

**福建三元达通讯股份有限公司拟置出
部分资产和负债项目**

评估报告

中企华评报字(2017)第 3177 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年四月六日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
评估报告附件	27

注册资产评估师声明

一、我们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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受福建三元达通讯股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对福建三元达通讯股份有限公司拟置出的部分资产和负债进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：福建三元达通讯股份有限公司拟置出部分资产和负债，福建三元达通讯股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的资产和负债进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

评估对象：福建三元达通讯股份有限公司拟置出的部分资产和负债

评估范围：福建三元达通讯股份有限公司申报评估的资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2016年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截至评估基准日，福建三元达通讯股份有限公司资产账面值为26,966.62万元，评估值为28,139.19万元，增值额为1,172.57万元，增值率为4.35%；申报评估的负债账面值为24,057.12万元，评估值为24,044.62万元，减值额为12.50万元，减值率0.05%；净资产账面值为2,909.50万元，评估值为4,094.57万元，增值额为1,185.07万元，增值率为40.73%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流动资产	1	23,984.28	25,412.95	1,428.67	5.96
非流动资产	2	2,982.34	2,726.24	-256.10	-8.59
长期股权投资	3	1,670.00	568.87	-1,101.13	-65.94
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	509.31	1,175.12	665.81	130.73
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	350.32	530.14	179.82	51.33
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	452.70	452.11	-0.59	-0.13
资产总计	10	26,966.62	28,139.19	1,172.57	4.35
流动负债	11	24,044.62	24,044.62	0.00	0.00
非流动负债	12	12.50	0.00	-12.50	-100.00
负债合计	13	24,057.12	24,044.62	-12.50	-0.05
净资产	14	2,909.50	4,094.57	1,185.07	40.73

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供资产价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

福建三元达通讯股份有限公司拟置出 部分资产和负债项目

评估报告正文

福建三元达通讯股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟置出的部分资产和负债在 2016 年 12 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、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告委托方与被评估企业均为福建三元达通讯股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为委托方股东以及法律、法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 被评估企业简介

1. 企业简况

企业名称：福建三元达通讯股份有限公司

注册地址：福州市鼓楼区五凤街道软件大道 89 号福州软件园产业基地二期 7#楼

注册资本：27000.000000 万人民币

法定代表人：周世平

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：通信设备、微波通信设备及器件、计算机网络设备、互联网接入设备、通讯终端设备、电子产品、计算机软件、通信用配线设备及配套设备、天线、电源、音视频设备、工业自动控制系统装置、多媒体信息系统研发、制造、销售；电子集成电路设计；线缆、计算机及其配件、仪器仪表的销售；电子工程系统、通信信息网络系统集成服务；

计算机系统集成服务；通信信息技术咨询；通信设备维修；建筑智能化工程专业承包；钢结构工程施工；消防设施工程施工；工程勘察设计；工程监理；工程招标代理；对外贸易；法律法规未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营；无线广播电视发射设备生产（有效期至2019年2月9日）；可在全国范围内承担连接至公用通信网的用户通信管道、用户通信线路、综合布线、及其配套设备的工程建设（有效期至2019年2月27日）；（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）

2. 股权结构及变更情况

福建三元达通讯股份有限公司（原名“福建三元达通讯有限公司”，以下简称三元达通讯）原系自然人黄国英、郑文海、张有兴、钟盛兴、黄海峰、林大春、陈军、张丹红共同出资设立的有限责任公司，于2004年10月9日取得《企业法人营业执照》，2008年1月31日采取发起方式整体变更为福建三元达通讯股份有限公司，注册资本为人民币9,000万元，折合9,000万股，每股面值为人民币1元。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2010]553号文核准，三元达通讯申请首次向社会公开发行人民币普通股（A股）3,000万股，每股面值1.00元，实际发行价格每股20.00元，发行后股本变更为12,000万股。三元达通讯股票2010年6月1日在深圳证券交易所上市交易，股票简称：三元达，股票代码：002417。

2011年5月，三元达通讯以总股本12,000万股为基数，按每10股由资本公积转增5股，转增后股本变更为18,000万股；2012年5月，三元达通讯以总股本18,000万股为基数，按每10股由资本公积转增5股，转增后股本变更为27,000万股。

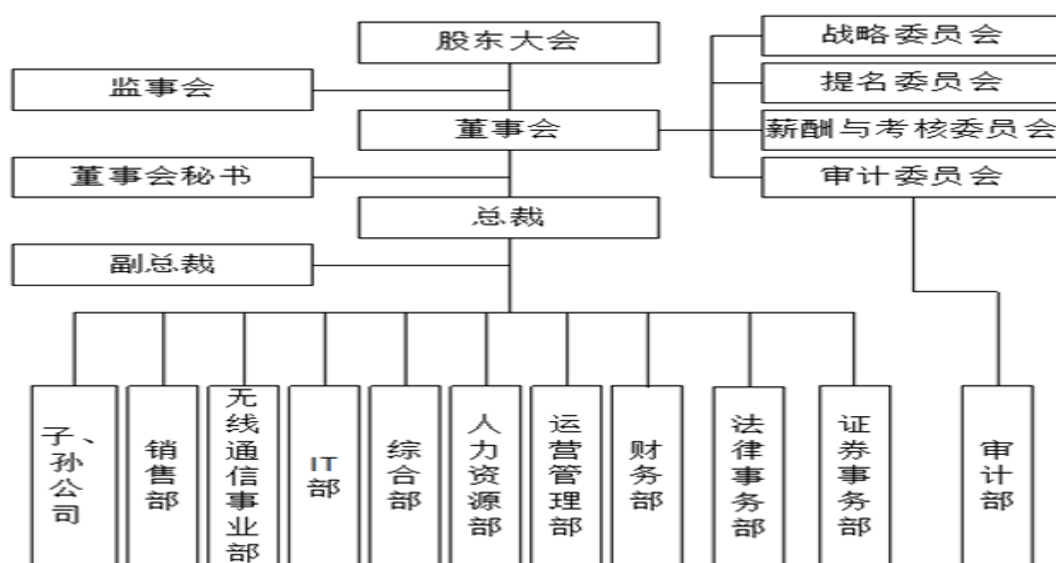
目前，三元达通讯控股股东及实际控制人为周世平。截至2016年9月30日，十大股东情况如下：

股东名称	持股数(万股)	占总股本比例(%)
周世平	5331.02	19.74
张有兴	1950.03	7.22
黄国英	1736.67	6.43

股东名称	持股数(万股)	占总股本比例(%)
林大春	901.81	3.34
云南惠泉投资合伙企业(有限合伙)	850.00	3.15
大业信托有限责任公司-大业信托·三元达证券投资集合资金信托计划	845.63	3.13
陈军	804.00	2.98
劲霸投资控股有限公司	771.95	2.86
黄海峰	706.81	2.62
黄新瑶	700.00	2.59
合计	14597.92	54.06

3. 产权和经营管理结构

三元达通讯控股股东及实际控制人为周世平,企业建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构,目前设销售部、无线通信事业部、IT部、人力资源部、运营管理部、综合部、财务部、法律事务部、证券事务部、物控中心、研究院、审计部、资产业务管理部、类金融业务管理部、财富业务管理部等部门。拥有深圳市零一通信技术有限公司、北京捷运信通科技有限公司、三元达(厦门)信息科技有限公司、江苏深南互联网金融信息服务有限公司、深圳前海盛世承泽商业保理有限公司、福建三元达科技有限公司、福田财富(平潭)投资管理有限公司等子公司。组织架构如下:



4. 近年资产、财务和经营状况

被评估企业近年资产负债表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	97,759.59	86,099.58	65,460.35
可供出售金融资产		1,885.35	
长期股权投资	2,411.57	13,046.50	18,787.31
固定资产	2,565.59	929.53	638.95
在建工程			
无形资产	711.84	172.97	369.72
其他非流动资产	3,704.20	1,908.71	452.70
资产总计	107,152.80	104,042.65	85,709.03
流动负债	64,928.48	59,538.81	50,817.13
非流动负债	20.21	505.30	12.50
负债合计	64,948.69	60,044.11	50,829.63
所有者权益	42,204.11	43,998.54	34,879.41

被评估企业近年利润表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2014年度	2015年度	2016年度
一、营业收入	41,902.56	47,757.79	32,156.75
减: 营业成本	36,630.91	37,749.65	25,404.33
营业税金及附加	925.16	1,038.15	570.28
销售费用	11,269.57	7,710.29	6,266.84
管理费用	11,383.65	5,993.27	5,474.54
财务费用	1,810.49	1,539.52	1,269.27
资产减值损失	16,565.04	3,631.82	2,697.52
加: 公允价值变动收益			
投资收益	-329.75	11,811.47	6.60
二、营业利润	-37,011.99	1,906.55	-9,519.43

加：营业外收入	782.51	1,441.29	906.32
减：营业外支出	694.02	290.05	79.57
三、利润总额	-36,923.50	3,057.79	-8,692.68
减：所得税费用		1,263.36	426.45
四、净利润	-36,923.50	1,794.43	-9,119.13

被评估企业评估基准日、2015年度、2014年度的会计报表均经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

三元达通讯主要从事移动通信网络优化覆盖解决方案业务及优化覆盖设备的研发和制造、移动通信网络优化规划设计安装、商业保理等服务。主要经营：(1)移动通信网络优化覆盖类的直放站、干线放大器等硬件设备，及嵌入式软件和监控系统软件等产品；(2)应用于室内外网络优化覆盖系统的高品质无源器件、无源多系统合路平台（POI）、天线及美化天线。(3)商业保理服务业务、信息咨询、企业管理咨询、物业管理等服务业务。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、委托方股东和法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据福建三元达通讯股份有限公司和黄国英于2017年3月14日签订的《福建三元达通讯股份有限公司与黄国英之重大资产出售意向协议》，福建三元达通讯股份有限公司拟置出部分资产和负债，福建三元达通讯股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的资产和负债进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本报告评估对象为福建三元达通讯股份有限公司拟置出的部分资产和负债。

（二）评估范围

1. 评估范围内容

除货币资金、应收账款（已单独剥离）、部分其他应收款（与通讯业务无关）、其他流动资产（涉税）、部分长期股权投资（与通讯业务无关）、部分固定资产（与通讯业务无关）、部分无形资产（与通讯业务无关）、短期借款、部分应付职工薪酬（与通讯业务无关）、应交税费、应付利息、部分其他应付款（与通讯业务无关）以外，被评估企业涉及通讯业务的其他资产和负债均纳入本次评估范围，具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债等。至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，各类资产、负债的账面金额如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	239,842,805.24
非流动资产	29,823,370.66
长期投资	16,700,000.00
固定资产	5,093,111.51
在建工程	
无形资产	3,503,237.18
其他非流动资产	4,527,021.97
资产总计	269,666,175.90
流动负债	240,446,180.14
非流动负债	125,000.00
负债合计	240,571,180.14
净资产	29,094,995.76

纳入评估范围的资产与上述经济行为所涉及的资产范围一致。

2. 评估范围内重要资产的说明

(1) 其他应收款

其他应收款账面余额 26,075,939.09 元，计提坏账准备 725,991.89 元，账面值 25,349,947.20 元，核算内容主要为员工借款、押金、保证金、代垫款等，账龄情况如下：

金额:人民币元

1年以内金额	1-2年金额	2-3年金额	3-5年金额	5年以上金额
6,119,668.37	11,081,296.00	4,965,755.90	2,990,370.82	918,848.00

(2) 存货

存货账面余额 233,008,181.59 元, 计提存货跌价准备 24,134,542.43 元, 存货账面价值 208,873,639.16 元, 核算内容为原材料、产成品、发出商品。

(3) 长期股权投资

评估范围内的长期股权投资共 3 项, 具体情况如下表:

金额单位:人民币元

被投资企业	持股比例	长期投资账面价值
北京捷运信通科技有限公司	90.00%	3,500,000.00
三元达(厦门)信息科技有限公司	100.00%	6,700,000.00
福建三元达科技有限公司	100.00%	10,000,000.00
合计		20,200,000.00
减: 长期股权投资减值准备		3,500,000.00
净 额		16,700,000.00

被投资企业目前均正常经营。

3. 企业申报的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为软件和技术开发成本等, 共 542 项, 软件主要为管理应用软件, 账面值 3,503,237.18 元。

4. 企业申报的表外资产情况

企业申报评估的表外资产包括商标权、专利权、著作权等, 各类资产类型及数量如下:

序号	资产类型	数量	单位
1	商标权	6	项
2	专利权	51	项
3	著作权	25	项

5. 引用其他机构报告的情况

本评估报告未引用其他机构报告。

四、价值类型及其定义

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论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

本报告评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

该评估基准日由委托方确定，确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日、会计期末等因素。

六、评估依据

(一) 行为依据

《福建三元达通讯股份有限公司与黄国英之重大资产出售意向协议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》；
7. 《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)；
8. 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)；
9. 《企业会计准则》；
10. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
8. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
9. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
10. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
15. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
16. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215号);
17. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);
18. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2012]246号);
19. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四) 权属依据

1. 主要设备购置合同及发票;
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、车辆行驶证;
3. 公司章程、基准日会计报表、营业执照等;
4. 相关业务合同或协议。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品报价手册》(2017年);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);

3. 被评估企业提供的历年生产经营数据及未来预测数据;
4. 被评估企业提供的历年财务报表、审计报告;
5. 被评估企业提供的生产经营、财务管理等相关资料;
6. 被评估企业提供的未来发展规划、投资计划等;
7. 评估人员市场调查获取的相关资料;
8. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报明细表和有关资产调查表;
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
4. 评估机构信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估的基本方法有成本法、收益法和市场法，进行资产评估，需要根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。纳入评估范围的资产和负债基本可构成独立运营的经济体，因此本次评估参照企业价值的评估方法进行评估。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提是：①被评估企业处于持续经营状态；②被评估企业具有预期获利潜力；③具备可利用的相关资料。

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。收益法适用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期收益年限可以预测。

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。市场法适用的前

提是：①存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②可收集到与被评估企业可比的参考企业或交易案例的相关市场数据，且相关数据充分、适当、可靠。

由于无法收集到与被评估企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备；被评估企业历史年度 2014-2016 年主营业务利润持续为负数，未来的收益和风险很难确定，采用收益法评估的条件亦不具备；而被评估企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料，评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景以及被评估企业自身的经营现状的初步分析，被评估企业可持续经营且运用资产基础法的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法进行评估，并形成合理评估结论。

(二) 评估方法简介

企业价值评估中的成本法(也称资产基础法)，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 应收款项(其他应收款)

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(2) 预付账款

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。在此基础上，以今后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

(3) 存货

存货主要由原材料、库存商品及发出商品构成。

① 原材料

原材料主要为生产用原料和备品备件等。评估时以经核实的各类原材料的数量和评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。对于残次品，以可回收金额(残值)计算确定评估值。

② 库存商品

本次评估采用售价倒算法，即以库存商品预计销售价格减去必要的销售费用、销售税费及所得税，并根据商品的适销程度扣除适当比例的销售净收益后的余额作为评估值。对于残次品，以可回收金额(残值)计算确定评估值。

③ 发出商品

发出商品是已发出但尚未归集项目确认收入的产成品以及尚未结算的集成项目，企业尚未结算并结转成本，评估人员审核了有关合同、出库单据、凭证及账簿等，根据其出厂销售价格减去必要的销售费用、销售税费及所得税，并根据业务类型扣除适当比例的销售净收益后的余额作为评估值。集成项目根据其完工率确定销售净收益扣除比例，其中完工率在50%以下的，扣除100%的销售净收益。

2. 长期股权投资

对于全资及控股的被投资企业按照企业价值的评估方法对其股东全部权益进行评估，以各被投资企业的股东全部权益评估结果乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

3. 固定资产

评估范围内的固定资产包括设备类资产和房屋建筑物类资产。

(1) 设备类资产

设备类资产包括车辆及电子设备，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次评估主要采用成本法。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

① 重置成本的确定

I. 电子设备

电子设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

设备购置费：国产设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定；进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定其到岸价(或离岸价)并根据有关概算指标结合设备的实际情况确定从属费用。

运杂费：若设备购置费不包含运杂费，则根据有关概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定。

可抵扣增值税：根据相关法规，对于符合增值税抵扣条件的机器设备，其重置成本扣除可抵扣增值税。

II. 车辆

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置成本扣除可抵扣增值税。

②成新率的确定

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、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。

I. 对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

II. 对于车辆，根据相关报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率×调整系数

(2) 房屋建筑物类资产

评估范围内的房屋建筑物类资产分为自建和外购两类，自建的构筑物为配套附属设施，由于当地类似建筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法和收益法评估，因此本次评估采用成本法；对于外购商品房，当地房地产市场较为成熟且可收集到较多类似房地产近期交易实例的，则采用市场法评估。

◆成本法

根据本项目的性质和特点，评估采用的计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

①重置成本

重置成本=建筑安装综合造价

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单位比较法确定其建筑安装综合造价。

②成新率

依据房屋建筑物的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物使用状况的现场调查，综合考虑房屋建筑物的实际使用状况、历史改造情况、维修保养状况等因素综合确定其成新率。并采用如下计算式：

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

◆市场法

市场法基本计算式如下：

房地产比较单价=建立比较基础后可比实例的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

=建立比较基础后可比实例的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

4. 无形资产-专利及著作权、商标

对于专利及著作权、商标等无形资产，通过对企业的应用产品未来年度销售收入进行预测，再根据一定比例的分成率得出无形资产的分成额，选取合适的折现率及折现期得到无形资产的评估值。

5. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为各种外购软件和技术开发成本等。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。

对于技术开发成本、外购专利款、商标权自行申报费，其价值应包含在上述无形资产专利及著作权、商标权估值中，不再另行评估。

6. 长期待摊费用

通过查阅相关账簿、凭证，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，在核实受益期和受益额的基础上确定评估值。

7. 其他非流动资产

通过查阅相关账簿、缴费凭证、缴费通知书，了解相关资产是否确实、有效，以核实无误后的账面价值作为评估值。

8. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年3月15日至2017年4月6日对评估对象进行了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托及前期准备

评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托方等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托方等相关当事人共同明确委托方和被评估企业基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估人员。根据评估对象的特点，向

被评估企业提供资产评估申报明细表、资产调查表等，并指导企业填写。

(二) 资产核实与现场调查

根据被评估企业提供的资产评估申报明细表等相关资料，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实，对企业财务、经营状况进行系统调查。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

1. 被评估企业总体情况的调查

评估人员与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等，收集并查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告等文件以及有关内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、管理层构成等经营管理状况的资料。

2. 各类资产、负债的核实与调查

各类资产、负债的核实与调查的过程如下：

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导被评估企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的各类资产及负债进行了现场核实与调查。针对不同的资产、负债的性质及特点，采用了不同的核实方法。

① 非实物类资产及负债的核实

非实物类资产及负债核实内容主要包括各类资产、负债的形成过程和账面数据的准确性，核实方法主要包括查阅并核对相关凭证及合同等资料、询问有关人员以及函证等。

② 实物类资产的核实

本次评估范围内实物类资产主要包括存货、固定资产等，各类资产的核实方法如下：

I. 存货

评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解存货的保管、内部控制制度，按照重要性原则对其进行了监盘和抽点并根据存货出入库记录倒推至评估基准日以核实账面数据，同时核实其是否存在残、次、冷、背等情况。

II. 固定资产

对于设备类资产，按照覆盖各类、典型勘察的原则进行现场勘察，勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与资产评估申报明细表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

对于房屋建筑物类资产，根据企业提供的资产评估申报明细表对评估范围内的房屋建筑物类资产进行现场勘察，了解房屋建筑物的建筑面积或工程量、层数、层高、建筑结构、竣工时间、已使用年限、装修状况及年限、维修情况以及目前技术状态，作为评估时的参考依据。同时，收集了当地同类房屋建筑物的造价信息以及相关市场信息等评估资料。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

3. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估企业的经营管理状况，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估企业的历史沿革、主要股东及持股比例、产权和经营管理结构；

(2) 被评估企业的资产、财务、生产经营管理状况；

- (3) 被评估企业的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4) 评估对象、被评估企业以往的评估及交易情况;
- (5) 影响被评估企业生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6) 被评估企业所在行业的发展状况与前景;
- (7) 其他相关信息。

(三) 评估汇总及撰写初稿

针对评估对象的具体情况, 选择合理的评估方法, 选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 形成初步评估结果。项目负责人对初步评估结果进行汇总、分析后撰写评估报告初稿。

(四) 内部审核及出具报告

根据评估机构业务流程管理办法, 项目负责人在完成评估报告初稿后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后, 形成评估报告征求意见稿并提交委托方征求意见, 根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估企业持续经营。
2. 假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 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无重大变化。
4. 假设和被评估企业相关的利率、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。
5. 假设评估基准日后被评估企业的管理层是负责的、稳定的, 且有能力担当其职务。
6. 假设被评估企业完全遵守所有相关的法律法规。
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估企业造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估企业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. 假设评估范围内相关资产在原地按原用途继续使用。

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

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对福建三元达通讯股份有限公司拟置出的部分资产和负债进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，并选用资产基础法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日，福建三元达通讯股份有限公司申报评估的资产账面值为 26,966.62 万元，评估值为 28,139.19 万元，增值额为 1,172.57 万元，增值率为 4.35%；申报评估的负债账面值为 24,057.12 万元，评估值为 24,044.62 万元，减值额为 12.50 万元，减值率 0.05%；净资产账面值为 2,909.50 万元，评估值为 4,094.57 万元，增值额为 1,185.07 万元，增值率为 40.73%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流动资产	1	23,984.28	25,412.95	1,428.67	5.96
非流动资产	2	2,982.34	2,726.24	-256.10	-8.59
长期股权投资	3	1,670.00	568.87	-1,101.13	-65.94
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	509.31	1,175.12	665.81	130.73
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	

无形资产	7	350.32	530.14	179.82	51.33
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他资产	9	452.70	452.11	-0.59	-0.13
资产总计	10	26,966.62	28,139.19	1,172.57	4.35
流动负债	11	24,044.62	24,044.62	0.00	0.00
非流动负债	12	12.50	0.00	-12.50	-100.00
负债合计	13	24,057.12	24,044.62	-12.50	-0.05
净资产	14	2,909.50	4,094.57	1,185.07	40.73

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事项：

(一) 根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

(二) 本报告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。

(三) 截至 2016 年 12 月 31 日，被评估企业涉及下列诉讼情况：① 2012 年 8 月 20 日，重庆倍嘉实业有限公司（简称倍嘉公司）以三元达通讯为被告，向重庆市第五中级人民法院提起诉讼，要求三元达通讯返还因买卖合同而收取的货款 3,212,390.00 元，支付违约金 6,824,365.31 元（包括直接损失）。三元达通讯于 2012 年 10 月 10 日对倍嘉公司提起反诉，要求倍嘉公司向三元达通讯立即支付货款 7,287,860.00 元，支付违约金 3,000,000.00 元。经过二审后，2014 年 12 月 22 日重庆市第五中级人民法院受理三元达通讯提出的强制执行申请，截至 2017 年 2 月 10 日，该案尚未执行完毕。倍嘉公司不服，于 2015 年 2 月 5 日向中华人民共和国最高人民法院申请再审，要求三元达通讯返还倍嘉公司已支

付货款 3,212,390.00 元及支付倍嘉公司违约金 6,824,365.31 元（包括直接损失）。2015 年 12 月 2 日，最高人民法院已组织庭前问询。2016 年 9 月 12 日，最高人民法院已开庭审理该案。截至 2016 年 12 月 31 日，该案尚未裁定。②2015 年 11 月 13 日，上海申湾网络通信工程有限公司以三元达通讯为被告，向福州市鼓楼区人民法院提起诉讼，要求三元达通讯履行支付剩余未支付的发射机代理费用 130,250 元及其逾期利息、剩余机房改造费用 161,533.25 元及其逾期利息、物业协调费及机房首年租赁费 700,000 元及其逾期利息（逾期利息均按中国人民银行同期贷款利率的标准，自起诉之日起计算至款项实际支付完毕之日止）。因该案涉及第三方权利义务，法院依法追加山东中广传播有限公司及中广传播集团有限公司为第三人。一审判决后，三元达通讯不服，已于 2017 年 1 月 24 日向福州市中级人民法院提起上诉。截至 2017 年 2 月 10 日，该案尚未裁决。③2013 年 11 月 5 日招商银行股份有限公司东莞分行（以下简称招商银行）在东莞市第一人民法院对东莞市星火通讯科技有限公司（以下简称星火通讯）、林斌、三元达通讯及武汉虹信通信技术有限责任公司（以下简称虹信通信）等四名被告提起诉讼，其中要求法院判令三元达通讯以星火通讯对三元达通讯应收账款债权 4,020,171.49 元为限直接向招商银行履行付款义务。2014 年 7 月 10 日，东莞市第一人民法院作出一审判决【(2013)东一法民二初字第 5585 号民事判决书】，判决的主要内容为：招商银行对三元达通讯应付给星火通讯的账款 1,040,708.05 元（该款项已由三元达通讯汇至法院诉讼担保金账户）享有优先受偿权。三元达通讯已履行完毕该判决书项下义务。2015 年 12 月 22 日，招商银行以三元达通讯和虹信通信为被告，星火通讯为第三人，再次向东莞市第一人民法院提起诉讼，要求三元达通讯与虹信通信支付招商银行对星火通讯未执行到位的款项 5,660,793.04 元（暂计至 2015 年 12 月 9 日本金 3,943,517.85 元、逾期利息 1,208,683.57 元、复息 38,370.54 元、律师费 148,960.00 元及相应迟延利息 32,1261.08 元，实际应计至全部款项清偿之日止），其中三元达通讯以人民币 2,979,463.44 元为限，虹信通信以人民币 7,272,322.59 元为限。2016 年 4 月 29 日，东莞市第一人民法院作出民事裁定【(2016)粤 1971 民初

2092号民事裁定书】，主要内容为：驳回招商银行对三元达通讯、虹信通信、第三人星火通讯的起诉。2016年10月24日，招商银行以三元达通讯和虹信通信为被告，星火通讯为第三人，第三次向东莞市第一人民法院提起诉讼，2016年12月16日，三元达通讯已向东莞市第一人民法院提出管辖权异议，2017年1月16日，东莞市第一人民法院作出民事裁定【(2016)粤1971民初24898号民事裁定书】驳回三元达通讯管辖权异议申请。三元达通讯不服，已于2017年1月24日向东莞市中级人民法院提起上诉。截至2017年2月10日，该案尚未裁决。上述诉讼详细过程详见评估说明附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明中清查结论之描述。上述诉讼均涉及通讯业务，但本次评估范围无具体资产涉及到上述诉讼，本次评估未考虑涉诉对资产价值的影响。

(四) 本次相关资产评估值均不含增值税。

(五) 本次评估未考虑交易而产生的税费对资产价值的影响。

(六) 本次在长期股权投资价值评估中，对于股东全部权益评估值为负数的长投资企业北京捷运信通科技有限公司，系以该股东全部权益评估值（负数）乘以股权比例确定长投价值。主要是在假设北京捷运信通科技有限公司持续经营的前提下进行的。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本报告评估结论的使用有效期自评估基准日2016年12月31日起一年有效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 4 月 6 日。

法定代表人授权人：黎东标

资产评估师：凌茂书

资产评估师：郑明丰

· 北京中企华资产评估有限责任公司

·
二〇一七年四月六日

评估报告附件

附件一、经济行为文件

附件二、备考资产负债表

附件三、被评估企业法人营业执照复印件

附件四、评估对象涉及的主要资产权属证明资料

附件五、委托方和相关当事方的承诺函

附件六、签字评估师的承诺函

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员职业资格证书登记卡复印件

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司法人授权书