

证券代码：300038

证券简称：*ST 数知

公告编号：2021-128

北京数知科技股份有限公司

关于深圳证券交易所对公司关注函回复的公告

北京数知科技股份有限公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京数知科技股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）于 2021 年 9 月 26 日收到深圳证券交易所下发的《关于对北京数知科技股份有限公司的关注函》（创业板关注函（2021）第 402 号）（以下简称“《关注函》”）。《关注函》中对公司披露的大股东资金占用还款方案等相关事项表示关注，公司积极组织工作人员对问题进行逐项落实和核查。现对关注函所涉及的事项逐一回复如下：

一、关于 20 年物业经营权

中联资产评估集团（浙江）有限公司出具的浙联评报字[2021]第 306 号评估报告显示，其对物业经营权所涉 13 处房地产未来 20 年的租金进行了评估，相关预测以含增值税的租金为基础，未考虑营运成本、税费等必要支出，未考虑空置影响，亦未对 20 年物业经营权的整体价值予以评估。但公告中，你公司披露称“根据浙江中联耀信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（浙联评报字[2021]第 306 号），顺景总部公元 20 年物业经营权的评估值为 24,834.54 万元，冲抵金额即评估值 24,834.54 万元”。你公司披露的《关于张志勇持有的房地产租赁合同所涉及的合同期内北京市通州区景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房地产租金折现价值说明》（以下简称《说明》）显示，评估值 24,834.54 万元为前述含税租金的直接折现现值。

（一）请评估机构明确说明公司以预测含税租金现值作为 20 年物业经营权的评估值是否合理，对《说明》所述的折现过程及该评估值是否予以认可。

(二) 请你公司说明以预测含税租金现值作为 20 年物业经营权的评估值, 对于营运成本、税费、空置率等对未来现金流有重大影响的事项均不予以考虑的原因及合理性, 该等估值方法是否审慎, 以该项估值全额冲抵资金占用是否严重损害上市公司及中小投资者利益。

(三) 评估报告显示, 物业经营权所涉 13 处房产中, 有 9 处房产存在抵押登记的情况, 租金预测未考虑抵押事项的影响。请你公司补充披露相关房产抵押的具体情况, 涉及物业所有者鲜美乐国际食品(北京)有限公司(以下简称“鲜美乐”)的债务等义务情况, 结合债务规模、偿债期限、鲜美乐最近一年及一期主要财务数据、偿债能力等因素, 说明你公司物业经营权是否存在无法实现的风险, 估值测算未对相关风险予以考虑的原因及合理性。请律师核实并发表明确意见。

(四) 评估报告显示, 预测租金包括 8 处已签约租赁合同房产在租约期内的收入, 租约期外的租金按市场租金水平确定, 预计 2021 年至 2041 年租金单价为 1.40 元/天/平米至 3.70 元/天/平米, 年租金涨幅为 3.38%至 9.47%。请你公司补充说明目前签署租赁合同的情况, 包括合同签订时间、租户、单位租金、租期等信息, 区分租约内、租约外两种情形分别列示租金收入预测情况及依据, 结合周边可比物业租金说明相关预测是否公允, 年租金涨幅的测算依据及合理性。请评估机构核实并发表明确意见。

(五) 评估报告显示, 房产证及租赁合同所载房屋用途为车间、土地性质为工业用地, 经评估机构现场勘察, 相关房屋实际用途为工业办公。租赁合同显示, 非经鲜美乐同意以及按规定经有关部门审核批准, 你公司不得私自改变房屋用途, 如因此被行政机关处罚且拒不整改的, 你公司应按当期年租金标准的 30%向鲜美乐支付违约金。请补充说明你公司是否存在因房屋实际用途与房产证、租赁合同所载用途不同被予以行政处罚或向业主方承担赔偿责任的风险。请评估机构、律师核实并发表明确意见。

(六) 你公司于 2021 年 9 月 13 日披露的《关于中国证券监督管理委员会北京监管局对公司监管关注函回复的公告》(以下简称《监管关注函回复》)显示, 交易对手方鲜美乐认为, 如张志勇无法按约定支付租金, 租赁关系将解除, 三方

签署《经营权对账协议书》的基础不复存在，其可采取法律手段收回物业经营权。但你公司认为，根据有关协议，租赁合同签署后，任何一方不得单方解除，租期内各方均不得以任何理由提前解除租赁关系，估算过程均未对相关不确定性予以考虑。目前，鲜美乐、律师未能出具说明及核查意见对你公司的观点予以支持。请你公司与鲜美乐进行核实并明确说明双方对有关协议条款的理解是否存在差异，20年物业经营权的可持续性是否会受张志勇履约情况的影响，估算过程对相关不确定性不予考虑是否审慎、合理。请就相关事项获取鲜美乐的明确书面确认意见，请律师核实并发表明确意见。

（七）公告显示，相关抵债方案尚需提交股东大会审议。请你公司说明在评估机构未对20年物业经营权整体价值发表明确意见的情况下，是否符合本所《创业板股票上市规则（2020年12月修订）》第7.2.8条提交股东大会审议的标准。

回复：

目前，公司实际控制人取消了该还款方案，改为以现金方式分期偿还该部分占用资金，截至本公告披露日已经偿还人民币7,000万元，具体详见公司2021年11月30日披露的《关于控股股东及其一致行动人非经营性资金占用解决方案的进展公告》（公告编号：2021-125），因此该事项所涉问题已不适用。

二、关于通服投资100%股权

本次对通服投资100%股权采用资产基础法进行评估，其中，对已签订租赁合同的铁塔资产采用收益法、对未签订租赁合同的采用成本法，评估值为2,486.86万元，增值率为58.44%。

（一）请你公司补充说明目前已签订租赁合同铁塔资产的具体情况，包括合同签订时间、承租人、租期、单位租金等，出租率、租金水平与你公司现有铁塔业务、同行业可比资产经营情况相比是否存在明显差异，区分已签订、未签订租赁合同两种情形补充说明评估参数的设置及依据，具体计算过程，评估结论是否公允、合理。

回复：

1、通服投资目前已签订租赁合同铁塔资产的具体情况如下：

单位：元

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期(年)	2019年 结算金额	2020年 结算金额
1	站点一	2016/11/30	中国电信、中国联通	10	37,814.28	87,749.18
2	站点二	2019/5/1	中国电信、中国联通	10	63,141.83	73,488.22
3	站点三	2017/8/15	中国联通	10	33,041.59	33,041.59
4	站点四	2019/5/1	中国电信、中国联通	10	63,141.83	73,488.22
5	站点五	2015/12/16	中国电信	5	44,134.71	44,107.81
6	站点六	2016/11/14	中国电信、中国联通	12	53,709.42	55,038.02
7	站点七	2016/5/8	中国联通、中国移动	10	4,213.84	50,566.04
8	站点八	2015/12/16	中国电信	5	44,134.71	56,129.60
9	站点九	2016/1/20	中国电信	10	44,134.71	44,107.78
10	站点一十	2016/12/1	中国电信、中国联通	10	53,709.42	55,038.04
11	站点一十一	2017/8/15	中国电信、中国联通	10	0	23,445.54
12	站点一十二	2019/7/1	中国联通	10	17,247.78	41,394.66
13	站点一十三	2017/5/20	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
14	站点一十四	2016/11/30	中国电信、中国联通	10	68,889.70	69,396.35
15	站点一十五	2019/11/1	中国联通	10	3,486.71	41,840.56
16	站点一十六	2017/8/15	中国联通	至 2028/11/6	33,041.59	33,041.59
17	站点一十七	2016/4/1	中国电信	10	48,914.67	49,098.80
18	站点一十八	2019/3/1	中国电信、中国联通	10	18,292.07	24,389.42
19	站点一十九	2017/5/26	中国电信	10	46,836.68	40,802.26
20	站点二十	2017/5/27	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
21	站点二十一	2017/5/24	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
22	*站点二十二	2021/1/30	中国电信	10	0	0
23	站点二十三	2019/11/1	中国电信、中国联通	10	32,616.89	76,910.18
24	站点二十四	2017/5/20	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
25	站点二十五	2019/3/1	中国电信、中国联通	10	40,091.70	56,330.73
26	站点二十六	2019/11/1	中国电信、中国联通	10	33,651.31	76,910.15
27	站点二十七	2016/11/30	中国电信、中国联通	10	84,740.35	84,705.96
28	站点二十八	2017/5/28	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
29	站点二十九	2018/11/1	中国电信、中国联通	10	43,889.62	53,159.03
30	站点三十	2017/8/15	中国联通	10	36,550.41	36,550.41
31	站点三十一	2017/3/30	中国电信、中国联通	10	36,550.41	36,550.41

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期(年)	2019年 结算金额	2020年 结算金额
32	站点三十二	2019/6/1	中国联通	10	20,697.33	41,394.66
33	站点三十三	2017/3/30	中国电信、中国联通	10	62,986.20	71,929.50
34	*站点三十四	2021/7/1	中国联通	10	0	0
35	站点三十五	2019/10/1	中国联通	10	0	21,483.70
36	*站点三十六	2021/7/1	中国联通	10	0	0
37	站点三十七	2016/11/30	中国联通	10	37,903.67	37,903.67
38	站点三十八	2019/5/1	中国联通	10	24,146.89	41,394.66
39	站点三十九	2017/5/26	中国电信	10	46,836.68	30,739.79
40	*站点四十	2021/7/1	中国联通	10	0	0
41	*站点四十一	2021/7/1	中国联通	10	0	0
42	*站点四十二	2021/7/30	中国电信	10	0	0
43	站点四十三	2019/5/1	中国联通	10	24,146.89	41,394.66
44	站点四十四	2019/5/1	中国联通	10	24,146.89	41,394.66
45	*站点四十五	2021/7/1	中国联通	10	0	0
46	站点四十六	2017/5/25	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
47	*站点四十七	2021/7/1	中国联通	10	0	0
48	站点四十八	2019/5/1	中国联通	10	24,146.89	41,394.66
49	站点四十九	2019/5/1	中国联通	10	24,146.89	41,394.66
50	*站点五十	2021/7/30	中国电信	10	0	0
51	*站点五十一	2021/7/30	中国电信	10	0	0
52	站点五十二	2019/5/1	中国联通	10	21,483.73	36,829.25
53	站点五十三	2019/3/1	中国电信、中国联通	10	43,283.36	68,770.59
54	站点五十四	2019/4/26	中国电信	10	31,142.32	40,802.26
55	*站点五十五	2021/7/1	中国联通	10	0	0
56	站点五十六	2019/6/1	中国电信、中国联通、 中国移动	10	59,031.39	71,191.98
57	站点五十七	2019/5/1	中国联通	10	21,483.73	36,829.25
58	站点五十八	2018/5/25	中国电信	10	46,836.68	40,802.26
59	站点五十九	2019/10/1	中国联通	10	6,138.21	36,829.25
60	*站点六十	2021/7/1	中国联通	10	0	0
61	站点六十一	2019/11/1	中国联通	10	3,486.71	41,840.56

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期(年)	2019年 结算金额	2020年 结算金额
62	站点六十二	2017/8/15	中国电信、中国联通	10	58,314.45	68,465.07
63	站点六十三	2019/4/26	中国电信	10	31,142.32	46,802.26
64	站点六十四	2017/8/15	中国电信、中国联通	10	83,387.09	83,352.67
65	站点六十五	2017/3/30	中国电信、中国联通	10	33,041.59	33,041.59
66	站点六十六	2017/3/30	中国联通、中国移动	10	36,550.41	36,550.41
67	站点六十七	2017/3/30	中国联通	10	36,550.41	36,550.41
68	站点六十八	2017/3/30	中国电信、中国联通	10	37,814.28	37,814.28
69	站点六十九	2017/3/30	中国联通	10	33,041.59	33,041.59
70	站点七十	2017/3/30	中国联通	10	33,041.59	33,041.59
71	站点七十一	2017/3/30	中国联通	至 2028/11/6	33,041.59	33,041.59
72	站点七十二	2017/3/30	中国联通	至 2028/11/6	33,041.59	33,041.59
73	站点七十三	2017/3/30	中国联通	至 2028/11/6	33,041.59	33,041.59
74	站点七十四	2017/3/30	中国电信、中国联通	10	36,550.41	59,995.96
75	站点七十五	2017/9/15	中国联通	10	65,081.17	66,933.33
76	站点七十六	2017/4/2	中国电信	10	46,836.68	46,789.84
77	站点七十七	2018/10/12	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
78	站点七十八	2017/8/23	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
79	站点七十九	2017/8/24	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
80	站点八十	2017/9/21	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
81	站点八十一	2019/2/1	中国电信、中国联通	10	67,161.20	71,191.68
82	站点八十二	2017/8/29	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
83	站点八十三	2019/2/1	中国电信、中国联通	10	67,161.20	71,191.68
84	站点八十四	2019/10/1	中国联通	10	0	45,544.85
85	站点八十五	2020/7/1	中国电信	10	0	11,752.68
86	站点八十六	2020/1/1	中国电信	10	0	50,739.78
87	站点八十七	2017/3/20	中国电信、中国联通	10	81,396.89	84,556.31
88	站点八十八	2017/3/20	中国电信、中国联通	10	81,396.89	81,350.03
89	站点八十九	2020/1/1	中国电信	10	0	49,986.42
90	站点九十	2016/11/14	中国电信、中国联通、 中国移动	10	57,645.05	58,980.40
91	站点九十一	2015/11/5	中国电信	10	44,111.91	44,074.74

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期(年)	2019年 结算金额	2020年 结算金额
92	站点九十二	2017/8/15	中国电信、中国联通	至 2028/11/6	46,836.68	46,789.84
93	站点九十三	2016/4/1	中国电信、中国联通、 中国移动	10	71,112.39	72,650.54
94	站点九十四	2016/12/15	中国电信、中国联通	10	57,741.34	59,010.70
95	站点九十五	2015/10/10	中国电信	10	46,836.68	46,802.26
96	站点九十六	2016/12/25	中国电信、中国联通	至 2028/11/6	57,345.05	59,194.89
97	站点九十七	2017/3/30	中国电信、中国联通	10	53,709.42	55,038.04
98	站点九十八	2017/3/30	中国电信、中国联通	10	55,814.71	57,143.33
99	站点九十九	2016/12/20	中国电信、中国联通	10	55,554.57	56,883.19
100	站点一百	2017/1/3	中国电信、中国联通	至 2028/11/6	57,659.86	58,988.48
101	站点一百〇一	2016/10/17	中国电信	10	44,134.71	44,107.80
102	站点一百〇二	2018/11/1	中国电信、中国联通	10	75,653.32	73,402.26
103	站点一百〇三	2017/8/15	中国电信、中国联通	10	67,964.35	67,937.42
104	站点一百〇四	2017/3/30	中国电信、中国联通	10	67,964.35	67,937.42
105	站点一百〇五	2017/8/15	中国电信、中国联通	10	93,978.34	87,243.03
106	站点一百〇六	2016/7/20	中国电信、中国联通	10	69,338.72	66,316.14
107	站点一百〇七	2017/1/20	中国电信、中国联通	10	58,361.04	60,144.48
108	站点一百〇八	2017/1/20	中国电信、中国联通	10	55,554.57	56,825.45
109	站点一百〇九	2017/4/5	中国电信、中国联通	至 2028/11/6	68,561.03	68,526.41
110	站点一百一十	2017/3/30	中国电信、中国联通、 中国移动	10	33,041.59	33,041.59
111	站点一百一十一	2016/11/15	中国电信、中国联通	10	27,170.52	59,103.13
112	站点一百一十二	2016/11/14	中国联通、中国电信	10	43,959.02	56,988.00
113	站点一百一	2018/11/1	中国联通	10	53,112.28	45,524.82

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期(年)	2019年 结算金额	2020年 结算金额
	十三					
114	站点一百一十四	2016/11/14	中国电信	至 2028/11/6	46,836.68	46,789.87
115	站点一百一十五	2019/2/1	中国联通	10	37,937.35	45,524.82
116	站点一百一十六	2016/3/26	中国电信	10	46,813.88	46,789.87
117	站点一百一十七	2016/8/29	中国电信、中国联通	10	84,371.35	90,155.59
118	站点一百一十八	2016/11/14	中国电信、中国联通	10	40,450.21	56,240.66
119	站点一百一十九	2020/7/1	中国电信	10	0	15,790.45
120	站点一百二十	2019/5/1	中国电信、中国联通	10	16,273.45	37,481.08
121	站点一百二十一	2016/12/6	中国联通	至 2028/11/6	37,814.28	37,814.28
122	站点一百二十二	2017/8/15	中国联通	至 2028/11/6	33,041.59	33,041.59
123	站点一百二十三	2017/8/15	中国联通	10	33,041.59	33,041.59
124	站点一百二十四	2017/8/15	中国联通	10	40,450.21	40,450.21
125	站点一百二十五	2016/12/30	中国联通	10	40,450.21	40,450.21
126	*站点一百二十六	2021/7/1	中国联通	10	0	0
127	*站点一百二十七	2021/7/1	中国联通	10	0	0
128	站点一百二十八	2016/12/30	中国联通	10	40,450.21	40,450.21
129	站点一百二十九	2016/11/14	中国联通	12	41,323.09	41,323.09
130	站点一百三十	2018/10/1	中国电信	10	70,081.71	64,721.27
131	站点一百三十一	2018/10/1	中国电信	10	70,081.71	64,721.27
132	站点一百三十二	2018/10/1	中国电信	10	70,081.71	64,721.27
133	*站点一百三十三	2020/9/20	中国电信	10	0	0

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期(年)	2019年 结算金额	2020年 结算金额
----	----	--------	-----	---------	---------------	---------------

标*为尚未开票进行结算的站点

通服公司目前承租人为中国电信湖北分公司、中国移动湖北分公司、中国联通湖北分公司。其中与中国电信签订的合同为框架协议，签订日期为2017年3月6日，合同约定框架协议日期为2017年3月1日至2027年2月28日。合同约定期间铁塔租赁价依据以另签的《单站租赁协议》、《需求订单确认表》确定。每月租金以经电信公司与通服公司共同盖章确认的《通服（武汉）网络设施投资有限公司铁塔相关费用对账确认单》确定。依据通服与电信公司签订的合同约定，单站月度服务费用与月度单站考核结果直接挂钩，单站月度服务费用=单站月度服务单价*（月度考核得分/100）*投标折扣率。

其中与中国联通湖北分公司签定的协议为框架协议签订时间为2018年11月27日，《2018年度第三方铁塔及配套使用服务框架协议合同（通服）》约定服务时间为2018年11月7日至2028年11月6日。期间铁塔租赁价格依据以另签的《铁塔管理服务合同》确定。年租金以经联通公司与通服公司共同盖章确认的《通服（武汉）网络设施投资有限公司铁塔运营商（武汉联通）已用合同站点及费用明细》确定。依据通服公司与联通公司签订的框架合同约定，单站月度实付费用=单站月度服务费+月发电服务费+电费（透传方式）-月度考核罚金

其中：月度考核罚金=站址罚金+单站月度维护费罚金

站址罚金=站址退服时长/站址月度服务时长*站址当月服务费*2

单站月度维护费罚金=单站月度维护费单价*（1-月度考核得分/100）

其中与中国移动湖北分公司签定的协议为框架协议，共签订两份，其中《武汉分公司2020-2030年第三方通信塔桅租赁服务（2019年摘牌）框架合同（通服）》签订时间为2020年6月12日，约定合同有效期为10年，到期后按照原要求合同续签，续签年限以双方商定为主。合同约定期间租金总额不超过2,729,304.48元（含税），税率6%。另于2021年3月1日签订《武汉移动2021年第三方通信塔桅（2020年第一次摘牌）租赁（通服）服务框架合同》，合同有效期为10年，到期后按照原要求合同续签，续签年限以双方商定为主。合同约定期间租金总额不超过1,330,426.90元（含税），税率6%。依据通服公司与

移动公司签订的框架合同约定，单站季度实付费用=单站月度服务费+站址存活率考核总金额+站点断电考核总金额。具体签订合同清单如下：

序号	合同名称	签订时间	内容摘要
1	中国电信股份有限公司湖北分公司第三方铁塔及配套综合服务合同	2017/03/06	通服与中国电信服务费框架协议
2	2018年度第三方铁塔及配套使用服务框架合同	2018/11/27	通服与中国联通服务费框架协议
3	武汉市分公司2020-2030年第三方通信塔桅租赁服务（2019）摘牌框架服务合同（通服）	2020/06/12	通服与中国移动服务费框架协议

2、出租率、租金水平与公司现有铁塔业务情况。

通服公司与本公司经营数据如下：

单位：元

名称	项目	联通	电信	移动	铁塔	合计
通服网络设施投资有限公司	收入	3,186,957.24	4,020,361.68	265,930.20		7,473,249.12
	加挂数	95	90	9		194.00
	单位收入	33,546.92	44,670.69	29,547.80		38,521.90
	铁塔总数					153.00
	未出租铁塔数					20.00
	出租率					86.93%
泰诺云信息基础设施有限公司	收入	45,876,622.77	32,151,459.15	100,216,182.94	3,004,103.80	181,248,368.66
	加挂数	983.00	790.00	2,840.00	81.00	4,694.00
	单位收入	46,670.01	40,698.05	35,287.39	37,087.70	38,612.78
	铁塔总数					4,033.00
	未出租铁塔数					241.00
	出租率					94.02%

分析：对比以上两表可知，本公司所属子公司泰诺云所持铁塔与通服公司所持铁塔平均租金水平相近，不存在较大差异。本公司铁塔出租率略高于通服公司所持铁塔出租率，主要系公司自身运营管理的差异导致。

通服公司我公司经营数据如下：

名称	项目	年份	
		2020年	2021年1-6月
通服网络设施投资有限公司	毛利率	42.94%	39.79%
	净利率	20.62%	16.87%
	管理费用率	21.07%	22.32%
泰诺云信息基础设施有限公司	毛利率	58.36%	51.01%
	净利率	22.56%	22.88%
	管理费用率	14.58%	18.19%

分析：依据上表数据显示本公司所属子公司泰诺云一年一期的净利率、管理费用率水平与通服公司一年一期净利率、管理费用水平相当。由于对应铁塔所属地区不同、塔型以及运营商加挂程度不同，导致整体毛利率存在部分差异。

3、区分已签订、未签订租赁合同两种情形补充说明评估参数的设置及依据，具体计算过程

截止报告出具日，被评估单位通服投资与（联通、移动、电信）运营商签订框架租赁协议。其中湖北移动公司租赁了通服（武汉）网络设施投资有限公司9根铁塔，湖北电信和湖北联通公司与通服（武汉）网络设施投资有限公司签订的框架合同内约定其使用（武汉）网络设施投资有限公司位于湖北区域范围内的铁塔及配套设施。具体的使用铁塔数量及对应站点依据出具的《需求订单确认表》确认。电信及联通的对于通服铁塔的使用数量逐渐增加变化，本次评估依据截止评估报告出具日，电信公司及联通公司已使用的铁塔视作已出租铁塔考虑。对于剩余未被三家运营商任意一家使用的铁塔视作未出租铁塔考虑。由于对于运营商未来是否会增加使用剩余未出租铁塔无法有效预估，故本次评估对于未出租铁塔不采用收益法评估。对于未出租铁塔资产，其未来价值预计能够回收，出于谨慎性考虑采用重置成本法评估，反映该部分铁塔的构建成本。

收益法评估过程如下：

评估方法-收益法

待估通信铁塔，目前已对外出租，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。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：

$$\text{通信铁塔收益价格} P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \times (1+r)^{0.5} + \text{残值回收价值}$$

其中：A 为年净收益；

r 为折现率；

n 为收益年限

B. 评估过程（以汪家头湾 2 站铁塔举例说明）

①通信铁塔年租赁收入及电费收入

a、铁塔租赁收入

评估人员调查了解了通服(武汉)网络设施投资有限公司名下汪家头湾 2 站铁塔已与运营商签订的租赁合同。通服(武汉)网络设施投资有限公司与中国电信股份有限公司湖北分公司签订了租赁合同，合同规定租赁期限为 2017 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日，租金依据每月电信公司出具的月结算单金额进行分月结算，截止评估基准日，最近一期月结算金额为 4,605.81 元人民币。

同时，通服(武汉)网络设施投资有限公司与中国联通股份有限公司武汉市分公司签订了租赁合同，合同规定租赁期限为 2018 年 11 月 7 日至 2028 年 11 月 6 日，租金依据每月联通公司出具的月结算单金额进行分月结算，截止评估基准日，最近一期月结算金额为 3,151.19 元人民币。本次参考最近一期租金结算金额预测未来租金收入：

$$\begin{aligned} \text{年有效收入} &= \text{中国电信湖北分公司月租赁收入（不含税）} \times 12 + \text{中国联通股份} \\ &\text{有限公武汉市分公司月租赁收入（不含税）} \times 12 \\ &= 3,151.19 \times 12 / 1.06 + 4,605.81 \times 12 / 1.06 \\ &= 87,815.09 \text{ 元} \end{aligned}$$

b、通信铁塔年电费收入

电费收入根据企业财务报表中电费收入与铁塔租赁收入比例确定，电费按年租金收入的 23.34% 预测，为：

$$87,815.09 \times 23.34\% = 20,496.04 \text{（元）}$$

②通信铁塔年客观经营成本

通信铁塔年客观经营成本主要由管理费、维修费、电费成本费、土地租金成本、税费构成。其中：

a. 管理费

包括员工工资、车辆费等，根据企业财务报表中管理费用与铁塔运营相关管理费用与收入比例确定，管理费按年租金收入的 12.43% 计取，为：

$$(87,815.09 + 20,496.04) \times 12.43\% = 13,463.07 \text{（元）}$$

b. 维修费

根据企业财务报表中维护费与收入比例确定，维修费按年租金收入的 13.00% 计取，为：

$$(87,815.09+20,496.04) \times 13.00\% = 14,080.45 \text{ (元)}$$

c. 电费成本费

根据企业财务报表中电费成本费与电费收入比例确定，电费成本费按年电费收入的 90.00% 计取，为：

$$20,496.04 \times 90.00\% = 18,446.44 \text{ (元)}$$

d. 土地租金成本

汪家头湾基站建于租赁土地上，依据租赁土地合同约定年租金确认为 6000 元。

e. 税费

本次增值税税率为 6%，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%。以上合计 867.66 元。

年客观经营成本：

$$\begin{aligned} \text{年客观经营成本} &= a+b+c+d+e \\ &= 52,857.62 \text{ (元)} \end{aligned}$$

③年净收益

$$\begin{aligned} \text{年度年净收益} &= (\text{年租赁有效收入} - \text{年客观经营成本}) \times (1 - \text{所得税率}) \\ &= (108,311.13 - 52,857.62) \times (1 - 25\%) \\ &= 41,590.13 \text{ 元} \end{aligned}$$

④折现率的确定

本次基站折现率参考整体收益法折现率确定为 10.96%。

⑤评估单价的确定

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \times (1+r)^{0.5} + \text{残值回收价值}$$

其中：A 为年净收益；

R 为折现率；

n 为收益年限

N为收益年限——剩余经营使用年限，委估项目截止2021年6月30日剩余经营使用年限为27年。

$$P_1 = 375,612.53 \text{ 元 (取整)}$$

⑥残值回收价值的确定

根据被评估单位提供资料，纳入评估范围内的资产重置价为300,000.00元，本次评估按重置价的5%折现确定通信铁塔的残值回收价值。剩余经营使用年限为27年。

$$\text{残值回收价值} = 905.00 \text{ 元}$$

⑦评估值的确定

$$P = P_1 + P_2$$

$$= 376,517.53 \text{ 元}$$

成本法评估过程如下：

评估方法-成本法

评估方法

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照构筑物不同使用状态采用成本法和收益法进行评估。

对未签订租约合同的铁塔构筑物，采用成本法进行评估，成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

$$\text{建筑物评估值} = \text{重置全价 (不含税价)} \times \text{成新率}$$

重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

A. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类比案例资料调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《湖北省关于调整建设工程计价依据增值

税税率的通知》（鄂建文〔2018〕24号）、《湖北省建筑工程预算定额》（2021版）、《武汉市建筑工程信息价》（武建标定〔2021〕2号），计算土建工程造价以及安装工程造价。

B. 前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准	计费标准 (不含税)	不含税费率计算 公式	取费依据
1	建设单位管理费	建筑安装总 造价	1.62%	1.62%	建设单位管理费 不扣增值税	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	建筑安装总 造价	3.33%	3.14%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总 造价	2.47%	2.33%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
4	招标代理服务费	建筑安装总 造价	0.42%	0.40%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
5	环境评价费	建筑安装总 造价	0.11%	0.10%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价

C. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，由于铁塔的建设周期较短，故本次评估不考虑资金成本。

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

评估过程（以塢峰岗站铁塔为例）

（1）概况

该构筑物均为通讯铁塔，账面原值 173,455.42 元，账面净值 157,528.72 元，建成时间为 2019 年 6 月。

(2) 重置全价计算

1) 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类比案例资料调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)，套用《湖北省关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(鄂建文〔2018〕24号)、《湖北省建筑工程预算定额》(2021版)、《武汉市建筑工程信息价》(武建标定〔2021〕2号)计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

建筑安装工程费计算表

序号	费用名称	计算公式	金额(元)
1	分部分项工程	Σ (分部分项工程 \times 综合单价)	125,469.91
2	措施工程	2.1+2.2	20,890.74
2.1	施工技术措施项目	Σ (技术措施工程量 \times 综合单价)	15,733.93
2.2	施工组织措施项目	Σ (人工费+机械费) \times 费率	5,156.81
其中	安全文明施工费	(人工费+机械费) \times 费率	4,203.24
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4	-
4	规费	(人工费+机械费) \times 费率	3,437.88
5	建筑工程造价(不含税)	(1+2+3+4)	149,798.53
6	税金	5 \times 费率	13,481.87
7	建筑工程造价	5+6	163,280.40
8	安装工程造价(不含税)	5 \times 建安占比	13,481.87
9	安装工程造价	8 \times (1+费率)	14,695.24
10	建安工程总造价(含税)	7+9	177,975.64
11	可抵扣增值税		14,695.24
12	建安工程总造价(不含增值税)		163,280.40

该工程建安造价(含税价)为 177,975.64 元，建安造价(不含税价)为 163,280.40 元。

2) 前期及其他费用

工程前期及其它费用有建设单位经费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程详见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准	费用（含税）	取费依据
一	建筑安装总造价			177,975.64	
1	建设单位管理费	建筑安装总造价	1.62%	2,883.21	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建筑安装总造价	3.33%	5,926.59	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总造价	2.47%	4,396.00	市场调节价
4	招标代理服务费	建筑安装总造价	0.42%	747.50	市场调节价
5	环境评价费	建筑安装总造价	0.11%	0.00	市场调节价
二	前期费用（含税）			13,953.30	
	其中：增值税			1,273.55	
三	前期费用合计（不含税）			12,679.75	

即工程建设前期及其它费用、前期及其它费用（不含税）为 12,679.75 元。

3) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，由于铁塔的建设周期较短，故本次评估不考虑资金成本。

4) 重置全价（不含税价）=工程建安造价（不含税价）+前期费用（不含税价）

$$= 163,280.40 + 12,679.75$$

$$= 176,000.00 \text{ 元(取整)}$$

(3) 成新率的确定

该构筑物 2019 年 6 月建成，截至评估基准日，已使用 2.00 年。经实地勘察结合构筑物实际情况，确定该构筑物尚可使用 28.00 年，则该构筑物成新率计算如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 28.00 \div (28.00 + 2.00) \times 100\%$$

$$= 93\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 176,000.00 \times 93\%$$

$$= 163,680.00 \text{ 元（取整）}$$

评估机构认为：出于谨慎性原则考虑，对于未出租铁塔采用成本法评估，对于已出租铁塔采用收益法评估具有合理性。

具体评估结论及明细表如下：

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	评估值
1	站点一	2018/12/30	个	1	376,517.53
2	站点二	2018/12/30	个	1	289,159.03
3	站点三	2018/12/30	个	1	108,019.98
4	站点四	2019/6/30	个	1	163,680.00
5	站点五	2018/12/30	个	1	289,159.03
6	站点六	2018/12/30	个	1	193,118.31
7	站点七	2018/12/30	个	1	243,863.32
8	站点八	2019/6/30	个	1	290,882.37
9	站点九	2018/12/30	个	1	364,142.76
10	站点一十	2018/12/30	个	1	157,902.78
11	站点一十一	2018/12/30	个	1	327,732.31
12	站点一十二	2018/12/30	个	1	368,613.80
13	站点一十三	2019/6/30	个	1	146,200.32
14	站点一十四	2018/12/30	个	1	169,951.88
15	站点一十五	2018/12/30	个	1	271,652.60
16	站点一十六	2019/6/30	个	1	160,942.97
17	站点一十七	2019/6/30	个	1	148,206.53
18	站点一十八	2019/6/30	个	1	163,858.56
19	站点一十九	2018/12/30	个	1	108,019.98
20	站点二十	2018/12/30	个	1	180,094.56
21	站点二十一	2018/12/30	个	1	266,967.44
22	站点二十二	2018/12/30	个	1	169,951.88
23	站点二十三	2018/12/30	个	1	205,167.22
24	站点二十四	2018/12/30	个	1	169,951.88
25	站点二十五	2019/6/30	个	1	170,934.84
26	站点二十六	2018/12/30	个	1	304,588.45
27	站点二十七	2018/12/30	个	1	169,951.88
28	站点二十八	2019/6/30	个	1	163,858.56
29	站点二十九	2019/6/30	个	1	212,464.01
30	站点三十	2019/6/30	个	1	306,425.18
31	站点三十一	2018/12/30	个	1	339,449.68
32	站点三十二	2018/12/30	个	1	169,951.88
33	站点三十三	2019/6/30	个	1	220,609.72

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	评估值
34	站点三十四	2019/6/30	个	1	124,400.41
35	站点三十五	2018/12/30	个	1	309,674.06
36	站点三十六	2019/6/30	个	1	163,858.56
37	站点三十七	2019/6/30	个	1	163,858.56
38	站点三十八	2019/6/30	个	1	146,200.32
39	站点三十九	2018/12/30	个	1	288,791.10
40	站点四十	2019/6/30	个	1	163,858.56
41	站点四十一	2019/6/30	个	1	110,884.18
42	站点四十二	2019/6/30	个	1	125,654.82
43	站点四十三	2019/6/30	个	1	163,858.56
44	站点四十四	2019/6/30	个	1	163,858.56
45	站点四十五	2019/6/30	个	1	163,858.56
46	站点四十六	2019/6/30	个	1	110,884.18
47	站点四十七	2018/12/30	个	1	129,762.00
48	站点四十八	2019/6/30	个	1	163,858.56
49	站点四十九	2019/6/30	个	1	163,858.56
50	站点五十	2018/12/30	个	1	205,167.22
51	站点五十一	2019/6/30	个	1	110,884.18
52	站点五十二	2019/6/30	个	1	110,884.18
53	站点五十三	2019/6/30	个	1	160,942.97
54	站点五十四	2019/6/30	个	1	146,200.32
55	站点五十五	2019/6/30	个	1	146,200.32
56	站点五十六	2019/6/30	个	1	110,884.18
57	站点五十七	2018/12/30	个	1	169,951.88
58	站点五十八	2019/6/30	个	1	110,884.18
59	站点五十九	2019/6/30	个	1	146,200.32
60	站点六十	2019/6/30	个	1	146,200.32
61	站点六十一	2019/6/30	个	1	163,858.56
62	站点六十二	2019/6/30	个	1	160,942.97
63	站点六十三	2019/6/30	个	1	268,445.18
64	站点六十四	2019/6/30	个	1	83,485.90
65	站点六十五	2019/6/30	个	1	170,934.84
66	站点六十六	2019/6/30	个	1	110,884.18
67	站点六十七	2019/6/30	个	1	170,102.58
68	站点六十八	2019/6/30	个	1	476,904.47
69	站点六十九	2019/6/30	个	1	125,654.82
70	站点七十	2019/6/30	个	1	170,934.84
71	站点七十一	2019/6/30	个	1	125,654.82
72	站点七十二	2019/6/30	个	1	110,884.18
73	站点七十三	2019/6/30	个	1	148,206.53

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	评估值
74	站点七十四	2018/12/30	个	1	265,601.18
75	站点七十五	2019/6/30	个	1	170,102.58
76	站点七十六	2019/6/30	个	1	170,102.58
77	站点七十七	2019/6/30	个	1	170,934.84
78	站点七十八	2018/12/30	个	1	368,613.80
79	站点七十九	2018/12/30	个	1	317,707.57
80	站点八十	2018/12/30	个	1	248,555.08
81	站点八十一	2018/12/30	个	1	123,710.68
82	站点八十二	2018/12/30	个	1	384,349.46
83	站点八十三	2018/12/30	个	1	108,019.98
84	站点八十四	2018/12/30	个	1	108,019.98
85	站点八十五	2018/12/30	个	1	108,019.98
86	站点八十六	2018/12/30	个	1	108,019.98
87	站点八十七	2018/12/30	个	1	108,019.98
88	站点八十八	2018/12/30	个	1	333,398.45
89	站点八十九	2019/6/30	个	1	188,287.90
90	站点九十	2019/6/30	个	1	170,934.84
91	站点九十一	2019/6/30	个	1	206,373.50
92	站点九十二	2018/12/30	个	1	169,951.88
93	站点九十三	2018/12/30	个	1	205,167.22
94	站点九十四	2019/6/30	个	1	206,373.50
95	站点九十五	2018/12/30	个	1	279,016.62
96	站点九十六	2019/6/30	个	1	206,373.50
97	站点九十七	2018/12/30	个	1	279,016.62
98	站点九十八	2019/12/31	个	1	136,281.10
99	站点九十九	2019/12/31	个	1	207,459.83
100	站点一百	2019/12/31	个	1	207,459.83
101	站点一百〇一	2018/12/30	个	1	353,168.84
102	站点一百〇二	2018/12/30	个	1	324,498.56
103	站点一百〇三	2018/12/30	个	1	193,118.31
104	站点一百〇四	2018/12/30	个	1	382,154.32
105	站点一百〇五	2018/12/30	个	1	157,902.78
106	站点一百〇六	2018/12/30	个	1	299,704.24
107	站点一百〇七	2018/12/30	个	1	414,220.82
108	站点一百〇八	2018/12/30	个	1	226,313.36
109	站点一百〇九	2018/12/30	个	1	169,951.88
110	站点一百一十	2018/12/30	个	1	224,075.22
111	站点一百一十一	2018/12/30	个	1	208,647.88
112	站点一百一十二	2018/12/30	个	1	218,062.28
113	站点一百一十三	2018/12/30	个	1	312,842.69

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	评估值
114	站点一百一十四	2018/12/30	个	1	226,313.36
115	站点一百一十五	2018/12/30	个	1	157,902.78
116	站点一百一十六	2018/12/30	个	1	288,901.64
117	站点一百一十七	2018/12/30	个	1	264,464.05
118	站点一百一十八	2018/12/30	个	1	264,464.05
119	站点一百一十九	2018/12/30	个	1	311,728.68
120	站点一百二十	2018/12/30	个	1	233,670.79
121	站点一百二十一	2018/12/30	个	1	231,350.02
122	站点一百二十二	2018/12/30	个	1	216,898.87
123	站点一百二十三	2019/6/30	个	1	160,942.97
124	站点一百二十四	2018/12/30	个	1	267,098.84
125	站点一百二十五	2018/12/30	个	1	435,382.39
126	站点一百二十六	2019/6/30	个	1	250,150.47
127	站点一百二十七	2018/12/30	个	1	223,655.90
128	站点一百二十八	2018/12/30	个	1	389,892.24
129	站点一百二十九	2019/6/30	个	1	164,786.25
130	站点一百三十	2018/12/30	个	1	169,951.88
131	站点一百三十一	2019/6/30	个	1	164,786.25
132	站点一百三十二	2018/12/30	个	1	169,951.88
133	站点一百三十三	2018/12/30	个	1	364,824.63
134	站点一百三十四	2018/12/30	个	1	282,373.10
135	站点一百三十五	2019/6/30	个	1	102,036.47
136	站点一百三十六	2019/6/30	个	1	171,716.82
137	站点一百三十七	2019/6/30	个	1	110,884.18
138	站点一百三十八	2018/12/30	个	1	129,362.28
139	站点一百三十九	2019/6/30	个	1	170,102.58
140	站点一百四十	2018/12/30	个	1	108,019.98
141	站点一百四十一	2019/6/30	个	1	170,102.58
142	站点一百四十二	2018/12/30	个	1	141,150.10
143	站点一百四十三	2018/12/30	个	1	141,149.65
144	站点一百四十四	2019/6/30	个	1	110,884.18
145	站点一百四十五	2019/6/30	个	1	110,884.18
146	站点一百四十六	2019/6/30	个	1	170,102.58
147	站点一百四十七	2018/12/30	个	1	141,149.65
148	站点一百四十八	2019/6/30	个	1	220,132.86
149	站点一百四十九	2019/6/30	个	1	241,812.42
150	站点一百五十	2019/6/30	个	1	241,812.42
151	站点一百五十一	2019/6/30	个	1	364,211.15
152	站点一百五十二	2021/2/28	个	1	315,114.48
153	站点一百五十三	2019/12/31	个	1	313,595.32

(二) 评估报告显示, 本次评估假设铁塔租赁到期后按照最后一期租金水平进行续租。请结合现有合同租期、铁塔资产生命周期、续租可行性、续租保障措施等说明上述假设是否合理, 并充分提示到期无法续租的风险。

回复:

1、铁塔现有合同租期、铁塔资产生命周期等情况

根据通服投资与运营商签署的协议、相关费用明细表格、服务协议表格、对账确认单等, 以及通服投资出具的说明及律师与通服投资与主要客户的访谈结果, 铁塔租赁协议所约定租期基本在 5-10 年之间, 截至 2021 年已使用期限约为 2-5 年, 剩余租赁期限约为 3-8 年, 租赁期限较长, 铁塔租赁协议的履行稳定性较高。部分铁塔租赁协议约定租赁期限届满前各签署方无异议的, 相关租赁协议自动续期。截至 2021 年 9 月 30 日, 通服投资与其主要客户相关合同结算情况为: 针对单个铁塔的合同系一年一付款; 针对框架合同系按照季度或半年期进行付款。根据通服投资出具的说明, 截至 2021 年 9 月 30 日, 不存在到期的租赁协议。

2、续租可行性及续租保障措施

上市公司控股子公司泰诺云信息基础设施有限公司 (以下简称“泰诺云”) 主要业务涉及通信运维服务、塔桅、信息基础设施投资、通信测试服务等多个通信领域。截至 2021 年 9 月 30 日, 泰诺云正在执行的相关铁塔租赁合同共计 4694 份, 其主要客户为中国移动, 该等客户数量占铁塔租赁客户总量的 61%。其中, 泰诺云 2020 年度铁塔租赁到期合同共 242 份, 目前已续签 211 份, 续租率约 87%, 铁塔租赁续租率较高。部分铁塔租赁合同未能续签的原因包括: (1) 站点存在引电、传输的故障, 运营商站点无法正常运行; (2) 运营商点位需求取消 (该等情况较少) 等。

通服公司历史年度出租给三大运营商的铁塔数量统计情况如下表:

通服投资历史年度三大运营商铁塔承租数量统计表							
		2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度 1-6 月	2021 年度 6-10 月
电 信	年初			58	72	83	84
	本年减少			-	-	-	-
	本年增加			11	11	1	4
	年末			69	83	84	88
联 通	年初	20	53	80	80	82	84
	本年减少	-	-	-	-	-	-

	本年增加	33	27	0	2	0	11
	年末	53	80	80	82	82	95
移动	年初			-	5	9	9
	本年减少			-	-	-	-
	本年增加			5	4	-	-
	年末			5	9	9	9

通服投资历史年度各大运营商承租数量呈现逐年增加的趋势。

根据通服投资出具的说明，“铁塔资产作为构筑物，生命周期行业内界定一般为 30 年。通讯铁塔作为通讯运营商搭建通讯网络，放置通讯基站的重要平台，三大运营商会依据当地人口分布的密集程度设计基站网点分布图，通服投资在建设铁塔时与运营商保持良好沟通，依据其设计的网点分布图进行铁塔的建设，并充分考虑在通讯设备信号覆盖范围内无同类型铁塔的存在，使得其建设铁塔能够准确切中运营商加挂基站需求。因此考虑，在通讯技术不发生巨大变化的情况下，运营商进行续租的可能性极高。如相关铁塔租赁协议租赁期满的，本公司主要客户一般情况下会优先与现有合作方（即通服投资）继续合作并进行续租”。根据律师、评估师与通服投资主要客户中国联合网络通信有限公司武汉市分公司云网运营中心铁塔专业主管的视频访谈结果，该等客户与通服投资有长期合作的预期，且在租赁到期时一般会选择继续合作。

评估机构认为：结合目前的通讯技术现状、行业现状、铁塔的物理生命周期等分析，本次关于铁塔租赁到期后按照最后一期租金水平进行续租的假设具有合理性。

律师认为：根据上市公司出具的说明、本所律师与通服投资主要客户的访谈结果及通服投资出具的说明，参考类似业务公司铁塔租赁业务实际情况、续租情况，在通讯技术不发生巨大变化的情况下，运营商与作为出租方的通服投资进行续租具有客观商业需要和合理性，符合行业市场惯例。

3、通服公司铁塔出租率与泰诺云的差异情况，租金结算情况，续租租金预测情况的考虑情况

通服公司所持铁塔总数为 153 项，总计出租了 133 项，出租率为 86.93%。泰诺云所持铁塔总数为 4033 项，总计出租了 3792 项，出租率为 94.02%，另外其 2019 年和 2020 年的出租率分别为 97%和 94%，总体出租率保持稳定；通服公司与运营商结算是依据阶段结算的《费用对账单》确认，本次针对通服公司预测，

公司出于谨慎考虑，只预测已出租部分铁塔未来保持续租，保持总体出租率为 86.93%，且预测未来租金不存在增长率，采用截止评估基准日最后一期结算铁塔租金确认未来租金。

（三）评估报告显示，你公司申报 11 项表外资产。请补充说明表外资产的性质、权属，未纳入通服投资合并范围的原因，本次评估对相关资产价值的处理方式、原因及合理性。

回复：

11 项表外资产为通服公司建设的铁塔基础，出租供中国铁塔股份有限公司武汉分公司建设铁塔使用。由于相关铁塔基础的建设费用在历史期已进行费用化处理，故并未纳入通服投资合并范围。其中“琴台大道 01（汉阳上横堤）”与“汉阳上横堤”为同一项，故实际表外资产应为 10 项。相关表外资产，企业历史期财务做账已进行费用化处理，铁塔基础已不在固定资产科目内核算。

本次评估作价过程中也只考虑了 10 项表外资产价值。评估过程中获取中通建设股份有限公司与武汉市税务局签订《无线城市与智慧水务建设项目合作协议书》、《确认“通服（武汉）网络设施投资有限公司为武汉市智慧水务监控系统及无线城市基站建设共建项目建设主体”的复函、铁塔基础建设资料及发票作为权属依据，并对表外铁塔基础进行了现场盘点和勘查确认其真实存在。依据通服与武汉市税务局签订的《无线城市与智慧水务建设项目合作协议书》，通服将 10 项表外资产（铁塔基础）出租给中国铁塔股份有限公司武汉分公司使用，收取年租金 20000 元（含税），租赁期 2019 年 11 月 2 日至 2024 年 11 月 1 日，共五年。故本次评估采用收益法评估该部分表外资产价值，考虑其租约期内租金及租约期外租金保持一致，铁塔基础的经济使用年限与铁塔经济使用年限保持一致采用 30 年。

评估机构认为：综上所述，评估关于表外资产的评估处理具有合理性。

（四）公告显示，通服投资 100%股权现已过户至你公司。请补充说明你公司是否已将通服投资纳入合并范围，相关会计处理是否符合会计准则有关规定。

回复：

根据企业会计准则的规定，企业合并日的确定需要同时满足如下条件，通常可认为实现了控制权的转移。1、企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批

的，已经获得批准；2、合并方已经支付了合并价款的大部分（一般应超过 50%），而且有能力、有计划支付剩余款项。目前公司已经完成了通服投资股权过户的工商变更，该方案的实施，尚需股东大会审批通过，所以目前公司在财务核算过程中，未将通服投资纳入合并范围，会计处理符合企业会计准则的规定。

三、关于高诺通所持 215 座铁塔资产

（一）请补充披露相关铁塔已签署的租赁合同情况，包括合同签订时间、承租人、租期、单位租金等，出租率、租金水平与你公司现有铁塔业务、同行业可比资产经营情况相比是否存在明显差异。

回复：

高诺通相关铁塔已签署的租赁合同情况：

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期（年）	年合同额（元）
1	站点一	2020/11/15	中国移动	10	41,354.00
2	站点二	2020/11/15	中国移动	10	41,354.00
3	站点三	2020/11/15	中国移动	10	41,354.00
4	站点四	2020/11/15	中国移动	10	41,354.00
5	站点五	2020/11/15	中国移动	10	41,354.00
6	站点六	2020/11/15	中国移动	10	41,354.00
7	站点七	2020/11/15	中国移动	10	41,354.00
8	站点八	2020/11/15	中国移动	10	41,354.00
9	站点九	2020/11/8	中国移动	6	46,566.00
10	站点一十	2020/11/8	中国移动	6	46,566.00
11	站点一十一	2020/11/8	中国移动	6	46,566.00
12	站点一十二	2020/11/8	中国移动	6	38,142.00
13	站点一十三	2020/11/8	中国移动	6	38,142.00
14	站点一十四	2020/11/8	中国移动	6	38,142.00
15	站点一十五	2020/11/8	中国移动	6	38,142.00
16	站点一十六	2020/11/24	中国移动	6	25,626.00
17	站点一十七	2020/2/1	中国移动	6	39,674.00
18	站点一十八	2020/11/1	中国移动	6	42,117.00
19	站点一十九	2020/12/1	中国移动	6	42,117.00
20	站点二十	2020/2/1	中国移动	6	39,674.00
21	站点二十一	2020/11/1	中国移动	6	42,117.00
22	站点二十二	2020/12/15	中国移动	6	42,117.00
23	站点二十三	2020/12/15	中国移动	6	42,117.00
24	站点二十四	2020/12/15	中国移动	6	42,117.00

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期（年）	年合同额（元）
25	站点二十五	2020/12/15	中国移动	6	42,117.00
26	站点二十六	2020/12/15	中国移动	6	42,117.00
27	站点二十七	2020/12/15	中国移动	6	42,117.00
28	站点二十八	2020/12/15	中国移动	6	42,117.00
29	站点二十九	2020/10/20	中国移动	6	39,917.00
30	站点三十	2020/10/20	中国移动	6	39,917.00
31	站点三十一	2020/10/20	中国移动	6	39,917.00
32	站点三十二	2020/10/20	中国移动	6	39,917.00
33	站点三十三	2020/10/20	中国移动	6	39,917.00
34	站点三十四	2020/10/20	中国移动	6	39,917.00
35	站点三十五	2020/10/20	中国移动	6	39,917.00
36	站点三十六	2020/10/20	中国移动	6	38,142.00
37	站点三十七	2020/10/20	中国移动	6	38,142.00
38	站点三十八	2020/11/1	中国移动	6	35,150.56
39	站点三十九	2020/12/30	中国移动	6	31,182.00
40	站点四十	2020/12/30	中国移动	6	50,932.00
41	站点四十一	2020/11/2	中国移动	6	16,536.00
42	站点四十二	2020/11/8	中国移动	6	48,732.00
43	站点四十三	2020/11/2	中国移动	6	39,917.00
44	站点四十四	2020/12/23	中国移动	6	39,917.00
45	站点四十五	2020/11/2	中国移动	6	39,917.00
46	站点四十六	2020/11/2	中国移动	6	39,917.00
47	站点四十七	2020/12/23	中国移动	6	24,487.00
48	站点四十八	2020/12/23	中国移动	6	24,487.00
49	站点四十九	2020/11/23	中国移动	6	24,487.00
50	站点五十	2020/11/23	中国移动	6	38,142.00
51	站点五十一	2020/12/23	中国移动	6	46,566.00
52	站点五十二	2020/11/1	中国移动	6	26,822.73
53	站点五十三	2020/11/1	中国移动	6	25,607.00
54	站点五十四	2020/11/1	中国移动	6	35,150.56
55	站点五十五	2020/11/1	中国移动	6	44,057.91
56	站点五十六	2020/11/1	中国移动	6	36,145.29
57	站点五十七	2020/11/1	中国移动	6	36,145.29
58	站点五十八	2020/11/26	中国移动	10	41,423.80
59	站点五十九	2020/11/26	中国移动	10	41,423.80
60	站点六十	2020/11/24	中国移动	10	41,423.80
61	站点六十一	2020/11/26	中国移动	10	41,423.80
62	站点六十二	2020/11/20	中国移动	10	38,137.80
63	站点六十三	2020/11/20	中国移动	10	46,409.15
64	站点六十四	2020/11/10	中国移动	10	38,425.10

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期（年）	年合同额（元）
65	站点六十五	2020/11/10	中国移动	10	45,553.20
66	站点六十六	2020/11/26	中国移动	10	41,423.80
67	站点六十七	2020/11/2	中国移动	10	46,409.15
68	站点六十八	2020/10/26	中国移动	10	41,423.80
69	站点六十九	2020/12/29	中国移动	10	36,692.97
70	站点七十	2020/12/29	中国移动	10	32,046.00
71	站点七十一	2020/12/29	中国移动	10	46,281.06
72	站点七十二	2020/12/29	中国移动	10	30,210.33
73	站点七十三	2020/11/5	中国移动	10	38,425.10
74	站点七十四	2020/10/1	中国移动	10	48,120.54
75	站点七十五	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
76	站点七十六	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
77	站点七十七	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
78	站点七十八	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
79	站点七十九	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
80	站点八十	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
81	站点八十一	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
82	站点八十二	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
83	站点八十三	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
84	站点八十四	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
85	站点八十五	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
86	站点八十六	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
87	站点八十七	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
88	站点八十八	2020/10/1	中国联通	10	48,120.54
89	站点八十九	2020/10/1	中国联通	10	42,338.15
90	站点九十	2020/10/1	中国联通	10	65,300.00
91	站点九十一	2020/10/1	中国联通	10	65,300.00
92	站点九十二	2020/10/1	中国联通	10	48,172.23
93	站点九十三	2020/10/1	中国联通	10	48,172.23
94	站点九十四	2020/10/1	中国联通	10	42,338.15
95	站点九十五	2020/10/1	中国联通	10	50,112.00
96	站点九十六	2020/10/1	中国联通	10	50,112.00
97	站点九十七	2020/10/1	中国联通	10	28,775.12
98	站点九十八	2020/10/1	中国联通	10	28,775.12
99	站点九十九	2020/10/1	中国联通	10	48,172.23
100	站点一百	2020/10/1	中国联通	10	50,112.00
101	站点一百〇一	2020/10/1	中国联通	10	30,138.00
102	站点一百〇二	2020/10/1	中国联通	10	42,338.45
103	站点一百〇三	2020/10/1	中国联通	10	65,300.00
104	站点一百〇四	2020/10/1	中国联通	10	65,300.00

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期（年）	年合同额（元）
105	站点一百〇五	2020/10/1	中国联通	10	50,280.00
106	站点一百〇六	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
107	站点一百〇七	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
108	站点一百〇八	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
109	站点一百〇九	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
110	站点一百一十	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
111	站点一百一十一	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
112	站点一百一十二	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
113	站点一百一十三	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
114	站点一百一十四	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
115	站点一百一十五	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
116	站点一百一十六	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
117	站点一百一十七	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
118	站点一百一十八	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
119	站点一百一十九	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
120	站点一百二十	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
121	站点一百二十一	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
122	站点一百二十二	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
123	站点一百二十三	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
124	站点一百二十四	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
125	站点一百二十五	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
126	站点一百二十六	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
127	站点一百二十七	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
128	站点一百二十八	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
129	站点一百二十九	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
130	站点一百三十	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
131	站点一百三十一	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
132	站点一百三十二	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
133	站点一百三十三	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
134	站点一百三十四	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
135	站点一百三十五	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
136	站点一百三十六	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
137	站点一百三十七	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
138	站点一百三十八	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
139	站点一百三十九	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
140	站点一百四十	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
141	站点一百四十一	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
142	站点一百四十二	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
143	站点一百四十三	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
144	站点一百四十四	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期（年）	年合同额（元）
145	站点一百四十五	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
146	站点一百四十六	2020/11/1	中国联通	10	46,771.25
147	站点一百四十七	2020/11/1	中国联通	10	63,379.26
148	站点一百四十八	2020/11/1	中国联通	10	63,379.26
149	站点一百四十九	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
150	站点一百五十	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
151	站点一百五十一	2020/11/1	中国联通	10	50,280.00
152	站点一百五十二	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
153	站点一百五十三	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
154	站点一百五十四	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
155	站点一百五十五	2018/6/14	中国移动	6	38,435.22
156	站点一百五十六	2016/6/14	中国移动	6	26,624.92
157	站点一百五十七	2016/9/18	中国移动	6	57,896.02
158	站点一百五十八	2016/8/30	中国移动	6	57,896.02
159	站点一百五十九	2016/9/2	中国移动	6	36,603.53
160	站点一百六十	2016/8/17	中国移动	6	52,889.11
161	站点一百六十一	2016/8/11	中国移动	6	52,889.11
162	站点一百六十二	2018/6/14	中国移动	6	15,369.41
163	站点一百六十三	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
164	站点一百六十四	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
165	站点一百六十五	2018/6/14	中国移动	6	59,490.37
166	站点一百六十六	2018/6/14	中国移动	6	59,490.37
167	站点一百六十七	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
168	站点一百六十八	2018/6/14	中国移动	6	50,216.11
169	站点一百六十九	2016/9/8	中国移动	6	57,896.02
170	站点一百七十	2016/8/22	中国移动	6	57,896.02
171	站点一百七十一	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
172	站点一百七十二	2018/9/12	中国移动	6	57,150.44
173	站点一百七十三	2018/6/14	中国移动	6	59,490.37
174	站点一百七十四	2018/8/3	中国移动	6	53,071.21
175	站点一百七十五	2017/12/15	中国移动	6	53,009.40
176	站点一百七十六	2018/6/14	中国移动	6	15,831.49
177	站点一百七十七	2016/9/2	中国移动	6	52,889.11
178	站点一百七十八	2016/9/22	中国移动	6	51,539.48
179	站点一百七十九	2016/9/26	中国移动	6	57,896.02
180	站点一百八十	2017/5/31	中国移动	6	54,483.36
181	站点一百八十一	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
182	站点一百八十二	2016/9/29	中国移动	6	52,889.11
183	站点一百八十三	2016/8/31	中国移动	6	57,896.02
184	站点一百八十四	2018/1/8	中国移动	6	33,703.82

序号	站名	合同签订时间	承租人	合同租期（年）	年合同额（元）
185	站点一百八十五	2016/8/31	中国移动	6	52,889.11
186	站点一百八十六	2016/8/31	中国移动	6	52,889.11
187	站点一百八十七	2016/8/1	中国移动	6	52,889.11
188	站点一百八十八	2016/9/29	中国移动	6	33,349.04
189	站点一百八十九	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
190	站点一百九十	2018/6/14	中国移动	6	33,349.05
191	站点一百九十一	2018/6/14	中国移动	6	40,238.30
192	站点一百九十二	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
193	站点一百九十三	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
194	站点一百九十四	2018/6/14	中国移动	6	52,889.11
195	站点一百九十五	2018/6/14	中国移动	6	58,836.53
196	站点一百九十六	2018/6/14	中国移动	6	54,129.63
197	站点一百九十七	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
198	站点一百九十八	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
199	站点一百九十九	2018/6/14	中国移动	6	15,403.21
200	站点二百	2018/6/14	中国移动	6	52,466.36
201	站点二百〇一	2018/6/14	中国移动	6	52,889.12
202	站点二百〇二	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
203	站点二百〇三	2018/6/14	中国移动	6	54,483.36
204	站点二百〇四	2018/6/14	中国移动	6	52,535.38
205	站点二百〇五	2018/6/14	中国移动	6	54,129.63
206	站点二百〇六	2017/8/14	中国移动	6	42,268.58
207	站点二百〇七	2017/8/14	中国移动	6	42,159.16
208	站点二百〇八	2017/8/14	中国移动	6	6,294.37
209	站点二百〇九	2017/8/14	中国移动	6	42,618.18
210	站点二百一十	2017/8/14	中国移动	6	42,314.41
211	站点二百一十一	2017/8/14	中国移动	6	43,113.23
212	站点二百一十二	2017/8/14	中国移动	6	7,144.10
213	站点二百一十三	2017/8/14	中国移动	6	42,163.03
214	站点二百一十四	2017/8/14	中国移动	6	42,794.73
215	站点二百一十五	2017/8/14	中国移动	6	43,178.26

湖南高诺通与中国移动通信集团江苏有限公司的各个分公司分别签订《某某基站资源租赁协议》，分别约定租赁期限为6年或10年。如《草场村-基站资源租赁服务协议》约定场地年限自2020年11月15日至2026年11月14日，共6年。合同约定租赁费以年计，税率9%。

单位租金等，出租率、租金水平情况如下：

名称	项目	联通	电信	移动	合计
湖南高诺	收入	3,836,308.55	275,970.30	5,909,999.20	10,022,278.05

通信息技 术有限公 司	加挂数	78.00	9.00	137.00	224.00
	单位收入	49,183.44	30,663.37	43,138.68	44,742.31
	铁塔总数				215
	未出租铁塔数				0
	出租率				100.00%

本公司铁塔及通服公司单位租金等，出租率、租金水平情况如下：

名称	项目	联通	电信	移动	铁塔	合计
通服网 络设施 投资有 限公司	收入	3,186,957.24	4,020,361.68	265,930.20		7,473,249.12
	加挂数	95	90	9		194.00
	单位收入	33,546.92	44,670.69	29,547.80		38,521.90
	铁塔总数					153.00
	未出租铁塔数					20.00
	出租率					86.93%
泰诺云 信息基 础设施 有限公 司	收入	45,876,622.77	32,151,459.15	100,216,182.94	3,004,103.80	181,248,368.66
	加挂数	983.00	790.00	2,840.00	81.00	4,694.00
	单位收入	46,670.01	40,698.05	35,287.39	37,087.70	38,612.78
	铁塔总数					4,033.00
	未出租铁塔数					241.00
	出租率					94.02%

综合以上两表对比，高诺通所持铁塔的单位收入较本公司现有铁塔、同行业铁塔单位收入较高，主要系铁塔资产所处地域不同导致。

高诺通与我公司经营数据如下：

名称	项目	年份	
		2020年	2021年1-6月
高诺通	毛利率	23%	37%
	净利率	12%	28%
	管理费用率	10%	8%
泰诺云	毛利率	58%	51%
	净利率	22%	22%
	管理费用率	14%	18%

评估机构认为：上市公司关于铁塔业务与公司现有业务、同行业可比资产的经营情况分析具有其合理性。

（二）评估报告显示，对相关铁塔资产以收益法评估，产权持有人盈利预测是收益法的基础，评估值为6,176.71万元。请补充说明对高诺通、通服投资所持铁塔资产选择不同评估方式的原因及合理性，高诺通所持铁塔最近一年及

一期实现的租赁收入情况，收益法评估的主要参数设置及依据，具体计算过程，评估结论是否公允、合理。

回复：

1、本次针对高诺通所持铁塔采用收益法评估，针对通服已出租铁塔采用收益法评估，针对未出租铁塔采用重置成本法评估。由于高诺通所售铁塔截止评估基准日均已出租，故本次采用收益法评估与通服已出租部分铁塔的评估方法保持一致。评估关于对高诺通、通服投资所持铁塔资产由于出租状态不同，选择不同评估方式的评估处理具有合理性。

评估公司在本次评估过程中采用的是不含税收入计算铁塔估值，故高诺通所得铁塔评估值为不含税估值。后续高诺通将为公司开具税率为 13% 的增值税发票，因此确定冲抵金额为含税金额 6,979.68 万元。后期公司将依据此项发票抵扣销项税，税率为 6% 至 13%，根据公司财务部分测算，预计两年之内抵扣完成。

2、高诺通所持铁塔最近一年及一期实现的租赁收入情况如下：

单位：元

	2020 年	2021 年 1-6 月
租赁收入	4,539,467.73	5,030,008.35

由于标的范围内部分铁塔于 2020 年期间陆续建成，于 2021 年陆续租出，故 2020 年租金收入较 2021 年 1-6 月较低。

3、收益法具体的计算过程如下：

一、评估模型的选择

1、基本评估思路

本次评估，通讯铁塔收入为租赁费用收入、运营成本为铁塔管理费和日常维护成本，且通讯铁塔租赁服务有相应使用期，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。因此本次评估适用收益现值法对湖南高诺通信息技术有限公司持有的 215 项通讯铁塔资产市场价值进行评估。

收益现值法又称收益还原法，是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。从资产购买者的角度出发，购买一项资产所付的代价不应高于该项资产或具有相似风险因素的同类资产未来收益的现值。

收益现值法对通讯铁塔收益进行评估的实质：将通讯铁塔未来收益转换成资产现值，而将其现值作为待评估通讯铁塔的评估价值。收益现值法的基本理论公式可表述为：通讯铁塔的评估价值=该通讯铁塔预期各年收益折成现值之和。

其基本假设为：假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重变化；假设通讯铁塔所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重变化；评估对象在未来预测期内按照正常的经营管理模式持续经营。

2、基本公式

收益现值法的基本公式如下：

$$P=P_1+P_2$$

其中：P1 为铁塔收益价值；

P2 为残值回收价值。

$$P_1=\frac{A}{r}\left[1-\frac{1}{(1+r)^n}\right]\times(1+r)^{0.5}$$

其中：A 为年净收益；

r 为折现率；

n 为收益年限。

$$P_2=\frac{F}{(1+r)^n}$$

其中：F 为残值回收价值

r 为折现率；

n 为收益年限。

以东灶港新区铁塔（构筑物及其他辅助设施评估明细表明细-序号 9）为例：

1、基本公式如下：

$$P=P_1+P_2$$

其中：P1 为铁塔收益价值；

P2 为残值回收价值。

$$P_1=\frac{A}{r}\left[1-\frac{1}{(1+r)^n}\right]\times(1+r)^{0.5}$$

其中：A 为年净收益；

r 为折现率；

n 为收益年限。

$$P_2 = \frac{F}{(1+r)^n}$$

其中：F 为残值回收价值

r 为折现率；

n 为收益年限。

3、评估过程（以东灶港新区铁塔为例）

①通信铁塔年租赁收入

经评估人员调查了解，湖南高诺信息技术有限公司名下东灶港新区铁塔已与运营商签订租赁合同。湖南高诺信息技术有限公司已与中国移动股份有限公司南通分公司签订了租赁合同，相关合同编号为：移 NT 合同【2020】13708 号，合同规定租赁期限为 2020 年 11 月 8 日至 2026 年 11 月 7 日，租金 46,566.00 元/年，租金一年一付。根据合同规定，预测期收入如下：

$$\begin{aligned} \text{第一年有效收入} &= \text{中国移动股份有限公司南通分公司租赁收入（不含税）} \\ &= 46,566.00 / 1.06 \\ &= 43,930.19 \text{ 元} \end{aligned}$$

②通信铁塔年客观经营成本

通信铁塔年客观经营成本主要由管理费、维修费、土地租金成本、税费构成。

其中：

a. 管理费

包括员工工资、福利费等，根据企业财务报表中管理费用与铁塔运营相关管理费用与收入比例确定管理费按年租金收入的 12.43% 计取，为：

$$43,930.19 \times 12.43\% = 5,460.52 \text{（元）}$$

b. 维修费

根据企业财务报表中维护费与收入比例确定维护费按年租金收入的 13.00% 计取，为：

$$43,930.19 \times 13.00\% = 5,710.92 \text{（元）}$$

c. 土地租金成本

东灶港新区铁塔建于市政用地上，无需支付土地租金，故无相关成本。

d. 税费

本次增值税税率为6%，城建税按增值的7%，教育费附加按增值的5%，印花税按租金收入（不含增值税）的0.1%。以上合计595.71元。

年客观经营成本：

年客观经营成本=a+b+c+d

= 8,146.96（元）

③年净收益

年净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

= 41,951.66- 8,146.96

=33,804.39 元

④折现率的确定

1) 折现率公式

本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定无形资产折现率 r:

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon_1 + \varepsilon_2$$

式中：rf：无风险报酬率；

rm：市场预期报酬率；

β ：行业预期市场风险系数；

ε_1 ：资产风险调整系数

以上参数的计算：

① 无风险报酬率 rf

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

日期	期限	当日 (%)
2021-5-31	3 月	1.89
	6 月	2.11
	1 年	2.41
	2 年	2.66
	3 年	2.75
	5 年	2.92

	7 年	3.04
	10 年	3.05
	30 年	3.57

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 $r_f = 3.05\%$ 。

②市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益,即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 r_m ,将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

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,利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时,通常选择有代表性的指数,例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等,计算指数一段历史时间内的超额收益率,时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团(浙江)有限公司对于中国 A 股市场的跟踪研究,并结合上述指引的规定,评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数,分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率,并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值,经综合分析后确定市场期望报酬率,即 $r_m = 10.32\%$ 。

$$\text{市场风险溢价} = r_m - r_f = 10.32\% - 3.05\% = 7.27\%$$

③ β_e 值,取沪深同类可比上市公司股票,以 2018 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 31 日的市场价格测算估计得到资产贝塔 β_e 为 0.8260。

④ ϵ_1 : 资产风险调整系数;

根据各铁塔资产的收益特点，我们确定本次构筑物-通讯铁塔的个别风险调整系数的值均为 2%。

综上所述，折现率计算如下：

$$\text{折现率} = 0.0305 + 0.8260 \times (0.1032 - 0.0305) + 2\% = 11.06\%$$

⑤评估单价的确定

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \times (1+r)^{0.5} + \text{残值回收价值}$$

其中：A 为年净收益；

r 为折现率；

n 为收益年限。

n 为收益年限——剩余经营使用年限，通信铁塔的设计使用年限为 30 年，委估资产截止 2021 年 5 月 31 日已使用 4 年，剩余经营使用年限为 26 年，考虑到通信铁塔行业的特殊性，根据企业提供资料，该通讯铁塔加挂率基本保持不变，故不考虑增长率。

$$P_1 = 288,522.74 \text{ 元}$$

⑥残值回收价值的确定

根据产权持有单位提供资料，通信铁塔重置价为 300,000.00 元，本次评估按重置价的 5%折现确定通信铁塔的残值回收价值。剩余经营使用年限为 26 年。

$$P_2 = 981.00 \text{ 元（取整）}$$

⑦评估值的确定

$$P = P_1 + P_2$$

$$= 289,503.74 \text{ 元（取整）}$$

评估机构认为：针对铁塔采用收益法评估具有其合理性，评估机构的参数依据以及计算过程亦具有合理性。

（三）评估报告显示，通服投资、高诺通所持铁塔资产因历史原因均未办理确权文件，且高诺通所持铁塔占用土地为市政用地以及租赁用地，评估假设未考虑相关事项对未来收益的影响。请你公司说明未办理确权的具体原因，确权文件的办理是否具有实质障碍，后续解决措施及预计办理期限，相关资产权属是否清晰，是否存在未予披露的使用受限、潜在纠纷情形，资产权属及用地

情况是否可能对未来收益造成重大不利影响及相关解决方案，评估假设未考虑相关影响的原因及合理性。

回复：

由于铁塔行业资产特性导致铁塔资产不存在相关管理部门出具的确权文件，针对铁塔资产的权属界定，目前本公司下属子公司所持有的铁塔、通服公司所持有铁塔都属同种情况，评估机构在现场调查过程中，未发现存在使用受限、潜在纠纷情形，不考虑资产权属及用地情况对未来收益造成重大不利的影响因素对估值的影响。

针对铁塔资产无明确确权文件的情况，评估机构在执行现场资产核查的过程中，收取了企业地租合同及铁塔建设的相关合同、竣工结算资料、发票等材料作为相应权属依据，并对评估范围内的 215 处铁塔资产进行了实地的勘查、盘点确认资产的真实存在，会同被评估单位铁塔资产管理人员，基于企业站点经纬度分布图实地走访企业铁塔。盘点过程中主要关注铁塔资产上基站的加挂情况是否与企业申报清单一致，通过观察外观盘点资产的实际状态，登记资产盘点表，并要求被评估单位相关人员签字确认。具体核查铁塔清单如下：

序号	站名	类型	建成年月	计量单位	数量
1	站点一	通讯铁塔	2020/11/15	个	1
2	站点二	通讯铁塔	2020/11/15	个	1
3	站点三	通讯铁塔	2020/11/15	个	1
4	站点四	通讯铁塔	2020/11/15	个	1
5	站点五	通讯铁塔	2020/11/15	个	1
6	站点六	通讯铁塔	2020/11/15	个	1
7	站点七	通讯铁塔	2020/11/15	个	1
8	站点八	通讯铁塔	2020/11/15	个	1
9	站点九	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
10	站点一十	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
11	站点一十一	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
12	站点一十二	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
13	站点一十三	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
14	站点一十四	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
15	站点一十五	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
16	站点一十六	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
17	站点一十七	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
18	站点一十八	通讯铁塔	2017/8/14	个	1
19	站点一十九	通讯铁塔	2020/11/8	个	1

序号	站名	类型	建成年月	计量单位	数量
20	站点二十	通讯铁塔	2020/11/8	个	1
21	站点二十一	通讯铁塔	2020/11/8	个	1
22	站点二十二	通讯铁塔	2020/11/8	个	1
23	站点二十三	通讯铁塔	2020/11/8	个	1
24	站点二十四	通讯铁塔	2020/11/8	个	1
25	站点二十五	通讯铁塔	2020/11/8	个	1
26	站点二十六	通讯铁塔	2020/11/24	个	1
27	站点二十七	通讯铁塔	2020/2/1	个	1
28	站点二十八	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
29	站点二十九	通讯铁塔	2020/12/1	个	1
30	站点三十	通讯铁塔	2020/2/1	个	1
31	站点三十一	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
32	站点三十二	通讯铁塔	2020/12/15	个	1
33	站点三十三	通讯铁塔	2020/12/15	个	1
34	站点三十四	通讯铁塔	2020/12/15	个	1
35	站点三十五	通讯铁塔	2020/12/15	个	1
36	站点三十六	通讯铁塔	2020/12/15	个	1
37	站点三十七	通讯铁塔	2020/12/15	个	1
38	站点三十八	通讯铁塔	2020/12/15	个	1
39	站点三十九	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
40	站点四十	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
41	站点四十一	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
42	站点四十二	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
43	站点四十三	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
44	站点四十四	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
45	站点四十五	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
46	站点四十六	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
47	站点四十七	通讯铁塔	2020/10/20	个	1
48	站点四十八	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
49	站点四十九	通讯铁塔	2020/12/30	个	1
50	站点五十	通讯铁塔	2020/12/30	个	1
51	站点五十一	通讯铁塔	2020/11/2	个	1
52	站点五十二	通讯铁塔	2020/11/8	个	1
53	站点五十三	通讯铁塔	2020/11/2	个	1
54	站点五十四	通讯铁塔	2020/12/23	个	1
55	站点五十五	通讯铁塔	2020/11/2	个	1
56	站点五十六	通讯铁塔	2020/11/2	个	1
57	站点五十七	通讯铁塔	2020/12/23	个	1
58	站点五十八	通讯铁塔	2020/12/23	个	1
59	站点五十九	通讯铁塔	2020/11/23	个	1

序号	站名	类型	建成年月	计量单位	数量
60	站点六十	通讯铁塔	2020/11/23	个	1
61	站点六十一	通讯铁塔	2020/12/23	个	1
62	站点六十二	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
63	站点六十三	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
64	站点六十四	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
65	站点六十五	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
66	站点六十六	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
67	站点六十七	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
68	站点六十八	通讯铁塔	2020/11/26	个	1
69	站点六十九	通讯铁塔	2020/11/26	个	1
70	站点七十	通讯铁塔	2020/11/24	个	1
71	站点七十一	通讯铁塔	2020/11/26	个	1
72	站点七十二	通讯铁塔	2020/11/20	个	1
73	站点七十三	通讯铁塔	2020/11/20	个	1
74	站点七十四	通讯铁塔	2020/11/10	个	1
75	站点七十五	通讯铁塔	2020/11/10	个	1
76	站点七十六	通讯铁塔	2020/11/26	个	1
77	站点七十七	通讯铁塔	2020/11/2	个	1
78	站点七十八	通讯铁塔	2020/10/26	个	1
79	站点七十九	通讯铁塔	2020/12/29	个	1
80	站点八十	通讯铁塔	2020/12/29	个	1
81	站点八十一	通讯铁塔	2020/12/29	个	1
82	站点八十二	通讯铁塔	2020/12/29	个	1
83	站点八十三	通讯铁塔	2020/11/5	个	1
84	站点八十四	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
85	站点八十五	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
86	站点八十六	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
87	站点八十七	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
88	站点八十八	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
89	站点八十九	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
90	站点九十	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
91	站点九十一	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
92	站点九十二	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
93	站点九十三	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
94	站点九十四	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
95	站点九十五	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
96	站点九十六	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
97	站点九十七	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
98	站点九十八	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
99	站点九十九	通讯铁塔	2020/10/1	个	1

序号	站名	类型	建成年月	计量单位	数量
100	站点一百	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
101	站点一百〇一	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
102	站点一百〇二	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
103	站点一百〇三	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
104	站点一百〇四	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
105	站点一百〇五	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
106	站点一百〇六	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
107	站点一百〇七	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
108	站点一百〇八	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
109	站点一百〇九	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
110	站点一百一十	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
111	站点一百一十一	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
112	站点一百一十二	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
113	站点一百一十三	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
114	站点一百一十四	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
115	站点一百一十五	通讯铁塔	2020/10/1	个	1
116	站点一百一十六	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
117	站点一百一十七	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
118	站点一百一十八	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
119	站点一百一十九	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
120	站点一百二十	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
121	站点一百二十一	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
122	站点一百二十二	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
123	站点一百二十三	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
124	站点一百二十四	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
125	站点一百二十五	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
126	站点一百二十六	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
127	站点一百二十七	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
128	站点一百二十八	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
129	站点一百二十九	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
130	站点一百三十	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
131	站点一百三十一	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
132	站点一百三十二	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
133	站点一百三十三	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
134	站点一百三十四	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
135	站点一百三十五	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
136	站点一百三十六	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
137	站点一百三十七	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
138	站点一百三十八	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
139	站点一百三十九	通讯铁塔	2020/11/1	个	1

序号	站名	类型	建成年月	计量单位	数量
140	站点一百四十	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
141	站点一百四十一	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
142	站点一百四十二	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
143	站点一百四十三	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
144	站点一百四十四	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
145	站点一百四十五	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
146	站点一百四十六	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
147	站点一百四十七	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
148	站点一百四十八	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
149	站点一百四十九	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
150	站点一百五十	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
151	站点一百五十一	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
152	站点一百五十二	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
153	站点一百五十三	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
154	站点一百五十四	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
155	站点一百五十五	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
156	站点一百五十六	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
157	站点一百五十七	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
158	站点一百五十八	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
159	站点一百五十九	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
160	站点一百六十	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
161	站点一百六十一	通讯铁塔	2020/11/1	个	1
162	站点一百六十二	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
163	站点一百六十三	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
164	站点一百六十四	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
165	站点一百六十五	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
166	站点一百六十六	通讯铁塔	2016/6/14	个	1
167	站点一百六十七	通讯铁塔	2016/9/18	个	1
168	站点一百六十八	通讯铁塔	2016/8/30	个	1
169	站点一百六十九	通讯铁塔	2016/9/2	个	1
170	站点一百七十	通讯铁塔	2016/8/17	个	1
171	站点一百七十一	通讯铁塔	2016/8/11	个	1
172	站点一百七十二	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
173	站点一百七十三	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
174	站点一百七十四	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
175	站点一百七十五	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
176	站点一百七十六	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
177	站点一百七十七	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
178	站点一百七十八	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
179	站点一百七十九	通讯铁塔	2016/9/8	个	1

序号	站名	类型	建成年月	计量单位	数量
180	站点一百八十	通讯铁塔	2016/8/22	个	1
181	站点一百八十一	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
182	站点一百八十二	通讯铁塔	2018/9/12	个	1
183	站点一百八十三	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
184	站点一百八十四	通讯铁塔	2018/8/3	个	1
185	站点一百八十五	通讯铁塔	2017/12/15	个	1
186	站点一百八十六	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
187	站点一百八十七	通讯铁塔	2016/9/2	个	1
188	站点一百八十八	通讯铁塔	2016/9/22	个	1
189	站点一百八十九	通讯铁塔	2016/9/26	个	1
190	站点一百九十	通讯铁塔	2017/5/31	个	1
191	站点一百九十一	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
192	站点一百九十二	通讯铁塔	2016/9/29	个	1
193	站点一百九十三	通讯铁塔	2016/8/31	个	1
194	站点一百九十四	通讯铁塔	2018/1/8	个	1
195	站点一百九十五	通讯铁塔	2016/8/31	个	1
196	站点一百九十六	通讯铁塔	2016/8/31	个	1
197	站点一百九十七	通讯铁塔	2016/8/1	个	1
198	站点一百九十八	通讯铁塔	2016/9/29	个	1
199	站点一百九十九	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
200	站点二百	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
201	站点二百〇一	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
202	站点二百〇二	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
203	站点二百〇三	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
204	站点二百〇四	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
205	站点二百〇五	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
206	站点二百〇六	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
207	站点二百〇七	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
208	站点二百〇八	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
209	站点二百〇九	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
210	站点二百一十	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
211	站点二百一十一	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
212	站点二百一十二	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
213	站点二百一十三	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
214	站点二百一十四	通讯铁塔	2018/6/14	个	1
215	站点二百一十五	通讯铁塔	2018/6/14	个	1

(四) 《监管关注函回复》显示, 现有租赁合同到期后, 你公司将以“资产总收入减去固定成本的数额”为核价基数, 按照 20%的比例向高诺通支付展期

提成。请你公司补充披露展期提成的具体计算方法，收益法评估中对展期提成事项是否予以充分考虑。

回复：

展期提成=(单个铁塔租赁单价*合同期限-成本费用(包括但不限于安装费、引电费、维护费等))*20%。根据公司与高诺通签署的《〈资产收购协议〉之补充协议二》第二条的约定，双方对前期签署的《资产收购协议》（具体详见公司2021年6月16日披露的《关于控股股东及其一致行动人非经营性资金占用的解决方案进展暨关联交易的公告》（公告编号：2021-072））和《补充协议书》（具体详见公司2021年9月13日披露的《关于控股股东及其一致行动人非经营性资金占用的解决方案进展暨关联交易的公告》（公告编号：2021-099））进行了补充约定，“删除《资产收购协议》第5条全部条款，自始无效”。因此，本次交易价格已包含展期提成，现有租赁合同到期后，公司无须按照20%的比例向高诺通支付展期提成。评估机构未考虑展期提成对评估值的影响。

（五）《监管关注函回复》显示，拟向高诺通购买的铁塔资产为229座，产生的租金收益自2021年4月1日起归你公司所有。请补充说明评估资产数量与前期披露的拟采购数量不一致的原因，目前是否已将相关收入纳入你公司合并财务报表，相关会计处理是否符合会计准则有关规定。

回复：

根据公司与高诺通签署的《〈资产收购协议〉之补充协议二》第一条的约定，“修改《资产收购协议》第3条第3.1款主要内容为本次交易标的资产为基站215座，标的资产的转让对价总额为人民币7,000万元”。由于张志勇先生使用高诺通资产部分抵偿其占用上市公司资金情形尚需股东大会审议通过，截止股东大会审议通过之前，公司未将该部分资产纳入公司的财务报表中进行核算，该项财务处理符合企业会计准则的规定。

四、其他问题

（一）请补充说明张志勇目前对上述资产收购事项的付款进度，资金来源，是否存在逾期未支付的情形。

回复：

根据合同约定，目前张志勇不存在逾期未支付的情形，具体付款进度如下：

序号	交易对方	付款约定	已支付金额	付款时间	来源
1	通服投资原 股东	评估报告出具后 12 个月内一 次性支付转让款	2,500 万元	2021-6-15	张志勇、张志 强
2	高诺通	协议签署且生效并开具发票 后 3 个工作日内支付 4,900 万 元；在满足协议具体要求并开 具发票后 3 个工作日内支付 2,100 万元	4,900 万元	2021-8-20	张志勇、张志 强

（二）评估报告显示，本次交易所涉三项资产的评估机构为中联资产评估集团（浙江）有限公司，但公告列示的评估机构均为浙江中联耀信资产评估有限公司。请核实所披露的评估报告、评估结论及公告所示有关信息是否准确、完整。

回复：

浙江中联耀信资产评估有限公司于 2021 年 8 月 27 日将公司名称变更为中联资产评估集团（浙江）有限公司，在 2021 年 9 月 23 日公告披露时因工作人员疏忽未进行核实，导致在公告中对本次交易的评估机构沿用了其之前的公司名称，公司将吸取本次教训，在后续公告中避免同类型错误的发生，保证披露信息的准确、完整。

（三）请公司说明通服投资铁塔资产及其租赁收入是否真实？请评估师和会计师发表明确意见。请公司说明通服投资、高诺通铁塔租赁合同是否真实合法有效？请律师发表明确意见。

回复：

1、会计师核查意见：

（1）关于通服投资通信铁塔资产

我们对通服投资 2021 年 1~6 月财务报表进行了审计，在现场审计过程中，我们执行了对通服投资通信铁塔资产实地盘点程序。按铁塔所在区划分进行抽查 92 座铁塔进行了实地盘点，抽盘比例为 60.13%。通过实地盘点，确定上述通信铁塔资产是真实存在的。

经核查，我们认为通服投资的通信铁塔资产是真实存在的。

（2）关于营业收入

我们对通服投资 2021 年 1~6 月的财务报表进行了审计，在审计中我们已对上述营业收入执行了充分必要的审计程序，以确认其真实性，具体如下：

①抽查了 70%的重要销售合同，识别客户取得相关服务控制权相关的合同条款与条件，评价收入确认会计政策是否符合企业会计准则的要求；

②执行分析程序，判断销售收入和毛利率变动的合理性；

③抽查了 70%的重要销售合同与收入确认的相关单据进行核对和检查，核实收入确认的真实性。

④对资产负债表日前后确认的销售收入，核对收入确认的对应合同以及收款记录，以评价收入是否被记录并确定收到款项的真实性。

经核查，我们认为通服投资上述通信铁塔租赁收入是真实的。

2、评估师核查意见：

我们对通服投资铁塔进行了实地盘点勘查，依据企业提供的铁塔分布经纬图，按铁塔所在区划分进行抽查 92 座铁塔进行了实地盘点，抽盘比例为 60.13%，盘点过程中主要关注铁塔资产上基站的加挂情况是否与企业申报清单一致，通过观察外观盘点资产的实际状态。对企业与运营商签订的租赁合同及相关《费用对账单》进行了核验，确认铁塔资产确实存在，合同、收入真实。

我们对高诺通此次交易标的铁塔进行了抽样式盘点，高诺通此次交易铁塔总计 215 项，经实地盘点铁塔数量为 79 项，盘点比例为 36.7%，盘点过程中主要关注铁塔资产上基站的加挂情况是否与企业申报清单一致，通过观察外观盘点资产的实际状态。对高诺通与运营商签订的租赁合同及相关《费用对账单》进行了核验，并抽取相关收入确认的相关单据进行核验。确认铁塔资产真实存在，合同、收入金额真实。

3、律师核查意见：

根据通服投资出具的说明、提供的通服投资截至 2021 年 6 月 30 日就其 133 座铁塔向三大运营商租赁的相关合同，具体包括（1）通服投资与中国电信股份有限公司湖北分公司于 2017 年 3 月 1 日签署的《中国电信股份有限公司湖北分公司第三方铁塔及配套综合服务合同》；（2）通服投资与中国电信股份有限公司湖北分公司于 2019 年 8 月 15 日签署的《〈中国电信股份有限公司湖北分公司第三方铁塔及配套综合服务合同〉补充协议》；（3）通服投资与中国联合网络通

信有限公司武汉市分公司于 2018 年 11 月 27 日签署的《2018 年度第三方铁塔及配套使用服务框架合同（通服）》；（4）通服投资与中国移动通信集团湖北有限公司武汉分公司于 2020 年 6 月 12 日签署的《武汉分公司 2020-2030 年第三方通信塔桅租赁服务（2019 年摘牌）框架合同（通服）》；（5）通服投资与中国移动通信集团湖北有限公司武汉分公司于 2021 年 3 月 1 日签署的《武汉移动 2021 年第三方通信塔桅（2020 年第一批摘牌）租赁（通服）服务框架合同》以及相关费用明细表格、服务协议表格、对账确认单等（以下简称通服铁塔租赁协议），以及湖南高诺通信息技术有限公司截至 2021 年 5 月 31 日就其 215 座铁塔向三大运营商租赁的相关合同，具体包括（1）湖南高诺通信息技术有限公司与中国移动通信集团湖北有限公司襄阳分公司签署的《襄阳分公司 2020-2030 年第三方通信塔桅租赁服务（2019 年摘牌）框架合同》；（2）湖南高诺通信息技术有限公司与中国移动通信集团湖北有限公司黄石分公司签署的《黄石分公司 2020-2030 年第三方通信塔桅租赁服务（2019 年摘牌）框架合同》；（3）湖南高诺通信息技术有限公司与中国移动通信集团湖北有限公司孝感分公司签署的《孝感分公司 2020-2030 年第三方通信塔桅租赁服务（2019 年摘牌）框架合同》及剩余对应站点租赁协议（以下简称高诺通铁塔租赁协议），并根据律师于 2021 年 11 月 5 日与通服投资主要客户中国联合网络通信有限公司武汉市分公司法律事务主管的视频访谈结果，其与通服投资曾签署相关框架合同，该等框架合同系基于合同双方真实意思表示且真实存在；根据律师于 2021 年 11 月 18 日与高诺通主要客户中国移动通信集团江苏有限公司徐州分公司工维部项目主管的视频访谈结果，其与高诺通就铁塔租赁业务签署过相关站点租赁合同，该等合同系基于合同双方真实意思表示且真实存在；同时结合上述合同的鉴证情况，律师认为，上述通服铁塔租赁协议及高诺通铁塔租赁协议均由相关签署方真实签署，系真实存在。

特此公告。

北京数知科技股份有限公司

董事会

二〇二一年十二月十日