

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

厦门信达股份有限公司拟股权收购所涉及的
厦门信达信息技术投资有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

闽联合中和评报字（2019）第 5023 号

（共一册，第一册）

防伪条形码：



05912019050001919178

防伪编号：05912019050001919178

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

中国·福州

二〇一九年四月二十七日

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和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他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，本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及本资产评估报告签名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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，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、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关

注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产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资产评估报告使用期限。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，才可以使用资产评估报告。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、本资产评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容及其评估机构执业规范。

厦门信达股份有限公司拟股权收购所涉及的 厦门信达信息技术投资有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告书摘要.....	5
资产评估报告书.....	10
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	10
二、评估目的.....	17
三、评估对象和评估范围.....	17
四、价值类型及其定义.....	22
五、评估基准日.....	22
六、评估依据.....	22
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程 and 情况.....	33
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	38
十二、资产评估报告使用限制说明.....	42
十三、资产评估报告日.....	42
资产评估报告附件.....	43

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告、资产评估明细表配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

厦门信达股份有限公司拟股权收购所涉及的 厦门信达信息技术投资有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

闽联合中和评报字（2019）第 5023 号

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人：厦门信达股份有限公司。

被评估单位：厦门信达信息技术投资有限公司。

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：本报告仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估的目的是公允反映厦门信达信息技术投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为厦门信达股份有限公司拟股权收购之经济行为提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为厦门信达信息技术投资有限公司股东全部权益。

评估范围为厦门信达信息技术投资有限公司申报并经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2019]京会兴闽分审字第 62000048 号审计报告确认的截止 2019 年 2 月 28 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后确定评估值。

七、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法和收益法对委托资产评估的资产进行了资产评估。本次资产评估采用资产基础法评估结果作为评估最终结果，厦门信达信息技术投资有限公司经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的股东全部权益账面值为人民币 25,619.16 万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 27,913.22 万元（大写人民币贰亿柒仟玖佰壹拾叁万贰仟贰佰元整），增值 2,294.06 万元，增值率 8.95%。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2019 年 2 月 28 日起至 2020 年 2 月 27 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本次资产评估报告所列明的评估目的使用。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、本资产评估机构和资产评估专业人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和资产评估专业人员在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、盈利预测数据、与评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被资产评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断

和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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，才可以使用资产评估报告。

7、资产评估师及其所在资产评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除本次资产评估中按规定使用北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2019]京会兴闽分审字第 62000048 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

8、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在资产评估机构无关。

9、委托人和相关当事方根据历史市场情况的调研，结合自身情况，对被评估对象未来进行规划并提供盈利预测数据及相关资料；委托人和相关当事方对被评估对象未来进行经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，承担责任。

10、资产评估师及其所在资产评估机构的工作是对委托人和相关当事方提交的未来企业发展规划、盈利预测数据及相关资料所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行分析，并采用通行的资产评估模型进行测算。资产评估师在评估过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等程序。

11、资产评估师及其所在资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

12、本资产评估报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、未来企业开发政策和规划调整等其他因素纳入考虑。

13、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

14、本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、合并口径、盈利预测等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

15、虽然本项目评估过程中资产评估专业人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押

事宜，但是，本资产评估报告的使用者应当不依赖于本资产评估报告而对资产状态做出独立的判断。

16. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务、影响。

17、本次资产评估报告中的有关委托人和相关当事方等描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

18、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估耐用年限内可以正常使用。

19、本次资产评估值未考虑流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

20、本次资产评估结论建立在被评估单位及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权所有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

21、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

22、被评估企业提供未来盈利预测数据和分析是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估企业提供的盈利预测数据资料进行了必要的调查、分析、判断，委托人及相关当事方对盈利预测的可行性亦进行了商榷和调整，被评估企业在此基础上对盈利预测方案进一步修正、完善后，资产评估机构采信了经委托人和相关当事方确认的被评估企业盈利预测的数据。资产评估机构对被评估企业提供的盈利预测的数据在评估报告中的测算、分析并不能视为对被评估企业未来盈利能力实现程度和可行性的保证。

23、根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后一般纳税人购买的生产设备，其进项税可以进行抵扣，本次设备类固定资产的评估值不含增值税进项税额。

24、根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36 号文，本次投资性房地产评估值不含增值税进项税额。

25、委托资产评估的评估对象翔安区洪溪南路16号办公，权证编号为闽（2017）厦门福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

市不动产权第0023098号，权证记载用途为办公，目前实际用途为1-2层做为园区内部食堂使用，3层以上做为宿舍对外出租。本次以其权证记载办公用途评估，不考虑其改变用途及租约对评估结果的影响。

26、根据编号为 GSHT2018102668 《最高额抵押合同》，纳入评估范围的部分投资性房地产已抵押给厦门银行股份有限公司，抵押期限 2018 年 11 月 1 日至 2020 年 11 月 1 日，抵押金额 144,343,900 元。抵押物具体明细内容如下：

序号	抵押物名称	抵押物权证号	面积 M ²	账面值（元）
1	2 号门卫	闽（2017）厦门市不动产权第 0023095 号	22.09	98,531.28
2	4 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023137 号	7,926.55	16,822,323.85
3	6 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023140 号	9,460.75	21,282,608.17
4	8 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023132 号	14,973.88	28,566,175.36
5	10 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023110 号	12,139.48	26,865,038.18
6	12 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023125 号	14,414.85	27,801,216.81
7	14 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023117 号	16,192.35	30,101,010.21
8	16 号办公	闽（2017）厦门市不动产权第 0023098 号	7,188.17	18,733,124.09
9	土地使用权	闽（2017）厦门市不动产权第 0023140 号	33,617.71	9,110,340.64
		合计		179,380,368.59

27、期后事项

（1）报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

（2）在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至资产评估报告提出之日，除上述事项外，资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

厦门信达股份有限公司拟股权收购所涉及的 厦门信达信息技术投资有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

闽联合中和评报字（2019）第 5023 号

厦门信达股份有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对厦门信达股份有限公司拟股权收购所涉及的厦门信达信息技术投资有限公司股东全部权益在 2019 年 2 月 28 日的市场价值进行了资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托资产评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为厦门信达股份有限公司，被评估单位为厦门信达信息技术投资有限公司。

（一）委托人概况：

企业名称：厦门信达股份有限公司

住所：厦门市湖里区兴隆路 27 号第七层

法定代表人：曾挺毅

注册资金：40661.3056 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：913502001549967873

经营范围：信息技术咨询服务；酒、饮料及茶叶批发；酒、饮料及茶叶零售；其他预包装食品批发；米、面制品及食用油批发；糕点、糖果及糖批发；软件开发；信息系统集成服务；数

据处理和存储服务;集成电路设计;数字内容服务;其他未列明信息技术服务业(不含需经许可审批的项目);其他仓储业(不含需经许可审批的项目);谷物仓储;棉花仓储;其他农产品仓储;机械设备仓储服务;房地产开发经营;自有房地产经营活动;贸易代理;其他贸易经纪与代理;石油制品批发(不含成品油、危险化学产品和监控化学产品);其他化工产品批发(不含危险化学产品和监控化学产品);金属及金属矿批发(不含危险化学产品和监控化学产品);建材批发;煤炭及制品批发(不含危险化学产品和监控化学产品);非金属矿及制品批发(不含危险化学产品和监控化学产品);其他农牧产品批发;黄金现货销售;蔬菜批发;体育用品及器材零售(不含弩);体育用品及器材批发(不含弩);经营各类商品和技术的进出口(不另附进出口商品目录),但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;服装零售;鞋帽零售;纺织品及针织品零售;服装批发;纺织品、针织品及原料批发;鞋帽批发;林业产品批发;肉、禽、蛋批发;水产品批发;其他机械设备及电子产品批发;五金产品批发;其他家庭用品批发;其他未列明批发业(不含需经许可审批的经营项目);其他文化用品批发。

(二) 被评估单位概况

1. 公司基本情况

名称: 厦门信达信息技术投资有限公司

注册地址: 厦门火炬高新区火炬园火炬路 56-58 号火炬广场南楼 203-49

法定代表人: 林成相

企业类型: 其他有限责任公司

统一社会信用代码: 91350200058369150L

注册资本: 26700 万元人民币

经营范围: 企业总部管理;对第一产业、第二产业、第三产业的投资(法律、法规另有规定除外);投资管理(法律、法规另有规定除外);其他企业管理服务;信息系统集成服务;软件开发;信息技术咨询服务;数据处理和存储服务;数字内容服务;呼叫中心(不含需经许可审批的项目);集成电路设计;合同能源管理;节能技术推广服务;新材料技术推广服务;其他未列明科技推广和应用服务业;其他未列明信息技术服务业(不含需经许可审批的项目);其他专用设备制造(不含需经许可审批的项目);其他计算机制造;集成电路制造;光电子器件及其他电子器件制造;其他电子设备制造;通用设备修理;其他未列明专业设备修理(不含需经许可审批的项目);电气设备修理;其他机械和设备修理业;纺织品、针织品及原料批发;服装批发;鞋帽批发;电气设备批发;计算机、软件及辅助设备批发;通讯及广播电视设备批发;其他机械设备及电子产品批发;其他仓储业(不含需经许可审批的项目);机械设备仓储服务;

五金零售;灯具零售;市场调查;商务信息咨询;企业管理咨询;投资咨询(法律、法规另有规定除外);广告的设计、制作、代理、发布;安全系统监控服务;其他技术推广服务;其他安全保护服务;计算机及通讯设备租赁;会议及展览服务;包装服务;提供企业营销策划服务;专业化设计服务;房地产开发经营;物业管理;自有房地产经营活动;体育用品及器材批发(不含弩);厨房、卫生间用具及日用杂货批发。

2. 历史沿革及股权结构

厦门信达信息技术投资有限公司成立于 2013 年 1 月,注册资本 6200 万元,其中厦门信达股份有限公司出资 2480 万元,持股比例为 40%;厦门荣昇达招标代理有限公司出资 3720 万元,持股比例为 60%。

2013 年 10 月,公司注册资本增至 9200 万元,股权结构和股比未变,本次增资经厦门楚瀚正中会计师事务所有限公司验资并出具厦楚正会验(2013)第 005 号验资报告。

经过多次的增资,截至 2019 年 2 月 28 日,厦门信达信息技术投资有限公司实际收到股东投入的注册资本如下:

股东名称	出资金额(万元)	出资比例
厦门信达股份有限公司	16020	40%
厦门荣昇达招标代理有限公司	10680	60%
合 计	26700	100%

3. 近年资产、财务及经营状况

厦门信达信息技术投资有限公司近三年的财务状况主要指标如下表所示

金额单位: 人民币元

项目/年份	2017. 12. 31	2018. 12. 31	2019. 2. 28
货币资金	196, 411. 33	763, 264. 54	1, 067, 106. 88
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1, 283, 261. 19	3, 555, 713. 23	6, 119, 996. 94
预付款项	397, 514. 13	515, 550. 87	85, 772. 10
其他应收款	65, 833, 546. 95	29, 122, 085. 13	69, 828, 722. 62
应收利息			
应收股利			
存货			
其他流动资产	4, 135, 778. 92	5, 922, 288. 90	5, 298, 395. 63
流动资产合计	71, 846, 512. 52	39, 878, 902. 67	82, 399, 994. 17
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			

厦门信达股份有限公司拟股权收购所涉及的厦门信达信息技术投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

长期股权投资	1,000,000.00	37,062,091.45	1,000,000.00
投资性房地产		182,398,264.18	181,557,014.22
固定资产	176,716,800.25	1,419,107.10	921,648.44
在建工程		3,503,449.64	4,655,955.48
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	9,357,395.83		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	12,143,107.94	7,191,928.40	6,394,014.92
递延所得税资产	4,006,705.34	3,867,035.79	4,086,684.75
其他非流动资产			
非流动资产合计	203,224,009.36	235,441,876.56	198,615,317.81
资产总计	275,070,521.88	275,320,779.23	281,015,311.98
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	8,331,964.87	5,018,498.84	7,495,883.78
预收款项	201,418.37	967,703.32	918,154.62
应付职工薪酬	192,934.66	441,182.62	238,065.08
应交税费	817,803.10	251,886.74	138,061.27
应付利息			151,511.46
应付股利			
其他应付款	2,330,661.60	2,456,665.23	2,453,985.23
应付关联公司款			
一年内到期的非流动负债		1,298,717.96	1,326,254.84
其他流动负债		150,028.45	150,028.45
流动负债合计	11,874,782.60	10,584,683.16	12,871,944.73
长期借款		11,621,282.04	11,951,724.58
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	0.00	11,621,282.04	11,951,724.58
负债合计	11,874,782.60	22,205,965.20	24,823,669.31
实收资本（或股本）	267,000,000.00	267,000,000.00	267,000,000.00
资本公积			
盈余公积	567,179.07	567,179.07	567,179.07
减：库存股			
未分配利润	-4,371,439.79	-14,452,365.04	-11,375,536.40
少数股东权益			
外币报表折算价差			
非正常经营项目收益调整			
所有者权益合计	263,195,739.28	253,114,814.03	256,191,642.67
负债和所有者权益总计	275,070,521.88	275,320,779.23	281,015,311.98

厦门信达信息技术投资有限公司近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目/年份	2017. 12. 31	2018. 12. 31	2019. 2. 28
一、营业收入	7, 530, 669. 81	11, 991, 993. 01	3, 486, 172. 84
减：营业成本	4, 430, 156. 44	12, 006, 083. 97	3, 018, 466. 07
税金及附加	1, 805, 002. 18	1, 345, 399. 29	232, 922. 56
销售费用	251, 985. 92	576, 372. 28	-3, 495. 02
管理费用	8, 444, 007. 51	5, 793, 394. 95	763, 574. 26
财务费用	21, 100. 23	1, 613. 04	151, 830. 76
资产减值损失	2, 368, 853. 70	-1, 495, 279. 35	110, 271. 60
加：公允价值变动净收益			
其他收益		8, 275. 85	
投资收益	-3, 542, 047. 20	-3, 725, 429. 33	3, 738, 738. 81
资产处置收益			-94, 161. 74
影响营业利润的其他科目			
二、营业利润	(13, 332, 483. 37)	(9, 952, 744. 65)	2, 857, 179. 68
加：补贴收入			
营业外收入		16, 451. 93	
减：营业外支出	12, 456. 37	4, 962. 98	
三、利润总额	(13, 339, 857. 32)	(9, 941, 255. 70)	2, 857, 179. 68
减：所得税	-3, 863, 805. 92	139, 669. 55	-219, 648. 96
四、净利润	(9, 476, 051. 40)	(10, 080, 925. 25)	3, 076, 828. 64

备注：上述 2017 年度、2018 年度、2019 年 1-2 月数据经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

4. 生产经营情况

被评估单位目前经营的业务主要有合同能源管理项目、电梯物联网项目、产业园租赁项目。

(1) 合同能源管理项目

合同能源管理（简称 EMC），是一种新型的市场化节能机制，其实质就是以减少的能源费用来支付节能项目全部成本的节能投资方式。厦门信达信息技术投资有限公司合同能源管理项目经福建省省级认证备案，依托于厦门信达光电科技有限公司高质量、高标准节能照

明的产品和技术，已签订并实施的项目有：第一医院及思明分院节能分享，厦门路桥集美下穿及翔安隧道的节能分享等。

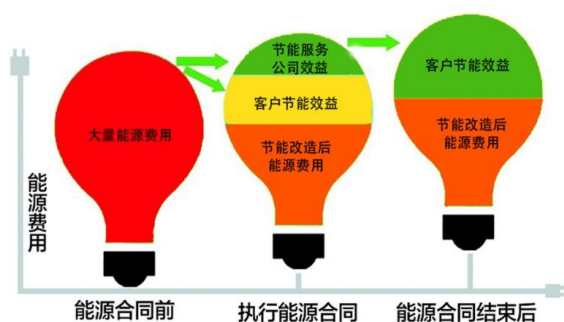
合同能源管理项目业务模式如下：

业主零投入、享分成：业主在项目初期零投入、零风险，后期节约的电费和维护费又可与节能公司分成。

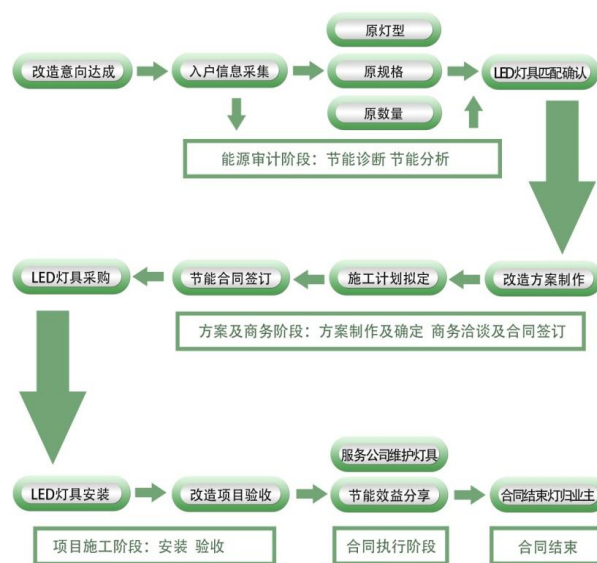
节能公司前期投资、后期分成：投资采购节能产品，对业主照明系统设备改造，改造

EMC合作模式

节能改造工程的全部投入和风险由公司承担，项目实施完毕，经双方共同确认节能率后，在项目合同期内，双方按比例分享节能效益。项目合同结束后，先进高效节能设备无偿移交给客户使用，以后所产生的节能收益全归客户享受。



EMC工作流程

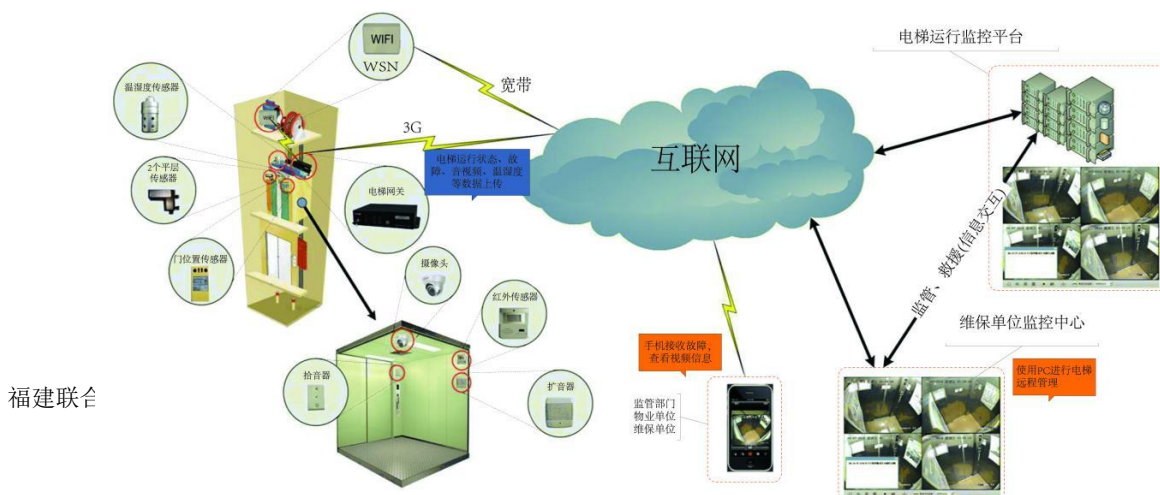


“我投资 你节能”

后的电费由节能公司同业主分成。

(2) 电梯物联网项目

电梯物联网平台通过设备接入层、网络传输层、中心管理层和业务处理层四层结构，成功实现了第一时间掌握信息、第一时间发出指令、第一时间实施救援、第一时间调查处理，数字化分析电梯质量和电梯维保质量，实现电梯运行安全管理的数字化、网络化、智



能化。

1) 电梯物联网项目的主要产品

A. 特种设备（电梯类）运行安全集中监测系统

“特种设备(电梯类)运行安全集中监测系统”是一个集全天候 24 小时实时监测电梯运行状态的电梯监测系统。它具有电梯运行状态监测、故障实时报警、事故预警、困人自动呼救、电子维保和电梯事故数据追忆等功能。

B. 移动电梯监测系统

“移动电梯监测系统”将电梯运行远程监测、电梯故障接警、电梯故障查询统计、电梯维保查询统计、电梯年检查询统计等功能集成应用于 PDA 智能终端的应用。

C. 维保监管系统

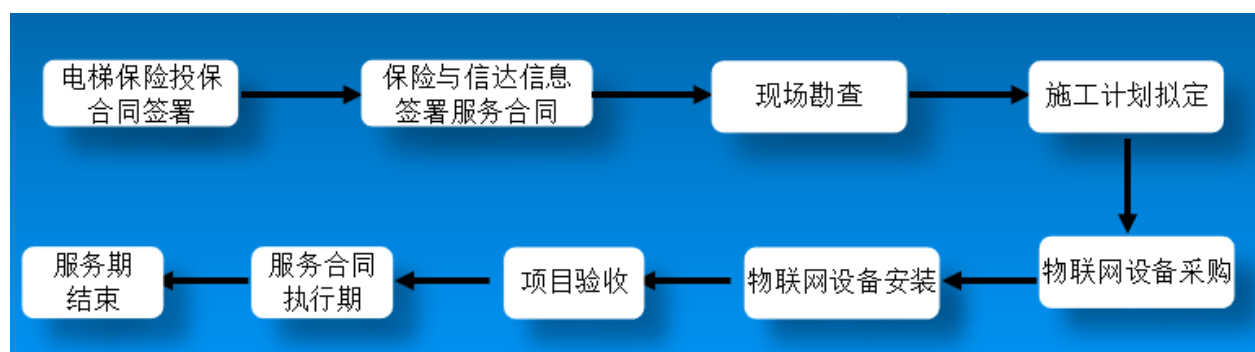
维保监管系统是利用物理网技术、智能云计算技术、移动无线传输技术、数据库管理技术、智能手机移动应用技术为一体的电梯维护保养监督管理系统。

D. 电梯安全运行视频动态监测系统

“电梯安全运行视频动态监测系统”是一个全天候 24 小时实时监测电梯运行状态的电梯视频监测系统。它具有电梯运行状态监测、故障实时报警、事故预警、电梯事故数据追忆、困人自动触发双向语音安抚和视频指导脱困的功能。

2) 电梯物联网的模式及流程

保险通过“物联网+保险”的方式对全市电梯投保，信达信息为保险提供电梯物联网产品和服务。在保险与信达信息的服务合同期内，信达信息为保险保障整个电梯物联网系统的正常运行，以及提升维保等相关服务措施。



目前针对厦门市大约 4 万部电梯快速、全面开展“保险+服务”的模式，即依托保险产品优势，以电梯安全大数据平台为管理依托，通过涵盖电梯维保监督管理、电梯零配件管理、电梯维保人员管理、电梯事故应急救援及经济赔偿的“四位一体”全产业链风险解决

方案，实现电梯业主/物业单位、电梯维保方、电梯制造方、政府部门、社会公众五方受益的成效。

(3) 产业园租赁项目

信达信息产业园于 2016 年竣工，主要由 7 幢厂房组成，建筑面积合计 82,318.12 平方米。2017 年 1 月开始对外出租，至 2019 年 1 月产业园内所有的房产都已出租。信达信息在提供租赁业务的基础上提供配套的物业服务。

截止评估基准日，被评估单位的主营业务收入主要来源于节能业务及租赁业务，但从被评估单位的发展战略可知，今后被评估单位将增加电梯互联网经营业务。

5. 其他资产评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明，除委托人及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人以外，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估的目的是公允反映厦门信达信息技术投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为厦门信达股份有限公司拟股权收购之经济行为提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为厦门信达信息技术投资有限公司的股东全部权益。

评估范围为厦门信达信息技术投资有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、投资性房地产、设备类固定资产、在建工程等）、流动负债、非流动负债。按照厦门信达信息技术投资有限公司提供的经审计后的基准日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 28,101.53 万元、2,482.37 万元、25,619.16 万元。具体内容列表如下(金额单位：人民币万元)：

项	目	账面价值
1	流动资产	8,240.00
2	非流动资产	19,861.53
3	其中：长期股权投资	100.00
4	投资性房地产	18,155.70
5	固定资产	92.16
6	其中：建 筑 物	-
7	设 备	92.16
8	土 地	-
9	在建工程	465.60
10	无形资产	-
11	其中：土地使用权	-
12	开发支出	-

13	商誉	-
14	长期待摊费用	639.40
15	递延所得税资产	408.67
16	其他非流动资产	-
17	资产总计	28,101.53
18	流动负债	1,287.20
19	非流动负债	1,195.17
20	负债总计	2,482.37
21	净资产（所有者权益）	25,619.16

厦门信达信息技术投资有限公司于评估基准日的资产、负债和股东权益已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计核实，并出具了[2019]京会兴闽分审字第62000048号审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、递延所得税资产及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下：

1. 货币资产

货币资金均为企业的人民币银行存款。

2. 应收账款

应收账款主要为企业经营发生的节能服务费收入、租赁及物业费收入等。

3. 预付账款

预付账款主要为预付的办公室租赁费、油卡充值等。

4. 其他应收款

其他应收款主要为应收关联单位的股权转让款。

5. 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣增值税进项税额。

6. 长期股权投资

长期股权投资共1项，系对厦门智图传媒有限公司的投资，持股比例100%。

7. 投资性房地产

投资性房地产坐落于信达信息产业园内，房屋建筑面积合计82,318.12平方米，土地面积合计33,617.71平方米。包括2、4、6、8、10、12、14号厂房及16号办公楼。

（1）批建情况

信达信息产业园位于翔安火炬高新区下潭尾北片区，项目用地由厦门信达信息技术投资有限公司于2014年02月26日通过厦门市国土资源与房产管理局翔安分局国有土地使用权招拍挂出让的方式，以人民币9,681,901元的价格竞得编号为X2013Y13-G地块，土地面

积 33,617.711 平方米。权利性质：出让/自用房，用途：工业/厂房，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，使用期限 2014 年 02 月 26 日至 2064 年 02 月 26 日止。

2014 年 9 月取得地字第 350213201404101 号《建设用地规划许可证》、2015 年 4 月取得建字第 350213201504046 号《建设工程规划许可证》。主要建设指标如下：

项目主要经济技术指标表				
序号	主要指标	单位	数据和指标	备注
1	总占地面积	m ²	33,617.711	50 亩
2	总建筑面积（规划）	m ²	83,007.09	
3	总建筑面积（验收）	m ²	82,318.12	
4	建筑密度	%	42.27	
5	容积率		2.46	
6	绿化率	%	10	

（2）权属登记情况：

截止评估基准日已取得闽（2017）厦门市不动产权第 0023140 号土地使用权证，宗地面积 33,617.711 平方米，权利性质：出让/自用房，用途：工业/厂房，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，使用期限 2014 年 02 月 26 日至 2064 年 02 月 26 日止。

园区内厂房及办公楼于 2016 年建成，截止评估基准日均已取得不动产权证，具体明细内容如下：

序号	权证编号	位置	结构	建成年月	法定用途	建筑面积	概况
1	闽（2017）厦门市不动产权第 0023095 号	翔安区洪溪南路 2 号门卫	混合	2016	厂房	22.09	单层，内外墙涂料粉刷，铺地砖。
2	闽（2017）厦门市不动产权第 0023137 号	翔安区洪溪南路 4 号厂房	钢混	2016	厂房	7,926.55	多层，内墙涂料粉刷，铺地砖，吊顶，带电梯。
3	闽（2017）厦门市不动产权第 0023140 号	翔安区洪溪南路 6 号厂房	钢混	2016	厂房	9,460.75	多层，内墙涂料粉刷，铺地砖，吊顶，带电梯。
4	闽（2017）厦门市不动产权第 0023132 号	翔安区洪溪南路 8 号厂房	钢混	2016	厂房	14,973.88	多层，内墙涂料粉刷，铺地砖，吊顶，带电梯。
5	闽（2017）厦门市不动产权第 0023110 号	翔安区洪溪南路 10 号厂房	钢混	2016	厂房	12,139.48	多层，内墙涂料粉刷，铺地砖，吊顶，带电梯。
6	闽（2017）厦门市不动产权第 0023125 号	翔安区洪溪南路 12 号厂房	钢混	2016	厂房	14,414.85	多层，内墙涂料粉刷，铺地砖，吊顶，带电梯。
7	闽（2017）厦门市不动产权第 0023117 号	翔安区洪溪南路 14 号厂房	钢混	2016	厂房	16,192.35	多层，内墙涂料粉刷，铺地砖，吊顶，带电梯。
8	闽（2017）厦门市不动产权第 0023098 号	翔安区洪溪南路 16 号办公	钢混	2016	办公	7,188.17	多层，内墙涂料粉刷，铺地砖，吊顶，带电梯。
合 计						82,318.12	

（3）实际使用情况

根据被评估单位提供的《租赁合同》及出租统计表，该投资性房地产目前已全部出租，具体出租情况如下表：

序号	地址	租赁期限	租金（含税） （元/平方米/月）	承租方名称
1	翔安区洪溪南路 2 号			
2	翔安区洪溪南路 4 号	2018. 07. 1-2021. 06. 30	12	厦门市信达光电科技有限公司
3	翔安区洪溪南路 6 号	2018. 05. 1-2023. 04. 30 (2021. 5. 1-2022. 4. 30 根据行情再行议价)	12	厦门信达物联科技有限公司
4	翔安区洪溪南路 8 号	2018. 10. 1-2028. 09. 30 (2021. 10. 1 后再行议价)	12	厦门立洲五金弹簧有限公司
5	翔安区洪溪南路 10 号	2017. 01. 01-2026. 12. 31 (2020. 1. 1-2020. 12. 31 根据行情再行议价)	12	厦门信昇达物联科技股份有限公司
6	翔安区洪溪南路 12 号	2018. 07. 1-2021. 06. 30	12	厦门市信达光电科技有限公司
7	翔安区洪溪南路 14 号	2018. 05. 1-2023. 04. 30 (2021. 5. 1-2022. 4. 30 根据行情再行议价)	12	厦门信达物联科技有限公司
8	翔安区洪溪南路 16 号			
(1)	1-2 层食堂	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	0. 56	厦门骨里香餐饮管理有限公司
(2)	3 层	2018 年 1 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日	8. 57	福建省信达科创能源科技有限公司
(3)	4-5 层	2018 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日	12	厦门市信达光电科技有限公司
(4)	6 层	2018 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日 (2021 年 5 月 1 日后租金再行议价)	12	厦门信达物联科技有限公司
(5)	7 层	2018 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	6	厦门信昇达物联科技股份有限公司
(6)	8 层	2018 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	12	厦门信昇达物联科技股份有限公司
(7)	7 层 3 间	2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日	25	厦门丰万达物联科技有限公司
(8)	7 层 1 间	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	25	福建省信达科创能源科技有限公司
合计		82318. 12		

8. 设备类固定资产

设备类固定资产共 71 台（套/项），其中车辆 5 辆，电子设备 66（套/项）。车辆主要为轿车、商务车等；电子设备主要为电脑、打印机、空调、办公家具、厨房用具等。设备权属清晰，使用及日常维护均为正常。

9. 在建工程

在建工程主要为厦门市电梯物联网项目的设备购置费和前期费用等。

10. 长期待摊费用

11. 递延所得税资产

递延所得税资产主要为计提坏账准备和可抵扣亏损产生的。

12. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

(1) 企业申报的账面记录的无形资产

被评估企业账面没有记录无形资产。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

经现场尽职调查，截止评估基准日 2019 年 2 月 28 日，厦门信达信息技术投资有限公司存有账面未记录的 2 项软件著作权，主要包括：“信达信息电梯安全监测及维保数据挖掘系统软件”、“信达防伪营销平台”等。

①信达信息电梯安全监测及维保数据挖掘系统软件

信达信息电梯安全监测及维保数据挖掘系统软件开发完成日期为 2018 年 3 月 1 日，首次发表日期为 2018 年 3 月 1 日，权利取得方式为原始取得。电梯物联网系统主要由前端设备子系统、网络传输子系统、电梯云数据中心和电梯综合管理业务平台四部分组成。该系统依托于大数据而建，利用电梯物联网主要服务于乘客安全乘梯，通过提高监管效率，提高作业质量，降低发生事故的风险；通过提高救援效率，减少事故带来的损失。具备三大作用：事前预防、事中应急处置和事后追溯；利用电梯物联网技术，增加电梯运行、保养的透明度，可解决各市场主体信息不对称带来的监管难问题，发挥市场主导作用，为市场提供有力指导依据；基于大数据海量数据，进行电梯自身状态分析，建立完善电梯病历，为每一部电梯运行状态提供个性化数据分析，进而更好的维保及使用工作。

②信达防伪营销平台

信达防伪营销平台开发完成日期为 2014 年 4 月 4 日，首次发表日期为 2014 年 5 月 5 日，权利取得方式为原始取得。信达防伪营销平台设有两个管理后台和三个查询平台，管理后台包含系统管理后台和企业管理后台；查询平台包含微信查询平台、微企业查询平台、微商品查询平台。信达防伪营销平台是基于移动互联网平台的防伪营销模式，在移动互联网平台上让企业和消费者之间可以随时随地互动交流，为顾客提供防伪验证，同时提供质量投诉、追踪溯源、视频宣传、促销活动、积分换礼等一系列增值服务。消费者通过扫描产品上的二维码查看产品的生产地、生产批次、流通情况及其他的基本信息，对产品进行全生命周期监控，为产品制作身份证，真正做到来源可查、去向可追、责任可究。信达防伪营销平台的建设目标在于有效遏制和铲除假冒产品，增强产品物流管理以防止窜货，并促进消费者和企业之间形成互动，增加消费者对企业的认知度和忠诚度，从而有效提高企

业产品的市场竞争力。信达防伪营销平台目前尚未能够通过有偿许可使用或附加于产品上带来收益。

13. 企业申报的其他账外资产

除上述软件著作权等账面未记录的无形资产外，被评估企业无其他申报的表外资产。

14. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)。

本次资产评估中除按规定使用北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2019]京会兴闽分审字第 62000048 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

被评估单位已声明，上述无账面记录的各项资产产权属于被评估单位所有，除上述无账面记录的资产外，在评估基准日企业不存在其他账面未记录的可辨认无形资产及其他资产负债。

经委托人与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

1. 基于本次资产评估目的，本次资产评估的价值类型为市场价值。

2. 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。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2019 年 2 月 28 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 2 月 28 日。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

本次资产评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

（一）经济行为依据

厦门信达股份有限公司 2019 年第六次总经理办公会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年第 14 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权〔2006〕274 号）；
8. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95 号）；
9. 《厦门市企业国有资产监督管理办法》（厦门市人民政府令第 157 号）；
10. 《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 参考《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48）

14. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
15. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书复印件；
2. 车辆行驶证复印件；
3. 设备购置合同、发票等复印件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的有关工程建设批复文件；
2. 房屋建筑物竣工资料；
3. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2013版；
4. 《机动车强制报废标准规定》商务部令 2012年 第12号；
5. 机械工业信息研究院《机电产品报价手册》；
6. 近期电子设备及汽车市场价格资料，有关设备供应商询价信息资料；
7. 《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号；
8. 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2019]京会兴闽分审字第62000048号审计报告；
9. 东方财富Choice资讯资本终端查阅的相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次资产评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次资产评估不宜采用市场法。

通过对厦门信达信息技术投资有限公司的经营和收益情况的分析，公司目前运行正常，历史经营情况已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够进行合理预测，能较充分的获取评估所需资料，企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现厦门信达信息技术投资有限公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，具备可利用的历史资料，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次资产评估确定分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定厦门信达信息技术投资有限公司的股东全部权益的评估价值。

（二）资产基础法评估程序实施情况

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：全部为银行存款。

货币资金均为人民币存款，以核实后账面值为评估值。

（2）应收款项（包括应收账款、预付款项、其他应收款）

对应收款项的评估，资产评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）其他流动资产

其他流动资产系企业可抵扣未认证的增值税进项税和银行理财产品，其中理财产品系认购于中国建设银行股份有限公司厦门卧龙支行的非保本浮动收益型理财产品乾元-日鑫月溢，该理财产品预期年化收益率根据投资期浮动，且无固定赎回期限。由于被评估单位购买的理财产品投资期限不确定，故无法测算收益，本次资产评估按经审计后的账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

长期股权投资共 1 项，系对厦门智图传媒有限公司的投资，持股比例为 100%。资产评估专业人员查阅了上述投资项目的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关董事会决议、股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于厦门智图传媒有限公司的投资，首先，以 2019 年 2 月 28 日为评估基准日采用资产基础法对厦门智图传媒有限公司的股东全部权益进行评估，然后按评估后的股东权益价值（净资产）乘以母公司持有的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的评估值。

(2) 投资性房地产的评估

根据《投资性房地产评估指导意见》规定，房屋建筑物的评估方法主要有比较法、收益法等。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时点的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，针对不同类型评估对象，采用不同评估方法。

本次资产评估对象目前主要作为出租使用，本次资产评估采用收益法进行评估。

收益法：根据评估对象的特点，调查了解收集了资产评估对象和类似资产评估对象的租赁、收益情况，对可获净收益、可获净收益期限、可获净收益的可靠性进行了对比分析。客观地计算其收益和费用，选取适当的资本化率折现累加得出评估值。

(3) 设备类资产的评估

根据被评估单位设备和车辆的实际情况及评估目的，确定采用成本法。成本法是用现时条件下，重新购置或建造一个全新状态下的被评资产所需的全部成本，乘以成新率，其乘积即作为评估价值。

评估价值=重置成本×成新率

1) 电子办公设备评估计算说明

①重置全价的确定

电子设备近期购置的设备主要以设备购置价确定重置全价(不含增值税)，购置时间较长的设备采用可替代功能的产品或同类配置的产品进行比较和询价确定重置全价(不含增值税)。

②成新率的确定

通过对设备（仪器）使用情况（工程环境、保养、外观、开机率、完好率）的现场考

察，查阅必要的设备（仪器）运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；

2) 车辆评估计算说明

①重置成本的确定

根据委估资产地区汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税以及地方收取的有关费用等项目来确定重置成本。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

A、购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。

B、车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价×10%。

C、其他费用：主要为验车及上牌费用：厦门地区验车上牌费用为 500 元/辆。

重置成本 =购置价+ 车辆购置税（取购置价的 10%）+其他费用

②车辆成新率的评定

车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=（规定行驶里程-实际行驶里程）/规定行驶里程×100%

③超期服役设备的成新率

设备基本能正常使用的，本次评估其成新率不低于 15%。

（4）在建工程的评估

资产评估专业人员通过现场勘查，了解在建工程的形成过程，因在建工程发生时间距离评估基准日较短，故在清查核实的基础上，以审计后账面值确定其评估值。

（5）账面未记录的无形资产

账面未记录的无形资产为 2 项软件著作权，主要包括：“信达信息电梯安全监测及维保数据挖掘系统软件”、“信达防伪营销平台”等。

参照《资产评估准则—无形资产》，无形资产的评估方法一般有三种，即成本法、市场法、收益法。

成本法：无形资产评估值=无形资产重置成本×(1-贬值率)。就无形资产重置成本而言，它是指现实市场条件下重新创造或购置一项全新无形资产所消耗的全部货币总额。本项评估无形资产属于委托方自创无形资产，其成本是由创制该无形资产所消耗的物化劳动和或劳动费用构成，其项目数据可通过创制方财务资料取得。

市场法：在资产评估中，无论是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为是公平、公开的。根据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内尚无类似软件著作权的交易案例，故无法采用市场法进行评估。

收益法：无形资产价值评估收益法内涵是指为获得无形资产以取得未来预期收益的权利所支付的货币总额。所谓收益现值法是对被估无形资产未来预期收益进行折算现值或本金化的过程，也是对未来各期预期收益折算成现值之和。由于委托资产评估对象为 2 项软件著作权，其中信达信息电梯安全监测及维保数据挖掘系统软件虽可以附加于产品上带来收益但软件著作权在收益中的单独贡献份额无法确定，故无法采用收益法进行评估。

综上所述，本次采用成本法对账面未记录的无形资产（2 项软件著作权）进行评估。

（6）长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用主要为节能改造项目的摊余价值，以核实后的的账面值作为评估值。

（7）递延所得税资产

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。资产评估专业人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。

在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按尚待税前确认的损失金额和基准日适用所得税率确定递延所得税资产评估值。

3. 负债

主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、其他流动负债、长期借款等。资产评估专业人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

（1）应付账款

应付账款主要为应付供货商、施工方的货款及工程款。资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，对未回函的实施了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，故以核实后的账面值确认为评估值。

（2）预收款项

预收款项主要包括预收的租金及水电费等。资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，对未回函的实施了必要的替代程序。核对了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，以经核实的账面值确认为评估值。

（3）应付职工薪酬

应付职工薪酬企业依政策规定提取的应付工资、奖金等，资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，核对职工薪酬的计提及发放情况。经核实，应付职工薪酬为实际承担的债务，以经核实的账面值确认为评估值。

（4）应交税费

应交税费包括应交的个人所得税、土地使用税、房产税等等，资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以核实后的账面值确认为评估值。

（5）其他应付款

其他应付款包括关联单位往来款项、押金、应付利息等。资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，核对了相关的凭证及有关资料、查阅了相关借款合同、协议等，对金额较大的发放函证，对未回函的实施了必要的替代程序。经核实，其他应付款均为实际应承担的债务，以经核实后的账面值确认为评估值。

（6）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为向厦门银行股份有限公司的借款，资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，审核了相关的借款合同、借款利息支付凭证等文件，对一年内到期的非流动负债的真实性进行了验证，确认该项债务属实，为今后实际承担和支付的债务。以核实后的账面值确认为评估值。

（7）其他流动负债

其他流动负债主要为待转销项税额。资产评估专业人员核对了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况。以核实后的账面值确认为评估值。

(8) 长期借款

长期借款主要为向厦门银行股份有限公司借入的十年期借款，资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，审核了相关的借款合同、借款利息支付凭证等文件，对长期借款的真实性进行了验证，确认该项债务属实，为今后实际承担和支付的债务。以核实后的账面值确认为评估值。

【资产基础法评估结果】

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债之和

(三) 收益法评估程序实施情况

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。具体评估情况如下：

【评估程序】

1. 预备工作

在资产评估专业人员向被评估单位提交收益法评估所需资料 and 需要了解问题的清单，辅导企业有关人员搜集资料和填制企业未来盈利预测材料。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径和方法。

2. 市场调查

资产评估专业人员对宏观经济信息、相关法律及法规、行业发展信息、市场及竞争情况、企业所处行业中的地位及自身发展情况等进行调查分析，并汇总记录市场调查分析结果。

3. 现场调研

资产评估专业人员听取企业管理人员的情况介绍，与管理层及主管人员就公司情况进行讨论，收集具体信息及相关资料，汇总整理取得的资料并验证其真实性。

4. 财务分析与财务预测

在市场调查和现场调研工作的基础上，对被评估单位财务及经营情况进行分析，对被评估单位的财务报表进行必要的分析和调整，根据被评估单位提供的未来盈利预测材料，结合被评估单位的实际与可能，讨论修正有关方法、假设和参数，提出资料和盈利预测表的修改意见，协助企业修正企业未来盈利预测表。

5. 评定估算

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，选择评估途径和具体方法，计算得到评估结果。对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托人，并就有关问题与委托人有关人员讨论。在取得一致意见的基础上，最终确定股东全部权益价值。

【收益模型的选取】

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业经营性资产价值，并分析考虑企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产的价值（减负债）

用符号表示的计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

E ：股东全部权益价值；

B ：企业价值；

D ：付息债务价值；

P ：经营性资产价值；

R_i ：未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产和非经营性资产负债的价值

【评估计算过程】

1、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益。明确的预测期在综合考虑了企业所在行业的周期性和企业自身发展的周期性等因素的基础上确定。

2、未来收益的确定

本次评估采用企业的自由现金流量作为收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流=净利润+财务费用（扣除税务影响后）+折旧及摊销-营运资金净增加额-资本性支出

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-销售费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

资产评估专业人员根据公司的经营历史、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。

3、折现率的确定

根据收益口径，折现率采用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T ——企业所得税税率；

$\frac{D}{E}$ ——企业目标资本结构。

其中债务成本 K_d 即为债务资本市场回报率，采用现时的平均利率水平。（或根据企业目前取得银行借款及其他付息负债的加权平均利率确定。）

股权资本成本 K_e 按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险利率

R_m ——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

MRP——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

4、溢余资产、非经营性资产负债的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产；非经营性资产负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益的资产和评估预测收益无关的资产负债，第一类资产不能为企业带来直接经营收益，第二类资产虽然产生利润能为企业带来收益但在收益预测中未加以考虑。溢余资产、非经营性资产负债根据资产基础法中对应的该项资产或负债的评估值确认。

5、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。根据资产基础法中对应的该项负债的评估值确认。

6、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受委托后，按照双方约定，选派资产评估专业人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。于 2019 年 3 月 12 日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于 2019 年 3 月 13 日正式进驻现场开始评估工作，并于 2019 年 4 月 27 日形成评估结论。整个资产评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托人明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；

2. 接受委托人的资产评估项目委托；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

（二）资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，资产评估专业人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

6. 调查了解被评估单位的历史经营情况，收入、成本和费用的构成及其变化原因，分

析其获利能力及发展趋势；

7. 调查被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

8. 取得被评估单位提供的未来经营情况预测资料，根据其财务计划和战略规划及潜在市场优势、经济环境和市场发展状况等，分析验证被评估单位未来期间的预期收益、收益期限等数据，并通过与被评估单位沟通对预测数据进行适当调整；

9. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

（三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；

3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；

4. 采用适当的收益法模型对企业未来获利能力进行评估，确定收益法评估结果；

5. 分析评估方法及评估结果的合理性，资产评估师形成专业评估意见，撰写资产评估报告；

6. 按资产评估机构内部规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

（四）出具资产评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的资产评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式资产评估报告并提交给委托人。

九、评估假设

1. 评估前提：本次资产评估是以委托资产评估的资产产权完备合法，并按目前设定用途、按现状趋势持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设：

2.1 以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.3 以经营业务及资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5 本资产评估报告书没有考虑将来可能出现的拍卖、变卖、抵质押物对资产评估价格的影响，也未考虑发生产权变动时特殊交易方式可能追加付出的价格等对资产评估价格的影响，亦未考虑该资产出售应承担的费用和税项可能影响其价值的因素。

2.6 除已知悉并披露的事项外，本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3. 具体假设：

3.1 本资产评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的价值的反映为假设条件。

3.2 本资产评估机构在资产评估过程中，接受了部分由委托人和被评估单位提供的资产评估师认为是资产评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人和被评估单位负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3.3. 本次资产评估结果以除资产评估师知悉的预计负债外，不存在其他预计负债为假设前提。

3.4. 本资产评估报告书未考虑被评估资产未来转让产生的有关税收及费用。

3.5. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3.6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.7. 假设被评估单位完全遵守相关的法律法规；

3.8. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

3.9. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.10. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

3.11. 假设未来期被评估单位生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平稳定、持续经营；

3.12. 假设预测期内被评估单位核心管理人员和业务人员队伍稳定，未出现影响企业发展的重大人员变动；

3.13. 假设企业继续注重技术开发及研发投入，以保证企业具有相应的业务发展及行业竞争优势。

本资产评估报告书及资产评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本资产评估报告书中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告书及资产评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法和收益法对委托资产评估的厦门信达信息技术投资有限公司股权全部权益价值进行了资产评估。

（一）资产基础法的评估结果

厦门信达信息技术投资有限公司经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的股东全部权益价值账面值为人民币 25,619.16 万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 27,913.22 万元（大写人民币贰亿柒仟玖佰壹拾叁万贰仟贰佰元整），增值 2,294.06 万元，增值率 8.95%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：厦门信达信息技术投资有限公司

评估基准日：2019 年 2 月 28 日

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	8,240.00	8,291.42	51.42	0.62
2	非流动资产	19,861.53	22,104.16	2,242.63	11.29
3	其中：长期股权投资	100.00	179.86	79.86	79.86
4	投资性房地产	18,155.70	20,225.01	2,069.31	11.40
5	固定资产	92.16	140.84	48.68	52.82
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	92.16	140.84	48.68	52.82
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	465.60	465.60	-	-
10	无形资产	-	57.65	57.65	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	639.40	639.40	-	-
15	递延所得税资产	408.67	395.80	-12.87	-3.15
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	28,101.53	30,395.58	2,294.05	8.16

18	流动负债	1, 287. 20	1, 287. 19	-	-
19	非流动负债	1, 195. 17	1, 195. 17	-	-
20	负债总计	2, 482. 37	2, 482. 36	-	-
21	净 资 产（股东全部权益）	25, 619. 16	27, 913. 22	2, 294. 06	8. 95

评估结论详细情况见评估明细表。

（二） 评估结果与账面值比较变动情况及原因：

1. 应收账款评估增值 51. 47 万元，系评估风险损失与计提的坏账准备对抵所致。
2. 预付账款评估减值 0. 04 万元，系费用挂账评估为零所致。
3. 长期股权投资评估增值 79. 86 万元，原因是：长期股权投资账面值为原始投资成本，子公司历年的经营积累以及相关实物评估增值等因素导致长期股权投资评估增值。
4. 投资性房地产评估增值2, 069. 31万元，主要增值原因：

(1)随着材料价格和人工费以及工业用地基准地价的提高，房屋建筑物在评估基准日的购建成本较原始取得成本有所增加。房屋建筑物建造成本的增加导致房地产市场租金价格的上涨。租金的上涨引起了收益价格的增加。

(2)区域内基础设施的不断完善以及投资环境的不断提升使得房地产市场租金价格的上涨从而导致收益价格的增加。

以上因素共同影响导致投资性房地产出现了较大的评估增值。

5. 固定资产评估增值48. 68万元，增值的主要原因如下：

(1)财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限。

(2)本次评估对基本能正常使用的设备，确定其成新率不低于15%，而对已提足折旧的逾龄在用设备，企业按5%值作为账面净值或无账面值，造成评估增值。

(3)委估的5部车辆中4部为二手车，其账面原值为购置时的交易价格，导致评估时出现重置价值评估增值。

6. 无形资产评估增值 57. 65 万元，系 2 项软件著作权的研发支出已经费用化，导致评估增值。

7. 递延所得税资产评估减值 12. 87 万元，系应收账款坏账准备评估为零导致对应的递延所得税冲回造成评估减值。

（三） 收益法的评估结果

厦门信达信息技术投资有限公司经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的股东全部权益价值账面值为人民币 25, 619. 16 万元，在满足本报告所有评估假设和前提下，经采用收益法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

次资产评估基准日的评估价值为人民币 28,025.45 万元（大写人民币贰亿捌仟零贰拾伍万肆仟伍佰元整），增值 2,406.29 万元，增值率 9.39%。

（四）评估结论的确定

经采用资产基础法评估后厦门信达信息技术投资有限公司股东全部权益价值为人民币 27,913.22 万元，经采用收益法评估后厦门信达信息技术投资有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 28,025.45 万元。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产负债程度等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

由于企业未来的收益相对有一定的不确定性，生产经营受市场、政策等因素影响较大，故在本次评估中，选用资产基础法评估结果作为本次资产评估的评估结论，即厦门信达信息技术投资有限公司经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的股东全部权益价值账面值为人民币 25,619.16 万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 27,913.22 万元（大写人民币贰亿柒仟玖佰壹拾叁万贰仟贰佰元整），增值 2,294.06 万元，增值率 8.95%。

十一、特别事项说明

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本次资产评估报告所列明的评估目的使用。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、本资产评估机构和资产评估专业人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和资产评估专业人员在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、盈利预测数据、与评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被资产评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断

和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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，才可以使用资产评估报告。

7、资产评估师及其所在资产评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除本次资产评估中按规定使用北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2019]京会兴闽分审字第 62000048 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

8、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在资产评估机构无关。

9、委托人和相关当事方根据历史市场情况的调研，结合自身情况，对被评估对象未来进行规划并提供盈利预测数据及相关资料；委托人和相关当事方对被评估对象未来进行经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，承担责任。

10、资产评估师及其所在资产评估机构的工作是对委托人和相关当事方提交的未来企业发展规划、盈利预测数据及相关资料所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行分析，并采用通行的资产评估模型进行测算。资产评估师在评估过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等程序。

11、资产评估师及其所在资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

12、本资产评估报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、未来企业开发政策和规划调整等其他因素纳入考虑。

13、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

14、本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、合并口径、盈利预测等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

15、虽然本项目评估过程中资产评估专业人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押

事宜，但是，本资产评估报告的使用者应当不依赖于本资产评估报告而对资产状态做出独立的判断。

16. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务、影响。

17、本次资产评估报告中的有关委托人和相关当事方等描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

18、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估耐用年限内可以正常使用。

19、本次资产评估值未考虑流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

20、本次资产评估结论建立在被评估单位及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

21、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

22、被评估企业提供未来盈利预测数据和分析是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估企业提供的盈利预测数据资料进行了必要的调查、分析、判断，委托人及相关当事方对盈利预测的可行性亦进行了商榷和调整，被评估企业在此基础上对盈利预测方案进一步修正、完善后，资产评估机构采信了经委托人和相关当事方确认的被评估企业盈利预测的数据。资产评估机构对被评估企业提供的盈利预测的数据在评估报告中的测算、分析并不能视为对被评估企业未来盈利能力实现程度和可行性的保证。

23、根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后一般纳税人购买的生产设备，其进项税可以进行抵扣，本次设备类固定资产的评估值不含增值税进项税额。

24、根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36 号文，本次投资性房地产评估值不含增值税进项税额。

25、委托资产评估的评估对象翔安区洪溪南路16号办公，权证编号为闽（2017）厦门

市不动产权第0023098号，权证记载用途为办公，目前实际用途为1-2层做为园区内部食堂使用，3层以上做为宿舍对外出租。本次以其权证记载办公用途评估，不考虑其改变用途及租约对评估结果的影响。

26、根据编号为 GSHT2018102668 《最高额抵押合同》，纳入评估范围的部分投资性房地产已抵押给厦门银行股份有限公司，抵押期限 2018 年 11 月 1 日至 2020 年 11 月 1 日，抵押金额 144,343,900 元。抵押物具体明细内容如下：

序号	抵押物名称	抵押物权证号	面积 M ²	账面值（元）
1	2 号门卫	闽（2017）厦门市不动产权第 0023095 号	22.09	98,531.28
2	4 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023137 号	7,926.55	16,822,323.85
3	6 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023140 号	9,460.75	21,282,608.17
4	8 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023132 号	14,973.88	28,566,175.36
5	10 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023110 号	12,139.48	26,865,038.18
6	12 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023125 号	14,414.85	27,801,216.81
7	14 号厂房	闽（2017）厦门市不动产权第 0023117 号	16,192.35	30,101,010.21
8	16 号办公	闽（2017）厦门市不动产权第 0023098 号	7,188.17	18,733,124.09
9	土地使用权	闽（2017）厦门市不动产权第 0023140 号	33,617.71	9,110,340.64
		合计		179,380,368.59

27、期后事项

（1）报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

（2）在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至资产评估报告提出之日，除上述事项外，资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，以及资产评估报告载明的评估报告使用者使用。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。
5. 依据现行国有资产管理体制，本资产评估报告需要经国有资产管理部门核准，与核准表一起使用。
6. 未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
7. 本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2019 年 2 月 28 日起计算，至 2020 年 2 月 27 日止。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇一九年四月二十七日，为评估结论形成日。

本资产评估报告文号为闽联合中和评报字（2019）第 5023 号，厦门信达信息技术投资有限公司股东全部权益评估值为人民币 27,913.22 万元（大写人民币贰亿柒仟玖佰壹拾叁万贰仟贰佰元整）。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：陈世琴 陈丽珠

二〇一九年四月二十七日

厦门信达股份有限公司拟股权收购所涉及的
厦门信达信息技术投资有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告附件
目 录

- (一) 经济行为文件；
- (二) 被评估单位审计报告；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函复印件；
- (五) 签名资产评估师的承诺函复印件；
- (六) 资产评估机构备案文件复印件；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- (八) 签字资产评估师资格证明文件复印件；
- (九) 资产评估委托合同复印件。