

深圳市同洲电子股份有限公司
拟股权转让所涉及的
湖北同洲信息港有限公司
股东全部权益价值评估报告

亚评深报字【2015】009号

北京亚太联华资产评估有限公司深圳分公司

二〇一五年十二月二十一日

评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	2
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	144
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	211
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	24
评估报告附件	
一、 深圳市同洲电子股份有限公司股东会决议(2015年7月3日)	
二、 被评估单位专项审计报告	
三、 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件	
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	
五、 委托方及相关当事方承诺函	
六、 评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件	
七、 签字注册资产评估师资格证书复印件	
八、 资产评估结果汇总表及分类汇总表	

声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

四、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字注册资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

**深圳市同洲电子股份有限公司
拟股权转让所涉及的
湖北同洲信息港有限公司
股东全部权益价值评估报告摘要**

亚评深报字【2015】009号

深圳市同洲电子股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司深圳分公司接受贵公司的委托，对湖北同洲信息港有限公司拟股权转让所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定湖北同洲信息港有限公司股东全部权益价值，为其拟股权转让提供价值参考。

评估对象：湖北同洲信息港有限公司股东全部权益。

评估范围：湖北同洲信息港有限公司申报的经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计后资产负债表中所列示的全部资产及负债。

评估基准日：2015年11月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日2015年11月30日，湖北同洲信息港有限公司申报的经审计后资产总额为采用成本法（资产基础法）评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日2015年11月30日，深圳市同洲电子股份有限公司申报评估的经审计后的资产总额为9,991.29万元，负债10,820.01万元，股东全部权益价值-828.72万元；总资产评估值为13,152.85万元，负债7,569.61万元，股东全部权益价值5,583.24万元。与经审计后的账面值比较，总资产评估增值3,161.56万元，增值率为31.64%，负债评估减值3,250.40万元，减值率为30.04%，股东全部权益价值评估增值6,411.96万元。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年11月30日

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%
1	流动资产	4,777.03	4,777.03		
2	非流动资产	5,214.27	8,375.82	3,161.55	60.63%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	9.71	21.77	12.06	124.20%
9	在建工程	1,762.27	2,322.42	560.15	31.79%
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	3,372.72	5,954.98	2,582.26	76.56%
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	69.57	76.65	7.08	10.18%
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	9,991.29	13,152.85	3,161.56	31.64%
21	流动负债	3,525.29	4,086.17	560.88	15.91%
22	非流动负债	7,294.72	3,483.44	-3,811.28	-52.25%
23	负债总计	10,820.01	7,569.61	-3,250.40	-30.04%
24	股东全部权益价值	-828.72	5,583.24	6,411.96	-773.72%

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 11 月 30 日起至 2016 年 11 月 29 日止。

重要提示：以上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。

深圳市同洲电子股份有限公司 拟股权转让所涉及的 湖北同洲信息港有限公司 股东全部权益价值评估报告

亚评深报字【2015】009号

深圳市同洲电子股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司分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，实施了必要的评估程序，对湖北同洲信息港有限公司拟股权转让所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位以及其他评估报告使用者概况

（一）本次资产评估的委托方是深圳市同洲电子股份有限公司（以下简称“同洲电子”）；被评估单位为湖北同洲信息港有限公司（以下简称“同洲信息港”）

委托方深圳市同洲电子股份有限公司简介：

- 1、住 所：深圳市南山区高新区北区第五工业区彩虹科技大楼 A6 楼(仅限办公)
- 2、法定代表人：袁明
- 3、注册资本：68295.9694 万元人民币
- 4、实收资本：68295.9694 万元人民币
- 5、企业性质：上市股份有限公司
- 6、成立时间：1994 年 2 月 3 日
- 7、注 册 号：440301103022657
- 8、经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；电子产品、计算机软、硬件及其应用网络产品、自动化控制设备、无线移动电子信息产品、汽车电子产品、电子元

器件、电视机、显示器、家用商用电器、数字电视机顶盒等产品的技术开发、技术转让及生产经营（生产项目营业执照另发）；通信设备的购销（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务；卫星电视接收天线、高频头、模拟/数字卫星电视接收机的研发和生产（执照另发）；移动通讯终端的技术开发、技术转让及生产经营（生产项目营业执照另行办理）。

9、企业概况

同洲电子成立于 1994 年，原名深圳同洲电子有限公司。1996 年 9 月 24 日，公司名称变更为深圳市同洲电子有限公司。2001 年 4 月 6 日经广东省深圳市人民政府深府股[2001]13 号文《关于同意以发起方式设立深圳市同洲电子股份有限公司的批复》批准，由同洲有限公司整体变更设立的股份有限公司，股本总额 4,326.427 万元。2001 年 4 月 29 日，同洲电子在深圳市工商行政管理局登记注册，注册号为：4403012002106。

10、历史沿革及股权状况

同洲电子由袁明、袁华和汪杏才于 1994 年 2 月 3 日共同出资设立，取得深圳市市场监督管理局核发的企业法人营业执照。初始注册资本为人民币 60 万元，公司设立时股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
袁明	45.00	75%
袁华	8.00	13.33%
汪杏才	7.00	11.67%
合计	60.00	100%

1998 年 7 月 13 日，同洲电子股东会决议通过，新增注册资本人民币 240 万元，由袁明认缴人民币 180.00 万元、袁华认缴人民币 31.00 万元、汪杏才认缴人民币 29.00 万元，本次增资完成后，注册资本为人民币 300 万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
袁明	225.00	75%
袁华	39.00	13%
汪杏才	36.00	12%
合计	300.00	100%

1999 年 7 月 19 日，根据同洲电子股东会决议第二次增资，新增注册资本人民币 500 万元，由袁明认缴人民币 471.00 万元、袁华认缴人民币 1.00 万元、汪杏才认缴人民币 28.00 万元，本次增资完成后，注册资本为人民币 800 万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
袁明	696.00	87%
袁华	40.00	5%
汪杏才	64.00	8%
合计	800.00	100%

2000年7月21日，根据同洲电子股东会决议及股权转让协议，汪杏才将其持有的8%的股权转给袁明2%、潘玉龙3%、高长令3%。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
袁明	712.00	89%
袁华	40.00	5%
潘玉龙	24.00	3%
高长令	24.00	3%
合计	800.00	100%

2001年1月11日，根据同洲电子股东会决议及股权转让协议，股东及股权结构又变更如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
袁明	600.80	75.1%
袁华	40.00	5%
潘玉龙	24.00	3%
高长令	24.00	3%
何兴超	12.00	1.5%
刘长华	59.20	7.4%
王绍荷	40.00	5%
合计	800.00	100%

2001年2月28日，根据同洲电子股东会决议第三次增资，新增注册资本人民币130万元，由深圳市深港产学研创投资有限公司认缴人民币46.50万元、深圳市达晨创业投资有限公司认缴人民币93.00万元、深圳市创新科技投资有限公司认缴人民币74.40万元，深圳市高新技术产业投资服务有限公司认缴人民币18.60万元，超出新增资部分从原有股东那里受让，本次增资完成后，注册资本为人民币930万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
袁明	526.23	56.5838%

袁华	30.69	3.3%
潘玉龙	14.69	1.5795%
高长令	14.69	1.5795%
何兴超	12.00	1.2903%
刘长华	59.20	6.3655%
王绍荷	40.00	4.3010%
深圳市深港产学研创投资有限公司	46.50	5%
深圳市达晨创业投资有限公司	93.00	10%
深圳市创新科技投资有限公司	74.40	8%
深圳市高新技术产业投资服务有限公司	18.60	2%
合计	930.00	100%

2001年4月29日，根据同洲电子股东会决议第四次增资，新增注册资本人民币3396.427万元，由现有股东认缴，本次增资完成后，注册资本为人民币4326.427万元，实收资本为人民币4326.427万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
袁明	2448.325	56.5899%
袁华	142.772	3.2999%
潘玉龙	68.358	1.58%
高长令	68.358	1.58%
何兴超	55.8110	1.290%
刘长华	275.1610	6.36%
王绍荷	186.036	4.2999%
深圳市深港产学研创投资有限公司	216.3210	4.9999%
深圳市达晨创业投资有限公司	432.6430	10%
深圳市创新科技投资有限公司	346.1140	7.9999%
深圳市高新技术产业投资服务有限公司	86.529	2%
合计	4326.427	100%

2003年9月27日，根据同洲电子股东会决议第五次增资，新增注册资本人民币2163.2135万元，由现有股东认缴，本次增资完成后，注册资本为人民币6489.6405万元，实收资本为人民币6489.6405万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
袁明	3672.4876	56.59%
袁华	214.1582	3.3%

潘玉龙	102.5363	1.5799%
高长令	102.5363	1.5799%
何兴超	83.7164	1.290%
刘长华	412.7411	6.3599%
王绍荷	279.0545	4.2999%
深圳市深港产学研创投资有限公司	324.482	4.9999%
深圳市达晨创业投资有限公司	648.9641	10%
深圳市创新科技投资有限公司	519.1712	7.9999%
深圳市高新技术产业投资服务有限公司	129.7928	1.9999%
合计	6489.6405	100%

2006年3月28日,根据同洲电子股东会决议及股权转让协议,股东再次变更如下:

股东	出资额(万元)	股权比例
袁明	3672.4876	56.59%
袁华	214.1582	3.3%
潘玉龙	102.5363	1.5799%
高长令	102.5363	1.5799%
何兴超	83.7164	1.290%
刘长华	412.7411	6.3599%
王绍荷	279.0545	4.2999%
深圳市深港产学研创投资有限公司	324.482	4.9999%
深圳市达晨创业投资有限公司	648.9641	10%
深圳市创新投资集团有限公司	519.1712	7.9999%
深圳市高新技术投资担保有限公司	129.7928	1.9999%
合计	6489.6405	100%

2006年7月4日,根据同洲电子股东会决议第六次增资,新增注册资本人民币2200.00万元,由社会公众股股东认缴,本次增资完成后,注册资本为人民币8689.6405万元,实收资本为人民币8689.6405万元。变更后股权结构如下:

股东	出资额(万元)	股权比例
袁明	3672.4876	42.262%
袁华	214.1582	2.465%
潘玉龙	102.5363	1.18%
高长令	102.5363	1.18%
何兴超	83.7164	0.963%

刘长华	412.7411	4.75%
王绍荷	279.0545	3.211%
深圳市深港产学研创投资有限公司	324.482	3.734%
深圳市达晨创业投资有限公司	648.9641	7.468%
深圳市创新投资集团有限公司	519.1712	5.975%
深圳市高新技术投资担保有限公司	129.7928	1.494%
社会公众股	2200.00	25.318%
合计	8689.6405	100%

2006年12月31日，根据同洲电子股东会决议送转股后，注册资本为人民币11296.5326万元，实收资本为人民币11296.5326万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
无限售条件的流通股	2859.935	25.3169%
有限售条件的流通股	8436.5976	74.683%
合计	11296.5326	100%

2007年7月19日，根据同洲电子股东会决议送转股后，注册资本为人民币22593.0652万元，实收资本为人民币22593.0652万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
无限售条件的流通股	57198.75	25.32%
有限售条件的流通股	16873.1952	74.68%
合计	22593.0652	100%

2008年6月30日，根据同洲电子股东会决议送转股后，注册资本为人民币29370.9847万元，实收资本为人民币29370.9847万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
无限售条件的流通股	15806.4185	53.8164%
有限售条件的流通股	13564.5662	46.1835%
合计	29370.9847	100%

2009年9月30日，根据同洲电子股东会决议非公开增发A股后，注册资本为人民币34147.9847万元，实收资本为人民币34147.9847万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
无限售条件的流通股	19726.1434	57.7666%
有限售条件的流通股	14421.8413	42.2333%
合计	34147.9847	100%

2013年8月13日，根据同洲电子股东会决议送转股后，注册资本为人民币

68295.9694 万元，实收资本为人民币 68295.9694 万元。变更后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
无限售条件的流通股	51877.9326	75.96%
有限售条件的流通股	16418.0368	24.04%
合计	68295.9694	100%

被评估单位湖北同洲信息港有限公司简介：

1、住 所：荆州市江津东路南 155 号（现办公地址：东方大道 56 号）

2、法定代表人：袁辉

3、注册资本：8000 万元人民币

4、实收资本：8000 万元人民币

5、企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

6、成立时间：2012 年 6 月 15 日

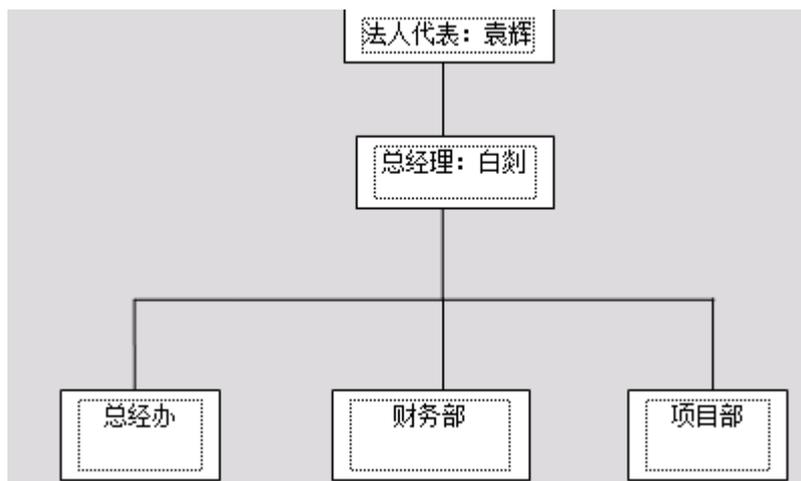
7、注 册 号：421000000124859

8、经营范围：电子产品、计算机软、硬件及应用网络产品、自动化控制设备、无线移动电子信息产品、汽车电子产品、LED 光电产品、视频云计算系统、系统集成、移动通讯终端、电子元器件、数字电视机顶盒、电视机的生产及销售（国家有专项规定的，凭相关资质开展经营活动）；通信设备购销（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物和技术）；自有房屋租赁；物业管理；建筑材料销售；商务信息咨询；实业投资。

9、企业概况：2012 年 6 月 15 日经荆州市工商行政管理局核准设立，注册资本 8000 万元人民币，由深圳市同洲电子股份有限公司独资。

10、历史沿革：2014 年 7 月 9 日，企业名称由湖北同洲信息技术有限公司变更为现名。

公司组织架构图



11、近三年财务和经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2015年11月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	9,991.29	9,708.97	8,682.28	12,775.63
总负债	10,820.01	10,511.06	7,698.21	8,572.99
股东全部权益价值	-828.72	-802.10	985.07	4,202.64
项目	2015年1-11月	2014年1-12月	2013年1-12月	2012年1-12月
营业收入	3.00	365.72	124.50	110.68
销售毛利率		-7.19%	59.52%	2.42%
净利润	-176.42	-1,787.16	-3,217.57	-3,797.36
未分配利润	-8,828.72	-8,802.10	-7,014.93	-3,797.36

上述数据已经过亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会深专审字（2015）第160号审计报告。

12、同洲信息港执行的主要会计政策

同洲电子以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

13、主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售货物、应税劳务和应税服务	6%

营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
堤围防护费	按应税营业额计缴	0.01%

（二）其他评估报告使用者

除本次评估的委托方和被评估单位以外，还包括法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

根据同洲电子 2015 年 3 月 8 日股东会决议，同洲信息港拟股权转让，需确定同洲信息港股东全部权益价值，特委托评估机构对同洲信息港申报的经审计后资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对同洲信息港申报的经审计后资产及负债进行评估，以确定同洲信息港股东全部权益价值，为其拟股权转让的行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为同洲信息港股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为同洲信息港申报的经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计后资产负债表上所列示的全部资产及负债，具体包括：流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用资产以及流动负债等。详见下表：

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	4,777.03	四、流动负债合计	3,525.29
货币资金	19.08	应付账款	108.98
应收账款	673.77	应付职工薪酬	12.53
预付账款	4,058.40	应交税费	9.30
其他应收款	25.78	其他应付款	3,394.48
二、非流动资产合计	5,214.27	五、非流动负债合计	7,510.00
固定资产	9.71	其他非流动负债	7,294.72
在建工程	1,762.27		
无形资产	3,372.72	六、负债合计	10,820.01

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
长期待摊费用	69.57		
三、资产总计	9,991.29	七、股东全部权益价值	-828.72

纳入评估范围的资产及负债业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会深专审字（2015）第 160 号审计报告。

评估对象和评估范围与本次经济行为所涉及的对象和范围一致，且业经委托方和被评估单位确认。具体范围以同洲信息港申报的资产评估明细表为准。

（三）委估主要资产情况

委估的资产主要包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用资产等。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。货币资金主要是银行存款，银行存款主要为存放在华夏银行广州分行、上海浦东发展行广州分行两个银行的款项；应收账款主要为应收各客户单位的服务费；预付账款为预付的广告费和项目活动费等；其他应收款主要为职工个人的借款及各种押金和垫付款、往来款等。

设备类资产包括车辆、电子。申报的设备大部分购置于 2012-2014 年间，位于同洲信息港办公楼。经现场勘查，各项设备运行良好。

在建工程主要包括已建成未装修的厂房一栋、已封顶综合楼一栋和工业园室外配套工程。已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。

无形资产无形资产是土地使用权，位于荆州开发区深圳大道（东），办有荆州国用（2014）第 1010100112 号土地使用权证，土地使用权面积 186676.46 平方米。土地用途为工业用地，2062 年 12 月 20 日到期。

长期待摊费用是厂房装修费和综合物流园围墙工程，约 1761 米，实板墙。

（四）被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

未申报账面未记录的无形资产。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。

此评估基准日由委托方遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则确定，并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日和审计基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）经济行为依据

1、同洲电子 2015 年 7 月 3 日股东会决议。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-1999,1999 年 6 月 1 日生效）；

5、其他与评估相关的法律、法规、通知文件。

（三）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、《资产评估职业道德准则—独立性》；

4、《资产评估准则—评估报告》；

5、《资产评估准则—评估程序》；

6、《资产评估准则—业务约定书》；

- 7、《资产评估准则—工作底稿》；
- 8、《资产评估准则—机器设备》；
- 9、《资产评估准则—不动产》；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》。

(四) 权属依据

- 1、机动车行驶证；
- 2、土地使用权证；
- 3、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》；
- 4、设备购置发票等。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、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》；
- 3、网上车市及二手车市场；
- 4、委托方及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 5、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
- 6、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》鄂建文[2013]66 号；
- 7、《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》鄂建文[2013]66 号；
- 8、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表》鄂建文[2013]66 号；
- 9、《湖北省建筑安装工程费用定额》鄂建文[2013]66 号；
- 10、《荆州市建设工程材料市场信息价》；
- 11、市场询价资料；
- 12、委托方的历史及现行价格资料。

(六) 其他参考依据

- 1、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了亚会深专审字(2015)第 160 号审计报告。
- 2、湖北楚兴工程造价咨询有限公司出具的厂房工程、综合楼工程及工业园室外配套工程咨询报告。

- 3、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等。
- 4、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。

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。

综上分析，本次评估确定采用成本法（资产基础法）进行评估，并最终以成本法（资产基础法）的评估结果作为最终评估结论。

（二）本次评估采用的方法

1、市场法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第三十三条规定：“注册资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性”。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第二十二条规定“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、市场法和成本法（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”。根据准则规定，我们对收益法的适用性分析如下：

由于本次评估报告的目的是为委托方拟股权转让提供价值参考，依据《公司法》、

《公司注册资本登记管理规定》和《以出资为目的的评估指南》（征求意见稿）规定“股东或发起人不得以劳务、信用、自然人姓名、商誉、特许经营权或者设定担保的财产出资”，而收益法的价值内涵则包含了上述无形资产的价值，因此本评估项目不适宜采用收益法进行评估。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

被评估单位成立时间较长；委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。委估资产的重置价格可从其生产厂家、供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1、流动资产的评估

（1）货币类资产：包括现金和银行存款。对库存现金以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

（2）应收类账款：主要为应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款：评估人员通过查阅账簿记录、原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易，预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值；其余预付账款综合分析收回的可能性，以可收回金额确定预付账款评估值。。

2、设备类资产的评估

评估人员根据企业提供的设备评估明细表，通过对有关的发票等权属证明材料及相

关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票。分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

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

① 重置全价的确定

车辆：按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

电子设备：设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

② 成新率的确定

A、设备成新率的确定

评估人员对企业申报的电子设备进行了现场核实，了解设备的运行情况、维护情况。企业申报的电子设备使用维护情况较好，评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法确定设备的成新率。

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

B、车辆成新率的确定

对于非营运的小、微型客车、大型轿车，采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{行驶里程成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

a. 行驶里程成新率

评估人员依据车辆的实际已行驶里程和尚可行驶里程并结合国家规定的强制报废总行驶里程来确定其行驶里程成新率。基本公式为：

$$\text{行驶里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / (\text{已行驶里程} + \text{尚可行驶里程}) \times 100\%$$

b. 现场勘察成新率

评估人员依据现场勘察的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、转向制动系统情况、仪表电器指示情况、维修保养情况、车辆的行驶环境

和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘察鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况和状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

3、在建工程的评估

评估人员通过审阅各该工程项目的立项审批文件、可行性研究报告、概算书、施工合同、设备购置合同、安装合同、监理报告、施工进度报表等资料及现场勘查等程序对企业申报的在建工程项目进行核实。对在建工程采用成本法评估，即以各该工程项目在评估基准日重新形成已经完成的工程量所需发生的全部费用为基础确定评估值，一般包括工程直接成本、需计算的间接费用和其它费用、资金成本等。

4、无形资产的评估

评估人员根据企业提供的土地使用权评估明细表，首先核实企业土地的权属状况，然后逐项进行现场实地勘察被评估宗地的形状、坡度、面积、地质水文条件、地上物和地下物的布设状况、地块的经济地理环境状况，收集被评估地块的地籍资料、城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料、关于土地使用权出让价格有关政策规定等资料。根据被评估土地所在地的房地产市场发育状况和本次评估的目的，对土地使用权采用市场比较法进行评估。

本次评估的对象是工业用地，当地相同区域内近几年存在类似已成交的案例，市场比较法评估所需的资料易于取得，因此，可采用市场法对土地使用权进行评估。

市场法是指根据替代原则，将被评估土地与近期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、土地状况等因素进行修正，得出被评估土地在评估基准日价值的方法。基本公式为：

$$\text{土地评估值} = \text{可比交易案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{土地状况修正系数}$$

5、长期待摊费用的评估

评估人员通过查阅账簿和记账凭证、了解其核算的内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的资产进行核实；根据各该资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

6、负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值；若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托方签订资产评估业务约定书；

4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估单位有关人员介绍被评估资产的基本情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、企业对申报评估的资产拥有完整的产权、管理权、处置权、收益权。

2、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

3、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对同洲信息港申报的经审计后资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

(一) 评估结论

在评估基准日2015年11月30日，同洲信息港申报的经审计后资产总额为采用成本法（资产基础法）评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日2015年11月30日，深圳市同洲电子股份有限公司申报评估的经审计后的资产总额为9,991.29万元，负债10,820.01万元，股东全部权益价值-828.72万元；评估值总资产为13,152.85万元，负债7,569.61万元，股东全部权益价值5,583.24万元。与经审计后的账面值比较，总资产评估增值3,161.56万元，增值率为31.64%，负债评估减值3,250.40万元，减值率为30.04%，股东全部权益价值评估增值6,411.96万元。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年11月30日

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%
1	流动资产	4,777.03	4,777.03		
2	非流动资产	5,214.27	8,375.82	3,161.55	60.63%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	9.71	21.77	12.06	124.20%
9	在建工程	1,762.27	2,322.42	560.15	31.79%
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	3,372.72	5,954.98	2,582.26	76.56%
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	69.57	76.65	7.08	10.18%
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	9,991.29	13,152.85	3,161.56	31.64%
21	流动负债	3,525.29	4,086.17	560.88	15.91%
22	非流动负债	7,294.72	3,483.44	-3,811.28	-52.25%
23	负债总计	10,820.01	7,569.61	-3,250.40	-30.04%

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%
24	股东全部权益价值	-828.72	5,583.24	6,411.96	-773.72%

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与经审计后的账面价值比较，股东全部权益价值评估增值6,411.96万元。经分析，评估增值的主要原因有：

1、固定资产评估增值12.06万元，增值率124.20%，评估增值的主要原因为同洲信息港折旧年限相对其经济耐用年限较短，并且公司固定资产维护保养状况较好，使得评估基准日固定资产净值增值。

2、无形资产评估增值2,582.26万元，增值率76.56%，主要是综合物流园位于开发区，近年加大开发力度，使得园区内的房地产升值，导致的评估增值。

3、长期待摊费用评估增值7.08万元，增值率10.18%，主要是综合物流园围墙按构筑物评估所致。

4、在建工程评估增值560.15万元，增值率31.79%，主要形象进度大于付款比例。

5、其他应付款评估增值560.88万元，增值率15.52%，主要形象进度大于付款比例部分同时挂帐所致。

6、其他非流动负债评估减值 3,811.28 万元，减值率 52.25%，因为确认了部分递延收益所致。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

(一) 本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

(二) 委托方及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

(三) 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任，

我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）同洲信息港公司目前办公和宿舍均为租赁房地产，承租刘国龙位于沙市区五一路医药宿舍1栋4门4楼1号，面积67.09平方米，承租期限自2015年9月1日至2016年2月28日；承租徐惠位于沙市区北京东路（荣鑫花园）1栋2门5楼2号，面积136.65平方米，承租期限自2014年4月26日至2015年4月25日。到期虽未办理续租，但继续租用。

（五）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（六）除上述事项外，截至评估基准日，同洲电子承诺不存在对外贷款抵押担保、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

评估报告使用者应充分考虑上述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）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

（四）评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（六）评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

（七）本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2015年11月30日起至2016年11月29日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2015年12月21日。

(本页无正文)

注册资产评估师:

注册资产评估师:

北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人:

二〇一五年十二月二十一日

评估报告附件

- 一、经济行为依据 深圳市同洲电子股份有限公司股东会决议(2015年7月3日)
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方及相关当事方承诺函
- 六、评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 七、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 八、资产评估结果汇总表及分类汇总表