

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州柯利达装饰股份有限公司拟对收购四川域高建筑设计有限公司股权
形成的商誉进行减值测试所涉及的商誉相关资产组可收回金额

资产评估报告

金证通评报字[2020]第 0055 号

(共一册, 第一册)



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2020年04月26日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020024202000073

资产评估报告名称： 苏州柯利达装饰股份有限公司拟对收购四川域高建筑设计有限公司股权形成的商誉进行减值测试所涉及的商誉相关资产组可收回金额资产评估报告

资产评估报告文号： 金证通评报字[2020]第0055号

资产评估机构名称： 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 林晓(资产评估师)、吴圣泽(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	4
一、 委托人、资产组所在单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	23
附 件	25

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估报告仅供委托人进行商誉减值测试时确定与商誉相关的资产组可收回金额使用，不得用于其他用途。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、商誉相关资产组涉及的资产清单以及未来收益预测资料由委托人、资产组所在单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

苏州柯利达装饰股份有限公司拟对收购四川域高建筑设计有限公司股权 形成的商誉进行减值测试所涉及的商誉相关资产组可收回金额

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受苏州柯利达装饰股份有限公司的委托，按照法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用预计未来现金流量现值法，按照必要的评估程序，对苏州柯利达装饰股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的四川域高建筑设计有限公司商誉相关资产组在 2019 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：苏州柯利达装饰股份有限公司。

资产组所在单位：四川域高建筑设计有限公司。

评估目的：确定四川域高建筑设计有限公司与商誉相关资产组的可收回金额，为苏州柯利达装饰股份有限公司编制财务报告时进行商誉减值测试提供价值参考。

评估对象：与苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司形成的商誉相关的资产组（包含商誉的资产组）。

评估范围：四川域高建筑设计有限公司的经营性长期资产以及分摊至该资产组的商誉。

价值类型：可收回金额。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

评估方法：预计未来现金流量现值法。

评估结论：经评估，与苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司形成的商誉相关的资产组于评估基准日的可收回金额为人民币 22,000.00 万元，大写贰亿贰仟万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2020 年 12 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估资产组于评估基准日存在重大期后事项可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

苏州柯利达装饰股份有限公司拟对收购四川域高建筑设计有限公司股权
形成的商誉进行减值测试所涉及的商誉相关资产组可收回金额
资产评估报告

正 文

苏州柯利达装饰股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用预计未来现金流量现值法，按照必要的评估程序，对苏州柯利达装饰股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的四川域高建筑设计有限公司商誉相关资产组在 2019 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产组所在单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

企业名称：苏州柯利达装饰股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

股票简称：A 股 柯利达 股票代码：A 股 603828

住 所：苏州市高新区邓尉路 6 号

法定代表人：顾益明

注册资本：人民币 42564.1905 万元

经营范围：承包境外建筑装修装饰、建筑幕墙、金属门窗工程和境内国际招标工程；承包境外建筑装饰、建筑幕墙工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；承接室内外装饰工程、建筑门窗、幕墙、钢结构、机电安装及建筑智能化工程的设计、安装、施工以及上述工程所需设备材料的采购与销售；消防设施工程的设计和施工；金属工艺产品的研发；国内外各类民用建设项目、园林与景观项目及工业工程项目的工程咨询、工程设计、工程监理、项目管理、工程总承包及所需设备材料的采购和销售。（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）

(二) 资产组所在单位

1. 基本情况

企业名称：四川域高建筑设计有限公司

企业类型：其他有限责任公司

住 所：成都金牛高新技术产业园区兴平路 100 号 1 栋 1 单元 1301 号

法定代表人：谭军

注册资本：人民币 3000.00 万元

经营范围：（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）工程勘察设计；工程管理服务；规划管理；建筑工程；建筑装修装饰工程；园林绿化工程；古建筑工程；市政公用工程；钢结构工程。（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

四川域高建筑设计有限公司于 2007 年 5 月由谭军、何云军、詹华琼、覃玉平、张川生共同出资组建，注册资本为人民币 100.00 万元，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	谭军	35.00	35.00%
2	何云军	20.00	20.00%
3	詹华琼	20.00	20.00%
4	覃玉平	20.00	20.00%
5	张川生	5.00	5.00%
	合计	100.00	100.00%

2010 年 3 月，根据相关股东会决议，谭军、何云军、詹华琼、覃玉平以 1 元/单位注册资本价格共同对公司增资 500.00 万元，其中谭军出资 260.00 万元，何云军出资 100.00 万元，詹华琼、覃玉平各出资 70.00 万元，本次增资后公司的注册资本增加至 600.00 万元。增资完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	谭军	295.00	49.17%
2	何云军	120.00	20.00%
3	詹华琼	90.00	15.00%
4	覃玉平	90.00	15.00%
5	张川生	5.00	0.83%
	合计	600.00	100.00%

2010 年 11 月，根据相关股东会决议及股权转让协议，张川生将所持有的公司合计 0.83% 股权转让给谭军，股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	谭军	300.00	50.00%
2	何云军	120.00	20.00%

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
3	詹华琼	90.00	15.00%
4	覃玉平	90.00	15.00%
	合计	600.00	100.00%

2015年7月,根据相关股东会决议及股权转让协议,何云军将所持有的公司合计20.00%股权以1元/单位注册资本的价格转让给成都中筑联建筑工程设计有限公司,转让总价120.00万元;詹华琼将所持有的公司合计15.00%股权转让给覃玉平,股权转让完成后,各股东出资情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	谭军	300.00	50.00%
2	覃玉平	180.00	30.00%
3	成都中筑联建筑工程设计有限公司	120.00	20.00%
	合计	600.00	100.00%

2016年6月,根据相关股东会决议及股权转让协议,谭军将所持有的公司合计50.00%股权以34.125元/单位注册资本的价格转让给苏州柯利达装饰股份有限公司,转让总价10,237.50万元;覃玉平将所持有的公司合计30.00%股权以34.125元/单位注册资本的价格转让给苏州柯利达装饰股份有限公司,转让总价6,142.50万元,股权转让完成后,各股东出资情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	苏州柯利达装饰股份有限公司	480.00	80.00%
2	成都中筑联建筑工程设计有限公司	120.00	20.00%
	合计	600.00	100.00%

2017年3月,根据相关股东会决议,全部股东以1元/单位注册资本价格共同对公司同比例增资2,400.00万元,本次增资后公司的注册资本增加至3,000.00万元。增资完成后,各股东出资情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	苏州柯利达装饰股份有限公司	2,400.00	80.00%
2	成都中筑联建筑工程设计有限公司	600.00	20.00%
	合计	3,000.00	100.00%

截至评估基准日2019年12月31日,四川域高建筑设计有限公司的股东情况如下:

金额单位:万元

序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	占比	金额	占比
1	苏州柯利达装饰股份有限公司	2,400.00	80.00%	480.00	80.00%
2	成都中筑联建筑工程设计有限公司	600.00	20.00%	120.00	20.00%
	合计	3,000.00	100.00%	600.00	100.00%

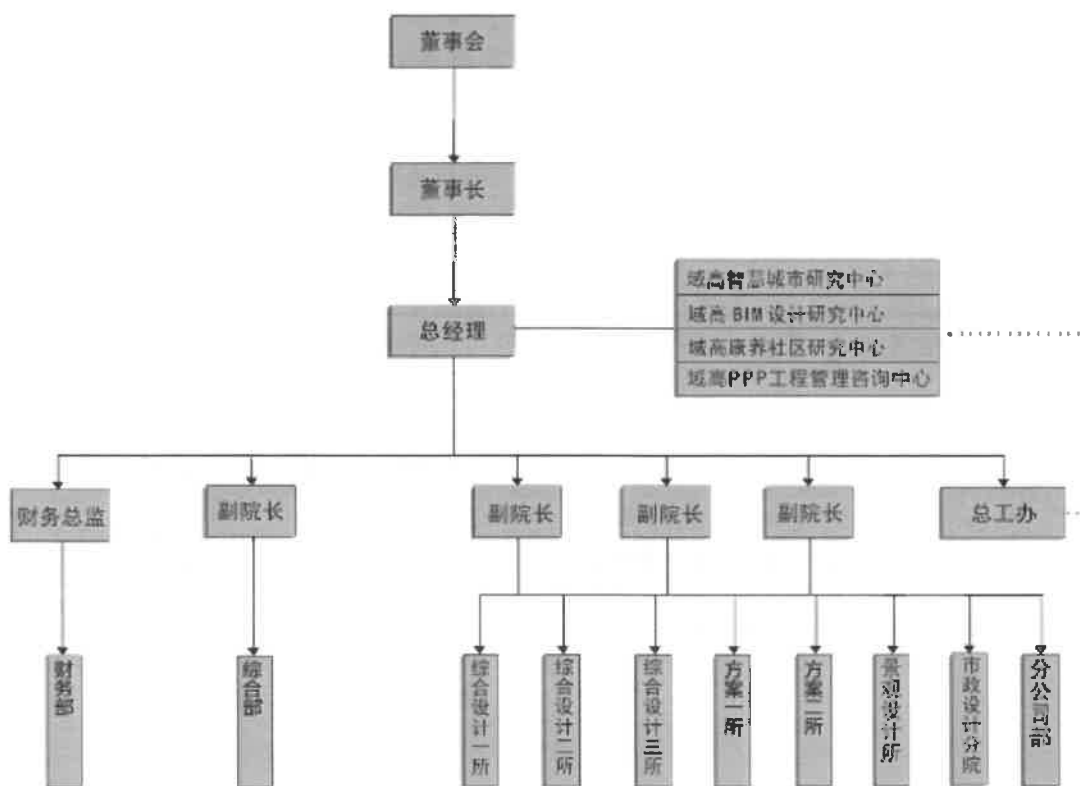
3. 企业经营概况

四川域高建筑设计有限公司创建于 2007 年，现为国家高新技术企业，是苏州柯利达装饰股份有限公司的旗下控股子公司。公司的主营业务是提供建筑工程设计及相关咨询服务，提供包括项目前期咨询、概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合及项目管理咨询等服务，涵盖各类住宅、城市综合体、公共建筑、市政规划、景观、室内设计、项目管理咨询等业务类别。公司现拥有建筑行业（建筑工程）甲级、风景园林工程设计专项甲级，市政行业（给水工程、排水工程、道路工程）乙级资质，公司的注册工程师、高级工程师、工程师等技术骨干员工比重在 80%以上，可从事资质证书许可范围内相应的建筑工程设计总承包业务、项目管理及相关技术与管理服务，提供全流程的设计服务。公司现已在苏州、重庆、凉山成立了分公司。

公司业务主要分为设计业务、设计施工总承包业务及 PPP 业务三部分，其中设计业务为公司承接并自行完成的建筑工程设计业务；设计施工总承包业务为公司承接的非本公司专业设计领域的设计业务再发包给相应的设计公司；PPP 业务为公司（或联合体）项目中标后，建筑工程设计部分由本公司承接，剩余建安工程再发包给相应的建筑工程公司。目前主要客户有金科地产集团股份有限公司、西昌唐园投资管理有限公司、成都通瑞置业有限公司、成都西部汽车城股份有限公司、成都人居兴淮置业有限公司等。

4. 经营管理结构

四川域高建筑设计有限公司的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
资产总计	14,951.04	19,332.36	19,332.29
负债合计	9,016.59	9,953.66	8,562.62
所有者权益合计	5,934.45	9,378.70	10,769.67

项目	2017年	2018年	2019年
营业收入	11,027.80	13,640.52	9,011.28
利润总额	3,073.63	3,986.65	1,598.69
净利润	2,616.98	3,444.26	1,390.97

上述资产组所在单位 2017 年的财务数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的无保留意见审计报告，2018、2019 年的财务数据摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）提供并由企业盖章确认的经审计后财务报表。

6. 委托人和资产组所在单位之间的关系

委托人是资产组所在单位的控股股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人聘请的 2019 年度财务报表审计机构。

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。

二、评估目的

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

根据《资产评估委托合同》，本次评估目的为对与苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司形成的商誉相关的资产组的可收回金额进行评估，为苏州柯利达装饰股份有限公司编制 2019 年度合并财务报表涉及的商誉减值测试中确定包含商誉的资产组的可收回金额提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

1. 评估对象

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。企业进行资产减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，应当自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，应当将其分摊至相关的资产组组合。

本次评估对象为与苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司形成的商誉相关的资产组，系包含商誉的资产组。

2. 评估范围

根据委托人管理层的认定，将苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司形成的商誉分摊至四川域高建筑设计有限公司的经营性长期资产，故本次评估范围为四川域高建筑设计有限公司的经营性长期资产以及分摊至该资产组的商誉。

被划分至资产组的直接归属于四川域高建筑设计有限公司的资产包括固定资产和无形资产。上述资产于四川域高建筑设计有限公司报表的账面价值净额合计 12,355,885.29 元，于苏州柯利达装饰股份有限公司合并报表层面账面价值净额（即以合并日公允价值持续计量的账面值）12,355,885.29 元。苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司后未进行合并对价分摊（PPA）。

苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司形成的商誉于苏州柯利达装饰股份有限公司合并报表层面账面余额 147,770,334.41 元，截至本次减值测试前，上述商誉未计提过减值准备，账面价值 147,770,334.41 元。

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。因此，《<企业会计准则第 8 号——资产减值>应用指南》规定，对商誉相关的资产组或者资产组组合进行减值测试时，应当将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。由于本次减值测试的商誉对应的股权收购比例为 80%，经计算得到归属于少数股东权益的商誉为 36,942,583.60 元，故调整后的商誉账面价值为 184,712,918.01 元。

根据四川域高建筑设计有限公司纳入资产组的各项资产以合并日公允价值持续计算的评估基准日账面值，以及经少数股东权益调整后的商誉，资产组账面值概况如下表所示：

金额单位：元

项目	于资产组所在单位 报表的账面值	以合并日公允价值 持续计算的账面值
经营性长期资产		
债权投资		
其他债权投资		

项目	于资产组所在单位 报表的账面值	以合并日公允价值 持续计算的账面值
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	12,253,012.61	12,253,012.61
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	102,872.68	102,872.68
开发支出		
商誉（调整后）		184,712,918.01
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
资产组账面价值		197,068,803.30

注：本表中第 3 列填写的商誉包含少数股东权益的商誉。

委托评估对象和评估范围与本次减值测试涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产和负债概况

1. 直接归属于资产组所在单位的主要资产和负债概况

本次评估范围内直接归属于资产组所在单位的主要资产包括固定资产和无形资产。

固定资产-房屋建筑物包括办公用房、地下车位等，共 8 项，建筑面积合计 3,087.53 m²，均已办理不动产权证书。

固定资产-设备包括运输设备、电子及其他设备，共计 239 台（套/辆），均处于正常使用状态。

无形资产-其他无形资产共计 14 项，系外购软件。

2. 商誉

2016 年 5 月，苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司 80% 股权，合并日为 2016 年 5 月 31 日，合并成本为 163,800,000.00 元，取得的可辨认净资产公允价值份额为 16,029,665.59 元，形成商誉 147,770,334.41 元。

截至本次减值测试前，上述商誉未计提过减值准备，账面价值 147,770,334.41 元，经少数股东权益调整后的商誉账面价值 184,712,918.01 元。

根据委托人管理层的认定，另将因苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司后未进行合并对价分摊（PPA），而未从商誉中辨析、未于合并财务报表中反映的专利权 8 项、商标权 22 项、著作权 19 项纳入评估范围，清单如下：

专利权清单

专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
ZL 2019 2 0927105.X	一种中高层建筑外立面绿化装置	2019/6/19	2020/2/21	实用新型	维持
ZL 2019 2 0844002.7	电梯设备稳定设计结构	2019/6/5	2020/1/31	实用新型	维持
ZL 2018 2 2151966.1	一种装配式建筑外墙结构	2018/12/21	2019/9/13	实用新型	维持
ZL 2018 2 2152280.4	一种建筑设计用多功能展示台	2018/12/21	2019/10/22	实用新型	维持
ZL 2018 2 2135385.9	一种建筑混凝土梁施工缝留设机构	2018/12/19	2019/9/27	实用新型	维持
ZL 2018 2 0765025.4	一种用于智能建筑的节能装置	2018/5/22	2019/3/22	实用新型	维持
ZL 2018 2 0712002.7	一种用于建筑模型展示的移动式多角度展示平台	2018/5/14	2019/9/10	实用新型	维持
ZL 2018 2 0712758.1	一种建筑设计展示墙面海报挂载架	2018/5/14	2018/11/16	实用新型	维持

上述专利的权利人均均为四川域高建筑设计有限公司，无共有人。

商标权清单

注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至
25613027	域高设计	域高设计	41	2018/10/14	2028/10/13
25610372	域高设计	域高设计	40	2018/10/14	2028/10/13
25607680	域高设计	域高设计	44	2018/07/21	2028/07/20
25605986	域高设计	域高设计	42	2018/10/14	2028/10/13
25599677	域高设计	域高设计	39	2018/10/14	2028/10/13
25598174	域高设计	域高设计	43	2018/07/28	2028/07/27
25588973	域高设计	域高设计	7	2018/07/28	2028/07/27
25587331	域高设计	域高设计	28	2018/10/14	2028/10/13
25583545	域高设计	域高设计	21	2018/10/14	2028/10/13
25583518	域高设计	域高设计	19	2018/10/14	2028/10/13
25582342	域高设计	域高设计	37	2018/10/14	2028/10/13

注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至
25578890	域高设计		6	2018/10/14	2028/10/13
25578023	域高设计		9	2018/10/14	2028/10/13
25577999	域高设计		8	2018/10/14	2028/10/13
25575494	域高设计		35	2018/10/14	2028/10/13
25573554	域高设计		36	2018/10/14	2028/10/13
25571465	域高设计		16	2018/10/14	2028/10/13
25570740	域高设计		31	2018/10/14	2028/10/13
25568751	域高设计		20	2018/10/14	2028/10/13
25568294	图形		41	2018/10/14	2028/10/13
10729056	图形		42	2013/06/07	2023/06/06
10729047	域高国际 YUGAODESIGN		42	2014/02/07	2024/02/06

上述商标的权利人均为四川域高建筑设计有限公司，无共有人。

计算机软件著作权清单

名称	证书号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期
域高建筑施工预算管理系统 V1.0	软著登字第 3499721 号	2018/9/5	2018/9/5	2019/1/23
基于云平台的智能建筑施工安全检测系统 V1.0	软著登字第 3499695 号	2018/5/16	2018/5/16	2019/1/23
建筑振动智能供电系统 V1.0	软著登字第 3499679 号	2018/6/8	2018/6/8	2019/1/23
结构裂缝仿生监测系统 V1.0	软著登字第 3499668 号	2018/7/20	2018/7/20	2019/1/23
域高建筑施工用电方案智能化生成系统 V1.0	软著登字第 3498609 号	2018/8/25	2018/8/25	2019/1/23
域高住宅施工项目管理信息系统 V1.0	软著登字第 2887834 号	2018/2/15	2018/2/16	2018/7/17
数字高程模型设计系统 V1.0	软著登字第 2884941 号	2018/3/10	2018/3/11	2018/7/16
建筑管线智能设计系统 V2.0	软著登字第 2614680 号	2017/12/8	2017/12/8	2018/4/26
域高景观施工项目管理信息系统 V1.0	软著登字第 2310919 号	2016/5/10	2016/5/10	2017/12/25
域高建筑机械调度系统 V1.0	软著登字第 2311256 号	2016/5/10	2016/5/10	2017/12/25
建筑管线智能设计系统 V1.0	软著登字第 2309908 号	2016/5/10	2016/5/10	2017/12/25
域高建筑结构施工图绘制优化软件 V1.0	软著登字第 1966968 号	2016/8/19	2016/8/19	2017/7/19
域高建筑设计项目管理信息系统 V1.0	软著登字第 1967428 号	2016/10/20	2016/10/20	2017/7/19

域高建筑设计图纸收集归档软件 V1.0	软著登字第 1967446 号	2016/10/8	2016/10/8	2017/7/19
域高建筑空间结构辅助建模软件 V1.0	软著登字第 1966975 号	2016/9/10	2016/9/10	2017/7/19
基于虚拟现实技术的建筑设计展示系统 V1.0	软著登字第 1967407 号	2016/8/3	2016/8/3	2017/7/19
域高建筑设计管网综合布线分析软件 V1.0	软著登字第 1967715 号	2016/9/28	2016/9/28	2017/7/19
域高建筑设计制图管理软件 V1.0	软著登字第 1966802 号	2016/11/16	2016/11/16	2017/7/19

上述软件著作权的权利人均均为四川域高建筑设计有限公司，无共有人。

作品著作权清单

名称	登记号	创作完成日期	首次发表日期	登记日期
域高标志	国作登字-2013-F-00111070	2010/9/18	2010/9/18	2013/11/24

上述作品著作权的权利人为四川域高建筑设计有限公司，无共有人。

四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》，某些特定评估业务评估结论的价值类型可能会受到法律、行政法规或者合同的约束，这些评估业务的评估结论应当按照法律、行政法规或者合同的规定选择评估结论的价值类型；法律、行政法规或者合同没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型，并予以定义。特定评估业务包括：以抵（质）押为目的的评估业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务、以财务报告为目的的评估业务等。

根据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

因此，根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》中对于商誉减值测试的要求，本次评估选取的价值类型为可收回金额。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者中的较高者。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据减值测试日确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
5. 《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
6. 《中华人民共和国商标法》（1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
7. 《中华人民共和国著作权法》（1990年9月7日第七届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 512 号公布，国务院令 第 714 号修订）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 134 号公布，国务院令 第 691 号修订）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 50 号公布，财政部、国家税务总局令 第 65 号修订）；
12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
14. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
14. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 车辆行驶证；
3. 专利证书；
4. 商标注册证；
5. 著作权登记证书；
6. 重要资产购置合同或凭证；
7. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 企业提供的部分合同、协议等；
2. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
5. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
6. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 《企业会计准则第8号——资产减值》及其应用指南；

2. 《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》中国证券监督管理委员会；
3. 企业提供的资产清单和评估申报表；
4. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的审计报告、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）提供并由企业盖章确认的经审计后财务报表；
5. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
6. 企业提供的经营信息和资料；
7. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术资料库；
9. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

1. 评估方法选取理由

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

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

资产预计未来现金流量的现值是指按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额确定的价值。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。经评估测算，资产预计未来现金流量的现值已超过资产组的账面价值，故不需要再估计公允价值减去处置费用后的净额。另外，《以财务报告为目的的评估指南》第二十三条规定“选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致”，《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》规定“后续期间商誉减值测试的评估方法应与以前期间的保持一致，除非有证据显示变更新的评估方法所得出的评估结论更具代表性，或原有的评估方法不再适用”，被评估资产组前期减值测试的评估方法为预计未来现金流量的现值，本次评估原则上也应采用预计未来现金流量的现值。因此本次评估采用资产预计未来现金流量的现值估计资产组的可收回金额。

2.与前次商誉减值测试评估方法的一致性

被评估资产组前次商誉减值测试评估采用的方法为预计未来现金流量现值法，本次评估选取的评估方法与被评估资产组前次商誉减值测试评估的评估方法一致。

(二) 预计未来现金流量现值的计算方法

资产预计未来现金流量的现值是指按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额确定的价值，包括详细预测期的现金流量现值和详细预测期之后永续期的现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—预计未来现金流量现值；

F_i —未来第*i*个收益期的预期现金流量；

F_{n+1} —永续期首年的预期现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第*i*年；

g—详细预测期后的永续增长率。

(1) 资产组未来现金流量的确定

根据《企业会计准则第8号——资产减值》，预计资产的未来现金流量，应当以资产的当前状况为基础，不应当包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量。预计资产的未来现金流量也不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出以及与所得税收付有关的现金流量。因此，资产预计未来现金流量的计算公式如下：

预计未来现金流量=息税前利润+折旧和摊销—资本性支出—营运资本增加

(2) 折现率的确定

根据《企业会计准则第8号——资产减值》，折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。因此，本次评估首先计算税后加权平均成本(WACC)，再将其转换为税前加权平均资本成本(WACCBT)作为折现率。

① 税后加权平均成本(WACC)的计算

税后加权平均资本成本计算公式如下：

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

其中： R_e —权益资本成本；

R_d —付息债务资本成本；

E —权益价值；

D —付息债务价值；

T —企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本，计算公式如下：

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

其中： R_f —无风险利率；

β —权益的系统性风险系数；

MRP —市场风险溢价；

R_c —资产组特定风险调整系数。

②税前加权平均成本（WACCBT）的计算

税前加权平均资本成本计算公式如下：

$$WACCBT = \frac{WACC}{1-T}$$

（3）收益期限的确定

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，预计资产未来现金流量时，企业管理层应当在合理和有依据的基础上对资产剩余使用寿命内整个经济状况进行最佳估计。建立在预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年，企业管理层如能证明更长的期间是合理的，可以涵盖更长的期间。在对预算或者预测期之后年份的现金流量进行预计时，所使用的增长率除了企业能够证明更高的增长率是合理的之外，不应当超过企业经营的产品、市场、所处的行业或者所在国家或者地区的长期平均增长率，或者该资产所处市场的长期平均增长率。因此，本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期为 5 年，自评估基准日至 2024 年 12 月 31 日截止，2025 年起进入永续期。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

（二）前期准备

1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

3.布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导资产组所在单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

（三）资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估资产组的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

（1）初步审查和完善资产组所在单位填报的资产评估申报表

评估人员对资产组所在单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给资产组所在单位对《资产评估申报表》进行完善。

（2）现场实地调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在资产组所在单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

（3）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与资产组所在单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

（4）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估资产组的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

（2）资产组所在单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

（3）被评估资产组的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

（4）被评估资产组经营计划、发展规划和收益预测资料；

（5）影响被评估资产组经营的宏观、区域经济因素资料；

（6）被评估资产组所在行业现状与发展前景资料；

- (7) 可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料；
- (8) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析各备选评估方法的适用性，选择评估方法，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，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

2.现状利用假设：即一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估资产组所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估资产组相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估资产组的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设资产组所在单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及资产组所在单位提供的基础资料、财务资料 and 经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产组造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后资产组所在单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.假设评估基准日后被评估资产组在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

10.假设评估基准日后被评估资产组的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

11.假设资产组所在单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设被评估资产组未来持续被认定为高新技术企业，享受 15%的企业所得税优惠税率。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经评估，与苏州柯利达装饰股份有限公司收购四川域高建筑设计有限公司形成的商誉相关的资产组于评估基准日的可收回金额为人民币 22,000.00 万元，大写贰亿贰仟万元整。

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

十一、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特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估 2017 年度的账面值系利用致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的《四川域高建筑设计有限公司 2018 年度审计报告》，报告编号为“致同审字（2019）第 350FC1849 号”，报告出具日为 2019 年 5 月 6 日，审计意见为无保留意见。

本次评估 2018、2019 年度的账面值系利用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）提供并由企业盖章确认的经审计后财务报表。

（五）重大期后事项

评估基准日后新冠肺炎疫情已在全球多国爆发，可能将对宏观经济以及市场信息产生重大影响。评估人员已关注到相关突发公共卫生事件对本项目可能存在的的影响，鉴于目前无法量化明确疫情因素对主要供应商和主要市场的影响情况，本次评估依据管理层提供的基于评估基准日 2019 年 12 月 31 日当时公众对疫情的认知及可预见影响作出未来经营预测开展相关工作，未考虑疫情事项的影响。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

根据中国证监会《2019 年度内部控制审计、商誉减值审计与评估专项检查情况的通报》，“资产组一般以长期资产为主，不包括流动资产、流动负债、非流动负债、溢余资产与负债、非经营性资产与负债，除非不考虑相关资产或负债便难以预计资产组的可收回金额”。因此根据中国证监会的监管口径，经与委托人以及审计机构协商一致，本次评估将资产组调整为经营性长期资产。

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

委托人及资产组所在单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和资产组所在单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估报告仅供委托人进行商誉减值测试时确定包含商誉的资产组可收回金额使用，不得用于其他用途。

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。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 04 月 26 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告日：2020 年 04 月 26 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室

邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872