来现金流量的现值。评估范围为委托人申报的合并新龙实业所形成的商誉、商誉相关的资产组(固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产)。

其中,资产组组合经营主体包括:新龙实业、新昌县五龙制冷有限公司(以下简称:五龙制冷)、四川长新制冷部件有限公司(以下简称:四川长新)、四川虹新制冷科技有限公司(以下简称:四川虹新)。

四、 价值类型:预计未来现金流量的现值

五、 评估基准日:2021 年 12 月 31 日

六、 评估方法:收益法

七、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为 53,093.00 万元(大写:人民币伍亿叁仟零玖拾叁万元)(不含营运资金)。

注:评估结论系对应 100%商誉的资产组价值。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。

八、 特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论,提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论的影响。

九、资产评估报告日：2022 年 4 月 26 日。

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、正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资 产 评 估 报 告

天源评报字〔2022〕第 0269 号

浙江五洲新春集团股份有限公司：

天源资产评估有限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，对贵公司合并浙江新龙实业有限公司(以下简称：新龙实业)形成的商誉进行减值测试涉及的资产组(包含商誉)预计未来现金流量的现值以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 企 业 名 称：浙江五洲新春集团股份有限公司（以下简称：五洲新春）
2. 企 业 住 所：新昌县七星街道泰坦大道 199 号
3. 注 册 资 本：贰亿玖仟壹佰叁拾壹万零捌元
4. 法 定 代 表 人：张峰
5. 企 业 性 质：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330600704507918P
7. 经营业务范围：生产、销售：轴承及配件、汽车零配件、五金、车床零部件；货物进出口；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）

(二) 资产组经营主体概况

1. 企 业 名 称：浙江新龙实业有限公司(以下简称：新龙实业)
2. 企 业 住 所：浙江省新昌县七星街道五龙岙
3. 注 册 资 本：4,308 万人民币
4. 法 定 代 表 人：张峰
5. 企 业 性 质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

6. 统一社会信用代码: 91330624744147742J

7. 经营业务范围: 生产、销售: 制冷配件、汽车零部件、铜制品、机械产品、塑料制品(未取得专项许可的项目除外); 货物进出口; 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)

8. 近三年的资产、财务及经营状况(合并口径):

金额单位: 人民币元

项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	484,427,013.73	403,038,970.18	639,800,743.16
营业成本	371,849,301.89	307,555,626.02	535,346,509.38
利润总额	66,004,601.79	58,312,565.65	55,062,366.13
净利润	57,565,205.54	51,085,390.84	49,274,650.19
项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	379,539,118.28	438,066,971.20	557,244,744.57
总负债	150,075,413.34	167,845,909.61	243,845,067.12
净资产	229,463,704.94	270,221,061.59	313,399,677.45

上述会计数据业经注册会计师审计, 其中: 2019 年数据摘自天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审[2020]6930 号无保留意见审计报告; 2020 年数据摘自天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审[2021]7658 号无保留意见审计报告; 2021 年数据摘自资产组经营主体提供的财务报表。

(三) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为: 国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

为五洲新春合并新龙实业形成的商誉减值测试涉及的资产组(包含商誉)预计未来现金流量的现值提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为五洲新春合并新龙实业形成的商誉及相关的资产组预计未来现金流量的现值。评估范围为委托人申报的合并新龙实业所形成的商誉、商誉相关的资产组(固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产)。

其中, 资产组组合经营主体包括: 新龙实业、新昌县五龙制冷有限公司(以下

简称：五龙制冷）、四川长新制冷部件有限公司（以下简称：四川长新）、四川虹新制冷科技有限公司（以下简称：四川虹新）。

商誉系 2018 年 10 月五洲新春收购新龙实业股权时形成。截至评估基准日，纳入评估范围内的资产组账面价值均为五洲新春合并口径，其中商誉账面原值 401,139,088.63 元，上期已计提商誉减值准备 22,794,187.48 元，商誉账面价值 378,344,901.15 元，商誉相关的资产组账面价值 119,347,968.76 元。

四、价值类型及其定义

根据委托人的委托及本次评估对象的特点，本资产评估报告选用的价值类型为预计未来现金流量的现值。

预计未来现金流量的现值指按照资产组（包含商誉）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

本资产评估报告的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

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》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国证券法》；
5. 《中华人民共和国专利法》；
6. 《中华人民共和国商标法》；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
12. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
13. 《中华人民共和国土地管理法》；

14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
15. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
16. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
17. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》；
10. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》；
12. 《知识产权资产评估指南》；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
16. 《专利资产评估指导意见》；
17. 《商标资产评估指导意见》；
18. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核査验证》；
19. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》。

(三) 权属依据

1. 新龙实业及其子公司《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 国有土地使用权证；
3. 房屋所有权证；
4. 不动产权证；
5. 建筑用地规划许可证；

6. 建设工程规划许可证;
7. 建设工程施工许可证;
8. 机动车行驶证;
9. 专利证书、权利说明书、专利申请文件、专利年费缴纳凭证等;
10. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等;
11. 商标注册证;
12. 有关产权转让合同;
13. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 委托人提供的评估申报明细表及相关财务资料;
2. 评估基准日财务报表及前两年审计报告;
3. 委托人、新龙实业提供的资产组(包含商誉)历史经营资料;
4. 委托人、新龙实业编制的资产组(包含商誉)盈利预测与规划资料;
5. 《企业会计准则》;
6. 《会计监管风险提示第8号——商誉减值》(中国证监会);
7. 《监管规则适用指引—评估类第1号》(中国证监会);
8. 《中华人民共和国车辆购置税法》;
9. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号);
10. 互联网查询价格信息;
11. 向设备生产厂家或经销商询价的资料;
12. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》;
13. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料;
14. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率、汇率中间价;
15. 同花顺 iFinD 金融终端数据库;
16. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析了市场

法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

根据资产评估委托合同约定,本次评估报告的目的是为五洲新春商誉减值测试涉及的合并新龙实业形成的商誉及相关资产组预计未来现金流量的现值提供价值参考。针对该评估目的和评估对象、价值类型,本次评估采用收益法确定其预计未来现金流量的现值。

(二) 收益法

1. 收益法简介

本次评估采用现金流折现方法对评估对象进行估算。现金流折现方法(DCF)是通过估算评估对象未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,估计评估对象现金流现值的一种方法。

2. 评估模型和各参数的确定法

(1) 评估模型

本次评估对象为评估对象预计未来现金流量的现值,结合评估对象的经营情况及资产负债结构,采用自由现金流量折现模型。经资产评估专业人员对评估对象所处行业特点、自身竞争优势以及未来发展前景的分析,判断评估对象具有较高的市场竞争力及持续经营能力,因此,本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期;在此基础上采用分段法对现金流进行预测,即将预测范围内的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。

由此,设计本次评估采用的模型公式为:

公式 1:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_{n+1}}{r(1+r)^n} - A$$

式中: P: 评估值(预计未来现金流现值)

F_t : 未来第 t 个收益期的预期资产组自由现金流

r: 折现率

t: 收益预测期

i_t : 未来第 t 个收益期的折现期

n: 详细预测期的年限

A: 营运资金

(2) 各参数确定方法简介

1) F_t 的预测主要通过对评估对象的历史业绩、相关产品的经营状况, 以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。

公式 2:

预计未来现金流量 = 息税前利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

2) 收益法要求评估的评估对象价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致, 本次评估采用的折现率为税前加权平均资本成本(税前 $WACC$)。首先计算税后 $WACC$, 并迭代计算, 得出税前 $WACC$ 。税后 $WACC$ 计算公式如下:

$$WACC = K_E \times \frac{E}{D+E} + K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中: $WACC$: 加权平均资本成本

K_E : 权益资本成本

K_D : 债务资本成本

T : 所得税率

D/E : 目标资本结构

3) 详细预测期的确定

根据对新龙实业管理层的访谈结合评估专业人员的市场调查和预测, 综合考虑了新龙实业目前生产经营状况、营运能力、行业的发展状况, 取 5 年左右作为详细预测期, 此后按稳定收益期。即详细预测期截止至 2026 年, 期后为永续预测期。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告, 具体过程如下:

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项, 了解商誉形成的过程、资产组组成以及以前年度商誉减值测试情况;
2. 了解商誉相关资产组业务的经营情况;
3. 确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下, 我公司接受委托并与委

托人签订了资产评估委托合同;

4. 委派项目负责人并组建评估项目组;
5. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 结合项目具体情况, 向委托人、新龙实业提供所需资料明细清单;
2. 选派评估专业人员指导委托人、新龙实业相关人员编制评估申报明细表;
3. 辅导委托人、新龙实业财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报, 同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料及其他财务资料等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

- (1) 听取委托人、新龙实业有关人员介绍资产组(包含商誉)及所涉及的资产的历史和现状;

- (2) 对委托人、新龙实业提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实;

- (3) 委托人、新龙实业及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;

- (4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查, 对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验, 并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

- (5) 收集分析新龙实业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对资产组(包含商誉)的经营业务进行调查, 包括:

- A. 历史年度各项业务和产品的构成, 分析各业务对销售收入的贡献情况;
- B. 各项成本、费用的构成及其变化;
- C. 各项经营指标、财务指标, 分析各项指标变动原因;
- D. 对商誉减值迹象进行调查, 并结合经营指标和财务指标分析判断是否改变;
- E. 未来年度的经营计划、投资计划等;
- F. 税收及其它优惠政策。

5. 对于评估对象和范围、价值类型以及资产组(包含商誉)的认定等方面, 与委托人、注册会计师进行充分沟通并达成一致意见。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理,并通过公开市场信息,或通过专业数据提供方、供应商、互联网、委托人、新龙实业及我公司数据库等渠道,开展市场调研和询价工作,根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型,评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿,对各分项说明进行汇总,得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表;资产评估机构内部分级审核,并在不影响评估专业人员独立判断的前提下,与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通,听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,利率、汇率无重大变化,从而保证评估结论有一个合理的使用期。

2. 持续经营假设

假设资产组对应的经营业务合法,在未来可以保持其持续经营状态。

3. 委托人、新龙实业及子公司提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 特殊假设

1. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产组业务造成重大不利影响。

2. 假设资产组业务可以保持持续经营状态,其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期。

3. 假设委托人及相关当事人完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设委托人及相关当事人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。

5. 假设资产组业务经营过程中可以获取正常经营所需的资金。
6. 假设资产组业务的经营者是负责的,并且公司管理层有能力担当其职务。
7. 假设资产组业务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。
8. 假设资产组业务的资本结构不发生重大变化。
9. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
10. 假设资产组业务在未来经营期内业务收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续,而不发生较大变化。
11. 假设资产组业务所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。
12. 根据财税[2020]第23号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》,自2021年1月1日至2030年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税,资产组业务涉及的四川长新从2012年开始享受该所得税优惠政策。本次评估假设四川长新及其全资子公司四川虹新在政策有效期内的企业所得税按照优惠税收15%计缴。
13. 根据全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室印发的《关于浙江省2018年第一批高新技术企业备案的复函》(国科火字[2019]号),资产组业务涉及的新龙实业被列入“浙江省2017年第一批高新技术企业名单”,高新技术企业证书编号为:GR201733000649,有效期为三年(2018-2020年);截至评估基准日,新龙实业高新技术企业资质已顺延,取得高新技术企业证书编号为:GR202133001136,有效期为三年(2021-2023年)。由于未来年度的企业研发费用投入满足国家高新技术企业认定条件,本次评估假设新龙实业未来年度可以继续顺延,在未来经营年度内的企业所得税继续按照优惠税收15%计缴。
14. 根据《关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知》(财税[2016]52号),资产组业务涉及的五龙制冷享受增值税优惠政策,本次评估假设该优惠政策不会发生较大变化。

根据资产评估准则的要求,资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于前提、

假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次采用收益法对评估对象进行了评估。评估结果如下：

在本报告揭示的假设条件下，评估对象预计未来现金流量的现值为 53,093.00 万元(大写：人民币伍亿叁仟零玖拾叁万元)(不含营运资金)。

注：评估结论系对应 100%商誉的资产组价值，本次评估测算未包括营运资金、非经营性资产(负债)、溢余资金及有息负债对评估结论的影响。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。

十一、特别事项说明

(一) 权属瑕疵

截至评估基准日，纳入评估范围的 5 项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	面积 (m ²)	账面原值	账面净值	建成年月
1	西边传达室及自动门(翻修建)	25.00	67,796.16	34,180.46	2010/12
2	老厂传达室	28.00	9,800.00	490.00	1993/1
3	东边传达室及自动门(翻修建)	10.00	25,367.00	12,130.12	2010/12
4	新汽空 2#附属压缩机房	50.00	92,691.32	63,029.72	2015/04
5	新汽空 2#东厂区传达室	50.00	179,899.92	122,331.92	2015/04
合计		163.00	375,554.40	232,162.22	

新龙实业已提供了建筑物的原始建造资料、房屋建筑建设审批资料、决算资料等，并声明拥有上述房屋建筑物的所有权。本次评估对于无相关权证的房屋建筑物建筑面积，资产组经营主体根据施工图纸及现场测量确定，评估时进行了一般核实，但未经专业测绘机构测绘，如与期后取得房产证时存在差异，将影响评估结论。

(二) 抵押担保事项

截至评估基准日，新龙实业存在抵押担保事项，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

抵押权人	最高抵押额	借款金额	借款到期日	抵押物
中国农业银行 新昌县支行	1,228.00	650.00	2022-3-11	新房权证 2010 字第 12170-12171 号；新国用(2004)第 0601 号
中国工商银行 新昌县支行	528.00	350.00	2022-10-20	抵押品：新房权证 2010 字第 12172-12175 号；新国用(2004)第 0602 号

抵押权人	最高抵押额	借款金额	借款到期日	抵押物
杭州银行绍兴 新昌支行	3,188.91	1,450.00	2022-9-14	浙(2018)新昌县不动产权第 0012714号
上海浦发银行 绍兴嵊州支行	5,119.00	1,000.00	2022-9-5	新房权证第2015字第05514、04155 号;新国用2015第1853、1854号
合计	10,063.91	3,450.00		

本次评估未考虑上述事项对评估结果可能的影响。

(三)委托人和被评估单位提供了以下审计报告,具体如下:

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	2019年审计报告	天健审 [2020]6930号	2020年3月22日	无保留意见
天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	2020年审计报告	天健审 [2021]7658号	2021年2月28日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一,如上述报告失真将会影响评估结论。

(四)本次评估对评估对象可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时资产组经营主体未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一)委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件等),单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论;并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人和其他相关当事人承诺函的相关提示。

(二)资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产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。

(三)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。

(四)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。

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。本次资产评估是委托人进行商誉减值测试的诸多工作之一,评估结论不是对商誉减值损失金额的认定和保证,委托人应当按照会计准则规定,完整履行商誉减值测试程序,合理分析判断商誉减值情况。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2022 年 4 月 26 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:


资产评估师
梁雪冰
33030091

资产评估师:


资产评估师
徐春芬
33180164

天源资产评估有限公司



二〇二二年四月二十六日