

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州安洁科技股份有限公司拟对收购
苏州威斯东山电子技术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 0077 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 23 日



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.....	8
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	16
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	19
十一、 特别事项说明.....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、 资产评估报告日.....	21
附 件.....	23

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。

苏州安洁科技股份有限公司拟对收购
苏州威斯东山电子技术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安洁科技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，采用公允价值减处置费用法（其中公允价值采用收益法评估），按照必要的评估程序，对苏州安洁科技股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的苏州威斯东山电子技术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：苏州安洁科技股份有限公司。

资产组所在单位：苏州威斯东山电子技术有限公司。

评估目的：确定苏州威斯东山电子技术有限公司与商誉相关资产组的可收回金额，为苏州安洁科技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：与苏州安洁科技股份有限公司收购苏州威斯东山电子技术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：苏州威斯东山电子技术有限公司的经营性长期资产以及分摊至该资产组的商誉和苏州安洁科技股份有限公司合并报表层面的递延所得税负债。

价值类型：。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

评估方法：。

评估结论：经评估，与苏州安洁科技股份有限公司收购苏州威斯东山电子技术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 10,050.00 万元，大写壹亿零伍拾万元整。

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等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。

苏州安洁科技股份有限公司拟对收购
苏州威斯东山电子技术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

苏州安洁科技股份有限公司：

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，采用公允价值减处置费用法（其中公允价值采用收益法评估），按照必要的评估程序，对苏州安洁科技股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的苏州威斯东山电子技术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：苏州安洁科技股份有限公司

证券简称：安洁科技

证券代码：002635

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：苏州市吴中区光福镇福锦路 8 号

法定代表人：吕莉

注册资本：人民币陆亿捌仟玖佰贰拾壹万零柒拾壹元整

经营范围：包装装潢印刷品印刷；其他印刷品印刷。生产销售：电子绝缘材料、玻璃及塑胶类防护盖板、触控盖板以及电子产品零配件组装；销售：电子零配件、工业胶带、塑胶制品；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；道路普通货物运输。（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：苏州威斯东山电子技术有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：苏州市吴中区甪直镇海藏西路 3019 号

法定代表人：王春生

注册资本：人民币壹亿壹仟万元整

经营范围：研发、生产、销售：电子产品；电子产品领域内的技术研发及服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

2. 历史沿革

苏州威斯东山电子技术有限公司于 2017 年 1 月由重庆威思泰电子材料有限公司（原名上海威斯泰电子材料有限公司）、苏州东山精密制造股份有限公司及吴荻共同出资组建，注册资本为人民币 2,000 万元。其中，重庆威思泰电子材料有限公司出资 1,020 万元，占注册资本的 51%；苏州东山精密制造股份有限公司出资 880 万元，占注册资本的 44%；吴荻出资 100 万元，占注册资本的 5%。设立时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	重庆威思泰电子材料有限公司	1,020.00	51.00%
2	苏州东山精密制造股份有限公司	880.00	44.00%
3	吴荻	100.00	5.00%
	合计	2,000.00	100.00%

2017 年 10 月，重庆威思泰电子材料有限公司、苏州东山精密制造股份有限公司及吴荻以 1 元/单位注册资本价格共同向公司增资 8,000 万元。其中，重庆威思泰电子材料有限公司出资 4,080 万元，苏州东山精密制造股份有限公司出资 3,520 万元，吴荻出资 400 万元。本次增资后公司的注册资本增加至 10,000 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	重庆威思泰电子材料有限公司	5,100.00	51.00%
2	苏州东山精密制造股份有限公司	4,400.00	44.00%
3	吴荻	500.00	5.00%
	合计	10,000.00	100.00%

2018 年 6 月，重庆威思泰电子材料有限公司将所持公司 11.5471% 股权（即 1,154.71 万元注册资本）无偿划转给苏州福欧克斯管理咨询合伙企业（有限合伙）；苏州东山精密制造股份有限公司将所持公司 9.9623% 股权（即 996.23 万元注册资本）无偿划转给苏州福

欧克斯管理咨询合伙企业（有限合伙）；吴荻将所持公司 1.1321% 股权（即 113.21 万元注册资本）无偿划转给苏州福欧克斯管理咨询合伙企业（有限合伙）。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	重庆威思泰电子材料有限公司	3,945.29	39.4529%
2	苏州东山精密制造股份有限公司	3,403.77	34.0377%
3	吴荻	386.79	3.8679%
4	苏州福欧克斯管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,264.15	22.6415%
	合计	10,000.00	100.00%

2018 年 7 月，重庆威思泰电子材料有限公司将所持公司 39.4529% 股权（即 3,945.29 万元注册资本）以 4.5 元/单位注册资本的价格转让给苏州安洁科技股份有限公司，转让总价 17,753.805 万元；苏州东山精密制造股份有限公司将所持公司 34.0377% 股权（即 3,403.77 万元注册资本）以 4.5 元/单位注册资本的价格转让给苏州安洁科技股份有限公司，转让总价 15,316.965 万元；吴荻将所持公司 3.8679% 股权（即 386.79 万元注册资本）以 4.5 元/单位注册资本的价格转让给苏州安洁科技股份有限公司，转让总价 1,740.555 万元；苏州福欧克斯管理咨询合伙企业（有限合伙）将所持公司 22.6415% 股权（即 2,264.15 万元注册资本）以 4.5 元/单位注册资本的价格转让给苏州安洁科技股份有限公司，转让总价 10,188.675 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	苏州安洁科技股份有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

2019 年 9 月，苏州安洁科技股份有限公司向公司增资 1,000 万元，增资完成后，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，苏州威斯东山电子技术有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	苏州安洁科技股份有限公司	11,000.00	100.00%
	合计	11,000.00	100.00%

3. 企业经营概况

（一）企业简介

苏州威斯东山电子技术有限公司成立于 2017 年 1 月。公司在江苏省苏州市吴中区甬直镇设有 17,566 平方米的生产基地，负责产品研发和生产。公司现有员工 100 多人，具有大专以上学历的员工占比 80%，其中具有海外留学和工作经历的博士 3 人。

苏州威斯东山电子技术有限公司实行董事会领导下的总经理负责制。总经理负责公司的全局管理，下设营业、研发、制造、管理及财务部，各部门主管向总经理汇报。

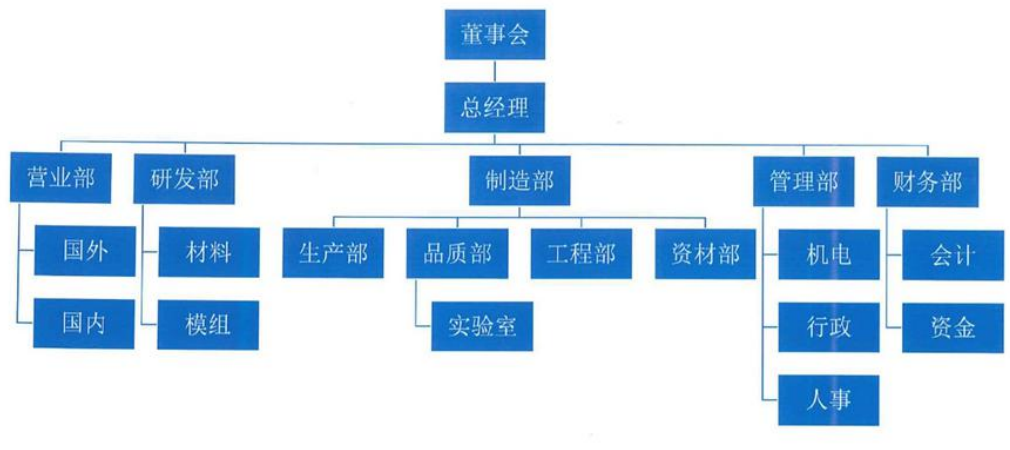
(二) 主要产品

主要的产品分为 4 个类别，分别是：

- (1) 镍锌铁氧体：主要应用于消费电子无线充电领域。
- (2) 纳米晶：主要应用于消费电子无线充电领域。
- (3) 微波铁氧体：主要应用于 5G 通讯领域。
- (4) 锰锌铁氧体：主要应用于充电设备领域。

4. 经营管理结构

苏州威斯东山电子技术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	14,695.52	16,483.49	13,203.76
负债合计	6,221.90	5,110.84	1,502.58
所有者权益合计	8,473.63	11,372.65	11,701.18

项目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	4,768.35	10,666.77	6,951.63
利润总额	-1,943.94	-6,906.61	-968.09
净利润	-1,526.37	-7,289.65	-671.47

上述资产组所在单位近三年的财务数据摘自公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所出具的无保留意见审计报告。

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安洁科技股份有限公司收购苏州威斯东山电子技术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，为苏州安洁科技股份有限公司编制 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安洁科技股份有限公司收购苏州威斯东山电子技术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，将苏州安洁科技股份有限公司收购苏州威斯东山电子技术有限公司形成的商誉分摊至苏州威斯东山电子技术有限公司的经营性长期资产，故本次评估范围为苏州威斯东山电子技术有限公司的经营性长期资产以及分摊至该资产组的商誉和苏州安洁科技股份有限公司合并报表层面的递延所得税负债。

被划分至资产组的苏州威斯东山电子技术有限公司的资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及其他非流动资产。上述资产于苏州威斯东山电子技术有限公司单体报表层面账面价值净额合计 87,417,160.23 元，于苏州安洁科技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）104,768,863.53 元。其中，无形资产中的专有技术系苏州安洁科技股份有限公司收购苏州威斯东山电子技术有

限公司后合并对价分摊（PPA）在苏州安洁科技股份有限公司合并报表层面确认的无形资产，不在苏州威斯东山电子技术有限公司的个别财务报表中体现。

苏州安洁科技股份有限公司合并报表层面的递延所得税负债为苏州安洁科技股份有限公司以前年度收购苏州威斯东山电子技术有限公司进行合并对价分摊后苏州威斯东山电子技术有限公司长期资产的增值形成的，不在苏州威斯东山电子技术有限公司的个别财务报表中体现。经与委托人及委托人聘请的 2019 年度财务报表审计机构确认，递延所得税负债于苏州安洁科技股份有限公司合并报表层面账面价值 2,602,755.50 元。

苏州安洁科技股份有限公司收购苏州威斯东山电子技术有限公司形成的商誉于苏州安洁科技股份有限公司合并报表层面账面余额 342,203,801.57 元，截至本次减值测试前已计提减值准备 32,216,508.55 元，账面价值 309,987,293.02 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 100%，故不涉及调整归属于少数股东权益的商誉。

根据苏州威斯东山电子技术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 单体报表层面的账面值	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		
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	76,417,764.26	78,662,780.10
在建工程	1,662,864.04	1,662,864.04
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	175,715.44	15,282,402.90
开发支出		
商誉（调整后）		309,987,293.02

项目	于资产组所在单位 单体报表层面的账面值	以合并日公允价值 持续计算的账面值
长期待摊费用	8,584,576.49	8,584,576.49
递延所得税资产		
其他非流动资产	576,240.00	576,240.00
递延所得税负债		2,602,755.50
资产组账面价值		412,153,401.06

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）评估范围内经营性长期资产概况

1. 直接归属于资产组所在单位的经营性长期资产概况

本次评估范围内直接归属于资产组所在单位的经营性长期资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及其他非流动资产。

固定资产-设备包括机器设备、电子设备，共计 659 台（套），均处于正常使用状态。在建工程系设备安装工程，共 11 项，主要为尚未验收的机器设备。

无形资产-其他无形资产共计 6 项，包括外购软件 5 项、专有技术 1 项，其中专有技术 1 项在账面未反映。企业拥有的专有技术情况如下：

技术名称：一种磁性材料生产工艺技术。

研发状态：完成实验室研究，已实现量产。

项目简介：苏州威斯东山电子技术有限公司的专有技术为无线充电用磁性材料开发与大规模生产工艺技术，主要应用于各种功率段的电子设备实现无线充电功能。运用该技术所开发的产品对于无线充电的功能实现主要作用是屏蔽金属对信号的吸收以及大幅提高无线充电效率至 80% 以上，该技术生产的材料是目前发展的无线充电技术的必要关键产品。

长期待摊费用为厂房的装修费用。

其他非流动资产为预付的设备款和房租押金。

2. 商誉

2018 年 6 月，苏州安洁科技股份有限公司收购苏州东山精密制造股份有限公司 100% 股权，合并日为 2018 年 07 月 10 日，合并成本为 515,000,000.00 元，取得的可辨认净资产公允价值份额为 172,796,198.43 元，形成商誉 342,203,801.57 元。

截至本次减值测试前，上述商誉已计提减值准备 32,216,508.55 元，账面价值 309,987,293.02 元，经少数股东权益调整后的商誉账面价值 309,987,293.02 元。

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）；

5. 《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);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
10. 其他有关法律法规。

(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. 重要资产购置合同或凭证;
2. 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. 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的审计报告；
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。

《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”。另外，根据财政部会计司《企业会计准则讲解》和财政部会计准则委员会的相关解释，“估计资产的可收回金额，通常需要同时估计该资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值。

但是在下列情况下，可以有例外或者做特殊考虑：……（2）如果没有确凿证据或者理由表明，资产预计未来现金流量现值显著高于其公允价值减去处置费用后的净额，可以将资产的公允价值减去处置费用后的净额视为资产的可收回金额……”。由于被评估资产组前期减值测试的评估方法为公允价值减去处置费用后的净额法，且并无确凿证据或者理由表明被评估资产组的预计未来现金流量现值会显著高于其公允价值减去处置费用后的净额，因此本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额法确定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公允价值减去处置费用法，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）公允价值减去处置费用后净额的计算方法

公允价值减去处置费用后的净额包括公允价值和处置费用两个要素。

1. 公允价值

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，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额。本次评估的资产组于评估基准日不存在销售协议和资产活跃市场，故根据可获取的最佳信息，采用估值技术估计公允价值。

根据《以财务报告为目的的评估指南》，当不存在相关活跃市场或者缺乏相关市场信息时，资产评估专业人员可以根据企业以市场参与者的身份，对单项资产或者资产组的运营作出合理性决策，并适当地考虑相关资产或者资产组内资产有效配置、改良或重置前提下提交的预测资料，参照企业价值评估的基本思路及方法，分析及计算单项资产或者资产组的公允价值。

（1）估值技术的选取

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》，公允价值计量的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

市场法，是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。

收益法，是将未来金额转换成单一现值的估值技术。

成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的估值技术。

适宜采用收益法的理由：被评估资产组未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估资产组多元化经营，缺乏主营业务结构相似程度较高的可比上市公司；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似可比交易案例，故不适用市场法评估。

不适宜采用成本法的理由：本次评估对象为包含商誉的资产组，而成本法难以评估包含商誉的资产组的价值，故不适用成本法评估。

(2) 收益法估值技术简介

根据《〈企业会计准则第 39 号——公允价值计量〉讲解》，公允价值计量估值技术中的收益法包括现金流量折现法、多期超额收益法、期权定价模型等估值方法。本次收益法评估选用收益法中最常用的估值方法——现金流量折现法，即将未来收益年限内的现金流量采用适当折现率折现并加总，得到资产组的价值，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—资产组价值；

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 现金流量的确定

现金流量是指可由资产组的全部资本提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

现金流量 = 息前税后利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加

② 折现率的确定

本次收益法评估选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，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。

③收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及资产组所属企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2024 年 12 月 31 日截止，2025 年起进入永续期。

2. 处置费用

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》及其准则讲解，处置费用是指可以直接归属于资产处置的增量成本，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，但是财务费用和所得税费用等不包括在内。本次评估逐一分析上述项目估计处置费用。

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）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.交易假设：即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：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.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。

（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、汇率、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、财务资料和经营资料真实、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.假设评估基准日后被评估资产组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、业务结构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.假设被评估资产组所在单位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，与苏州安洁科技股份有限公司收购苏州威斯东山电子技术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 10,050.00 万元，大写壹亿零伍拾万元整。

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相關报告情况

本次评估 2017 及 2018 年度的账面值利用公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的《审计报告》，报告编号为“苏公 S[2019]A179 号”，报告出具日为 2019 年 03 月 25 日，审计意见为无保留意见。

本次评估评估基准日的账面值利用公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的《审计报告》，报告编号为“苏公 S[2020]A168 号”，报告出具日为 2020 年 04 月 08 日，审计意见为无保留意见。

（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并为公众所熟知，可能将对宏观经济以及企业经营产生较大影响。但新冠肺炎疫情作为一个突发事件，其持续时间难以预料，对于评估值的影响难以量化。同时，其对宏观经济和企业经营的影响与企业本身的能力和禀赋无关。因此，本次评估不考虑此次新冠肺炎疫情对于评估结论的影响。

（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，若存在合计数与各分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对其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 23 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 23 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



附 件

- 附件一、 资产组所在单位审计报告
- 附件二、 委托人和资产组所在单位营业执照
- 附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件四、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司营业执照副本
- 附件五、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司资产评估资格证明文件
- 附件六、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司证券期货相关评估资格证明文件
- 附件七、 签名资产评估师资格证明文件
- 附件八、 资产评估汇总表