

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

中嘉博创信息技术股份有限公司拟进行商誉减值测试
所涉及的广东长实通信科技有限公司资产组
可收回金额项目
资产评估报告

中锋评报字（2021）第01006号
（共一册 第一册）



评估机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司
报告提交日期：二〇二一年四月十六日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020074202100074

资产评估报告名称： 中嘉博创信息技术股份有限公司拟进行商誉减值
测试所涉及的广东长实通信科技有限公司资产组
可收回金额项目

资产评估报告文号： 中锋评报字（2021）第01006号

资产评估机构名称： 北京中锋资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 王宪林（资产评估师）、陈汉明（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	3
一、 委托人、资产组持有人及其他评估报告使用人	3
二、 评估目的	7
三、 关于评估对象和评估范围的说明	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 评估报告使用限制说明	17
十三、 评估报告日	17

资产评估报告附件：

- 附件一、经审核后的财务报表
- 附件二、委托人、资产组持有人营业执照
- 附件三、委托人和相关当事人的承诺函
- 附件四、资产评估师承诺函
- 附件五、资产评估机构备案公告
- 附件六、资产评估机构营业执照
- 附件七、资产评估师职业资格证书

**中嘉博创信息技术股份有限公司拟进行商誉减值测试
所涉及的广东长实通信科技有限公司资产组
可收回金额项目**

资产评估报告·声明

中锋评报字（2021）第 01006 号

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师不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，资产评估机构及资产评估师并不承担相关当事人决策的责任，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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

七、本资产评估报告中涉及的评估基准日、主要市场（最有利市场）、与商誉相关的资产组或者资产组组合的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测试时的资产组业务内涵保持了一致。

**中嘉博创信息技术股份有限公司拟进行商誉减值测试
所涉及的广东长实通信科技有限公司资产组
可收回金额项目
资产评估报告·摘要**

中锋评报字（2021）第 01006 号

北京中锋资产评估有限责任公司接受中嘉博创信息技术股份有限公司（以下或简称“中嘉博创”）的委托，按照会计准则、资产评估准则的要求，采用相关会计准则确认的方法和程序，对中嘉博创以财务报告为目的涉及的广东长实通信科技有限公司及其子公司所持有的资产组（以下或简称：长实通信资产组）可收回金额进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：中嘉博创拟编制评估基准日合并财务报表，需对企业合并形成的商誉进行减值测试，本次评估目的为对包含商誉的长实通信资产组可收回金额进行评估，为中嘉博创编制财务报告目的进行商誉减值测试提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：本次评估对象为包含商誉的长实通信资产组，评估范围为评估对象对应于资产负债表中列示的包含商誉的长期资产，主要包括固定资产、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产，以及分摊的商誉。

三、价值类型：可收回金额。

四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法：未来现金流量现值法。

六、评估结论及其使用有效期：

经评估，截至评估基准日，纳入评估范围的长实通信资产组的可收回价值为：人民币 37,389.75 万元（大写：人民币叁亿柒仟叁佰捌拾玖万柒仟伍佰元整）。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起至 2021 年 12 月 30 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

**中嘉博创信息技术股份有限公司拟进行商誉减值测试
所涉及的广东长实通信科技有限公司资产组
可收回金额项目
资产评估报告·正文**

中锋评报字（2021）第 01006 号

中嘉博创信息技术股份有限公司：

北京中锋资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照会计准则、资产评估准则的要求，采用相关会计准则确认的方法和程序，对中嘉博创以财务报告为目的涉及长实通信资产组进行评估，并出具资产评估报告。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、 委托人、资产组持有人及其他评估报告使用人

本次评估的委托人为中嘉博创，资产组持有人为广东长实通信科技有限公司及其子公司，除委托人以及为中嘉博创提供年审服务的审计机构外，无评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一） 委托人

公司名称：中嘉博创信息技术股份有限公司（以下或简称“中嘉博创”）

统一社会信用代码：91130300104366111M

股票代码：000889

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册地址：河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 146 号 26 层

法定代表人：吴鹰

注册资本：人民币 93629.1116 万元

成立时间：1997 年 05 月 16 日

经营期限：1997 年 05 月 16 日至无固定期限

经营范围：信息系统集成服务；集成电路设计；信息技术咨询服务；通信工程、计算机网络工程的设计；通信网络信息咨询服务；电子产品、计算机软件、计算机网络的技术开发、技术咨询、技术推广**（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）

核准日期：2020 年 12 月 22 日

（二）资产组持有人情况

1. 基本信息

公司名称：广东长实通信科技有限公司（以下或简称“长实通信”）

统一社会信用代码：91441802737578886P

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：广东省清远市新城东 24 号区长实大厦五至六层

法定代表人：袁奕

注册资本：人民币 10000 万元

成立时间：2002 年 04 月 09 日

经营期限：2002 年 04 月 09 日至无固定期限

经营范围：通信工程施工总承包，通信网络优化工程业务，通信信息网络系统集成，通信网络维护，通信网络技术咨询、技术服务，通信铁塔维护服务，网络托管业务，计算机信息系统集成及软件开发，计算机信息系统安全、安全技术防范系统设计、施工、维修、智能化办公网络布线，电脑安装、维修，通信设备的销售、租赁，通信制冷设备相关服务，通信工程设计；通信物业相关服务；钢结构工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；建筑装修装饰工程专业承包；建筑工程施工总承包；建筑装饰工程设计；电力工程施工总承包；建筑机电安装工程专业承包；劳务分包；劳务派遣(凭有效资质证书经营),承包境外工程,货物和技术进出口业务;增值电信业务(凭有效资质证书经营)。(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)。

核准日期：2019 年 08 月 08 日

2. 股东名称及股权结构：

截止评估基准日，长实通信的注册资本为人民币 10000 万元，股东名称及股权比例如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例	备注
1	中嘉博创	10000	100%	10000	100%	

3. 企业简介

长实通信主要业务为通信网络维护业务，由长实通信对通信运营商及铁塔公司所拥有的网络资源实行运行管理、故障维修及日常维护等全方位的专业技术服务，保障网络正常运行，提高通信网络质量安全和运行效率。维护服务的内容包括基站、线路、宽带接入、固定电话接入、WLAN 的运行管理和维护保障。

4. 历史沿革

长实通信成立于 2002 年 4 月 9 日，原名为清远市长实通信工程有限公司，由邹军、邹辉、李胜青共同出资设立，注册资本为人民币 500 万元，2004 年 2 月更名为广东长实通信工程有限公司，2011 年 4 月整体股改后变更为广东长实通信股份有限公司。

经历多次股权变更后，至 2014 年 12 月 29 日股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(元)	出资比例%	备注
1	广东长实网络技术有限公司	64,620,800.00	63.33%	
2	孝昌恒隆投资中心（有限合伙）	28,460,000.00	27.89%	
3	孝昌长实锦轩投资中心（有限合伙）	5,900,000.00	5.78%	
4	张文	2,040,000.00	2.00%	
5	李强	1,020,000.00	1.00%	
	合计	102,040,800.00	100.00%	

长实通信于 2014 年 12 月 31 日在《清远日报》发布了分立公告，以 2014 年 12 月 31 日为基准日分立为“广东长实通信股份有限公司”和“清远市长实建设有限公司”，分立后广东长实通信股份有限公司注册资本为 10000 万元，清远市长实建设有限公司注册资本为 204.08 万元，两家公司股东保持不变。债务由分立后的各公司承担连带责任或由广东长实通信股份有限公司与债权人另行签订债务清偿协议；在册职工由分立后的各公司分别接受。

2015 年 5 月，中嘉博创与长实通信的 5 位股东签订《资产购买协议》等协议，收购长实通信 100% 股权，交易对价为 120000 万元，2015 年 6 月，股权收购完成后，更名为“广东长实通信科技有限公司”。

5. 财务状况和经营成果

评估基准日前几年的财务状况和经营成果如下：

财务状况表

金额单位：万元

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
----	------------	------------	------------	------------	------------

总资产	68,650.47	85,314.34	125,331.15	101,461.79	103,397.03
总负债	36,223.39	40,302.30	86,045.44	75,984.27	75,495.50
所有者权益	32,427.08	45,012.04	39,285.71	25,477.52	27,901.53
归母所有者权益	32,427.07	45,012.04	39,285.71	25,477.53	27,901.53
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	120,361.18	140,426.24	179,973.46	152,297.56	134,385.20
营业成本	96,492.89	113,988.88	152,881.63	138,246.97	118,952.18
营业利润	12,328.42	14,357.94	12,065.86	-11,854.44	3,135.00
利润总额	12,852.77	14,619.65	12,208.40	-12,574.35	2,874.84
净利润	11,481.28	12,584.97	10,419.60	-12,165.75	2,424.00
归母净利润	11,481.28	12,584.97	10,419.60	-12,165.75	2,424.00

注：表中数据审计情况如下

序号	年度	审计机构	报告号	审计意见
1	2016 年	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴华审字（2017）010636 号	标准无保留
2	2017 年	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴华审字（2018）010886 号	标准无保留
3	2018 年	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	亚会 A 审字（2019）0065 号	标准无保留
4	2019 年	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	亚会 A 审字（2020）1353 号	标准无保留
5	2020 年	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	已审核，尚未出报告	

6. 子公司概况

长实通信有 5 家子公司，如下表所示：

金额单位：万元

序号	被投资企业名称	简称	法定代表人	注册资本	投资比例	成立日期
1	海南长实云谷科技有限公司	海南云谷	王建民	1,000.00	100%	2020/10/9
2	清远长实云谷科技有限公司	清远云谷	王建民	1,000.00	100%	2017/8/6
3	茌平长云通信科技有限公司	茌平通信	赵德振	100.00	100%	2018/8/25
4	新丝路融资租赁（深圳）有限公司	新丝路	王建民	20,000.00	75%	2017/8/18
5	长实通信科技（香港）有限公司	香港长实				2018/4/9

其中新丝路融资租赁（深圳）有限公司（以下或简称：新丝路）的主营为融资租赁，

与其他公司及母公司的业务不同，2020 年度收入仅为 6400 元。

（三）委托人和资产组持有人的关系

委托人为资产组持有人的股东。

二、评估目的

中嘉博创拟编制评估基准日合并财务报表，需对企业合并形成的商誉进行减值测试，本次评估目的为对包含商誉的长实通信资产组可收回金额进行评估，为中嘉博创编制财务报告目的进行商誉减值测试提供价值参考

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为包含商誉的长实通信资产组的可收回金额。

评估范围为评估对象对应于资产负债表中列示的包含商誉的长期资产，主要包括固定资产、无形资产、在建工程、长期待摊费用和其他非流动资产，以及分摊的商誉。

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通、协商后，管理层最终确定，截止本次评估基准日，资产组（CGU）组成如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	经营性资产账面价值
1	固定资产净额	49,732,399.88
2	无形资产	32,221.93
3	在建工程	42,960.30
4	长期待摊费用	152,997.48
5	其他非流动资产	1,196,581.19
一	不含商誉的资产组合计	51,157,160.78
6	控股股东的商誉	255,089,406.56
7	少数股东的商誉	-
8	合并层面公允价值调整	7,837,016.43
二	含商誉的资产组合计	314,083,583.77

相关资料显示，初始确认商誉为 994,349,406.56 元，并在之后年度的会计报告日均进行减值测试，并于在 2019 年度会计报告日计提减值 739,260,000.00 元。

委托人和资产组持有人管理层确认，上述资产组（CGU），与商誉的初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组（CGU）业务内涵相同，保持了一致性。

四、价值类型及其定义

根据《会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，本次评估需要评估资产组（CGU）的可收回金额，根据《资产评估价值类型指导意见》、《以财务报告为目的的评估指南》等相关准则，本次评估选择的价值类型为可收回金额。

可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。在已确信资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已经超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

资产组预计未来现金流量的现值指按照资产组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。

公允价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

处置费用指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。该评估基准日是委托人根据财务报告日（会计计量日）确定的。

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》（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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
3. 《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）；
4. 《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第二次修订）；
5. 其它相关的法律法规文件。

（二）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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
12. 《企业会计准则第20号——企业合并》；
13. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》；
14. 《企业会计准则第8号——资产减值》；
15. 《〈企业会计准则第8号——资产减值〉应用指南》（财会〔2006〕18号，2006年11月16日发布，自2007年1月1日起执行）；
16. 《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）；
17. 《中评协关于印发《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》的通知》（中评协〔2020〕38号）。

（三）权属依据

1. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
2. 其他权属文件。

（四）取价依据

1. 资产组持有人提供的有关协议、合同、发票等财务资料；

2. 委托人或资产组持有人提供的经营资料、盈利预测及相关资料；
3. 资产组持有人提供的各类《评估申报明细表》、《收益预测表》；
4. 委托人和资产组持有人相关人员的访谈记录；
5. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
6. 资产组持有人提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
7. 与此次资产评估有关的其他资料。
8. 资产组持有人提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
10. 国家宏观、行业统计分析资料。

（五）其他依据

1. 企业确认后的审定报表；
2. 《会计监管风险提示第8号——商誉减值》（2018年11月16日发布）；
3. 《资产评估委托合同》；
4. 资产组持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

根据价值类型的定义，我们分别对资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额进行了分析，比选，最终确定选用未来现金流量的现值的咨询方法，理由是在已确信未来现金流量的现值已经超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

预计未来现金流量的现值的测算如下：

本次估算预计未来现金流量的现值，对于未来收益的预测完全是基于资产组持有人现状使用资产组（CGU）的方式、力度以及使用能力等方面的因素，即按照目前状态及

使用、管理水平使用资产组（CGU）可以获取的预测收益，采用收益途径方法进行测算。

收益途径是指将预期收益资本化或者折现，确定测试对象价值的评估方法。

对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法或称企业自由现金流折现法。

全投资自由现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为整体资产或资产组的价值。

企业自由现金流模型可以分为（所得）税前的现金流和（所得）税后的现金流。本次评估选用企业税前自由现金流折现模型。

基本计算模型为：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i(1+r)^{-i} + P_n \times (1+r)^{-n}$$

其中： R_i ：评估基准日后第 i 年预期的税前自由现金流量

P_n ：终值

r ：折现率

n ：预测期

各参数确定如下：

1. 第 i 年的自由现金流 R_i 的确定

$$R_i = \text{EBITDA}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i$$

$$\text{或, } R_i = \text{现金流入} - \text{现金流出}$$

2. 折现率 r 采用（所得）税前加权平均资本成本确定，公式如下：

$$r_{BT} = \frac{r}{(1-T)}$$

$$r = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中： K_e ：权益资本成本

K_d ：负息债务资本成本

T ：所得税率。

3. 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中： K_e ：权益资本成本

R_f ：无风险收益率

β ：权益系统风险系数

MRP ：市场风险溢价

ε ：评估对象的特有风险调整系数

4. 终值 P_n 的确定

评估人员应当根据评估对象进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

1. 明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

2. 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

3. 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

4. 调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对测试对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对资产组持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解测试对象现状，关注测试对象法律权属。

5. 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算

的依据和底稿；根据测试对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

6. 编制出具评估报告

(1) 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

(2) 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

(3) 出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通；

(4) 出具并提交资产评估报告。

7. 资产评估档案归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续经营假设：持续经营假设是指假设委估资产组按基准日的用途和使用的方式等情况正常持续使用，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，相应确定估值方法、参数和依据。

4. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

5. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

6. 资产组持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，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。

7. 假设委托人和资产组持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 假设委托人和资产组持有人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保持一致。

9. 假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

10. 假设资产组持有人所属行业的发展态势稳定，与资产组持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

11. 假设资产组持有人经营期限为无限年期，且资产组持有人自第预测期结束起按照固定不变的规模及收益持续经营下去。

12. 假设企业预测各年度现金流均匀发生（或为期中产生）。

13. 资产组持有人人员保持稳定，能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营。

14. 资产组持有人具备与未来经营规模匹配的融资能力，确保未来经营可以正常运行。

15. 假设评估基准日后资产组持有人的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

16. 假设资产组持有人经营场所租赁到期后能继续续租。

17. 假设评估基准日后资产组持有人未来经营期内不发生重大资产损失和重大不利诉讼事项。

18. 假设资产组持有人各项经营许可到期后能够顺利续期；

根据资产评估的要求，认定这些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

本次测试的资产组（CGU）账面价值组成如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	经营性资产账面价值
1	固定资产净额	49,732,399.88
2	无形资产	32,221.93
3	在建工程	42,960.30
4	长期待摊费用	152,997.48
5	其他非流动资产	1,196,581.19
一	不含商誉的资产组合计	51,157,160.78
6	控股股东的商誉	255,089,406.56
7	少数股东的商誉	-
8	合并层面公允价值调整	7,837,016.43
二	含商誉的资产组合计	314,083,583.77

（一）评估结论

根据《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）等文件规定，在已确信资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已经超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值；经评估，未来现金流量的现值已高于账面价值，并通过减值测试，故不测算公允价值减处置费用的净额，直接采用未来现金流量的现值作为评估结论。

即，截至评估基准日，纳入评估范围的长实通信资产组（CGU）的可收回价值为：人民币 37,389.75 万元（大写：人民币叁亿柒仟叁佰捌拾玖万柒仟伍佰元整）。

（二）增减值分析

经评估，于评估基准日，包含商誉的长实通信资产组的可收回金额较账面价值，评估增值 5,981.39 万元，增值率 19.04%。

增值原因主要是：资产组盈利能力较强所致。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

1. 本次评估范围，长实通信与商誉相关的资产组（CGU），是委托人和资产组持有人根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，对长实通信的所有资产及负债按照与商誉相关的资产组或者资产组组合应当是能够从企业合并的协同效中受益的资产组或者资

产组组合”的原则进行划分，确定了与商誉形成的长实通信相关的资产范围并进行了申报，评估人员对其合理性进行了判断，采纳了委托人的判断并据此进行了评估。

2. 本资产评估报告的评估结论是反映委托测试对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

3. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的可收回金额，未考虑该资产组进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是资产组可实现价格的保证。

4. 本资产评估报告是在委托人及资产组持有人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对测试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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

5. 本次评估中，我们参考和采用了资产组持有人历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响：

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

7. 评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，本次评估在假定有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

8. 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 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师不承担责任；
- (三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
- (六) 评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日起至 2021 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告日为 2021 年 4 月 16 日。

资产评估师:  王军林 11080058
北京中锋资产评估有限责任公司

中国·北京

资产评估师:  陈汉明 11200031
二〇二一年四月十六日