

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

矩阵纵横设计股份有限公司拟进行资产减值测试
所涉及的矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司
拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产的可收回金额
资产评估报告

银信评报字（2026）第 B00052 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2026 年 03 月 30 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:	3131020026202600518
合同编号:	HT2025-B00393
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2026)第B00052号
报告名称:	矩阵纵横设计股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司拥有的位于无锡市、郑州市等共23套房地产的可收回金额资产评估项目
评估结论:	50,805,400.00元
评估报告日:	2026年03月30日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	程伟 (资产评估师) 正式会员 编号: 42040003 曾凤 (资产评估师) 正式会员 编号: 42210027
程伟、曾凤已实名认证	
	
(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: 2026年03月31日

ICP备案号京ICP备2020034749号



目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
附 件	21



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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、评估对象涉及的资产清单由委托人及产权持有人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、资产评估师已经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；已经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，对已经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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

矩阵纵横设计股份有限公司拟进行资产减值测试
所涉及的矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司
拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产的可收回金额
资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00052 号

摘 要

一、**项目名称：**矩阵纵横设计股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产的可收回金额资产评估项目

二、**委托人：**矩阵纵横设计股份有限公司

三、**其他资产评估报告使用人：**

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、**产权持有人：**矩阵纵横设计股份有限公司、深圳市矩阵鸣翠设计有限公司、深圳市合纵连横设计有限公司

五、**评估目的：**矩阵纵横设计股份有限公司拟进行单项资产减值测试，需对所涉及的矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产的可收回金额进行评估，为其提供价值参考依据。

六、**经济行为：**单项资产减值测试

七、**评估对象：**矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司于评估基准日拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产可收回金额。

八、**评估范围：**矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司于评估基准日拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产。

九、**价值类型：**可收回金额

十、**评估基准日：**2025 年 12 月 31 日

十一、**评估方法：**公允价值-处置费用

十二、**评估结论：**

截止评估基准日 2025 年 12 月 31 日，矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司申报的资产账面值合计 5,432.20 万元，在本报告所列假设和限定条件下，采用公允价值-处置费用评估后



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

委估资产可收回金额为 5,080.54 万元（大写金额：伍仟零捌拾万伍仟肆佰元整），评估减值 351.66 万元，减值率 6.47%，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	可收回金额	增减值	增值率%
1-1	投资性房地产	4,769.77	4,503.94	-265.83	-5.57
1-2	其他非流动资产	662.43	576.60	-85.83	-12.96
合 计		5,432.20	5,080.54	-351.66	-6.47

十三、特别事项说明：

本次评估所申报的其他非流动资产，均为签约取得的工抵房，截止至评估基准日，由于产权持有人取得上述房产的时间较短，尚未完成不动产产权登记，或所在小区整体完工时间较短、开发商尚未办妥初始登记（大产证）等原因，均未取得不动产权证。未办理产权证房地产面积由产权持有人等根据《认购协议》申报，评估人员核实确定，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用对评估值的影响；若日后上述房地产出现产权纠纷等事项其责任由委托方及产权持有人负责。若日后办理不动产权证后，证载面积等信息与本次申报不一致，其评估结论需根据证载相关信息进行调整，提请报告使用人关注该事项。

其他特别事项说明详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”部分。

十四、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对矩阵纵横设计股份有限公司拟对矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产进行资产减值测试之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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，应当阅读纸质版资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



矩阵纵横设计股份有限公司拟进行资产减值测试 所涉及的矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司 拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产的可收回金额 资产评估报告

银信评报字（2026）第 B00052 号

正 文

矩阵纵横设计股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规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-处置费用，按照必要的评估程序，对矩阵纵横设计股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产在 2025 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有人一：矩阵纵横设计股份有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91440300552144766W	名称	矩阵纵横设计股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	王冠
注册资本	18000 万人民币	成立日期	2010-03-03
住所	深圳市福田区莲花街道福中社区福田中心区金田路 4036 号荣超大厦 17 层 1701、1702		
营业期限自	2010-03-03	营业期限至	无固定期限
经营范围	室内外装饰设计，建筑装修装饰工程，园林绿化（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；建筑装饰材料、家居用品、建筑五金配件的销售（不含专营、专控、专卖商品）；展览展示策划。住房租赁；非居住房地产租赁；软件销售；软件开发。业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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） 无		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

（二）产权持有人二：深圳市矩阵鸣翠设计有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91440300MA5F9Q5NX7	名称	深圳市矩阵鸣翠设计有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	王冠

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

注册资本	1000 万人民币	成立日期	2018-08-23
住所	深圳市福田区莲花街道福中社区福田中心区金田路 4036 号荣超大厦 19 层 1901		
营业期限自	2018-08-23	营业期限至	无固定期限
经营范围	一般经营项目：室内外装饰设计，建筑装修装饰工程（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；园林绿化工程（凭城市园林绿化企业资质证书经营）；建筑装饰材料、家居用品、建筑五金配件的销售（不含专营、专控、专卖商品）；展览展示策划。住房租赁；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）许可经营项目：无。		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

（三）产权持有人二：深圳市合纵连横设计有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91440300MA5G3DJN1Y	名称	深圳市合纵连横设计有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	王勇
注册资本	500 万人民币	成立日期	2020-03-17
住所	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5033 号前海卓越金融中心（一期）8 号楼 2301-3D		
营业期限自	2020-03-17	营业期限至	无固定期限
经营范围	室内外装饰设计；家具、家居用品的设计和批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；咨询策划服务。（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）。		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

（四）其他资产评估报告使用人：

- 1、为产权持有人提供年报审计的会计师事务所；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（五）委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人一暨委托人，产权持有人二、三为委托人子公司。

二、评估目的

矩阵纵横设计股份有限公司拟进行资产减值测试，需要对该经济行为所涉及矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产的可收回金额进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司于评估基准日拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产可收回金额。

评估范围为矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司于评估基准日拥有的位于无锡市、郑



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

州市等共 23 套房地产，具体明细如下：

(一) 投资性房地产具体如下：

金额单位：人民币元

序号	房号	小区名称	房产所在城市	房屋用途	交楼情况	入账年份	建筑面积(m ²)	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
1	10-21-2304	玫瑰悦	无锡经开区	住宅	现房	2022	116.28	3,317,573.13	226,782.18	302,185.00	2,788,605.95
2	1-3201	时光印象	郑州管城区	住宅	现房	2022	116.92	1,744,408.63		598,583.00	1,145,825.63
3	2-1-2101	新希望·D10天际	重庆九龙坡区	住宅	现房	2022	118.36	2,352,626.93	133,006.97	112,508.00	2,107,111.96
4	8-401	弘阳府	南昌市青山湖区	住宅	现房	2022	115.43	1,755,630.83	166,784.90		1,588,845.93
5	C8#-1-1501	南昌旭辉中心	南昌新建区	住宅	现房	2022	146.91	2,070,549.82	43,693.27	690,762.00	1,336,094.55
6	6-20202	西安锦麟府	西安市长安区	商铺	现房	2022	57.53	817,137.54	31,257.30	27,478.00	758,402.24
7	3栋407	旭辉·铂宸中央	重庆市渝北区	住宅	现房	2022	86.97	1,453,386.78	75,403.52	183,431.00	1,194,552.26
8	7栋1单元301	和达上城	青岛即墨区	住宅	现房	2023	118.99	1,331,317.23		330,990.00	1,000,327.23
9	1栋1403	平潭融信澜宸(融信创世纪)	福州平潭	住宅	现房	2023	110.95	1,704,041.45	109,288.94	323,580.00	1,271,172.51
10	1栋-6-206	印阅府	佛山市顺德区	住宅	现房	2023	116.4	1,744,270.51	140,256.43	340,566.00	1,263,448.08
11	10栋501	顺德锦官半岛	佛山市顺德区	住宅	现房	2023	129.54	2,670,503.44	104,123.28	478,433.00	2,087,947.16
12	1-1-2303	好运输林苑	运城	住宅	现房	2023	103.21	436,254.13	10,405.08	60,731.00	365,118.05
13	2-1-2303	好运输林苑	运城	住宅	现房	2023	107.84	472,465.29	10,845.03	81,066.00	380,554.26
14	92-1304	复游城	苏州市太仓市	住宅	现房	2024	87.48	1,963,336.97	83,352.53	372,165.00	1,507,819.44
15	B栋411	花样年福年广场	深圳市福田保税区	办公	现房	2019	153.6	8,107,772.97	2,553,096.71	978,133.78	4,576,542.48
16	B栋413	花样年福年广场	深圳市福田保税区	办公	现房	2018	499.42	39,708,977.91	14,602,397.44	781,246.19	24,325,334.28
17	B栋420	花样年福年广场	深圳市福田保税区	办公	现房	2018	167.18				
18	B栋421	花样年福年广场	深圳市福田保税区	办公	现房	2018	151.35				
合计							2,504.36	71,650,253.56	18,290,693.58	5,661,857.97	47,697,702.01

(1) 资产权属状况



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

此次评估范围内投资性房地产均已办理了《不动产权证书》，分别为矩阵纵横设计股份有限公司、深圳市矩阵鸣翠设计有限公司所有，具体情况如下：

序号	产权持有人	产权证号	用途	建筑面积m ²
1	矩阵纵横设计股份有限公司	苏 2024 无锡市不动产权第 0092893 号	住宅	116.28
2	矩阵纵横设计股份有限公司	豫(2025)郑州市不动产权第 0315239 号	住宅	116.92
3	深圳市矩阵鸣翠设计有限公司	渝(2024)九龙坡区不动产权第 000848625 号	住宅	118.36
4	矩阵纵横设计股份有限公司	赣 2023 南昌市不动产权第 0241795 号	住宅	115.43
5	矩阵纵横设计股份有限公司	赣(2025)南昌市不动产权第 0212365 号	住宅	146.91
6	深圳市矩阵鸣翠设计有限公司	陕(2025)西安市不动产权第 0083062 号	商铺	57.53
7	矩阵纵横设计股份有限公司	渝(2024)渝北区不动产权第 000854313 号	住宅	86.97
8	矩阵纵横设计股份有限公司	鲁(2025)青岛市即墨区不动产权第 0069916 号	住宅	118.99
9	矩阵纵横设计股份有限公司	闽 2024 平潭不动产权第 0003242 号	住宅	110.95
10	矩阵纵横设计股份有限公司	粤(2023)佛顺不动产权第 0233737 号	住宅	116.4
11	矩阵纵横设计股份有限公司	粤(2024)佛顺不动产权第 0182043 号	住宅	129.54
12	矩阵纵横设计股份有限公司	晋(2025)盐湖区不动产权第 8003069 号	住宅	103.21
13	矩阵纵横设计股份有限公司	晋(2025)盐湖区不动产权第 8003068 号	住宅	107.84
14	深圳市矩阵鸣翠设计有限公司	苏 2024 太仓市不动产权第 1221418 号	住宅	87.48
15	矩阵纵横设计股份有限公司	粤(2021)深圳市不动产权第 0155337 号	办公	153.6
16	矩阵纵横设计股份有限公司	粤(2021)深圳市不动产权第 0155843 号	办公	499.42
17	矩阵纵横设计股份有限公司	粤(2021)深圳市不动产权第 0155334 号	办公	167.18
18	矩阵纵横设计股份有限公司	粤(2021)深圳市不动产权第 0155330 号	办公	151.35
合计				2,504.36

(2) 资产使用状况

房屋玖珑悦 10-21-2304 房、弘阳府 8-401 房、南昌旭辉中心 C8#-1-1501 房、复游城 92-1304 房已出租，其余均处于空置状态。

(二) 其他非流动资产具体如下：

金额单位：人民币元

序号	房号	小区名称	房产所在城市	房屋用途	交楼情况	入账年份	建筑面积(m ²)	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
1	江山组团 5-1-2 105	乌当未来(学府江来)	贵阳武当区	住宅	现房	2022	110.32	1,005,765.00		178,365.00	827,400.00
2	6 号 1605	长泰鹭西郡	漳州长泰区	住宅	现房	2023	78.69	693,904.00		150,904.00	543,000.00
3	1-D-3 -402	汉口公馆	武汉市江岸区	住宅	现房	2025	110.54	3,202,068.00			3,202,068.00
4	3-16-1	旭辉·首府铂辰时代	沈阳皇姑区	住宅	现房	2023	101.4	1,239,676.00		93,876.00	1,145,800.00
5	3-15-2	旭辉·首府铂辰	沈阳皇姑区	住宅	现房	2023	80.18	1,005,220.00		99,220.00	906,000.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	时代									
合计					481.13	7,146,633.00	-	522,365.00	6,624,268.00	

(1) 资产权属状况

此次评估范围内其他非流动资产均未办理《不动产权证书》，矩阵纵横设计股份有限公司、深圳市合纵连横设计有限公司承诺分别为其所有，并出具了《未办理产权证声明函》，具体情况如下：

序号	产权持有人	小区名称	产权证号	用途	建筑面积m ²
1	矩阵纵横设计股份有限公司	乌当未来（学府江来）	未办证	住宅	110.32
2	矩阵纵横设计股份有限公司	长泰鹭西郡	未办证	住宅	78.69
3	深圳市合纵连横设计有限公司	汉口公馆	未办证	住宅	110.54
4	矩阵纵横设计股份有限公司	旭辉·首府铂辰时代	未办证	住宅	101.4
5	矩阵纵横设计股份有限公司	旭辉·首府铂辰时代	未办证	住宅	80.18
合计					481.13

(2) 资产使用状况

企业申报的其他非流动资产均处于空置状态。

除上述情况外，本次评估未申报评估人员亦未发现委估资产存在其他抵押、担保、诉讼等其他项权利状况。

上述列入评估范围的资产与资产评估合同确定的范围一致。

四、价值类型

根据《企业会计准则第8号—资产减值》，本报告评估结论的价值类型为可收回金额。

可收回金额即为被评估的资产在产权持有人现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值和被评估资产公允价值减去处置费用后净额的孰高者。

资产预计未来现金流量的现值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。

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。

处置费用指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。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2025年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(一) 根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

(二) 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(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日中华人民共和国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》（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）；

3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（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第二次修订）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号，2008年11月10日）；

6、《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；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；

9、《企业会计准则》（2014年7月23日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）；

10、《企业会计准则第3号-投资性房地产》。

11、其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》财政部、财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；



2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；

8、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

9、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

10、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月4日）；

12、中国资产评估协会《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）；

13、中国资产评估协会《以财务报告为目的的评估指南》中评协〔2017〕45号（2017年9月8日）；

14、中国资产评估协会《投资性房地产评估指导意见》（中评协【2017】53号）。

（三）产权依据

- 1、委托人及产权持有人企业法人营业执照；
- 2、不动产权证、《未办理产权证申明函》；
- 3、其他有关产权证明资料。

（四）取价依据



- 1、评估机构和评估人员所收集掌握的房地产交易价格；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、委托评估的评估明细表；
- 4、委估资产清单；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《以财务报告为目的的评估指南》（中评协（2017）45号）第二十一条规定，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，参照会计准则有关计量方法的规定，选择评估方法。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》，本报告评估结论的价值类型为拟进行减值测试资产的可收回金额。

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。

资产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其进行折现后的金额加以确定。未来现金流的现值是整体资产预期获利能力的量化，强调的是资产整体预期的盈利能力。评估对象为住宅及商业、办公用房，虽然具有收益性，但是由于未来租金收益及风险量化难度较大，资产预计未来现金流量的现值测算结果不能反映其价值，因此不宜选用资产预计未来现金流量的现值。

因此，本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额计算减值测试资产的可收回金额。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》（2006）第8条规定，按照公允价值计量层次，公允价值减去处置费用的确定依次考虑以下方法计算：

- 1、根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用的金额确定；
- 2、不存在销售协议但存在资产组活跃市场的，应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；
- 3、在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下，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，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。



根据《企业会计准则第39号-公允价值计量》第十八条规定，企业以公允价值计量相关资产或负债，通常可以使用市场法、收益法和成本法。资产组或资产组组合公允价值的确定，资产评估师应考虑三种评估方法的适用前提以及评估方法关键参数计算与资产组或资产组组合的会计内涵一致性，选择恰当的评估方法计算资产组或资产组组合的公允价值。

（二）评估测算思路

（1）公允价值的确定

①市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比案例成交数据的可靠性、可收集到的可比案例数量，考虑市场法的适用性。

②收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据房地产未来收益和风险的预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

③成本法

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法;或者测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和成新率，将重置成本或重建成本乘以成新率得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据房地产市场供求状况、房地产重复开发建设的可行性，恰当考虑成本法的适用性。

④假设开发法

假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。其中，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减得到评估对象价值或价格的方法，称为动态分析法;将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法，称为静态分析法。

资产评估专业人员应当根据房地产估价的合法原则和最高最佳利用原则正确判断评估对象的最佳开发利用方式(包括用途、建筑规模、档次等)，是否根据当地房地产市场状况、正确预测了评估对象开发完成后的价值，恰当考虑假设开发法的适用性。



⑤评估方法的选择

评估对象均位于房地产市场较为活跃的地区，周边类似可比案例市场交易案例较多，且较易搜集，适宜采用市场法。

评估对象为住宅及商业、办公用房，虽然具有收益性，但是由于未来租金收益及风险量化难度较大，收益法测算结果不能反映其市场价值，因此不宜选用收益法。

评估对象为住宅及商业、办公房地产，住宅、商业、办公房地产价格是由其供求关系和收益能力决定而非成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，相对于成本法，市场法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未采用成本法评估。

评估范围内的房地产均为产权持有单位认购的单套工抵房或者自购办公楼，不属于房地产投资开发项目，不具备再开发条件，故不适宜采用假设开发法。

⑥所选用评估方法的介绍

市场法是指在一定条件下，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产出租交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象市场价值的方法。该方法的基本公式如下：

评估对象市场价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(2) 处置费用的确定

本次评估处置费用参考产权交易过程所产生的产权协议成交价以及资产处置有关的法律费用、相关税费确定。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评



估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对投资性房地产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对纳入评估范围的资产进行分析核实的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。



3、资产继续使用假设：假设评估对象按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其涉及存货无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结果

截止评估基准日 2025 年 12 月 31 日，矩阵纵横设计股份有限公司等三家公司申报的资产账面值合计 5,432.20 万元，在本报告所列假设和限定条件下，采用公允价值-处置费用评估后委估资产可收回金额为 5,080.54 万元（大写金额：伍仟零捌拾万伍仟肆佰元整），评估减值 351.66 万元，减值率 6.47%，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	可收回金额	增减值	增值率%
----	------	------	-------	-----	------



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1-1	投资性房地产	4,769.77	4,503.94	-265.83	-5.57
1-2	其他非流动资产	662.43	576.60	-85.83	-12.96
合 计		5,432.20	5,080.54	-351.66	-6.47

纳入评估范围的资产减值 351.66 万元，减值率为 6.47%，主要减值原因是：

1、房地产价格短期内会随着供求情况产生轻微波动。

2、受近期宏观经济发展状况不佳及政策调控的影响，全国范围内多个城市的住房价格均出现不同程度下跌。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

无

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估所申报的其他非流动资产，均为签约取得的工抵房，截止至评估基准日，由于产权持有人取得上述房产的时间较短，尚未完成不动产产权登记，或所在小区整体完工时间较短、开发商尚未办妥初始登记（大产证）等原因，均未取得不动产权证。未办理产权证房地产面积由产权持有人等根据《认购协议》申报，评估人员核实确定，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用对评估值的影响；若日后上述房地产出现产权纠纷等事项其责任由委托方及产权持有人负责。若日后办理不动产权证后，证载面积等信息与本次申报不一致，其评估结论需根据证载相关信息进行调整，提请报告使用人关注该事项。

（三）评估程序受到限制的情形

无

（四）评估资料不完整的情形



无

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无

(六) 担保、租赁及或有负债（或有资产）等的性质、金额及与评估对象的关系

无

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无

(九) 其他需要说明的事项

1、评估对象涉及的资产由委托人及产权持有人申报并经其确认；本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性、完整性由委托方及产权持有人负责。

2、资产评估师已经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；已经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，对已经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。

3、企业存在的可能影响委估资产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、资产评估师已经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；已经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，对已经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

5、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，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人及产权持有人和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件、资产所有权



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。

6、本次评估的评估值为不含增值税价值，提醒报告使用者应注意其对评估目的的影响。

7、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值，不能用于招商、投资、产权交易、抵押等目的。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响；若报告纸质版与电子版内容存在差异时，以纸质版为准。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对矩阵纵横设计股份有限公司拟对矩阵纵横设计股份有限公司等三家公



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

司拥有的位于无锡市、郑州市等共 23 套房地产进行资产减值测试之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日及盖章日

本资产评估报告日 2026 年 03 月 30 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2026 年 03 月 30 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、委托人暨产权持有人营业执照复印件；
- 2、《不动产权证》、《未办理产权证声明函》；
- 3、委托人暨产权持有人承诺函；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、资产评估师资质证书复印件；
- 6、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 7、资产评估委托合同复印件；
- 8、评估结果汇总表及明细表