

深圳市同洲电子股份有限公司
拟股权转让涉及的南通同洲视讯科技发展有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**深圳市同洲电子股份有限公司拟股权转让
涉及的南通同洲视讯科技发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

万隆评报字（2017）第 1828 号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十一日

深圳市同洲电子股份有限公司拟股权转让
涉及的南通同洲视讯科技发展有限公司
股东全部权益价值资产评估报告目录

资产评估师声明..... 1

摘 要..... 2

资产评估报告..... 9

 一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者..... 9

 二、评估目的..... 14

 三、评估对象和评估范围..... 14

 四、价值类型及其定义..... 19

 五、评估基准日..... 19

 六、评估依据..... 19

 七、评估方法..... 23

 八、评估程序实施过程和情况..... 29

 九、评估假设..... 30

 十、评估结论..... 32

 十一、特别事项说明..... 34

 十二、资产评估报告使用限制说明..... 40

 十三、资产评估报告日..... 41

附件目录..... 43

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

深圳市同洲电子股份有限公司拟股权转让涉及的 南通同洲视讯科技发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对深圳市同洲电子股份有限公司拟实施股权转让涉及的南通同洲视讯科技发展有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为满足深圳市同洲电子股份有限公司拟实施股权转让的需要，提供南通同洲视讯科技发展有限公司股东全部权益价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为南通同洲视讯科技发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益，评估范围为南通同洲视讯科技发展有限公司截至评估基准日经审计的全部资产和负债。（详见资产评估申报明细表）

价值类型：市场价值

评估基准日：2017年10月31日

评估方法：资产基础法。

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经资产基础法评估，南通同洲视讯科技发展有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币：壹亿伍仟伍佰柒拾伍万陆仟玖佰圆（RMB15,575.69万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31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%
一、流动资产	1	9,512.42	9,843.88	331.46	3.48
二、非流动资产	2	11,765.82	16,230.04	4,464.22	37.94
其中：固定资产	4	9,443.55	13,112.55	3,669.00	38.85
在建工程	5	378.46	378.46		
无形资产	6	1,943.81	2,739.03	795.22	40.91
资产总计	8	21,278.24	26,073.92	4,795.68	22.54
三、流动负债	9	4,498.23	4,498.23		
四、非流动负债	10	6,000.00	6,000.00		
负债总计	11	10,498.23	10,498.23		
股东全部权益	12	10,780.01	15,575.69	4,795.68	44.49

使用有效期：上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、被评估单位办公场所系承租南通同洲电子有限责任公司位于南通市崇川区同洲电子科技产业园检测楼一楼的房屋，租赁期为2017年1月1日至2017年12月31日。

2、被评估单位申报的位于南通市崇川区胜利路168号8幢101室201室的房屋建筑物已于2017年11月6日出租给上海承苇金融信息服务有限公司办公使用，租赁期限为2017年11月6日至2022年11月6日。

3、根据被评估单位提供的土地使用权证（权证号为苏通国用（2013）04060021号），被评估单位所拥有的土地使用权面积共118913.2平方米。具体权利状况如下：

（1）已建设工业厂房并且产权已转让的房屋建筑物及分摊土地面积如下：

序号	坐落	建筑面积m ²	土地面积m ² （分摊）	用途
1	胜利路168号12幢1层	1098.90	219.78	工业用地/工业

以上经委托方提供的《存量房买卖合同》，该买卖合同已经南通市房产管理部门审核备案，合同备案号为4AXQCQ79QTJ25R2Z。

（2）已建设工业厂房并且已签订房屋转让协议，未完成产权交接手续的房屋建筑物及分摊土地面积如下：

序号	坐落	建筑面积m ²	土地面积m ² （分摊）	房产编号	用途
1	胜利路168号1幢1层	1098.90	219.78	苏（2017）南通市不动产权第0063094号	工业用地/工业
2	胜利路168号1幢2层	1052.43	210.49	苏（2017）南通市不动产权第0063095号	工业用地/工业
3	胜利路168号1幢3层	1243.13	248.63	苏（2017）南通市不动产权第0063096号	工业用地/工业
4	胜利路168号3幢1层	1122.20	224.44	苏（2017）南通市不动产权第0062925号	工业用地/工业
5	胜利路168号3幢2层	1051.53	210.31	苏（2017）南通市不动产权第0062926号	工业用地/工业
6	胜利路168号3幢3层	1235.71	247.14	苏（2017）南通市不动产权第0062927号	工业用地/工业

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ² (分摊)	房产编号	用途
7	胜利路 168 号 3 幢 4 层	1235.71	247.14	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062928 号	工业用地/工业
8	胜利路 168 号 3 幢 5 层	1235.71	247.14	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062929 号	工业用地/工业
9	胜利路 168 号 5 幢 101 室	650.68	162.67	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062963 号	工业用地/工业
10	胜利路 168 号 5 幢 102 室	548.94	137.24	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062964 号	工业用地/工业
11	胜利路 168 号 5 幢 201 室	693.38	173.35	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062965 号	工业用地/工业
12	胜利路 168 号 5 幢 202 室	597.32	149.33	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062966 号	工业用地/工业
13	胜利路 168 号 5 幢 301 室	694.89	173.72	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062968 号	工业用地/工业
14	胜利路 168 号 5 幢 302 室	597.29	149.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062967 号	工业用地/工业
15	胜利路 168 号 5 幢 401 室	658.84	164.71	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062969 号	工业用地/工业
16	胜利路 168 号 5 幢 402 室	597.93	149.48	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062970 号	工业用地/工业
17	胜利路 168 号 6 幢 101 室	552.21	138.05	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062982 号	工业用地/工业
18	胜利路 168 号 6 幢 102 室	650.70	162.68	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062983 号	工业用地/工业
19	胜利路 168 号 6 幢 201 室	597.29	149.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062980 号	工业用地/工业
20	胜利路 168 号 6 幢 301 室	597.26	149.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062979 号	工业用地/工业
21	胜利路 168 号 6 幢 401 室	597.90	149.48	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062976 号	工业用地/工业
22	胜利路 168 号 6 幢 402 室	658.81	164.70	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062977 号	工业用地/工业
23	胜利路 168 号 9 幢 1 层	1190.86	148.86	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063041 号	工业用地/工业
24	胜利路 168 号 9 幢 2 层	1242.76	155.35	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063042 号	工业用地/工业
25	胜利路 168 号 9 幢 3 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063043 号	工业用地/工业
26	胜利路 168 号 9 幢 4 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063044 号	工业用地/工业
27	胜利路 168 号 9 幢 5 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063048 号	工业用地/工业
28	胜利路 168 号 9 幢 6 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063045 号	工业用地/工业

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ² (分摊)	房产编号	用途
29	胜利路 168 号 9 幢 7 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063046 号	工业用地/工业
30	胜利路 168 号 9 幢 8 层	979.86	122.48	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063047 号	工业用地/工业
31	胜利路 168 号 10 幢 1 层	1122.22	224.44	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063058 号	工业用地/工业
32	胜利路 168 号 10 幢 2 层	1051.59	210.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063059 号	工业用地/工业
33	胜利路 168 号 10 幢 3 层	1235.74	247.15	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063060 号	工业用地/工业
34	胜利路 168 号 10 幢 4 层	1235.74	247.15	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063061 号	工业用地/工业
35	胜利路 168 号 10 幢 5 层	1235.74	247.15	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063062 号	工业用地/工业
36	胜利路 168 号 12 幢 2 层	1052.43	210.49	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063089 号	工业用地/工业
37	胜利路 168 号 12 幢 3 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063085 号	工业用地/工业
38	胜利路 168 号 12 幢 4 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063086 号	工业用地/工业
39	胜利路 168 号 12 幢 5 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063087 号	工业用地/工业
	合计	39,008.39	7,458.12		

经委托方提供的《存量房买卖合同》，胜利路 168 号 1 幢 3 层以及 10 幢 1 层房屋买卖合同已于 2017 年 10 月 13 日经南通市房产管理部门审核备案，合同备案号分别为 8EKHSH34N9B56V8J、FYFHD3577G48SW2J。其他房屋转让合同未经相关部门审核备案。

(3) 已建设工业厂房，未进行转让的部分房屋建筑物及土地分摊面积如下：

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ²	房产编号	用途
1	胜利路 168 号 1 幢 4 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063097 号	工业用地/工业
2	胜利路 168 号 1 幢 5 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063098 号	工业用地/工业
3	胜利路 168 号 2 幢 1 层	1098.90	219.78	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062906 号	工业用地/工业
4	胜利路 168 号 2 幢 2 层	1052.43	210.49	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062907 号	工业用地/工业
5	胜利路 168 号 2 幢 3 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062908 号	工业用地/工业
6	胜利路 168 号	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产	工业用地/工业

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ²	房产编号	用途
	2幢4层			权第0062909号	
7	胜利路168号 2幢5层	1243.13	248.63	苏(2017)南通市不动产权第0062910号	工业用地/工业
8	胜利路168号 4幢1层	1190.96	148.87	苏(2017)南通市不动产权第0062947号	工业用地/工业
9	胜利路168号 4幢2层	1242.76	155.35	苏(2017)南通市不动产权第0062948号	工业用地/工业
10	胜利路168号 4幢3层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第0062949号	工业用地/工业
11	胜利路168号 4幢4层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第0062950号	工业用地/工业
12	胜利路168号 4幢5层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第0062951号	工业用地/工业
13	胜利路168号 4幢6层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第0062952号	工业用地/工业
14	胜利路168号 4幢7层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第0062953号	工业用地/工业
15	胜利路168号 4幢8层	979.86	122.48	苏(2017)南通市不动产权第0062954号	工业用地/工业
16	胜利路168号 6幢202室	693.27	173.32	苏(2017)南通市不动产权第0062981号	工业用地/工业
17	胜利路168号 6幢302室	694.86	173.72	苏(2017)南通市不动产权第0062978号	工业用地/工业
18	胜利路168号 7幢101室	552.22	138.05	苏(2017)南通市不动产权第0063001号	工业用地/工业
19	胜利路168号 7幢102室	650.70	162.68	苏(2017)南通市不动产权第0063002号	工业用地/工业
20	胜利路168号 7幢201室	597.30	149.33	苏(2017)南通市不动产权第0063003号	工业用地/工业
21	胜利路168号 7幢202室	693.28	173.32	苏(2017)南通市不动产权第0063004号	工业用地/工业
22	胜利路168号 7幢301室	597.27	149.32	苏(2017)南通市不动产权第0063008号	工业用地/工业
23	胜利路168号 7幢302室	694.86	173.72	苏(2017)南通市不动产权第0063009号	工业用地/工业
24	胜利路168号 7幢401室	597.90	149.48	苏(2017)南通市不动产权第0063005号	工业用地/工业
25	胜利路168号 7幢402室	658.81	164.70	苏(2017)南通市不动产权第0063007号	工业用地/工业
26	胜利路168号 8幢101室	651.18	162.79	苏(2017)南通市不动产权第0063025号	工业用地/工业
27	胜利路168号 8幢102室	549.28	137.32	苏(2017)南通市不动产权第0063026号	工业用地/工业
28	胜利路168号 8幢201室	693.73	173.43	苏(2017)南通市不动产权第0063027号	工业用地/工业
29	胜利路168号	597.69	149.42	苏(2017)南通市不动产权第0063028号	工业用地/工业

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ²	房产编号	用途
	8 幢 202 室			权第 0063028 号	
30	胜利路 168 号 8 幢 301 室	695.32	173.83	苏(2017)南通市不动产权第 0063031 号	工业用地/工业
31	胜利路 168 号 8 幢 302 室	597.66	149.42	苏(2017)南通市不动产权第 0063032 号	工业用地/工业
32	胜利路 168 号 8 幢 401 室	659.25	164.81	苏(2017)南通市不动产权第 0063029 号	工业用地/工业
33	胜利路 168 号 8 幢 402 室	598.30	149.58	苏(2017)南通市不动产权第 0063030 号	工业用地/工业
34	胜利路 168 号 11 幢 1 层	1098.88	219.78	苏(2017)南通市不动产权第 0063068 号	工业用地/工业
35	胜利路 168 号 11 幢 2 层	1052.40	210.48	苏(2017)南通市不动产权第 0063069 号	工业用地/工业
36	胜利路 168 号 11 幢 3 层	1243.14	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0063070 号	工业用地/工业
37	胜利路 168 号 11 幢 4 层	1243.14	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0063071 号	工业用地/工业
38	胜利路 168 号 11 幢 5 层	1243.14	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0063072 号	工业用地/工业
	合计	36097.44	7014.91		

(4) 根据 2017 年 8 月 8 日南通市不动产登记中心补充更新的土地使用权证, 被评估单位已使用土地面积 49661.95 m², 剩余土地使用权面积为 69,251.25 m²。该土地面积划分事项系由南通市不动产登记中心工作人员在土地使用权证(权证号为苏通国用(2013)04060021 号)上书写并加盖南通市不动产登记中心公章进行确认。

4、被评估单位建设的部分工业厂房已签订房屋转让协议, 未完成产权交接手续, 但是房屋购买方已支付大部分的房屋转让款项, 本次北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)已将该转让行为涉及的收入及相关税费进行确认并结转。

5、根据委托人提供的同洲电子(股票代码: 002052)第 2016-059 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于董事长辞职并袁明先生股权转让过户承诺函的公告》、第 2017-043 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于控股股东、实际控制人拟协议转让公司股份暨公司控制权变更处于筹划阶段的提示性公告》以及第 2017-044 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于控股股东、实际控制人拟协议转让公司股份暨公司控制权拟变更的提示性公告》, 委托人即本次经济行为的股权转让方深圳市同洲电子股份有限公司处于公司董事长即法定代表人变更阶段。

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2017)第 1828 号】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全文。



万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评报字（2017）第 1828 号

深圳市同洲电子股份有限公司

拟股权转让涉及的南通同洲视讯科技发展有限公司

股东全部权益价值资产评估报告

深圳市同洲电子股份有限公司、南通新东区投资发展有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市同洲电子股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的南通同洲视讯科技发展有限公司股东全部权益，在评估基准日 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人一简介

公司名称：深圳市同洲电子股份有限公司

统一社会信用代码：91440300279484603U

成立日期：1994 年 02 月 03 日



公司类型：上市股份有限公司

证券代码：002052.SZ

上市日期：2006 年 6 月 27 日

公司地址：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）

法定代表人：袁明

根据同洲电子（股票代码：002052）第 2016-059 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于董事长辞职并袁明先生股权转让过户承诺函的公告》、第 2017-043 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于控股股东、实际控制人拟协议转让公司股份暨公司控制权变更处于筹划阶段的提示性公告》以及第 2017-044 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于控股股东、实际控制人拟协议转让公司股份暨公司控制权拟变更的提示性公告》，委托方即本次经济行为的股权转让方深圳市同洲电子股份有限公司处于公司董事长即法定代表人变更阶段。

2、委托人二简介

公司名称：南通新东区投资发展有限公司

统一社会信用代码：9132060058559312X1

公司地址：南通市人民东路 888 号

法定代表人：顾希

注册资本：86000 万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2011 年 11 月 21 日

营业期限：2011 年 11 月 21 日至 2031 年 11 月 20 日

经营范围：实业投资、股权投资；园区基础设施建设；商务信息咨询；房屋租赁；物业管理；建筑材料、钢材、混凝土、机械配件、防水

材料、水泥制品、环保设备、工程机械设备及配件的批发、零售。（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）

3、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的其他使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（二）被评估单位概况

1、企业基本情况

公司名称：南通同洲视讯科技发展有限公司

统一社会信用代码：91320600076337240K

企业性质：有限责任公司

住所：南通市崇川区新胜路 188 号 5 幢 101 室

注册资本：9000 万元整

法定代表人：顾希

成立日期：2013 年 8 月 22 日

营业期限：2013 年 8 月 22 日至 2033 年 8 月 21 日

经营范围：电子产品、计算机软硬件及网络产品、自动化控制设备、电子元器件、通信设备、智能电视机、移动电话机及无线数据终端、数字电视机顶盒的研发、生产、销售；经营本企业自产产品及技术的进出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；自有房屋租赁；物业管理；建筑材料的销售；商务信息咨询；实业投资；园区基础设施建设。（经营范围国家有专项的按专项规定）

2、企业历史沿革

南通同洲视讯科技发展有限公司系由南通新东区投资发展有限公司、南通同洲电子有限责任公司、深圳市智汇城视讯网络有限公司共同

出资组建的有限责任公司，于 2013 年 8 月 22 日取得经江苏省南通工商行政管理局核发的 320600000279923 号《企业法人营业执照》，法定代表人为盛利。注册资本为人民币 9,000.00 万元，分别由南通新东区投资发展有限公司认缴 3,600.00 万元，占注册资本的 40.00%；南通同洲电子有限责任公司认缴 3,600.00 万元，占注册资本的 40.00%；深圳市智汇城视讯网络有限公司认缴 1,800.00 万元，占注册资本的 20.00%。

根据公司股东会决议、股权转让协议以及南通市工商行政管理局公司（06000060）公司变更[2015]第 11270004 号准予变更登记通知书，南通同洲电子有限责任公司将其持有的 40.00%股权转让给深圳同洲电子股份有限公司。

2015 年 11 月 18 日，根据南通市工商行政管理局公司（06000061）公司变更[2015]第 11180006 号准予变更登记通知书，公司变更法定代表人为顾希。

至评估基准日，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市同洲电子股份有限公司	3,600.00	40%
南通新东区投资发展有限公司	3,600.00	40%
深圳市智汇城视讯网络有限公司	1,800.00	20%
合计	9,000.00	100%

3、近三年资产、财务、经营状况

（1）经营状况

南通同洲视讯科技发展有限公司于2013年8月成立，主要经营电子产品、计算机软硬件及网络产品、自动化控制设备、电子元器件、通信设备、智能电视机、移动电话机及无线数据终端、数字电视机顶盒的研发、生产、销售。成立至今，公司处于前期筹划建设阶段，尚未进行主营业务的运营。

（2）三年又一期的财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
总资产	6,598.96	14,948.71	20,767.58	21,278.24
负债	1,480.22	6,520.09	12,799.19	10,498.23
净资产	5,118.74	8,428.62	7,968.40	10,780.01
	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入	-	-	5.11	15,193.96
利润总额	-232.59	-290.12	-305.99	2,940.33
净利润	-232.59	-290.12	-305.99	2,411.04

上述2014年财务数据摘自南通新江海联合会计师事务所进行审计后出具的通新审[2015]008号审计报告；2015年财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计后出具的瑞华审字[2016]48040022号审计报告；2016年及评估基准日的会计报表已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具[2017]京会兴专字第75000009号标准无保留意见审计报告。

4、目前企业执行的税收政策：

（1）目前被评估单位主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入、房产销售（简易方法）	5%、17%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加		3%
地方教育费附加		2%
土地使用税		5.00元/平方米
房产税	计税余值及租金收入	1.20%、12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（2）税收优惠及批文

无。

（三）委托人、其他资产评估报告使用者与被评估单位关系

1、委托人深圳市同洲电子股份有限公司为本次股权转让的转让方，委托人南通新东区投资发展有限公司为本次股权转让的受让方。

2、委托人均均为被评估单位的股东，各自持股 40%。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足深圳市同洲电子股份有限公司拟实施股权转让的需要，提供南通同洲视讯科技发展有限公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为经南通同洲视讯科技发展有限公司 2017 年 11 月 10 日股东会讨论通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为南通同洲视讯科技发展有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为南通同洲视讯科技发展有限公司截至评估基准日经审计的全部资产及负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表：

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	95,124,234.23	四、流动负债合计	44,982,340.76
货币资金	40,452,470.63	应付账款	7,212,509.87
应收账款	49,841,019.01	应付职工薪酬	45,989.39
预付款项	245,630.44	应交税费	36,931,976.20
其他应收款	4,585,114.15	其他应付款	791,865.30
二、非流动资产合计	117,658,201.83		
固定资产	94,435,521.32	五、非流动负债总计	60,000,000.00
在建工程	3,784,624.48	长期借款	60,000,000.00
无形资产	19,438,056.03	六、负债总计	104,982,340.76
三、资产总计	212,782,436.06	七、股东全部权益	107,800,095.30

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对

象和评估范围一致，评估基准日的财务数据已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所已出具文号为：[2017]京会兴专字第75000009号无保留意见审计报告。

2、企业未申报表外资产。

（三）评估范围内主要资产情况

1、货币资金账面价值 40,452,470.63 元，主要为银行存款。

2、应收账款账面价值 51,382,493.82 元，计提坏账准备 1,541,474.81 元，账面净值为 49,841,019.01 元，主要为公司转让房地产应收房款，共 16 笔，均为企业正常往来。

3、其他应收款账面价值 6,358,171.21 元，计提坏账准备 1,773,057.06 元，账面净值为 4,585,114.15 元，主要为应收保证金、电费等，共 9 笔，均为企业正常往来。

4、固定资产—房屋建筑物（含土地使用权）

被评估单位于 2016 年 10 月 18 日完成一期工业厂房及地下室建设竣工验收，建筑面积共计 88,352.74 平方米，均为框架结构。其中办公楼建筑面积 76204.73 m²，地下室面积为 12148.01 平方米，位于南通市崇川区胜利路 168 号。其中，12 幢 1 层的房屋（建筑面积为 1098.90 m²）已完成产权转让，部分房屋（建筑面积为 39,008.39）已签订房屋买卖协议但是未完成产权交接手续，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对该转让行为所涉及的收入及相关税费进行确认并结转，该部分房屋建筑物未纳入本次评估范围。

纳入本次评估范围的房屋建筑物权利情况具体如下：

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ²	房产编号	用途	权利状况
1	胜利路 168 号 1 幢 4 层	1243.13	248.63	苏（2017）南通市不动产权第 0063097 号	工业用地/工业	未设定他项权利
2	胜利路 168 号 1 幢 5 层	1243.13	248.63	苏（2017）南通市不动产权第 0063098 号	工业用地/工业	
3	胜利路 168 号 2	1098.90	219.78	苏（2017）南通市不	工业用	

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ²	房产编号	用途	权利状况
	幢 1 层			动产第 0062906 号	地/工业	
4	胜利路 168 号 2 幢 2 层	1052.43	210.49	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062907 号	工业用地/工业	
5	胜利路 168 号 2 幢 3 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062908 号	工业用地/工业	
6	胜利路 168 号 2 幢 4 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062909 号	工业用地/工业	
7	胜利路 168 号 2 幢 5 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062910 号	工业用地/工业	
8	胜利路 168 号 4 幢 1 层	1190.96	148.87	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062947 号	工业用地/工业	
9	胜利路 168 号 4 幢 2 层	1242.76	155.35	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062948 号	工业用地/工业	
10	胜利路 168 号 4 幢 3 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062949 号	工业用地/工业	
11	胜利路 168 号 4 幢 4 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062950 号	工业用地/工业	
12	胜利路 168 号 4 幢 5 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062951 号	工业用地/工业	
13	胜利路 168 号 4 幢 6 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062952 号	工业用地/工业	
14	胜利路 168 号 4 幢 7 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062953 号	工业用地/工业	
15	胜利路 168 号 4 幢 8 层	979.86	122.48	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062954 号	工业用地/工业	
16	胜利路 168 号 6 幢 202 室	693.27	173.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062981 号	工业用地/工业	
17	胜利路 168 号 6 幢 302 室	694.86	173.72	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062978 号	工业用地/工业	
18	胜利路 168 号 7 幢 101 室	552.22	138.05	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063001 号	工业用地/工业	
19	胜利路 168 号 7 幢 102 室	650.70	162.68	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063002 号	工业用地/工业	
20	胜利路 168 号 7 幢 201 室	597.30	149.33	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063003 号	工业用地/工业	
21	胜利路 168 号 7 幢 202 室	693.28	173.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063004 号	工业用地/工业	
22	胜利路 168 号 7 幢 301 室	597.27	149.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063008 号	工业用地/工业	
23	胜利路 168 号 7 幢 302 室	694.86	173.72	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063009 号	工业用地/工业	
24	胜利路 168 号 7 幢 401 室	597.90	149.48	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063005 号	工业用地/工业	
25	胜利路 168 号 7 幢 402 室	658.81	164.70	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063007 号	工业用地/工业	
26	胜利路 168 号 8 幢 101 室	651.18	162.79	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063025 号	工业用地/工业	
27	胜利路 168 号 8	549.28	137.32	苏 (2017) 南通市不	工业用	

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ²	房产编号	用途	权利状况
	幢 102 室			动产第 0063026 号	地/工业	
28	胜利路 168 号 8 幢 201 室	693.73	173.43	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063027 号	工业用地/工业	
29	胜利路 168 号 8 幢 202 室	597.69	149.42	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063028 号	工业用地/工业	
30	胜利路 168 号 8 幢 301 室	695.32	173.83	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063031 号	工业用地/工业	
31	胜利路 168 号 8 幢 302 室	597.66	149.42	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063032 号	工业用地/工业	
32	胜利路 168 号 8 幢 401 室	659.25	164.81	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063029 号	工业用地/工业	
33	胜利路 168 号 8 幢 402 室	598.30	149.58	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063030 号	工业用地/工业	
34	胜利路 168 号 11 幢 1 层	1098.88	219.78	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063068 号	工业用地/工业	
35	胜利路 168 号 11 幢 2 层	1052.40	210.48	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063069 号	工业用地/工业	
36	胜利路 168 号 11 幢 3 层	1243.14	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063070 号	工业用地/工业	
37	胜利路 168 号 11 幢 4 层	1243.14	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063071 号	工业用地/工业	
38	胜利路 168 号 11 幢 5 层	1243.14	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063072 号	工业用地/工业	
	合计	36097.44	7014.91			
39	胜利路 168 号地库 A 幢地下 1 层	12148.01		苏 (2017) 南通市不动产权第 0063091 号	工业用地/工业	未转让且未设定他项权利
	合计	88,352.74				

根据委托人及被评估单位介绍,经现场勘查,纳入评估范围的房屋建筑物为企业申报的房地产及地下室,建筑面积为 48,245.45 平方米,,分摊土地使用权面积共计 7014.91 m²,账面原值 99,074,000.98 元,账面净值为 94,367,985.93 元。其中,房屋建筑面积 36,097.44 平方米,分摊土地使用权面积共计 7014.91 m²,账面原值 74,127,566.56 元,账面净值为 70,606,507.15 元,均为毛坯,大部分处于闲置状态,其中胜利路 168 号 8 幢 101 室 201 室的房屋建筑物已于 2017 年 11 月 6 日出租给上海承苇金融信息服务有限公司办公使用,租赁期限为 2017 年 11 月 6 日至 2022 年 11 月 6 日。地下室建筑面积为 12148.01 平方米,共地下一层,账面原值为 24,946,434.42 元,账面净值为 23,761,478.78 元。

5、固定资产—车辆为 1 辆办公用轿车，具体如下：

车辆牌号	车辆名称 及规格型号	计量 单位	数 量	购置日 期	启用日 期	已行驶里 程(公里)	账面价值	
							原值	净值
苏 F0507T	大众 SVW7167BM D	辆	1	2015-1-1	2015-1-1	46889	129,625.00	61,895.80

经现场勘查，车辆正常使用。

6、固定资产—电子设备

电子设备主要有电脑、打印机等。目前设备主要分布在公司租赁的办公场所，设备运行环境尚可，有物业部门负责对资产进行维护、管理，目前在用的设备运行稳定，能满足现阶段的使用需要。

7、在建工程—土建工程

在建工程—土建工程账面值为 3,784,624.48 元，为三网融合智汇产业园二期的部分开发成本，由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）从企业前期规划费用中划分。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权，土地权证号为苏通国用（2013）04060021 号，土地位置为崇川区观音山街道通富路东侧、新胜路南侧，工业用地，土地权属性质为出让，终止使用日期 2057 年 10 月 18 日，开发程度五通一平。未设定他项权利。根据被评估单位提供的经南通市不动产登记中心于 2017 年 8 月 8 日补充更新的土地使用权证，被评估单位土地使用权面积共计 118913.2 平方米，截至评估基准日已使用土地面积 49661.95 m²，该部分土地用于建设企业一期工业厂房及地下室，建筑面积共计 88,352.74 平方米。剩余土地使用权面积为 69,251.25 m²，目前处于闲置状态尚未进行开发。本次被评估单位申报土地使用权面积为剩余面积 69,251.25 m²，账面值为 19,438,056.03 元。

除上述无形资产之外，截至基准日 2017 年 10 月 31 日，南通同洲视讯科技发展有限公司无账面未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

价值类型是资产评估价值的质的规定性，即价值内涵。

同一资产相对于不同所有人，在不同目的和不同市场条件下，可能具有不同的价值，而且具有不同的内涵。根据本项目特定的评估目的，选择与其相匹配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。当资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、股东会决议；

2、资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；

2、《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）；

3、财政部《企业会计准则》；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995 年 1 月 1 日施行，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正）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院令第 256 号）；

7、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国 2016 年主席令第四十六号）；

8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、资产评估基本准则（财资〔2017〕43 号）；

2、资产评估职业道德准则（中评协〔2017〕30 号）；

3、资产评估执业准则——资产评估程序（中评协〔2017〕31 号）；

4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2017〕32 号）；

5、资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协〔2017〕33 号）；

- 6、资产评估执业准则——资产评估档案（中评协〔2017〕34号）；
- 7、资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告（中评协〔2017〕35号）；
- 8、资产评估执业准则——无形资产（中评协〔2017〕37号）；
- 9、资产评估执业准则——不动产（中评协〔2017〕38号）；
- 10、资产评估执业准则——机器设备（中评协〔2017〕39号）；
- 11、资产评估价值类型指导意见（中评协〔2017〕47号）；
- 12、资产评估对象法律权属指导意见（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、《机动车行驶证》；
- 4、工程决算书；
- 5、重要资产购置合同或凭证；
- 6、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告，文号为：[2017]京会兴专字第 75000009 号；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
- 5、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》；
- 6、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工

程)和(全国统一建筑工程预算工程量计算规则)的通知》(建标[1995]736号);

7、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;

8、江苏省典型工程造价指标;

9、评估基准日市场有关价格信息资料;

10、南通市土地公开招拍挂市场信息;

11、与被评估单位资产的购入发票、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

12、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

13、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料,以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等;

14、委托评估的各类资产和负债评估明细表;

15、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料;

16、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

17、委托人与被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

(六) 其它参考依据

1、南通同洲视讯科技发展有限公司 2014 年、2015 年、2016 年及评估基准日会计报表及审计报告;

2、《资产评估常用方法与参数手册》;

3、工程建设有关技术资料;

4、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法（成本法）、收益法和市场法三种基本方法。

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，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、资料收集等情况等相关条件，分析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。

本次评估为企业股东全部权益价值评估，鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以

采用市场法进行评估。

南通同洲视讯科技发展有限公司于2013年8月22日成立，成立至今，先后进行了产业定位、规划设计、建筑施工、配套保障等过程，目前处于刚刚竣工验收的阶段，尚未对未来公司主营业务经营有确定性规划，公司未来收入难以预计，未来收益难以量化，因此本次评估不适用收益法评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法对南通同洲视讯科技发展有限公司进行整体评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、货币资金类：按清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、各种应收款项：在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、固定资产—房屋建筑物（含地下室）

纳入本次评估范围的房屋建筑物是南通同洲视讯科技发展有限公司申报的位于南通市崇川区胜利路168号的房屋建筑物（含地下室），面积共48,245.45平方米，其中地下室面积为12148.01平方米，房屋性质

为工业厂房。

(1) 房屋建筑物采用成本法及市场法同时进行评估。

①成本法是从生产费用论的角度出发,通过估算重新开发或建造委估对象或类似房屋建筑物所需的各项成本费用,再加上正常的资金利息求得评估对象在本次评估基准日的完全重置成本,并考虑评估对象现状成新率,获得评估对象评估值的一种资产评估方法。即:重置成本=建安造价+前期及专业费用+管理费用+资金成本。

评估价值=重置成本×成新率

房屋建筑物成新率的确定方法:综合成新率=打分法成新率×50%+年限法成新率×50%;

其中:年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%。打分法成新率:依据建设部《房屋完损等级评定标准》有关鉴定房屋建筑物新旧程度的参考指标、评分标准,经现场勘察打分确定,不同结构类型房屋建筑物成新率的评分修正系数表:

	钢筋混凝土结构			混合结构			砖木结构			其他结构		
	结构	装修	设备	结构	装修	设备	结构	装修	设备	结构	装修	设备
单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05	0.87	0.1	0.03
二、三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1			
四~六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3						
七层以上	0.8	0.1	0.1									

②市场法:是在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似或使用价值相同的房地产买卖、租赁实例与待估房地产加以对照比较,就两者之间在影响待估房地产价值的交易情况、交易期日、区域及个别因素等方面的差异对比较实例价格进行修正求取待估房地产价格的方法。

基本公式

$$PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:

PD—待估房地产价格

PB—已成交的案例房地产扣除转让税收后的价格

A—待估房地产交易情况修正指数/比较案例交易情况修正指数

B—待估房地产评估期日房地产价格指数/比较案例期日房地产价格指数

C—待估房地产区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估房地产个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

由于条件限制,综合考虑,房屋建筑物评估值最终采用市场法结果。

(2) 地下室,采用重置成本法进行评估

重置成本法是从生产费用论的角度出发,通过估算重新开发或建造委估对象或类似房屋建筑物所需的各项成本费用,再加上正常的资金利息求得评估对象在本次评估基准日的完全重置成本,并考虑评估对象现状成新率,获得评估对象评估值的一种资产评估方法。即:重置成本=建安造价+前期及专业费用+管理费用+资金成本。

评估价值=重置成本×成新率

地下室成新率的确定方法:综合成新率=打分法成新率×50%+年限法成新率×50%;

其中:年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%。打分法成新率:依据建设部《房屋完损等级评定标准》有关鉴定地下室新旧程度的参考指标、评分标准,经现场勘察打分确定,不同结构类型地下室成新率的评分修正系数表:

	钢筋混凝土结构			混合结构			砖木结构			其他结构		
	结构	装修	设备	结构	装修	设备	结构	装修	设备	结构	装修	设备
单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05	0.87	0.1	0.03
二、三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1			
四~六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3						
七层以上	0.8	0.1	0.1									

4、固定资产—车辆，采用市场比较法进行评估

根据二手车市场同类车辆交易案例，对车价的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

5、固定资产—电子设备，采用成本法进行评估

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评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。采用成本法确定评估值也可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。

成本法评估值=重置成本×成新率

设备评估时首先根据产权持有单位提供的机器、电子设备等清查评估明细表所列示的设备，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

(1) 重置成本

重置成本价值=购置价格（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本—可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费、安装调试费、基础费的增值税。

(2) 成新率

对于计算机、办公用设备等一般小型设备主要按理论成新率初算，再结合现场勘察情况进行修正后确定成新率。

6、在建工程—土建工程

在建工程按正常情况下评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置成本价值，全部费用包括直接费用（含前期费用）、需计算的间接费用和其他费用、资金成本等。当明

显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，扣除各项贬值额，确定评估值。否则贬值额为零。

委估在建工程系企业二期工程正常施工建设，工程款项正常支付，开工时间距离评估基准日不超过一年时，将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，确定在建工程评估值。

7、无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

市场法，就是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，加上土地转让契税，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

土地使用权市场比较法基本公式如下：

(1) 直接比较公式：

$$PD=PB\times A\times B\times D\times E$$

式中：PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

＝正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

(2) 间接比较公式：

$$PD=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：PD、PB、A、B、D、E含义同前；

C——标准宗地条件评价系数 / 比较案例宗地条件评价系数

其中：年期修正系数如下：

$$\text{使用年期修正系数} = (1 - 1 / (1 + r)^m) \div (1 - 1 / (1 + r)^n)$$

$$\text{式中：} r = 1.75\% + 3.75\% = 5.5\%$$

m = 尚可使用年限，为40.55年

n = 法定使用年限，为50年

8、负债

负债分为流动负债和非流动负债。其中，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债为长期借款。负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场清查

现场调查、收集资料

资产评估项目组于2017年11月9日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2017年11月14日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设与限制条件

1、交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

4、持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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化。

6、假定被评估企业管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

7、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重

大变化；

3、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；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

1、总资产：账面价值为21,278.24万元，评估值26,073.92万元，增值4,795.68万元，增值率为22.54%。

2、总负债：账面价值为10,498.23万元，评估值10,498.23万元。

3、股东全部权益：账面价值为10,780.01万元，评估值为15,575.69万元，增值4,795.68万元，增值率为44.49%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31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%
一、流动资产	1	9,512.42	9,843.88	331.46	3.48
二、非流动资产	2	11,765.82	16,230.04	4,464.22	37.94
其中：固定资产	4	9,443.55	13,112.55	3,669.00	38.85
在建工程	5	378.46	378.46		
无形资产	6	1,943.81	2,739.03	795.22	40.91
资产总计	8	21,278.24	26,073.92	4,795.68	22.54
三、流动负债	9	4,498.23	4,498.23		
四、非流动负债	10	6,000.00	6,000.00		
负债总计	11	10,498.23	10,498.23		

股东全部权益	12	10,780.01	15,575.69	4,795.68	44.49
--------	----	-----------	-----------	----------	-------

4、主要增减值情况分析：

(1) 应收账款账面值 49,841,019.01 元，评估值 51,382,493.82 元，评估增值 1,541,474.81 元。评估增值的原因：以清查核实后的余额确定评估，同时将企业计提的坏账准备评估为零；

(2) 其他应收款账面值 4,585,114.15 元，评估值为 6,358,171.21 元，评估增值 1,773,057.06。评估增值的原因：以清查核实后的余额确定评估，同时将企业计提的坏账准备评估为零；

(3) 固定资产—房屋建筑物账面净值为 94,367,985.93 元，评估值为 130,941,890.21 元，评估增值 36,573,904.28 元。评估增值的原因：房地产市场价格上涨；

(4) 固定资产—设备账面净值为 67,535.39 元，评估值为 104,564.73 元，评估增值 37,029.34 元。评估增值的原因：企业会计的折旧年限短于评估的经济适用年限；

(5) 无形资产-土地使用权账面值为 19,438,056.03 元，评估值为 27,390,254.40 元，评估增值 7,952,198.37 元。评估增值的原因：土地市场价格上涨。

(二) 评估结论

经资产基础法评估，南通同洲视讯科技发展有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币：壹亿伍仟伍佰柒拾伍万陆仟玖佰圆（RMB15,575.69万元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

(一) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

(二) 评估基准日财务报表由委托人委托北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)进行审定并出具审计报告,本次评估部分引用了该审计报告结论。本报告签字评估师了解所引用的专家意见或审计报告结论的取得过程,并承担引用专家意见或审计报告结论的相关责任。

(三) 按照自2009年施行的增值税条例,购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时,在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税,但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

(四) 被评估单位办公场所系承租南通同洲电子有限责任公司位于南通市崇川区同洲电子科技产业园检测楼一楼的房屋,租赁期为2017年1月1日至2017年12月31日。

(五) 被评估单位申报的位于南通市崇川区胜利路168号8幢101室201室的房屋建筑物已于2017年11月6日出租给上海承苇金融信息服务有限公司办公使用,租赁期限为2017年11月6日至2022年11月6日。

(六) 根据被评估单位提供的土地使用权证(权证号为苏通国用(2013)04060021号),被评估单位所拥有的土地使用权面积共118913.2平方米。具体权利状况如下:

1、已建设工业厂房并且产权已转让的房屋建筑物及分摊土地面积如下：

序号	坐落	建筑面积m ²	土地面积m ² (分摊)	用途
1	胜利路 168 号 12 幢 1 层	1098.90	219.78	工业用地/工业

以上经委托方提供的《存量房买卖合同》，该买卖合同已经南通市房产管理部门审核备案，合同备案号为 4AXQCQ79QTJ25R2Z。

2、已建设工业厂房并且已签订房屋转让协议，未完成产权交接手续的房屋建筑物及分摊土地面积如下：

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ² (分摊)	房产编号	用途
1	胜利路 168 号 1 幢 1 层	1098.90	219.78	苏(2017)南通市不动产权第 0063094 号	工业用地/工业
2	胜利路 168 号 1 幢 2 层	1052.43	210.49	苏(2017)南通市不动产权第 0063095 号	工业用地/工业
3	胜利路 168 号 1 幢 3 层	1243.13	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0063096 号	工业用地/工业
4	胜利路 168 号 3 幢 1 层	1122.20	224.44	苏(2017)南通市不动产权第 0062925 号	工业用地/工业
5	胜利路 168 号 3 幢 2 层	1051.53	210.31	苏(2017)南通市不动产权第 0062926 号	工业用地/工业
6	胜利路 168 号 3 幢 3 层	1235.71	247.14	苏(2017)南通市不动产权第 0062927 号	工业用地/工业
7	胜利路 168 号 3 幢 4 层	1235.71	247.14	苏(2017)南通市不动产权第 0062928 号	工业用地/工业
8	胜利路 168 号 3 幢 5 层	1235.71	247.14	苏(2017)南通市不动产权第 0062929 号	工业用地/工业
9	胜利路 168 号 5 幢 101 室	650.68	162.67	苏(2017)南通市不动产权第 0062963 号	工业用地/工业
10	胜利路 168 号 5 幢 102 室	548.94	137.24	苏(2017)南通市不动产权第 0062964 号	工业用地/工业
11	胜利路 168 号 5 幢 201 室	693.38	173.35	苏(2017)南通市不动产权第 0062965 号	工业用地/工业
12	胜利路 168 号 5 幢 202 室	597.32	149.33	苏(2017)南通市不动产权第 0062966 号	工业用地/工业
13	胜利路 168 号 5 幢 301 室	694.89	173.72	苏(2017)南通市不动产权第 0062968 号	工业用地/工业
14	胜利路 168 号 5 幢 302 室	597.29	149.32	苏(2017)南通市不动产权第 0062967 号	工业用地/工业
15	胜利路 168 号 5 幢 401 室	658.84	164.71	苏(2017)南通市不动产权第 0062969 号	工业用地/工业
16	胜利路 168 号 5 幢 402 室	597.93	149.48	苏(2017)南通市不动产权第 0062970 号	工业用地/工业

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ² (分摊)	房产编号	用途
17	胜利路 168 号 6 幢 101 室	552.21	138.05	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062982 号	工业用地/工业
18	胜利路 168 号 6 幢 102 室	650.70	162.68	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062983 号	工业用地/工业
19	胜利路 168 号 6 幢 201 室	597.29	149.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062980 号	工业用地/工业
20	胜利路 168 号 6 幢 301 室	597.26	149.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062979 号	工业用地/工业
21	胜利路 168 号 6 幢 401 室	597.90	149.48	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062976 号	工业用地/工业
22	胜利路 168 号 6 幢 402 室	658.81	164.70	苏 (2017) 南通市不动产权第 0062977 号	工业用地/工业
23	胜利路 168 号 9 幢 1 层	1190.86	148.86	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063041 号	工业用地/工业
24	胜利路 168 号 9 幢 2 层	1242.76	155.35	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063042 号	工业用地/工业
25	胜利路 168 号 9 幢 3 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063043 号	工业用地/工业
26	胜利路 168 号 9 幢 4 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063044 号	工业用地/工业
27	胜利路 168 号 9 幢 5 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063048 号	工业用地/工业
28	胜利路 168 号 9 幢 6 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063045 号	工业用地/工业
29	胜利路 168 号 9 幢 7 层	1392.66	174.08	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063046 号	工业用地/工业
30	胜利路 168 号 9 幢 8 层	979.86	122.48	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063047 号	工业用地/工业
31	胜利路 168 号 10 幢 1 层	1122.22	224.44	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063058 号	工业用地/工业
32	胜利路 168 号 10 幢 2 层	1051.59	210.32	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063059 号	工业用地/工业
33	胜利路 168 号 10 幢 3 层	1235.74	247.15	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063060 号	工业用地/工业
34	胜利路 168 号 10 幢 4 层	1235.74	247.15	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063061 号	工业用地/工业
35	胜利路 168 号 10 幢 5 层	1235.74	247.15	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063062 号	工业用地/工业
36	胜利路 168 号 12 幢 2 层	1052.43	210.49	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063089 号	工业用地/工业
37	胜利路 168 号 12 幢 3 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063085 号	工业用地/工业
38	胜利路 168 号 12 幢 4 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063086 号	工业用地/工业
39	胜利路 168 号 12 幢 5 层	1243.13	248.63	苏 (2017) 南通市不动产权第 0063087 号	工业用地/工业

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ² (分摊)	房产编号	用途
	合计	39,008.39	7,458.12		

经委托方提供的《存量房买卖合同》，胜利路 168 号 1 幢 3 层以及 10 幢 1 层房屋买卖合同已于 2017 年 10 月 13 日经南通市房产管理部门审核备案，合同备案号分别为 8EKHSH34N9B56V8J、FYFHD3577G48SW2J。其他房屋转让合同未经相关部门审核备案。

3、已建设工业厂房，未进行转让的部分房屋建筑物及土地分摊面积如下：

序号	坐落	建筑面积 m ²	土地面积 m ²	房产编号	用途
1	胜利路 168 号 1 幢 4 层	1243.13	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0063097 号	工业用地/工业
2	胜利路 168 号 1 幢 5 层	1243.13	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0063098 号	工业用地/工业
3	胜利路 168 号 2 幢 1 层	1098.90	219.78	苏(2017)南通市不动产权第 0062906 号	工业用地/工业
4	胜利路 168 号 2 幢 2 层	1052.43	210.49	苏(2017)南通市不动产权第 0062907 号	工业用地/工业
5	胜利路 168 号 2 幢 3 层	1243.13	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0062908 号	工业用地/工业
6	胜利路 168 号 2 幢 4 层	1243.13	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0062909 号	工业用地/工业
7	胜利路 168 号 2 幢 5 层	1243.13	248.63	苏(2017)南通市不动产权第 0062910 号	工业用地/工业
8	胜利路 168 号 4 幢 1 层	1190.96	148.87	苏(2017)南通市不动产权第 0062947 号	工业用地/工业
9	胜利路 168 号 4 幢 2 层	1242.76	155.35	苏(2017)南通市不动产权第 0062948 号	工业用地/工业
10	胜利路 168 号 4 幢 3 层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第 0062949 号	工业用地/工业
11	胜利路 168 号 4 幢 4 层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第 0062950 号	工业用地/工业
12	胜利路 168 号 4 幢 5 层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第 0062951 号	工业用地/工业
13	胜利路 168 号 4 幢 6 层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第 0062952 号	工业用地/工业
14	胜利路 168 号 4 幢 7 层	1392.66	174.08	苏(2017)南通市不动产权第 0062953 号	工业用地/工业
15	胜利路 168 号 4 幢 8 层	979.86	122.48	苏(2017)南通市不动产权第 0062954 号	工业用地/工业

16	胜利路 168 号 6 幢 202 室	693.27	173.32	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0062981 号	工业用地/工业
17	胜利路 168 号 6 幢 302 室	694.86	173.72	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0062978 号	工业用地/工业
18	胜利路 168 号 7 幢 101 室	552.22	138.05	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063001 号	工业用地/工业
19	胜利路 168 号 7 幢 102 室	650.70	162.68	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063002 号	工业用地/工业
20	胜利路 168 号 7 幢 201 室	597.30	149.33	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063003 号	工业用地/工业
21	胜利路 168 号 7 幢 202 室	693.28	173.32	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063004 号	工业用地/工业
22	胜利路 168 号 7 幢 301 室	597.27	149.32	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063008 号	工业用地/工业
23	胜利路 168 号 7 幢 302 室	694.86	173.72	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063009 号	工业用地/工业
24	胜利路 168 号 7 幢 401 室	597.90	149.48	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063005 号	工业用地/工业
25	胜利路 168 号 7 幢 402 室	658.81	164.70	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063007 号	工业用地/工业
26	胜利路 168 号 8 幢 101 室	651.18	162.79	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063025 号	工业用地/工业
27	胜利路 168 号 8 幢 102 室	549.28	137.32	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063026 号	工业用地/工业
28	胜利路 168 号 8 幢 201 室	693.73	173.43	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063027 号	工业用地/工业
29	胜利路 168 号 8 幢 202 室	597.69	149.42	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063028 号	工业用地/工业
30	胜利路 168 号 8 幢 301 室	695.32	173.83	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063031 号	工业用地/工业
31	胜利路 168 号 8 幢 302 室	597.66	149.42	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063032 号	工业用地/工业
32	胜利路 168 号 8 幢 401 室	659.25	164.81	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063029 号	工业用地/工业
33	胜利路 168 号 8 幢 402 室	598.30	149.58	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063030 号	工业用地/工业
34	胜利路 168 号 11 幢 1 层	1098.88	219.78	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063068 号	工业用地/工业
35	胜利路 168 号 11 幢 2 层	1052.40	210.48	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063069 号	工业用地/工业
36	胜利路 168 号 11 幢 3 层	1243.14	248.63	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063070 号	工业用地/工业
37	胜利路 168 号 11 幢 4 层	1243.14	248.63	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063071 号	工业用地/工业
38	胜利路 168 号 11 幢 5 层	1243.14	248.63	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0063072 号	工业用地/工业
	合计	36097.44	7014.91		

4、根据 2017 年 8 月 8 日南通市不动产登记中心补充更新的土地使用权证，被评估单位已使用土地面积 49661.95 m²，剩余土地使用权面积为 69,251.25 m²。该土地面积划分事项系由南通市不动产登记中心工作人员在土地使用权证（权证号为苏通国用（2013）04060021 号）上书写并加盖南通市不动产登记中心公章进行确认。

（七）被评估单位建设的部分工业厂房已签订房屋转让协议，未完成产权交接手续。本次北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已将该部分房屋转让金额确认为其他业务收入，同时将开发成本结转为其他业务成本。

（八）评估人员对已与被评估单位签订房屋转让协议的公司的关联关系进行关注，并进行了尽职调查，资料显示该经济行为涉及的 20 家企业均无关联关系，故本次固定资产—房屋建筑物评估选择被评估单位已转让房地产或者已签订房屋转让合同的转让价格作为市场数据参考。

（九）根据委托方提供的同洲电子（股票代码：002052）第 2016-059 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于董事长辞职并袁明先生股权转让过户承诺函的公告》、第 2017-043 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于控股股东、实际控制人拟协议转让公司股份暨公司控制权变更处于筹划阶段的提示性公告》以及第 2017-044 号公告《深圳市同洲电子股份有限公司关于控股股东、实际控制人拟协议转让公司股份暨公司控制权拟变更的提示性公告》，委托方即本次经济行为的股权转让方深圳市同洲电子股份有限公司处于公司董事长即法定代表人变更阶段。

（十）本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及相关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

（十一）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估

单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（十二）评估基准日至本评估报告日之间，委托人即被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（十三）评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（十四）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2018年10月30日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的, 而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件, 本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇一七年十一月二十一日。

(以下无正文)

(本页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一七年十一月二十一日

附件

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、 经济行为文件；
- 2、 基准日审计报告：[2017]京会兴专字第 75000009 号；
- 3、 委托人及被评估单位营业执照；
- 4、 不动产权证；
- 5、 土地使用权证；
- 6、 车辆行驶证；
- 7、 委托人承诺函；
- 8、 被评估单位承诺函；
- 9、 签字资产评估师承诺函（原件）；
- 10、 评估机构资格证书；
- 11、 证券类评估资质；
- 12、 评估机构营业执照副本；
- 13、 签字资产评估师执业资格证书登记卡；
- 14、 资产基础法评估汇总表、明细表。