

深圳市英唐智能控制股份有限公司
拟收购深圳青鸟光电有限公司全部股权评估项目
资产评估报告
北方亚事资报字[2012]第075号

北京北方亚事资产评估有限责任公司
二零一二年五月四日

资产评估报告目录

注册资产评估师声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	24
附 件.....	26

注册资产评估师声明

（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，并对评估报告的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是由委托方、被评估企业填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及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涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，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；

（六）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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；

（七）我们执行资产评估业务的目的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评估对象可实现价格的保证；

（八）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。

深圳市英唐智能控制股份有限公司
拟收购深圳青鸟光电有限公司全部股权评估项目
资产评估报告摘要
北方亚事资报字[2012]第075号

北京北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”或“北方亚事”）接受深圳市英唐智能控制股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对深圳市英唐智能控制股份有限公司拟收购深圳青鸟光电有限公司（以下简称“深圳青鸟光电”）全部股权而涉及的“深圳青鸟光电”股东全部权益价值于评估基准日（2012年4月30日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对“深圳青鸟光电”截止2012年4月30日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：量化“深圳青鸟光电”于评估基准日2012年4月30日的股东全部权益价值，为深圳市英唐智能控制股份有限公司拟收购“深圳青鸟光电”全部股权的经济行为提供价值参考。

评估方法：成本法

价值类型：市场价值

评估结果：在持续经营前提下，在评估基准日2012年4月30日，经中审会计师事务所有限公司审计后，纳入评估范围的资产总额为3,503.39万元，负债总额为168.82万元，净资产为3,334.57万元；评估后资产总额为18,266.02万元，负债总额为168.82万元，净资产价值为18,097.20万元，评估增值14,762.63万元，增值率为442.71%。详细内容见下表：

表一：“深圳青鸟光电”评估结果汇总表 单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	662.39	675.96	13.57	2.05
非流动资产	2,841.01	17,590.06	14,749.06	519.15
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	2,841.01	17,590.06	14,749.06	519.15
在建工程				
无形资产				
其他非流动资产				
资产合计	3,503.39	18,266.02	14,762.63	421.38
流动负债	168.82	168.82		
非流动负债				
负债合计	168.82	168.82		
净 资 产	3,334.57	18,097.20	14,762.63	442.71

特别事项说明：

（一）评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）评估人员对房屋构筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解，本次委估的房屋建筑物，以“深圳青鸟光电”提供的房产证所载面积为准。

（三）根据“深圳青鸟光电”提供的深房地字第 4000274968 号《房地产证》记载，本证所记载的房地产不得买卖，抵押（典当）、出租须按有关规定办理；本块土地用途为高科技研发，只能用于深圳市高新技术产业园区领导小组办公室批准进入高新区的项目；性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营。同时《深圳经济特区高新技术产业园区条例》第二十八条的规定，因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的，由市政府土地行政管理部门收回土地使用权。土地收回价格不得高于原出让合同的剩余年期地价，建筑物补偿价格不得高于建筑物

成本价减折旧价。

本次评估中已假定“深圳青鸟光电”在房产的土地使用年限内能够一直合法的存续，并符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》中规定的入园条件，不存在破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的。如将来实际情况与此假定不符，则评估结果无效。在此提请本评估报告使用者注意。

（四）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（五）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（六）本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，故本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

（七）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2012 年 4 月 30 日起至 2013 年 4 月 29 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市英唐智能控制股份有限公司
拟收购深圳青鸟光电有限公司全部股权评估项目
资产评估报告正文
北方亚事资报字[2012]第075号

深圳市英唐智能控制股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法对贵公司拟收购深圳青鸟光电有限公司全部股权所涉及的深圳青鸟光电有限公司的股东全部权益进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日 2012 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：深圳市英唐智能控制股份有限公司（以下简称“深圳英唐”）

住 所：深圳市宝安区石岩街道龙马工业城 A 1 厂房五楼北半区（办公场所）

法定代表人：胡庆周

注册资金：10120 万元

实收资本：10120 万元

公司类型：上市股份有限公司

企业营业执照注册号：440306103197436

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；光机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（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）；家电智能控制器、光机电一体化产品及智能控制器的生产（生产场地另设）。

经营期限：自 2001 年 7 月 6 日至永续

证券代码：300131

（二）被评估单位概况

1、被评估单位简介

企业名称：深圳青鸟光电有限公司（以下简称“深圳青鸟光电”）

住 所：深圳市南山区高新技术产业园南区北大青鸟楼七楼

法定代表人：焦倩

注册资金：1065 万元

实收资本：1065 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

企业营业执照注册号：440301102921390

经营范围：开发、经营计算机硬、软件、计算机和人工智能系统及相关产品；技术转让和咨询服务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。经营进出口业务（按资格证书深贸管准证字第 2004—0374 号执行）；自有物业租赁；物业管理。

经营期限：自 1992 年 11 月 9 日至 2022 年 11 月 9 日

2、历史沿革

公司前身深圳桑夏计算机与人工智能开发公司，于 1992 年 11 月 9 日经深圳市工商行政管理局批准，由深圳中国科技开发院独家发起成立，成立时注册资本为人民币 1000 万元，1992 年 11 月 10 日、1993 年 1 月 8 日公司收到股东实际缴纳的出资人民币 1,010 万元，上述出资业经深圳中华会计师事务所内验（1992）第 0012 号验资证明书验证。

1996 年 12 月，根据主管部门国家科委国有资产管理部门意见，深圳中国科技开发院将其所持有的公司股权全部转让给国家科委高技术研究中心。

1997 年 7 月，公司改组成立有限公司，并申请增加注册资本人民币 55 万元，

新增注册资本由新股东深圳市国科自动化高技术有限公司缴纳。增资完成后公司注册资本变更为人民币 1,065 万元，其中国家科委高技术研究中心出资人民币 1,010 万元，占公司 94.8356% 股权，深圳市国科自动化高技术有限公司出资人民币 55 万元，占公司 5.20% 股权。上述出资业经深圳中庆会计师事务所深庆【1998】验字第 028 号验资报告验证。

1997 年至 2012 年 4 月，经历次股权变更后，公司现注册资本为人民币 1,065 万元，股东为沈阳北大青鸟产业投资有限公司。

3、“深圳青鸟光电”近年资产及经营状况表

“深圳青鸟光电”近年资产及经营情况表 单位：元

项目	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 4 月 30 日
资产合计	48,102,172.11	45,402,434.14	36,741,385.72	35,033,931.04
负债合计	7,791,091.46	7,582,997.63	4,279,266.90	1,688,228.86
所有者权益合计	40,311,080.65	37,819,436.51	32,462,118.82	33,345,702.18
项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年 1-4 月
营业收入	9,644,754.14	10,743,862.78	11,387,054.24	3,997,103.32
利润总额	4,698,691.12	-2,102,490.98	-2,129,491.97	1,178,111.15
净利润	4,467,719.37	-2,491,644.14	-2,129,491.97	883,583.36

注：以上财务数据均采用经审计的财务报表。

4、“深圳青鸟光电”执行的会计制度

“深圳青鸟光电”以持续经营为基础，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。

2011 年度和 2012 年 1-3 月财务报表符合财政部颁布的《企业会计准则》(2006) 的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日。公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则，以人民币为记账本位币；外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日

的即期汇率折算。境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在资产负债表中所有者权益中项目下单独列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

资产负债表日，外币货币性项目采用即期汇率折算，折算差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生时的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

应收账款：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项是指期末单项金额在 150 万元及以上且需单项计提坏账准备的应收账款和期末单项金额在 50 万元及以上且需单项计提坏账准备的其他应收款。单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入正常信用风险组合采用账龄分析法计提坏账准备。单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项是指单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项。坏账准备的计提方法：对单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项需单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值确定其折旧率，年分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 年	10%	4.50%
机器设备	10 年	10%	9%
运输设备	5 年	10%	18%
其他设备	5 年	10%	18%

5、公司适用的主要税种、税率：

税种	计税依据	税率	备注
增值税	销售收入	17%	
营业税	租赁收入	5%	
教育费附加	已交流转税	5%	含地方教育附加 2%
城市维护建设税	已交流转税	7%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

(三) 其他评估报告使用者

除“深圳英唐”以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据我公司与“深圳英唐”签订的《资产评估业务委托约定书》的有关内容，本次评估目的是量化“深圳青鸟光电”于评估基准日 2012 年 4 月 30 日的股东全部权益价值，为“深圳英唐”拟收购“深圳青鸟光电”全部股权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

本项目的评估对象为“深圳青鸟光电”于 2012 年 4 月 30 日的股东全部权益。

(二) 评估范围

本次评估的范围为“深圳青鸟光电”于 2012 年 4 月 30 日的全部资产和负债。中审国际会计师事务所有限公司以 2012 年 4 月 30 日为审计截止日对“深圳青鸟光电”进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，“深圳青鸟光电”是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

“深圳青鸟光电” 2012 年 4 月 30 日资产负债表 单位：元

资 产	期末余额	负债和所有者权益	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,312,382.52	短期借款	

资 产	期末余额	负债和所有者权益	期末余额
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	1,382.74
其他应收款	5,311,467.97	应付利息	
存货		应付股利	
待摊费用		其他应付款	1,686,846.12
一年内到期的非流动资产		预计负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	6,623,850.49	流动负债合计	1,688,228.86
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	28,410,080.55	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计	
固定资产清理		负债合计	1,688,228.86
无形资产		实收资本	10,650,000.00
开发支出		资本公积	28,910,508.93
商誉		盈余公积	404,420.46
长期待摊费用		未分配利润	-6,619,227.21
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	28,410,080.55	所有者权益合计	33,345,702.18
资产总计	35,033,931.04	负债和股东权益合计	35,033,931.04

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2012 年 4 月 30 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为“深圳青鸟光电”的会计月末报表日，也是审计报告的审计基准日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 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、《中华人民共和国证券法》；（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）；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

5、《深圳经济特区高新技术产业园区条例》；

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《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》(2004年2月25日发布,2004年5月1日执行);

2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《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》;

3、中国注册会计师协会协[2004]134号《企业价值评估指导意见(试行)》;

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号,2008年7月1日起执行);

5、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号,2006年);

7、《关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》(财政部财会[2006]3号)。

(三) 经济行为依据

委托方与我公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四) 产权证明依据

1、“深圳青鸟光电”的营业执照;

2、“深圳青鸟光电”的章程及最后一期验资报告;

3、“深圳青鸟光电”申报的资产清查评估明细表;

4、“深圳青鸟光电”提供的房产证、机动车行驶证等产权文件;

5、“深圳青鸟光电”提供的有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证等资料;

6、委托方及被评估单位承诺函;

7、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;

2、银行对账单及相关函证回函;

3、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价;

4、“深圳青鸟光电”提供的资产评估申报资料,有关原始凭证等账务资料;

5、本评估机构掌握的其他价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际审字【2012】01020101 审计报告；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 4、其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路；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；收益法也叫收益现值法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与“深圳青鸟光电”企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。收益法是从企业未来获益能力角度来考虑企业的整体资产价值，体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。考虑到“深圳青鸟光电”近两年经营情况为亏损，经营现金流为净流出，同时“深圳青鸟光电”为本次收购已将相关业务进行了剥离，其历史资料已无可比性，故无法采用收益法确定其整体资产价值，为保证企业资产的连续性，本着有利于评估目的实现的原因，本次评估主要采用成本法的评估方法对其全部资产及负债价值进行评估。

（二）成本法的评估说明

成本法是指在合理评估企业各项资产、负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。根据“深圳青鸟光电”各项资产及负债的构成，采用的具体评估方法如下：

1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金和其它应收款，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为现金和银行存款。

现金按照现场工作时现金的存放地点进行核实，由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日企业实际现存的现金额。

对于银行存款，评估人员按照“深圳青鸟光电”开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额和银行保证金进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，确定评估价值。

（2）其他应收款

其他应收款的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查了其他应收款项形成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。其他应收款项账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力，对公司已经计提的坏账准备评估为零，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

2、固定资产

列入评估范围内的固定资产包括建筑物、设备。

(1) 建筑物的评估

对建筑物评估采用收益法进行评估，收益法是运用适当的资本化率，将预期的评估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，求其之和来确定评估对象房地产价格的一种估价方法。

其基本公式如下：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

式中：V 为房地产在估价时点上的收益，通常称为现值；

n 为房地产的收益年限，是从估价时点开始未来可以获得收益的持续时间，通常称为收益年限；

$A_1, A_2, A_3, \dots, A_n$ 为房地产对于估价时点而言的第 1 期、2 期、3 期，…，第 n 期末的净运营收益，通常称为净收益；

$Y_1, Y_2, Y_3, \dots, Y_n$ 为房地产对于估价时点而言的第 1 期、2 期、3 期，…，第 n 期末的折现率。

(2) 设备的评估

评估人员根据企业提供的电子设备清查评估明细表，进行现场勘察。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

$$\text{委估资产评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

① 重置成本的确定

评估中采用的重置成本为更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或购置具有同等功能的全新资产所需的成本。

因“深圳青鸟光电”为一般纳税人企业，根据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，本次评估中的设备购置价为不包含增值

税的购置价。

设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册或参考设备最新市场成交价格予以确定。

对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

②成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）

或：年限成新率=设备尚可使用年限/（设备总使用年限）

其中：设备尚可使用年限=总使用年限—设备已经使用的年限

观察成新率由观察法（又称打分法）确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的技术人员对委估资产的实体各主要部位进行技术鉴定，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的成新率。

3、负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债包括应交税费和其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，对贵公司拟收购“深圳青鸟光电”全部股权的经济行为所涉及的“深圳青鸟光电”股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对“深圳青鸟光电”的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，组织注册资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方、被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查；

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

成本法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）一般假设和限制条件

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、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；

3、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；

4、本次评估假设评估基准日后外部经济环境变化不大；

5、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

7、评估范围仅以被评估单位清查调整后提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（二）特殊假设和限制条件

1、国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、“深圳青鸟光电”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、假定“深圳青鸟光电”在房产的土地使用年限内能够一直合法的存续，并符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》中规定的入园条件，不存在因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

在公开市场和持续经营前提下，在评估基准日 2012 年 4 月 30 日，“深圳青鸟光电”经中审会计师事务所有限公司审计后，纳入评估范围的资产总额为 3,503.39 万元，负债总额为 168.82 万元，净资产为 3,334.57 万元；评估后资产总额为 18,266.02 万元，负债总额为 168.82 万元，净资产价值为 18,097.20 万元，评估增值 14,762.63 万元，增值率为 442.71%。详细内容见下表：

表四：**“深圳青鸟光电”评估结果汇总表** 单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	662.39	675.96	13.57	2.05
非流动资产	2,841.01	17,590.06	14,749.06	519.15
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	2,841.01	17,590.06	14,749.06	519.15
在建工程				
无形资产				
其他非流动资产				
资产合计	3,503.39	18,266.02	14,762.63	421.38
流动负债	168.82	168.82		
非流动负债				
负债合计	168.82	168.82		
净 资 产	3,334.57	18,097.20	14,762.63	442.71

评估结论具体内容详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估

师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）评估人员对房屋构筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解，本次委估的房屋建筑物仅以“深圳青鸟光电”提供的房产证所载面积为准。

（五）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（六）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（七）根据“深圳青鸟光电”提供的深房地字第 4000274968 号《房地产证》记载，本证所记载的房地产不得买卖，抵押（典当）、出租须按有关规定办理；本块土地用途为高科技研发，只能用于深圳市高新技术产业园区领导小组办公室批准进入高新区的项目；性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营。同时《深圳经济特区高新技术产业园区条例》第二十八条的规定，因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的，由市政府土地行政管理部门收回土地使用权。土地收回价格不得高于原出让合同的剩余年期地价，建筑物补偿价格不得高于建筑物成本价减折旧价。

本次评估中已假定“深圳青鸟光电”在房产的土地使用年限内能够一直合法的存续，并符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》中规定的入园条件，不存在因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的。如将来实际情况与此假定不符，则评估结果无效。在此提请本评估报告使用者注意。

（八）本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，故本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(九) 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说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十) 评估结论是北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(十一) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十二) 评估基准日期后事项

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(三) 评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，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。

(五) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2012年4月30日

起至2013年4月29日止。

（六）当遇到政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告形成评估结论的日期为二零一二年五月四日。

（以下无正文）

(本页无正文)

评估机构法定代表人授权人 中国注册资产评估师 签章:

评估项目负责人 中国注册资产评估师 签章:

评估报告复核人 中国注册资产评估师 签章:

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一二年五月四日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 3、签字注册资产评估师资格证书
- 4、委托方的法人营业执照复印件
- 5、资产产权证明文件复印件
- 6、中审国际会计师事务所有限公司出具的评估基准日审计报告
- 7、前几年财务报表
- 8、部分资产和负债的相关合同或付款凭证
- 9、委托方及被评估单位承诺函