

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

诚迈科技（南京）股份有限公司拟以持有股权作价出资  
所涉及的武汉诚迈科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

金证通评报字[2019]第 0169 号

（共一册，第一册）



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2019 年 11 月 14 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： 3232020024201900155

资产评估报告名称： 诚迈科技（南京）股份有限公司拟以持有股权作  
价出资所涉及的武汉诚迈科技有限公司股东全部  
权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 金证通评报字【2019】第0169号

资产评估机构名称： 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 向卫峰(资产评估师)、陈蓓(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。

## 目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	19
九、 评估假设.....	21
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、 资产评估报告日.....	24
附 件.....	26

## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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制条件的限制，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。



诚迈科技（南京）股份有限公司拟以持有股权作价出资  
所涉及的武汉诚迈科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受诚迈科技（南京）股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对武汉诚迈科技有限公司股东全部权益在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：诚迈科技（南京）股份有限公司。

被评估单位：武汉诚迈科技有限公司。

经济行为：根据《诚迈科技（南京）股份有限公司第二届董事会第二十二次会议决议》，诚迈科技（南京）股份有限公司拟以其所持有的武汉诚迈科技有限公司股权作价出资。

评估目的：作价出资。

评估对象：武汉诚迈科技有限公司的股东全部权益。

评估范围：武汉诚迈科技有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019 年 8 月 31 日。

评估方法：收益法和市场法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 20,400.00 万元，大写贰亿零肆佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2020 年 8 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在房产租赁等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

诚迈科技（南京）股份有限公司拟以持有股权作价出资  
所涉及的武汉诚迈科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

正文

诚迈科技（南京）股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对诚迈科技（南京）股份有限公司拟以持有股权作价出资之经济行为所涉及的武汉诚迈科技有限公司股东全部权益在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：诚迈科技（南京）股份有限公司  
企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）  
住 所：南京市雨花台区宁双路 19 号 4 幢  
法定代表人：王继平  
注册资本：人民币 8000 万元

经营范围：商业流程和软件外包服务及相关的信息咨询服务、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，计算机系统集成；汽车电子产品、通讯产品的研发、销售；影音软件的开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：武汉诚迈科技有限公司  
企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）  
住 所：武汉市东湖新技术开发区高新大道 999 号未来科技城龙山创新园一期 A5 北区 4 栋 13 层、14 层

法定代表人：王继平

注册资本：人民币 3000 万元

经营范围：计算机软硬件研发、技术咨询、技术转让、技术服务；计算机系统服务；数据处理；计算机维修；计算机咨询；商务信息软件技术开发；国内贸易；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止进出口的货物及技术）。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）

## 2. 历史沿革

武汉诚迈科技有限公司（以下或简称：武汉诚迈）成立于 2010 年 9 月，系由诚迈科技（南京）股份有限公司出资组建。公司的注册资本为人民币 100.00 万元，已经湖北公信会计师事务所有限公司鄂公信验字[2009]第 150 号《验资报告》审验确认。

2012 年 7 月，公司增加注册资本 900.00 万元，由诚迈科技（南京）股份有限公司出资，变更后公司的注册资本为人民币 1,000.00 万元，已经武汉京华会计师事务所有限公司武京会验字[2012]第 034 号《验资报告》审验确认。

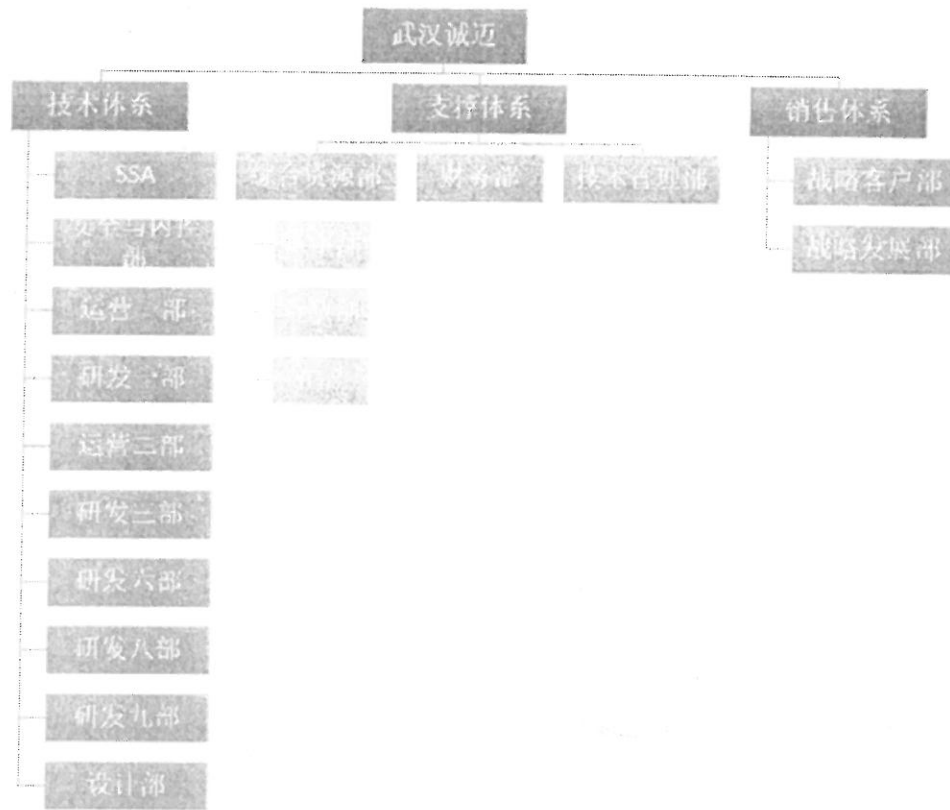
2014 年 12 月，公司增加注册资本 2,000.00 万元，由诚迈科技（南京）股份有限公司出资，变更后公司的注册资本为人民币 3,000.00 万元，已经湖北奥博会计师事务所有限公司鄂奥会[2014]验字 12-006 号《验资报告》审验确认。

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日，武汉诚迈科技有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	诚迈科技（南京）股份有限公司	3,000.00	100.00%
	合计	3,000.00	100.00%

## 3. 组织结构及控股、参股公司

武汉诚迈科技有限公司的组织结构图如下：



#### 4. 企业经营概况

##### (1) 企业简介

武汉诚迈科技有限公司于 2010 年 9 月在东湖开发区注册成立，注册资本 3000 万元，为诚迈科技（南京）股份有限公司全资子公司（股票代码：300598）。

公司为移动智能终端产业链的软件外包服务提供商，主营业务为软件技术服务及解决方案研发与销售，涵盖咨询、设计、开发、测试和技术支持等环节，业务布局包括移动智能终端产业链、汽车电子产业链、PC 操作系统等领域。武汉诚迈经过近 10 年发展已经成为规模 600 余人的团队，其中技术人员占总人数的 80% 以上。公司通过了 ISO9001 质量管理体系认证，在开发过程中严格按照认证体系的要求管理项目进展，确保公司的软件服务质量可靠、按时交付，同时保证客户的信息安全。成立以来，公司经营稳健，拥有一批优质、稳定的客户群体，与多家全球知名的移动芯片厂商、移动智能终端厂商、汽车厂商及移动互联网厂商建立了长期合作关系。客户包括高通、华为海思、展讯等芯片公司，华为、OPPO、Vivo、小米等手机公司，吉利、比亚迪、斑马等汽车厂商及一级供应商，阿里巴巴、腾讯、百度等移动互联网公司。

##### (2) 主要商业模式

###### 1) 服务和盈利模式

技术服务：响应客户专业人员外包需求，武汉诚迈安排专业技术团队和成员在客户指定的产品研发环节中提供技术开发、咨询及支持服务；武汉诚迈根据人员报价及工作量收取技术服务费。

软件定制服务：客户将其软件的整体或部分委托武汉诚迈开发，武汉诚迈按照严格的软件设计、软件开发流程和质量控制标准，保证项目交付质量，最终向客户交付开发成果并收取定制开发费。

## 2) 研发模式

公司产品研发遵循标准的软件开发流程，研发模式主要为公司自主研发。自主研发是公司保持技术领先的核心，公司根据自身多年积累的行业经验，在分析客户定制需求及市场普遍需求后，自主规划、研发产品及解决方案，并向客户进行推广介绍。公司配备了专业的研发团队，专门从事系统化的产品及解决方案的研发。公司在自主研发的过程中逐渐形成了自己的核心技术，对增强公司核心竞争力起到了至关重要的作用。

## (3) 竞争优劣势

竞争优势：

### 1) 技术优势

公司经过多年积累形成的技术优势是核心竞争力的重要组成部分，也是公司进一步创新和发展的基础。2010 年至今，公司深耕于操作系统在移动终端领域、移动互联网领域、PC 领域和汽车电子领域的应用，涉及 Linux、Android、iOS、Windows 等各大主流智能手机操作系统平台，可基于上述平台提供各类系统软件、中间层软件以及业务应用软件的解决方案。

在汽车终端方面，承接了上海汽车、亿咖通、比亚迪、长城华冠、北斗星通、航盛电子、阿里巴巴、百度、腾讯等客户的研发项目，能从智能驾驶舱解决方案、车载系统开发、应用定制、车联网各个方向能快速满足国内外汽车零部件供应商、主机厂商、移动互联网厂家的研发服务需求。

在操作系统方面，和阿里巴巴、腾讯、光谷联合等客户在武汉建立联合研发中心或认证实验室，此外，公司在 PC、Telecom 领域也具备较强的研发实力，可提供 RFID、IPTV 等设备上的成套软件，并为华为提供相关服务。

### 2) 团队和研发人才优势

软件行业属于技术密集型行业，掌握行业核心技术与保持核心技术团队稳定是软件公司生存和发展的根本。公司主营业务所属领域需要拥有对移动芯片、移动操作系统、移动互联网、智能驾驶等方面技术均较为熟悉的复合型技术人才，才能为客户提供全面、及时的服务。武汉诚迈注重技术创新和人才培养，并通过自主培养、专业人才引进等方式积累了稳定的核心技术团队。公司汇集了众多智

能互联及智能终端操作系统技术领域的资深技术人员，在系统底层（内核、驱动和系统参考设计）方面、系统框架、应用方面具有多年的研发和项目管理经验。

### 3) 高效互信的合作模式

公司聚焦智能互联及智能终端操作系统技术方向，注重前沿技术跟进及核心技术积累，倡导助力客户、成就客户的服务理念。

首先，技术服务模式能充分保护客户的核心技术和知识产权，满足客户驻场开发的需求，保障双方合作产生互信。其次，在核心技术研发方面，公司持续培养和储备在智能互联及智能终端操作系统领域的各层次人才，可以随时调动参与到客户核心技术工作中，利用公司在移动智能终端领域积累的技术和人才帮助客户完成其开发目标。再次，在合作效率方面，既可以由双方共同参与产品技术设计、技术实现、技术实施等各个环节，也可以由公司承接定制任务。灵活的合作模式，能最大程度迎合客户的多样化需求，合作效率可大大提高，适应了当前行业产品快速更迭的要求，能够很好的帮助客户在竞争中处于有利地位。

#### 竞争劣势：

公司业务类型为技术和软件定制服务，缺少自主软件产品，故毛利率水平低于同行业上市公司，加之传统移动智能终端行业市场份额集中度高、国际化竞争激烈、产品及技术更迭快，汽车电子、5G、人工智能等新兴领域技术要求高、产业链、行业标准尚未成熟，公司需要根据技术发展、行业标准和客户需求及时进行技术创新和业务模式创新，通过加强技术研发、需求调研、市场推广及客户拓展，加强与新兴领域产业链参与者的协作，持续扩大新兴领域投入，努力克服行业波动风险。

现阶段，公司规模相对较小，管理架构和管理流程也相对简单。随着公司业务规模的持续快速增长、业务领域的延伸扩张，在战略规划、研发管理、激励机制以及企业文化建设等方面将对公司管理水平提出更大的挑战。

## 5. 近年资产、财务、经营状况

企业近三年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年8月31日
资产总计	4,279.34	4,526.26	4,519.20	4,420.69
负债合计	342.06	418.54	235.24	204.40
所有者权益合计	3,937.28	4,107.72	4,283.95	4,216.30

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-8月
营业收入	6,173.30	5,481.72	6,724.82	3,005.59



利润总额	464.21	137.94	110.67	-109.37
净利润	419.48	170.44	176.23	-67.66

被评估单位近三年一期的财务报表均已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

## 6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的母公司。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《诚迈科技（南京）股份有限公司第二届董事会第二十二次会议决议》，诚迈科技（南京）股份有限公司拟以其所持有的武汉诚迈科技有限公司股权作价出资，为此需要对武汉诚迈科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为武汉诚迈科技有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为武汉诚迈科技有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值 44,206,945.75 元，总负债账面价值 2,043,982.21 元，所有者权益账面价值 42,162,963.54 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

### （二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、应收款项和其他流动资产等。

固定资产-设备包括电子及其他设备，共计 1142 台，账面原值 3,177,889.83 元，账面净值 320,510.97 元，均处于正常使用状态。

无形资产-其他无形资产共计 58 项，包括外购软件 5 项、专利权 11 项、著作权 42 项，其中专利权 11 项、著作权 42 项在账面未反映。企业拥有的专利权和著作权清单如下：

## 专利权清单

专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
2012101638379	一种在带触摸屏的移动终端上编辑歌词时间的方法	2012/5/24	2015/4/22	发明专利	已授权
2012101638398	一种实时预测手机通话余额的方法	2012/5/24	2015/2/11	发明专利	已授权
2013103124641	一种利用智能手机传感器实现地磁室内定位导航的方法	2013/7/24	2016/2/3	发明专利	已授权
2016102951852	一种适用于智能家居设备的无线配网方法	2016/5/6		发明专利	驳回等复审请求
2016103862184	一种监控录像异常保护的方法	2016/6/4	2017/7/21	发明专利	已授权
2016105984025	一种语音识别场景中回音消除的实施方法	2016/7/27	2017/9/1	发明专利	已授权
2016106016106	一种基于微控制器的溶液电导率测量仪表	2016/7/27		发明专利	驳回等复审请求
201610650562X	一种智能家居场景配置方法	2016/8/10	2019/10/8	发明专利	已授权
2017110490956	手机通讯录自动更新方法、服务器和用户终端	2017/10/31		发明专利	驳回等复审请求
2015206542668	一种智能插座	2015/8/27	2016/1/13	实用新型	已授权
2016204050413	一种基于微控制器的简易电工仪表	2016/5/6	2017/10/12	实用新型	已授权

## 软件著作权清单

名称	证书号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期
ArcherMindHub 应用软件 V1.0[简称: ArcherMindHub]V1.0	2012SR030329	2011/11/30	未发表	2012/4/18
诚迈 Mini 阅读器应用软件[简称: Mini 阅读器]V1.0	2012SR030325	2012/1/31	未发表	2012/4/18
诚迈 Mini 记理财软件[简称: 诚迈 Mini 记]V2.0	2012SR030328	2012/1/31	未发表	2012/4/18
诚迈 AMT Phone 音视频通话应用软件 V1.0	2012SR024023	2011/11/25	未发表	2012/3/29
诚迈双模双待通讯管理手机软件[简称: Dual Mode]V1.0	2012SR024041	2011/8/31	未发表	2012/3/29
诚迈智慧滴水游戏软件[简称: zhds]V1.0	2012SR030326	2011/12/20	未发表	2012/4/18
诚迈 AM 微博软件[简称: AM 微博]V1.0	2012SR068541	2012/4/13	未发表	2012/7/30



诚迈智能拨号软件[简称：智能拨号]V1.0	2012SR068537	2012/2/22	未发表	2012/7/30
诚迈水果连连看软件[简称：水果连连看]V1.1	2012SR068538	2012/2/28	未发表	2012/7/30
诚迈 AM 点你所享软件[简称：Order Food]V1.0	2012SR068536	2012/5/4	未发表	2012/7/30
诚迈 AM 音乐电台软件[简称：AM 音乐电台]V1.0	2012SR068540	2012/2/28	未发表	2012/7/30
诚迈地磁室内定位及导航软件[简称：诚迈室内导航]V1.0	2013SR093156	2013/6/28	未发表	2013/8/31
诚迈卫监通 AndroidPad 版上位机软件[简称：诚迈卫监通]V1.0	2013SR093385	2012/10/31	未发表	2013/8/31
诚迈 IM 融合通讯系统[简称：迈信]V1.0	2014SR168266	2014/1/15	未发表	2014/11/4
诚迈多媒体播放与屏幕共享软件 (AMTPlayer) V1.0	2014SR182004	2014/6/26	未发表	2014/11/27
诚迈智慧家庭终端广告投入软件 V1.0	2014SR167715	2014/4/15	未发表	2014/11/4
诚迈基于培训平台的视频加解密软件 (简称：视频加解密软件)	2014SR200410	2014/6/30	未发表	2014/12/18
诚迈基于移动互联网的政府综合服务平台软件 (简称：政府综合服务平台) V1.0	2015SR000918	2014/8/22	未发表	2015/1/5
诚迈基于 VPDN 网络的政府移动办公集成软件 (简称：移动办公集成软件) V1.0	2015SR000961	2014/7/30	未发表	2015/1/5
诚迈 Android 客户端消息推送软件 (简称：Android 推送软件) V1.0	2015SR000800	2014/7/31	未发表	2015/1/5
诚迈小型 Linux 设备升级系统 (简称：小型 Linux 设备升级系统) V1.0	2015SR183984	2015/7/27	未发表	2015/9/22
诚迈智能路由器插件平台 (简称：智能路由器插件平台) V1.0	2015SR184424	2015/4/20	未发表	2015/9/22
诚迈智能眼镜 NBA 球员信息查询软件 (简称：NBA-Roster) V1.0	2015SR213868	2015/2/6	未发表	2015/11/5
诚迈智慧聊天软件 (简称：智慧聊天) V1.0	2015SR213482	2015/7/29	未发表	2015/11/5
诚迈政府类移动信息化系统 (移动信息化系统) V1.0	2015SR251145	2015/6/30	2015/9/30	2015/12/9
诚迈数据共享交换服务中心平台 (简称：数据共享交换服务中心) V1.0	2015SR251141	2015/6/26	2015/9/26	2015/12/9
诚迈保险微平台 (简称：保险微平台) V1.0	2015SR252075	2015/2/28	2015/5/28	2015/12/9
诚迈安全手机管理平台 (简称：安全手机管理平台) V1.0	2015SR252071	2014/12/30	2015/3/30	2015/12/9

诚迈 Android 5.0 OS 帧率渗透测试软件 [简称: FPS_TEST]V1.0	2015SR282380	2015/7/30	2015/10/30	2015/12/26
诚迈农村产权交易综合信息系统[简 称: 农村产权交易系统]V1.0	2016SR131797	2015/12/5	2015/12/6	2016/6/4
诚迈辅具网电商平台[简称: 辅具网电 商平台]V1.1	2016SR190708	2015/12/30	未发表	2016/7/22
诚迈基于第三方物联平台的智能家居网 关系统[简称: 基于第三方物联平台的 智能家居网关系统]V1.0	2016SR190668	2015/9/10	2015/10/15	2016/7/22
诚迈操作系统移动版硬件适配与技术支 持软件 V1.0	2017SR725538	2017/8/15	2017/8/15	2017/12/25
诚迈车载行车记录仪软件[简称: 车载 行车记录仪]V1.0	2017SR678074	2016/8/1	2017/9/18	2017/12/11
诚迈电商平台后台商品配置软件[简 称: 电商商品配置系统]V1.0	2017SR447417	2017/8/1	2017/8/1	2017/8/15
诚迈移动端物体色彩检测及显示软件 [简称: 色彩检测]V1.0	2017SR677742	2017/6/13	2017/6/13	2017/12/11
诚迈车载娱乐信息软件[简称: 车载娱 乐信息]V1.0	2017SR677725	2017/8/1	2017/9/18	2017/12/11
诚迈车载媒体框架应用软件[简称: 车 载媒体框架]V1.0	2017SR450683	2017/5/8	2017/5/8	2017/8/15
诚迈车载输入法软件[简称: 车载输入 法]V1.0	2019SR0853703	2018/12/1	2018/12/1	2019/8/16
诚迈一种基于 IMX6.0 平台的语音识别和 播报软件[简称: 语音识别和播报软 件]V1.0	2019SR0853694	2017/8/1	2019/5/14	2019/8/16
诚迈一种车联网地图样式编辑软件[简 称: 车联网地图样式编辑平台]V1.0	2019SR0853687	2019/1/15	2019/5/14	2019/8/16
诚迈 Launcher Widget 管理系统软件[简 称: Widget 管理系统]V1.0	2019SR1005990	2019/5/12	2019/5/12	2019/9/29

上述无形资产的权利人均均为武汉诚迈科技有限公司, 无共有人。

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权 11 项、著作权 42 项, 除 3 项专利权处于驳回等复审请求阶段外, 均已取得相应的权利证书。

### (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)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

诚迈科技（南京）股份有限公司《第二届董事会第二十二次会议决议》。

##### （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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修订）；
4. 《中华人民共和国专利法》（1984 年 3 月 12 日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；
5. 《中华人民共和国著作权法》（1990 年 9 月 7 日第七届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修订）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 512 号公布，国务院令 第 714 号修订）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 134 号公布，国务院令 第 691 号第二次修订）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 50 号公布，财政部、国家税务总局令 第 65 号修订）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 11.
12. 《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）；
13. 《企业会计准则——基本准则》（根据财政部令 第 76 号修订）；
14. 其他有关法律法规。

### （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. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
10. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
14. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；
15. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；
16. 其它相关行业规范。

### （四）权属依据

1. 专利证书；
2. 著作权登记证书；

3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他权属证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 企业提供的部分合同、协议等;
2. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
4. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
5. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
6. 其他相关取价依据。

#### (六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证;
4. 企业提供的经营信息和资料;
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料;
7. 其它有关参考依据。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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,合理评估企业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。

《资产评估执业准则——企业价值》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、资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和市场法。评估方法选择理由如下：

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

适宜采用市场法的理由：被评估单位同行业类似上市公司较多，可比公司股价及经营和财务数据相关信息公开，具备资料的收集条件，故适用市场法评估。

不适宜采用资产基础法的理由：被评估单位处于软件和信息技术服务业，具有“轻资产”特点，公司的商业模式、服务平台、客户资源、供销网络、人才团队、研发能力、经营资质等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，故资产基础法难以全面反映企业的真实价值。

## （二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

### 1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量；

$F_{n+1}$ —永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第*i*年；

g—详细预测期后的永续增长率。

### （1）企业自由现金流量的确定



企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加

### (2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中： $R_e$ —权益资本成本；

$R_d$ —付息债务资本成本；

$E$ —权益的市场价值；

$D$ —付息债务的市场价值；

$T$ —企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： $R_f$ —无风险利率；

$\beta$ —权益的系统性风险系数；

$MRP$ —市场风险溢价；

$R_c$ —企业特定风险调整系数。

### (3) 收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2024 年 12 月 31 日截止，2025 年起进入永续期。

#### 2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

#### 3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

#### 4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

### （三）市场法简介

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

考虑到上市公司相关数据资料能够收集，本次采用上市公司比较法。

上市公司比较法评估的基本步骤如下：

#### 1.选择可比企业

从我国 A 股上市公司中选择与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响的上市公司。通过比较被评估单位与上述上市公司在业务结构、经营模式、经营规模、资产配置和使用情况、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，进一步筛选得到与被评估单位进行比较分析的可比企业。

#### 2.分析调整财务报表

将被评估单位与可比企业的业务情况和财务情况进行比较和分析，并做必要的调整，以使可比企业的与被评估单位的各项数据口径更加一致、可比。

#### 3.选择、计算、调整价值比率

根据被评估单位所属行业特征、所处经营阶段等因素，在盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率中选择适用的价值比率，并计算各可比上市公司的价值比率。接下来，分析可比企业与被评估单位的主要差异因素，建立指标修正体系，将可比企业与被评估单位相关财务数据和经营指标进行比较，并对差异因素进行量化调整，将可比交易案例中的价值比率修正至适用于被评估单位的水平。

#### 4.运用价值比率

在计算并调整可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。最后，对被评估单位的非经营性资产、负债和溢余资产价值进行调整，并考虑流动性对评估对象价值的影响，最终得到被评估单位股权的评估值。



## 八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

### （二）前期准备

#### 1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

#### 2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

#### 3. 布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

### （三）资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### （1）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

##### （2）现场实地调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

##### （3）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

#### (4) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

### 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

(3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

(4) 被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料；

(5) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

(6) 被评估单位所在行业现状与发展前景资料；

(7) 可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料。

(8) 其他相关信息资料。

#### (四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师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：即假定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。

3.持续经营假设：即假定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.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.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；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

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、业务与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

10.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设被评估单位未来能在业务承接、销售渠道、人员配备等方面独立于母公司，按照自身管理层的发展规划独自负责任运营；

13.假设被评估单位未来持续被认定为高新技术企业，享受 15%的企业所得税优惠税率。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 20,400.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 16,183.70 万元，增值率 383.84 %。

### （二）市场法评估结果

经市场法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 23,600.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 19,383.70 万元，增值率 459.73 %。

### （三）评估结论

收益法评估得出的股东全部权益价值为 20,400.00 万元，市场法评估得出的股东全部权益价值为 23,600.00 万元，两者相差 3,200.00 万元。

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力；市场法是从可比公司的市场估值倍数角度考虑的，反映了当前现状企业的市场估值水平。

由于市场法评估结论受短期资本市场行情波动影响大，并且对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素，考虑到收益法对于影响企业价值的因素考虑得更为全面，且受短期市场行情波动影响较小，故选择收益法评估结果作为最终的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 20,400.00 万元，大写贰亿零肆佰万元整。

本评估报告评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

#### （四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日。

#### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

##### （一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

##### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

##### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

##### （四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作。

##### （五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

##### （六）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

本次评估无评估程序受限情况。

##### （七）其他需要说明的事项

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 11 月 14 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告日：2019 年 11 月 14 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室  
邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872