

沃克森(北京)国际资产评估有限公司
关于中体产业集团股份有限公司发行股份及支付现
金购买资产并募集配套资金暨关联交易申请文件一
次反馈意见回复之专项核查意见

中国证券监督管理委员会：

中体产业集团股份有限公司收到了贵会于 2019 年 1 月 22 日下发的 182296 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》及其附件（以下简称《反馈意见》），针对反馈意见中沃克森(北京)国际资产评估有限公司（以下简称“本公司”）发表意见的事项，本公司进行了详细核查、核实，现将核查、核实结果回复如下：

17.申请文件显示，标的资产华安认证 2019 年-2021 年业绩承诺金额分别为 126.89 万元、134.41 万元、139.56 万元。报告期内净利润分别为 31.93 万元、95.18 万元、-21.94 万元。请你公司结合华安认证报告期净利润情况、认证检测市场未来发展、行业政策导向、同行业主要竞争对手情况等，补充披露华安认证承诺期净利润较报告期净利润增长的依据、合理性及可实现性。请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

答复：

一、华安认证报告期净利润情况分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润	175.32	95.18	31.93
扣除非经常性损益后的净利润	175.87	91.20	29.58

从报告期净利润情况分析可知，华安认证历史年度净利润基数较小，涨幅较大，2017 年度和 2018 年度，净利润较上年度分别增长 198.09%和 84.20%、扣除非经常性损益后的净利润较上年度分别增长 208.29%和 92.83%。华安认证 2018 年度已实现的扣除非经常性损益后的净利润 175.87 万元不低于本次交易华安认证

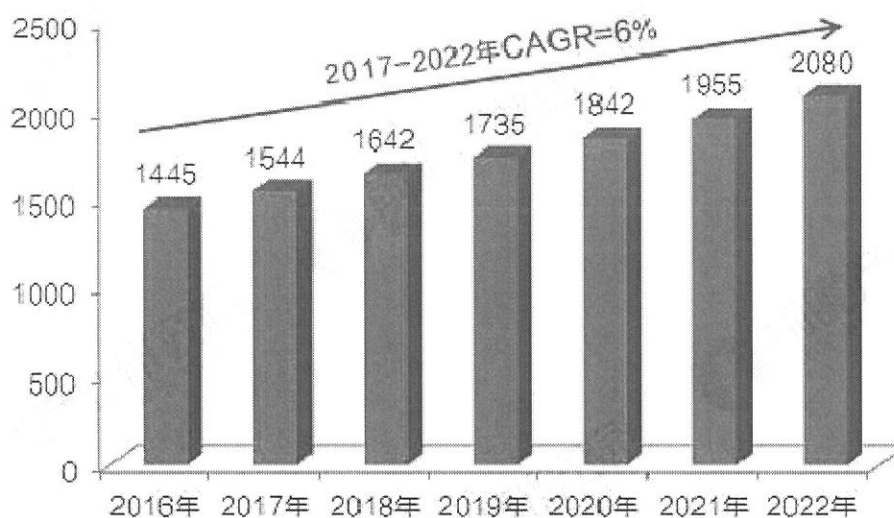
2018 年度的承诺净利润 107.80 万元。

二、认证检测市场未来发展情况

报告期内，华安认证 2016 年度、2017 年度和 2018 年度第三方体育设施检测服务占主营业务收入的比例分别为 83.31%、57.18%和 58.35%，体育服务认证占主营业务收入的比例分别为 0.89%、1.67%和 2.63%。

(一)检测市场未来发展情况

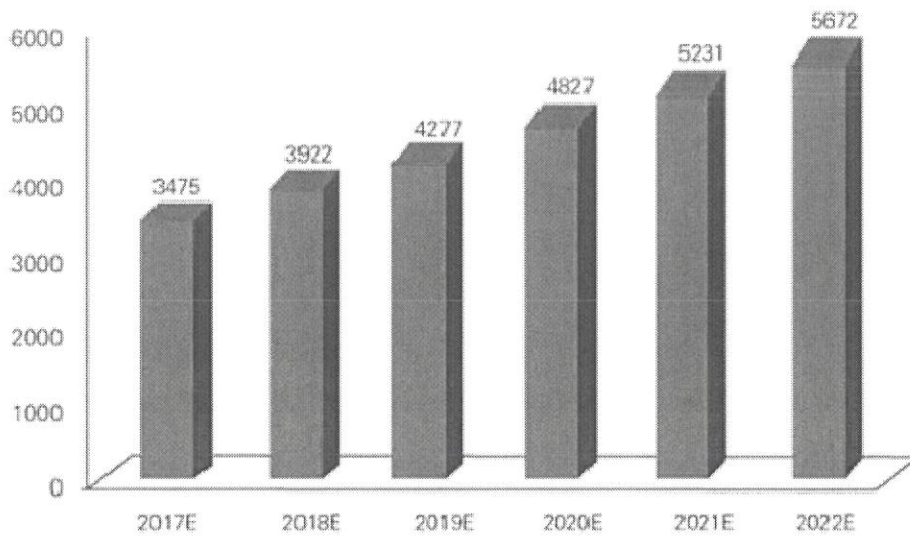
1、根据前瞻产业研究院发布的《2018-2023 年中国质量检验检测产业发展前景与投资预测分析报告》显示，目前世界范围内的检验格局还是以欧美的检测机构为主导，但在新兴市场，如中国、印度等东南亚国家和第三方检验机构发展，已呈现快速增长趋势，预计未来几年将保持 5%-7%的年均增速，2020 年全球检测市场规模有望超过 1,800 亿欧元。详见下图：



资料来源：前瞻产业研究院

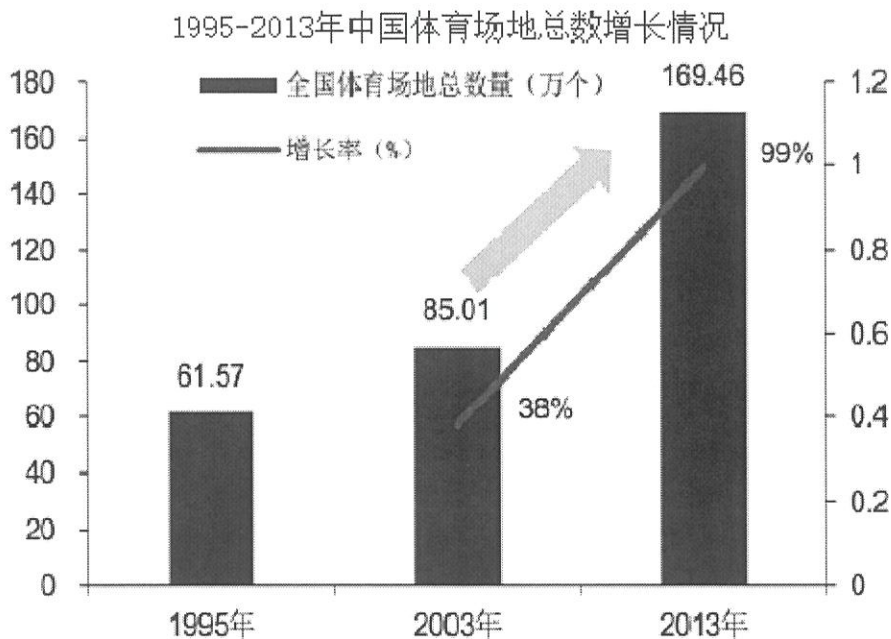
2、根据前瞻产业研究院相关数据显示，我国第三方检测行业发展状况良好，市场规模不断增大。市场规模从 2009 年的 230.60 亿元增长到 2016 年的 761.60 亿元，近年来均保持高速增长。考虑到基数的增长，我国经济增速放缓以及制造业向东南亚国家转移等因素的影响，前瞻产业研究院判断未来几年我国检验检测行业市场规模增速将会逐年放缓，预计到 2022 年，我国检测行业的市场规模将超过 5,000 亿元，复合增长率将达到 10%。

2017-2022年我国检验检测行业市场规模预测图（单位：亿元）



数据来源：前瞻产业研究院

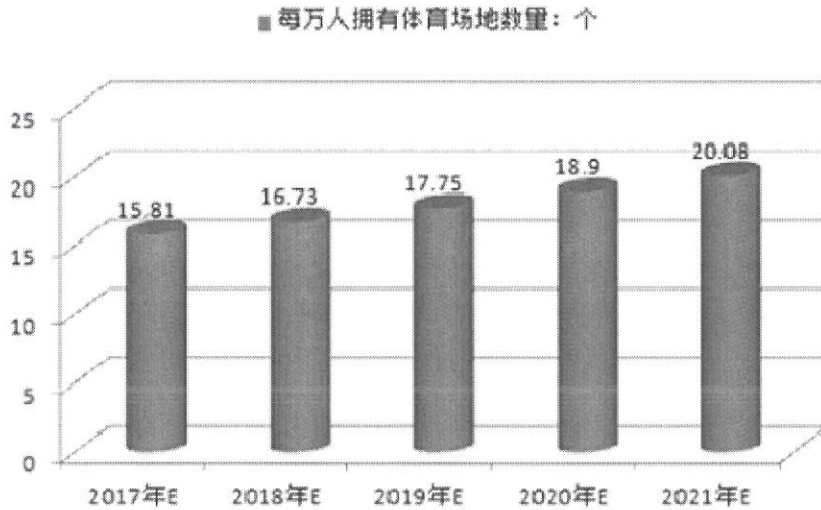
3、根据《第六次全国体育场地普查数据公报》显示，截止 2013 年末，我国共有体育场地 169.46 万个，场地面积 19.92 亿平方米，平均而言每万人拥有体育场地 12.45 个，人均体育场地面积 1.46 平方米，较 2003 年十年间分别增长 99.4% 和 41.7%，复合增长率达到 7.14%。



数据来源：中国产业信息网

4、由国家体育总局群体司和上海体育学院联合编撰的《中国群众体育发展

报告》显示，截止 2017 年底，我国体育场地数量已超过 195.70 万个，人均场地面积达到 1.66 平方米。近年来体育场地数量增速有所放缓，2003-2017 年体育场地数量复合增长率为 6.14%。2014 年国务院发布的《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》明确提出“锻炼人口达到 5 亿、5 万亿产业规模、人均体育场地面积达到 2 平方米”等任务，中国产业信息网预测未来五年我国体育场地平均复合增长率将超过 6%。



数据来源：中国产业信息网

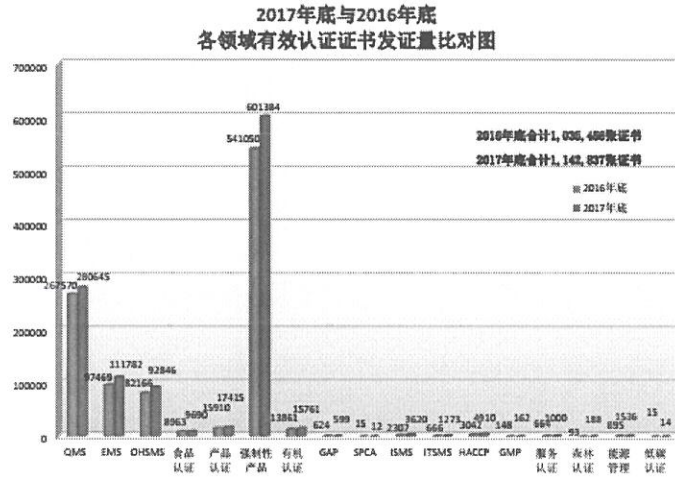
(二) 认证市场未来发展情况

经统计分析，认证行业从 2002 年底至 2017 年底，认证证书发证数量持续上升，最近六年同期增长量保持在 10%左右，详情见下图：

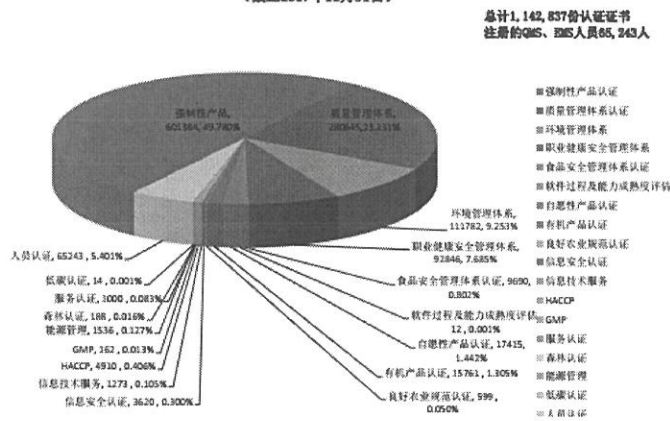


数据来源：认可委《2017年认证机构认可年报》

经统计分析，2017年底与2016年底，各领域有效认证证书发证量，除强制性产品外，质量管理体系发证数量大幅领先其余领域证书发放量，详情见下图：



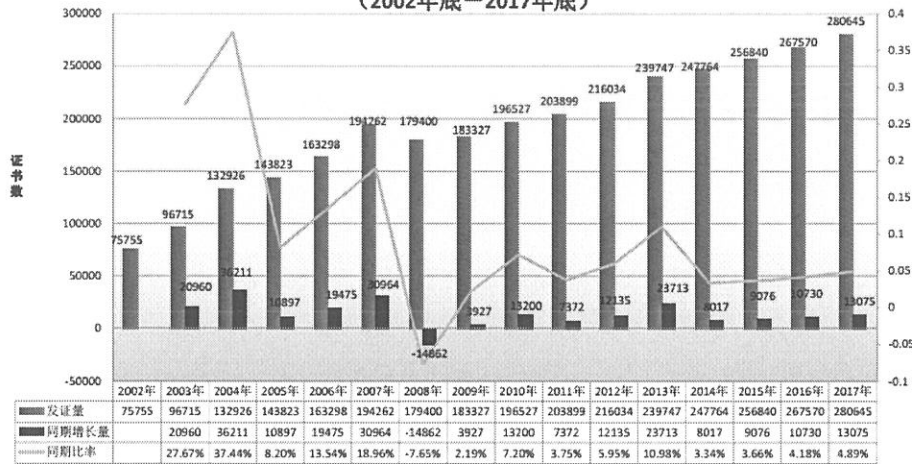
**认证证书按领域分布图
(截止2017年12月31日)**



数据来源：认可委《2017年认证机构认可年报》

经统计分析，认证行业从2002年底至2017年底，质量认证证书发证数量持续上升，2017年增长量保持在5%左右，详情见下图：

质量管理体系认证证书历年发证数量比对图
(2002年底—2017年底)



数据来源：认可委《2017年认证机构认可年报》

三、认证检测行业政策导向

认证检测行业近年来主要行业政策具体如下：

(一)《关于加强质量认证体系建设促进全面质量管理的意见》

2018年1月26日，国务院发布《关于加强质量认证体系建设促进全面质量管理的意见》，提出加快推进检验检测认证机构整合，推动检验检测认证机构转企改制，与政府部门彻底脱钩。强化认证活动的第三方属性，健全市场化运行机制，完善政策保障，打破部门垄断和行业壁垒，尽快实现认证结果的互认通用。加快整合检验检测认证机构，培育一批操作规范、技术能力强、服务水平高、规模效益好、具有一定国际影响力的检验检测认证集团，推动检验检测认证服务业做强做优做大。

(二)《关于开展质量提升行动的指导意见》

2017年9月5日，中共中央、国务院联合颁发《关于开展质量提升行动的指导意见》，主要目标为：到2020年，供给质量明显改善，供给体系更有效率，建设质量强国取得明显成效，质量总体水平显著提升，质量对提高全要素生产率和促进经济发展的贡献进一步增强，更好满足人民群众不断升级的消费需求。计量、标准、检验检测、认证认可等国家质量基础设施系统完整、高效运行，技术水平和服务能力进一步增强，国际竞争力明显提升，对科技进步、产业升级、社

会治理、对外交往的支撑更加有力。

(三)《认证认可检验检测发展“十三五”规划》

2016年11月3日，质检总局、国家认监委、国家体育总局等32家部委联合印发《认证认可检验检测发展“十三五”规划》，围绕加快推进认证认可强国建设，提出“十三五”期间认证认可检验检测的主要发展目标是：认证认可检验检测服务能力显著增强，认证认可检验检测创新能力明显提升，认证认可检验检测行业治理日益完善，检验检测认证服务业实现较快增长，国际化水平迈上新的台阶，国家质量技术基础更加稳固。

(四)《关于加快发展自愿性产品认证工作的指导意见》

2015年11月26日，认监委发布《关于加快发展自愿性产品认证工作的指导意见》，提出到“十三五”末，基本形成发展充满活力、规范有效、服务作用凸显的自愿性产品认证工作局面；5-10年内，形成一批社会公信、有广泛影响的自愿性产品认证品牌的目标。激发社会需求，培育壮大认证市场。

(五)《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》

2014年10月20日，国务院发布《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》(国发(2014)46号)，提出要完善体育设施。各级政府要结合城镇化发展统筹规划体育设施建设，合理布点布局，重点建设一批便民利民的中小型体育场馆、公众健身活动中心、户外多功能球场、健身步道等场地设施。盘活存量资源，改造旧厂房、仓库、老旧商业设施等用于体育健身。鼓励社会力量建设小型化、多样化的活动场馆和健身设施，政府以购买服务等方式予以支持。在城市社区建设15分钟健身圈，新建社区的体育设施覆盖率达到100%。推进实施农民体育健身工程，在乡镇、行政村实现公共体育健身设施100%全覆盖。

(六)《质量发展纲要(2011-2020年)》

2012年2月6日，国务院发布《质量发展纲要(2011-2020年)》，该发展纲要提出，加快检验检测技术保障体系建设，优化检验检测资源配置，推进技术机构资源整合，鼓励不同所有制形式的技术机构平等参与市场竞争，积极探索第三方检测机构建设，加强产业集群地区公共检验检测技术服务平台建设，推进检验检

测机构向国际化、规模化、品牌化发展,提升检验检测技术机构市场竞争力,按照公益性和产业性的不同类别,对技术机构进行分类指导和监督促进技术机构完善内部管理和激励机制,提高检验检测质量和服务水平,提升社会公信力,加大检验检测技术和检测装备的自主研发力度,推进重点仪器关键检测设备的国产化进程,提升检验检测技术机构可持续发展的能力。支持技术机构实施“走出去”战略,扩大国际检测市场份额,创建国际一流技术机构,提升国际竞争力。

(七)《国务院办公厅关于加快发展高技术服务业的指导意见》

2011年12月12日,国务院办公厅发布《国务院办公厅关于加快发展高技术服务业的指导意见》(国办发〔2011〕58号),该意见指出,推进检验检测机构市场化运营,提升专业化服务水平。发展面向设计开发、生产制造、售后服务全过程的分析、测试、检验、计量等服务,培育第三方的质量和安全检验、检测、检疫、计量、认证技术服务。鼓励检验检测技术服务机构由单一型服务向提供综合型服务发展。

综上,自2011年至今,国家一直推出新的行业政策鼓励认证检测事业的发展。

四、认证检测同行业主要竞争对手

华安认证主要业务细分行业属于体育质检技术服务业中的第三方体育设施检测服务细分领域及体育服务认证服务细分领域。

第三方体育设施检测服务领域存在较为激烈的竞争,其中,华安认证样品检测的竞争对手为全国各省市及国家级的质检院;华安认证现场检测的竞争对手主要为国家体育用品质量监督检验中心。

在体育服务认证领域,华安认证是国内体育服务认证行业领先的认证机构,根据《体育服务认证管理办法》(认监委-国家体育总局2005年第32号公告),认监委批准认证机构的体育服务认证业务范围时,应当征求国家体育总局的意见,截止本反馈回复出具日,华安认证在体育服务认证面临的竞争较小。

五、华安认证承诺期净利润较报告期净利润增长的依据、合理性及可实现性

(一) 华安认证 2018 年度实际完成的扣除非经常性损益后的净利润高于预测数据

单位：万元

项目	2018 年度实际完成数据(a)	2018 年度预测数据(b)	实际完成数据与预测数据差额(c=a-b)	差异率(d=c/a)
扣除非经常性损益后的净利润	175.87	107.80	68.07	38.70%

如上表所示，华安认证 2018 年度实际完成的扣除非经常性损益后的净利润高于预测数据，差异率为 38.70%。

(二) 华安认证承诺期预测净利润涨幅均低于报告期扣除非经常性损益后的净利润涨幅

华安认证 2016 年-2018 年扣除非经常性损益后的净利润涨幅具体如下：

单位：万元

内容	2016 年-2018 年数据			
	2018 年实际完成数据	2018 年预测数据	2017 年度	2016 年度
扣除非经常性损益后的净利润	175.87	107.80	91.20	29.58
增长率	92.83%	18.20%	208.29%	-

华安认证承诺期扣除非经常性损益后的净利润涨幅具体如下：

单位：万元

内容	承诺期预测数据			
	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
扣除非经常性损益后的净利润	139.56	134.41	126.89	107.80
增长率	3.83%	5.93%	17.71%	18.20%

从上表数据分析可知，华安认证报告期扣除非经常性损益后的净利润 2017 年较 2016 年增长 208.29%；2018 年预测数据较 2017 年增长 18.20%、2018 年实际完成数据较 2017 年增长 92.83%。华安认证承诺期 2018 年至 2021 年预测扣除非经常性损益后的净利润涨幅分别为 18.20%、17.71%、5.93%、3.83%，华安认证承诺期净利润涨幅低于 2017 年度、2018 年度净利润增长幅度。

华安认证承诺期具体预测依据如下：

1、主营业务收入

华安认证的主营业务收入主要分为检测服务收入、标准编制以及宣贯教材编写服务收入、培训服务收入及认证服务收入。

其中检测服务收入、标准编制以及宣贯教材编写服务收入、培训服务收入均参考各行业增长率进行预测，2018-2021年检测服务收入预测增长率为8%，标准编制以及宣贯教材编写服务收入预测增长率为6%，培训服务收入预测增长率为6%。

认证服务业务通过分析存量及增量业务进行预测，承诺期增量业务增长率参考行业增长率，增长率为6.5%。华安认证认证服务3年为一个周期，分别为初审、监审、复审3个阶段，按照第一年40%，第二年30%，第三年30%的比例确认收入。

综上，2018年-2021年总收入如下：

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年
总收入	1,128.47	1,247.83	1,351.11	1,447.23
增长率	22.05%	10.58%	8.28%	7.11%

2、成本费用

(1) 主营业务成本

主营业务成本分为固定成本和变动成本，固定成本包括应计入主营业务成本的设备折旧、维修费用等，变动成本具体包括职工薪酬、检测费、差旅费等。

其中：

- 1) 职工薪酬主要按照企业薪酬制度及被评估单位职工薪酬预算进行预测；
- 2) 检测费按照历史年度所占检测服务收入平均比重得到；
- 3) 折旧费根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限确定；
- 4) 其他费用按照历史年度所占主营业务收入平均比重得到。

2018年-2021年成本率分别为48.57%、48.98%、49.35%、49.88%，变化幅度较

小。

(2)费用

管理费用分为固定费用和变动费用，固定部分具体包括应计入管理费用的折旧、摊销、房屋租金，变动费用包括职工薪酬、研发费用、差旅费、办公费等。

其中：

- 1)职工薪酬主要按照企业薪酬制度及被评估单位职工薪酬预算进行预测；
- 2)研发费用主要为人员工资，采用和职工薪酬相同的预测方式进行预测；
- 3)折旧费根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限确定；
- 4)房屋租金参考北京市被评估单位同类房屋租金增幅水平预测；
- 5)其他费用按照历史年度所占主营业务收入平均比重得到。

财务费用金额较小，对净利润影响较小。

2018年-2021年费用率分别为41.04%、39.97%、39.43%和39.24%，其中2019年较2018年变化幅度较大，其余年度变化幅度较小，主要系2018年新增职工人数较多，职工薪酬及研发费用率增加，2019年基于现有业务规模预测，未考虑职工人数增加，职工薪酬及研发费用率低于2018年费用率。

综上，2018年-2021年总成本费用如下：

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年
总成本费用	1,011.25	1,109.98	1,199.57	1,289.82
成本费用率	89.61%	88.95%	88.78%	89.12%

3、税金

(1)税金及附加：金额较小，对净利润影响较小。

(2)所得税：金额较小，对净利润影响较小。

4、净利润

华安认证 2018 年-2021 年承诺期预测扣除非经常性损益后的净利润增长率分别为 18.20%、17.71%、5.93%和 3.83%；2020 年-2021 年增长率降低主要系收入增长率降低以及职工薪酬涨幅、房屋租金涨幅等引起的成本费用率略增；另因华安认证各年净利润基数较低导致增长率变动较大。

(三)承诺期较报告期净利润增长的合理性及可实现性

华安认证 2018 年度实现扣除非经常性损益后的净利润 175.87 万元，不低于本次交易华安认证 2018 年承诺净利润 107.80 万元。2019 年-2021 年收入增长参考行业发展状况进行预测，进而预测相应的成本费用。

综上，华安认证承诺期净利润较报告期扣除非经常性损益后的净利润增长具有合理性和可实现性。

经核查，评估师认为：结合华安认证报告期扣除非经常性损益后的净利润情况、认证检测市场未来发展、行业政策导向、同行业主要竞争对手情况等，华安认证 2018 年实际完成扣除非经常性损益后的净利润高于预测数据，承诺期净利润涨幅不高于行业增长数据，而行业预测增长数据均低于报告期扣除非经常性损益后的净利润增长数据，因此，华安认证承诺期净利润较报告期扣除非经常性损益后的净利润增长具有合理性及可实现性。

18. 申请文件显示，中体彩科技纳入评估范围的其他应收款净额为 7,753,988.63 元，主要包括应收中体骏彩股利以及除应收账款、预付账款、应收利息等以外的其他各种应收及暂付款项。请你公司补充披露其他应收款中除应收中体骏彩股利以外的具体事项，是否存在关联方非经营性资金占用情况。请独立财务顾问、评估师和会计师核查并发表明确意见。

答复：

截止评估基准日，中体彩科技其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日
应收利息	-

应收股利	359.74
其他应收款	415.66
合计	775.40

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款

其中，其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日
押金、质保金	289.76
暂借款	125.90
合计	415.66

如上表所示，其他应收款中除应收中体骏彩股利以外，为中体彩科技的应收押金、质保金和暂借款。

中体彩科技的应收押金、质保金 289.76 万元主要系房屋租赁押金以及与各省市销售合同约定的质保金。中体彩科技的暂借款 125.90 万元系员工的备用金借款。根据中体彩科技制定的《货币资金管理规定》，中体彩科技各部门根据实际业务需要报总裁终审后，各部门保留一定额度的备用金。备用金实行责任人管理，要求相关人员负责备用金的日常保管、报销等工作。

截止评估基准日，中体彩科技其他应收款中中体骏彩股利以外的具体事项主要为中体彩科技的应收押金、质保金和中体彩科技员工的备用金借款，不存在关联方非经营性资金占用情况。

经核查，评估师认为：截止评估基准日，中体彩科技其他应收款中除中体骏彩股利以外的具体款项主要为中体彩科技的应收押金、质保金和中体彩科技员工的备用金借款，不存在关联方非经营性资金占用情况。

21.申请文件显示，2018年3月31日，设备类账面净值为 25,290,915.61 元，评估净值为 107,340,109.00 元，增值率 324.42%。其中机器设备账面净值为 6,395,190.42 元，评估值净值为 58,876,114.00 元，增值率为 820.63%；车辆账面净值为 109,730.91 元，评估值净值为 842,384.00 元，增值率为 667.68%；电子设备账面净值为 18,785,994.28 元，评估值净值为 47,621,611.00 元，增值率为 153.50%。主要

增值原因是企业会计折旧年限短于设备实际经济寿命所致。请你公司补充披露：
1)中体彩科技机器设备、运输车辆、电子设备的会计折旧年限与实际经济寿命的具体差异及原因。2)成新率的测算是否合理，设备类资产净值增值率较高是否合理，请独立财务顾问、评估师和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、中体彩科技机器设备、运输车辆、电子设备的会计折旧年限与实际经济寿命的具体差异及原因

(一)中体彩科技机器设备、运输车辆、电子设备的会计折旧年限与实际经济寿命年限具体差异

1、机器设备

中体彩科技机器设备主要会计年限、实际经济寿命年限对比如下：

单位：年

序号	设备名称	会计年限	经济年限
1	电压事件记录仪	3	16
2	电池内阻测试仪	3	16
3	电能质量分析仪	3	16
4	电压事件记录仪	3	16
5	KIT 接地电阻测试仪	3	16
6	绝缘电阻测试仪	3	16
7	FLUCK-566/2 台 FLUCK-971/2 台	3	16
8	FLUCK-15B 数字万用表 2 台 FLUCK-319 数字钳表 2 台	3	16
9	FLUCK-VR1710 电压事件记录仪	3	16
10	全热交换器	3	16
11	水冷热交换新风空调机	5	16
12	全热交换器	3	16
13	风冷吊挂式降温空调	5	16
14	风冷立柜式降温空调	5	16
15	水冷立柜式新风空调	5	16
16	精密空调机组	3	16
17	消防排烟风机	3	16
18	变频消防加压送风风机	3	16
19	低噪声风机箱	3	16
20	双速防爆风机箱	3	16
21	防爆风机箱	3	16
22	消防风机变频控制柜	3	16

23	吊顶换气扇	3	16
24	检修开关箱(带防护)	3	16
25	开水器开关箱	3	16
26	新风机变频控制箱	3	16
27	轴流式通风机风量	3	16
28	监控 PC 机(含软件)	3	16
29	灯光设备	3	8
30	负载均衡器	3	16
31	消防集中控集团制单元	3	12
32	直流屏 DC1	3	18
33	直流屏 DC2	3	18
34	电力监控系统	3	18
35	工具	3	18
36	模拟屏(一层)	3	18
37	低压电源进线柜	3	18
38	电源进线柜	3	18
39	总控中心系统	3	16
40	变配电系统	3	18
41	弱电系统	3	16
42	给排水系统	3	14
43	污水泵	3	14
44	多联机室外机及单面出风型室内机	3	16
45	室外机控制箱带开关	3	16
46	地下室水泵房控制箱	3	16
47	干式变压器	3	18
48	高压进线隔离柜	3	18
49	高压进线柜	3	18
50	高压计量柜	3	18
51	柴油机进线柜	3	18
52	变压器柜	3	18
53	高压柜	3	18
54	母联柜	3	18
55	母联提升柜	3	18
56	低压柜	3	18
57	集中手动维护旁路柜	3	18
58	集中静态旁路柜	3	18
59	母联柜	3	18
60	电容补偿柜	3	18
61	配电箱	3	18
62	智能照明控制系统	3	18
63	配电屏	3	18
64	柴油发电机组	3	18
65	燃油系统	3	18

66	消声降噪系统	3	18
67	并机柜(含并机控制系统)	3	18
68	进线柜	3	18
69	馈线柜	3	18
70	PT 柜	3	18
71	负载开关柜	3	16
72	直流屏	3	18
73	负载均衡器	3	16
74	电阻柜	3	18
75	进、排气系统	3	18
76	UPS	3	18
77	滤波器	3	18
78	公共静态旁路柜	3	18
79	电池开关柜	3	18
80	电池开关箱	3	18
81	铅酸蓄电池组(含电池架)	3	18
82	电池巡检仪	3	18
83	桥架(含电缆、母线)	3	18
84	配电柜	3	18
85	监控主机	3	18
86	自控系统	3	16
87	电力模拟屏	3	16
88	入侵防护系统	3	16
89	消防控制器	3	12

2、运输车辆

中体彩科技运输车辆主要会计年限、实际经济寿命年限对比如下：

序号	设备名称	会计年限(年)	经济年限(年)	规定里程(公里)
1	运输车辆	4	15	600,000

3、电子设备

中体彩科技电子设备主要会计年限、实际经济寿命年限对比如下：

单位：年

序号	设备名称	会计年限	经济年限
1	电子设备	3-5	5-10

因电子设备数量较多，以下列举主要电子设备会计年限和经济年限数据：

单位：年

序号	设备名称	会计年限	经济年限
----	------	------	------

1	HP-Superdome2 服务器	3	8
2	惠普 SGH49361B1 服务器	3	8
3	惠普 SGH49371ED 服务器	3	8
4	VMAX 磁盘阵列	3	8
5	SB-3Y 磁盘阵列	3	8
6	Superdome2-DB-04 服务器	3	8
7	H3C 交换机	3	8
8	Superdome2-DB-05 服务器	3	8
9	日立 2300 磁盘阵列	3	8
10	惠普 MSL 8048 物理磁带库	3	8

(二)中体彩科技机器设备、运输车辆电子设备的会计折旧年限与实际经济寿命差异原因

中体彩科技机器设备、运输车辆电子设备的会计折旧年限与实际经济寿命差异原因主要系会计折旧年限与评估使用的实际经济寿命年限的确定方法不同，具体如下：

1、会计折旧年限

中体彩科技机器设备、运输车辆及电子设备的会计折旧年限系参考同行业同类型固定资产会计政策以及审慎原则确定本企业固定资产会计政策。

中体彩科技非生产型企业，主营业务为提供技术开发、技术服务、技术咨询以及系统运维等，所称的“机器设备”主要为空调设备以及变配电设备等，根据同行业上市公司新晨科技(股票代码 300542)以及金证股份(股票代码 600446)所披露的会计政策，固定资产中的电子设备以及其他设备均采用了 3-5 年的会计折旧年限，不存在明显差异。

2、实际经济寿命年限

经济寿命可称之为固定资产的最优更新期，亦即按照这一时间间隔进行更新，可使固定资产的服务成本相对说来达到最低。评估中使用的折旧年限是指固定资产的经济寿命，是一个相对动态的量，它受固定资产本身的设计和性能、使用和自然磨损、经济政策、法律法规的等因素影响，具有个别性和特殊性特征。

中体彩科技机器设备大多为变配电设备及空调设备，根据《资产评估常用方

法于参数手册》，机器设备中变配电设备及空调设备经济使用寿命参考数据如下：

设备类别	使用寿命（年）
电气设备	
变配电设备	16-20
通用设备	
空调设备	14-18

本次评估中参考机器设备中变配电设备及空调设备经济使用寿命年限区间，变配电设备经济寿命采用 16-18 年，空调设备经济年限采用 16 年，均不高于该类设备经济寿命年限区间的中间值，不存在高估机器设备经济寿命年限的情形。

3、会计寿命年限与实际经济寿命年限差异原因

基于企业会计政策制度、同时参考同行业同类型固定资产会计政策以及基于审慎原则，中体彩科技设备折旧年限为 3-5 年。评估从实际经济寿命年限角度，参考《资产评估常用数据和参数手册》，大多数设备实际可使用年限大于折旧年限，不存在高估机器设备经济寿命年限的情形。同时结合评估人员现场勘察，根据实际经济寿命年限合理确定设备成新率，与会计上依据折旧年限计算静态的成新率有所差异。

二、成新率的测算是否合理，设备类资产净值增值率较高是否合理。

(一)评估成新率测算方法

中体彩科技本次评估中机器设备类固定资产的成新率测算具体如下：

1、机器设备

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限成新率乘以成新率修正系数，确定其综合成新率：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60% 或

综合成新率=年限成新率×成新率修正系数

(1)年限法成新率

查阅有关资料，确定设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限成新率。

1)在经济寿命年限内服役设备

年限成新率= $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

2)超出经济寿命年限服役设备

年限成新率= $[\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

其中:

①.经济寿命年限与设备的重要程度相关,重点和主要设备设计使用寿命相对较长,一般设备的经济寿命年限则相对较短。

②.尚可使用年限与设备的实际运行时间和状态有关,通过对设备使用状况的现场勘察,查阅有关设备运行、修理、设备利用、产量等历史记录资料,并且向有关人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养情况等,综合分析确定。

(2)现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察,查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后,对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

(3)成新率修正系数

现场勘察中不便分部位进行技术鉴定的设备,现按其设计水平、制造和安装质量、总体负荷状况、技术性能和安全性能等,并查阅有关运行、维护保养等管理档案资料,确定其成新率修正系数。

2、运输车辆

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中相关规定,根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率后,按两者“孰低”原则取其较小者为最终成新率:

综合成新率= $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

使用年限成新率= $[(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限})] \times 100\%$

行驶里程成新率= $[(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

公式中：a 为车辆特殊情况调整系数。

评估人员对待估车辆进行必要的勘察，结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，若勘察结果确定的成新率与按上述方法确定的成新率相差较大时，则进行适当的调整修正系数 a。

3、电子设备

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

(1)在经济寿命年限内的服役设备

年限成新率= $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

(2)超出经济寿命年限的服役设备

年限成新率= $[\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

(二)成新率的测算是否合理、设备类资产净值增值率较高是否合理

本次评估从固定资产预计经济寿命角度确定成新率，考虑固定资产实际使用状况，并结合实际勘察情况确定，具有合理性。设备类资产净值增值率较高的原因是：基于企业会计政策，设备类资产会计折旧年限为 3-5 年，于评估基准日大部分固定资产账面值仅为残值或账面值较小，而实际上固定资产仍在正常使用，本次评估考虑其实际经济寿命确定尚可使用年限，造成评估原值减值，评估净值增值较多，具有合理性。

经核查，评估师认为：中体彩科技机器设备、运输车辆、电子设备的会计折旧年限与实际经济寿命差异原因主要系会计折旧年限与评估使用的实际经济寿命年限的确定方法不同。本次评估从固定资产预计经济寿命角度确定成新率，考虑固定资产实际使用状况，并结合实际勘察情况确定，具有合理性。设备类资产净值增值率较高的原因是：基于企业会计政策，设备类资产会计折旧年限为 3-5 年，于评估基准日大部分固定资产账面值仅为残值或账面值较小，而实际上固定资产仍在正常使用，本次评估考虑其实际经济寿命确定尚可使用年限，造成评估

原值减值，评估净值增值较多，具有合理性。

22.申请文件显示，1)本次评估中，账面列示的位于北京市朝阳区东三环南路23号的房屋建筑物-综合楼，评估基准日账面净值为人民币7,684.50万元，目前综合楼土地使用权证、房屋所有权证证载权利人均为中体彩科技，但根据《财政部关于对中体彩科技发展有限公司购置综合楼处理意见的函》(财综[2005]45号)，该处房产产权应归国家体育总局体育彩票管理中心所有；根据2011年国家体育总局体育彩票管理中心与中体彩科技签订《备忘录》，中体彩科技已经开始办理产权变更手续。2)资产基础法评估中体彩科技股东全部权益的评估价值为129,984.46万元，包含了综合楼账面值7,684.50万元。请你公司：1)补充披露综合楼产权变更手续办理进展，对中体彩科技经营场所稳定是否存在影响。2)结合综合楼最终法定权属情况，补充披露中体彩科技全部权益的评估价值中包含综合楼账面价值的合理性。请独立财务顾问、评估师和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、综合楼产权变更手续办理进展，对中体彩科技经营场所稳定是否存在影响

中体彩科技根据财政部于2005年10月11日出具的《财政部关于对中体彩科技发展有限公司购置综合楼处理意见的函》(财综[2005]45号)要求已经开始办理产权变更手续，产权变更方案和报告已经体育总局报财政部审批中。截止目前，尚未收到财政部批复，综合楼产权变更手续正在办理过程中。

2011年1月17日，中体彩科技与国家体育总局彩票中心签订《备忘录》，《备忘录》就产权变更过程中综合楼的管理、使用和税费负担原则约定如下：

1、在综合楼产权变更到国家体育总局彩票中心之前，综合楼仍由国家体育总局彩票中心和中体彩科技各自按照现状办公区域、楼层和面积使用，双方彼此均无需向对方收取或缴纳租金。在综合楼产权变更到国家体育总局彩票中心之后，双方就中体彩科技继续使用综合楼事宜及时协商解决。

2、在产权未变更到国家体育总局彩票中心之前，国家体育总局彩票中心行使综合楼

的管理权，物业管理公司由国家体育彩票中心选择确定。

3、在产权未变更到国家体育彩票中心之前，由中体彩科技与除国家体育彩票中心之外的其他房屋使用单位签署租赁合同并收取租金。

4、中体彩科技作为综合楼目前登记在册的产权单位，负责缴纳房产税及各项保险费。在综合楼产权变更到国家体育彩票中心之后，由国家体育彩票中心负责缴纳。

5、国家体育彩票中心负责选定物业管理单位，并与物业管理单位签署委托管理合同。国家体育彩票中心和中体彩科技按照实际发生额分别承担各自的物业支出。

根据上述《备忘录》的约定、中体彩科技提供的相关资料及出具的确认函，截止本反馈回复出具日，中体彩科技正常收取中体骏彩、中体彩运营支付的房屋租赁费；正常缴纳与综合楼相关的城镇土地使用税、房产税；在综合楼产权变更到国家体育彩票中心之后，双方就中体彩科技继续使用综合楼事宜及时协商解决。

截止本反馈回复出具之日，中体彩科技综合楼的面积占中体彩科技自有的经营用房总面积的 57.71%。具体情况如下：

序号	房屋所有权人	房屋名称	坐落	用途	建筑面积(平方米)	占比
1	中体彩科技	数据中心	北京经济技术开发区科创十四街 99 号 6 幢	数据中心	10,944.80	42.29%
2	中体彩科技	综合楼	朝阳区东三环南路 23 号	经营办公	14,933.26	57.71%
合计					25,878.06	100%

综合楼产权变更不会对中体彩科技的生产经营及经营场所的稳定构成重大不利影响。主要原因如下：

中体彩科技综合楼的用途为经营办公，由于该等用途对于房屋结构并无特殊要求，同类型房屋较为常见，可替代性较强；若因综合楼产权变更导致中体彩科技无法继续使用综合楼，中体彩科技可在较短时间内寻找到符合要求的可替代房产，且根据中体彩科技测算，综合楼搬迁费用约为 11.36 万元，搬迁费用较少。根据中体彩科技与国家体育彩票中心签订《备忘录》，若综合楼产权变更至

国家体育彩票中心，中体彩科技与国家体育彩票中心将就中体彩科技继续使用综合楼事宜及时协商解决。

综上，本次产权变更不会对中体彩科技经营场所的稳定性构成重大不利影响。

二、结合综合楼最终法定权属情况，补充披露中体彩科技全部权益的评估价值中包含综合楼账面价值的合理性

根据综合楼土地使用权证、房屋所有权证证载信息，证载权利人均为中体彩科技发展有限公司。同时根据《财政部关于对中体彩科技发展有限公司购置综合楼处理意见的函》（财综[2005]45号），中体彩科技购置综合楼的资金来源实际上是由彩票发行经费支付的，按资金来源，综合楼的产权应归国家体育彩票中心所有；中体彩科技根据上述财政部出具的关于综合楼的处理意见的要求已经开始办理产权变更手续。

截止评估报告出具日，该处房产证载权利人仍为中体彩科技，中体彩科技申报评估资产包含综合楼，与审计范围一致，同时中体彩科技仍正常缴纳与综合楼相关的城镇土地使用税、房产税，收取相关房屋租赁费。基于上述情况，评估人员未对存在产权瑕疵的综合楼于评估基准日的市场价值发表意见，仅以账面值列示，评估报告中特别提醒本报告使用者注意对上述综合楼仅以账面值列示对评估值的影响。

本次交易中持有中体彩科技 51%股权的华体集团等 19 名交易对方均出具了《关于中体彩科技发展有限公司相关事项的声明》，声明：“中体彩科技于 2004 年 6 月购买一栋房屋，取得 X 京房权证朝其字第 579771 号《房屋所有权证》，并取得对应的《国有土地使用权证》（京朝国用(2009 出)第 0010 号)。2005 年 10 月 11 日，财政部出具《财政部关于对中体彩科技发展有限公司购置综合楼处理意见的函》（财综[2005]45 号)，按资金来源，标的公司中体彩科技综合楼的产权应归国家体育彩票中心所有。2011 年 1 月 17 日，中体彩科技与国家体育彩票中心签订《备忘录》，中体彩科技根据上述财政部出具的关于综合楼的处理意见的要求已经开始办理产权变更手续，产权变更方案和报告已经体育总局报财政部审批中。截止目前，尚未收到财政部批复。如未来因‘X 京房权证朝其字第 579771 号’房

产产权变更事宜给上市公司造成损失的，本单位/本企业承诺将依据本单位/本企业实际转让股权对应的比例补偿相应的损失。”

综上，截止本反馈回复出具日，综合楼土地使用权证、房屋所有权证证载权利人均为中体彩科技，同时根据《财政部关于对中体彩科技发展有限公司购置综合楼处理意见的函》(财综[2005]45号)，综合楼的产权应归国家体育总局中心所有。截止评估报告出具日，该处房产证载权利人仍为中体彩科技，中体彩科技申报评估资产包含综合楼，与审计范围一致，同时中体彩科技仍正常缴纳与综合楼相关的城镇土地使用税、房产税，收取相关房屋租赁费。基于上述情况，评估人员未对存在产权瑕疵的综合楼于评估基准日的市场价值发表意见，仅以账面值列示，评估报告中特别提醒本报告使用者注意对上述综合楼仅以账面值列示对评估值的影响。此外，本次交易中持有中体彩科技 51%股权的华体集团等 19 名交易对方均出具了《关于中体彩科技发展有限公司相关事项的声明》，声明“如未来因‘X京房权证朝其字第 579771 号’房产产权变更事宜给上市公司造成损失的，本单位/本企业承诺将依据本单位/本企业实际转让股权对应的比例补偿相应的损失”。因此，中体彩科技全部权益的评估价值中包含综合楼账面价值具有合理性。

经核查，评估师认为：中体彩科技根据财政部于 2005 年 10 月 11 日出具的《财政部关于对中体彩科技发展有限公司购置综合楼处理意见的函》（财综[2005]45 号）要求已经开始办理产权变更手续，截止目前，产权变更程序正在办理过程中。本次产权变更不会对中体彩科技的生产经营及经营场所的稳定性构成重大不利影响。截止评估报告出具日，该处房产证载权利人仍为中体彩科技，中体彩科技申报资产评估明细表包含综合楼，与审计范围一致，同时中体彩科技仍正常缴纳与综合楼相关的城镇土地使用税、房产税，收取相关房屋租赁费。基于上述情况，评估人员未对存在产权瑕疵的综合楼于评估基准日的市场价值发表意见，仅以账面值列示，评估报告中特别提醒本报告使用者注意对上述综合楼仅以账面值列示对评估值的影响。此外，本次交易中持有中体彩科技 51%股权的华体集团等 19 名交易对方均出具了《关于中体彩科技发展有限公司相关事项的声明》，声明“如未来因‘X京房权证朝其字第 579771 号’房产产权变更事宜给上市公司造成损失的，本单位/本企业承诺将依据本单位/本企业实际转让股权对应的比例补偿相应的损失”。因此，中体彩科技全部权益的评估价值中包含综合楼

账面价值具有合理性。

23.申请文件显示,1)中体彩科技持有北京中体骏彩 10%的股权,根据《合作合同》,经营期限内每年股利分配方案为合作前五年,合作企业的可分配利润按注册资本投入比例分配;合作后五年,中体彩科技享有合作企业可分配利润的60%,香港马会享有合作企业可分配利润的40%。2)长期股权投资评估值=实收资本×10%+前五年累计未分配利润×10%+后五年累计未分配利润×60%+(资本公积+盈余公积+评估增值部分)×60%。3)2015年8月20日,中体骏彩召开董事会决议,将未分配利润14,020万元转增注册资本,增资后,公司的注册资本由原来的6,000万元增加至20,020万元,中体彩科技出资额为2,002万元,占比为10%。4)中体骏彩无形资产评估价值为9,119.62万元,账面价值为2,295.38万元,增值率为297.30%,主要原因是账面值为原始购置价格的摊销余额,中体骏彩摊销年限较短,因此增值。请你公司:1)结合《合作合同》相关约定,补充披露在对中体骏彩进行长期股权投资价值评估中,“资本公积”、“评估增值部分”均占比为60%的依据及合理性,进一步补充披露中体彩科技长期股权投资评估值的合理性。2)补充披露2015年中体骏彩未分配利润转增注册资本时,中体彩科技按持股比例增资与其享有中体骏彩可分配利润的比例不匹配的原因及合理性。3)结合中体骏彩对各项无形资产的摊销年限与评估成新率的具体差异,补充披露中体骏彩无形资产评估增值率较高的依据及合理性。请独立财务顾问、评估师和会计师核查并发表明确意见。

答复:

一、结合《合作合同》相关约定,补充披露在对中体骏彩进行长期股权投资价值评估中,“资本公积”、“评估增值部分”均占比为60%的依据及合理性,进一步补充披露中体彩科技长期股权投资评估值的合理性

中体骏彩为中体彩科技和香港马会共同设立的中外合作企业。中体彩科技和香港马会于2009年6月17日签订《合作合同》,关于中体骏彩可分配利润的分配原则以及清算原则约定如下:

1、根据双方签订的《合作合同》约定,第十四条税务、财务、审计之“14.4.1

合作期前五年，合作企业的可分配利润按注册资本金投入比例分配。”“14.4.2 合作期后五年，甲方（中体彩科技，下同）享有合作企业可分配利润的 60%，乙方（香港马会，下同）享有合作企业可分配利润的 40%。合作企业在分配利润前需确保下一年度合作企业的收入及运营所需资金。”

2、根据双方签订的《合作合同》约定，第十五条和合作期限及连续性安排之“15.2 合作期满或提前终止，合作企业应依法和本合同之规定进行清算，清算后的剩余财产，双方先各自收回投入的注册资本金。若前 5 年进行清算，超过注册资本金的部分甲乙双方按注册资本金比例分配；若后 5 年进行清算，超过注册资本金的部分甲乙双方按照 6:4 的比例进行分配。”根据双方签订的《合作合同》约定，合作期为 2009 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 30 日。本次评估基准日为 2018 年 3 月 31 日，正处于合作期后五年。上述条款系中体彩科技与香港马会经协商谈判确定，对双方具有法律约束力。根据上述两条规定，在对中体骏彩进行长期股权投资价值评估中，“资本公积”、“评估增值部分”均占比为 60%具有合理性。

《合作合同》系中体彩科技与香港马会经过商业谈判后协商一致的结果。香港马会系香港赛马会的全资子公司，香港赛马会为经香港政府授权营办赛马、彩票服务的机构，拥有丰富的体育竞猜彩票业务经验，因看好中国大陆体育竞猜彩票市场潜力从而希望进入中国体育竞猜彩票市场，同时国家体育彩票中心希望借助香港赛马会在体育竞猜彩票领域的技术及运营经验，发展中国体育竞猜彩票市场，双方经商业谈判，于 2009 年 6 月 17 日签订《合作合同》。因香港赛马会及香港马会投入的运营经验和技术的历史积累，尤其在合作期后五年，其增量投入相对减少，同时，中体彩科技在中国大陆体育彩票市场的具有较强的推广能力和影响力，拥有丰富的中国大陆体育彩票市场的技术积累及运营经验，使中体骏彩开发的体育竞猜彩票游戏系统更加符合中国大陆复杂的体育彩票市场特点及技术环境。上述《合作合同》相关条款系中体彩科技与香港马会经过商业谈判后协商一致的结果，《合作合同》约定的条款合法有效，具有合理性。本次评估对中体彩科技长期股权投资-中体骏彩采用资产基础法进行评估，通过对中体骏彩各项资产采用重置成本法或市场法进行评估从而得出中体骏彩股东全部权益价值。同时结合中体彩科技与香港马会签订的《合作合同》约定，按照实收资本、未分配利润、资本公积、盈余公积不同分配比例确定评估值，确定归

属于中体彩科技的股权价值，从而得出中体彩科技长期股权投资评估值。本次评估充分考虑到中体彩科技持股比例及享有权益比例的不一致性，同时结合中体骏彩评估基准日的权益状况，对其整体价值进行评估。综上，本次中体彩科技长期股权投资评估值具有合理性。

二、2015年中体骏彩未分配利润转增注册资本时，中体彩科技按持股比例增资与其享有中体骏彩可分配利润的比例不匹配的原因及合理性

根据中体骏彩 2015 年 8 月 20 日通过的董事会决议及议案，结合中体骏彩前五年未分配利润的结余情况及下一阶段的经营资金需求，中体骏彩从前五年未分配利润中提取 14,020 万元用于增加公司注册资本。增资后公司注册资本金总额为 20,020 万元，其中香港马会业务创展(中国)有限公司投入的注册资本金总额为 18,018 万元，占总注册资本金的 90%；中体彩科技发展有限公司投入的注册资本金总额为 2,002 万元，占总注册资本金的 10%。

2015 年中体骏彩未分配利润转增注册资本时，涉及的未分配利润归属于合作期前五年，即涉及的未分配利润是在 2014 年 6 月之前。根据双方签订的《合作合同》约定，第十四条税务、财务、审计之“14.4.1 合作期前五年，合作企业的可分配利润按注册资本金投入比例分配。”2015 年中体骏彩未分配利润转增注册资本时，中体彩科技享有中体骏彩可分配利润的比例与持股比例一致，中体彩科技按持股比例增资具有合理性。

三、结合中体骏彩对各项无形资产的摊销年限与评估成新率的具体差异，补充披露中体骏彩无形资产评估增值率较高的依据及合理性

中体骏彩无形资产主要为软件，于 2013 年-2017 年购置，无形资产原始入账价值为 1.04 亿元，账面值为 2,295.38 万元，摊销年限不超过 5 年，摊销年限较短，原始入账价值与账面值差异较大。本次评估对软件类无形资产采用市场法评估，不涉及评估成新率计算。本次评估通过参考各类软件现行市价确定评估值，而无形资产账面值为摊余价值，中体骏彩拥有的软件专业性较强，各类软件现行市价较原始购置价格略有下降，但仍高于摊销后净值。因此评估值与账面值相比，评估增值较高，增值率较多，具有合理性。

经核查，评估师认为：中体骏彩进行长期股权投资价值评估中，“资本公积”、

“评估增值部分”均占比为 60%系依据经中体彩科技与香港马会经协商谈判确定，对双方具有法律约束力的《合作合同》确定，具有合理性；本次对中体彩科技长期股权投资-中体骏彩的评估充分考虑到中体彩科技持股比例及享有权益比例的不一致性，同时结合中体骏彩评估基准日的权益状况，对其整体价值进行评估，具有合理性。2015 年中体骏彩未分配利润转增注册资本时，中体彩科技按持股比例增资系涉及的未分配利润归属于合作期前五年，即涉及的未分配利润是在 2014 年 6 月之前，根据《合作合同》未分配利润的分配原则，中体彩科技享有中体骏彩可分配利润的比例与持股比例一致，具有合理性；本次评估对中体骏彩的无形资产采用市场法评估，参考各类软件现行市价确定评估值，而无形资产账面值为摊余价值，因此评估值与账面值相比，评估增值较多，增值率较高，具有合理性。

24. 申请文件显示,在对中体彩印务进行资产基础法评估中,中体彩大楼账面价值原值为 16,648.53 万元、净值为 7,576.7 万元,评估价值原值为 44,490.87 万元、净值为 44,490.87 万元,原值增值率为 199.54%、净值增值率为 609.67%。请你公司: 1)结合中体彩大楼的具体条件、房屋用途以及周边区域房地产市场情况,补充披露净值增值率较高的主要依据及合理性。2)补充披露评估价值中原值与净值金额一致是否合理。请独立财务顾问、评估师和会计师核查并发表明确意见。

答复:

一、结合中体彩大楼的具体条件、房屋用途以及周边区域房地产市场情况,补充披露净值增值率较高的主要依据及合理性

中体彩大楼土地和房屋证载用途为工业,现状用途为工业、办公,房屋装修及设施设备齐全,均处于正常使用状态。

待估对象所处区域位于北京经济技术开发区,北京经济技术开发区地处北京城市总体规划东部发展带上,是京津塘产业带的起始地带,也是环渤海经济产业圈的核心发展地带。位于沿京津塘高速公路的城市五环路与六环路之间。京津塘高速公路、五环路、四环路、机场高速路等多条高速公路、城市快速路和城市主干道以及城市轻轨。开发区距离城市四环路 3.5 公里,距离城市三环路 7 公里,

距市中心天安门广场 16.5 公里，距北京首都国际机场 25 公里，距铁路货运站 7 公里，距公路货运主枢纽 5 公里，距国际物流中心 1 公里，距天津新港 140 公里。

该区域类似房地产市场交易较多。本次评估调查了亦庄嘉捷科技园、BDA 国际企业大道、军民结合产业园等多个相似房地产，市场价格多主要集中在 15,000 元/平方米左右，具体可比交易案例信息如下：

序号	名称	面积(m ²)	交易单价 (元/m ²)	交易总价(万元)	备注
1	亦庄嘉捷科技园独栋	3,559	14,000	4,983	位于评估对象西南直线 2 公里 (五环内)
2	BDA 国际企业大道独栋	6,500	15,000	9,750	位于评估对象西南直线 4 公里 (五环内)
3	军民结合产业园独栋	3,801	14,000	5,321	位于评估对象东南直线 12 公 里,(六环外)

本次评估中选取的亦庄嘉捷科技园、BDA 国际企业大道与评估对象区位状况相似，军民结合产业园位于南六环外，距离南六环约 5 公里，距离评估对象直线距离约 12 公里，其交通条件、公共配套等状况较差。本次根据市场情况并结合评估对象具体情况采用市场法确定评估结果。

评估对象建成时间为 2006 年，距评估基准日已有 12 年之久，近年该区域房地产市场已发生较大的变化，因此评估增值较大，具有合理性。

二、补充披露评估价值中原值与净值金额一致是否合理

由于本次采用市场法进行评估，市场法，是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

中体彩大楼所在地区房产市场交易比较活跃，本次评估采用市场法确定写字楼的价值，评估净值等于评估原值，其成新率已在个别因素修正系数中考虑。

由于本次评估采用市场法进行评估，评估原值和评估净值金额一致具有合理性。

综上所述，(1)中体彩印务的中体彩大楼采用市场法评估，建成时间为 2006 年，距评估基准日已有 12 年，近年该区域房地产市场已发生较大的变化，因此

评估增值较大，具有合理性；(2)中体彩印务的中体彩大楼采用市场法评估，评估价值中原值与净值金额一致具有合理性。

经核查，评估机构认为：中体彩印务的中体彩大楼采用市场法评估，结合中体彩大楼的具体条件、房屋用途以及周边区域房地产市场情况，评估增值较大，具有合理性；中体彩印务的中体彩大楼采用市场法评估，评估价值中原值与净值金额一致具有合理性。。

25.申请文件显示，1)国体认证员工数量 2016 年、2017 年、2018 年 3 月分别为 25 人、29 人、27 人，根据 2018 年的规划预算，计划新招聘 8 位员工,届时将达到 35 人。2)2017 年度，国体认证现金流量表中”支付给职工以及为职工支付的现金”为 876.46 万元,3)国体认证房屋租赁面积为 523 平方米，出租方为国家体育总局体育科学研究所，租金为每年 128 万元。请你公司结合 2018 年招聘计划进展、职工薪酬总额变化、办公场所容纳度等情况，补充披露员工人数增加对预测期营业成本、费用的影响。请独立财务顾问、评估师和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、国体认证 2018 年招聘计划进展、职工薪酬总额变化

根据国体认证 2018 年的规划预算，计划新招聘 8 位员工，本次评估中预测国体认证 2018 年增加 8 位员工。根据国体认证提供的 2018 年招聘计划进展，截至 2018 年底，国体认证实际招聘人数 6 人。

2018 年国体认证实际招聘进展与预计相差 2 名员工，主要原因为国体认证择优录取，且实际经营中新增 6 名员工基本能够满足工作正常开展，未来随着业务的拓展需要，招聘人员逐步补充到位。

根据国体认证提供数据，2018 年国体认证工资总额、新员工、创收奖合计为 914 万元，较 2018 年预算金额 1,049 万相比减少了 135 万，主要原因为新员工在 2018 年从 4 月-10 月入职，没有拿满全年工资，且一位高管离职，造成工资费用的节约。

二、国体认证办公场所容纳度

根据企业提供相关资料，截至 2018 年底尚余工位 3 个，可满足新招聘员工数量的需求。现有办公场所可满足现有工作人员办公需求，同时仍可以增加工位，截至 2018 年底不存在新增办公场所租赁事项。

三、员工人数增加对预测期营业成本、费用的影响

在以 2018 年 3 月 31 日为评估基准日、以 2018 年 9 月 30 日为基准日的评估中，均已在未来现金流预测中考虑了新增人员对成本费用的影响。具体情况如下：

(一)新增人员对以 2018 年 3 月 31 日为评估基准日评估的影响

根据国体认证提供的 2018 年招聘计划，本次评估中预测 2018 年增加 8 位员工。根据评估基准日国体认证办公场所容纳度，结合国体认证 2018 年 4-12 月实际增加 6 名员工后办公情况，本次评估中预测国体认证新增 8 名员工不会造成国体认证新增办公场所租赁事项，不会造成办公场所租赁费的增加。

根据 2018 年预测数据，每增加 1 名员工预计增加工资费用约 36.21 万元，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{每增加 1 名员工预计增加工资费用} &= \text{2018 年预测工资总额} \div \text{预测总职工人数} \\ &= 1,267.30 \div 35 \\ &= 36.21(\text{万元}) \end{aligned}$$

2019 年-2023 年预测数据未考虑员工人数增加，仅考虑工资涨幅，工资涨幅为北京市人力资源和社会保障局公布的 2017 年北京市企业工资指导线的基准线 8.5%。

1、营业成本

本次评估预测 2018 年新增 8 名员工，其中 4 名员工在营业成本中核算，因此员工人数增加对预测期营业成本增加影响金额如下：

$$\text{2018 年 4-12 月新增 4 名员工增加工资费用} = 36.21 \times 4 + 12 \times 9 = 108.63(\text{万元});$$

$$\text{2019 年新增 4 名员工增加工资费用} = 36.21 \times (1 + 8.5\%) \times 4 = 157.15(\text{万元});$$

2020 年新增 4 名员工增加工资费用=157.15×(1+8.5%)=170.51(万元);

2021 年新增 4 名员工增加工资费用=170.51×(1+8.5%)=185.00(万元);

2022 年新增 4 名员工增加工资费用=185.00×(1+8.5%)=200.73(万元);

2023 年新增 4 名员工增加工资费用=200.73×(1+8.5%)=217.79(万元);

新增员工对预测年度工资费用在营业成本中影响金额如下:

单位: 万元

项目	2018 年 4-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
工资费用	108.63	157.15	170.51	185.00	200.73	217.79

2018 年 4 月-2023 年预测营业成本分别为 548.90 万元、632.56 万元、705.67 万元、779.19 万元、859.69 万元、947.61 万元, 新增 4 名员工对预测年度工资费用影响金额占营业成本比例分别为 19.79%、24.84%、24.16%、23.74%、23.35%、22.98%, 详见下表:

单位: 万元

项目	2018 年 4-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
预测年度营业成本(a)	548.90	632.56	705.67	779.19	859.69	947.61
新增 4 名员工影响成本 (b)	108.63	157.15	170.51	185.00	200.73	217.79
影响比例(c=a/b)	19.79%	24.84%	24.16%	23.74%	23.35%	22.98%

2、费用

本次评估预测 2018 年新增 8 名员工, 其中 4 名员工在费用中核算, 因此员工人数增加对预测期费用影响金额如下:

2018 年 4-12 月新增 4 名员工增加工资费用=36.21×4÷12×9=108.63 (万元)

2019 年新增 4 名员工增加工资费用=36.21×(1+8.5%)×4=157.15 (万元)

2020 年新增 4 名员工增加工资费用=157.15×(1+8.5%)=170.51 (万元)

2021 年新增 4 名员工增加工资费用=170.51×(1+8.5%)=185.00 (万元)

2022 年新增 4 名员工增加工资费用=185.00×(1+8.5%)=200.73 (万元)

2023 年新增 4 名员工增加工资费用=200.73×(1+8.5%)=217.79 (万元)

新增员工对预测年度工资费用在费用中影响金额如下：

单位：万元

项目	2018年4-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
工资费用	108.63	157.15	170.51	185.00	200.73	217.79

2018年4月-2023年预测总费用分别为1,489.88万元、1,805.91万元、1,954.49万元、2,118.25万元、2,298.33万元、2,490.80万元，新增4名员工对预测年度工资费用影响金额占总费用比例分别为7.29%、8.70%、8.72%、8.73%、8.73%、8.74%，详见下表：

单位：万元

项目	2018年4-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
预测年度费用(a)	1,489.88	1,805.91	1,954.49	2,118.25	2,298.33	2,490.80
新增4名员工影响费用(b)	108.63	157.15	170.51	185.00	200.73	217.79
影响比例(c=a/b)	7.29%	8.70%	8.72%	8.73%	8.73%	8.74%

综上，新增人员对成本费用的影响已经在以2018年3月31日为评估基准日评估中考虑，国体认证新增8名员工会造成预测年度工资费用增加，未对房屋租赁费产生影响。其中，4名员工在营业成本中核算，对预测期营业成本的影响占总营业成本比例约为19.79%-24.84%，4名员工在费用中核算，对预测期费用的影响占总费用比例约为7.29%-8.74%。

2、新增人员对以2018年9月30日为评估基准日评估的影响

在以2018年9月30日为基准日的评估中，结合国体认证2018年的规划预算及截至评估报告出具日实际经营状况，国体认证2018年原计划新招聘8名员工，截至评估报告出具日实际招聘6名员工，其余2名员工尚在招聘中，预计于2019年中旬完成招聘。

2018年新增的6名员工工资费用，其中4名在营业成本中核算，2名在费用中核算。2019年中旬新增2名员工不会造成国体认证新增办公场所租赁事项，不会造成办公场所租赁费的增加，仅会造成预测年度工资费用增加。因此，以2018年9月30日为评估基准日的评估，基于截至评估报告出具日的经营数据，考虑了2019年中旬新增2名员工对成本费用的影响，具体影响在预测年度营业成本及费用中的工资费用预测中体现，具体预测如下：

根据 2019 年预测数据,每增加 1 名员工预计增加工资费用约 39.86 万元,2020 年-2023 年预测数据未考虑员工人数增加,仅考虑工资涨幅,工资涨幅为北京市人力资源和社会保障局公布的北京市企业工资指导线的基准线 8.5%。

1、营业成本

评估预测 2019 年中旬新增 2 名员工,均在费用中核算,因此新增 2 名员工未对预测期营业成本产生影响。

2、费用

评估预测 2019 年中旬新增 2 名员工,均在费用中核算,因此新增 2 名员工对预测期费用影响金额如下:

较 2018 年 9 月 30 日相比,2018 年 10 月到 2019 年 5 月未增加新员工。

2019 年 6-12 月新增 2 名员工增加工资费用= $39.86 \times 2 \div 12 \times 6 = 39.86$ (万元)

2020 年新增 2 名员工增加工资费用= $39.86 \times (1+8.5\%) \times 2 = 86.50$ (万元)

2021 年新增 2 名员工增加工资费用= $86.50 \times (1+8.5\%) = 93.85$ (万元)

2022 年新增 2 名员工增加工资费用= $93.85 \times (1+8.5\%) = 101.83$ (万元)

2023 年新增 2 名员工增加工资费用= $101.83 \times (1+8.5\%) = 110.49$ (万元)

新增员工对预测年度工资费用在费用中影响金额如下:

单位: 万元

项目	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
工资费用	-	39.86	86.50	93.85	101.83	110.49

2018 年 10 月-2023 年预测总费用分别为 387.11 万元、1,520.28 万元、1,575.73 万元、1,666.57 万元、1,753.86 万元、1,868.70 万元,新增 2 名员工对预测年度工资费用影响金额占总成本费用比例分别为 0%、2.62%、5.49%、5.63%、5.81%、5.91%,详见下表:

单位: 万元

项目	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
预测年度费用(a)	387.11	1,520.28	1,575.73	1,666.57	1,753.86	1,868.70
新增 2 名员工影响费用(b)	-	39.86	86.50	93.85	101.83	110.49
影响比例(c=a/b)	-	2.62%	5.49%	5.63%	5.81%	5.91%

综上，新增人员对成本费用的影响已经在以 2018 年 9 月 30 日为基准日评估中考虑，国体认证新增 2 名员工会造成预测年度工资费用增加，未对房屋租赁费产生影响，评估预测 2019 年中旬新增 2 名员工，均在费用中核算，因此新增 2 名员工未对预测期营业成本产生影响，新增 2 名员工对预测期费用的影响占总费用比例约为 2.62%-5.91%。

经核查，评估师认为：国体认证 2018 年计划招聘 8 人，实际招聘 6 人，新增人员对成本费用的影响已经在以 2018 年 3 月 31 日为评估基准日评估中考虑，本次评估预测国体认证 2018 年 4-12 月新增 8 名员工会造成预测年度工资费用增加，未对房屋租赁费产生影响，其中，4 名员工在营业成本中核算，对预测期营业成本的影响占总营业成本比例约为 19.79%-24.84%，4 名员工在费用中核算，对预测期费用的影响占总费用比例约为 7.29%-8.74%。国体认证计划 2019 年中旬新增 2 名员工，新增人员对成本费用的影响已经在以 2018 年 9 月 30 日为基准日评估中考虑，国体认证新增 2 名员工会造成预测年度工资费用增加，未对房屋租赁费产生影响，评估预测 2019 年中旬新增 2 名员工，均在费用中核算，因此新增 2 名员工未对预测期营业成本产生影响，新增 2 名员工对预测期费用的影响占总费用比例约为 2.62%-5.91%。

26.申请文件显示，1)根据收益法预测，国体认证 2018 年 4-12 月营业收入为 3,576 万元、净利润为 1,328.13 万元。2)根据收益法预测，华安认证 2018 年 4-12 月营业收入为 1,007.50 万元、净利润为 145.03 万元。请你公司结合国体认证、华安认证最新经营情况，补充披露 2018 年 4-12 月营业收入完成情况以及与收益法预测值相比是否存在差异。请独立财务顾问、评估师和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、2018 年 4-12 月营业收入完成情况以及与收益法预测值相比是否存在差异

(一)国体认证

根据国体认证 2018 年经审计的财务报表数据，评估基准日后国体认证收入

与净利润实现情况如下：

单位：万元

项目	2018年实际完成数据(a)(经审计)	2018年3月实际完成数据(b)(经审计)	2018年4-12月实际完成数据(c=a-b)	2018年4-12月预测数据(d)	实际完成数据与预测数据差额(e=c-d)	差异率(f=e/c)
营业收入	3,825.06	765.18	3,059.88	3,576.00	-516.12	-16.87%
净利润	1,810.11	307.93	1,502.18	1,328.13	174.05	11.59%

注：2018年实际完成的净利润为扣非后净利润

根据国体认证经审计财务报表，国体认证2018年4-12月实现营业收入3,059.88万元，净利润1,502.18万元；国体认证2018年4-12月预测营业收入3,576.00万元，净利润1,328.13万元。国体认证2018年4-12月营业收入完成数据低于预测数据、净利润实际完成数据高于预测数据。

2018年4-12月营业收入实际完成数据低于预测数据，差异率为-16.87%，差异主要原因为：国体认证认证业务收入主要为室外健身器材认证收入，2017年国体室外健身器材初次认证企业增加7家，2018年室外健身器材初次认证企业仅增加1家，另有1家室外获证企业在2018年因自身资金链短缺，主动申请撤销2018年度监督；国体认证为了给获证企业减负，同时优化认证检查员审核人日核算，2018年国体认证修改了认证规则中有关年度监督部分的内容，产品扩项时间距年度监督审核时间不足三个月的，免收扩项产品年度监督费用，从而造成2018年4-12月营业收入实际营业收入低于预测数据。净利润实际完成数据高于预测数据，差异率为11.59%，差异原因主要为国体认证2018年预算中宣传费里的国外展会实际未参展、示范工程项目实际未开展、部分标准宣贯活动由地方政府自行组织从而减少了部分宣传费；此外，企业工资未在2018年按计划上调等导致部分成本费用预算实际未支出。

(二)华安认证

根据华安认证2018年经审计的财务报表数据，评估基准日后华安认证收入与净利润实现情况如下：

单位：万元

项目	2018年实际完成数据(a)	2018年3月实际完成数据	2018年4-12月实际完成数据	2018年4-12月预测数据	实际完成数据与预测数据差	差异率(f=e/c)
----	----------------	---------------	------------------	----------------	--------------	------------

	(经审计)	(b)(经审计)	(c=a-b)	(d)	额 (e=c-d)	
营业收入	1,382.61	120.97	1,261.64	1,007.50	254.144774	20.14%
净利润	175.87	-37.23	213.10	145.03	68.067819	31.94%

注：2018 年实际完成的净利润为扣非后净利润

根据华安认证经审计财务报表，华安认证 2018 年 4-12 月实现营业收入 1,261.64 万元，净利润 213.10 万元；华安认证 2018 年 4-12 月预测营业收入 1,007.50 万元，净利润 145.03 万元。华安认证 2018 年 4-12 月营业收入、净利润实际完成数据均高于预测数据。

2018 年 4-12 月营业收入、净利润实际完成数据均高于预测数据，差异率分别为 20.14%、31.94%，，差异率略高的原因为华安认证基数较小。

综上所述，结合国体认证及华安认证最新经营情况，国体认证 2018 年 4-12 月营业收入低于收益法预测值，净利润高于收益法预测值，华安认证 2018 年 4-12 月营业收入、净利润均高于收益法预测值。

经核查，评估师认为：结合国体认证及华安认证最新经营情况，国体认证 2018 年 4-12 月营业收入实际完成情况低于收益法预测值，净利润实际完成情况高于收益法预测值，二者差异具有合理性；华安认证 2018 年 4-12 月营业收入、利润实际完成情况均高于收益法预测值，二者差异具有合理性。

(本页无正文，为《沃克森（北京）国际资产评估有限公司关于中体产业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易申请文件一次反馈意见回复之专项核查意见》之签章页)

经办资产评估师  
杨冬梅

 
李凤山

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
(盖章)



2019年6月12日