

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市杰恩创意设计股份有限公司

拟剥离室内设计业务所涉及的

与该业务相关的部分资产及负债

资产评估报告

鹏信资评报字[2025]第 S417 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2025 年 8 月 31 日

资产评估报告日: 2025 年 10 月 24 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen,
China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

邮政编码 (Postcode) :518026

Email: px@pengxin.com

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	2
四、价值类型	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告附件	17
资产评估报告附录:评估方法的应用说明	26

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据、财务报告及其他重要资料等由委托人/相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、资产占有方、资产占有方的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

深圳市杰恩创意设计股份有限公司
拟剥离室内设计业务所涉及的
与该业务相关的部分资产及负债
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2025]第 S417 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市杰恩创意设计股份有限公司（以下简称「杰恩设计」）的委托，就 「杰恩设计」拟剥离室内设计业务所涉及的与该业务相关的部分资产及负债于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「杰恩设计」拟剥离室内设计业务，为此，「杰恩设计」委托本公司对其名下与该业务相关的部分资产及负债于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

「杰恩设计」拟剥离室内设计业务所涉及的相关资产及负债，具体包括「杰恩设计」名下部分资产及负债以及「杰恩设计」持有 深圳杰恩建筑设计有限公司 100%股权。本资产评估报告系关于「杰恩设计」名下部分资产及负债的评估报告。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为「杰恩设计」申报的与室内设计业务相关的部分资产及负债基于持续经营前提下的财产权益，与上述评估对象对应的评估范围包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、评估基准日：2025 年 8 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

我们认为，除资产评估报告所载明的特别事项说明外，在评估对象对应经济持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「杰恩设计」申报的“与室内设计业务相关的部分资产及负债”于评估基准日的市场价值为人民币：**19,844.32 万元人民币**（大写：人民币壹亿玖仟捌佰肆拾肆万叁仟贰佰元整）。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。



深圳市杰恩创意设计股份有限公司
拟剥离室内设计业务所涉及的
与该业务相关的部分资产及负债
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2025]第 S417 号

深圳市杰恩创意设计股份有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，实施必要的评估程序，对 贵公司拟剥离室内设计业务所涉及的相关资产及负债于 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。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

（一）委托人概况

本次评估委托人系 深圳市杰恩创意设计股份有限公司（以下简称「杰恩设计」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	深圳市杰恩创意设计股份有限公司
证券简称	杰恩设计
证券代码	300668
法定代表人	杨凯利
股本	120,381,273 股
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道科苑路 15 号科兴科学园 B4 单元 13 楼
办公地址	广东省深圳市南山区乌石头路 8 号天明科技大厦 11 楼
统一社会信用代码	9144030076755763XT
成立日期	2004 年 10 月 11 日
挂牌时间	2017 年 6 月 19 日
企业类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
经营范围	室内装饰、建筑幕墙、园林景观、空调工程、强弱电工程、灯光照明、给排水工程的设计与咨询（取得行业行政主管部门颁发资质证书后方可开展经营）；室内摆设设计，家具的设计和銷售（以上不含限制项目和专营、专控、专卖商品）；货物及技术进出口（但国家限制公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；计算机软硬件的技术开发与銷售；弱电工程、网络布线、计算机系统集成服务。
经营期限	长期

（二）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

「杰恩设计」拟剥离室内设计业务，为此，「杰恩设计」委托本公司对其名下与该业务相关的部分资产及负债于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

「杰恩设计」拟剥离室内设计业务所涉及的相关资产及负债，具体包括「杰恩设计」名下部分资产及负债以及「杰恩设计」持有深圳杰恩建筑设计有限公司100%股权。本资产评估报告系关于「杰恩设计」名下部分资产及负债的评估报告。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

根据评估目的，本次评估对象为「杰恩设计」申报的与室内设计业务相关的部分资产及负债基于持续经营前提下的财产权益。

与上述评估对象对应的评估范围包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。具体涉及「杰恩设计」母公司和全资子公司深圳市博普森机电顾问有限公司（以下简称「博普森」）申报的与设计业务相关的部分资产及负债（「博普森」股权未纳入评估范围）。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将「杰恩设计」母公司和「博普森」合称为“资产占有方”。

（二）评估对象和评估范围的基本情况

1. 与评估对象有关的基本情况

「杰恩设计」室内设计业务主要为“城市建筑综合体”的“室内设计”，业务领域涵盖商业综合体、办公综合体及城市轨道交通综合体等板块。根据客户需求，「杰恩设计」可提供包括总体规划、建筑设计、动线设计、概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计、机电设计、灯光设计、陈设设计、导向标识设计及后期现场服务等阶段在内的全流程服务。

根据「杰恩设计」内部业务安排，未来与室内设计相关的业务均由全资子公司深圳杰恩建筑设计有限公司（以下简称「杰恩建筑」）承接，除正在履行且无法变更履行主体的合同项目外，「杰恩设计」母公司将不再从事设计业务，新增室内设计业务由「杰恩建筑」全程对接。截至评估基准日，「杰恩设计」母公司名称下从事设计业务的员工，其劳动关系已大部分转移至「杰恩建筑」。

2. 与评估对象相对应的评估范围内的资产/负债的基本情况

（1）「杰恩设计」申报的资产负债表内的资产和负债

「杰恩设计」申报的与“与室内设计业务相关的部分资产及负债”如下表所示：

金额单位：人民币元

资产	2025/8/31	负债和权益净额	2025/8/31
流动资产：		流动负债：	
应收账款	117,492,930.75	应付账款	9,931,382.27
预付款项	5,562,399.85	其他应付款	3,557,527.25
合同资产	46,363,385.78	一年内到期的非流动负债	3,520,378.02
其他应收款	4,672,243.79		
流动资产合计	174,090,960.17	流动负债合计	17,009,287.54
非流动资产：		非流动负债：	
其他权益工具	293,899.09	租赁负债	7,350,897.19
固定资产	1,047,089.18	非流动负债合计	7,350,897.19
使用权资产	10,873,609.71	负债合计	24,360,184.73
无形资产	834,420.77		
长期待摊费用	2,019,061.33		
递延所得税资产	26,840,384.43		
非流动资产合计	41,908,464.51	权益净额	191,639,239.95
资产总计	215,999,424.68	负债和权益净额合计	215,999,424.68

上述资产负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的信会师报字[2025]第ZA15088号《深圳市杰恩创意设计股份有限公司拟置出资产专项审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

上述审计报告载明：

1. 为满足资产重组的需要，「杰恩设计」基于资产重组范围，按照模拟财务报表附注三所披露的各项重要会计政策和会计估计，将母公司「杰恩设计」以及子公司「博普森」中需置出的资产及负债进行模拟合并，假设该架构自2025年1月1日业已存在，并按此架构持续经营。

2. 「杰恩设计」模拟合并财务报表自2025年1月1日起至报告期末，将「杰恩设计」及下属子公司「博普森」相关需出置的资产及负债汇总，差额计入“归属于母公司所有者权益”。

3. 模拟合并财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。

4. 鉴于模拟合并财务报表之特殊编制目的，本模拟合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细科目。本模拟合并财务报表不包括合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表，且仅列报和披露模拟合并资产负债表财务信息，未列报和披露母公司个别财务信息。”

（2）「杰恩设计」申报的无形资产情况

「杰恩设计」本次申报的无形资产，除外购办公/管理软件外，主要为「杰恩设计」历史年度自研开发且目前设计业务尚在使用的软件系统（包括杰恩设计企业信息化管理系统、LittleBee数字化资源平台、室内设计材料选材云平台、项目岛在线协作云平台和资源岛在线赋能云平台等）。

「杰恩设计」历史年度将开发该等软件发生的研发投入进行了费用化处理。

(3) 「杰恩建筑」申报的表外资产和负债

「杰恩设计」承诺：除上述自研软件系统外，「杰恩设计」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他表外资产及负债。

(4) 纳入评估范围的主要实物资产状况

「杰恩设计」纳入评估范围内的主要实物资产为固定资产，包含通用运输车辆和电子办公设备。

运输车辆共 4 台，其中：宝马 2979CC 小轿车、英菲尼迪小客车截至评估基准日使用年限已超过 15 年，尚在维持使用。

电子办公设备主要涉及电脑、服务器、存储器、交换机、投影机、LED 拼接屏、办公家具、无人机、平台 VR 设备、照度计和光谱仪等。

「杰恩设计」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证、《机动车行驶证》等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，除部分设备处于待报废状态外（详见资产评估明细表备注），其余抽查范围内实物资产的使用情况未见异常。

四、价值类型

(一) 本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和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。

(二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的资产/负债剥离，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为该等资产/负债基于持续经营前提下的市场价值。

本公司提请资产评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2025 年 8 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

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，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，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议第五次通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会议第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十八次会议修订；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

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议第六次会议通过；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十八次会议修订；根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第十次会议《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）。

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通过；2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第二十六次会议修正）。

5.《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布；根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）。

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令65号修订和公布）。

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日）。

8.其他相关法律、法规和规范性文件。

（二）评估准则依据

1.《资产评估准则——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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——资产评估报告》（中评协〔2018〕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——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. 《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）。

（三）资产权属依据

1. 委托人/资产占有方的《营业执照》、《公司章程》等。
2. 委托人/资产占有方的工商登记信息资料。
3. 资产占有方提供的《机动车行驶证》或登记资料、重要设备购置合同、购置发票等产权证明文件的复印件。
4. 其他与资产占有资产的取得、使用等有关的会计凭证及其他资料。

（四）取价依据

1. 资产占有方提供的与其业务经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
3. 有关价格目录或报价资料。
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
5. 与本次评估有关的其他参考资料。

（五）其他参考资料

1. 资产占有方提供的资产评估申报表。
2. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第ZA15088号《深圳市杰恩创意设计股份有限公司拟置出资产专项审计报告》。
3. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

（二）评估方法的选择理由

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与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。

资产评估中的资产基础法，是指以资产占有方申报的于评估基准日其名下资产负债为基础，合理评估各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

本次资产占有方拟剥离的“与室内设计业务相关的部分资产及负债”项目，不宜采用市场法。室内设计业务的资产负债具有显著的“业务绑定性”与“定制化特征”——资产端不仅包含办公设备、软件等标准化资产，更核心的是与该业务相关的非标准化资产（如未完成设计合同权益、客户资源等）；负债端则多为与特定设计项目直接关联的应付账款（如应付设计分包款、项目履约保证金等）。此类“室内设计业务专属的资产-负债组合”，并非标准化可流通资产，其交易通常依附于企业特定业务调整需求，而非公开市场上的常规交易品类。目前国内公开交易市场（如产权交易平台、资产拍卖平台等）中，几乎不存在与本次剥离项目在“业务背景、资产构成比例（如无形资产与有形资产占比）、负债结构（如项目类负债占比）”匹配的专项剥离案例，缺乏市场法评估所需的基础可比样本。此外，即使存在少量涉及室内设计业务资产的交易，其信息披露程度也无法满足市场法中“差异调整”的要求。

收益法评估的核心估值逻辑是基于“评估对象未来可产生的预期收益（或现金流量）能够可靠预测、收益具有可持续性，且对应的风险可通过折现率合理量化”，其适用前提依赖于未来收益的稳定性与可计量性。本次资产占有方拟剥离的“与室内设计业务相关的部分资产及负债”，因目前国内宏观经济环境（如消费信心、企业投资意愿、房地产行业政策）、业务自身盈利现状（国内设计类上市公司近两年来普遍遭遇行业冲击，主营业务业绩呈现“亏损扩大”或“收入持续下滑”的态势；「杰恩设计」设计板块业务业绩亦持续亏损）及未来预测可行性（室内设计业务未来收益缺乏稳定的行业基础，且资产占有方管理层基于对市场趋势、业务现状的判断，表示“无法准确预计该业务扭亏为盈的时间节点，亦无法确定其可持续盈利能力”）等多重因素限制，无法满足收益法的核心适用条件，故不宜采用收益法评估。

本次被评估的资产/负债有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产

及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法。

（三）资产基础法应用概要

根据资产评估中资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次价值评估的基本模型为：

评估值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1. 流动资产

「杰恩设计」申报的与“与室内设计业务相关的流动资产”，其评估范围包括应收账款、预付款项、合同资产和其他应收款。

对应收账款、合同资产、其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况等因素，参考「杰恩设计」账面计提坏账准备的方法，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项，具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2. 非流动资产

「杰恩设计」申报的与“与室内设计业务相关的非流动资产”，其评估范围包括「杰恩设计」账载其他权益工具投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

（1）其他权益工具投资

对于其他权益工具投资（「杰恩设计」持有深圳哈工大科技创新产业发展有限公司5%的股权），按权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面价值乘以「杰恩设计」的持股比例估算其评估值。

（2）固定资产——各类设备

设备类资产涉及通用运输车辆和电子办公设备，主要采用成本法评估，其评估值计算公式为：

某项设备的评估值=其重置价值×成新率

（3）使用权资产

使用权资产具体指「杰恩设计」承租上海/深圳办公场所从而在一定期限内拥有的房屋建筑物之使用权。评估人员采取核查原始记账凭证或账务记录，进行核实、了解使用权资产的形成、账面计提折旧情况，以核实后的账面摊余价值确定评估值。

（4）无形资产——其他无形资产

对「杰恩设计」外购的办公/管理软件，以核实后账面价值确认评估值。

对「杰恩设计」历史年度自研开发且目前设计业务尚在使用的软件系统，采用成本法评估，计算公式为：

某项软件的评估值=其重置价值×成新率

（5）长期待摊费用

长期待摊费用指「杰恩设计」办公场所之装修工程的摊销余额。评估人员采取核查原始记账凭证或账务记录，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，以经核实后的账面摊余价值确定评估值。

（6）递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，递延所得税资产评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估值。

3. 各类负债

对「杰恩设计」申报的与“与室内设计业务相关的负债”，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据「杰恩设计」实际应承担的负债确定评估值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

资产基础法评估的详细情况见本资产评估报告附录。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、资产占有方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻资产占有方进行现场调查工作，主要包括获取资产占有方根据企业会计准则编制的模拟合并资产负债表以及与此相

对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以模拟合并资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响室内设计业务经营的宏观、区域经济因素和设计行业现状与发展前景以及资产占有方的业务开展情况与财务状况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括资产占有方的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有

卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

（二）评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象所在经济体造成重大不利影响；对于评估中价值估算所依据的资产占有方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；假设与被评估资产相关的所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

2. 对委托人/相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人/相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；资产占有方及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或与室内设计业务有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人/相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人/相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对于设备类资产和无形资产，我们根据资产占有方账面记录数据以及我们现场调查时了解的情况，确认该等资产于评估基准日的种类/数量；②对债权债务，我们根据相关合同、会计记录等资料确定其数量。

十、评估结论

采用资产基础法评估的「杰恩设计」申报的“与室内设计业务相关的部分资产及负债”于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的评估结果如下：

资产账面价值 21,599.94 万元，评估值 22,280.34 万元，评估增值 680.40 万元，增值率 3.15%；负债账面价值 2,436.02 万元，评估值 2,436.02 万元，评估增值 0.00 万元；资产与负债净额账面价值 19,163.92 万元，评估值 19,844.32 万元，评估增值 680.40 万元，增值率 3.55%。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增值额	增值率%
流动资产	1	17,409.10	17,429.86	20.76	0.12
非流动资产	2	4,190.85	4,850.48	659.63	15.74
其中：其他权益工具投资	3	29.39	28.87	-0.52	-1.77
固定资产	4	104.71	127.98	23.27	22.22
无形资产	5	83.44	723.44	640.00	767.02
使用权资产	6	1,087.36	1,087.36	-	-
长期待摊费用	7	201.91	201.91	-	-
递延所得税资产	8	2,684.04	2,680.92	-3.12	-0.12
资产总计	9	21,599.94	22,280.34	680.40	3.15
流动负债	10	1,700.93	1,700.93	-	-
非流动负债	11	735.09	735.09	-	-
负债总计	12	2,436.02	2,436.02	-	-
资产与负债净额	13	19,163.92	19,844.32	680.40	3.55

注：上表可能存在尾数差异，系四舍五入导致。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
其他应收款	20.76	4.44	部分全额计提坏账准备的应收款项预计能收回，故对应的坏账准备评估为零。
其他权益工具投资	-0.52	-1.77%	被投资单位经营持续亏损
固定资产	23.27	22.22%	评估考虑的设备经济使用年限长于其会计折旧年限
无形资产	640.00	767.02%	自研设计软件系统评估增值
递延所得税资产	-3.12	-0.12%	部分其他应收款坏账准备评估为零，故对应的递延所得税资产亦评估为零。
合计	680.40		

综上所述，我们认为，除资产评估报告所载明的特别事项说明外，在评估对象对应经济体持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「杰恩设计」申报的“与室内设计业务相关的部分资产及负债”于评估基准日的市场价值为人民币：19,844.32 万元人民币（大写：人民币壹亿玖仟捌佰肆拾肆万叁仟贰佰元整）。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和

评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估中，未发现可能对评估结论构成重大影响的权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）未能获取的其他关键资料情况

本次评估中，未发现未能获取的关键资料情形。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估资产/负债于评估基准日涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

除立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第ZA15088号《深圳市杰恩创意设计股份有限公司拟置出资产专项审计报告》外，本次评估不存在其他利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

本次评估，未发现被评估资产/负债于评估基准日至评估报告日期间发生的可能对评估结论构成重大影响的期后事项。

（六）评估程序受限有关情况以及本我们采取的弥补措施及对评估结论影响

本次评估，未发现可能对评估结论构成重大影响的评估程序受限情况。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘俊、石永刚于 2025 年 10 月 24 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件和附录，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

（本页无正文，为资产评估报告签署页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国 • 深圳

二〇二五年十月二十四日

资产评估师：

资产评估报告附件

- 附件一：委托人/资产占有方营业执照（复印件）；
- 附件二：被评估资产/负债于评估基准日经审计的模拟合并会计报表（复印件）；
- 附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件四：委托人/资产占有方的承诺函（复印件）；
- 附件五：本公司及签字资产评估师的的备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件六：资产评估明细表；



附件一：委托人/资产占有方营业执照（复印件）



附件二：被评估资产/负债于评估基准日经审计的模拟合并会计报表（复印件）

附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）

附件四：委托人/资产占有方的承诺函（复印件）



附件五：本公司及签字资产评估师的的备案文件或者资格证明文件（复印件）

1.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的营业执照（复印件）



2. 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的登记备案文件（复印件）

3. 签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）



附件六：资产评估明细表

资产评估报告附录:评估方法的应用说明

资产基础法应用的说明

附录：资产基础法应用的说明

一、资产基础法评估模型

根据资产基础法的含义和本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「杰恩设计」申报的“与室内设计业务相关的部分资产及负债”其评估基本模型为：

评估值 = 各项资产的价值之和 - 各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况，选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

二、各项资产和负债的评估说明

（一）流动资产的评估说明

「杰恩设计」申报的与“与室内设计业务相关的流动资产”，其评估范围包括应收账款、预付款项、合同资产和其他应收款。

应收账款账面余额 291,804,554.19 元，账面计提坏账准备 174,311,623.44 元，账面净额 117,492,930.75 元；合同资产账面余额 88,934,808.93 元，账面计提坏账准备 42,571,423.15 元，账面净额 46,363,385.78 元。应收账款和合同资产均主要为应收客户的设计服务费。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况等因素，参考资产占有方账面计提坏账准备的方式，以每笔款项的可收回金额确定评估值。

预付款项账面价值 5,562,399.85 元，为资产占有方预付的服务费、房租、货款等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据资产占有方申报的预付款项明细表中所列客户、发生日期、金额，具体分析预付款项形成的原因、款项发生时间，以核实后的账面价值确定评估值。

其他应收款账面余额 5,864,405.06 元，计提坏账准备 1,192,161.27 元，账面净额 4,672,243.79 元，主要为应收往来款、备用金、保证金等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。其他应收在核实无误的基础上，评估人员就部分全额计提坏账准备的款项向企业询问了款项收回的可能性，对部分预计能收回的款项按账面余额确认评估值，对无法收回的款项评估为零，相应的坏账准备评估为零；其他的款项具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况等因素，参考资产占有方账面计提坏账准备的方式，以每笔款项的可收回金额确定评估值。

经上述评估程序后，「杰恩设计」申报评估的流动资产账面值 174,090,960.17 元，评估值 174,298,584.04 元，评估增值 207,623.87 元，增值率 0.12%，增值原因主要系部分全额计提坏账准备的其他应收款预计能收回，故相应的坏账准备评估为零。

（二）非流动资产评估说明

「杰恩设计」申报的与“与室内设计业务相关的非流动资产”，其评估范围包括「杰恩设计」账载其他权益工具投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

1. 其他权益工具投资

「杰恩设计」申报的其他权益工具投资，为其持有深圳哈工大科技创新产业发展有限公司（以下简称「哈工大科技」）5%的股权，账面值 293,899.09 元。

「哈工大科技」成立于 2018 年 7 月 27 日，由「杰恩设计」与其他 6 名法人股东共同出资 2,000 万元人民币设立。其中「杰恩设计」出资 100 万元人民币，持股比例为 5%。经核查了解，「哈工大科技」其业务目前已基本停滞，2025 年 1~8 月期间营业收入为零，净利润为-87.66 万元。

鉴于「哈工大科技」于评估基准日的实际经营情况，本次评估以「哈工大科技」2025 年 8 月 31 日财务报表载明的账面净资产乘以「杰恩设计」持股比例计算该项其他权益工具投资评估值，即：

$$5,773,198.00 \times 5\% = 288,659.90 \text{ 元。}$$

「杰恩设计」申报的其他权益工具投资账面值 293,899.09 元，评估值 288,659.90 元，评估减值 5,239.19 元，减值率 1.78%，减值原因主要系「哈工大科技」经营持续亏损。

2. 固定资产——设备类资产

（1）资产概况

资产占有方申报的设备类资产，包括通用运输车辆和电子办公设备，简要情况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输车辆	3,280,727.46	465,311.53
电子办公设备	7,612,115.43	581,777.65
合 计	10,892,842.89	1,047,089.18

运输车辆共 4 台，其中：宝马 2979CC 小轿车、英菲尼迪小客车截至评估基准日使用年限已超过 15 年，尚在维持使用。

电子办公设备主要涉及电脑、服务器、存储器、交换机、投影机、LED 拼接屏、办公家具、无人机、平台 VR 设备、照度计和光谱仪等。

「杰恩设计」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证、《机动车行驶证》等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，除部分设备处于待报废状态外（详见资产评估明细表备注），其余抽查范围内实物资产的使用情况未见异常。

（2）设备资产的评估方法

设备类资产主要采用成本法评估，其评估值计算公式为：

某项设备的评估值=其重置价值×成新率

1) 通用运输设备重置价值和成新率的估算方法

重置价值=不含税车辆购置价+车辆附加费+牌照费等

综合成新率=现场勘察打分法成新率×50%+理论成新率×50%

理论成新率按孰低原则确定，取里程法成新率与年限法成新率的较低者，其中：

里程法成新率= $\frac{\text{经济行驶里程}-\text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\%$ ；年限法成新率= $\frac{\text{经济使用年限}-\text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$

2) 除上述设备以外的其他设备重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率按照理论成新率估算。

上述计算公式中，设备购置价主要通过直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、《机电产品报价手册》、相关专业网站发布的价格信息等，并考虑其价格可能浮动因素确定；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

（3）电子设备评估示例

以固定资产——电子设备清查评估明细表第 183 项为例，评估说明如下：

设备名称：戴尔服务器；规格型号：R540；启用时间：2018 年 9 月；数量：1 台；账面原值：20,517.24 元；账面净值：1,025.86 元；生产厂家：戴尔；存放地：「杰恩设计」机房。

1) 设备概述

戴尔服务器 R540，属于小型服务器，标配 Intel 至强 E7-4800 v4；内存类型 DDR4，通用硬盘 6TB，集成双千兆网卡，集成显卡，支持多种操作系统；机架式结构采用 2U 高度设计，适合标准数据中心机柜部署；企业级文件存储、虚拟化、数据库及中等规模业务负载。

处理器：支持英特尔至强可扩展处理器，标配 1 颗 CPU，最大可扩展至双路。

内存：标配 8GB~32GB DDR4 内存，最高可扩展至 512GB。

存储：支持多种硬盘配置（SAS/SATA），最大可扩展至 12 块 3.5 英寸硬盘，部分型号配备 RAID 控制器（PERC H330+）。

网络接口：集成双端口 1GbE 板载网卡。

管理工具：搭载 iDRAC9 控制器，支持远程管理和自动化运维。

2) 重置价值的估算

经在太平洋电脑网查询,戴尔服务器 R540 报价为 1.62 万元人民币(含税),设备体积小,深圳市内运输成本忽略不计;系统集成费用按设备购置价格的 10% 估算,扣除增值税后,则设备的重置价值为:

$$\begin{aligned}\text{重置价值} &= (16,200.00/1.13) \times (1+10\%) \\ &= 15,770.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

3) 综合成新率的估算

根据《资产评估常用数据与参数手册》,该设备的经济耐用年限为 8 年,自 2018 年 9 月至评估基准日已使用 7 年,则:

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= (\text{经济耐用年限}-\text{已使用年限})/\text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= (96 \text{ 个月}-84 \text{ 个月})/96 \text{ 个月} \times 100\% \\ &= 13\%\end{aligned}$$

4) 评估值估算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 15,770.00 \times 13\% \\ &= 2,050.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

其他电子设备的评估与此类似,设备的经济使用年限一般取 5 至 10 年。

(4) 车辆评估示例

固定资产——车辆清查评估明细表第 4 项。

车辆名称:丰田赛那商务车;车牌号:粤 BG246A;规格型号:GTM6521SHEVR,启用时间:2023 年 6 月;数量:1 台;行驶里程:3.7 万 km;账面原值:344,005.78 元,账面净值:166,986.15 元;生产厂家:日本丰田。

1) 设备概述

粤 BG246A 丰田赛那商务车系「杰恩设计」办公用车,于 2023 年 6 月上牌,其主要参数为:排量 2.5L;5 门 7 座 MPV;非插电式混动,变速箱 CVT 无级变速;发动机型号 M20C;外形尺寸:5165×1995×1765mm;最高车速:180km/h;最大功率转速:4400r/min (rpm);最大扭矩:270Nm;最大功率:139kW;环保标准:欧 iv 排放。

2) 重置价值的估算

经在太平洋汽车网上查阅汽车行情,目前赛那 2.5L 商务车市场报价为人民币 294,800.00 元(含税),车辆不含税购置价格为 260,885.00 元,计算车辆购置附加费 10%,证照费 500.00 元,则车辆重置价值的计算如下表所示:

金额单位:人民币元

现购入价格 (JG1)	260,885
车辆购置税 (JG2)	26,088
牌照及手续费 (JG3)	500
重置价值 $JG = JG1 + JG2 + JG3 =$	287,500

3) 综合成新率估算

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用两年零两个月；该车辆经济行驶里程为 600,000Km，目前已行驶 37,000Km，按照行驶里程和使用年限法孰低原则：

使用年限理论成新率 $= [(180 - 26) / 180] \times 100\% = 85.6\%$

行驶里程理论成新率 $= [(600000 - 37000) / 600000] \times 100\% = 94\%$

根据孰低原则，该车辆成新率取 86%；公司用车，正常维护保养，现场勘察时评估不做技术性调整，综合成新率取 86%。

4) 评估值估算

评估值 = 重置价值 × 成新率

$= 287,500.00 \times 86\%$

$= 247,250.00$ 元

(5) 设备资产评估结果

「杰恩设计」申报的设备类资产账面值 1,047,089.18 元，本次评估值 1,279,787.00 元，评估增值 232,697.82 元，增值率 22.22%。增值原因主要系评估考虑的设备资产经济使用年限长于其会计折旧年限。

3. 使用权资产

「杰恩设计」申报的使用权资产账面值 10,873,609.71 元，系「杰恩设计」承租上海/深圳办公场所从而在一定期限内拥有的房屋建筑物之使用权。

评估人员查阅了原始记账凭证或账务记录、房屋租赁合同，进行核实、了解使用权资产的形成、账面计提折旧情况，以核实后的账面摊余价值确定评估值。

4. 无形资产

「杰恩设计」申报的无形资产账面值 834,420.77 元，具体指「杰恩设计」外购的办公/管理软件，以核实后的账面值确认评估值。

此外，资产占有方同时申报了其历史年度自研开发且目前设计业务尚在使用的软件系统（「杰恩设计」历史年度将开发该等软件发生的研发投入进行了费用化处理）。具体如下表所示：

序号	软件系统名称	软著证载名称	登记号	最新版本 上线时间
1	ERP——杰恩设计企业 信息化管理系统	J&A 杰恩设计企业信息化管理系统	2017SR706656	2025/1/8

序号	软件系统名称	软著证载名称	登记号	最新版本 上线时间
2	LittleBee 数字化资源平台	小蜜蜂企业数字化资源平台软件 V1.0	2020SR0201671	2023/10/29
3	室内设计材料选材云平台	建筑装饰装修设计行业材料 选择-有料（设计师端）平台 V1.0	2022SR1048741	2025/1/3
		建筑装饰装修设计行业材料 选择-有料（供应商端）平台 V1.0	2022SR0977117	
		建筑装饰装修设计行业材料 选择-有料系统管理平台 V1.0	2022SR1048742	
4	LinkStone 多模态室内 设计对话机器人	有版权，未申请软著		2025/1/15
5	项目岛在线协作云平台	工程设计项目管理软件 V1.0	2021SR1195775	2025/5/25
		智能流程引擎软件 V1.0	2021SR1196190	
		杰恩文档协同平台 V1.0	2022SR1567323	
6	资源岛在线赋能云平台	资源素材信息管理系统 V1.0	2021SR1195776	2025/1/6
		文件转图片软件 V1.0	2021SR1196154	
		图像搜索软件 V1.0	2021SR1628466	

对于上述软件系统，本次评估采用成本法进行评估，其数学模型为：

某项软件的评估值=其重置价值×成新率

重置价值的取值，主要通过对企业历史年度研发费用台账进行了统计分析，得出某项软件每年研发投入工时（人月）、结合企业研发部门人员平均薪酬、研发费用中薪酬占比等参数，从而估算软件的重置价值。具体测算时，考虑到技术进步等因素，仅参考企业在 2021 年至 2024 年期间的研发投入（2025 年 1~8 月研发投入较小，可忽略不计）。若某一软件在 4 年间均有研发投入，则考虑研发投入时间的远近，对不同年度的研发工时按不同权重计算（距评估基准日越近，则权重比例越高）；若某一软件在 4 年间仅有 1 年涉及研发投入，则参考该年度的研发投入工时。

成新率采用年限法，参考软件最新版本上线时间距评估基准日的期限，按照 5 年使用寿命进行计算。

以“ERP——杰恩设计企业信息化管理系统”为例，评估说明如下：

（1）重置价值的估算

根据「杰恩设计」提供的研发费用台账，“ERP——杰恩设计企业信息化管理系统” 2021 年至 2024 年期间的研发投入情况如下所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
投入人数	12.00	8.00	14.00	8.00
折合工时（人月）	65.55	34.05	37.40	12.80
薪酬支出	154.28	72.50	84.95	25.52
其他费用	11.19	3.58	3.11	7.35
研发费用合计	165.48	76.09	88.06	32.87
薪酬占研发费用比例	93.24%	95.29%	96.47%	77.63%

计算该项目工时（人月）投入时，2021年至2024年的工时投入，其权重分别取20%、40%、70%和90%，则该项软件工时（人月）为：

$$65.55 \times 20\% + 34.05 \times 40\% + 37.40 \times 70\% + 12.80 \times 90\% = 64.43 \text{（人月）}$$

人均薪酬则参考「杰恩设计」2021年至2024年期间研发部门人员平均月薪，经统计约为2.1万元/人/月，则该项软件的研发薪酬估算为：

$$64.43 \times 2.1 = 135.13 \text{ 万元}$$

人员薪酬占总研发费用的比例，则参考2023年至2024年期间的平均数据。即该项软件的重置价值估算为：

$$135.13 \div 87.05\% = 155.22 \text{ 万元}$$

（2）成新率估算

该项软件最新版本系2025年1月8日发布，距评估基准日已上线约7.83个月，故成新率估算为： $(60 - 7.83) \div 60 = 86.94\%$

（3）评估值计算

$$\text{评估值} = 155.22 \times 86.94\% = 134.96 \text{ 万元}$$

其他软件的评估过程与此类似，各项软件的评估结果如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	软件名称	重置价值	成新率	评估值
1	ERP-杰恩设计企业信息化管理系统	155.22	86.94%	134.96
2	LittleBee 数字化资源平台	129.94	62.67%	81.43
3	室内设计材料选材云平台	92.03	86.67%	79.76
4	LinkStone 多模态室内设计对话机器人	90.29	87.33%	78.86
5	项目岛在线协作云平台	143.49	94.56%	135.68
6	资源岛在线赋能云平台	148.66	86.83%	129.09
	合计	759.63		639.76

据此，「杰恩设计」申报的表外无形资产评估值为640万元（取整）。

「杰恩设计」申报的无形资产账面值834,420.77元，本次评估值合计7,234,420.77元，评估增值6,400,000.00元，增值率767%，增值原因主要系账面未记录但室内设计业务仍在使用的软件评估增值。

5. 长期待摊费用

「杰恩设计」申报的长期待摊费用账面值2,019,061.33元，为上海/深圳办公场所之装修工程的摊销余额。

评估人员核查原始记账凭证或账务记录，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，以经核实后的账面摊余价值确定评估值。

6. 递延所得税资产

「杰恩设计」申报的递延所得税资产账面值 26,840,384.43 元，包括因账面计提应收账款坏账准备、合同资产坏账准备和其他应收款坏账准备，以及因使用权资产和租赁负债而产生的所得税暂时性纳税差异。

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，对于其他应收款中坏账准备评估为零（即该等款项预计能够全额收回）的，对应的递延所得税资产评估为零；其他的递延所得税资产按核实后的账面价值确认评估值。

「杰恩设计」申报的递延所得税资产账面值 26,840,384.43 元，评估值 26,809,240.85 元，评估增值-31,143.58，增值率-0.12%。减值原因系部分其他应收款坏账准备评估为零，故对应的递延所得税资产亦评估为零。

（三）各类负债评估说明

「杰恩设计」申报的与“与室内设计业务相关的负债”，包括流动负债和非流动负债，如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	应付账款	9,931,382.27
2	其他应付款	3,557,527.25
3	一年内到期非流动负债	3,520,378.02
	流动负债小计	17,009,287.54
4	租赁负债	7,350,897.19
	非流动负债小计	7,350,897.19
	负债合计	24,360,184.73

对各项负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关文件、合同、账册及有关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据评估目的实现后的相应经济体需实际应承担的负债确定评估值。

应付账款为应付供应商的设计服务费、货款，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款主要是往来款，以核实后的账面值确认评估值。

一年内到期的非流动负债，为一年内到期的上海 / 深圳办公室租赁所对应的应付款（扣减未确认融资费用），以核实后的账面值确认评估值。

租赁负债系指一年期以上到期的上海 / 深圳办公室租赁事项所涉及的应付租赁款。

「杰恩设计」申报的各项负债账面值 24,360,184.73 元，评估值 24,360,184.73 元，评估无增减值变动。

三、资产基础法评估结果及评估结论

(一) 评估结果

采用资产基础法评估的「杰恩设计」申报的“与室内设计业务相关的部分资产及负债”于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的评估结果如下：

资产账面价值 21,599.94 万元，评估值 22,280.34 万元，评估增值 680.40 万元，增值率 3.15%；负债账面价值 2,436.02 万元，评估值 2,436.02 万元，评估增值 0.00 万元；资产与负债净额账面价值 19,163.92 万元，评估值 19,844.32 万元，评估增值 680.40 万元，增值率 3.55%。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增值额	增值率%
流动资产	1	17,409.10	17,429.86	20.76	0.12
非流动资产	2	4,190.85	4,850.48	659.63	15.74
其中：其他权益工具投资	3	29.39	28.87	-0.52	-1.77
固定资产	4	104.71	127.98	23.27	22.22
无形资产	5	83.44	723.44	640.00	767.02
使用权资产	6	1,087.36	1,087.36	-	-
长期待摊费用	7	201.91	201.91	-	-
递延所得税资产	8	2,684.04	2,680.92	-3.12	-0.12
资产总计	9	21,599.94	22,280.34	680.40	3.15
流动负债	10	1,700.93	1,700.93	-	-
非流动负债	11	735.09	735.09	-	-
负债总计	12	2,436.02	2,436.02	-	-
资产与负债净额	13	19,163.92	19,844.32	680.40	3.55

注：上表可能存在尾数差异，系四舍五入导致。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

(二) 评估增减值主要原因说明

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
其他应收款	20.76	4.44	部分全额计提坏账准备的应收款项预计能收回，故对应的坏账准备评估为零。
其他权益工具投资	-0.52	-1.77%	被投资单位经营持续亏损
固定资产	23.27	22.22%	评估考虑的设备经济使用年限长于其会计折旧年限
无形资产	640.00	767.02%	自研设计软件系统评估增值
递延所得税资产	-3.12	-0.12%	部分其他应收款坏账准备评估为零，故对应的递延所得税资产亦评估为零。

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
合计	680.40		

（三）评估结论

综上所述，我们认为，除资产评估报告所载明的特别事项说明外，在评估对象对应经济体持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「杰恩设计」申报的“与室内设计业务相关的部分资产及负债”于评估基准日的市场价值为人民币：**19,844.32** 万元人民币（大写：人民币壹亿玖仟捌佰肆拾肆万叁仟贰佰元整）。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。