银信资产评估有限公司
关于浙江金科汤姆猫文化产业股份有限公司
2021年度年报问询函的专项说明

深圳证券交易所：

贵所对浙江金科汤姆猫文化产业股份有限公司（以下简称“汤姆猫公司”或“公司”）出具的【2022】第390号创业板年报问询函（以下简称“问询函”）已收悉，银信资产评估有限公司（以下简称“银信”或“评估师”）补充实施了若干核查程序，并对相关事项说明如下:

1.2020年度，你公司收购控股股东金科控股集团有限公司（以下简称“金科控股”）持有的万锦商贸有限公司（以下简称“万锦商贸”）100%股权，进而持有雷迪森酒店、时代广场等物业资产，合同约定你公司应于2020年至2022年对相关物业资产进行减值测试，存在减值的，由金科控股以现金方式补足。年报显示，雷迪森酒店、时代广场均选取市场法评估结果，评估值分别为10.05亿元、8.48亿元，未发生减值。请你公司:

（1)补充说明市场法中选取交易案例的具体情况，相关案例在位置、面积、用途等方面与评估标的是否可比，修正单价的具体过程、参数设置依据及合理性，交易案例选取及单价修正过程与上年评估相比是否发生重大变化，市场法评估结论是否公允合理。

（2）补充说明万锦商贸2021年度业绩情况，与上年度收益法预测相比是否存在重大差异，结合万锦商贸实际经营情况说明收益法预测业绩的可实现性。

请评估机构核实并发表明确意见，请年审会计师就相关资产减值测试过程及结论的合理性予以核实并发表明确意见。

回复:

一、市场法评估相关情况

（一）市场法中选取交易案例的具体情况，相关案例在位置、面积、用途等方面与评估标的的情况

1、雷迪森酒店（商铺部分）和时代广场的交易案例的具体情况如下

金额单位：元/平方米

	评估对象		可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
名称	雷迪森酒店（商铺）	时代广场	上百·万和城商铺	大通名都商铺	水景街临街商铺
位置	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区百官街道水井街
交易价格	待估	待估	54,800.00	50,900.00	47,700.00
面积（㎡）	2,095.22（一层）	8,423.68（一层）	42.00	120.82	117.47
设计用途	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
实际用途	酒店	商铺	商铺	商铺	商铺

2、雷迪森酒店（商铺部分）和时代广场的交易案例可比说明

（1）委估房产雷迪森酒店位于浙江省绍兴市上虞区市民大道 555 号，委估房产时代广场位于浙江省绍兴市上虞区市民大道 621 号，可比案例均位于委估房产的街道附近，位置相近，其区域影响因素基本一致;

（2）委估房产与可比案例均为商业综合体，商铺的装修情况、建筑结构等个别影响因素几乎相同;

（3)委估房产与可比案例均为商场一层商铺，交易时点与评估基准日相近，具有可比性。

3、雷迪森酒店（办公部分）的可比交易案例具体情况如下

金额单位：元/平方米

	评估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
名称	雷迪森酒店（办公）	余坤国际办公楼	余坤国际办公楼	锦晨大厦办公楼
位置	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区北二路	绍兴市上虞区北二路	绍兴市上虞区峰山南路
交易价格	待估	12,105.26	11,062.50	12,941.18
面积（㎡）	1,478.32（5 层）	76.00	64.00	153.00
设计用途	办公	办公	办公	办公
实际用途	酒店	办公	办公	办公

4、雷迪森酒店（办公部分）的交易案例可比说明

（1）委估房产雷迪森酒店位于浙江省绍兴市上虞区市民大道 555 号，余坤国际办公楼位于绍兴市上虞区北二路，锦晨大厦办公楼位于绍兴市上虞峰山南路。可比案例与委估房产处于同一商圈内，直线距离均低于 3 公里，区位因素基本相同或相似;

（2）委估房产与可比案例均为商业办公楼，装修情况、建筑结构、设施配备情况、物业管理情况等个别影响因素几乎相同;

（3）委估房产与可比案例交易时点与评估基准日相近，具有可比性。

综上所述，本次评估查找的是统一供需圈内，用途相似的房地产，且考虑了面积差异因素修正。因此本次选取的交易案例在位置、面积、用途等方面与评估标的具备可比性。

（二）修正单价的具体过程、参数设置依据及合理性

本次评估选择市场上与评估对象房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面对单价进行修正，修正单价的具体过程、参数设置依据具备合理性，具体如下:

1、雷迪森酒店（商铺部分）和时代广场的评估单价修正过程

（1）时间因素修正

本次评估的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，可比案例的交易日期分别为 2022 年 1 月 11 日、2022 年 2 月 15 日、2022 年 2 月 12 日，可比案例交易日期与评估基准日相近，市场价格无明显波动，因此本次评估对时间因素不做修正。

（2）交易因素修正

本次选取的可比实例交易情况均为正常的公开市场交易价格，交易情况均正常，因此本次评估对交易因素不做修正。

（3）区域因素修正

本次评估对于区域因素选择的关键参数主要为地段位置、商服繁华程度、交通状况、公共配套设施状况、环境状况、人流量情况、城市规划等，从以上区域因素对委估房产进行系数修正，得到区域修正幅度如下。

1）雷迪森酒店（商铺）区域因素修正幅度

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
区域因素	100.00	100.00	100.00	97.00

2）时代广场修正因素幅度

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
区域因素	100.00	100.00	100.00	97.00

（4）个别因素修正

本次评估对于个别因素选择的关键参数主要为面积、层高、宽深比、临街状况、停车便捷度、建筑结构、所在楼层、装修情况、成新率、设施设备、物业管理水平、安全防范系统等，从以上个别因素对委估房产进行系数修正，得到个别修正幅度如下。

1）雷迪森酒店（商铺）个别因素修正幅度

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
个别因素	100.00	110.00	115.50	94.08

2）时代广场个别因素修正幅度

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
个别因素	100.00	115.50	115.21	94.08

以上各因素修正幅度符合《房地产估价规范》单项因素差异修正不超过 20%，累计修正因素不超过 30%的规定。

2、雷迪森酒店（办公部分）评估单价修正过程

（1）时间因素修正

本次评估的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，可比案例的交易日期分别为 2022 年 1 月 12 日、2022 年 1 月 15 日、2022 年 1 月 24 日，可比案例交易日期与评估基准日相近，市场价格无明显波动，因此本次评估对时间因素不做修正。

（2）交易因素修正

本次选取的可比实例交易情况均为正常的公开市场交易价格，交易情况均正常，因此本次评估对交易因素不做修正。

（3）区域因素修正

本次评估对于区域因素选择的关键参数主要为地段位置、商服繁华程度、交通状况、公共配套设施状况、环境状况、城市规划等，从以上区域因素对委估房

产进行系数修正，得到区域修正幅度如下。

雷迪森酒店（办公）区域因素修正幅度

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
区域因素	100.00	97.00	97.00	100.00

（4）个别因素修正

本次评估对于个别因素选择的关键参数主要为面积、所在楼层、档次定位、写字楼级别、停车便捷度、建筑结构、结构质量、装修情况、成新率、设施设备、物业管理水平、安全防范系统等，从以上个别因素对委估房产进行系数修正，得到个别修正幅度如下。

雷迪森酒店（办公）个别因素修正幅度

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
个别因素	100.00	90.00	90.00	90.00

以上各因素修正幅度符合《房地产估价规范》单项因素差异修正不超过 20%，累计修正因素不超过 30%的规定。

（三）交易案例选取及单价修正过程与上年评估相比未发生重大变化，评估结论公允合理

本年股权减值测试根据市场调查，以及评估人员查询到相同地段等级、类似房地产的交易案例进行选取,主要选择与委估房产地理位置、装修程度、用途等方面相同或相似的交易案例进行评估分析。交易案例选取及单价修正过程与上年评估相比并无重大变化，评估结论公允合理。具体分析如下:

1、雷迪森酒店（商铺部分）对比分析

金额单位: 元/平方米

	评估对象	2020 年减值测试			2021 年减值测试		
		可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
名称	绍兴市上虞区雷迪森大酒店	市民大道商铺	凤鸣路商铺	时代潮城商铺	上百·万和城商铺	大通名都商铺	水景街临街商铺
地理位置	绍兴市上虞区市民	绍兴市上虞区市民	绍兴市上虞区凤鸣	绍兴市上虞区市民	绍兴市上虞区市民	绍兴市上虞区市民	绍兴市上虞区百官

	大道	大道	路	大道	大道	大道	街道水井街
交易单价	-	47,929.00	41,000.00	48,837.00	54,800.00	50,900.00	47,700.00
面积(㎡)	2,095.22(一层)	53.83	70.00	43.00	42.00	120.82	117.47
装修程度	豪华装修	毛胚	中装	中装	豪华装修	豪华装修	精装修
临街状况	两面临街	一面临街	一面临街	一面临街	两面临街	两面临街	一面临街
设计用途	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
实际用途	酒店	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
修正后单价		48,720.00			48,700.00		

2、雷迪森酒店（办公部分）对比分析

金额单位：元/平方米

	评估对象	2020 年减值测试			2021 年减值测试		
		可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
名称	绍兴市上虞区雷迪森大酒店	中欣悦府办公楼	锦瑞大厦办公楼	城市之光办公楼	余坤国际办公楼	余坤国际办公楼	锦晨大厦办公楼
地理位置	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区百官街道王充路	绍兴市上虞区德胜路	绍兴市上虞区称山北路	绍兴市上虞区北二路	绍兴市上虞区北二路	绍兴市上虞区峰山南路
交易单价	-	13,611.00	12,109.00	14,300.00	12,100.00	11,100.00	12,900.00
面积(㎡)	1,478.32(5层)	72.00	165.00	40.55	76.00	64.00	153.00
装修程度	精装修	中装	中装	中装	精装修	精装修	精装修
设计用途	办公	办公	办公	办公	办公	办公	办公
实际用途	酒店	办公	办公	办公	办公	办公	办公
修正后单价		14,400.00			13,600.00		

3、时代广场对比分析

金额单位：元/平方米

	评估对象	2020 年减值测试			2021 年减值测试		
		可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
名称	绍兴市上虞区时代广场	市民大道商铺	凤鸣路商铺	时代潮城商铺	上百·万和城商铺	大通名都商铺	水景街临街商铺
地理位置	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区凤鸣路	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区百官街道水井街
交易单价	-	47,929.00	41,000.00	48,837.00	54,800.00	50,900.00	47,700.00

面积（㎡）	8,423.68（一层）	53.83	70.00	43.00	42.00	120.82	117.47
装修程度	精装修	毛胚	中装	中装	豪华装修	豪华装修	精装修
临街状况	两面临街	一面临街	一面临街	一面临街	两面临街	两面临街	一面临街
设计用途	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
实际用途	商场	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
修正后单价		48,720.00			48,000.00		

二、万锦商贸 2021 年度业绩情况与收益法评估情况

（一）万锦商贸 2021 年度业绩情况

万锦商贸主要资产为其自持的商业综合体与酒店等商业物业资产。受疫情及装修改造、经营模式调整等因素影响，2021 年万锦商贸实现合并口径的营业收入为 5,083 万元，净利润为 616 万元。

（二）收益法预测情况

本次评估委估房产为单项资产，不适用于企业整体价值现金流折现模型，因此本次评估根据《房地产估价规范 GB/T50291-2015》，对能够获取到周边区域房地产的租金情况，以委估房产周边区域客观租金收入确认为委估房产收益，再根据市场情况考虑一定的租金增长率，确认委估房产的未来的租金收入，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益折现为评估基准时的价值，具体公式如下：

$$P=\frac{A}{r-s}\times\left(1-\left(\frac{1+s}{1+r}\right)^{m}\right)+P'$$

其中：P 为房产的价值

A 为年纯租金收益

r 为资本化率

s 为年增长率

m 为评估基准日到土地使用年限终止的房产收益年限

P' 为土地使用年限终止时点建筑物剩余价值的折现价值

预期收益根据委估房地产周边市场上与委估房地产相类似、同区域的近期租金收益，扣除相关税费后的净收益确定。本次评估与上年度保持一致，不存在重

大差异，具体对比分析如下:

1、雷迪森酒店（商铺部分）租金对比分析

金额单位: 元/平方米/天

	评估对象	2020 年减值测试			2021 年减值测试		
		可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
名称	绍兴市上虞区雷迪森大酒店	百官广场商铺	时代潮城商铺	大通购物中心商铺	香榭路商铺	潮城路商铺	大通购物中心商铺
地理位置	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区百官广场	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区百官街道大通购物中心	上虞区百官街道香榭路	绍兴市上虞区百官街道潮城路	绍兴市上虞区百官街道大通购物中心
交易单价	-	8.33	8.74	8.33	8.07	9.17	10.42
面积（㎡）	2,095.22（一层）	20.00	14.5	20.00	500.00	100.00	40.00
装修程度	豪华装修	简装	简装	简装	豪华装修	豪华装修	精装修
临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
设计用途	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
实际用途	酒店	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
修正后单价		11.00			9.62		

2、雷迪森酒店（办公部分）租金对比分析

金额单位: 元/平方米/天

	评估对象	2020 年减值测试			2021 年减值测试		
		可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
名称	绍兴市上虞区雷迪森大酒店	颖泰大厦办公楼	五洲大厦办公楼	金城大厦办公楼	滨江新天地办公楼	都悦大厦办公楼	都悦大厦办公楼
地理位置	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区王充路	绍兴市上虞区城北市民大道	绍兴市上虞区王充路	绍兴市上虞区嘉和路	绍兴市上虞区望山路	绍兴市上虞区望山路
交易单价	-	1.67	1.90	1.75	1.27	1.33	1.67
面积（㎡）	1,478.32（5层）	20.00	70.00	80.00	100.00	50.00	60.00

装修程度	精装修	普装	豪装	精装	精装修	豪华装修	精装修
设计用途	办公	办公	办公	办公	办公	办公	办公
实际用途	酒店	办公	办公	办公	办公	办公	办公
修正后单价		2.17			1.68		

3、时代广场租金对比分析

金额单位：元/平方米/天

	评估对象	2020 年减值测试			2021 年减值测试		
		可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
名称	绍兴市上虞区时代广场	百官广场商铺 617 号商铺	时代潮城商铺	大通购物中心商铺	香榭路商铺	潮城路商铺	大通购物中心商铺
地理位置	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区百官广场	绍兴市上虞区市民大道	绍兴市上虞区百官街道大通购物中心	上虞区百官街道香榭路	绍兴市上虞区百官街道潮城路	绍兴市上虞区百官街道大通购物中心
交易单价	-	8.33	8.74	8.33	8.07	9.17	10.42
面积（㎡）	8,423.68（一层）	20.00	14.5	20.00	500.00	100.00	40.00
装修程度	精装修	简装	简装	简装	豪华装修	豪华装修	精装修
临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
设计用途	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
实际用途	商场	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
修正后单价		9.00			8.38		

根据评估以委估房产周边区域实际租金收益情况，雷迪森酒店整体平均租金为 3.06 元/平方米/天，相较于公司此前租赁给酒店运营管理团队的租金 1.86 元/平方米/天的租金存在一定差异。上述定价差异主要原因是公司考虑酒店运营管理团队系短期出租、出租期间酒店改造以及疫情反复对酒店日常经营可能存在的影响等因素作了适当、合理的折让，折让后的租金金额定价相对合理。

综上所述，本次评估收益法的评估思路、评估关键参数、评估结果与上年度评估不存在重大差异。本次评估委估房产为单项资产，不适用于企业整体价值现金流折现模型，以委估房产周边区域实际租金收益折现，未进行万锦商贸未来年度业绩预测。

三、评估师核查意见

结合上述回复内容，资产评估师对涉及的资产评估相关事项进行了核查，意见如下：

（1）委估房产的可比案例是根据公司及评估人员的市场调查，了解到相同地段等级、类似房地产的交易案例,与委估房产地理位置、装修程度、用途等方面相同或相似，并对面积进行了差异修正，交易案例修正后单价具有可参考性。单价修正过程与上年评估相比未发生重大变化，评估结论公允合理。

（2）评估人员获取了万锦商贸有限公司 2021 年度合并财务报表，现场调查了解了万锦商贸及其下属子公司 2021 年度实际经营状况，并对周边区域房产租金情况进行了调查，由于本次评估委估房产为单项资产，不适用于企业整体价值现金流折现模型，以委估房产周边区域实际租金收益折现，未考虑万锦商贸未来年度整体经营业绩情况。

（3）经核实委估房产周边区域实际租金和公司租约收益情况，雷迪森酒店整体平均租金相较于公司此前租赁给酒店运营管理团队的租金存在一定差异，上述定价差异主要原因是公司考虑酒店运营管理团队系短期出租、出租期间酒店改造以及疫情反复对酒店日常经营可能存在的影响等因素作了适当、合理的折让。考虑到上述原因对承租方与出租人实际经营的影响，折让后的租金金额定价相对合理。

（本页无正文，为《银信资产评估有限公司关于<浙江金科汤姆猫文化产业股份有限公司 2021 年度年报问询函>的专项说明》的盖章页）

银信资产评估有限公司

2022 年 6 月 8 日