

**迈普通信技术股份有限公司拟增资项目
评估报告**

中企华评报字[2017]第 3993 号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年九月三十日

目 录

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 资产评估师声明 | 1 |
| 评估报告摘要 | 2 |
| 评估报告正文 | 5 |
| 一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 | 5 |
| 二、 评估目的 | 10 |
| 三、 评估对象和评估范围 | 10 |
| 四、 价值类型及其定义 | 15 |
| 五、 评估基准日 | 15 |
| 六、 评估依据 | 15 |
| 七、 评估方法 | 18 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 | 30 |
| 九、 评估假设 | 33 |
| 十、 评估结论 | 34 |
| 十一、 特别事项说明 | 35 |
| 一、 评估报告使用限制说明 | 37 |
| 二、 评估报告日 | 错误!未定义书签。 |
| 评估报告附件 | 38 |

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、被评估单位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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受迈普通信技术股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对迈普通信技术股份有限公司(简称：迈普通信)的股东全部权益的价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据《中国软件与技术服务股份有限公司会议纪要》(2017-25)，迈普通信拟进行增资事宜。本次评估的目的，是对迈普通信的股东全部权益价值进行评估，为实施上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象：迈普通信的股东全部权益价值。

评估范围：迈普通信经审计后的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和资产基础法

评估结论：本评估报告选用资产基础法结果作为报告评估结论。即迈普通信评估基准日的总资产账面价值 86,122.87 万元，评估值为 103,971.33 万元，评估增值为 17,848.46 万元，增值率为 20.72 %；总负债账面价值为 31,684.08 万元，评估价值为 28,945.91 万元，评估减值为 2,738.17 万元，减值率为 8.64%；净资产账面价值为 54,438.79 万元，净资产评估值为 75,025.42 万元，净资产评估增值为 20,586.63 万元、增值率为 37.82%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日 2016 年 12 月 31 日

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 | 65,271.31 | 71,007.27 | 5,735.96 | 8.79 |
| 非流动资产 | 20,851.56 | 32,964.06 | 12,112.50 | 58.09 |
| 其中：长期股权投资 | 2,992.11 | 5,657.57 | 2,665.46 | 89.08 |
| 固定资产 | 8,457.71 | 11,277.53 | 2,819.82 | 33.34 |
| 无形资产 | 5,742.27 | 13,025.97 | 7,283.70 | 126.84 |
| 其中：土地使用权 | 2,431.99 | 3,123.89 | 691.90 | 28.45 |
| 其他非流动资产 | 3,659.47 | 3,002.99 | -656.48 | -17.94 |
| 资产总计 | 86,122.87 | 103,971.33 | 17,848.46 | 20.72 |
| 流动负债 | 27,506.13 | 27,506.13 | - | - |
| 非流动负债 | 4,177.95 | 1,439.78 | -2,738.17 | -65.54 |
| 负债总计 | 31,684.08 | 28,945.91 | -2,738.17 | -8.64 |
| 净资产 | 54,438.79 | 75,025.42 | 20,586.63 | 37.82 |

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) 迈普通信旗下有四家子公司在截止基准日均已停止经营活动，其中成都新云软件有限公司和成都欣动科技有限公司在基准日后报告日前已注销。成都新微科技有限公司和成都欣点科技有限公司企业计划在 2017 年的年内注销。迈普通信确认注销的四家子公司对公司整体经营无任何影响。

(二) 迈普通信的房屋资产中，截止评估基准日仍有 300.37 平米的房屋未办理房产证，未办证房屋面积占房屋总面积的 0.01%。本报告没有考虑企业以后在完善房屋产权手续时可能存在的额外支出对评估结论的影响。

(三) 迈普通信对北京盛安启讯科技有限公司的投资，其投资账面成本为 54.13 万元、股权比例为 40%。因与被投资方存在合同法律纠纷，自 2014 年起迈普通信已无法获得被投资方的经营财务数据。该笔投资本次申报的账面价值沿自 2014 年度审计报告数据。对该项投资的价值，本报告是以其账面值保留的。因此，被投资方北京盛安启讯科技有限公司在评估基准日的净资产状况，可能会对本报告评估结论产生一定影响。

(四) 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位在 2016 年 12 月 31 日的财务报表进行了审计，发表了无保留审计意见，审计

报告文号为“中天运【2017】普字第 90089 号”。本次评估，是在上述审计报告的基础上开展的。

(五) 在评估基准日至评估报告日期间，如果评估范围涉及的资产数量及状况等发生较大变化，并出现与评估人员现场清查时确认的有关情况存在较大差异时，将对评估报告结论产生影响；

(六) 迈普通信于 2015 年 7 月 14 日接到北京市第一中级人民法院应诉通知书，被第三方公司以合同纠纷为由进行起诉。截至 2016 年 12 月 31 日该诉讼一审、二审均判决迈普通信胜诉。至此，该诉讼事项未对迈普通信损益产生重大影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 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。

迈普通信技术股份有限公司拟增资项目

评估报告正文

迈普通信技术股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法两种评估方法，按照必要的评估程序，对迈普通信技术股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方暨被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估委托方暨被评估单位为迈普通信技术股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)委托方暨被评估单位简介

企业名称：迈普通信技术股份有限公司(简称：迈普通信)

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

法定住所：成都高新区九兴大道 16 号

法定代表人：周进军

注册资本：人民币贰亿叁仟叁佰陆拾贰万零柒佰元

统一社会信用代码：91510100740348619M

成立日期：2002 年 10 月 25 日

经营范围：研发、生产(工业行业另设分支机构经营或另选经营场地经营)、销售计算机软件、计算机网络设备、通信设备(不含无线广播电视发射设备和卫星地面接收设备)；集成电路设计；以及上述相关项目的技术咨询、技术服务；展览展示服务；公共关系咨询；货物进出口、技术进出口；网络工程设计、安装(凭资质证书

经营)；通信工程设计、施工(凭资质证书经营)(以上经营范围国家法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的取得许可后方可经营)。第二类增值电信业务中的信息服务业务(不含固定网电话信息服务和互联网信息服务)(凭增值电信业务经营许可证在有效期内从事经营)。

1.公司历史沿革

迈普通信成立于2002年10月25日，系经成都市人民政府以《中华人民共和国外商投资企业批准证书》(外经贸川府蓉字[2002]0179号)批准设立的外商独资企业。由迈普控股有限公司(Maipu Holdings Limited)投资组建，注册资本1,000万美元。

2008年8月18日，迈普控股有限公司将51%的股权转让给了中国籍自然人花欣、将5%的股权转让给了中国籍自然人蒋华琳、将39%的股权转让给了成都泰嘉投资服务有限公司(简称“泰嘉投资”)、将5%的股权转让给了成都迈普天使投资有限公司(简称“天使投资”)。至此，迈普通信由外商投资企业变更为内资有限责任公司，注册资本为8,268.85万元人民币。

2008年12月15日，花欣将16%的股权，转让给泰嘉投资、将35%的股权转让给天使投资；蒋华琳将5%的股权转让给天使投资。

2008年12月19日，注册资本增加至8,773.58万元人民币。新增注册资本由成都汇聚投资股份有限公司(简称“汇聚投资”)认缴，实际出资850万元，其中认缴注册资本504.73万元，超过注册资本的部分列为迈普有限资本公积。

2009年3月24日，迈普通信整体变更设立股份有限公司。

2009年12月17日，公司股本增加至10,500万元人民币。新增股本由汇聚投资以每股2.21元认购，共计1,105万元，其中认缴股本500万股，每股价超过1.0元的部分列为公司的资本公积。

2010年12月24日，公司股本增加至10,646万元人民币。新增股本由天津普润投资合伙企业(有限合伙)(简称“普润投资”)以每股2.31元认购，每股价超过1.0元的部分列为本公司的资本公积。

2012年9月18日，公司股本增加至12,700万元人民币。新增股本的价格为2.31元/股，由普润投资认购1,193万股、成都普汇投资合伙企业(有限合伙)(简称“普汇投资”)认购260万股、成都普盈投资合伙企业(有限合伙)(简称“普盈投资”)认购297万股、成都普荣投资合伙企业(有限合伙)(简称“普荣投资”)认购304万股。本次出资连同2010年12月24日普润投资认购股本的第二期出资共计5,014.55万元，其中认缴股本2,170.80万股，每股价超过1.0元的部分列为本公司的资本公积。

2012年9月24日，公司股本增加至13,550万元人民币。新增股本由成都国商鼎信投资合伙企业(有限合伙)(简称“鼎信投资”)以每股2.54元价格认购，共计出资2,159万元，其中认缴股本850万股，每股价超过1.0元的部分列为公司的资本公积。

2015年9月28日，公司第六次临时股东会决议通过了新增发98,120,700.00股股份的议案。增资后迈普通信注册资本增至23,362.07万元。其中：中软系统出资7,562.07万元，占比32.37%；中国信安出资2,250万元，占比9.63%；泰嘉投资出资5,184万元，占比22.19%；天使投资出资4,241万元，占比18.15%；汇聚投资出资1,075万元，占比4.6%；普润投资出资1,339万元，占比5.73%；普汇投资出资260万元，占比1.11%；普盈投资出资297万元，占比1.27%；普荣投资出资304万元，占比1.3%；鼎信投资出资850万元，占比3.64%。

截至评估基准日，迈普通信的股东及股权结构如下表：

| 序号 | 股东名称 | 出资(万元) | 持股比例(%) |
|----|------------------|----------|---------|
| 1 | 中软信息工程有限公司 | 7,562.07 | 32.37 |
| 2 | 成都泰嘉投资服务有限公司 | 5,184 | 22.19 |
| 3 | 成都迈普天使投资有限公司 | 4,241 | 18.15 |
| 4 | 中国信息安全研究院有限公司 | 2,250 | 9.63 |
| 5 | 成都汇聚投资股份有限公司 | 1,075 | 4.60 |
| 6 | 天津普润投资合伙企业(有限合伙) | 1,339 | 5.73 |
| 7 | 成都普汇投资合伙企业(有限合伙) | 260 | 1.11 |
| 8 | 成都普盈投资合伙企业(有限合伙) | 297 | 1.27 |
| 9 | 成都普荣投资合伙企业(有限合伙) | 304 | 1.30 |

| 序号 | 股东名称 | 出资(万元) | 持股比例(%) |
|----|--------------------|-----------|---------|
| 10 | 成都国商鼎信投资合伙企业(有限合伙) | 850 | 3.64 |
| 合计 | | 23,362.07 | 100.00 |

2.公司经营情况

迈普通信是工信部重点支持的四大国产网络设备厂商之一，也是全军网络设备集采四大厂商之一。公司于2015年加入中国电子信息产业集团(CEC)，主营业务为研发、生产、销售基础网络设备并为客户提供智能、安全的应用与服务。

迈普通信共有公司员工1500多人，本科870人，占59%，硕士200人，占总人数的14%。其中研发技术人员近900人，公司设董事会5人，其中董事长1人，副董事长1人，设董事会秘书1人，总经理1人、监事会3人。

公司内部分为：研发与市场委员会、销售与服务委员会、战略绩效委员会、供应链委员会。

公司总部位于成都，并在成都、武汉分别设立有研发机构，在北京设立有营销中心。目前拥有路由、交换、安全、无线、统一通信及无线O2O软件平台等六大产品系列，其产品被广泛应用于国防、金融、运营商、政府等行业。公司共申请国内外专利700多项，其中95%以上为发明专利申请。曾获得国家、省市级重大技术发明及科技进步奖21项。

公司科研基地约17000平方米，生产基地约17000平方米，配备有多条表面贴装、插件波峰焊流水线、专业检测/装配生产线，年生产能力达200万台/卡。单日最高发货量达18,547台/卡。

3.近五年的财务和经营状况

迈普通信近五年及基准日的资产及财务状况(合并报表口径)详见以下各表。

迈普通信近五年及基准日资产及负债情况

单位：人民币万元

| 项目 | 2012/12/31 | 2013/12/31 | 2014/12/31 | 2015/12/31 | 2016/12/31 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 流动资产 | 56,260.59 | 59,176.88 | 80,730.93 | 77,337.50 | 70,007.30 |

| 项目 | 2012/12/31 | 2013/12/31 | 2014/12/31 | 2015/12/31 | 2016/12/31 |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 非流动资产 | 13,730.88 | 14,070.00 | 14,065.14 | 13,702.28 | 18,100.28 |
| 资产总计 | 69,991.48 | 73,246.88 | 94,796.07 | 91,039.78 | 88,107.58 |
| 流动负债 | 32,622.45 | 31,935.70 | 40,109.14 | 30,494.44 | 28,036.50 |
| 非流动负债 | 2,061.86 | 2,827.51 | 4,331.61 | 5,557.28 | 4,197.95 |
| 负债合计 | 34,684.31 | 34,763.20 | 44,440.75 | 36,051.72 | 32,234.45 |
| 所有者权益 | 35,307.16 | 38,483.68 | 50,355.32 | 54,988.06 | 55,873.14 |

迈普通信近五年及基准日损益情况

单位：人民币万元

| 项目 | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、营业收入 | 62,243.23 | 61,137.64 | 85,305.72 | 71,496.73 | 53,513.84 |
| 减：营业成本 | 27,897.85 | 26,698.74 | 31,976.16 | 26,772.77 | 21,971.20 |
| 营业税金及附加 | 748.99 | 631.57 | 1,039.45 | 902.31 | 622.37 |
| 减：销售费用 | 18,652.24 | 19,454.36 | 22,455.71 | 19,210.56 | 16,855.07 |
| 管理费用 | 10,828.54 | 11,803.13 | 15,381.55 | 19,016.86 | 18,885.31 |
| 财务费用 | 464.48 | 178.83 | 168.30 | -239.96 | -658.77 |
| 资产减值损失 | 606.42 | 1,459.81 | 2,032.80 | 3,351.89 | 2,371.79 |
| 加：投资净收益 | -74.08 | -7.52 | 185.45 | 71.48 | 33.30 |
| 二、营业利润 | 2,970.64 | 903.67 | 12,437.20 | 2,553.78 | -6,499.83 |
| 加：营业外收入 | 4,640.07 | 5,456.06 | 4,699.78 | 6,452.48 | 7,077.06 |
| 减：营业外支出 | 318.48 | 132.60 | 278.11 | 32.42 | 41.50 |
| 三、利润总额 | 7,292.24 | 6,227.14 | 16,858.87 | 8,973.84 | 535.73 |
| 减：所得税费用 | 649.84 | 820.39 | 1,567.52 | 1,191.08 | -349.34 |
| 少数股东损益 | 23.00 | -56.24 | 67.86 | 125.01 | -2.33 |
| 四、净利润 | 6,619.40 | 5,463.00 | 15,223.49 | 7,657.74 | 887.40 |

以上数据来源于企业对应年度及评估基准日审计报告。

(二)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告业务约定书约定的其他评估报告使用者是除委托方和被评估企业及上述关联公司以外的，国家法律、法规规定的其他评估报告使用者，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《中国软件与技术服务股份有限公司会议纪要》(2017-25), 迈普通信拟进行增资事宜。本次评估的目的, 是通过迈普通信的股东全部权益价值进行评估, 为实施上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据评估目的, 评估对象是迈普通信的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是迈普通信在评估基准日经会计师审计后的全部资产及负债。总资产账面价值为 86,122.87 万元、总负债账面价值为 31,684.08 万元、净资产 54,438.79 万元。其合并口径下的资产总额为 88,107.58 万元, 负债总额 32,234.45 万元, 归属于母公司的所有者权益为 55,251.98 万元, 少数股东权益为 621.15 万元。

迈普通信非合并口径下的资产及负债一览表

单位: 人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-------------|----------------|
| 一、流动资产合计 | 652,713,060.79 |
| 货币资金 | 342,602,506.96 |
| 应收票据 | 58,424,273.35 |
| 应收账款 | 123,055,977.52 |
| 预付款项 | 1,027,955.60 |
| 其他应收款 | 9,148,898.92 |
| 存货 | 110,210,880.09 |
| 一年内到期的非流动资产 | 1,569,723.03 |
| 其他流动资产 | 6,672,845.32 |
| 二、非流动资产合计 | 208,515,625.16 |
| 可供出售金融资产 | 541,258.63 |
| 长期股权投资 | 29,921,087.05 |
| 固定资产 | 84,577,106.21 |
| 无形资产 | 57,422,684.81 |

| 科目名称 | 账面价值 |
|--------------|----------------|
| 开发支出 | 12,481,415.42 |
| 递延所得税资产 | 23,111,485.09 |
| 其他非流动资产 | 460,587.95 |
| 三、资产总计 | 861,228,685.95 |
| 四、流动负债合计 | 275,061,340.46 |
| 应付票据 | 27,020,267.00 |
| 应付账款 | 48,937,241.15 |
| 预收款项 | 24,889,176.23 |
| 应付职工薪酬 | 57,426,604.97 |
| 应交税费 | 9,434,522.60 |
| 应付股利 | 92,140,000.00 |
| 其他应付款 | 15,213,528.51 |
| 五、非流动负债合计 | 41,779,499.25 |
| 专项应付款 | 5,500,000.00 |
| 预计负债 | 9,565,711.16 |
| 其他非流动负债 | 26,713,788.09 |
| 六、负债总计 | 316,840,839.71 |
| 七、净资产(所有者权益) | 544,387,846.24 |

迈普通信合并口径下的资产及负债一览表

单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-------------|----------------|
| 一、流动资产合计 | 700,072,975.72 |
| 货币资金 | 379,542,946.00 |
| 应收票据 | 58,424,273.35 |
| 应收账款 | 130,633,274.16 |
| 预付款项 | 1,028,501.78 |
| 其他应收款 | 9,623,453.52 |
| 存货 | 111,263,248.01 |
| 一年内到期的非流动资产 | 1,569,723.03 |
| 其他流动资产 | 7,987,555.87 |
| 二、非流动资产合计 | 181,002,842.74 |
| 可供出售金融资产 | 1,541,258.63 |
| 固定资产 | 84,957,530.99 |
| 无形资产 | 57,505,954.04 |
| 开发支出 | 12,481,415.42 |

| 科目名称 | 账面价值 |
|------------------|----------------|
| 递延所得税资产 | 24,056,095.71 |
| 其他非流动资产 | 460,587.95 |
| 三、资产总计 | 881,075,818.46 |
| 四、流动负债合计 | 280,364,961.41 |
| 应付票据 | 27,020,267.00 |
| 应付账款 | 51,612,797.32 |
| 预收款项 | 25,540,600.55 |
| 应付职工薪酬 | 58,763,401.62 |
| 应交税费 | 11,253,746.44 |
| 应付股利 | 92,140,000.00 |
| 其他应付款 | 14,034,148.48 |
| 五、非流动负债合计 | 41,979,499.25 |
| 专项应付款 | 5,500,000.00 |
| 预计负债 | 9,565,711.16 |
| 递延收益 | 26,913,788.09 |
| 六、负债总计 | 322,344,460.66 |
| 七、归属于母公司的所有者权益合计 | 552,519,811.83 |
| 八、少数股东权益 | 6,211,545.97 |
| 九、所有者权益合计 | 558,731,357.80 |

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中天运会计师事务所审计，并发表了无保留意见。

(三)被估企业主要资产概况

以下主要介绍迈普通信及其子公司拥有的经营性实物资产及土地的基本情况。

1.迈普通信

(1)存货

迈普通信的存货分别为原材料，产成品，在产品和发出商品，账面价值 11,021.09 万元。

(2)固定资产

迈普通信的固定资产分别为设备类资产和房屋建筑物，账面原值为 14,454.37 万元、账面净值为 8,457.71 万元。

◇设备类资产，包括机器设备、车辆和电子设备，账面原值 7,324.20 万元、账面净值 3,171.88 万元。其中：机器设备主要为通信电子产品生产和研发用的相关设备。购建于 1998—2014 年，其总体维护良好，使用运行正常；车辆为 13 辆非运行行政办公车辆，分别购置于 2002 年~2015 年期间。至评估基准日，除车牌号为京 F70330 的别克商务车因使用相对频繁其车况较差外，其余车辆状况良好。设备类资产均未设立抵押、担保等他项权利。

◇房屋建筑物，包括房屋和构筑物。账面原值 7,130.17 万元、账面净值 5,285.83 万元。分布于成都市高新西区西芯大道 22 号及高新区九兴大道 16 号。房屋建筑面积 34,909.63 平方米，为生产通信电子设备的厂房、科研楼及配套的门卫、保安员宿舍等。构筑物主要生产科研基地内的道路、围墙、绿化景观等。主要建成于 2004 年，结构分别为框架结构和砖混结构。房屋建筑物维护良好且均为在用状态。已办理房产证的房屋面积为 34,609.26 平方米，占房屋总建筑面积的 99%。房屋建筑物对应的土地，已取得国有出让土地使用权证。企业承诺，迈普通信申报的房屋建筑物为其投资购建和实际控制拥有，无产权争议。未设立抵押、担保等他项权利。

(3)土地

迈普通信的土地，为二宗以出让方式取得的工业用地，账面价值为 2,431.99 万元。

宗地 1 位于成都市高新区西部园区西芯大道 22 号，国有土地使用权证编号为成高国用(2009)字第 9589 号，土地终止日期为 2057 年 2 月 24 日，土地的产权面积为 37,949.309 平方米。

宗地 2 位于成都市高新南区九兴大道 16 号，国有土地使用权证编号为成高国用(2009)字第 9398 号，土地终止日期为 2051 年 7 月 5 日，土地的产权面积为 11,491.12 平方米。

在评估基准日，二宗地上已建有永久性建筑物。宗地 1 上建筑总面积为 17,652.81 平方米，实际容积率为 0.47；宗地 2 上建筑总面积为 17,256.82 平方米，实际容积率为 1.5；在评估基准日，迈普通信

对以上宗地依法具有使用、收益和处置的权利，未设立抵押、担保等他项权利。

2.子公司——成都迈普国际贸易有限公司

成都迈普国际贸易有限公司的主要实物资产为笔记本电脑和投影仪，账面原值为 8.52 万元，账面净值为 4.99 万元。购置于 2013—2016 年期间，目前维护良好，使用运行正常。未设立抵押、担保等他项权利。

3.子公司——成都新云软件有限公司

成都新云软件有限公司的主要实物资产为计算机，账面原值为 4.6 万元，账面净值为 0.51 万元。购置于 2010—2013 年期间，目前维护良好，使用运行正常。未设立抵押、担保等他项权利。

4.子公司——成都新微科技有限公司

成都新微科技有限公司的主要实物资产为计算机、SDH 传输设备和示波器，账面原值为 19.60 万元，账面净值为 4.07 万元。购置于 2011—2013 年期间，目前维护良好，使用运行正常。未设立抵押、担保等他项权利。

5.子公司——成都欣点科技有限公司

成都欣点科技有限公司的主要实物资产为计算机、空调和办公家具等，账面原值为 9.59 万元，账面净值为 1.80 万元。购置于 2011—2014 年期间，目前维护良好，使用运行正常。未设立抵押、担保等他项权利。

6.子公司——成都欣动科技有限公司

成都欣动科技有限公司的主要实物资产为计算机、机柜和服务器等，账面原值为 14.46 万元，账面净值为 7.23 万元。购置于 2013—2015 年期间，目前维护良好，使用运行正常。未设立抵押、担保等他项权利。

7.子公司——成都信息科技有限公司

成都信息科技有限公司的主要实物资产为计算机和模块，账面原值为 26.45 万元，账面净值为 18.16 万元。购置于 2014—2015 年期

间，目前维护良好，使用运行正常。未设立抵押、担保等他项权利。

8. 子公司——北京迈普华兴信息技术有限公司

北京迈普华兴信息技术有限公司的主要实物资产为计算机、打印机、扫描仪和摄像头等，账面原值为 4.69 万元，账面净值为 1.28 万元。购置于 2011—2013 年期间，目前维护良好，使用运行正常。未设立抵押、担保等他项权利。

除北京迈普华兴信息技术有限公司外，迈普通信的其余子公司与其处于同一生产、研发基地，因此，迈普通信的房屋建筑物和土地资产，实际与其川内子公司处于共用状态。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方、被评估企业及相关当事方共同协商确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《中国软件与技术服务股份有限公司会议纪要》(2017-25)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；

2. 《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)；

3. 《中华人民共和国证券法》(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通过);

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

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);

7. 《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);

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

10. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

12. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

13. 《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);

14. 《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);

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

17. 财政部关于修改《企业会计准则——基本准则》的决定(中华人民共和国财政部令第76号)

18. 《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65号);

19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

21. 《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第86号);

22. 国家现行的其他有关法律法规。

(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. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
4. 《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);

5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
13. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
14. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证、房产证;
2. 车辆行驶证;
3. 专利证书;
4. 商标注册证;
5. 著作权(版权)相关权属证明;
6. 其他有关产权证明

(五) 取价依据

1. 《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);
2. 《机电产品报价手册》(2016 年);
3. 企业的设备订购合同、有关设备近期的网上报价信息;
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
5. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
6. 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》;
7. 《四川省工程造价信息》(2016 年第 12 期);
8. 房屋建筑物的有关竣工结算资料、合同;
9. 土地作价估值涉及的有关征用土地的政府文件;
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息;
11. 与此次资产评估作价估值的其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估企业提供的资产申报明细报表;
2. 被评估企业提供的在评估基准日的公司财务审计报告和财务报表及近几年的财务审计报告、财务报表;
3. 被评估企业提供的盈利预测资料;
4. 被评估企业近几年的销售成本收入明细统计资料
5. 被评估企业近年收到的政府补贴有关政策文件;
6. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

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。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

被评估企业从 2012 年开始着手自主可控产品的研发工作,目前已研发出低端产品和部分中段产品并通过了相关测试和鉴定,计划于 2018 年度和 2019 年度完成其他部分中端和高端自主可控产品的研制工作。由于新产品的研制工作,都存在这样一个试制过程:试制样品—送用户测试—根据测试反馈的信息进行整改—再送客户测试---最终定型的这样一个反复过程。在企业的产品未定型之前,其产品的研发投入有一个很大的不确定性,故此次不适合采用收益法进行评估。

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,以及评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:市场法、资产基础法。

(一) 市场法

本次评估选用上市公司比较法。

市净率(PB)公式为:

被评估单位股东全部权益价值=(可比上市公司调整后静态市净率×被评估单位调整后净资产)+非经营性资产+溢余资产价值-非经营性负债

注:该公式中的被评估单位调整后净资产是指被评估单位评估基准日剔除了非经营性资产和溢余资产之后的净资产。

(二) 资产基础法

资产基础法是以迈普通信在评估基准日非合并财务报表所反映的全部资产与全部负债的评估值差额,作为其股东全部权益价值。对于评估清查核实中发现的企业账外(或称表外)资产和负债,则一起并入资产、负债中进行评估。资产基础法评估的基本模型为:

股东全部权益价值= \sum 各项资产价值- \sum 各项负债价值

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产及其他流动资产。

(1)货币资金

货币资金为人民币现金和人民币及外币银行存款和账户。通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等清查评估工作，以核实后的账面金额作为评估值。

(2)应收票据

应收票据为企业因销售商品而收到的银行承兑汇票。通过查阅应收票据记账明细，收集每笔款项的承兑汇票，逐笔核实后以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3)应收账款和其他应收款

对应收账款和其他应收款，以账面余额减去评估确定的风险损失后的差额作为评估值，账面计提的坏账准备评估为零。对于应收款项的风险损失，根据欠款方与企业的业务关系紧密程度、以往有关交易事项历年的付款情况，并结合欠款方目前的资金、信用、经营现状等因素，采用账龄分析法或个别认定法来确定。

(4)预付账款

对预付账款，根据可收回的相应货物或能够形成企业资产权利的价值确定评估值。即对于能够收回相应货物或形成企业资产权利的预付账款，以核实后的账面金额作为评估值；对于有确凿证据表明已无法收回相应货物，或也不能为企业形成相应有效的资产权利的预付账款，本次评估为零。

(5)存货

评估范围的存货涉及原材料、产成品、在产品和发出商品。

A.原材料，根据核实确认的数量乘以现行市场购买单价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，计算其评估值；对经企业确认失效、变质、残损、报废、无用并计提减值准备的

原材料，按照以下情况确定评估值。

a.全额计提跌价准备的，评估值为零；

b.部分扣减跌价准备的，未扣减跌价准备部分依据基准日市场售价扣减进项税额后确定评估值，扣减跌价准备部分评估值为零；

c.对于经现场勘察基本符合相关技术要求的，扣减适当的贬值额。即：

评估值=经核实后的数量×重置单价×(1-贬值率)

B.产成品，经数量核实确认后，一般以其完全成本为基础，根据产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。

a.对于正常销售的产品，以其近期不含税销售价减去销售费用、销售税金及附加、所得税和适当数额的税后净利润后的价值确定为评估值。即：

评估值=正常销售产成品数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加率-所得税扣减率-净利润率×扣减率)

b.对于滞销、积压或需降价销售的产成品，根据判断实行全额计提，或部分计提；部分试销转销售，其余的采用打折销售方式来实现其销售收入。因此，对于滞销产品，按下面评估方法确定评估值：

◇全额计提跌价准备的滞销产成品评估值为零；

◇部分计提跌价准备的滞销产成品，未扣减部分按正常销售产品扣减折扣后确定评估值，扣减部分评估值为零。

C.在产品，为企业按订单生产的未完工产品。在产品因形成时间距基准日较近，有关成本要素的价格变化不大，则以在产品产存数量乘以账面单价确定评估值。

D.发出商品，以其近期不含税销售价减去销售税金及附加、所得税和适当数额的税后净利润后的价值确定为评估值。

(6)一年内到期的流动资产

一年内到期的流动资产为企业提供产品和服务而分期收取的款项，以核实后的账面价值作为评估值。

(7)其他流动资产

其他流动资产为按“配比原则”待摊销的房租费，以核实后的账面价值作为评估值。

2.关于非流动资产的评估

迈普通信的非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、开发支出、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1)可供出售金融资产

可供出售金融资产为迈普通信对北京盛安启讯科技有限公司(简称：盛安启讯)的股权投资(账面值 50.13 万元、股权比例 40%)。由于迈普通信与盛安启讯在 2015 年 7 月 14 日有合同纠纷困扰，以致于现在已无法获取盛安启讯近期的经营情况的有关财务资料，因此，鉴于该情况，本次对迈普通信的“可供出售金融资产”，以账面价值(2014 年 12 月 31 日经信永中和会计师事务所审计后数据)作为评估值。

(2)长期股权投资

迈普通信的长期股权投资共涉及七家子公司。其中：成都新云软件有限公司、成都欣动科技有限公司在评估基准日时已经注销；成都新微科技有限公司、成都欣点科技有限公司也准备在 2017 年的下半年注销。因成都迈普国际贸易有限公司有独立且稳定的国际贸易业务，故本次对成都迈普国际贸易有限公司采用收益法和资产基础法进行评估，对其他长期股权投资所涉及的各子公司，采用资产基础法评估。其长期股权投资资产的评估价值，按下式计算确定：

长期股权投资的评估值=(各被投资企业全部资产评估值-被投资企业全部负债评估值)×长期股权投资占被资产企业的股权比例

(3)固定资产

被评估单位的固定资产包括房屋建筑物和设备类资产。

①房屋建筑物

房屋建筑物为迈普通信的生产厂房及科研楼。由于所在地少有此类房屋建筑物的市场交易行为，而且有关房屋建筑物自身也无法

单独获取资产收益，因此，本次只适合采用成本法评估。基本评估公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

A.建安综合造价

根据有关竣工结算资料和现场勘察了解的工程技术状况，按所在地现行的建设工程清单计价定额的计价体系，结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程造成价中涉及的其他市场价格标准，分析测算其建安综合造价。

B.工程建设其他费用

工程建设其他费用，由建设项目必要、正常支出的咨询可研、环评安评、勘察设计、招投标、工程监理、项目管理等间接投资费用组成。对于以上费用，参考现行法规或政策规定确定。工程建设其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

工程建设其他费用费率表

| 序号 | 费用名称 | 费率 | 计算基础 | 取费参考依据 |
|------|------------|-----------------------|------|---|
| 1 | 建设单位管理费 | 1.03% | 建安造价 | 财政部-财建[2002]394号 |
| 2 | 勘察设计的 | 2.28% | 建安造价 | 国家物价局、建设部计价格(2002)10号 |
| 3 | 工程监理费 | 1.67% | 建安造价 | 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知发改价格(2007)670号 |
| 4 | 工程招投标代理服务 | 0.18% | 建安造价 | 招标代理费 国家计委计价格(2002)1980号 |
| 5 | 可行性研究费 | 0.45% | 建安造价 | 国家计委 计价格[1999]1283号关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知 |
| 6 | 环境影响评价费 | 0.10% | 建安造价 | 国家计委、国家环境保护总局-计价格[2002]125号 |
| 7 | 地方行政事业性费用 | 122.5 | 建筑面积 | 成府发(2014)23号 |
| 7-1 | 基础设施配套费 | 110 | | |
| 7-2 | 文物勘探发掘费 | 3 | | |
| 7-3 | 白蚁防治费 | 1.5 | | |
| 7-4 | 新型墙体材料专项基金 | 8 | | |
| 合计公式 | | 建安造价×4.68%+建筑面积×122.5 | | |

C. 资金成本

资金成本为建设项目在合理建设工期内占用资金的利息。按均匀投入建设资金的模式计息，基本计算公式为：

资金成本=(建安综合造价+工程建设其他费用)×资金利率×合理工期×50%

上式中的利率，按评估基准日中国人民银行执行的同期贷款利率确定；合理工期，根据企业整个建设项目的投资规模和施工条件等因素，以整体建设项目所需要的正常、必要工期确定。

D. 可抵扣增值税

依据财政部、国家税务总局(财税〔2016〕36号)《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》，房屋构筑物在计算其重置全价时可扣减建安综合造价和工程建设其他费用(不含管理费)中包含的增值税进项税额。

E. 成新率

对于房屋类建筑物，成新率的评估方法为：

成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

上式中，“勘察成新率”根据评估人员现场勘察房屋的各主要部分的完好情况，通过打分法按权重计算确定；房屋的理论成新率，根据房屋的结构类型和使用环境等，按下面公式计算确定：

理论成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

上式中的“已使用年限”，根据房屋建筑物的建成时间、评估基准日期，经计算确定。“经济寿命年限”，根据其结构类型、使用环境、土地剩余年限等条件经计算确定。

对于构筑物，成新率的评估方法为：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

上式中的“尚可使用年限”，根据构筑物的结构形式、工程实体所用主要材料的材质等条件，由专业评估人员根据该条件下的构筑物通常的寿命年限、再结合现场勘察其构筑物目前处于的完好状况等基本情况，凭专业判断能力合理确定。

②设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。本次主要采用成本法评估。对于有同类设备二手市场价的，采用市场法评估。

◆成本法

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

◇机器设备重置全价

迈普通信是从事通信类电子产品的企业，其制造相关产品的机器设备主要为工装、模具、切割、焊接、自动装配、检测等专业技术性较强的轻型设备。企业投资购建此类设备时，根据惯例通常采用由设备供应厂商包运输和安装调试的“交钥匙”方式来确定设备的购置价的。因此，对于迈普通信的机器设备的重置全价，本次的评估方法为：

设备重置全价=设备购置价+工程建设其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税-运费中可抵扣的增值税-前期费中可抵扣的增值税

a.设备购置价

设备的购置价，包括设备本体价、运杂费和安装调试费。本次主要是通过向生产厂家直接询价、或参考评估基准日近期同类设备的合同价、或从有效期内的“内国机电设备报价手册”中查询、或从可靠的公开信息网上的设备报价中查询等方式和途径，从所获的设备市场购价信息中，分析确定有关设备在基准日的合理购置价。

b.工程建设其他费用

把企业的房屋建筑物和机器设备的投资，视为一个整体建设项目来考虑，本次对机器设备重置全价中的工程建设其他费用，则按照房屋建筑物重置全价中的工程建设其他费用的构成项目和费率标准，按下式计算确定：

工程建设其他费用=设备购置价×工程建设其他费用的费率

上式中的设备购置价含设备运杂费和安装调试费

c.资金成本

资金成本=(设备购置价+工程建设其他费用)×合理工期×资金利率×1/2

上式中的设备购置价含设备运杂费和安装调试费；合理工期根据设备订货到安装调试达到正常运行状态所需的必要时间确定；资金利率按照评估基准日中国人民银行执行的同期贷款利率确定。

d.扣减可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170号”、“财税[2013]106号”、“财税[2013]37号”、财政部、国家税务总局令[2013]第65号及财税[2016]36号文件规定，扣减的增值税进项税计算式为：

应扣减的增值税=设备购置价/(1+17%)×17%+设备购置价×运杂费率/(1+11%)×11%+前期费(不含管理费)/(1+6%)×6%

◇对于运输设备的重置全价

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费

其中：车辆购置价，根据所在地同款型车辆近期不含税市场售价确定；车辆购置税，根据国家现行有关税法规定的税率和计税方法计算确定；牌照手续费，按所在地车辆上户的交费标准确定。

◇对于电子设备的重置全价

迈普通信的电子设备主要为常见的办公用设备。此类设备买来即用，因此，对于电子设备，本次根据同品牌设备在评估基准近期的市场不含税购置价，直接作为重置全价。

B.成新率的确定

对于迈普通信的专用设备和通用机器设备，按以下公式确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

上式中的“尚可使用年限”，主要根据具体设备技术性能特点和使用环境等条件，以及在该条件下此类设备的通常经济寿命年限和已使用年限，并结合现场勘察相关设备的维护保养情况、评估人员了解的设备大修和实际运行状况等基本情况，由评估人员凭专业能力分析判断后合理确定；上式中的“已使用年限”，主要根据具体设备的购置时间、启用时间、以及启用后的实际使用频率和评估基准日时间等参数，计算确定。

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。计算公式如下：

成新率=年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

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成新率。计算公式如下：

成新率=年限法成新率×调整系数

对于车辆的成新率，本次主要根据国家关于机动车“强制报废”和“引导报废”的现行管理规定，按以下方法确定：

鉴于本次涉及评估的车辆均为办公用轿车，没有强制报废年限。故采用行驶里程法成新率确定理论成新率。

然后，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后，将使用理论成新率与观察法成新率取权重确定成新率。即：

成新率=理论成新率×50%+观察法成新率×50%

行驶里程法成新率

$C=(1-M/N) \times 100\%$

式中，C：成新率；M：已行驶里程；N：行驶里程采用现行规定中的“引导报废里程数”

观察法成新率

通过勘察车况，查阅车辆运行记录，向车辆操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据评估人员的专业能力分析、判断车辆的新旧程度，确定观察法成新率。

◆市场法

对于购置时间久远且仍在正常使用的设备、以及闲置、报废设备，本次相关设备在评估基准日近期的不含税二手市场价作为评估值。或按照下面方法对二手市场价作出适当修正后确定评估值。

评估值=设备二手市场成交价×交易期日修正×交易情况修正×车辆个别因素修正

(4)无形资产

迈普通信的无形资产为土地使用权及其他无形资产。本次分别采用以下方法进行评估:

①土地使用权

被估宗地所在区域早已是成熟的城镇建成区,在同区域内已基本无待售的存量工业用地,从公开信息网上反映,最近几年已基本无工业用地的招拍挂出让事项发生,如选择成都市相距较远的其他区域工业用地出让成交信息,不仅可比性差,而且评估人员也很难把控因素条件对地价影响的权重分值,故不适合采用市场法进行评估。待估宗地为已开发工业用地,故不适合采用假设开发法进行评估。待估宗地取得时历史基础数据缺失,故不适合采用成本法进行评估。综上所述,本次对宗地的价值选用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系统修正法,是利用所在地现行有效的城镇基准地价及具体区位基准地价因素修正系数表等技术成果,按照替代原理,将被估宗地所处的具体区位条件和个别条件等,与基准地价所覆盖的区域平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数,对被估宗地适用的基准地价进行修正计算后,得出被估宗地的评估值。其评估的基本公式为:

$$P=P_0 \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

P_0 ——被估宗地适用的基准地价

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数

K_j ——估价期日、容积率、使用年期等其他修正系数

D ——土地开发程度修正值

②其他无形资产

其他无形资产为迈普通信拥有的外购应用软件、注册商标、专利和专有技术及产品销售渠道(相当于客户资源)。

对于外购应用软件,本次采用市场法评估,按基准日同性能、品牌软件的市场购置价作为评估值。

对于其他无形资产中除外购软件外的其余无形资产的价值,本

次按照分类整合方式，采用收益法进行评估。即在有关无形资产的尚存收益期限内，按照企业经营收入分成方式计算确定净收益，取适当折现率，计算确定这类无形资产的评估值。其中所取的收入，为无形资产相关产品的销售收入；收入分成率，则根据分类无形资产对企业经营收入贡献进行确定。

(5)开发支出

开发支出主要为企业研发的室外 AP、中高端路由器和自主可控交换机等产品发生的研发费用。据评估人员了解，企业投入的这些研发费用最终形成企业长期受益的专有技术。由于相关支出均为近期发生，因此，本次以核实后的账面价值作为评估值。

(6)递延所得税资产

递延所得税资产为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为应收账款和其他应收款计提“坏账准备”、存货计提“跌价准备”、应付职工薪酬未发放部分、无形资产摊销、递延收益形成的递延所得税资产等。评估人员核实了递延所得税资产的构成项目及相关背景情况，查阅了企业确认递延所得税资产的有关会计规定，并核实了评估基准日递延所得税资产账面金额的会计凭证。在以上清查核实工作的基础上，本次除对计提的“存货跌价准备”对应的递延所得税资产评估零外(存货评估结果为增值)，其余各项递延所得税资产则以核实后的账面值作为评估值。

(7)其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为企业与第三方进行项目合作投入的运营成本。由于合作项目的收入分成尚未确定，因此，投入的项目运营成本应视为能够给企业带来利益流入的资产，本次以核实后的账面价值作为评估值。

3.关于流动负债的评估

迈普通信的流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利及其他应付款。经评估人员通过

查阅形成以上流动负债的有关会计凭证、债务账单和相关业务合同等资料并对大额款项函证后，以核实确认的账面金额作为评估值。

4.关于非流动负债的评估

迈普通信的非流动负债为专项应付款、预计负债及其他非流动负债。经评估人员通过查阅形成以上非流动负债的有关背景资料、相关文件、债务单据和会计凭证等资料后，对预计负债以核实确认的账面金额作为评估值。专项应付款和其他非流动负债为国家行政给予企业专款专用的政府补助资金，在未来将会形成企业资产，实质上已不是企业应实际承担的负债，此次按未来应该缴纳的所得税（15%所得税率乘以账面值）作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年6月12日至2017年7月25日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017年6月12日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目涉及的资产类型和特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验等，拟定了《资产评估操作方案》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量大小等情况，我公司根据评估工作计划组建了评估工作团队，并配备了相应的专业评估(技术)人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估企业人员培训

为使被评估企业的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了《资产评估企业培训材料》，对被评估企业相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的《资产评估操作方案》，我公司对项目团队成员以《资产评估操作方案》为主，讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2017年6月15日至2017年6月28日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) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

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

资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内的房屋、土地、车辆、专利、商标、软件这类资产，查验了有关产权证件；对企业的其他重要经营性资产，评估人员查验了有关购置发票。清查后未发现评估范围内的资产存在重大权属不清或有产权争议的情况。

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) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项

目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司《资产评估业务流程管理办法》规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，公司内部审核包括部门经理二级审核、公司内核委三级审核。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客户征求意见，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单位所处国家和地区的政治、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无重大变化；
3. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
4. 假设评估基准日后被评估单位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；
5. 假设和被评估单位相关的利率、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；
6. 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；
7. 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、方式与目前方向保持一致；
8. 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；
9. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

10. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；

11. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

12. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位目前享受税收优惠政策不变；

2. 假设评估基准日后，被评估单位已签订的业务合同、经营办公场所租赁合同等保持稳定、持续；

3. 假设评估基准日后被评估单位的经营范围、经营方式等与目前保持一致；

4. 假设被评估单位的机器设备按现行用途原地继续使用。

5. 假设被评估单位提供的评估资料是真实、完整和有效的，不会误导评估人员在利用这些资料进行估价时作出与事实不符的判断；

6. 假设在评估报告的有效期内，影响被评估单位经营性资产的价格衡量标准、市场价格行情等不会发生重大明显变化。

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) 市场法评估结果

迈普通信评估基准日合并报表归属于母公司的所有者权益为 55,251.98 万元，市场法评估得出的股东全部权益价值为 71,146.99 万元，增值额为 15,895.01 万元，增值率为 28.77%。

(二) 资产基础法评估结果

迈普通信评估基准日的总资产账面价值 86,122.87 万元，评估值为 103,971.33 万元，评估增值为 17,848.46 万元，增值率为 20.72%；总负债账面价值为 31,684.08 万元，评估价值为 28,945.91 万元，评估减值为 2,738.17 万元，减值率为 8.64%；净资产账面价值为 54,438.79

万元，净资产评估值为 75,025.42 万元，净资产评估增值为 20,586.63 万元、增值率为 37.82%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日 2016 年 12 月 31 日

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 | 65,271.31 | 71,007.27 | 5,735.96 | 8.79 |
| 非流动资产 | 20,851.56 | 32,964.06 | 12,112.50 | 58.09 |
| 其中：长期股权投资 | 2,992.11 | 5,657.57 | 2,665.46 | 89.08 |
| 固定资产 | 8,457.71 | 11,277.53 | 2,819.82 | 33.34 |
| 无形资产 | 5,742.27 | 13,025.97 | 7,283.70 | 126.84 |
| 其中：土地使用权 | 2,431.99 | 3,123.89 | 691.90 | 28.45 |
| 其他非流动资产 | 3,659.47 | 3,002.99 | -656.48 | -17.94 |
| 资产总计 | 86,122.87 | 103,971.33 | 17,848.46 | 20.72 |
| 流动负债 | 27,506.13 | 27,506.13 | - | - |
| 非流动负债 | 4,177.95 | 1,439.78 | -2,738.17 | -65.54 |
| 负债总计 | 31,684.08 | 28,945.91 | -2,738.17 | -8.64 |
| 净资产 | 54,438.79 | 75,025.42 | 20,586.63 | 37.82 |

(三)评估结论

市场法评估后的股东全部权益价值为 71,146.99 万元、资产基础法评估结果为 75,025.42 万元，资产基础法高于市场法结果 3,878.43 万元，二者差异 5.45%。

市场法评估过程中能找到的可比案例有限，且三家可比公司的总资产、资产规模和销售收入、利润和迈普通信相差甚大，可比公司的产品种类，主导产品与迈普通信也有很大差别，并不能合理的量化企业价值。又因采用市场法评估时，交易案例信息只能通过交易有关的上市公司公告获取，详实度受到限制，相关交易信息、财务信息不能充分获取，评估结论也会受到一定影响。

故本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：迈普通信技术股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 75,025.42 万元。

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) 迈普通信旗下有四家子公司在截止基准日均已停止经营活动，其中成都新云软件有限公司和成都欣动科技有限公司在基准日后报告日前已注销。成都新微科技有限公司和成都欣点科技有限公司企业计划在 2017 年的年内注销。迈普通信确认注销的四家子公司对公司整体经营无任何影响。

(二) 迈普通信的房屋资产中，截止评估基准日仍有 300.37 平米的房屋未办理房产证，未办证房屋面积占房屋总面积的 0.01%。本报告没有考虑企业以后在完善房屋产权手续时可能存在的额外支出对评估结论的影响。

(三) 迈普通信对北京盛安启讯科技有限公司的投资，其投资账面成本为 54.13 万元、股权比例为 40%。因与被投资方存在合同法律纠纷，自 2014 年起迈普通信已无法获得被投资方的经营财务数据。该笔投资本次申报的账面价值沿自 2014 年度审计报告数据。对该项投资的价值，本报告是以其账面值保留的。因此，被投资方北京盛安启讯科技有限公司在评估基准日的净资产状况，可能会对本报告评估结论产生一定影响。

(四) 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位在 2016 年 12 月 31 日的财务报表进行了审计，发表了无保留审计意见，审计报告文号为“中天运【2017】普字第 90089 号”。本次评估，是在上述审计报告的基础上开展的。

(五) 在评估基准日至评估报告日期间，如果评估范围涉及的资产数量及状况等发生较大变化，并出现与评估人员现场清查时确认的有关情况存在较大差异时，将对评估报告结论产生影响；

(六) 迈普通信于 2015 年 7 月 14 日接到北京市第一中级人民法院应诉通知书，被第三方公司以合同纠纷为由进行起诉。截至 2016 年 12 月 31 日该诉讼一审、二审均判决迈普通信胜诉。至此，该诉讼事项未对迈普通信损益产生重大影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- (五) 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。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 9 月 30 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：郑龙



资产评估师：李官琦



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一七年九月三十日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估企业在评估基准日的审计报告；

附件三、委托方暨被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方及被评估企业的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

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资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书；

附件十二、资产评估明细表。