

东莞宜安科技股份有限公司
拟购买资产所涉及的
松山湖新竹路新竹苑办公楼
评估报告

德正信专评报字[2013]第 001 号

评估基准日:2013 年 1 月 23 日

报告提交日期: 2013 年 2 月 1 日



深圳德正信国际资产评估有限公司

DZX International Appraisal Limited

中国深圳市福田区农林路深国投广场写字楼 1 栋 2 楼

2/F, Office Tower 1, SZITIC Square, 69 Nonglin Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8225 6316

传真(Fax):+86755-8235 5030

直线(Dir):+86755-8222 1353

邮政编码(Postcode):518040

<http://www.dzxcpv.cn>

Email: savc@vip.sina.com

目 录

第一册、评估报告

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
资产评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	1
三、 被评估企业的基本情况及财务状况	2
四、 评估目的	2
五、 评估对象和评估范围	2
六、 价值类型及其定义	3
七、 评估基准日	4
八、 评估依据	4
九、 评估方法	5
十、 评估程序实施过程和情况	6
十一、 评估前提条件	7
十二、 评估结论	9
十三、 特别事项说明	9
十四、 评估报告使用限制说明	9
十五、 评估报告日	10
报告附件	
附件一 委托方与被评估企业法人营业执照	
附件二 评估对象涉及的主要权属证明资料	
附件三 委托方和相关当事方的承诺函	
附件四 签字注册资产评估师的承诺函	
附件五 资产评估机构资格证书	
附件六 评估机构法人营业执照副本	
附件七 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	
附件八 评估业务约定书	

注册资产评估师的声明

东莞宜安科技股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟购买资产所涉及的 广东省东莞市松山湖新竹路 4 号新竹苑 3 幢 4076.87 平方米办公楼进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、我们在执行本次资产评估业务中，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。

2、评估对象涉及的资产由委托方确认；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。

3、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。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

5、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。

6、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、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、注册资产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，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其可实现价格的保证。

8、被评估资产存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

东莞宜安科技股份有限公司

拟购买资产所涉及的

松山湖新竹路新竹苑办公楼

资产评估报告摘要

德正信专评报字[2013]第 001 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信专评报字[2013]第 001 号资产评估报告书，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。

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 东莞宜安科技股份有限公司(以下简称「宜安科技」)的委托，对 东莞市松山湖房地产有限公司(以下简称「松山湖房地产」)开发的位于广东省东莞市松山湖新竹路 4 号新竹苑 3 幢 4076.87 平方米办公楼于 2013 年 1 月 23 日的市场价值进行评估，仅作为「宜安科技」拟购买该项资产时的参考。根据本公司与「宜安科技」订立的《评估业务约定书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「宜安科技」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「宜安科技」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业性规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：广东省东莞市松山湖新竹路 4 号新竹苑 3 幢 4076.87 平方米办公楼。

新竹苑项目又名总部一号，是由「松山湖房地产」开发的市场商品房，位于松山湖中心区的核心位置，项目南临新竹路和自然沟谷公园景区，西临总部路，与松科苑隔街相望，西北临孵化器路，东北靠莞深高速，紧邻松山湖管委会办公小区。本次评估对象位于该项目一期的西南。

2009 年 6 月 10 日，「松山湖房地产」取得了 09 东莞商房预证字第 00105 号该项目一期 11 幢办公楼的《商品房预售许可证》；2009 年 7 月 30 日，「松山湖房地产」取得了该项目用地东府国用(2008)第特 191-1 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为「松山湖房地产」，土地用途为写字楼，土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2047 年 11 月 15 日，土地使用权面积为 121,434.84 平方米；2010 年 9 月 14 日，「松山湖房地产」办理了该项目一期 1 至 11 幢 51,232.35 平方米房屋的确权登记，取得了登记字号为 2017 号《商品房屋产权权属证明书》。

根据 2010 年 5 月 20 日东莞市松山湖测绘有限公司出具的新竹苑 3 幢办公楼《房产

面积测绘成果报告书》载明，该房地产测绘面积为 4076.87 平方米。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法对评估对象进行评估。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：采用市场法评估的评估对象于评估基准日 2013 年 1 月 23 日的评估值为：3,408.3 万元人民币（大写金额为：人民币叁仟肆佰零捌万叁仟元整）。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本次评估未考虑与本次评估目的相对应的经济行为实现时相关税费对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

德正信专评报字[2013]第 001 号

东莞宜安科技股份有限公司

拟购买资产所涉及的

松山湖新竹路新竹苑办公楼

资产评估报告

东莞宜安科技股份有限公司：

深圳德正信国际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，采用市场法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟购买由东莞市松山湖房地产有限公司（以下简称「松山湖房地产」）开发的位于广东省东莞市松山湖新竹路 4 号新竹苑 3 幢 4076.87 平方米办公楼于 2013 年 1 月 23 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：东莞宜安科技股份有限公司（以下简称「宜安科技」）

注册地址：东莞市清溪镇银泉工业区

法定代表人：李扬德

注册资本：壹亿壹仟贰佰万元人民币

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

经营范围：生产和销售镁、铝、锌合金及五金类精密件及其零配件，精密模具、小家电（涉证除外），不粘涂料；设立研发机构，研究、开发精密模具、镁铝锌合金新材料、稀土合金材料、镁铝合金精密压铸成型及高效环保表面处理、纳米陶瓷涂料、新型节能厨具、精密节能设备。

营业执照注册号：441900400061439

经营期限：1993 年 5 月 27 日至长期

二、其他评估报告使用者

根据「宜安科技」的介绍，评估报告的其他使用者包括依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

三、资产占有方概况

企业名称：东莞市松山湖房地产有限公司（以下简称「松山湖房地产」）

注册地址：东莞松山湖高新技术产业开发区礼宾路1号控股大厦5楼

法定代表人：练刚

注册资本：壹亿元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：松山湖区的房地产开发经营（凭有效许可证经营），物业租赁服务；投资兴办工业，设备出租、维修；区属资产产权的管理；市场管理服务；以下项目另设分支机构经营：产销：电子产品、电子元器件；会议及展览服务，礼仪服务，生物工程、节能环保、电子信息技术推广及科技中介服务；自营和代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

营业执照注册号：441900000105132

经营期限：2002年9月26日至长期

四、评估目的

本次评估系对「松山湖房地产」开发的位于广东省东莞市松山湖新竹路4号新竹苑3幢4076.87平方米办公楼于2013年1月23日的市场价值进行评估，仅作为「宜安科技」拟购买该项资产时的参考。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：广东省东莞市松山湖新竹路4号新竹苑3幢4076.87平方米办公楼。

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、被评估资产的产权情况：

2008年10月30日，「松山湖房地产」取得了该项目一期11幢办公楼的建字第A2008196号等《建设工程规划许可证》；2009年7月9日，「松山湖房地产」取得了变更后的地字第200952014号《建设用地规划许可证》；2009年4月22日，「松山湖房地产」取得了该项目一期11幢办公楼的编号为4419002009042200901等《建

筑工程施工许可证》；2009年6月10日，「松山湖房地产」取得了09东莞商房预证字第00105号该项目一期11幢办公楼《商品房预售许可证》；2009年7月30日，「松山湖房地产」取得了该项目用地东府国用（2008）第特191-1号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为「松山湖房地产」，土地用途为写字楼，土地使用权类型为出让，土地终止日期为2047年11月15日，土地使用权面积为121,434.84平方米；2010年3月12日，一期工程中的1、2、3、6、8、10幢办公楼验收合格，并于2010年8月3日备案取得建备正字第44190020100803007号《竣工验收备案证书》；2010年9月14日，「松山湖房地产」办理了该项目一期1至11幢51,232.35平方米房屋的确权登记，取得了登记字号为2017号《商品房屋产权权属证明书》。

根据2010年5月20日东莞市松山湖测绘有限公司出具的新竹苑3幢办公楼《房产面积测绘成果报告书》载明，该房地产测绘面积为4076.87平方米。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

2、被评估资产于现场查看时的使用情况：

新竹苑项目又名总部一号，位于松山湖中心区的核心位置，项目南临新竹路和自然沟谷公园景区，西临总部路，与松科苑隔街相望，西北临孵化器路，东北靠莞深高速，紧邻松山湖管委会办公小区。新竹苑项目由A、B、C区组成，其中A区为项目一期，由11幢5层框架办公楼组成。

新竹苑3幢办公楼位于A区西南，建筑面积4076.87平方米，为五层框架结构，桩基础，一至四层层高约4.2米，五层北侧高约4.3米，南侧高约6米。外墙面主要贴墙面砖，五层部分玻璃幕墙，入户阶梯、平台地面为花岗岩；室内尚未装修，墙面混合砂浆墙面，水泥地面，铝合金窗。内设1部电梯，建成于2010年3月。

截至评估基准日，该办公楼现状空置。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查资产占有方相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精

明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2013 年 1 月 23 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「宜安科技」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

- 1、 与经济行为实现日相近；
- 2、 相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

（一）行为依据

- 1、 「宜安科技」与本公司签订的《评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、 《中华人民共和国房地产管理法》。
- 2、 《中华人民共和国公司法》。
- 3、 国家现行的有关税收法规。

（三）专业规范

- 1、 中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈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〉的通知》。
- 2、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》。

- 3、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估程序》。
- 4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—业务约定书》。
- 5、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—工作底稿》。
- 6、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—不动产》。
- 7、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》。
- 8、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《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》。

（四）产权依据

- 1、「松山湖房地产」提供的就《商品房屋产权权属证明书》。
- 2、「松山湖房地产」提供的东府国用（2008）特 191-1 号《国有土地使用证》。

（五）取价依据及参考资料

- 1、评估师现场勘查记录。
- 2、有关松山湖房地产市场价格调查及信息资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法的适用性分析

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

新竹苑项目为「松山湖房地产」开发的市场商品房，宜采用市场法评估。

（二）收益法的适用性分析

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计待估房地产未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

评估对象所处区域尚处于建设开发初期，房地产未来的收益水平较难预测，故不适宜采用收益法。

（三）成本法的适用性分析

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估房地产评估值的评估方法。

新竹苑项目为「松山湖房地产」开发的商品房，故不宜采用成本法。

（四）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法对「松山湖房地产」开发的评估对象进行评估。

市场法的基本计算公式：

$$P1=P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估房地产评估价格

P1—待估房地产比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A \text{—交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B \text{—交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C \text{—区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估对象所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D \text{—个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估对象个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

十、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2013 年 1 月 24 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2013 年 1 月 27 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2013 年 1 月 24 日至 2013 年 1 月 25 日：项目的预备调查，在了解评估目

的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自2013年1月25日至2013年1月27日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自2013年1月27日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（一）评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和资产占有方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和资产占有方所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设与被评估资产相关的所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任

何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 被评估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或资产占有方有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 资产占有方未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 被评估资产被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的有利或不利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

（三）限制条件

1、本公司对评估对象的建筑面积，仅按照「松山湖房地产」提供的《房产面积测绘成果报告书》载明的建筑面积进行评估，本公司未进行实际丈量。

2、关于评估对象房地产，评估委托方和资产占有方均认为于评估基准日是实际存在并归资产占有方所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。

3、本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十二、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：采用市场法评估的评估对象于评估基准日 2013 年 1 月 23 日的评估值为：3,408.3 万元人民币（大写金额为：人民币叁仟肆佰零捌万叁仟元整）。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司谨提请本报告使用人和阅读人注意：

本次评估未考虑与本次评估目的相对应的经济行为实现时相关税费对评估结论的影响。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和委托方的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对资产占有方提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明

白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系资产占有方提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2013 年 1 月 27 日，本次评估报告日为 2013 年 2 月 1 日。

附件：

附件一、委托方与资产占有方法人营业执照。

附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件三、委托方和相关当事方的承诺函。

附件四、签字注册资产评估师的承诺函。

附件五、资产评估机构资格证书。

附件六、评估机构法人营业执照副本。

附件七、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件八、评估业务约定书。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

(此页无正文)

深圳德正信国际资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

2013年2月1日

中国注册资产评估师：

附件一 委托方与资产占有方法人营业执照

附件二 评估对象涉及的主要权属证明资料

附件三 委托方和相关当事方的承诺函

附件四 签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

东莞宜安科技股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟购买资产所涉及的 广东省东莞市松山湖新竹路 4 号新竹苑 3 幢 4076.87 平方米办公楼，以 2013 年 1 月 23 日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2013 年 2 月 1 日

附件五 资产评估机构资格证书

附件六 评估机构法人营业执照副本

附件七 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

孟刚、彭新娣

参加本评估项目的审核人员名单：

石永刚、黄琼

本报告由中国注册资产评估师 黄琼、李卉子 签署。

附件八 评估业务约定书