

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

福建实达集团股份有限公司拟股权转让涉及的
福州智晟商业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字(2023)第 1466 号

(共一册, 第一册)



联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年十月三十日

福建实达集团股份有限公司拟股权转让涉及的
福州智晟商业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告目录

声 明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告.....	10
一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	10
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型.....	16
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.....	23
九、评估假设.....	23
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.....	27
十三、资产评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	32

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、委托人或者本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本资产评估报告的，本资产评估机构及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资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及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资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。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，资产评估过程中没有运用其他资产评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得资产评估机构同意，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资产评估机构执业规范。

十四、本次资产评估中由于客观条件的限制，我们未以资产评估机构的名义对被评估单位银行存款及往来款进行函证。根据资产评估准则的规定，函证是资产评估的核查验证方式之一，并不是必要的资产评估程序。因此本次资产评估中，我们查阅了相关会计记录，查阅银行对账单与银行存款余额调节表及凭证等资料。我们未发现银行存款及往来款存在异常的表述或披露事项，故本次资产评估核实上述情况后以审计报告确认的账面值为评估值。

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告配套使用，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。

福建实达集团股份有限公司拟股权转让涉及的
福州智晟商业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

联合中和评报字(2023)第 1466 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

委托人：福建实达集团股份有限公司

被评估单位：福州智晟商业管理有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：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《福建实达集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》闽实达纪[2023]22号，福建实达集团股份有限公司拟对外转让福州智晟商业管理有限公司股权，需要对该经济行为所涉及的福州智晟商业管理有限公司股东全部权益的市场价值进行资产评估，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：本次资产评估对象为福州智晟商业管理有限公司股东全部权益价值。评估范围为福州智晟商业管理有限公司申报的截至 2023 年 08 月 31 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2023 年 08 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法

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方法，对福建实达集团股份有限公司拟股权转让涉及的福州智晟商业管理有限公司股东全部权益价值进行了资产评估，本次资产评估采用资产基础法评估结果作为本报告的最终结果。福州智晟商业管理有限公司评估基准日经福建华达会计师事务所审计的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 6,209.51 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经评定、估算确定评估对象其在评估基准日的股

东全部权益（净资产）评估值为 7,770.91 万元（大写人民币柒仟柒佰柒拾万零玖仟壹佰元整），评估增值 1,561.40 万元，增值率 25.15%。

八、评估结论使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2023 年 08 月 31 日起，至 2024 年 08 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

九、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福建华达会计师事务所出具的闽华达审字（2023）第 A072 号审计报告审定的 2023 年 08 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值，除此之外本资产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，未发现存有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

本资产评估过程中评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整事项

本资产评估过程中，评估资料无不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现评估基准日存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

至评估基准日，被评估单位存在的租赁情况如下：

资产名称	权证类型	出租片区	出租面积	承租人	出租人	租赁期
福州市鼓楼区洪山园路 67 号实达大厦	闽（2023）福州市不动产权第 9086300 号	一层	820.49	福州安野牧场餐饮有限公司	福州智晟商业管理有限公司	11 年，2018/6/13-2029/6/30
		二层	1181.50	福州安野牧场餐饮有限公司		11 年，2018/6/13-2029/6/30
		四至八层	3537.30	实达电脑设备		5 年 2021/1/23-2026/1/22
		七层	730.36	实达电脑设备		5 年 2021/1/23-2026/1/22
		八层	341.955	江苏实达迪美		5 年 2021/1/23-2026/1/22
		八层	388.41	乐澄生活用品有限公司租赁		3 年，2021/4/19-2024/4/18
		九层	730.36	神州数码租赁		2 年，2022/6/15-2024/6/14
		十层	511.46	江苏实达迪美		5 年，2020/1/1-2024/12/31
		十一层	549.46	江苏实达迪美		5 年，2020/1/1-2024/12/31
		十二层	508.72	福建法眼法务咨询服务有限公司		3 年，2023/1/10-2026/1/9

本次资产评估，除上述租赁事项外，未发现评估基准日存有其它抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

（七）其他需要说明的事项

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，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、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。

3、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。

4、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，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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可能不符而产生的所有责任。

9、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、审计报告、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、历史增资认缴、股权作价评估、销售合同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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、本次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资产评估经验。

14、本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对房屋建筑物结构安全性进行测试，假定委托评估的资产各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

15、列入本评估范围内的房地产存在租约，租约于 2024 年 12 月 31 日至 2029 年 6 月 30 日陆续到期，且无法判定未来租约到期后的资产实际处置情况。本次实达工业研发大楼收益法评估过程中带租约的租约期内的租金按现有的租约租金进行计算，租约期外的租金采用市场租金进行计算。

16、纳入评估范围的房屋建筑物证载建筑面积为 13,777.82 平方米，其中地上建筑面积为 10,166.00 平方米作为办公使用，地下面积 3,611.82 平方米仅作为停车及设备用房。根据委托人提供的租赁合同可知，委托人将地下停车及设备用房作为地上办公出租的租赁配套，免费提供给承租方使用。且现有租约接近到期，到期之后的资产实际处置情况无法预计，故本次实达工业研发大楼收益法评估过程中未单独对地下配套用房的收益进行测算，而比照现状租赁，将其作为地上办公出租的租赁配套。提醒报告使用者注意，未来资产实际处置方式如与本次设定不一致，应及时根据实际情况进行调整。

17、考虑到实达工业研发大楼的年租金收入实际已超过 500 万，故本次实达工业研发大楼收益法评估过程中按一般纳税人考虑，未考虑被评估单位于评估基准日时仍为小规模纳税人而享有的城镇土地使用税及房产税减半征收的优惠政策的影响，提请报使用者注意。

18、在评估实物资产时，我们未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备，本次评估也未考虑实物资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

19、资产评估专业人员已知晓资产的流动性、控制权因素对评估对象价值可能产生的影响，本次资产评估中未考虑流动性因素、控制权因素对评估对象的影响。

20、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。

上述事项，提请有关报告使用者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。

福建实达集团股份有限公司拟股权转让涉及的 福州智晟商业管理有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

联合中和评报字(2023)第 1466 号

福州智晟商业管理有限公司：

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”）接受贵单位的委托，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，对福建实达集团股份有限公司拟股权转让涉及的福州智晟商业管理有限公司股东全部权益价值进行资产评估。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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人：福建实达集团股份有限公司

统一社会信用代码：913500001581425518

注册地址：福州市经济技术开发区科技工业园 A 小区 C 号标准厂房

类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：朱向东

注册资本：217830.3106 万人民币

成立日期：1988 年 05 月 30 日

营业期限：1988-05-30 至 2038-05-29

经营范围：一般项目：软件开发；软件销售；互联网设备制造；互联网设备销售；互联网安全服务；互联网数据服务；大数据服务；数据处理和存储支持服务；数据处理服务；工业互联网数据服务；物联网设备制造；物联网设备销售；物联网技术服务；物联网技术研发；物联网应用服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术推广服务；网络技术服务；网络设备制造；网络设备销售；网络与信息安全软件开发；

计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机系统服务；5G 通信技术服务；通信设备制造；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能公共数据平台；人工智能基础资源与技术平台；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；人工智能理论与算法软件开发；人工智能通用应用系统；人工智能行业应用系统集成服务；区块链技术相关软件和服务；可穿戴智能设备制造；可穿戴智能设备销售；信息安全设备制造；信息安全设备销售；住房租赁；物业管理。（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）许可项目：电子政务电子认证服务；互联网信息服务；计算机信息系统安全专用产品销售；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）被评估单位：福州智晟商业管理有限公司

1、公司基本情况

统一社会信用代码：91350102MABYUBCD4H

注册地址：福州市鼓楼区洪山镇洪山园路 67 号实达大厦 12 层

类 型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：陈晓莉

注册资本：3000 万人民币

成立日期：2022 年 09 月 07 日

营业期限：2022-09-07 至 无固定期限

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；物业管理；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、历史沿革

福州智晟商业管理有限公司由福建实达集团股份有限公司投资组建，于 2022 年 09 月 07 日成立；取得福州市鼓楼区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91350102MABYUBCD4H 的《营业执照》，公司成立时申请注册资本为人民币 3000 万元，由福建实达集团股份有限公司以实达工业研发大楼出资。

设立至 2023 年 08 月 31 日股东持股情况如下表：

股东名称	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
福建实达集团股份有限公司	3000	3000	100

3、生产经营情况

福州智晟商业管理有限公司是由福建实达集团股份有限公司于 2022 年 09 月 07 日

新设立的全资子公司。公司名下不动产实达工业研发大楼，不动产权证号：闽（2023）福州市不动产权第 9086306 号，坐落于鼓楼区洪山镇洪山园路 67 号研发大楼（工业）整座，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/自建房，用途为工矿仓储用地-工业用地（研发）/研发大楼（工业），面积为宗地面积 4100.18 m²/房屋建筑面积 13777.82 m²，使用期限为 2009 年 12 月 10 日起至 2059 年 12 月 09 日止。

实达工业研发大楼，建筑总层数十五层，地下二层，总计容面积 13777.82 m²平方米，总地上建筑面积为 10,166.00 平方米，总地下面积 3,611.82 平方米，已于 2015 年 06 月 01 日开发建成并投入使用。地上 1 至 13 层作为办公用房，地下两层作为停车及设备用房。截至评估基准日地上合计 9,300.02 平方米已出租作为科研、生产、办公用途使用外，其余用房目前作为办公自用；将地下停车及设备用房作为地上办公出租的租赁配套，免费提供给承租方使用。

4、近几年企业的资产负债状况和经营业绩

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2023 年 08 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	项 目	2023 年 08 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	40,667.58	0.00	短期借款	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	衍生金融负债	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	应付票据	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00	应付账款	0.00	0.00
应收款项融资	0.00	0.00	预收款项	0.00	0.00
预付款项	0.00	0.00	合同负债	0.00	0.00
其他应收款	401,385.90	0.00	应付职工薪酬	14,443.91	0.00
存货	0.00	0.00	应交税费	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00	其他应付款	448,134.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	其他流动负债	0.00	0.00
流动资产合计	442,053.48	0.00	流动负债合计	462,577.91	0.00
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资	0.00	0.00	长期借款	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	应付债券	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	其中：优先股	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	永续债	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	租赁负债	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	长期应付款	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	预计负债	0.00	0.00
固定资产	54,294,504.00	0.00	递延收益	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	递延所得税负债	0.00	0.00

生产性生物资产	0.00	0.00	其他非流动负债	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	非流动负债合计	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00	负债合计	462,577.91	0.00
无形资产	7,821,120.41	0.00	股东权益：		
开发支出	0.00	0.00	实收资本（或股本）	30,000,000.00	0.00
商誉	0.00	0.00	其他权益工具	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	资本公积	32,133,604.00	0.00
递延所得税资产		0.00	其他综合收益	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	专项储备	0.00	0.00
非流动资产合计	62,115,624.41	0.00	盈余公积	0.00	0.00
			一般风险准备		
			未分配利润	-38,504.02	0.00
			股东权益合计	62,095,099.98	0.00
资产总计	62,557,677.89	0.00	负债和股东权益总计	62,557,677.89	0.00

利润表

金额单位：人民币元

项 目	本期金额
一、营业收入	-
减：营业成本	-
税金及附加	-
销售费用	-
管理费用	38,479.78
研发费用	-
财务费用	24.24
其中：利息费用	-
利息收入	0.76
加：其他收益	-
投资收益	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-38,504.02
加：营业外收入	-
减：营业外支出	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-38,504.02
减：所得税费用	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,504.02

备注：基准日财务数据由福建华达会计师事务所审计，并出具的闽华达审字（2023）第A072号标准无保留审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位系委托人的全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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而使用本报告，

无其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供上述使用人在本次资产评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的资产评估报告使用人外，其他任何人（单位）使用本资产评估报告无效；我们对报告使用人不当使用资产评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

根据《福建实达集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》闽实达纪[2023]22号，福建实达集团股份有限公司拟对外转让福州智晟商业管理有限公司股权，需要对该经济行为所涉及的福州智晟商业管理有限公司股东全部权益的市场价值进行资产评估，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

本次资产评估对象为福州智晟商业管理有限公司股东全部权益价值。

本次资产评估的评估范围为福州智晟商业管理有限公司申报的截至2023年08月31日的全部资产及相关负债，具体以福州智晟商业管理有限公司评估基准日的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准。具体详见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2023年08月31日	项 目	2023年08月31日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	40,667.58	短期借款	0.00
交易性金融资产	0.00	交易性金融负债	0.00
衍生金融资产	0.00	衍生金融负债	0.00
应收票据	0.00	应付票据	0.00
应收账款	0.00	应付账款	0.00
应收款项融资	0.00	预收款项	0.00
预付款项	0.00	合同负债	0.00
其他应收款	401,385.90	应付职工薪酬	14,443.91
存货	0.00	应交税费	0.00
合同资产	0.00	其他应付款	448,134.00
持有待售资产	0.00	持有待售负债	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	一年内到期的非流动负债	0.00
其他流动资产	0.00	其他流动负债	0.00
流动资产合计	442,053.48	流动负债合计	462,577.91
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资	0.00	长期借款	0.00
其他债权投资	0.00	应付债券	0.00
长期应收款	0.00	其中：优先股	0.00
长期股权投资	0.00	永续债	0.00
其他权益工具投资	0.00	租赁负债	0.00
其他非流动金融资产	0.00	长期应付款	0.00

投资性房地产	0.00	预计负债	0.00
固定资产	54,294,504.00	递延收益	0.00
在建工程	0.00	递延所得税负债	0.00
生产性生物资产	0.00	其他非流动负债	0.00
油气资产	0.00	非流动负债合计	0.00
使用权资产	0.00	负 债 合 计	462,577.91
无形资产	7,821,120.41	股东权益:	
开发支出	0.00	实收资本(或股本)	30,000,000.00
商誉	0.00	其他权益工具	0.00
长期待摊费用	0.00	资本公积	32,133,604.00
递延所得税资产		其他综合收益	0.00
其他非流动资产	0.00	专项储备	0.00
非流动资产合计	62,115,624.41	盈余公积	0.00
		一般风险准备	
		未分配利润	-38,504.02
		股东权益合计	62,095,099.98
资 产 总 计	62,557,677.89	负债和股东权益总计	62,557,677.89

(一) 经核实,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,且经福建华达会计师事务所审计,并出具的闽华达审字(2023)第A072号标准无保留审计报告。

(二) 本次资产评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产和无形资产。流动资产主要为货币资金和其他应收款。

1、纳入评估范围的固定资产:

纳入本次评估范围的固定资产为一栋十五层实达工业研发大楼,位于福建省福州市鼓楼区洪山园路67号,取得方式为股东福建实达集团股份有限公司作价出资入股,于2023年8月刚刚入账,尚未开始计提折旧,账面原值和账面净值均为54,294,504.00元。

实达工业研发大楼,不动产权证号:闽(2023)福州市不动产权第9086306号,坐落于鼓楼区洪山镇洪山园路67号研发大楼(工业)整座,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为出让/自建房,用途为工矿仓储用地-工业用地(研发)/研发大楼(工业),面积为宗地面积4100.18 m²/房屋建筑面积13777.82 m²,使用期限为2009年12月10日起至2059年12月09日止。

实达工业研发大楼,框架结构,建筑总层数十五层,地下二层,总计容面积13777.82 m²平方米,总地上建筑面积为10,166.00平方米,总地下面积3,611.82平方米,已于2015年06月01日开发建成并投入使用。地上1至13层作为办公用房,地下两层作为停车及设备用房。截至评估基准日地上合计9,300.02平方米已出租作为科研、生产、

办公用途使用外，其余用房目前作为办公自用；将地下停车及设备用房作为地上办公出租的租赁配套，免费提供给承租方使用。

大楼装修情况：外墙大理石、塑铝板或刷涂料、内墙为大理石抹灰及涂料，屋面石膏板吊顶或涂料；门为防盗门、木门、玻璃门，窗为铝合金窗；地下室的地面为混凝土地坪或地砖，办公房区地砖地面，给排水、电照、通讯设施完备，租户承租部分装修由租户自行承担。

2、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（1）企业账面记录的无形资产：

企业账面记录的无形资产共 1 项，为无形资产—土地使用权，实达工业研发大楼宗地，账面原值 7,839,100.00 元，账面净值 7,821,120.41 元。

已取得不动产权证书，不动产权证号：闽（2023）福州市不动产权第 9086306 号，坐落于鼓楼区洪山镇洪山园路 67 号研发大楼（工业）整座，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/自建房，用途为工矿仓储用地-工业用地（研发）/研发大楼（工业），面积为宗地面积 4100.18 m²/房屋建筑面积 13777.82 m²，使用期限为 2009 年 12 月 10 日起至 2059 年 12 月 09 日止。

（2）企业申报的账面未记录的无形资产

无。

3、被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

（三）引用其他机构出具报告情况。

本次资产评估中按规定使用福建华达会计师事务所(特殊普通合伙)福州分所出具的闽华达审字（2023）第 A072 号审计报告审定的 2023 年 08 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值，除此之外，无引用其他机构出具报告情况。

四、价值类型

1、本次资产评估企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2、价值定义表述：所谓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的公开市场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，确定本次被评估单位价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2023 年 08 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

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

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《福建实达集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》闽实达纪[2023]22 号；
2. 资产评估委托合同。

（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，中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（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通过修订）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（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通过修订）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，2020 年 11 月 29 日修订）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日，财政部令 14 号）；
7. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 3 月 20 日，财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令 97 号，2019 年修订）；
9. 《企业国有产权交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日，国资委、财政部第 32 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院[2003]第 378 号令，2019 年 3 月 2 日修正）；
11. 《资产评估基本准则》（2017 年 9 月 8 日，财政部财资〔2017〕43 号）；

12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》(财企[2001]802号)；
13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；
14. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过, 中华人民共和国主席令第四十五号公布, 自2021年1月1日起施行)；
15. 其他有关法律法规。

(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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
5. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

1. 被评估单位营业执照；
2. 被评估单位评估基准日会计报表；
3. 有关产权转让合同、重要资产购置合同及发票等财务资料；
4. 委托人、被评估单位承诺函；
5. 被评估单位提供的不动产权证书等；
6. 其他相关评估资料。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；
2. 《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)；

3. 《资产评估常用方法与参数手册》；
4. 《福州市人民政府办公厅关于印发 2022 年福州市四城区基准地价更新成果的通知》（榕政办规〔2023〕14 号）；
5. 被评估单位提供的有关产权资料、工程预（决）算相关资料和其他资料；
6. 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013 及《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～ FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～ FJYD-409-2017）、《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》（2017 版）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）及相关的调价文件；
7. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504 号）；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
9. 被评估单位提供的有关资产购建、财务、经营及说明等方面的资料；
10. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率、人民币汇率。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册与凭证；
2. 财政部主编的《全国资产评估参数资料选编》；
3. 原《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格【1999】1283 号；
4. 原《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格〔2002〕125 号；
5. 原《工程勘察设计收费管理规定》计价格〔2002〕10 号；
6. 原《招标代理服务收费标准》（计价格〔2002〕1980 号）；
7. 原《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》〔1992〕价费字 479 号；
8. 原《福建省物价局关于规范建设工程造价咨询服务收费有关问题的通知》闽价〔2002〕房 457 号。
9. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
10. 其他有关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

1、市场法

市场法是指将评估对象与参考被评估单位、在市场上已有交易案例的被评估单位、股东权益、证券等权益性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单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。采用收益法的前提条件：

- (1) 被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- (2) 资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在评估被评估单位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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 应当具备可利用的历史资料。
- (2) 形成资产价值的耗费是必需的。
- (3) 成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

4、评估方法的选用

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，因此本次评估不适用采用市场法评估。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。被评估单位的主要资产为一栋工业研发大楼，目前主要用于出租，由于现有

租约接近到期，到期之后的资产实际处置情况无法预计，故企业管理当局及资产评估师均无法对企业未来经营状况进行合理预测，且在采用资产基础法对工业研发大楼评估时已采用收益法进行评估，故本次企业价值评估不再采用收益法。

福州智晟商业管理有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，因此本次资产评估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。故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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）货币资金

被评估企业货币资金的核算内容为银行存款。资产评估专业人员将银行存款的账面数额与银行对帐单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，经核实无误后，以审计报告确认的账面值为评估值。

（2）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，对大额款项执行替代程序等方法进行核实，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。经分析，本次评估参照账龄分析估计可能的评估风险损失额，同时将已计提坏账准备评估为零，账面余额扣减评估风险损失额即得出其他应收款项评估值。

2、实物资产

纳入本次评估范围的实物资产为一栋工业研发大楼房地产，目前主要用于出租。

房地产评估方法有市场法、收益法、成本法和假设开发法等，各种评估方法的理论适用性如下：市场法适用于同类房地产有较多交易的房地产，收益法适用于同类房地产有租金等经济收入的房地产，成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产，假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产。

评估方法的选择应按照评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的评估方法。由于评估对象已建成并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，理论上不适用假设开发法，故本次不选用假设开发法；评估对象为新型工业用地房地产，重置成本资料及参数指标较容易获取，故本次评估采用成本法；由于评估对象为新型工业用地房地产，根据相关工业用地出让、使用政策规定，工业用地上的产业用房只能按整栋的方式办理一个房产证，使用者不能进行产权分割，无法进行转让和再开发，故无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；另外评估对象具有收益或潜在收益，符合收益法的应用范围，且未来增值预期收益及相关参数较易于量化，故本次选用收益法。综上，经资产评估专业人员现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，确定采用成本法、收益法进行资产评估。

(1) 成本法评估思路：本次评估采用房地分估，其基本公式为：房地产价值=土地价值+建筑物价值，其中：建筑物采用重置成本法，土地使用权采用基准地价修正法和市场比较法。

①建筑物：所谓重置成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此测算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。

②土地使用权

A. 基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象宗地的区域条件和个别条件与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象宗地在评估基准日价格的方法。基本公式如下：

$$P=P_0 \times (1 \pm K) \times T \times R \times Y + D$$

式中：P—评估对象宗地地价；

P_0 —评估对象宗地对应的基准地价；

K—评估对象宗地区域因素及个别因素总修正系数；

T—期日修正系数；

R—容积率修正系数；

Y—评估对象宗地使用年期修正系数；

D—评估对象宗地开发程度修正值。

B. 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将宗地与具有替代性的、且在评估基准日近

期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象宗地价格的方法，计算公式如下：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—评估对象宗地价格；

P_b —比较实例价格；

A—评估对象宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—评估对象宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—评估对象宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—评估对象宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—评估对象宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

C. 根据评估目的及采用评估方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间的差异程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法得出一个综合测算结果作为评估结果。

(2) 收益法评估思路：先预测评估对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取评估对象价值。

收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：V—收益法评估价值；

A_i —房地产未来年净收益；

Y—房地产报酬率；

t 为折现期。

3、负债

对于负债的评估，资产评估专业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，核实后以审计报告确认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

本资产评估机构接受资产评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人

员对评估范围内的资产进行了资产评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委评资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织资产评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本资产评估项目负责人根据制订的资产评估计划，辅导委托人、被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求委托人、被评估单位首先进行清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得和了解与委评资产有关的权属证明。

同时，依据资产评估明细表对申报资产进行现场查看，根据现场实地查看结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的资产评估方法对资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认资产评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据资产评估工作情况，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次资产评估是以评估对象按现状发展、持续经营为评估假设前提。

（二）一般假设

1、持续经营假设

是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处

的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

3、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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4、公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，且按现有的整体战略和经营目标经营公司。

4、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、本次资产评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7、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，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

8、本次资产评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

9、纳入评估范围的房屋建筑物证载建筑面积为 13,777.82 平方米，其中地上建筑面积为 10,166.00 平方米作为办公使用，地下面积 3,611.82 平方米仅作为停车及设备

用房。根据委托人提供的租赁合同可知，委托人将地下停车及设备用房作为地上办公出租的租赁配套，免费提供给承租方使用。且现有租约接近到期，到期之后的资产实际处置情况无法预计，故本次实达工业研发大楼收益法评估过程中未单独对地下配套用房的收益进行测算，而比照现状租赁，将其作为地上办公出租的租赁配套。提醒报告使用者注意，未来资产实际处置方式如与本次设定不一致，应及时根据实际情况进行调整。

10、本资产评估报告及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，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）评估结果

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方法，采用了资产基础法对福州智晟商业管理有限公司的股东全部权益进行了评估。福州智晟商业管理有限公司评估基准日经福建华达会计师事务所审计的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 6,209.51 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币 7,770.91 万元（大写人民币柒仟柒佰柒拾万零玖仟壹佰元整），评估增值 1,561.40 万元，增值率 25.15%。

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 (%)	备注
1	流动资产	44.21	44.21	-	-	
2	非流动资产	6,211.56	7,772.96	1,561.40	25.14	
3	其中：长期股权投资	-	-	-		
4	投资性房地产	-	-	-		
5	固定资产	5,429.45	7,772.96	2,343.51	43.16	
6	在建工程	-	-	-		
7	使用权资产	-	-	-		
8	无形资产	782.11	-	-782.11	-100.00	
9	开发支出	-	-	-		
10	商誉	-	-	-		
11	长期待摊费用	-	-	-		
12	递延所得税资产	-	-	-		
13	其他非流动资产	-	-	-		
14	资产总计	6,255.77	7,817.17	1,561.40	24.96	
15	流动负债	46.26	46.26	-	-	
16	非流动负债	-	-	-		
17	负债总计	46.26	46.26	-	-	
18	净资产（股东权益）	6,209.51	7,770.91	1,561.40	25.15	

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因：

评估增值原因 1,561.40 万元，是实达工业研发大楼房地产相比原始入账价值在造价、收益等方面有较大的评估增值。

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福建华达会计师事务所出具的闽华达审字（2023）第 A072 号审计报告审定的 2023 年 08 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值，除此之外本资产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，未发现存有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

本资产评估过程中评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整事项

本资产评估过程中，评估资料无不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现评估基准日存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

至评估基准日，被评估单位存在的租赁情况如下：

资产名称	权证类型	出租片区	出租面积	承租人	出租人	租赁期
福州市鼓楼区洪山园路 67 号实达大厦	闽（2023）福州市不动产权第 9086300 号	一层	820.49	福州安野牧场餐饮有限公司	福州智晟商业管理有限公司	11 年，2018/6/13-2029/6/30
		二层	1181.50	福州安野牧场餐饮有限公司		11 年，2018/6/13-2029/6/30
		四至八层	3537.30	实达电脑设备		5 年 2021/1/23-2026/1/22
		七层	730.36	实达电脑设备		5 年 2021/1/23-2026/1/22
		八层	341.955	江苏实达迪美		5 年 2021/1/23-2026/1/22
		八层	388.41	乐澄生活用品有限公司租赁		3 年，2021/4/19-2024/4/18
		九层	730.36	神州数码租赁		2 年，2022/6/15-2024/6/14
		十层	511.46	江苏实达迪美		5 年，2020/1/1-2024/12/31
		十一层	549.46	江苏实达迪美		5 年，2020/1/1-2024/12/31
		十二层	508.72	福建法眼法务咨询服务有限公司		3 年，2023/1/10-2026/1/9

本次资产评估，除上述租赁事项外，未发现评估基准日存有其它抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

（七）其他需要说明的事项

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，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、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。

3、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。

4、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，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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、审计报告、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、历史增资认缴、股权作价评估、销售合同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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、本次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资产评估经验。

14、本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对房屋建筑物结构安全性进行测试，假定委托评估的资产各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

15、列入本评估范围内的房地产存在租约，租约于 2024 年 12 月 31 日至 2029 年 6 月 30 日陆续到期，且无法判定未来租约到期后的资产实际处置情况。本次实达工业研发大楼收益法评估过程中带租约的租约期内的租金按现有的租约租金进行计算，租约期外的租金采用市场租金进行计算。

16、纳入评估范围的房屋建筑物证载建筑面积为 13,777.82 平方米，其中地上建筑面积为 10,166.00 平方米作为办公使用，地下面积 3,611.82 平方米仅作为停车及设备用房。根据委托人提供的租赁合同可知，委托人将地下停车及设备用房作为地上办公出租的租赁配套，免费提供给承租方使用。且现有租约接近到期，到期之后的资产实际处置情况无法预计，故本次实达工业研发大楼收益法评估过程中未单独对地下配套用房的收益进行测算，而比照现状租赁，将其作为地上办公出租的租赁配套。提醒报告使用者注意，未来资产实际处置方式如与本次设定不一致，应及时根据实际情况进行调整。

17、考虑到实达工业研发大楼的年租金收入实际已超过 500 万，故本次实达工业研发大楼收益法评估过程中按一般纳税人考虑，未考虑被评估单位于评估基准日时仍为小规模纳税人而享有的城镇土地使用税及房产税减半征收的优惠政策的影响，提请报使用者注意。

18、在评估实物资产时，我们未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备，本次评估也未考虑实物资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

19、资产评估专业人员已知晓资产的流动性、控制权因素对评估对象价值可能产生的影响，本次资产评估中未考虑流动性因素、控制权因素对评估对象的影响。

20、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。

上述事项，提请有关报告使用者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单独资产处置、抵质押、担保、抵债、租赁、融资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。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，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

2、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；

3、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

4、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使用人；

5、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；

6、未征得资产评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

7、本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2023 年 08 月 31 日至 2024 年 08 月 30 日止有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二三年十月三十日。

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字(2023)第 1466 号，福建实达集团股份有限公司拟股权转让涉及的福州智晟商业管理有限公司股东全部权益市场价值在评估基准日的评估值为人民币柒仟柒佰柒拾万零玖仟壹佰元整（¥7,770.91 万元）】

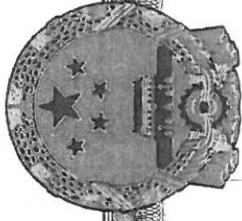
联合中和土地房地产资产评估有限公司



资产评估师：



二〇二三年十月三十日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

913501007173080101



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 联合中和土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 高光太

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；二手车鉴定评估；社会稳定风险评估；企业信用调查和评估；物业服务评价；评估；矿业权评估服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；财务咨询；税务服务；企业管理咨询；市场营销策划；咨询策划服务；破产清算服务；房屋拆迁服务。（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）

注册资本 伍仟万圆整

成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日至 2050年01月31日

住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D



登记机关

2022年6月24日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄东川

性别：男

登记编号：35130030



单位名称：联合中和土地房地产资产评估有限公司



初次执业登记日期：2013-09-29

年检信息：通过（2023-05-16）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-05-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王韵

性别：男

登记编号：35110009

单位名称：联合中和土地房地产资
产评估有限公司



初次执业登记日期：2011-09-26

年检信息：通过（2023-05-16）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

35110009

本人印鉴：



打印日期：2023-05-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>