



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新疆天山  
建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建  
筑材料检测有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A208 号

（共壹册，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

中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购新疆天山建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

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 .....	7
一、    绪言 .....	7
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 .....	8
三、    评估目的 .....	15
四、    评估对象和评估范围 .....	15
五、    价值类型 .....	19
六、    评估基准日 .....	19
七、    评估依据 .....	20
八、    评估方法 .....	23
九、    评估程序实施过程和情况 .....	30
十、    评估假设 .....	32
十一、   评估结论 .....	35
十二、   特别事项说明 .....	38
十三、   资产评估报告使用限制说明 .....	39
十四、   资产评估报告日 .....	40
附    件 .....	41
一、    与评估目的相对应的经济行为文件；	
二、    被评估单位专项审计报告；	
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、    委托人和被评估单位的承诺函；	
六、    签名资产评估师的承诺函；	
七、    资产评估机构备案文件或者资格证明文件；	
八、    资产评估机构法人营业执照副本；	
九、    负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；	
十、    资产评估委托合同；	
十一、   资产评估明细表。	

---

# 中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购新疆天山建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值

## 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、新疆天山筑友混凝土有限责任公司的委托，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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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新疆天山 建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建 筑材料检测有限公司股东全部权益价值

## 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、新疆天山筑友混凝土有限责任公司的委托，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采用成本法和收益法对中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购新疆天山建筑材料检测有限公司股权所涉及的股东全部权益在2019年7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新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值进行了评估；本次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新疆天山建筑材料检测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。

### 二、 评估对象和评估范围

评估对象是新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值，评估范围是新疆天山建筑材料检测有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截止本次评估基准日 2019 年 7 月 31 日，新疆天山建筑材料检测有限公司会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2019]32687 号标准无保留的审计报告，审定的资产负债情况为：总资产账面价值 206.27 万元，总负债账面价值 15.21 万元，净资产（所有者权益）账面价值 191.07 万元。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2019 年 7 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法、收益法。

六、 评估结论：

新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益评估价值 **185.13 万元**（大写：**壹佰捌拾伍万壹仟叁佰元整**），股东全部权益评估变动减值额 5.94 万元，减值率 3.11%。

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，财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2019]32687 号标准无保留的审计报告，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。

(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；

无

(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。

#### 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 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 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新疆天山建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A208 号

### 一、 绪言

中国建材检验认证集团股份有限公司、新疆天山筑友混凝土有限责任公司：

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、新疆天山筑友混凝土有限责任公司（简称“天山筑友”）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新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益在 2019 年 7 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 2019 年 7 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一为新疆天山筑友混凝土有限责任公司，委托人二为中国建材检验认证集团股份有限公司，被评估单位为新疆天山建筑材料检测有限公司。

### (一) 委托人一概况

#### 1. 营业执照登记情况

企业名称：新疆天山筑友混凝土有限责任公司；

统一社会信用代码：91650100748670602W；

类型：其他有限责任公司；

住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区雅山中路 1139 号；

法定代表人：吴忠魁；

注册资本：20000 万元；

成立日期：2003 年 4 月 30 日；

营业期限：2003 年 4 月 30 日至无限期；

经营范围：建筑用砂露天开采（限分支机构经营）。商品混凝土的生产和销售；建筑用砂石料的生产和销售；建筑机械设备租赁；环保节能产品技术的开发、销售及咨询；水泥制品、新型墙体材料、汽车配件、五金交电、化工产品的销售。

#### 2. 历史沿革

新疆天山筑友混凝土有限责任公司成立于 2003 年 4 月 30 日，系新疆天山水泥股份有限公司的子公司，是天山股份公司水泥产业链的延伸，注册资本金 2 亿元。

(二) 委托人二：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）。

(三) 被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：新疆天山建筑材料检测有限公司（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：新疆乌鲁木齐市米东区华泰街 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. 历史沿革

### (1) 公司设立（2003 年 6 月）

设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额(万元)	出资 比例
1	五杰化工有限公司	实物 22 万元、现金 4 万元	26	26	52.00%
2	陈多新	现金 3 万元	3	3	6.00%
3	毛春华	现金 3 万元	3	3	6.00%
4	董雪民	现金 6 万元	6	6	12.00%
5	李飞	现金 6 万元	6	6	12.00%
6	李永贵	现金 3 万元	3	3	6.00%
7	姜伟	现金 3 万元	3	3	6.00%
合计			50	50	100.00%

### (2) 第一次股权转让（2011 年 10 月）

根据《股东会决议》，董雪民将其持有的 6%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，陈多新将其持有的 3%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，毛春华将其持有的 3%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，李飞将其持有的 6%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，李永贵将其持有的 3%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，姜伟将其持有的 3%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	新疆五杰实业投资有限公司	货币	100	100	100.00%
合计			100	100	100.00%

### (3) 第二次股权转让 (2011 年 12 月)

根据《股东会决议》，新疆五杰建材检测有限公司将其持有的 100%股权转让给新疆天山水泥股份有限公司股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	货币	100	100	100.00%
合计			100	100	100.00%

### (4) 第三次股权转让 (2016 年 07 月)

根据《股东会决议》，新疆天山水泥股份有限公司将其持有的 100%股权交割给新疆天山筑友混凝土有限责任公司股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	新疆天山筑友混凝土有限责任公司	交割	500	500	100.00%
合计			500	500	100.00%

### (5) 第一次增加注册资本(2015年5月)

根据《股东会决议》，同意增加注册资本，增资后，即截至评估基准日股权结构如下：

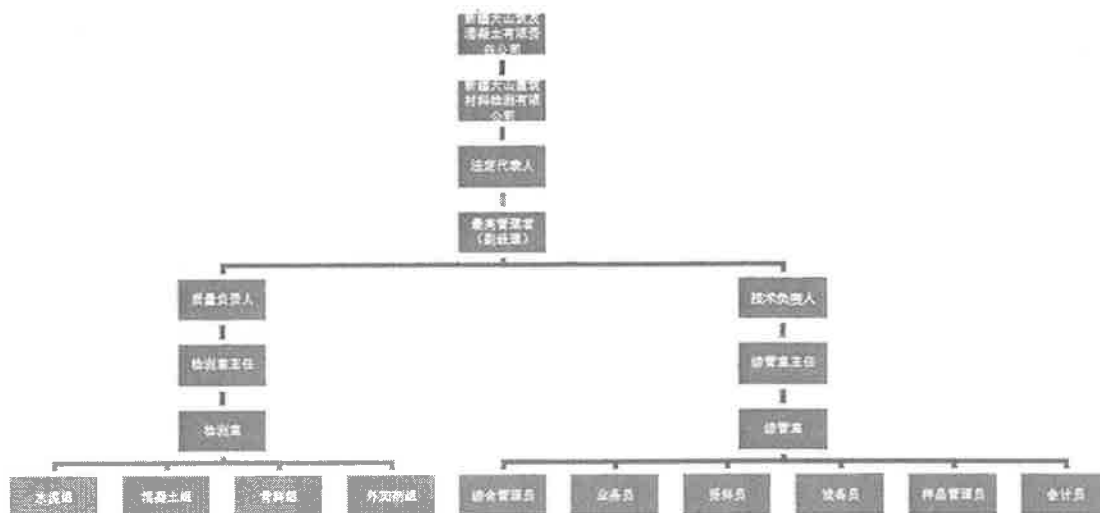
序号	股东名称	出资日期	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	2015.5.26	货币	400	400	100.00%
合计				400	400	100.00%

### (6) 第二次增加注册资本金(2019年7月)

根据《股东会决议》，同意新疆天山筑友混凝土有限责任公司以债转股方式对新疆天山建筑材料检测有限公司增加注册资本270万，增资后，即截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资日期	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	新疆天山筑友混凝土有限责任公司	2019.7.31	债转股	270	270	100.00
合计				270	270	100.00%

## 3. 企业机构设置情况：



#### 4. 经营情况

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

#### 5. 被评估单位近三年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/7/31
流动资产	33.10	14.10	13.94	22.22
非流动资产	189.13	194.92	178.78	184.05
资产总额	222.24	209.02	192.72	206.28
流动负债	28.48	137.77	215.04	15.21
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	28.48	137.77	215.04	15.21
股东权益	193.76	71.25	-22.32	191.07

(2) 经营业绩情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/7/31
营业收入	107.60	128.02	147.98	75.38

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/7/31
营业成本	92.20	49.17	93.91	48.01
营业利润	-59.47	-122.90	-94.00	-56.69
利润总额	-49.81	-122.36	-93.43	-56.61
净利润	-52.22	-122.51	-93.57	-56.61

上述数据由被评估单位提供，2016、2017年财务数据来源于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）乌鲁木齐分所审计，并出具了XYZH/2018URA30084号标准无保留的审计报告，2018年、2019年7月31日财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2019]32687号标准无保留的审计报告。

### （3）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

### （4）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	25%	应纳税所得额
2	增值税	3%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	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

### （5）税收优惠政策

目前享受小微企业税收优惠政策：财税【2018】77号、财税【2019】13号、公告【2019】2号、公告【2019】4号、公告【2019】5号。

### （四）委托人与被评估单位的关系

本次被评估单位为新疆天山建筑材料检测有限公司，委托人新疆天山筑友混凝土有限责任公司是被评估单位的股东，委托人中国建材检验认证集团股份有限公司拟收购被评估单位的股权。



### **(五) 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、国有资产管理部门以及法律、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新疆天山建筑材料检测有限公司股权事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及新疆天山建筑材料检测有限公司股权价值进行了评估；本次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新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

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**

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### **(一) 评估对象及评估范围**

#### **1. 评估对象**

评估对象是新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值。

## 2. 评估范围

评估范围是新疆天山建筑材料检测有限公司经审计清查申报的全部资产和负债。

截止本次评估基准日 2019 年 7 月 31 日,新疆天山建筑材料检测有限公司会计报表经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了天职业字[2019]32687 号标准无保留的审计报告,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	45,673.32	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	172,845.75	应付账款	31,568.53
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	63,656.92
应收股利		应交税费	12,134.39
其他应收款	3,717.71	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	44,709.08
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>222,236.78</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>152,068.92</b>
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产		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	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	1,781,628.44	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		<b>非流动负债合计</b>	
生产性生物资产		<b>负债合计</b>	<b>152,068.92</b>
油气资产		所有者权益:	
无形资产	58,933.36	实收资本	7,700,000.00
开发支出		资本公积	684,140.37
商誉		减:库存股	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产			
其他非流动资产		未分配利润	-6,473,410.71
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,840,561.80</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>1,910,729.66</b>

资产总计	2,062,798.58	负债及所有者权益合计	2,062,798.58
------	--------------	------------	--------------

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。

## (二) 主要资产基本情况

### ◆ 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1,720,939.62元，占非流动资产的96.20%，占总资产的89.24%，主要为检测机器设备、车辆、电子设备。

### ◆ 实物资产

新疆天山建筑材料检测有限公司实物资产为固定资产。

固定资产账面原值3,051,609.85元，账面净值1,781,628.44元，包括机器设备、车辆、电子设备。占非流动资产的96.80%，占总资产的86.37%。

#### (1) 机器设备

机器设备账面原值2,062,629.85元，账面净值1,347,820.63元，共48项(69台套)，主要为电液式万能试验机、混凝土快速冻融机、微控电子抗折试验机、硬化混凝土气泡间距分析仪等，分布于新疆天山建筑材料检测有限公司各个实验室内，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### (2) 车辆

车辆账面原值98,560.00元，账面净值20,526.45元，共1项(共1辆)，主为日常办公经营用的车辆，处于正常使用状态。

### (3) 电子设备

电子设备账面原值 890,420.00 元，账面净值 413,281.36 元，共 91 项（共 233 台套），主要分布在各部门办公室，为日常办公生产用电子设备，均处于正常使用状态。

#### ◆ 无形资产

无形资产—其他无形资产原始入账价值 68,000.00 元，账面价值 58,933.36 元，主要为检测软件。

#### ■ 企业申报账面未记录的无形资产

被评估单位未记录无形资产—其他无形资产，主要为未入账的 8 个实用新型及发明专利。具体如下表：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用月数	类别
1	绿色路面砖及其预混料及该绿色路面砖的生产方法	2018/8/3	240	发明
2	混凝土拌合物砂浆分离装置	2015/5/8	120	实用新型
3	一种水泥养护槽试件架	2018/7/10	120	实用新型
4	粉料自动取样装置	2018/2/13	120	实用新型
5	物料自动筛分装置	2016/8/31	120	实用新型
6	一种试模清理辅助装置	2018/1/16	120	实用新型
7	混凝土试件养护箱	2016/2/10	120	实用新型
8	混凝土试件成型振动台	2016/1/6	120	实用新型

#### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(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，新疆天山建筑材料检测有限公司会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2019]32687 标准无保留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 2019 年 7 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日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；

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. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

6. 《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）；

7. 《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);
8. 《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));
9. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《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);
16. 《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);
17. 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. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协【2018】36号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(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. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协【2018】37号);
7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协【2018】38号);
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协【2017】37号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协【2017】39号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
14. 《专利资产评估指导意见》(中评协【2017】49号);
15. 《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. 专利证或专利登记簿副本;
2. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件;



### 3. 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及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 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；

##### 2. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《机电产品报价手册》(2019年)；
- (2) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (3) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (4) 与本次评估相关的其他资料。

#### (六) 其他依据

- 1、 亚超评估公司与新疆天山筑友混凝土有限责任公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2019)第 A105 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

1. 《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、收益法和成本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。”

2. 《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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

3. 《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

资产评估方法包括市场法、收益法和成本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。

### 1. 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。

### 2. 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。

### 3. 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：

#### 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：

考虑公司成立时间较长、有历史年度数据可供参考，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委估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，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

### (四) 选用评估方法技术思路

#### ■ 资产基础法

本次评估采用资产基础法对新疆天山建筑材料检测有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除新疆天山建筑材料检测有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 其他债权性资产：主要是应收账款、其他应收款等，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。

### 3. 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，采用重置成本法及市场法进行评估。

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

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

### 4. 无形资产

#### ◆ 专利

无形资产的评估方法一般采用成本法、收益法和市场法，由于使用市场法必须具备两个前提条件：第一，要有一个充分发育、活跃的

资产市场；第二，参照物及其与被评估资产可比较指标、技术参数等资料是可收集到的。经过评估人员进行市场调查，无法取得与本次评估对象相同或类似的参照物，故用市场法进行本次评估的前提条件不成立。由于该公司近几年持续亏损，该部分专利在实际检测业务中取得收益价值无法体现，故无法采用收益法，故本次评估仅采用成本法。经评估人员现场翻阅财务资料及合同，了解到该7个实用新型专利及1个发明专利是新疆天山建筑材料检测有限公司在2015-2018年通过申请，最终取得专利权，经了解发生的费用主要为购买时发生的费用，企业一次性摊销进费用，故本次按照成本摊销计算评估值，检测软件经电话咨询基准日售价，确定评估值。

## 5. 负债

负债主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

### ■ 收益法

#### （一） 估值模型

（1）评估模型：本次收益法评估选用股权自由现金流折现模型。

#### （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

：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

### (3) 收益预测期的确定

企业主要从事检测，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) 企业权益自由现金流量的确定

本次评估采用企业权益自由现金流量，企业权益自由现金流量的计算公式如下：

权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的净增加

### (5) 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<sub>f</sub>=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<sub>c</sub>=企业特定风险调整系数。

### (6) 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。

### (7) 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。

## 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。

#### **(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. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

5. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

7. 假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；
8. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
9. 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；
10. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
11. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；
12. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （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. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化。
5. 被评估单位未来研发生产资金来源及成本不会对企业造成重

大不利影响。

6. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外,假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动,企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算;

7. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响;

8. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致,不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项;

9. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况,不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况;

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、收益法对新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值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 206.28 万元，总负债账面价值 15.21 万元，净资产账面价值 191.07 万元；总资产评估价值 200.34 万元，总负债评估价值 15.21 万元，净资产评估价值 185.13 万元（大写：壹佰捌拾伍万壹仟叁佰元整），净资产评估变动减值额 5.94 万元，减值率 3.11%。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	22.22	22.22	0.00	0.00
2	非流动资产	184.06	178.12	-5.94	-3.23
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	178.17	169.27	-8.90	-5.00
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	5.89	8.85	2.96	50.25
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	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	206.28	200.34	-5.94	-2.88
21	流动负债	15.21	15.21	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债合计	15.21	15.21	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	191.07	185.13	-5.94	-3.11

### 评估增减值原因分析：

1. 机器设备：由于委估机器设备大部分购置时间较早，检测设备市场价格略有下降，故评估原值减值，评估净值减值。

2. 车辆：由于汽车市场更新换代速度较快，导致车辆购置价格下降，故评估原值减值，企业车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，导致评估净值增值。

3. 电子设备：由于委估电子设备大部分购置时间较早，电子设备更新速度较快，导致购置价格下降，故评估原值减值，企业电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，故评估净值增值；

4. 委估无形资产—专利为账外无形资产，所产生的费用进入科研费用里，未在该科目体现，故造成本次评估增值。

### (二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 129.98 万元，评估减值额为 61.09 万元，减值率 31.37%。

### (三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 55.15 万元，差异率为 29.79%。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础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。收益法是对企业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。两种方法评估结果相差较大，考虑到未来收益具有较大的不确定性，故本次选用资产基础法评估结果做为最终的评估结

论。

#### (四) 最终评估结论

经综合分析最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

公司股东全部权益评估价值为 185.13 万元（大写：壹佰捌拾伍万壹仟叁佰元整），股东全部权益评估变动减值额 5.94 万元，减值率 3.11%。

## 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，财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2019]32687 号标准无保留的审计报告，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。

(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；

无

(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 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 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)

北京亚超资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师:



资产评估师:



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、被评估单位专项审计报告；
- 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、委托人和被评估单位的承诺函；
- 六、签名资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 八、资产评估机构法人营业执照副本；
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 十、资产评估委托合同；
- 十一、资产评估明细表。

# 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： 1111020052201900330

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新疆  
天山建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新  
疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2019）第A208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）和北京玻璃钢研究设计院有限公司（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。



تجارهت كىنشىكىسى

# 营业执照

(副本) (2-1)

扫描二维码，用  
家企业信用信息公示公  
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  
91650100748670602W

名称 新疆天山筑发混凝土有限责任公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王磊

注册资本 贰亿元人民币

成立日期 2003年04月30日

营业期限 2003年04月30日至长期

住所 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区雅山中路1139号

经营范围 建筑用砂露天开采(限分支机构经营);商品混凝土的生产及销售;  
建筑用砂石料的生产及销售;建筑机械设备租赁;环保节能产品  
技术的开发、销售及咨询;水泥制品、新型墙体材料、汽车配件、  
五金交电、化工产品的销售。(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

2019年09月06日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通  
过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

国家市场监督管理总局监制



تجارهت كىنىشكىسى

统一社会信用代码

9165010975456171XF

# 营业执照

(副本)



扫描二维码在“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

名称 新疆天山建筑材料检测有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 刘德平

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）

注册资本 柒佰柒拾万元人民币

成立日期 2003年09月08日

营业期限 2003年09月08日至长期

住所 新疆乌鲁木齐市米东区华泰街586号



登记机关

2019

年08月08日

新疆天山建筑材料检测有限公司  
审计报告  
天职业字[2019] 32687 号

---

目 录

审计报告	1
2019年1-7月财务报表	3
2019年1-7月财务报表附注	9

新疆天山建筑材料检测有限公司：

## 一、 审计意见

我们审计了后附的新疆天山建筑材料检测有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2019年07月31日的资产负债表，2019年1-7月的利润表、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，公允反映了贵公司2019年07月31日的财务状况以及2019年1-7月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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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，我们运用了职业判断，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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

（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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：





## 资产负债表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

2019年7月31日

金额单位：元

项 目	2019年7月31日	2018年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	45,673.32	139,437.10	六、（一）
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	172,845.75		六、（二）
应收款项融资			
预付款项			
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	3,717.71		六、（三）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
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			
<b>流动资产合计</b>	<b>222,236.78</b>	<b>139,437.10</b>	
<b>非流动资产</b>			
△发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
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	1,781,628.44	1,720,939.62	六、（四）
在建工程			六、（五）
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	58,933.36	66,866.67	六、（六）
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,840,561.80</b>	<b>1,787,806.29</b>	
<b>资产总计</b>	<b>2,062,798.58</b>	<b>1,927,243.39</b>	

法定代表人：刘德平

主管会计工作负责人：沈霞

会计机构负责人：沈霞

## 资产负债表（续）

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

2019年7月31日

金额单位：元

项 目	2019年7月31日	2018年12月31日	附注编号
<b>流动负债</b>			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	31,568.53	20,186.53	六、（七）
预收款项			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	63,656.92	337,375.39	六、（八）
应交税费	12,134.39	13,895.98	六、（九）
其他应付款	44,709.08	1,778,979.75	六、（十）
其中：应付利息			
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>152,068.92</b>	<b>2,150,437.65</b>	
<b>非流动负债</b>			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负 债 合 计</b>	<b>-152,068.92</b>	<b>2,150,437.65</b>	
<b>所有者权益</b>			
实收资本	7,700,000.00	5,000,000.00	六、（十一）
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	684,140.37	684,140.37	六、（十二）
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
△一般风险准备			
未分配利润	-6,473,410.71	-5,907,334.63	六、（十三）
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,910,729.66</b>	<b>-223,194.26</b>	
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>2,062,798.58</b>	<b>1,927,243.39</b>	

法定代表人：刘德平

主管会计工作负责人：沈霞

会计机构负责人：沈霞

## 利润表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

2019年1-7月

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	<b>753,781.61</b>	<b>1,479,752.27</b>	
其中：营业收入	753,781.61	1,479,752.27	六、（十四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,317,351.99</b>	<b>2,419,793.68</b>	
其中：营业成本	480,122.10	939,132.10	六、（十四）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	13,719.84	33,509.06	六、（十五）
销售费用			
管理费用	748,018.52	1,377,452.34	六、（十六）
研发费用			
财务费用	75,491.53	69,700.18	六、（十七）
其中：利息费用	73,366.34	68,679.24	六、（十七）
利息收入	64.81	369.06	六、（十七）
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,355.70		六、（十八）
资产减值损失（损失以“-”号填列）		5,661.48	六、（十九）
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-566,926.08</b>	<b>-934,379.93</b>	
加：营业外收入	850.00	100.00	六、（二十）
减：营业外支出			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-566,076.08</b>	<b>-934,279.93</b>	
减：所得税费用		1,415.37	六、（二十一）
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-566,076.08</b>	<b>-935,695.30</b>	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-566,076.08	-935,695.30	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-566,076.08</b>	<b>-935,695.30</b>	
<b>八、每股收益</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：刘德平

主管会计工作负责人：沈霞

会计机构负责人：沈霞

## 现金流量表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

2019年1-7月

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	280,331.00	886,260.20	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	819,243.94	1,497,235.06	六、（二十二）
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,099,574.94</b>	<b>2,383,495.26</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金	23,525.37	314,708.18	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△为交易目的而持有的金融资产的净增加额			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	126,878.14	109,595.19	
支付的各项税费	54,702.09	93,157.06	
支付其他与经营活动有关的现金	839,833.12	1,750,304.29	六、（二十二）
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,044,938.72</b>	<b>2,267,764.72</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>54,636.22</b>	<b>115,730.54</b>	六、（二十三）
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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收回的现金净额			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148,400.00	68,000.00	
投资支付的现金			
△质押贷款净增加额			
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>148,400.00</b>	<b>68,000.00</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-148,400.00</b>	<b>-68,000.00</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-93,763.78</b>	<b>47,730.54</b>	六、（二十三）
加：期初现金及现金等价物的余额	139,437.10	91,706.56	六、（二十三）
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>45,673.32</b>	<b>139,437.10</b>	六、（二十三）

法定代表人：刘德平

主管会计工作负责人：沈霞

会计机构负责人：沈霞

# 所有者权益变动表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

2019年1-7月

金额单位：元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	5,000,000.00				684,140.37						-5,907,334.63	-223,194.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	5,000,000.00				684,140.37						-5,907,334.63	-223,194.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,700,000.00										-566,076.08	2,133,923.92
（一）综合收益总额											-566,076.08	
（二）所有者投入和减少资本	2,700,000.00											
1.所有者投入的普通股	2,700,000.00											
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
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）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	7,700,000.00				684,140.37						-6,473,410.71	1,910,729.66

法定代表人：刘德平

主管会计工作负责人：沈霞

会计机构负责人：沈霞

# 所有者权益变动表(续)

编制单位: 新疆天山建筑材料集团有限公司

2019年1-7月

金额单位: 元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	5,000,000.00				684,140.37						-4,971,639.33	712,501.04
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	5,000,000.00				684,140.37						-4,971,639.33	712,501.04
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额											-935,695.30	-935,695.30
(二) 所有者投入和减少资本											-935,695.30	-935,695.30
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
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) 专项储备提取和使用												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	5,000,000.00				684,140.37						-5,907,334.63	-223,194.26

法定代表人: 刘德平

主管会计工作负责人: 沈霞

会计机构负责人: 沈霞

借方 11,475.73  
辅助账  
天山建筑材料检测有限公司

中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China			
号牌号码 Plate No.	新A14907	车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	新疆天山建筑材料检测有限公司		
住址 Address	新疆乌鲁木齐市米东南路1701号		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	金杯牌SY6513X2S1BH
新疆维吾尔自治区 乌鲁木齐市公安 局文通警察支队	车辆识别代号 VIN	LSYBCAAA8DK022058	
	发动机号码 Engine No.	067344	
	注册日期 Registration Date	发证日期 Issue Date	2014-01-28 2014-01-28



新A14907 检验有效期至 2018 年 01 月 新A(99)
新A14907 检验有效期至 2020 年 01 月 新A(99)

# 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新疆天山建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建筑材料检测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新疆天山建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建筑材料检测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：新疆天山筑友混凝土有限责任公司

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新疆天山建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建筑材料检测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：新疆天山建筑材料检测有限公司

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、新疆天山筑友混凝土有限责任公司：

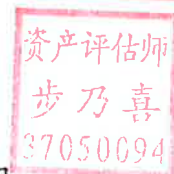
受双方公司的委托，我们对贵公司拟收购新疆天山建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值以 2019 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 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：



资产评估师签章：



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

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

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项目评估。（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；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；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；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

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：0100063026

注册号：000063

发证时间：



六月五



# 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)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



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.eas.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：2019年7月31日

表1

被评估单位：新疆天山建筑材料检测有限公司		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	22.22	22.22	0.00	0.00
2	非流动资产	184.06	178.12	-5.94	-3.23
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	178.17	169.27	-8.90	-5.00
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	5.89	8.85	2.96	50.25
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	206.28	200.34	-5.94	-2.88
21	流动负债	15.21	15.21	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	15.21	15.21	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	191.07	185.13	-5.94	-3.11

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

评估机构法定代表人：李应峰

项目负责人：步乃喜

签字资产评估师：罗林华、步乃喜

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年7月31日

表2

被评估单位：新疆天山建筑材料检测有限公司		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	222,236.78	222,236.78	0.00	0.00
2	货币资金				
3	交易性金融资产	45,673.32	45,673.32	0.00	0.00
4	应收票据				
5	应收账款	172,845.75	172,845.75	0.00	0.00
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	3,717.71	3,717.71	0.00	0.00
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	1,840,561.80	1,781,236.00	-59,325.80	-3.22
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	1,781,628.44	1,692,689.00	-88,939.44	-4.99
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产	58,933.36	88,547.00	29,613.64	50.25
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	2,062,798.58	2,003,472.78	-59,325.80	-2.88

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年7月31日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	152,068.92	152,068.92	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	31,568.53	31,568.53	0.00	0.00
37	预收款项				
38	应付职工薪酬	63,656.92	63,656.92	0.00	0.00
39	应交税费	12,134.39	12,134.39	0.00	0.00
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	44,709.08	44,709.08	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	152,068.92	152,068.92	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	1,910,729.66	1,851,403.86	-59,325.80	-3.10

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：2019年7月31日

表4

被评估单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

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	1,781,628.44	1,692,689.00	-88,939.44	-4.99
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	58,933.36	88,547.00	29,613.64	50.25
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	0.00	0.00	0.00	
4-16	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
4-17	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	1,840,561.80	1,781,236.00	-59,325.80	-3.22

评估人员：罗林华、步乃喜、张震

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年7月31日

表4-6

被评估单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	3,051,609.85	1,781,628.44	2,815,420.00	1,692,689.00	-236,189.85	-88,939.44	-7.74	-4.99
4-6-4	固定资产-机器设备	2,062,629.85	1,347,820.63	1,940,400.00	1,147,693.00	-122,229.85	-200,127.63	-5.93	-14.85
4-6-5	固定资产-车辆	98,560.00	20,526.45	88,200.00	55,566.00	-10,360.00	35,039.55	-10.51	170.70
4-6-6	固定资产-电子设备	890,420.00	413,281.36	786,820.00	489,430.00	-103,600.00	76,148.64	-11.63	18.43
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产-井巷工程								
	固定资产合计	3,051,609.85	1,781,628.44	2,815,420.00	1,692,689.00	-236,189.85	-88,939.44	-7.74	-4.99
	减：固定资产减值准备		0.00		0.00	0.00	0.00		
	固定资产合计	3,051,609.85	1,781,628.44	2,815,420.00	1,692,689.00	-236,189.85	-88,939.44	-7.74	-4.99

评估人员：罗林华、步乃喜、张震

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-6-4

金额单位：人民币元

被评估单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

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		
1	3.0002	混凝土标准养护箱	SBY-15	无锡路达公路仪器有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	18,000.00	900.00	16,200.00	31	5,022.00	458.00	
2	3.0004	水泥胶砂搅拌机	NT2000	杭州科隆仪器有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	9,600.00	480.00	8,600.00	31	2,666.00	455.42	
3	3.0005	电液式万能试验机	YA-2000	上海申克试验机有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	135,000.00	6,750.00	125,500.00	31	38,905.00	476.37	
4	3.0007	电液式万能试验机	YA-300	上海申克试验机有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	95,000.00	4,750.00	85,500.00	31	26,505.00	458.00	
5	3.0008	标准室养护设备	XMT-01	苏州市龙盛仪器仪表厂	台	1	2012-4-26	2012-4-26	26,000.00	1,300.00	23,400.00	31	7,254.00	326.25	
6	3.0010	混凝土搅拌机	SJD60	浙江辰鑫机械设备有限公司	台	1	2012-5-31	2012-5-31	4,800.00	240.00	3,300.00	31	1,023.00	80.67	
7	3.0011	制样粉碎机	FM-1	北京市永光明医疗仪器有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	2,833.00	777.10	2,600.00	54	1,404.00	-28.43	
8	3.0012	震击式标准振筛机	ZBSX-92型	上海市飞达试验设备制造有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	3,508.00	2,489.80	3,300.00	54	1,782.00	-0.79	
9	3.0013	铂金皿	75mL 60g	上海老凤祥	个	5	2014-12-31	2014-12-31	115,000.00	81,617.85	102,500.00	79	80,975.00	-47.78	
10	3.0014	砂浆搅拌机	SJ-15	天津市路达建筑仪器有限公司	台	1	2012-6-21	2012-6-21	3,000.00	1,654.45	2,700.00	32	864.00	-26.33	
11	3.0015	电动抗折试验机	DKZ-5000	无锡建议仪器机械有限公司	台	1	2013-8-31	2013-8-31	4,102.56	2,565.41	4,500.00	42	1,890.00	-32.63	
12	3.0016	勃氏透气比表面积仪	DFT-127	无锡市锡仪建材仪器厂	台	1	2013-8-31	2013-8-31	598.29	374.03	600.00	42	252.00	-29.20	
13	3.0017	标准养护室控温控湿设备	FHBS-80	天津市庆达试验仪器制造有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	30,200.00	21,433.40	28,100.00	54	15,174.00	-29.22	
14	3.0018	动弹模量测定仪	NEL-DTV	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	33,000.00	23,420.65	30,700.00	54	16,578.00	84.26	
15	3.0019	砂浆渗透仪	SS-15	天津市建议试验仪器厂	台	1	2014-12-31	2014-12-31	4,700.00	1,289.45	4,400.00	54	2,376.00	-27.27	
16	3.0020	自动加压机混凝土渗透仪	HP-4.0	天津市建议试验仪器厂	台	10	2014-12-31	2014-12-31	68,000.00	48,260.90	65,000.00	54	35,100.00	-29.45	
17	3.0021	强制式混凝土搅拌机	60L	沧州市腾达试验仪器厂	台	1	2014-12-31	2014-12-31	5,500.00	3,903.35	5,100.00	54	2,754.00	-29.20	
18	3.0022	全自动压力试验机	YAW-300D	绍兴市肯特机械电子有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	74,580.00	52,930.75	69,400.00	54	37,476.00	-30.25	
19	3.0023	水泥净浆搅拌机	NJ-160A	无锡建议仪器机械有限公司	台	2	2014-12-31	2014-12-31	7,200.00	5,110.00	6,600.00	54	3,564.00	-29.35	
20	3.0024	水泥胶砂搅拌机	JJ-5型	无锡建议仪器机械有限公司	台	2	2014-12-31	2014-12-31	8,400.00	5,961.70	7,800.00	54	4,212.00	-29.33	
21	3.0025	水泥胶砂振实台	ZS-15	无锡建议仪器机械有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	4,522.00	3,209.15	4,200.00	54	2,268.00	-28.67	
22	3.0026	电动抗折试验机	DKZ-5000	无锡建议仪器机械有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	4,800.00	3,406.85	4,500.00	54	2,430.00	-29.19	
23	3.0027	试验筛	SM-500	无锡建议仪器机械有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	10,638.00	7,549.75	9,900.00	54	5,346.00	-29.16	
24	3.0028	微机控制恒加载压力试验机	TYA-2000E	无锡新路达仪器设备有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	47,690.00	33,846.35	44,400.00	54	23,976.00	-28.41	
25	3.0029	微机控制恒加载压力试验机	TYA-3000E	无锡新路达仪器设备有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	61,640.00	43,747.10	58,000.00	54	31,320.00	-26.45	
26	3.0030	微机控制电液伺服万能试验机	WA-1000C	无锡新路达仪器设备有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	91,040.00	64,612.75	88,000.00	54	47,520.00	-29.24	
27	3.0031	微机控制电液伺服万能试验机	WA-600C	无锡新路达仪器设备有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	72,150.00	51,206.25	67,100.00	54	36,234.00	-29.28	
28	3.0032	自动岩石切片机	DQ-1	河北恒泰试验仪器厂	台	1	2014-12-31	2014-12-31	13,880.00	9,850.70	12,900.00	54	6,966.00	-29.15	
29	3.0033	含气量测定仪	NELD-LA007	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	16,000.00	11,355.65	14,900.00	54	8,046.00	-29.51	
30	3.0034	分体式壁式空调机	KFR-50GW	广东美的制冷设备有限公司	台	6	2014-12-31	2014-12-31	40,800.00	28,956.70	37,800.00	54	20,412.00	-20.24	
31	3.0035	分体式落地式空调机	KFR-120LW	广东美的制冷设备有限公司	台	2	2014-12-31	2014-12-31	21,200.00	15,046.05	16,000.00	75	12,000.00	-29.45	
32	3.0036	锤式破碎机	PZC180*150	江西通用化验制样设备有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	17,148.00	12,170.35	15,900.00	54	8,586.00	-22.66	
33	3.0037	微控电液伺服万能试验机	WA-300C	无锡新路达仪器设备有限公司	台	1	2015-6-30	2015-6-30	65,000.00	48,189.97	61,100.00	61	37,271.00	-22.66	
34	3.0038	微控电液伺服万能试验机	WA-100C	无锡新路达仪器设备有限公司	台	1	2015-6-30	2015-6-30	45,000.00	33,362.41	42,300.00	61	25,803.00	-22.69	
35	3.0039	混凝土研钵盐干浴循环试验机	NELD-LSC	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2015-6-30	2015-6-30	96,000.00	71,172.99	90,200.00	61	55,022.00		





# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-6-6

被评估单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

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%		
1	5.0009	回弹仪	ZC3-A	山东省乐陵市回弹仪厂	台	1	2012-04-26	2012-04-26	660.00	33.00	460.00	27	124.00	275.76
2	5.0011	振实凸轮	NLD-3	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2012-04-26	2012-04-26	250.00	12.50	180.00	27	49.00	292.00
3	5.0012	箱式电阻炉	SRJX-4-13	北京市永光明医疗仪器有限公司	台	1	2012-04-26	2012-04-26	2,600.00	130.00	2,000.00	27	540.00	315.38
4	5.0013	贯入阻力仪	HC-80	天津市振辉建筑仪器制造厂	台	1	2012-04-26	2012-04-26	1,100.00	55.00	770.00	27	208.00	278.18
5	5.0014	干燥箱	202A-0	上海光地仪器设备有限公司	台	1	2012-04-26	2012-04-26	950.00	47.50	670.00	27	181.00	281.05
6	5.0016	全自动地表面积仪	FBT-9	无锡路安公路仪器有限公司	台	1	2012-04-26	2012-04-26	1,100.00	55.00	770.00	27	208.00	278.18
7	5.0018	压力泌水仪	SY-2	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2012-04-26	2012-04-26	2,900.00	145.00	2,030.00	27	548.00	277.93
8	5.0026	笔记本电脑	LXQ480	联想(北京)有限公司	台	1	2013-09-27	2013-09-27	4,500.00	710.39	3,380.00	15	507.00	-28.63
9	5.0027	电脑	LXT4900	联想(北京)有限公司	台	1	2013-09-27	2013-09-27	36,000.00	5,681.88	20,000.00	15	3,000.00	-47.20
10	5.0029	打印机	HP1020	中国惠普有限公司	台	1	2013-09-27	2013-09-27	1,300.00	205.25	980.00	15	147.00	-28.38
11	5.0030	一体机	HPC025	中国惠普有限公司	台	1	2013-09-27	2013-09-27	2,600.00	410.36	1,950.00	15	293.00	-28.60
12	5.0031	复印机	S2010	富士施乐有限公司	台	1	2013-09-27	2013-09-27	9,800.00	1,548.08	7,350.00	15	1,103.00	-28.75
13	5.0032	电脑	LT2013swf	联想(北京)有限公司	台	4	2014-09-25	2014-09-25	15,720.00	2,999.74	10,000.00	15	1,500.00	-50.00
14	5.0033	打印机	HP1108	中国惠普有限公司	台	1	2014-09-25	2014-09-25	830.00	158.42	660.00	15	99.00	-37.51
15	6.0001	电暖气	NY22H808	青岛澳柯玛生活有限公司	台	4	2013-12-31	2013-12-31	1,940.00	370.33	1,440.00	15	216.00	-41.67
16	6.0002	水泥胶砂标样架	2500*500*1700	定制	个	35	2014-8-31	2014-8-31	70,000.00	19,844.41	66,500.00	51	33,915.00	70.90
17	6.0003	办公桌	1.4*0.75*0.7m	松佳柜业	张	23	2014-9-25	2014-9-25	10,350.00	3,057.09	9,200.00	39	3,588.00	17.37
18	6.0004	文件柜	0.85*0.4*1.85m	松佳柜业	个	16	2014-9-25	2014-9-25	7,390.00	2,182.71	6,400.00	39	2,496.00	14.35
19	6.0005	档案柜	0.85*0.4*1.86m	松佳柜业	个	13	2014-9-25	2014-9-25	5,980.00	1,766.41	5,200.00	39	2,028.00	14.81
20	6.0006	办公椅	0.5*0.5*0.45m	松佳柜业	把	23	2014-9-25	2014-9-25	2,300.00	679.20	1,840.00	39	718.00	5.71
21	6.0007	不锈钢宣传栏	3*2.5*0.01m	定制	个	2	2014-10-31	2014-10-31	7,000.00	2,151.10	6,000.00	41	2,460.00	14.36
22	6.0008	高温箱式电阻炉	SRJX-4-13	北京市永光明医疗仪器有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	2,650.00	877.91	2,120.00	54	1,145.00	30.42
23	6.0009	电热恒温干燥箱	202-2EBS	北京市永光明医疗仪器有限公司	台	3	2014-12-31	2014-12-31	6,600.00	2,186.71	5,280.00	54	2,851.00	30.38
24	6.0010	电子天平	JD1000-3	沈阳龙腾电子有限公司	台	2	2014-12-31	2014-12-31	12,800.00	4,240.83	10,240.00	54	5,530.00	30.40
25	6.0011	电子天平	ME204E/02	梅特勒-托利多(上海)有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	8,800.00	2,915.52	7,040.00	54	3,802.00	30.41
26	6.0012	火焰光度计	PP6410	上海欣益仪器仪表有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	7,800.00	2,584.15	6,240.00	54	3,370.00	30.41
27	6.0013	标准恒温恒湿养护箱	YH-40B型	天津市庆达试验仪器制造有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	4,500.00	1,491.06	3,600.00	54	1,944.00	30.38
28	6.0014	低温试验箱	DWX-180	天津市庆达试验仪器制造有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	5,000.00	1,656.59	4,000.00	54	2,160.00	30.39
29	6.0015	沸煮箱	FZ-31A	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	2,600.00	861.33	2,080.00	54	1,123.00	30.38
30	6.0016	混凝土加速养护箱	JY7700	无锡建仪仪器机械有限公司	台	2	2014-12-31	2014-12-31	11,700.00	3,876.46	9,360.00	54	5,054.00	30.38
31	6.0017	水泥细度负压筛析仪	SF-150	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	3,100.00	1,027.17	2,480.00	54	1,339.00	30.36
32	6.0018	混凝土压力泌水仪(含压力表)	SY-2	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	2,600.00	861.33	2,080.00	54	1,123.00	30.38
33	6.0019	混凝土早期抗裂试验装置	NELD-KL	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	4,800.00	1,590.36	3,840.00	54	2,074.00	30.41
34	6.0020	氯离子测定仪	CCQTC2006-4	中国建材检验认证集团股份有限公司	台	1	2014-12-31	2014-12-31	4,500.00	1,491.06	3,600.00	54	1,944.00	30.38

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-6-6

被评估单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

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%			
35	6.0021	垃圾桶	φ0.3m*0.5m	定制	个	1	2015-2-27	2015-2-27	5,000.00	1,777.55	4,250.00	56	2,380.00	33.89	
36	6.0022	全轴通风柜	1500*700*2350mm	南通洁派实业有限公司	台	2	2015-6-30	2015-6-30	19,000.00	7,683.06	18,000.00	59	10,620.00	38.23	
37	6.0023	水泥试件恒温养护水槽	YSC-104	河北科桥仪器设备有限公司	台	5	2015-6-30	2015-6-30	44,000.00	17,792.03	41,500.00	59	24,485.00	37.62	
38	6.0024	试验台	3000*750*800mm	南通洁派实业有限公司	张	1	2015-6-30	2015-6-30	6,680.00	2,770.16	6,000.00	59	3,540.00	31.05	
39	6.0025	试验台	3000*750*800mm	南通洁派实业有限公司	张	4	2015-6-30	2015-6-30	26,720.00	10,804.64	24,000.00	59	14,160.00	31.05	
40	6.0027	微型空压机	KY-II	绍兴市卫星医疗设备制造有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	1,700.00	729.31	1,450.00	61	885.00	21.35	
41	6.0028	恒温磁力搅拌机	Jan-79	常州普天仪器设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	710.00	304.53	600.00	61	366.00	20.19	
42	6.0030	双端面磨石机	SHM-200	上海新宇机械制造有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	14,000.00	6,006.03	11,800.00	61	7,198.00	19.85	
43	6.0031	混凝土抗冲磨试验机	HKCM-2	精强(天津)试验仪器科技有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	14,500.00	6,220.56	13,500.00	61	8,235.00	32.38	
44	6.0032	四柱台式气动压力机	JR163-100-2B	东莞市政睿气动液压设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	17,500.00	7,507.56	14,880.00	61	9,077.00	20.90	
45	6.0033	电动抗折机	KZY-300	天津市亚兴自动化实验仪器厂	台	1	2015-8-24	2015-8-24	4,200.00	1,801.79	3,570.00	61	2,178.00	20.88	
46	6.0034	碱含量快速测定仪	NELD-AL491	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	32,000.00	13,728.12	27,200.00	61	16,592.00	20.86	
47	6.0035	氯离子含量快速测定仪	RCM-NTB	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	16,000.00	6,864.05	13,600.00	61	8,296.00	20.86	
48	6.0036	氯离子扩散系数测定仪	RCM-NTB (6路)	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	33,000.00	14,157.02	30,000.00	61	18,300.00	29.26	
49	6.0037	水胶比/单位用水量测定仪	LD-WR2000	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	66,000.00	28,314.26	60,000.00	61	36,600.00	29.26	
50	6.0038	液式压缩徐变仪	NELD-CS710	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	42,000.00	18,017.94	40,000.00	61	24,400.00	35.42	
51	6.0039	混凝土碳化试验箱	NELD-CA075	北京耐尔得仪器设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	36,000.00	15,444.09	32,600.00	61	19,886.00	28.76	
52	6.0040	试剂架	玻璃钢3000*300*600	南通洁派实业有限公司	个	2	2015-8-24	2015-8-24	4,800.00	2,059.29	4,080.00	61	2,489.00	20.87	
53	6.0041	颚式破碎机	SP-100*100	江西通用化验制样设备有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	5,900.00	2,531.10	5,020.00	61	3,062.00	20.98	
54	6.0042	电磁矿石粉碎机	DF-4	苏州市鸿顺实业公司机电工程部	台	1	2015-8-24	2015-8-24	2,400.00	1,029.50	2,040.00	61	1,244.00	20.84	
55	6.0043	碱骨料试验箱	JKS	苏州市东华试验仪器有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	4,900.00	2,102.20	4,320.00	61	2,635.00	25.34	
56	6.0044	比长仪	BC-II	无锡建议仪器机械有限公司	台	1	2015-08-24	2015-08-24	900.00	386.30	770.00	61	470.00	21.67	
57	6.0045	卧式混凝土收缩仪	HSP-540	无锡建议仪器机械有限公司	台	1	2015-08-24	2015-08-24	1,900.00	815.04	1,620.00	61	988.00	21.22	
58	6.0046	砂浆凝结时间测定仪	ZKS-100	天津市建仪试验仪器厂	台	1	2015-08-24	2015-08-24	450.00	192.96	380.00	61	232.00	20.23	
59	6.0047	轴流风机	DF35G-3.5	佛山市顺德区多田电器有限公司	台	2	2015-08-24	2015-08-24	2,400.00	1,029.50	2,040.00	61	1,244.00	20.84	
60	6.0048	保险柜	SJ-073	山石柜业	个	1	2015-08-24	2015-08-24	800.00	343.10	680.00	61	415.00	20.96	
61	6.0049	水泥胶砂流动度测定仪	NLD-3	无锡建议仪器机械有限公司	台	1	2015-08-24	2015-08-24	1,900.00	815.04	1,620.00	61	988.00	21.22	
62	6.0050	标准稠度及凝结时间测定仪	ISO	无锡建议仪器机械有限公司	台	3	2015-08-24	2015-08-24	1,950.00	836.54	1,650.00	61	1,007.00	20.38	
63	6.0051	风速计	AWM-01	泰仕电子工业股份有限公司	个	1	2015-08-24	2015-08-24	1,100.00	472.03	940.00	61	573.00	21.39	
64	6.0052	数显混凝土回弹仪	HT255W	天津市津维电子仪表有限公司	台	1	2015-08-24	2015-08-24	540.00	231.82	460.00	61	281.00	21.21	

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-6-6

被评估单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

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%			
65	6.0053	维勃稠度仪	VBR-II	天津市路达建筑仪器有限公司	台	1	2015-08-24	2015-08-24	1,490.00	639.24	1,270.00	61	775.00	21.24	
66	6.0054	混凝土贯力阻力仪	HG-1000	天津市路达建筑仪器有限公司	台	1	2015-08-24	2015-08-24	1,300.00	557.76	1,110.00	61	677.00	21.38	
67	6.0055	雷氏夹膨胀测定仪	LD-50	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2015-08-24	2015-08-24	350.00	150.05	300.00	61	183.00	21.96	
68	6.0056	银坩埚	30mL	上海老凤祥	个	5	2015-08-24	2015-08-24	1,450.00	622.08	1,250.00	61	763.00	22.65	
69	6.0057	铂金坩埚钳（前端镶铂金）	14寸	上海老凤祥	把	1	2015-08-24	2015-08-24	1,900.00	815.04	1,620.00	61	988.00	21.22	
70	6.0058	玛瑙研钵	100mm	上海国药	个	1	2015-8-24	2015-8-24	800.00	343.10	680.00	61	415.00	20.96	
71	6.0059	酸度计	数显PHS-3C	上海仪电科学仪器股份有限公司	个	1	2015-8-24	2015-8-24	1,900.00	815.04	1,620.00	61	988.00	21.22	
72	6.0060	液体比重天平	PZ-B-5	上海精密科学仪器有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	1,500.00	643.58	1,280.00	61	781.00	21.35	
73	6.0061	电子天平	JE2002 0.01g	上海浦春计量仪器有限公司	台	4	2015-8-24	2015-8-24	3,000.00	1,287.07	2,560.00	61	1,562.00	21.36	
74	6.0062	电子天平	TD20001 0.1g	余姚市金诺天平仪器有限公司	台	3	2015-8-24	2015-8-24	1,800.00	772.22	1,530.00	61	933.00	20.82	
75	6.0063	电子称	TCS-150 10g	永康市华鹰衡量有限公司	台	2	2015-8-24	2015-8-24	1,500.00	643.58	1,280.00	61	781.00	21.35	
76	6.0064	电子称	JSB15-5 1g	上海浦春计量仪器有限公司	台	5	2015-8-24	2015-8-24	2,250.00	985.18	1,900.00	61	1,159.00	20.08	
77	6.0065	蒸馏水器	DZ-10升	北京市永光明医疗仪器有限公司	台	1	2015-8-24	2015-8-24	1,200.00	514.94	1,020.00	61	622.00	20.79	
78	5.0001	振动台	NT2000	杭州科隆仪器制造有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	1,500.00	75.00	1,050.00	27	284.00	278.67	
79	5.0002	含气量测定仪	YA	天津市振辉建筑仪器制造厂	台	1	2012-4-26	2012-4-26	1,800.00	90.00	1,260.00	27	340.00	277.78	
80	5.0004	电动跳桌	NLD-3	无锡建仪仪器机械有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	1,450.00	72.50	1,020.00	27	275.00	279.31	
81	5.0006	混凝土抗渗仪	HS-4	浙江省上虞市胜飞试验机械厂	台	1	2012-4-26	2012-4-26	5,600.00	280.00	4,800.00	27	1,296.00	362.86	
82	5.0007	水泥净浆搅拌机	NJ-160	无锡市锡鼎建工仪器厂	台	1	2012-4-26	2012-4-26	1,900.00	95.00	1,330.00	27	359.00	277.89	
83	5.0008	搅拌机筒	SJD60	浙江辰鑫机械设备有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	3,000.00	150.00	3,300.00	27	891.00	494.00	
84	5.0010	电动机	Y80-4	陕西电机厂	台	1	2012-4-26	2012-4-26	600.00	30.00	420.00	27	113.00	276.67	
85	5.0015	电动筛分机	ZBSX-92型	上虞市东关五金仪器机械厂	台	1	2012-4-26	2012-4-26	2,400.00	120.00	1,800.00	27	486.00	305.00	
86	5.0021	复印机	STUD1018	东芝泰格信息系统有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	7,900.00	395.00	6,380.00	15	957.00	142.28	
87	5.0022	AOT一体机	190LM0002	福建捷联电子有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	3,750.00	187.50	2,630.00	27	710.00	278.67	
88	5.0025	传真机	KX-FT862CH	东芝泰格信息系统有限公司	台	1	2013-8-31	2013-8-31	760.00	38.00	570.00	15	86.00	126.32	
89	5.0028	AOT一体机	190LM0002	福建捷联电子有限公司	台	1	2012-4-26	2012-4-26	3,750.00	187.50	2,630.00	27	710.00	278.67	
90	5.0034	复印机	柯美266	福建捷联电子有限公司	台	1	2019-5-22	2019-5-22	8,900.00	8,723.86	8,900.00	97	8,633.00	-1.04	
91	5.0035	视频监控系統			套	1	2019-6-26	2019-6-26	155,000.00	153,466.15	155,000.00	99	153,450.00	-0.01	
						233			890,420.00	413,281.36	786,820.00		489,430.00	18.43	
		合计							890,420.00	413,281.36	786,820.00		489,430.00	18.43	
		减：电子设备减值准备													
		合计							890,420.00	413,281.36	786,820.00		489,430.00	18.43	

被评估单位填表人：沈霞

填表日期：2019年8月19日

评估人员：罗林华、步乃喜、张薇

















## 销售收入预测表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

项目/年度	2019年8-12月	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							
	1,246,218.39	2,600,000.00	3,016,000.00	3,317,600.00	3,549,832.00	3,549,832.00	
<b>销售收入合计（元）</b>	<b>1,246,218.39</b>	<b>2,600,000.00</b>	<b>3,016,000.00</b>	<b>3,317,600.00</b>	<b>3,549,832.00</b>	<b>3,549,832.00</b>	-



## 销售成本预测表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

	2019年8-12月	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	494,525.76	1,042,873.21	1,095,016.87	1,127,867.38	1,150,424.73	1,150,424.73	
<b>销售成本合计</b>	494,525.76	1,042,873.21	1,095,016.87	1,127,867.38	1,150,424.73	1,150,424.73	

## 销售税金预测表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

项目/年度	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
应交增值税	37,386.55	78,000.00	90,480.00	99,528.00	106,494.96	106,494.96	
城市维护建设税	2,617.06	5,460.00	6,333.60	6,966.96	7,454.65	7,454.65	
教育费附加	1,121.60	2,340.00	2,714.40	2,985.84	3,194.85	3,194.85	
地方教育费附加	747.73	1,560.00	1,809.60	1,990.56	2,129.90	2,129.90	
印花税及其他							保金计算公式=(在职职工人数*应安排残疾人就业比例2%-实际安排残疾人就业人数)*在职职工年平均工资, 2019年雇用一名残疾人故2020年以后未考虑残保金
销售税金及附加合计	7,184.43	9,360.00	10,857.60	11,943.36	12,779.40	12,779.40	

## 管理费用预测表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

项目/年度	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
工资薪酬	165,690.46	391,808.53	399,644.70	407,637.59	415,790.34	415,790.34	
保险费	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
折旧费	156,038.68	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84	
无形资产摊销	5,666.65	13,599.96	13,599.96	13,599.96	13,599.96	13,599.96	
业务招待费	6,753.10	10,000.00	10,200.00	10,404.00	10,612.08	10,612.08	
差旅费	15,685.00	20,000.00	20,400.00	20,808.00	21,224.16	21,224.16	
办公费	45,847.40	80,000.00	81,600.00	83,232.00	84,896.64	84,896.64	
租赁费	378,109.01	650,000.00	700,000.00	700,000.00	750,000.00	750,000.00	
中介机构费用	195,000.00	280,000.00	285,600.00	291,312.00	297,138.24	297,138.24	
其他费	69,941.05	97,558.62	127,558.62	127,558.62	127,558.62	127,558.62	
合计	1,042,631.35	1,921,459.94	2,017,096.12	2,033,045.01	2,099,312.88	2,099,312.88	



### 资本性支出预测表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

名称	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
基准日在建工程后续投资							
更新性资本性支出	161,662.08	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	
合计	161,662.08	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	

## 营运资金净增加预测表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

名称	项目/年度	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后	备注
	销售收入	1,246,218.39	2,600,000.00	3,016,000.00	3,317,600.00	3,549,832.00	3,549,832.00	
1	销售收入净增加		600,000.00	416,000.00	301,600.00	232,232.00	-	
2	营运资金占销售收入比率		-15.98%	-15.98%	-15.98%	-15.98%	-15.98%	
	营运资金净增加		-95,880.00	-66,476.80	-48,195.68	-37,110.67	-	

## 未来现金流量预测表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

项目/年度	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
营业收入	1,246,218.39	2,600,000.00	3,016,000.00	3,317,600.00	3,549,832.00	3,549,832.00
减:营业成本	494,525.76	1,042,873.21	1,095,016.87	1,127,867.38	1,150,424.73	1,150,424.73
营业税金及附加	7,184.43	9,360.00	10,857.60	11,943.36	12,779.40	12,779.40
主营业务利润	744,508.20	1,547,766.79	1,910,125.53	2,177,789.26	2,386,627.88	2,386,627.88
减:营业费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	1,042,631.35	1,921,459.94	2,017,096.12	2,033,045.01	2,099,312.88	2,099,312.88
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	-298,123.15	-373,693.16	-106,970.59	144,744.25	287,315.00	287,315.00
减:所得税	-	-	-	-	-	71,828.75
净利润	-298,123.15	-373,693.16	-106,970.59	144,744.25	287,315.00	215,486.25
加:折旧和摊销	156,038.68	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84
新增债务	-	-	-	-	-	-
减:资本性支出	161,662.08	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00
营运资金净变动	-389,767.86	-95,880.00	-66,476.80	-48,195.68	-37,110.67	-
偿还债务本金	-	-	-	-	-	-
权益自由现金流	86,021.31	-291,309.32	-53,989.95	179,443.77	310,929.51	201,990.08

权益现值计算表

编制单位：新疆天山建筑材料检测有限公司

项目	2019年8-12月	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	86,021.31	-291,309.32	-53,989.95	179,443.77	310,929.51	201,990.08
折现率	10.81%	10.81%	10.81%	10.81%	10.81%	10.81%
折现期	0.4167	1.4167	2.4167	3.4167	4.4167	
折现系数	0.9581	0.8647	0.7803	0.7042	0.6355	5.8787
自由现金流现值	82,419.79	-251,884.16	-42,128.93	126,362.13	197,593.00	1,187,446.27
营运性资产价值	1,299,808.10					
加：溢余资产和非经营性资产						
股东权益价值	1,299,808.10					





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新疆天山  
建筑材料检测有限公司股权项目所涉及的新疆天山建筑材  
料检测有限公司股东全部权益价值  
资产评估说明

北京亚超评报字（2019）第 A208 号

（共壹册，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 .....	5
四、 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量 .....	5
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） .....	5
第四章 资产核实总体情况说明 .....	6
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 .....	7
三、 核实结论 .....	8
第五章 评估技术说明 .....	9
第一节 评估方法选择 .....	9
第二节 资产基础法 .....	12
◆ 流动资产 .....	12
◆ 固定资产—设备类 .....	15
◆ 无形资产—其他无形资产 .....	28
◆ 负债 .....	30
第三节 收益法 .....	33
第六章 评估结论及分析 .....	59
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

此部分由委托人及被评估单位撰写，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

评估对象是新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值。

##### (二) 评估范围

评估范围是新疆天山建筑材料检测有限公司经审计清查申报的全部资产和负债。

截止本次评估基准日 2019 年 7 月 31 日，新疆天山建筑材料检测有限公司会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了天职业字[2019]32687 号标准无保留的审计报告，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	45,673.32	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	172,845.75	应付账款	31,568.53
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	63,656.92
应收股利		应交税费	12,134.39
其他应收款	3,717.71	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	44,709.08
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>222,236.78</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>152,068.92</b>
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		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	

投资性房地产		预计负债	
固定资产	1,781,628.44	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	152,068.92
油气资产		所有者权益：	
无形资产	58,933.36	实收资本	7,700,000.00
开发支出		资本公积	684,140.37
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产			
其他非流动资产		未分配利润	-6,473,410.71
非流动资产合计	1,840,561.80	所有者权益合计	1,910,729.66
资产总计	2,062,798.58	负债及所有者权益合计	2,062,798.58

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。

## 二、实物资产的分布情况及特点

新疆天山建筑材料检测有限公司实物资产为固定资产。

固定资产账面原值 3,051,609.85 元，账面净值 1,781,628.44 元，包括机器设备、车辆、电子设备。占非流动资产的 96.80%，占总资产的 86.37%。

### (1) 机器设备

机器设备账面原值 2,062,629.85 元，账面净值 1,347,820.63 元，共 48 项（69 台套），主要为电液式万能试验机、混凝土快速冻融机、微控电子抗折试验机、硬化混凝土气泡间距分析仪等，分布于新疆天山建筑材料检测有限公司各个实验室内，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### (2) 车辆

车辆账面原值 98,560.00 元，账面净值 20,526.45 元，共 1 项（共 1 辆），主为日常办公经营用的车辆，处于正常使用状态。

### (3) 电子设备

电子设备账面原值 890,420.00 元，账面净值 413,281.36 元，共 91 项（共 233 台套），主要分布在各部门办公室，为日常办公生产用电子设备，均处于正常使用状态。

### 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无形资产

无形资产—其他无形资产原始入账价值 68,000.00 元，账面价值 58,933.36 元，主要为检测软件。

#### ■企业申报账面未记录的无形资产

被评估单位未记录无形资产—其他无形资产，主要为未入账的 8 个实用新型及发明专利。具体如下表：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用月数	类别
1	绿色路面砖及其预混料及该绿色路面砖的生产方法	2018/8/3	240	发明
2	混凝土拌合物砂浆分离装置	2015/5/8	120	实用新型
3	一种水泥养护槽试件架	2018/7/10	120	实用新型
4	粉料自动取样装置	2018/2/13	120	实用新型
5	物料自动筛分装置	2016/8/31	120	实用新型
6	一种试模清理辅助装置	2018/1/16	120	实用新型
7	混凝土试件养护箱	2016/2/10	120	实用新型
8	混凝土试件成型振动台	2016/1/6	120	实用新型

### 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，引用经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了天职业字[2019]32687 号标准无保留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，评估人员根据新疆天山建筑材料检测有限公司提供的《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08月20日到22日进入现场，对实物资产主要采用逐项清查和抽查的方式，现场清查核实了新疆天山建筑材料检测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：指导被评估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：初步审查被评估单位提供的《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，并要求被评估单位人员及时更正。

#### 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08月20日到22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

对评估范围机器设备的产权进行调查，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：包括银行存款。

银行存款：我们查阅了 2019 年 7 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。

◆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。

◆负债的清查：主要为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。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。

## 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、收益法和成本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、成本法（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

资产评估方法包括市场法、收益法和成本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。

##### (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：

考虑新疆天山建筑材料检测有限公司成立时间较早，有历史数据可供参考，故可以采用收益法对评估对象进行评估。

(三)市场法适用性分析：

考虑我国资本市场不存在与新疆天山建筑材料检测有限公司股权可比的同行业上市公司、同时找不到可比市场交易案例，因此，本项目不适宜用于市场法。

综上所述，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

## 第二节 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	45,673.32
应收账款	172,845.75
其他应收款	3,717.71
流动资产合计	45,673.32

#### 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、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

根据被评估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。

##### (一) 货币资金

货币资金账面价值 45,673.32 元，为银行存款。

银行存款

银行存款账面价值 45,673.32 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 45,673.32 元。

经评估，货币资金评估价值 45,673.32 元。

## (二) 应收账款

应收账款账面余额 176,014.00 元，坏账准备 3,168.25 元，账面价值 172,845.75 元，主要内容为应收的检测收入等。

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，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），对关联单位应收账款进行相互核对，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，采用账龄分析法和个别认定方法估计风险损失金额为 3,168.25 元。同时对被评估单位计提的坏帐准备评估为零。

经评估，应收账款评估价值 172,845.75 元。

## (三) 其他应收款

纳入评估范围内其应收账款账面余额 3,905.16 元，坏账准备 187.45 元，账面价值 3,717.71 元，主要内容为其他应收的缴纳社保及借款等。

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。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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，以核实后的账面余额确定评估价值。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 3,717.71 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%
货币资金	45,673.32	45,673.32	-	-
应收账款	172,845.75	172,845.75	-	-
其他应收款	3,717.71	3,717.71	-	-
流动资产合计	222,236.78	222,236.78	-	-

（本页以下无正文）



## ◆ 固定资产—设备类

### 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、车辆和电子设备，账面原值 3,051,609.85 元，账面净值 1,781,628.44 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
机器设备合计	3,051,609.85	1,781,628.44
固定资产-机器设备	2,062,629.85	1,347,820.63
固定资产-车辆	98,560.00	20,526.45
固定资产-电子设备	890,420.00	413,281.36

实物状况如下：

#### 1、机器设备

机器设备账面原值 2,062,629.85 元，账面净值 1,347,820.63 元，共 48 项（69 台套），主要为电液式万能试验机、混凝土快速冻融机、微控电子抗折试验机、硬化混凝土气泡间距分析仪等，分布于新疆天山建筑材料检测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。

#### 2、车辆

车辆账面原值 98,560.00 元，账面净值 20,526.45 元，共 1 项（共 1 辆），主为日常办公用的车辆，处于正常使用状态。

#### 3、电子设备

电子设备账面原值 890,420.00 元，账面净值 413,281.36 元，共 91 项（共 233 台套），主要分布在各部门办公室，为日常办公检测用电子设备，均处于正常使用状态。

### 二、评估过程

#### 1、准备阶段

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。

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。

## 2、现场调查阶段

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 and 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。

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。

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、车辆行驶证等。

## 3、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。

## 4、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成本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

对因实体性损耗和功能性损耗而确定不能使用的设备或因法规强制报废的设备、车辆，按清理变卖的价值确定其评估值。

由于被评估单位为小规模纳税人，无法抵扣增值税，故本次评估价格均为含税价。

### （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+前期及其他费用+资金成本

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。

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用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

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。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) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、建设项目勘察设计费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率。

### (6) 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%。

## 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%

③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）车辆

#### 1、评估原值

运输车辆评估原值按同型或同类车辆的市场价格加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

评估原值=车辆购置价格+车辆购置税+其他相关费用

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的10%；其他相关费用包括牌照费等。

#### 2、成新率

综合成新率是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/ 经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/ 经济行驶里程

现勘成新率按现场勘察进行打分。

### 3、评估净值

评估价值=评估原值×成新率

#### （三）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

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	3,051,609.85	1,781,628.44	2,815,420.00	1,692,689.00	-7.74	-4.99
4-6-4	固定资产-机器设备	2,062,629.85	1,347,820.63	1,940,400.00	1,147,693.00	-5.93	-14.85
4-6-5	固定资产-车辆	98,560.00	20,526.45	88,200.00	55,566.00	-10.51	170.70
4-6-6	固定资产-电子设备	890,420.00	413,281.36	786,820.00	489,430.00	-11.63	18.43

评估增减值原因分析如下：

1、机器设备：由于委估机器设备大部分购置时间较早，检测设备市场价格略有下降，故评估原值减值，评估净值减值。

2、车辆：由于汽车市场更新换代速度较快，导致车辆购置价格下降，故评估原值减值，企业车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，导致评估净值增值。

3、电子设备：由于委估电子设备大部分购置时间较早，电子设备更新速度较快，导致购置价格下降，故评估原值减值，企业电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，故评估净值增值。

#### 五、可能对评估结论产生影响的特别事项

无。

#### 六、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《2019年机电产品报价手册》；

(三)设备购置合同；

(四)2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过的《机动车强制报废标准规定》；

(五)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院[2000]294号令）；

(六)有关网络询价；

(七)评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息;

(八)评估人员收集的其他资料。

## 七、评估案例

### 案例一：硬化混凝土气泡间距分析仪(机器设备评估明细表 4-6-4 序号 41)

设备概述

规格型号：NELD-BS610

生产厂家：北京耐尔得仪器设备有限公司

账面原值：276,000.00元

账面净值：233,168.35元

购置日期：2016年12月

启用日期：2016年12月

评估人员在企业有关人员的配合下，对委估分析仪进行了现场勘察和核实。该设备于2016年12月投入运行，维护保养较好。

#### ●重置全价确定

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，确定该分析仪基准日含税购置价为270,000.00元。

##### (2) 运杂费：

由于该设备运费由卖方承担，故不考虑运杂费。

##### (3) 安装调试费：

由于该设备购买合同中约定包含安装调试费，故不考虑安装调试费。

##### (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：

由于该设备安装周期较短且安装简单，故不需考虑资金成本。

(7) 重置全价：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本  
最终确定重置全价为 270,000.00 元。

●成新率的确定

(1) 年限法成新率

该设备 2016 年 12 月开始启用，现已使用 2.58 年，根据相关规定，该设备经济使用年限为 10 年。则：

$$\begin{aligned} N1 &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2.58/10) \times 100\% \\ &= 73\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(2) 现场勘查成新率 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，保养较好。

现场勘查成新率 N2 为 77%。

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：

$$\begin{aligned} \text{成新率 } N &= \text{年限法成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘查法成新率 } N2 \times 60\% \\ &= 73\% \times 40\% + 77\% \times 60\% \\ &= 75\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

## ●评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 270,000.00 \times 75\% \\ &= 202,500.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 案例二：轻型客车金杯牌（4-6-5 车辆评估明细表 序号 1）

#### （1）基本概况

资产名称：轻型客车金杯牌

型号：SY6513X2S1BH

生产厂家：沈阳华晨金杯汽车有限公司

购入日期：2013 年 12 月

启用日期：2013 年 12 月

牌照号：新 A-14907

已行驶里程：57000 公里

账面原值：98,560.00 元

账面净值：20,526.45 元

经现场勘察，该车维护保养状况较好，投入运行以来已累计行驶近 57000 公里，目前该车性能较好，行驶中各项性能参数正常，未发生过重大事故。

#### （2）重置全价的确定

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

##### 1) 现行含税购价

经查询车辆市场信息及《易车网》等近期车辆市场价格资料，该种型号汽车于评估基准日的含税售价为 80,600.00 元。

## 2) 车辆购置税

购车附加税=不含税售价×10%

=71,327.43×10%

=7,133.00 (元)

## 3) 新车上户牌照手续费等

该车办理牌照及其他费用约需 500.00 元。

4) 重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

=80,600.00+7,133.00+500.00

=88,200.00 (元) (取整)

## (3) 综合成新率

成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)+a

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

a: 车辆特殊情况调整系数。

### 1) 使用年限成新率

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限)×100%

该车于 2013 年 12 月开始使用, 已使用年限为 5.58 年, 规定使用年限为 15 年, 则:

使用年限成新率=(1-5.58/15)×100%

=63% (取整)

### 2) 行驶里程成新率

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

该车已行驶里程为 57000 公里, 规定行驶里程 600000 公里, 则:

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - 57000 / 600000) \times 100\%$$

$$= 90.5\% \text{ (取整)}$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + 0$$

$$= \text{Min}(63\%, 90.5\%) + 0$$

$$= 63\%$$

#### (4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$= 88,200.00 \times 63\%$$

$$= 55,566.00 \text{ (元)}$$

#### 案例三：复印机（4-6-6 电子设备评估明细表序号第 86 项）

##### (1) 设备概况

资产名称：复印机

型号：STUD1018

生产厂家：东芝泰格信息系统有限公司

购置日期：2012 年 4 月

启用日期：2012 年 4 月

账面原值：7,900.00 元

账面净值：395.00 元

##### (2) 重置全价的确定

该型号设备重置全价按其购置价确定。经市场调查及网上查询，该型号设备基准日售价为 6,380.00 元（含运费、安装费及验收交付）。

##### (3) 成新率的确定

电子设备采用年限法确定其成新率。

该该型号设备启用日期为 2012 年 4 月，截止评估基准日已使用 7.27 年，经济寿命年限为 6 年，已经超出经济寿命年限，但由于正常使用，故考虑成新率取 15%。

#### (4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 6,380.00 × 15 %

= 957.00 (元)

即该型号设备评估值为 957.00 元。

## ◆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—其他无形资产主要为检测软件及未入账的7项实用新型、1项发明专利，共9项。具体如下表：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用月数	原始入账价值	账面价值
1	通用建设工程质量检测管理信息系统	2018/12/21	96	68,000.00	58,933.36
2	绿色路面砖及其预混料及该绿色路面砖的生产方法	2018/08/03	240		
3	混凝土拌合物砂浆分离装置	2015/05/08	120		
4	一种水泥养护槽试件架	2018/07/10	120		
5	粉料自动取样装置	2018/02/13	120		
6	物料自动筛分装置	2016/08/31	120		
7	一种试模清理辅助装置	2018/01/16	120		
8	混凝土试件养护箱	2016/02/10	120		
9	混凝土试件成型振动台	2016/01/06	120		

### 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

无形资产的评估方法一般采用成本法、收益法和市场法，由于使用市场法必须具备两个前提条件：第一，要有一个充分发育、活跃的资产市场；第二，参照物及其与被评估资产可比较指标、技术参数等资料是可收集到的。经过评估人员进行市场调查，无法取得与本次评估对象相同或类似的参照物，故用市场法进行本次评估的前提条件不成立。由于该公司近

几年持续亏损，该部分专利在实际检测业务中取得收益价值无法体现，故无法采用收益法，故本次评估仅采用成本法，检测软件经电话咨询基准日售价，确定评估值。

经评估人员现场翻阅财务资料及合同，了解到该7个实用新型专利及1个发明专利是新疆天山建筑材料检测有限公司在2015-2018年通过申请，最终取得专利权，经了解发生的费用主要为购买时发生的费用，企业一次性摊销进费用，故本次按照成本摊销计算评估值。

案例：无形资产-其他无形资产第2项，

该发明专利公开了一种用于制作绿色路面砖的预混料及该绿色路面砖的生产方法。

根据了解截止到评估基准日，该专利购买时共花费为10,205.00元，法定专利的使用年限为240月，该专利的取得时间为2018年8月3日，尚可使用229个月，故评估值为： $10,205.00/240*229=9,737.00$ 元。

#### 四、评估结论及分析

无形资产—其他无形资产评估价值88,547.00元。

评估增减值原因分析：

委估无形资产—其他无形资产部分专利所产生的费用一次性摊销，未在该科目体现，造成本次评估增值。

#### 五、可能对评估结论产生影响的特别事项

无

（本页以下无正文）



## ◆ 负债

### 一、评估范围

纳入评估范围的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	31,568.53
应付职工薪酬	63,656.92
应交税费	12,134.39
其他应付款	44,709.08
流动负债合计	152,068.92
负债合计	152,068.92

### 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. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

#### (一) 应付账款

应付账款账面值 31,568.53 元，主要核算企业因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项。主要是原材料款应付未付款。

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材料、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) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 63,656.92 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工资、职工福利、社会保险费、工会经费、职工教育经费等。

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。

#### (三) 应交税费

应交税金账面值 12,134.39 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如

增值税、城市维护建设税、印花税、个人所得税、教育费附加、地方教育费附加税等。

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，核实基准日所应缴纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估价值。

#### （四）其他应付款

其他应付款账面值为 44,709.08 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，主要为应付其他单位的往来款、代扣社保等。

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。

### 三、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	31,568.53	31,568.53	-	-
应付职工薪酬	63,656.92	63,656.92	-	-
应交税费	12,134.39	12,134.39	-	-
其他应付款	44,709.08	44,709.08	-	-
流动负债合计	152,068.92	152,068.92	-	-
负债合计	152,068.92	152,068.92	-	-

评估增减原因分析：

无增减变化。

### 四、可能对评估结论产生影响的特别事项

无

（本页以下无正文）

### 第三节 收益法

#### 一、评估对象与范围

评估对象是新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值，评估范围是新疆天山建筑材料检测有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，新疆天山建筑材料检测有限公司会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2019]32687 号标准无保留的审计报告，审定的资产负债情况为：总资产账面价值 206.28 万元，总负债账面价值 15.21 万元，净资产（所有者权益）账面价值 191.07 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) 资产所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

考虑新疆天山建筑材料检测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. 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；

2. 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；

3. 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，认定这些假设条件在评估基准日时成立，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

#### 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、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，服务业商务活动预期指数为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、美国和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。

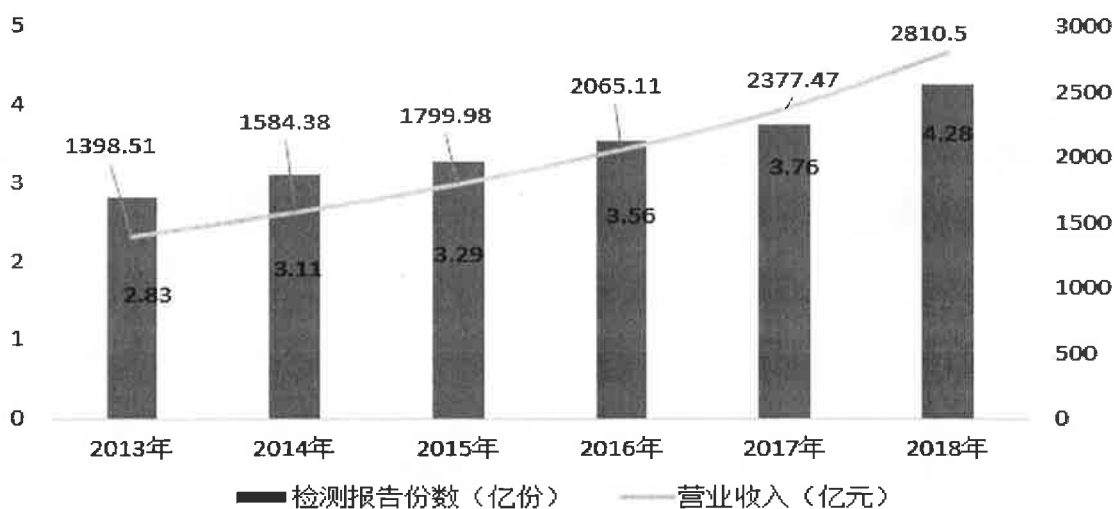
## 五、被评估单位所在行业状况及发展前景

### 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

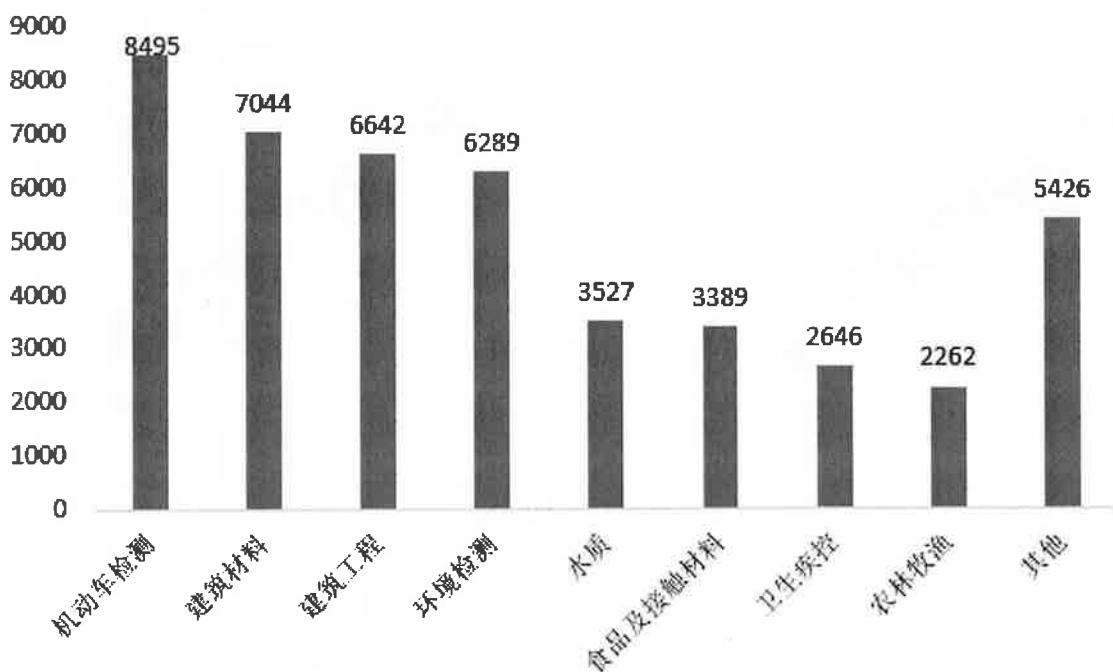
@前瞻经济学人APP

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

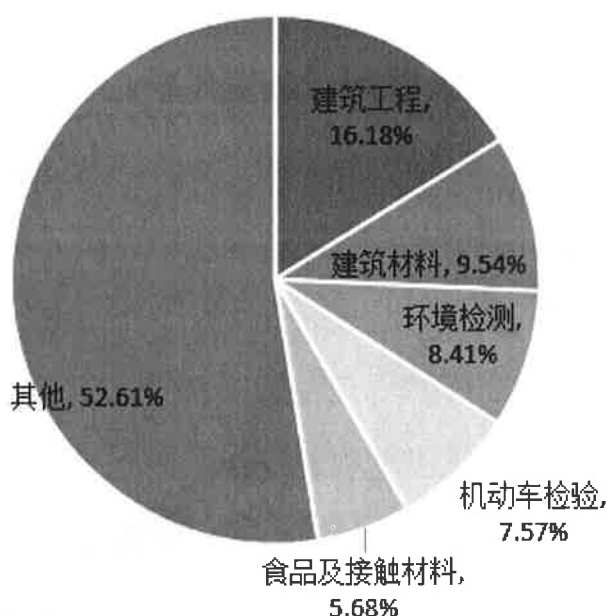
@前瞻经济学人APP

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

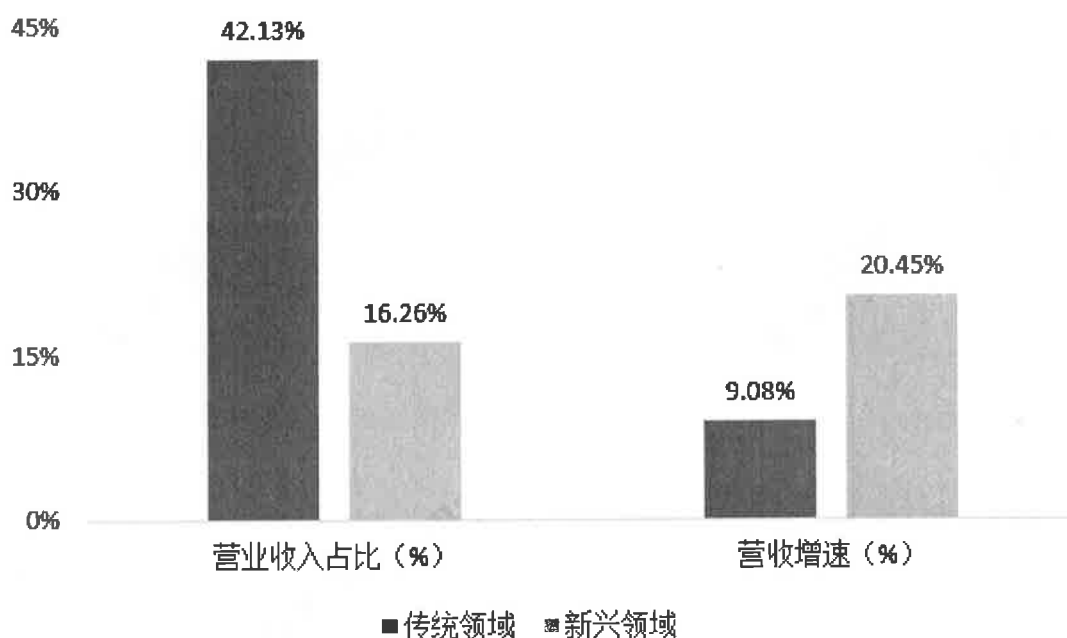
传统领域占比较大，新兴领域发展较快

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：新疆天山建筑材料检测有限公司（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：新疆乌鲁木齐市米东区华泰街 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	2016/12/31	2017/12/3	2018/12/3	2019/7/31
流动资产	33.10	14.10	13.94	22.22



非流动资产	189.13	194.92	178.78	184.05
资产总额	222.24	209.02	192.72	206.28
流动负债	28.48	137.77	215.04	15.21
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	28.48	137.77	215.04	15.21
股东权益	193.76	71.25	-22.32	191.07

(2) 经营业绩情况如下表:

单位:人民币万元

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/7/31
营业收入	107.60	128.02	147.98	75.38
营业成本	92.20	49.17	93.91	48.01
营业利润	-59.47	-122.90	-94.00	-56.69
利润总额	-49.81	-122.36	-93.43	-56.61
净利润	-52.22	-122.51	-93.57	-56.61

## ◆历史财务分析

### (1) 资产与负债结构分析

主要资产占比情况如下:

项目名称	2015/12/31	2016/12/31	2018/12/31	2019/7/31
固定资产/总资产	84.97%	93.19%	89.30%	86.37%
流动资产/总资产	14.90%	6.75%	7.24%	10.77%

从上表可以看出,新疆天山建筑材料检测有限公司资产主要为固定资产。

### (2) 偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力,是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反

映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括利息保障倍数、流动比率、速动比率、资产负债率。公司主要偿债能力指标如下：

项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年7月
利息保障倍数	无借款利息支出			
流动比率	116.26%	10.24%	6.48%	146.14%
速动比率	116.26%	10.24%	6.48%	146.14%
资产负债率(%)	12.81%	65.91%	111.58%	7.37%

从偿债来看，公司无带息负债，偿还债务的能力较强。

### (3) 管理能力分析

资产管理能力主要用来衡量企业资产使用效率。指标主要包括应收账款周转率、总资产周转率。公司主要资产管理能力指标如下：

项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年7月
应收账款周转率(次)	101.58	338.60	企业无应收账款	4.36
总资产周转率(次)	0.48	0.61	0.77	0.37

从上表可以看出：企业应收账款较小，总资产周转率偏低，说明企业的资产管理能力一般，应收账款回收期较低，营运资金使用效率较高，业务需要拓展。

### (4) 盈利能力分析

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年
毛利率	13.85%	61.12%	34.27%	34.48%

从上表可以看出：毛利率较高，主要成本为人工成本。

### (5) 成长能力分析

企业成长能力是指反映企业未来发展趋势与发展速度的能力，包括企业规模的扩大，利润和所有者权益的增加。反映成长能力的指标主要有营业收入增长率、净利润增长率等指标

项目名称	2017年	2018年	2019年1-7月
营业收入增长率	18.99%	15.58%	1.88%
净利润增长率	335%	176%	335%

从上表可以看出：收入增长较多，主要原因是国家对产品质量越加重视，促进检测业务发展。

## 七、评估计算及分析过程

### (一)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。

### (二)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；

$\beta$  = 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。

### （三）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。

### （四）未来收益的确定

#### 1、营业收入预测

新疆天山建筑材料检测有限公司历史年度及增长情况见下表。

项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-7月
营业收入	1,075,951.92	1,280,233.95	1,479,752.27	753,781.61
营业收入增长率		18.99%	15.58%	不具有可比性

（1）检测公司现有参数较少，但设备配备齐全，后期减少设备闲置率，扩大参数后业务量增加。

（2）现有业务都是内部业务，在2019年已开始打开外部市场，提高检测收入。

(3) 新增后的检测参数收费单价都较目前检测单价上升，故收入增加

(4) 目前设备可以提供现场服务性检测业务，2019年下半年已打开外部市场。

近几年收入增长较快，检测业务主要是服务行业，为产品质量进行控制，随着国家和社会对产品质量的不断重视，检测业务会有所行主要预计未来会有所减缓，在2019年度1-7月的基础上，考虑一定的增长确定。

营业收入具体预测数据见附表：

项目/年度	2019年8-12月	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	124.62	260.00	301.60	331.76	354.98	354.98

2、成本费用：新疆天山建筑材料检测有限公司成本主要为人工成本。未来成本费用预测结合历史支出情况，考虑到目前企业产能不饱和且检测价格较低，未来收入有较大增长，但成本不会有太大增长。在2018的基础上考虑一定的增长比例确定。

营业成本的具体预测数据见附表：

项目/年度	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
工资及福利费	494,525.76	1,042,873.21	1,095,016.87	1,127,867.38	1,150,424.73	1,150,424.73
成本合计	494,525.76	1,042,873.21	1,095,016.87	1,127,867.38	1,150,424.73	1,150,424.73

### 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%。

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8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
工资薪酬	165,590.46	391,808.53	399,644.70	407,637.59	415,790.34	415,790.34
保险费	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
折旧费	156,038.68	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84
无形资产摊销	5,666.65	13,599.96	13,599.96	13,599.96	12,466.83	12,466.83
业务招待费	6,753.10	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
差旅费	15,685.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
办公费	45,847.40	80,000.00	90,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
租赁费	378,109.01	650,000.00	700,000.00	700,000.00	750,000.00	750,000.00
中介机构费用	195,000.00	280,000.00	285,000.00	290,000.00	390,000.00	390,000.00
其他费	69,941.05	97,558.62	127,558.62	127,558.62	127,558.62	127,558.62
合计	1,042,631.35	1,921,459.94	2,024,296.12	2,047,289.01	2,204,308.63	2,204,308.63

## 5、财务费用

企业无借款，利息支出为零，其他财务费用较小，不予以考虑。

## 6、所得税

企业所得税率为 25%。

## 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。

折旧和摊销具体预测如下：

项目/年度	原值	净值	折旧年限(年)	年折旧率	净残值率	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
机器设备	2,062,629.85	1,347,820.63	10.00	0.10	0.05						
折旧费						81,645.76	195,949.84	195,949.84	195,949.84	195,949.84	195,949.84
车辆	98,560.00	20,526.45	10.00	0.10	0.05						
折旧费						3,901.33	9,363.20	9,363.20	9,363.20	9,363.20	9,363.20
电子设备	890,420.00	413,281.36	5.00	0.19	0.05						
折旧费						70,491.58	169,179.80	169,179.80	169,179.80	169,179.80	169,179.80
固定资产投资合计											
折旧费						156,038.68	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84
无形和其他资产	68,000.00	58,933.36	5.00								
摊销费						5,666.67	13,600.00	13,600.00	13,600.00	13,600.00	13,600.00

## 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，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。

资本性支出预测如下：

名称	指标	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
基准日在建工程后续投资							
更新性资本性支出		161,662.08	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00
合计		161,662.08	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00

## 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。

	2017年度	2018年度	2019年1-7月	平均
流动资产	141,023.41	139,437.10	222,236.78	
无息流动负债	1,377,743.44	2,150,437.65	152,068.92	
无息流动负债	623,650.07	371,457.90	152,068.92	
营运资金	-482,626.66	-232,020.80	70,167.86	
营业收入	1,280,233.95	1,479,752.27	753,781.61	
占比	-37.70%	-15.68%	5.43%	-15.98%

平均为-15.98%。

2019年8-12月营运资金根据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8-12月	2020年度	2021年度	2022年	2023年	2024年及以后
营业收入	124.62	260.00	301.60	331.76	354.98	354.98
减:营业成本	49.45	104.29	109.50	112.79	115.04	115.04
税金及附加	0.72	0.94	1.09	1.19	1.28	1.28
主营业务利润	74.45	154.78	191.01	217.78	238.66	238.66
减:营业费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	104.26	192.15	201.71	203.30	209.93	209.93
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	-29.81	-37.37	-10.70	14.47	28.73	28.73
减:所得税	-	-	-	-	-	7.18
净利润	-29.81	-37.37	-10.70	14.47	28.73	21.55
加:折旧和摊销	15.60	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45
新增债务	-	-	-	-	-	-
减:资本性支出	16.17	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80
营运资金净变动	-38.98	-9.59	-6.65	-4.82	-3.71	-
偿还债务本金	-	-	-	-	-	-
权益自由现金流	8.60	-29.13	-5.40	17.94	31.09	20.20

## (五) 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：

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

式中： $K_e$ —权益资本成本；

$R_f$ —目前的无风险利率；

$\beta$ —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 3.99%为无风险收益率  $R_f$ 。

## 2.2 风险系数 $\beta$ 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 0.939。

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： $ERP_i = A_i - R_{fi}$  ( $i=1,2,\dots,N$ )

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

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  $ERP=6.20\%$  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 ( $K_e$ )

通过计算得出上述参数后，我们即可通过公式  $Re = R_f + \beta \times MRP + R_c$  计算得出被评估企业的权益资本成本  $Re$  为 10.81%。

#### (六) 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，企业无溢余资产、非经营性资产、非经营性负债。

#### (七) 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，新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值的评估值为人民币129.98万元。具体计算见下表：

新疆天山建筑材料检测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8-12月	2020年度	2021年度	2022年	2023年	2024年及以后
权益自由现金流量	8.60	-29.13	-5.40	17.94	31.09	20.20
折现率	10.81%	10.81%	10.81%	10.81%	10.81%	10.81%
折现期	41.67%	141.67%	241.67%	341.67%	441.67%	0.00%
折现系数	0.9581	0.8647	0.7803	0.7042	0.6355	5.8787
自由现金流现值	8.24	-25.19	-4.21	12.64	19.76	118.74
营运性资产价值	129.98	-	-	-	-	-
加：溢余资产和非经营性资产	-	-	-	-	-	-
股东全部权益价值	129.98	-	-	-	-	-

(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、收益法对新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值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。

### 1. 资产基础法评估结果

总资产账面价值 206.28 万元，总负债账面价值 15.21 万元，净资产账面价值 191.07 万元；总资产评估价值 200.34 万元，总负债评估价值 15.21 万元，净资产评估价值 185.13 万元（大写：壹佰捌拾伍万壹仟叁佰元整），净资产评估变动减值额 5.94 万元，减值率 3.11%。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	22.22	22.22	0.00	0.00
2	非流动资产	184.06	178.12	-5.94	-3.23
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	178.17	169.27	-8.90	-5.00
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	5.89	8.85	2.96	50.25
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	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	206.28	200.34	-5.94	-2.88
21	流动负债	15.21	15.21	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债合计	15.21	15.21	0.00	0.00
24	净资产(所有者权益)	191.07	185.13	-5.94	-3.11

### 评估增减值原因分析：

(1) 机器设备：由于委估机器设备大部分购置时间较早，检测设备市场价格略有下降，故评估原值减值，评估净值减值。

(2) 车辆：由于汽车市场更新换代速度较快，导致车辆购置价格下降，故评估原值减值，企业车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，导致评估净值增值。

(3) 电子设备：由于委估电子设备大部分购置时间较早，电子设备更新速度较快，导致购置价格下降，故评估原值减值，企业电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，故评估净值增值。

(4) 委估无形资产—专利为账外无形资产，所产生的费用进入科研费用里，未在该科目体现，故造成本次评估增值。

## 2. 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 129.98 万元，评估减值额为 61.09 万元，减值率 31.37%。

## 3. 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 55.15 万元，差异率为 29.79%。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础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。收益法是对企业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。两种方法评估结果相差较大，考虑到未来收益具有较大的不确定性，故本次选用资产基础法评估结果做为最终的评估结论。

#### 4. 最终评估结论

经综合分析最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

公司股东全部权益评估价值为 185.13 万元（大写：壹佰捌拾伍万壹仟叁佰元整），股东全部权益评估变动减值额 5.94 万元，减值率 3.11%。

北京亚超资产评估有限公司  
二零一九年十月二十八日



## 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

本次资产评估的委托人一为新疆天山筑友混凝土有限责任公司，委托人二为中国建材检验认证集团股份有限公司，被评估单位为新疆天山建筑材料检测有限公司。

#### (一) 委托人一概况

##### 1. 营业执照登记情况

企业名称：新疆天山筑友混凝土有限责任公司；

统一社会信用代码：91650100748670602W；

类型：其他有限责任公司；

住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区雅山中路 1139 号；

法定代表人：吴忠魁；

注册资本：20000 万元；

成立日期：2003 年 4 月 30 日；

营业期限：2003 年 4 月 30 日至无限期；

经营范围：建筑用砂露天开采（限分支机构经营）。商品混凝土的生产和销售；建筑用砂石料的生产和销售；建筑机械设备租赁；环保节能产品技术的开发、销售及咨询；水泥制品、新型墙体材料、汽车配件、五金交电、化工产品的销售。

##### 2. 历史沿革

新疆天山筑友混凝土有限责任公司成立于 2003 年 4 月 30 日，系



新疆天山水泥股份有限公司的子公司，是天山股份公司水泥产业链的延伸，注册资本金 2 亿元。

(二) 委托人二：中国建材检验认证集团股份有限公司

1. 营业执照登记情况

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）。

(三) 被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：新疆天山建筑材料检测有限公司（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：新疆乌鲁木齐市米东区华泰街 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. 历史沿革

### (1) 公司设立（2003 年 6 月）

设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资 比例
1	五杰化工有限公司	实物 22 万元、现金 4 万元	26	26	52.00%
2	陈多新	现金 3 万元	3	3	6.00%
3	毛春华	现金 3 万元	3	3	6.00%
4	董雪民	现金 6 万元	6	6	12.00%
5	李飞	现金 6 万元	6	6	12.00%

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
6	李永贵	现金 3 万元	3	3	6.00%
7	姜伟	现金 3 万元	3	3	6.00%
合计			50	50	100.00%

### (2) 第一次股权转让 (2011 年 10 月)

根据《股东会决议》，董雪民将其持有的 6%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，陈多新将其持有的 3%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，毛春华将其持有的 3%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，李飞将其持有的 6%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，李永贵将其持有的 3%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，姜伟将其持有的 3%股权转让给新疆五杰实业投资有限公司，股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	新疆五杰实业投资有限公司	货币	100	100	100.00%
合计			100	100	100.00%

### (3) 第二次股权转让 (2011 年 12 月)

根据《股东会决议》，新疆五杰建材检测有限公司将其持有的 100%股权转让给新疆天山水泥股份有限公司股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	货币	100	100	100.00%
合计			100	100	100.00%

### (4) 第三次股权转让 (2016 年 07 月)

根据《股东会决议》，新疆天山水泥股份有限公司将其持有的100%股权交割给新疆天山筑友混凝土有限责任公司股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	新疆天山筑友混凝土有限责任公司	交割	500	500	100.00%
合计			500	500	100.00%

#### (5) 第一次增加注册资本（2015年5月）

根据《股东会决议》，同意增加注册资本，增资后，即截至评估基准日股权结构如下：

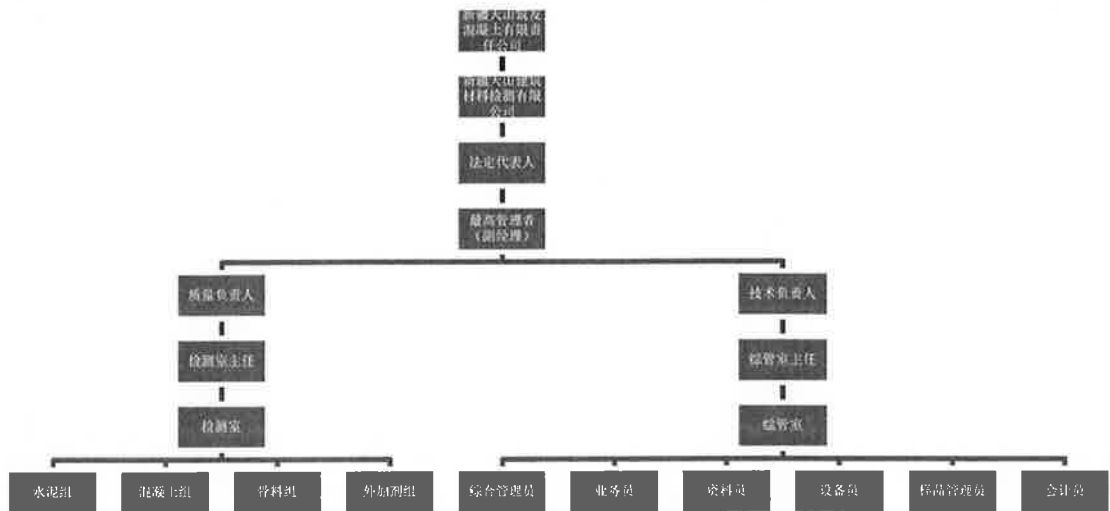
序号	股东名称	出资日期	出资方式	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	2015.5.26	货币	400	400	100.00%
合计				400	400	100.00%

#### (6) 第二次增加注册资本金（2019年7月）

根据《股东会决议》，同意新疆天山筑友混凝土有限责任公司以债转股方式对新疆天山建筑材料检测有限公司增加注册资本270万，增资后，即截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资日期	出资方式	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	新疆天山筑友混凝土有限责任公司	2019.7.31	债转股	270	270	100.00
合计				270	270	100.00

### 3. 企业机构设置情况：



#### 4. 经营情况

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

#### 5. 被评估单位近三年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2016/12/31	2017/12/3	2018/12/3	2019/7/31
流动资产	33.10	14.10	13.94	22.22
非流动资产	189.13	194.92	178.78	184.05
资产总额	222.24	209.02	192.72	206.28
流动负债	28.48	137.77	215.04	15.21
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	28.48	137.77	215.04	15.21
股东权益	193.76	71.25	-22.32	191.07

(2) 经营业绩情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/7/31
营业收入	107.60	128.02	147.98	75.38
营业成本	92.20	49.17	93.91	48.01
营业利润	-59.47	-122.90	-94.00	-56.69
利润总额	-49.81	-122.36	-93.43	-56.61
净利润	-52.22	-122.51	-93.57	-56.61

上述数据由被评估单位提供，2018年财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了天职业字[2019]32687号标准无保留的审计报告。

(3) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(4) 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	25%	应纳税所得额
2	增值税	3%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	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

(5) 税收优惠政策

目前享受小微企业税收优惠政策：财税【2018】77号 财税【2019】13号 公告【2019】2号 公告【2019】4号 公告【2019】5号

(四) 委托人与被评估单位的关系

本次委托人新疆天山筑友混凝土有限责任公司，被评估单位为新疆天山建筑材料检测有限公司；新疆天山筑友混凝土有限责任公司拟转让新疆天山建筑材料检测有限公司部分股权。

## 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新疆天山建筑材料检测有限公司股权事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及新疆天山建筑材料检测有限公司股权价值进行了评估；本次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新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

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

评估对象是新疆天山建筑材料检测有限公司股东全部权益价值。

### （二） 评估范围

评估范围是新疆天山建筑材料检测有限公司经审计清查申报的全部资产和负债。

截止本次评估基准日 2019 年 7 月 31 日，新疆天山建筑材料检测有限公司会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了天职业字[2019]32687 号标准无保留的审计报告，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
<b>流动资产：</b>		<b>流动负债：</b>	
货币资金	45,673.32	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	172,845.75	应付账款	31,568.53
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	63,656.92
应收股利		应交税费	12,134.39
其他应收款	3,717.71	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	44,709.08
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>222,236.78</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>152,068.92</b>
<b>非流动资产：</b>		<b>非流动负债：</b>	
可供出售金融资产		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	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	1,781,628.44	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		<b>非流动负债合计</b>	
生产性生物资产		<b>负债合计</b>	<b>152,068.92</b>
油气资产		<b>所有者权益：</b>	
无形资产	58,933.36	实收资本	7,700,000.00
开发支出		资本公积	684,140.37
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产			
其他非流动资产		未分配利润	-6,473,410.71
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,840,561.80</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>1,910,729.66</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,062,798.58</b>	<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>2,062,798.58</b>

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

#### ◆ 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1,720,939.62元，占非流动资产的96.20%，占总资产的89.24%，主要为检测机器设备、车辆、电子设备。

#### ◆ 实物资产

新疆天山建筑材料检测有限公司实物资产为固定资产。

固定资产账面原值3,051,609.85元，账面净值1,781,628.44元，包括机器设备、车辆、电子设备。占非流动资产的96.80%，占总资产的86.37%。

#### (1) 机器设备

机器设备账面原值2,062,629.85元，账面净值1,347,820.63元，共48项(69台套)，主要为电液式万能试验机、混凝土快速冻融机、微控电子抗折试验机、硬化混凝土气泡间距分析仪等，分布于新疆天山建筑材料检测有限公司各个实验室内，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### (2) 车辆

车辆账面原值98,560.00元，账面净值20,526.45元，共1项(共1辆)，主为日常办公经营用的车辆，处于正常使用状态。

#### (3) 电子设备

电子设备账面原值 890,420.00 元，账面净值 413,281.36 元，共 91 项（共 233 台套），主要分布在各部门办公室，为日常办公生产用电子设备，均处于正常使用状态。

#### ◆ 无形资产

无形资产—其他无形资产原始入账价值 68,000.00 元，账面价值 58,933.36 元，主要为检测软件。

#### ■ 企业申报账面未记录的无形资产

被评估单位未记录无形资产—其他无形资产，主要为未入账的 8 个实用新型及发明专利。具体如下表：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用月数	类别
1	绿色路面砖及其预混料及该绿色路面砖的生产方法	2018/8/3	240	发明
2	混凝土拌合物砂浆分离装置	2015/5/8	120	实用新型
3	一种水泥养护槽试件架	2018/7/10	120	实用新型
4	粉料自动取样装置	2018/2/13	120	实用新型
5	物料自动筛分装置	2016/8/31	120	实用新型
6	一种试模清理辅助装置	2018/1/16	120	实用新型
7	混凝土试件养护箱	2016/2/10	120	实用新型
8	混凝土试件成型振动台	2016/1/6	120	实用新型

#### 四、 关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日为 2019 年 7 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) 未入账的 8 个实用新型、发明专利。具体如下表：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用月数	原始入账价值	账面价值
1	绿色路面砖及其预混料及该绿色路面砖的生产方法	2017/12/21	120		
2	混凝土拌合物砂浆分离装置	2017/12/21	120		
3	一种水泥养护槽试件架	2017/12/21	120		
4	粉料自动取样装置	2017/12/21	120		
5	物料自动筛分装置	2017/12/21	120		
6	一种试模清理辅助装置	2017/12/21	120		
7	混凝土试件养护箱	2017/12/21	120		
8	混凝土试件成型振动台	2017/12/21	120		

## 六、 资产负债清查情况及未来收益预测情况的说明

(一) 资产负债清查情况

1、列入清查范围的资产和负债

列入本次资产评估范围是公司的全部资产和负债，以资产负债表和资产评估申报明细表为准。其中：

流动资产：账面金额 222,236.78 元，包括货币资金、应收账款、其他应收款等；

非流动资产：账面金额 1,840,561.80 元，包括固定资产、无形资产等；

固定资产(机器设备、车辆、电子设备): 账面原值 3,051,609.85 元, 账面净值 1,781,628.44 元;

**资产合计: 账面值 2,062,798.58 元。**

流动负债: 账面金额 152,068.92 元, 包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等;

**负债合计: 账面值 152,068.92 元。**

**净资产合计: 账面值 1,910,729.66 元。**

## 2、清查工作的组织

公司主要负责人亲自领导, 并由公司财务部负责人协调, 行政人事部等部门均予以配合。

8月18日, 评估人员向公司提供资料清单和明细表, 公司随即向各有关部门分发、布置, 准备清点资产与填写资产清查明细表。

8月20日, 评估人员全部到达工作现场, 资产清查核实工作全面展开。生产部配合评估人员, 以在资产清点基础上填报的资产评估明细表为依据, 对各类资产进行了认真的清查核实。资产清查工作于8月22日全部结束。

## 3、清查结果

通过清查, 实物资产和账面值基本相符, 在此基础上, 被评估单位在评估申报表上盖章进行了确认。

### (二) 未来收益预测情况

#### 1、营业收入预测

新疆天山建筑材料检测有限公司历史年度及增长情况见下表。

项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-7月
营业收入	1,075,951.92	1,280,233.95	1,479,752.27	753,781.61
营业收入增长率		18.99%	15.58%	不具有可比性

近几年收入增长较快，检测业务主要是服务行业，为产品质量进行控制，随着国家和社会对产品质量的不断重视，检测业务会有所行主要预计未来会有所减缓，在2019年度1-7月的基础上，考虑一定的增长确定。

营业收入具体预测数据见附表：

项目/年度	2019年8-12月	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	124.62	260.00	301.60	331.76	354.98	354.98

2、成本费用：新疆天山建筑材料检测有限公司成本主要为人工成本。未来成本费用预测结合历史支出情况，参考历年占收入的比重分析确定，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8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
工资及福利费	494,525.76	1,042,873.21	1,095,016.87	1,127,867.38	1,150,424.73	1,150,424.73
成本合计	494,525.76	1,042,873.21	1,095,016.87	1,127,867.38	1,150,424.73	1,150,424.73

### 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%。

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8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
工资薪酬	165,590.46	391,808.53	399,644.70	407,637.59	415,790.34	415,790.34
保险费	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
折旧费	156,038.68	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84
无形资产摊销	5,666.65	13,599.96	13,599.96	13,599.96	12,466.83	12,466.83
业务招待费	6,753.10	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
差旅费	15,685.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
办公费	45,847.40	80,000.00	90,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
租赁费	378,109.01	650,000.00	700,000.00	700,000.00	750,000.00	750,000.00
中介机构费用	195,000.00	280,000.00	285,000.00	290,000.00	390,000.00	390,000.00
其他费	69,941.05	97,558.62	127,558.62	127,558.62	127,558.62	127,558.62
合计	1,042,631.35	1,921,459.94	2,024,296.12	2,047,289.01	2,204,308.63	2,204,308.63

## 5、财务费用

企业无借款，利息支出为零，其他财务费用较小，不予以考虑。

## 6、所得税

企业所得税率为 25%。

## 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。

折旧和摊销具体预测如下：

项目/年度	原值	净值	折旧年限(年)	年折旧率	净残值率	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
机器设备	2,062,629.85	1,347,820.63	10.00	0.10	0.05	81,645.76	195,949.84	195,949.84	195,949.84	195,949.84	195,949.84
折旧费											
残(余)值											
车辆	98,560.00	20,526.45	10.00	0.10	0.05	3,901.33	9,363.20	9,363.20	9,363.20	9,363.20	9,363.20
折旧费											
电子设备	890,420.00	413,281.36	5.00	0.19	0.05	70,491.58	169,179.80	169,179.80	169,179.80	169,179.80	169,179.80
折旧费											
固定资产投资合计											
折旧费						156,038.68	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84	374,492.84
无形和其他资产	68,000.00	58,933.36	5.00								
摊销费						5,666.67	13,600.00	13,600.00	13,600.00	13,600.00	13,600.00

## 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，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。

资本性支出预测如下：

名称	指标	2019年8-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年及以后
基准日在建工程后续投资							
更新性资本性支出		161,662.08	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00
合计		161,662.08	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00	387,989.00

### 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。

	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-7 月	平均
流动资产	141,023.41	139,437.10	222,236.78	
无息流动负债	1,377,743.44	2,150,437.65	152,068.92	
无息流动负债	623,650.07	371,457.90	152,068.92	
营运资金	-482,626.66	-232,020.80	70,167.86	
营业收入	1,280,233.95	1,479,752.27	753,781.61	
占比	-37.70%	-15.68%	5.43%	-15.98%

平均为-15.98%。

2019 年 8-12 月营运资金根据 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。

#### 11、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 8-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年	2023 年	2024 年及以后
营业收入	124.62	260.00	301.60	331.76	354.98	354.98
减：营业成本	49.45	104.29	109.50	112.79	115.04	115.04
税金及附加	0.72	0.94	1.09	1.19	1.28	1.28
主营业务利润	74.45	154.78	191.01	217.78	238.66	238.66
减：营业费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	104.26	192.15	201.71	203.30	209.93	209.93
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	-29.81	-37.37	-10.70	14.47	28.73	28.73
减：所得税	-	-	-	-	-	7.18
净利润	-29.81	-37.37	-10.70	14.47	28.73	21.55
加：折旧和摊销	15.60	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45
新增债务	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	16.17	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80
营运资金净变动	-26.93	-21.63	-6.65	-4.82	-3.71	-
偿还债务本金	-	-	-	-	-	-
权益自由现金流	-3.44	-17.09	-5.40	17.94	31.09	20.20

## 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) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (五) 重大合同、协议等；
- (六) 生产经营统计资料；
- (七) 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：新疆天山筑友混凝土有限责任公司 ( 公章 )



代表人或授权人：( 签字 )

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the representative or authorized person.

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 :新疆天山建筑材料检测有限公司( 公章 )



代表人或授权人 : ( 签字 )

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Zhang Feiyang".

签署日期 :      年    月    日