

深圳市英唐数码电器有限公司  
拟收购深圳市宏元顺实业有限公司全部股权项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2013]第010号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一三年一月二十二日

## 目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	6
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.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	24
附 件.....	25

## 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。

## 摘 要

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受深圳市英唐数码电器有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对深圳市英唐数码电器有限公司拟收购深圳市宏元顺实业有限公司（以下简称“深圳宏元顺”）全部股权而涉及的“深圳宏元顺”股东全部权益在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

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进行了必要的勘查核实，收集了相关资产的权属性法律文件和必要的财务数据，对“深圳宏元顺”截止 2012 年 12 月 31 日所体现的股东全部权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估目的：根据资产评估业务约定书，量化“深圳宏元顺”于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值，为深圳市英唐数码电器有限公司拟收购“深圳宏元顺”全部股权之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：在持续经营假设前提下，“深圳宏元顺”在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为：人民币 13,148.83 万元（大写为人民币壹亿叁仟壹佰肆拾捌万捌仟叁佰元）。

特别事项说明：

1. 现场核查发现，“深圳宏元顺”所有的土地使用权存在抵押情况。抵押权人为工商银行深圳坪山支行，抵押期间为 2012 年 11 月 10 日至 2013 年 9 月 10 日，抵押金额为人民币贰仟叁佰万元整。

2. 根据“深圳宏元顺”提供深房地字第 5000292349 号《房地产证》中他项权利摘要及附记中记载：本地块只能用于政府批准用地时确定的项目（生产数字电视接收机）。评估中未考虑深圳市英唐数码电器有限公司收购“深圳宏元顺”全部股权后可能出现的生产产品与上述记载不符而由此产生的对该土地使用权使用上的

限制。在此提请本报告使用者注意。

3. 截止评估基准日，委估在建工程尚未竣工验收，也未办理房地产证，本次评估我们没有接受对委估对象进行结构测试和设施检验、规划设计以及产权认定的要求，我们假设该资产符合政府规划和国家规范设计、施工要求，工程质量合格，同时委估建筑物的建筑面积是“深圳宏元顺”根据施工图测算所得出的，本公司仅进行了简单的查验，具体建筑面积数据应依据具有相关测绘资格的机构测绘结果为准。本次在建工程评估值是假设委估在建工程在完全产权及竣工验收合格后的状态下的市场价值，包括建筑物所需的所有电梯、消防、高低压配电系统、宿舍太阳能供热系统、备用发电机系统、厂区道路、围墙、绿化、排水系统、化粪池、排污管道等必需的配套设施。依据深圳英唐数码与深圳宏元顺唯一股东庄松东约定：庄松东应完成的项目厂房、宿舍按图纸内容竣工验收完成，厂区道路、围墙、绿化、排水系统、化粪池、排污管道等按设计图纸要求竣工验收完成后交付给深圳英唐数码，并配合深圳英唐数码要求进行合理及必要的改造，以上所有工程项目，由庄松东负责按图纸完成施工，由深圳英唐数码进行监理及竣工验收，若验收不合格，由庄松东进行二次施工直至验收合格。

4. “深圳宏元顺”唯一股东庄松东对本次股权转让向深圳市英唐数码电器有限公司做出声明如下：

深圳市宏元顺实业有限公司所拥有的建筑总面积 51400 平方米，其中：厂房 41120 平方米，宿舍 10280 平方米，均尚未完成竣工验收。本建筑面积依据施工图测算，主体已完工、且大部分工程款已支付，现正处于厂房的电梯安装及周边配套工程施工等收尾阶段，并已于 2013 年 01 月提交竣工验收申报手续，预计 2013 年 5 月可完成竣工验收工作。

为完成本次股权转让工作，庄松东承诺：在建工程—厂房和宿舍能够在预计时间内通过竣工验收合格；应付的工程结算款以及为完成竣工验收合格等所发生的所有款项或可能发生的相关或有损失，均由本人承担全部支付赔偿责任，与深圳市宏元顺实业有限公司无关。

5. 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。

6. 本评估结论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。

本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果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、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，评估报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

报告书所揭示的评估结论仅对委托方为本报告所列明的评估目的服务，不得用于其它目的。

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 12 月 31 日起至 2013 年 12 月 30 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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 深圳市英唐数码电器有限公司 拟收购深圳市宏元顺实业有限公司全部股权项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2013]第010号

## 正 文

### 深圳市英唐数码电器有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购深圳市宏元顺实业有限公司全部股权所涉及的深圳市宏元顺实业有限公司的股东全部权益在 2012 年 12 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

#### 1、企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

单位全称：深圳市英唐数码电器有限公司（以下简称“深圳英唐数码”）

注册地址：深圳市宝安区石岩街道龙马工业城 A1 厂房第六层

注册资本：600 万元

法定代表人：胡庆周

#### 2、经营业务范围

公司经营范围：家用电器控制板、电子元器件、个人多媒体播放器的生产及销售；家电电子控制器的软、硬件、电子音像设备的技术开发及销售；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、国务院决定禁止及规定需前置审批的项目）

## （二）被评估单位概况

### 1、企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人、经营范围

单位全称：深圳市宏元顺实业有限公司（以下简称“深圳宏元顺”）

注册地址：深圳市宝安区观澜街道大布巷社区银星高科技工业园银星科技大厦 A 区八楼 806（办公场所）

注册资本：8000 万元

法定代表人：庄松东

### 2、企业性质、企业历史沿革

企业性质：有限责任公司（自然人独资）

企业历史沿革：公司于 2004 年 3 月 1 日经深圳市市场监督管理局批准，经历次股权变更后，公司现注册资本为 8000 万元，股东为庄松东，投资比例为 100%。上述出资业经中国建设银行股份有限公司深圳机场支行《银行询证函回函》验证。

### 3、经营业务范围

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；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（取得进出口资格证书后方可经营）。

### 4、被评估单位近四年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

（1）被评估单位近四年的资产、财务状况和经营业绩如下：

项目/时间	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产	40,543,830.77	68,664,668.00	100,590,609.77	108,819,079.81
总负债	25,656,428.97	27,413,430.00	21,341,071.25	30,960,822.50
股东全部权益	14,887,401.80	41,251,238.00	79,249,538.52	77,858,257.31
项目/时间	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
主营业务收入	36,611,161.26	47,594,514.93	5,000.00	
主营业务成本	23,744,512.82	24,367,866.66		
净利润	5,272,294.02	12,828,336.20	-584,082.63	-550,519.21



(2) 注册会计师发表的意见类型

2009 年度、2010 年度财务报表已经深圳市华图会计师事务所(特殊普通合伙) 审计, 并出具了深华图审字[2011]438 号、深华图审字[2011]439 号标准无保留意见审计报告。

2011 年度财务报表已经深圳中兴信会计师事务所(普通合伙) 审计, 并出具了 ZXXNFB[2012]009 号含有保留意见事项段的审计报告。

2012 年度财务报表已经中瑞岳华会计师事务所深圳分公司(特殊普通合伙) 审计, 并出具了中瑞岳华深审字[2013]第 0001 号标准无保留意见审计报告

5、被评估单位执行的主要会计政策

(1) 会计期间: 会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止;

(2) 记账本位币: 以人民币为记账本位币;

(3) 会计制度: 执行国家颁布的企业会计准则及其补充规定;

(4) 记账基础和计价原则: 以权责发生制为记账基础, 以实际成本原则为计价原则;

(5) 坏账损失的核算方法: 备抵法;

(6) 固定资产及折旧: 固定资产按实际成本计价, 按直线法分类计提折旧, 各类固定资产年折旧率如下:

表二: **固定资产折旧政策表**

固定资产类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
其它电子设备	3	5	31.66

(7) 在建工程: 在建工程成本按实际工程支出确定, 包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产;

(8) 无形资产计价及摊销政策: 按取得时的实际成本计价, 自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销;

(9) 收入确认原则: 以开具发票、产品已经发出、收讫价款或取得索取货款的凭据作为销售收入实现的标志;

(10) 税项: 主营业务增值税率 17%, 城建税为应交流转税额的 7%, 教育费

附加为应交流转税额的 5%，所得税率为 25%。

### （三）其他评估报告使用者

除委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

北京北方亚事资产评估有限责任公司受“深圳英唐数码”的委托，对“深圳宏元顺”于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为“深圳英唐数码”拟收购“深圳宏元顺”全部股权的行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本项目评估对象为“深圳宏元顺”股东全部权益价值。

### （二）评估范围内资产和负债基本情况

本次评估范围为“深圳宏元顺”全部资产及负债。

评估基准日的纳入评估范围的资产总额账面值 10,881.91 万元，负债总额账面值 3,096.08 万元，所有者权益账面值 7,785.83 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产为货币资金；非流动资产包括在建工程、无形资产。

评估范围内的负债为流动负债，其中包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬及其他应付款。

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

经核实，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，并经中瑞岳华会计师事务所深圳分公司（特殊普通合伙）审计后出具了标准无保留意见审计报告。

### （三）评估范围内主要资产情况

本次委估的资产范围为：货币资金、在建工程（土建工程、设备安装工程）、无形资产（土地使用权）。其中主要资产为：

#### 1、流动资产

货币资金为 15.91 万元，其中：现金 1.41 万元；银行存款 14,50 万元，共 3 个人民币账户。

#### 2、在建工程

在建工程分为土建工程和设备安装工程，账面值 9,839.71 万元。

1) 土建工程：为厂房、宿舍及周边配套工程，共 2 项，总建筑面积 51,400.00 平方米，其账面值 9,523.71 万元；委估的土建工程位于深圳市光明新区光明街道，东临白花园路，北近观光路；现厂房和宿舍主体已完工，正在进行电梯安装及周边配套工程施工等收尾工作，已向政府相关部门递交了申请竣工验收报告。

2) 设备安装工程：为厂房电梯工程、宿舍太阳能热水器安装工程和基地输变（配）电安装工程，共 3 项，账面价值 316.00 万元，除厂房电梯正在进行安装调试外，其它两项都已完工。

#### 3、无形资产

无形资产为土地使用权，共 1 宗，已取得深房地字第 5000292349 号《房地产证》，证载权利人为深圳市宏元顺实业有限公司，宗地号 A502-0112，宗地权属来源为协议，土地用途为工业用地，土地性质为商品房；证载宗地面积为 23,363.77 平方米，账面原值 1,155.67 万元，账面净值 1,026.29 万元；委估宗地的实际开发程度均为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）。

#### 4、主要负债

1) 短期借款 2,257.00 万元，为“深圳宏元顺”向工商银行坪山支行取得的银行借款，发生于 2012 年 11 月 10 日。

2) 应付账款 338.78 万元，欠付的工程款和设备款，均为 2012 年发生的。

3) 应付职工薪酬 0.30 万元，为应付的 2012 年 12 月员工工资。

4) 其他应付款 500.00 万元，为“深圳英唐数码”为本次股权收购所支付的定金。

本次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。

#### 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，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

选择该评估基准日的理由是：

- （一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；
- （二）该评估基准日为“深圳宏元顺”会计年末报表日，也是审计报告的审计截止日，便于评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

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、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）；
- 3、 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 4、 建设部令第 98 号《城市房地产抵押管理办法》（2001 年 8 月 15 日）；
- 5、 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）；
- 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，2012 年 7 月 1 日起执行）；
- 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 日发布，2008 年 7 月 1 日起执行）；
- 5、财政部颁布的企业会计准则体系。

## （三）经济行为依据

委托方与北京北方亚事资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

## （四）产权证明依据

- 1、委托方和被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证；
- 2、“深圳宏元顺”申报的资产清查评估明细表；
- 3、“深圳宏元顺”提供的深房地字第 5000292349 号《房地产证》、深规许 BA-2007-0062 号《建设用地规划许可证》、深规土建许字 GM-2011-0010 号《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；
- 4、“深圳宏元顺”提供的有关协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有

关的其他资料；

- 5、“深圳宏元顺”提供的设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
- 6、委托方出具的《委托方承诺函》；
- 7、“深圳宏元顺”出具的《被评估单位承诺函》；
- 8、其它有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察及询证的相关资料、周边市场调查资料；
- 2、“深圳宏元顺”章程及基准日银行对账单、银行询证函及相关往来函证回函；
- 3、评估师现场查勘和市场调查取得的与估价相关的资料。

#### （六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 3、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。

本次评估目的是为“深圳英唐数码”拟收购“深圳宏元顺”全部股权的经济行为提供价值参考依据，因此需要对“深圳宏元顺”2012年12月31日的股东全部权益价值进行评估。

企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法即资产基础法，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，是指通过将被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“深圳宏元顺”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“深圳宏元顺”近两年已基本不经营，并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。

本次评估采用成本法，主要基于以下考虑：

#### 1、本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

2、满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为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；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

### （二）成本法的评估方法说明

#### 1、流动资产评估说明

流动资产为货币资金，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：

#### 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“深圳宏元顺”开户行提供的银行对账单，对公司拥有的银行存款余额进行核实，银行对账单与公司银行存款日记账之间不存在未达账项，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，以核实后账面值作为评估值。

## 2、在建工程的评估

纳入评估范围的在建工程为土建工程和设备安装工程。

评估人员根据企业提供的在建工程清查评估明细表，进行现场勘察。

对在建工程的评估，评估人员收集相关建筑报建手续、施工合同、设备购置合同等资料，对相关支付情况进行核对，分析相关支出的合理性，同时根据“深圳宏元顺”唯一股东庄松东对本次股权转让向深圳市英唐数码电器有限公司做出声明及在建工程现状，在假定其厂房、宿舍已验收合格的基础上对在建工程的评估采用市场法对房地产价值进行评估。

“深圳宏元顺”唯一股东庄松东对本次股权转让向深圳市英唐数码电器有限公司做出声明如下：

深圳市宏元顺实业有限公司所拥有的建筑总面积 51400 平方米，其中：厂房 41120 平方米，宿舍 10280 平方米，均尚未完成竣工验收。本建筑面积依据施工图测算，主体已完工、且大部分工程款已支付，现正处于厂房的电梯安装及周边配套工程施工等收尾阶段，并已于 2013 年 01 月提交竣工验收申报手续，预计 2013 年 5 月可完成竣工验收工作。

为完成本次股权转让工作，庄松东承诺：在建工程一厂房和宿舍能够在预计时间内通过竣工验收合格；应付的工程结算款以及为完成竣工验收合格等所发生的所有款项或可能发生的相关或有损失，均由本人承担全部支付赔偿责任，与深圳市宏元顺实业有限公司无关。



市场法是将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。现行市价法计算评估单价的公式如下：

$$\text{评估单价} = (\text{可比案例 1 比准单价} + \text{可比案例 2 比准单价} + \text{可比案例 3 比准单价}) \div 3$$

$$\text{比准价格} = \text{可比案例交易单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

### 3、无形资产的评估

纳入评估范围的无形资产为土地使用权。

合并存在在建工程中评估。

### 4、负债的评估

纳入评估范围的负债主要包括：短期借款、应付账款、应付职工薪酬和其他应付款。

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进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后的账面值确定评估值。

## 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，为贵公司拟收购“深圳宏元顺”全部股权提供价值参考而涉及的“深圳宏元顺”全部资产和负债进行了评估。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，采用成本法对公司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) 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

## (二) 前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估项目小组，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

## (三) 资产核实及现场尽职调查

根据“深圳宏元顺”提供的评估申报资料，评估人员于2013年1月15日至2013年1月18日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实。尽职调查主要分为三个方面，即被评估单位基本情况调查、财务调查、资产清查与核实调查。

### 1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

### 2. 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

### 3. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

(1) 现金的清查：评估人员在企业财务、出纳人员的配合下，盘查了库存现金并核对了基准日至盘点日现金收付的原始单证。

(2) 非实物性流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对银行存款发函询证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅账簿资料等进行审核。

(3) 在建工程的清查：对在建工程逐一进行现场勘察，根据被评估单位提供的清查明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解在建工程概况，收集了相关建筑的报建手续，通过对面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况的现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素、区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录。

(4) 无形资产-土地使用权的清查：重点查阅了土地出让合同、房地产权证等产权证明资料，以明确土地的用途、使用年限、性质及面积等事项。

(5) 负债类资产的清查：主要包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬和其他应付款。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

#### 4. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的在建工程、土地的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

#### (四) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

#### (五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括二级审核、三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

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

(一) 交易假设。假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

（三）持续经营假设。假设“深圳宏元顺”之资产在 2012 年 12 月 31 日后能够继续以目前的经营范围、规模、方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展。

（四）宏观经济和行业环境稳定的假设。“深圳宏元顺”所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

（五）合法经营假设。假设被评估单位未来经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

（六）资料合法、真实、完整性假设。委托方、被评估单位所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方、被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（七）无不可抗力因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对“深圳宏元顺”的全部资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，“深圳宏元顺”资产账面价值 10,881.91 万元，评估值 16,244.91 万元，评估增值 5,363.00 万元，增值率 49.28%；

负债账面值 3,096.08 万元，评估值 3,096.08 万元，无增减变动；

所有者权益账面价值 7,785.83 万元，评估值 13,148.83 万元，评估增值 5,363.00 万元，增值率为 68.88%。各项资产评估情况如下表：

表三：“深圳宏元顺”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%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	15.91	15.91		
非流动资产	2	10,866.00	16,229.00	5,363.00	49.36
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
在建工程	8	9,839.71	16,229.00	6,389.29	64.93
无形资产	9	1,026.29		-1,026.29	-100.00
其他非流动资产	10				
资产合计	11	10,881.91	16,244.91	5,363.00	49.28
流动负债	12	3,096.08	3,096.08		
非流动负债	13				
负债合计	14	3,096.08	3,096.08		
所有者权益	15	7,785.83	13,148.83	5,363.00	68.88

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

## 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）本评估结果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做出的，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、被评估单位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、被评估单位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）现场核查发现，“深圳宏元顺”所有的土地使用权存在抵押情况。抵押权人为工商银行深圳坪山支行，抵押期间为 2012 年 11 月 10 日至 2013 年 9 月 10 日，抵押金额为人民币贰仟叁佰万元整。

（五）根据“深圳宏元顺”提供深房地字第 5000292349 号《房地产证》中他项权利摘要及附记中记载：本地块只能用于政府批准用地时确定的项目（生产数字电视接收机）。评估中未考虑“深圳英唐数码”收购“深圳宏元顺”全部股权后可能出现的生产产品与上述记载不符而由此产生的对该土地使用权使用上的限制。在此提请本报告使用者注意。

（六）截止评估基准日，委估在建工程尚未竣工验收，也未办理房地产证，本次评估我们没有接受对委估对象进行结构测试和设施检验、规划设计以及产权认定的要求，我们假设该资产符合政府规划和国家规范设计、施工要求，工程质量合格，同时委估建筑物的建筑面积是“深圳宏元顺”根据施工图测算所得出的，本公司仅进行了简单的查验，具体建筑面积数据应依据具有相关测绘资格的机构测绘结果为准。本次在建工程评估值是假设委估在建工程在完全产权及竣工验收合格后的状态下的市场价值，包括建筑物所需的所有电梯、消防、高低压配电系统、宿舍太阳能供热系统、备用发电机系统、厂区道路、围墙、绿化、排水系统、化粪池、排污管道等必需的配套设施。依据深圳英唐数码与深圳宏元顺唯一股东庄松东约定：庄松东应完成的项目厂房、宿舍按图纸内容竣工验收完成，厂区道路、围墙、绿化、排水系统、化粪池、排污管道等按设计图纸要求竣工验收完成后交付给深圳英唐数码，并配合深圳英唐数码要求进行合理及必要的改造，以上

所有工程项目，由庄松东负责按图纸完成施工，由深圳英唐数码进行监理及竣工验收，若验收不合格，由庄松东进行二次施工直至验收合格。

（七）“深圳宏元顺”唯一股东庄松东对本次股权转让向深圳市英唐数码电器有限公司做出声明如下：

深圳市宏元顺实业有限公司所拥有的建筑总面积 51400 平方米，其中：厂房 41120 平方米，宿舍 10280 平方米，均尚未完成竣工验收。本建筑面积依据施工图测算，主体已完工、且大部分工程款已支付，现正处于厂房的电梯安装及周边配套工程施工等收尾阶段，并已于 2013 年 01 月提交竣工验收申报手续，预计 2013 年 5 月可完成竣工验收工作。

为完成本次股权转让工作，庄松东承诺：在建工程—厂房和宿舍能够在预计时间内通过竣工验收合格；应付的工程结算款以及为完成竣工验收合格等所发生的所有款项或可能发生的相关或有损失，均由本人承担全部支付赔偿责任，与深圳市宏元顺实业有限公司无关。

（八）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。

（九）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。

（十）本评估结论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。

（十一）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，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十六) 在评估基准日至评估报告提出日期之间，未发现其他需要特别说明的重大期后事项。

(十七) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

## 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) 本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能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次评估目的所对应的经济行为使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，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) 北京北方亚事资产评估有限责任公司是由财政部授予资产评估资格（证



书编号No. 11020080)、中国证监会授予证券从业资格(证书编号No. 0100540024)的专业资产评估机构,评估范围为各类单项资产评估、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。根据《国有资产评估管理办法实施细则》的规定,本评估报告结论的有效使用期限为一年,有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2012年12月31日起,至2013年12月30日止。

### 十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师专业意见形成日,本次出具评估报告日期为2013年1月22日。

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

二零一三年一月二十二日

## 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、被评估单位企业法人营业执照复印件
- 5、评估基准日专项审计报告正文及所附财务报表复印件
- 6、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 7、委托方及被评估单位承诺函