

共壹册 第壹册

关于广东安居宝智能控制系统有限公司
拟股权转让涉及该公司股东全部权益项目
企业估值咨询报告书

中和谊评咨字[2015]11007号

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：2015年12月25日

地址：北京市崇文门外大街11号11层1107室

邮编：100062 电话：010-67084076 传真：010-67084810

广东安居宝智能控制系统有限公司拟股权转让涉及
该公司股东全部权益项目
企业估值咨询报告书目录

注册资产评估师声明	1
企业估值咨询报告书摘要	2
企业估值咨询报告书	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他估值报告使用者	4
二、估值目的	6
三、估值对象和估值范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、估值基准日	7
六、估值依据	7
七、估值方法	9
八、估值程序实施过程和情况	13
九、估值假设	14
十、估值结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、估值报告使用限制说明	16
十三、估值报告日	17
企业估值咨询报告书附件	19

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本企业估值业务中，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，估值报告陈述的内容是客观的，并对估值结论合理性承担相应的法律责任。

2. 估值对象涉及的资产、负债清单由被估值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，恰当使用估值报告是委托方、被估值单位和相关当事方的责任。委托方、被估值单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与估值相关的所有资料，是编制本报告的基础，对估值对象存在的可能影响估值结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在估值现场勘查中未予明示且估值人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及估值人员不承担相关责任。

3. 我们与估值报告中的估值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. 我们已对估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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估值报告的要求。注册资产评估师不具有对估值对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对估值对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

5. 我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

6. 我们对估值对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

企业估值咨询报告书摘要

中和谊评咨字[2015]11007号

重要提示

本估值报告基于委托方及被估算单位提供的资料、估值人员现场调查和收集的其他资料，本着严谨、负责的态度和客观、公正的原则撰写，旨在帮助委托方理解拟股权转让所涉及的广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益价值。

广东安居宝数码科技股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为广东安居宝智能控制系统有限公司拟股权转让之经济行为，我公司估值人员在履行了必要的估值程序后，对广东安居宝智能控制系统有限公司于估值基准日 2015 年 10 月 31 日，在持续经营前提下所表现的股东全部权益的市场价值，采用成本法和收益法进行了估值，现将估值报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：广东安居宝智能控制系统有限公司拟股权转让涉及广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益。

二、估值目的：为广东安居宝智能控制系统有限公司拟股权转让涉及广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

三、估值对象：广东安居宝智能控制系统有限公司的股东全部权益价值。

四、估值范围：广东安居宝智能控制系统有限公司申报的于估值基准日的经专项审计后的资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、估值基准日：2015 年 10 月 31 日。

七、估值方法：成本法和收益法。

八、估值结论：

在实施了上述估值程序和方法后，我们的估值结论是：

经审计后企业账面价值：资产为 3,502.02 万元，负债为 3,351.80 万元，净资产

为 150.22 万元；采用成本法估值的资产价值为 3,910.63 万元，负债为 3,351.80 万元，净资产为 558.83 万元，较账面净资产估值增值 408.61 万元，增值率 272.01%。

广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益的账面值 150.22 万元，在估值假设及限定条件成立的前提下，采用收益法的估值价值为 7,043.00 万元，增值额 6,892.78 万元，增值率 4588.46%。

经过分析，本次估值以收益法估值结果作为本次估值结论，即广东安居宝智能控制系统有限公司的股东全部权益估值价值 7,043.00 万元。

本估值报告结论的使用有效期原则上为自估值基准日起一年。如果资产状况、市场状况与估值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估值更新业务或重新估值。

本估值报告仅供委托方为本估值报告所列明的估值目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本估值报告载明的估值目的使用，任何不正确或不恰当地使用本估值报告所造成的不便或损失，将由估值报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本估值报告：

1. 将本估值报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经中和谊书面同意将本估值报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自企业估值咨询报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读企业估值咨询报告书全文并特别关注本报告书特别事项说明部分。

广东安居宝智能控制系统有限公司拟股权转让涉及

该公司股东全部权益项目

企业估值咨询报告书

中和谊评咨字[2015]11007号

广东安居宝数码科技股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或我公司）接受贵公司的委托，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的估值方法，对广东安居宝智能控制系统有限公司拟实施股权转让经济行为涉及的广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益，按照必要的估值程序执行估值业务，对广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益在2015年10月31日的市场价值作出了公允反映。现将企业估值情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他估值报告使用者

本次企业估值项目的委托方为：广东安居宝数码科技股份有限公司，被估值单位为广东安居宝智能控制系统有限公司，其他估值报告使用者为广东安居宝数码科技股份有限公司和国家法律、法规规定的估值报告使用者。

（一）委托方—广东安居宝数码科技股份有限公司

企业名称：广东安居宝数码科技股份有限公司

住所：广州高新技术产业开发区科学城起云路6号

法定代表人：张波

注册资本：伍亿肆仟陆佰玖拾万零陆元整

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：自动控制设备、通讯设备的开发、设计、研发、制造、销售及技术咨询；电子产品、计算机软件的开发、研制；安全技术防范系统设计、施工、维修。主要产品为楼宇对讲系统、智能家居、显示屏、停车场系统、监控系统、线缆、系统集成工程等。

（二）被估值单位—广东安居宝智能控制系统有限公司

1、注册情况

公司名称：广东安居宝智能控制系统有限公司

公司住所：广州高新技术产业开发区科学城科起云路6号二栋4楼

注册资本：壹仟零伍拾万元人民币

公司类型：其它有限责任公司

法定代表人：张波

经营范围：计算机应用电子设备制造、智能化安装工程服务、电子产品零售、软件开发、电子产品批发、软件批发、软件零售、通讯设备及配套设备批发、通信设备零售。

2、历史沿革

广东安居宝智能控制系统有限公司（以下简称公司），成立于2011年11月7日，注册资本1,050万元。经营期限自2011年11月7日至长期。

公司成立以来截至估值基准日，股东出资额及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	占注册资本总额比例	出资方式	股东类别
1	广东安居宝数码科技股份有限公司	735	70%	货币	法人
2	广州市高堡仕智能科技有限公司	315	30%	货币	法人
合计		1050	100%		

3、近年企业财务状况和经营业绩

近年资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年10月31日
资产总额	11,825,765.56	16,197,314.83	25,589,508.80	35,020,195.47
负债总额	2,917,867.58	8,214,285.52	19,653,707.37	33,518,023.76
股东权益	8,907,897.98	7,983,029.31	5,935,801.43	1,502,171.71

近年损益状况见下表：

单位：元

项目	2012年	2013年	2014年	2015年10月31日
营业收入	9,556,438.06	23,674,009.68	25,751,085.21	36,860,510.26
利润总额	-1,707,577.49	-1,152,796.61	-2,491,523.43	-5,229,234.20
净利润	-1,410,609.22	-924,868.67	-2,047,227.88	-4,433,629.72

以上2012年至2014年数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，2015年数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

4、公司执行的会计政策

公司自 2011 年 11 月 7 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及有关规定。

(三) 委托方与被估值单位的关系

委托方广东安居宝数码科技股份有限公司和广东安居宝智能控制系统有限公司为投资与被投资关系。

二、估值目的

广东安居宝智能控制系统有限公司拟股权转让，需对该经济行为所涉及广东安居宝智能控制系统有限公司的股东全部权益价值进行估值，本次企业估值目的是为广东安居宝数码科技股份有限公司拟股权转让涉及股东全部权益提供价值参考依据。

三、估值对象和估值范围

本次估值对象为广东安居宝智能控制系统有限公司的股东全部权益价值。

本次估值范围为广东安居宝智能控制系统有限公司申报的于估值基准日的经审计后的资产和负债。截止估值基准日 2015 年 10 月 31 日，纳入估值范围内净资产账面价值为 150.22 万元，估值范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：万元

资产项目	账面价值
流动资产	2,354.14
非流动资产	1,147.88
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	77.09
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	209.24
开发支出	565.30
商誉	-
长期待摊费用	119.45
递延所得税资产	176.80
其他非流动资产	-
资产总计	3,502.02
流动负债	3,289.06
非流动负债	62.74
负债合计	3,351.80
净资产	150.22

广东安居宝智能控制系统有限公司纳入本次估值范围实物资产为存货、车辆及电子设备。

纳入本次估值范围的存货主要为原材料、产成品、在产品及发出商品，原材料主要为备品备件，产成品为已经完工的道闸、控制机 IC 出入口等，在产品主要为控制机、读卡器等，存放于广东安居宝智能控制系统有限公司的仓库内，发出商品为已经发出的各种型号读卡器、控制器、补光灯等。

纳入本次估值范围的设备类资产包括车辆和电子设备，其中车辆 2 辆、电子设备 571 台（套），主要分布在公司车间和仓库等地。

车辆主要包括东风牌 LZ6461AQFE 和五菱牌 LZW6510TF，车辆的产权属于被估值单位，车辆无重大事故发生，维护保养一般。

电子设备主要为电脑、复印机、打印机、空调等。这些设备大部分是 2012 年以后购置的，维护保养一般，均能正常使用，能满足生产办公需要。

纳入估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致，已经由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告。

四、价值类型及其定义

本次估值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，估值对象在估值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估值企业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。

根据估值目的，本项目的估值价值类型定义为市场价值。

五、估值基准日

估值基准日为 2015 年 10 月 31 日，选取 2015 年 10 月 31 日为估值基准日是根据经济行为的计划安排，在本着有利于估值结果，有效服务于估值目的，减少和避免估值基准日后的调整事项，并同时考虑资产占有单位的资料准备程度确定的。

六、估值依据

（一）行为依据

1. 委托方与中和谊签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

1. 《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 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日）；
8. 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）；
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（2004年5月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004年5月1日）；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003年3月1日）；
4. 《资产评估准则—企业价值》（2012年7月1日）；
5. 中国资产评估协会 中评协[2007]189号《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》（2007年11月28日）；
6. 《企业国有资产评估报告指南》（中国资产评估协会 中评协[2008]218号）；
7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 被估值企业提供的有关权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《2015最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；

3. 国家政府及有关部委制定的有关的前期及其他费用收费文件；
4. 中国人民银行现行贷款利率；
5. 委估资产的购置合同、协议；
6. 搜集的相关价格信息；
7. 评估师现场察看和市场调查取得的与估值相关的资料。

(六) 其他依据

1. 被估值企业提供的各类《企业估值申报明细表》；
2. 被估值企业提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 被估值企业相关人员访谈记录；
4. 被估值企业提供的其他有关资料；
5. 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告。

七、估值方法

(一) 估值方法的选择

企业价值估值的基本方法包括收益法、市场法和成本法。根据本次估值的资产特性，以及由于我国目前市场化、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，不宜采用市场法；由于广东安居宝智能控制系统有限公司的收益来源于停车安防管理产品，其未来收益可以预测，因此，可以对企业整体采用收益法进行估值。因此本次估值确定采用成本法和收益法进行估值。

(二) 成本法

成本法即资产基础法，是指在合理估算企业各项资产价值和负债的基础上确定广东安居宝智能控制系统有限公司股东权益（净资产）价值的估值思路，即将构成企业的各种要素资产的估值加总减去负债估值求得企业股东权益（净资产）价值的方法。

采用成本加和法时，对各单项资产，根据所具备的估值条件，选择相应的具体估值方法。具体报告如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金：在清查核实的基础上，以现场核查日现金的实盘记录及至估值基准日期间的收、支凭证、科目余额反推估值基准日的金额作为现金的估值。对银行存款的估值以银行对账单、余额调节表核实的实际数额作为估值价值。

(2) 应收、预付款项：根据现场核实的情况，逐笔确定是否有坏账的可能，对有可

能收不回来的账项，按账龄分析法估计坏账额，再从这部分应收账款总额中扣除得到估值，其余的以核实后的数额作为估值价值。

2. 存货

A、原材料

估值人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。对无法进行盘点的原材料，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量。原材料由于购进时间不长，其账面价格与市场价格接近，因此，按核实后的账面价值确定估值。

B、产成品

估值人员对产成品进行了抽查盘点，并查阅了有关账册，以验证核实账面数量。其次根据向企业了解的产成品市场适销情况，对于畅销产品根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含销售税金及附加、所得税）确定估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{某产成品估值} &= \text{不含税出厂销售价格} - \text{销售费用} - \text{全部税金} - \text{适当数额的税后净利润} \\ &= \text{不含税出厂销售单价} \times \text{库存数量} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{全部税金率} - \\ &\quad \text{适当比率} \times \text{销售收入净利润率}) \end{aligned}$$

C、在产品

估值人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存在产品数量，查看其品质状态。对无法进行盘点的在产品，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量。在产品由于生产时间不长，其账面价格与耗用材料的市场价格接近，因此，按核实后的账面价值确定估值价值。

D、发出商品

估值人员对发出商品查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量。其次根据向企业了解的发出商品市场适销情况，对于正常销售产品根据其不含税销售价格减去全部税金（含销售税金及附加、所得税）确定估值价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{某发出商品估值} &= \text{不含税出厂销售价格} - \text{全部税金} - \text{适当数额的税后净利润} \\ &= \text{不含税出厂销售单价} \times \text{库存数量} \times (1 - \text{全部税金率} - \text{适当比率} \times \\ &\quad \text{销售收入净利润率}) \end{aligned}$$

3. 固定资产

根据估值目的，本次机器设备的估值选用重置成本法。

$$\text{估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

A. 电子设备

重置全价=购置价(不含增值税)+运杂费(需安装调试的设备考虑安装调试费)

B. 车辆

重置全价=设备购置价(不含增值税)+购置附加税+牌照、检测、移动证工本费

上式中:购置附加税=设备购置价 \div 1.17 \times 10%;牌照、检测、移动证工本费按当地规定确定。

(2) 成新率的评定

综合成新率=年限法成新率 \times 40%+现场勘查成新率 \times 60%

1) 电子设备的成新率确定

对于电子设备等设备,主要通过对设备使用状况的现场勘察,并根据各类设备的经济寿命年限,综合确定其成新率。

综合成新率=年限法成新率 \times 40%+现场勘查成新率 \times 60%

2) 车辆成新率的确定

对于车辆等,依据国家颁布的车辆强制报废标准,以车辆行驶里程确定里程法成新率,然后结合现场勘察情况加以修正,确定其综合成新率。

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 \times 100%

现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏,发动机是否正常,电路是否通畅,制动性能是否可靠,是否达到尾气排放标准等,根据勘察结果,在里程法成新率的基础上进行调整,确定综合成新率。

综合成新率=里程法成新率 \times 40%+现场勘查成新率 \times 60%

(3) 对于部分使用年限较长、闲置的设备,估值按回收价值计算。

6. 长期待摊费用

估值人员将清查估值明细表与明细帐、总帐、资产负债表进行核对,对相关的凭证进行抽查,在账表相符的基础上,通过对费用金额、发生时间、业务内容等账务记录以及对费用的摊销方法进行了核实。估值时根据估值基准日估值目的实现后的被估值单位还存在的、且与其他估值对象没有重复的资产权利的价值确定估值。

7. 递延所得税资产

估值人员查阅了记账凭证和账簿,未发现异常情况。对已计提的往来款坏账准备

按账面价值估值的，由坏账准备形成的递延所得税资产以核实后账面值确定估值。

8. 负债

根据现场了解核实的各项负债情况，以估值目的实现后截止估值基准日产权持有者实际需要承担的相应负债的金额确定估值。

(三) 收益法

收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定估值对象价值的估值思路。

本次采用收益法对广东安居宝智能控制系统有限公司进行估值，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值、减去非经营性负债、加上长期投资等再减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、估值模型：本次收益法估值模型选用企业自由现金流量。

2、计算公式

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

股东全部权益价值=企业价值-有息负债价值

非经营性资产价值的确定：非经营性资产指企业持有目的为非经营所需，同企业预测年度主营业务收入无关的资产，包括长期投资、在建工程及一些闲置资产等。对于非经营性资产需要单独对其价值进行估值并记入企业整体价值。

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。对于非经营性负债需要单独对其价值进行估值并记入企业整体价值。

溢余资产的确定：溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要指超常持有的现金和等价证券、长期闲置资产、递延所得税资产等。

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

其中：营业性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P：营业性资产价值；

R_i：未来第 i 年的企业自由现金流量；

R_{n+1}：未来第 n+1 年的企业自由现金流量；

R：折现率。

3. 折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定估值价值的重要参数。本次估值的折现率我们采用采用全部资本加权平均成本（Weighted Average Cost of Capital 或 WACC），作为估值对象的全部资本的自由现金净流量的折现率。

加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D+E) \times R_e + D / (D+E) \times (1-t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E+1) \times R_e + D/E / (D/E+1) \times (1-t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

R_e：权益资本成本，其中：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + RC$$

R_f：无风险收益率；

β：企业风险系数；

ERP：市场超额收益率；

RC：企业特有风险超额收益率；

R_d：债务资本成本；

D/E：资本结构；

t：企业所得税率。

八、估值程序实施过程和情况

本次估值程序主要分四个阶段进行。

（一）估值准备阶段

与委托方洽谈，明确估值业务基本事项，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，组成估值项目组，编制估值计划；辅导被估值企业填报企业估值申报表，准备估值所需资料。

(二) 现场调查及收集估值资料阶段

根据此次估值业务的具体情况，按照估值程序准则和其他相关规定的要求，估值人员通过询问、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估值资料，核实估值范围，了解估值对象现状，关注估值对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的估值资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据估值对象、价值类型、估值资料收集情况等相关条件，选择适用的估值方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步估值结果。

(四) 编制和提交估值报告阶段

根据各估值小组对各类资产的初步估值结果，编制相关估值说明，在核实确认相关估值说明具体资产项目估值结果准确无误，估值工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各估值说明进行企业估值汇总分析，确定最终估值结论，撰写企业估值咨询报告书；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，对估值报告及估值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估值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企业估值咨询报告书。

九、估值假设

1. 本次估值以本估值报告所列明的特定估值目的为基本假设前提；
2. 本次估值的各项资产均以估值基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以估值基准日的国内有效价格为依据；
3. 本次估值假设估值基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
4. 本次估值假设被估值企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被估值资产现有用途不变并原地持续使用；
5. 被估值企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 本次估值，除特殊说明外，未考虑被估值企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对估值价值的影响，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. 估值范围仅以被估值企业提供的企业估值申报表为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本估值结果一般会失效。

十、估值结论

（一）成本法估值结论

经审计后企业账面价值：资产为3,502.02万元，负债为3,351.80万元，净资产为150.22万元；采用成本法估值的资产价值为3,910.63万元，负债为3,351.80万元，净资产为558.83万元，较账面净资产估值增值408.61万元，增值率272.01%。

（二）收益法估值结论

广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益的账面值150.22万元，在估值假设及限定条件成立的前提下，估值价值为7,043.00万元，增值额6,892.78万元，增值率4588.46%。

（三）估值结果的分析选取

广东安居宝智能控制系统有限公司的全部权益价值在估值基准日所表现的市场价值，采用资产基础法为558.83万元，采用收益法估值价值为7,043.00万元，两种估值方法确定的估值价值差异为6,484.17万元，差异率92.07%。

经对资产基础法和收益法两种估值结果的比较，收益法与资产基础法的估值价值相差6,484.17万元，差异率92.07%。收益法侧重企业未来的收益，是在估值假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成估值结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未记入财务报表的因素，往往使企业价值被低估。

收益法估值中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，主要是考虑了企业未来对投资者产生的收益，作为投资者，不是关注被投资企业投资的多少，而是关注企业未来能给投资者能带来的收益，尤其是被估值单位主要是从事软件开发，属于轻资产行业，人员及技术、管理方式、销售网络等无形资产对企业的经营影响较大，单从成本法的角度无法全面反映企业的整体资产价值。因此，考虑到本次估值目的为股权转让，采用收益法的结果，更能反映出广东安居宝智能控制系统有限公司的真实企业市场价值，所以，本次估值以收益法估值结果作为本次估值结论，即广东安居宝智能控制系统有限公司的股东全部权益估值价值为7,043.00万元。

综上所述，在保持现有用途持续经营前提下，截至估值基准日2015年10月31日，广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益的账面值150.22万元，估值价值为

7,043.00万元，增值额6,892.78万元，增值率4588.46%。

估值结论根据以上估值工作得出，仅在估值报告设定的估值假设和限制条件下成立。

十一、特别事项说明

本估值报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一) 本估值报告的估值结论是反映委托估值对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于估值基准日所表现的本报告所列明的估值目的下的市场价值。

(二) 本估值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估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 本估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

(四) 本估值结论未考虑估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五) 委托方及相关当事方对所提供的估值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，对估值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估值结论的影响。

(六) 在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法。

上述事项可能对估值结论产生影响，特提示估值报告使用者予以关注。

十二、估值报告使用限制说明

本估值报告有如下使用限制：

(一) 本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用，且只能用于本估值报告载明的估值目的和用途。估值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、恰当地使用本估值报告，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责任。

(二) 未征得我公司书面同意，本估值报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

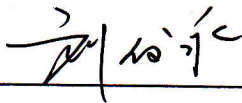
(三) 本估值报告的使用有效期原则上为自估值基准日起一年。如果资产状况、市场状况与估值基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行估值更新业务或重新估值。

十三、估值报告日

本估值报告正式提出日期为2015年12月25日。

[此页无正文]

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：




中国注册资产评估师：




北京中和谊资产评估有限公司



二〇一五十二月二十五日

企业估值咨询报告书附件

目 录

- 附件一：本次估值所引用的审计报告（复印件）
- 附件二：主要权属证明文件清单（或复印件）
- 附件三：被估值企业法人营业执照复印件
- 附件四：被估值企业承诺函（复印件）
- 附件五：评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件六：评估机构资格证书复印件
- 附件七：签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件八：注册资产评估师承诺函



审计报告

中喜审字[2015]第1135号

广东安居宝智能控制系统有限公司全体股东：

我们审计了后附的广东安居宝智能控制系统有限公司（以下简称“安居宝公司”）财务报表，包括2015年10月31日的资产负债表，2015年1月至10月的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及财务报表附注（以下统称“财务报表”）。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是安居宝公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，安居宝公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了安居宝公司2015年10月31日的财务状况以及2015年1月至10月的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2015年12月07日

地址：北京市崇文门东大街11号新成文化大厦A座11层
电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮政编码：100062

广东安居宝智能控制系统有限公司

资产负债表

单位：人民币元

资 产	附注	2015-10-31	2014-12-31
流动资产：			
货币资金	四.1	1,969,145.49	2,531,744.97
交易性金融资产		-	
可供出售金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据	四.2		
应收账款	四.3	1,915,377.74	1,228,969.28
预付款项	四.5	3,243,820.45	243,349.10
应收利息		-	
应收股利		-	
其他应收款	四.4	788,684.13	195,432.53
存货	四.6	15,624,344.33	11,994,389.44
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	四.6		
流动资产合计		23,541,372.14	16,193,885.32
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
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	四.7	770,938.04	654,614.53
在建工程	四.8	-	-
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	四.9	2,092,350.01	2,375,100.00
开发支出	四.10	5,653,031.77	4,354,711.48
商誉		-	-
长期待摊费用	四.11	1,194,513.86	1,038,812.30
递延所得税资产	四.12	1,767,989.65	972,385.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,478,823.33	9,395,623.48
资产总计		35,020,195.47	25,589,508.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广东安居宝智能控制系统有限公司

资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2015-10-31	2014-12-31
短期借款			2,500,000.00
应付票据			-
应付账款	四.13	18,118,821.33	8,368,531.76
预收款项	四.14	10,626,278.97	4,497,073.30
应付职工薪酬	四.15	1,260,000.00	1,538,761.92
应交税费	四.16	2,150,805.44	537,985.07
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	四.17	734,702.03	1,952,544.43
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		32,890,607.77	19,394,896.48
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		627,415.99	258,810.89
递延收益	四.18		
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		627,415.99	258,810.89
负债合计		33,518,023.76	19,653,707.37
实收资本	四.19	10,500,000.00	10,500,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	四.20	-8,997,828.29	-4,564,198.57
所有者权益合计		1,502,171.71	5,935,801.43
负债和所有者权益总计		35,020,195.47	25,589,508.80

本财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广东安居宝智能控制系统有限公司

利润表

单位：人民币元

项目	附注	2015年1-10月	2014年度
一、营业收入	四.21	36,860,510.26	25,751,085.21
减：营业成本	四.21	28,592,564.04	19,801,303.32
营业税金及附加	四.22	354,204.95	140,053.32
销售费用	四.23	5,869,999.87	3,709,702.01
管理费用	四.24	7,166,158.52	4,472,675.42
财务费用	四.25	94,625.90	89,351.69
资产减值损失	四.26	29,441.18	21,802.28
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,246,484.20	-2,483,802.83
加：营业外收入	四.27	17,250.00	124,099.84
减：营业外支出	四.28		131,820.44
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,229,234.20	-2,491,523.43
减：所得税费用	四.29	-795,604.48	-444,295.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,433,629.72	-2,047,227.88
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-4,433,629.72	-2,047,227.88
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

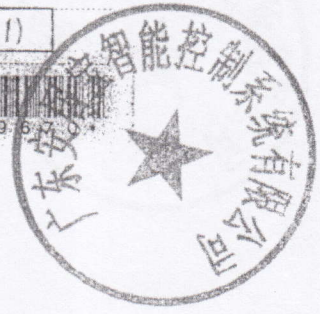
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

号牌号码	粤A537TF	档案编号	440101478886
核定载人数	7人	总质量	2145kg
整备质量	1545kg	核定载质量	--
外廓尺寸	4645×1695×1940mm	准牵引总质量	--
备注			
检验记录	检验有效期至2016年03月粤A(1)		

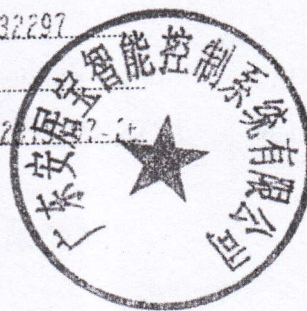


中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	粤A537TF
车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	广东安居宝智能控制系统有限公司
住址 Address	广东省广州市高新技术产业开发区科学城云路8号二栋西楼
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Model	东风牌LZ6461AQFE
广东省广州市 市公安局交通警察支队	车辆识别代号 VIN LG67B2D14DZ182605
	发动机号码 Engine No. 93EBG1063
	注册日期 Register Date 2014-03-13
	发证日期 Issue Date 2014-03-14

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 粤A4RD22 车辆类型 Vehicle Type 小型面包车
所有人 Owner 广东安居宝智能控制系统有限公司
住址 Address 广东省广州市高新技术产业开发区科学城云路6号二栋B
使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 五菱牌LZW65107F

广东省广州市公安局交通警察支队
 车辆识别代号 VIN LZWAC6669F0E32207
 发动机号码 Engine No. 186753207
 注册日期 Register Date 2015-07-28 发证日期 Issue Date 2015-07-28

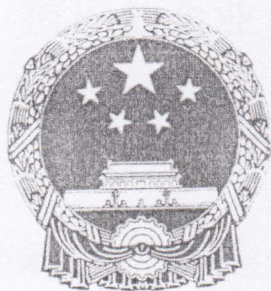


号牌号码 粤A4RD22 档案编号 440161808603
 核定载人数 7人 总质量 2620kg
 整备质量 1615kg 核定载质量
 外廓尺寸 5090×1789×1925mm 准牵引总质量
 备注

检验记录 检验有效期至2017年07月粤A(白云)

汽油





营业执照



(副本) 编号 S0112014013909 (2-1)

注册号 440101000182721

名称 广东安居宝智能控制系统有限公司

类型 其他有限责任公司

住所 广州高新技术产业开发区科学城起云路6号二栋四楼

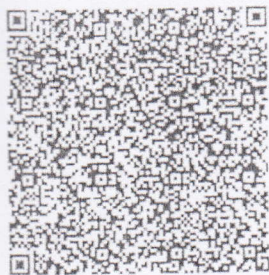
法定代表人 张波

注册资本 壹仟零伍拾万元整

成立日期 2011年11月07日

营业期限 2011年11月07日至长期

经营范围 计算机、通信和其他电子设备制造业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）



登记机关



2014年06月18日

被评估企业承诺函

北京中和谊资产评估有限公司：

我公司因拟股权转让的需要，由广东安居宝数码科技股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的广东安居宝智能控制系统有限公司申报的所有资产和相关负债进行评估，评估基准日为2015年10月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

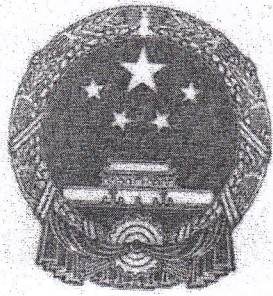
1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整，合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 所提供的企业经营管理资料客观、真实；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

广东安居宝智能控制系统有限公司（公章）

法定代表人（签章）

张波

二〇一五年十一月二十六日

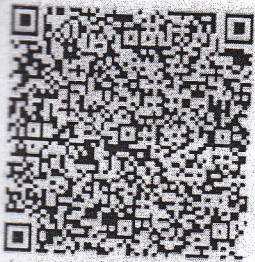


营业执照

(副本) (2-1)

注册号110000011207482

名称 北京中和谊资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1107室
 法定代表人 刘俊永
 注册资本 200万元
 成立日期 2008年07月16日
 营业期限 2008年07月16日至2028年07月15日
 经营范围 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及项目评估。
 (未经专项审批的项目除外)



在线扫码获取详细信息

登记机关



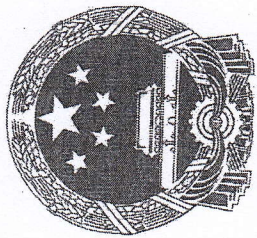
2015年01月13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

信用信息公示系统网址:

qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 京财企许可[2008]0077号

批准机关: 北京市财政局

证书编号: 1144020029

发证时间: 2008年7月11日

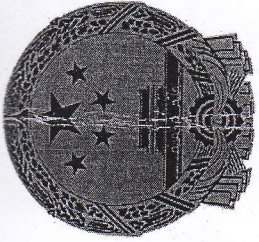


序列号: 00010366

机构名称	北京中和置资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	刘俊承
资产评估范围:	<p>单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。</p>



中华人民共和国财政部印制

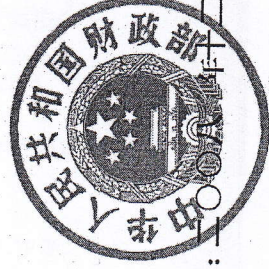


证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京

中和谊资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100006003

发证时间：二〇〇八年二月

序列号：000021



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 13040002



姓名: 马彦芬

性别: 女

身份证号: 130103720927032

机构名称: 北京京都中新资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月11日

初次注册时间: 2004年1月6日

本人签名:

本人印鉴:

中国注册
资产评估师
马彦芬
13040002



检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日



年 月 日

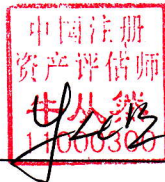
签字注册资产评估师承诺函

广东安居宝数码科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟股权转让事宜而涉及的广东安居宝智能控制系统有限公司股东全部权益，于2015年10月31日所表现的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了企业估值咨询报告书，在本估值报告设定的假设条件均能够成立及贵公司参与本项目估值人员认知的最大条件下，我们对我们的估值工作和由此产生的估值结论做如下承诺：

1. 估值范围与广东安居宝智能控制系统有限公司申报的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及估值的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 企业估值的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
7. 估值工作未受任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



二〇一五年十二月二十五日