



北 京 亚 超 资 产 评 估 有 限 公 司

Beijing YaChao Asset Appraisal Co., Ltd.

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收购苏州混凝土水泥制
品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品
研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A206 号

（共一册，第壹册）

二零一九年十月二十八日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：(010) 51716863

邮编：100036

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、 绪言	6
二、 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者概况	7
三、 评估目的	10
四、 评估对象和评估范围	11
五、 价值类型	13
六、 评估基准日	13
七、 评估依据	14
八、 评估方法	17
九、 评估程序实施过程和情况	20
十、 评估假设	22
十一、 评估结论	25
十二、 特别事项说明	27
十三、 资产评估报告使用限制说明	29
十四、 资产评估报告日	30
附 件	32
一、 与评估目的相对应的经济行为文件；	
二、 被评估单位审计报告；	
三、 委托人和被评估单位法人营业执照；	
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料；	
五、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；	
六、 委托人和被评估单位的承诺函；	
七、 签名资产评估师的承诺函；	
八、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；	
九、 资产评估机构法人营业执照副本；	
十、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；	
十一、 资产评估委托合同；	
十二、 资产评估明细表	
十三、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。	

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受中国建材检验认证集团股份有限公司、苏州混凝土水泥制品研究院有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

（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专业人员不承担责任。

（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）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。

（六）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。

（七）其他需要声明的内容。

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品

研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受中国建材检验认证集团股份有限公司、苏州混凝土水泥制品研究院有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购股权所涉及的股权在 2018 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。

一、评估目的：

因中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值进行了评估；本次资产评估目的是为中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购股权提供价值参考依据。

该行为是依据 2019 年 5 月 27 日，中国建材集团有限公司第七次办公会《关于印发中国建材集团有限公司检验检测业务重组整合方案的通知》“（中国建材发投资〔2019〕235 号）”实施的。

二、评估对象和评估范围

评估对象是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值，评估范围是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公

司申报的经审计的全部资产和负债。

截止本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日,苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告,审定的资产情况为:总资产账面价值 332.74 万元,总负债账面价值 126.37 万元,净资产账面价值 206.37 万元。

三、 价值类型: 市场价值。

四、 评估基准日: 2018 年 12 月 31 日。

五、 评估方法: 成本法、收益法。

六、 评估结论:

经综合分析最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

经评估,苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 4,818.16 万元,即肆仟捌佰壹拾捌万壹仟陆佰元整。

七、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况,并说明承担引用不当的相关责任;

本次评估中,财务数据已经经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了编号为“XYZH/2019BJA30171”无保留意见审计报告,审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外,未引用其他机构报告内容。

(二) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影

响的事项;

根据财政部、税务总局、海关总署三方发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号),自2019年4月1日起增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%税率的,税率调整为13%;原适用10%税率的,税率调整为9%。

本次收益预测中考虑了基准日后增值税率的调整。资产基础法采用基准日期的增值税税率,未考虑增值税率调整。

八、 评估结论有效期:

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告,即自2018年12月31日至2019年12月30日。

以上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合理理解评估结果,应当阅读资产评估报告正文。

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A206 号

一、 绪言

中国建材检验认证集团股份有限公司、苏州混凝土水泥制品研究院有限公司：

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受中国建材检验认证集团股份有限公司、苏州混凝土水泥制品研究院有限公司的委托，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，采用资产基础法、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收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2018 年 12 月 31 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

在评估过程中，评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对

法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、 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

本次资产评估的委托人为中国建材检验认证集团股份有限公司、苏州混凝土水泥制品研究院有限公司，被评估单位为苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司。

(一) 委托人一概况：中国建材检验认证集团股份有限公司

企业名称：中国建材检验认证集团股份有限公司；

统一社会信用代码：91110000101123421K；

类型：股份有限公司(上市、国有控股)；

住所：北京市朝阳区管庄东里1号科研生产区南楼；

法定代表人：姚燕；

注册资本：22000 万元；

成立日期：1984 年 10 月 18 日；

营业期限：2009 年 12 月 25 日至无限期；

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 2018 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，

经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)。

(二) 委托人二概况: 苏州混凝土水泥制品研究院有限公司

企业名称: 苏州混凝土水泥制品研究院有限公司;

统一社会信用代码: 91320508466955300F;

类型: 有限责任公司 ;

住所: 苏州市三香路 718 号 ;

法定代表人: 汪国华 ;

注册资本: 13659.74 万元 ;

成立日期: 2000 年 7 月 21 日 ;

营业期限: 2000 年 7 月 21 日至 2030 年 7 月 20 日 ;

经营范围: 建筑材料及制品的试验、检测、研发、开发、咨询及服务; 企业管理培训 (不含国家统一认可的职业资格证书类培训); 水利水电工程、工业与民用建筑及结构工程、水泥制品防腐、修补、加固与防水堵漏工程的施工; 设计和制作印刷品广告、利用出版的《混凝土与水泥制品》杂志发布广告; 提供物业管理。

(三) 被评估单位概况: 苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

1、基本情况

企业名称: 苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

统一社会信用代码: 91320508670996716K ;

类型: 有限责任公司 ;

住所： 苏州市三香路禾家塘岸 64 号 ；

法定代表人：谈永泉 ；

注册资本： 100 万元 ；

成立日期： 2008 年 1 月 15 日 ；

营业期限： 2008 年 1 月 15 日至 2028 年 1 月 14 日 ；

经营范围： 从事建筑材料及制品的试验、检测、咨询服务，企业管理培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。（依法须经批准的项目，经项目部门批准后方可开展经营活动）。

2、主要经营业绩

经营情况

承检产品范围主要包括：水泥、混凝土与水泥制品、混凝土预制构件、混凝土外加剂、高性能混凝土掺合料、纤维水泥制品、建筑工程材料、建筑机具等方面。中心还开展上述相关产品检验技术研发和检测人员的培训工作。

3、被评估单位近四年资产负债和经营业绩

资产负债情况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
流动资产	207.17	161.98	86.72	179.53
非流动资产	83.21	88.75	89.97	153.21
资产总额	290.38	250.73	176.69	332.74
流动负债	7.61	50.37	5.63	126.37
非流动负债				
负债合计	7.61	50.37	5.63	126.37
股东权益	282.77	200.36	171.06	206.37

经营业绩情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	501.46	700.74	724.77	1,086.65
营业成本	148.40	151.53	157.05	180.06
营业利润	116.36	190.52	262.97	513.02
利润总额	124.13	215.03	272.75	572.47
净利润	92.37	160.90	210.39	505.31

4、执行的主要会计政策

公司执行财政部颁发的《企业会计准则》，以人民币为记账本位币，以权责发生制为原则，以历史成本为计价基础。固定资产按照成本进行初始计量，固定资产折旧采用年限平均法分类计提。坏帐准备采用备抵法核算，提取按年末账龄分析法和个别认定法计算确定。

(二) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部門以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、 评估目的

因中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权事宜，委托亚超评估公司对该经济

行为涉及苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值进行了评估；本次资产评估目的是为中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权提供价值参考依据。

该行为是依据 2019 年 5 月 27 日，中国建材集团有限公司第七次办公会《关于印发中国建材集团有限公司检验检测业务重组整合方案的通知》“（中国建材发投资〔2019〕235 号）”实施的。

四、 评估对象和评估范围

（一）评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值。

2. 评估范围

评估范围是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司经审计清查申报的全部资产和负债，截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号是 XYZH/2019BJA30171，并出具了无保留意见审计报告，苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司资产负债账面值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,795,275.30
货币资金	1,103,824.81
应收账款	8,751.60
预付款项	14,414.30
其他应收款	137,856.40
其他流动资产	530,428.19

二、非流动资产合计	1,532,148.70
固定资产	1,032,727.69
无形资产	122,068.96
长期待摊费用	353,722.25
递延所得税资产	23,629.80
三、资产总计	3,327,424.00
四、流动负债合计	1,263,746.22
应付账款	59,150.00
预收款项	1,006,200.00
应付职工薪酬	182,299.43
应交税费	12,773.88
其他应付款	3,322.91
五、非流动负债合计	0.00
六、负债总计	1,263,746.22
七、净资产（所有者权益）	2,063,677.78

本次评估范围与委托评估时确立的资产范围一致。

（二）主要资产基本情况

◆ 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产等。

◆ 非流动资产

非流动资产为固定资产、无形资产、递延资产和长期待摊费用，包括机器设备和电子设备。

固定资产账面原值为 1,866,796.49 元，账面净值为 1,032,727.69 元，均可正常使用。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、 价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的

价格标准。

七、 评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）经济行为依据

2019年5月27日，中国建材集团有限公司第七次办公会《关于印发中国建材集团有限公司检验检测业务重组整合方案的通知》“（中国建材发投资〔2019〕235号）”。

（二）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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年3月23日(财税〔2016〕36号));
8. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国资委、财政部令第32号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号,2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过);
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日财政部令第14号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日国资委产权【2006】274号);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);
14. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》(2010年5月25日国资发产权【2010】71号);
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017年06月01日);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013年5月10日国资发产权【2013】64号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009年9月11日国资产权【2009】941号);

18. 《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);

19. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(2017 年 8 月 23 日, 财资【2017】43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协【2017】30 号);

3. 中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协【2018】36 号);

4. 中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协【2018】35 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. 中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知(中评协【2018】37 号);

7. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42 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. 《企业会计准则——基本准则》(2014 年 7 月 23 日根据财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改);

(四) 权属依据

1. 设备发票；
2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料
 - (1) 企业提供的评估基准日财务报表、审计报告；
 - (2) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
 - (3) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料。
2. 资产评估机构收集的资料
 - (1) 评估专业人员现场勘查记录资料；
 - (2) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - (3) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 亚超评估公司与委托方签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2019）第 A151 号”；
2. 被评估单位提供的企业提供的资产清单和资产评估申报表。

八、 评估方法

(一) 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，

分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（二）评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

2. 收益法适用性分析：

考虑苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

（三）选用评估方法技术思路

资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

具体各类资产的评估方法如下：

1. 其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款和其他应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

2. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估净值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

■ 收益法

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位股权的价值（该股权无非经营性、溢余资产和负债）

未来收益折现法的评估计算公式如下：

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

P ----- 评估价值

R_i ----- 第 i 年的收益

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

收益法适用的前提条件是：A、被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；B、资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；C、被评估对象预期获利年限可以预测。

九、 评估程序实施过程和情况

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

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜

任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查；

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成评估结论；

3. 对形成评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师

根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估单位持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司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。

6. 假设公司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。

7. 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。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

4. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；

6. 本次评估假定被评估单位未来能实现预测的销量；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据《中国资产评估准则》规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对股权在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 资产基础法评估结果

总资产账面价值 332.74 万元，总负债账面价值 126.37 万元，净资产账面价值 206.37 万元，总资产评估价值 325.76 万元，总负债评估价值 126.37 万元，股东全部权益评估价值 199.39 万元，股东全部权益评估减值额 6.98 万元，减值率 3.38%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	179.53	195.27	15.74	8.77
2 非流动资产	153.21	130.49	-22.72	-14.83
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4 持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5 长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6 长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7 投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	103.27	80.55	-22.72	-22.00
9 在建工程	0.00	0.00	0.00	
10 工程物资	0.00	0.00	0.00	
11 固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12 生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13 油气资产	0.00	0.00	0.00	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
14 无形资产	12.21	12.21	0.00	0.00
15 开发支出	0.00	0.00	0.00	
16 商誉	0.00	0.00	0.00	
17 长期待摊费用	35.37	35.37	0.00	0.00
18 递延所得税资产	2.36	2.36	0.00	0.00
19 其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20 资产总计	332.74	325.76	-6.98	-2.10
21 流动负债	126.37	126.37	0.00	0.00
22 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23 负债合计	126.37	126.37	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	206.37	199.39	-6.98	-3.38

资产基础法评估减值 6.98 万元主要是由于固定资产评估减值和其他应收款评估增值造成的。

（二）收益法评估结果

收益法评估后的股东全部权益价值为 4,818.16 万元，增值额为 4,611.79 万元，增值率 2234.72%。

收益法评估增值主要是由于企业经营多年，具有良好的信誉和稳定的客户资源，效益很好。

（三）评估结论的分析

采用资产基础法和采用收益法两种评估方法的评估结果差异 4,618.77 万元，差异率为 2316.45%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，成本法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对股权未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 收益法是从未来获利能力途径求取股东全部权益价值，是对股权未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后

求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取价值。资产基础法将股权内的各项资产单独评估，加总得到股权的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 由于收益法体现了股权在区域内的市场竞争地位及自身优势所带来超额收益的价值，而资产基础法主要基于资产重置价值角度评估，难以客观合理地反映产权持有所拥有的市场、客户资源、人力资源、特殊的管理模式等在内的持续经营价值，故导致了收益法评估结论高于资产基础法评估结论。

4. 公司运营多年，具有一定的客户资源和渠道，其价值应该是在其持续经营前提下未来获利能力的体现，收益法通过分析历史数据，根据未来盈利预测，结合行业指标对未来净现金流进行测算，其结果能够客观的反映正常经营条件下的股东全部权益价值，因此，选用收益法的评估结论较恰当。

基于上述原因及本次评估的目的，最终选取收益法得出的评估价值作为最终评估结论。

经评估，苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 4,818.16 万元，即肆仟捌佰壹拾捌万壹仟陆佰元整。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当

的相关责任；

本次评估中，财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“XYZH/2019BJA30171”无保留意见审计报告，审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

（三）评估程序受到限制的情形；

无。

（四）评估资料不完整的情形；

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

（六）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；

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

根据财政部、税务总局、海关总署三方发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号），自2019年4月1日起增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

本次收益预测中考虑了基准日后增值税率的调整。资产基础法采用基准日期的增值税税率，未考虑增值税率调整。

(八) 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；

无。

上述事项是评估人员无法确定的，请评估报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

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. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2019 年 10 月 28 日。

(本页为签字盖章页)



中国·北京

资产评估师: 步乃喜
3065199

资产评估师: 罗林华
11001645

二零一九年十月二十八日

附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位审计报告；
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 六、委托人和被评估单位的承诺函；
- 七、签名资产评估师的承诺函；
- 八、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 九、资产评估机构法人营业执照副本；
- 十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 十一、资产评估委托合同；
- 十二、资产评估明细表。

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

收益法评估后的资产组价值为 4,818.16 万元，增值额为 4,611.79 万元，增值率 2234.72%。增值较大，原因如下：

收益法是从资产组的未来获利能力途径求取资产组价值，是对资产组未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。由于公司经营检测业务多年，具有稳定的客户群体和良好的商业信誉。收益法体现了公司在区域内的市场竞争地位及自身优势所带来超额收益的价值，客观合理地反映被评估单位所拥有的市场、客户资源、人力资源、特殊的管理模式等在内的持续经营的资产组价值。导致了本次收益法评估增值。

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： 1111020052201900328

资产评估报告名称： 中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2019）第A206号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 步乃喜(资产评估师)、罗林华(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。

中国建材集团有限公司文件

中国建材发投资〔2019〕235号

关于印发中国建材集团有限公司 检验检测业务重组整合方案的通知

各有关企业：

为履行中国建材检验认证集团股份有限公司上市时关于解决同业竞争的承诺，集团制定了检验检测业务重组整合方案（以下简称方案）并经集团第一届董事会第二十六次会议审议通过，现将方案印发给你们，请抓紧组织，落实推进，确保承诺期内解决同业竞争问题。

特此通知。



中国建材集团有限公司办公室

2019年5月27日印发

录入：汪慧珣

校对：曾超

中国建材集团有限公司

检验检测业务重组整合方案

在中国建材检验认证集团股份有限公司（以下简称 CTC）上市审批时，原中国建筑材料集团有限公司、原中国中材集团有限公司（以下简称原中材集团）分别向中国证监会和社会公众出具了三年内（截至日期 2019 年 11 月 8 日）解决集团内检验检测业务同业竞争问题的承诺，为履行该承诺，集团成立检验检测业务重组整合工作组，组织调研了原中材集团范围内具有检验检测机构资质认定证书（CMA 证书）或标准物质资质的企业，结合集团实际，形成了集团检验检测业务重组整合方案，具体内容如下：

一、工作原则

（一）按照公平、公正的原则，确定纳入同业竞争范围的资产和公司的评估值，经集团备案后由 CTC 收购或通过增资方式取得控股权。

（二）按照市场公允价值，充分考虑和尊重重组涉及的各方利益，确保业务正常开展，人员稳定，妥善处理劳动关系变更事宜。

（三）按照“三精管理”原则，除特殊区域战略布局外，原则上不增加法人户数，不增加管理层级。

二、方案内容

(一) 原中材集团中没有直接或间接地从事任何与 CTC 及其控股子公司相同或相近的业务, 不构成实质性同业竞争的具有检验检测业务资质的机构, 包括地勘中心所属 25 个总队、苏州中材非金属矿工业设计研究院有限公司和中材装备集团有限公司等共计 27 家标的企业。上述企业所开展的检测业务主要为岩石矿物、地球化学样品、岩矿鉴定等地质实验测试领域, 主要对内服务于地质资源勘查、工程勘察、岩土施工、地质灾害防治工程及测绘地理信息等业务, 仅对其内部下游环节出具报告, 是其完整业务链的重要环节, 其 CMA 证书是办理地质勘查、工程勘察等资质必备的要素, 与 CTC 及其控股子公司业务不相同或相近, 不构成实质性同业竞争。

该类标的企业以出具不对外经营业务承诺的方式避免今后可能发生的同业竞争。

(二) 原中材集团中具有检验检测业务资质的法人单位, 且直接或间接地从事与 CTC 及其控股子公司相同或相近的业务, 构成实质性同业竞争的机构, 主要包括中材地质工程勘查研究院有限公司 (以下简称地勘院)、咸阳非金属矿研究设计院有限公司 (以下简称咸阳院)、南京玻璃纤维研究设计院有限公司 (以下简称南玻有限)、山东工业陶瓷研究设计院有限公司 (以下简称工陶院)、新疆天山建筑材料检测有限公司 (以下简称天山检测)、苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司 (以下简称苏州检测)、北京中材人工

晶体研究院有限公司（以下简称晶体院）和北京玻璃钢研究院有限公司（以下简称北玻院）等共计 8 家标的企业。

对于该类标的企业的同业竞争，采用设立合资公司、CTC 增资控股、收购股权或购买资产等方式将其所属检验检测业务纳入 CTC 经营，具体如下：

1. CTC 与地勘院、咸阳院、南玻有限、工陶院、北玻院或上述企业上级股东指定企业分别设立 5 家由 CTC 控股的合资公司，由合资公司收购上述 5 家标的企业检测检验业务。

2. CTC 通过增资、收购股权方式控股天山检测、苏州检测 2 家标的企业。

3. CTC 收购晶体院检验检测业务。

（三）对与 CTC 不构成同业竞争、具有标准物质业务资质的厦门艾思欧标准砂有限公司（以下简称厦门艾思欧），为更有利于发挥协同效应，按照集团业务归核化原则，由 CTC 通过收购股权等方式将厦门艾思欧交由 CTC 控股经营。

三、工作安排

CTC 与涉及重组的 9 家标的企业或标的企业股东签订合作框架协议，协调、组织中介机构完成上述企业（或检测检验业务）的审计、评估、法律与业务尽调，形成实施方案后，分别签订设立合资公司、资产收购或股权收购协议，根据投资管理权限，在各自履行审批决策程序后，完成股权或资产交割，确保在承诺期内解决同业竞争问题。5 家合资公司设立前需履行集团新增法人备案审批程序。

四、工作要求

（一）高度重视，提高认识

检验检测板块重组为“两材”重组后业务板块整合的重要组成部分，也是 2019 年第一项进入实质性推进的业务整合专项工作，各相关单位应高度重视，提高认识，将有关方案传达给本单位的主要负责人及负责对接重组业务的领导班子成员，增强大局意识，积极推动检验检测业务重组整合工作。

（二）精心组织，加快推进

检验检测重组整合工作时间紧，任务重，各有关单位应紧密配合、加强沟通，按责任分工制定行动计划，细化措施，精心组织，合力推进，确保集团检验检测业务在承诺期内整合到位。

（三）规范操作，务求实效

本次业务整合要严格遵守国家法律法规和集团规章制度，规范操作。各相关单位要做好有关人员的安置和思想工作，确保生产经营和职工队伍稳定。同时，以该次重组整合为契机，在有关各方之间形成资源共享、互通有无的业务沟通协调机制，更好地发挥协同效应，推进集团检验检测业务做强做优，实现可持续发展。



编号:0 02348775

营业执照

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)
住所	北京市朝阳区管庄东里1号科研生产区南楼
法定代表人	姚燕
注册资本	22000万元
成立日期	1984年10月18日
营业期限	2009年12月25日至 长期
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2018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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 01 月 11 日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

编号 320508000201712280231



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320508670996716K (1/1)

名称 苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 苏州市三香路禾家塘岸64号
法定代表人 谈永泉
注册资本 110万元整
成立日期 2008年01月15日
营业期限 2008年01月15日至2028年01月14日
经营范围 从事建筑材料及制品的试验、检测、咨询服务,企业管理培训(不含国家统一认可的职业证书类培训)。(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)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017 年12 月28 日



扫描全能王 创建



编号 320508005201512180109

营业执照

统一社会信用代码 91320508466955300F

名称	苏州混凝土水泥制品研究院有限公司
类型	有限责任公司
住所	苏州市三香路718号
法定代表人	汪国华
注册资本	13659.74万元整
成立日期	2000年07月21日
营业期限	2000年07月21日至2030年07月20日
经营范围	建筑材料及制品的试验、检测、研究、开发、咨询及服务；企业管理培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；水利水电工程、工业与民用建筑及结构工程、水泥制品防腐、修补、加固与防水堵漏工程的施工；设计和制作印刷品广告、利用出版的《混凝土与水泥制品》杂志发布广告；提供物业管理。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2015 年 12 月 18 日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

2018 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
财务报表及附注	
- 资产负债表	1-2
- 利润表	3
- 现金流量表	4
- 所有者权益变动表	5-6
- 财务报表附注	7-33



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告



XYZH/2019BJA30171

苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司:

一、审计意见

我们审计了苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司（以下简称检测中心公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了检测中心公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于检测中心公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估检测中心公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算检测中心公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督检测中心公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对检测中心公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致检测中心公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

(此页无正文，为苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司 2018 年度审计报告签字页)

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年三月十八日

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	五、1	1,103,824.81	427,245.99
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、2	8,751.60	185,250.00
预付款项	五、3	14,414.30	
其他应收款	五、4	137,856.40	236,382.00
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、5	530,428.19	18,341.34
流动资产合计		1,795,275.30	867,219.33
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、6	1,032,727.69	876,639.03
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、7	122,068.96	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、8	353,722.25	
递延所得税资产	五、9	23,629.80	23,057.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,532,148.70	899,696.03
资 产 总 计		3,327,424.00	1,766,915.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、10	59,150.00	1,550.00
预收款项	五、11	1,006,200.00	6,100.00
合同负债			
应付职工薪酬	五、12	182,299.43	3,013.02
应交税费	五、13	12,773.88	7,220.65
其他应付款	五、14	3,322.91	38,442.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,263,746.22	56,326.30
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计		1,263,746.22	56,326.30
所有者权益			
实收资本	五、15	1,100,000.00	1,100,000.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、16	550,000.00	550,000.00
一般风险准备			
未分配利润	五、17	413,677.78	60,589.06
所有者权益合计		2,063,677.78	1,710,589.06
负债和所有者权益总计		3,327,424.00	1,766,915.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2018年1-12月

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	五、18	10,866,525.34	7,247,690.53
减：营业成本	五、18	1,800,584.17	1,570,465.05
营业税金及附加		94,338.67	71,318.87
销售费用		186,137.36	186,705.40
管理费用		2,643,573.81	1,928,636.45
研发费用		1,014,157.93	863,021.17
财务费用	五、19	-2,466.83	-2,157.43
其中：利息费用			
利息收入		4,066.90	4,240.43
资产减值损失	五、20		61,529.55
信用减值损失	五、21	65,304.00	
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、22		820.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,064,896.23	2,568,991.47
加：营业外收入	五、23	671,786.86	160,659.12
减：营业外支出	五、24	11,997.47	2,105.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,724,685.62	2,727,545.11
减：所得税费用	五、25	671,596.90	623,623.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,053,088.72	2,103,921.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		5,053,088.72	2,103,921.38
七、每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表
2018年1-12月

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,081,288.00	7,459,082.00
收到的税费返还		214,670.08	50,758.81
收到其他与经营活动有关的现金		845,238.77	1,538,581.69
经营活动现金流入小计		14,141,196.85	9,048,422.50
购买商品、接受劳务支付的现金		126,411.44	1,207,054.06
支付给职工以及为职工支付的现金		4,068,150.23	2,696,944.12
支付的各项税费		1,289,185.22	1,303,722.01
支付其他与经营活动有关的现金		2,937,194.63	2,403,539.63
经营活动现金流出小计		8,420,941.52	7,611,259.82
经营活动产生的现金流量净额		5,720,255.33	1,437,162.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			820.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			820.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		343,676.51	89,174.37
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		343,676.51	89,174.37
投资活动产生的现金流量净额		-343,676.51	-88,354.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,700,000.00	2,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,700,000.00	2,400,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-4,700,000.00	-2,400,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		676,578.82	-1,051,191.69
加：期初现金及现金等价物余额		427,245.99	1,478,437.68
六、期末现金及现金等价物余额		1,103,824.81	427,245.99

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2018年1-12月

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

单位：人民币元

项 目	本金额					
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	1,100,000.00				550,000.00	60,589.06
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	1,100,000.00				550,000.00	60,589.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						353,088.72
（二）股东投入和减少资本						5,053,088.72
1. 股东投入普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配						-4,700,000.00
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						-4,700,000.00
3. 其他						
（四）股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
（五）专项储备						
1. 本年提取						
2. 本年使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	1,100,000.00				550,000.00	413,677.78
						2,063,677.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)

2018年1-12月

编制单位: 苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

单位: 人民币元

项 目	上年金额					
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	1,100,000.00				550,000.00	356,667.68
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	1,100,000.00				550,000.00	356,667.68
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-296,078.62
(一) 综合收益总额						2,103,921.38
(二) 股东投入和减少资本						
1. 股东投入普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						-2,400,000.00
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						-2,400,000.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(四) 股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本年提取						
2. 本年使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	1,100,000.00				550,000.00	60,589.06
						1,710,589.06

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

委托方承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

因中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值，特委托贵公司承办与本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1．资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2．委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3．我公司所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4．我公司所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 5．不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

委托方：中国建材检验认证集团股份有限公司

法定代表人：（签字）



2019年 月 日

委托方承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

因中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值，特委托贵公司承办与本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 我公司所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 我公司所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

委托方：苏州混凝土水泥制品研究院有限公司

法定代表人：（签字）

2019年 月 日



被评估单位承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

因中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值，特委托贵公司承办与本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 我公司所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 我公司所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

法定代表人：（签字）



2019年 月 日

资产评估师承诺函

中国建材检验认证集团股份有限公司、苏州混凝土水泥制品研究院有限公司：

受双方公司的委托，我们对贵公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值以 2018 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师
罗林华
11001645

资产评估师签章：

资产评估师
步乃喜
37050094

2019 年 10 月 28 日



营业执照

(副本) (4-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

统一社会信用代码

91110108677404285F

名称 北京亚超资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李应峰
经营范围

从事各类单项资产评估；企业整体资产评估；市场所需的
其他资产评估或者项目评估。（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。）

注册资本 270万元
成立日期 2008年07月07日
营业期限 2008年07月07日至 2038年07月06日
住所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层
2202



登记机关

2019年03月14日

北京市财政局

2019-0036 号

变更备案公告

北京亚超资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京亚超资产评估有限公司股东由李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）、肖勇（资产评估师证书编号：53040017），变更为李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京亚超资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]103号 证书编号：01000063026

证书号：0000083

发证时间：





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：步乃喜

性别：男

登记编号：37050094

单位名称：北京亚超资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2005-09-05

年检信息：通过 (2019-07-16)

(扫描二维码，查询评估师信息)



所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-10-27



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：罗林华

性别：男

登记编号：11001645

单位名称：北京亚超资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2001-08-14

年检信息：通过（2019-07-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会



本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-10-27



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表1

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	179.53	195.27	15.74	8.77
2 非流动资产	153.21	130.49	-22.72	-14.83
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4 持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5 长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6 长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7 投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	103.27	80.55	-22.72	-22.00
9 在建工程	0.00	0.00	0.00	
10 工程物资	0.00	0.00	0.00	
11 固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12 生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13 油气资产	0.00	0.00	0.00	
14 无形资产	12.21	12.21	0.00	0.00
15 开发支出	0.00	0.00	0.00	
16 商誉	0.00	0.00	0.00	
17 长期待摊费用	35.37	35.37	0.00	0.00
18 递延所得税资产	2.36	2.36	0.00	0.00
19 其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20 资产总计	332.74	325.76	-6.98	-2.10
21 流动负债	126.37	126.37	0.00	0.00
22 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23 负债合计	126.37	126.37	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	206.37	199.39	-6.98	-3.38

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

法定代表人：李应峰

项目负责人：步乃喜

签字评估师：步乃喜、罗林华

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表2

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,795,275.30	1,952,718.90	157,443.60	8.77
2	货币资金	1,103,824.81	1,103,824.81	0.00	0.00
5	应收账款	8,751.60	8,751.60	0.00	0.00
6	预付款项	14,414.30	14,414.30	0.00	0.00
9	其他应收款	137,856.40	295,300.00	157,443.60	114.21
12	其他流动资产	530,428.19	530,428.19	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	1,532,148.70	1,304,883.01	-227,265.69	-14.83
14	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
15	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
16	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
17	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
18	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
19	固定资产	1,032,727.69	805,462.00	-227,265.69	-22.01
20	在建工程	0.00	0.00	0.00	
21	工程物资	0.00	0.00	0.00	
22	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
23	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
24	油气资产	0.00	0.00	0.00	
25	无形资产	122,068.96	122,068.96	0.00	0.00
26	开发支出	0.00	0.00	0.00	
27	商誉	0.00	0.00	0.00	
28	长期待摊费用	353,722.25	353,722.25	0.00	0.00
29	递延所得税资产	23,629.80	23,629.80	0.00	0.00
30	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
31	三、资产总计	3,327,424.00	3,257,601.91	-69,822.09	-2.10
32	四、流动负债合计	1,263,746.22	1,263,746.22	0.00	0.00
36	应付账款	59,150.00	59,150.00	0.00	0.00
37	预收款项	1,006,200.00	1,006,200.00	0.00	0.00
38	应付职工薪酬	182,299.43	182,299.43	0.00	0.00
39	应交税费	12,773.88	12,773.88	0.00	0.00
42	其他应付款	3,322.91	3,322.91	0.00	0.00
45	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
46	长期借款	0.00	0.00	0.00	
47	应付债券	0.00	0.00	0.00	
48	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
49	专项应付款	0.00	0.00	0.00	
50	预计负债	0.00	0.00	0.00	
51	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
52	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
53	六、负债总计	1,263,746.22	1,263,746.22	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	2,063,677.78	1,993,855.69	-69,822.09	-3.38

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表4

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产	1,032,727.69	805,462.00	-227,265.69	-22.01
4-7	在建工程	0.00	0.00	0.00	
4-8	工程物资	0.00	0.00	0.00	
4-9	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
4-10	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
4-11	油气资产	0.00	0.00	0.00	
4-12	无形资产	122,068.96	122,068.96	0.00	0.00
4-13	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-14	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-15	长期待摊费用	353,722.25	353,722.25	0.00	0.00
4-16	递延所得税资产	23,629.80	23,629.80	0.00	0.00
4-17	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	1,532,148.70	1,304,883.01	-227,265.69	-14.83

评估人员：步乃喜、罗林华、张震

固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

表4-6

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	设备类合计	1,866,796.49	1,032,727.69	1,146,100.00	805,462.00	-720,696.49	-227,265.69	-38.61	-22.01
4-6-4	固定资产-机器设备	1,290,020.09	896,552.08	942,010.00	663,724.00	-348,010.09	-232,828.08	-26.98	-25.97
4-6-5	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-6	固定资产-电子设备	576,776.40	136,175.61	204,090.00	141,738.00	-372,686.40	5,562.39	-64.62	4.08
4-6-7	固定资产—土地		0.00		0.00	0.00	0.00		
4-6-8	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	固定资产合计	1,866,796.49	1,032,727.69	1,146,100.00	805,462.00	-720,696.49	-227,265.69	-38.61	-22.01
	减：固定资产减值准备		0.00		0.00	0.00	0.00		
	固定资产合计	1,866,796.49	1,032,727.69	1,146,100.00	805,462.00	-720,696.49	-227,265.69	-38.61	-22.01

评估人员：步乃喜、罗林华、张震

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

表4-6-4

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	01020001	抗渗试验台	1.5m钢制	自制	台	1	2009-08-10	2009-08-10	30,000.00	5,568.54	30,000.00		3,000.00	-46.13
2	01020002	抗拔试验架	最大抗拔30吨钢制	自制	台	1	2009-08-10	2009-08-10	16,000.00	2,970.02	16,000.00		1,600.00	-46.13
3	01020004	混凝土动弹衡量测定仪	0~1mm	成都量具厂	台	1	2009-10-30	2009-10-30	6,000.00	1,198.02	6,000.00		600.00	-49.92
4	01020006	混凝土双刀切割机	HQP-200	上海市鑫达试验设备厂	台	1	2009-10-30	2009-10-30	14,000.00	2,794.96	14,000.00		1,400.00	-49.91
5	01020007	万能谱仪	FYFS-2002F	湖北方圆计量仪器制造有限公司	台	1	2009-11-06	2009-11-06	89,650.00	18,530.30	89,650.00		8,970.00	-51.59
6	01020008	建材不燃性试验炉	FCB-2	南京上元分析仪器有限公司	台	1	2010-02-05	2010-02-05	21,000.00	4,787.01	21,000.00		2,100.00	-56.13
7	01020009	补偿收缩混凝土膨胀仪及限制器	540mm	无锡建仪试验器材有限公司	台	1	2010-09-08	2010-09-08	3,800.00	1,057.45	3,800.00	17	452.00	-57.26
8	01020010	全钢通风柜（实验桌）	非标钢制	自制	套	1	2010-10-28	2010-10-28	27,000.00	7,706.69	18,900.00	49	9,261.00	20.17
9	01020011	铜丝网	非标铁质	自制	套	1	2011-04-28	2011-04-28	2,740.00	902.04	1,920.00	23	442.00	-51.00
10	01020012	混凝土试验用搅拌机	HJW60	无锡市建筑材料仪器机械厂	台	1	2011-04-28	2011-04-28	8,800.00	2,896.48	6,160.00	23	1,417.00	-51.08
11	01020013	水泥砂浆搅拌机	JJ-5	无锡市建筑材料仪器机械厂	台	1	2011-04-28	2011-04-28	4,100.00	1,349.47	2,870.00	23	660.00	-51.09
12	01020014	水泥净浆搅拌机	NJ160A	无锡市建筑材料仪器机械厂	台	1	2011-04-28	2011-04-28	3,450.00	1,135.78	2,420.00	23	557.00	-50.96
13	01020015	氯离子电极	RCM-V	北京数智意隆仪器有限公司	台	1	2011-08-31	2011-08-31	2,600.00	932.49	1,820.00	27	491.00	-47.35
14	01020016	平板导热仪配件	TPMBE-300III	北京数研天昊科技有限公司	台	1	2011-08-31	2011-08-31	2,900.00	1,039.71	2,030.00	27	548.00	-47.29
15	01020017	手持式应变仪	YB15	上海标恒电子科技有限公司	台	1	2011-10-25	2011-10-25	3,000.00	1,120.04	2,100.00	28	588.00	-47.50
16	01020018	混凝土收缩膨胀仪	0~10mm	无锡建仪仪器机械有限公司	台	6	2012-05-31	2012-05-31	10,800.00	4,594.13	7,560.00	34	2,570.00	-44.06
17	01020019	砖瓦爆裂蒸煮箱	ZSA-5A	无锡市华南实验仪器有限公司	台	1	2012-07-31	2012-07-31	3,880.00	1,652.45	2,720.00	36	979.00	-40.75
18	01020020	水泥胶砂搅拌机	JJ-5	无锡市华南实验仪器有限公司	台	1	2013-07-24	2013-07-24	4,200.00	2,759.00	3,020.00	46	1,389.00	-49.66
19	01020021	数显砂浆抗渗仪	SJS-1.5S (0~4MPa)	无锡市华南实验仪器有限公司	台	1	2013-07-24	2013-07-24	9,600.00	6,306.50	6,910.00	46	3,179.00	-49.59
20	01020023	碱骨料试验箱	JKS系列20-100℃	上海路达仪器有限公司	台	1	2013-07-31	2013-07-31	5,500.00	3,613.08	3,960.00	46	1,822.00	-49.57
21	01020024	标准养护箱	HBV-40A	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2013-08-26	2013-08-26	8,400.00	5,562.35	6,050.00	46	2,783.00	-49.97
22	01020025	压力试验机	CDT1305	美特斯工业系统（中国）有限公司	台	1	2014-01-22	2014-01-22	82,000.00	56,465.16	61,500.00	51	31,365.00	-44.45
23	01020026	微机控制电液伺服压力试验机	YAW4206	美特斯工业系统（中国）有限公司	台	1	2014-01-22	2014-01-22	134,000.00	92,272.71	100,500.00	51	51,255.00	-44.45
24	01020027	箱式电炉	SX2-5-12	上海实验电炉厂	台	1	2014-05-27	2014-05-27	2,990.00	2,122.09	2,300.00	62	1,426.00	-32.80
25	01020028	检查井盖试验机	JS-1	无锡市海源机械厂	台	1	2014-08-31	2014-08-31	18,000.00	13,060.00	14,400.00	57	8,208.00	-37.15
26	01020029	通用数字显示仪	XK3110-F+	杭州宏创机械制造有限公司	台	1	2014-08-31	2014-08-31	4,000.00	2,902.27	3,200.00	57	1,824.00	-37.15
27	01020030	恒温恒湿控制仪	S01	上海实验仪器厂	台	1	2014-09-16	2014-09-16	45,000.00	32,887.10	36,000.00	57	20,520.00	-37.60
28	01020031	静态电阻应变仪	TS3862	扬州泰司电子有限公司	台	1	2014-12-25	2014-12-25	3,800.00	2,837.20	3,040.00	60	1,824.00	-35.71
29	01020032	XG-1A工程纤维增强度仪	XG-1A	上海新纤仪器有限公司	台	1	2014-12-25	2014-12-25	78,000.00	58,239.57	62,400.00	60	37,440.00	-35.71
30	01020033	电火花检漏仪	DJ-6-8	上海高致精密仪器有限公司	台	1	2015-01-15	2015-01-15	3,050.00	2,294.67	2,440.00	60	1,464.00	-36.20
31	01020034	接杆式内径千分尺	2.1米	日本三丰	把	1	2015-01-15	2015-01-15	9,000.00	6,771.44	7,200.00	60	4,320.00	-36.20
32	01020035	接杆式内径千分尺	2.1米	日本三丰	把	1	2015-06-19	2015-06-19	6,500.00	5,059.06	5,530.00	65	3,595.00	-28.94
33	01020036	微机控制电子万能试验机	CMT4503	美特斯工业系统（中国）有限公司深圳分公司	台	1	2015-06-19	2015-06-19	84,500.00	65,768.67	71,830.00	65	46,690.00	-29.01
34	01020037	抗渗仪	HP4.0	上海东星建材试验设备厂	台	2	2015-06-19	2015-06-19	14,600.00	11,363.56	12,410.00	65	8,067.00	-29.01
35	01020038	搅拌机	SD60	上海路达实验仪器有限公司	台	1	2015-06-19	2015-06-19	6,500.00	5,058.96	5,530.00	65	3,595.00	-28.94
36	01020039	手动贯入阻力仪	HG-1000S	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2015-06-19	2015-06-19	6,500.00	5,059.06	5,530.00	65	3,595.00	-28.94
37	01020040	含气量测定仪	0~0.16MPa	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2015-06-19	2015-06-19	2,400.00	1,867.90	2,040.00	65	1,326.00	-29.01
38	01020041	热雨试验装置	ZZ1001	常州市发隆机械有限公司	套	1	2015-06-24	2015-06-24	43,000.00	33,468.19	36,550.00	65	23,758.00	-29.01
39	01020042	试验用工装	非标	自制	套	1	2015-06-24	2015-06-24	3,850.00	2,996.57	3,270.00	65	2,126.00	-29.05
40	01020043	混凝土快速冻融试验机	IMDR-28	英贝儿（天津）测控设备有限公司	台	1	2015-07-20	2015-07-20	70,000.00	54,852.37	59,500.00	65	38,675.00	-29.49

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-4
金额单位：人民币元

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日 期	启用日期	账面价值		评估价值		增值 率%	备注
									原值	净值	原值	成新 率%	净值	
41	01020044	电杆荷载位移测试仪	MP10-A	上海东子电子科技有限公司	台	1	2015-12-15	2015-12-15	8,800.00	7,127.89	7,480.00	70	5,236.00	-26.54
42	01020045	混凝土养护室恒温恒湿机	HWS-SW50分	英贝儿(天津)测控设备有限公司	台	1	2015-12-25	2015-12-25	42,307.69	34,269.02	35,960.00	70	25,172.00	-26.55
43	01020046	氟离子扩散系数快速测定仪	RCM-NTB	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2016-09-27	2016-09-27	22,222.22	19,055.48	20,440.00	77	15,739.00	-17.40
44	01020047	混凝土碳化试验箱(卧式)	NELD-CA075	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2016-09-27	2016-09-27	29,914.53	25,651.61	27,520.00	77	21,190.00	-17.39
45	01020048	混凝土收缩比长仪8台	540型	无锡建仪试验器材有限公司	台	1	2016-09-27	2016-09-27	7,920.00	6,791.40	7,290.00	77	5,613.00	-17.35
46	01020049	鼓风干燥箱	GZX-GF101-3-BS	上海和欣科教设备有限公司	台	1	2016-09-27	2016-09-27	4,060.00	3,481.41	3,740.00	81	3,029.00	-13.00
47	01020050	隔板2块	非标	自制	台	1	2016-09-27	2016-09-27	340.00	291.62	310.00	77	239.00	-18.04
48	01020051	XGD-1A纤维直径分析仪	XGD-1A	上海新纤仪器有限公司	台	1	2016-10-10	2016-10-10	28,205.13	24,334.63	26,230.00	78	20,459.00	-15.93
49	01020052	电杆荷载挠度测试仪器	MP10-A	上海东子电子科技有限公司	台	1	2016-12-15	2016-12-15	19,417.48	16,937.84	18,060.00	80	14,448.00	-14.80
50	01020053	智能裂缝测定仪	HC-CK102	苏州华瑞科技仪器有限公司	台	1	2016-12-20	2016-12-20	4,700.85	4,105.41	4,370.00	80	3,496.00	-14.84
51	01020054	10T/XT超载	10T/XT	自制	台	1	2017-03-10	2017-03-10	2,991.45	2,659.88	2,840.00	82	2,329.00	-12.44
52	01020055	建筑材料燃烧热值测试仪	TTech-GBT14402	苏州泰思泰克检测仪器科技有限公司	台	1	2017-05-10	2017-05-10	29,914.53	26,914.72	28,420.00	84	23,873.00	-11.30
53	01020057	火焰光度计	API200	上海奥普分析仪器有限公司	台	1	2018-06-27	2018-06-27	12,393.16	12,000.71	12,270.00	95	11,657.00	-2.86
54	01020058	比长仪	0-158	瓦房店建科实验仪器制造有限公司	台	1	2018-06-27	2018-06-27	2,456.90	2,379.08	2,430.00	95	2,309.00	-2.95
55	01020058	混凝土快速养护箱	NELD-CTC801	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2018-06-27	2018-06-27	18,318.97	17,738.88	18,140.00	95	17,233.00	-2.85
56	01020059	水泥胶砂振实台	ZS-15	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	4,137.93	4,028.73	4,100.00	95	3,895.00	-3.32
57	01020060	水泥胶砂搅拌机	JJ-5	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	4,568.97	4,448.41	4,520.00	95	4,294.00	-3.47
58	01020061	水泥流动度测定仪	NLD-3	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	1,982.76	1,930.45	1,960.00	95	1,862.00	-3.55
59	01020062	水泥负压筛析仪	SF-150A	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	3,017.24	2,937.63	2,990.00	95	2,841.00	-3.29
60	01020063	水泥抗折抗压试验机	DY-208JFX	无锡东仪制造科技有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	41,896.55	40,790.95	41,480.00	95	39,406.00	-3.40
61	01020064	摆式摩擦系数测定仪	BM-III	沐阳县华瑞公路仪器有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	2,413.79	2,350.09	2,390.00	95	2,271.00	-3.37
62	01020065	涂层测厚仪	MCT200	北京美泰科仪检测仪器有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	2,284.48	2,224.19	2,260.00	95	2,147.00	-3.47
63	01020066	炎具	/	河北伊若工具有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	1,982.76	1,930.45	1,960.00	95	1,862.00	-3.55
64	01020067	砂浆抗渗仪	SS-15	上海路达试验仪器有限公司	台	1	2018-07-12	2018-07-12	7,586.21	7,386.01	7,510.00	95	7,135.00	-3.40
65	01020068	电动葫芦	5T6米	徐州三元杆塔有限公司	台	1	2018-11-14	2018-11-14	2,155.17	2,143.80	2,160.00	99	2,138.00	-0.27
66	01020069	建材不燃性实验炉	TTECH	苏州泰思泰克检测仪器科技有限公司	台	1	2018-11-14	2018-11-14	18,103.45	18,007.90	18,100.00	99	17,919.00	-0.49
67	01040085	美得空调	3P	美的	台	1	2018-11-14	2018-11-14	5,128.21	5,101.14	5,130.00	98	5,027.00	-1.45
68	01020070	平板导热仪	TPME-300II	北京中科天昊科技有限公司	台	1	2018-12-04	2018-12-04	47,413.79	47,413.79	47,410.00	99	46,936.00	-1.01
69	01020071	拉拔仪	TPME-300II	苏州华瑞科技仪器有限公司	台	1	2018-12-18	2018-12-18	5,344.83	5,344.83	5,340.00	99	5,287.00	-1.08
70	01020072	裂缝测款仪(2台)	HC-CK102	苏州华瑞科技仪器有限公司	台	1	2018-12-18	2018-12-18	10,344.83	10,344.83	10,340.00	99	10,237.00	-1.04
71	01020073	静水力天平	JA50002	常州科源电子仪器有限公司	台	1	2018-12-18	2018-12-18	2,586.21	2,586.21	2,590.00	99	2,564.00	-0.86
合 计									1,290,020.09	896,552.08	942,010.00		663,724.00	-25.97
减：机器设备减值准备														
合 计									1,290,020.09	896,552.08	942,010.00		663,724.00	-25.97

被评估单位填表人：朱莉

填表日期：2019年5月15日

评估人员：步乃喜、罗林华、张霞

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

表4-6-6

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新 率%	净值	
1	01040001	加湿器	SID	超人	台	1	2008-04-30	2008-04-30	2,900.00	0.00			150.00	
2	01040002	海尔空调	KFRD-60LW-E1-S4	海尔	台	1	2008-07-14	2008-07-14	4,800.00	0.00			240.00	
3	01040003	复印机	estudio283s	东芝	台	1	2008-07-28	2008-07-28	11,000.00	0.00			550.00	
4	01040006	称量显示器3台	XK3110-F+	杭州宏励机械制造有限公司	台	3	2008-08-22	2008-08-22	14,152.00	0.00			710.00	
5	01040007	2000标准负荷测量仪	2000型	无锡市伟源机械厂	台	1	2009-01-16	2009-01-16	19,500.00	0.00			980.00	
6	01040009	美的空调	KFR-35W	美的	台	1	2009-03-30	2009-03-30	5,160.00	0.00			260.00	
7	01040010	移液器电子滴定器	25mL	德国普兰德公司	台	1	2009-03-31	2009-03-31	8,500.00	0.00			430.00	
8	01040011	裂缝测宽仪	DICK-2	北京大地华龙科技有限公司	台	1	2009-04-09	2009-04-09	4,200.00	0.00			210.00	
9	01040012	钢筋位置测定仪DJGW-2A	DJGW-2A	北京大地华龙科技有限公司	台	1	2009-04-09	2009-04-09	12,800.00	0.00			640.00	
10	01040013	兼容电脑8台	组装机	定制	台	8	2009-04-16	2009-04-16	24,530.00	0.00			1,230.00	
11	01040014	比重天平	TG71	上海天平仪器厂	台	1	2009-04-17	2009-04-17	6,800.00	0.00			340.00	
12	01040015	维勃稠度仪	TCS-I	河北伊诺工具有限公司	台	1	2009-04-17	2009-04-17	2,800.00	0.00			140.00	
13	01040016	抗渗仪改造	HP-4.0	上海东星建材设备有限公司	台	1	2009-04-17	2009-04-17	3,900.00	0.00			200.00	
14	01040018	mp10-A电杆何裁提度测试仪2套	mp10-A	上海东子电子科技有限公司	台	2	2009-04-28	2009-04-28	31,240.00	0.00			1,560.00	
15	01040019	松下一体机传真机	KX-FT926CN	松下	台	1	2009-06-09	2009-06-09	2,000.00	0.00			100.00	
16	01040021	兼容电脑11台	组装机	定制	台	11	2009-08-10	2009-08-10	31,050.00	0.00			1,550.00	
17	01040022	电杆荷载提度测量仪2套	SH- I	无锡伟源机械厂	台	2	2009-10-20	2009-10-20	17,600.00	0.00			1,760.00	
18	01040024	50J筒支梁式冲击试验机	MZ-2054	江苏明珠试验机有限公司	台	1	2009-12-28	2009-12-28	12,000.00	0.00			1,200.00	
19	01040025	可见分光光度计	723PCS	上海精密科学仪器有限公司	台	1	2009-12-28	2009-12-28	9,300.00	0.00			930.00	
20	01040026	佳能相机	E450D	佳能	台	1	2009-12-31	2009-12-31	4,750.00	0.00			240.00	
21	01040027	佳能镜头	EF24-105	佳能	台	1	2009-12-31	2009-12-31	7,980.00	0.00			400.00	
22	01040028	音响系统	DS-9702	VUUDOR	台	1	2009-12-31	2009-12-31	4,390.00	0.00			220.00	
23	01040029	THINKPAD笔记本	2842	联想	台	1	2009-12-31	2009-12-31	5,470.00	0.00			270.00	
24	01040030	爱普生投影机	EMP-1710	爱普生	台	1	2009-12-31	2009-12-31	8,900.00	0.00			450.00	
25	01040031	佳能闪光灯	580EX-II	佳能	台	1	2009-12-31	2009-12-31	3,900.00	0.00			200.00	
26	01040032	兼容电脑	组装机	定制	台	1	2010-04-27	2010-04-27	2,570.00	0.00			130.00	
27	01040033	离心加湿器	450mm×500mm	昆山市格瑞达仪器设备有限公司	台	1	2010-06-12	2010-06-12	3,300.00	0.00	2,310.00	15	347.00	
28	01040034	巴氏硬度计	TES1330A	泰仕电子工业股份有限公司	台	1	2010-06-25	2010-06-25	3,200.00	0.00	2,240.00	15	336.00	
29	01040036	平板导热仪	TPMBE-300III	北京建研天昊科技有限公司	台	1	2010-07-26	2010-07-26	55,100.00	0.00	38,570.00	16	6,171.00	
30	01040037	美的空调	KFR-26GW-DY-1AR3	美的	台	1	2010-09-21	2010-09-21	2,880.00	0.00			140.00	
31	01040038	美的空调	KFR-26GW-DY-1AR3	美的	台	1	2010-10-20	2010-10-20	2,880.00	0.00			140.00	
32	01040039	钢木实验桌	4*0.8(m)	定制	张	1	2010-11-17	2010-11-17	10,000.00	0.00			1,500.00	
33	01040040	电脑	组装机	定制	台	1	2010-12-16	2010-12-16	2,010.00	0.00			100.00	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

表4-6-6

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新 率%	净值	
34	01040041	笔记本电脑	HP G4	惠普	台	1	2011-03-14	2011-03-14	4,398.00	0.00			220.00	
35	01040042	笔记本电脑	HP G4	惠普	台	1	2011-03-23	2011-03-23	4,199.00	0.00			210.00	
36	01040043	电脑	组装机	定制	台	1	2011-04-28	2011-04-28	1,980.00	0.00			100.00	
37	01040044	电脑主机	E5800	联想	台	2	2011-09-28	2011-09-28	3,930.00	196.50			200.00	1.78
38	01040045	加湿器	YW-1	江阴市春雨科技有限公司	台	1	2011-10-25	2011-10-25	2,000.00	100.00			100.00	-
39	01040046	HP笔记本电脑	HP G4	惠普	台	1	2011-10-25	2011-10-25	4,350.00	217.50			220.00	1.15
40	01040047	佳能数码相机	SY220HS	佳能	台	1	2011-11-14	2011-11-14	2,217.00	110.85	1,110.00	15	167.00	50.65
41	01040048	LED显示器	3.5×0.4(m)	联想	台	1	2012-05-31	2012-05-31	3,500.00	175.00			180.00	2.86
42	01040049	读数显微镜	0~4mm	上海长方光学仪器有限公司	台	1	2012-12-20	2012-12-20	3,520.00	176.00	2,460.00	40	984.00	459.09
43	01040050	ThinkPad电脑	T450	联想	台	1	2012-12-20	2012-12-20	6,900.00	345.00			690.00	100.00
44	01040051	美的空调	KFR-35GW	美的	台	1	2013-07-19	2013-07-19	3,099.00	426.44			310.00	-27.31
45	01040052	美的空调	KFR-35GW	美的	台	1	2013-07-19	2013-07-19	3,099.00	426.44			310.00	-27.31
46	01040053	美的空调	KFR26GW	美的	台	1	2013-07-24	2013-07-24	2,399.00	330.36			240.00	-27.35
47	01040054	美的空调	KFR26GW	美的	台	1	2013-07-24	2013-07-24	2,399.00	330.36			240.00	-27.35
48	01040055	钢木实验桌	3×0.8(m)	定制	张	1	2013-08-26	2013-08-26	9,180.00	1,357.52	8,720.00	24	2,093.00	54.18
49	01040056	钢木实验桌	4×1.0(m)	定制	张	1	2013-08-26	2013-08-26	12,000.00	1,774.54	11,400.00	24	2,736.00	54.18
50	01040058	台式电脑主机4台	组装机	定制	台	1	2014-04-28	2014-04-28	7,200.00	1,778.81			720.00	-59.52
51	01040059	显示器	hannsg	瀚视奇	台	1	2014-06-25	2014-06-25	1,350.00	369.64			140.00	-62.13
52	01040060	显示器	benq	明基	台	1	2014-06-25	2014-06-25	1,350.00	369.64			140.00	-62.13
53	01040061	电脑（9月）	组装机	定制	台	1	2014-08-31	2014-08-31	3,500.00	1,052.25	1,930.00	15	290.00	-72.44
54	01040062	电脑主机	组装机	定制	台	1	2015-11-12	2015-11-12	1,950.00	997.78	1,370.00	37	507.00	-49.19
55	01040063	电脑主机	组装机	定制	台	1	2015-11-12	2015-11-12	2,490.00	1,274.07	1,740.00	37	644.00	-49.45
56	01040064	电脑	组装机	定制	台	1	2015-11-12	2015-11-12	2,500.00	1,279.15	1,750.00	37	648.00	-49.34
57	01040065	海尔空调	1匹	海尔	台	1	2015-12-22	2015-12-22	2,079.00	1,093.69	1,460.00	50	730.00	-33.25
58	01040066	联想笔记本电脑	T450S	联想	台	1	2016-01-31	2016-01-31	7,435.90	4,019.90	5,210.00	42	2,188.00	-45.57
59	01040067	电脑主机	组装机	定制	台	1	2016-12-22	2016-12-22	1,752.14	1,230.41	1,400.00	60	840.00	-31.73
60	01040068	空调3台	DFBFF	波尔卡	台	3	2016-12-28	2016-12-28	13,538.46	9,507.08	10,830.00	75	8,123.00	-14.56
61	01040069	显示器	HANNSG	瀚视奇	台	1	2017-02-21	2017-02-21	1,623.93	1,188.66	1,300.00	63	819.00	-31.10
62	01040070	电脑	组装机	定制	台	1	2017-02-21	2017-02-21	1,623.93	1,188.66	1,300.00	63	819.00	-31.10
63	01040071	防盗子母门	2.1m*1.3m	龙阳	台	1	2017-03-10	2017-03-10	3,700.00	2,763.39	3,700.00	82	3,034.00	9.79
64	01040072	一体式钢筋扫描仪	HC-GY61T	北京海创高科科技有限公司	台	1	2017-05-10	2017-05-10	11,111.11	8,630.28	10,000.00	67	6,700.00	-22.37
65	01040073	网络存储伺服器	T330	戴尔	台	1	2017-06-21	2017-06-21	7,179.49	5,683.93	6,100.00	78	4,758.00	-16.29

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

表4-6-6

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新 率%	净值	
66	01040074	电脑（组装0	组装机	定制	台	1	2017-07-24	2017-07-24	2,658.12	2,144.21	2,260.00	71	1,605.00	-25.15
67	01040075	美的空调	3P	美的	台	1	2017-08-07	2017-08-07	10,427.35	8,567.84	8,860.00	72	6,379.00	-25.55
68	01040076	电脑	组装机	定制	台	1	2017-09-15	2017-09-15	2,205.13	1,845.02	1,960.00	74	1,450.00	-21.41
69	01040077	4台笔记本THINKPAD	E470	联想	台	1	2017-10-23	2017-10-23	19,658.12	16,743.34	17,500.00	76	13,300.00	-20.57
70	01040078	3台无线打印机	佳能IP110	佳能	台	1	2017-10-23	2017-10-23	4,353.85	3,708.29	3,870.00	76	2,941.00	-20.69
71	01040079	电脑主机	组装机	组装机	台	1	2017-11-16	2017-11-16	1,666.67	1,444.64	1,480.00	78	1,154.00	-20.12
72	01040081	格力空调	5P	格力	台	1	2018-03-01	2018-03-01	8,376.07	7,795.37	7,960.00	90	7,164.00	-8.10
73	01040057	电脑（组装	组装机	组装机	台	1	2018-08-17	2018-08-17	1,620.69	1,556.63	1,540.00	93	1,432.00	-8.01
74	01040080	美的空调	KFR-35GW	美的	台	1	2018-08-17	2018-08-17	2,184.48	2,098.14	2,080.00	94	1,955.00	-6.82
75	01040082	海尔冰箱	BC/BD-273SEA	海尔	台	1	2018-08-17	2018-08-17	1,421.55	1,365.36	1,350.00	93	1,256.00	-8.01
76	01040084	电脑主机（组装）	组装机	组装机	台	8	2018-09-04	2018-09-04	15,034.48	14,588.14	14,280.00	94	13,423.00	-7.99
77	01040086	明基投影仪	MH520H	明基	台	1	2018-11-19	2018-11-19	3,520.69	3,485.85	3,520.00	98	3,450.00	-1.03
78	01040087	会议室座椅	标准	定制	套	1	2018-11-23	2018-11-23	9,530.00	9,435.69	9,530.00	99	9,435.00	-0.01
79	01040088	格力空调（4台）	1.5P	格力	台	1	2018-12-25	2018-12-25	13,003.24	13,003.24	13,000.00	99	12,870.00	-1.02
		合 计												
		减：电子设备减值准备							576,776.40	136,175.61	204,090.00		141,738.00	4.08
		合 计							576,776.40	136,175.61	204,090.00		141,738.00	4.08

被评估单位填表人：朱莉

填表日期：2019年5月15日

评估人员：步乃喜、罗林华、张震

预收账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-5

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	宁夏青龙管业股份有限公司	2018.12.25	检测费	60,000.00	60,000.00	
2	徐州鹏旭电力设备有限公司	2018.12.25	检测费	26,400.00	26,400.00	
3	肖永源	2018.12.25	检测费	1,500.00	1,500.00	
4	宁波市新铭建设工程测试有限公司	2018.12.25	检测费	50,000.00	50,000.00	
5	陕西东泽高科实业有限公司	2018.12.25	检测费	50,000.00	50,000.00	
6	深圳市维特耐新材料有限公司	2018.12.25	检测费	40,000.00	40,000.00	
7	南京法海新型材料科技有限公司	2018.12.25	检测费	30,000.00	30,000.00	
8	青岛环球集团重工科技有限公司	2018.12.25	检测费	50,000.00	50,000.00	
9	湖北汇尔杰新材料科技股份有限公司	2018.12.25	检测费	50,000.00	50,000.00	
10	浙江石金玄武岩纤维股份有限公司	2018.12.25	检测费	30,000.00	30,000.00	
11	山东禹王管业有限公司	2018.12.25	检测费	50,000.00	50,000.00	
12	北汇绿建集团有限公司	2018.12.25	检测费	30,000.00	30,000.00	
13	广东广泽实业有限公司	2018.12.25	检测费	30,000.00	30,000.00	
14	吉林省永固水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	2,000.00	2,000.00	
15	建华建材（连云港）有限公司	2018.12.25	检测费	4,500.00	4,500.00	
16	潍坊潍菱水泥制品厂	2018.12.25	检测费	8,400.00	8,400.00	
17	淄博市临淄天和电杆有限公司	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
18	娄底市城东电力器材有限公司	2018.12.25	检测费	3,600.00	3,600.00	
19	淄博市临淄皇城水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
20	青州市强力杆塔工贸有限公司	2018.12.25	检测费	16,800.00	16,800.00	
21	益阳市明达水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	3,600.00	3,600.00	
22	青州市青云电杆设备厂	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
23	青州市鲁源电力杆塔有限公司	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
24	湘潭双林机械设备有限公司	2018.12.25	检测费	18,000.00	18,000.00	
25	长沙联华预应力水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	7,200.00	7,200.00	
26	汉寿县连华水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	3,600.00	3,600.00	
27	湖南锦恒电力物资有限责任公司	2018.12.25	检测费	3,600.00	3,600.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-5

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
28	醴陵市三友水泥制品有限责任公司	2018.12.25	检测费	7,200.00	7,200.00	
29	昌乐县旭光电力制杆厂	2018.12.25	检测费	8,400.00	8,400.00	
30	建华建材（蚌埠）有限公司	2018.12.25	检测费	4,000.00	4,000.00	
31	潍坊启元电力科技有限公司	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
32	黑龙江省中信路桥材料有限公司	2018.12.25	检测费	50,000.00	50,000.00	
33	青州市盛晖工贸有限公司	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
34	临沂祥恒电力设备有限公司	2018.12.25	检测费	26,400.00	26,400.00	
35	山东致远建材有限公司	2018.12.25	检测费	18,000.00	18,000.00	
36	徐州永茂杆塔有限公司	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
37	山东鲁泰建材科技集团有限公司	2018.12.25	检测费	9,000.00	9,000.00	
38	西安市政道桥建设有限公司轨道交通建设分公司	2018.12.25	检测费	70,000.00	70,000.00	
39	徐州竣邦电力设备有限公司	2018.12.25	检测费	8,400.00	8,400.00	
40	溆浦县电力器材有限公司	2018.12.25	检测费	28,800.00	28,800.00	
41	泰安市汶河水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
42	济宁恒源电力杆塔有限公司	2018.12.25	检测费	3,600.00	3,600.00	
43	汉寿力达电杆有限公司	2018.12.25	检测费	7,200.00	7,200.00	
44	济宁恒大水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	14,400.00	14,400.00	
45	江苏天旭电力杆塔有限公司	2018.12.25	检测费	8,400.00	8,400.00	
46	溆浦县宏达电力器材有限公司	2018.12.25	检测费	28,800.00	28,800.00	
47	临沂通泰电线杆有限公司	2018.12.25	检测费	10,800.00	10,800.00	
48	韶山市鑫合工贸有限公司	2018.12.25	检测费	7,200.00	7,200.00	
49	济宁昌盛水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	21,600.00	21,600.00	
50	嘉祥鼎盛电力杆塔厂	2018.12.25	检测费	25,200.00	25,200.00	
51	嘉祥永盛水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	8,400.00	8,400.00	
52	济宁市通达电力杆塔有限公司	2018.12.25	检测费	3,600.00	3,600.00	
53	桑植宏波水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	3,600.00	3,600.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-5

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
54	河南中鼎信检测技术有限公司	2018.12.25	检测费	10,000.00	10,000.00	
55	山东阳谷景华机械建材厂	2018.12.25	检测费	9,000.00	9,000.00	
56	济宁市山力水泥制品有限公司	2018.12.25	检测费	4,200.00	4,200.00	
57	嘉祥正大电力杆塔有限责任公司	2018.12.25	检测费	7,200.00	7,200.00	
合 计				1,006,200.00	1,006,200.00	

被评估单位填表人：朱莉

评估人员：步乃喜、罗林华、张震

填表日期：2019年5月15日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表 5-6

被评估单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	年金缴费	2018.12	168,715.81	168,715.81	
2	工会经费	2018.12	13,583.62	13,583.62	
	合 计		182,299.43	182,299.43	

被评估单位填表人：朱莉

评估人员：步乃喜、罗林华、张震

填表日期：2019年5月15日

销售收入预测表

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

项目/年度	项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
产品质量监督检验收入	销售收入	10,747,393.65	11,714,659.08	12,534,685.21	13,224,092.90	13,686,936.15	13,686,936.15	
技术服务	销售收入	1,314,449.48	1,432,749.93	1,533,042.43	1,617,359.76	1,673,967.35	1,673,967.35	
销售收入合计（元）		12,061,843.13	13,147,409.01	14,067,727.64	14,841,452.66	15,360,903.50	15,360,903.50	-

销售成本预测表

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
工资及福利费	1,833,768.38	1,980,469.85	2,099,298.04	2,183,269.96	2,226,935.36	2,226,935.36	
其他成本费用	146,874.21	158,624.15	168,141.60	174,867.26	178,364.61	178,364.61	
成本合计	1,980,642.59	2,139,093.99	2,267,439.63	2,358,137.22	2,405,299.96	2,405,299.96	
销售成本合计	1,980,642.59	2,139,093.99	2,267,439.63	2,358,137.22	2,405,299.96	2,405,299.96	

销售税金预测表

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

名称	项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
5	应交增值税	545,452.75	596,326.08	639,994.09	678,254.81	705,177.21	705,177.21	
6	城市维护建设税	38,181.69	41,742.83	44,799.59	47,477.84	49,362.40	49,362.40	
7	教育费附加	16,363.58	17,889.78	19,199.82	20,347.64	21,155.32	21,155.32	
8	地方教育费附加	10,909.06	11,926.52	12,799.88	13,565.10	14,103.54	14,103.54	
	销售税金及附加合计	65,454.33	71,559.13	76,799.29	81,390.58	84,621.27	84,621.27	

营业费用预测表

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
工资	201,028.35	217,110.62	234,479.47	253,237.82	253, 237. 82	253, 237. 82	
差旅费	3,000.00	3,300.00	3,630.00	3,993.00	3, 993. 00	3, 993. 00	
合 计	204,028.35	220,410.62	238,109.47	257,230.82	257,230.82	257,230.82	

折现率计算表

无风险报酬率	4.02		企业名称	贝塔
EPR	6.43		华测	0.9676
贝塔系数	0.9736		电科院	1.0317
个别风险	1		国检	0.9215
折现率	11.28		平均	0.9736

管理费用预测表

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

名称	项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
1	工资	1,181,588.82	1,205,220.60	1,229,325.01	1,253,911.51	1,278,989.74	1,278,989.74	
2	福利费	3,609.03	3,681.21	3,754.83	3,829.93	3,906.52	3,906.52	
3	劳动保险费	220,518.78	224,929.15	229,427.74	234,016.29	238,696.62	238,696.62	
4	住房公积金	72,191.78	73,635.61	75,108.32	76,610.49	78,142.70	78,142.70	
5	工会经费	10,251.93	10,456.97	10,666.10	10,879.43	11,097.02	11,097.02	
6	职工教育经费	6,630.00	6,762.60	6,897.85	7,035.81	7,176.53	7,176.53	
8	保险费	5,469.51	5,578.90	5,690.47	5,804.28	5,920.37	5,920.37	
9	折旧费	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	
10	修理费	40,100.74	40,902.75	41,720.81	42,555.23	43,406.33	43,406.33	
12	低值易耗品摊销	8,511.73	8,681.96	8,855.60	9,032.71	9,213.37	9,213.37	
13	业务招待费	38,369.14	39,136.52	39,919.25	40,717.63	41,531.99	41,531.99	
14	差旅费	114,534.01	116,824.69	119,161.19	121,544.41	123,975.30	123,975.30	
15	办公费	88,125.45	89,887.96	91,685.72	93,519.43	95,389.82	95,389.82	
16	水电费	79,437.77	81,026.53	82,647.06	84,300.00	85,986.00	85,986.00	
18	租赁费	180,266.06	183,871.38	187,548.81	191,299.78	195,125.78	195,125.78	
19	中介机构费用	151,333.68	154,360.35	157,447.56	160,596.51	163,808.44	163,808.44	
20	咨询费	103,849.79	105,926.79	108,045.32	110,206.23	112,410.35	112,410.35	
21	研发费用	1,039,511.88	1,060,302.12	1,081,508.16	1,103,138.32	1,125,201.09	1,125,201.09	
22	其他费	1,357,029.83	1,384,170.43	1,411,853.83	1,440,090.91	1,468,892.73	1,468,892.73	
23	场地租赁	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	
24	财务人人员工资	280,000.00	285,600.00	291,312.00	297,138.24	302,213.21	302,213.21	
	合 计	5,347,523.37	5,447,149.97	5,548,769.10	5,652,420.61	5,757,277.36	5,757,277.36	-

固定资产折旧预测表

编制单位：编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

序号	项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
2	机器设备							
	折旧费	81,701.27	81,701.27	81,701.27	81,701.27	81,701.27	81,701.27	
4	电子设备							
	折旧费	68,492.20	68,492.20	68,492.20	68,492.20	68,492.20	68,492.20	
5	固定资产投资合计							
	折旧费	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	
6	无形和其他资产							
	摊销费	15,517.24	15,517.24	15,517.24	15,517.24	15,517.24	15,517.24	
	摊余价值							

营运资金净增加预测表

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

名称	项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
	销售收入	12,061,843.13	13,147,409.01	14,067,727.64	14,841,452.66	15,360,903.50	15,360,903.50	
1	销售收入净增加		1,085,565.88	920,318.63	773,725.02	519,450.84	-	
2	营运资金占销售收入比率	10.67%	10.67%	10.67%	10.67%	10.67%	10.67%	
	营运资金净增加	755,469.58	115,829.88	98,198.00	82,556.46	55,425.40	-	

所得税费用预测表

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
利润总额	4,464,194.49	5,269,195.30	5,936,610.15	6,492,273.43	6,856,474.09
纳税调增	15,347.65	15,654.61	15,967.70	16,287.05	16,612.79
坏账					
业务招待费	15,347.65	15,654.61	15,967.70	16,287.05	16,612.79
纳税调减	779,633.91	795,226.59	811,131.12	827,353.74	843,900.82
研发费用	779,633.91	795,226.59	811,131.12	827,353.74	843,900.82
2					
应纳税所得额	3,699,908.24	4,489,623.32	5,141,446.73	5,681,206.74	6,029,186.07
税率	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
上年递延所得税					
上年度将研发费用加计抵扣					
冲回上年度多提					
所得税	554,986.24	673,443.50	771,217.01	852,181.01	904,377.91

未来现金流量预测表

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
营业收入	12,061,843.13	13,147,409.01	14,067,727.64	14,841,452.66	15,360,903.50	15,360,903.50
减:营业成本	1,980,642.59	2,139,093.99	2,267,439.63	2,358,137.22	2,405,299.96	2,405,299.96
营业税金及附加	65,454.33	71,559.13	76,799.29	81,390.58	84,621.27	84,621.27
主营业务利润	10,015,746.21	10,936,755.89	11,723,488.71	12,401,924.86	12,870,982.27	12,870,982.27
减:营业费用	204,028.35	220,410.62	238,109.47	257,230.82	257,230.82	257,230.82
管理费用	5,347,523.37	5,447,149.97	5,548,769.10	5,652,420.61	5,757,277.36	5,757,277.36
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	4,464,194.49	5,269,195.30	5,936,610.15	6,492,273.43	6,856,474.09	6,856,474.09
减:所得税	554,986.24	673,443.50	771,217.01	852,181.01	904,377.91	904,377.91
净利润	3,909,208.26	4,595,751.80	5,165,393.14	5,640,092.42	5,952,096.18	5,952,096.18
加:折旧和摊销	165,710.71	165,710.71	165,710.71	165,710.71	165,710.71	165,710.71
新增债务						
减:资本性支出	162,706.84	162,706.84	162,706.84	162,706.84	162,706.84	162,706.84
营运资金净变动	755,469.58	115,829.88	98,198.00	82,556.46	55,425.40	
偿还债务本金						
权益自由现金流	3,156,742.54	4,482,925.79	5,070,199.01	5,560,539.83	5,899,674.64	5,955,100.05

权益计算表

编制单位：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司

项 目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
权益自由现金流量	3,156,742.54	4,482,925.79	5,070,199.01	5,560,539.83	5,899,674.64	5,955,100.05
折现率	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%
折现期	1.0000	2.0000	3.0000	4.0000	5.0000	
折现系数	0.8986	0.8075	0.7257	0.6521	0.5860	5.1952
自由现金流现值	2,836,756.42	3,620,156.25	3,679,371.63	3,626,172.73	3,457,343.07	30,938,152.63
营运性资产价值	48,157,952.74					
加：溢余资产和非经营性资产	23,629.80					
股东权益价值	48,181,582.54					



北 京 亚 超 资 产 评 估 有 限 公 司

Beijing YaChao Asset Appraisal Co., Ltd.

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收购苏州混凝土水泥
制品研究院检测中心有限公司股权所涉及的苏州混凝土水泥制品
研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

北京亚超评报字（2019）第 A206 号

（共一册，第壹册）

二零一九年十月二十八日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202

邮编：100036

电话：（010）51716863

目 录

第一章 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三章 评估对象与评估范围说明	3
一、 评估对象与评估范围	3
二、 实物资产的分布情况及特点	4
三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	4
四、 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量	4
五、 引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）	4
第四章 资产核实总体情况说明	5
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、 影响资产核实的事项及处理方法	6
三、 核实结论	6
第五章 评估技术说明	8
第一节 评估方法选择	8
■ 资产基础法	10
◆ 流动资产	10
◆ 固定资产—机器设备	14
◆ 无形资产—其他无形资产	23
◆ 长期待摊费用	24
◆ 递延所得税资产	25
◆ 负债	26
第三节 收益法	29
第六章 评估结论及分析	49
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	

第一章 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

此部分由委托人及产权持有单位撰写，具体内容详见附件一。



第三章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)评估对象

评估对象是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司经审计申报的全部资产和负债。

截止本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日，苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号是 XYZH/2019BJA30171，并出具了无保留意见审计报告，审定的资产负债情况具体如下：

金额单位：人民币元

资 产	账面价值	负债及所有者权益	账面价值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,103,824.81	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	8,751.60	应付账款	59,150.00
预付款项	14,414.3	预收款项	1,006,200.00
应收利息		应付职工薪酬	182,299.43
应收股利		应交税费	12,773.88
其他应收款	137,856.40	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	3,322.91
其他流动资产	530,428.19	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	1,795,275.30	流动负债合计	1,263,746.22
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	137,856.40	长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权
所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明—评估对象与评估
范围说明

投资性房地产		预计负债	
固定资产	1,032,727.69	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资			
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	1,263,746.22
油气资产		所有者权益：	
无形资产	122,068.96	实收资本	1,100,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	353,722.25	盈余公积	550,000.00
递延所得税资产	23,629.80		
其他非流动资产		未分配利润	413,677.78
非流动资产合计	1,532,148.70	所有者权益合计	2,063,677.78
资产总计	3,327,424.00	负债及所有者权益合计	3,327,424.00

本次评估范围与委托评估时确立的资产范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

企业的实物资产为机器设备和电子设备，账面值为 1,032,727.69 元，占资产总额的 31.04%，为检测用的仪器设备和办公设备，存放于公司各办公室及车间内。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为实验室信息管理系统软件，企业无未记录的无形资产。

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

企业未申报表外资产。

五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

本次评估中，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

第四章资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一) 清查组织工作

接受委托后，评估人员根据苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司提供的《资产评估申报明细表》，组成评估工作小组，并制定了详细的现场清查实施计划，于2019年4月13日到16日进入现场，对实物资产主要采用逐项清查和抽查的方式，现场清查核实了苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司所申报评估资产的存在和使用情况，验证其所提供的文件资料。在此基础上，补充或调整了原《资产评估申报明细表》。

(二) 清查实施步骤

第一步：指导产权持有单位财务与相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报明细表》、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

第二步：初步审查产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》

评估人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后审查各类《资产评估申报明细表》，检查有无填写不全、错填、漏填、资产项目填写不明确等现象，并要求产权持有单位人员及时更正。

第三步：现场实地勘察

评估人员依据《资产评估申报明细表》，于2019年4月13日到16日对申报资产进行清点和现场勘察，对实物资产主要采用逐项清查和抽查，针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

第四步：补充、修改和完善《资产评估明细表》

根据现场实地勘察结果，进一步完善《资产评估明细表》，以做到“表”“实”相符。

第五步：核实产权证明文件

对评估范围设备进行调查，以确认做到产权清晰。

(三) 各项资产清查过程

◆货币资金的清查：包括库存现金、银行存款。

库存现金：存放在企业财务部的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表，与企业财务人员一起对现金进行了现场盘点，并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额，经盘点金额无差异。

银行存款：我们查阅了 2018 年 12 月 31 日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证，函证都一一收回，与对账单相符。

◆往来账款的清查：纳入本次评估范围的往来账款主要有应收账款、其他应收款等。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证。

◆其他流动资产的清查：纳入本次评估范围的其他流动资产主要为员工宿舍租赁费、常年法律顾问费等。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对其他流动资产进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，查看了相关资产形成协议。

◆机器设备的现场勘察：评估人员进驻评估现场后，根据资产评估申报表，评估小组对设备进行了抽查盘点核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

对机器设备除现场勘察外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

◆无形资产的清查：无形资产为实验室信息管理系统软件，评估人员抽查了采购合同，入账发票凭证。

◆应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款的清查：在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否，并对大额款项进行函证。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

通过核实，资产权属清晰，账实相符。

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权
所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明—资产核实总体
情况说明

第五章评估技术说明

第一节评估方法选择

一、评估方法选择的依据

(一)《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

(二)《资产评估执业准则—企业价值》第十七条,“执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、资产基础法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。”

(三)《资产评估执业准则—企业价值》第十八条,“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

二、评估基本方法

(一)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

(二)收益法

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估;现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等,恰当选择现金流折现模型。

(三)市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

三、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(一)资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

(二)收益法适用性分析：

考虑苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

(三)市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

资产基础法

◆流动资产

一、评估范围

纳入评估范围的流动资产在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
货币资金	1,103,824.81
应收账款	104,549.40
预付款项	14,414.30
其他应收款	137,856.40
其他流动资产	530,428.19
流动资产合计	1,795,275.30

二、评估过程

- (一) 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- (二) 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
- (三) 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- (四) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- (五) 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

三、评估方法

根据产权持有单位提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

1、货币资金

货币资金账面价值 1,103,824.81 元，由库存现金、银行存款两部分组成。

库存现金

库存现金账面价值 1,699.73 元，存放在公司财务部保险柜中，均为人民币。评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务

记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估价值。库存现金评估价值为 1,699.73 元。

银行存款

银行存款账面价值 1,102,125.08 元，共 1 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面价值作为评估价值，即评估价值为 1,102,125.08 元。

经评估，货币资金评估价值 1,103,824.81 元。

2、应收账款

应收账款账面余额 8,840.00 元，坏账准备 88.40 元，账面价值 8,751.60 元，主要内容为应收检测费；

对应收账款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，以证实应收账款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定方法估计风险损失，经核实应收账款为 1 年内，客户信用较好，考虑 1% 的风险减值损失后确定评估价值。对产权持有单位计提的坏帐准备评估为零。

经评估，应收账款评估价值 8,751.60 元。

3、预付账款

预付款项账面余额为 14,414.30 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 14,414.30 元，主要内容为预付的办公费、能力验证费、中标服务费等。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面价值作为评估价值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，

以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额
的估计值作为评估价值。

经评估，预付账款评估价值 14,414.30 元。

4、其他应收款

纳入评估范围内其应收账款账面余额 295,300.00 元，坏账准备 157,443.60 元，
账面价值 137,856.40 元，主要内容为其他应收的保证金、备用金等。

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估
明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄和款项性质。对金额
较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款
项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位其他应收款进行相互核对，以证
实其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了
解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、
经营管理现状等，采用个别认定方法估计风险损失，经核实其他应收款均为保证金、备
用金，均可收回，故以核实后的账面原值确定评估价值。对被评估单位计提的坏帐准备
评估为零。

经评估，其他应收款评估价值 295,300.00 元。

5、其他流动资产

其他流动资产账面价值 530,428.19 元。是产权持有单位待抵扣的设备进项税和预
交所得税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解产权持有单位适用的税种、税率、税额
以及缴费的费率等核实产权持有单位的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报
数的正确性和真实性。经核实，产权持有单位税款且金额与申报数相符。故以核实后账
面价值做为评估价值。

经评估，其他流动资产评估价值为 530,428.19 元。

四、评估结论及分析

经评估，流动资产评估结果见下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
------	------	------	-----	------

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权
所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明—评估技术说明

流动资产合计	1,795,275.30	1,952,718.90	157,443.60	8.77
货币资金	1,103,824.81	1,103,824.81	0.00	0.00
应收账款	8,751.60	8,751.60	0.00	0.00
预付款项	14,414.30	14,414.30	0.00	0.00
其他应收款	137,856.40	295,300.00	157,443.60	114.21
其他流动资产	530,428.19	530,428.19	0.00	0.00

评估增值 157,443.60 元，主要是其他应收款评估增值。

◆固定资产-机器设备

一、评估范围

纳入评估范围的固定资产—设备类包括机器设备和电子设备，账面原值 1,866,796.49 元，账面净值 1,032,727.69 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	数量	账面原值	账面净值
固定资产-机器设备	71 项（套）	1,290,020.09	896,552.08
固定资产-电子设备	79 项（套）	576,776.40	136,175.61
合计		1,866,796.49	1,032,727.69

实物状况如下：

（一）机器设备

机器设备账面原值 1,290,020.09 元，账面净值 896,552.08 元，共 71 项，主要为 v 能谱仪、压力试验机、微机控制电液伺服压力试验机、XG-1A 工程纤维强伸度仪等，分布于苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司各个实验室内，均处于正常使用状态，能满足企业检测经营需要。

（二）电子设备

该公司电子设备主要为通用的电子办公设备，包括计算机、打印机、扫描仪、服务器和复印机等，设备启用时间从 2008 年至 2018 年，在用情况基本良好。

二、评估过程

（一）准备阶段

1. 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

（二）现场调查阶段

1. 现场清点设备，查阅主要设备的竣工决算及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料和文件，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

2. 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

3. 对评估范围内的设备的产权进行核查，如：抽查重大设备的购置合同等。

(三) 评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

(四) 撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

三、评估方法

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置资产基础法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估净值=重置价值×综合成新率

即：评估净值=评估原值×综合成新率

(一) 机器设备

1. 评估原值

评估原值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+资金成本—可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，评估原值=设备购置价格+运杂费—可抵扣的增值税进项税。

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为评估原值。

(1) 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已

经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

（2）运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

（3）基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

（4）安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

（5）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2。

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的贷款利率为：一年以内(含一年)年利率为4.35%。

（6）可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170号”及“财税[2016]36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

2. 综合成新率

对大型、关键设备，采用现勘成新率和年限成新率按权重确定：

综合成新率=现勘成新率×60%+年限成新率×40%

①现勘成新率

现勘成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定现勘成新率。

②年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(2) 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据经济使用年限，结合维修保养情况，以年限成新率确定综合成新率。

3. 评估净值

评估净值=评估原值×综合成新率

(二) 电子设备

1. 评估原值

电子设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税购置价确定。

2. 成新率

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

3. 评估净值

评估净值=评估原值×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

四、评估结论及分析

经评估，固定资产—设备类评估结果详见下表：

金额单位：人民币元

项目	账面值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计：	1,866,796.49	1,032,727.69	1,146,100.00	805,462.00	-38.61	-22.01
机器设备	1,290,020.09	896,552.08	942,010.00	663,724.00	-26.98	-25.97
电子设备	576,776.40	136,175.61	204,090.00	141,738.00	-64.62	4.08

评估增减值原因分析如下：

- (一)设备评估基准日购置价值较购置时低，导致评估原值减值；
- (二)企业设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限长，导致评估净值减值。

五、评估依据

- (一)企业提供的《设备清查评估明细表》；
- (二)机械工业出版社《2018年机电产品报价手册》；
- (三)设备购置合同；
- (四)有关网络询价；
- (五)评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
- (六)评估人员收集的其他资料。

六、评估案例

案例1：微机控制电液伺服压力试验机（机器设备评估明细表4-6-4序号23项）

1、基本概况

资产名称：微机控制电液伺服压力试验机

型号：YAW4206

生产厂家：美特斯工业系统（中国）有限公司

购入日期：2014年1月

启用日期：2014年1月

账面原值：134,000.00元

账面净值：92,272.71元

设备简介：

设备概述：2000kN微机控制电液伺服压力试验机是有力闭环控制的电液伺服压力试验机，具有恒应力控制和载荷保持功能；采用进口伺服阀，响应快，控制精度高，在机器允许的范围内，使用者可根据试验的要求任意设定加载速度；测力系统采用负荷传

感器，可充分保证试验精度的准确、可靠；采用进口低噪音高压油泵，可使工作场所具有一个安静的环境。液压系统采用风冷装置，适合于长时间的、连续工作该系列试验机适用于水泥、混凝土、岩石的抗压强度试验，配以适当的夹具和测量装置可满足混凝土的劈拉试验、抗折试验、静压弹性模量试验；也可应用于金属的压缩和顶锻试验；可根据用户要求扩展多个位移（或变形）测量通道。主要功能：适用于长时间的、连续工作该系列试验机适用于水泥、混凝土、岩石的抗压强度试验，配以适当的夹具和测量装置可满足混凝土的劈拉试验、抗折试验、静压弹性模量试验。

主要技术参数：

试验力	2000kN
试验机级别	1 级
有效测力范围	2%-100%FS
试验力分辨力	300000 码，全程不分档，全程一个分辨力
加荷速率	0.02%—2%FS/s
试验力示值相对误差	±1%
上下压板间距离	300mm
两立柱净距离	520mm
活塞行程	135mm
活塞上升速度	80mm/min
油泵额定流量	7.5L/min
油源外形尺寸	1150×600×900 (mm)
主机外形尺寸	820×460×1480 (mm)
总功率	4.5kW (380V) +1.5Kw (220V)
电源	三相五线制，50Hz
主机重量	2000kg

评估人员在企业有关人员的配合下，对委估设备进行了现场勘察和核实。该设备于2014年1月投入运行，维护保养较好。

（一）评估原价

机器设备的重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、前期费用及其他费用、资金成本等部分构成。

（1）设备购置费：

经查阅有关资料和向厂家询价，结合该类设备近期市场成交价格，确定该设备基准日含税购置价为116,600.00元。

（2）运杂费：

经核实运杂费由卖方承担，故不考虑。

(3) 安装调试费：

经核实安装调试费由卖方承担，故不考虑。

(4) 设备基础费：

该设备无基础，故不考虑基础费。

(5) 其他费用：

由于该设备安装周期较短且安装简单，故不需考虑其他费用。

(6) 资金成本：

由于本次委估设备安装调试较简单，安装周期较短，故无需考虑资金成本。

(7) 重置全价：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本-可抵扣的增值税进项税

重置成本计算过程详见案例如下表。

序号	项目	金额单位	费率/税率/利率	计算公式	金额
一	重置现价	元			116,600.00
二	运杂费	元	0.00%	不考虑	0.00
三	基础费	元	0.00%	不考虑	0.00
四	安装费	元	0.00%	不考虑	0.00
五	资金成本	元	0.00%	不考虑	0.00
六	可抵扣税费	元		7.1	16,083.00
6.1	设备费可抵扣增值税	元	16.00%	(一)/1.16×16%	16,083.00
七	重置单价	元		一+二+三+四+五+六-七	100,517.00
八	取整	元			100,500.00

(三) 成新率的确定

该设备 2014 年 1 月开始启用，现已使用 4.94 年，根据相关规定，该设备经济使用年限为 10 年。则：

$$N1 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 4.94/10) \times 100\%$$

$$= 51\%$$

勘查法成新率 N2 的确定

经评估人员会同被评估单位设备管理人员现场勘测核实，该设备在用状态良好，能按设计要求正常使用，未出现过较大故障，无异常现象。

现场勘察表

序号	测评项目	实际技术状况	标准分	评估分
1	设备主体	整体结构刚性好、承载能力一般	40	22
2	各零部件	结构完好、输送机运行正常、部分零件有锈蚀	30	19
3	操作系统	操作系统较落后、精准度一般	30	10
合计			100	51

现场勘查法成新率 N2 为 51

将以上计算和确定出的年限法成新率 N1 和勘查法成新率 N2，代入成新率 N 计算公式得：

成新率 N=年限法成新率 N1×40%+勘查法成新率 N2×60%

=51%×40%+51%×60%

=51%（取整）

5 评估值计算

评估值=重置成本×综合成新率

=100,500.00×51%

=51,255.00 元

案例 2：明基投影仪（电子设备）

（一）设备概况

序号：电子设备评估明细表—第 77 项；型号：MH520H；制造厂家：明基智能科技（上海）有限公司；启用时间：2018 年 11 月；数量：1 台；账面原值：3,520.69 元；账面净值：3,485.85 元。

主要技术参数：

产品类型	商务投影机
投影机特性	3D
投影技术	DLP
显示芯片	美国德州仪器 DLP 数字光学处理投影技术
亮度	3200 流明

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权
所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明—评估技术说明

对比度	10000:1
显示色彩	极致色彩技术, 3D 色彩管理, 背景墙色彩校正纠错
标准分辨率	1920*1080
最高分辨率	1920*1200
光源参数	
光源功率	196W
光源寿命	正常模式

(二) 评估原值

市场价格：4,080.00 元，电子设备不需要安装。

评估原值： $4,080.00 \div 1.16 = 3,520.00$ 元

(三) 成新率

该设备已使用 0.12 年，经济寿命年限为 5 年。

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) $\div$ 经济寿命年限 $\times 100\%$

$$= (5 - 0.12) \div 5 \times 100\% = 98\%$$

(四) 评估净值

评估净值 = $3,520.00 \times 98\% = 3,450.00$ 元

(本页以下无正文)

◆无形资产—其他无形资产

一、评估范围

纳入评估范围的无形资产—其他无形资产原始入账价值 124,137.93 元，账面价值 122,068.96 元，主要为实验室信息管理系统软件。

二、评估过程

(一)评估人员首先对无形资产—其他无形资产的入账价值进行清理，填列评估基准日的原始入账价值和账面价值；

(二)收集与评估有关的产权、采购合同、法律法规文件、市场资料；

(三)通过了解无形资产—其他无形资产取得、使用等情况，确定评估方法，测算其评估价值；

(四)撰写无形资产—其他无形资产评估技术说明。

三、评估方法

评估人员核实购买发票、合同，并抽取相关凭证，核实账面的准确性，并通过软件供应商寻取最软件近的市场价格。该软件购置于 2018 年 12 月，距离基准日很近，市场价格变化不大，以核实后账面值做为评估值。

四、评估结论及分析

无形资产—其他无形资产评估价值 122,068.96 元，评估无增减变动。

(本页以下无正文)

◆长期待摊费用

一、评估范围

纳入评估范围的长期待摊费用原始入账价值 400,440.32 元，账面价值 353,722.25 元，主要为检测区工程改造、办公区工程改造、车间等工程改造。

二、评估过程

(一)评估人员首先对长期待摊费用的入账价值进行清理，填列评估基准日的原始入账价值和账面价值；

(二)收集与评估有关的法律法规文件、市场资料；

(三)通过了解长期待摊费用取得、使用等情况，确定评估方法，测算其评估价值；

(四)撰写长期待摊费用评估技术说明。

三、评估方法

评估人员核实入账凭证，核实账面的准确性，主要为检测区工程改造、办公区工程改造、车间等工程改造，发生于 2018 年 6 月，距离基准日较近，本次以核实后账面值做为评估值。

四、评估结论及分析

长期待摊费用评估价值 353,722.25 元，评估无增减变动。

(本页以下无正文)

◆递延所得税资产

一、评估范围

递延所得税资产账面价值 23,629.80 元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由 1 项组成。为企业计提坏账准备所形成的递延所得税资产。

二、评估过程

- (一) 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- (二) 到现场进行查验核实工作；
- (三) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- (四) 完成递延所得税资产评估结果汇总，撰写递延所得税资产评估说明。

三、评估方法

评估人员对其发生的合法性、合理性、真实性和准确性进行了核实，核实结果与企业账面记录一致，本次评估按核实的账面值确认评估价值。

四、评估结论及分析

经评估，递延所得税资产评估价值 23,629.80 元。

(本页以下无正文)

◆ 负债

一、评估范围

纳入评估范围的负债均为流动负债，在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付账款	59,150.00
预收款项	1,006,200.00
应付职工薪酬	182,299.43
应交税费	12,773.88
其他应付款	3,322.91
流动负债合计	1,263,746.22
非流动负债合计	0.00
负债合计	1,263,746.22

二、评估过程

(一) 准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

(二) 现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

(三) 评定估算阶段

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；

2. 到现场进行查验、函证等核实工作；

3. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算;

4. 完成负债评估结果汇总, 撰写负债评估说明。

三、评估方法

(一) 应付账款

应付账款账面值 59,150.00 元, 主要核算企业应付设备款、实验室管理系统软件。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证, 企业购入并已验收入库的设备、商品等, 均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目, 未发现漏记应付账款。以核实后账面值确认评估价值。

(二) 预收账款

预收账款账面值 1,006,200.00 元, 主要核算企业预收的检测费。

评估人员核对了有关合同, 并对大额单位进行了发函询证, 在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估价值。以核实后账面值确认评估价值。

(三) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 182,299.43 元, 核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬, 包括按企业规定应支付给职工的年金、工会经费等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算, 同时查阅明细账、入账凭证, 检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查, 财务处理正确, 合乎公司规定的各项相应政策, 以核实后账面值确认评估价值。

(四) 应交税费

应交税金账面值 12,773.88 元, 主要核算公司应交纳的各种税金, 如房产税、印花税、个人所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额, 审核纳税申报表和应交税金账户, 核实基准日所应交纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估价值。

(五) 其他应付款

其他应付款账面值为 3,322.91 元, 是除主营业务以外, 与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项, 主要为应付代垫款等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证, 无虚增虚减现象, 在确认其真实性后, 以核实后账面值确认评估价值。

四、评估结论及分析

经评估，纳入评估范围的负债在评估基准日评估价值如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动负债：				
应付账款	59,150.00	59,150.00	0.00	0.00
预收款项	1,006,200.00	1,006,200.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	182,299.43	182,299.43	0.00	0.00
应交税费	12,773.88	12,773.88	0.00	0.00
其他应付款	3,322.91	3,322.91	0.00	0.00
流动负债合计	1,263,746.22	1,263,746.22	0.00	0.00
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	1,263,746.22	1,263,746.22	0.00	0.00

(本页以下无正文)

第三节 收益法

一、评估对象与范围

评估对象是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值，评估范围是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“XYZH/2019BJA30171”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况为：总资产账面价值 332.74 万元，总负债账面价值 126.37 万元，净资产（所有者权益）账面价值 206.37 万元。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法为现金流量折现法。

现金流量折现法通常包括检测组自由现金流折现模型和检测组权益自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

收益法是以预期原理为基础。

2. 收益法的应用前提

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以被预测；

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

3. 收益法选择的理由和依据

考虑苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司经营时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，可选用收益法对评估对象进行评估。

三、收益预测的假设条件

◆一般假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估单位持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司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。
6. 假设公司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。
7. 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。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

◆特定假设

- 1、被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。
- 2、被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。
- 3、被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。
- 4、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
- 5、假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；
- 6、本次评估假定被评估单位未来能实现预测的销量；

四、影响被评估单位经营的宏观及区域经济因素

2018年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，凝心聚力，攻坚克难，经济社会发展的主要预期目标较好完成，三大攻坚战开局良好，供给侧结构性改革深入推进，改革开放

力度加大，人民生活持续改善，国民经济运行保持在合理区间，总体平稳、稳中有进态势持续显现，朝着实现全面建成小康社会的目标继续迈进。

初步核算，全年国内生产总值 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%，四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。

一、粮食保持高产，畜牧业总体稳定

全年全国粮食总产量 65789 万吨，比上年下降 0.6%，仍是历史高产年，连续 4 年保持在 65000 万吨以上。其中，夏粮产量 13878 万吨，早稻产量 2859 万吨，秋粮产量 49052 万吨。棉花产量 610 万吨，比上年增长 7.8%。种植结构进一步优化，优质稻谷播种面积扩大，玉米播种面积继续调减，大豆种植面积增加，棉花、糖料、中草药材作物种植面积增加。

全年猪牛羊禽肉产量 8517 万吨，比上年略降 0.3%。其中，猪肉产量 5404 万吨，下降 0.9%；牛肉产量 644 万吨，增长 1.5%；羊肉产量 475 万吨，增长 0.8%；禽肉产量 1994 万吨，增长 0.6%。生猪存栏 42817 万头，比上年下降 3.0%；生猪出栏 69382 万头，下降 1.2%。

二、工业生产平稳增长，新产业增长较快

全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长 6.2%，增速缓中趋稳。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.2%，集体企业下降 1.2%，股份制企业增长 6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 4.8%。分三大门类看，采矿业增加值增长 2.3%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 9.9%。高技术制造业、战略性新兴产业和装备制造业增加值分别比上年增长 11.7%、8.9%和 8.1%，增速分别比规模以上工业快 5.5、2.7 和 1.9 个百分点。新兴工业产品产量快速增长，铁路客车、微波终端机、新能源汽车、生物基化学纤维、智能电视、锂离子电池和集成电路分别增长 183.0%、104.5%、40.1%、23.5%、18.7%、12.9%和 9.7%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.7%，比上月加快 0.3 个百分点，环比增长 0.54%。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 61169 亿元，同比增长 11.8%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.48%，比上年同期提高 0.16 个百分点。

三、服务业保持较快发展，持续处于景气区间

全年全国服务业生产指数比上年增长 7.7%，保持较快增长。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业分别增长 37.0%、10.1%。12 月份，全国服务业生产指数同比增长 7.3%，比上月提高 0.1 个百分点。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 11.5%，其中，战略性新兴产业服务业、科技服务业和高技术服务业企业营业收入同比分别增长 14.9%、15.0%和 13.4%；规模以上服务业企业营业利润增长 5.7%。

12 月份，服务业商务活动指数为 52.3%，处于景气区间。铁路运输业、电信广播电视和卫星传输服务、货币金融服务、保险业和其他金融业等行业商务活动指数均位于 60.0%以上的较高景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 60.2%，比上月提高 0.6 个百分点。

四、市场销售平稳较快增长，网上零售占比明显提高

全年社会消费品零售总额 380987 亿元，比上年增长 9.0%，保持较快增长。其中，限额以上单位消费品零售额 145311 亿元，增长 5.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 325637 亿元，增长 8.8%；乡村消费品零售额 55350 亿元，增长 10.1%。按消费类型分，餐饮收入 42716 亿元，增长 9.5%；商品零售 338271 亿元，增长 8.9%。消费升级类商品较快增长，全年限额以上单位化妆品类、家用电器和音像器材类、通讯器材类商品零售额增速分别比限额以上社会消费品零售额增速高 3.9、3.2 和 1.4 个百分点。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 8.2%，环比增长 0.55%。

全年全国网上零售额 90065 亿元，比上年增长 23.9%。其中，实物商品网上零售额 70198 亿元，增长 25.4%，占社会消费品零售总额的比重为 18.4%，比上年提高 3.4 个百分点；非实物商品网上零售额 19867 亿元，增长 18.7%。

五、投资增长缓中趋稳，制造业投资和民间投资增速加快

全年全国固定资产投资（不含农户）635636 亿元，比上年增长 5.9%，增速比前三季度加快 0.5 个百分点。其中，民间投资 394051 亿元，增长 8.7%，比上年加快 2.7 个百分点。分产业看，第一产业投资增长 12.9%，比上年加快 1.1 个百分点；第二产业投资增长 6.2%，加快 3.0 个百分点，其中制造业投资增长 9.5%，加快 4.7 个百分点；第三产业投资增长 5.5%，其中基础设施投资增长 3.8%。高技术制造业、装备制造业投资比上年分别增长 16.1%和 11.1%，分别比制造业投资快 6.6 和 1.6 个百分点。12 月份，固定资产投资与上月环比增长 0.42%。全年全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长

9.5%。全国商品房销售面积 171654 万平方米，增长 1.3%，其中住宅销售面积增长 2.2%。全国商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，其中住宅销售额增长 14.7%。

六、进出口总额创历史新高，贸易结构不断优化

全年货物进出口总额 305050 亿元，比上年增长 9.7%；贸易总量首次超过 30 万亿元，创历史新高；数量增长，结构优化，进出口稳中向好的目标较好实现。其中，出口 164177 亿元，增长 7.1%；进口 140874 亿元，增长 12.9%。进出口相抵，顺差为 23303 亿元，比上年收窄 18.3%。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 57.8%，比上年提高 1.4 个百分点。机电产品出口增长 7.9%，占出口总额的 58.8%，比上年提高 0.4 个百分点。我国对主要贸易伙伴进出口全面增长，对欧盟、美国 and 东盟进出口分别增长 7.9%、5.7% 和 11.2%；与“一带一路”沿线国家进出口增势良好，对“一带一路”沿线国家合计进出口增长 13.3%，高出货物进出口总额增速 3.6 个百分点。全年规模以上工业企业实现出口交货值 123932 亿元，比上年增长 8.5%。

七、居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅回落

全年居民消费价格比上年上涨 2.1%，处于温和上涨区间，低于 3% 左右的预期目标。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 2.1%。分类别看，食品烟酒价格上涨 1.9%，衣着上涨 1.2%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 1.6%，交通和通信上涨 1.7%，教育文化和娱乐上涨 2.2%，医疗保健上涨 4.3%，其他用品和服务上涨 1.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.8%，猪肉价格下降 8.1%，鲜菜价格上涨 7.1%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 1.9%，涨幅比上年回落 0.3 个百分点。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.9%，环比与上月持平。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 3.5%，涨幅比上年回落 2.8 个百分点；12 月份同比上涨 0.9%，环比下降 1.0%。全年工业生产者购进价格比上年上涨 4.1%，12 月份同比上涨 1.6%，环比下降 0.9%。

八、就业形势保持稳定，城镇调查失业率下降

全年城镇新增就业 1361 万人，比上年多增 10 万人，连续 6 年保持在 1300 万人以上，完成全年目标的 123.7%。12 月份，全国城镇调查失业率为 4.9%，比上年同月下降 0.1 个百分点。2018 年各月全国城镇调查失业率保持在 4.8%-5.1% 之间，实现了低于 5.5% 的预期目标。12 月份，31 个大城市城镇调查失业率为 4.7%，比上年同月下降 0.2 个百分点。其中，全国主要就业人员群体 25-59 岁人口调查失业率为 4.4%，与上月持平。年末全国就业人员 77586 万人，其中城镇就业人员 43419 万人。全年农民工总量 28836 万

人,比上年增加 184 万人,增长 0.6%。其中,本地农民工 11570 万人,增长 0.9%;外出农民工 17266 万人,增长 0.5%。农民工月均收入水平 3721 元,比上年增长 6.8%。

九、居民收入消费稳定增长,农村居民收支增速快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 28228 元,比上年名义增长 8.7%,扣除价格因素实际增长 6.5%,快于人均 GDP 增速,与经济增长基本同步。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 39251 元,比上年名义增长 7.8%,扣除价格因素实际增长 5.6%;农村居民人均可支配收入 14617 元,比上年名义增长 8.8%,扣除价格因素实际增长 6.6%。城乡居民人均收入倍差 2.69,比上年缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 24336 元,比上年名义增长 8.6%。按全国居民五等份收入分组,低收入组人均可支配收入 6440 元,中等偏下收入组人均可支配收入 14361 元,中等收入组人均可支配收入 23189 元,中等偏上收入组人均可支配收入 36471 元,高收入组人均可支配收入 70640 元。

全年全国居民人均消费支出 19853 元,比上年名义增长 8.4%,增速比上年加快 1.3 个百分点;扣除价格因素实际增长 6.2%,比上年加快 0.8 个百分点。其中,城镇居民人均消费支出 26112 元,名义增长 6.8%,比上年加快 0.9 个百分点;农村居民人均消费支出 12124 元,名义增长 10.7%,比上年加快 2.6 个百分点。

十、供给侧结构性改革深入推进,经济转型升级态势持续

“三去一降一补”重点任务扎实推进。去产能方面,钢铁、煤炭年度去产能任务提前完成。全国工业产能利用率为 76.5%,其中黑色金属冶炼和压延加工业、煤炭开采和洗选业产能利用率分别为 78.0%和 70.6%,分别比上年提高 2.2 和 2.4 个百分点。去杠杆方面,企业资产负债率下降。11 月末,规模以上工业企业资产负债率为 56.8%,同比下降 0.4 个百分点;其中国有控股企业资产负债率为 59.1%,下降 1.6 个百分点。去库存方面,年末全国商品房待售面积 52414 万平方米,比上年末下降 11.0%。降成本方面,企业成本继续下降。1-11 月份,规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.19 元,比上年同期减少 0.21 元。补短板方面,薄弱环节投资较快增长。全年生态保护和环境治理业、农业投资分别增长 43.0%和 15.4%,分别快于全部投资 37.1 和 9.5 个百分点。

经济结构继续优化。全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 52.2%,比上年提高 0.3 个百分点,高于第二产业 11.5 个百分点;对国内生产总值增长的贡献率为 59.7%,比上年提高 0.1 个百分点。消费作为经济增长主动力作用进一步巩固,最终消

费支出对国内生产总值增长的贡献率为 76.2%，比上年提高 18.6 个百分点，高于资本形成总额 43.8 个百分点。居民消费升级提质。全国居民恩格尔系数为 28.4%，比上年下降 0.9 个百分点。全年全国居民人均消费支出中，服务性消费占比为 44.2%，比上年提高 1.6 个百分点。绿色发展扎实推进。万元国内生产总值能耗比上年下降 3.1%，实现了下降 3% 以上的预期目标。能源消费结构继续优化。全年天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年提高约 1.3 个百分点。

十一、人口总量平稳增长，城镇化率持续提高

年末中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）139538 万人，比上年末增加 530 万人。全年出生人口 1523 万人，人口出生率为 10.94‰；死亡人口 993 万人，人口死亡率为 7.13‰；人口自然增长率为 3.81‰。从性别结构看，男性人口 71351 万人，女性人口 68187 万人，总人口性别比为 104.64（以女性为 100）。从年龄构成看，16 至 59 周岁的劳动年龄人口 89729 万人，占总人口的比重为 64.3%；60 周岁及以上人口 24949 万人，占总人口的 17.9%，其中 65 周岁及以上人口 16658 万人，占总人口的 11.9%。从城乡结构看，城镇常住人口 83137 万人，比上年末增加 1790 万人；乡村常住人口 56401 万人，减少 1260 万人；城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 59.58%，比上年末提高 1.06 个百分点。全国人户分离人口（即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口）2.86 亿人，比上年末减少 450 万人；其中流动人口 2.41 亿人，比上年末减少 378 万人。

总的来看，2018 年国民经济继续运行在合理区间，实现了总体平稳、稳中有进。同时也要看到，经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济面临下行压力，前进中的问题必须有针对性地解决。2019 年，我们要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，继续抓住并用好重要战略机遇期，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，继续打好三大攻坚战，着力激发市场活力、需求潜力和内生动力，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，宏观政策要强化逆周期调节，结构性政策要强化体制机制建设，社会政策要强化兜底保障功能，保持经济持续健康发展和社会大局稳定，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

五、被评估单位所在行业状况及发展前景

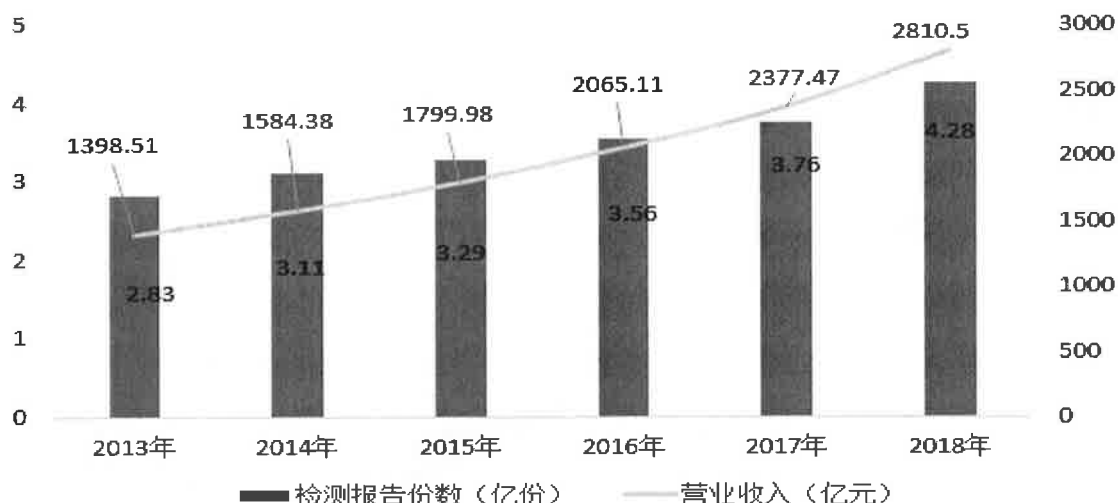


检验检测行业规模不断扩大

检验检测行业作为社会发展催生的新兴服务业，随着社会发展进步，基于全社会对使用产品的质量、对生活健康水平、对生产生活的安全性、对社会环境保护等方面要求的不断提高，检验检测行业随之兴起并快速发展起来。

随着我国社会经济的发展，化工、机械、食品、纺织等工业整体规模扩大，产能和产量得到了迅速扩大，随着我国对产品质量要求的提高，各行业对检验检测的需求扩大，带动了我国检验检测市场规模的扩大。根据国家市场监管总局数据显示，2018 年我国检验检测行业机构数量达到 39472 家，共出具检验检测报告 4.28 亿份，较 2017 年提高了 13.83%，行业实现营业收入 2810.5 亿元，同比增长 18.21%。

图表 1：2013-2018 年中国检验检测行业市场规模（单位：亿份，亿元）



资料来源：国家市场监督管理总局 前瞻产业研究院整理

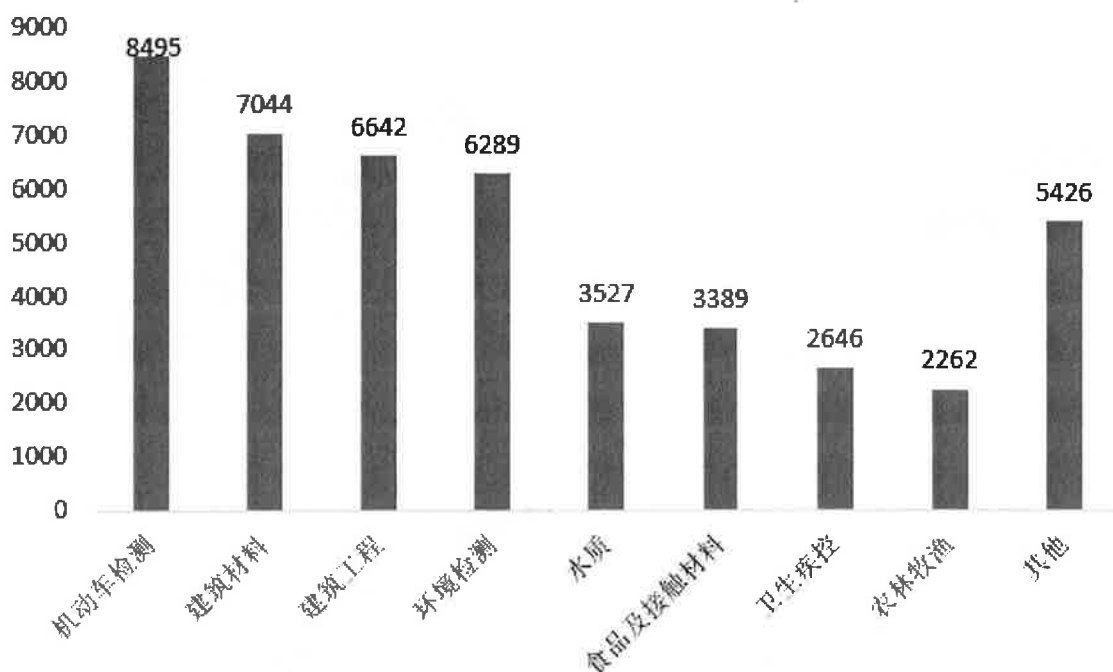
@前瞻经济学人APP

机动车与建筑检测处在行业前列

据统计，我国检验检测服务业现已覆盖建筑工程、环保、卫生、农业、质检、食品、药品、机械、电子、轻工、纺织、航空、国防等国民经济各个领域。

——机动车检测机构数量占据榜首。近年来我国机动车行业发展迅速，我国汽车工业整体规模扩大，机动车保有量不断提升，对检验检测的需求较大。从检验检测的专业领域来看，2018 年我国提供机动车检验检测的机构数量达到 8495 家，占检验检测机构数量的 21.52%；其次为建筑材料和建筑工程检测，机构数量分别为 7044 家和 6642 家，分别占比 17.85%和 16.83%。

图表2： 2018年中国检验检测机构分专业领域数量（单位：家）



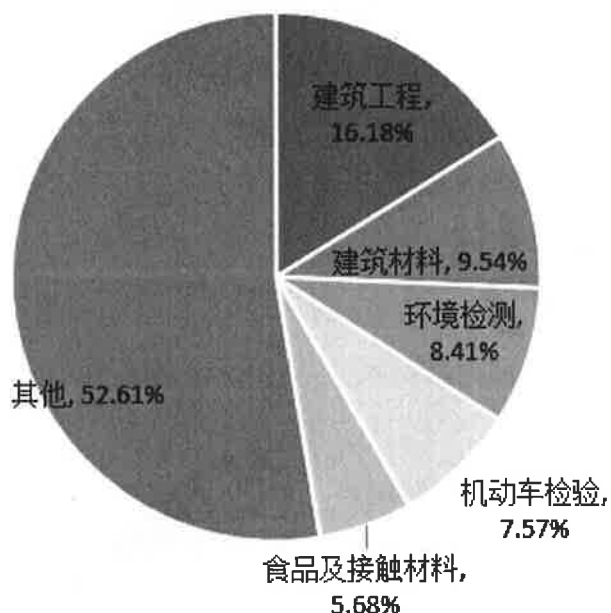
资料来源：国家市场监督管理总局 前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

注：部分检验检测机构提供多种检测服务，因此分专业机构数量汇总数大于检验检测行业机构总数。

——建筑领域检测收入位居第一。建筑业是我国的支柱性产业之一，近年来虽然房地产行业受到国家宏观调控政策的影响，发展速度放缓，但是整个建筑行业保持着稳定的发展态势，在我国检验检测行业中占据着重要地位。2018年我国建筑工程领域检验检测营收达到454.87亿元，占行业营业收入的比重为16.18%；建筑材料检验检测营业收入为268.26亿元，占比9.54%；建筑领域合计占比达到25.72%。其次为环境监测领域检验检测规模达到236.41亿元，占比8.42%；机动车检测占比7.57%

图表3：2018年中国检验检测分专业营收占比（单位：%）



资料来源：国家市场监督管理总局 前瞻产业研究院整理

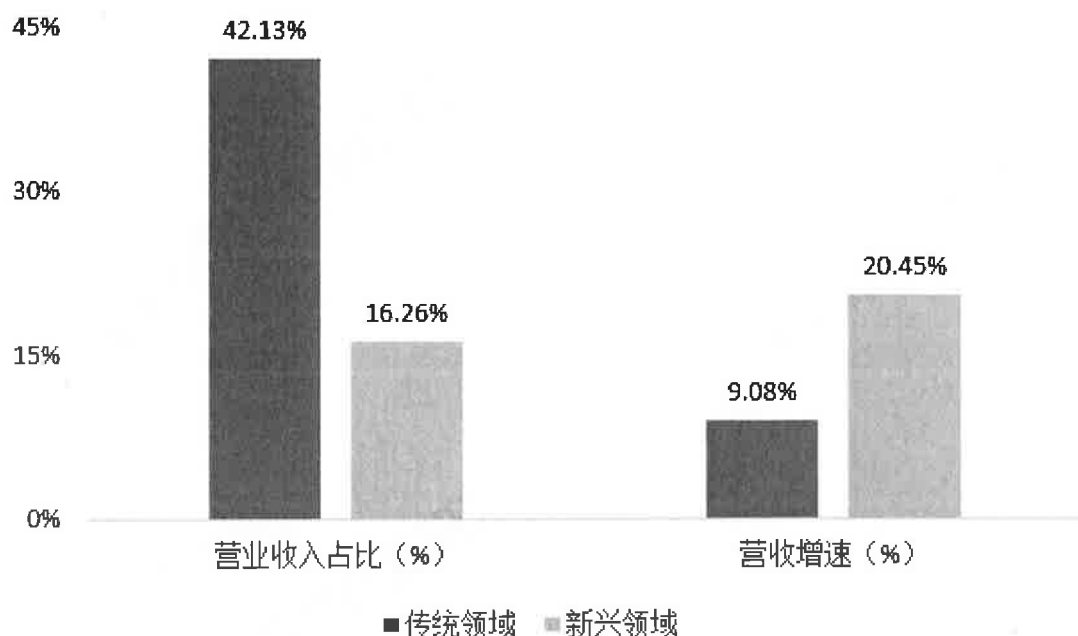
@前瞻经济学人APP

传统领域占比较大，新兴领域发展较快

随着我国检验检测下游行业的发展，建筑、食品、机动车、农林牧渔等检验检测的传统领域规模同步扩大，但是得益于我国以电子电器、能源、机械、软件等行业的快速发展，对产品质量要求的快速提高，检测检测行业在此新兴领域的发展得到了明显增长，营收占比不断提高。

国家市场监督管理总局数据显示，2018年我国检验检测新兴领域（包括电子电器、机械（含汽车）、材料测试、医学、电力、能源和软件及信息化）共实现收入457.07亿元，同比增长20.45%，增幅较上年提高3.36个百分点，在行业总收入的比重为16.26%，较2017年上升0.3个百分点。相比较而言，传统领域（包括建筑工程、建筑材料、环境与环保（不包括环境监测）、食品、机动车检验、农产品林业渔业牧业）2018年营收增速为9.08%，增速较上年减少2.55个百分点。传统领域在行业总收入的比重由2016年的47.09%下降到2018年的42.13%。

图表4：2018年中国检验检测行业传统领域与新兴领域对比（单位：亿元，%）



资料来源：国家市场监督管理总局 前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

行业规模将超过 5400 亿元

经济发展新常态给检验检测服务业带来了新的机遇。我国经济发展模式的转变，以及供给侧结构性矛盾的亟待解决，使得创新发展显得尤为重要。借助检验检测手段，可以促进创新要素集聚和辐射，给产业发展带来技术外溢效应，提升创新驱动能力，从而为主动适应和引领新常态提供必要的技术支撑和科学的制度安排。检验检测服务业切合这一时代背景需要，能够为诸多有转型升级需要的企业提供研发阶段的检测服务，助力了企业的转型升级。

国家发布的《认证认可检验检测发展“十三五”规划》中明确提出了检验检测认证服务业营业总收入预期要保持 9.2% 的增长速度，到“十三五”末要达到 3000 亿元，高于同期的国内生产总值(GDP)增长率。据此前瞻认为，未来几年我国检验检测行业规模将稳步提高，及至 2024 年突破 5400 亿元。

六、被评估单位经营、资产、财务分析

1. 名称：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司（简称“检测公司”）

注册号：9165010975456171XF1-1；

类型： 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；



住所：新疆乌鲁木齐米东区华泰街 586 号 ；

法定代表人：刘德平 ；

注册资本：伍佰万元人民币 ；

成立日期：2003 年 09 月 08 日 ；

营业期限：2003 年 09 月 08 日至长期 ；

经营范围：检测：建筑钢材、水泥、建筑用砂石、砌墙砖和砖块、轻集料、砂浆、混凝土外加剂、防水材料、土工、掺和料新型建材及化工产品研究、开发应用、技术转让、技术服务。（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）

2. 被评估单位历史年度财务分析

（1）资产负债情况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
流动资产	207.17	161.98	86.72	179.53
非流动资产	83.21	88.75	89.97	153.21
资产总额	290.38	250.73	176.69	332.74
流动负债	7.61	50.37	5.63	126.37
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	7.61	50.37	5.63	126.37
股东权益	282.77	200.36	171.06	206.37

（2）经营业绩情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	501.46	700.74	724.77	1,086.65
营业成本	148.40	151.53	157.05	180.06
营业利润	116.36	190.52	262.97	513.02
利润总额	124.13	215.03	272.75	572.47
净利润	92.37	160.90	210.39	505.31

七、评估计算及分析过程

1. 收益模型的选取

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为股东权益自由现金流，直接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的股东权益自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出检测整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将股东权益自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(CAPM)计算折现率。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

其中：经营性资产价值计算公式为：

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

式中：

P：经营性资产价值

$R_{(n+1)}$ ：未来第 n+1 个收益期的股权自由现金净现金流

t：未来第 t 年

i：折现率

折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股东权益资本成本，权益资本成本的确定采用资本资产定价模型（CAPM）

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

R_f = 目前的无风险报酬率；

β = 权益的系统风险系数；

MRP = 市场风险溢价；

R_c = 企业特定风险调整系数。

溢余资产价值的确定

与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，如超额持有的货币资金。

非经营性资产、负债价值的确定

与企业的生产经营活动无直接关系的资产和负债，如供股东自己居住的房产、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等，企业无非经营性资产和负债。

3. 收益年限的确定

企业无固定生产年限限制，故本次预测经营期为长期，采用永续模型。

4. 未来收益的确定

(1) 营业收入预测

苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司历史年度及增长情况见下表。

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入	501.46	700.74	724.77	1,086.65
营业收入增长率		39.74%	3.43%	49.93%

近几年收入增长较快，近三年平均增长率为 31%，考虑到近几年增长较快是由于国家对产品质量的更加重视，引导企业加强质量管理与检测，从而导致检测行业较快增长。预计未来随着新入企业的竞争，企业增长会有所减缓，在 2018 年度的基础上，2019-2023 年的增长率分别为 11%、9%、7%、5.5%、3.5%确定。

营业收入具体预测数据见附表：

项目/年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年及以后
产品质量监督检验收入	1,206.18	1,314.74	1,406.77	1,484.15	1,536.09	1,536.09

(2) 成本费用：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司成本主要为人工成本和其他成本。未来成本费用预测结合历史支出情况，考虑一定的增长，并进行预测。

营业成本的具体预测数据见附表：

项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
工资及福利费	183.38	198.05	209.93	218.33	222.69	222.69
其他成本费用	14.69	15.86	16.81	17.49	17.84	17.84
销售成本合计	198.06	213.91	226.74	235.81	240.53	240.53

(3) 税金及附加

营业税费包括城建税、教育费附加、地方教育费附加等。公司城建税税率为流转税额的 7%，教育费附加和地方教育费附加为流转税额的 5%。2018 年度进项税占营业成本的 9%，故预测进项税根据营业成本的 9%来预测。

税金及附加的具体预测数据见附表。

(4) 管理费用

管理费用包括工资薪酬、差旅费、水电费、办公费等项目。本次评估，根据公司管理费用和公司总的收入情况，来预测未来管理费用。

管理费用的具体预测数据见下表。

项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
工资	1,181,588.82	1,205,220.60	1,229,325.01	1,253,911.51	1,278,989.74	1,278,989.74
福利费	3,609.03	3,681.21	3,754.83	3,829.93	3,906.52	3,906.52
劳动保险费	220,518.78	224,929.15	229,427.74	234,016.29	238,696.62	238,696.62
住房公积金	72,191.78	73,635.61	75,108.32	76,610.49	78,142.70	78,142.70
工会经费	10,251.93	10,456.97	10,666.10	10,879.43	11,097.02	11,097.02
职工教育经费	6,630.00	6,762.60	6,897.85	7,035.81	7,176.53	7,176.53
保险费	5,469.51	5,578.90	5,690.47	5,804.28	5,920.37	5,920.37
折旧费	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47
修理费	40,100.74	40,902.75	41,720.81	42,555.23	43,406.33	43,406.33
低值易耗品摊销	8,511.73	8,681.96	8,855.60	9,032.71	9,213.37	9,213.37
业务招待费	38,369.14	39,136.52	39,919.25	40,717.63	41,531.99	41,531.99
差旅费	114,534.01	116,824.69	119,161.19	121,544.41	123,975.30	123,975.30
办公费	88,125.45	89,887.96	91,685.72	93,519.43	95,389.82	95,389.82
水电费	79,437.77	81,026.53	82,647.06	84,300.00	85,986.00	85,986.00
租赁费	180,266.06	183,871.38	187,548.81	191,299.78	195,125.78	195,125.78
中介机构费用	151,333.68	154,360.35	157,447.56	160,596.51	163,808.44	163,808.44
咨询费	103,849.79	105,926.79	108,045.32	110,206.23	112,410.35	112,410.35
研发费用	1,039,511.88	1,060,302.12	1,081,508.16	1,103,138.32	1,125,201.09	1,125,201.09
其他费	1,357,029.83	1,384,170.43	1,411,853.83	1,440,090.91	1,468,892.73	1,468,892.73
场地租赁	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00
财务人员工资	280,000.00	285,600.00	291,312.00	297,138.24	302,213.21	302,213.21
合 计	5,347,523.37	5,447,149.97	5,548,769.10	5,652,420.61	5,757,277.36	5,757,277.36

(5) 财务费用

企业无借款，财务费用为零。

(6) 所得税

企业所得税率为 15%。

(7) 折旧和摊销

评估对象的固定资产主要包括机器设备等。固定资产按取得时的实际成本计价，在不考虑减值准备的情况下，采用年限法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率。

(8) 资本性支出

资本性支出的预测：资本性支出主要由三部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）、增量资产的资本性支出（扩大性支出）、增量资产的正常更新支出（重置支出）。

经向企业了解，公司以后年度，需要大的投资较少，只需要通过对设备进行维修和维护即可保证资产的正常生产。本次根据设备的情况预测未来的更新性资本性支出。

（9）营运资金追加额

追加营运资金系指企业在不改变当前主营业务条件下，为扩大再生产而新增投入的用于经营的现金，即为保持企业持续经营能力的规模扩产所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的产品货款等。通常，企业在不增加营运资金的前提下，只能维持简单的再生产。

营运资金根据历史年度营运资金占营业收入的比例预测。

	2016 年度	2017 年度	2018 年度
流动资产	1,619,808.23	867,219.33	1,795,275.30
流动负债	503,678.84	56,326.30	1,263,746.22
营运资金	1,116,129.39	810,893.03	531,529.08
销售收入	7,007,360.27	7,247,690.53	10,866,525.34
占比	15.93%	11.19%	4.89%
平均	10.67%		

平均为 10.67%

2019 年度营运资金根据 2019 年度的收入和营运资金比例确定需要的营运资金金额，扣除账面营运资金，得出 2019 年需要补充的营运资金，以后年度根据与上一年度的营业收入净增加和营运资金比例测算需要的营运资金。

（10）权益自由现金流量预测

在完成了上述各项的预测后，我们可以对企业股东未来年度的权益自由现金流量做出预测。

股东权益自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年	2023 年	2024 年及以后
营业收入	1,206.18	1,314.74	1,406.77	1,484.15	1,536.09	1,536.09

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权
所涉及的苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明—评估技术说明

减：营业成本	198.06	213.91	226.74	235.81	240.53	240.53
税金及附加	6.55	7.16	7.68	8.14	8.46	8.46
主营业务利润	1,001.57	1,093.68	1,172.35	1,240.19	1,287.10	1,287.10
减：营业费用	20.40	22.04	23.81	25.72	25.72	25.72
管理费用	534.75	544.71	554.88	565.24	575.73	575.73
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	446.42	526.92	593.66	649.23	685.65	685.65
减：所得税	55.50	67.34	77.12	85.22	90.44	90.44
净利润	390.92	459.58	516.54	564.01	595.21	595.21
加：折旧和摊销	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57
新增债务	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27
营运资金净变动	75.55	11.58	9.82	8.26	5.54	-
偿还债务本金	-	-	-	-	-	-
权益自由现金流	315.67	448.29	507.02	556.05	589.97	595.51

5、折现率的确定

(1) 折现率计算公式

在企业价值评估中，股东权益价值对应的折现率是权益资本成本（ K_e ）。权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算方法如下：

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

式中： K_e —权益资本成本；

R_f —目前的无风险利率；

β —权益的系统风险系数；

MRP—市场风险溢价；

R_c —企业特定风险调整系数。

(2) 权益资本成本（ K_e ）的确定

2.1 无风险报酬率（ R_f ）

国债收益率通常被认为是无风险的。本次评估我们取财政部发行的 10 年期以上国债收益率 4.02 风险收益率 R_f 。

2.2 风险系数 β 值

经查《IFIND 资讯》软件，取评估基准日前 2 年国检集团、华测检测、电科院公司

三家检测上市公司含财务杠杆风险的调整贝塔系数为 0.97。

数据来源：IFAD 资讯

2.3 “ERP” ($R_m - R_f$) 市场风险溢价的确定

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，对中国股票市场相关数据进行研究后，按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

确定衡量股市整体变化的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500 (S&P500) 指数的经验，我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。

收益率计算年期的选择：所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。

指数成份股的确定：沪深 300 指数的成份股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成份股，即当计算 2017 年 ERP 时采用 2017 年底沪深 300 指数的成份股。

数据的采集：本次 ERP 测算我们借助同花顺 iFind 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是 Wind 数据中的年末“复权”价。

年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

A. 算术平均值计算方法

设：每年收益率为 R_i ，则： $R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_{i-1}$ ($i=1, 2, 3, \dots, N$)

式中： R_i 为第 i 年收益率， P_i 为第 i 年年末交易收盘价(复权)

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： A_n 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,9$ ， N 是计算每年 ERP 时的有效年限。

B. 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 \quad (i=2, 3, N)$$

式中： P_i 为第 i 年年末交易收盘价(后复权)

无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，本次评估我们采用国债的到期收益率 (Yield to Maturate Rate) 作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率 R_f 和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的 R_f 。

估算结论：

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法： $ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,N)$

几何平均值法： $ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,N)$

估算后，由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估标的企业理论上的寿命期为无限年期，因此我们认为采用包括超过 10 年期的 $ERP=6.43\%$ 比较恰当。

2.4 企业特定风险调整系数

由于目标公司具有特定的优势或劣势，要求的回报率也相应增加或减少。本次委估公司为非上市公司，而评估参数选取参照的是上市公司，故需通过特定风险调整。本次

确定委估企业特定风险调整系数为 1%。

2.5 权益资本成本 (Ke)

通过计算得出上述参数后，我们即可通过公式 $Re=Rf+\beta\times MRP+Rc$ 计算得出被评估企业的权益资本成本 Re 为 11.28%。

6、溢余资产和非经营性资产、非经营性负债

经过对企业申报的各项资产核实，企业递延所得税资产 23,629.80 元为溢余资产，企业无非经营性资产、非经营性负债。

7、评估结果

评估人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的发展计划和长远规划，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和经济技术人员，合理预测上述公式中的各项指标，从而计算出未来各年的权益自由现金流，将预测得出的未来各年的净现金流按上述计算得出的折现率进行折现，计算得到经营性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值减去非经营性负债价值得出股东全部权益价值。经计算，苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值的评估值为人民币 4,818.16 万元。具体计算见下表：

苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值

收益法评估计算表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年	2023 年	2024 年及以后
权益自由现金	315.67	448.29	507.02	556.05	589.97	595.51
折现率	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%
折现期	1	2	3	4	5	-
折现系数	0.90	0.81	0.73	0.65	0.59	5.20
自由现金流现	283.68	362.02	367.94	362.62	345.73	3,093.82
营运性资产价	4,815.80					
加：溢余资产 和非经营性资产	2.36					
股东全部权益价值	4,818.16					

(本页以下无正文)

第六章 评估结论及分析

根据《中国资产评估准则》规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值 332.74 万元，总负债账面价值 126.37 万元，净资产账面价值 206.37 万元，总资产评估价值 325.76 万元，总负债评估价值 126.37 万元，股东全部权益评估价值 199.54 万元，股东全部权益评估减值额 6.98 万元，减值率 3.38%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	179.53	195.27	15.74	8.77
2 非流动资产	153.21	130.49	-22.72	-14.83
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4 持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5 长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6 长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7 投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	103.27	80.55	-22.72	-22.00
9 在建工程	0.00	0.00	0.00	
10 工程物资	0.00	0.00	0.00	
11 固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12 生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13 油气资产	0.00	0.00	0.00	
14 无形资产	12.21	12.21	0.00	0.00

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	35.37	35.37	0.00	0.00
18	递延所得税资产	2.36	2.36	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	332.74	325.76	-6.98	-2.10
21	流动负债	126.37	126.37	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债合计	126.37	126.37	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	206.37	199.39	-6.98	-3.38

资产基础法评估减值 6.98 万元主要是由于固定资产评估减值和其他应收款评估增值造成的。

（二）收益法评估结果

收益法评估后的股东全部权益价值为 4,818.16 万元，增值额为 4,611.79 万元，增值率 2234.72%。

收益法评估增值主要是由于企业经营多年，具有良好的信誉和稳定的客户资源，效益很好。

（三）评估结论的分析

采用资产基础法和采用收益法两种评估方法的评估结果差异 4,618.77 万元，差异率为 2316.45%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，成本法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对股权未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 收益法是从未来获利能力途径求取股东全部权益价值，是对股权未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取价值。资产基础法将股权内的各项资产单独评估，加总得到股权的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 由于收益法体现了股权在区域内的市场竞争地位及自身优势所带来超额收益的价值，而资产基础法主要基于资产重置价值角度评估，难以客观合理地反映产权持有所拥有的市场、客户资源、人力资源、特殊的管理模式等在内的持续经营价值，故导致了收益法评估结论高于资产基础法评估结论。

4. 公司运营多年，具有一定的客户资源和渠道，其价值应该是在其持续经营前提下未来获利能力的体现，收益法通过分析历史数据，根据未来盈利预测，结合行业指标对未来净现金流进行测算，其结果能够客观的反映正常经营条件下的股东全部权益价值，因此，选用收益法的评估结论较恰当。

基于上述原因及本次评估的目的，最终选取收益法得出的评估价值作为最终评估结论。

（四）最终评估结论

经评估，苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益在评估基准日2018年12月31日的市场价值为4,818.16万元，即肆仟捌佰壹拾捌万壹仟陆佰元整。



第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本次评估的委托人为中国建材检验认证集团股份有限公司和苏州混凝土水泥制品研究院有限公司，被评估单位为苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司。

(一) 委托人一概况：中国建材检验认证集团股份有限公司

企业名称：中国建材检验认证集团股份有限公司；

统一社会信用代码：91110000101123421K；

类型：股份有限公司(上市、国有控股)；

住所：北京市朝阳区管庄东里1号科研生产区南楼；

法定代表人：姚燕；

注册资本：22000万元；

成立日期：1984年10月18日；

营业期限：2009年12月25日至无限期；

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2018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）。

(二) 委托人二概况：苏州混凝土水泥制品研究院有限公司

名称：苏州混凝土水泥制品研究院有限公司

统一社会信用代码：91320508466955300F；

类型：有限责任公司；

住所：苏州市三香路718号；

法定代表人：汪国华；

注册资本：13659.74万元；

成立日期： 2000 年 7 月 21 日 ；

营业期限： 2000 年 7 月 21 日至 2030 年 7 月 20 日 ；

经营范围： 建筑材料及制品的试验、检测、研发、开发、咨询及服务；企业管理培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；水利水电工程、工业与民用建筑及结构工程、水泥制品防腐、修补、加固与防水堵漏工程的施工；设计和制作印刷品广告、利用出版的《混凝土与水泥制品》杂志发布广告；提供物业管理。

（三）被评估单位概况：苏州混凝土水泥制品研究院有限公司

注册号：91320508670996716K ；

类型： 有限责任公司 ；

住所： 苏州市三香路禾家塘岸 64 号 ；

法定代表人：谈永泉 ；

注册资本： 100 万元 ；

成立日期： 2008 年 1 月 15 日 ；

营业期限： 2008 年 1 月 15 日至 2028 年 1 月 14 日 ；

经营范围： 从事建筑材料及制品的试验、检测、咨询服务，企业管理培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。（依法须经批准的项目，经项目部门批准后方可开展经营活动）。

主要经营业绩

经营情况

中心承检产品范围主要包括：水泥、混凝土与水泥制品、混凝土预制构件、混凝土外加剂、高性能混凝土掺合料、纤维水泥制品、建筑工程材料、建筑机具等方面。中心还开展上述相关产品检验技术研发和检测人员的培训工作。

被评估单位近三年资产负债和经营业绩

资产负债情况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
流动资产	207.17	161.98	86.72	179.53

非流动资产	83.21	88.75	89.97	153.21
资产总额	290.38	250.73	176.69	332.74
流动负债	7.61	50.37	5.63	126.37
非流动负债				
负债合计	7.61	50.37	5.63	126.37
股东权益	282.77	200.36	171.06	206.37

经营业绩情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	501.46	700.74	724.77	1,086.65
营业成本	148.40	151.53	157.05	180.06
营业利润	116.36	190.52	262.97	513.02
利润总额	124.13	215.03	272.75	572.47
净利润	92.37	160.90	210.39	505.31

执行的主要会计政策

公司执行财政部颁发的《企业会计准则》，以人民币为记账本位币，以权责发生制为原则，以历史成本为计价基础。固定资产按照成本进行初始计量，固定资产折旧采用年限平均法分类计提。坏帐准备采用备抵法核算，提取按年末账龄分析法和个别认定法计算确定。

主要税种和税率

序号	主要税种	税 率	计税依据
1	企业所得税	15%	应纳税所得额
2	增值税	17%、6%等	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	5%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

税收优惠政策

本公司苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司通过高新技术企业认定，资格有效期为2018年1月1日至2020年12月31日。

(四) 委托人与被评估单位的关系

本次委托人中国建材检验认证集团股份有限公司,被评估单位为苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司;中国建材检验认证集团股份有限公司与苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司为同一最终母公司。

二、关于经济行为的说明

因中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股权事宜,委托亚超评估公司对该经济行为涉及苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值进行了评估;本次资产评估目的是为中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购股权提供价值参考依据。

该行为是依据 2019 年 5 月 27 日,中国建材集团有限公司第七次办公会《关于印发中国建材集团有限公司检验检测业务重组整合方案的通知》“(中国建材发投资〔2019〕235 号)”实施的。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司经审计清查申报的全部资产,截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日,经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,审计报告号是 XYZH/2019BJA30171,苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司资产负债账面值如下:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,795,275.30
货币资金	1,103,824.81
应收账款	8,751.60
预付款项	14,414.30
其他应收款	137,856.40
其他流动资产	530,428.19
二、非流动资产合计	1,532,148.70
固定资产	1,032,727.69

无形资产	122,068.96
长期待摊费用	353,722.25
递延所得税资产	23,629.80
三、资产总计	3,327,424.00
四、流动负债合计	1,263,746.22
应付账款	59,150.00
预收款项	1,006,200.00
应付职工薪酬	182,299.43
应交税费	12,773.88
其他应付款	3,322.91
五、非流动负债合计	0.00
六、负债总计	1,263,746.22
七、净资产（所有者权益）	2,063,677.78

具体范围以被评估单位提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。

本次评估范围与委托评估时确立的资产范围一致。

（三）主要资产基本情况

◆ 流动资产

账面价值为 1,795,275.30 元，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

◆ 非流动资产

固定资产是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 1,032,727.69 元，主要为办公、生产用机器设备、车辆、电子设备。

◆ 实物资产

苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司实物资产为固定资产。

固定资产账面原值 1,866,796.49 元，账面净值 1,032,727.69 元，包括机器设备、电子设备。

（一）机器设备

机器设备账面原值 1,290,020.09 元，账面净值 896,552.08 元，共 71 项，主要为 v 能谱仪、压力试验机、微机控制电液伺服压力试验机、XG-1A 工程纤维强伸度仪等，分布于苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司各个实验室内，均处于正常使用状态，能满足企业检测经营需要。

（二）电子设备

该公司电子设备主要为通用的电子办公设备，包括计算机、打印机、扫描仪、

服务器和复印机等，设备启用时间从 2008 年至 2018 年，在用情况基本良好。

◆ 无形资产

无形资产—其他无形资产原始入账价值 124,137.93 元，账面价值 122,068.96 元，主要为实验室信息管理系统软件。

四、 关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，有利于资产的清查，经委托人确定该日期为评估基准日。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况。

无

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

无

(三) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况。

无

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

无

六、 资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债情况

1、列入清查范围的资产和负债

列入本次资产评估的范围：苏州检测公司经审计的全部资产和负债，以资产负债表和资产评估明细表为准。其中：

流动资产：账面金额 1,795,275.30 元，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和其他流动资产；

固定资产（含机器设备及电子设备等）：账面原值 1,866,796.49 元，账面净值为 1,032,727.69；

无形资产：无形资产—其他无形资产原始入账价值 124,137.93 元，账面价

值 122,068.96 元，主要为实验室信息管理系统软件；

递延所得税资产：账面值为 23,629.80 元，为坏账准备差异导致的递延所得税资产；

长期待摊费用：账面值为 353,722.25 元，为装修费用；

资产合计：账面金额 3,327,424.00 元。

流动负债：账面金额 1,263,746.22 元，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；

非流动负债：账面值为 0.00 元；

负债合计：账面金额 1,263,746.22 元。

净资产合计：账面金额 2,063,677.78 元。

（二）未来经营和收益状况预测说明

1、未来收益期的确定

企业主要从事检测业务，无经营期限限制，故本次预测经营期为长期，采用永续模型。

2、未来收益（权益自由现金流量）的预测

（1）营业收入预测

苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司历史年度及增长情况见下表。

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入	501.46	700.74	724.77	1,086.65
营业收入增长率		39.74%	3.43%	49.93%

近几年收入增长较快，近三年平均增长率为 31%，考虑到近几年增长较快是由于国家对产品质量的更加重视，引导企业加强质量管理与检测，从而导致检测行业较快增长。预计未来随着新入企业的竞争，企业增长会有所减缓，在 2018 年度的基础上，2019-2023 年的增长率分别为 11%、9%、7%、5.5%、3.5%确定。

营业收入具体预测数据见附表：

项目/年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年及以后
产品质量监督检验收入	1,206.18	1,314.74	1,406.77	1,484.15	1,536.09	1,536.09

(2) 成本费用：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司成本主要为人工成本和其他成本。未来成本费用预测结合历史支出情况，考虑一定的增长，并进行预测。

营业成本的具体预测数据见附表：

项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
工资及福利费	183.38	198.05	209.93	218.33	222.69	222.69
其他成本费用	14.69	15.86	16.81	17.49	17.84	17.84
销售成本合计	198.06	213.91	226.74	235.81	240.53	240.53

(3) 税金及附加

营业税费包括城建税、教育费附加、地方教育费附加等。公司城建税税率为流转税额的 7%，教育费附加和地方教育费附加为流转税额的 5%。2018 年度进项税占营业成本的 9%，故预测进项税根据营业成本的 9%来预测。

税金及附加的具体预测数据见附表。

(4) 管理费用

管理费用包括工资薪酬、差旅费、水电费、办公费等项目。本次评估，根据公司管理费用和公司总的收入情况，来预测未来管理费用。

管理费用的具体预测数据见下表。

项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
工资	1,181,588.82	1,205,220.60	1,229,325.01	1,253,911.51	1,278,989.74	1,278,989.74
福利费	3,609.03	3,681.21	3,754.83	3,829.93	3,906.52	3,906.52
劳动保险费	220,518.78	224,929.15	229,427.74	234,016.29	238,696.62	238,696.62
住房公积金	72,191.78	73,635.61	75,108.32	76,610.49	78,142.70	78,142.70
工会经费	10,251.93	10,456.97	10,666.10	10,879.43	11,097.02	11,097.02
职工教育经费	6,630.00	6,762.60	6,897.85	7,035.81	7,176.53	7,176.53
保险费	5,469.51	5,578.90	5,690.47	5,804.28	5,920.37	5,920.37
折旧费	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47	150,193.47
修理费	40,100.74	40,902.75	41,720.81	42,555.23	43,406.33	43,406.33
低值易耗品摊销	8,511.73	8,681.96	8,855.60	9,032.71	9,213.37	9,213.37
业务招待费	38,369.14	39,136.52	39,919.25	40,717.63	41,531.99	41,531.99
差旅费	114,534.01	116,824.69	119,161.19	121,544.41	123,975.30	123,975.30
办公费	88,125.45	89,887.96	91,685.72	93,519.43	95,389.82	95,389.82
水电费	79,437.77	81,026.53	82,647.06	84,300.00	85,986.00	85,986.00
租赁费	180,266.06	183,871.38	187,548.81	191,299.78	195,125.78	195,125.78
中介机构费用	151,333.68	154,360.35	157,447.56	160,596.51	163,808.44	163,808.44
咨询费	103,849.79	105,926.79	108,045.32	110,206.23	112,410.35	112,410.35
研发费用	1,039,511.88	1,060,302.12	1,081,508.16	1,103,138.32	1,125,201.09	1,125,201.09
其他费	1,357,029.83	1,384,170.43	1,411,853.83	1,440,090.91	1,468,892.73	1,468,892.73
场地租赁	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00
财务人人员工资	280,000.00	285,600.00	291,312.00	297,138.24	302,213.21	302,213.21
合 计	5,347,523.37	5,447,149.97	5,548,769.10	5,652,420.61	5,757,277.36	5,757,277.36

(5) 财务费用

企业无借款，财务费用为零。

(6) 所得税

企业所得税率为 15%。

(7) 折旧和摊销

评估对象的固定资产主要包括机器设备等。固定资产按取得时的实际成本计价，在不考虑减值准备的情况下，采用年限法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率。

(8) 资本性支出

资本性支出的预测：资本性支出主要由三部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）、增量资产的资本性支出（扩大性支出）、增量资产的正常更新支出（重置支出）。

经向企业了解，公司以后年度，需要大的投资较少，只需要通过对设备进行维修和维护即可保证资产的正常生产。本次根据设备的情况预测未来的更新性资本性支出。

(9) 营运资金追加额

追加营运资金系指企业在不改变当前主营业务条件下，为扩大再生产而新增投入的用于经营的现金，即为保持企业持续经营能力的规模扩产所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的产品货款等。通常，企业在不增加营运资金的前提下，只能维持简单的再生产。

营运资金根据历史年度营运资金占营业收入的比例预测。

	2016 年度	2017 年度	2018 年度
流动资产	1,619,808.23	867,219.33	1,795,275.30
流动负债	503,678.84	56,326.30	1,263,746.22
营运资金	1,116,129.39	810,893.03	531,529.08
销售收入	7,007,360.27	7,247,690.53	10,866,525.34
占比	15.93%	11.19%	4.89%
平均	10.67%		

平均为 10.67%

2019 年度营运资金根据 2019 年度的收入和营运资金比例确定需要的营运资金金额，扣除账面营运资金，得出 2019 年需要补充的营运资金，以后年度根据

与上一年度的营业收入净增加和营运资金比例测算需要的营运资金。

(10) 权益自由现金流量预测

在完成了上述各项的预测后，我们可以对企业股东未来年度的权益自由现金流量做出预测。

股东权益自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年	2023 年	2024 年及以后
营业收入	1,206.18	1,314.74	1,406.77	1,484.15	1,536.09	1,536.09
减：营业成本	198.06	213.91	226.74	235.81	240.53	240.53
税金及附加	6.55	7.16	7.68	8.14	8.46	8.46
主营业务利润	1,001.57	1,093.68	1,172.35	1,240.19	1,287.10	1,287.10
减：营业费用	20.40	22.04	23.81	25.72	25.72	25.72
管理费用	534.75	544.71	554.88	565.24	575.73	575.73
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	446.42	526.92	593.66	649.23	685.65	685.65
减：所得税	55.50	67.34	77.12	85.22	90.44	90.44
净利润	390.92	459.58	516.54	564.01	595.21	595.21
加：折旧和摊销	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57
新增债务	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27
营运资金净变动	75.55	11.58	9.82	8.26	5.54	-
偿还债务本金	-	-	-	-	-	-
权益自由现金流	315.67	448.29	507.02	556.05	589.97	595.51

七、 资料清单

本次评估提供的资料包括下列内容：

- (一) 相关经济行为的批文；
- (二) 评估基准日审计报告；
- (三) 资产评估申报表；
- (四) 未来盈利预测表；

- (五) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (六) 重大合同、协议等；
- (七) 生产经营统计资料；
- (八) 其他资料。

(此页为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页)

委托人名称：中国建材检验认证集团股份有限公司(公章)

代表人或授权人：(签字)



签署日期：2019 年 月 日

(此页为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页)

委托人名称：苏州混凝土水泥制品研究院有限公司（公章）

代表人或授权人：（签字）



签署日期：2019 年 月 日

(此页为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页)

被评估单位名称：苏州混凝土水泥制品研究院检测中心有限公司（公章）



代表人或授权人：（签字）



签署日期：年 月 日