

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市杰恩创意设计股份有限公司

拟剥离室内设计业务所涉及的

深圳杰恩建筑设计有限公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2025]第 S418 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2025 年 8 月 31 日

资产评估报告日: 2025 年 10 月 24 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen,
China

电话 (Tel) : +86755-8240 6288

直线 (Dir) : +86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真 (Fax) : +86755-8242 0222

邮政编码 (Postcode) : 518026

Email: px@pengxin.com

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	2
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19
资产评估报告附录:评估方法的应用说明	28

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和财务信息、财务报告及其他重要资料等由委托人/相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

深圳市杰恩创意设计股份有限公司
拟剥离室内设计业务所涉及的
深圳杰恩建筑设计有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2025]第 S418 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市杰恩创意设计股份有限公司（以下简称「杰恩设计」）的委托，就「杰恩设计」拟剥离室内设计业务所涉及的 深圳杰恩建筑设计有限公司（以下简称「杰恩建筑」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「杰恩设计」拟剥离室内设计业务，为此，「杰恩设计」委托本公司对「杰恩建筑」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

「杰恩设计」拟剥离室内设计业务所涉及的相关资产及负债，具体包括「杰恩设计」名下部分资产及负债以及「杰恩设计」持有 深圳杰恩建筑设计有限公司 100%的股权。本资产评估报告系关于「杰恩建筑」股东全部权益价值的评估报告。

二、评估对象和评估范围：本资产评估报告载明的评估对象为「杰恩建筑」股东全部权益，与上述评估对象对应评估范围为「杰恩建筑」申报的于评估基准日其名下全部资产及相关负债。

三、评估基准日：2025 年 8 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

我们认为，除资产评估报告所载明的特别事项说明外，在「杰恩建筑」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用资产基础法评估的「杰恩建筑」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：**1,574.89 万元人民币（大写人民币：壹仟伍佰柒拾肆万捌仟玖佰元整）**。

本资产评估报告所载明的评估结论，未考虑股权流动性可能对股东全部权益价值的影响。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。



深圳市杰恩创意设计股份有限公司
拟剥离室内设计业务所涉及的
深圳杰恩建筑设计有限公司
股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2025]第 S418 号

深圳市杰恩创意设计股份有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，实施必要的评估程序，对 贵公司拟剥离室内设计业务所涉及的 深圳杰恩建筑设计有限公司股东全部权益于 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本次评估委托人系 深圳市杰恩创意设计股份有限公司（以下简称「杰恩设计」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	深圳市杰恩创意设计股份有限公司
证券简称	杰恩设计
证券代码	300668
法定代表人	杨凯利
股本	120,381,273 股
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道科苑路 15 号科兴科学园 B4 单元 13 楼
办公地址	广东省深圳市南山区乌石头路 8 号天明科技大厦 11 楼
统一社会信用代码	9144030076755763XT
成立日期	2004 年 10 月 11 日
挂牌时间	2017 年 6 月 19 日
企业类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
经营范围	室内装饰、建筑幕墙、园林景观、空调工程、强弱电工程、灯光照明、给排水工程的设计与咨询（取得行业行政主管部门颁发资质证书后方可开展经营）；室内摆设设计，家具的设计和 sales（以上不含限制项目和专营、专控、专卖商品）；货物及技术进出口（但国家限制公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；计算机软硬件的技术开发与销售；弱电工程、网络布线、计算机系统集成服务。
经营期限	长期

（二）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

「杰恩设计」拟剥离室内设计业务，为此，「杰恩设计」委托本公司对「杰恩建筑」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

「杰恩设计」拟剥离室内设计业务所涉及的相关资产及负债，具体包括「杰恩设计」名下部分资产及负债以及「杰恩设计」持有 深圳杰恩建筑设计有限公司 100%的股权。本资产评估报告系关于「杰恩建筑」股东全部权益价值的评估报告。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

结合评估目的，本资产评估报告载明的评估对象为「杰恩建筑」股东全部权益，与上述评估对象对应评估范围为「杰恩建筑」申报的于评估基准日其名下全部资产及相关负债。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将「杰恩建筑」称为“被评估企业”。

（二）评估对象和评估范围的基本情况

1. 与评估对象有关的基本情况

（1）「杰恩建筑」简要工商信息

「杰恩建筑」简明工商登记信息如下所示：

公司名称	深圳杰恩建筑设计有限公司
法定代表人	姜峰
注册资本	1,500 万元
公司注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
统一社会信用代码	91440300MA5HWN4C
成立日期	2023 年 5 月 23 日
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	工程管理服务；专业设计服务；平面设计；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务。（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）建设工程设计；建筑智能化系统设计；货物进出口；技术进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	长期

(2) 「杰恩建筑」于评估基准日的股权结构

根据「杰恩建筑」提供的公司章程和工商备案登记信息等资料，于评估基准日，「杰恩建筑」唯一股东为「杰恩设计」。

(3) 「杰恩建筑」历史年度股权结构变更情况

2023年5月23日，「杰恩建筑」由「杰恩设计」出资1,000万元人民币设立。

2025年8月25日，「杰恩建筑」发生工商变更登记，注册资本由1,000万元增加至1,500万元人民币，新增注册资本全部由股东「杰恩设计」认缴。

截至评估基准日，「杰恩建筑」注册资本为1,500万元人民币，「杰恩设计」持有「杰恩建筑」100%的股权。

(4) 「杰恩建筑」下属子公司及参股公司情况

截至评估基准日，「杰恩建筑」下属子公司及参股公司情况如下表所示：

序号	公司名称	注册地	直接持股比例	间接持股比例
1	深圳杰图数字设计有限公司	深圳	70%	
2	深圳市博普森机电工程顾问有限公司	深圳	90%	
3	深圳角立杰出投资有限公司	深圳	100%	
4	深圳杰加数字设计有限公司	深圳	100%	
5	深圳市杰云汇创科技有限公司	深圳		90%
6	杰拓设计（国际）有限公司	香港	100%	
7	姜峰室内设计（香港）有限公司	香港		100%
8	姜峰设计（深圳）有限公司	深圳		100%
9	捷拓创想建筑设计咨询（上海）有限公司	上海		100%
10	深圳杰艺设计有限公司	深圳	20.00%	
11	深圳市杰上创意设计有限公司	深圳	10.00%	
12	深圳市易晨虚拟现实技术有限公司	深圳	8.33%	
13	南京设易网络科技有限公司	南京	8.57%	

上表第13项长期投资，列入「杰恩建筑」其他权益工具投资科目核算；其余项目均纳入「杰恩建筑」母公司或子公司长期股权投资科目核算。

(5) 「杰恩建筑」主营业务情况

「杰恩设计」室内设计业务主要为“城市建筑综合体”的“室内设计”，业务领域涵盖商业综合体、办公综合体及城市轨道交通综合体等板块。根据客户需求，「杰恩设计」可提供包括总体规划、建筑设计、动线设计、概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计、机电设计、灯光设计、陈设设计、导向标识设计及后期现场服务等阶段在内的全流程服务。

根据「杰恩设计」内部业务安排，未来与室内设计相关的业务均由全资子公司「杰恩建筑」承接，除正在履行且无法变更履行主体的合同项目外，「杰恩设计」母公司将不再从事设计业务，新增室内设计业务由「杰恩建筑」全程对接。



截至评估基准日，「杰恩设计」母公司名下从事设计业务的员工，其劳动关系已大部分转移至「杰恩建筑」。

「杰恩建筑」2024 年度、2025 年 1~8 月合并报表营业收入主要为设计类业务收入，且其业务主要来源于母公司「杰恩设计」。

(6) 历史财务数据

「杰恩建筑」历史年度及评估基准日简要合并资产负债表如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025/8/31	2024/12/31
流动资产：	13,734.66	11,995.44
非流动资产：	723.30	742.48
其中：长期股权投资	73.68	18.13
其他权益工具投资	15.74	-
固定资产	137.32	178.93
使用权资产	81.39	131.26
无形资产	0.04	0.38
长期待摊费用	225.60	239.82
递延所得税资产	134.04	118.47
其他非流动资产	55.49	55.49
资产总计	14,457.96	12,737.92
流动负债	12,381.38	8,901.30
非流动负债	9.27	51.90
负债合计	12,390.65	8,953.20
实收资本	1,500.00	1,000.00
资本公积	-	-
所有者权益合计	2,067.31	3,784.73
少数股东权益	512.97	572.31
归属于母公司所有者权益合计	1,554.34	3,212.41

注：上表数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见，下同。

「杰恩建筑」历史年度及 2025 年 1~8 月期间损益表如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025 年 1~8 月	2024 年
营业收入	5,149.80	5,940.01
减：营业成本	3,062.80	3,926.20
税金及附加	11.39	20.37
销售费用	158.90	182.44
管理费用	1,258.51	1,042.77
研发费用	196.06	519.45



项目/年度	2025 年 1~8 月	2024 年
财务费用	-6.12	12.62
加：其他收益	3.92	1.63
投资收益	25.56	-
公允价值变动收益	-	-
信用减值损失	73.66	-44.26
资产减值损失	-19.84	-428.90
资产处置收益	-6.98	-1.80
营业利润	544.58	-237.16
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	3.89	11.60
利润总额	540.69	-248.77
减：所得税费用	238.95	74.84
净利润	301.74	-323.61
减：少数股东损益	-59.34	149.74
归属于母公司所有者的净利润	361.08	-473.35

2. 与评估对象相对应的评估范围内资产/负债的基本情况

(1) 「杰恩建筑」申报的资产负债表内资产和负债

「杰恩建筑」申报的母公司资产负债表如下表所示：

金额单位：人民币元

资产	2025/8/31	负债和股东权益	2025/8/31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	6,730,535.22	应付账款	936,239.75
应收账款	14,919,735.86	合同负债	1,736,511.29
预付款项	282,544.39	应付职工薪酬	3,681,870.46
合同资产	1,940,936.74	应交税费	1,588,964.00
其他应收款	220,481.77	其他应付款	77,515,656.57
		其他流动负债	104,190.68
流动资产合计	24,094,233.98	流动负债合计	85,563,432.75
非流动资产：		非流动负债：	
长期股权投资	74,285,018.98	非流动负债合计	-
其他权益工具	157,401.03	负债合计	85,563,432.75
递延所得税资产	115,746.44	所有者权益（或股东权益）：	
非流动资产合计	74,558,166.45	实收资本	15,000,000.00
		股东权益合计	13,088,967.68
资产总计	98,652,400.43	负债和股东权益总计	98,652,400.43

上述资产负债表业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的信会师报字[2025]第 ZA15087 号《深圳杰恩建筑设计有限公司审计报告及财务报表》，本次评估是在该审计基础上进行的。

（2）申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

委托人/「杰恩建筑」承诺：「杰恩建筑」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表内的无形资产。

（3）「杰恩建筑」申报的资产负债表外的资产和负债

委托人/「杰恩建筑」承诺：「杰恩建筑」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

（4）纳入评估范围主要实物资产的状况

「杰恩建筑」母公司不涉及实物资产，其下属子公司纳入评估范围内的实物资产为固定资产，包括通用运输车辆和电子办公设备。

通用运输车辆为「杰恩建筑」子公司 姜峰室内设计（香港）有限公司名下的 1 辆保时捷卡宴轿车，配有深港两地牌照，购置于 2024 年 5 月。

电子办公设备主要涉及「杰恩建筑」子公司 姜峰设计（深圳）有限公司、深圳杰加数字设计有限公司、杰拓设计（国际）有限公司、深圳杰图数字设计有限公司名下的电子办公设备，具体包括电脑、空调、投影机、办公家具等。其中：深圳杰加数字设计有限公司名下账载设备资产购置时间较长，现场勘查时未见实物；深圳杰图数字设计有限公司、杰拓设计（国际）有限公司名下部分设备资产于评估基准日已报废。

「杰恩建筑」下属子公司已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证、车辆登记文件等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，除部分设备资产未见实物或处于报废状态外，其余设备资产的使用情况未见异常。

四、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的股权交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在「杰恩建筑」在持续经营前提下的市场价值。

本公司提请资产评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2025 年 8 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（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》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据 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《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）。

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）。

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布；根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）。

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布）。

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，财政

部、国家税务总局，2016年3月23日）。

8.其他相关法律、法规和规范性文件。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）。
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。
3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）。
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）。
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）。
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）。
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）。
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）资产权属依据

1. 委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》等。
2. 委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
3. 被评估企业提供的机动车登记资料、重要设备的购置合同、购置发票等产权证明文件的复印件。
4. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其他资料。

（四）取价依据

1. 被评估企业提供的与其经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
3. 有关价格目录或报价资料。
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
5. 与本次评估有关的其他参考资料。

（五）其他参考资料

1. 被评估企业提供的资产评估申报表。
2. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第 ZA15087 号《深圳杰恩建筑设计有限公司审计报告及财务报表》。
3. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

（二）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

被评估企业主要从事室内设计业务。受国内宏观经济环境、房地产政策等因素的影响，国内设计类上市公司最近两年均不同程度受到行业冲击，主营业务业绩普遍出现亏损或持续下滑。「杰恩设计」室内设计业务持续亏损。「杰恩建筑」未来将承继「杰恩设计」室内设计的全部业务，基于当前市场环境，在可预见的未来经营期间内，企业管理层无法合理预计该业务扭亏为盈的时间节点，亦无法确定其可持续盈利能力，即难以对「杰恩建筑」未来盈利状况进行估计和判断，故本次评估不宜采用收益法。

「杰恩建筑」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法含义，结合本次评估目的确定的评估对象及其对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、合同资产、其他应收款和其他流动资产。

（1）货币资金

对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，以核实后的账面价值确定评估值。

（2）应收类款项

包括应收账款、预付款项、合同资产和其他应收款。

对应收账款、合同资产、其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况等因素，参考企业账面计提坏账准备的方法，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估值。

（3）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，本公司查阅了相关账务记录，以核实后的账面价值确认评估值。

2. 非流动资产

非流动资产评估范围包括长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

（1）长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用资产基础法，按照同一评估基准日对被投资单位进行企业价值评估，以被投资单位评估后的股东全部权益乘以投资方持股比例确定长期股权投资的评估值。

对参股的长期股权投资，按照权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面价值乘以投资方持股比例计算其评估值。

（2）其他权益工具投资

对其他权益工具投资，采用权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面价值乘以「杰恩建筑」持股比例估算其评估值。

（3） 固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法评估，其评估值计算公式为：

某项设备的评估值=其重置价值×成新率

（4） 无形资产——其他无形资产

主要涉及外购的软件，以核实后账面价值确认评估值。

（5） 长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及评估基准日后尚存受益日期，经核实后的账面摊余价值确定评估值。

（6） 递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，递延所得税资产评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估值。

（7） 其他非流动资产

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解其他非流动资产的内容，以核实后的账面值确认评估值。

3. 各类负债

对企业各项负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关文件、合同、账册及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

资产基础法评估的详细情况参见本资产评估报告附录。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务开展情况与财务状况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）

市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

（二）评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响；对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

2. 对委托人/相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人/相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关经营数据和信息、相关财务报告及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人/相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人/相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合

理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，但这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据获取的银行存款对账单等资料确认评估基准日的数据；②对于设备类资产和无形资产，我们根据企业账面记录的数据以及我们现场调查时了解的有关情况，确认该等资产于评估基准日的数量；③对债权债务，我们根据相关合同、会计记录等资料确定其数量。

十、评估结论

采用资产基础法评估的「杰恩建筑」于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 9,865.24 万元，评估值 10,131.24 万元，评估增值 266.00

万元，增值率 2.70%；总负债账面价值 8,556.34 万元，评估值 8,556.34 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0%；净资产账面价值 1,308.90 万元，评估值 1,574.89 万元，评估增值 265.99 万元，增值率 20.32%。评估结果如下表所示。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	2,409.42	2,410.56	1.14	0.05
非流动资产	2	7,455.82	7,720.67	264.85	3.55
其中：其他权益工具投资	3	15.74	13.78	-1.96	-12.45
长期股权投资	4	7,428.50	7,695.61	267.11	3.60
递延所得税资产	5	11.57	11.29	-0.28	-2.42
资产总计	6	9,865.24	10,131.24	266.00	2.70
流动负债	7	8,556.34	8,556.34	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	8,556.34	8,556.34	-	-
净资产	10	1,308.90	1,574.89	265.99	20.32

注：上表可能存在尾数差异，系四舍五入导致。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
其他应收款	1.14	5.17%	部分款项预计能收回，故对应的坏账准备评估为零。
其他权益工具投资	-1.96	-12.45%	被投资单位经营亏损
长期股权投资	267.11	3.60%	对子公司投资系按照成本法核算，而评估值则基于权益法。
递延所得税资产	-0.28	-2.42%	部分其他应收款坏账准备评估为零，对应的递延所得税资产亦评估为零。
合计	265.99		

综上所述，我们认为，除资产评估报告所载明的特别事项说明外，在「杰恩建筑」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用资产基础法评估的「杰恩建筑」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：1,574.89 万元人民币（大写人民币：壹仟伍佰柒拾肆万捌仟玖佰元整）。

本资产评估报告所载明的评估结论，未考虑股权流动性可能对股东全部权益价值的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估中，未发现可能对评估结论构成重大影响的权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）未能获取的其他关键资料情况

本次评估中，未发现未能获取的关键资料情形。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业于评估基准日涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

除立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第ZA15087号《审计报告名称》外，本次评估不存在其他利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

本次评估，未发现被评估企业于评估基准日至评估报告日期间发生的可能对评估结论构成重大影响的期后事项。

（六）评估程序受限有关情况以及本我们采取的弥补措施及对评估结论影响

本次评估，未发现可能对评估结论构成重大影响的评估程序受限情况。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。
2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。
3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘俊、石永刚于 2025 年 10 月 24 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件和附录，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

（本页无正文，为资产评估报告签署页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国 • 深圳

二〇二五年十月二十四日

资产评估师：

资产评估报告附件

- 附件一：委托人和被评估企业营业执照（复印件）；
- 附件二：被评估企业于评估基准日经审计的会计报表（复印件）；
- 附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件四：委托人和被评估企业的承诺函（复印件）；
- 附件五：本公司及签字资产评估师的的备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件六：资产评估明细表；



附件一：委托人和被评估企业营业执照（复印件）



附件二：被评估企业于评估基准日经审计的会计报表（复印件）



附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）



附件四：委托人及被评估企业的承诺函（复印件）



附件五：本公司及签字资产评估师的的备案文件或者资格证明文件（复印件）

1.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的营业执照（复印件）



2. 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的登记备案文件（复印件）



3. 签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）



附件六：资产评估明细表

资产评估报告附录:评估方法的应用说明

附录：资产基础法应用的说明

附录：资产基础法应用的说明

一、资产基础法评估模型

根据企业价值评估中的资产基础法含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「杰恩建筑」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

二、各项资产和负债的评估说明

（一）流动资产的评估说明

流动资产包括「杰恩建筑」申报的货币资金、应收账款、预付款项、合同资产、其他应收款和其他流动资产。

1. 货币资金

货币资金为「杰恩建筑」申报的银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对，以经核实后的账面值确定评估值。

经上述评估程序后，「杰恩建筑」申报的货币资金的账面值 6,730,535.22 元，评估值 6,730,535.22 元，无评估增减值变动。

2. 应收款项

包括「杰恩建筑」申报的应收账款、预付款项、合同资产和其他应收款。

应收账款账面余额 15,202,250.41 元，账面计提坏账准备 282,514.55 元，账面净额 14,919,735.86 元；合同资产账面余额 2,109,803.60 元，账面计提坏账准备 168,866.86 元，账面净额 1,940,936.74 元。应收账款和合同资产均主要为应收客户的设计服务费。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况等因素，参考企业账面计提坏账准备的方式，以每笔款项的可收回金额确定评估值。

预付款项账面价值 282,544.39 元，为企业预付的服务费。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估企业申报的预付款项明细表中所列客户、发生日期、金额，具体分析预付款项形成的原因、款项发生时间，以核实后的账面价值确定评估值。

其他应收款账面余额 232,086.09 元，计提坏账准备 11,604.32 元，账面净额为 220,481.77 元，主要为往来款、备用金、住房公积金、社保等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。其他应收在核实无误的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、

债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估值。

经上述评估程序后，「杰恩建筑」申报的应收款项其评估结果如下：

应收账款账面值 14,919,735.86 元，评估值 14,919,735.86 元，评估无增减值。

预付账款账面值 282,544.39 元，评估值 282,544.39 元，评估无增减值。

合同资产账面值 1,940,936.74 元，评估值 1,940,936.74 元，评估无增减值。

其他应收款账面值 220,481.77 元，评估值 231,886.09 元，评估增值 11,404.32 元，增值率 5.17%，增值原因系部分款项预计可收回，故对应的坏账准备评估为零。

（二）非流动资产评估说明

非流动资产包括「杰恩建筑」申报的长期股权投资、其他权益工具投资和递延所得税资产。

1. 长期股权投资

（1）长期股权投资概况

于评估基准日，「杰恩建筑」长期股权投资情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	深圳杰加数字设计有限公司	2023/06	100.00%	1,000,000.00
2	杰拓设计国际有限公司	2025/08	100.00%	59,848,176.00
3	深圳角立杰出投资有限公司	2025/07	100.00%	5,000,000.00
4	深圳杰图数字设计有限公司	2023/06	70.00%	7,000,000.00
5	深圳市博普森机电工程顾问有限公司	2025/04	90.00%	700,000.00
6	深圳市杰艺设计有限公司	2025/04	20.00%	355,881.31
7	深圳市杰上创意设计有限公司	2025/04	10.00%	214,206.16
8	深圳市易晨虚拟现实技术有限公司	2025/07	8.33%	166,755.51
	合计			74,285,018.98

（2）评估方法

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用资产基础法对被投资单位进行企业价值评估，以被投资单位评估后的股东全部权益乘以「杰恩建筑」持股比例确定长期股权投资的评估值。

对参股的长期股权投资，按照权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面价值乘以「杰恩建筑」持股比例计算其评估值。

（3）评估过程

各被投资企业评估过程如下：

1) 深圳杰加设计有限公司

深圳杰加数字设计有限公司（以下简称「杰加数字」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳杰加数字设计有限公司
注册资本	人民币 100 万元
注册地址	深圳市南山区粤海街道科苑路 15 号科兴科学园 B4 单元 1302 室
统一社会信用代码	91440300051533472W
企业类型	有限责任公司
成立日期	2012 年 8 月 3 日
经营范围	一般经营项目是：数字图像设计；数字媒体设计；数字媒体艺术设计、技术开发、技术咨询、技术转让；室内装饰、建筑幕墙、园林景观、空调工程、强弱电工程、灯光照明、给排水工程的信息咨询；室内摆设设计；家具的设计和施工。（以上不含限制项目和专营、专控、专卖商品）。许可经营项目是：室内装饰、建筑幕墙、园林景观、空调工程、强弱电工程、灯光照明、给排水工程的设计与施工。
营业期限	2012 年 8 月 3 日至无固定期限

于评估基准日，「杰加数字」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	7,011.61	应付账款	15,900.00
应收账款	-	应交税费	31,696.99
其他应收款	3,270,500.00	其他应付款	900,000.00
流动资产合计	3,277,511.61	流动负债合计	947,596.99
长期股权投资	900,000.00	其他非流动负债	-
固定资产	4,284.37		
递延所得税资产	62,210.50	非流动负债合计	-
其他非流动资产	554,865.43	负债总计	947,596.99
非流动资产合计	1,521,360.30	所有者权益合计	3,851,274.92
资产总计	4,798,871.91	负债和所有者权益合计	4,798,871.91

「杰加数字」申报的固定资产——电子办公设备，其购置时间较久且现场勘察时未见实物，故评估值为零。

申报的长期股权投资为「杰加数字」持有 深圳市杰云汇创科技有限公司 90% 的股权，具体评估过程参见下文有关内容；其余各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类同，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。

「杰加数字」采用资产基础法的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	327.75	327.75	-	-
非流动资产	152.14	110.18	-41.96	-27.58
其中：长期股权投资	90.00	48.48	-41.52	-46.13

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	0.43	-	-0.43	-100.00
递延所得税资产	6.22	6.22	-	-
其他非流动资产	55.49	55.49	-	-
资产总计	479.89	437.93	-41.96	-8.74
流动负债	94.76	94.76	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	94.76	94.76	-	-
净 资 产	385.13	343.17	-41.96	-10.90

据上表，该项长期股权投资的评估值为：

$$3,431,741.68 \times 100\% = 3,431,741.68 \text{ 元人民币}$$

2) 「杰加数字」子公司——深圳市杰云汇创科技有限公司

深圳市杰云汇创科技有限公司（以下简称「杰云汇创」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳市杰云汇创科技有限公司
注册资本	人民币 100 万元
注册地址	深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 15 号科兴科学园 B 栋 B3-1303
统一社会信用代码	91440300MA5FQK2Q1H
企业类型	有限责任公司
成立日期	2019 年 8 月 7 日
经营范围	网络技术的研发；计算机网络工程；计算机技术咨询、技术转让、技术服务；数据库管理与服务；数据处理；经营电子商务；经营进出口业务；国内贸易；机电产品、机械设备、五金、交电、家具、电器机械及材料、建筑材料、装饰材料、塑料制品的批发和零售；信息传输、软件和信息技术服务。（以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）互联网信息服务业务；互联网的大数据信息采集、咨询及分析。
营业期限	2019 年 8 月 7 日至无固定期限

于评估基准日，「杰云汇创」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	781,228.65	合同负债	33,536.90
应收账款	537,875.60	应付职工薪酬	92,090.32
其他应收款	8,120.08	应交税费	41,405.09
流动资产合计	1,327,224.33	其他应付款	620,787.72
		其他流动负债	1,415.10
		流动负债合计	789,235.13
		非流动负债合计	
递延所得税资产	202.17	负债总计	789,235.13
非流动资产合计	202.17	所有者权益合计	538,191.37

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
资产总计	1,327,426.50	负债和所有者权益合计	1,327,426.50

「杰云汇创」各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类同，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。

「杰云汇创」采用资产基础法的评估结果如下表所示。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	132.72	132.77	0.05	0.04
非流动资产	0.02	0.02	-	-
其中：递延所得税资产	0.02	0.02	-	-
资产总计	132.74	132.78	0.04	0.03
流动负债	78.92	78.92	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	78.92	78.92	-	-
净 资 产	53.82	53.86	0.04	0.07

据上表，「杰加数字」持有的该项长期股权投资评估值为：

$$538,612.37 \times 90\% = 484,751.13 \text{ 元人民币}$$

3) 杰拓设计国际有限公司

杰拓设计国际有限公司（以下简称「杰拓设计」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	杰拓设计国际有限公司
注册资本	1,280.00 万港元
注册地址	ROOM 1502 15/F TAI TUNG BLDG 8 FLEMING ROAD, WAN CHAI, HONG KONG
成立日期	2013 年 2 月 7 日
经营范围	规划与建筑设计，室内设计，平面设计，顾问

于评估基准日，「杰拓设计」资产负债情况如下表所示：

金额单位：港币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	3,809,406.78	应付账款	11,610.00
应收账款	4,097,239.18	应付职工薪酬	35,435.00
其他应收款	27,764,605.88	其他应付款	27,654,236.74
流动资产合计	35,671,251.84	一年内到期的非流动负债	495,889.96
长期股权投资	16,178,563.30	流动负债合计	28,197,171.70
固定资产	93,858.75		
无形资产	460.46	非流动负债合计	
使用权资产	487,484.69	负债总计	28,197,171.70
非流动资产合计	16,760,367.20	所有者权益合计	24,234,447.34

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
资产总计	52,431,619.04	负债和所有者权益合计	52,431,619.04

「杰拓设计」名下固定资产主要是电子办公设备，具体评估方法及过程可参见下文「杰图设计」的相关评估说明。

「杰拓设计」长期股权投资为其持有 姜峰室内设计（香港）有限公司、捷拓创想建筑设计咨询（上海）有限公司 100%的股权，具体评估过程参见下文相关内容。其余各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类同，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。

「杰拓设计」采用资产基础法的评估结果如下表所示。

金额单位：港币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,567.13	3,567.13	-	-
非流动资产	1,676.04	5,815.79	4,139.75	247.00
其中：长期股权投资	1,617.86	5,759.63	4,141.77	256.00
固定资产	9.39	7.36	-2.03	-21.62
无形资产	0.05	0.05	-	-
使用权资产	48.75	48.75	-	-
资产总计	5,243.16	9,382.91	4,139.75	78.96
流动负债	2,819.72	2,819.72	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,819.72	2,819.72	-	-
净 资 产	2,423.44	6,563.19	4,139.75	170.82

据上表，该项长期股权投资的评估值为：

$65,631,942.66 \times 100\% \times 0.9116$ （评估基准日汇率）= 59,830,078.93 元人民币

4) 「杰拓设计」子公司——捷拓创想建筑设计咨询（上海）有限公司

捷拓创想建筑设计咨询（上海）有限公司（以下简称「上海捷拓」），其简
要工商登记信息如下表所示：

名称	捷拓创想建筑设计咨询（上海）有限公司
注册资本	港币 300 万元
注册地址	上海市崇明区长兴镇潘园公路 1800 号 3 号楼 81994 室
统一社会信用代码	91310000MA7CREW691
企业类型	有限责任公司
成立日期	2021 年 11 月 10 日
经营范围	许可项目：建设工程设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；专业设计服务；平面设计。（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）
营业期限	2021 年 11 月 10 日至 2051 年 11 月 9 日

于评估基准日,「上海捷拓」资产负债情况如下表所示

金额单位:人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	4,373,551.82	应付账款	3,753,148.38
应收账款	1,477,250.00	应交税费	30,381.34
合同资产	1,701,117.50	其他应付款	70,000.00
其他流动资产	104,430.68	流动负债合计	3,853,529.72
流动资产合计	7,656,350.00	非流动负债合计	
递延所得税资产	8,364.13	负债总计	3,853,529.72
非流动资产合计	8,364.13	所有者权益合计	3,811,184.41
资产总计	7,664,714.13	负债和所有者权益合计	7,664,714.13

「上海捷拓」各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类同,此处不再赘述,具体评估结果详见资产评估明细表。

「上海捷拓」采用资产基础法的评估结果如下表所示。

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	765.64	765.64	-	-
非流动资产	0.84	0.84	-	-
其中:递延所得税资产	0.84	0.84	-	-
资产总计	766.47	766.47	-	-
流动负债	385.35	385.35	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	385.35	385.35	-	-
净 资 产	381.12	381.12	-	-

据上表,「杰拓设计」持有该项长期股权投资的评估值为:

$$3,811,184.41 \times 100\% \div 0.9116 (\text{评估基准日汇率}) = 4,180,763.94 \text{ 元港币}$$

5)「杰拓设计」子公司——姜峰室内设计(香港)有限公司

姜峰室内设计(香港)有限公司(以下简称「香港姜峰」),其简要工商登记信息如下表所示:

名称	姜峰室内设计(香港)有限公司
注册资本	880 万港元
注册地址	ROOM 1502 15/F TAI TUNG BLDG 8 FLEMING ROAD, WAN CHAI, HONG KONG
成立日期	2010 年 5 月 26 日
经营范围	持股平台,无实质经营

于评估基准日,「香港姜峰」资产负债情况如下表所示:

金额单位：港币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	16,847.83	应交税费	1,185,217.11
应收账款	-	其他应付款	27,137,055.88
其他应收款	23,704,342.20		
流动资产合计	23,721,190.03	流动负债合计	28,322,272.99
长期股权投资	9,000,000.00		
固定资产	1,358,710.31	非流动负债合计	
长期待摊费用	2,474,732.78	负债总计	28,322,272.99
非流动资产合计	12,833,443.09	所有者权益合计	8,232,360.13
资产总计	36,554,633.12	负债和所有者权益合计	36,554,633.12

「香港姜峰」名下固定资产为 1 辆保时捷卡宴轿车，评估过程如下：

①资产概况

保时捷卡宴（Cayenne E-Hybrid），3T 混动，香港车牌号 SU8885，车辆购置时间为 2024 年 5 月，现场勘察时其使用情况未见异常。

②评估方法

对运输车辆采用成本法评估。

成本法数学模型为：评估值=重置价值×综合成新率

重置价值=车身价+首次登记税

综合成新率=现场勘察打分法成新率×50%+理论成新率×50%

理论成新率按孰低原则确定，其中：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

③评估示例

车辆名称：保时捷卡宴；车牌号：SU8885；规格型号：Cayenne E-Hybrid，启用时间：2024 年 5 月；数量：1 台；行驶里程：10 万 Km；账面原值：HKD1,932,388.00 元，账面净值：HKD1,358,710.31 元；生产厂家：德国。

A.设备概述

香港 SU8885 保时捷卡宴于 2024 年 5 月在香港首次登记上牌，引擎号码 DCB965220，气缸容量 2995cc，插电式混动，颜色 BLUE（蓝色），最大马力 354PS/5000~6500rpm，最大扭矩 500Nm/1450~4500rpm，变速箱 8 挡手自一体，电池类型：锂离子电池，涡轮增压，电池容量 25.9kWh，续航里程 90km。

根据《车辆登记文件》，该车辆首次登记时应课税值 HKD 928,603.00，已交付首次登记税 HKD 993,756.00 元。

B.重置价值的估算

经在香港运输署网站查询，对首次登记上牌的车辆缴税，根据香港法例第 330 章《汽车（首次登记税）条例》缴付首次登记税。

于香港保时捷汽车网站查询，保时捷卡宴 Cayenne E-Hybrid，3T 混动汽车于评估基准日期间市场报价为 HKD 1,618,000.00 元，该报价包括了首次登记税。按上述缴付首次登记税税额计算，该车辆重置价值计算过程如下：

金额单位：港币元

购置车辆费用	税率	缴交首次登记税	车身价
最初的 HKD150000	46%	69,000.00	
其次的 HKD150000	86%	129,000.00	
其次的 HKD200000	115%	230,000.00	
其余	132%	392,568.00	
车身价			797,400.00
小计		820,568.00	797,400.00
重置价值		1,618,000.00	

C.成新率的估算

中国香港地区具有独立立法权，对非受强制管制车辆没有使用年限和行驶里程报废的规定（根据香港立法会《空气污染管制（空气污染物排放）（受管制车辆）》2013 年第 160 号法律公告，宪报编号 ER 2 OF 2014，2014 年 2 月 1 日）。

车辆报废条件按照香港运输署《道路交通（车辆构造及保养）规例》的安全要求：包括制动、转向、灯光等系统年检达标；废气排放达到现行环保标准即可正常使用。本次评估，按照经济使用年限 15 年考虑车辆成新率。截至评估基准日，该车辆已使用 15 个月，则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= [(180 \text{ 个月} - 15 \text{ 个月}) / 180 \text{ 个月}] \times 100\% \\ &= 91.6\%\end{aligned}$$

经调查了解，该车辆正常使用，日常工作负荷不高，维护保养状态较好。评估不做技术性调整，综合成新率取 92%（取整）。

D.评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,618,000.00 \times 92\% \\ &= 1,488,560.00 \text{ 元港币}\end{aligned}$$

④设备资产的评估结果

「香港姜峰」设备资产账面净值 1,358,710.31 元，评估值 1,488,560.00 元，评估增值 129,849.69 元，增值率 9.56%。增值原因系评估考虑的车辆经济使用年限长于其会计折旧年限。

「香港姜峰」申报的长期股权投资，为其持有 姜峰设计(深圳)有限公司 100% 的股权，其评估方法及过程参见下文有关内容；其余各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类似，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。

「香港姜峰」采用资产基础法的评估结果如下表所示：

金额单位：港币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,372.12	2,372.12	-	-
非流动资产	1,283.34	5,801.66	4,518.32	352.08
其中：长期股权投资	900.00	5,405.33	4,505.33	500.59
固定资产	135.87	148.86	12.99	9.56
长期待摊费用	247.47	247.47	-	-
资产总计	3,655.46	8,173.78	4,518.32	123.60
流动负债	2,832.23	2,832.23	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,832.23	2,832.23	-	-
净资产	823.24	5,341.55	4,518.31	548.84

据上表，「杰拓设计」持有的该项长期股权投资其评估值为：

$$53,415,547.42 \times 100\% = 53,415,547.42 \text{ 元港币}$$

6) 「姜峰香港」子公司——姜峰设计(深圳)有限公司

姜峰设计(深圳)有限公司(以下简称「深圳姜峰」)，其简要工商登记信息如下表所示：

名称	姜峰设计(深圳)有限公司
注册资本	港币 900 万元
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)
统一社会信用代码	914403000654993325
企业类型	有限责任公司
成立日期	2013 年 5 月 8 日
经营范围	一般经营项目是：建筑设计咨询(涉及资质的另行申报)、室内装饰、建筑幕墙、园林景观、空调工程、强弱电工程、灯光工程、给排水工程设计咨询；室内摆设设计，家具的设计和批发(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请)。
营业期限	2013 年 5 月 8 日至 2033 年 5 月 8 日

于评估基准日，「深圳姜峰」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	574,868.54	应付职工薪酬	9,110.00
应收账款	48,582,016.05	应交税费	-39,411.38
其他应收款	21,431,091.05	其他应付款	22,400,000.00
流动资产合计	70,587,975.64	流动负债合计	22,369,698.62
固定资产	6,568.68	非流动负债合计	
递延所得税资产	1,049,979.37	负债总计	22,369,698.62
非流动资产合计	1,056,548.05	所有者权益合计	49,274,825.07
资产总计	71,644,523.69	负债和所有者权益合计	71,644,523.69

「深圳姜峰」固定资产为电子办公设备，具体评估过程及方法可参见「杰图设计」有关评估说明；其余各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类似，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。

「深圳姜峰」采用资产基础法的评估结果如下表所示。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	7,058.80	7,058.80	-	-
非流动资产	105.65	105.67	0.02	0.02
其中：固定资产	0.66	0.67	0.01	1.52
递延所得税资产	105.00	105.00	-	-
资产总计	7,164.45	7,164.47	0.02	
流动负债	2,236.97	2,236.97	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,236.97	2,236.97	-	-
净 资 产	4,927.48	4,927.50	0.02	-

据上表，「香港姜峰」持有的该项长期股权投资其评估值为：

$$49,275,022.56 \times 100\% \div 0.9116 \text{（评估基准日汇率）} = 54,053,337.60 \text{ 元港币}$$

7) 深圳角立杰出投资有限公司

深圳角立杰出投资有限公司（以下简称「角立杰出」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳角立杰出投资有限公司
注册资本	人民币 1,000 万元
注册地址	深圳市南山区粤海街道科苑路 15 号科兴科学园 B4 单元 1301 室
统一社会信用代码	91440300MA5EMQP5X6
企业类型	有限责任公司
成立日期	2017 年 7 月 21 日
经营范围	投资兴办实业（不含限制项目，具体项目另行申报）；投资咨询；企业管理咨询。
营业期限	2017 年 7 月 21 日至无固定期限

于评估基准日，「角立杰出」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	74,948.56	应交税费	-3.07
其他应收款	1,068,215.75	其他应付款	900,000.00
流动资产合计	1,143,164.31	流动负债合计	899,996.93
		非流动负债合计	
非流动资产合计		负债总计	899,996.93
		所有者权益合计	243,167.38
资产总计	1,143,164.31	负债和所有者权益合计	1,143,164.31

「角立杰出」各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类同，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。

「角立杰出」采用资产基础法的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	114.32	114.32	-	-
非流动资产	-	-	-	-
资产总计	114.32	114.32	-	-
流动负债	90.00	90.00	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	90.00	90.00	-	-
净 资 产	24.32	24.32	-	-

据上表，该项长期股权投资的评估值为：

$$243,167.38 \times 100\% = 243,167.38 \text{ 元人民币}$$

8) 深圳杰图数字设计有限公司

深圳杰图数字设计有限公司（以下简称「杰图设计」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳杰图数字设计有限公司
注册资本	人民币 1,000 万元
注册地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路 3609 号深圳湾科技生态园二区 9 栋 520A
统一社会信用代码	91440300MA5H07G37J
企业类型	有限责任公司
成立日期	2021 年 9 月 14 日
经营范围	数字文化创意内容应用服务；专业设计服务；家具销售；家具零配件销售；工程管理服务；数字文化创意软件开发；大数据服务；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；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)；教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)。(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)建设工程设计;住宅室内装饰装修;建设工程施工;建筑智能化系统设计。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
营业期限	2021年9月14日至无固定期限

于评估基准日,「杰图设计」资产负债情况如下表所示:

金额单位:人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	6,725,013.56	应付账款	4,358,018.73
应收账款	16,200,547.22	合同负债	778,591.52
预付账款	446,297.22	应付职工薪酬	1,366,930.91
其他应收款	396,780.91	应交税费	420,030.39
流动资产合计	23,768,638.91	一年内到期的非流动负债	297,514.55
固定资产	38,160.32	其他流动负债	46,715.48
使用权资产	369,532.89	流动负债合计	7,267,801.58
递延所得税资产	103,795.32	租赁负债	92,740.16
		非流动负债合计	92,740.16
		负债总计	7,360,541.74
非流动资产合计	511,488.53	所有者权益合计	16,919,585.70
资产总计	24,280,127.44	负债和所有者权益合计	24,280,127.44

「杰图设计」申报的固定资产主要是设备类资产,评估过程如下:

①资产概况

「杰图设计」设备类资产为电子设备,账面原值 1,061,848.83 元,截至评估基准日账面净值 38,160.32 元。

电子设备主要包括电脑、空调、投影机、办公家具等,购置时间为 2015 年 1 至 2025 年 4 月期间;现场查看时,除部分设备报废外,其余抽查范围内的资产其使用情况未见异常。

②评估方法

主要采用成本法评估。

成本法数学模型为:评估值=重置价值×综合成新率

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率按照理论成新率估算。

上述计算公式中,设备购置价主要通过直接向经销商或制造商询价,或参考商家的价格表、《机电产品报价手册》、相关专业网站发布的价格信息等,并考虑其价格可能浮动因素确定;对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价,但

已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

③评估示例：固定资产——电子设备清查评估明细表第 205 项：

设备名称：电脑主机；规格型号：I7-13700F；启用时间：2023 年 5 月；数量：3 台；账面原值：26,700.00 元；账面净值：6,971.76 元；生产厂家：惠普；存放地：办公室。

A.设备概述

I7-13700F 惠普电脑是「杰恩建筑」的办公设备，是高性能游戏电脑，暗影精灵 9 基础款，配置：i7-13700F/16GB/1TB SSD/RTX 4060 T，其技术参数为：

处理器	Intel Core i7-13700T
处理器系列	第十三代酷睿 i7
处理器频率	1.4-4.9GHz
三级缓存	L3 30MB
内存容量	16GB
内存类型	DDR4 3200
硬盘类型	SSD 固态硬盘
硬盘容量	1024GB
显卡类型	集成显卡
显存容量	共享系统内存
无线通讯	内置无线网卡,内置蓝牙适配器
声卡	内置声卡
扬声器	内置扬声器
摄像头	内置摄像头,500 万摄像头

B.重置价值的估算

经在百度 AI 智能查询，市场报价为 8,199.00 元（含税），考虑评估设备为 2023 年旧款机型，较 2025 年新机有 10%的功能性减值，运输成本由卖方承担，无需安装调试。扣除增值税后空调的重置价值为：

$$\begin{aligned} 3 \text{ 台电脑重置价值} &= 8,199.00 \times (1-10\%) \times 3 / 1.13 \\ &= 19,590.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

C.成新率的估算

根据《资产评估常用数据与参数手册》，并结合企业实际，该设备经济耐用年限为 5 年，自 2023 年 5 月至评估基准日已使用 2 年 4 个月，综合成新率：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= (\text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (32 \text{ 个月} / 60 \text{ 个月}) \times 100\% \\ &= 53\% \end{aligned}$$

D.评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 19,590.00 \times 53\% = 10,383.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

其他电子设备类资产的评估与此类似，设备的经济使用年限一般取 5 至 6 年。

④设备资产评估结果

「杰图设计」各类设备账面净值 38,160.32 元，评估值 142,169.00 元，评估增值 104,008.68 元，增值率 272.56%。增值原因主要系评估考虑的设备经济使用年限长于其会计折旧年限。

「杰图设计」其余各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类同，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。

「杰图设计」采用资产基础法的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,376.86	2,377.39	0.53	0.02
非流动资产	51.15	61.47	10.32	20.18
其中：固定资产	3.82	14.22	10.40	272.25
使用权资产	36.95	36.95	-	-
递延所得税资产	10.38	10.30	-0.08	-0.77
资产总计	2,428.01	2,438.86	10.85	0.45
流动负债	726.78	726.78	-	-
非流动负债	9.27	9.27	-	-
负债总计	736.05	736.05	-	-
净 资 产	1,691.96	1,702.81	10.85	0.64

据上表，该项长期股权投资的评估值为：

$$17,028,085.72 \times 70\% = 11,919,660.00 \text{ 元人民币}$$

9) 深圳市博普森机电工程顾问有限公司

深圳市博普森机电工程顾问有限公司（以下简称「博普森机电」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳市博普森机电工程顾问有限公司
注册资本	人民币 100 万元
注册地址	深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 15 号科兴科学园 B 栋 B4-1301
统一社会信用代码	91440300MAEHFRR728
企业类型	有限责任公司
成立日期	2025 年 4 月 28 日
经营范围	专业设计服务；智能控制系统集成；消防技术服务；工程管理服务；安全技术防范系统设计施工服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技

	术转让、技术推广；软件开发；节能管理服务；合同能源管理；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）建设工程设计；建筑智能化系统设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
营业期限	2025 年 4 月 28 日至无固定期限

于评估基准日，「博普森机电」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	623,893.38	应付职工薪酬	460,838.85
应收账款	671,898.57	应交税费	43,558.33
其他应收款	31,198.44	其他应付款	19,234.85
流动资产合计	1,326,990.39	流动负债合计	523,632.03
		非流动负债合计	
递延所得税资产	82.10	负债总计	523,632.03
非流动资产合计	82.10	所有者权益合计	803,440.46
资产总计	1,327,072.49	负债和所有者权益合计	1,327,072.49

「博普森机电」各项资产负债的评估方法与「杰恩建筑」类同，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。

「博普森机电」采用资产基础法的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	132.70	132.86	0.16	0.12
非流动资产	0.01	-	-0.01	-100.00
其中：递延所得税资产	0.01	-	-0.01	-100.00
资产总计	132.71	132.86	0.15	0.11
流动负债	52.36	52.36	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	52.36	52.36	-	-
净 资 产	80.34	80.50	0.16	0.20

本公司注意到，「博普森机电」注册资本为 100 万元人民币，「杰恩建筑」认缴其中的 90 万元（占注册资本比例为 90%）。截至评估基准日，「博普森机电」实收资本 70 万元人民币，全部由「杰恩建筑」缴纳；根据「博普森机电」公司章程约定，股东以认缴注册资本为限享有权益或承担责任。因此，本次评估按以下方式计算「杰恩建筑」持有「博普森机电」90%的股权价值

（净资产评估值 + 股东未缴出资额）× 90% - 「杰恩建筑」需补缴的注册资本 = (805,000.39 + 300,000.00) × 90% - 200,000.00

= 794,500.35 元人民币

10) 深圳市杰艺设计有限公司

深圳市杰艺设计有限公司于（以下简称「杰艺设计」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳市杰艺设计有限公司
注册资本	人民币 100 万元
实缴资本	人民币 20 万元
注册地址	深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 15 号科兴科学园 B 栋 B4-1301
统一社会信用代码	91440300MAEYBHE3C
企业类型	有限责任公司
成立日期	2025 年 4 月 8 日
经营范围	专业设计服务；平面设计；图文设计制作；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工业工程设计服务；艺术品代理；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；数字文化创意技术装备销售；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）建设工程设计；建筑智能化系统设计；艺术品进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
营业期限	2025 年 4 月 8 日至无固定期限

于评估基准日，「杰艺设计」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	218,482.46	应付账款	932,921.27
应收账款	2,529,986.61	应付职工薪酬	450,720.00
其他应收款	53,649.00	应交税费	108,678.05
流动资产合计	2,802,118.07	其他应付款	358,496.46
		流动负债合计	1,850,815.78
固定资产	-350.31	非流动负债合计	
递延所得税资产	28,454.59	负债总计	1,850,815.78
非流动资产合计	28,104.28	所有者权益合计	979,406.57
资产总计	2,830,222.35	负债和所有者权益合计	2,830,222.35

鉴于「杰恩建筑」对「杰艺设计」按照权益法核算，且「杰艺设计」成立时间不长，故本次评估参考「杰艺设计」于评估基准日的账面净资产确认「杰艺设计」的股东全部权益。

「杰恩建筑」持有「杰艺设计」20%的股权。本公司注意到，「杰艺设计」注册资本为 100 万元人民币，截至评估基准日实收资本为 20 万元，全部由「杰恩建筑」缴纳；故对「杰恩建筑」持有「杰艺设计」20%的股权价值按以下方式计算：

$$(979,406.57 + 800,000) \times 20\% = 355,881.31 \text{ 元。}$$

11) 深圳市杰上创意设计有限公司

深圳市杰上创意设计有限公司（以下简称「杰上创意」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳市杰上创意设计有限公司
注册资本	人民币 100 万元
实缴资本	人民币 10 万元
注册地址	深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 15 号科兴科学园 B 栋 B4-1301
统一社会信用代码	91440300MAEGMBX4X6
企业类型	有限责任公司
成立日期	2025 年 4 月 3 日
经营范围	专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工业设计服务；平面设计；建筑装饰材料销售；家具制造；家具销售；家居用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；艺术品代理；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口；技术进出口。（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）建设工程设计；住宅室内装饰装修；建筑智能化系统设计；艺术品进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
营业期限	2025 年 4 月 8 日至无固定期限

于评估基准日，「杰上创意」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	1,108,364.09	预收账款	20,000.00
应收账款	180,664.00	应付职工薪酬	122,990.04
其他应收款	52,139.04	应交税费	24,880.71
流动资产合计	1,341,167.13	其他应付款	-68,765.25
		流动负债合计	99,105.50
		非流动负债合计	
		负债总计	99,105.50
非流动资产合计		所有者权益合计	1,242,061.63
资产总计	1,341,167.13	负债和所有者权益合计	1,341,167.13

鉴于「杰恩建筑」对「杰上创意」按照权益法核算，且「杰上创意」成立时间不长，故本次评估参考「杰上创意」于评估基准日的账面净资产确认「杰上创意」的股东全部权益。

「杰恩建筑」持有「杰上创意」10%的股权。本公司注意到，「杰上创意」注册资本为 100 万元人民币，截至评估基准日实收资本为 10 万元，全部由「杰恩建筑」缴纳；故对「杰恩建筑」持有「杰上创意」10%的股权价值按以下方式计算：

$$(1,242,061.63 + 900,000.00) \times 10\% = 214,206.16 \text{ 元人民币}$$

12) 深圳市易晨虚拟现实技术有限公司

深圳市易晨虚拟现实技术有限公司（以下简称「易晨技术」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳市易晨虚拟现实技术有限公司
注册资本	人民币 1,518.9861 万元
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
统一社会信用代码	91440300MA5DE5RY88
企业类型	有限责任公司
成立日期	2016 年 6 月 7 日
经营范围	虚拟现实技术的研发及相关技术咨询；虚拟现实设备销售及租赁；软件开发；经营电子商务；大数据管理；智能硬件开发与销售；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）
营业期限	2016 年 6 月 7 日至无固定期限

于评估基准日，「易晨技术」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2025-08-31	项目	2025-08-31
货币资金	34,598.15	应付账款	-162,784.91
应收账款	476,650.00	预收账款	-26,224.50
预付账款	865,194.31	应付职工薪酬	39,044.86
其他应收款	1,376,016.41	应交税费	-55,277.30
流动资产合计	2,752,458.87	其他应付款	1,094,880.70
长期股权投资	100,000.00	流动负债合计	889,638.85
固定资产	39,046.82	非流动负债合计	
		负债总计	889,638.85
非流动资产合计	139,046.82	所有者权益合计	2,001,866.84
资产总计	2,891,505.69	负债和所有者权益合计	2,891,505.69

鉴于「杰恩建筑」仅持有「易晨技术」8.33%的股权，其账面对该项长期股权投资按照权益法核算，故本次评估参考「易晨技术」于评估基准日的账面净资产确认「易晨技术」的股东全部权益，则该项长期股权投资的评估值为：

$$2,001,866.84 \times 8.33\% = 166,821.57 \text{ 元人民币}$$

(4) 长期股权投资评估结果

经上述评估程序后，「杰恩建筑」申报的长期股权投资其评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估价值	增值率%
1	深圳杰加数字设计有限公司	100%	1,000,000.00	3,431,741.68	243.17

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估价值	增值率%
2	杰拓设计国际有限公司	100%	59,848,176.00	59,830,078.93	-0.03
3	深圳角立杰出投资有限公司	100%	5,000,000.00	243,167.38	-95.14
4	深圳杰图数字设计有限公司	70%	7,000,000.00	11,919,660.00	70.28
5	深圳市博普森机电工程顾问有限公司	90%	700,000.00	794,500.35	13.50
6	深圳杰艺设计有限公司	20%	355,881.31	355,881.31	0.00
7	深圳市杰上创意设计有限公司	10%	214,206.16	214,206.16	0.00
8	深圳市易晨虚拟现实技术有限公司	8.33%	166,755.51	166,821.57	0.04
	合计		74,285,018.98	76,956,057.39	3.60

2. 其他权益工具投资

「杰恩建筑」申报的其他权益工具投资为其持有 南京设易网络科技有限公司（以下简称「南京设易」）8.5714%的股权，账面值 157,401.03 元。

「南京设易」成立于 2010 年 3 月 15 日，系一家为室内设计师提供综合内容服务的互联网公司，其经营情况与房地产行业景气度关联度较大。「杰恩设计」于 2020 年 8 月以 500 万元的交易对价，通过股权受让方式取得「南京设易」8.5714%的股权。于 2025 年 6 月 30 日，「杰恩设计」对该项其他权益工具投资的账面值为 157,401.03 元；2025 年 7 月，「杰恩设计」将其持有「南京设易」8.5714%的股权转让给「杰恩建筑」。

根据「杰恩设计」提供的「南京设易」历史年度财务报表，其简要财务数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025/8/31 或 2025 年 1~8 月	2024/12/31 或 2024 年	2023/12/31 或 2023 年	2022/12/31 或 2022 年	2021/12/31 或 2021 年
资产总额	628.87	555.90	943.04	1,048.07	1,059.68
负债总额	468.15	516.65	726.88	432.66	154.64
实收资本	109.38	109.38	109.38	109.38	109.38
资本公积	290.63	290.63	290.63	290.63	290.63
未分配利润	-239.27	-360.75	-183.84	215.41	505.04
净资产	160.73	39.25	216.16	615.41	905.04
营业收入	971.25	1,615.02	2,293.07	2,964.67	2,800.51
营业利润	130.53	-231.85	-496.98	-333.85	179.80
净利润	121.48	-176.92	-399.24	-289.63	212.07

鉴于「南京设易」历史年度经营情况波动较大，且目前国内房地产行业仍处于下行或波动周期，「南京设易」未来盈利情况存在较大不确定性，故本次评估以「南京设易」于 2025 年 8 月 31 日的账面净资产乘以「杰恩建筑」的持股比例计算该项其他权益工具投资的评估值，即：

$$1,607,267.09 \times 8.5714\% = 137,765.75 \text{ 元。}$$

「杰恩建筑」申报的其他权益工具投资账面值 157,401.03 元，评估值

137,765.75 元，评估减值 19,635.28 元，减值率 12.47%，减值原因主要系「南京设易」涉及经营亏损。

3. 递延所得税资产

「杰恩建筑」申报的递延所得税资产账面值 115,746.44 元，包括因账面计提应收账款坏账准备、合同资产坏账准备和其他应收款坏账准备而产生的可抵扣所得税暂时性纳税差异。

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，递延所得税资产按照核实后的账面价值确定评估值。

「杰恩建筑」申报的递延所得税资产账面值 115,746.44 元，评估值 112,895.36 元，评估增值-2,851.08 元，增值率-2.46%，减值原因系部分其他应收款账面计提的坏账准备评估为零，故对应的递延所得税资产评估为零。

（三）各类负债评估说明

「杰恩建筑」申报的各项负债均为流动负债，如下表所示：

序号	科目名称	账面价值（人民币元）
1	应付账款	936,239.75
2	合同负债	1,736,511.29
3	应付职工薪酬	3,681,870.46
4	应交税费	1,588,964.00
5	其他应付款	77,515,656.57
6	其他流动负债	104,190.68
	流动负债合计	85,563,432.75

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关文件、合同、账册及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

应付账款为应付供应商的设计服务费，以核实后的账面值确认评估值。

合同负债为预收客户的设计服务费，以核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬为应付的工资，以核实后的账面值确认评估值。

应交税费包括增值税、企业所得税、城市建设维护税、个人所得税、教育费附加和地方教育费附加等，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款均为关联公司的往来款，以核实后的账面值确认评估值。

其他流动负债为增值税销项税，以核实后的账面值确认评估值。

经上述评估程序后，「杰恩建筑」申报的负债账面值 85,563,432.75 元，评估值 85,563,432.75 元，评估无增减值变动。

三、资产基础法评估结果及评估结论

(一) 评估结果

采用资产基础法评估的「杰恩建筑」于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 9,865.24 万元，评估值 10,131.24 万元，评估增值 266.00 万元，增值率 2.70%；总负债账面价值 8,556.34 万元，评估值 8,556.34 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0%；净资产账面价值 1,308.90 万元，评估值 1,574.89 万元，评估增值 265.99 万元，增值率 20.32%。评估结果如下表所示。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	2,409.42	2,410.56	1.14	0.05
非流动资产	2	7,455.82	7,720.67	264.85	3.55
其中：其他权益工具投资	3	15.74	13.78	-1.96	-12.45
长期股权投资	4	7,428.50	7,695.61	267.11	3.60
递延所得税资产	5	11.57	11.29	-0.28	-2.42
资产总计	6	9,865.24	10,131.24	266.00	2.70
流动负债	7	8,556.34	8,556.34	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	8,556.34	8,556.34	-	-
净资产	10	1,308.90	1,574.89	265.99	20.32

注：上表可能存在尾数差异，系四舍五入导致。

即：采用资产基础法评估的「杰恩建筑」股东全部权益于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的评估结果为：1,574.89 万元。

各类资产/负债评估的详细情况参见评估明细表。

(二) 评估增减值主要原因说明

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
其他应收款	1.14	5.17%	部分款项预计能收回，故对应的坏账准备评估为零。
其他权益工具投资	-1.96	-12.45%	被投资单位经营亏损
长期股权投资	267.11	3.60%	对子公司投资系按照成本法核算，而评估值则基于权益法。
递延所得税资产	-0.28	-2.42%	部分其他应收款坏账准备评估为零，对应的递延所得税资产亦评估为零。
合计	265.99		

（三）评估结论

综上所述，我们认为，除资产评估报告所载明的特别事项说明外，在「杰恩建筑」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用资产基础法评估的「杰恩建筑」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：**1,574.89 万元人民币（大写人民币：壹仟伍佰柒拾肆万捌仟玖佰元整）**。

本资产评估报告所载明的评估结论，未考虑股权流动性可能对股东全部权益价值的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。