

证券代码：300167

证券简称：迪威迅

公告编号：2020-026

深圳市迪威迅股份有限公司
关于对深交所问询函回复的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市迪威迅股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于近日收到深圳证券交易所创业板管理部下发的《关于对深圳市迪威迅股份有限公司的问询函》（创业板问询函【2020】第 20 号）（以下简称“问询函”）。

根据问询函的要求，公司对问询函中的问题进行了认真核查，现结合律师、会计师和评估师的核查意见，补充回复如下：

你公司于 2020 年 1 月 23 日披露《2019 年度业绩预告修正公告》，将原预计的 2019 年盈利 1,300 万元至 1,800 万元修正为盈利 2,000 万元至 2,500 万元，其中非经常性损益对净利润的影响金额约为 1,304 万元。你公司于 2019 年四季度以 1,860 万出售参股子公司南京迪威视讯技术有限公司（以下简称“南京迪威”）16.17%的股权，确认处置收益 1,009 万元。请你公司对以下事项进行说明：

1. 补充披露前述交易的具体情况，包括交易原因和背景、交易对手方情况、有关合同签订时间、款项支付安排、实际收款情况、交易对手方履约能力、违约责任安排等，核实你公司、实际控制人及董

事、监事、高级管理人员与交易对手方是否存在关联关系或其他往来，是否存在未披露的其他协议，股权转让款是否直接或间接来源于你公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方。请律师核查并发表明确意见。

公司回复：

1.1 交易背景概况

根据公司确认，本次交易的原因及背景如下：南京迪威视讯技术有限公司（以下简称“南京迪威”）成立于 2003 年 3 月 19 日，主要经营业务为建设、运营南京先进视觉产业园（以下简称“产业园项目”），公司持股南京迪威 16.17%，不直接参与经营决策，但是会根据未来产业聚集的需要，对产业园项目的规划、设计、招商提供专业意见，并负责产业园项目共性设施的建设和运营服务。截至目前，产业园项目前期的规划设计工作已基本完成，项目进入投资建设阶段。因公司业务结构调整，公司计划出售南京迪威的股权，以回笼资金，专注于产业园运营方面的业务，因此公司一直在设法寻求投资能力和专业能力都适合的合作方接收公司持有的股权。经接触协商，公司与中山高通置业有限公司（以下简称“中山高通”）达成共识，南京迪威的其他股东也认可其专业背景和投资能力，双方于 2019 年 11 月 15 日签署了股权转让协议。按照协议，该笔交易总的金额为人民币 1860 万元，首笔款项为人民币 1000 万元，剩余款项于 2020 年 3 月 31 日前完成支付。交易对方按约支付了首笔款项，公司也按约定办理了股权过户手续，截至目前交易双方均没有拒绝履行约定的迹象。

1.2 对手方情况及履约能力

对手方名称：中山高通置业有限公司

类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91442000MA4W4P2X6W

法定代表人：朱潮江

注册资本：1000 万人民币

成立时间：2017 年 01 月 03 日

住所：中山市石岐区康华路 40 号 2、3、4 层（3 层 304）

经营范围：房地产开发；自有物业租赁；销售：建筑材料；商业企业管理信息咨询；商业房地产项目策划；商业营业用房出租；房地产中介；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

中山高通是从事商业地产投资的专业公司，合同签署后依照约定支付了首期款项，具备一定的履约能力。股权转让协议中对违约情况进行了约定：如中山高通不能按期支付股权转让款，每逾期一天，应向公司支付逾期款项的万分之三的违约金。

1.3 关联关系说明

经核实，公司、实际控制人及董事、监事、高级管理人员与交易对手方不存在关联关系或其他往来，不存在未披露的其他协议，股权转让款不是直接或间接来源于公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方。

律师回复：

一、本次交易原因和背景、交易对手方情况、有关合同签订时间、款项支付安排、实际收款情况、交易对手方履约能力、违约责任安排等

（一）本次交易原因和背景

根据公司确认，本次交易的原因及背景如下：

南京迪威视讯技术有限公司（以下简称“南京迪威”）成立于 2003 年 3 月 19 日，主要经营业务为建设、运营南京先进视觉产业园（以下简称“产业园项目”）。公司持股南京迪威 16.17%，不直接参与其经营决策，但是会根据未来产业聚集的需要，对产业园项目的规划、设计、招商提供专业意见，并负责产业园项目共性设施的建设和运营服务。截至目前，产业园项目前期的规划设计工作已基本完成，项目进入投资建设阶段。因公司业务结构调整，公司计划出售南京迪威的股权，以回笼资金，专注于产业园运营方面的业务，因此公司一直在设法寻求投资能力和专业能力都适合的合作方接收公司持有的股权。经筛选，公司与南京迪威认为中山高通置业有限公司（以下简称“中山高通”）具有商业园区项目的投资经验和能力。

（二）本次交易对手方情况

根据中山高通营业执照、公司章程并经查询全国企业信用信息公示系统（查询日：2020 年 2 月 26 日），中山高通的基本情况如下：

名 称	中山高通置业有限公司
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	1,000 万元

法定代表人	朱潮江
执行董事	朱潮江
监 事	杨晓梅
经 理	朱潮江
经营范围	房地产开发；自有物业租赁；销售：建筑材料；商业企业管理信息咨询；商业房地产项目策划；商业营业用房出租；房地产中介；物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
成立日期	2017 年 1 月 3 日
经营期限	长期
住 所	中山市石岐区康华路 40 号 2、3、4 层(3 层 304)(集群登记、住所申报)
统一社会信用代码	91442000MA4W4P2X6W

经查询全国企业信用信息公示系统(查询日:2020年2月26日),
高通置业的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	郑红芳	990.00	99.00
2	杨晓梅	10.00	1.00
合 计		1,000.00	100.00

(三) 合同签订时间、款项支付安排及实际收款情况

根据《股权转让协议书》并经公司确认,公司经董事长审批后与中山高通于 2019 年 11 月 15 日签订《股权转让协议书》,决定将其持有的南京迪威 16.17%的股权以人民币 18,600,000.00 元(大写壹仟捌佰陆拾万元整)的价格转让给中山高通。

根据《股权转让协议书》,中山高通将于协议签订后 20 个工作日内将股权转让款人民币壹仟万元整(¥10,000,000.00)支付至公司指定的银行帐户;中山高通将于 2020 年 3 月 31 日前支付剩余款项人民币捌佰陆拾万元(¥8,600,000.00)至公司指定的银行账户。

根据公司提供的银行收款凭证，公司已于 2019 年 12 月 27 日收到中山高通支付的首期股权转让款人民币壹仟万元整（¥10,000,000.00）。

（四）交易对手方履约能力和违约责任安排

根据《股权转让协议书》，中山高通尚需向公司支付股权转让款 860 万元。根据中山高通提供的《单位存款证明》及其确认，公司具备剩余股权转让款的支付能力。

根据《股权转让协议书》，公司与中山高通约定违约责任安排为：

1、本协议书一经生效，双方必须自觉履行，任何一方未按协议书的规定全面履行义务，应当依照法律和本协议书的规定承担责任；2、如中山高通不能按期支付股权转让款，每逾期一天，应向公司支付逾期款项的万分之三的违约金；3、如由于公司的原因，致使中山高通不能如期办理变更登记，或者严重影响中山高通实现订立本协议书的目，给中山高通造成损失的，公司应承担赔偿责任。

二、公司、实际控制人及董事、监事、高级管理人员与交易对手方是否存在关联关系或其他往来

（一）中山高通的基本情况 & 股权结构

根据中山高通营业执照、公司章程并查询全国企业信用信息公示系统（查询日：2020 年 2 月 26 日），中山高通的基本情况 & 股权结构详见本专项核查意见“一 / （二）本次交易对手方情况”。

（二）中山高通的确认

2020 年 2 月 26 日，中山高通向迪威迅出具《确认函》，就其与中山高通之间不存在关联关系或其他往来作出如下确认：

“1、中山高通不是迪威迅的关联法人，中山高通及其关联方与迪威迅及其关联方之间不存在投资、协议或其他安排等在内的一致行动和关联关系。

2、截至确认函出具之日，中山高通不存在因与迪威迅及其关联方签署协议或作出安排，使得中山高通在该等协议或安排的生效后或者未来 12 个月内，被视为是具有以下情形之一的法人或者其他组织：

（1）直接或者间接控制迪威迅的法人或者其他组织；

（2）由前项所述法人直接或者间接控制的除迪威迅及其控股子公司以外的法人或者其他组织；

（3）由迪威迅的关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的，除迪威迅及其控股子公司以外的法人或者其他组织；

（4）持有迪威迅 5%以上股份的法人或者一致行动人；

（5）中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所或者公司根据实质重于形式的原则认定的其他与迪威迅有特殊关系，可能造成迪威迅对其利益倾斜的法人或者其他组织。

3、中山高通与迪威迅及迪威迅前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成迪威迅对中山高通利益倾斜的其他关系。

4、除 2019 年 11 月 15 日与迪威迅签订《股权转让协议书》外，中山高通与迪威迅不存在其他往来。

5、中山高通与迪威迅实际控制人及董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或其他往来”

（三）迪威迅出具的确认

2020年2月26日，迪威迅就其与中山高通之间不存在关联关系或其他往来作出如下确认：

“1、截至目前，中山高通不是本公司的关联法人，中山高通及其关联方与本公司及本公司关联方之间不存在投资、协议或其他安排等在内的一致行动和关联关系。

2、截至目前，中山高通不存在因与本公司及本公司关联方签署协议或作出安排，在该等协议或安排的生效后，或者未来12个月内，具有以下情形之一：

（1）直接或者间接控制本公司的法人或者其他组织；

（2）由前项所述法人直接或者间接控制的除本公司及本公司控股子公司以外的法人或者其他组织；

（3）由本公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及本公司控股子公司以外的法人或者其他组织；

（4）持有本公司5%以上股份的法人或者一致行动人；

（5）中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所或者本公司根据实质重于形式的原则认定的其他与本公司有特殊关系，可能造成本公司对其利益倾斜的法人或者其他组织。

3、截至目前，本公司及本公司前十名股东与中山高通不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成本公司对中山高通利益倾斜的其他关系。

4、除2019年11月15日与中山高通签订《股权转让协议书》外，

本公司与中山高通不存在其他往来。”

截至本核查意见出具日，迪威迅的实际控制人、总经理、副董事长及财务负责人季刚，董事长季红，董事何晓宇，董事方文格，监事孟醒，监事李启红，监事程皎书面确认，其与中山高通之间不存在关联关系或其他往来。

（四）公开信息查询

经本所律师查询：1、全国企业信用信息公示系统（查询日：2020年2月26日）及企查查网站（查询日：2020年2月26日）公示的迪威迅、中山高通基本信息及其对外投资的情况；2、迪威迅、中山高通的董事、监事及高级管理人员对外投资及其在外任职的基本情况；3、迪威迅于中国证监会指定的信息披露网站巨潮资讯网公告的《2017年年度报告》《2018年年度报告》《2019年半年度报告》中披露的关联方及董事、监事及高级管理人员在外任职的基本情况，迪威迅的实际控制人、总经理、副董事长及财务负责人季刚，董事长季红，董事何晓宇，董事方文格，监事孟醒，监事李启红，监事程皎均未在中山高通、中山高通对外投资的公司、中山高通董监高对外投资、任职的企业中任职或持有股权，据此，迪威迅董事、监事、高级管理人员与中山高通及其经理、执行董事朱潮江，监事杨晓梅之间不存在关联关系。

三、公司是否存在未披露的其他协议

根据中山高通经理朱潮江、迪威迅总经理季刚以及中山高通、迪威迅出具的书面确认，截至本核查意见出具日，迪威迅与中山高通之间不存在未披露的其他协议。

四、股权转让款是否直接或间接来源于公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方

经公司实际控制人、总经理、副董事长及财务负责人季刚，董事长季红，董事何晓宇，董事方文格，监事孟醒，监事李启红，监事程皎，并经公司确认，股权转让款不是直接或间接来源于公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方。

2. 补充说明南京迪威的主营业务范围、近两年的经营与财务状况、你公司所持该部分股权的投资成本及账面价值，本次交易的作价依据及公允性。请评估师核查并发表意见。

公司回复：

一、南京迪威概况

南京迪威视讯技术有限公司于 2003 年 3 月 19 日经南京市浦口区市场监督管理局批准注册成立，注册资本为 5660 万元，目前股东为深圳市深炎丰实业有限公司、江苏创垣信息技术有限公司、中山高通置业有限公司，其中：深圳市深炎丰实业有限公司以货币出资 3047 万元，占注册资本的 53.83%，江苏创垣信息技术有限公司以货币出资 1,698 万元，占注册资本的 30.00%，中山高通置业有限公司以货币出资 915 万元，占注册资本的 16.17% 。

南京迪威公司经营范围：计算机网络工程；电子计算机及配件、仪器仪表、办公自动化设备、建材销售；计算机软件开发、销售；多媒体系统集成技术；房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、市政公用工

程施工；自有房屋租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）：

南京迪威近两年的财务数据如下：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年 1-10 月
总资产	13,826.27	14,623.84
总负债	9,593.52	10,466.63
净资产	4,232.75	4,157.21
收入	71.64	122.81
营业利润	-8.70	-74.74
净利润	-8.58	-75.54

上表中列示的财务数据经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具无保留意见审计报告。

公司对该部分股权的投资成本为 1351 万元，截止到股权转让基准日，公司该部分股权的账面价值为 672.22 万元。

二、本次交易的定价依据

交易双方主要是围绕当地房地产行业的现状、市场价格，对未来可实现价值的预计等因素，结合双方各自的经营策略和利益期望，在平等、自愿的基础上，经双方协商一致后确定的。

公司为了进一步判断交易价格的公允性，委托南京当地的专业评估机构江苏华信资产评估有限公司做了一次评估，评估结果为：“南京迪威视讯技术有限公司 16.17%股权在 2019 年 10 月 31 日的市场价

值为 1,761.47 万元”。公司认为评估结果客观、公允，可以作为双方交易的参考。

本次交易是公司基于自身的经营现状及对未来业务结构调整的公司战略而做出的一个市场化行为，交易价格是由交易双方根据自身情况和各自的商业判断，经多次磋商达成的一致意见。上述交易价格能够公允地反应交易标的市场价值，不存在损害公司及中小股东利益的情形，交易价格合理、公允。

三、南京迪威股权转让价格合理性分析

根据江苏华信资产评估有限公司出具“苏华评报字[2020]第 039 号”《资产评估报告》的评估结论：“经采用资产基础法评估，在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京迪威视讯技术有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值为 10,893.43 万元，较其账面净资产 4,157.21 万元增值 6,736.22 万元，增值率 162.04 %。在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，南京迪威视讯技术有限公司 16.17%股权在 2019 年 10 月 31 日的市场价值为 1,761.47 万元，大写人民币壹仟柒佰陆拾壹万肆仟柒佰元整。”

近日，公司跟中山高通签署了《关于交易事项的确认函》，主要内容如下：第一，交易双方均认可上述《资产评估报告》“苏华评报字[2020]第 039 号”，评估结果客观、公允，可以作为双方交易的参考。

第二，交易双方于 2019 年 11 月 15 日签署的《股权转让协议》中约定的交易系参考了股权价值、公司估值、行业前景、公司未来发

展潜力等多方面因素，经双方友好协商的结果，是双方真实意愿的表
达，现均同意按照《股权转让协议》约定的价格 1860 万元完成此次
交易。

综上，公司将持有的南京迪威 16.17%股权以人民币 1860 万元的
价格转让给中山高通，我们认为转让价格是公允的、合理的。

四、项目建设进度及相关风险

截至目前，产业园项目建设的相关手续已齐备，建设总体形象进
度为 14.4%。2019 年南京市被列为中国（江苏）自由贸易试验区，对
当地的房地产行业有一定的促进作用。除了因当前新冠病毒疫情而导
致工程延期开工外，尚未发现其他政策性风险影响项目建设的进度。

评估师回复：

（1）南京迪威主营业务范围

南京迪威的经营范围为：计算机网络工程；电子计算机及配件、仪器仪表、
办公自动化设备、建材销售；计算机软件开发、销售；多媒体系统集成技术；房
屋建筑工程、建筑装修装饰工程、市政公用工程施工；自有房屋租赁；物业管理。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）近两年经营与财务状况

南京迪威近两年经营与财务状况如下：

南京迪威资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

	2018 年度	2019 年 1-10 月
资产总计	138,26.27	14,623.84
负债合计	9,593.52	10,466.63
净资产	4,232.75	4,157.21
	2018 年度	2019 年 1-10 月

	2018 年度	2019 年 1-10 月
营业收入	71.64	122.81
利润总额	-8.58	-75.54
净利润	-8.58	-75.54

南京迪威主要从事多媒体系统集成技术和计算机软件开发等，2015 年除在手未完成项目外，暂无新的订单。2016 年 1 月南京迪威以出让方式取得智慧产业园土地使用权，2018 年-2019 年主要开发建设迪威视讯智慧产业园。

智慧产业园总占地 33608.73 平方米，规划容积率 1.6。2016 年 4 月由南京迪威办理了“苏（2017）宁浦不动产权第 0014828 号”《不动产权证书》，土地用途为科教用地（科技研发），使用权类型为出让，使用日期自 2016 年 04 月 10 日至 2066 年 04 月 09 日，出让合同规定该项目建成后所建房产分割转让、销售的建筑面积不得大于地上总建筑面积的 50%，其余房产不得分割转让、不得分割销售。

（3）所持股权的投资成本及账面价值

评估基准日（2019 年 10 月 31 日）时，深圳市迪威迅股份有限公司持有南京迪威 16.17%股权，投资成本为 1351 万元，账面价值为 672.22 万元。

（4）本次交易作价依据及公允性

江苏华信资产评估有限公司出具的“苏华评报字[2020]第 039 号”《资产评估报告》评估结论为：“经采用资产基础法评估南京迪威视讯技术有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值为 10,893.43 万元；在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，南京迪威视讯技术有限公司 16.17%股权在 2019 年 10 月 31 日的市场价值为 1,761.47 万元。”

南京迪威的主要资产为在建工程—智慧产业园项目，其主要情况及评估过程如下：

南京迪威智慧产业园项目总建筑面积 87600.7 平方米，地上建筑面积 53793 平方米，为 16 幢多层科研实验楼；地下为整体三层，建筑面积 33807.7 平方米，用途为停车场、增压站、配电房。根据南京迪威提供的项目情况说明，经统计自持及销售面积具体如下表：

序号	项目名称	建筑面积（㎡）	备注
----	------	---------	----

一	自持或出租部分		
1	6层或7层科研楼	27,285.01（地上）	A1、A2、A4及A3一层
2	地下停车场	33,807.7（地下）	1076个机车车位
二	可销售部分		
1	多层创意楼	26,507.99（地上）	A5-A16栋、A3科研楼2-7层
合计		87,600.7	

1、智慧产业园开发完成后的价值

①自持部分科研楼价值确定

<1>年有效总收入的确定

评估人员现场勘查后，收集到与委评房地产类似的租赁实例若干，根据替代原则，选取相近的三个科研办公租赁案例作为可比案例，其区位、价格具体如下：

案例	A	B	C
区位	浦口江北新区	浦口江北新区	浦口江北新区
房屋位置	研创园行知路1号清华力合大厦	研创园行知路2号浦潮创立方	研创园光电科技园
年租金单价（元/m ² ）	401.5	438	438

采用市场法估算智慧产业园自持部分的科研楼不含税年租金为 424 元/m²，本次评估空置率取 8%，并按 2 个月的租金作为租赁保证金。

则年有效总收入=年租金×（1-空置率）+保证金利息收入

<2>总支出（运营费用）

一般出租型房地产的年运营费用包括管理费、维修费、保险费、税金。管理费取年有效收入的 1%，年维修费取房屋重置成本的 1%，保险费取房屋重置成本的 0.15%，房屋重置成本参照类似工程建安造价取 3500 元/平方米计算；根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定对单位出租房屋应缴纳的相关税费，按不含税租金收入的 12%征收房产税，按 1.18%征收城建税、教育费及附加、印花税（城建税为增值税的 7%、教育费及附加为增值税的 5%，增值税为不含税租金收入的 9%，印花税为不含税收入的 0.1%），因此本次评估相关税费按合计税率 13.18%计算。

<3>净收益

房地产年净收益=年有效总收入-一年运营费用

<4>变化趋势

经外业调查，科研办公的年租金的增长率一般在 3%~5%，结合项目所在区域的科研园的现况和周边的发展规划，预计未来的年收益递增幅度为 4%。

<5>资本化率的确定

A.采用安全利率加风险调整值：即还原率=安全利率+风险调整值。本次安全利率选取十年期国债利率 3.30%，考虑投资房地产的行业风险、经营风险、财务风险，国民经济景气及通货膨胀等方面的风险，确定风险调整值为 3%~5%，资本化率为 6.3%~8.3%。

B.投资风险与投资收益率综合排序插入法：具体方法将社会上各种类型的投资收益率大小从低到高排序，然后根据经验判断所要求的还原率的具体数值。十年期国债利率 3.30%、一年期贷款利率为 4.35 %、投资股票的收益率在 8%以上，考虑投资房产的风险大于购买十年期国债而低于投资股票，其收益还原率高于十年期及以上国债利率而低于投资股票的收益率，故资本化率为 3.30%~8%。

考虑委评房地产地处南京市海峡科工业园，区域未来发展前景较优，自持科研楼的租赁市场风险值较低，故综合以上两种方法确定房地产评估的资本化率为 6.5%。

<6>收益期限

根据熟短原则，房地产收益使用年限取土地剩余使用年限 46.44 年。

<7>自持房地产评估值计算

在收益年期有限的条件下，选取以下计算公式：

$$P = \frac{A}{(r - s)} \left[1 - \frac{(1 + s)^n}{(1 + r)^n} \right]$$

上式中：P 为市场价值 A_i 为每年的净收益

r 为资本化率 s 为房地产的年收益递增率

n 为房地产的收益年限

经收益法评估自持部分科研楼不含税市场价值为 23,379.43 万元，折合不含税单价为 8568.60 元/m²。

②车库价值的确定

智慧产业园规划地下停车场建筑面积为 33807.70 平方米，可出租车位 1076 个，具体估值测算如下：

<1>年有效总收入的确定

根据《南京市机动车停放服务收费管理办法》，地下停车场的收入以车位包

月租金 400 元/个为测算基础，本次评估空置率取 8%，并考虑一定的保证金利息收入。

则年有效总收入=年租金×（1-空置率）+保证金利息收入

<2>总支出（运营费用）

一般出租车库的年运营费用包括管理费、维修费、和税金。管理费取年有效收入的 10%，年维修费取房屋重置成本的 0.5%，车库重置成本参照类似工程取 3500 元/平方米计算；其他相关税费同自持科研楼，按 13.18%计算。

<3>净收益

房地产年净收益=年有效总收入-一年运营费用

<4>变化趋势

经调研，预计地下车库未来的年收益递增幅度为 2%。

<5>资本化率、收益期限、收益公式的确定

收益计算公式同自持科研楼，资本化率取 6.5%，收益期限为 46.44 年。

采用收益法评估地下停车场的市场价值为 6,560.12 万元，折合地库车位价格为 60,967.66 元/个。

③智慧产业园可销售部分科研楼售价确定

评估人员现场勘查后，收集到与委评房地产类似的交易实例若干，根据替代原则，选取相近的三个科研办公买卖案例作为可比案例。其区位、价格具体如下：

案例	A	B	C
区位	浦口江北新区	浦口江北新区	浦口江北新区
房屋位置	星火路星智汇商务花园	浦东北路 5 号扬子科创总部基科研楼	浦滨路 150 号中科院创新广场
销售单价（元/m ² ）	12000	12000	11700

经市场法评估建成后可销售的科研楼不含税单价为 12941 元/m²。

④智慧产业园开发完成后的价值

序号	项目名称	数量 (m ² 或个)	不含税单价 (元/m ² 或元/个)	不含税总价 (万元)
1	自持科研楼	27,285.01	8,568.60	23,379.43
2	可销售的科研楼	26,507.99	12,941.00	34,303.99
3	地下一、二、三层车库	1076	60,967.66	6,560.12
合计				64,243.54

2、智慧产业园建设总成本和后续建设成本的确定

①智慧产业园建设总成本

评估人员通过现场勘查，结合企业提供的相关工程合同、参考类似工程开发指标和相关税费标准，对智慧产业园建设总成本进行测算。

序号	项目	不含税总价（万元）	备注
1	土地及开发成本	38,556.31	土地出让金及税费、开发成本（包括专业和前期工程费、规费、建安工程费、配套公共设施费及其他工程费）。
2	开发税费	12,804.47	折合单价 1462 元/平方米（包括管理费用、销售费用、财务费用、销售税金及附加、土地增值税、企业所得税）
小计		51,360.78	

<1>开发成本的测算

南京迪威智慧产业园项目总建筑面积 87600.7 平方米，开发成本包括专业和前期费用、规费、建安工程费、配套公共设施费用、其他工程费。

A.专业和前期费用

根据南京迪威提供的前期合同、专业咨询行业平均收费水平以及类似工程的指标，确认本项目的不含税的专业费用和前期工程费用合计为 857.28 万元。

序号	项目内容	取值标准 (建安价或平方米)	取值标准	金额(万元)
1	前期工程咨询费（项目建议书、可研、节能及环境评价等）	34,513.05	0.18%	62.12
2	勘察设计费	34,513.05	1.80%	621.23
3	招标控制价编审费及概算审核费	34,513.05	0.120%	41.42
4	招标代理服务费	34,513.05	0.10%	34.51
5	监理费用	87,600.70	15.00	131.40
6	施工图审查费	87,600.70		18.04
7	小计（含税）			908.72
折合不含增值税		$7-7/(1+6%)*6\%$		857.28

B.规费

根据南京市相关规定，本项目需缴纳的规费为城市市政配套建设费及人防易地建设费，总额为 1,551.06 万元。

序号	项目内容	取值标准(总建筑面积)	取费依据	金额（万元）
1	市政配套费	87,600.70	150.00	1,314.01
2	人防易地建设费	9,097.00 必建面积		237.05
合计				1,551.06

C.建安工程费

根据南京迪威提供的施工合同和项目概算书,并参照类似的工程指标分析后确定本项目不含增值税建安造价合计为 27,403.86 万元。

序号	项目内容	建筑面积 (m²)	单位指标 (元)	金额 (万元)
1	场地清障及围墙等临时工程			75.00
2	土石方工程	约 24 万立方	42.00	1,007.03
3	建安工程	87,600.70	2,500.00	21,900.18
4	公共部分装修	16,200.00	700.00	1,134.00
5	幕墙工程费	57,000.00	800.00	4,560.00
6	电梯工程	12.部	400,000.00	480.00
7	机械库	238 个	30,000.00	714.00
8	小计 (含税)			29,870.21
折合不含增值税		8-8/(1+9%)*9%		27,403.86

D.配套公共设施费

根据南京迪威提供的施工合同和项目概算书,并参照类似的工程指标分析后确定本项目不含增值税配套公共设施费合计为 4,259.49 万元。

序号	项目内容	建筑面积 (m²)	取值标准	金额 (万元)
1	变配电工程	87,600.70	80.00	700.81
2	自来水接水工程	87,600.70	15.00	131.40
3	消防工程	87,600.70	40.00	350.40
4	弱电及智能化	87,600.70	120.00	1,051.21
5	暖通工程	87,600.70	25.00	219.00
6	燃气工程	87,600.70	30.00	262.80
7	绿化、景观、广场、小品等	87,600.70	220.00	1,927.22
8	小计 (含税)			4,642.84
折合不含增值税		8-8/(1+9%)*9%		4,259.49

E.其他工程费

根据南京迪威提供的项目概算书,确定本项目不含增值税其他工程费合计为 218.65 万元。

序号	项目内容	取值标准	取值标准	金额 (万元)
1	跟踪、结算审计费及竣工图绘制	34,513.05	0.15%	51.77
2	检验检测、竣工测量等其他费用			180.00
3	小计 (含税)			231.77
折合不含增值税		3-3/(1+6%)*6%		218.65

以上 5 项合计不含税开发成本为 34,290.34 万元,按总建筑面积 87,600.70 平方米折算单价为 3914 元/平方米。

<2>开发税费的测算

南京迪威智慧产业园开发税费包括管理费用、销售费用、财务费用、销售税金及附加、土地增值税和企业所得税，具体测算如下：

A.管理费用

管理费包括建设单位管理人员实际发生的人员工资、办公费用、水电费、检测费和测绘费等其他零星费用，一般按专业费和前期工程费、建安工程费、配套公共设施费、其他工程费用的含税价格为基数，费率一般为1%~3%。结合本次项目的建设规模，本次评估管理费取2%，则管理费为744.09万元。

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= (908.72 + 1,551.06 + 29,870.21 + 4,642.84 + 231.77) \times 2\% \\ &= 744.09 \text{ 万元}\end{aligned}$$

B.销售费用

销售费用主要包括销售、招商租赁、广告宣传费等，销售费一般在1%-3%，考虑智慧产业园为大型租售物业，故本次销售率取值为3%。经测算销售费用 $64,243.54 \times 3\% = 1,927.31$ 万元。

C.财务费用

至评估基准日时已发生的资金成本为1,427.30万元，后续资金成本的借款本金以尚需发生的含税专业费和前期工程费、建安工程费、配套公共设施费、管理费为基准，借款利率取基准日时1-5年的贷款利息4.75%并考虑上浮30%，借款周期以本项目的预计完工日期为基准倒算为1.17年，并考虑均匀投入。则预计尚需发生的资金成本为1,237.29万元。

$$\text{财务费用合计} = 1,427.30 + 1,237.29 = 2,664.59 \text{ 万元。}$$

D.销售税金及附加、土地增值税

税费主要包含城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和土地增值税。

增值税测算表

序号	项目	费率	金额（万元）
1	增值税销项		5,781.92
2	增值税进项		2,914.26
3	增值税	1-2	2,867.66
4	城市维护建设税	7%	200.74
5	教育费附加	3%	86.03
6	地方教育费附加	2%	57.35
7	税金及附加	4+5+6	344.12

经测算城市维护建设税及附加为 344.12 万元。

根据南京迪威提供的土地出让合同，智慧产业园有 50%可销售物业，经测算可销售物业的应缴纳的土地增值税为 2,830.11 万元。具体测算如下表：

序号	项目	过程	金额（万元）
一	转让房地产取得的收入	A	34,303.99
二	增值额的扣除项目	B=a+b+c+d+e	24,870.30
1	取得土地使用权所支付的金额	a	2,102.27
1.1	纳税人为取得土地使用权所支付的地价款		0.00
1.2	纳税人在取得土地使用权时按国家统一规定缴纳的有关费用		0.00
2	房地产开发成本	b	16,898.28
2.1	专业费用		422.47
2.2	规费		764.36
2.3	建筑安装费		13,504.62
2.4	公共设施配套费		2,099.08
2.5	其他		107.75
3	房地产开发费用	c	1,900.06
3.1	财务费用中的利息支出		
3.2	纳税人能够按转让房地产项目计算分摊利息支出，并能提供金融机构的贷款证明的		
3.3	纳税人不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构贷款证明的		1,900.06
4	与转让房地产有关的税金	d	169.58
5	其他扣除费用（加计扣除费用）	e=(a+b)*20%	3,800.11
三	土地增值额	C=A-B	9,433.69
四	土地增值额/扣除项目	D=C/B	38%
五	土地增值税额	E	
5.1	增值额未超过扣除项目金额 50%		2,830.11

E.企业所得税

企业所得税税率为 25%。

企业所得税=开发利润×25%

=（开发完成后的房地产价值—项目建设总成本）×25%

=（64,243.54-47,066.52）×25%=4,294.25 万元

以上 6 项开发税费合计 12,804.47 万元，按总建筑面积 87,600.70 平方米折算单价为 1462 元/平方米。

②智慧产业园后续开发成本及费用、后续开发利润

评估人员对南京迪威在建工程的明细账、总账、报表进行核对，并通过抽查

相关原始记账凭证、工程合同等资料来核实账面已发生成本，并对智慧产业园后续建设成本、后续开发利润进行测算。

序号	项目	不含税总价（万元）	备注
1	已发生成本	9,247.65	已付的土地成本、开发成本及开发费用
2	后续的开发成本及费用	42,113.13	建设总成本-已发生成本
4	后续工程的开发利润	6,049.17	=项目总销售额（不含税）×销售净利润率×（1-工程总体形象进度）

后续工程的开发利润

=项目总销售额（不含税）×销售净利润率×（1-项目总体形象进度）

=64,243.54×11%×（1-14.4%）

=6,049.17 万元

<1>项目的净利润率

我们通过同花顺查询了中国国贸、香江控股、天地源等 69 家相关房地产行业的上市公司，本次项目的净利润率取自这 69 家上市公司 2018 年度的平均销售净利润率约 11%。

<2>项目总体形象进度

项目的完成主要分为三个阶段，前期阶段、施工阶段、销售阶段。前期阶段主要包括土地购买、勘察设计及前期工程等，评估基准日时，项目前期已完成，进度约为 100%；施工阶段主要包括工程建设及设备安装工程费、小区内基础设施和非经营性公用配套设施建设费、其他费用等，评估基准日时正进行地下基础工程的施工，建安工程形象进度约 8%；由于项目的租售尚未开始，故销售阶段的形象进度为 0%。根据三个阶段在项目的长短、难易程度、资金占用等方面的综合考虑，权重分别取 10%、55%、35%。经测算评估基准日时，则项目的总体形象进度为 14.4%。

阶段	权重	阶段进度	总进度
前期阶段	10%	100%	10%
施工阶段	55%	8%	4.4%
销售阶段	35%	0%	0%
合计			14.4%

3、在建工程评估值

在建工程评估值=建成后房地产价值－后续开发成本及税费－开发商后续开发应得利润

$$=64,243.54-42,113.13-6,049.17$$

$$=16,081.24$$

在建工程—智慧产业园评估值为 16,081.24 万元，与在建工程账面值 9,247.65 万元相比，增值 6,833.59 万元，增值率为 73.90%。

江苏华信资产评估有限公司与深圳市迪威迅股份有限公司、南京迪威视讯技术有限公司等相关当事方没有现存或者预期的利益关系，也不存在偏见。本次评估按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循了独立性、客观性、公正性等原则，实施了必要的评估程序，评估方法选取理由充分，评估参数的选取符合资产的实际状况。对主要资产在建工程—智慧产业园采用假设开发法进行评估，开发建成后的房地产的价值根据土地出让合同限制的转让条件，分别采用市场法和收益法对可销售部分及企业自持部分进行评估，后续开发的必要支出参照已签订的合同、类似工程的开发指标及相关税费标准等，评估依据合理，评估结果客观、公正地反映了南京迪威 16.17%股权在评估基准日的实际情况，具有公允性。

3. 结合实际收款情况及交易对手方履约能力，说明你公司在 2019 年确认上述股权转让投资收益的依据，相关会计处理是否符合会计准则规定。请会计师核查并发表意见。

公司回复：公司于 2019 年 12 月 27 日收到对方按照合同约定支付的股权转让款人民币 10,000,000 元整，2019 年 12 月 25 日完成了南京股权转让的工商信息变更，本次工商信息变更完成后，公司不再持有南京迪威公司的股权。

根据企业会计准则相关规定，公司应将股权转让价格与股权投资净额之间的差额确认为当期的投资收益。公司以交易价格人民币 1860 万元减去南京迪威截止股权转让基准日该部分股权账面净资产

人民币 672.22 万元，公司预计将在 2019 年度产生 1187.78 万元的股权转让收益，计入投资收益科目核算，扣除所得税影响，对非经常性损益的影响为 1009.61 万元。

会计师回复：迪威迅与中山高通置业有限公司（以下简称“中山高通”）于 2019 年 11 月 15 日签订《股权转让协议书》，约定迪威迅将其持有南京迪威 16.17%的股权以 1,860 万元转让给中山高通，中山高通应于协议签订后 20 个工作日内支付 1,000 万股权转让款，剩余款项于 2020 年 3 月 31 日前完成支付。本协议书生效且中山高通支付完成首笔股权转让款后，中山高通按受让股权的比例分享公司的利润，分担相应的风险及亏损。

南京迪威于 2019 年 12 月 25 日完成相关工商变更，迪威迅于 2019 年 12 月 27 日收到 1000 万股权款。

（一）出售股权会计处理准则依据

根据《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》第十七条，处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（二）企业会计处理

（1）根据《股权转让协议书》约定，本协议书生效且中山高通支付完成首笔股权转让款后，中山高通按受让股权的比例分享公司的利润，分担相应的风险及亏损。中山高通于 2019 年 12 月 27 日完成

支付 1,000 万元首笔股权转让款。

(2) 相关会计处理如下：

迪威迅处置南京迪威 16.17%股权转让价格为 1,860 万，截止目前迪威迅对南京迪威的股权投资账面价值为 672.22 万元，转让价与账面价之间的差额计入投资收益。

(三) 审计执行的核查程序

(1) 检查股权转让协议书及查询工商变更信息；

(2) 检查对价支付情况，获取收到 1,000 万元股权款的银行流水单及对应银行对账单；

(3) 查询交易对手工商信息，了解交易对手财务状况、财产状况等履约能力；

(4) 获取南京迪威最近 2 年审计报告及迪威迅对南京迪威长期股权投资的明细账。

上述核查仅为会计师对迪威迅提供的文件及账面进行审核、查阅，尚未执行现场走访程序。

4. 请核实说明你公司就出售南京迪威股权事项是否及时履行了信息披露义务，并向我部报备有关合同文件。

公司回复：公司与交易对手方于 2019 年 11 月 15 日签署了股权转让协议，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（2018 年 11 月修订）9.2 条款之规定：本次交易涉及的资产总额为 672.22 万元，占上市公司最近一期经审计的总资产的 0.65%；交易标的在最近一个

会计年度相关的营业收入为 11.58 万元，占上市公司最近一期经审计的营业收入的 0.04%；交易标的在最近一个会计年度相关的净利润为 -1.39 万元，占上市公司最近一期经审计净利润的 0.01%；交易的成交金额为 1860 万元，占上市公司最近一期经审计净资产的 3.40%；交易产生的利润为 1187.78 万元，占上市公司最近一期经审计净利润的 7.34%；以上五个指标均未达到披露标准。因此，本次交易经董事长批准后由管理层执行，无需提交董事会审议及公告。

5. 结合你公司前期变更应收账款会计估计、转让应收账款等事项以及前述问题的回复，说明你公司转让南京迪威股权的目的是否为避免连续三年亏损而暂停上市。

公司回复：跟公司变更应收账款会计估计、转让应收账款事项一样，本次公司转让南京迪威股权也是基于自身经营状况的市场化的经营行为。本次股权转让是公司基于自身资金及经营状况，主动调整资产结构，平衡短期、长期投资而进行的一次市场化的投资行为，转让价格也是交易双方对资产状况进行充分评估后达成的一致意见。

因此，本次股权转让是公司根据自身情况作出的独立经营行为，与其他经营行为没有必然的关联，也并非是为避免亏损而做出的举措。

6. 你公司认为应说明的其他事项。

公司回复：暂无其他需要说明的事项。

特此公告。

深圳市迪威迅股份有限公司董事会

2020 年 3 月 20 日