

共壹册 第壹册

深圳市英唐智能控制股份有限公司  
拟转让所持有的赣州市英唐电子  
科技有限公司全部股权项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2014）第 624 号



北京中同华资产评估有限公司  
China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2014 年 11 月 27 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

## 深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让所持有的

### 赣州市英唐电子科技有限公司全部股权项目

# 资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	14
十二、评估报告使用限制说明 .....	15
十三、评估报告日 .....	15
资产评估报告书附件.....	17

深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让所持有的  
赣州市英唐电子科技有限公司全部股权项目  
注册资产评估师声明

**深圳市英唐智能控制股份有限公司：**

受贵公司委托，我们对赣州市英唐电子科技有限公司于评估基准日2014年10月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.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。

2.评估对象涉及的资产清单由委托方、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。

3.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。

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，并对已经发现的瑕疵事项进行了如实披露。

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。

**深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让所持有的  
赣州市英唐电子科技有限公司全部股权项目  
资产评估报告书摘要**

中同华评报字（2014）第 624 号

**深圳市英唐智能控制股份有限公司：**

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对赣州市英唐电子科技有限公司（以下简称“英唐电子”）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为英唐电子的股东全部权益价值，评估范围为英唐电子全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债，评估基准日为2014年10月31日，价值类型为市场价值。具体评估结论如下：

**资产评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,919.95	5,919.95	-	-
非流动资产	2	4,163.19	5,268.79	1,105.60	26.56
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,995.22	4,966.40	971.18	24.31
在建工程	6				
无形资产	7	164.78	299.20	134.42	81.58
其中：土地使用权	8	164.78	299.20	134.42	81.58
其他非流动资产	9	3.19	3.19	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>10,083.14</b>	<b>11,188.74</b>	<b>1,105.60</b>	<b>10.96</b>
流动负债	11	23.51	23.51	-	-
非流动负债	12				
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>23.51</b>	<b>23.51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>10,059.63</b>	<b>11,165.23</b>	<b>1,105.60</b>	<b>10.99</b>
-------------------	-----------	------------------	------------------	-----------------	--------------

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让所持有的  
赣州市英唐电子科技有限公司全部股权项目  
**资产评估报告书**

中同华评报字（2014）第 624 号

**深圳市英唐智能控制股份有限公司：**

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对赣州市英唐电子科技有限公司（以下简称“英唐电子”）股东全部权益于评估基准日2014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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本次资产评估项目的委托方为：深圳市英唐智能控制股份有限公司，被评估单位为：赣州市英唐电子科技有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律、法规规定的报告使用者。

**（一）委托方概况**

**1. 注册登记情况**

名称：深圳市英唐智能控制股份有限公司（以下简称“英唐智控”）

企业类型：股份有限公司（上市）

住所：深圳市南山区高新技术产业园科技南五路英唐大厦五楼

法定代表人：胡庆周

成立日期：二〇〇一年七月六日

经营范围：家电智能控制器的软件、硬件的开发与销售；电力智能控制器及设备软件、硬件的开发与销售；光电一体化产品及智能控制器的软件、硬件的开发与销售；货物及技术进出口。

**2. 公司概况**

英唐智控是国内小型生活电器智能控制器领域的企业，致力于小型生活电器的智能化服务，向客户提供先进的智能化思想和设计方案、智能控制软件开发、产品设计、样

品制作、批量供货等全流程服务。英唐智控拥有多项专利，先后获得“深圳市高新技术企业”、“深圳市软件百强企业”、“深圳市软件出口二十强企业”、“诚信中小企业”及“高新技术企业”等称号。英唐智控每年研发 300 款以上的新产品，年产量 1400 万套以上。小型生活电器智能化方案已被 Conair、Delonghi、Black&Decker、Philips、Tefal 等欧美著名品牌公司及美的、创维、华旗资讯等国内著名品牌公司所采用。

英唐智控于 2010 年 7 月成立，并于 2010 年 10 月在深圳证券交易所上市，股票代码 300131.SZ。截止评估基准日英唐智控前三大股东是自然人胡庆周、古远东、郑汉辉，其中胡庆周持 62,994,625.00 股，占总股本的 30.92%，古远东持 18,857,627.00 股，占总股本的 9.26%，郑汉辉持 12,596,415.00 股，占总股本的 6.18%，前三大股东持股合计 94,448,667.00 股，占总股本 46.36%。

## （二）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

名称：赣州市英唐电子科技有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省赣州市定南县太湖路支线西侧

法定代表人：胡庆周

注册资本：叁仟万元整

成立日期：2008 年 9 月 23 日

营业期限：2008 年 9 月 23 日至长期

经营范围：家用电器控制板、电子元件、个人多媒体播放器的生产、销售；家用电子控制器的软、硬件、电子音像设备的技术开发、销售；电子材料、电路焊料、通讯器材、仪表及搅拌设备的销售；通讯产品（含无线通讯产品）的开发、销售；货物及技术进出口；房屋租赁；机器设备及其他设备租赁；（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）。

### 2. 企业的基本情况

英唐电子系根据中华人民共和国有关法律规定，于 2008 年 9 月 23 日经赣州市工商行政管理局核准，由深圳市英唐智能控制股份有限公司独家发起设立的有限公司（法人独资），领取注册号为 3607281100000203 的企业法人营业执照，成立时的注册资本为人民币 50 万元，出资方式为人民币现金，深圳市英唐智能控制股份有限公司持 100% 股份。2010 年 10 月 27 日，深圳市英唐智能控制股份有限公司以募集资金增资 2,950 万元，增

资后英唐电子股本变更为 3,000 万元。

3. 截止评估基准日英唐电子股权结构：

股东姓名	持股额（万元）	持股比例	出资时间
深圳市英唐智能控制股份有限公司	3000	100%	2010 年 10 月
合计	3000	100%	-

4. 评估基准日及历史年度英唐电子资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币元

项 目	2014/10/31	2013/12/31	2012/12/31	2011/12/31
资产总计	100,831,404.00	150,951,190.94	116,607,124.44	112,612,890.69
负债合计	235,108.04	46,618,424.44	7,267,239.35	4,187,557.70
净资产	100,596,295.96	104,332,766.50	109,339,885.09	108,425,332.99
项 目	2014 年 1 月-10 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业总收入	10,244,479.58	78,240,161.65	23,733,361.39	4,096,776.20
营业总成本	12,295,555.16	79,810,818.95	17,376,680.11	4,128,863.16
营业利润	-3,579,683.57	-4,626,824.18	1,003,909.72	-1,142,818.67
净利润	-3,736,470.54	-5,007,118.59	914,552.10	-1,000,115.63

以上 2011 年度数据经中审国际会计师事务所审计，并出具了中审国际审字【2012】09030526 号标准无保留意见审计报告；2012 年度数据经中瑞岳华会计师事务所深圳分所审计，并出具了中瑞岳华深审字【2013】第 0396 号标准无保留意见审计报告；2013 年度数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了瑞华深圳审字【2014】48290007 号标准无保留意见审计报告；评估基准日财务数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了瑞华深圳审字【2014】48290010 号标准无保留意见审计报告。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位是委托方的全资子公司。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书和《深圳市英唐智能控制股份有限公司总经理办公室会议记录》，本次评估的目的是为深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让所持有的赣州市英唐电子科技有限公司全部股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为英唐电子的股东全部权益价值，涉及的范围为英唐电子申报的经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计后于评估基准日的资产和负债，具



体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>59,199,506.26</b>
2	货币资金	179,049.65
3	应收账款	3,519,872.54
4	其他应收款	55,500,584.07
<b>5</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>41,631,897.75</b>
6	固定资产	39,952,178.98
7	其中：建筑物类	39,389,844.84
8	设备类	562,334.14
9	无形资产	1,647,800.00
10	其中：土地使用权	1,647,800.00
11	其他无形资产	
12	递延所得税资产	31,918.77
<b>13</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>100,831,404.01</b>
<b>14</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>235,108.04</b>
15	应付账款	208,989.52
16	应交税费	9,698.52
17	其他应付款	16,420.00
<b>18</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	
<b>19</b>	<b>六、负债合计</b>	<b>235,108.04</b>
<b>20</b>	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>100,596,295.97</b>

1.本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，并出具了瑞华深圳审字【2014】48290010号标准无保留意见审计报告。

2.本次被评估单位申报账面记录或者未记录的无形资产情况

本次被评估单位申报的账面记录的无形资产为土地使用权，被评估单位无未申报的账面未记录的无形资产。

3. 本次被评估单位申报的评估表外资产

本次被评估单位无申报的表外资产。

4.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（或者评估值）

本次评估无引用其他机构出具报告结论的事项。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是为深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让所持有的赣州市英唐科技有限公司全部股权提供价值参考依据，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用

持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2014年10月31日。本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2014年10月31日作为评估基准日，是委托方确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

《深圳市英唐智能控制股份有限公司总经理办公室会议记录》

### （二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；
2. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
3. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
4. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
7. 国务院国有资产监督管理委员会关于《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，2006 年 12 月 12 日）；
8. 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 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
9. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
10. 建设部令第 98 号《城市房地产抵押管理办法》（2001 年 8 月 15 日）；
11. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令

第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；

12. 国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》（2003 年 6 月 11 日）；

13. 中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第 163 次常务会议通过修订，2006 年 12 月 31 日）；

14. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；

15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；

2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；

3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227 号，2011 年 12 月 31 日）；

4. 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》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；

5. 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，2011 年 12 月 30 日）；

6. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》的通知，（中评协[2012]248 号，2012 年 12 月 28 日）；

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

### （四）权属依据

1. 房屋所有权证；

2. 国有土地使用权证；

3. 设备购置合同、发票等；

4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；

2. 机电产品全球报价系统（<http://price.86mdo.com>）；

3. 《2014 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

4. 中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》;
5. 国家计委建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号, 2002年1月7日);
6. 中国人民银行现行贷款利率;
7. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号, 2006年12月23日);
8. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号, 2002年10月15日);
9. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价字[2007]670号, 2007年3月30日);
10. 委估资产的购置合同、协议;
11. 钢材市场其他价格资料;
12. 被评估单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料;
13. 搜集的相关价格信息;
14. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

#### (六) 其他依据

1. 深圳市英唐智能控制股份有限公司与中同华签订的《资产评估业务约定书》;
2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
3. 被评估单位提供的有关协议、合同书、发票等财务资料;
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：(1) 被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；(2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；(3) 被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：(1) 存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；(2) 公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：(1) 被评估对象处于继续使用状态或被假定处于

继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

根据本次评估的资产特性，以及我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，故本次评估不宜采用市场法；被评估单位长期亏损，未来几年盈利状况极不稳定，故无法采用收益法对被评估单位进行评估，因此本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （二）评估方法简介

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。

各类资产评估方法简介如下：

### （1）货币资金的评估

评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项；对各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

### （2）应收款项的评估

首先对其他应收款项进行核对，查看其是否账表相符，核实业务的真实性；判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

### （3）固定资产的评估

房屋建筑物、机器设备和电子设备：采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

（4）土地使用权：采用市场比较法和成本逼近法进行测算，对两种方法的结果通过权重比率计算得出最终的评估结果。

### （5）负债的评估

负债按英唐电子实际需要承担的债务确认其评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评

估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

## (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## (三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

## (四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产现行用途不变并原地持续使用；
4. 被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法对英唐电子于评估基准日股东全部权益价值进行评估。英唐电子经审计后资产账面价值为10,083.14万元，负债为23.51万元，净资产为10,059.63万元。

### 1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的英唐电子的股东全部权益评估价值为11,165.23万元，比审计

后账面净资产增值1,105.60万元，增值率为10.99%。

资产基础法评估结果见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,919.95	5,919.95	-	-
非流动资产	2	4,163.19	5,268.79	1,105.60	26.56
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,995.22	4,966.40	971.18	24.31
在建工程	6				
无形资产	7	164.78	299.20	134.42	81.58
其中：土地使用权	8	164.78	299.20	134.42	81.58
其他非流动资产	9	3.19	3.19	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>10,083.14</b>	<b>11,188.74</b>	<b>1,105.60</b>	<b>10.96</b>
流动负债	11	23.51	23.51	-	-
非流动负债	12				
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>23.51</b>	<b>23.51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>10,059.63</b>	<b>11,165.23</b>	<b>1,105.60</b>	<b>10.99</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

#### 2. 评估增值的主要原因为：

(1) 机器设备评估增值主要原因：评估经济寿命年限大于企业会计计提折旧年限，企业折旧较快；

(2) 土地增值主要原因：当地地势坡度较大，土地出让一般以现状条件出让，不包含场地平整费用，本次评估考虑了企业实际发生的土地平整费用，因此造成评估增值；

(3) 房屋建筑物增值主要原因：由于企业的建设资金为自筹资金，账面价值中不包含资金成本，本次评估考虑了合理的资金成本，并且至评估基准日的人工费、材料费、机械费均有上涨，故导致评估增值。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、公开市场、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是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。本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由被评估单位承担，与本评估机构无关。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

6. 本次评估经核查，发现英唐电子于 2012 年 10 月 30 日，用土地使用权和房屋建筑物为合肥市英唐科技有限公司（关联方企业）在中国进出口银行安徽省分行的借款抵押担保，具体抵押资产如下表：

土地权利人名称	项目名称	房产/土地证号	本次评估值	抵押期限	抵押额
赣州市英唐电子科技有限公司	房地产	赣房权证定房字第 22121426 号	13,576,326.00	84 个月 (2012.10.30-2019.10.30)	人民币贰亿元
		赣房权证定房字第 22121425 号	13,999,290.00	84 个月 (2012.10.30-2019.10.30)	
		赣房权证定房字第 22121424 号	9,728,265.00	84 个月 (2012.10.30-2019.10.30)	
	土地	定国用 2009 第 336 号	2,992,000.00	84 个月 (2012.10.30-2019.10.30)	
	合计	-	40,295,881.00	-	人民币贰亿



					元
--	--	--	--	--	---

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2. 未征得我公司书面同意，本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. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为2014年11月27日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人授权人： 王 晶 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师： 王 晶 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师： 石毅君 \_\_\_\_\_

北京中同华资产评估有限公司

二〇一四年十一月二十七日

深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让所持有的  
赣州市英唐电子科技有限公司全部股权项目  
资产评估报告书附件

目 录

附件一：经济行为文件复印件

《深圳市英唐智能控制股份有限公司总经理办公室会议记录》

附件二：被评估单位基准日审计报告及财务报表复印件

附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证。

附件五：委托方、被评估单位承诺函原件

附件六：签字注册资产评估师承诺函原件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件八：评估机构法人营业执照副本复印件

附件九：评估机构法定代表人授权书

附件十：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件十一：资产评估业务约定书复印件