

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门信达股份有限公司因增资扩股需要涉及的  
厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益

## 资产评估报告

大学评估评报字[2019]830050号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一九年十一月二十八日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3939020006201900060

资产评估报告名称： 厦门信达股份有限公司因增资扩股需要涉及的厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益

资产评估报告文号： 大学评估评报字[2019]830050号

资产评估机构名称： 厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 林巧鹏(资产评估师)、康永强(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

厦门信达股份有限公司因增资扩股需要涉及的  
厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益资产评估报告

目录

声明 .....	1
摘要 .....	3
正文 .....	5
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 .....	5
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	24
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	27
十三、资产评估报告日 .....	28
附件 .....	30
附件 目录 .....	31

## 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资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构与资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对



象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限定条件的影响或限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 厦门信达股份有限公司因增资扩股需要涉及的 厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益资产评估报告

## 摘要

大学评估评报字[2019]830050号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门信达股份有限公司的委托，对厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：公允反映厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为拟对厦门市信达安贸易有限公司实施的增资扩股之经济行为提供价值参考依据。

评估对象：厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益。

评估范围：厦门市信达安贸易有限公司全部资产及负债。

评估基准日：2019年9月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹拾亿零伍仟壹佰肆拾陆万叁仟元整(RMB105,146.30万元)。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2019年9月30日至2020年9月29日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2019年11月28日。

# 厦门信达股份有限公司因增资扩股需要涉及的 厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益 资产评估报告

## 正文

大学评估评报字[2019]830050号

### 厦门信达股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对厦门信达股份有限公司因增资扩股需要涉及的厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益在2019年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、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

本次评估的委托人为厦门信达股份有限公司，被评估单位为厦门市信达安贸易有限公司。

#### （一）委托人概况

公司名称：厦门信达股份有限公司

统一社会信用代码：913502001549967873

住所：福建省厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 11 楼

法定代表人：曾挺毅

注册资本：40661.306 万人民币

企业性质：股份有限公司（上市，股票代码为 000701）

成立日期：1996年11月28日

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、危险化学药品和监控化学药品)；其他化工产品批发(不含危险化学药品和监控化学药品)；金属及金属矿批发(不含危险化学药品和监控化学药品)；建材批发；煤炭及制品批发(不含危险化学药品和监控化学药品)；非金属矿及制品批发(不含危险化学药品和监控化学药品)；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；快递服务；餐饮配送服务；装卸搬运。

## (二) 被评估单位概况

### 1、基本情况

企业名称：厦门市信达安贸易有限公司

统一社会信用代码：91350200776036924X

注册资本：70000万人民币

成立日期：2005年11月30日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：姜峰

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 801-1 单元

经营范围：1、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；2、批发：煤炭制品、焦炭制品；3、其他法律、法规未禁止或未规定需经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。

## 2、历史沿革

### (1) 公司设立

厦门市信达安贸易有限公司系由福建三安集团有限公司、林科闯共同出资组建的有限责任公司，于 2005 年 11 月 30 日取得厦门市工商行政管理局核发的《营业执照》，公司统一社会信用代码为 91350200776036924X，公司设立时，股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
福建三安集团有限公司	货币	7600 万元	95%
林科闯	货币	400 万元	5%
合计		8000 万元	100%

### (2) 第一次股权转让

2005 年，福建三安集团有限公司、林科闯分别将其各自持有的厦门市信达安贸易有限公司 50%、5% 的股份转让给厦门信达股份有限公司，本次股权转让后，股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
福建三安集团有限公司	货币	3600 万元	45%
厦门信达股份有限公司	货币	4400 万元	55%
合计		8000 万元	100%

### (3) 第二次股权转让

2009 年，福建三安集团有限公司将其持有的 45% 的股权转让给广西盛隆冶金有限公司，本次股权转让后，股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
厦门信达股份有限公司	货币	4400 万元	55%
广西盛隆冶金有限公司	货币	3600 万元	45%
合计		8000 万元	100%

(4) 第一次增资

根据厦门市信达安贸易有限公司 2012 年 11 月 20 日股东会决议和修改后的章程规定，厦门市信达安贸易有限公司申请增加注册资本人民币壹亿贰仟万元整，由厦门信达股份有限公司和广西盛隆冶金有限公司于 2012 年 11 月 22 日之前缴足，变更后的注册资本为人民币贰亿元整。本次增资由立信会计师事务所（特殊普通合伙人）厦门分所出具“信会师报字[2012]第 00060 号”验资报告审验，本次增资后，股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
厦门信达股份有限公司	货币	11000 万元	55%
广西盛隆冶金有限公司	货币	9000 万元	45%
合计		20000 万元	100%

(5) 第二次增资

根据厦门市信达安贸易有限公司 2019 年 9 月 27 日股东会决议与修改后的章程规定，厦门市信达安贸易有限公司登记的注册资本为人民币柒亿元整（RMB700,000,000.00），所认缴的注册资本应于 2025 年 11 月 28 日前缴足。本次增资由立信会计师事务所（特殊普通合伙人）厦门分所出具“信会师厦报字[2019]第 20186 号”和“信会师厦报字[2019]第 20187 号”验资报告审验，本次增资后，股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
厦门信达股份有限公司	货币	38500 万元	55%
广西盛隆冶金有限公司	货币	31500 万元	45%



股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
合计		70000 万元	100%

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

### 3、资产、财务及经营状况

公司近年资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	379,548.24	129,269.52	147,013.57	207,194.92
负债	275,981.88	83,066.21	112,404.67	178,917.65
所有者权益	103,566.35	46,203.31	34,608.90	28,277.27
利润项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	454,874.50	558,054.66	657,762.72	553,900.26
利润总额	9,393.50	11,541.89	7,764.55	5,367.68
净利润	7,363.05	8,273.99	6,331.63	4,062.44
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙人）厦门分所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙人）福建分所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙人）福建分所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙人）福建分所
审计报告号	众环鹭审字（2019）0433 号	[2019]京会兴闽分审字第 62000099 号	[2018]京会兴闽分审字第 62000233 号	[2017]京会兴闽分审字第 62000034 号
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

### 4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人厦门信达股份有限公司持有被评估单位厦门市信达安贸易有限公司 55%的股权，为其控股股东。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除上述委托合同约定的报告使用者外，任何机构或个人不能由于得到评估



报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

本评估目的是公允反映厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为拟对厦门市信达安贸易有限公司实施的增资扩股之经济行为提供价值参考依据。

本次评估涉及的经济行为文件为《关于选聘厦门市信达安贸易有限公司评估机构的说明》。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据厦门信达股份有限公司的委托，本次评估对象为厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益。

### （二）评估范围

本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、厦门市信达安贸易有限公司于2019年9月30日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	3,792,358,235.29
2 其中：货币资金	462,766,799.55
3 交易性金融资产	376,278,076.92
4 应收账款	2,140,091,886.92
5 其他应收款	310,245,601.40
6 存货	474,496,810.79
7 其他流动资产	28,479,059.71
8 非流动资产	3,124,140.85
9 其中：可供出售金融资产	

项目		账面价值
10	固定资产	100,485.19
11	在建工程	
12	无形资产	723.01
13	长期待摊费用	
14	递延所得税资产	3,022,932.65
15	其他非流动资产	
16	<b>资产总计</b>	<b>3,795,482,376.14</b>
17	流动负债	2,756,135,950.21
18	非流动负债	3,682,876.70
19	<b>负债合计</b>	<b>2,759,818,826.91</b>
20	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,035,663,549.23</b>

评估前的账面数是以被评估单位提供的会计报表为基础，该会计报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙人）厦门分所审计并出具“众环鹭审字（2019）0433号”。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据厦门市信达安贸易有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的增资扩股行为涉及的资产对象和范围一致。

## （四）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（或者评估值）

本次评估利用了委托人提供的厦门市信达安贸易有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙人）厦门分所出具，报告号为“众环鹭审字（2019）0433号”，出具日期为2019年11月27日，报告结论为：

我们审计了厦门市信达安贸易有限公司财务报表，包括2019年09月30日的资产负债表，2019年1-9月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务

报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了厦门市信达安贸易有限公司2019年09月30日的财务状况以及2019年1-9月的经营成果和现金流量。

经该审计报告审计后的厦门市信达安贸易有限公司基准日资产总额为3,795,482,376.14元，负债总额为2,759,818,826.91元，所有者权益为1,035,663,549.23元。2019年1-9月营业总收入为4,548,745,048.98元，利润总额为93,934,951.97元，净利润为73,630,481.97元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

#### 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。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

- (1) 评估目的：本次评估的目的为仅供委托人增资扩股这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；
- (2) 市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；
- (3) 评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；
- (4) 价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2019年9月30日。

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时，根据委托人要求，本次评估基准日确定为2019年9月30日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

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

### (一)经济行为依据

- 1、《关于选聘厦门市信达安贸易有限公司评估机构的说明》。

### (二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001年12月31日发布）；
- 4、《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令 第12号（2005年8月25日）；
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过，自2009年5月1日起施行）；
- 7、《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）；
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部令 第32号，2016年6月24日起公布施行）；

9、《关于进一步加强国有企业资产评估管理工作的通知》（厦国资产[2014]346号）；

10、《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，自2015年2月1日起施行）；

11、《中华人民共和国公司法》（于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行）。

### **(三)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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
  - 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
  - 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
  - 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
  - 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
  - 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
  - 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
  - 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

### **(四)资产权属依据**

- 1、银行对账单、定期存单；
- 2、设备购置发票；

3、其他权属证明文件。

#### (五)取价依据

1、厦门市信达安贸易有限公司公司 2016 年、2017 年、2018 年及评估基准日审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；

3、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；

4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）

5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

6、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行。

#### (六)其他参考资料

1、评估人员现场勘察、记录等；

2、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

#### 1、收益法适用性分析

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

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

（1）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

- (2) 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业预期获利年限可以预测。

被评估单位所属行业为贸易，在可预见的时间范围内，该行业不会消失，无特殊原因，企业不会终止经营，故获利年限为无限年期。根据被评估单位的预计经营规划和运营能力，企业未来具备盈利的条件，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种具体方法是参考企业法和并购案例比较法。根据《资产评估执业准则—企业价值》，选用市场法对企业价值进行评估的重要前提，是市场上能找到一定数量的具有可比性的参照企业，并能获取这些参照企业的市场交易价格及其财务数据，通过分析研究、比较、修正被评估单位的相关财务数据，在此基础上确定被评估企业的价值比率，并通过这些价值比率得到被评估企业的评估价值。但是由于每一个企业都有不同的特性，几乎难以找到能与被评估企业直接进行比较的类似企业；要找到能与被评估企业的产权交易相比较的交易案例也相当困难。因此，本次评估不选用市场法进行评估。

## 3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，被评估单位各项资产和负债都可以被识别并单独评估，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，可以采用适当的方法对各项资产（负债）进行单独评估，故可选用资产基础法进行评估。

综上，本次选择采用资产基础法和收益法进行评估。并确定资产基础法评



估结果为最终评估结论。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设厦门市信达安贸易有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对厦门市信达安贸易有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定企业全部股东权益评估价值。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：包括银行存款及其他货币资金。

对银行存款，查阅了银行对账单、银行余额调节表，对数量较大的银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，按核实无误后的账面值确定评估值。

其他货币资金主要为美元定期存单和信用证开证保证金，评估人员通过查阅对账单和相关的电子账户记录，查询结果相符，按核实无误后的账面值确定评估值。

（2）交易性金融资产

交易性金融资产具体为企业持有的股票和结构性存款。

对于股票投资评估人员查阅了企业的股票账户，核实企业持有的股票数量，以核实后的持股数乘以评估基准日该股票收盘价格确定评估值。

对于结构性存款，账面价值包括了本金和利息收益，我们查阅了对账单，并根据利率计算了相应的应计利息，查询和计算结果相符，按核实无误后的账面值确定评估值。

（3）债权性资产：包括应收账款和其他应收款

评估人员将核对往来账款明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，抽查大额原始凭证及相关合同，在核实确定了其真实性、



完整性的基础上，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，应收账款采用个别认定法估计评估风险损失。

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。

(4) 存货：包括材料采购（在途物资）、库存商品及发出商品

材料采购（在途物资）为已付款尚未办理入库手续的铁矿石和镍矿石及其精矿。清查时，核对明细账与总账、报表余额相符，核对与委估明细表相符。评估时，材料采购的评估值以核实后的账面值列示。

库存商品和发出商品采用市价法进行评估，按不含税销售价或可接受市场价，扣除相关费用、税金、适当利润后确定评估值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，评估人员通过查阅了相应的账务记录和发票进行核实，核实结果与账面一致，以核实后的账面值为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

纳入本次评估范围的固定资产为电子（办公）设备，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### ① 重置全价的确定

向电子（办公）设备的生产厂家、代理商及经销商询价，以市场价确定其购置价。

#### ② 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

### (2) 无形资产

评估人员查阅了相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，经现场了解，该SAP软件已不再使用，故评估价值为零。

### (3) 递延所得税资产

对递延所得税资产，评估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

负债包括短期借款、交易性金融负债、应付账款、应付票据、应付职工薪酬、应交税金、应付利息、其他应付款及递延所得税负债。评估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。

### (三) 收益法介绍

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即DCF-FCFF模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段模型，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

#### (1) 两阶段DCFF模型基本公式

$$OV = \sum \frac{FCFF_n}{(1+WACC)^n} + \frac{FCFF_{n+1}}{WACC \times (1+WACC)^n} + \sum C_i$$

$$EV = OV - D$$

其中：

OV—企业整体价值；

FCFF<sub>n</sub>—预期第n年的企业自由现金流；

WACC—加权平均资本成本，即折现率；

$\Sigma Ci$ —基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

EV—股东全部权益价值；

D—企业付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2019年10月下旬开始进行前期工作，2019年10月30日进驻现场，最终于2019年11月28日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，并向委托人提交正式资产评估报告。

(五)整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一)一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低

取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下去进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

## （二）特殊假设

1、现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效。

5、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效

期内正常合规使用。

6、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，对厦门市信达安贸易有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结果

总资产的账面价值为 379,548.24 万元，评估值为 381,128.19 万元，评估增值 1,579.95 万元，增值率为 0.42%。

总负债的账面价值为 275,981.88 万元，评估值为 275,981.88 万元，无评估增减值。

所有者权益的账面价值为 103,566.35 万元，评估值为 105,146.30 万元，评估增值 1,579.95 万元，增值率为 1.53%。

资产基础法评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	379,235.82	381,024.28	1,788.46	0.47
2	非流动资产	312.41	103.90	-208.51	-66.74
3	其中：固定资产	10.05	11.93	1.88	18.69
4	在建工程	-	-	-	-
5	无形资产	0.07	-	-	-
6	长期待摊费用	-	-	-	-
7	递延所得税资产	302.29	91.98	-210.32	-69.57
8	其他非流动资产	-	-	-	-
9	<b>资产总计</b>	<b>379,548.24</b>	<b>381,128.19</b>	<b>1,579.95</b>	<b>0.42</b>
10	流动负债	275,613.60	275,613.60	-	-
11	非流动负债	368.29	368.29	-	-
12	<b>负债总计</b>	<b>275,981.88</b>	<b>275,981.88</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
13	<b>所有者权益</b>	<b>103,566.35</b>	<b>105,146.30</b>	<b>1,579.95</b>	<b>1.53</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## (二) 收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日2019年9月30日，纳入本次评估范围的厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益评估值为人民币103,655.34万元，评估增值88.99万元，增值率0.09%。

## (三) 两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益评估值为103,655.34万元，采用资产基础法得出的股东全部权益评估值为105,146.30万元，收益法测算结果与资产基础法测算得出的股东全部权益价值差异额为1,490.96万元，差异率为1.44%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力

(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述,从而造成两种评估方法产生差异。

#### (四) 评估结论的最终选取

资产基础法是立足于资产重置的角度,通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况,来评估企业价值。本次所采用的资产基础法深入地调查了企业的各项资产,并采用适当的评估方法对各项资产进行了评估。总体上看,本次资产基础法对该企业整体评估是全面的,并且突出了重点,没有重大遗漏。因此本次资产基础法的评估结果一定程度上全面反映了委托资产的市场价值。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度,将被评估企业预期收益资本化或折现,来评估企业价值。从理论上讲收益法对企业股东全部权益价值的评估是全面的,但一方面被评估单位主要经营大宗商品,其未来收益受相关地区政策、汇率等影响较大,不确定因素较多;另一方面,被评估单位目前的客户较单一,市场竞争力较弱,使其销售风险更大,预测的不确定性更多。

在这样不确定因素较多的情况下,与收益法的评估结果相比,资产基础法是按照评估基准日现有的价格水平对各项资产进行的评估,更具说服力。

评估人员在综合考虑不同评估方法使用数据的质量和数量的基础上,基于本次评估的目的,认为资产基础法评估结果具有更好的可靠性和说服力,故采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益评估价值为105,146.30万元。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请

资产评估报告使用人予以关注。

**(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形**

无。

**(二) 委托人未提供的其他关键资料情况**

无。

**(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素**

**1、担保事项**

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在其他担保事项。

**2、租赁事项**

根据被评估单位提供的材料，于评估基准日，被评估单位租赁情况如下表所示：

序号	出租方	承租方	用途	使用面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
1	厦门国贸金融中心开发有限公司	厦门市信达安贸易有限公司	办公	539.69	2019/01/01-2027/12/31

除上述租赁事项外，委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在租赁事项。

**3、或有负债（或有资产）事项**

无。

**4、涉及法律纠纷事项**

委托人与被评估单位未提供，我们也未能获悉或发现存在法律纠纷事项。

**(四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况**

无。

**(五) 重要的利用专家工作及报告情况**

我们利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙人）厦门分所出具的“众环鹭审字（2019）0433号”《审计报告》（审计意见类型：无保留意见），以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合



法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

#### （六）重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，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。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

#### （八）其他需要说明的问题

1、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2、本报告是在委托人及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托人和被评估单位对其所提供的全部资料（包括但不限于评估申报表、会计资料、经济行为文件、法律文件）的真实性、合法性及完整性承担法律责任。

3、本报告评估结论是对2019年9月30日这一基准日所评估股东全部权益的客观公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本次评估选用资产基础法结果为最终评估结论，反映的是评估对象缺乏流动性状态下的价值水平。

5、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

**本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

#### 1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

#### 2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

#### 3、评估结论的使用有效期

本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2019年9月30日起计算，至2020年9月29日止。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。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

#### 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（2）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或

者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。此外，委托人须按国有资产相关规定，将本资产评估报告报有关部门核准或备案后，本资产评估报告方生效。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑存在的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2019 年 11 月 28 日。

谨此报告！

【以下无正文】

【本页无正文，为厦门信达股份有限公司因增资扩股需要涉及的厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益资产评估项目签字盖章页】

【本报告文号为“大学评估评报字[2019]830050号”，评估对象厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹拾亿零伍仟壹佰肆拾陆万叁仟元整(RMB105,146.30万元)。】



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

林巧鹏



资产评估师：

康永强



厦门信达股份有限公司因增资扩股需要涉及的  
厦门市信达安贸易有限公司股东全部权益  
资产评估报告

附件

## 附件 目录

- (一) 资产评估汇总表及明细表；
- (二) 收益法计算表；
- (三) 被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
- (四) 委托人与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (六) 签字资产评估师的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (八) 证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- (九) 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (十) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）。