

同方股份有限公司
拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司
全部股权评估项目

评估报告

卓信大华评报字(2016)第 2092 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一六年十二月八日

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| □注册资产评估师声明 | 1 |
| □评估报告摘要..... | 2 |
| □评估报告正文..... | 4 |
| 一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况 | 4 |
| 二、 评估目的 | 7 |
| 三、 评估对象和评估范围 | 8 |
| 四、 价值类型及其定义 | 10 |
| 五、 评估基准日 | 10 |
| 六、 评估依据 | 10 |
| 七、 评估方法 | 13 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 | 19 |
| 九、 评估假设 | 20 |
| 十、 评估结论 | 21 |
| 十一、 特别事项说明 | 22 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 | 23 |
| □附件 | |

注册资产评估师声明

北京卓信大华资产评估有限公司的签字注册资产评估师对同方股份有限公司拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司全部股权评估项目的评估报告特做如下声明：

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。本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

同方股份有限公司

拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司

全部股权评估项目

评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受同方股份有限公司的委托，对深圳市同方多媒体科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为：根据同方股份有限公司第七届董事会第十次会议决议，同方股份有限公司拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司全部股权。

评估目的：对同方股份有限公司拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司全部股权之经济行为所涉及的深圳市同方多媒体科技有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为委托方拟实施的经济行为所涉及的深圳市同方多媒体科技有限公司股东全部权益；评估范围为深圳市同方多媒体科技有限公司评估基准日未经审计的账面资产及负债。账面资产总计 65,356.03 万元，其中：流动资产 62,262.07 万元；非流动资产 3,093.95 万元；账面负债总计-1,717.41 万元，其中流动负债-1,717.41 万元，非流动负债 0.00 万元；账面净资产 67,073.43 万元。

价值类型：评估对象在持续经营前提下的市场价值。

评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

评估方法：采用收益法、市场法。

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果为评估结论，在评估假设及限定

条件成立的前提下，深圳市同方多媒体科技有限公司在评估基准日涉及的股东全部权益评估前账面价值67,073.43万元，评估价值24,600.00万元，评估减值42,473.43万元，减值率63.32%。

深圳市同方多媒体科技有限公司股东全部权益价值为24,600.00万元

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

同方股份有限公司
拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司
全部股权评估项目
评估报告正文

卓信大华评报字（2016）第 2092 号

同方股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对同方股份有限公司拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司全部股权之经济行为涉及的深圳市同方多媒体科技有限公司的股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为同方股份有限公司，被评估单位为深圳市同方多媒体科技有限公司，其他评估报告使用者为相关监管机构。

（一）委托方

| | |
|--------|--------------------------------|
| 企业名称： | 同方股份有限公司 |
| 法定住所： | 北京市海淀区王庄路 1 号清华同方科技大厦 A 座 30 层 |
| 法定代表人： | 周立业 |
| 注册资本： | 人民币 296,389.8951 万元 |
| 企业性质： | 其他股份有限公司(上市) |

同方股份有限公司于1997年06月25日成立，在北京市工商行政管理局注册登记，取得注册号为91110000100026793Y号的《企业法人营业执照》。

主要经营范围：互联网信息服务业务不含新闻、出版、医疗保健、药品和医疗器械等内容；对外派遣实施与出口自产成套设备相关的境外工程所需的劳务人员；商用密码产品生产；商用密码产品销售；社会公共安全设备、交通工程设备、建筑智能化及市政工程机电设备、电力工程机电设备、节能；人工环境控制设备、通信电子产品、微电子集成电路、办公设备、仪器仪表、光机电一体化设备的生产；水景喷泉制造；第二类增值电信业务中的因特网接入服务业务（北京1直辖市以及长春、南昌2城市）（增值电信业务经营许可证有效期至2017年05月03日）；计算机及周边设备的生产、销售、技术服务和维修；社会公共安全设备、交通工程设备、建筑智能化及市政工程机电设备、电力工程机电设备、节能；人工环境控制设备、通信电子产品、微电子集成电路、办公设备的销售及工程安装；仪器仪表、光机电一体化设备的开发、销售；消防产品的销售；高科技项目的咨询、高新技术的转让与服务；物业管理；进出口业务；机电安装工程施工总承包；建筑智能化、城市及道路照明、电子工程专业承包；室内空气净化工程；计算机系统集成；建筑智能化系统集成（不含消防子系统）专项工程设计；水景喷泉设计、安装、调试；安防工程（设计、施工）；有线电视共用天线设计安装；广告发布与代理；船只租赁；工程勘察设计；设计、销售照明器具；基础软件服务、应用软件服务；销售机械设备、五金、交电、家用电器、软件及辅助设备、广播电视设备、通讯设备、电子产品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位

企业名称： 深圳市同方多媒体科技有限公司
法定住所： 深圳市南山区西丽街道科技园北区朗山路 11 号清华

同方信息港 D 栋八楼

法定代表人：李健航
注册资本：人民币 185,000 万元
企业性质：有限责任公司（法人独资）

深圳市同方多媒体科技有限公司（以下简称本公司或公司）系由沈阳同方科技有限公司与北京清华同方机电工业有限公司共同出资设立，于 2006 年 2 月 14 日在深圳市工商行政管理局登记注册。公司初始注册资本为 3,500 万元，其中，沈阳同方科技有限公司认缴出资 3,175 万元，持股比例为 90.71%；北京清华同方机电工业有限公司认缴出资 325 万元，持股比例为 9.29%。

2006 年 7 月，根据股东会决议，公司增加注册资本 3,000.00 万元，由沈阳同方多媒体科技有限公司对公司单方增资 3,000.00 万元，持股比例增至 95.00%，北京清华同方机电工业有限公司持股比例相应降至 5.00%。本此增资完成后，公司注册资本为 6,500.00 万元。

2010 年 6 月，根据公司股东会决议，沈阳同方多媒体科技有限公司和北京清华同方机电工业有限公司分别将其所持有的公司股权全部转让给同方股份有限公司。自此，公司成为同方股份有限公司的全资子公司。

2010 年 8 月，根据同方股份有限公司董事会决议，同方股份有限公司对本公司增资 23,500.00 万元，公司注册资本由 6,500.00 万元增至 30,000.00 万元。

2016 年 9 月，根据同方股份有限公司股东大会决议，将同方股份有限公司对本公司的债权 155,000.00 万元转为股权，公司注册资本由 30,000.00 万元相应增至 185,000.00 万元。

公司经营范围：数字视音频技术及产品、信息产业技术及产品的技术开发、技术咨询、产品销售；经营进出口业务；建筑智能化电力设备、电力工程机电设备的设计及销售，光机电一体化设备的技术开发、销售；高新技术项目的咨询（法律、行政法规、国务院决定规定经营项目需审批的，须取得许可后方可经营）；兴办实业（具体项目另行申报）。

近三年及一期公司资产、负债、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2013年12月31日 | 2014年12月31日 | 2015年12月31日 | 2016年9月30日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 流动资产 | 102,134.28 | 90,194.83 | 62,249.23 | 62,262.07 |
| 非流动资产 | 5,213.90 | 5,376.50 | 5,381.39 | 3,093.95 |
| 资产总计 | 107,348.18 | 95,571.33 | 67,630.62 | 65,356.03 |
| 流动负债 | 139,493.74 | 154,095.46 | 148,532.89 | -1,717.41 |
| 非流动负债 | - | - | - | - |
| 负债总计 | 139,493.74 | 154,095.46 | 148,532.89 | -1,717.41 |
| 净资产 | -32,145.56 | -58,524.13 | -80,902.27 | 67,073.43 |
| 项目 | 2013年度 | 2014年度 | 2015年度 | 2016年1~6月 |
| 营业收入 | 170,973.59 | 185,155.48 | 87,726.98 | 9,171.60 |
| 利润总额 | -30,423.21 | -26,378.57 | -22,378.14 | -7,024.29 |
| 净利润 | -31,055.54 | -26,378.57 | -22,378.14 | -7,024.29 |

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的100%控股股东。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告书仅供委托方同方股份有限公司为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

二、 评估目的

根据2016年12月8日《同方股份有限公司第七届董事会第十次会议决议公告》，同方股份有限公司拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司全部股权。本次评估目的是对委托方拟实施经济行为所涉及的深圳市同方多媒体科技有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及深圳市同方多媒体科技有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

本次评估范围为深圳市同方多媒体科技有限公司未经审计的全部资产和负债。评估基准日资产负债情况如下表：

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 |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| 流动资产合计 | 62,262.07 | 流动负债合计 | -1,717.41 |
| 货币资金 | 242.67 | 短期借款 | - |
| 应收票据 | 24.00 | 应付账款 | 3,013.22 |
| 应收账款 | 11,202.36 | 预收款项 | 931.80 |
| 预付账款 | 911.01 | 应付职工薪酬 | 50.47 |
| 应收利息 | - | 应交税费 | -6,809.61 |
| 应收股利 | - | 应付利息 | - |
| 其他应收款 | 6,108.73 | 应付股利 | - |
| 存货 | 43,773.30 | 其他应付款 | 1,096.72 |
| 其他流动资产 | - | 一年内到期的非流动负债 | - |
| 非流动资产合计 | 3,093.95 | 其他流动负债 | - |
| 可供出售金融资产 | - | 非流动负债合计 | - |
| 持有至到期投资 | - | 长期借款 | - |
| 长期股权投资 | - | 应付债券 | - |
| 投资性房地产 | - | 长期应付款 | - |
| 固定资产 | 650.35 | 专项应付款 | - |
| 无形资产 | 2,443.60 | 递延所得税负债 | - |
| 长期待摊费用 | - | 其他非流动负债 | - |
| 递延所得税资产 | - | 负债合计 | -1,717.41 |
| 其他非流动资产 | - | 所有者权益合计 | 67,073.43 |
| 资产总计 | 65,356.03 | 负债及所有者权益合计 | 65,356.03 |

本次评估对象和评估范围与同方股份有限公司拟转让深圳市同方多媒体科

技有限公司全部股权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估评估基准日使用的财务数据未经审计。

(三) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属、经济、物理状况

1、机器设备

机器设备共计 1 台（套），为橡胶塞模具，目前处于闲置状态。

电子设备共计 1004 项，主要为高清播放器、电脑等。电子设备资产权属状况清晰，均为深圳市同方多媒体科技有限公司所有，经现场勘查高清播放器处于闲置状态，其他电子设备截至评估基准日仍处于正常使用状态。

2、存货

主要为近期购置的原材料、正常销售的产成品及正在生产加工的在产品。其中部分原材料由于产品滞销而无法使用，部分产成品已滞销。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产共计14项，主要为企业办公用软件及电视研发技术。企业未申报账面未记录的无形资产。

(五) 申报的表外资产情况

本次评估委托方及被评估单位未申报表外资产、负债，评估人员亦无法获取表外资产、负债的迹象。

(六) 引用其他机构出具报告情况

纳入评估范围的资产及负债未涉及引用其他机构出具的报告。

四、 价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

本次评估基准日为季度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一） 行为依据

1、2016 年 12 月 8 日《同方股份有限公司第七届董事会第十次会议决议公告》；

2、委托方与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定

书》。

(二) 主要法律、法规依据

- 1、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；
- 2、国资委、财政部【2003】第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 4、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 5、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 6、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 7、国资发产权【2010】71号《中央企业资产评估项目核准工作指引》；
- 8、国资发产权【2011】68号《关于规范中央企业选聘评估机构工作的指导意见》；
- 9、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 10、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 11、《中华人民共和国公司法》；
- 12、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 13、《中华人民共和国物权法》；
- 14、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；
- 15、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；
- 16、其他相关的法律法规。

(三) 准则依据

- 1、中评协【2008】218号《企业国有资产评估报告指南》；
- 2、中评协【2011】227号《资产评估准则—企业价值》；

3、财企【2004】20号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

4、中评协【2007】189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则及指导意见的通知；

5、会协【2003】18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

6、中评协【2010】214号《评估机构业务质量控制指南》；

7、中评协【2012】248号《职业道德准则—独立性》；

8、中评协【2011】230号《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》；

9、中评协【2008】217号《资产评估准则—无形资产》；

10、中评协【2012】244号《资产评估准则—利用专家工作》；

（四）权属依据

- 1、机器设备、电子设备购置发票；
- 2、车辆行驶证；
- 3、专利证书（发明专利证书实用新型专利证书外观设计专利证书）；
- 4、商标注册证；
- 5、著作权（版权）相关权属证明；
- 6、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、深圳市同方多媒体科技有限公司提供的企业未来发展规划及预测；
- 3、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 4、Wind资讯资料；
- 5、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、评估人员现场勘查调查、收集整理其他资料；
- 3、深圳市同方多媒体科技有限公司财务报表；
- 4、其它与评估有关的资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的适用性分析

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。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东全部权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，综合上述分析结果，考虑深圳市同方多媒体科技有限公司的业务主要为电视的研发和销售等，根据被评估单位所处的经营环境并结合公司自身的经营业绩及未来发展规划，评估人员认为被评估单位未来具备可持续经营能力，且可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。故本次评估项目适宜采用收益法。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、转让及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于深圳市同方多媒体科技有限公司的主营业务是电视的研发和销售等，该行业相关行业的国内 A 股上市公司较多，具备选取可比公司进行比较的条件，故本次评估项目适宜采用上市公司比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性及被评估单位资产构成，由于资产基础法不能完整反映其预期的盈利能力，因此，本次评估不适宜采用资产基础法。

(二) 收益法的技术思路 and 模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：(1) 企业整体资产具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，(2) 必须能用货币衡量其未来期望收益；(3) 评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

基本计算模型

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

(三) 收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，被评估单位经营期限为长期，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，但考虑到企业历史年度存在较大金额的进项税留抵，因此加长第一阶段预测期年限，预计在第 9 年抵扣完成，因此假设第 10 年以后各年与第 10 年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，本次评估采用股权自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

股权自由现金流=净利润+折旧与摊销-资本性支出-借款的偿还

-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用

-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用权益资本成本，即资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

R_f：无风险收益率

ERP：R_m-R_f：市场平均风险溢价

R_m：市场预期收益率

β：预期市场风险系数

R_c：企业特定风险调整系数

4、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产及负债是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产及负债。溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余资产。本次评估均采用成本法确定。

5、股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值

+长期股权投资价值-非经营性负债价值

(四) 市场法技术思路 and 模型

本项目采用的上市公司比较法是对获取的可比上市公司的经营和财务数据进行分析，选择具有可比性的价值比率计算值，与被评估单位分析、比较、修正的基础上，借以确定评估价值的一种评估技术思路。市场法适用前提条件：（1）有一个充分发展、活跃的资本市场；（2）在资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；（3）能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；（4）可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

采用上市公司比较法选择、计算、应用价值比率时应当考虑：（1）选择的可比上市公司、价值比率有利于合理确定评估对象的价值；（2）计算价值比率的数据口径及计算方式一致；（3）应用价值比率对可比企业和被评估企业间的差异进行合理调整。

上市公司比较法计算模型：

评估对象股权价值 = 价值比率 × 被评估单位相应参数

(五) 市场法评定过程

1、选取可比公司

首先在全面深入研究标的企业的基础上，从资本市场上选择符合标准的上市公司作为合适的可比公司。

2、搜集必要的财务信息

在确定了可比公司后，评估人员要利用各种信息来源直接或间接搜集与评估估值相关的过去三年及即期财务和与财务相关的非财务信息。

3、计算主要统计数据、比率和交易乘数

根据所获得的可比公司的数据，计算出可比公司的股权价值¹、企业价值²、

¹股权价值：股价 × 完全稀释流通股份（在外流通的基本股 + 实值期权 + 实值认股权证

²企业价值：股权价值 + 总债务 + 优先股 + 非控股的权益 - 现金及现金等价物。

EBITDA（息税折旧摊销前利润）、EBIT（息税前利润）、净资产等。进而得出交易乘数，其中，最常用的乘数是EV/EBITDA（企业价值/息税折旧摊销前利润）、P/E（市盈率）、P/B（市净率）

4、选择比较因素，收集以上可比上市公司主要参数，从理论上讲，影响资产价值的基本因素大致相同，如资产性质、市场条件、盈利能力等，在此我们根据评估对象实际情况选取一定数量的可比参照物，并对这些可比参照样本的相关指标进行分析，确定一些标准指标如市盈率(PE)、市净率(PB)等与净资产收益率、企业风险等因素之间的相互关系，据此计算目标公司的相应指标值，并通过指标值估算目标的市场价值。

3、对于可比上市公司的样本参数，根据实际情况选取若干可比参数，确定市盈率(PE)、市净率(PB)等指标与企业风险等因素之间的相互关系，据此计算目标公司的相应指标值。

4、将目标公司的相应参数输入，得出目标公司市场价格。

市场比较法计算公式：

目标公司股票价格=市场平均PB×目标公司每股净资产×目标公司股份数

或：目标公司股票价格=市场平均PE×目标公司每股净收益×目标公司股份数

5、标准指标的选取及确定

通过上述对同方多媒体的经营管理特点的分析，以及电视行业的整体把握，且考虑到市盈率、市净率各个指标修正所需的参数，评估师最终采用市净率(PB)法修正评估更为合理，其计算公式为：

评估对象股权价值=评估对象总股本×评估对象PB×评估对象每股账面净资产

评估对象PB=可比公司PB×修正系数

6、调整量化指标差异等指标，分析流动性折扣因素对企业价值的影响，综合分析确定评估结果。

7、流通性折扣的确定

本次评估选取的可比上市公司为国内上市公司，被评估单位深圳市同方多媒体科技有限公司属于非上市公司，因此需要考虑评估对象的流动性影响因素。

评估采用2015年度最新统计非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率结果确定同行业流动性折扣率，同时并考虑社会平均水平，最终综合得出流动性折扣率。

8、非经营资产、负债的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产、负债，本次评估不对相关数据进行调整。

9、股权评估值的确定

股东全部权益价值=股权价值（未考虑折扣率）×（1-缺少流动性折扣）+非经营性资产

（六）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对深圳市同方多媒体科技有限公司采用收益法、市场法评估，最终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、 评估程序实施过程和情况

1、委托方为实现转让深圳市同方多媒体科技有限公司股权之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对深圳市同方多媒体科技有限公司股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托方协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估业务约定书。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所

需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、 评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 4、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计

政策在重要方面基本一致；

- 7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变；
- 8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 9、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；
- 10、设被评估单位现有的商业模式、销售政策不发生重大变化；
- 11、假设未来预测期被评估单位的现金流入为期终流入，现金流出为期终流出。

十、 评估结论

在实施了上述不同的资产评估方法和程序后，对委托方应用于拟转让深圳市同方多媒体科技有限公司股权之目的所涉及深圳市同方多媒体科技有限公司的股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，深圳市同方多媒体科技有限公司在评估基准日的股东全部权益评估前账面价值67,073.43万元，评估价值24,600.00万元，评估减值42,473.43万元，减值率63.32%。

（二）市场法评估结果

通过市场法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，深圳市同方多媒体科技有限公司在评估基准日的股东全部权益评估前账面价值 67,073.43 万元，评估价值 25,200.00 万元，评估减值 41,873.43 万元，减值率 62.43%。

（三）评估方法结果的分析选取

深圳市同方多媒体科技有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现

的市场价值，采用市场法和收益法的评估结果差异 600.00 万元。市场法比收益法评估结果多 2.38%。

市场法评估结果反映了现行公开市场价值，评估思路是参照现行公开市场价值模拟估算评估对象价值，所考虑的流动性因素是根据公开市场历史数据分析、判断的结果。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，即考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响。

综上所述，考虑到市场法所采用的主要为股票市场交易数据，市场法评估结果容易受国内资本市场波动所影响。根据本次特定的经济行为，考虑到交易双方更看重未来收益，且收益法估值结果更具有可实现性。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

深圳市同方多媒体科技有限公司的涉及的股东全部权益价值为 24,600.00 万元。

十一、特别事项说明

1、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

2、对委托方和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

3、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，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对象价值的影响；若前述条

件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用者不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

4、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

5、在评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

6、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

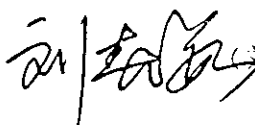
十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于载明的评估目的、用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。
- 3、评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。
- 4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。
- 5、评估结论使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2016年9月30日起至2017年9月29日止。
- 6、评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

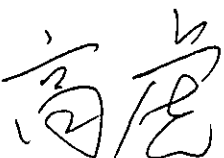
十三、评估报告日

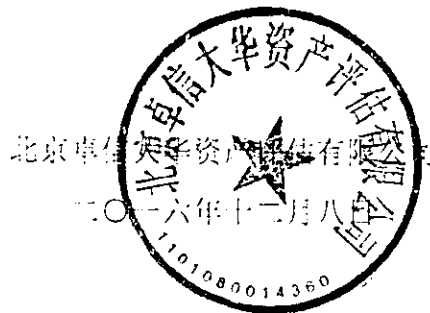
二〇一六年十二月八日。

评估机构法定代表人： (林 梅)

中国注册资产评估师： (刘春茹)



中国注册资产评估师： (高 虎)





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 14090067



姓名: 高虎

性别: 男

身份证号: 14273319861025541 X

机构名称: 北京卓信大华资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年5月28日

初次注册时间: 2009年7月10日

本人签名: 本人印鉴:

检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11001092



姓名: 刘春茹

性别: 女

身份证号: 1521017111113212

机构名称: 北京卓信大华资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年5月28日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名: 本人印鉴:

检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日

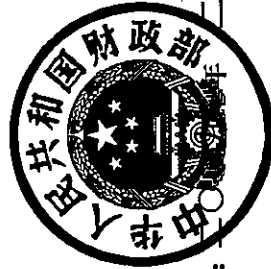
本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
北京卓信大华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

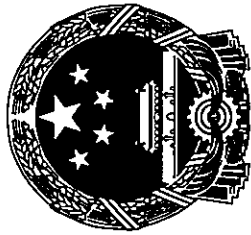


发证时间：二〇一〇年三月

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100047021

变更文号：财办企[2011]41号

序列号：000114



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO. 11030005

批准机关: 北京市人民政府

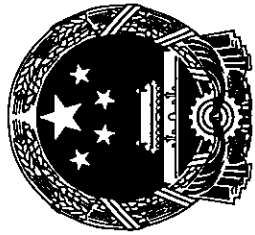
发证日期: 2011年3月28日



| | |
|------------------|--|
| 机构名称 | 北京卓信大华资产评估有限公司 |
| 办公地址 | 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼 10层1001室 |
| 首席合伙人 (法定代表人) | 林梅 |
| 批准文号 | 京财企许可[2010]0030号 |
| 资产评估范围: | 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。 |

序列号: 00006038

中华人民共和国财政部统一印制



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO. 11030005

批准机关: 北京资产评估协会

发证日期: 2011年3月28日



| | |
|--|----------------------------|
| 机构名称 | 北京卓信大华资产评估有限公司 |
| 办公地址 | 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼10层1001室 |
| 首席合伙人 (法定代表人) | 林梅 |
| 批准文号 | 京财企许可[2010]0030号 |
| 资产评估范围: 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。 | |

序列号: 00006038

中华人民共和国财政部统一印制



营业执照

(副本) (1-1)

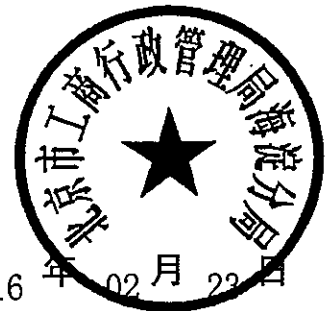
统一社会信用代码 91110108746100470L

名称 北京卓信大华资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼10层1001室
法定代表人 林梅
注册资本 500万元
成立日期 2003年01月02日
营业期限 2003年01月02日至 2023年01月01日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年02月22日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。