

深圳市英唐智能控制股份有限公司
拟转让深圳市英唐投资有限公司部份股权评估项目

资 产 评 估 报 告

元正评报字[2013]第 154 号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一三年十一月二十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	3
绪言	
一、委托方、被评估单位和业务约定书中约定的其他评估报告使用者	3
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18
附件目录	19

注册资产评估师声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

三、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的。

四、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定和限定条件的限制、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。

五、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。

六、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师本人及其业务助理人员对评估对象进行了勘查。

八、注册资产评估师执行资产评估业务的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对评估对象可实现价格的保证。

九、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告和相关当事方的责任。

十、注册资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十一、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评估机构无关。

深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让深圳市英唐投资有限公司
部份股权评估项目
资产评估报告

元正评报字[2013]第 154 号

摘 要

辽宁元正资产评估有限公司接受深圳市英唐智能控制股份有限公司的委托，就深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让其所持有的深圳市英唐投资有限公司部份股权之经济行为，对所涉及的深圳市英唐智能控制股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为深圳市英唐投资有限公司股东全部权益，评估范围是深圳市英唐投资有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出深圳市英唐投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2013 年 10 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 4,332.14 万元，评估值 28,444.70 万元，评估增值 24,112.56 万元，增值率 556.60%；负债账面价值 280.31 万元，评估值 293.67 万元，评估增值 13.36 万元，增值率 4.77%；净资产账面价值 4,051.83 万元，评估值 28,151.03 万元，评估增值 24,099.19 万元，增值率 594.77%。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2013 年 10 月 31 日至 2014 年 10 月 30 日使用有效。

评估报告日为 2013 年 11 月 28 日。

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

深圳市英唐智能控制股份有限公司拟转让深圳市英唐投资有限公司
部份股权评估项目
资产评估报告

元正评报字[2013]第 154 号

深圳市英唐智能控制股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有的深圳市英唐投资有限公司部份股权之经济行为所涉及的深圳市英唐投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2013 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中约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为深圳市英唐智能控制股份有限公司，被评估单位为深圳市英唐投资有限公司。

（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“英唐智控”）

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

注册资金：20528.4991 万元

实收资本：20528.4991 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

企业营业执照注册号：440306103197436

经营范围：智能控制产品软硬件、数码电子产品软硬件、光机电一体化产品软硬件、无线电子产品软硬件、汽车电子软硬件、数字电视机顶盒软硬件、卫星电视接收设备软硬件、电气自动化设备软硬件、自动化软硬件系统及工程、电脑产品软硬件、电子音像设备的开发、技术转让及销售（以上不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；电子元器件、通讯器材、仪表及设备的购销；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）；智能控制产

品、数码电子产品、光机电一体产品、无线电子产品、数字电视机顶盒、卫星电视接收设备、电气自动化设备的生产。（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

企业名称：深圳市英唐投资有限公司（以下简称“英唐投资”）

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

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

1. 公司简介

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发展中心。

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发展中心出资人民币 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。

2005 年 2 月 24 日，公司更名为“深圳青鸟光电有限公司”，1997 年至 2012 年 4 月，经历次股权变更后，股东变更为沈阳北大青鸟产业投资有限公司。

2012 年 6 月 5 日，经股权转让，深圳市英唐智能控制股份有限公司成为公司唯

一独资股东，公司同时更名为“深圳市英唐投资有限公司”，并办理了变更公司经营范围手续。

2. 经营范围

投资管理；投资咨询；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；技术转让和咨询服务；国内贸易；经营进出口业务；自有物业租赁；物业管理（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）。

3. 资产、财务及经营状况

公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

“英唐投资”资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 10 月 31 日
资产合计	36,741,385.72	36,465,970.11	43,321,397.81
负债合计	4,279,266.90	1,317,958.45	2,803,082.27
所有者权益合计	32,462,118.82	35,148,011.66	40,518,315.54
期间	2011 年度	2012 年度	2013 年 1 月-10 月
营业收入	11,387,054.24	11,296,659.58	11,877,760.54
利润总额	-2,129,491.97	3,284,099.21	7,160,405.17
净利润	-2,129,491.97	2,685,892.84	5,370,303.88
审计机构		中瑞岳华会计师事务所 (特殊普通合伙)深圳分所	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

注：由于深圳市英唐智能控制股份有限公司入股“英唐投资”时未取得 2010 年度和 2011 年度“英唐投资”年度审计报告，故未能向评估机构提供该两年度审计报告，“英唐投资”2011 年度资产、负债及财务状况摘自中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的中瑞岳华深审字[2013]第 0715 号《审计报告》中会计报表的年初数和上年数。

（三）业务约定书中约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者除委托方，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

根据辽宁元正资产评估有限公司与委托方签订的《评估业务约定书》的有关内

容，本次评估目的是量化“英唐投资”全部股权权益价值，为贵公司拟转让其所持“英唐投资”部分股权，提供“英唐投资”的股东全部权益于评估基准日时的市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是“英唐投资”的股东全部权益。评估范围为“英唐投资”在基准日的全部资产及相关负债，其资产结构如下：

“英唐投资”2013年10月31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	638,606.34	短期借款	
交易性金融资产	1,800,000.00	交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	1,812,250.40	应付账款	84,850.00
预付款项	482,531.27	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	1,407,152.48
其他应收款	11,038,897.00	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	1,311,079.79
其他流动资产		预计负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	15,769,478.01	流动负债合计	2,803,082.27
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	27,541,843.20	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	
生产性生物资产			
固定资产清理		负债合计	2,803,082.27
无形资产		实收资本	10,650,000.00

资 产	期末余额	负债和所有者权益	期末余额
开发支出		资本公积	28,910,508.93
商誉		盈余公积	
长期待摊费用		未分配利润	284,796.87
递延所得税资产	10,076.60		
其他非流动资产			
非流动资产合计	27,551,919.80	所有者权益合计	40,518,315.54
资产总计	43,321,397.81	负债和股东权益合计	43,321,397.81

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所瑞华鹏审字[2013]第 91330001 号《审计报告》中经审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为房屋建筑物及设备。

1. 主要资产法律权属状况

房产状况

（1）房产权属情况

根据“英唐投资”提供的资料，“英唐投资”已办理了深房地字第 4000540069 号《房地产证》，房地产名称为英唐大厦，房产权利人为深圳市英唐投资有限公司（100%），房产所处土地宗地号 T205-0039，土地用途为高科技研发，宗地面积 7,662.9 m²，建筑面积 12,508.18 m²，土地使用年限为 50 年，从 2001 年 01 月 09 日至 2051 年 01 月 08 日止，房产登记日期为 2012 年 09 月 24 日。

（2）他项权利状况

根据“英唐投资”提供的深房地字第 4000540069 号《房地产证》记载，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。

2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为企业自用和出租使用，无抵押等情况。

3. 主要资产物理状况

纳入评估范围的房屋类资产为房屋建筑物，是英唐大厦。

纳入评估范围的设备为电子设备，主要是不锈钢岗亭、电话系统、停车场监控系统 and 空调等 10 项。

上述各类资产使用基本正常。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2013 年 10 月 31 日。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。

（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“英唐投资”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。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（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》（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）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）。

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）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；

3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
11. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
13. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
14. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（三）资产权属依据

1. 深房地字第4000540069号《房地产证》；
2. 设备发票；
3. 其他参考资料。

（四）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. “英唐投资”提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
4. 本评估机构掌握的其他价格资料；
5. 其他参考资料。

（五）其它参考资料

1. “英唐投资”2010年度、2011年度、2012年度及评估基准日审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了三种资产评估基本方法的适用性。

由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与“英唐投资”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。因此不宜采用市场法进行评估。

“英唐投资”前几年经营情况为亏损，经营现金流为净流出，同时“英唐投资”于2012年6月进行了股权变更，变更了独资控股股东，同时对公司经营范围进行了变更，故其历史资料已无可比性，因此不宜采用收益法确定其整体资产价值。

被评估企业有完整的会计记录信息，申报的委估资产明确，可根据财务资料和构建资料以及现场勘察核实；另外，经访谈和收集行业资料等途径调查了解，除已申报资产、负债外，未有迹象表明存在显著的帐外可确指或不可确指的无形资产。因此本次评估可以选择资产基础法进行评估

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）交易性金融资产

交易性金融资产企业核算的是银行理财产品，为中国银行的人民币“按期开放”理财产品，产品代码为“CNYAQQF”，期限为1个月，自2013年10月23日至2013年11月22日，评估人员收集了相关协议和到期后的回款单据，评估中按核实后的账面值确认。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回

的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、在租房单位的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

预付账款核算的是预付的装修款、已扣的水费和电话费。

根据评估人员的了解，水费和电话费为企业于评估基准日已经相关单位扣款的应支付费用，由于尚未收到相关单位的发票，财务无法进行账务处理而挂账，对此评估为零。

对于装修款，截止评估基准日该英唐大厦外墙装修项目已完工，由于工程方尚未开具发票，故财务未做账务处理，评估中对该英唐大厦外墙装修已在英唐大厦建筑物评估中考虑，故在此评估为零。

2. 非流动资产

(1) 固定资产

列入评估范围内的固定资产包括建筑物、设备。

1) 房屋建筑物

根据评估对象的现状、特点及性质，结合“英唐投资”提供的资料，决定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， \dots ，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， \dots ，第 n 期末的折现率。

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的机器设备和电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，根据以下方法确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价

设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2013年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

B. 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(2) 递延所得税资产

递延所得税资产为企业计提资产减值准备而形成的递延所得税资产，由于相关资产已分别进行了评定估算，故在此评估为零。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 2013年11月20日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，签订业务约定书，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2013年11月21日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2013年11月21日至2013年11月24日。主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2013年11月25日至11月26日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2013年11月20日至11月28日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估

方法、参数和依据。

（二）评估外部环境的假设

1. 假设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。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设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。

（三）评估对象和范围方面的假设

1. 假定“英唐投资”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。

2. 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；

3. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

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. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及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；

（四）有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法对“英唐投资”的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2013年10月31日的评估结论如下：

资产账面价值4,332.14万元，评估值28,444.70万元，评估增值24,112.56万元，增值率556.60%。

负债账面价值280.31万元，评估值293.67万元，评估增值13.36万元，增值率4.77%。

净资产账面价值4,051.83万元，评估值28,151.03万元，评估增值24,099.19万元，增值率594.77%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：“英唐投资” 评估基准日：2013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%
流动资产	1,576.95	1,532.73	-44.22	-2.80
非流动资产	2,755.19	26,911.97	24,156.78	876.77
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	2,754.18	26,911.97	24,157.79	877.13
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1.01	0.00	-1.01	-100.00
其他非流动资产				
资产总计	4,332.14	28,444.70	24,112.56	556.60
流动负债	280.31	293.67	13.36	4.77
非流动负债				
负债合计	280.31	293.67	13.36	4.77
净资产（所有者权益）	4,051.83	28,151.03	24,099.19	594.77

具体内容详见资产评估结果汇总表和评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（二）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（三）评估程序受到限制的情况

本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，注册资产评估师假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下，通过现场调查作出判断。

本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

（四）其他需要说明的事项

1. 根据“英唐投资”提供的深房地字第4000540069号《房地产证》记载，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“英唐投资”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。

2. 在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（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) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
(二) 评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用；
(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2013年10月31日起计算，至2014年10月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一三年十一月二十八日。

辽宁元正资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一三年十一月二十八日

附件目录

1. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所瑞华鹏审字[2013]第91330001号《审计报告》（复印件）；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
3. 委托方及被评估单位承诺函；
4. 辽宁元正资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
5. 辽宁元正资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
6. 签字注册资产评估师资格证书（复印件）；