

中联资产评估集团（浙江）有限公司

关于上海证券交易所

《关于成都盟升电子技术股份有限公司 2024 年年度报告的信息披露

监管问询函》资产评估相关问题回复

之核查意见

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二五年六月

上海证券交易所：

根据贵所科创板公司管理部于 2025 年 5 月 23 日下发的《关于成都盟升电子技术股份有限公司 2024 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证科创公函【2025】0151 号）（以下简称“《问询函》”），成都盟升电子技术股份有限公司（以下简称“盟升电子”或“公司”）对问询问题进行了回复，我们对问询函中需要评估师发表意见的事项，进行了审慎核查，并发表核查意见。

除特别标注外，本核查意见中若出现合计数与各分项直接相加之和的尾数差异，均系四舍五入造成。

1、关于商誉减值。

年报及前期公告显示，公司于 2021 年 6 月收购南京荧火泰讯信息科技有限公司（以下简称标的公司或南京荧火）51.00%股权，确认商誉 7,911.49 万元。2024 年度，受行业环境影响，南京荧火净利润为-669.59 万元，由盈转亏，公司对所确认的 7,911.49 万元商誉全额计提减值。另据公司披露，南京荧火 2021 年至 2023 年存在业绩承诺，业绩承诺期三年累计实现扣除非经常性损益后的净利润为 4,828.11 万元，实际完成率为 107.29%。此外，据中联资产评估集团（浙江）有限公司出具的评估报告（浙联评报字[2025]第 3102 号），公司以前会计期间商誉减值测试采用的评估方法为预计未来现金流量，本期更改为公允价值减去处置费用，报告解释称主要系受外部环境及客户波动影响，南京荧火主要收入来源板块业绩下滑严重未来发展情况不容乐观，预计未来现金流量为负数。请你公司：

（1）结合行业趋势及企业自身经营情况，补充说明收购标的公司以来，报告期各期商誉减值测试的测算过程，包括但不限于营业收入增长率、净利润、毛利率、费用率、净利率水平、自由现金流、折现率等重点指标的选取依据，以及各期关键参数选取是否存在重大差异，如存在，请说明原因。

（2）补充减值迹象出现的具体时点，说明前期是否存在商誉减值应计提而未计提情形，报告期内计提减值是否合理，是否符合会计准则相关规定，以及报告期减值测试评估方法变更的原因和合理性。

（3）补充标的公司 2021 年以来的经营情况和业绩表现等情况，结合所处行业的内外部环境变化等因素，说明业绩承诺期满后首年亏损的具体原因及合理性，承诺期内业绩是否真实、准确，业绩表现是否具有同业可比性。请年审会计师发表明确意见，并说明在前期审计过程中所履行的审计程序、取得的审计证据是否充分适当。请评估机构发表意见。

问题 1：结合行业趋势及企业自身经营情况，补充说明收购标的公司以来，报告期各期商誉减值测试的测算过程，包括但不限于营业收入增长率、净利润、毛利率、费用率、净利率水平、自由现金流、折现率等重点指标的选取依据，以及各期关键参数选取是否存在重大差异，如存在，请说明原因。

公司回复：

1、收购以来至 2023 年度商誉减值测试情况

公司于 2021 年 6 月 22 日完成对南京荧火泰讯信息科技有限公司 51.00% 股权的收购，支付对价 12,240.00 万元，100% 股权交易对价 24,000.00 万元，取得可辨认净资产公允价值份额 4,328.51 万元。公司根据《企业会计准则》的要求和规定，在每年年度终了对企业合并所形成的商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，并充分关注商誉所在资产组或资产组组合的宏观环境、行业环境、实际经营状况及未来经营规划等因素，在商誉出现特定减值迹象时，及时进行减值测试。

从 2021 年起于每年年度终了对合并南京荧火泰讯信息科技有限公司所形成的商誉及相关资产组预计未来现金流量进行了预测，同时委托中联资产评估集团（浙江）有限公司对上述商誉及相关资产组预计未来现金流量现值进行估算：根据浙联评报字[2022]第 170 号《资产评估报告》，相关资产组 2021 年期末可收回金额高于包含整体商誉的资产组账面价值，商誉未发生减值；根据浙联评报字[2023]第 37 号《资产评估报告》，相关资产组 2022 年期末可收回金额高于包含整体商誉的资产组账面价值，商誉未发生减值；根据浙联评报字[2024]第 150 号《资产评估报告》，相关资产组 2023 年期末可收回金额高于包含整体商誉的资产组账面价值，商誉未发生减值。

（1）历史期商誉减值测试方法

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，因企业合并形成的商誉应在每年年度终了或在会计期间内出现减值迹象时进行减值测试，商誉减值测试应当估计包含商誉的相关资产组或资产组组合的可收回金额，以判断商誉是否发生减值或计算商誉减值金额。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。

估算包含商誉的相关资产组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现金流量进行折现后的金额加以确定。

估算包含商誉的相关资产组公允价值减去处置费用后的净额，应该通过估算评估对象公允价值，再减去处置费用的方式加以确定。估算评估对象公允价值的方法主要有市场法、收益法和成本法。

已确信包含商誉的相关资产组公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值两者中任意一项金额已超过评估对象账面价值时，可以以该金额为依据确定评估结论。

1) 基本模型

历史期采用的评估方法为通过估算预计未来现金流量的现值确定资产组可收回金额。采用永续模型分段预测折现的思路，估算资产预计未来现金流量的现值。

具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} - A^{(1)}$$

式中：

P ：资产未来现金流量的现值；

R_i ：第*i*年预计资产未来现金流量；

R_{n+1} ：永续期的预计未来现金流量；

r ：折现率；

n ：详细预测期；

A ：期初营运资金数。

2) 收益指标

资产组使用过程中产生的现金流量的计算公式如下：

$$R = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本}$$

式中：EBIT 为息税前利润，其计算公式如下：

$$\text{EBIT} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业税金及附加} - \text{营业费用} - \text{管理费用}$$

$$\text{追加资本} = \text{资本性支出} + \text{资产更新} + \text{营运资金增加额}$$

3) 折现率

①税后折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r ：

$$r = r_f + \beta_u \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率； r_m ：市场期望报酬率； ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数。

②税前折现率

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，为了资产减值测试中估算资产预计未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。

由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流量作为预测基础的，而用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率，以便于与资产未来现金流量的估计基础相一致。具体方法为以税后折现结果与前述税前现金流为基础，通过单变量求解方式，锁定税前现金流的折现结果与税后现金流折现结果一致，并根据税前现金流的折现公式倒求出对应的税前折现率：

$$\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{Ra_i}{(1+r_a)^i} + \frac{Ra_{n+1}}{r_a(1+r_a)^n}$$

式中：

Ra_i ：未来第 i 年的预期收益（企业税后自由现金流量）；

Ra_{n+1} ：永续期的预期收益（企业税后自由现金流量）；

r_a ：税后折现率；

n ：未来预测收益期

③收益期的确定

公司管理层在对被投资单位的收入结构、成本结构、业务类型、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，明确的预测期为 5 年。

(2) 历史期商誉减值测试主要预测指标情况

表：2021 年末商誉减值测试的关键参数情况（单位：万元）

关键参数	历史年度		预测数据					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年度
营业收入	1,456.64	3,098.61	3,718.33	4,462.00	5,354.40	5,889.84	6,361.03	6,361.03
营业收入增长率	/	112.72%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%	8.00%	/
毛利率	81.85%	74.33%	72.76%	72.76%	72.76%	72.76%	72.76%	72.76%
期间费用率	23.82%	18.84%	24.79%	24.64%	23.05%	22.52%	21.35%	21.35%
净利润	736.96	1,409.89	1,580.90	1,859.48	2,269.52	2,520.28	2,781.95	2,781.95
净利润率	50.59%	45.50%	42.52%	41.67%	42.39%	42.79%	43.73%	43.73%
净现金流量（税前）	/	/	2,645.73	1,703.76	2,077.10	2,624.46	2,924.87	3,198.68
折现率（税前）	/	/	14.13%	14.13%	14.13%	14.13%	14.13%	14.13%

表：2022 年末商誉减值测试的关键参数情况（单位：万元）

关键参数	历史年度		预测数据					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年度
营业收入	1,456.64	3,098.61	4,445.32	5,112.11	5,878.93	6,760.77	7,436.85	8,180.53
营业收入增长率	/	112.72%	43.46%	15.00%	15.00%	15.00%	10.00%	/
毛利率	81.85%	74.33%	62.80%	62.06%	61.30%	60.53%	59.74%	58.93%
期间费用率	23.82%	18.84%	20.23%	21.29%	20.73%	20.17%	19.58%	19.02%
净利润	736.96	1,409.89	1,629.93	1,799.12	2,032.93	2,326.37	2,545.78	2,781.34
净利润率	50.59%	45.50%	36.67%	35.19%	34.58%	34.41%	34.23%	34.00%
净现金流量（税前）	/	/	/	1,491.66	1,737.57	1,845.22	2,290.81	3,194.78
折现率（税前）	/	/	/	13.09%	13.09%	13.09%	13.09%	13.09%

表：2023 年末商誉减值测试的关键参数情况（单位：万元）

关键参数	历史年度			预测数据					
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	永续年度
营业收入	3,098.61	4,445.32	2,793.52	3,656.45	4,072.92	4,539.98	4,967.84	5,436.13	5,436.13
营业收入增长率	112.72%	43.46%	-37.16%	30.89%	11.39%	11.47%	9.42%	9.43%	/
毛利率	74.33%	62.93%	84.79%	66.67%	66.52%	66.37%	66.07%	65.76%	65.76%
期间费用率	18.84%	19.37%	17.88%	17.82%	16.99%	16.22%	15.66%	15.14%	15.14%
净利润	1,409.89	1,696.20	1,890.21	1,553.75	1,745.64	1,965.89	2,160.12	2,372.12	2,372.12
净利润率	45.50%	38.16%	67.66%	42.49%	42.86%	43.30%	43.48%	43.64%	43.64%
净现金流量（税前）	/	/	/	1,194.96	1,671.47	1,743.25	2,009.15	2,210.32	2,711.51
折现率（税前）	/	/	/	12.39%	12.39%	12.39%	12.39%	12.39%	12.39%

（3）详细分析参数选取依据、差异原因及合理性

1）营业收入和收入增长率分析

①2021 年度商誉减值测试

南京荧火 2020 年、2021 年营业收入分别为 1,456.64 万元、3,098.61 万元，同比增长 112.72%，增速较快。

基于南京荧火在手订单、洽谈客户及产品挂飞测试情况，订单金额较明确的项目产品已挂飞测试或者已挂飞成功，业务实现的可能性较大，南京荧火短期内收入可实现较高增量，预测期 2022 年至 2024 年收入按 20%增长率进行了预测，谨慎起见考虑南京荧火长期快速增长的可能性较低，同时结合了行业发展情况（军工电子行业市场规模从 2010 年 819 亿跃升至 2021 年 3508 亿，复合年增长率达到 14.14%）综合判断，对后续年度收入增幅进行逐步收窄调整，到 2026 年收入增长率降低为 8%，低于行业增长水平进行预测，以后年度企业收益保持不变。该预测较为谨慎，且符合行业发展趋势和南京荧火实际经营情况。

②2022 年度商誉减值测试

当期实际营业收入 4,445.32 万元，预测收入 3,718.33 万元，实际收入高于上年预测数。

结合 2021 年度和 2022 年度收入增长情况，南京荧火收入增长仍保持较高的增长率，根据业绩超额完成的情况、在手订单、客户洽谈情况并基于行业发展情况等做出综合判断，对业绩预期进行调整，预测期 2023 年至 2025 年收入按 15%的增长率进行了预测，到 2027 年增长率降至 10%，以后年度收益保持不变。预测符合行业发展趋势和南京荧火实际经营情况。

③2023 年度商誉减值测试

当期实际收入 2,793.52 万元，预测收入 5,112.11 万元，实际收入未实现上年预测数。主要原因为：2023 年受行业波动因素影响，军工电子行业整体表现不佳，行业内多家企业出现了业绩亏损，主要原因包括行业订货规模和订货周期的波动、特殊产品审价等因素的共同作用，订单释放不及预期。

南京荧火管理层针对订单延期确认、军品价格波动等对收入端造成的不利影响，积极制定应对方案，通过缩减人员规模，即基于南京荧火可维持正常运营的

情况下载掉同类型非必要人员、缩减南京荧火租赁的经营办公场所的面积以减少成本费用、寻找新的利润增长点，即扩展技术服务端业务的一系列措施以应对军工行业的严峻形势。2023 年四季度业绩明显好转，实现单季扭亏为盈，公司认为 2023 年行业订单出现延迟但并非取消，军方采购因“十四五”中期调整暂缓，但需求并未消失，尽管短期内军工电子领域业绩承压，但长期来看，国防建设需求仍持续增长，行业前景依然广阔；管理层基于行业未来发展情况、南京荧火实际经营情况综合考虑预测 2024 年收入，以后年度军工领域业务增长率按照低于行业增速 9%进行预测；技术服务端业务参考基准日增速及行业情况综合考虑，预测期 2024 年至 2026 年按 15%的增长率进行了预测，预计到 2028 年增长率为 10%，以后年度收益保持不变。预测符合行业发展趋势和南京荧火实际经营情况。

2) 毛利率和净利润率分析

①2021 年度商誉减值测试

2020 年及 2021 年度南京荧火毛利率分别为 81.85%、74.33%；净利润率分别为 50.59%、45.50%。

2021 年第二季度开始受材料成本上涨、军品方限价因素影响明显，该年度毛利率、净利润率相较 2020 年有所降低。2021 年度商誉减值测试时，由于毛利率已经出现下降情况，预测期毛利率主要参考 2021 年 4 月至 12 月毛利率水平进行预测。

②2022 年度商誉减值测试

2022 年南京荧火实际毛利率为 62.80%，上年预测毛利率 72.76%；实际净利润率为 36.67%，上年预测净利润率为 42.52%，毛利率和净利润率均未实现上年预测数。主要原因为：军工上游原材料受全球供应链紧张影响，2022 年材料价格维持高位，但受军品定价机制限制，成本上涨无法完全向终端客户传导，直接挤压毛利率，加之市场竞争紧张，南京荧火会在成本控制可把握的范围内对少部分项目让利以获取市场订单。

2022 年度商誉减值测试时，在参考南京荧火当年毛利率水平进行预测外，结合行业实际情况，额外对预测期毛利率逐年进行 2%的下降调整。

③2023 年度商誉减值测试

2023 年实际毛利率 84.79%，上年预测毛利率 62.06%；实际净利润率为 67.66%，上年预测净利润率为 35.19%，实际毛利率、净利润率高于预测数。主要原因为：2023 年受行业波动因素影响，军工电子行业整体表现不佳，南京荧火管理层对自身业务结构进行了战略性调整，高附加值技术服务端业务收入实现大幅度增长，对 2023 年毛利率和净利润率产生了正向影响。

2023 年商誉减值测试时，当年军工领域业务收入下滑严重，技术服务端业务的增长拉高了整体毛利率和利润率。技术服务端业务毛利率较高，但是依赖核心人才，且南京荧火没有稳定、长期合作的客户，管理层认为技术服务端业务的增长态势不可持续。就如上述 2023 年减值测试时营业收入的分析所述，国防建设需求仍持续增长，管理层依旧对军工电子行业充满信心，军工电子领域一旦恢复，高体量的主要军工产品销售业务会稀释整体毛利率。南京荧火的主要业务聚焦于军用通信领域，是卫星通信地面应用系统军工总体单位的战略合作伙伴和核心设备配套单位，军工领域业务未来依旧是公司收入和利润的主要来源。

预测期毛利率在参考南京荧火当年毛利率水平预测外，依旧延续考虑了 2022 年度减值测试时对预测各期毛利率的下降调整，预测逻辑、调整幅度保持一致。

综上所述，预测期净利润率的波动是当年收入水平增长或萎缩、毛利率提升或下降、内部经营管理效率以及外部市场环境等多重因素相互作用、共同塑造的必然结果，各年利润率存在差异具有合理性。

3) 期间费用率分析

①2021 年商誉减值测试

2021 年度商誉减值测试时，预测期的期间费用结合当年各费用情况对未来 5 年的期间费用分别进行预测，符合南京荧火的实际经营情况。

②2022 年商誉减值测试

2022 年度商誉减值测试时，预测期的期间费用结合当年费用情况对未来 5 年的期间费用分别进行预测，与 2021 年商誉减值测试时的预测逻辑一致。

③2023 年度商誉减值测试

2023 年度商誉减值测试时，如上述分析，国防建设需求仍持续增长，南京荧

火管理层依旧对军工电子行业充满信心，未来业务结构仍以军工产品销售为主，2023 年技术服务业务的增加所引起的当年费用率变动不可持续，故预测期参考了 2022 年度期间费用率水平对预测期 2024 年至 2028 年期间费用进行了重新预测，各减值测试年度预测期的期间费用占比有所变化，但从预测结构及方式上看，期间费用的预测与前两次商誉减值测试无重大差异。

4) 折现率分析

折现率方面，历史年度商誉减值测试各期测算均采用资本资产定价模型确定折现率，折现率确定方式一致，各期所选用的可比公司一致。

各期折现率的差异主要是由中国国债收益率、市场期望报酬率、可比公司 beta 数据变化及南京荧火自身经营情况变动导致的，为整体市场、行业环境及企业经营变化共同作用的结果。

2021 年至 2023 年折现率计算对比表如下：

项目	2021 年	2022 年	2023 年
无风险利率 rf	2.78%	2.84%	2.56%
市场期望报酬率 rm	10.46%	9.57%	9.15%
Beta 系数	0.9912	0.9744	0.7249
特性风险系数	2.00%	2.00%	3.50%
折现率	12.39%	11.40%	10.84%
折现率（税前）	14.13%	13.09%	12.39%

5) 净现金流分析

经以上分析，由于各年度商誉减值测试对营业收入、毛利率、期间费用率等根据当期实际情况及行业发展情况进行了相应调整，导致各年度商誉减值测试净现金流的预测产生差异。

2、2024 年度商誉减值测试情况

根据中联资产评估集团（浙江）有限公司出具的浙联评报字[2025]第 102 号资产评估报告，公司认定的合并南京荧火泰讯信息科技有限公司形成的包含商誉的相关资产组在评估基准日的可收回金额为 176.00 万元(取整)。具体结果如下：

评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	固定资产	17.53	63.67	46.14	263.18
2	无形资产	110.66	112.97	2.31	2.08
3	合并方确认商誉金额	2,857.11	-	-2,857.11	-100.00
4	公允价值合计		176.63		

评估增减值原因：

①固定资产：固定资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中机器设备评估净值增值的主要原因是机器设备二手市场较为活跃、导致市场交易价格高于折旧后的账面净值，故评估增值；运输车辆评估净值增值的主要原因是企业计提折旧年限较短导致；电子设备评估净值增值的主要原因是电子设备购置时间较早，大多账面净值为折旧完的残值而电子设备二手市场较为活跃、需求较大，导致市场交易价格高于折旧后的账面净值，故评估增值。

②无形资产

无形资产评估增值主要因为 IP-Guard 加密软件以基准日现行不含税市场价确认导致。

(1) 2024 年度商誉减值测试方法选择

按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的要求，成都盟升电子技术股份有限公司于每年年度终了对合并南京荧火形成的商誉进行减值测试。2021 年至 2023 年会计期间采用的评估方法为通过估算预计未来现金流量的现值确定资产组可收回金额。

根据规定，商誉减值测试评估方法应当与以前会计期间商誉减值测试采用的评估方法保持一致，除非有证据显示变更后的评估方法得出的评估结论更具合理性，或者因以前会计期间采用评估方法依据的市场数据发生重大变化而不再适用。本次评估采用的评估方法与企业以前会计期间商誉减值测试采用的评估方法不一致，原因是 2024 年度南京荧火所处军工行业板块波动性较强，伴随着军事领域的人事变动以及国内外复杂形势变化等，上游企业在“长鞭效应”影响下形成的较高营收和利润基数、装备采购低成本导向下的批次降价压力传导，以及人事变动等因素，军工板块业绩颓势明显。同时，南京荧火核心设备配套单位受大客户

波动等多种因素影响，体系级项目和重大项目仍处于论证阶段，项目立项启动延迟待定，配套装备建设需求放缓，同时军方对武器装备的需求重点和优先考虑方向也在不断调整 and 变化，每年军方对于某些具体型号武器装备的生产和采购计划均可能有较大变化，相关产品型号的市场规模、销售周期和交付进度均受到影响。在此影响下，南京荧火主要收入来源产品销售板块业绩下滑严重，加之南京荧火客户单一，其主要客户公司亦受行业影响业绩下滑严重，评估认为南京荧火抗风险能力较差，开发新订单需求困难，未来发展情况难有持续经营预期。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》以及《以财务报告为目的的评估指南》，2024 年评估不适用预计未来现金流量现值的测算方式，故采用以公允价值减去处置费用的净额作为包含商誉的相关资产组的可收回金额。

(2) 2024 年度商誉减值测试过程及参数设置

1) 基本模型

$$FVLCOD = FV - COD$$

式中：

FVLCOD：评估对象公允价值减去处置费用后的净额；

FV：评估对象公允价值；

COD：评估对象处置费用。

2) 评估对象公允价值的确定

根据《以财务报告为目的的评估指南》第十八条，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。由于资产评估中的市场价值接近会计中公允价值的概念，故本次以市场价值作为公允价值。依据资产评估准则的规定，可以采用收益法、市场法、重置成本法三种方法确定公允价值（市场价值）。收益法是资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是资产的预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，

所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

包含商誉的相关资产组为固定资产及无形资产。其中固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，均处于正常使用状态；无形资产为企业账面记录的软件著作权、算法软件等。

根据上述资产特点，本次确定评估对象公允价值方法如下：

①固定资产-设备类资产

本次以相关资产的特点和当前情况下可合理取得的最佳信息为基础，通过资产市场价格进行调整修正确定公允价值。

A.车辆

a.市场法介绍

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，测算出评估对象的市场价格。

b.可比交易案例的确定

在进行车辆评估时，根据被评估车辆的特点，从现行市场交易中收集的众多车辆交易实例中选择符合一定条件的交易案例，作为供比较参照的交易案例。

c.因素修正

因素修正包括：交易情况修正、交易日期修正、静态因素修正等。

交易情况修正考虑交易双方是否有特殊利害关系、特殊交易动机、对市场行情的了解以及其他特殊交易情形、交易方式等情况，通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格。

交易日期修正就是将交易实例的车辆价格修正为评估基准日的车辆市场价格。

静态因素修正是对被评估车辆的各项静态指标与交易实例的各项静态指标加以对比，找出由于静态指标的差别而引起的待估车辆与交易实例车辆的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

d.计算公式

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数×车辆

交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）/3

车辆市场法公允价值=比准价格

B.机器设备及电子设备

本次以委估设备资产的特点和当前情况下可合理取得的最佳信息为基础，通过资产市场价格进行调整修正确定公允价值，计算公式如下：

公允价值=市场价×修正系数

a.市场价

评估人员经查询当地设备市场信息、网上近期报价等设备价格资料，并与企业有关技术人员座谈，了解近期相同或类似设备的报价或市场成交价；通过向设备制造厂家询价，确定被评估设备的市场价。

b.修正系数包括：交易方式、使用状况、新旧程度、交易情况、使用环境等因素的修正系数，修正系数=使用状况修正系数×质量功能修正系数×交易情况修正系数

②无形资产

其他无形资产主要为外购软件著作权和算法软件等。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，纳入本次评估范围的无形资产主要用于卫星和数据链通信技术中，该行业属于技术密集型行业，技术更新换代较快，本次按不含税市场价格确定评估值。

3) 评估对象处置费用的确定

处置费用为与资产处置有关的法律费用、相关交易税费、产权交易费用以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等，为 0.54 万元。

4) 公允价值减处置费用后的净额

=公允价值-处置费用

=176.63-0.54=176.00（万元，取整）

综上所述，收购南京荧火以来，报告期各期商誉减值测试的测算过程中选取的重点指标依据合理，各期关键参数调整系根据行业发展趋势和南京荧火实际经营情况做出，符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》以及《以财务报告为目的

的评估指南》规定，亦具有合理性。

问题 2：补充减值迹象出现的具体时点，说明前期是否存在商誉减值应计提而未计提情形，报告期内计提减值是否合理，是否符合会计准则相关规定，以及报告期减值测试评估方法变更的原因和合理性。

公司回复：

1、减值迹象出现的具体时点

2023 年末，南京荧火受行业波动、负面影响较小，并未出现经营亏损的现象，军方采购因“十四五”中期调整暂缓，但需求并未消失，尽管短期内军工电子领域业绩承压，但长期来看，国防建设需求仍持续增长，行业前景依然广阔。公司管理层对该行业发展依旧有信心，预计 2024 年前两个季度业绩可逐渐恢复。继南京荧火 2023 年经营未达预期后，2024 年前两个季度未兑现预期中的恢复性增长，公司在 2024 年半年度结束后进行了一段时间的持续观察，业绩仍未能如期复苏，管理层基于军事领域的人事变动、复杂形势变化以及南京荧火自身业绩未能恢复、且客户较为单一的情况下，对所面临的超出预期的挑战能否应对及未来经营情况信心不足，且无法合理有效预期公司后续发展，经审慎判断，认为南京荧火资产组存在减值迹象，因此考虑对商誉计提减值损失，最终于 2024 年第三季度开始计提减值。

经测试，2024 年 9 月 30 日，南京荧火的资产组的可收回金额 3,100.00 万元，账面价值 15,755.62 万元，资产组的可收回金额低于账面价值，资产组商誉出现减值情况，包含未确认归属于少数股东权益的商誉减值准备为 12,655.62 万元，归属于母公司的商誉减值准备为 6,454.36 万元。

2、前期商誉评估情况

在前期商誉评估中，公司均聘请了评估机构于期末对南京荧火商誉进行了减值测试。如前所述，前期评估中重点指标依据合理，各期关键参数调整系根据行业发展趋势和南京荧火实际经营情况做出，评估结果高于包含商誉的相关资产组账面价值，无需计提商誉减值准备。因此，公司前期不存在商誉减值应计提而未计提情形。

3、报告期内商誉减值计提情况

2024 年底，基于前述南京荧火的经营情况，如前所述，公司管理层认为行业需求的不确定以及南京荧火经营状况不稳定，其未来收益无法可靠预期并用货币计量，同时未来收益的风险也难以度量。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》不具备采用收益法进行评估的条件，在本次商誉评估中无法采用与收购时相同的收益法进行评估，从而采用了公允价值减处置费用的评估方法，减值测试评估方法变更具有合理性。

综上，报告期内商誉减值计提具有合理性、符合会计准则相关规定。

问题 3：补充标的公司 2021 年以来的经营情况和业绩表现等情况，结合所处行业的内外部环境变化等因素，说明业绩承诺期满后首年亏损的具体原因及合理性，承诺期内业绩是否真实、准确，业绩表现是否具有同业可比性。

公司回复：

南京荧火 2021 年至 2024 年收入、净利润变动情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度	2022 年比上年增减变动率（%）	2023 年度	2023 年比上年增减变动率（%）	2024 年度	2024 年比上年增减变动率（%）
营业收入	3,098.61	4,445.32	43.46	2,793.52	-37.16	54.07	-98.06
净利润	1,409.89	1,710.77	21.34	1,891.87	10.59	-669.59	-135.39

南京荧火军工领域业务是其收入和利润的主要来源，2024 年军工板块波动性较强，伴随着军事领域的人事变动以及复杂形势变化等，公司的主要收入来源产品销售板块业绩下滑严重，加之公司客户单一，行业影响对其业绩的冲击尤为显著。

2024 年军工行业实现归母净利润 270.10 亿元，同比减少 36.27%，行业总毛利 1,362.78 亿元，同比下降 8.47%，对应行业整体毛利率 17.97%。2024 年行业净利润是自 2020 年以来首次实现年度负增长，下降明显，且 2024 第四季度为行业近十年唯一一个单季度净利润为负的季度，行业毛利率及净利率均进入到了 2020 年以来的底部水平，因此，南京荧火的业绩下滑趋势与公司、行业趋势一

致。

此外，南京荧火历年财务数据均经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，年审会计师在年报审计过程中执行了全面、系统的审计程序，包括但不限于：对各业务流程的关键控制点执行穿行测试及控制测试；对银行存款、往来款项及营业收入、采购金额实施函证程序；对报告期末的存货及固定资产等长期资产执行现场监盘程序；针对营业收入和供应商采购实施细节测试；对各科目大额及异常交易实施凭证测试；对各科目主要的变动情况实施分析性复核程序等；对营业收入、采购及成本费用实施截止性测试，经审计，南京荧火产品销售、技术服务收入，属于在某一时点履行的履约义务，客户对产品和服务进行验收，以验收单据中客户签署日期为收入确认时点；成本的核算，直接材料、直接人工和制造费用的计算和分配合理、准确；管理费用、销售费用、财务费用等费用的核算真实、准确。整体来说，可以合理保证南京荧火业绩承诺期内相关收入、成本和费用的确认真实、准确，业绩真实、准确。

评估机构核查意见

1、对于商誉减值测试，我们执行的主要核查程序如下：

(1) 对商誉减值迹象进行核查，包括但不限于现金流或经营利润变动，行业相关产业政策，市场及竞争情况，产品与服务变更等；

(2) 获取南京荧火编制的资产组预计未来现金流量分析及预测表，获取评估对象对应的行业信息、行业研究报告、行业历史经营数据，根据评估对象历史经营情况及现状，了解、评价南京荧火盈利预测采用的关键假设，整体分析预测数据的合理性；

(3) 通过对审阅会计师函证、获取重要业务合同、抽查会计凭证等核查验证措施，了解历史经营情况的真实性；

(4) 获取评估对象的资产明细及权属资料，对评估对象涉及的实物资产、无形资产的关键权属进行核查验证；对重要实物资产抽查盘点；

(5) 对南京荧火管理层进行访谈，了解所处行业发展情况、行业变化及南京

荧火自身业务开展情况的变化、南京荧火的战略规划等信息；了解其收入、成本、费用的构成情况及发生机制；根据南京荧火所处市场环境，了解发展前景、面临的市场竞争情况，并结合同行业数据信息，对南京荧火盈利预测合理性进行核查，并就盈利预测的可行性与南京荧火管理层进行沟通。

2、核查结论：

对于各年度商誉减值测试关键参数选取符合南京荧火实际经营情况及行业发展趋势，报告期及历史期商誉减值测试关键参数选取的差异具有合理性，报告期内商誉减值测试评估方法的变更符合减值测试规范要求，盟升电子对南京荧火计提减值符合会计准则相关规定。

2、关于投资性房地产。

年报显示，2024 年度，公司期末新增投资性房地产账面价值 2.11 亿元，占总资产的 9.22%，主要系公司于 2024 年 1 月 1 日将部分自用房产转换为投资性房地产所致。该投资性房地产采用第三层次公允价值计量，本期确认的公允价值变动损益为-1,867.43 万元，其中，转换时投资性房地产评估减值计入公允价值变动损益金额为-422.31 万元，本期公允价值变动计入公允价值变动损益的金额为-1,445.12 万元。

请你公司：（1）补充说明本期自用房产转换为投资性房地产的依据及合理性，以及转换时点的相关会计处理是否合规；（2）补充说明相关投资性房地产的具体情况，包括但不限于物业性质、坐落地点、面积、用途和使用状况、会计处理转换的确定时点、预计使用年限、涉及固定资产范围等；（3）补充说明投资性房地产公允价值的计算过程、关键参数取值依据等，采用第三层次公允价值计量的原因及合理性；（4）结合市场环境等因素，说明公司投资性房地产转换时和报告期内计提减值准备的原因及合理性，是否充分以及是否存在进一步减值的风险。请年审会计师补充说明对投资性房地产及其减值所执行的具体审计程序，请年审会计师和评估机构分别就上述问题发表意见。

问题 1：补充说明本期自用房产转换为投资性房地产的依据及合理性，以及转换时点的相关会计处理是否合规。

公司回复：

1、本期自用房产转换为投资性房地产的依据及合理性

公司自建房屋位于成都市天府新区桐子咀南街 350 号（以下统称“天府新区科技园”），土地性质为科研设计用地，占地面积 45 亩（30,045.03 平方米），建筑总面积 101,657.78 平方米，包含了办公楼、生产楼、研发楼、食堂、宿舍等 5 栋主楼，该房屋于 2022 年 3 月建成转为固定资产，并正式投入使用。

上述天府新区科技园中部分闲置办公楼、生活配套区域（员工宿舍、食堂）、地下车位转为投资性房地产。其中：（1）办公楼目前公司经营未完全利用，约 27.74%

的办公楼闲置,为了优化资产配置,提高资产使用率,将该部分办公楼对外出租;

(2)因园区所在区域生活配套欠缺,为满足公司员工日常生活需要,修建了食堂、宿舍, 公司将该部分生活配套区域出租给具有资质的第三方机构运营管理;

(3)地下车库目前暂未使用,为了方便管理、合理利用资源,未来计划出租给具有资质的第三方运营管理。

公司基于上述情况,以 2024 年 1 月 1 日作为转换时点将自用房地产转换为投资性房地产。该转换时点满足转换的各项条件,具体包含:(1)公司于 2023 年 12 月 25 日完成将自用房产转换为投资性房地产的审批决议流程,批准相应的房产用于出租;(2)2023 年底,相应的房产工程已与供应商确认结算工程量价款,且已准确计量入账。房产测绘已完成,自用房产面积和出租房产面积进行了清晰分割并单独办理产权证,产权证办理前序工作均已完成并进入产权证办理手续环节,产权证办理已无实质性障碍。满足计量划分清楚且单独可售的条件;(3)大部分租赁合同已签署并于 2024 年 1 月 1 日出租。

综上,公司以 2024 年 1 月 1 日作为转换时点将自用房地产转换为投资性房地产合理。

2、转换时点的相关会计处理

公司按照《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定进行会计处理,在转换日,用公允价值对投资性房地产进行初始计量,并将公允价值与原账面价值的差额按以下方式处理:若公允价值高于原账面价值,其差额计入其他综合收益,并在未来处置该投资性房地产时转入当期损益;若公允价值低于原账面价值,其差额计入公允价值变动损益,直接影响当期利润。

转换时点的相关会计处理具体见下表:

项目	转换前核算科目	转换日原账面价值	转换的理由	审批程序	转换日评估公允价值	对损益的影响金额	对其他综合收益的影响金额
1-1-A 号房产（办公）2-9 楼、3 号独栋办公楼	固定资产、无形资产	6,982.67	对外出租	总经理审批	8,418.00	-	1,435.33
2-1 号房产（办公）（含地下车位）	固定资产、无形资产	9,163.49	对外出租	总经理审批	10,139.00	-	975.51

项目	转换前核算科目	转换日原账面价值	转换的理由	审批程序	转换日评估公允价值	对损益的影响金额	对其他综合收益的影响金额
2-2 号房产（商业）2-4 楼（含地下车位）	固定资产、无形资产	4,428.43	对外出租	总经理审批	4,006.12	-422.31	-
合计		20,574.59			22,563.12	-422.31	2,410.84

问题 2：补充说明相关投资性房地产的具体情况，包括但不限于物业性质、坐落地点、面积、用途和使用状况、会计处理转换的确定时点、预计使用年限、涉及固定资产范围等；

公司回复：

投资性房地产会计处理转换的确定时点为 2024 年 1 月 1 日，预计使用年限 20 年，涉及固定资产范围为公司自建的天府新区科技园中部分闲置办公楼、生活配套区域（员工宿舍、食堂）、地下车位即该部分房产包含的土地使用权，建筑总面积 37,713.92 平方米，其中部分房产已出租，具体情况如下：

物业性质	坐落	建筑面积（m²）	用途	已出租面积（m²）	已出租面积占比
办公楼、独栋办公楼	成都市天府新区桐子咀南街 350 号 1 栋 1 单元 2-9 层	12,899.45	办公用房	1,576.11	12.22%
	成都市天府新区桐子咀南街 350 号 3 栋 1 单元、2 单元、3 单元、4 单元	649.81	办公用房	0	0.00%
办公（员工宿舍）	成都市天府新区桐子咀南街 350 号 2 栋 1 单元 1-16 层	15,354.50	办公用房	9,204.11	59.94%
商业（食堂）	成都市天府新区桐子咀南街 350 号 2 栋 2 单元 2-4 层	5,443.26	科研用房、办公配套	2,754.72	50.61%
地下车库	成都市天府新区桐子咀南街 350 号 2 栋-1 层共 86 个不动产单元	3,366.90	机动车位	0	0.00%
合计		37,713.92		13,534.94	35.89%

问题 3：补充说明投资性房地产公允价值的计算过程、关键参数取值依据等，采用第三层次公允价值计量的原因及合理性；

公司回复：

（一）投资性房地产公允价值的计算过程

1、投资性房地产评估过程：

（1）评估方法选取

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十一条：“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，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。”

由于委估资产整体自持，面积总量大，区域内同体量大面积转让的房产案例较少，故不采用市场法进行评估；成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值，或无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法的房地产评估。本次评估对象周边租赁市场相对成熟，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而与花费的成本之间关联性不强，故不宜采用成本法评估。又因委估房地产目前在租，且周边租赁市场相对成熟，在未来时期里具有可预测的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件，故本次采用收益法进行评估。

收益法是指通过评估资产未来预期收益并折算成现值。采用适当的折现率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算为评估对象的现值，将其之和得出评估对象的房地产收益价格。根据本次评估对象、租赁市场情况、价值类型、资料收集情况等相关条件，宜采用收益法。其基本公式为：

$$\text{收益价格 } P = \frac{A}{(r-g)} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] \times (1+r)$$

其中：A 为年净收益；r 为折现率；g 为固定增长率；n 为收益年限。

（2）评估过程

①单位面积年净收益

A.房地产单位面积租赁收入

a.年潜在毛收入

评估人员通过市场调查搜集资料,通过对待估房产所在地区其他同类物业的目前租金水平、调查选取 3 个周边的可比案例,进行修正,确定委托评估房产的客观租金水平,且按 1 个月租金收取保证金。根据市场调查商业用房租金增长率约为 2%。

潜在毛收入=年租金收入+保证金利息收入

b.年有效毛收入

根据评估人员的市场调查,该建筑物地理位置良好,周边各项配套设施较齐全。经结合历史情况,评估人员考虑该房产所处地理位置及当地房地产特殊经济发展情况,分析确定委托评估房产拖欠租金及闲置等原因造成的收入损失为 10%,故有效毛收入为:

有效毛收入=年潜在毛收入 $\times$ (1-空置率)

B.单位面积年客观经营成本

a.税费

房产税:按年租金有效收益的 12%计取,为:

年租金收入 $\times$ (1-空置率) $\times$ 12%

其他税费:

增值税为销项税与进项税之差(其中销项税为不含税租金收入 $\times$ 9%,进项税为维修费 $\times$ 9%/1.09 及保险费 $\times$ 6%/1.06),城建税按增值税的 7%,教育费附加按增值税的 5%,印花税按租金收入(不含增值税)的 0.1%。.

b.管理费

包括员工工资、福利费等,按年租金有效收入的 2%计取,为:

年租金收入 $\times$ (1-空置率) $\times$ 2%

c.维修、保险费

维修费按房屋构建价的 1%计取、保险费按房屋构建价的 0.5%计取。

单位面积年客观经营成本:

单位面积年客观经营成本=a+b+c

C.单位面积年净收益

单位面积年净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

②折现率的确定

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

A.无风险收益率 r_f ，经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率如下表：

中国国债收益率

2024 年 1 月 31 日	2.43%
2024 年 2 月 29 日	2.34%
2024 年 3 月 29 日	2.29%
2024 年 4 月 30 日	2.30%
2024 年 5 月 31 日	2.29%
2024 年 6 月 28 日	2.21%
2024 年 7 月 31 日	2.15%
2024 年 8 月 30 日	2.17%
2024 年 9 月 30 日	2.15%
2024 年 10 月 31 日	2.15%
2024 年 11 月 29 日	2.02%
2024 年 12 月 31 日	1.68%

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f=1.68\%$ 。

B.风险报酬率根据一般房地产风险程度确定取 4%，考虑该地块土地用途为科研设计用地，在实现房地产市场价值时风险报酬率相对于一般风险报酬率偏高，本次风险报酬率在一般房地产风险程度基础上上浮 2%。

综上所述本次待估对象房地产折现率取值如下：

折现率=1.68%+4.00%+2.00%=7.68%

③评估单价的确定

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

其中：A 为年净收益；r 为折现率；g 为固定增长率；n 为收益年限

④评估结果的确定

评估总价=评估单价×建筑面积

2、评估关键参数的选取合理性分析

（1）收益法主要参数选取

①可比物业租金水平具体情况如下：

经市场调研了解到，项目周边写字楼市场租金大概在 1.7-1.85 元/平方米/天区间水平，根据戴德梁行《2024 年第二季度成都写字楼和零售物业市场报告》关于成都写字楼市场各区概况得出，项目所处区域写字楼市场租金价格为 59.84 元/平方米/月（含税），不含税日租金平均单价约为 1.82 元。

核心区域	平均租金 (元/平方米/月)
中央商务区	100.81
科技商务区	91.81
东大街	105.76
金融城	106.55
大源	94.18
天府新区新商务区	59.84

②对项目区域内类似楼盘项目调研情况如下：

案例	名称	建筑年代	建筑面积	层数	交易日期	日租金(元/ ㎡·天)（不含 税）
一	北航成都创新科技园	2019 年	740	7F/7F	基准日附近	1.83
二	天府万科云城	2021 年	800	4F/18F	基准日附近	1.76
三	天府菁蓉中心 D 区	2020 年	860	6F/10F	基准日附近	1.72

注：租金水平市场调研方法为调查租约成交信息与业主销售部门访谈相结合的调研方法。

（2）其他主要参数的选取

其他主要参数的选取如下：

参数名称	参数选取
------	------

租金增长率及利息收入	根据项目周边相似类型物业市场情况确定增长率为 2%，按 1 个月租金收取保证金
空置率	经向周边房地产中介咨询了解到，（兴隆湖）周边写字楼空置率大概在 10%-35%这一区间范围之内，具体取决于写字楼位置、写字楼档次、写字楼及周边设施完善程度等因素。公司投资性房地产位于为政府办公园区，其周边商务办公氛围较好、设施较完善、环境良好、交通较便利、租赁市场较活跃透明，写字楼为甲级写字楼，写字楼档次较高，物业管理水平较高。根据上述关于写字楼空置率市场调研情况以及公司投资性房地产实际情况确定本次采用空置率为 10%
费用支出	管理费：按年租金收入（不含税）的 2%收取
	维修费：按房屋重置成本的 1%估算
	保险费：按房屋重置成本的 0.5%计算
相关税费	房产税依照《中华人民共和国房产税暂行条例》及当地政府规定计算；按年租金收入（不含税）的 12%收取
	城建税和教育费附加依照《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》文件规定计算；城建税按增值税的 7%，教育费附加按增值税的 5%，印花税按租金收入（不含增值税）的 0.1%
报酬率	按照安全利率及风险报酬率计算，其中无风险利率可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f=1.68\%$ 。风险报酬率根据一般房地产风险程度确定取 4%，考虑该地块土地用途为科研设计用地，在实现房地产市场价值时风险报酬率相对于一般风险报酬率偏高，本次风险报酬率在一般房地产风险程度基础上上浮 2%。以上合计 7.68%
收益年限	根据建筑物耐用年限及土地到期年限孰短确定

（二）采用第三层次公允价值计量的原因及合理性

1、公允价值计量有三个层次

第一层次是企业计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；

第二层次是企业计量日能够获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；

第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

截至 2024 年 12 月 31 日，对公司位于成都市天府新区桐子咀南街 350 号投资性房地产的公允价值计量，确属《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》所定义的第三层次，即估值技术使用了重大不可观察输入值。

2、采用第三层次公允价值计量的具体原因及合理性

公司位于成都市天府新区桐子咀南街 350 号投资性房地产土地性质为国有出让用地，土地用途为科研设计用地，房屋规划用途为科研用房，由于科研设计用地房地产基本都有自持要求，市场上科研办公用房的成交案例较少，因此该类物业在报告期末不存在活跃的交易市场。

活跃市场需满足以下条件：市场中交易的项目是同质的；通常可随时找到自愿的买方和卖方；价格信息对公众公开。经评估，公司持有的上述投资性房地产无法完全满足这些条件。由于缺乏活跃市场，无法直接获取第一层次输入值（即相同资产在活跃市场的未经调整报价）。

同时，由于委估资产整体自持，面积总量大，土地性质为国有出让用地，土地用途为科研设计用地，房屋规划用途为科研用房，近期市场上缺乏足够可比的交易案例。因此，也难以获取足够数量的、可观察的类似资产在活跃或非活跃市场的近期交易价格（第二层次输入值的主要来源）。

根据《企业会计准则第 39 号》第七条、第八条及第十三条的规定，当相关资产或负债不存在活跃市场，或者虽然存在活跃市场但无法获取该资产或负债的报价，也无法从可观察市场数据中得出公允价值时，应当采用估值技术确定公允价值。此时使用的输入值属于不可观察输入值，公允价值计量结果属于第三层次。

公司对投资性房地产采用公允价值模式计量符合《企业会计准则第 3 号》第十条的规定。在无法可靠取得第一、二层次输入值的情况下，使用包含重大不可观察输入值的估值技术（第三层次）是确定其公允价值的必要且唯一符合准则要求的方法。

公司根据投资性房地产的具体特点和可获取信息的情况，审慎选择了收益法作为主要的估值技术。该方法是评估收益性房地产公允价值的行业通行且被广泛接受的方法。

在收益法下，公允价值是基于市场参与者在有序交易中出售该资产所能收到

的价格，或转移该负债所需支付的价格的估计。公司进行估值时，已考虑了市场参与者对资产未来现金流量的预期以及对相关风险的评估。

同时，在评估过程中，如前所述，关键假设与输入值的来源并非主观臆断，而是基于对当地及全国房地产市场的持续跟踪和研究；参考市场调查数据；公司自身积累的历史运营数据和经验等。

综上所述，公司对部分投资性房地产采用第三层次公允价值计量，是基于该等物业缺乏活跃市场且无法获取足够可观察输入值的客观现实。该计量方式严格遵循了《企业会计准则》的相关规定。公司已实施严谨的估值流程和内部控制，在确定关键不可观察输入值时充分参考市场信息并秉持审慎原则，力求公允反映该等资产在报告期末的真实价值。在当前市场环境和信息条件下，采用第三层次计量是合理、恰当且符合准则要求的。

问题 4：结合市场环境等因素，说明公司投资性房地产转换时和报告期内计提减值准备的原因及合理性，是否充分以及是否存在进一步减值的风险。

公司回复：

1、投资性房地产转换时减值分析

公司于 2024 年 1 月 1 日将部分自用房产转换为投资性房地产。投资性房地产账面房屋、建筑物价值 199,696,988.26 元，土地使用权账面价值 6,048,899.86 元，合计 205,745,888.12 元，公司于 2023 年底聘请了中联资产评估集团（浙江）有限公司对 2023 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值进行评估，出具了浙联评报字[2024]第 294 号资产评估报告，评估公允价值金额 238,150,000.00 元，剔除美食城 1 楼公允价值后的评估公允价值为 225,631,225.74 元。评估公允价值相较于转换时账面值增值 19,885,337.62 元，故公司投资性房地产转换时未出现减值。

2、投资性房地产报告期内减值分析：

公司于 2024 年底聘请了中联资产评估集团（浙江）有限公司对 2024 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值进行评估，出具了浙联评报字[2025]第 126 号资产评估报告，评估公允价值金额 211,180,000.00 元。相较上一年度入账评估公

允价值 225,631,225.74 元，投资性房地产评估本期公允价值变动计入公允价值变动损益的金额为-14,451,225.74 元。

3、报告期内计提减值准备的原因

(1) 宏观经济下行压力与房地产市场整体趋势

①中国经济增速结构性波动

2024 年中国经济呈现“前稳后升”的波动特征，全年 GDP 同比增长 5.0%（国家统计局数据）。分季度看，一季度增速为 5.3%，二季度回落至 4.7%，三季度进一步放缓至 4.6%，四季度在政策刺激下回升至 5.4%。这一波动反映出内外需双重压力：

外部环境：美国“对等关税”等贸易保护主义政策冲击出口导向型经济，全球货物贸易量增速仅 2.7%（WTO 数据），中国机电、纺织等行业出口承压，上半年纺织服装出口额同比下降 3.8%。

内部转型：传统产业转型升级滞后，新兴产业尚未形成增长极，房地产投资持续低迷（全年下降 10.6%），拖累固定资产投资增速，仅基础设施（+4.4%）和制造业（+9.2%）投资成为支撑点。

②消费与投资需求双疲软

消费活力不足：全年社会消费品零售总额增速仅 3.5%，居民收入增长放缓叠加预防性储蓄倾向上升，抑制了汽车、家电等大宗消费；尽管服务消费增长 6.2%，但整体内需对经济的拉动作用仍显乏力。

投资结构失衡：房地产市场面临库存高企、销售萎缩的困境，开发商新开工意愿低迷，而地方政府债务约束下基础设施投资可持续性存疑，制造业投资则受制于技术创新与市场需求瓶颈。

③金融市场风险传导效应

企业债务压力：中小企业资产负债率高企，融资难、融资贵问题在经济下行中加剧，资金链断裂风险向上下游传导。

房地产金融溢出：房企债务违约事件频发，通过银行贷款、债券市场等渠道影响金融机构资产质量，叠加美联储货币政策波动，进一步放大国内金融市场不确定性。

(2) 成都写字楼租赁市场租金下行的微观逻辑

①供需失衡主导租金持续走低

需求端收缩：仲量联行《2024 年成都商业及物流地产市场报告》显示，成都写字楼租赁市场增量需求显著回落，全年净吸纳量仅约 7,300 平方米（剔除总部楼去化），企业“节降型搬迁”需求占比达 46%（世邦魏理仕数据）。专业服务、互联网科技行业虽为主要承租方，但扩张意愿减弱，部分企业通过缩租、迁移至低租金区域压缩成本，导致中高端写字楼需求被挤压。

供应端激增：2024 年成都甲级写字楼新增供应 42.5 万平方米（同比+24.7%），存量逼近 500 万平方米，而需求端消化能力严重不足，供需比失衡加剧。高力国际预测，2024 年至 2026 年全市新增供应将接近 150 万平方米，2025 年单年供应或达 80 万平方米，市场竞争白热化。

②租金下行的量化表现与市场行为

租金跌幅扩大：2024 年成都甲级办公楼平均账面租金降至 81.5 元/平方米/月，同比跌幅 12.1%（仲量联行）；第三季度成交租金连续 9 个月下跌，环比降幅 1.1%至 91.2 元/平方米/月（高力国际）。2025 年初，大源等核心商圈租金环比跌幅虽收窄至 0.5%以内，但整体仍处于下行通道。

租户策略与业主应对：租户基于成本控制需求，普遍缩短租约周期并寻求租金优惠，大面积客户“降本搬迁”行为加剧市场分化；业主为维持出租率，不得不接受续租租金折扣，形成“以价换量”的恶性循环。

综上所述，计提减值准备的原因主要为目前经济下行压力、类似办公类房地产实际租金与上一年度相比下降，市场需求明显萎缩，招商难度加大，租户承租能力下降。类似办公类物业的市场成交价格下跌，从而使投资性房地产产生的净现金流或经营利润持续降低。

4、报告期内计提减值准备的合理性以及是否会进一步减值的分析

报告期内公司按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》和《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》的要求对投资性房地产进行减值。

基于以上市场环境分析、明确的减值迹象、严谨的评估流程、以及独立第三方评估，报告期内的公允价值变动是必要且合理的，反映了资产在当前不利市场

环境下的真实价值。

虽然公司对投资性房地产的评估已充分反应了其公允价值，且将公允价值降低的情况计入了当期损益，公司也积极采取措施应对，但鉴于外部环境存在不确定性，若前述风险因素在未来期间显著恶化且超出当前预期，不排除相关投资性房地产存在公允价值进一步降低的可能性。

公司将持续关注相关风险，严格按照会计准则要求进行后续评估和披露

评估机构核查结论

公司对公允价值的计算、关键参数取值，采用第三层次公允价值计量的原因分析具有合理性；公司对投资性房地产报告期内计提减值准备的原因及充分性分析具有合理性。

（本页无正文，为《中联资产评估集团（浙江）有限公司关于上海证券交易所<关于成都盟升电子技术股份有限公司 2024 年年度报告的信息披露监管问询函>（上证科创公函【2025】0151 号）资产评估相关问题回复之核查意见》之签章页）

中联资产评估集团（浙江）有限公司

中联资产评估集团（浙江）有限公司

2025 年 6 月 20 日

