众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

湖北楚天高速公路股份有限公司
拟发行股份购买资产并配套融资所涉及的深圳市三木智能股份有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

众联评报字[2016]第 1112 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一六年七月十五日

目　录

第一部分、注册资产评估师声明 1

第二部分、评估报告摘要 4

第三部分、评估报告正文 9

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况 10

二、评估目的 16

三、评估对象和评估范围 16

四、价值类型及其定义 41

五、评估基准日 42

六、评估依据 42

七、评估方法 45

八、评估程序实施过程和情况 53

九、评估假设 55

十、评估结论 57

十一、特别事项说明 59

十二、评估报告使用限制说明 62

十三、评估报告日 62

第四部分、评估报告附件 64

一、委托方及被评估单位营业执照复印件 65

二、被评估单位专项审计报告复印件 66

三、评估对象所涉及的主要权属证明资料 67

四、委托方和相关当事方的承诺函 68

五、评估机构资格证书复印件 69

六、评估机构法人营业执照复印件 70

七、签字注册资产评估师资格证书复印件 71

第一部分、注册资产评估师声明

注册资产评估师声明

湖北楚天高速公路股份有限公司：

受贵公司委托，我们对湖北楚天高速公路股份有限公司拟发行股份购买资产并配套融资，所涉及的深圳市三木智能股份有限公司股东全部权益进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则-评估报告》，现声明如下：

1、我们在执行资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单及2016年4月年至2020年的盈利预测数据由被评估单位申报并经其签章确认；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。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方及相关当事方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估申报的账面价值由中审众环会计师事务所审计，深圳市三木智能股份有限公司申报的资产及负债范围及账面价值直接利用该机构的审定结果，评估过程中除利用上述机构的成果外，再无运用其他机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于资产抵押等其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

湖北楚天高速公路股份有限公司
拟发行股份购买资产并配套融资所涉及的深圳市三木智能股份有限公司股东全部权益价值评估项目
评估报告

众联评报字[2016]第 1112 号

摘　要

湖北众联资产评估有限公司接受湖北楚天高速公路股份有限公司的委托，对深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，对委托评估的资产在2016 年 3 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评定估算。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，履行了适当的评估程序，依据确定的价值类型，公正、客观对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次资产评估目的为湖北楚天高速公路股份有限公司拟发行股份购买资产并配套融资，对所涉及的深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估，以 2016 年 3 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次资产评估对象为深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值，评估范围为深圳市三木智能股份有限公司经审计后的资产负债表所列示的资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等）及相关负债（流动负债、非流动负债）。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估分别采用资产基础法和收益法对深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地勘察、核对；对重要建筑物和设备进行了技术鉴定；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析；对行业发展状况进行了了解；对企业经营现状、未来收益情况、市场风险、企业自身风险进行了分析和预测。按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估，得出深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估结论。

1、资产基础法（成本法）评估结论

在实施了上述资产评估程序和采用资产基础法方法评估后，对深圳市三木智能股份有限公司经审计后纳入评估范围的资产及相关负债在 2016 年 3 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

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	21,788.01	21,858.53	70.52	0.32
非流动资产	2	13,175.14	15,606.01	2,430.87	18.45
其中：长期股权投资	3	6,441.80	5,031.24	-1,410.56	-21.90
投资性房地产	4	567.42	802.14	234.72	41.37
固定资产	5	5,804.99	7,520.44	1,715.45	29.55
无形资产	7	45.98	2,117.24	2,071.26	4,504.70
长期待摊费用	9	267.71	98.29	-169.42	-63.28
递延所得税资产	10	26.54	15.96	-10.58	-39.86
其他非流动资产	11	20.70	20.70	-	-
资产总计	12	**34,963.15**	**37,464.55**	**2,501.40**	**7.15**

流动负债	13	2,686.43	2,686.43	-	-
非流动负债	14	4,236.79	4,205.37	-31.42	-0.74
负债总计	15	**6,923.22**	**6,891.81**	**-31.41**	**-0.45**
净 资 产	16	**28,039.93**	**30,572.74**	**2,532.81**	**9.03**

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债在 2016 年 3 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 37,464.55 万元，评估增值 2,501.40 万元，增值率 7.15%；总负债评估值 6,891.81 万元，评估减值 31.41 万元，减值率 0.45%；净资产评估值 30,572.74 万元，评估增值 2,532.81 万元，增值率 9.03%。

评估结论详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结论

采用收益法对深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，得出评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值(净资产)为 128,539.00 万元，较账面净资产评估增值 100,499.07 万元，增值率 358.41%。

3、评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 128,539.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高 97,966.26 万元，高 320.44%。

由于收益法与资产基础法（成本法）在评估对象、影响因素等方面存在差异，两种评估的结果亦会有所不同。资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值，收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值。资产基础法很难把握各个单项资产对企业的贡献，更难衡量企业各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产出的整合效应，即不可确指的无形资产。收益法重点关注的是企业整体的盈利能力，既包括各项单项资产的带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。

结合此次评估目的是为发行股份购买资产并配套融资提供价值参考依据，而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供价值参考。资产基础法无法体现深圳市三木智能股份有限公司的盈利能力，所以收益法的评估结果与成本法的结果差异较大。深圳市三木智能股份有限公司属高新技术企业、轻资产公司，采用收益法对被评估单位进行评估，是从预期获利能力的角度评价资产，企业的价值是未来现金流量的折现，评估结果是基于被评估单位的规模变化、利润增长情况及未来现金流量的大小，

符合市场经济条件下的价值观念，收益法评估结果更为合理。

评估机构经分析后认为收益法评估结果更能反映目标资产的真实价值，故决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果。即：

在评估基准日 2016 年 3 月 31 日持续经营前提下，深圳市三木智能股份有限公司经评估后的净资产评估值为 128,539.00 万元，较账面净资产评估增值 100,499.07 万元，增值率 358.41%。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

根据国家有关部门规定，评估结论使用有效期为一年（2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

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。

第三部分、评估报告正文

湖北楚天高速公路股份有限公司
拟发行股份购买资产并配套融资所涉及的深圳市三木智能股份有限公司股东全部权益价值评估项目
评估报告

众联评报字[2016]第 1112 号

湖北楚天高速公路股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则以及企业国有资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对湖北楚天高速公路股份有限公司拟发行股份购买资产并配套融资，所涉及的深圳市三木智能股份有限公司股东全部权益价值在 2016 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

1、委托方概况

（1）概况

法定中文名称：湖北楚天高速公路股份有限公司

公司英文名称：Hubei Chutian Expressway Co., Ltd

公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

证券简称：楚天高速

证券代码：600035

注册地址：湖北省武汉市汉阳区龙阳大道 9 号

联系地址：武汉市洪山区珞瑜路 1077 号东湖广场宽堂写字楼

法定代表人：肖跃文

注册资本：145,337.7893 万元

企业类型：上市股份有限公司

经营范围：对公路、桥梁和其他交通基础设施的投资；管辖范围内高速公路的经营、养护、道路设施的开发；高速公路沿线的餐饮住宿、商业娱乐、石油燃料、车辆维修、旅游开发、广告传媒、仓储物流、能源矿产的投资；房屋设备租赁；对公路沿线其他相关产业投资、开发；股权投资；现代服务业投资。（以上经营范围涉及行政许可的项目凭有效许可证件经营）。

（2）公司设立及上市情况

1）公司设立

楚天高速是经湖北省经济贸易委员会出具的《关于同意设立湖北楚天高速公路股份有限公司的批复》（鄂经贸企[2000]809 号文）批准，由湖北金路高速公路建设开发有限公司（现已更名为湖北交投高速公路发展有限公司）、华建交通经济开发中心（现已更名为招商局华建公路投资有限公司）、湖北省交通规划设计院、湖北省交通开发公司、湖北省公路物资设备供应公司（现已变更为湖北通世达公路开发有限公司）作为发起人，对汉宜高速公路武汉-荆州段公路资产进行改制重组，发起设立的股份有限公司。其中，湖北金路高速公路建设开发有限公司以其在汉宜高速公路武汉至荆州段的 63,746.3737 万元经营性净资产出资，华建交通经济开发中心以其在汉宜高速公路武汉至荆州段的 36,357.8563 万元经营性净资产出资，湖北省交通规划设计院、湖北省交通开发公司和湖北省公路物资设备供应公司各以现金 50 万元出资。

2000 年 8 月 10 日，湖北证联资产评估有限公司出具《资产评估报告》（鄂证评报字[2000]第 24 号），由湖北金路高速公路建设开发有限公司和华建交通经济开发中心共同拥有的汉宜高速公路武汉至荆州段的评估值为 100,104.23 万元。

根据湖北省交通厅和交通部在汉荆段的投资比例（湖北省交通厅占 63.68%，交通部占 36.32%），汉荆段公路经营性资产此次改制形成的股权由湖北省交通厅（鄂交办[2000]584 号文）和交通部（交函财[2000]267 号文）分别委托给湖北金路高速公路建设开发有限公司和华建交通经济开发中心持有，经湖北省财政厅《省财政厅关于湖北楚天高速公路股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（鄂财企发[2000]1185 号）批准，投入到楚天高速的汉荆段经营性净资产 100,104.23 万元按 1:0.65 的折股比例折为国家股 650,677,495 股；其中湖北金路高速公路建设开发有限公司和华建交通

经济开发中心分别持有 414,351,429 股国家股和 236,326,066 股国家股，分别占公司总股本的 63.58%和 36.27%；湖北省交通规划设计院、湖北省交通开发公司、湖北通世达公路开发有限公司各以现金 50 万元作为出资投入本公司，均按 1:0.65 的折股比例折为 325,000 股国有法人股，各占公司总股本的 0.05%。

2000 年 11 月 15 日，武汉众环会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（武众会（2000）363 号），对截至 2000 年 11 月 15 日止的实收资本及相关的资产和负债的真实性和合法性进行了审验，相关发起人均已出资完毕。

2000 年 11 月 22 日，公司在湖北省工商行政管理局登记注册成立，注册资本为 651,652,495.00 元。公司企业法人营业执照注册号为 4200001141833，注册地址为武汉市汉阳区龙阳大道 9 号。

公司成立时的股权结构如下表所示：

股东名称	股权性质	持股数量（股）	持股比例
湖北金路高速公路建设开发有限公司	国家股	414,351,429	63.58%
华建交通经济开发中心	国家股	236,326,066	36.27%
湖北省交通规划设计院	国家法人股	325,000	0.05%
湖北省交通开发公司	国家法人股	325,000	0.05%
湖北省公路物资设备供应公司	国家法人股	325,000	0.05%
合　　计		**651,652,495**	**100%**

2）设立后历次股本变动情况

①2001 年 8 月股权变更

由于交通部与湖北省财政厅在计算发起人持股比例时存在精确位数的差异（前者精确到小数点后 4 位，后者精确到小数点后 2 位），根据交通部《关于对湖北楚天高速公路股份有限公司国有股权管理有关意见的函》（交函财[2000]133 号）的精神，并经湖北省财政厅《关于调整湖北楚天高速公路股份有限公司国有股权设置方案有关问题的批复》（鄂财企发[2001]590 号）及省政府《关于同意调整湖北楚天高速公路股份有限公司国有股权比例的批复》（鄂政股函[2001]22 号）批准，公司召开股东大会审议通过，公司总股本仍为 651,652,495 股，注册资本仍为 651,652,495.00 元；其中湖北金路高速公路建设开发有限公司持有的国家股由原 414,351,429 股调整为 414,344,271 股，占公司总股本的 63.5836%；华建交通经济开发中心持有的国家股由 236,326,066

股调整为 236,333,224 股，占公司总股本的 36.2668%；湖北省交通规划设计院、湖北省交通开发公司、湖北省公路物资设备供应公司仍各持有国有法人股 325,000 股，各占公司总股本的 0.0499%。

2001 年 8 月 7 日，公司在湖北省工商行政管理局办理了变更登记，股权结构如下：

股东名称	股权性质	持股数量（股）	持股比例
湖北金路高速公路建设开发有限公司	国家股	414,344,271	63.5836%
华建交通经济开发中心	国家股	236,333,224	36.2668%
湖北省交通规划设计院	国家法人股	325,000	0.0049%
湖北省交通开发公司	国家法人股	325,000	0.0049%
湖北省公路物资设备供应公司	国家法人股	325,000	0.0049%
合　　计		**651,652,495**	**100%**

②2004 年首次公开发行股份

2003 年 12 月 23 日，经中国证监会以证监发行字[2003]147 号文核准，公司以每股 3.00 元的发行价格于 2004 年 2 月 24 日公开发行了 28,000 万股人民币普通股，募集资金总额为 84,000 万元。该募集资金扣除承销费、发行手续费的净额已于 2004 年 3 月 2 日全部到位，并经武汉众环会计师有限责任公司出具的《验资报告》（武众会（2004）142 号）验证。

经上海证券交易所上证上字[2004]18 号文批准，发行人 28,000 万社会公众股股份于 2004 年 3 月 10 日起在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“楚天高速”，股票代码 600035。

2004 年 4 月 9 日，公司在湖北省工商行政管理局办理完毕变更登记。

发行完成后，公司的股本结构变更为：

股份类别		股权性质	持股数量（股）	持股比例
首次公开发行前已发行的股份	湖北省高速公路集团有限公司	国家股	414,344,271	63.5836%
	华建交通经济开发中心	国家股	236,333,224	36.2668%
	湖北省交通规划设计院	国家法人股	325,000	0.0049%
	湖北省交通开发公司	国家法人股	325,000	0.0049%
	湖北通世达公路开发有限公司	国家法人股	325,000	0.0049%
	小　　计		651,652,495	69.9459%
首次公开发行的股份		社会公众股	280,000,000	30.0541%

合　　计	**931,652,495**	**100%**

③股权分置改革

2006 年 12 月 11 日，经湖北省国资委《省国资委关于湖北楚天高速公路股份有限公司股权分置改革方案涉及的国有股权管理事项的批复》（鄂国资产权[2006]309 号）批准，并经 2006 年 12 月 15 日召开的公司 2006 年第三次临时股东大会暨相关股东会议审议通过，公司实施股权分置改革方案：以总股本 931,652,495 股为基数，非流通股股东向流通股股东每 10 股支付 2.15 股股票对价，共支付 60,200,000 股股票给流通股股东；公司向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派送现金红利 1.65 元（含税）。同时非流通股股东将其所获现金红利全部转送给流通股股东，流通股股东每 10 股获得 3.8401 元（对价免税）。流通股股东最终每 10 股共计实得 5.4901 元（含税）或 5.3251 元（不含税）。实施股改后，公司总股本 931,652,495 股不变。

股权分置改革后公司的股本结构如下：

股东名称	股权性质	持股数量（股）	持股比例
湖北省高速公路集团有限公司	国家股	376,066,930	40.3656%
华建交通经济开发中心	国家股	214,500,637	23.0237%
湖北省交通规划设计院	国家法人股	294,976	0.0317%
湖北省交通开发公司	国家法人股	294,976	0.0317%
湖北通世达公路开发有限公司	国家法人股	294,976	0.0317%
社会公众	社会公众股	340,200,000	36.5158%
合　　计		**931,652,495**	**100%**

④股东名称变更

2011 年 6 月 8 日，公司第二大股东华建交通经济开发中心经国家工商行政管理总局批准，更名为招商局华建公路投资有限公司。2011 年 6 月 30 日，公司原控股股东湖北省高速公路集团有限公司经湖北省工商行政管理局核准更名为湖北交投高速公路发展有限公司。

⑤国有股权划转，控股股东变更

2011 年 9 月 30 日，根据国务院国有资产监督管理委员会《关于湖北楚天高速公路股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2011]151

号）及中国证监会《关于核准湖北省交通投资有限公司公告湖北楚天高速公路股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1376 号）文件，公司原控股股东湖北交投高速公路发展有限公司持有的本公司 376,066,930 股（占总股本的 40.3656%）因行政划转原因过户到湖北省交通投资有限公司名下。至此，湖北省交通投资有限公司持有本公司 376,066,930 股股份，占总股本的 40.3656%。

本次股权变更完成后，公司的控股股东由湖北交投高速公路发展有限公司变更为湖北交投，公司的实际控制人未发生变动，仍为湖北省国资委。

⑥第一次公积金转增股本

2014 年 4 月 25 日，公司召开 2013 年年度股东大会审议通过 2013 年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案。本次分配以 931,652,495 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.9 元（含税），转增 3 股；方案实施后总股本增至 1,211,148,244 股。

2013 年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案已于 2014 年 5 月 20 日实施完毕并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《验资报告》（众环验字（2014）010053 号）审验。

公司于 2014 年 8 月 28 日取得注册号为 420000000028079 的《营业执照》。

⑦第二次公积金转增股本

2015 年 3 月 30 日公司召开 2014 年度股东大会审议通过 2014 年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案。本次分配以 1,211,148,244 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税），转增 2 股；方案实施后总股本增至 1,453,377,893 股。

2014 年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案已于 2015 年 4 月 17 日实施完毕并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《验资报告》（众环验字（2015）010049 号）审验。

公司于 2015 年 7 月 1 日取得注册号为 420000000028079 的《营业执照》。

（二）被评估单位概况

公司名称：深圳市三木智能股份有限公司

主体类型：非上市股份有限公司

住　　所：深圳市南山区软件产业基地第 1 栋 A 座 5 层 503、505 号及 17 层 1702

号

法定代表人：张旭辉

成立日期：2005 年 07 月 26 日

注册资本：5,190.50 万元

实收资本：5,190.50 万元

统一社会信用代码：91440300777195871U

经营范围：通信及相关终端产品软件、手机、电子元器件的研发与销售；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；国际货运代理业务（法律、行政法规、国务院决定规定需要交通部门审批的，需取得相关批准文件方可经营）。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者概况

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方管理层、被评估单位的相关股东和相关监管机构等。

二、评估目的

本次资产评估目的为湖北楚天高速公路股份有限公司拟发行股份购买资产并配套融资，对所涉及的深圳市三木智能股份有限公司股东全部权益价值在 2016 年 3 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次资产评估对象为深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值。深圳市三木智能股份有限公司基本情况为：

1、概况

公司名称：深圳市三木智能股份有限公司

主体类型：非上市股份有限公司

住　　所：深圳市南山区软件产业基地第 1 栋 A 座 5 层 503、505 号及 17 层 1702

号

法定代表人：张旭辉

成立日期：2005 年 07 月 26 日

注册资本：5,190.50 万元

实收资本：5,190.50 万元

统一社会信用代码：91440300777195871U

经营范围：通信及相关终端产品软件、手机、电子元器件的研发与销售；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；国际货运代理业务（法律、行政法规、国务院决定规定需要交通部门审批的，需取得相关批准文件方可经营）。

2、历史沿革

（1）2005 年 7 月，三木有限设立

三木有限由陈庆梅、张志宏共同投资设立，注册资本为 50.00 万元。

2005 年 7 月 18 日，深圳市工商行政管理局出具（深圳市）名称预核内字[2005]第 0690184 号《企业名称预先核准通知书》，核准公司名称为：深圳市三木通信技术有限公司。2005 年 7 月 19 日，陈庆梅、张志宏签署《深圳市三木通信技术有限公司章程》。2005 年 7 月 19 日，深圳光华会计师事务所有限公司出具“深光华验字[2015]031 号”《验资报告》，确认截至 2005 年 7 月 19 日止，三木有限（筹）已收到陈庆梅、张志宏缴纳的注册资本合计 50.00 万元，出资方式为货币。2005 年 7 月 26 日，三木有限取得深圳市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

成立时，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	陈庆梅	40.00	80.00
2	张志宏	10.00	20.00
合计		**50.00**	**100.00**

（2）2005 年 12 月，第一次股权转让，第一次增资

2005 年 12 月 20 日，三木有限召开股东会并作出决议一致同意：股东陈庆梅将其

所持三木有限 80.00%的股权以 40.00 万元转让给张旭辉，其他股东放弃优先购买权。

2005 年 12 月 20 日，陈庆梅与张旭辉签订《股权转让协议书》。2005 年 12 月 20 日，三木有限股东张旭辉、张志宏召股东会并作出决议，公司注册资本由 50.00 万元增加到 200.00 万元，增资的 150.00 万元由新股东张旭辉认购。2005 年 12 月 20 日，深圳恒平会计师事务所出具“深恒平验字[2015]第 0505 号《验资报告书》，确认截至 2005 年 12 月 20 日止，三木有限已收到张旭辉缴纳的新增注册资本 150.00 万元。

2005 年 12 月 30 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了新《企业法人营业执照》（注册号：4403012183540）。

本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	张旭辉	190.00	95.00
2	张志宏	10.00	5.00
合计		**200.00**	**100.00**

（3）2006 年 9 月，第二次股权转让

2006 年 9 月 9 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：股东张旭辉将其持有的 25.00%、22.00%、22.00%和 4.00%的股权分别以人民币 50.00 万元、44.00 万元、44.00 万元和 8.00 万元的价格转让给李义翔、陈万庭、沈文雄和张志宏。2006 年 9 月 9 日，张旭辉与李义翔、陈万庭、沈文雄、张志宏签订了《股权转让协议书》。2006 年 9 月 28 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	李义翔	50.00	25.00
2	张旭辉	44.00	22.00
3	陈万庭	44.00	22.00
4	沈文雄	44.00	22.00
5	张志宏	18.00	9.00
合计		**200.00**	**100.00**

（4）2006 年 10 月，第三次股权转让

2006 年 9 月 26 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：股东李义翔将其持有的 10.00%、10.00%和 5.00%的股权分别以人民币 20.00 万元、20.00 万元和 10.00 万元的价格转让给张旭辉、沈文雄和张志宏；股东陈万庭将其所持三木有限 10.00%、10.00%、2.00%的股权分别以人民币 20.00 万元、20.00 万元和 4.00 万元的价格转让给张旭辉、沈文雄和张志宏。2006 年 10 月 9 日，李义翔、陈万庭与张旭辉、沈文雄、张志宏签订《股权转让协议书》。2006 年 10 月 18 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	张旭辉	84.00	42.00
2	沈文雄	84.00	42.00
3	张志宏	32.00	16.00
合计		**200.00**	**100.00**

（5）2007 年 9 月，第四次股权转让

2007 年 8 月 8 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：股东张旭辉将其持有的 2.70%、3.50%、2.80%和 2.50%的股权分别以人民币 5.40 万元、7.00 万元、5.60 万元和 5.00 万元的价格转让给黄国昊、张黎君、叶培锋和熊胜峰；股东沈文雄将其持有的 10.00%、3.60%、0.80％的股权分别以人民币 20.00 万元、7.20 万元和 1.60 万元的价格转让给胡球仙子、云亚峰和黄国昊；股东张志宏将其所持有的 3.90%的股权以人民币 7.80 万元的价格转让给云亚峰。2007 年 8 月 8 日，张旭辉、沈文雄、张志宏与胡球仙子、云亚峰、黄国昊、张黎君、叶培锋、熊胜峰签订《股权转让协议书》。

2007 年 9 月 12 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了变更后的《企业法人营业执照》。本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	张旭辉	61.00	30.50
2	沈文雄	55.20	27.60
3	张志宏	24.20	12.10
4	胡球仙子	20.00	10.00

5	云亚峰	15.00	7.50
6	黄国昊	7.00	3.50
7	张黎君	7.00	3.50
8	叶培锋	5.60	2.80
9	熊胜峰	5.00	2.50
合计		**200.00**	**100.00**

（6）2007 年 11 月，第二次增资

2007 年 11 月 6 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：增加注册资本至 1050.00 万元，增资部分 850.00 万元由各股东按持股比例以货币形式进行增资。2007 年 11 月 10 日，北京中联会计师事务所有限公司深圳分所出具“中联深所验字[2007]第 232 号”《验资报告》，确认截至 2007 年 11 月 10 日止，三木有限已收到各股东缴纳的新增注册资本 850.00 万元，出资方式为货币。2007 年 11 月 19 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了新《企业法人营业执照》。本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	张旭辉	320.25	30.50
2	沈文雄	289.80	27.60
3	张志宏	127.05	12.10
4	胡球仙子	105.00	10.00
5	云亚峰	78.75	7.50
6	黄国昊	36.75	3.50
7	张黎君	36.75	3.50
8	叶培锋	29.40	2.80
9	熊胜峰	26.25	2.50
合计		**1050.00**	**100.00**

（7）2008 年 7 月，第五次股权转让

2008 年 6 月 6 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：股东沈文雄将其所持三木有限 27.60%的股权以 289.80 万元的价格转让给三木投资，其他股东放弃优先购买权。

2008 年 6 月 13 日，沈文雄与三木投资签订了《股权转让协议书》。2008 年 7 月 17 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了新《营业执照》。本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	张旭辉	320.25	30.50
2	三木投资	289.80	27.60
3	张志宏	127.05	12.10
4	胡球仙子	105.00	10.00
5	云亚峰	78.75	7.50
6	黄国昊	36.75	3.50
7	张黎君	36.75	3.50
8	叶培锋	29.40	2.80
9	熊胜峰	26.25	2.50
合计		**1050.00**	**100.00**

（8）2008 年 12 月，第六次股权转让

2008 年 12 月 1 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：股东三木投资将其持有的 11.00%、11.00%的股权分别以人民币 127.05 万元、127.05 万元的价格转让给胡球仙子、张志宏，其他股东放弃优先购买权。2008 年 12 月 3 日，三木投资与胡球仙子、张志宏签订了《股权转让协议书》。2008 年 12 月 10 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了新《营业执照》。转让后三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	张旭辉	320.25	30.50
2	三木投资	58.80	5.60
3	张志宏	242.55	23.10
4	胡球仙子	220.50	21.00
5	云亚峰	78.75	7.50
6	黄国昊	36.75	3.50
7	张黎君	36.75	3.50

8	叶培锋	29.40	2.80
9	熊胜峰	26.25	2.50
合计		**1050.00**	**100.00**

（9）2010 年 12 月，第七次股权转让

2010 年 12 月 3 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：股东张志宏和胡球仙子将其持有的三木有限 8.10%和 6.00%的股权分别以人民币 85.05 万元和 63.00 万元转让给三木投资，其他股东放弃优先购买权。2010 年 12 月 7 日，张志宏、胡球仙子与三木投资签订了《股权转让协议书》。2010 年 12 月 16 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了新《营业执照》。

本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	张旭辉	320.25	30.50
2	三木投资	206.85	19.70
3	张志宏	157.50	15.00
4	胡球仙子	157.50	15.00
5	云亚峰	78.75	7.50
6	黄国昊	36.75	3.50
7	张黎君	36.75	3.50
8	叶培锋	29.40	2.80
9	熊胜峰	26.25	2.50
合计		**1050.00**	**100.00**

（10）2012 年 6 月，第八次股权转让

2012 年 6 月 20 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：股东胡球仙子将其所持三木有限 15%的股权以 157.50 万元的价格转让给诺球电子，其他股东放弃优先购买权。2012 年 6 月 21 日，胡球仙子与诺球电子签订《股权转让协议书》。

2012 年 6 月 29 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了新《营业执照》。该次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）

1	张旭辉	320.25	30.50
2	三木投资	206.85	19.70
3	张志宏	157.50	15.00
4	诺球电子	157.50	15.00
5	云亚峰	78.75	7.50
6	黄国昊	36.75	3.50
7	张黎君	36.75	3.50
8	叶培锋	29.40	2.80
9	熊胜峰	26.25	2.50
合计		**1050.00**	**100.00**

（11）2013 年 11 月，第九次股权转让

2013 年 10 月 14 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：股东张旭辉将其所持有的三木有限 5.50%的股权以人民币 57.75 万元转让给三木投资；诺源电子将其所持有的三木有限 3.00%的股权以人民币 31.50 万元转让给三木投资；股东张志宏将其持有的三木有限 3.00%、4.00%、1.50%和 0.50%的股权分别以人民币 31.50 万元、42.00 万元、15.75 万元和 5.25 万元的价格转让给三木投资、杨海燕、黄日红和张建辉，其他股东放弃优先购买权。2013 年 10 月 29 日，张旭辉、张志宏、诺球电子与三木投资、黄日红、张建辉、杨海燕签订《股权转让协议书》。2013 年 11 月 19 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并换领了新《营业执照》。

本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	三木投资	327.60	31.20
2	张旭辉	262.50	25.00
3	诺源电子	126.00	12.00
4	云亚峰	78.75	7.50
5	张志宏	63.00	6.00
6	杨海燕	42.00	4.00
7	黄国昊	36.75	3.50

8	张黎君	36.75	3.50
9	叶培锋	29.40	2.80
10	熊胜峰	26.25	2.50
11	黄日红	15.75	1.50
12	张建辉	5.25	0.50
合计		**1050.00**	**100.00**

（12）2015 年 2 月，第十次股权转让

2015 年 1 月 8 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：张志宏将其所持三木有限 6.00%的股权以 63.00 万元的价格转让给三木投资，其他股东放弃优先购买权。

2015 年 1 月 9 日，张志宏与三木投资签订了《股权转让协议书》。

2015 年 2 月 5 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并取得本次变更后的《营业执照》。

本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	三木投资	390.60	37.20
2	张旭辉	262.50	25.00
3	诺源电子	126.00	12.00
4	云亚峰	78.75	7.50
5	杨海燕	42.00	4.00
6	黄国昊	36.75	3.50
7	张黎君	36.75	3.50
8	叶培锋	29.40	2.80
9	熊胜峰	26.25	2.50
10	黄日红	15.75	1.50
11	张建辉	5.25	0.50
合计		**1050.00**	**100.00**

（13）2015 年 3 月，第三次增资

2015 年 3 月 11 日，三木有限召开股东会并作出决议，一致同意：三木有限注册资本增资到 4,700.00 万元，增资的 3,650.00 万元由三木投资认购，其他股东放弃优先认购权。根据公司提供的银行进账单，2015 年 3 月 23 日，三木投资共向三木有限汇入投资款 3,650.00 万元，出资方式为货币。

2015 年 3 月 18 日，三木有限完成本次工商变更登记手续，并取得本次变更后的《营业执照》。

本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	三木投资	4040.60	85.97
2	张旭辉	262.50	5.59
3	诺源电子	126.00	2.68
4	云亚峰	78.75	1.68
5	杨海燕	42.00	0.89
6	黄国昊	36.75	0.78
7	张黎君	36.75	0.78
8	叶培锋	29.40	0.63
9	熊胜峰	26.25	0.56
10	黄日红	15.75	0.34
11	张建辉	5.25	0.11
合计		**4700.00**	**100.00**

（14）2015 年 8 月，第四次增资

2015 年 8 月 18 日，三木有限作出变更决定，注册资本由 4700.00 万元变更为 5190.50 万元，增资的 490.50 万元由九番投资认购。

2015 年 8 月 19 日，三木有限完成本次变更的工商登记手续，并换领了新的《营业执照》。根据公司提供的银行进账单，2015 年 11 月 5 日，九番投资共向三木有限汇入投资款 490.50 万元，出资方式为货币。

本次变更后，三木有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）

1	三木投资	4040.60	77.85
2	九番投资	490.50	9.45
3	张旭辉	262.50	5.06
4	诺源电子	126.00	2.43
5	云亚峰	78.75	1.52
6	杨海燕	42.00	0.81
7	黄国昊	36.75	0.71
8	张黎君	36.75	0.71
9	叶培锋	29.40	0.57
10	熊胜峰	26.25	0.51
11	黄日红	15.75	0.30
12	张建辉	5.25	0.10
合计		**5190.50**	**100.00**

（15）2015 年 11 月，整体变更为股份有限公司

本次变更后，三木智能的股权结构如下：

序号	股东	股份数量（万股）	持股比例（%）
1	三木投资	4,040.60	77.85
2	九番投资	490.50	9.45
3	张旭辉	262.50	5.06
4	诺源电子	126.00	2.43
5	云亚峰	78.75	1.52
6	杨海燕	42.00	0.81
7	黄国昊	36.75	0.71
8	张黎君	36.75	0.71
9	叶培锋	29.40	0.57
10	熊胜峰	26.25	0.51
11	黄日红	15.75	0.30
12	张建辉	5.25	0.10

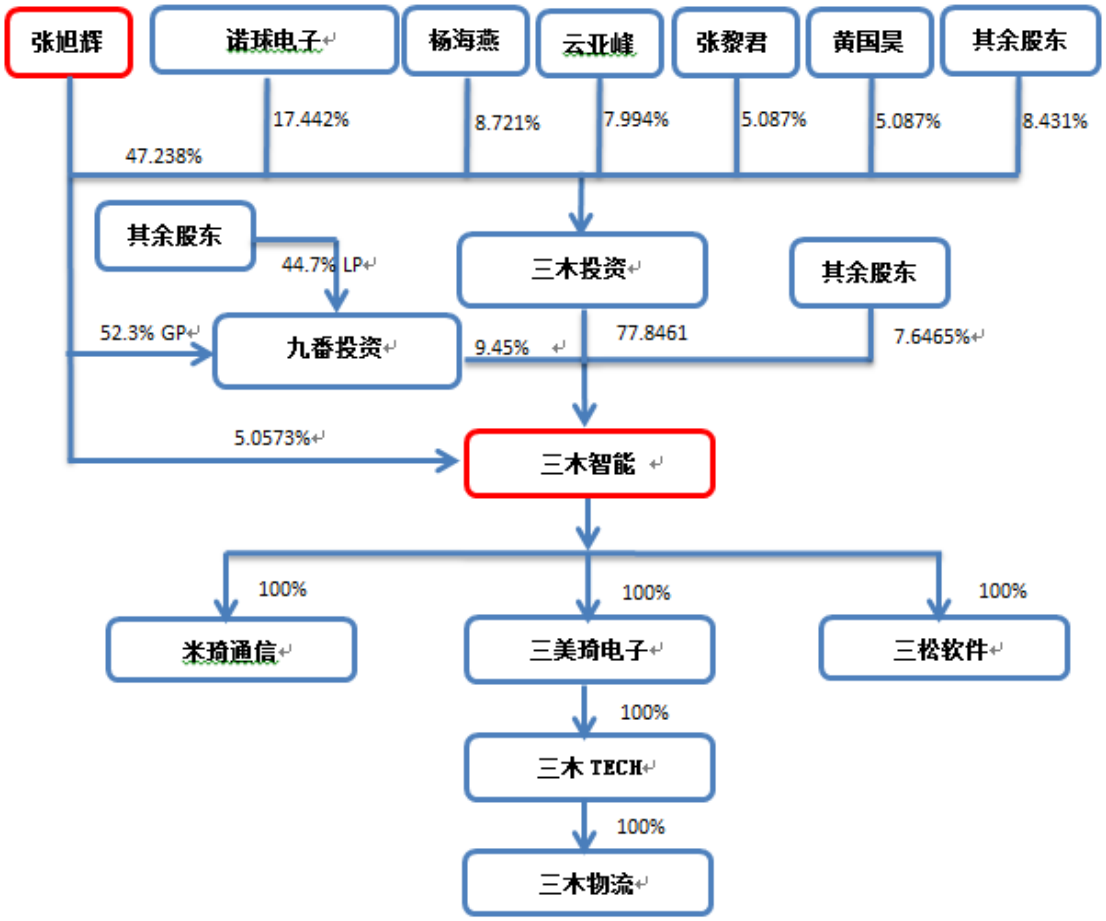
合计	**5,190.50**	**100.00**

（16）2016 年，在全国中小企业股份转让系统挂牌

2016 年 4 月 27 日，三木智能取得全国股转公司出具的《关于同意深圳市三木智能股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2016]3436 号），同意三木智能股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，转让方式为协议转让。

3、股权结构

截至评估基准日，三木智能的股权结构图如下：



注：2016 年 7 月，三美琦电子将所持有的 SANMU TECH 之股权转让给米琦通信。

4、三木智能下属子公司情况

截至目前，三木智能旗下有三家全资子公司：惠州市米琦通信设备有限公司、深圳市三美琦电子有限公司、深圳市三松软件开发有限公司。深圳市三美琦电子有限公司下设全资子公司 SANMU TECH LIMITED，SANMU TECH LIMITED 下设全资子公司三木物

流有限公司。具体情况如下：

序号	公司名称	持股比例	注册资本	成立时间	注册地	经营范围	业务情况
1	惠州市米琦通信设备有限公司	三木智能持股100%	10,000,000.00元	2011年4月14日	惠州	电子元器件、手机配件、手机、触控式平板电脑的研发、生产和销售，模具制造，实业投资，国内贸易，货物进出口业务。（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）	为公司提供平板电脑、智能手机及其他产品生产服务。
2	深圳市三美琦电子有限公司	三木智能持股100%	20,000,000.00元	2009年8月4日	深圳	手机（整机）及配件、电子产品、移动通信终端设备、触控式平板电脑的研发、销售；加工、生产经营电子产品贴片（限分支机构经营）；国际海上、航空、陆路货运代理；货物及技术进出口（不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需前置审批项目）。^手机（整机）及配件、电子产品、移动通信终端设备、触控式平板电脑的生产；普通货运；	与米琦通信从事的业务相同，主要为公司提供平板电脑、智能手机及其他产品生产服务。
3	深圳市三松软件开发有限公司	三木智能持股100%	5,000,000.00元	2014年11月12日	深圳	移动通信网、互联网、智能网络的技术开发；网络软件的技术开发和技术咨询；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。	
4	SANMU TECH LIMITED	三美琦持股100%	1,000,000.00港元	2014年1月14日	香港		

5	三木物流有限公司	SANMU TECH LIMITED 持股 100%	150,000.00 美元	2010 年 6 月 3 日	香港		三木物流主要从事智能终端部件的采购以及智能终端产品的销售，为公司海外采购与销售的重要平台。

5、财务状况

公司 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年 1-3 月财务状况及经营成果（合并口径）见下表：

金额单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
总资产	458,319,022.79	652,855,397.48	679,596,093.03	645,308,225.43
负债合计	285,633,837.39	415,560,153.28	441,646,191.20	393,104,968.18
净资产	172,685,185.40	237,295,244.20	237,949,901.83	252,203,257.25
项目	**2013 年**	**2014 年**	**2015 年**	**2016 年 1-3 月**
营业收入	860,248,717.89	1,572,988,490.54	1,230,314,290.37	220,850,250.94
营业成本	765,952,300.73	1,416,420,816.89	1,091,176,126.17	187,325,941.69
净利润	42,013,997.42	72,580,922.95	52,962,055.67	14,082,956.71

上述 2013 年会计报表业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字（2015）第 110ZB4931 号《审计报告》，报告意见类型为标准无保留意见报告。2014 年-2016 年 1-3 月会计报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字(2016) 012284 号《审计报告》，报告意见类型为标准无保留意见报告。

6、企业的主要会计政策

该公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。公司记账本位币为人民币。

（二）评估范围

评估范围是深圳市三木智能股份有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

本次评估的资产总额为 349,631,502.54 元，其中：流动资产 217,880,128.59 元，长期股权投资 64,417,973.68 元，投资性房地产 5,674,203.32 元，固定资产 58,049,863.63

元，无形资产 459,847.74 元，长期待摊费用 2,677,115.00 元，递延所得税资产 265,350.80 元，其他非流动资产 207,019.78 元；负债总额 69,232,232.44 元，为流动负债 26,864,348.34 元，非流动负债 42,367,884.10 元；净资产 280,399,270.10 元。评估范围详见下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	217,880,128.59	**四、流动负债合计**	26,864,348.34
货币资金	5,414,528.34	应付账款	4,461,974.95
应收账款	26,575,406.80	预收款项	802,656.88
预付款项	280,159.17	应付职工薪酬	2,457,515.44
应收股利	32,000,000.00	应交税费	7,276,448.11
其他应收款	153,610,034.28	应付利息	103,071.96
二、非流动资产合计	131,751,373.95	其他应付款	647,108.08
长期股权投资	64,417,973.68	一年内到期的非流动负债	11,115,572.92
投资性房地产	5,674,203.32	**五、非流动负债合计**	42,367,884.10
固定资产	58,049,863.63	长期借款	41,998,310.16
无形资产	459,847.74	其他非流动负债	369,573.94
长期待摊费用	2,677,115.00		
递延所得税资产	265,350.80	**六、负债总计**	69,232,232.44
其他非流动资产	207,019.78		
三、资产总计	349,631,502.54	**七、净资产（所有者权益）**	280,399,270.10

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见《审计报告》，报告文号为众环审字(2016) 012284 号。

1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次深圳市三木智能股份有限公司申报纳入评估的资产主要包括：投资性房地产、房屋建筑物、设备资产等。

（1）投资性房地产情况

企业申报评估的投资性房地产为深圳市三木智能股份有限公司位于深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室的（175.63 平方米）房地产。深圳市软件产业基地 1 栋 A 座 1701 房建筑面积总计 767.19 平方米，企业将其中已出租的 175.63 平方米计入投资性房地产，剩余 591.56 平方米计入固定资产房屋建筑物。该房屋特点如下：

深圳市三木智能股份有限公司于 2014 年取得深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室办公房地产，该房地产权属清晰、证件齐全。

房屋所有权人为深圳市三木智能股份有限公司，权证编号、房屋坐落、建筑面积、

套内建筑面积、房屋用途、土地用途、使用权类型、终止日期详见下表。

房屋登记状况一览表

序号	权证编号	房屋坐落	建筑面积（㎡）	套内建筑面积（㎡）	房屋用途	土地用途	使用权类型	终止日期
1	粤（2015）深圳市不动产权第 0072455 号	软件产业基地 1 栋 A 座 1701 房	767.19	436.83	研发办公	工业	出让	2061.8.17

2013 年 11 月 20 日，深圳市三木智能股份有限公司以按揭方式购买深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室的办公房地产，至评估基准日以上房地产已抵押。

深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室为中档装修，地面铺设 800*800 地砖，墙面乳胶漆刷白，屋面造型吊顶和塑胶扣板吊顶，室内玻璃墙隔断。

（2）房屋建筑物情况

企业申报评估的房地产为位于深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室、1702 室的两处办公房地产和深圳市软件产业基地 2 栋 B 座 1301 室、1302 室、1305 室、1306 室的四处住宅房地产。

①深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室、1702 室的两处办公房地产

深圳市三木智能股份有限公司于 2014 年取得深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室、1702 室的二处办公房地产，该房地产权属清晰、证件齐全。

房屋所有权人为深圳市三木智能股份有限公司，权证编号、房屋坐落、建筑面积、套内建筑面积、房屋用途、土地用途、使用权类型、终止日期详见下表。

房屋登记状况一览表

序号	权证编号	房屋坐落	建筑面积（㎡）	套内建筑面积（㎡）	房屋用途	土地用途	使用权类型	终止日期
1	粤（2015）深圳市不动产权第 0072455 号	软件产业基地 1 栋 A 座 1701 房	767.19	436.83	研发办公	工业	出让	2061.8.17
2	粤（2015）深圳市不动产权第 0072461 号	软件产业基地 1 栋 A 座 1702 房	780.05	444.15	研发办公	工业	出让	2061.8.17

2013 年 11 月 20 日，深圳市三木智能股份有限公司以按揭方式购买深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室、1702 室的二处办公房地产，至评估基准日以上房地产均已抵押。其中软件产业基地 1 栋 A 座 1701 房有 175.63 平方米已出租，出租部分账面值及评估值计入投资性房地产。

深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室、1702 室为中档装修，地面铺设 800*800 地砖，墙面乳胶漆刷白，屋面造型吊顶和塑胶扣板吊顶，室内玻璃墙隔断。

深圳市软件产业基地 1 栋为“正方形”布置，框架结构，总楼层 24 层，建成于 2014 年，外墙楼塔采用深灰色、中灰色和浅灰色涂料，裙房采用火烧面石材，部分采用机切面石材点缀；内墙水泥砂浆找平，刮腻子刷白色乳胶漆，不锈钢踢脚线；铝合金门窗。

②深圳市软件产业基地 2 栋 B 座 1301 室、1302 室、1305 室、1306 室的四处住宅房地产

深圳市三木智能股份有限公司于 2015 年取得深圳市软件产业基地 2 栋 B 座 1301 室、1302 室、1305 室、1306 室房地产，该房地产权属清晰、证件齐全。

房屋所有权人为深圳市三木智能股份有限公司，权证编号、房屋坐落、建筑面积、套内建筑面积、房屋用途、土地用途、使用权类型、终止日期详见下表。

房屋登记状况一览表

序号	权证编号	房屋坐落	建筑面积（㎡）	套内建筑面积（㎡）	房屋用途	土地用途	使用权类型	终止日期
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0106806 号	软件产业基地 2 栋 B 座 1301 房	47.94	32.19	宿舍	工业	出让	2061.8.17
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0106804 号	软件产业基地 2 栋 B 座 1302 房	49.15	33	宿舍	工业	出让	2061.8.17
3	粤（2016）深圳市不动产权第 0106809 号	软件产业基地 2 栋 B 座 1305 房	43.22	28.49	宿舍	工业	出让	2061.8.17
4	粤（2016）深圳市不动产权第 0106807 号	软件产业基地 2 栋 B 座 1306 房	43.18	28.4	宿舍	工业	出让	2061.8.17

2015 年 9 月 7 日，深圳市三木智能股份有限公司购买深圳市软件产业基地 2 栋 B 座 1301 室、1302 室、1305 室、1306 室房地产，至评估基准日尚有购房尾款未支付给开发商（账面已计提负债）。

深圳市软件产业基地 2 栋 B 座 1301 室、1302 室、1305 室、1306 室均为毛坯房，室内未装修。

深圳市软件产业基地 2 栋为“L 形”布置，框架结构，总楼层 28 层，建成于 2014 年，外墙楼塔采用深灰色、中灰色和浅灰色涂料，裙房采用火烧面石材，部分采用机

切面石材点缀；内墙水泥砂浆找平，刮腻子刷白色乳胶漆，不锈钢踢脚线；铝合金门窗。

（3）设备资产情况

深圳市三木智能股份有限公司位于深圳市南山区学府路软件产业基地，设备资产主要是办公和电子设备，研发设备存放在 5 层的 503/505 和惠州米琦工业园。该公司设备类资产分为机器设备、运输车辆和电子及其他设备，各类资产具体情况为：

①机器设备

机器设备有 52 项，共 98 台套，主要是研发设备，如各种综合测试仪、监测仪、无线通讯综合测试仪、OTA 模型、数据管理系统、恒温恒湿箱、光纤激光打标系统、数子示波器、无线连接测试仪、钢网清洗机、编程器、高温试验机、紫外可见分光光度计、分光光度计、手机按键寿命试验机、手机受控跌落试验机等，基准日时申报评估的设备运行状况良好。

②车辆

车辆设备共 9 辆，该公司的车辆为工作用车，主要小轿车和接送员工的客车，车辆运行状况良好，均能正常行驶。

③电子及其他设备

电子及其他设备 225 项，共 480 台（套），主要是办公用设备和 IT 设备，如台式电脑、打印机、条码打印机、数码相机、摄影机、饮水机、办公桌椅、沙发茶几等；IT 设备有服务器、编译服务器、交换机、程控电源、上网网关、网络防火墙等。委估设备运行状况较好，均在正常使用。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（1）企业申报的账面记录的无形资产情况

深圳市三木智能股份有限公司委估无形资产—其他无形资产，在评估基准日的账面值为 459,847.74 元，为公司使用的办公软件、财务软件等的摊余价值。

（2）企业申报的账面未记录的无形资产情况

账面未记录的可辨认的无形资产项目（包括子公司的）为已发证的、申请已受理的专利技术、软件著作权、注册商标。具体明细如下：

①专利

截至本报告书出具之日，三木智能及其下属子公司共拥有 60 项已授权专利（包括 3 项发明专利及 57 项实用新型专利），另有 10 项发明专利申请已被受理处于实质审查的生效或公布阶段中，具体情况如下：

序号	权属	名称	类型	专利号	申请日	专利状态
1	三木智能	一种即时通讯消息回执方法及系统	发明	2012101244146	2012/4/24	授权
2	三木智能	可刷卡支付的手机钱包	发明	2011101974303	2011/7/5	授权
3	三木智能	智能车载检测终端	实用新型	2014207793847	2014/12/11	授权
4	三木智能	智能移动终端的扫描电路结构	实用新型	2014207799612	2014/12/11	授权
5	三木智能	基于 LTE 的智能行车记录监控充电宝设备	实用新型	2014207799862	2014/12/11	授权
6	三木智能	基于 LTE 的智能行车记录监控设备	实用新型	2014207799909	2014/12/11	授权
7	三木智能	新型便携式移动医疗终端	实用新型	2014207904854	2014/12/15	授权
8	三木智能	一种 LTE 的移动分布系统	实用新型	2014201653462	2014/4/4	授权
9	三木智能	LTE 基站电路	实用新型	2014201737025	2014/4/11	授权
10	三木智能	一种可与手机无线联接的辅助显示手表	实用新型	2013203607642	2013/6/21	授权
11	三木智能	一种智能手机	实用新型	2013208283067	2013/12/12	授权
12	三木智能	一种搜索装置和移动终端	实用新型	2013208282789	2013/12/12	授权
13	三木智能	一种移动终端	实用新型	2013208282647	2013/12/12	授权
14	三木智能	一种家电控制服务器	实用新型	2013204348166	2013/7/20	授权
15	三木智能	家庭网关	实用新型	2013204353516	2013/7/20	授权
16	三木智能	一种具有身体监测装置的智能手表	实用新型	2013203573345	2013/6/21	授权
17	三木智能	一种刷卡手机	实用新型	2013202957494	2013/5/27	授权
18	三木智能	一种基于移动设备的中间件系统	实用新型	2013202343401	2013/5/3	授权
19	三木智能	基于 IPv4 和 IPv6 的终端设备	实用新型	2013202343562	2013/5/3	授权
20	三木智能	一种 RFID 标签及其天线系统	实用新型	2012207244978	2012/12/23	授权

序号	权属	名称	类型	专利号	申请日	专利状态
21	三木智能	一种嵌入式 RFID 中间件装置	实用新型	2012207240144	2012/12/23	授权
22	三木智能	一种 3G 物联网手机	实用新型	2012207245114	2012/12/23	授权
23	三木智能	一种基于移动互联网综合业务的运营系统	实用新型	2012200298816	2012/1/10	授权
24	三木智能	一种基于移动互联网的服务管理系统	实用新型	2012201816649	2012/4/24	授权
25	三木智能	可刷卡支付的手机钱包	实用新型	2011202488581	2011/7/5	授权
26	三木智能	一种移动通信终端	实用新型	2009201347019	2009/8/11	授权
27	三木智能	一种移动通信终端	实用新型	2009201343291	2009/7/31	授权
28	三木智能	一种移动通信终端	实用新型	2009201343319	2009/7/31	授权
29	三木智能	一种移动通信终端	实用新型	2009201347057	2009/8/11	授权
30	三木智能	一种数据线、移动通信终端播放系统及音响系统	实用新型	2009201359247	2009/3/25	授权
31	三木智能	一种移动通信终端	实用新型	2007201963755	2007/12/24	授权
32	三木智能	一种通信终端	实用新型	200720196376X	2007/12/24	授权
33	三木智能	一种移动终端	实用新型	2007201963774	2007/12/24	授权
34	三木智能	一种移动通信终端	实用新型	2007201724082	2007/10/10	授权
35	米琦通信	具有 wifi 热点的移动终端	实用新型	2013203002705	2013/5/28	授权
36	米琦通信	柔性发光手机	实用新型	2013200669577	2013/2/5	授权
37	米琦通信	一种手机及其旋转关机系统	实用新型	2013200679009	2013/2/5	授权
38	米琦通信	一种分屏手机	实用新型	2013201263715	2013/3/19	授权
39	米琦通信	一种 LTE 基站	实用新型	201420136120X	2014/3/24	授权
40	米琦通信	LTE 智能终端	实用新型	2014201533441	2014/3/31	授权
41	米琦通信	D 类功放的输出转换器	实用新型	2012205217247	2012/10/11	授权
42	米琦通信	一种基于 LTE 的便携式支付终端	实用新型	2014201234651	2014/3/18	授权
43	米琦	LTE 终端	实用	201420185873X	2014/4/16	授权

序号	权属	名称	类型	专利号	申请日	专利状态
	通信		新型			
44	米琦通信	移动电源	实用新型	2013200057551	2013/1/6	授权
45	米琦通信	手机升压充电线及充电系统	实用新型	2012205190244	2012/10/10	授权
46	米琦通信	多功能手机	实用新型	2013208485590	2013/12/20	授权
47	三美琦电子	一种基于移动互联网综合业务的运营方法及系统	发明	2012100208212	2012/1/10	授权
48	三美琦电子	基于 IPv6 的终端设备	实用新型	2013202386657	2013/5/3	授权
49	三美琦电子	一种带有放大镜的手机	实用新型	2011202488685	2011/7/5	授权
50	三美琦电子	一种带有音乐彩灯的手机	实用新型	2011202488859	2011/7/5	授权
51	三美琦电子	一种音频播放系统、手机以及音响系统	实用新型	2011200516746	2011/3/1	授权
52	三美琦电子	一种移动终端	实用新型	2011200712972	2011/3/17	授权
53	三美琦电子	一种多模式 LTE 智能终端	实用新型	2014203756590	2014/7/8	授权
54	三美琦电子	一种 LTE 车载终端	实用新型	2014203233723	2014/6/17	授权
55	三松软件	一种便携式投影手机	实用新型	2013202466685	2013/5/8	授权
56	三松软件	一种移动终端	实用新型	2013203002584	2013/5/28	授权
57	三松软件	一种具有密闭音腔的手机	实用新型	2013203968867	2013/7/4	授权
58	三松软件	一种手机充电装置	实用新型	2013202468568	2013/5/8	授权
59	三松软件	一种具有防水装置的手机	实用新型	2013203969484	2013/7/4	授权
60	三松软件	一种屏幕放大手机	实用新型	2013202467461	2013/5/8	授权
61	三木智能	智能移动终端的红外扫描方法及系统	发明	2015800000023	2015/1/15	实质审查的生效
62	三木智能	便携移动医疗终端的数据采集运算方法及系统	发明	2015800000038	2015/1/15	实质审查的生效
63	三木智能	车载智能检测方法及系统	发明	2015800000042	2015/1/15	实质审查的生效
64	三木智能	智能移动终端的扫描方法及系统	发明	2015800000061	2015/1/15	实质审查的生效

序号	权属	名称	类型	专利号	申请日	专利状态
65	三木智能	基于人脸识别的验证使用方法及装置	发明	2014800018022	2014/11/15	实质审查的生效
66	三木智能	视频验证防止手机误操作的方法及装置	发明	2014800018060	2014/11/15	实质审查的生效
67	三木智能	智能移动终端的红外扫描算法	发明	2015800000057	2015/1/15	实质审查的生效
68	三木智能	DECT 终端语音留言方法及 DECT 终端	发明	2013106877188	2013/12/12	公布
69	三木智能	DECT 智能通信方法和 DECT 智能通信终端	发明	2013106839928	2013/12/12	公布
70	三木智能	一种搜索方法、装置和移动终端	发明	2013106877578	2013/12/12	公布

②商标

截至本报告书出具之日，三木智能及其下属子公司共拥有 18 项商标，具体情况如下：

序号	权属	标识	注册证号	核定使用商品	专用期限
1	三木智能	SANMU	6980574	计算机周边设备；连接器(数据处理设备)；计算机程序(可下载软件)；照相机(摄影)；测量装置	2010.10.14-2020.11.13
2	三木智能	G&C	6980575	计算机程序(可下载软件)；连接器(数据处理设备)；计算机周边设备；手提电话；光通讯设备；音频视频收音机；个人用立体声装置；照相机(摄影)；测量装置；集成电路	2010.9.21-2020.9.20
3	三美琦电子	MiKi	10858151	蓄电池工业专用设备；洗衣机；模压加工机器；制造电线、电缆用机械；电子工业设备；静电工业设备；印刷电路板处理机；电焊设备；自动售货机；电镀机	2013.7.28-2023.7.27
4	三美琦电子	MiKi	10858473	合成橡胶；保护机器零件用橡胶套；胶壳；胶套；硬橡胶；塑料板；非金属软管；隔音材料；绝缘体；防水包装物	2013.8.7-2023.8.6
5	三美琦电子	MiKi	10878331	计算机网络上的在线广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；商业信息；进出口代理；替他人推销；市场营销；将信息编入计算机数据库；计算机录入服务；会计；自动售货机出租	2013.8.14-2023.8.13

序号	权属	标识	注册证号	核定使用商品	专用期限
6	三美琦电子		10878363	无线广播；信息传送；移动电话通讯；电子邮件；提供与全球计算机网络的电讯联接服务；提供全球计算机网络用户接入服务；提供互联网聊天室；语音邮件服务；数字文件传送；电话机出租	2013.8.28-2023.8.27
7	三美琦电子		8360686	测量装置	2013.8.14-2023.8.13
8	三美琦电子		10858385	验手纹机；口述听写机；电传真设备；传真机；自动计量器；量具；电子布告板；通话筒；天线；交换机；电话听筒；电子信号发射器；无线电设备；内部通讯装置；导航仪器；成套无线电话机；运载工具用无线电设备；电话机；电话话筒；调制解调器；电话答录机；可视电话；手提电话；电话用成套免提工具；手机带；光通讯设备；电话机套；网络通讯设备；电缆；电线；电话线；半导体；电子芯片；变压器；稳压电源；低压电源；视频显示屏；遥控装置；电子防盗装置；电池充电器；原电池；原电池组；电池；光伏电池	2014.1.21-2024.1.20
9	三美琦电子		10858602	仿皮革；手杖；宠物服装	2013.10.28-2023.10.27
10	三美琦电子		10878283	运动用球；锻炼身体器械	2013.10.28-2023.10.27
11	三美琦电子		10878406	无线电文娱节目；健身俱乐部（健身和体能训练）；玩具出租；游戏器具出租	2013.10.7-2023.10.6
12	三美琦电子		10878452	工业品外观设计；计算机编程；计算机软件设计；计算机软件更新；计算机软件维护；计算机系统设计；计算机程序复制；替他人创建和维护网站；托管计算机站（网站）；计算机程序和数据的数据转换（非有形转换）；计算机病毒的防护服务；提供互联网搜索引擎；计算机系统远程监控	2013.10.7-2023.10.6
13	三美琦电子		9289335	光通讯设备；手提电话；测量装置；集成电路	2012.9.14-2022.9.13
14	三美琦电子		5164588	半导体；石英晶体；变压器；插头、插座及其他接触器（电接头）	2009.5.7-2019.5.6

序号	权属	标识	注册证号	核定使用商品	专用期限
15	三美琦电子		12079575	计算机；便携式计算机；电子记事器；电子公告牌；电话机；便携式媒体播放器；照相机（摄影）；测量装置；集成电路；电池充电器	2015.3.21-2025.3.20
16	三美琦电子		10669974	连接器(数据处理设备)；计算机程序(可下载软件)；计算机外围设备；光通讯设备；手提电话；便携式媒体播放器；照相机(摄影)；测量装置；集成电路；电池充电器	2013.5.21-2023.5.20
17	三美琦电子		10670049	计算机外围设备；连接器(数据处理设备)；计算机程序(可下载软件)；手提电话；光通讯设备；便携式媒体播放器；照相机(摄影)；测量装置；集成电路；电池充电器	2013.5.21-2023.5.20
18	三美琦电子		01478986（台湾）	电脑；连接器；电脑程序；行动电话机；光纤信号传输机；收音机；随身式放音机；照相机；精密测量仪器；积体电路	2011.10.16-2021.10.15

③著作权

截至本报告书出具之日，三木智能及其下属子公司共拥有 39 项著作权，具体情况如下：

序号	权属	登记号	软件全称	版本号	首次发表日期	登记日期
1	三木智能	2015SR068640	三木通信 4G 智能手机应用软件	V1.0	2014/11/17	2015/4/24
2	三木智能	2015SR065796	基于无线网络的手机家电控制软件	V1.1	2014/5/1	2015/4/21
3	三木智能	2014SR072511	基于无线网络的车辆监控软件	V1.0	2014/3/1	2014/6/5
4	三木智能	2013SR094819	基于移动通信网络的远程视频监控软件	V1.0	2013/7/1	2013/9/3
5	三木智能	2013SR094817	基于无线网络的手机家电控制软件	V1.0	2013/7/1	2013/9/3
6	三木智能	2013SR005971	基于 3G 物联网手机的现代物流管理平台	V1.0	2011/8/26	2013/1/17
7	三木智能	2012SR096958	RFID 手机移动支付软件	V1.0	2012/6/14	2012/10/16
8	三木智能	2012SR035295	3G 移动互联网综合业务虚拟运营平台	V1.0	2011/8/15	2012/5/4
9	三木智能	2011SR093270	三木手机模拟电视软件	V1.0	2011/2/18	2011/12/10

序号	权属	登记号	软件全称	版本号	首次发表日期	登记日期
10	三木智能	2011SR092137	三木手机 CMMB 数字电视软件	V1.0	2011/8/15	2011/12/8
11	三木智能	2011SR092136	三木通信 3G 智能手机软件	V1.0	2011/3/15	2011/12/8
12	三木智能	2011SR044525	三木通信手机应用软件	V3.05	/	2011/7/7
13	三木智能	2011SR038097	三木通信智能手机应用软件	V1.0	/	2011/6/16
14	三木智能	2010SR073006	三木通信手机应用软件	V3.02	/	2010/12/27
15	三木智能	2010SR073004	三木通信手机应用软件	V3.03	/	2010/12/27
16	三木智能	2010SR069511	三木通信手机应用软件	V3.01	/	2010/12/17
17	三木智能	2010SR068888	三木通信手机应用软件	V2.01	/	2010/12/15
18	三木智能	2009SR051334	三木通信 G+W 手机应用软件	V1.01	/	2009/11/4
19	三木智能	2009SR051333	三木通信 C+C 手机应用软件	V1.01	/	2009/11/4
20	三木智能	2009SR048266	三木通信双模无线上网手机应用软件	V1.01	/	2009/10/22
21	三木智能	2009SR048259	三木通信万能卡手机应用软件	V1.01	/	2009/10/22
22	三木智能	2009SR048255	三木通信智能双模手机应用软件	V1.01	/	2009/10/22
23	三木智能	2009SR038320	三木通信 G+C+CMMB 手机应用软件	V1.01	2008/11/28	2009/9/9
24	三木智能	2009SR035365	三木通信 G+C+模拟电视手机应用软件	V1.01	2008/11/28	2009/8/31
25	三木智能	2009SR035364	三木通信 G+G 手机应用软件	V1.01	2008/11/28	2009/8/31
26	三木智能	2009SR035363	三木通信 G+C 手机应用软件	V1.02	2008/5/30	2009/8/31
27	米琦通信	2014SR081536	米琦通信斗地主游戏软件	V1.0	2014/3/1	2014/6/19
28	米琦通信	2013SR112384	一键数据备份和恢复软件	V1.0	2013/7/15	2013/10/23
29	米琦通信	2013SR112252	指南针软件	V1.0	2013/5/10	2013/10/23
30	米琦通信	2013SR039816	米琦通信手机应用软件	V1.0	2012/10/16	2013/5/2
31	米琦通信	2013SR026892	米琦手机拍照后台发彩信软件	V1.0	2012/10/16	2013/3/22

序号	权属	登记号	软件全称	版本号	首次发表日期	登记日期
32	米琦通信	2013SR019936	基于 Android 系统手机音乐播放软件	V1.0	2012/8/16	2013/3/5
33	米琦通信	2013SR019636	基于 Android 系统的手机文件浏览器软件	V1.0	2012/8/31	2013/3/4
34	米琦通信	2013SR019631	便捷通讯录软件	V1.0	2012/8/10	2013/3/4
35	三美琦电子	2015SR065799	三美琦 4G 触屏手机应用软件	V1.0	2014/3/15	2015/4/21
36	三美琦电子	2015SR065419	三美琦 3G 智能手机应用软件	V1.0	2014/3/15	2015/4/20
37	三松软件	2015SR067325	三松 3G 双卡手机软件	V1.0	2014/12/30	2015/4/23
38	三松软件	2015SR067056	三松 4G 智能手机终端操作系统软件	V1.0	2014/12/30	2015/4/23
39	三松软件	2015SR061071	三松基于移动互联网的智能终端 OTA 升级软件	V1.0	2014/12/30	2015/4/9

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

列入本次评估范围的资产及负债由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《审计报告》（众环审字(2016) 012284 号），本次评估引用该审计结果作为基础数据申报(账面值)。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产及负债与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2016 年 3 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位共同协商确定。其成立的理由和条件是：

（一）与被评估单位财务报告期相衔接；

（二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与湖北楚天高速公路股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第四十三号，2013 年 6 月 29 日修订版）；

4、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证监会令第 109 号）；

5、《上市公司收购管理办法》（中国证监会令第 108 号）；

6、《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》（国资发产权[2009]123 号）；

7、《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国资发产权

[2009]124 号）；

8、《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）；

9、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年第 91 号令；

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

11、《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)；

12、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号（2001 年 12 月 31 日）；

13、《企业国有产权转让管理暂行办法》国务院国资委、财政部第 3 号令（2003 年 12 月 31 日）；

14、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306 号；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订）；

16、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，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修订）；

17、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，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修订）；

18、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；

19、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

20、《城镇土地估价规程 GB/T18508-2014》；

21、《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；

22、《企业会计准则—基本准则》财政部令第 33 号（2006 年 2 月 15 日）。

（三）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——评估报告》（中评协[2007]189 号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

5、《资产评估准则——业务约定书》（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——无形资产》（中评协[2008]217 号）；

10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2010]227 号）；

11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；

12、《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）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

16、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）。

（四）权属依据

1、土地和房产权属证明文件；

2、车辆行驶证及相关权属证明；

3、无形资产权利（权属）证明；

4、重大机器设备的购置发票。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、原建设部《房屋完损等级评定标准》；

3、惠州市建设项目应收各种规费取费标准的文件；

4、《惠州市加强建设项目征地拆迁管理规定》（惠州市人民政府令第 86 号）；

5、广东省财政厅、广东省地方税务局、广东省国土资源厅《关于核定惠州市耕地占用税适用税额的批复》（粤财法[2009]49 号）；

6、2016 年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价

格资料；网上询价资料；

7、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；

8、全国办公设备及家用电器报价；

9、国务院 2000 年第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；

10、商务部、国家发展和改革委员会、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》；

11、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；

12、上海证券交易所网站公布的相关信息；

13、深圳证券交易所网站公布的相关信息；

14、巨潮资讯网公布的相关信息；

15、同花顺 iFinD 公布的相关信息；

16、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

17、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

18、被评估单位提供的未来收益预测数据；

19、企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；

20、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；

21、被评估单位提供的其他法律凭证资料；

22、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有收益法、市场法和资产基础法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

按照国家的有关法律、法规、《资产评估准则——企业价值》，资产评估的方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

（一）市场法

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、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，在市场上有相对可比案

例或可比指标的情况下，市场法评估的结果最能反映企业具有的潜在市场价值。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于在资本市场或产权交易市场无法找到与其规模类似、产业相当的并购案例，也难以收集比较齐全的参考企业相关经营资料、财务资料，因此本次评估不适合采用市场法评估。

（二）收益法

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，有利于为投资者进行投资预期和判断提供参考依据。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

由于委估资产是供平板电脑、智能手机方案设计和整机生产服务，以及基于移动通信技术的物联网通信、智能手表等产品研发生产的高新技术企业，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，深圳市三木智能股份有限公司股权转让后，企业仍将维持经营，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，并具备上述收益法的适用条件，因此评估中将采用收益法对深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。

收益法是通过将企业未来预期收益（净现金流量）折算为现值，评估资产价值的一种方法。

1、收益法评估的思路

本次采用收益法对该公司股东全部权益价值进行评估，即以未来若干年度内的公司企业自由现金流作为依据，采用适当折现率折现后加总，再加上溢余资产价值、其它资产，减去非经营性负债，最后再减去有息债务得出股东全部权益价值。

2、资产组的确认

深圳市三木智能股份有限公司下设三家独立开展生产经营的二级子公司、一家三级子公司和一家四级子公司（二级子公司分别为深圳市三美琦电子有限公司、惠州市米琦通信设备有限公司、深圳市三松软件开发有限公司，深圳市三美琦电子有限公司下设全资子公司 SANMU TECH LIMITED，SANMU TECH LIMITED 下设全资子公司三木物流有限公司），深圳市三木智能股份有限公司均对上述子公司拥有 100%股权。深圳市三木智能股份有限公司和下设的独立开展生产经营的子公司，均属计算机、通

信和其他电子设备制造业企业，子公司为母公司协同配套生产、销售手机、平板、车联网、pad 板、智能手表等电子类产品，母子公司经营的产品一致。母公司对子公司均持有 100%股权，具备完全的控制权，产、供、销完全由母公司统一规划并实施，因此评估人员确定将公司整体认定为一个资产组，并以合并口径对该资产组进行收益法评估。

3、评估模型

（1）评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业自由现金流折现值+溢余资产价值+其他资产-非经营性负债

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

企业自由现金流折现值按以下公式确定：

明确的预测期期间的企业自由现金流折现值+明确的预测期之后的企业自由现金流折现值

（2）明确的预测期

该行业处于成熟稳定的运营周期内，另根据深圳市三木智能股份有限公司近期投入生产的计划，预计到 2020 年可以达到生产经营稳定期，故预测期取定到 2020 年。

（3）收益期

由于公司(企业)的运行比较稳定，企业经营主要依托的主要资产和人员稳定、资产方面，通过常规的维修保养和再投入，房产设备等可保持较长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

（4）企业自由现金流量

企业整体价值对应的现金流量为企业自由现金流量，企业自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

=（营业收入-营业成本-营业税费+其它业务利润-期间费用(管理费用、销售费用、财务费用)+投资收益+营业外收入-营业外支出）×(1－所得税率)+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响）-资本性支出-净营运资金变动

（5）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：W_d：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + (1-t) \times \frac{D}{E}\right]$$

β_u：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}}$$

β_t：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

D_i、E_i：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

（6）溢余资产价值

溢余资产指的是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需多余的资产，包括非经营性资产、无效资产等，多为溢余的货币资金。

（7）非经营性负债价值

非经营性负债是指与公司收益无直接关系的，不产生效益的负债，此类负债不影

响利润，会减少公司经营规模。此类负债按账面审核结果进行评估。

（三）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。

鉴于深圳市三木智能股份有限公司财务核算完备、各方面资料均为充分，本项目采用资产基础法进行评估。本次评估首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除深圳市三木智能股份有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法或现行市价法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。

2、关于长期股权投资的评估

深圳市三木智能股份有限公司纳入本次评估范围的长期股权投资账面价值为64,417,973.68元，共3家子公司，评估人员对长期投资逐一核实，了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重。

我们对深圳市三木智能股份有限公司取得控制权的长期股权投资，通过对子公司进行整体评估，估算被投资企业股东全部权益价值，据此乘以深圳市三木智能股份有限公司持股比例，计算长期股权投资的评估值，计算公式如下：

控股长期投资的评估价值=被投资单位评估基准日的评估净资产×所占股权比例

3、关于设备类资产的评估

根据委估资产的特点，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用重置成本法进行评估。

重置成本法：也称成本法，对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值＝重置全价×成新率

（1）重置全价的确定：

设备重置全价＝现行市场价格（不含税）＋运杂费＋安装调试费+其他费用

设备购置价的确定：向设备生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2016 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定；

对闲置待报废设备，将按设备残值予以评估。

车辆重置全价：根据现行市场成交价格，加上购置附加税、牌照和装饰等费用计算得出。车辆主要是向生产厂家和经销单位进行的同类车辆的询价和网上查价。

电子设备主要根据网上询价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析和计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

现行市场参考单价的确定：根据该公司现行的财务制度，该公司所购机器设备的增值税进项税能够抵扣，故上述资产的重置价值中不包含增值税。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

（2）确定成新率

①机器设备和电子及其他设备成新率的确定

机器设备和电子及其他设备成新率的确定采用使用年限法。

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设

备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

使用年限法的成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

②车辆成新率的确定

依据商务部、国家发展和改革委员会、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》规定的寿命年限和车辆行驶里程分别测算出年限成新率和里程成新率，取其低者确定成新率。

年限成新率用余额折旧法估算车辆的年限成新率：

年限成新率=$(1-d)^n$ ×100%

式中：$d=1-\sqrt[N]{1/N}$ =车辆使用首年后的贬值率

行驶里程成新率＝（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率＝Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

(3)确定评估值

评估值=重置全价×成新率

根据本次评估目的及假设，采用市场法和收益法对房屋建筑物进行评估。

4、关于房屋建筑物类资产的评估

A、市场法

(1)市场法的概念、原理及适用条件

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

(2)基本步骤说明

运用市场法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

(3)评估方法及选择依据

由于委托评估资产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故

可以选用市场比较法。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价（A）+修正后单价（B）+修正后单价（C）]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

B、收益法

(1)收益法的概念、原理及适用条件

收益法是在求取评估对象房地产价格时,运用适当还原率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值,求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

(2)基本步骤说明

运用收益法估价一般分为下列4个步骤：①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；②预测估价对象的未来收益(如净收益)；③求取报酬率或资本化率、收益乘数；④选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

(3)评估方法及选择依据

由于委估资产的收益可以确定，故可以使用收益法。

根据评估人员对出租方和市场的调查，净收益以每年一定速度递增，因此本次评估涉及收益法公式的计算公式为：

$$V=\frac{A}{(Y-g)}\left[1-(\frac{1+g}{1+Y})^{n}\right]$$

其中：V－ 房地产在评估基准日的收益价格

A－ 房地产的年净收益

Y－ 房地产的报酬率

g－ 净收益逐年递增的比率

n－ 房地产的收益期限

5、关于其他无形资产的评估

本次清查对其他无形资产（账面为购买的各种软件）的支出和摊余情况进行了了解，并查阅相关入账凭证，检查附件资料合法性和完整性。根据被评估单位的会计政策，确定该类无形资产摊销年限，账面值反映的是其摊余成本。进行整体复核验算，确定各项支出摊销是否正常及余额是否可以确认。

依据相关准则的要求，对该项支出的评估，根据评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定，对尚存在的资产和权利所对应的支出项目仍计算评估值。我们按评估基准日重置购买价并考虑一定的尚可使用年限计算评估值。

对于账面未反映的专利技术、计算机软件著作权等其他无形资产，由于技术研制开发成本往往与其产生的收益没有直接的对应关系，而且研制成本也难以测算，评估时不宜采用成本法；由于目前国内外尚无此类专有技术的成熟交易市场，市场交易案例较难取得，且各种技术之间生产的产品不同、应用行业不同等差异往往较大，可比性不强，市场法也难以适用；本次委估技术资产具备较稳定的收益能力，决定采用收益法—利润分成法进行评估。

6、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段（2016 年 4 月 22 日—2016 年 4 月 25 日）

⑴我公司于 2016 年 4 月 22 日接受湖北楚天高速公路股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、深圳市三木智能股份有限公司经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

⑵签订“资产评估业务委托合同书”，明确双方各自承担的责任和义务。

⑶在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表” 、“主要资产调查表”，“收益预测表”以及其他需要提供的有关资料。

⑷依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房屋建筑物及土地组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

⑸进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段（2016 年 4 月 26 日—2016 年 6 月 15 日）

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对长期股权投资，评估人员对长期投资逐一核实，了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重。通过对子公司进行整体评估，估算被投资企业股东全部权益价值。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对账外无形资产，收集相关发明专利证书、实用新型专利证书、计算机软件著作权证书等，核查相关专利缴费情况。

对被评估单位历史经营状况进行了解，收集企业历史财务数据，同被评估单位管理层及主管人员就企业经营情况、财务状况和行业发展前景进行讨论，将获得的信息与被评估企业提供的资料进行比较。

（三）评定估算及综合处理阶段（2016 年 6 月 16 日—2016 年 6 月 25 日）

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段（2016 年 6 月 26 日—2016 年 7 月 15 日）

根据各专业小组对所有资产和负债和收益法的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

1、持续经营假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。

2、公开市场假设：本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

3、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。被评估单位所在行业的行业政策及定价原则无重大变化。

4、评估对象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。被评估单位适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变，外汇汇率及市场行情在正常范围内变化。

5、公司管理团队无重大变化，企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；企业核心管理人员、研发人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、技术优势及稳步扩展的市场占有率。

6、评估对象在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的生产能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的生产能力、业务结构和经营规模持续。

7、在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

8、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、工程资料及其他资料真实、准确、完整，所提供的未来业绩预测资料合理、科学、可靠。

9、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

10、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

11、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

12、假设现有的规模不扩张的情况下，以现有规模、现有产品的基础上正常经营进行预测，未考虑公司可能在未来新增项目或扩大产能所带来的扩张效益。

13、假设国家实施的行业调整及税收政策对公司的销售、市场冲击及影响不会太大，且市场格局维持在目前状况水平。

14、公司产品对外销售的国家或地区（目前主要是东南亚市场）政治、经济稳

定假设，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响或事件，所在国家或地区未来对公司所售产品无重大政策调整、税负调整等不利事件假设。

15、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

16、在预测期间内无自然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估，得出深圳市三木智能股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估结论。

1、资产基础法（成本法）评估结论

在实施了上述资产评估程序和采用资产基础法方法评估后，对深圳市三木智能股份有限公司经审计后纳入评估范围的资产及相关负债在 2016 年 3 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

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	21,788.01	21,858.53	70.52	0.32
非流动资产	2	13,175.14	15,606.01	2,430.87	18.45
其中：长期股权投资	3	6,441.80	5,031.24	-1,410.56	-21.90
投资性房地产	4	567.42	802.14	234.72	41.37
固定资产	5	5,804.99	7,520.44	1,715.45	29.55
无形资产	7	45.98	2,117.24	2,071.26	4,504.70
长期待摊费用	9	267.71	98.29	-169.42	-63.28
递延所得税资产	10	26.54	15.96	-10.58	-39.86
其他非流动资产	11	20.70	20.70	-	-
资产总计	12	**34,963.15**	**37,464.55**	**2,501.40**	**7.15**
流动负债	13	2,686.43	2,686.43	-	-
非流动负债	14	4,236.79	4,205.37	-31.42	-0.74
负债总计	15	**6,923.22**	**6,891.81**	**-31.41**	**-0.45**

净 资 产	16	**28,039.93**	**30,572.74**	**2,532.81**	**9.03**

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债在 2016 年 3 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 37,464.55 万元，评估增值 2,501.40 万元，增值率 7.15%；总负债评估值 6,891.81 万元，评估减值 31.41 万元，减值率 0.45%；净资产评估值 30,572.74 万元，评估增值 2,532.81 万元，增值率 9.03%。

评估结论详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结论

采用收益法对深圳市三木智能股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，得出评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值(净资产)为 128,539.00 万元，较账面净资产评估增值 100,499.07 万元，增值率 358.41%。

3、评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 128,539.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高 97,966.26 万元，高 320.44%。

由于收益法与资产基础法（成本法）在评估对象、影响因素等方面存在差异，两种评估的结果亦会有所不同。资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值，收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值。资产基础法很难把握各个单项资产对企业的贡献，更难衡量企业各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产出的整合效应，即不可确指的无形资产。收益法重点关注的是企业整体的盈利能力，既包括各项单项资产的带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。

结合此次评估目的是为发行股份购买资产并配套融资提供价值参考依据，而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供价值参考。资产基础法无法体现深圳市三木智能股份有限公司的盈利能力，所以收益法的评估结果与成本法的结果差异较大。深圳市三木智能股份有限公司属高新技术企业、轻资产公司，采用收益法对被评估单位进行评估，是从预期获利能力的角度评价资产，企业的价值是未来现金流量的折现，评估结果是基于被评估单位的规模变化、利润增长情况及未来现金流量的大小，符合市场经济条件下的价值观念，收益法评估结果更为合理。

评估机构经分析后认为收益法评估结果更能反映目标资产的真实价值，故决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果。即：

在评估基准日 2016 年 3 月 31 日持续经营前提下，深圳市三木智能股份有限公司经评估后的净资产评估值为 128,539.00 万元，较账面净资产评估增值 100,499.07 万元，增值率 358.41%。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

2、抵押事项说明

①深圳市三木智能股份有限公司以按揭方式购买深圳市软件产业基地 1 栋 1701 室、1702 室的二处办公房地产，至评估基准日该房地产均已设定抵押。本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

②深圳市三木智能股份有限公司以按揭方式购买深圳市软件产业基地 2 栋 B 座 1301 室、1302 室、1305 室、1306 室房地产，余款尚未支付给开发商（账面已计提应付款）。至评估基准日该房地产均已设定抵押，本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

③根据被评估单位提供的资料，惠州市米琦通信设备有限公司委估宗地（惠府国用（2012）第 13021250001 号）已设立抵押担保，抵押设定日期 2013 年 8 月 20 日，抵押权人为交通银行股份有限公司深圳车公庙分行。截止评估基准日，尚未解除抵押。本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

④截至 2016 年 3 月 31 日，深圳市三美琦电子有限公司用于授信额度抵押的应收账款账面余额为 81,599,568.09 元，其中对子公司三木物流有限公司出口销售货物形成的应收账款账面价值为 31,187,924.42 元；对子公司惠州市米琦通信设备有限公司销售货物形成的应收账款账面价值为 43,553,183.54 元。本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

3、融资租赁事项说明

2014 年 7 月，惠州市米琦通信设备有限公司与远东国际租赁公司签订《融资租赁合同》，融资租赁物为 16 台贴片机，其销售价和租赁价为 27,974,000 元，租赁期 2014

年 7 月至 2017 年 7 月，首付款 6,154,434 元，保证金 2,237,976 元，每期租金 664,306 元，留购价为 1,170 元。

4、期后事项说明

2016 年 7 月，三美琦电子将所持有的 SANMU TECH 之股权转让给米琦通信。

5、非经营性资产说明

三木智能软件产业基地公寓 1301 房、软件产业基地公寓 1302 房、软件产业基地公寓 1305 房、软件产业基地公寓 1306 房，共四套公寓，建筑面积合计 183.49 平方米，账面价值 6,295,000.53 元，该房屋购置于 2015 年 9 月 7 日，开房商交房于 2016 年 3 月份，目前尚未装修和使用，公司拟用于员工宿舍。

6、为了本次评估，我们采用了一些上市公司的有关财务报告和股票交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报告和交易数据，我们假定上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务数据的事实，并不代表我们表达任何对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

7、本次评估结果是为本次评估目的服务，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。本次评估所涉及的股东全部权益价值的未来销售预测是建立在被评估单位制定的盈利预测及行业分析的基础上。我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响上述销售预测的实现程度。我们在此提醒委托方和相关报告使用人，本评估机构并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8、本次采用收益法得出的股东全部权益价值是建立在被评估单位盈利预测及行业分析的基础上，其盈利预测数据由被评估单位申报，并对其提供资料和预测数据的真实性、合法性、完整性负责，本评估机构对其预测的合理性进行了必要的复核。

根据湖北楚天高速公路股份有限公司与被评估单位的业绩承诺人签署的《业绩补偿协议》，业绩承诺人共同承诺对三木智能 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年度实现的合并财务报表中归属于母公司股东的净利润数（以扣除非经常性损益前后孰低为准）与净利润承诺数（其中 2016 年度 9,800.00 万元、2017 年度 11,800.00 万元、2018 年度 14,000.00 万元及 2019 年度 17,000.00 万元）的差额予以补偿。（补偿方式以双方协议内容为准）。

9、惠州市米琦通信设备有限公司整体资产价值评估中，其投资性房地产、房屋建筑物、部分设备资产、在建工程及土地使用权的评估值引用本机构出具的众联评报字[2016]第 1103 号《评估报告》。

10、深圳市三木智能股份有限公司部分产品的销售为外汇结算，我们未考虑未来汇率的波动对本次评估结论的影响。

11、由于研发实力所限及业务定位的差异，目前，包括三木智能在内的绝大多数国内手机设计厂商未从事手机底层软件技术的研发，而主要从事应用性技术（包括工业设计、结构设计、硬件设计、应用软件设计、测试系统开发等）的研发。

手机产品中包含在底层软件技术的标准专利大多数掌握在高通、MTK 等芯片厂商及国际手机厂商手中。通信行业技术和专利的复杂性导致芯片厂商在底层软件研发时，无法穷尽研究第三方所有专利。因此三木智能虽然已从芯片供应商处获得相关产品平台的授权，但仍存在未获授权情况下使用第三方标准专利的可能性。在应用性技术层面，三木智能立足于自主研发，但由于应用性技术日益成为手机厂商的研发重点，专利众多，因此在应用性技术层面，三木智能亦无法完全排除侵犯第三方专利的风险。

12、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

13、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

14、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

15、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2016 年 3 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

16、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。

17、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

2、未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告日为二〇一六年七月十五日。

(此页以下无内容)

法定代表人(签章):

注册资产评估师(签章):

湖北众联资产评估有限公司

二〇一六年十月十五日

第四部分、评估报告附件

一、委托方及被评估单位营业执照复印件

二、被评估单位专项审计报告复印件

三、评估对象所涉及的主要权属证明资料

四、委托方和相关当事方的承诺函

五、评估机构资格证书复印件

六、评估机构法人营业执照复印件

七、签字注册资产评估师资格证书复印件

（此页以下无正文）

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层

法定代表人：胡家望

联 系 人：张曙明

联系电话：(027)85856921

邮政编码：430077