

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国建材检验认证集团股份有限公司拟进行商誉减值测试
涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司
商誉所在资产组可回收价值
资产评估报告

银信财报字（2020）沪第 109 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2020 年 3 月 27 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、商誉的形成过程及金额	8
三、评估目的	9
四、评估对象和评估范围	9
五、价值类型	11
六、评估基准日	12
七、评估依据	12
八、评估方法	14
九、评估程序实施过程 and 情况	17
十、评估假设	18
十一、评估结论	20
十二、特别事项说明	21
十三、资产评估报告使用限制说明	22
十四、资产评估报告日	23
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
附 件	24



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、行政法规规定及本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，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。

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。

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

五、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。

六、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。

七、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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中国建材检验认证集团股份有限公司拟进行商誉减值测试

涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司

商誉所在资产组可回收价值

资产评估报告

银信财报字（2020）沪第 109 号

摘 要

一、项目名称：中国建材检验认证集团股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组可回收价值资产评估项目

二、委托人：中国建材检验认证集团股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：广东中科华大工程技术检测有限公司

五、评估目的：商誉减值测试

六、经济行为：中国建材检验认证集团股份有限公司拟进行商誉减值测试，本次评估为该经济行为涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日的可回收价值进行评估，并提供价值参考依据

七、评估对象：本次商誉减值测试涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日的可回收价值

八、评估范围：本次商誉减值测试涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日所对应的资产和负债

九、价值类型：可回收价值

十、评估基准日：2019 年 12 月 31 日

十一、评估方法：收益法

十二、评估结论：在评估基准日2019年12月31日，广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组包含商誉账面价值为6,812.49万元，采用收益法确定的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日的可回收价值为6,520.00万元，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

商誉减值金额292.49万元。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对中国建材检验认证集团股份有限公司拟进行商誉减值测试之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2019年12月31日至2020年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中国建材检验认证集团股份有限公司拟进行商誉减值测试
涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司
商誉所在资产组可回收价值
资产评估报告

银信财报字（2020）沪第 109 号

正文

中国建材检验认证集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，对中国建材检验认证集团股份有限公司拟实施商誉减值测试之经济行为涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在 2019 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：中国建材检验认证集团股份有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91110000101123421K	名称	中国建材检验认证集团股份 有限公司
类型	股份有限公司(上市、国有控股)	法定代表人	姚燕
注册资本	30800.00 万人民币	成立日期	1984 年 10 月 18 日
住所	北京市朝阳区管庄东里 1 号科研生产区南楼		
营业期限自	2009 年 12 月 25 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	认证（业务范围以认证机构批准书为准，其认证机构批准书有效期至 2024 年 12 月 10 日）；产品质量检验；建设工程质量检测及鉴定；仪器设备、标准样品、标准物质的研发和销售；安全生产、职业健康和环境保护技术服务；人员培训；节能技术服务；节能项目评估（不含资产评估）；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(二) 其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：广东中科华大工程技术检测有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91440101753694756G	名称	广东中科华大工程技术检测有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	秦宪明
注册资本	2601.00 万人民币	成立日期	2003 年 09 月 05 日
住所	广州市萝岗区（中新广州知识城）凤凰三路 17 号自编五栋 407 室		
营业期限自	2003 年 09 月 05 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	工矿企业气体监测;放射性污染监测;光污染监测;环境保护监测;生态监测;桩基检测服务;基坑监测服务;建筑材料检验服务;房屋安全鉴定;施工现场质量检测;空气污染监测;噪声污染监测;无损检测;环境标志认证;水土保持监测;电能质量监测;计量认证（具体范围见计量认证证书及其附表）;公路与桥梁检测技术服务;管理体系认证（具体业务范围以认证机构批准书或其他相关证书为准）;产品认证（具体业务范围以认证证书或其他相关证书为准）;室内环境检测;装修质量鉴定;实验室检测（涉及许可项目的需取得许可后方可从事经营）		

2、被评估单位股权结构及历史沿革

广东中科华大工程技术检测有限公司（以下简称中科华大），系经广东省工商行政管理局批准设立的有限责任公司，注册资本为人民币 500.00 万元，其中徐晓出资 250.00 万元，张海泉出资 150.00 万元，方楚先出资 100.00 万元。上述出资业经广东协和合伙会计师事务所审验，并出具粤协验字（2003）第 A370 号验资报告予以验证。

2004 年 8 月 23 日，经公司股东会决议，决定公司变更股东出资方式。股东徐晓以货币资金出资 250.00 万元，变更为以实物资产（机器设备）出资 250.00 万元；股东张海泉以货币资金出资 150.00 万元，变更为实物资产（机器设备）出资 134.94 万元，货币资金出资 15.06 万元。上述变更事项于 2004 年 8 月 23 日经广东新华会计师事务所有限公司审验，并出具第 634 号验资报告予以验证。

2006 年 4 月 28 日，经公司股东会决议，徐晓将占公司注册资本 15.00%共 75.00 万元的出资转让给张旭均，将占公司注册资本 15.00%共 75.00 万元的出资转让给易德成；张海泉将占公司注册资本 3.00%共 15.00 万元的出资转让给孙逊宏；上述变更于 2006 年 4 月 28 日登记申请。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2007年11月23日，经公司股东会决议，易德成将其占公司注册资本15.00%共75.00万元的出资转让给傅朝晖。上述出资转让事项于2007年12月13日经广东省工商行政管理局粤核变通内字[2007]第0700089286批准。

2007年12月13日，经广东省工商行政管理局依法对公司注册号予以变更，变更后公司注册号为440000000024598，2007年12月13日取得变更后的营业执照。

2012年12月份，公司原股东将70.00%股份转让给中国建筑材料检验认证集团股份有限公司，并办理了工商变更登记。

2013年6月11日，经公司股东会决议，公司申请增加注册资本500.00万元，新增注册资本由中国建材检验认证集团股份有限公司、赵晋武、林立同比增资交纳，增资后公司注册资本为人民币1000.00万元。本次增资经广东广誉会计师事务所审验，并出具了广誉验字（2013）第2707号验字报告。

2017年9月，经公司股东会决议，由中国建材检验认证集团股份有限公司增资6,500.00万元，其中计入实收资本1,601.000万元、资本公积4,899.00万元。

2019年2月，经公司股东会决议，公司申请增加注册资本1,601.00万元，增资后公司注册资本为人民币2,601.00万元。

截至评估基准日，广东中科华大工程技术检测有限公司股权结构如下表：

金额单位：元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴占认缴比例
中国建材检验认证集团股份有限公司	2,3010,000.00	88.47%	23,010,000.00	100.00%
赵晋武	1,500,000.00	5.77%	1,500,000.00	100.00%
林立	1,500,000.00	5.77%	1,500,000.00	100.00%
合计	26,010,000.00	100.00%	26,010,000.00	100.00%

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日资产负债状况见下表：

金额单位：元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
资产合计	99,137,941.45	103,432,860.54	104,440,815.58
负债合计	9,589,389.01	10,976,266.15	10,659,381.82
所有者权益合计	89,548,552.44	92,456,594.39	93,781,433.76

被评估单位近两年及评估基准日经营状况见下表：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

金额单位：元

项 目	2017 年	2018 年	2019 年
一、营业总收入	35,028,795.00	45,954,539.32	39,511,746.30
主营业务收入	35,028,795.00	45,954,539.32	39,511,746.30
二、营业总成本	33,381,896.85	42,744,882.29	38,278,699.16
营业成本	26,397,845.54	32,611,206.77	26,468,539.47
营业税金及附加	181,068.46	227,144.60	245,754.36
销售费用	368,742.86	1,454,408.35	1,554,249.77
管理费用	6,321,098.79	8,366,110.28	9,888,136.94
研发费用			-
财务费用	113,141.20	86,012.29	122,018.62
资产减值损失	536,370.45	709,024.24	1,026,915.44
加：公允价值变动收益	-		
投资收益	-	-	
其他收益	881,500.00	-	284,990.93
三、营业利润	1,992,027.70	2,500,632.79	491,122.63
加：营业外收入	361,947.71	800,471.11	154,320.27
减：营业外支出	10,027.15	5,000.00	10,545.37
四、利润总额	2,343,948.26	3,296,103.90	634,897.53
减：所得税费用	103,338.43	388,061.95	-689,941.84
五、净利润	2,240,609.83	2,908,041.95	1,324,839.37

上表 2017、2018 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“信会师报字[2019]第 ZG10218 号”无保留意见审计报告，2019 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“信会师报字[2020]第 ZG22900 号”无保留意见审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，涉及的主要税种及税率如下表所示：

税种	计税依据	适用税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费及附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%



被评估单位涉及的税收优惠政策如下：

被评估单位于 2017 年 12 月 11 日取得由广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号为 GR201744006001），有效期为三年，在此期间适用 15%的企业所得税税率。

4、被评估单位经营管理状况概述

目前，中科华大已构建了检验、认证、仪器研发、延伸服务和安全评价五大业务平台，致力于发展成为国内建材产品的标准制定中心、方法研究中心、权威的建材产品质量评价中心和仲裁中心。公司拥有各种检测设备 357 台(套)，有美国 PDI 公司生产的 PIT 桩身完整性检测仪，德国 D.K.K 公司生产的 DM4 金属测厚仪，武汉岩海公司生产的 RS-1616K（P）(PDA 模式)桩基动测仪及自动连续测量的 RS-ST01D 型声波检测仪；韩国 KDE 公司生产的磁粉探伤仪、美特斯工业生产的微机控制万能试验机、长春三晶试验仪器有限公司生产的微机测量静载锚固试验机、深圳万测试验设备有限公司生产的 RBT165C 弯曲试验机等。

中科华大秉承了科研院所和高校的雄厚技术实力，坚持“客观、公正、科学、准确”的质量方针，充分发挥现代企业的管理优势，以高水平、高效率的优质服务在广东检测界赢得了良好的声誉。业务涉及了房建、交通、电力、高速公路、市政道路、国防、石化、铁路、机场等许多领域的检测工作，近年检测的主要大型项目：广州新白云国际机场、广州大学城、广州本田有限公司、广州国际会展中心、广深四线、广州地铁四号线、广州南沙港快速路、佛山一环、广东省博物馆、广州市歌剧院、广州太古汇广场、广东输变电工程、南沙万达广场、东莞供电局、南海区新型公共交通系统试验段等。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的母公司。

二、商誉的形成过程及金额

2012 年 9 月 10 日，中国建材检验认证集团股份有限公司与广东中科华大股东赵晋武、孙逊宏签署了《股权转让协议》，约定赵晋武、孙逊宏分别将其持有的广东中科华大 40%、30%股权转让中国建材检验认证集团股份有限公司，转让价格为 2,128.70 万元。购买日 2012 年 12 月 31 日可辨认净资产公允价值 687.62 万元，70%股权对应的可辨认净资产公允价值 481.34 万元，合并对价与可辨认净资产公允价值之间的差额为 1,647.36



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

万元，公允价值变动形成的递延所得税负债 16.52 万元，并购 70%股权形成的商誉金额为 1,663.88 万元。2018 年中国建材检验认证集团股份有限公司对广东中科华大资产组商誉进行测试，计提商誉减值准备 220.31 万元。

截至评估基准日，母公司合并报表列示的并购广东中科华大工程技术检测有限公司 70%股权形成的商誉账面余额为 1,443.57 万元。

三、评估目的

中国建材检验认证集团股份有限公司拟进行商誉减值测试，需对所涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日的可回收价值进行评估，并为该经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是本次商誉减值测试涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日的可回收价值。

评估范围是本次商誉减值测试涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日所对应的资产和负债。

具体明细如下：

金额单位：人民币万元

基准日资产	2019 年 12 月 31 日	调整金额	商誉所在资产组 对应的资产及负债
一、流动资产：	6,474.16		4,182.85
货币资金	2,869.39	2,129.39	740.00
应收票据及应收账款	2,348.82		2,348.82
预付款项	848.85		848.85
应收利息	-		-
其他应收款	386.63	161.92	224.71
存货	-		-
其他流动资产	20.47		20.47
二、非流动资产合计	3,969.92		923.34
可供出售金融资产	-		-



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

基准日资产	2019年12月31日	调整金额	商誉所在资产组对应的资产及负债
长期应收款			-
长期股权投资	-		-
投资性房地产	94.43	94.43	-
固定资产	720.49		720.49
在建工程	1,644.94	1,644.94	-
无形资产	1,263.11	1,263.11	-
递延所得税资产	44.10	44.10	-
长期待摊费用	202.85		202.85
其他非流动资产	-		-
三、资产总计	10,444.08		5,106.19
四、流动负债合计	965.94		355.94
短期借款			-
应付账款	117.21		117.21
预收款项	86.73		86.73
应付职工薪酬	9.02		9.02
应交税费	28.83		28.83
应付股利			-
其他应付款	724.16	610.00	114.16
五、非流动负债总计	100.00		-
递延收益	100.00	100.00	-
六、负债总计	1,065.94		355.94
七、净资产(所有者权益)	9,378.14		4,750.25
归属于母公司商誉金额			1,443.57
归属于少数股东商誉金额			618.67
商誉所在资产组账面价值(包含商誉)			6,812.49

本次商誉减值测试涉及的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日所对应的资产和负债已经对原报表进行了剔除，剔除部分具体包括：

1、溢余资产价值的确定

溢余资产可以理解为企业持续运营中并不必需的资产，如多余现金、有价证券、与预测收益现金流不直接相关的其他资产。

根据上述定义，经评估人员调查分析，被评估单位溢余资产金额为 2,129.39 万元。



2、与商誉无关资产价值的确定

经核实，被评估单位与商誉无关资产主要为其他应收款中关联方资金往来、与商誉无关的投资性房地产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。则：

本次评估确定与商誉无关资产价值为 3,208.50 万元。

3、与商誉无关负债价值的确定

经评估人员调查分析，被评估单位与商誉无关负债主要为其他应付款中关联方资金往来和递延收益，则：

本次评估确定非经营性负债为 710.00 万元。

4、付息负债的确定

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。

根据上述定义，经评估人员调查分析，被评估单位不存在付息负债。

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组净值为 4,750.25 万元。

5、商誉所在资产组净值（包含商誉）的确定

2019 年 12 月 31 日合并报表列示的商誉为 1,443.57 万元，归属于少数股东的商誉为 618.67 万元，2019 年 12 月 31 日商誉合计 2,062.24 万元，商誉所在资产组净值（包含商誉）为 6,812.49 万元。

对于商誉减值测试涉及的资产组或者资产组组合的界定，管理层、评估专业人员与注册会计师一起就商誉减值测试事项进行充分的沟通，达成一致意见。委估商誉所在资产组与购买日时所确定的资产组或资产组组合一致。

委估资产组均处于正常使用或受控状态，被评估企业目前的办公场所系租赁，不属于评估范围，截至基准日租金已付清。

上述列入评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》确定的范围一致。

五、价值类型

本报告评估结论的价值类型为可回收价值。

可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰



高者。

公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。

处置费用包括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。

资产预计未来现金流量的现值，按照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加以确定。

六、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议 2016 年 7 月 2 日通过）；

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修订）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日十三届全国人大常委会第十五次会议修订）；

4、《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2014 年 7 月 23 日根据《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修改）；

5、《企业会计准则第 20 号——企业合并》；



- 6、《会计监管风险提示第8号——商誉减值》(证监会公告[2018]11月16日)；
- 7、《企业会计准则》(2014年7月23日根据《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修改)；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号)；
- 9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)；
- 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号(2017年8月29日)；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号(2017年9月13日)；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号(2018年10月29日)；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号(2018年10月29日)；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号(2017年9月13日)；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号(2018年10月29日)；
- 7、中国资产评估协会《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(2017年9月13日)；
- 8、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号(2017年9月13日)；
- 9、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号(2017年9月13日修订)；
- 10、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号(2017年9月13日)；
- 11、中国资产评估协会《以财务报告为目的的评估指南》中评协〔2017〕45号(2017年9月8日)。



（三）产权依据

- 1、委托人及被评估单位企业法人营业执照等；
- 2、章程复印件等股权证明资料；
- 3、其他有关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZG22900 号）；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、被评估单位提供的《评估明细申报表》及《盈利预测申报明细表》；
- 5、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据企业会计准则的相关规定，资产（组）存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产收回金额与其账面价值相比较，以确定资产是否发生了减值，以及是否需要计提资产减值准备并确认相应的减值损失。按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，在对商誉进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，应先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试。若包含商誉的资产组或资产组组合存在减值，应先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值；再按比例抵减其他各项资产的账面价值。

其中，资产组或资产组组合的可收回金额的估计，应根据其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之间较高者确定。

根据《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45 号）规定，本次评估，委估资产组不存在销售协议，当地也不存在资产活跃市场，根据评估人员所能获取的资



料也无法估计资产组的可回收价值减去处置费用后的净额，故本次评估以委估资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回金额，即采用收益法进行评估。

资产组预计未来现金流量的现值，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加以确定。

（二）预计的未来经营净现金流量的现值评估思路及公式

本次评估目的是确定委托人与商誉相关的资产组于评估基准日的可收回金额，为委托人进行商誉资减值测试提供评估参考依据。根据《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，本次评估将被评估单位认定为一个完整的资产组，按企业整体资产评估的思路，采用现金流折现方法确定其权益价值。

现金流量折现法是通过将未来预期净现金流量折算为现值，确定资产组的可回收价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来的预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值。

应用预计的未来经营净现金流量的现值评估的必须具备以下前提条件：

- （1）委估资产组必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；
- （2）委估资产组与经营收益之间存在稳定的关系；
- （3）未来的经营收益可以正确预测计量；
- （4）与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

具体来说，本次评估以剔除了与商誉无关的资产、负债的财务报表为基础，采用的未来经营性现金流为资产组自由现金流模型。

1、计算公式

$$B = P$$

其中：B：相关资产组价值；

P：经营性资产价值；

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

式中： R_i ——评估对象未来第*i*年的资产组自由现金流量；

r ——折现率；

n ——被评估单位的未来经营期。



2、参数的选择

(1) 资产组自由现金流量

本次评估使用资产组自由现金流量作为经营性资产的收益指标。

资产组自由现金流量=息税前利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

息税前利润=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-销售费用-研发费用+其他收益

(2) 折现率

根据《企业会计准则第8号-资产减值》及2018年11月16日证监会发布《会计监管风险提示第8号——商誉减值》相关规定，对折现率预测时，应与相应的宏观、行业、地域、特定市场、特定市场主体的风险因素相匹配，应与未来现金净流量均一致采用税前口径。

根据上述规定，本次评估采用资产组自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率 r ，再将税后折现率换算为税前折现率 R ，即 $R=r/(1-T)$ 。

折现率 r 计算公式如下：

$$WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-t)$$

其中：E 为权益的市场价值；

D 为债务的市场价值；

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

t 为被评估企业的所得税率；

D/E：根据目标资本结构估计的被评估企业的债务与股权比率

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

式中： K_e 为权益资本成本；

R_f 为目前的无风险利率；

β 为权益的系统风险系数；

MRP 为市场风险溢价；

R_c 为企业的特定的风险调整系数。

(3) 收益期



根据《企业会计准则第8号-资产减值》及2018年11月16日证监会发布《会计监管风险提示第8号——商誉减值》相关规定，在确定未来现金净流量的预测期时，应建立在经管理层批准的最近财务预算或预测数据基础上，原则上最多涵盖5年。在确定相关资产组或资产组组合的未来现金净流量的预测期时，还应考虑相关资产组或资产组组合所包含的主要固定资产、无形资产的剩余可使用年限，不应存在显著差异。

本次评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期等因素合理确定预测期为2020年至2024年，收益期为无限期。

九、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料



通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（九）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

十、评估假设

（一）基础性假设

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：假设评估对象及其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、资产组持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

(三) 评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或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，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等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。

(四) 收益法预测假设

1、一般性假设

(1) 被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

(2) 被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

(3) 被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；

(4) 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、特殊假设

(1) 被评估单位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；

(2) 被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实的资产和物权、债权纠纷均



得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

(3) 被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或对外借款解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

(4) 本次预测假设现金流量均为均匀发生，采用中期折现。

(5) 被评估单位于 2017 年 12 月 11 日取得由广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号为 GR201744006001），有效期为三年，在此期间适用 15% 的企业所得税税率。假设企业预测期可以继续享受国家高新技术企业所得税优惠。

3、针对本项目的特别假设

本次评估中，我们以被评估单位基准日或现场勘察日已取得的各项资格证书认证期满后仍可继续获相关资质为前提。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十一、评估结论

(一) 评估结论

在评估基准日2019年12月31日，广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组包含商誉账面价值为6,812.49万元，采用收益法确定的广东中科华大工程技术检测有限公司商誉所在资产组在评估基准日的可回收价值为6,520.00万元，商誉减值金额292.49



万元。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十二、特别事项说明

（一）本报告采用的评估有关规定及准则是本报告出具时已颁布和执行的，本次评估的依据是出具报告日执行的相关规定及准则进行的。

（二）本报告书仅用于商誉减值测试目的，不能用于招商、投资、产权交易、抵押等目的。资产评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（三）被评估单位存在的可能影响资产组评估价值的瑕疵事项，在企业委托时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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的有效性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。

（五）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。

（六）截止出报告日，目前全国仍处在紧张的防控阶段，国内各企业仍受新冠肺炎疫情的影响无法有效复产，由于无法合理估计新冠肺炎疫情未来发展情况及持续时间，



因此管理层及我们无法合理估计新冠肺炎疫情对委估企业基准日之后的经济影响，故本次评估我们未考虑新冠肺炎疫情对评估结论的影响。

（七）被评估单位在建工程 and 无形资产-土地使用权为企业正在建设的华南基地项目，目前基地前期准备工作和工程已完成，准备动土实施基础工程施工，待疫情防控过后才能执行。由于华南基地项目目前仅进行前期工程，未来项目的投资和收益无法合理进行预测，因此本次减值测试未将华南基地项目相关在建工程和土地使用权纳入商誉相关资产组，也未考虑项目后期资本性支出和投资收益。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 3 月 20 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：余楚兴



资产评估师：李珍珍



2020 年 3 月 27 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 2、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZG22900 号）；
- 3、委托人、被评估单位承诺函（原件）；
- 4、资产评估师的承诺函（原件）；
- 5、资产评估机构资格证书复印件；
- 6、评估人员资质证书复印件；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 8、资产评估汇总表。