

北京中同华资产评估有限公司

关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》 (181427 号) 中涉及置出资产评估部分之回复

中国证券监督管理委员会：

根据贵会于 2018 年 10 月 26 日下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(181427 号)(以下简称“《反馈意见》”)的要求，北京中同华资产评估有限公司以下简称(“中同华评估”)对《反馈意见》中涉及置出资产评估部分的问题进行了落实，有关情况回复说明如下：

问题二：申请文件显示，本次交易价格以置入资产收益法评估结果为依据确定为 765,000 万元。本次交易中，拟置出资产的作价为 58,250 万元，拟购买资产的作价为 765,000 万元，二者差额 706,750 万元由你公司以发行股份的方式向奥赛康药业的全体股东购买。请你公司结合本次交易置入资产和置出资产作价情况、评估增值率情况、主要经营实体未来年度盈利预测情况、业绩承诺金额占本次交易作价的比例等，补充披露本次交易作价的合理性，是否有利于充分保护中小股东和上市公司的利益。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复：

一、请你公司结合本次交易置入资产和置出资产作价情况、评估增值率情况、主要经营实体未来年度盈利预测情况、业绩承诺金额占本次交易作价的比例等，补充披露本次交易作价的合理性，是否有利于充分保护中小股东和上市公司的利益

(二) 置出资产

1、置出资产评估作价情况

本次评估采用收益法和资产基础法对拟置出资产进行评估。资产基础法的评估值为 58,247.28 万元，收益法的评估值为 54,600.00 万元，两种方法的评估结果差异 3,647.28 万元，差异率 6.68%。本次评估采用资产基础法结果作为拟置出资产

产在评估基准日市场价值的最终评估结论，采用资产基础法确定的拟置出资产评估值为 58,247.28 万元。经交易各方友好协商，以拟置出资产评估值为基础，本次交易的拟置出资产的交易价格为 58,250.00 万元。

2、置出资产评估增值率情况

以 2018 年 5 月 31 日为基准日，本次交易的拟置出资产母公司经审计的总资产账面价值为 67,920.25 万元，评估值为 77,036.94 万元，增值率 13.42%；负债账面价值为 18,789.66 万元，评估值为 18,789.66 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 49,130.59 万元，评估值为 58,247.28 万元，增值率 18.56%。本次评估的增减值变化主要集中在拟置出资产的固定资产、无形资产及长期股权投资，具体情况见下表：

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
长期股权投资	1	10,391.96	14,324.45	3,932.49	37.84
固定资产	2	3,063.28	7,649.75	4,586.47	149.72
无形资产	3	768.31	1,366.04	597.73	77.80
合计		14,223.55	23,340.24	9,116.69	64.10

(1) 长期股权投资

长期股权投资评估值 14,324.45 万元，评估增值 3,932.49 万元，增值率 37.84%。增值原因主要系长期股权投资均采用整体评估，评估值较长期股权投资的账面净资产有所增值，同时长期股权投资的账面价值低于长期股权投资单位的基准日账面净资产所致。

本次评估中，长期股权投资的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，评估值是合理的。

(2) 固定资产—房屋建筑物

固定资产账面价值为 3,063.28 万元，评估值 7,649.75 万元，增值 4,586.47 万元，主要增值为房屋建筑物增值。

拟置出资产固定资产—房屋建筑物于评估基准日的市场价值为 6,361.45 万

元，与账面净值相比评估增值 4,478.80 万元，增值率 237.9%，评估增值的主要原因是房屋建筑物建设时间较早，市场售价水平有一定涨幅，故导致评估增值。

本次评估中，房屋建筑物的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用市场法评估充分考虑了周边类似资产的市场价格，评估值是合理的。

（3）无形资产

无形资产账面价值为 768.31 万元，评估值 1,366.04 万元，增值 597.73 万元，主要增值为专利资产。

经评估估算，拟置出资产发明专利、实用新型专利、工法等非专利技术和软件著作权及商标、各类经营资质等无形资产组合评估价值为 1,100.00 万元，较账面价值增值 376.10 万元。

本次评估中，无形资产的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用收益法评估充分考虑了未来收益中无形资产部分的贡献，评估值是合理的。

二、中介机构核查意见

经核查中同华评估认为：

本次对置出资产的评估，评估方法确定、评估结论选择均充分考虑了影响资产价值的各项因素，交易作价以置出资产评估结论为基础，不低于置出资产评估值，交易作价具有合理性，有利于保护中小股东和上市公司的利益。

问题十五：申请文件显示，置出资产资产基础法评估增值主要为置出资产长期股权投资、无形资产及固定资产的增值。请你公司补充披露：1) 上述各项资产评估增值的具体情况、评估过程及评估价值的公允性。2) 无形资产评估增值中账面未反映的专利资产和软件著作权资产的具体评估价值、评估过程及合理性。3) 固定资产中房屋建筑物市场法评估的评估依据、评估过程及公允性。4) 补充披露置出资产应收款项评估金额是否考虑坏账准备的影响，是否可能造成本次交易置出资产评估金额低估。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复：

一、置出资产长期股权投资、无形资产及固定资产评估增值的具体情况、评估过程及评估价值的公允性,无形资产评估增值中账面未反映的专利资产和软件著作权资产的具体评估价值、评估过程及合理性,固定资产中房屋建筑物市场法评估的评估依据、评估过程及公允性

本次置出资产评估增值主要集中在东方新星的固定资产、无形资产及长期股权投资,具体情况见下表:

单位:万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
长期股权投资	1	10,391.96	14,324.45	3,932.49	37.84
固定资产	2	3,063.28	7,649.75	4,586.47	149.72
无形资产	3	768.31	1,366.04	597.73	77.80
合计		14,223.55	23,340.24	9,116.69	64.10

(一) 长期股权投资

1、基本情况

纳入本次评估范围的长期股权投资包括拥有控制权的长期股权投资和参股的长期股权投资,账面价值 10,391.96 万元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示:

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值(单位:元)
1	天津中德工程设计有限公司	2017.06	51	93,330,000.00
2	新疆东方新星建设工程有限公司	2017.04	51	6,550,000.00
3	保定实华工程测试有限公司	2008.08	100	4,039,585.21
4	LSL & BNEC SDN BHD	2016.12	70	48.10
合计				103,919,633.31

注:东方新星持有 LSL & BNEC SDN BHD 70% 股权,文莱自然人 Dato Paduka Haji Ahmad Bin Kadi 持有剩余 30% 股权;依据双方约定,东方新星享有 LSL & BNEC SDN BHD 100% 股权对应的权利及利益。

2、评估过程

序号	被投资单位名称	是否整体评估	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法
1	天津中德工程设计有限公司	是	资产基础法、收益法	收益法
2	新疆东方新星建设工程有限公司	是	资产基础法、收益法	收益法
3	保定实华工程测试有限公司	是	资产基础法	资产基础法
4	LSL & BNEC SDN BHD	是	资产基础法、收益法	收益法

由于纳入范围的长期股权投资均为拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。其中：保定实华工程测试有限公司近几年连续亏损的原因未采用两种方法评估外，其他子公司均采用了资产基础法和收益法两种方法进行评估。

3、评估结论及增减值

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
1	天津中德设计工程有限公司	9,333.00	9,792.00	459.00	4.92
2	新疆东方新星建设工程有限公司	655.00	816.00	161.00	24.58
3	保定实华工程测试有限公司	403.96	2,616.45	2,212.49	547.70
4	LSL & BNEC SDN BHD	0.0048	1,100.00	1,100.00	22,868,922.87
合计		10,391.96	14,324.45	3,932.49	37.84

长期股权投资评估值为 14,324.45 万元，评估增值 3,932.49 万元，增值率为 37.84%。长期股权投资增值主要系进行整体评估后评估值较长期股权投资单位的基准日账面净资产有所增值，同时长期股权投资的账面价值低于长期股权投资单位的基准日账面净资产所致。

本次评估中，长期股权投资的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，评估值是合理的。

（二）固定资产

1、基本情况

固定资产账面价值为 3,063.28 万元，评估值 7,649.75 万元，增值 4,586.47 万元，其评估增值主要系房屋建筑物增值。

房屋建筑物为东方新星所属的位于北京丰台区南四环西路 188 号七区 28 号楼 1-7 层办公楼，房屋总建筑面积 1,916.62 平方米，房屋占地面积 1,166.24 平方米。账面原值为 27,702,664.50 元，账面净值为 19,077,077.60 元。

上述办公楼为东方新星公司 2007 年 7 月购入，已取得《中华人民共和国房屋所有权证》。

2、评估过程

上述办公楼属于独栋办公房地产，周边类似物业市场较为活跃。根据本次评估的特定目的及被评估房地产的特点，拟采用比较法确定前述房屋的市场价值。

比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。运用市场法评估一般采用以下步骤：

(1) 可比实例选取

委估对象的规划用途为工业用房，实际用途为企业总部办公场所；该区域为科技园区总部基地，区域建设规划以办公为主；经综合分析，该房地产最高、最佳的利用方式为办公。

根据替代性原则，本次评估选取近期同一供需圈内三个用途相同或相近的成交案例进行比较求出评估对象房地产价值，选择原则如下：

- 1) 与评估对象类似的房地产；
- 2) 成交日期与评估时点相近，不宜超过一年；
- 3) 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上案例选取原则，本次评估从评估人员掌握的交易资料中选取了三个比较实例，基本情况如下。

项目名称	项目位置	用途	交易价格(元/m ²)	交易日期
总部基地独栋写字楼	北京市丰台区南四环西路 188 号总部基地	土地剩余约 35.42 年	34,293	2018 年 7 月
中关村丰台科	北京市丰台区南	土地剩余约	35,000	2018 年 7 月

科技园独栋写字楼	四环西路 188 号 总部基地	35.42 年		
总部基地临街独栋	北京市丰台区南 四环西路 188 号 总部基地	土地剩余约 35.42 年	32,632	2018 年 7 月

(2) 编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对评估对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素，通过对评估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况、区位因素、实物因素、权益因素进行比较，详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
楼盘名称	北京办公楼（独栋写字楼）	总部基地独栋写字楼	中关村丰台科技园独栋写字楼	总部基地临街独栋	
位置	北京市丰台区南四环西路 188 号七区 28 号楼	北京市丰台区南四环西路 188 号总部基地	北京市丰台区南四环西路 188 号总部基地	北京市丰台区南四环西路 188 号总部基地	
交易价格	待估	34293	35000	32632	
交易方式及情况	买卖、正常	买卖、正常	买卖、正常	买卖、正常	
交易日期	2018 年 5 月 31 日	2018 年 7 月	2018 年 7 月	2018 年 7 月	
区位状况	聚集度	位于位于南四环与西四环的夹角，地处中关村科技园丰台园，办公较密集，聚集度较好	位于位于南四环与西四环的夹角，地处中关村科技园丰台园，办公较密集，聚集度较好	位于位于南四环与西四环的夹角，地处中关村科技园丰台园，办公较密集，聚集度较好	位于位于南四环与西四环的夹角，地处中关村科技园丰台园，办公较密集，聚集度较好
	交通便捷度	周边有 477、480、470、692、840、967、959、969 等多路公交车到达楼下，距离地铁 9 号线仅需步行 10 分钟，距北京西站、南站 15 分钟车程，25 分钟到达南苑机场，40 分钟到达首都机场。交通通达度好，交通便捷。	周边有 477、480、470、692、840、967、959、969 等多路公交车到达楼下，距离地铁 9 号线仅需步行 10 分钟，距北京西站、南站 15 分钟车程，25 分钟到达南苑机场，40 分钟到达首都机场。交通通达度好，交通便捷。	周边有 477、480、470、692、840、967、959、969 等多路公交车到达楼下，距离地铁 9 号线仅需步行 10 分钟，距北京西站、南站 15 分钟车程，25 分钟到达南苑机场，40 分钟到达首都机场。交通通达度好，交通便捷。	周边有 477、480、470、692、840、967、959、969 等多路公交车到达楼下，距离地铁 9 号线仅需步行 10 分钟，距北京西站、南站 15 分钟车程，25 分钟到达南苑机场，40 分钟到达首都机场。交通通达度好，交通便捷。
	距区域中心距离	距北京市中心约 14 公里	距北京市中心约 14 公里	距北京市中心约 14 公里	距北京市中心约 14 公里
	楼层	地上 7 层，属于中高层结构	地上 7 层，属于中高层结构	地上 7 层，属于中高层结构	地上 7 层，属于中高层结构
	基础设施及周边配套	周边配套较齐全，配套设施完	周边配套较齐全，配套设施完	周边配套较齐全，配套设施完	周边配套较齐全，配套设施完

	套情况	善, 玛雅、顺峰、洋丰、华荣、双赢等多个酒店环绕, 欧尚、资和信、永旺等大型及快客、全时、7-11 等多个便利, 同时周边有三个大型美食广场及几十家特色餐饮店。建设、交通、工商、北京等多家银行紧邻。可满足入驻企业的衣食住行。	善, 玛雅、顺峰、洋丰、华荣、双赢等多个酒店环绕, 欧尚、资和信、永旺等大型及快客、全时、7-11 等多个便利, 同时周边有三个大型美食广场及几十家特色餐饮店。建设、交通、工商、北京等多家银行紧邻。可满足入驻企业的衣食住行。	善, 玛雅、顺峰、洋丰、华荣、双赢等多个酒店环绕, 欧尚、资和信、永旺等大型及快客、全时、7-11 等多个便利, 同时周边有三个大型美食广场及几十家特色餐饮店。建设、交通、工商、北京等多家银行紧邻。可满足入驻企业的衣食住行。	善, 玛雅、顺峰、洋丰、华荣、双赢等多个酒店环绕, 欧尚、资和信、永旺等大型及快客、全时、7-11 等多个便利, 同时周边有三个大型美食广场及几十家特色餐饮店。建设、交通、工商、北京等多家银行紧邻。可满足入驻企业的衣食住行。
实物状况	成新度及外观	2007年6月建成、成新率85%, 外观造型时尚感较好	2007年6月建成、成新率85%, 外观造型时尚感较好	2007年6月建成、成新率85%, 外观造型时尚感较好	2007年6月建成、成新率85%, 外观造型时尚感较好
	结构	钢混框架结构	钢混框架结构	钢混框架结构	钢混框架结构
	空间布局	较好	较好	较好	较好
	装修情况	中等装修	精装修	精装修	中等装修
	面积	建筑面积1916.62平方米, 面积适中, 适宜办公	建筑面积2187平方米, 面积适中, 适宜办公	建筑面积2203平方米, 面积适中, 适宜办公	建筑面积1900平方米, 面积适中, 适宜办公
	设施设备条件	设施设备较完善	设施设备完善	设施设备完善	设施设备完善
	土地剩余年限	土地剩余约35.42年	土地剩余约35.42年	土地剩余约35.42年	土地剩余约35.42年
权益状况	用途	工业用房	工业用房	工业用房	工业用房
	其他限制条件	符合规划条件	符合规划条件	符合规划条件	符合规划条件

(3) 编制比较因素条件指数表

根据对评估对象和比较案例情况分析, 把各比较案例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较, 编制比较因素条件指数表, 比较因素条件指数确定如下:

A、交易日期: 委估房产的评估基准日是2018年5月31日, 可比案例一、二和三均为7月, 根据北京市的房价平均增长走势, 案例一二三均修正1。

B、交易情况: 买卖正常交易, 故不做修正。

C、区位状况:

聚集度：委估房产与可比案例均处于南四环与西四环的夹角，地处中关村科技园丰台园，办公较密集，聚集度较好，故不做修正。

道路通达度及交通便捷度：根据委估区域内交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、便捷度较差、便捷度差五个等级，委估房产与案例周边交通均便捷，通达度好，故不做修正。

距区域中心距离：以委估对象为 100，每相差 1 公里修正 2，委估房产与案例距市中心均大约 14 公里，故不作修正。

楼层：委估房产与案例均为地上七层，故不作修正。

基础设施及周边配套情况：委估房产与案例均基础设施配套齐全，故不做修正。

D、实物状况

成新度：成新度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 1，委估房产与案例均不做修正。

结构：结构分为钢混、砖混、砖木等，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 1，委估房产与案例均为钢混结构，故不做修正。

装修情况：装修情况分为精装修、中等装修、毛坯三个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 2，委估房产与案例三均为中等装修，案例一二为精装修，故修正 2。

空间布局布局：布局及建筑特征分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 1，委估房产与案例均为较好，故不做修正。

面积：面积为建筑面积及土地面积，分为较大、适中、较小三个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 2，委估房产与案例均面积适中，适宜办公，故不做修正。

设施设备条件：设施设备条件分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 1，委估房产与案例均为较完善，故不做修正。

土地剩余年限：委估房产与可比案例土地剩余年限均约 35.42 年，故不做修正。

E、权益状况

用途：用途均为同一用途，不做修正。

其他限制条件：委估房产与可比案例均符合规划条件，故不做修正。

根据以上比较因素条件说明表，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
楼盘名称		北京办公楼（独栋写字楼）	总部基地独栋写字楼	中关村丰台科技园独栋写字楼	总部基地临街独栋
位置		北京市丰台区南四环西路188号七区28号楼	北京市丰台区南四环西路188号总部基地	北京市丰台区南四环西路188号总部基地	北京市丰台区南四环西路188号总部基地
交易价格		待估	34293	35000	32632
交易方式及情况		100	100	100	100
交易日期		100	101	101	101
区位状况	聚集度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	距区域中心距离	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	基础设施及周边配套情况	100	100	100	100
实物状况	成新度及外观	100	100	100	100
	结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修情况	100	102	102	100
	面积	100	100	100	100
	设施设备条件	100	100	100	100
	土地剩余年限	100	100	100	100
权益状况	用途	100	100	100	100
	其他限制条件	100	100	100	100

(4) 编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素	估价对象	实 例 一			实 例 二			实 例 三			
楼盘名称	北京办公楼 (独栋写字楼)	总部基地独栋写字楼			中关村丰台科技园独栋写字楼			总部基地临街独栋			
位 置	北京市丰台区 南四环西路 188号七区28 号楼	北京市丰台区南四环 西路188号总部基地			北京市丰台区 南四环西路188 号总部基地			北京市丰台区 南四环西路188 号总部基地			
交易价格	待估	34293			35000			32632			
交易方式及情况	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
交易日期	100	100	/	101	100	/	101	100	/	101	
区 位 状 况	聚集度	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	距区域中心 距离	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施及 周边配套情 况	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实 物 状 况	成新度及外 观	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	结构	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	空间布局	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	100	/	102	100	/	102	100	/	100
	面积	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设施设备条 件	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	土地剩余年 限	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
权 益 状 况	用途	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他限制条 件	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正系数	1.0000	0.9707			0.9707			0.9901			
比准价格(元/平方米)	33191	33288			33975			32309			

(5) 计算评估对象结果

三个比较实例比准价格的权重各占三分之一，加权之后作为本次市场比较法评估测算结果：按单价为 33,191.00 元/平方米，委估房屋建筑面积为 1916.62 平方米。

委估房屋总价（房地合一价）=33,191.00 元/平方米×1,916.62 平方米=63,614,534.42 元。评估值折合万元为 6,361.45 万元。

3、评估结论及增减值

固定资产账面价值为 3,063.28 万元，评估值 7,649.75 万元，增值 4,586.47 万元，主要增值为房屋建筑物增值。拟置出资产固定资产—房屋建筑物于评估基准日的市场价值为 6,361.45 万元，与账面净值相比评估增值 4,478.80 万元，增值率 237.9%，评估增值的主要原因是房屋建筑物建设时间较早，市场售价水平有一定涨幅，故导致评估增值。

本次评估中，房屋建筑物的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用市场法评估充分考虑了周边类似资产的市场价格，评估值是合理的。

（三）无形资产

1、基本情况

东方新星的主营业务是为石油化工行业、新型煤化工行业的大型建设项目提供工程勘察和岩土工程施工服务。无形资产为发明专利、实用新型专利、工法等非专利技术和软件著作权及商标、各类经营资质等无形资产组合以及办公软件等；具体包括 9 项发明专利，17 项实用新型专利，2 项已经受理申请但尚未授权的发明专利，19 项计算机软件著作权，2 项商标，5 项省部级工法以及多项办公软件等。

2、评估过程

无形资产的评估方法有三种途径的方法，即成本途径法、市场比较途径法和收益途径法。

一般认为无形资产的价值用重置成本很难反映，因此未采用成本途径法。由于无法找到可对比的交易案例及交易价格数据，故市场途径法也不适用本次评估。

本次评估的无形资产的未来收益可以预期，适合采用收益途径的评估方法。

无形资产收益途径方法又可以进一步分为三种具体操作方式，分别为许可费节省法（提成法/分成法）、增量收益法和超额收益法，其中以许可费节省法最为常用，特别是以转让、许可使用等目的的无形资产的评估。本次评估采用基于收益法途径的许可费节省法。

所谓许可费节省法就是通过估算假设的专利/专有技术资产受让人如果拥有该专利/专有技术资产，就可以节省许可费支出，将专利/专有技术资产经济寿命期内每年节省的许可费支出通过适当的折现率折现，并以此作为专利/专有技术资产价值的一种评估方法。在技术无形资产实际交易中，技术许可费率往往体现为技术产品销售收入的提成率，所以，本次评估中采用基于销售收入的提成率作为许可费节省法中的许可费率。本次许可费节省法评估分为如下几个步骤：

（1）确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术应用产生技术产品的销售收入；

（2）分析确定技术提成率（贡献率）；

（3）计算技术对销售收入的贡献；

（4）采用适当折现率将技术对销售收入的贡献折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

（5）将经济寿命期内技术对销售收入的贡献的现值相加，确定技术的公平市场价值。

本次评估中，将上述除办公软件外的无形资产作为一个资产组组合进行整体评估。

3、评估结论及增减值

本次评估中，无形资产账面价值为 768.31 万元，评估值 1,366.04 万元，增值 597.73 万元，主要增值来自于专利资产，其中，经评估，拟置出资产发明专利、实用新型专利、软件著作权、商标以及工法组成的无形资产组合评估价值为 1,100.00 万元，较账面价值增值 376.10 万元。

本次评估中，无形资产的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产

价值的各项因素，采用收益法评估充分考虑了未来收益中无形资产部分的贡献，评估值是合理的。

二、置出资产应收款项评估金额是否考虑坏账准备的影响，是否可能造成本次交易置出资产评估金额低估

截至评估基准日，东方新星应收账款账面余额 352,433,003.51 元，坏账准备 58,946,022.60 元，账面净值 293,486,980.91 元。

委估应收账款共 105 笔，按照账龄情况分类如下：

单位：元

年限	应收账款账面余额	所占比例
1 年以下	176,227,351.63	50%
1 年-2 年	74,339,396.74	21%
2 年-3 年	53,262,214.84	15%
3 年-4 年	36,496,605.70	10%
4 年-5 年	7,267,373.10	2%
5 年以上	4,840,061.50	1%
总计	352,433,003.51	100%

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：评估值=账面余额×(1-预计风险损失率)。

本次评估采用账龄分析法确认应收账款的风险损失，与审计机构的判断方法一致，符合行业的普遍做法和惯例。不存在置出资产评估金额低估的情形。

三、中介机构核查意见

经核查，中同华评估认为：

长期股权投资的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，评估值是合理的；房屋建筑物的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用市场法评估充分考虑了周边类似资产的市场价格，评估值是合理的；无形资产的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响

资产价值的各项因素，采用收益法评估充分考虑了未来收益中无形资产部分的贡献，评估值是合理的；置出资产采用账龄分析法确认应收账款的风险损失，与审计机构的判断方法统一一致，符合行业的普遍做法和惯例，不存在置出资产评估金额低估的情况。

（此页无正文，为北京中同华资产评估有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（181427 号）中涉及置出资产评估部分之回复的签字盖章页）

北京中同华资产评估有限公司

法定代表人授权人：

资产评估师：

资产评估师：

年 月 日