

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

厦门信达信息咨询有限公司拟转让股权所涉及的  
漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 5006 号

（共一册，第一册）



联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月三十日

## 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。

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评估机构执业规范。

十四、本次资产评估中，对被评估资产的部分参数、指标的取值受本项目资产评估专业人员的专业判断、经验水平的影响，不同资产评估专业人员可能有所差异，提请报告使用人注意。报告使用人应当知晓不同专业、不同教育背景的人得出的结论可能有所差异。

# 厦门信达信息咨询有限公司拟转让股权所涉及的 漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要 .....	5
资产评估报告 .....	11
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 .....	11
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	17
五、评估基准日 .....	17
六、评估依据 .....	17
七、评估方法 .....	19
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	27
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	31
十三、资产评估报告日 .....	31
资产评估机构与签字资产评估师签章 .....	31
资产评估报告附件 .....	32



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。

## 资产评估报告摘要

联合中和评报字（2022）第 5006 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

委托人为厦门信达信息咨询有限公司，被评估单位为漳州信东信息咨询有限公司。

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

根据厦门信达信息咨询有限公司执行董事决议，委托人拟转让其持有的漳州信东信息咨询有限公司股权。根据国有资产管理相关规定，需对漳州信东信息咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是公允反映漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值于基准日的市场价值，为委托人拟转让股权之经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为漳州信东信息咨询有限公司的股东全部权益。

评估范围为漳州信东信息咨询有限公司申报并经审计的截止 2021 年 12 月 31 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

评估基准日为 2021 年 12 月 31 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，本次采用资产基础法进行评估。

## 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，采用了资产基础法对委托资产评估的漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值进行了资产评估。

### （一）评估结果

漳州信东信息咨询有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的资产评估基准日股东全部权益账面值为人民币 9,573.05 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 9,581.98 万元（大写人民币玖仟伍佰捌拾壹万玖仟捌佰元整），增值 8.93 万元，增值率 0.09%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：漳州信东信息咨询有限公司

评估基准日：2021年12月31日

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	9,480.36	9,480.36	-	-
2	非流动资产	232.80	241.73	8.93	3.84
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	其他权益工具投资	-	-	-	
5	投资性房地产	-	-	-	
6	固定资产	2.84	11.77	8.93	314.44
7	其中：建筑物	-	-	-	
8	设备	2.84	11.77	8.93	314.44
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
13	长期待摊费用	-	-	-	
14	递延所得税资产	229.96	229.96	-	-
15	其他非流动资产	-	-	-	
16	资产总计	9,713.16	9,722.09	8.93	0.09
17	流动负债	140.11	140.11	-	-
18	非流动负债	-	-	-	
19	负债总计	140.11	140.11	-	-
20	净资产（股东权益）	9,573.05	9,581.98	8.93	0.09

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

固定资产—设备类资产评估增值 8.93 万元，增值 314.91%。本次评估设备评估增值主要原因为财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限，导致评估增值。

## 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 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。

## 九、对评估结论有重大影响的特别事项

### （一）引用报告事项

本次资产评估中按规定使用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具的众环鹭审字（2022）10026 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。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵事项

### （三）评估程序受到限制事项

限于客观条件本次资产评估未对被评估车辆进行测试，资产评估师假定被评估车辆的物理、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，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

### （四）评估资料不完整事项

本次评估不存在评估资料不完整事项。

### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

#### 1、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次资产评估，未发现评估基准日存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### 2、评估基准日后（期后事项）存在的法律、经济等未决事项

根据 2022 年 04 月 18 日福建省漳州市芗城区人民法院出具的（2022）闽 0602 民初 3995 号《福建省漳州市芗城区人民法院受理案件通知书》，福建省漳州市芗城区人民法院已受理漳州信东信息咨询有限公司（原告）与漳州市芗城区龙江明珠业主委员会（被告）返还原物纠纷一案（原告起诉被告返还占用的小区会所），截止报告日案件尚在诉讼阶段。

### （六）抵押、担保及或有负债（或有资产）等事项

根据（芗）登记内出质设核字[2020]第 10715 号《股权出质设立登记通知书》，厦门海沧东裕兴实业发展有限公司以其持有漳州信东信息咨询有限公司 12%的股权作质押为主



债权-厦门海沧东裕兴实业发展有限公司所拖欠厦门信达股份有限公司欠款 42,248,822.21 元及其利息作股权质押担保。本次资产评估未考虑上述事项可能对本次评估值的影响，亦不会对上述作价的公允性发表意见，提醒报告使用人注意。

(七) 其他需要说明的事项。

1、本资产评估机构和签名资产评估师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签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，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。

2、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产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。

3、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关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，而不应视作本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，本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。

4、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，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、控制关系、历史增资认缴、审计报告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。

5、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师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亦不存在偏见。

7、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。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。

8、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和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。



9、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，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

10、本次资产评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性可能对最终评估结果的影响。

11、根据委托人提供的《漳州项目关于幼儿园及会所的相关情况说明》，会所及幼儿园在二期商品房买卖合同中约定：在项目开发期间，会所作为出卖人现场售楼处使用，项目开发完成后，出卖人将会所移交给业主委员会（由物业公司统一管理），房屋交付使用时幼儿园同步配套。会所原为漳州信东的办公场所，至 2021 年 10 月被业委会占用。目前会所暂时处于诉讼状态。

幼儿园目前出租给珠海市大地幼教投资有限公司（原名珠海市大地教育咨询服务有限公司），租期 2017-10-1 至 2025-9-30，租金逐年递增，目前年租金约 80 万，最后一年约 90 万。

漳州市芗城区“龙江明珠”项目于 2003 年底完成立项批建手续，根据漳规总字（2004）029 号漳州市城乡规划局函显示，会所为公共服务设施，但当时相关批建文件未对幼儿园的归属作出规定。

原土地出让合同及原来土地证中没有对幼儿园及会所的土地性质、权属等作出相关约定或记载。

根据漳州市芗城区地方税务局《关于“龙江明珠”三期土地增值税的清算审核报告》，漳州市芗城区地方税务局在对土地增值税的清算审核时已将会所、幼儿园认定为“龙江明珠”项目公共配套设施。

基于上述原因，本次资产评估未将会所及幼儿园作为表外资产纳入评估范围。特别提醒报告使用者关注该事项对评估结果的影响。

请报告使用者在评估目的对应的经济行为实现时，特别关注幼儿园及会所权属的不确定性以及可能产生的收益对交易价格的影响；

12、其他应收款--厦门海沧东裕兴实业发展有限公司账面原值 9,198,461.84 元（账龄为 4-5 年），已计提坏账准备 9,198,461.84 元，账面净值为零。

根据厦门海沧东裕兴实业发展有限公司的会计报表显示，2021 年 12 月 31 日资产总额 13,678.00 万元、负债 8376.25 万元，净资产 5301.74 万元，主要资产为二个长期投资项目，账面值 5379.52 万元。由于厦门海沧东裕兴实业发展有限公司已将其持有的厦门信达信息咨询有限公司股权质押给厦门信达股份有限公司；其持有的惠州市新东方房产策划有限公

司商业不动产也于 2015 年 9 月 15 日抵押给厦门信达股份有限公司。

由于评估师未能获取厦门海沧东裕兴实业发展有限公司具备偿债能力的充分证据，故本次资产评估以审计后的账面值列示。特别提醒报告使用者关注该事项对评估结果的影响。

请报告使用者特别关注当潜在交易对手为厦门海沧东裕兴实业发展有限公司或与之有关联的主体时，厦门海沧东裕兴实业发展有限公司欠款 9,198,461.84 元对交易价格的影响。

13、由于被评估企业为小规模纳税人，故纳入本次资产评估范围的设备评估值含增值税进项税额。

#### 14、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。



# 厦门信达信息咨询有限公司拟转让股权所涉及的 漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 5006 号

厦门信达信息咨询有限公司：

联合中和土地房地产资产评估有限公司（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，对贵公司拟转让股权所涉及的漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 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

委托人为厦门信达信息咨询有限公司，被评估单位为漳州信东信息咨询有限公司。

### 1. 委托人基本情况

公司名称：厦门信达信息咨询有限公司

社会统一机构代码证：913502007054840171

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4686 号第 21 层

注册资本：6,000.00 万元人民币

法定代表人：王磊

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 2. 被评估单位基本情况

公司名称：漳州信东信息咨询有限公司

联合中和土地房地产资产评估有限公司

社会统一机构代码证：91350602751384607J

注册地址：漳州市水仙大街新城大厦 A 幢 13 层

注册资本：6,000.00 万元人民币

法定代表人：王磊

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 3. 历史沿革及股权结构

漳州信东信息咨询有限公司原名漳州信达诺房地产开发有限公司，由厦门信达股份有限公司（以下简称“厦门信达”）与厦门信达信息咨询有限公司（以下简称“信息咨询”，原名“厦门信达房地产开发有限公司”）合资成立于 2003 年 7 月，注册资本金为人民币 1,000.00 万元，其中厦门信达持股 95%，信息咨询持股 5%。

2004 年 4 月 21 日，厦门信达将所持 25%股权转让至新增股东厦门海沧东裕兴实业发展有限公司（以下简称“海沧东裕兴”），股权结构为厦门信达持股 70%，海沧东裕兴持股 25%，信息咨询持股 5%；

2004 年 7 月 30 日，信息咨询将所持 5%股权转让至海沧东裕兴，信息咨询实现退出，股权结构为厦门信达持股 70%，海沧东裕兴持股 30%；

2004 年 11 月 12 日，公司变更注册资本金，由 1000 万元人民币调整为 6000 万元人民币；

2006 年 7 月 11 日，厦门信达将所持 70%股权转让至信息咨询，股权结构为信息咨询持股 70%，海沧东裕兴持股 30%；

2018 年 10 月 23 日，海沧东裕兴将持有的公司 18.00%股权转让给厦门信达。

2020 年 09 月 03 日漳州信达诺房地产开发有限公司更名为漳州信东信息咨询有限公司，变更后经营范围为一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截止资产评估基准日漳州信东信息咨询有限公司房地产项目已经全部开发完毕，也没有后备储备用地，且工商变更后已不在从事房地产开发活动，基于新营业范围的新业务也尚未完全开展，目前主要管理已开发完成物业，幼儿园出租租金收入。

截止 2021 年 12 月 31 日止，漳州信东信息咨询有限公司的注册资本为 6,000.00 万元，



股东及出资情况如下表：

序号	股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	占注册资本比例
1	厦门信达信息咨询有限公司	42,000,000.00	42,000,000.00	70%
2	厦门信达股份有限公司	10,800,000.00	10,800,000.00	18%
3	厦门海沧东裕兴实业发展有限公司	7,200,000.00	7,200,000.00	12%
	合 计	60,000,000.00	60,000,000.00	100%

#### 4. 近年资产、财务及经营状况

漳州信东信息咨询有限公司成立于 2003 年 7 月，注册资本金为人民币 6,000.00 万元。经营范围为一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

漳州信东信息咨询有限公司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	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2021. 12. 31
货币资金	863,438.56	55,279.92	91,892.99
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	82,072,334.56	95,489,276.47	94,711,703.88
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	82,935,773.12	95,544,556.39	94,803,596.87
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	76,905.62	43,623.51	28,360.70
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
使用权资产			
无形资产	210.00		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	2,605,521.65	2,299,615.46	2,299,615.46

厦门信达信息咨询有限公司拟转让股权所涉及的漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值资产评估报告

其他非流动资产			
非流动资产合计	2,682,637.27	2,343,238.97	2,327,976.16
资产总计	85,618,410.39	97,887,795.36	97,131,573.03
短期借款			
应付票据			
应付账款	447,746.40		
预收款项	587,291.28	484,692.85	601,885.00
应付职工薪酬	331,754.34		
应交税费	2,473,904.31	1,143,141.47	85,438.31
应付利息			
应付股利			
其他应付款	124,366.29	709,901.06	713,746.26
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	3,965,062.62	2,337,735.38	1,401,069.57
非流动负债：			
长期借款			
租赁负债			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
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			
负债合计	3,965,062.62	2,337,735.38	1,401,069.57
股东权益：	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
实收资本（或股本）			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	15,746,087.67	17,135,758.89	17,153,803.24
未分配利润	5,907,260.10	18,414,301.09	18,576,700.22
归属于母公司的股东权益			
少数股东权益			
股东权益合计	81,653,347.77	95,550,059.98	95,730,503.46
负债和股东权益总计	85,618,410.39	97,887,795.36	97,131,573.03
审计机构	中审华会计师事务所 （特殊普通合伙） 厦门分所	中审华会计师事务所 （特殊普通合伙）厦 门分所	中审众环会计师事务 所（特殊普通合伙） 厦门分所

漳州信东信息咨询有限公司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	2019年度	2020年度	2021年度
一、营业收入	709,681.91	712,813.57	685,321.18
营业成本			
营业税金及附加	145,171.02	-255,615.02	53,027.53
销售费用			
管理费用	383,149.98	2,844,242.57	168,958.31



财务费用	840.23	2,727.10	3,453.83
资产减值损失	-104,158.62		
信用减值损失		614,604.77	
加：公允价值变动收益(损失以“-”			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	76,362.06	-1,263,936.31	459,881.51
加：营业外收入		17,103,533.82	
减：营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填	76,362.06	15,839,597.51	444,618.7
减：所得税费用	19,090.52	1,942,885.30	264,175.22
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	57,271.54	13,896,712.21	180,443.48
审计机构	中审华会计师事务所 (特殊普通合伙) 厦门分所	中审华会计师事务所 (特殊普通合伙) 厦门分所	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)厦门分所

### 5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人(厦门信达信息咨询有限公司)持有被评估单位(漳州信东信息咨询有限公司)70%股权。

### 6. 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

根据厦门信达信息咨询有限公司执行董事决议,委托人拟转让其持有的漳州信东信息咨询有限公司股权。根据国有资产管理相关规定,需对漳州信东信息咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是公允反映漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值于基准日的市场价值,为委托人拟转让股权之经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为漳州信东信息咨询有限公司的股东全部权益。

评估范围为漳州信东信息咨询有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产以及流动负债。按照漳州信东信息咨询有限公司申报的基准日财务报表反映,资产、负债及净资产的账面价值分别为9,666.36万元、99.40万元、9,566.96万元。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	9,480.36
2	非流动资产	232.80

3	其中：长期股权投资	-
4	其他权益工具投资	-
5	投资性房地产	-
6	固定资产	2.84
7	其中：建筑物	-
8	设备	2.84
9	在建工程	-
10	无形资产	-
11	其中：土地使用权	-
12	长期待摊费用	-
13	递延所得税资产	229.96
14	其他非流动资产	-
15	<b>资产总计</b>	<b>9,713.16</b>
16	流动负债	140.11
17	非流动负债	-
18	<b>负债总计</b>	<b>140.11</b>
19	<b>股东权益</b>	<b>9,573.05</b>

漳州信东信息咨询有限公司于评估基准日的资产、负债和净资产已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计核实，并出具了众环鹭审字（2022）10026号审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、其他应收款、设备类固定资产等。公司的主要资产情况分别如下：

#### 1. 货币资金

货币资金主要为企业的银行存款。

#### 2. 其他应收款

其他应收款主要为关联方往来款、代垫款等。

#### 3. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产主要包括被评估单位所申报的车辆设备，共计2项，账面原值共计567,214.00元，账面净值共计28,360.70元。

车辆为客车及多用途乘用车。车辆分别于2007年10月、2010年12月启用；

上述轿车均为漳州信东信息咨询有限公司所有，截止评估基准日均未见异常。委托资产评估设备不存在抵押、查封等他项权利受限情况。

#### 4. 递延所得税资产

主要为根据会计准则核算因资产减值准备形成的递延所得税资产。



## 5. 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

截至评估基准日，被评估企业无账面记录的无形资产。

(2) 经资产评估师尽职调查，截至评估基准日未发现被评估企业存有账面未记录的无形资产。

## 6. 企业申报的其他账外资产

被评估企业无其他申报的账外资产。经资产评估师尽职调查，截至评估基准日未发现被评估企业存有其他账外资产。

## 7. 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中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计并出具的众环鹭审字(2022)10026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。

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2021年12月31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2021年12月31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

厦门信达信息咨询有限公司执行董事决议。

## （二）主要法律法规依据

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. 《国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会关于规范国有企业改制工作意见的通知》（国办发〔2003〕96号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国务院国有资产监督管理委员会2009年09月11日；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国务院国有资产监督管理委员会自2013年05月10日施行；
12. 《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）；
13. 《厦门市企业国有资产评估项目管理暂行办法》（厦国资产[2007]546号）；
14. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。

## （三）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；



6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2018）38号）；
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）。

#### （四）权属依据

1. 漳州信东信息咨询有限公司营业执照复印件；
2. 漳州信东信息咨询有限公司财务报表复印件；
3. 漳州信东信息咨询有限公司评估基准日审计报告复印件；
4. 委托人、被评估单位承诺函；
5. 车辆登记证复印件；
6. 相关财务、经营资料复印件；
7. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件复印件等。

#### （五）取价依据

1. 漳州信东信息咨询有限公司提供的车辆购买合同、发票；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；
4. 《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号；
5. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
6. 网上查阅的价格资料；
7. 漳州信东信息咨询有限公司提供的其他有关资料。

#### （六）参考依据

1. 漳州信东信息咨询有限公司提供的部分车辆购买合同、发票；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的众环鹭审字（2022）10026 号审计报告。

### 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。

### 1、市场法

市场法指将评估对象在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

### 2、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

### 3、资产基础法

资产基础法是指在重新取得资产的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

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。

漳州信东信息咨询有限公司成立于 2003 年 7 月，原主要从事房地产的投资、开发与经营(凭资质证书开展经营活动)。经漳州芗城区市场监督管理局批准于 2020 年 9 月 3 日变更了经营范围，变更后主要从事信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。截止资产评估基准日漳州信东信息咨询有限公司房地产项目已经全部开发完毕，也没有后备储备用地，且工商变更后已不在从事房地产开发活动，近三年被评估单位有连续稳定收入均来源于幼儿园的出租租金收入。由于当时相关批建文件未对幼儿园的归属作出规定，其所有权、收益权存在争议，未来可获取的租金收入具有不确定性。



在延续现有的情况下公司管理层无法对未来年度预期收益做出合理的预测且与获得预期收益所承担的风险也无法准确量化。由于被评估单位基于现状无法对未来经营情况作出合理预测，而资产评估师基于自身专业能力以及对企业所处行业了解的局限性，亦无法胜任对被评估单位未来发展情况进行预测，故本次资产评估中资产评估师无法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漳州信东信息咨询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《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

因此本次资产评估选用资产基础法为评估方法。

#### （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：

##### 【流动资产】

#### 1. 货币资金：包括银行存款以及其他货币资金。

（1）银行存款共有 3 个存款账户。资产评估专业人员对所有银行存款账户进行查证，核查银行对账单与账面记录是否相符，核实银行存款账面记录的真实性及准确性。经核实，各银行存款账户记录准确，人民币账户存款以核实后账面余额确定评估值。

（2）资产评估专业人员对所有其他货币资金账户进行了查证，核实其他货币资金账面记录的真实性及准确性，以核实后账面余额确定评估值。

#### 2. 应收款项（包括其他应收款）

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核查，并借助历史资料和调查核实后的情况，具体分析债权数额、账龄及部分债权账龄较长的原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况，核实是否存在账实不符等异常情况。



本次评估中，各类应收款项评估值按核实后的账面余额扣减由资产评估专业人员确定的评估风险损失后得出，同时将账面已计提坏账准备评估为零。各类型应收款项评估风险损失确认方法如下：①有充分证据表明可全额收回的款项、信誉较好且有经常性业务往来的客户款项、关联方之间的相关款项（除无力清偿者外），预计不存在回收风险，评估风险损失为零；②无充分证据表明可全额回收，也无充分证据表明将全额损失的款项，存在发生回收风险的可能性。资产评估专业人员参考企业会计政策确定的减值损失比例，结合账龄分析确定评估风险损失；③有相关管理制度规定应全额计提减值，或有充分证据表明将全额损失的款项，全额计提评估风险损失。

## 【非流动资产】

### 1. 设备类固定资产的评估

根据本次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进行分析。因评估对象作为个体虽能独立获利，但其获利能力及生产、管理成本不易确定，致使获利能力难以量化，故不宜采用收益法评估；同时由于市场上与评估基准日较接近、同评估对象相同或相似、使用年限相近的设备成交量较少，且评估人员难以对成交设备实现现场查勘、对交易实例与评估对象之间进行差异性比较修正，故不宜采用市场法。

考虑到委评设备是可以再生的，而且随着时间的推移，存在陈旧性贬值，而且本次评估目的不会改变其原来用途，且与市面上存在的全新设备具有可比性。故可采用重置成本法进行评估。

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情况时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

评估值=重置成本×综合成新率

#### （1）重置成本的确定

根据委托资产评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（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：当地验车上牌费用为 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。

综合成新率=理论成新率×40%+技术状况成新率×60%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

## 2. 递延所得税资产

递延所得税资产系由于计提其他应收款坏账准备形成的可抵扣暂时性差异，根据所得税准则确认的递延所得税资产。对于计提坏账准备形成的递延所得税资产，资产评估专业人员通过分析款项账龄、内容等，判断是否存在评估风险损失，并按评估风险损失形成的可抵扣暂时性差异和评估基准日被评估单位适用的所得税率确定递延所得税资产评估值。

### 【负债评估】

纳入本次资产评估的负债项目包括：预收账款、应交税费、其他应付款。资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料以核实负债的真实性。以核实后基准日实际应承担的债务作为评估值。

#### 1. 预收账款的评估

资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性，核实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。

#### 2. 应交税费的评估

应交税费主要为企业所得税以及房产税，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。以经核实后的账面值确认为评估值。



### 3. 其他应付款的评估

资产评估专业人员核对了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，核实了相关的凭证及有关资料，认为均为实际应承担的债务，以经核实的账面值确认为评估值。

#### 【资产基础法评估结果】

净资产价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债之和

## 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。整个资产评估工作分四个阶段进行：

### （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. 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. 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；
5. 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。

2.7 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资



产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.8 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2.9 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

### 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。

3.4 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。

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，采用了资产基础法对委托资产评估的漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值进行了资产评估。

### （一）评估结果

漳州信东信息咨询有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的资产评估基准日股东全部权益账面值为人民币 9,573.05 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 9,581.98 万元（大写人民币玖仟伍佰捌拾壹万玖仟捌佰元整），增值 8.93 万元，增值率 0.09%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：漳州信东信息咨询有限公司

评估基准日：2021年12月31日

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	9,480.36	9,480.36	-	-
2	非流动资产	232.80	241.73	8.93	3.84



3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	其他权益工具投资	-	-	-	
5	投资性房地产	-	-	-	
6	固定资产	2.84	11.77	8.93	314.44
7	其中：建筑物	-	-	-	
8	设备	2.84	11.77	8.93	314.44
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
13	长期待摊费用	-	-	-	
14	递延所得税资产	229.96	229.96	-	-
15	其他非流动资产	-	-	-	
16	资产总计	9,713.16	9,722.09	8.93	0.09
17	流动负债	140.11	140.11	-	-
18	非流动负债	-	-	-	
19	负债总计	140.11	140.11	-	-
20	净资产（股东权益）	9,573.05	9,581.98	8.93	0.09

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、固定资产—设备类资产评估增值8.93万元，增值314.91%。本次评估设备评估增值主要原因为财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限，导致评估增值。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用报告事项

本次资产评估中按规定使用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具的众环鹭审字（2022）10026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。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵事项

### （三）评估程序受到限制事项

限于客观条件本次资产评估未对被评估车辆进行测试，资产评估师假定被评估车辆的物理、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，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

### （四）评估资料不完整事项

联合中和土地房地产资产评估有限公司



本次评估不存在评估资料不完整事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次资产评估，未发现评估基准日存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

2、评估基准日后（期后事项）存在的法律、经济等未决事项

根据 2022 年 04 月 18 日福建省漳州市芗城区人民法院出具的(2022)闽 0602 民初 3995 号《福建省漳州市芗城区人民法院受理案件通知书》，福建省漳州市芗城区人民法院已受理漳州信东信息咨询有限公司（原告）与漳州市芗城区龙江明珠业主委员会（被告）返还原物纠纷一案（原告起诉被告返还占用的小区会所），截止报告日案件尚在诉讼阶段。

(六) 抵押、担保及或有负债（或有资产）等事项

根据（芗）登记内出质设核字[2020]第 10715 号《股权出质设立登记通知书》，厦门海沧东裕兴实业发展有限公司以其持有漳州信东信息咨询有限公司 12%的股权作质押为主债权-厦门海沧东裕兴实业发展有限公司所拖欠厦门信达股份有限公司欠款 42,248,822.21 元及其利息作股权质押担保。本次资产评估未考虑上述事项可能对本次评估值的影响，亦不会对上述作价的公允性发表意见，提醒报告使用人注意。

(七) 其他需要说明的事项。

1、本资产评估机构和签名资产评估师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签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，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。

2、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产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。

3、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关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，而不应视作本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，本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。

4、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，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、控制关系、历史增资认缴、审计报告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。



5、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师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亦不存在偏见。

7、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。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。

8、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和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。

9、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，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

10、本次资产评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性可能对最终评估结果的影响。

11、根据委托人提供的《漳州项目关于幼儿园及会所的相关情况说明》，会所及幼儿园在二期商品房买卖合同中约定：在项目开发期间，会所作为出卖人现场售楼处使用，项目开发完成后，出卖人将会所移交给业主委员会（由物业公司统一管理），房屋交付使用时幼儿园同步配套。会所原为漳州信东的办公场所，至 2021 年 10 月被业委会占用。目前会所暂时处于诉讼状态。

幼儿园目前出租给珠海市大地幼教投资有限公司（原名珠海市大地教育咨询服务服务有限公司），租期 2017-10-1 至 2025-9-30，租金逐年递增，目前年租金约 80 万，最后一年约 90 万。

漳州市芗城区“龙江明珠”项目于 2003 年底完成立项批建手续，根据漳规总字（2004）029 号漳州市城乡规划局函显示，会所为公共服务设施，但当时相关批建文件未对幼儿园的归属作出规定。

原土地出让合同及原来土地证中没有对幼儿园及会所的土地性质、权属等作出相关约定或记载。

根据漳州市芗城区地方税务局《关于“龙江明珠”三期土地增值税的清算审核报告》，



漳州市芗城区地方税务局在对土地增值税的清算审核时已将会所、幼儿园认定为“龙江明珠”项目公共配套设施。

基于上述原因，本次资产评估未将会所及幼儿园作为表外资产纳入评估范围。特别提醒报告使用者关注该事项对评估结果的影响。

请报告使用者在评估目的对应的经济行为实现时，特别关注幼儿园及会所权属的不确定性以及可能产生的收益对交易价格的影响；

12、其他应收款—厦门海沧东裕兴实业发展有限公司账面原值 9,198,461.84 元（账龄为 4-5 年），已计提坏账准备 9,198,461.84 元，账面净值为零。

根据厦门海沧东裕兴实业发展有限公司的会计报表显示，2021 年 12 月 31 日资产总额 13,678.00 万元、负债 8376.25 万元，净资产 5301.74 万元，主要资产为二个长期投资项目，账面值 5379.52 万元。由于厦门海沧东裕兴实业发展有限公司已将其持有的厦门信达信息咨询有限公司股权质押给厦门信达股份有限公司；其持有的惠州市新东方房产策划有限公司商业不动产也于 2015 年 9 月 15 日抵押给厦门信达股份有限公司。

由于评估师未能获取厦门海沧东裕兴实业发展有限公司具备偿债能力的充分证据，故本次资产评估以审计后的账面值列示。特别提醒报告使用者关注该事项对评估结果的影响。

请报告使用者特别关注当潜在交易对手为厦门海沧东裕兴实业发展有限公司或与之有关的主体时，厦门海沧东裕兴实业发展有限公司欠款 9,198,461.84 元对交易价格的影响。

13、由于被评估企业为小规模纳税人，故纳入本次资产评估范围的设备评估值含增值税进项税额。

#### 14、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。不得作为包括且不限于抵押、融资担保、财报目的、单项资产或资产组处置或转让等其他实质性经济鉴证目的、其他用途使用，亦不得与其他资产评估报告混用。不得拆零使用，亦不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

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. 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。

6. 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 2021 年 12 月 31 日起计算，至 2022 年 12 月 30 日止。

7. 本资产评估报告未经厦门市国资委或经授权的国有资产管理部门备案，本评估结论不得被使用。

## 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二二年五月三十日，为评估结论形成日。

本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2022）第 5006 号，厦门信达信息咨询有限公司拟转让股权所涉及的漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益评估值为人民币 9,581.98 万元（大写人民币玖仟伍佰捌拾壹万玖仟捌佰元整）。

联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估师：

周庆国

陈世珍

二〇二二年五月三十日

# 厦门信达信息咨询有限公司拟转让股权所涉及的 漳州信东信息咨询有限公司股东全部权益价值 资产评估报告附件

## 目 录

- (一) 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- (二) 委托人和其他相关当事人的承诺函复印件；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明材料复印件；
- (四) 资产评估委托合同；
- (五) 专项审计报告；
- (六) 签名资产评估师的承诺函复印件；
- (七) 资产评估机构备案文件复印件；
- (八) 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- (九) 签字资产评估师资格证明文件复印件；
- (十) 股权出质设立登记书；
- (十一) 经济行为文件。