

深圳市英唐智能控制股份有限公司
之全资子公司深圳市英唐数码电器有限公司
收购深圳市宏元顺实业有限公司 100%股权的
可行性分析报告

深圳市英唐智能控制股份有限公司

二零一三年一月

目录

一、项目概述

- （一）收购方基本情况
- （二）项目简介
- （三）被收购方的基本情况

二、收购方案

- （一）投资总额
- （二）定价原则
- （三）付款方式
- （四）资金来源

三、项目实施的必要性

四、项目可行性分析

五、项目效益和风险评估

- （一）效益分析
- （二）风险及对策

六、结论及建议

一、项目概述

（一）收购方基本情况

深圳市英唐数码电器有限公司（以下简称“英唐数码”）始建于2007年，隶属于在深圳市证券交易所创业板上市公司——深圳市英唐智能控制有限公司（以下简称“英唐智控”或“公司”；股票代码：300131）。英唐数码是一家集数码电器智能化设计、研发、生产、以及销售服务为一体的高科技企业。产品涉及电子书阅读器、MID、MP4、MP3、GPS以及指纹仪等多个数码系列。公司拥有多项专利技术，先后获得“深圳市高新技术企业”（2003），“深圳市软件百强企业”（2005），“深圳市软件出口二十强企业”（2006），“诚信中小企业”（2009）及“国家高新技术企业”（2009）等称号。

公司现已通过ISO9001、ISO14001等质量环境认证体系，产品已通过CE、CQC、CCC、UL、VDE等安全环保认证。英唐数码的高品质OEM/ODM数码产品早已闻名于整个数码界，数年来连续位居多个国内知名品牌的最佳合作伙伴地位。同时，近年来也不断的开拓国际市场，与国际上的一些知名品牌建立OEM/ODM合作关系。

（二）项目简介

英唐数码拟使用1.55亿元（含宏元顺债务3096万元）人民币收购深圳市宏元顺实业有限公司（以下简称“宏元顺实业”）100%股权，收购完成后，宏元顺实业将成为英唐数码的全资子公司。

（三）被收购方的基本情况

转让方：庄松东；

持有股权：深圳市宏元顺实业有限公司（以下简称“宏元顺”）100%股权；

宏元顺成立于2004年3月1日；

企业法人营业执照注册号：440301104971394；

注册资本：人民币8,000万元（实收资本人民币8,000万元）；

法定代表人：庄松东；

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）；

主要经营范围：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）。

宏元顺主要资产坐落于光明新区光明街道光明大道白花村，宗地号 A502-0112、宗地面积为 23363.77 m²，地块编号 2007-00N-005，总建筑面积合计 50981.6 m²，其中壹栋 6 层结构建筑面积为 41094.7 m²，壹栋宿舍 6 层建筑面积为 9886.9 m²。

庄松东先生与英唐数码在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其它可能或已经造成公司对其利益倾斜的其它关系。

宏元顺财务报表经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，2013 年 1 月 22 日出具了标准无保留意见的审计报告中瑞岳华深审字[2013]第 0001 号。经审计的财务数据如下：

单位：人民币元

	2012 年	2011 年
营业总收入	0	5,000
营业利润	-549,519.21	-584,,082.63
利润总额	-550,519.21	-584,,082.63
净利润	-550,519.21	-584,,082.63
	2012 年末	2011 年末
资产总额	108,819,079.81	100,590,609.77
负债总额	30,960,822.50	21,341,071.25
所有者权益总额	77,858,257.31	79,249,538.82

根据北方亚事资产评估有限公司出具的“北方亚事评报字[2013]第 010 号”《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》，以 2012 年 12 月 31 日为基准日，对标的资产出具的评估报告书所述的资产评估值为 13,148.83 万元，评估结果汇总表如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	15.91	15.91		
非流动资产	10,866.00	16,229.00	5,363.00	49.36
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				
在建工程	9,839.71	16,229.00	6,389.29	64.93
无形资产	1,026.29		-1,026.29	
其他非流动资产				
资产合计	10,881.91	16,244.91	5,363.00	49.28
流动负债	3,096.08	3,096.08		
非流动负债				
负债合计	3,096.08	3,096.08		
净 资 产	7,785.83	13,148.83	5,363.00	68.88

根据评估结果汇总表得知，对“宏元顺”的评估主要包括对其流动资产、非流动资产及负债进行综合评估。宏元顺的非流动资产主要为在建工程，而列入评估范围内的在建工程包括建筑物、配套设备。对于建筑物的评估是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。对配套设备的评估主要是采用成本法，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认被评估资产价值的方法。依据以上原理，以 2012 年 12 月 31 日为基准日，对宏元顺的净资产评估价值为 13,148.83 万元。

二、收购方案

（一）投资总额

本次收购事项共需支付股权总价款 1.55 亿元（含宏元顺债务 3096 万元），用于收购宏元顺 100%股权。股权转让款具体支付情况为：英唐数码支付庄松东先生 1.55 亿元收购宏元顺 100%股权。

（二）定价原则

根据北方亚事资产评估有限公司出具的“北方亚事评报字[2013]第 010 号”《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》，以 2012 年 12 月 31 日为基准日，对标的资产出具的评估报告书所述标的资产评估值 13,148.83 万元为依据，由双方协商确定转让价格 1.55 亿元（含宏元顺债务 3,096 万元）收购宏元顺 100%股权。此次收购价格与资产评估值大致相当，公司认为此交易价格公平合理。【相关《评估报告》详见巨潮资讯网公告】。

（三）付款方式

本次股权转让总价款为人民币 1.55 亿元，庄松东先生依据其持有宏元顺 100% 股权而享有全部的转让价款。

本次股权转让在正式的股权转让协议签订并公证后七个工作日内，英唐数码应将人民币 1.3 亿元（大写：壹亿叁仟万元元整，含定金 500 万元）汇入双方确定的共管帐号内，在办理完毕有关股权转让的工商登记变更手续之日起 2 个工作日内，英唐数码应将共管资金解冻支付给甲方；（2）余款人民币 2500 万元（大写：贰仟伍佰万元整），在甲方办理好房产证三日内，由英唐数码一次性向甲方付清。

（四）资金来源

本次收购宏元顺所需资金共1.55亿人民币，资金来源主要通过银行贷款，其中并购贷款7,500万元，流动资金贷款8,000万元。

三、项目实施的必要性

公司自 2010 年 10 月上市以来，营业收入持续增长，公司现拥有生活电器智能控制、数码产品、电力参数监测设备系统、家用智能豆腐机和物联网产品 5 个业务板块。尤其是全资子公司英唐数码的业务扩展较快，面临产能扩大的需求，而公司在深圳缺乏自有生产基地（公司在深圳的现有生产厂房为租赁所得）。

英唐数码收购宏元顺 100%股权的目的在于获得宏元顺位于光明新区光明街道光明大道白花村的土地使用权及其地面上全部物业所有权，从而建立起英唐智控在深圳的生产基地，避免因租赁厂房拆迁、租赁合同到期不再续租或其他原因导致的对公司持续经营和生产产生的风险；宏元顺拥有现成的厂房及宿舍，英唐数码收购宏元顺 100%股权后可直接将厂房搬迁至其处生产，节省因直接购地来建设生产厂房而耗费的时间成本。

四、项目可行性分析

公司数码业务、研发中心项目拟研发的电子智能控制技术项目、智能生活电器项目以及家居物联网等，紧紧围绕公司的主营业务，根据客户需求及下一步的市场发展趋势进行开发，具有良好的市场前景。

生活电器智能化是公司未来发展的重点，未来市场前景十分广阔，公司已掌握智能控制的多项技术，并能熟练运用各种技术的组合集成。因此，公司在深圳一旦拥有自己的生产基地，与位于深圳市南山区科技园的英唐公司总部形成呼应，将顺应行业发展趋势，使公司的核心竞争力发生质的飞跃。

收购宏元顺100%股权，从而获得其位于光明新区光明街道光明大道白花村的土地使用权及其地面上全部物业所有权，建立公司在深圳的生产基地，有利于公司的战略发展，增强公司的综合竞争力。

相对租赁办公场所的方式，直接购置自有房产可以避免承租到期后，出租人不再续租导致对公司正常经营造成影响，也可以作为抵押物来拓展公司的融资渠道，还可以有效规避通货膨胀的风险，规避租金价格波动对企业利润的影响。

五、项目效益和风险评估

（一）效益分析

公司收购宏元顺后，将拥有宏元顺位于光明新区光明街道光明大道白花村的土地使用权及其地面上全部物业所有权，公司固定资产增加。收购后，公司将在深圳拥有自有的生产基地，公司的市场扩张能力和行业优势将得到充分发挥。

公司一旦获得宏元顺 100%股权后，则解决了公司长期依靠租赁外部厂房来开展生产的问题，有利于形成集约化管理。宏元顺现有厂房的配套基础设施和环境资源也可保证公司后续的长远发展和规划，公司将从整体发展角度合理安排未来生产计划，使公司产能得到进一步提升。因此，本次收购有利于提升公司产能，加快公司发展速度，提高公司综合竞争力，从而最终实现公司和全体投资者利益的最大化。

（二）风险及对策

（1）收购后可能存在或有债务风险

以购买股权的方式获得资产虽然交易税金较低，可以合法规避我国直接购买资产的较高的房产过户费和增值税。但通常购买股权的方式将会包含收购公司的债权债务等，尽管在收购宏元顺时，我们可以要求宏元顺将账面上的应付账款等债务清理干净，但宏元顺仍可能会存在或有债务。对此公司将委托第三方中瑞岳华会计师事务所、北方亚事资产评估有限公司及广东知恒律师事务所对宏元顺进行财务审计，资产评估及尽职调查报告。详细报告内容请见《深圳市宏元顺实业有限公司审计报告

告》、《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评估项目资产评估报告》、《广东知恒律师事务所关于深圳市宏元顺实业有限公司之尽职调查报告》。

且英唐数码与庄松东先生拟签订的宏元顺 100%股权转让协议在权利转移方面将做出说明：英唐数码与庄松东先生明确在本次股权转让中，除了宏元顺 2012 年年度财务报表列示的负债合计 3096 万元外，宏元顺所负的其他或有债务均由甲方承担。

（2）投资回收期延长的风险

如果未来中国经济增长放缓，房屋租金上涨率和土地增值率不如预计的快，静态投资回收期都将因此延长。

为此，公司将继续加大生产投入，根据市场需求，延伸产品线，提升产能；继续调整产品结构，深化产品差异化战略，并有效控制产品成本，提高各生产环节的自动化水平，进一步提升产品质量和附加值，提高集约化能力，发挥规模效益，提高公司盈利水平，缓冲静态投资回收期延长带来的财务风险。

六、结论及建议

公司业务发展迅猛，随着公司业务的扩展，公司员工的迅速增加，公司租赁厂房基本配置差、价格较高，租赁费用总额较大，收购宏元顺 100%股权可获得宏元顺位于光明新区光明街道光明大道白花村的土地使用权及其地面上全部物业所有权，从而建立公司在深圳的生产基地，避免因租赁厂房拆迁、租赁合同到期不再续租或其他原因导致的对公司持续经营和生产产生的风险；宏元顺拥有现成的厂房及配套设施，公司收购宏元顺可直接将生产设备搬迁至其处生产，节省因直接购地来建设厂房而耗费的时间成本。

综上所述，收购宏元顺符合公司的长远发展战略规划，公司整体形象将进一步提升，建议董事会及股东大会批准该项目。

深圳市英唐智能控制股份有限公司

2013 年 1 月 22 日