

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江东望时代科技股份有限公司拟对合并重庆汇  
贤优策科技有限公司形成的商誉进行减值测试涉  
及的包含商誉的相关资产组评估项目

# 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 64 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二四年四月二十四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333040015202400200
合同编号:	评2024093
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	浙联评报字[2024]第64号
报告名称:	浙江东望时代科技股份有限公司拟对合并重庆汇贤优策科技有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目
评估结论:	681,109,092.21元
评估报告日:	2024年04月24日
评估机构名称:	中联资产评估集团(浙江)有限公司
签名人员:	冯世图 (资产评估师) 会员编号: 33180061 金源 (资产评估师) 会员编号: 33230024
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年04月24日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	18
九、评估假设及限制条件 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	22
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	24
十三、资产评估报告日 .....	25
附 件 .....	27

## 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。

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。

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。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，包含商誉的相关资产组范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组未来现金流量预测或财务预算已经委托人管理层批准。委托人承诺对包含商誉的相关资产组的认定及未来现金流量的预测符合企业会计准则规定。

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中委托人认定的包含商誉的相关资产组组成进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据、

管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验，并且已提请委托人及其他相关当事人按照企业会计准则要求完善以满足出具资产评估报告的要求。

七、本报告不包括对包含商誉的相关资产组中除商誉之外的资产组本身是否存在减值迹象进行的任何判断，不涉及对包含商誉的相关资产组中除商誉之外的资产组本身进行的减值测试。

八、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的包含商誉的相关资产组价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。

九、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。

十、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。

# 浙江东望时代科技股份有限公司拟对合并重庆汇贤优策科技有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目

## 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 64 号

### 摘要

浙江东望时代科技股份有限公司（以下简称“委托人”或“东望时代”）于 2022 年 10 月完成对重庆汇贤优策科技有限公司（以下简称“被收购方”、“被合并方”或“重庆汇贤”）100.00%股权的收购，支付对价 42,981.68 万元，取得可辨认净资产公允价值 29,285.66 万元。东望时代将支付的合并成本超过应享有被收购方重庆汇贤的可辨认净资产公允价值份额的差额 13,696.02 万元确认为商誉，并将流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等确认为直接归属于资产组的可辨认资产及负债。评估基准日，商誉账面余额为 13,696.02 万元。

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受东望时代委托，对委托人认定的合并重庆汇贤所形成的包含商誉的相关资产组的可收回金额进行了估算，为委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值提供价值参考。

评估对象为委托人认定并经审计机构确认的合并重庆汇贤所形成的包含商誉的相关资产组。评估范围包含直接归属于资产组的流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债以及分摊的商誉。经核查，本

次委托评估的包含商誉的相关资产组组成与委托人认定并经审计机构确认的资产组范围一致。

评估基准日为 2023 年 12 月 31 日，是委托人根据企业会计准则中的有关商誉减值测试要求确定的。

价值类型为可收回金额。

在委托人管理层批准的包含商誉的相关资产组未来经营规划及资产使用（处置）方案落实的前提下，委托人认定的合并重庆汇贤形成的包含商誉的相关资产组在评估基准日的可收回金额不低于 68,110.91 万元。

本评估结论仅在包含商誉的相关资产组价值可以通过资产组未来运营得以全额收回的前提下成立。

本评估结论建立在企业管理层对包含商誉的相关资产组未来发展趋势准确判断及相关规划落实的基础上，如包含商誉的相关资产组未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且企业管理层未采取相应的有效措施弥补偏差，则评估结论将会失效，特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的主要评估假设、特别事项以及重大期后事项。

本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在商誉减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

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

# 浙江东望时代科技股份有限公司拟对合并重庆汇贤优策科技有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目

## 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 64 号

浙江东望时代科技股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，按照必要的评估程序，对贵公司认定的合并重庆汇贤优策科技有限公司所形成的包含商誉的相关资产组在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的可收回金额进行了估算，现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为浙江东望时代科技股份有限公司。

#### （一）委托人概况

公司名称：浙江东望时代科技股份有限公司

统一社会信用代码：91330000704206103U

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：600052

法定代表人：吴凯军

注册资本：84419.4741 万元人民币

成立日期：1993 年 7 月 13 日



登记机关：浙江省市场监督管理局

住所：浙江省东阳市吴宁街道办事处振兴路1号西侧

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；合同能源管理；软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；工业互联网数据服务；专业设计服务；工业设计服务；工程管理服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；体育赛事策划；组织体育表演活动；其他文化艺术经纪代理；日用品销售；企业形象策划；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

东望时代主营业务为节能服务和影视文化。节能服务经营主体以浙江正蓝节能科技股份有限公司、重庆汇贤优策科技有限公司为主，主要经营模式为热水供应系统的节能化设计、运营及管理，为大中院校提供热水节能供应服务，业务涵盖全国22个省份；影视文化经营主体以浙江歌画文化发展有限公司为主，公司通过整合市场资源，以合作方式开展影视剧投资业务，以推动公司高质量发展。

截至目前，公司业务范围已经涵盖浙江、江苏、江西、山东、安徽、河南、河北、云南、四川等22个省份，已与250多所高校建立了长期合作关系，累计为200万以上学生提供优质的生活类服务。

## （二）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人及审计合并报表的审计机构，无其他报告使用人。

## 二、评估目的

委托人东望时代因编制2023年度财务报告需要，委托中联资产评估集团（浙江）有限公司对其认定的合并重庆汇贤所形成的包含商誉的相关资产组可收回金额进行估算，为其编制财务报告过程中分析是否存

在商誉减值提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人认定并经审计机构确认的合并重庆汇贤所形成的包含商誉的相关资产组。评估范围包含直接归属于资产组的流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债以及分摊的商誉。

委托人认定的包含商誉的相关资产组组成与以前会计期间商誉减值测试认定的资产组组成一致。

#### （一）商誉的形成过程及包含商誉的相关资产组的认定

东望时代于 2022 年 10 月完成对重庆汇贤 100.00% 股权的收购，支付对价 42,981.68 万元，取得可辨认净资产公允价值份额 29,285.66 万元，按其支付的合并成本超过应享有被收购方重庆汇贤的可辨认净资产公允价值份额的差额计算确认商誉 13,696.02 万元，并将流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等确认为直接归属于资产组的可辨认资产及负债。评估基准日，包含商誉的相关资产组除商誉外的可辨认资产公允价值为 39,052.47 万元，商誉账面余额为 13,696.02 万元，包含商誉的相关资产组账面价值合计 52,748.49 万元。

#### （二）包含商誉的相关资产组组成

##### 1、商誉

东望时代合并重庆汇贤所形成的商誉 13,696.02 万元为收购重庆汇贤 100.00% 股权对应的商誉，本次评估包含商誉的相关资产组的账面价值为 52,748.49 万元，详见下表：

#### 包含商誉的相关资产组组成

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

金额单位：万元

项目名称	合并报表账面金额
与经营相关流动资产	12,198.61
与经营相关长期资产	34,436.33

项目名称	合并报表账面金额
与经营相关流动负债	7,419.77
与经营相关非流动负债	162.70
不包含商誉的相关资产组账面价值合计	39,052.47
合并报表中确认的商誉	13,696.02
计提商誉减值准备	-
计提商誉减值准备后的商誉分摊额	13,696.02
商誉净额	13,696.02
包含商誉的相关资产组账面价值合计	52,748.49

## 2、直接归属于资产组的可辨认资产

评估范围中直接归属于资产组的可辨认资产为流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。其中非流动资产主要为长期应收款、使用权资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用以及其他非流动资产。这些资产具有以下特点：

(1) 长期应收款主要为应收空调销售款。

(2) 使用权资产主要为房屋租赁款。

(3) 固定资产主要包括空气源热泵热水工程、中央热水工程、太阳能热水系统工程等工程设备设施，电脑、空调等办公设备以及车辆等，这些资产具有以下特点：

电子设备主要包括电脑、收银机及货架等办公运营用设备，均正常使用。

车辆为办公车辆，均正常使用。

工程设备设施主要为空气源热泵热水工程、中央热水工程、太阳能热水系统工程等设施，均正常使用。

(4) 在建工程均为设备安装工程。

(5) 无形资产主要为汇贤中央热水远程监控平台系统、校订 APP 端等无形资产，目前处于正常使用状态。

(6) 长期待摊费用主要为办公室装修费用。

(7) 其他非流动资产主要为设备采购款等。

上述资产范围经由浙江东望时代科技股份有限公司认定并与执行本年度财务报表审计工作的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）会计师充分沟通。评估基准日财务数据摘自 2023 年 12 月 31 日重庆汇贤优策科技有限公司资产负债表及浙江东望时代科技股份有限公司合并口径资产负债表的合并底稿，评估是在企业经过审计的财务报表基础上进行的。

经核查，本次委托评估的包含商誉的相关资产组组成与委托人认定并经审计机构确认的资产组范围一致。

### （三）包含商誉的相关资产组的经营情况

本次评估，包含商誉的相关资产组是重庆汇贤的主要经营资产。

#### 1、重庆汇贤基本情况

公司名称：重庆汇贤优策科技有限公司

统一社会信用代码：915001077980061797

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：李晓东

注册资本：6000 万元人民币

成立日期：2007 年 1 月 9 日

登记机关：重庆市九龙坡区市场监督管理局

住所：重庆市九龙坡区科园一路 166 号火炬大厦 2 号楼 14 楼

经营范围：许可项目：互联网信息服务，建设工程施工，电气安装服务，洗浴服务，第二类增值电信业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，互联网数据服务，信息系统集成服务，节能管理服务，运行效能评估服务，储能技术服务，在线能源监测技术研发，合同能源管理，通用设备修理，制冷、空调设备销售，太阳能热利用装备

销售，机械电气设备销售，电子、机械设备维护（不含特种设备），风机、风扇销售，泵及真空设备销售，电气设备修理，电气设备销售，软件开发，安全系统监控服务，安全技术防范系统设计施工服务，网络与信息安全软件开发，家用电器销售，气体、液体分离及纯净设备销售，教学专用仪器销售，办公设备销售，太阳能热利用产品销售，太阳能发电技术服务，新能源原动设备销售，资源再生利用技术研发，光伏发电设备租赁，光伏设备及元器件销售，人工智能行业应用系统集成服务，专用化学产品销售（不含危险化学品），洗涤机械销售，洗染服务，洗烫服务，自动售货机销售，物联网设备销售，物联网应用服务，物联网技术服务，智能控制系统集成，环境保护专用设备销售，新兴能源技术研发，物业管理，单位后勤管理服务，市政设施管理，人工智能应用软件开发，园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

重庆汇贤优策科技有限公司根植中国校园领域二十六载，公司致力于打造校园综合生活服务体，为学校打造基于“物联网”的低碳、智慧、共享的各类学生生活应用场景，已经成为校园生活综合服务领域的头部企业。公司具有国家级节能服务备案公司资质，是重庆市科委、市经信委评定的“双高”“双软”企业，国家创新基金重点培育企业，公共建筑节能工程技术研究中心，企业技术中心、重庆市创新型试点企业。

## 2、包含商誉的相关资产组业务开展情况

包含商誉的相关资产组主要用于开展热水供应系统业务。该业务基本情况如下：

重庆汇贤优策科技有限公司成立于2007年，注册资本6000万元，位于重庆江北嘴中央商务区，现有正式员工队伍90人，其中博士占1%，硕士占比4%，本科35%，大专34%，中专高中为24%，初中及以下为2%。公司根植中国校园领域二十六载，一直致力打造校园综合生活服

务体，为学校打造基于“物联网”的低碳、智慧、共享的各类学生生活应用场景，已经成为高校热水服务的头部企业。公司具有国家级节能服务备案公司资质，是重庆市科委、市经信委评定的“双高”“双软”企业，国家创新基金重点培育企业，公共建筑节能工程技术研究中心，企业技术中心、重庆市创新型试点企业，市级专精特新中小企业，拥有自主知识产权的中央热水远程控制系统平台、校园应用 APP 等，拥有专利二十余项；具有机电安装三级资质和建筑安防三级资质，并通过 ISO9001 质量管理体系认证。

公司业务现覆盖全国 20 多个省份，与全国 170 多所高校建立了长期合作关系，累计服务学生人数超过 100 万人以上。

### 3、资产、财务及经营成果

评估基准日 2023 年 12 月 31 日，合并口径下，重庆汇贤账面资产总额 47,969.29 万元，负债总额 13,049.36 万元，净资产 34,919.93 万元，全年实现营业收入 24,465.80 万元，净利润 5,433.98 万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

重庆汇贤近年资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	47,130.43	47,877.95	47,969.29
负债	20,418.37	17,836.66	13,049.36
净资产	26,712.06	30,041.30	34,919.93
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	21,117.48	21,256.97	24,465.80
利润总额	4,295.75	3,757.78	6,307.79
净利润	3,648.40	3,119.24	5,433.98
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

## 四、价值类型

依据评估目的，确定本次评估的价值类型为可收回金额。可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额

孰高者。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人根据企业会计准则中的有关商誉减值测试要求确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据、评定估算时采用的取价依据及其他参考资料等，具体如下：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议决定）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
6. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日十三届全国人大常委会第十五次会议修订）；
7. 其他有关的法律、法规和规章制度。

### （二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2. 《资产评估执业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
8. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
9. 《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》（证监会公告[2014]54号）；
10. 《会计监管风险提示第8号——商誉减值》（中国证监会办公厅2018年11月16日印发）；
11. 《企业会计准则——应用指南》（财会[2006]18号）；
12. 《企业会计准则第8号——资产减值》；
13. 《企业会计准则第20号——企业合并》；
14. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》；
15. 《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》（中评协〔2020〕37号）。

#### （四）资产权属依据

1. 固定资产购置发票、合同协议；
2. 委托人、相关资产组持有人提供的资产清查评估明细表；
3. 其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料；
4. 其他参考资料。

#### （五）取价依据

1. 企业管理层批准的财务预算；



2. 同行业上市公司有关财务资料;

3. 与资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

4. 中联资产评估集团(浙江)有限公司价格信息资料库相关资料;

5. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;

6. 财政部、税务总局、海关总署于2019年3月20日发布了《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号),自2019年4月1日开始实施;

7. 《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第7号);

8. 其他取价依据。

#### **(六) 其它参考依据**

1. 东望时代2023年度合并口径资产负债表的合并底稿;

2. 重庆汇贤2021年、2022年、2023年审计报告;

3. 同花顺iFinD-金融数据终端;

4. 其他参考资料。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估方法**

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定,因企业合并形成的商誉应在每年年度终了或在会计期间内出现减值迹象时进行减值测试,商誉减值测试应当估计包含商誉的相关资产组或资产组组合的可收回金额,以判断商誉是否发生减值或计算商誉减值金额。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。

估算包含商誉的相关资产组预计未来现金流量的现值，应当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现金流量进行折现后的金额加以确定。

估算包含商誉的相关资产组公允价值减去处置费用后的净额，应该通过估算评估对象公允价值，再减去处置费用的方式加以确定。估算评估对象公允价值的方法主要有市场法、收益法和成本法。

已确信包含商誉的相关资产组公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值两者中任意一项金额已超过评估对象账面价值时，可以以该金额为依据确定评估结论。

## **(二)企业以前会计期间商誉减值测试选择的评估方法及本次评估方法的选择**

东望时代于2022年10月完成对重庆汇贤100.00%股权的收购并形成商誉。按照《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，东望时代于每年年度终了对合并重庆汇贤形成的商誉进行减值测试。本次评估为委托人第2次对商誉进行减值测试。以前会计期间采用的评估方法为通过估算预计未来现金流量的现值确定资产组可收回金额。商誉减值测试评估方法应当与以前会计期间商誉减值测试采用的评估方法保持一致，除非有证据显示变更后的评估方法得出的评估结论更具合理性，或者因以前会计期间采用评估方法依据的市场数据发生重大变化而不再适用。

评估基准日，企业正常经营，短期内没有将包含商誉的相关资产组出售的计划。结合企业以前会计期间商誉减值测试的方法，本次评估首先估算资产组预计未来现金流量的现值。当预计未来现金流量的现值估算结果低于资产组账面值时，再估算资产组的公允价值减去处置费用后的净额，并按照两者之间较高者确定包含商誉的相关资产组可收回金额。

本次评估采用的评估方法与企业以前会计期间商誉减值测试采用

的方法一致。

### (三) 预计未来现金流量现值模型与基本公式

#### 1. 基本模型

考虑到商誉减值测试的一般要求，结合资产组的特点，基于持续经营的假设前提，采用永续模型分段预测折现的思路，估算资产预计未来现金流量的现值。具体计算公式如下：

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

式中：

P：资产未来现金流量的现值；

$R_i$ ：第*i*年预计资产未来现金流量；

$R_n$ ：预测期后的预计资产未来现金流量；

r：折现率；

n：详细预测期。

#### 2. 收益指标

资产组使用过程中产生的现金流量的计算公式如下：

$$R = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (2)$$

式中：EBIT为息税前利润，其计算公式如下：

$$\text{EBIT} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} \quad (3)$$

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} + \text{资产扩大投资} \quad (4)$$

#### 3. 折现率

##### (1) 税后折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率r：

$$r_a = r_f + \beta_u \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场期望报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

βu: 可比公司的预期无杠杆市场风险系数。

## (2) 税前折现率

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定,为了资产减值测试中估算资产预计未来现金流量现值时所使用的折现率应当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。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。

由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流量作为预测基础的,而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,以便于与资产未来现金流量的估计基础相一致。具体方法为以税后折现结果与前述税前现金流为基础,通过单变量求解方式,锁定税前现金流的折现结果与税后现金流折现结果一致,并根据税前现金流的折现公式倒求出对应的税前折现率:

$$\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{Ra_i}{(1+r_a)^i} + \frac{Ra_{n+1}}{r_a(1+r_a)^n}$$

式中:

Ra<sub>i</sub>: 未来第i年的预期收益(企业税后自由现金流量);

Ra<sub>n+1</sub>: 收益期的预期收益(企业税后自由现金流量);

r<sub>a</sub>: 税后折现率;

n: 未来预测收益期。

## 4. 预测期的确定

企业管理层在对包含商誉的相关资产组收入结构、成本结构、业务

类型、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业及包含商誉的相关资产组进入稳定期的因素，确定本次明确的预测期为5年，即2024年-2028年。

### 5.收益期的确定

企业管理层对包含商誉的相关资产组2024年-2028年各年的现金流量进行了预计，并认为企业的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他长期资产可以通过更新或追加的方式延续使用，包含商誉的相关资产组的预期收益在2027年达到稳定并保持持续。上述财务预算得到了企业管理层批准。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估程序包括评估准备阶段、现场评估阶段、提交报告阶段，各阶段工作内容如下：

### （一）评估准备阶段

1. 与委托人沟通并参加商誉减值测试相关工作启动会及中介协调会，了解项目基本情况，明确评估目的、评估基准日、价值类型等评估要素。

2. 了解包含商誉的相关资产组组成、商誉形成的过程、商誉及资产组初始及后续计量、以前年度商誉减值测试等情况。

3. 了解包含商誉的相关资产组合并以来的经营情况和未来可能涉及的重大调整情况，判断包含商誉的相关资产组组成的划分是否符合会计准则的要求。

4. 就了解的事项与委托人和审计机构沟通，初步确定商誉减值测试的对象及范围，编制资产评估工作计划。

5. 在委托人确认的商誉减值测试工作范围内，布置资产评估准备工作，协助企业进行申报工作，收集资产评估所需资料。

## （二）现场评估阶段

1. 通过函证（或审阅会计师函证）、访谈、查验重要的业务合同或会计凭证，对委托人确定的资产组组成及业务的真实性进行必要的核查。包括但不限于：历史期现金流入，资产组与商誉的相关性、合理性，合并协同效应，合并对价分摊，资产组构成变动，后续会计计量，财务报告披露等。

2. 通过审阅、核对或者访谈等手段，对评估范围内主要资产产权状况在商誉减值测试期间的变动情况进行核查。

3. 通过现场勘查、实地调查或者询问等手段，对评估范围内主要资产物理状况在商誉减值测试期间的变动情况进行核查。

4. 通过查阅文件、访谈、核对或者利用专家工作等手段，对主要设备技术水平在商誉减值测试期间的变动情况进行核查。

5. 通过历史财务数据分析、核对或者访谈等手段，核查历史期收入费用状况、业务开展情况、现金流入流出情况，对包含商誉的相关资产组经济状况在商誉减值测试期间的变动情况进行核查。

6. 对商誉减值迹象进行核查，包括但不限于现金流或经营利润变动，承诺的业绩与实际业绩，行业产能过剩，相关产业政策，市场及竞争情况，技术壁垒和技术进步，产品与服务升级换代，核心团队变化等。

7. 根据包含商誉的相关资产组的实际状况和特点，确定价值类型、评估假设和相应的评估方法。

8. 通过搜集同行业可比公司信息、行业研报等公开资料，结合企业历史经营情况，对管理层批准的财务预算进行核查验证，包括但不限于宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息、公司产能、生产现状、在手合同及订单、商业计划等内部经营信息，评价上述信息与委托人提供的财务预算的一致性。

9. 判断企业提供的财务预算是否与包含商誉的相关资产组的账面

价值确定基础一致，并就财务预算的可行性与委托人进行沟通，根据沟通结果对财务预算进行相应调整。

10.在对资产组组成、财务预算和委托人、审计机构达成一致的基础上，对资产组可收回金额进行初步评估测算。

11.就资产组组成及业务、财务预算或预测数据核查中的问题，与委托人对其真实性、合理性、可行性进行分析、沟通、讨论或调整。

### **（三）提交报告阶段**

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，经初步审核后与委托人和审计机构就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## **九、评估假设及限制条件**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### **（一）一般假设**

商誉减值测试采用的方法通常涉及的一般假设有交易假设、公开市场假设和资产持续经营假设。

#### **1. 交易假设**

假设所有待评估资产均可以正常有序交易。

#### **2. 公开市场假设**

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做出理智的判断。

#### **3. 资产持续经营假设**

假设资产持续经营且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。

## （二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
2. 社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
3. 未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
4. 企业的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过更新或追加的方式延续使用。
5. 本次评估的各项参数取值不考虑未来可能发生通货膨胀因素的影响。
6. 假设评估基准日后现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。
7. 未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。
8. 未考虑资产组将来可能承担的抵押、担保事宜。
9. 评估对象截至目前所签的合同有效，且能够得到执行。
10. 相关资产组持有人在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展。
11. 相关资产组持有人基准日的办公场所为无偿使用，假设未来年度可持续无偿使用该办公场所。
12. 截至基准日，重庆汇贤优策科技有限公司符合西部大开发企业所得税政策优惠的相关企业认定。本次评估假设企业未来持续符合相关企业认定条件，西部大开发企业所得税优惠政策能够持续。
13. 本次评估假设委托人及相关资产组持有人提供的基础资料和财



务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结论将会失效。

## 十、评估结论

在委托人管理层批准的包含商誉的相关资产组未来经营规划及资产使用（处置）方案落实的前提下，委托人认定的合并重庆汇贤形成的包含商誉的相关资产组在评估基准日的可收回金额不低于68,110.91万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估人员未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

### （二）委托人提供的关键资料瑕疵情况

评估人员未发现委托人提供的关键资料存在瑕疵。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未发现包含商誉的相关资产组在评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）利用专家工作及报告情况

本报告不存在利用专家工作及报告情况。

### （五）重大期后事项

评估人员未发现包含商誉的相关资产组存在重大期后事项。

### （六）其他需要说明的事项

1. 企业办公经营场所为租赁，办公场所租赁信息如下：

序号	出租方	承租方	地址	租赁期限	面积（平方米）	租金
----	-----	-----	----	------	---------	----

1	中国人寿财产保险股份有限公司重庆市分公司	重庆汇贤优策科技有限公司	重庆市江北区聚贤岩广场 8 号	2022/5/7-2027/5/7	1,084.96	首年：546819.84 元/年；第二年：937405.44 元/年；第三年：937405.44 元/年；第四年：984275.71 元/年；第五年：1033489.05 元/年。
2	重庆麦凯企业管理咨询有限公司	重庆汇贤优策科技有限公司	重庆市江北区桥北苑 17 号负 3 层 3-5	2022/9/20-2025/9/19	124.00	2852 元/月
3	重庆睿创建设发展有限公司	重庆汇贤优策科技有限公司	重庆江北区山水家园 2、3 栋-1 层 10 号	2023/10/26-2025/10/25	264.00	50688 元/年

假设现有租赁状况不变的情况下，重庆汇贤优策科技有限公司可继续以租赁方式和合理的租赁价格取得经营场所的使用权持续经营。

2. 本次评估目的是为委托人编制 2023 年财务报告过程中分析是否存在商誉减值提供价值参考，当委托人对资产组的认定与企业会计准则不一致时，将影响评估结论的正确使用。

3. 评估人员执行本次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。

4. 评估机构获得的企业管理层批准的财务预算是本评估报告估算包含商誉的相关资产组预计未来现金流量现值的基础。资产评估师对企业的财务预算进行了必要的调查、分析、判断，经过与企业管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了企业财务预算的相关数据。评估机构对企业财务预算的利用，不是对企业未来财务预算的保证。

5. 本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，本评估结论将会失效。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

6. 资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断。评估工作在很大程度上，依赖于企业提供

的有关资料。因此，评估工作是以企业提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。企业对其提供资料的真实性、合法性承担法律责任

7. 企业对其提供的数据、报表及有关资料的真实性、完整性负责。

8. 本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成，提请报告使用者注意。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在商誉减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。当评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，评估结论将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（四）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专业人员不承担责任。

（五）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。

（六）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(七) 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评估对象可实现价格的保证。

(八) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

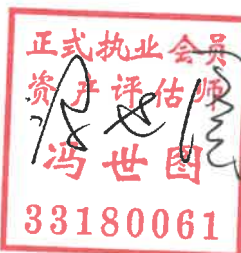
资产评估报告日为 2024 年 4 月 24 日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(浙江)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年四月二十四日