

# 格律（上海）资产评估有限公司

## 关于深圳证券交易所关注函的回复

尊敬的深圳证券交易所创业板公司管理部：

贵部发送的《关于对北京捷成世纪科技股份有限公司的关注函》（创业板关注函【2021】第488号）（以下简称“关注函”）已收悉，对反馈意见所涉及到的评估师部分问题，格律（上海）资产评估有限公司（以下简称我们）对相关问题进行核查，现做专项说明如下：

一、请详细说明本次评估仅采用资产基础法的原因及合理性，结合捷成君盛合并报表范围内子公司经营状况、主营业务开展情况、在职人员数量，说明无法采用收益法进行评估的原因及合理性；请详细说明资产基础法下长期股权投资的评估过程，捷成君盛子公司层面采用的评估方法及评估过程；请说明捷成君盛及其子公司是否存在投资性房地产、房屋建筑物、土地使用权等资产，如是，请说明相关房产、土地的具体地址、用途、面积、账面原值、净值、市场价值；请结合前述问题，说明以资产基础法结果为评估结论且低于账面净资产的公允性和合理性，是否存在通过利用评估方法低价处置公司资产情形。请评估师及独立董事核查并发表明确意见。

回复：

**1、请详细说明本次评估仅采用资产基础法的原因及合理性，结合捷成君盛合并报表范围内子公司经营状况、主营业务开展情况、在职人员数量，说明无法采用收益法进行评估的原因及合理性**

（1）捷成君盛合并报表范围内子公司经营状况

截至2021年5月31日，纳入评估范围内的各公司经营成果如下：

金额：万元

序号	单位名称	营业收入	净利润
1	北京捷成君盛科技有限公司	0.00	0.00
2	霍尔果斯中视精彩影视传媒有限公司	0.00	-154.15

序号	单位名称	营业收入	净利润
3	北京冠华荣信系统工程股份有限公司	1,438.75	-3,292.03
4	北京冠华荣信科技有限公司	468.22	7.52
5	北京极地信息技术有限公司	0.00	0.47
6	成都捷成世纪科技有限公司	39.05	-76.29
7	北京捷成世纪科技发展江苏有限公司	0.00	-106.15
8	青岛捷成高新视频科技发展有限公司	18.02	-3.15
9	北京中视精彩影视文化有限公司	0.00	-127.56
10	江苏中视精彩影视传媒有限公司	0.00	-0.14
11	中视精彩(杭州)影视传媒有限公司	0.00	-2.36
12	常州世奇影业有限公司	133.39	-8.20
13	北京捷成睿宸科技有限公司	0.00	0.00
14	东阳捷成瑞吉祥影视传媒有限公司	0.00	-3.72
15	海宁金泽影视文化传播有限公司	0.00	14.06
16	霍尔果斯金泽影视文化传播有限公司	31.92	-145.18
17	霍尔果斯捷成瑞吉祥影视传媒有限公司	0.00	-278.72

截至本次评估基准日，尚存 6 家公司存在经营活动，其余单位业务均已停止。

本次评估通过查阅企业 2021 年 11 月合同签订情况，其中北京冠华荣信系统工程股份有限公司 2021 年新增合同金额约 1,235.64 万元，较 2020 年新增合同金额 11,825.90 万元大幅减少；北京冠华荣信科技有限公司 2021 年新增合同金额约 763.57 万元，较历史期合同金额大幅减少；成都捷成世纪科技有限公司新增合同金额 98.4 万元，为一年期租赁合同，合同到期日为 2021 年 12 月 31 日；其余单位均无新增合同。

其中，北京冠华荣信系统工程股份有限公司、北京冠华荣信科技有限公司历史期间合同签订情况如下：

单位：万元

公司名称	2019 年	2020 年	2021 年
北京冠华荣信系统工程股份有限公司	10,944.75	11,825.90	1,235.64
北京冠华荣信科技有限公司	4,292.40	961.49	763.57
<b>合计</b>	<b>15,237.15</b>	<b>12,787.39</b>	<b>1,999.21</b>

北京冠华荣信系统工程股份有限公司及北京冠华荣信科技有限公司业务主要围绕视音频系统集成、销售广播、电影、电视设备展开，主要覆盖国内各电视台、融媒体、网络媒体和视音频应用相关领域，由于传统技术和产品更新替代业已成型，冠华相关传统业务和产品在新技术市场需求下应用受限，相关市场业务萎缩，企业 2021 年收入较 2020 年收入大幅下滑，全年业绩呈现亏损的趋势，其次项目回款周期较长使得公司经营风险不断增加，从而对公司经营带来较大影响，导致管理层对未来预测经营现金流无法做出合理预测且风险无法量化，故本次评估未采用收益法进行评估。

(2) 在职人员数量

截至 2021 年 5 月 31 日，纳入评估范围内的各公司在职人员数量如下：

序号	单位名称	在职员工数量
1	北京捷成君盛科技有限公司	0 人
2	霍尔果斯中视精彩影视传媒有限公司	0 人
3	北京冠华荣信系统工程股份有限公司	39 人
4	北京冠华荣信科技有限公司	15 人
5	北京极地信息技术有限公司	0 人
6	成都捷成世纪科技有限公司	1 人
7	北京捷成世纪科技发展江苏有限公司	11 人
8	青岛捷成高新视频科技发展有限公司	1 人
9	北京中视精彩影视文化有限公司	0 人
10	江苏中视精彩影视传媒有限公司	0 人
11	中视精彩(杭州)影视传媒有限公司	1 人
12	常州世奇影业有限公司	8 人
13	北京捷成睿宸科技有限公司	0 人
14	东阳捷成瑞吉祥影视传媒有限公司	0 人
15	海宁金泽影视文化传播有限公司	1 人
16	霍尔果斯金泽影视文化传播有限公司	1 人
17	霍尔果斯捷成瑞吉祥影视传媒有限公司	3 人

注：2019 年以来，公司部分影视和音视频业务受到行业发展和周期性影响，因此对上述公司进行了业务及人员的调整和收缩，部分公司不再设岗，相关业务并入集团公司统一管理。

通过分析企业在职员工情况，并结合企业历史期经营状况，本次评估对于基准日已停止经营单位以及新设立单位未采用收益法评估理由充分合理；对于北京冠华荣信系统工程股份有限公司以及北京冠华荣信科技有限公司尚有经营但由于市场占有率持续下降，业务规模较历史期大幅缩减，全年业绩呈现亏损的趋势，加之回款周期较长从而加剧公司经营风险，导致未来预测经营现金流无法做出合理预测且风险无法量化，故本次评估未采用收益法进行评估。

综上，本次评估对于纳入评估范围内的各公司采用资产基础法、未采用收益法评估是合理的。

**2、请详细说明资产基础法下长期股权投资的评估过程，捷成君盛子公司层面采用的评估方法及评估过程；请说明捷成君盛及其子公司是否存在投资性房地产、房屋建筑物、土地使用权等资产，如是，请说明相关房产、土地的具体地址、用途、面积、账面原值、净值、市场价值**

**(1) 本评估报告中涉及到的评估方法**

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于被评估单位 2021 年 6 月成立，尚未开始经营，已成立的长期股权投资单位虽成立时间较长，近些年由于相关广电部门审核制度不断完善，监管力度持续加大、审核标准不断提高，导致影视行业竞争加剧，从而导致被评估单位项目持续减少，盈利能力持续下降，

部分企业 2019 年后无新增业务，企业经营业务处于停滞状态，其次由于被评估单位主要从事影视剧项目投资，管理层未来无投资计划，公司未来业务是否能够恢复存在较大不确定性。由于未来项目收益情况无法合理预计，企业管理层对企业未来现金流无法做出相应预测并且未来收益的风险无法合理量化，因此本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，无法取得与被评估单位生产规模、业务种类相似企业的交易案例，因此本次评估不适用市场法。

## （2）本评估报告中涉及到的评估过程

本评估报告中捷成君盛公司报表核算下的长期股权投资为捷成君盛的全资子公司，满足对其展开整体评估的前提，故本次评估对于该长期股权投资单位采用资产基础法进行整体评估，再按持股比例计算长期股权投资评估值。

捷成君盛子公司层面本次评估采用资产基础法进行评估，其中涉及到流动资产、长期应收款、投资性房地产、房屋建筑物、设备类资产、土地使用权、其他无形资产、递延所得税资产以及流动负债。

（一）捷成君盛及其子公司流动资产包含货币资金、应收账款、预付款项、合同资产、其他应收款、存货、其他流动资产、一年内到期的非流动资产。

### （1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。对所有银行存款账户均核查了银行对账单，并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，以及评估基准日后的进账情况。对人民币存款以核实后账面值确定评估值，对于外币账户以基准日汇率乘原币金额确定评估值。其他货币资金为履约保证金，对所有其他货币资金账户进行了函证，以证明其他货币资金的真实存在。以核实后的账面值确认其评估值。

### （2）应收账款、合同资产和其他应收款

对应收款项和合同资产，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），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项及合同资产核实无误的基础上，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，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析法及个别认定法分别确定一定比例或金额的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对于涉诉的应收款项，本次评估以经审定后的账面净值确认评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

### （3）预付款项

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。评估人员现场核实日，该预付账款的服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

### （4）存货

存货包括原材料、在用周转材料、产成品及发出商品。

#### 1) 原材料

企业原材料主要为企业影视剧本，账面价值主要为影视剧项目的前期筹备费用与影视剧项目的制作成本，评估人员向被评估单位调查了解了剧本的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查，账面成本构成合理。对于能拍成影视剧的剧本，本次按照现行市价来确定其评估值。对于题材审查严格，超出授权期限，支出无法收回的剧本，以经核实无误的账面价值确定评估值。

#### 2) 在用周转材料

评估人员对在用周转材料进行了抽查盘点，抽查结果显示数量未见异常，在用周转材料本次评估采用成本法进行评估，计算公式为：在用周转材料=重置价

×成新率。

### 3) 产成品（库存商品）

产成品（库存商品）主要为已经拍摄完成的影视剧本和影视剧拍摄设备，评估人员首先查阅了有关会计记录、取得了企业基准日的产成品盘点表，并对产成品进行了抽查盘点，经核实账面数量和金额记录正确。其次通过了解相关产品的销售市场和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况。

对于企业已经拍摄完成的影视剧作品，由于被评估单位属于文化产业行业，存货主要为拍摄完成但尚未发行播放电视剧制作成本及预留的版权费。评估人员向被评估单位调查了解了影视剧产品的销售模式、供需关系、适销情况、市场价格信息等，评估人员在对库存商品核实无误的基础上，借助历史资料和现场调查了解情况，根据企业制定未来的发行计划，对于未来有发行计划的影视作品，按照期后发行收入扣除相关税费确认评估值，对于期后无发行计划或发行受阻以及预计投资本金无法收回的影视项目评估为零。

对于企业外购的影视剧拍摄设备，通过核实账面数量和金额后，由于纳入本次评估范围的库存商品购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。

### 4) 发出商品

纳入评估范围内的发出商品为拍摄用设备器材，评估人员根据发出商品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值，由于发出商品已签署销售合同，产品利润已锁定，不再扣除销售费用率和适当利润率。

### （5）其他流动资产

其他流动资产是企业预缴的相关税费、留抵的增值税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

### （6）一年内到期的非流动资产

评估人员通过了解企业一年内到期的非流动资产核算内容以及形成原因，在核实无误的基础上，以核实后账面值作为评估值。

## （二）长期应收款

评估人员通过查阅分期销售合同、相关账簿和凭证、收款回单等资料，核实

分期销售期限和金额等内容。核实无误后，以账面值作为评估值。

### （三）投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产共计 2 项，为北京冠华荣信系统工程股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号三区，建筑面积合计为 3,569.73 平方米，截至评估基准日，账面原值 93,830,684.33 元，计提投资性房地产跌价准备 24,849,975.94 元，账面净值 46,710,600.00 元。

由于评估对象已对外出租，并产生租金收益，同时能收集到对应成本数据，满足收益法条件，因此本次采用收益法进行评估；评估对象占用土地为工业用地，为工业办公用房，市场上可比案例一般为商务办公，工业办公案例较少，由于评估对象土地性质为工业用地，周边无同类型房地产销售案例，故不适宜采用市场法；由于评估对象已对外出租，重置成本法不能合理体现其附加价值；假设开发法适用于待建设或正在建设的房地产项目，且委估对象系已建并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。故本次评估采用收益法进行评估。具体过程如下：

#### （1）相关参数说明

相关参数说明表			
序号	项目内容	取值	备注
1	首年租金（元/天·m <sup>2</sup> ）	3.52	详见附注 1
2	租金增长率	3%	详见附注 2
3	空置率	10%	详见附注 3
4	管理费用率	2%	详见附注 4
5	维修费用率	2%	详见附注 5
6	保险费率	0.20%	一般按重置价格的 0.1%-0.3%
7	房产税	12%	房地产出租收入按 12%
8	增值税及附加率	0.60%	企业为一般纳税人，一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日前取得，选择简易计税办法征收率为 5%，增值税简易征收税率为 5%、城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。增值税率基数为租金收入，后三项费率基数都为增值税，则合计 0.60%。
9	印花税	0.03%	房地产出租收入按 0.03%
10	土地使用税	3.00	依据北京市实施《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》办法
11	建筑成本单价（元/m <sup>2</sup> ）	3000	根据北京市房屋重置成本标准
12	收益年限	32.40	详见附注 6
13	折现率	9.37%	详见附注 7

#### 1) 附注 1：首年租金的确定

委估房地产目前均已出租，租赁到期日 2028 年 2 月 29 日。经与企业沟通了



解，由于租赁合同签订时间较长，目前约定的租赁水平过高，企业与租赁方经协商签订补充协议，由于补充协议约定不明确，故本次评估按市场租金水平计算。评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，汇总如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产名称	总部基地	总部基地	总部基地
不含税租金（元/天· m <sup>2</sup> ）	3.50	3.80	4.00
房地产用途	办公	办公	办公
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2021年6月	2021年7月	2021年6月

委估对象具体坐落于总部基地，房屋用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:处于总部基地，属于丰台区商圈范围内，商业聚集度较高，处于南三环，区域内有多条公交线路，交通条件较好，周边分布有学校、医院、银行等，市政配套完备，景观较好。

实物状况:建筑总面积 1,644.90 平方米，建筑规模较大，不利于出租，钢混结构，精装修，完损程度较好，正常使用，标准层高，布局合理，低层办公南北朝向。

权益状况:自主完整产权，物业公司管理。

比较案例一，具体坐落于总部基地，房屋用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:处于总部基地，属于丰台区商圈范围内，商业聚集度较高，处于南四环西路，区域内有多条公交线路，交通条件较好，周边分布有学校、医院、银行等，市政配套完备，景观较好。

实物状况:建筑面积 1,000.00 平方米，建筑规模一般，对出租有一定的影响，钢混结构，精装修，完损程度较好，正常使用，标准层高，布局合理，低层办公南北朝向。

权益状况:自主完整产权，物业公司管理。

比较案例二，具体坐落于总部基地，房屋用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:处于总部基地，属于丰台区商圈范围内，商业聚集度较高，处于南四环西路，区域内有多条公交线路，交通条件较好，周边分布有学校、医院、

银行等，市政配套完备，景观较好。

实物状况:建筑面积 380.00 平方米，建筑规模适中，较利于房产出租，钢混结构，精装修，完损程度较好，正常使用，中层办公南北朝向。

权益状况:自主完整产权，物业公司管理。

比较案例三，具体坐落于总部基地，房屋用途为办公，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:处于总部基地，属于丰台区商圈范围内，商业聚集度较高，处于汽车博物馆东路，区域内有多条公交线路，交通条件较好，周边分布有学校、医院、银行等，市政配套完备，景观较好。

实物状况:建筑面积 216.17 平方米，建筑规模较小，较利于房产出租，钢混结构，精装修，完损程度较好，正常使用，标准层高，布局合理，低层办公南北朝向。

权益状况:自主完整产权，物业公司管理。

**因素条件比较和打分表**

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	总部基地	总部基地	总部基地	总部基地
房地产租金（不含税）	待估	3.50	3.80	4.00
房地产用途	办公	办公	办公	办公
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数	100	102	102	102
市场状况	2021 年 5 月	2021 年 6 月	2021 年 7 月	2021 年 6 月
市场指数	100	100	100	100
区位状况	聚集程度	聚集程度高	聚集程度高	聚集程度高
	打分系数	100	100	100
	交通条件	交通便捷度较好	交通便捷度较好	交通便捷度较好
	打分系数	100	100	100
	市政配套	市政配套完备	市政配套完备	市政配套完备
	打分系数	100	100	100
	环境景观	景观较好	景观较好	景观较好
打分系数	100	100	100	
实物状况	建筑规模	建筑规模较大	建筑规模一般	建筑规模适中
	打分系数	100	102	104
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	打分系数	100	100	100
	装饰装修	精装修	精装修	精装修

	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	完损度较好	完损度较好	完损度较好	完损度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	标准层高、布局合理	标准层高、布局合理	标准层高、布局合理	标准层高、布局合理
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	低层办公，南北朝向	低层办公，南北朝向	中层办公，南北朝向	低层办公，南北朝向
	打分系数	100	100	102	100
权益状况	权利归属	自主完整产权、标准	自主完整产权、标准	自主完整产权、标准	自主完整产权、标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	物业公司管理、标准	物业公司管理、标准	物业公司管理、标准	物业公司管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

## 2) 交易情况

委估对象为房地产成交价，可比案例为挂牌价格，经市场调查了解，成交价格一般低于挂牌价格，故本次评估对三个案例均作+2%的修正。

## 3) 市场状况

委估对象基准日和各比较案例交易日期相近，经调查了解，委估对象所在区域近期房地产交易价格基本无差异，故本次评估对三个案例不进行修正。

## 4) 房地产状况

房地产状况修正的内容主要包括：聚集程度、交通条件、市政配套、环境景观、建筑规模、建筑结构、装饰装修、完损程度、层高布局、楼层朝向、权利归属、物业管理和其他特殊等因素。委估对象与各比较案例除了建筑规模、楼层朝向有所不同需要进行修正，其他因素均相似或相同，故不做修正。

**建筑规模：**办公房地产的成交面积对其市场价格有一定影响，建筑面积小的房产越利于出售，建筑规模分为较小、适中、一般、较大。委估对象建筑面积 1,644.90 平方米，建筑规模较大；比较案例一建筑面积 800 平方米，建筑规模一般；比较案例二建筑面积 500 平方米，建筑规模适中；比较案例三建筑面积 216.17 平方米，建筑规模较小。建筑规模每相差一个档次修正 2%，故本次评估对各比较案例分别做+2%、+4%、+6%的修正。

**楼层朝向：**针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于办公房地产而言，南北朝向由于日照较好，一般比东西朝向房产价值高，委

估对象位于低层，南北朝向；比较案例一位于低层，南北朝向；比较案例二位于中层，南北朝向；比较案例三位于低层，南北朝向。电梯房一般楼层越高价值越高，楼层每相差一个档次修正 2%，则本次评估对可比案例二做+2%的修正。

其余房地产状况修正情况参见上表。

比准单价计算表

比较因素		实例一	实例二	实例三
座落		总部基地	总部基地	总部基地
房地产租金（不含税）		3.50	3.80	4.00
交易情况		100 / 102	100 / 102	100 / 102
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产状况	聚集程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑规模	100 / 102	100 / 104	100 / 106
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	完损程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层朝向	100 / 100	100 / 102	100 / 100
	权利归属	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
其他特殊	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
修正后比准单价		3.36	3.51	3.70
评估单价		3.52		

通过上述系数修正得出三个比较案例的比准租金价格，再经算术平均法测算，委估房地产客观租金价格为 3.52 元/平方米·天，经与企业沟通了解，由于租赁合同签订时间较长，目前约定的租赁水平过高，企业与租赁方经协商拟重新签订租赁合同，故本次评估按市场租金水平计算。

#### 5) 附注 2：租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握的数据，目前成熟地段房地产 3 年以内租金平均增长率为每年 3%，结合委估房地产租赁合同约定的每年租金递增 3%，综合确定租金增长率为 3%。

#### 6) 附注 3: 空置率及租金损失率的确定

租金损失包括正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收益损失。评估对象周边生活配套设施完备, 交通便捷度高, 且评估对象房屋功能较齐全, 因此空置率与租金损失率较低。

空置率考虑的是租期内因重新招租导致的房屋空置, 通过市场调查分析, 该地区租赁市场情况良好, 办公房产较容易出租, 空置率较低, 综合考虑取 10% 的空置率。

#### 7) 附注 4: 管理费费率的确定

管理费是指对出租房屋进行必要的管理所需的费用, 包括人员工资支出等。计费基数为租金收入, 费率根据评估对象实际情况, 确定为租金收入的 2%。

#### 8) 附注 5: 维修费费率的确定

维修费指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用, 维修费根据物业成新率在 0.5% (新造) ~2% 之间。委估对象房屋约建成于 2005 年, 根据评估人员现场勘查, 房屋目前维护状况良好, 使用情况正常, 本次维修费按房屋重置价的 2% 计算。参考北京市建安工程造价指标确定办公重置单价为 3000 元/平方米。

#### 9) 附注 6: 收益年限的确定

经现场勘查, 委估对象为钢混结构, 约建于 2005 年 4 月, 已使用约 16.11 年。根据建设部、财政部发建综(1992)349 号有关不同结构、用途房屋建(构)筑物使用年限的规定, 该结构房屋的经济耐用年限为 60 年, 至本次评估基准日, 房屋尚可使用年限约为 43.89 年。委估对象土地为国有出让工业用地, 土地终止日期为 2053 年 10 月 23 日, 至本次评估基准日, 土地剩余使用年限为 32.40 年。根据孰短原则, 本次评估采用土地剩余使用年限 32.40 年作为房地产收益年限。

根据《房地产估价规范》, 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限, 且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产, 收益价值应为按收益期计算的价值, 加上建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

截止收益年期房屋尚可使用年限为 11.49 年，至收益年期 2053 年 10 月 23 日房屋成新率为  $11.49 \div 60 = 19.15\%$ 。北京市办公重置单价标准为 3000 元/平方米，本次评估参考固定资产投资价格指数，经分析 10 年期建安工程造价水平增长幅度为 1.35，建筑面积为 1644.90 平方米。

则：收益期外房屋价值

$$= 3000 \times 1.35^{32.40/10} \times 1644.90 \times 19.15\% = 2,499,600.00 \text{元（取整百位）}。$$

#### 10) 附注 7：折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。收益率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

无风险报酬率：因评估对象收益期大于 10 年，故无风险报酬率取评估基准日剩余年限 10 年以上国债到期收益率 3.87%。

风险因素分析：委估对象为办公用房出租，由于委估资产土地性质为工业用地，属于工业办公楼，工业办公楼不利于交易，受委估资产自身风险因数的影响，本次综合风险因素取 5.5%，则：

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率} = 3.87\% + 5.5\% = 9.37\%$$

#### 11) 押金收入

考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小，本次押金按 1 个月计算，即押金收入 = 月租金 × (1 - 空置率)

### (2) 评估结论

1) 北京冠华荣信系统工程股份有限公司投资性房地产评估明细表序号 1-北京市丰台区南四环西路 188 号三区 6 号楼

#### 6 号楼收益法结果汇总表

金额单位：人民币元

收益年份	计算公式	2021 年 6-12 月	2022	2023	2024	2025	以后年度合计
一、年总收益	年租金总收益+押金利息收入	1,074,057.66	1,907,378.25	1,962,301.63	2,020,171.15	2,083,301.53	90,443,870.25
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]	219,553.96	386,640.64	394,647.94	403,084.76	412,288.57	16,186,410.89

收益年份	计算公式	2021年6-12月	2022	2023	2024	2025	以后年度合计
1.管理费	年总收益×2.0%	21,450.30	38,092.77	39,189.66	40,345.39	41,606.19	1,806,279.34
2.维修费	重置价格×2.0%	57,242.52	98,694.00	98,694.00	98,694.00	98,694.00	2,727,792.50
3.保险费	重置价格×0.2%	5,724.25	9,869.40	9,869.40	9,869.40	9,869.40	272,779.25
4.房产税	年总收益×12.0%	128,701.80	228,556.64	235,137.98	242,072.35	249,637.12	10,837,676.00
5.营业税金附加	年总收益×0.60%	6,435.09	11,427.83	11,756.90	12,103.62	12,481.86	541,883.80
6.印花税	年总收益×0.03%	321.75	571.39	587.84	605.18	624.09	27,094.19
7.土地使用税	土地使用权面积×3	3,286.59	3,286.59	3,286.59	3,286.59	3,286.59	92,024.52
三、年净收益	年总收益-年运营费用	850,895.36	1,516,879.63	1,563,779.26	1,613,194.62	1,667,102.28	74,138,340.65
四、折现率	9.37%	9.37%	9.37%	9.37%	9.37%	9.37%	9.37%
五、折现值		828,942.26	1,376,568.26	1,297,624.03	1,223,930.76	1,156,468.85	15,403,581.83
收益法评估值 (元,取整百)	各年折现值合计	21,287,100.00					
收益期外房屋价值折现值		137,200.00					
收益法评估值合计		21,424,300.00					

2)北京冠华荣信系统工程股份有限公司投资性房地产评估明细表序号 2-北京市丰台区南四环西路 188 号三区 7 号楼

7 号楼收益法结果汇总表

金额单位：人民币元

收益年份	计算公式	2021年6-12月	2022	2023	2024	2025	以后年度合计
一、年总收益	年租金总收益+押金利息收入	1,011,406.58	2,417,943.19	2,504,925.86	2,416,200.46	2,448,952.11	106,318,121.48
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]	221,134.04	479,544.41	492,225.39	479,290.35	484,072.24	19,011,361.76
1.管理费	年总收益×2.0%	20,198.84	48,288.44	50,025.56	48,253.64	48,908.69	2,123,308.37
2.维修费	重置价格×2.0%	66,984.08	115,489.80	115,489.80	115,489.80	115,489.80	3,192,009.75
3.保险费	重置价格×0.2%	6,698.41	11,548.98	11,548.98	11,548.98	11,548.98	319,200.98
4.房产税	年总收益×12.0%	121,193.06	289,730.66	300,153.38	289,521.84	293,452.16	12,739,850.15
5.营业税金附加	年总收益×0.60%	6,059.65	14,486.53	15,007.67	14,476.09	14,672.61	636,992.51
6.印花税	年总收益×0.03%	302.98	724.33	750.38	723.80	733.63	31,849.62
7.土地使用税	土地使用权面积×3	3,715.23	3,715.23	3,715.23	3,715.23	3,715.23	104,026.44
三、年净收益	年总收益-年运营费用	786,254.33	1,933,959.22	2,008,234.86	1,932,471.08	1,960,431.01	87,170,883.64
四、折现率	9.37%	9.37%	9.37%	9.37%	9.37%	9.37%	9.37%
五、折现值		765,968.97	1,755,067.99	1,666,433.29	1,466,165.81	1,359,950.99	18,112,075.22
收益法评估值 (元,取整百)	各年折现值合计	25,125,700.00					
收益期外房屋价值折现值		160,600.00					
收益法评估值合计		25,286,300.00					

通过上述评估过程，采用收益法评估后的市场价值为 46,710,600.00 元，较账面净值 46,710,600.00 元评估无增减值。

#### （四）房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑共 6 项，账面原值 13,227,306.81 元，账面净值 10,432,452.45 元，主要为成都捷成世纪科技有限公司拥有的位于高新区科园二路 10 号办公楼与车位；建筑面积合计 880.2 平方米，本次评估采用市场法评估后的资产价值为 8,484,600.00 元，较账面净值减值 1,947,852.45 元，减值原因为受当地房地产市场的影响，办公类房地产市场价格呈下降趋势，导致评估减值。具体评估过程如下：

##### 1. 商品房

###### （1）选取可比实例

通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自委估对象周边区域的房屋成交结果中选取与其类似的房屋作为实例，测算其比准价格。并首先根据委估对象的特点分析三处可比案例，对其各项因素调查如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产名称	九星大道 14 号	科园二路 10 号	科园二路 10 号
房地产单价	10,000.00	9,671.18	9,671.18
房地产用途	办公	办公	办公
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2021/6	2021/6	2021/6

比较案例一，具体坐落于九星大道 14 号，房屋用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：地处九星大道 14 号，位于高新区商圈内，人流量大，商业网点较密集，聚集度高，位于九星大道，区域内有多条公交线路、地铁站，交通便捷，周边分布有学校、医院、多家商业银行等，市政配套完备，周边道路绿化较好，无化工等污染，自然景观较好。

实物状况：建筑面积 1100 平方米，建筑规模较大，对交易有一定的影响，框架结构，豪华装修，房屋维护保养良好，水电设施正常使用，建筑物于 2012 年建成并投入使用，完损程度好，标准层高，布局合理，位于中层，朝向南北。

权益状况：自主完整产权，物业公司管理。

比较案例二，具体坐落于科园二路 10 号，房屋用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

地处科园二路 10 号，位于高新区商圈内，人流量大，商业网点较密集，聚



集度高，位于科园二路，区域内有多条公交线路、地铁站，交通便捷，周边分布有学校、医院、多家商业银行等，市政配套完备，周边道路绿化较好，无化工等污染，自然景观较好。

实物状况：建筑面积 1034 平方米，建筑规模较大，对交易有一定的影响，框架结构，精装修，房屋维护保养良好，水电设施正常使用，建筑物于 2014 年建成并投入使用，完损程度较好，标准层高，布局合理，位于高层，朝向南北。

权益状况：自主完整产权，物业公司管理。

比较案例三，具体坐落于科园二路 10 号，房屋用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：地处科园二路 10 号，位于高新区商圈内，人流量大，商业网点较密集，聚集度高，位于科园二路，区域内有多条公交线路、地铁站，交通便捷，周边分布有学校、医院、多家商业银行等，市政配套完备，周边道路绿化较好，无化工等污染，自然景观较好。

实物状况：建筑面积 1034 平方米，建筑规模较大，对交易有一定的影响，钢混结构，精装修，房屋维护保养良好，水电设施正常使用，建筑物于 2012 年建成并投入使用，完损程度较好，标准层高，布局合理，位于低层，朝向南北。

权益状况：自主完整产权，物业公司管理。

根据以上详细调查、选取可比实例，并对其各项状况因素分析对比、评定打分，进行下一步的系数修正调整、计算单价。

## (2) 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委估对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

**因素条件比较和打分表**

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	科园二路 10 号	九星大道 14 号	科园二路 10 号	科园二路 10 号
不含税房地产单价	待估	10,000.00	9,671.18	9,671.18
房地产用途	办公	办公	办公	办公
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数	100	102	102	102

市场状况		2021/5/31	2021/6	2021/6	2021/6
市场指数		1568	1568	1568	1568
区位状况	聚集程度	商业聚集程度高	商业聚集程度高	商业聚集程度高	商业聚集程度高
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	交通条件好	交通条件好	交通条件好	交通条件好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套完备、标准	配套完备、标准	配套完备、标准	配套完备、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	景观较好	景观较好	景观较好	景观较好
打分系数	100	100	100	100	
实物状况	建筑规模	建筑规模适中	建筑规模较大	建筑规模较大	建筑规模较大
	打分系数	100	96	96	96
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	精装	豪华装修	精装	精装
	打分系数	100	102	100	100
	完损程度	完损度较好	完损度好	完损度较好	完损度较好
	打分系数	100	98	100	100
	层高布局	临街较好,方便出	临街较好,方便出	临街较好,方便出	临街较好,方便出
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	高层,南北朝向	中层,南北朝向	高层,南北朝向	低层,南北朝向
打分系数	100	98	100	96	
权益状况	权利归属	自主完整产权、标	自主完整产权、标	自主完整产权、标	自主完整产权、标
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
打分系数	100	100	100	100	

### (3) 因素修正介绍

#### a 交易情况

委估对象为房地产成交价，可比案例为挂牌价格，经市场调查了解，成交价格一般低于挂牌价格，故本次评估对三个案例均作+2%的修正。

#### b 市场状况

委估对象基准日和各比较案例挂牌日期间隔超过一个月，经调查了解，参考房天下公布的成都市写字楼价格指数，由于尚未公布 2021 年 6 月份价格指数，本次采用 2021 年 5 月份价格指数，即 2021 年 5 月份价格指数为 1568。

#### c 房地产状况

房地产状况修正的内容主要包括：聚集程度、交通条件、市政配套、环境景观、建筑规模、建筑结构、装饰装修、完损程度、层高布局、楼层朝向、权利归属、物业管理和其他特殊等因素。委估对象与各比较案例除了建筑规模、装饰装修、完损程度、楼层朝向有所不同需要进行修正，其他因素均相似或相同，故不做修正。

**建筑规模：**办公房地产的成交面积对其市场价格有一定影响，建筑面积小的房产越利于出售，建筑规模分为较小、适中、一般、较大。委估对象建筑面积 367.88 平方米，建筑规模适中；比较案例一建筑面积 1100 平方米，建筑规模较大；比较案例二建筑面积 1034 平方米，建筑规模较大；比较案例三建筑面积 1034 平方米，建筑规模较大。建筑规模每相差一个档次修正 2%，故本次评估对各比较案例分别做-4%的修正。

**装饰装修：**主要包括装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简单装修、中等装修、精装修、豪华装修。对于住宅的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。委估对象为精装修，比较案例一为豪华装修、比较案例二精装修、比较案例三精装修。装饰装修每相差一个档次修正 2%，故本次评估对可比案例一做 2%的修正。

**完损程度：**针对不同建筑年份的房地产，建筑物的年份越长，后续花费的维护成本越高，建筑年份越长的房地产越不利于出售，委估对象建成年份为 2014 年，完损程度较好；比较案例一建成年份为 2012 年，完损程度好；比较案例二建成年份为 2014 年，完损程度较好；比较案例三建成年份为 2014 年，完损程度较好。完损程度每相差一个档次修正 2%，故本次评估对可比案例一做-2%的修正。

**楼层朝向：**针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于办公房地产而言，南北朝向由于日照较好，一般比东西朝向房产价值高，委估对象位于中层，南北朝向；比较案例一位于中层，南北朝向；比较案例二位于高层，南北朝向；比较案例三位于高层，南北朝向。电梯房一般楼层越高价值越高，楼层每相差一个档次修正 2%，则本次评估对各比较案例分别做-2%、+0%、-4%的修正。

其余房地产状况修正情况参见上表。

#### (4) 比准价格的确定

比准单价计算表

比较因素	实例一	实例二	实例三
座落	九星大道 14 号	科园二路 10 号	科园二路 10 号
房地产单价	10,000.00	9,671.18	9,671.18
交易情况	100 / 102	100 / 102	100 / 102
市场状况	1568 / 1568	1568 / 1568	1568 / 1568
房地产状况	聚集程度	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100
	建筑规模	100 / 96	100 / 96
	建筑结构	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 102	100 / 100
	完损程度	100 / 98	100 / 100
	层高布局	100 / 100	100 / 100
	楼层朝向	100 / 98	100 / 100
	权利归属	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100
	其他特殊	100 / 100	100 / 100
修正后比准单价	10,425.01	9,876.61	10,288.14
评估单价	10,196.59		

(5) 委估对象价格的确定

委估对象通过与三个可比实例分别进行比较,得到的比准价格结果相差不大,根据当地实际市场情况并结合评估师经验,取三者的算术平均值作为委估房地产的评估单价,即:

$$\begin{aligned} \text{评估对象单价} &= (10,425.01 + 9,876.61 + 10,288.14) \div 3 \\ &= 10,197.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

纳入评估范围内的房产面积 735.67 平方米,即房产评估值为 =735.67\*10,197.00=7,501,700.00 元(百位取整)。

2. 车位

(1) 选取可比实例

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
名称	航利中心车位	锦华雅居	神仙树大院	英郡一期
位置	科园二路	肖家河	紫荆	世纪城
交易价格(元/平方米)(不含税)	待估	7,500.00	6,078.43	6,153.85

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
交易时间	2021年5月31日	2021年4月26日	2021年6月3日	2021年5月25日
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	模拟转让	转让	转让	转让

(2) 对可比实例进行打分、修正和单价计算

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
名称		航利中心车位	锦华雅居	神仙树大院	英郡一期
位置		科园二路	肖家河	紫荆	世纪城
交易价格(元/平方米)(不含税)		待估	7,500.00	6,078.43	6,153.85
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区域状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	道路通达度	100	102	100	102
	交通管制	100	100	100	100
	供求情况	100	100	100	100
	用途	100	98	98	98
实物状况	临街状况	100	100	100	100
	规模面积	100	98	98	98
	出入口	100	100	100	100
	位置	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	泊车便捷度	100	100	100	100

(3) 比准价格的确定

比较因素	实例一	实例二	实例三
名称	锦华雅居	神仙树大院	英郡一期
位置	肖家河	紫荆	世纪城
交易价格(元/平方米)(不含税)	7,500.00	6,078.43	6,153.85
交易时间	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100

比较因素		实例一	实例二	实例三
区域状况	商服繁华程度	100/102	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/102	100/100	100/102
	交通管制	100/100	100/100	100/100
	供求情况	100/100	100/100	100/100
	用途	100/98	100/98	100/98
实物状况	临街状况	100/100	100/100	100/100
	规模面积	100/98	100/98	100/98
	出入口	100/100	100/100	100/100
	位置	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	泊车便捷度	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）		7,656.12	6,329.06	6,281.95
权重		1/3	1/3	1/3
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）（不含税）		6,800.00（取整）		

纳入评估范围内的车位面积共计 144.53 平方米，即车位评估值为 =144.53\*6,800.00= 982,900.00 元（百位取整）。

#### （五）设备类资产

本次评估设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### （六）土地使用权

纳入评估范围内的土地使用权为北京捷成世纪科技发展江苏有限公司在公开市场受让所得，账面原值 35,405,164.65 元，账面净值 27,297,679.77 元。所属土地已办理权属证书，证书编号为武国用[2012]第 1201567 号，证载用途为其他商服用地，使用权类型为出让，证载终止日期为 2052 年 03 月 30 日。证载权利人为北京捷成世纪科技发展江苏有限公司，土地使用权面积为 38113.1 平方米，规划建西太湖数字媒体中心，总建筑物面积 139203 平方米，规划容积率约为 2.53。开发程度为“六通一平”，已闲置多年。截止评估基准日，根据常州市人民政府关于颁发《常州市闲置土地处置办法》的通知（常政规〔2013〕13 号）；常州西太

湖文化旅游产业管理办公室下发的《关于加快项目开工建设的通知》（常西文旅办发[2021]1号）；公司分别于2017年和2021年7月26日收到了常州市自然资源和规划局对标的公司下发的《闲置土地调查通知书》（武政地国闲字[2017]4号、常武自然资归[2021]闲调4号）。通过查阅《常州市闲置土地处置办法》的通知（常政规〔2013〕13号）文件中第13条因政府或政府有关部门行为造成动工开发延迟的，经相关部门核查属实后，可选择延长开发期限；调整土地用途和规划条件；由政府安排临时使用；协议有偿收回国有建设用地使用权；置换土地；市、辖市国土资源主管部门依据实际情况依法选择其他处理方式，第15条非政府或政府有关部门行为造成动工开发延迟导致闲置的，未动工开发满一年的，由市、辖市国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，由市、辖市国土资源主管部门报有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权，闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。同时依据企业2021年7月30日北京捷成世纪科技股份有限公司总经理办公会会议纪要，企业对于该地块后续无开发计划，且闲置事实已成立，该地块预计被收回可能性较大，本次评估综合考虑上述情况，因此对土地使用权评估值按账面保留。

#### （七）其他无形资产：

被评估单位申报评估的其他无形资产为企业外购的软件、专利权及软件著作权。

##### （1）外购无形资产

对于企业外购软件的评估采用市场法进行评估，以基准日市场价格（不含税）减去升级费用后的金额确认评估值。

##### （2）专利权、商标及软件著作权

本次评估通过了解企业基准日所拥有的专利权、商标及软件著作权的实际使用情况，经核实，相关专利权及软件著作权由于技术路线标准不符合行业发展趋势，截至评估基准日，相关资产已停止使用，企业商标权为普通商标，亦停止使用，本次评估对于停用的商标权及软件著作权评估为零。

#### （八）递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由 3 项组成，分别为计提应收款项坏账准备、计提存货跌价准备在会计记录中所形成的递延所得税资产，本次评估对于应收款坏账准备形成的递延所得税资产以本次评估确认的评估风险损失乘企业适用所得税率确认评估值，对其他项目减值准备形成的递延所得税资产以核实无误后的账面值确认评估值。

#### （九）流动负债

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

**3、请结合前述问题，说明以资产基础法结果为评估结论且低于账面净资产的公允性和合理性，是否存在通过利用评估方法低价处置公司资产情形。请评估师及独立董事核查并发表明确意见。**

依据上述评估方法及评估程序，本次资产基础法下评估减值单位涉及北京极地信息技术有限公司及成都捷成世纪科技有限公司。

北京极地信息技术有限公司基准日账面净资产-87.56 万元，评估值-185.84 万元，评估减值 98.28 万元，减值原因为纳入评估范围内的存货多为电子设备且购置时间多为 2012 年-2017 年期间，本次评估对于购置时间较长且现时市场上无法寻得相关价格得电子设备依照计算机、通信和其他电子设备制造业工业生产者出厂价格指数进行调整同时考虑适当成新率进行评估导致评估减值。

成都捷成世纪科技有限公司基准日账面净资产-146.36 万元，评估值-341.15 万元，评估减值 194.79 万元，评估减值原因为纳入评估范围内的房屋建筑物本次评估采用市场法进行评估，现行市场价格低于取得时成本导致评估减值。

本次评估采用市场法修正后的标的资产平均单价为 10,197.00 元/平方米，低于其取得成本 15,500.00 元/平方米。（评估过程详见房屋建筑物评估方法介绍）

评估师核查意见：经核查，评估师认为，依据我们执行的评估程序，我们认为本资产评估结论公允、合理。



格律（上海）资产评估有限公司

2021年12月1日