

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures

Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49%股权

所涉及的 Invengo Ventures Pte.Ltd.

股东全部权益价值

资产评估报告

国融兴华评报字[2019]第 050058 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2019 年 8 月 5 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020056201900773

资产评估报告名称: 深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购IOT Ventures Limited 持有Invengo Ventures Pte. Ltd. 49%股权 所涉及的Invengo Ventures Pte. Ltd. 股东全部权益价值

资产评估报告文号: 国融兴华评报字[2019]第050058号

资产评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员: 袁利勇(资产评估师)、刘学(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	17
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、 资产评估报告日.....	23
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	24
资产评估报告附件	25

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures

Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49%股权

所涉及的 Invengo Ventures Pte.Ltd.

股东全部权益价值

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2019]第 050058 号

深圳市远望谷信息技术股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受深圳市远望谷信息技术股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49% 股权所涉及的 Invengo Ventures Pte.Ltd. 股东全部权益价值在 2019 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49% 股权，本次评估的目的即对该经济行为所涉及的 Invengo Ventures Pte. Ltd. 股东全部权益价值进行评估，为股权收购提供价值参考依据。

评估对象：Invengo Ventures Pte.Ltd. 股东全部权益价值。

评估范围：Invengo Ventures Pte.Ltd. 截止评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产（长期股权投资）、流动负债，具体范围以 Invengo Ventures Pte.Ltd. 申报的资产评估明细表为准。

评估基准日：2019 年 4 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：具体评估结论如下：

截止评估基准日 2019 年 4 月 30 日,在持续经营条件下,经资产基础法评估, Invengo Ventures Pte.Ltd. 的总资产账面价值 4,048.85 万元,评估价值为 6,340.10 万元,增值额为 2,291.25 万元,增值率为 56.59%;总负债账面价值为 602.28 万元,评估价值为 602.28 万元,无增减值变化;股东全部权益账面价值为 3,446.57 万元,评估价值为 5,737.82 万元,增值额为 2,291.25 万元,增值率为 66.48%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures

Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49%股权

所涉及的 Invengo Ventures Pte.Ltd.

股东全部权益价值

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2019]第 050058 号

深圳市远望谷信息技术股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49%股权所涉及的 Invengo Ventures Pte.Ltd. 股东全部权益价值在 2019 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市远望谷信息技术股份有限公司，被评估单位为 Invengo Ventures Pte.Ltd (Singapore)，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人、被评估单位、经济行为相关方及工商行政管理部门和相关监管部门。

(一) 委托人简介

1、注册登记情况

名称：深圳市远望谷信息技术股份有限公司

统一社会信用代码：914403007152568356

住所：深圳市南山区粤海街道高新南十道 63 号高新区联合总部大厦 27、28 楼

法定代表人：陈光珠

注册资本：73975.740000 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1999 年 12 月 21 日

营业期限：1999 年 12 月 21 日至 2029 年 12 月 21 日

证券代码：002161

经营范围：一般经营项目是：电子通讯设备、自动识别产品、射频识别系统及产品、计算机软、硬件系统及其应用网络产品、移动手持终端产品、仪器仪表、自动化设备及系统、机箱机柜、微波通信塔的研发、生产、销售及相关业务咨询；移动电话机的研发、生产、销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）。

2、公司简介

深圳市远望谷信息技术股份有限公司（股票代码：002161，股票简称：远望谷），成立于 1999 年 12 月，2007 年 8 月在深交所上市，现注册资本为 73975.74 万元。远望谷是中国物联网产业的代表企业，全球领先的 RFID 技术、产品和整体解决方案供应商，是国内首家 RFID 行业上市公司、第一批国家高新技术企业、国家 863 计划项目承担单位、国家高技术产业发展项目承担单位、广东省战略性新兴产业骨干企业、广东省百强创新型企业、广东省守合同重信用企业、广东省知识产权优势企业、深圳市第一批自主创新行业龙头企业、知识产权优势企业、重点软件企业。公司上市十余年来，累计上缴税收超过 3 亿元，曾连续两年被列入福布斯最具潜力中小企业榜，并荣获“中国中小板上市公司价值五十强”称号。

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

公司名称：Invengo Ventures Pte.Ltd.（简“IVP”公司）

注册号：N0.201424624R

注册日期：2014 年 8 月

公司性质：PRIVATE COMPANY LIMITED BY SHARES

注册地址：Blk 2, Balestier Road, #04-697, Balestier Hill Shopping Center, Singapore.

2、公司简介

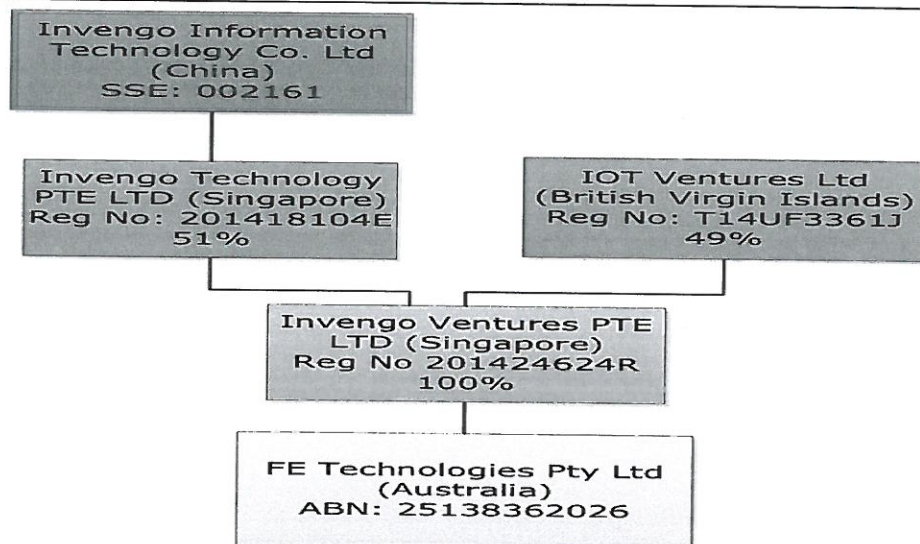
IVP 注册地址位于 Blk 2, Balestier Road, #04-697, Balestier Hill Shopping Center, Singapore; 注册时间为 2014 年 8 月, 注册编号为: NO. 201424624R。其本身没有实际运营业务, 但其有一个 100%持股公司, 即 FE Technologies Pty.Ltd.。

Invengo Ventures Pte.Ltd. 在新加坡注册成立, 由 Invengo Technology Pte.Ltd. 和 IOT Ventures Limited 共同发起设立, 公司注册资本为新币 1000 万元。

截止至评估基准日, IVP 公司共有普通股 1 万股, 优先股 999 万股, 合计 1000 万股。其中普通股部分全部由 Invengo Technology Pte.Ltd; 优先股部分则由 Invengo Technology Pte.Ltd 和 IOT Ventures Limited 分别持股 5,090,000 股和 4,900,000 股。IVP 的控股股东 Invengo Technology Pte.Ltd 是深圳市远望谷信息技术股份有限公司的全资子公司。股权结构如下:

序号	股东	出资比例
1	Invengo Technology Pte.Ltd	51.00%
2	IOT Ventures Limited	49.00%
3	合计	100.00%

The Company, which is incorporated and domiciled in the Republic of Singapore, is a subsidiary of Invengo Technology Pte. Ltd, a company incorporated in Singapore. The ultimate holding company is Invengo Information Technology Co, Ltd, which is incorporated in the People's Republic of China and listed on the Shenzhen Stock Exchange (Invengo Technology Pte.Ltd 是在新加坡注册成立的子公司, 注册于新加坡。最终控股公司为深圳市远望谷信息技术股份有限公司 (证券代码: 002161), 在中国注册成立, 在深圳证券交易所上市)。股权结构关系如下:



3、企业二年一期的资产、负债、权益状况和经营业绩

被评估单位近二年一期的资产负债表

金额单位：人民币元

项目名称	2017-12-31	2018-12-31	2019-4-30
资产总计	44,805,029.33	40,395,829.80	40,488,508.31
负债总计	5,905,015.64	5,932,895.02	6,022,809.37
净资产	38,900,013.69	34,462,934.78	34,465,698.94

被评估单位近二年一期的损益表

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-4 月
营业收入	338,218.87	0.00	0.00
营业成本	66,161.94	0.00	0.00
营业利润	0.00	-4,473,369.31	94,241.20
净利润	272,056.93	-4,473,369.31	94,241.20

注：被评估单位 2017 年的财务数据由 UHY Lee Seng Chan & Co 审计、2018 年度和 2019 年度的财务数据由众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）长期股权投资- FE 公司概况

Invengo Ventures Pte.Ltd. 的主要资产为长期股权投资，具体是对 FE Technologies Pty.Ltd. 的股权投资，持股比例为 100%。

1、被投资单位登记情况

公司名称：FE Technologies Pty.Ltd.（或简称“FE 公司”）

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

注册日期：2009 年 7 月 17 日

公式性质：PRIVATE COMPANY LIMITED BY SHARES

注册地址：129 Fyans Street South Geelong, Victoria, Australia.

经营范围：The research and development and sales of self-service library borrowing and returning machine are mostly used in libraries, communities and institutions. Our clients include the university of Melbourne, ALLA, courts and communities around Australia.

2、历史沿革

FE 公司注册地址位于 129 Fyans Street South Geelong, Victoria, Australia（位于澳大利亚，维多利亚，吉朗南 Fyans 街 129 号）。法定代表人 Anthony Michael D' Aloisio, 公司类型为有限责任公司，成立时间为 2009 年 7 月 17 日。

FE 公司致力于图书自助借还机的研发与销售，多用于图书馆、社区与机关事业单位。合作客户包括墨尔本大学、ALLA、澳洲各地法庭、社区等。

FE 公司主要生产以 RFID 技术的图书馆所用的硬件产品，诸如自助借书系统，自助还书系统，分类模块，定制图书馆安全门，24 小时图书分配器，智能书箱子，还书滑槽等。

2007 年，FE 公司签署了首单 RFID 产品合同，至如今，FE 公司的产品已遍及 600 个区域，除了澳洲以外，也包括新加坡，马来西亚，文莱，印尼，泰国，阿联酋等。FE 公司会进军美国、欧洲和中国市场，并深耕美国市场。在澳大利亚及新西兰市场。

3、企业二年一期的资产、负债、权益状况和经营业绩

FE 公司二年一期资产负债表

金额单位：人民币元

项目名称	2017-12-31	2018-12-31	2019-4-30
流动资产	17,568,532.50	19,244,980.39	17,367,937.70
非流动资产	38,791,569.76	38,843,730.22	38,478,134.13
其中：固定资产	18,750,676.66	929,311.06	822,659.90
无形资产	17,224,210.83	34,580,468.22	34,640,543.75
递延所得税资产	2,816,682.28	123,721.05	148,562.15

资产总计	56,360,102.26	58,088,710.61	55,846,071.83
流动负债	5,903,916.00	45,376,419.04	42,693,211.44
非流动负债	28,027,660.43	9,305,187.80	10,633,303.57
负债总计	46,637,171.37	54,681,606.84	53,326,515.01
净资产	9,722,930.89	3,407,103.77	2,519,556.82

FE 公司二年一期的利润表

金额单位：人民币元

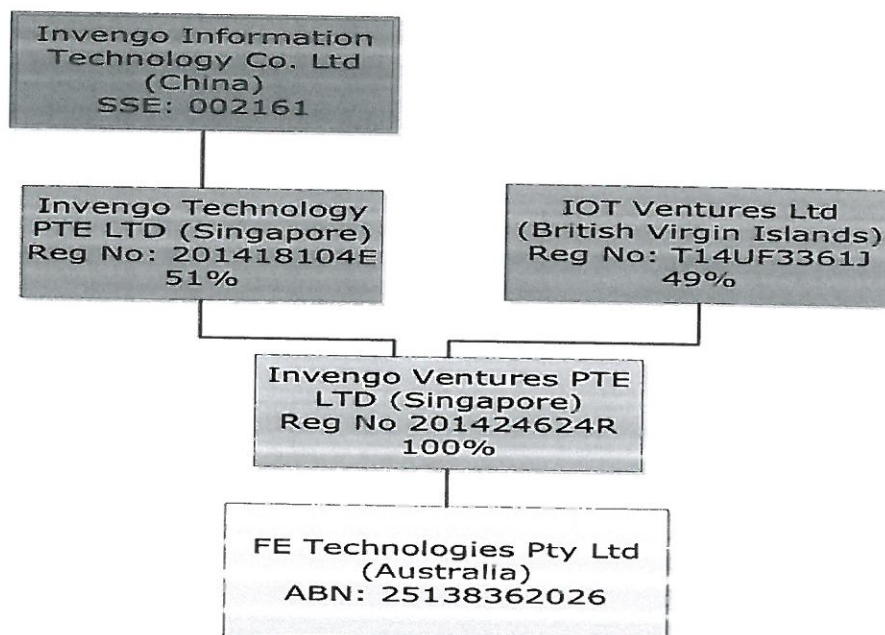
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-4 月
营业收入	50,241,903.41	41,075,094.48	13,540,993.59
减：营业成本	24,752,767.23	22,166,919.67	7,178,422.51
利润总额	4,491,763.47	-1,329,386.10	11,622.28

注：被投资单位 2017 年的财务数据由 UHY Lee Seng Chan & Co 审计、2018 年度和 2019 年度的财务数据由众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为深圳市远望谷信息技术股份有限公司（Invengo Information Technology Co. Ltd），深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49%的股权，被评估单位 Invengo Ventures Pte.Ltd. 的长期股权投资为 FE Technologies Pty.Ltd.。

股权关系如下：



（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位、股权收购相关方以及资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

因深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49%股权，本次评估的目的即对该经济行为所涉及的 Invengo Ventures Pte. Ltd. 股东全部权益价值进行评估，为收购股权提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是 Invengo Ventures Pte.Ltd. 的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为截止评估基准日 Invengo Ventures Pte.Ltd. 股东全部权益价值涉及的全部资产及负债。具体包括流动资产（货币资金、应收利息、其他应收款）、非流动资产（长期股权投资）；流动负债（其他应付款），其中资产总额为 40,488,508.31 元，负债总额为 6,022,809.37 元，所有者权益总额为 34,465,698.94 元。详见下表：

2019 年 4 月 30 日资产负债表 (Invengo Ventures Pte. Ltd)

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	96,594.40	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
减：坏账准备		预收款项	
应收款净额		其他应付款	6,022,809.37
应收利息	1,560,067.52	应付职工薪酬	
其他应收款	3,142,917.76	应交税费	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
预付款项		应付股利	
存货		其他流动负债	
其他流动资产		流动负债合计	6,022,809.37
流动资产合计	4,799,579.68	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资	35,688,928.63	应付债券	
长期应收款		长期应付款	
固定资产原价		其他非流动负债	
其中：设备类		非流动负债合计	0.00
建（构）筑物类		负债合计	6,022,809.37
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	
固定资产净额		实收资本	48,292,000.00
其中：设备类		资本公积	
建（构）筑物类		盈余公积	
在建工程		一般风险准备	
无形资产		未分配利润	-12,524,763.10
		其他综合收益	-1,301,537.96
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	34,465,698.94
非流动资产合计	35,688,928.63	所有者（股东）权益合计	34,465,698.94
三、资产总计	40,488,508.31	负债和所有者权益总计	40,488,508.31

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。

评估范围内的资产、负债账面价值由众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，已出具的了众会字（2019）第 6163 号审计报告。

（三）评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产为长期股权投资，Invengo Ventures Pte.Ltd. 的长期股权投资为 FE Technologies Pty.Ltd.，其资产负债表如下：

2019 年 4 月 30 日资产负债表 (FE Technologies Pty.Ltd.)

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
货币资金	2,304,541.18	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款	7,573,521.31	应付账款	15,942,512.46
减：坏账准备	416,221.71	预收款项	5,652,412.62
应收款净额	7,157,299.60	应付职工薪酬	2,170,955.86
预付款项	1,287,964.09	应交税费	825,425.35
其他应收款	304,402.90	应付利息	1,560,067.51
存货	6,313,729.93	其他应付款	16,541,837.63
其他流动资产		流动负债合计	42,693,211.43
流动资产合计	17,367,937.70	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	5,275,557.90
长期股权投资		应付债券	
长期应收款		递延所得税负债	5,357,745.67
固定资产原价	2,673,896.17	其他非流动负债	
其中：设备类	2,673,896.17	非流动负债合计	10,633,303.57
建（构）筑物类		负债合计	53,326,515.01
减：累计折旧	1,851,236.27	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	822,659.90	实收资本	68.68
其中：设备类	822,659.90	资本公积	
建（构）筑物类		盈余公积	
在建工程		一般风险准备	
无形资产	34,640,543.75	未分配利润	5,491,560.39
开发支出	2,866,368.33	其他综合收益	-2,972,072.25
递延所得税资产	148,562.15	归属于母公司所有者权益	4,472,587.90
非流动资产合计	38,478,134.13	所有者（股东）权益合计	2,519,556.82
三、资产总计	55,846,071.83	负债和所有者权益总计	55,846,071.83

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。

评估范围内的资产、负债账面价值由众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，已出具的了众会字（2019）第 6163 号审计报告。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业未申报无形资产。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（六）引用其他机构报告情况

引用其他机构报告情况。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2019 年 4 月 30 日。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1、评估委托合同；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

2、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；

3、《新加坡公司法》（共 50 章）（原颁布号：1967 年第 42 号法令）2006 年修订版（2006 年 10 月 31 日）；

4、《新加坡所得税法》（共 134 章）（原来的成文法则：1947 年第 39 号条例）2014 年修订版（2014 年 3 月 31 日）；

5、新加坡特许会计师协会《新加坡财务报告准则（国际）》（第一卷）；

6、新加坡特许会计师协会《财务报告准则》（2018 年卷）；

7、会计监管（标准）N0996.1999 年第 16.9-XIV；

8、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四)权属依据

- 1、设备购买合同或发票;
- 2、委托人及被评估单位承诺函;
- 3、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。
- 4、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、评估基准日银行贷款利率、外汇汇率;
- 2、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 3、企业的长期股权投资 FE 公司提供的未来年度经营计划;
- 4、长期股权投资 FE 公司提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 6、彭博资讯系统提供的相关行业统计数据;
- 7、被评估单位提供的其它评估相关资料。

(六)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》;
- 2、被评估单位提供的资产评估清单。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估通常采用收益法、市场法和资产基础法进行评估，各评估方法的评估原理如下：

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

依据《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

资产基础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。其前提条件是：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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但目前在国内流通市场的类似公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，难以收集近期市场交易对比价格，故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

本次评估目的是深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures Limited 持有 Invengo Ventures Pte. Ltd. 的 49%股权，需对 Invengo Ventures

深圳市远望谷信息技术股份有限公司拟收购 IOT Ventures Limited 持有 Invengo Ventures Pte.Ltd. 49%股权所涉及的 Invengo Ventures Pte.Ltd. 股东全部权益价值项目资产评估报告

Pte.Ltd. 股东全部权益的市场公允价值进行评估, 由于 Invengo Ventures Pte.Ltd. 没有实际经营的业务, 属于壳公司, 不存在稳定收入, 其主要资产价值为长期股权投资, 故本次评估未采用收益法进行评估。

(二) 资产基础法简介

1、流动资产

(1) 货币资金, 包括银行存款, 通过核实银行对账单、银行函证等, 以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2) 应收利息, 评估人员核查了应收利息的记账凭证和原始凭证, 查验现有相关合同、发票、存单等有关资料, 判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性, 确定其价值。

(3) 其他应收款, 评估人员在对其他应收款核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的, 按全部应收款额计算评估值; 对于很可能收不回部分款项的, 在难以确定收不回账款的数额时, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 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, 按照账龄分析法, 估计出这部分可能收不回的款项, 作为风险损失扣除后计算评估值; 对于有确凿依据表明无法收回的, 按零值计算; 账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2、非流动资产-长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实, 并查阅了投资协议、章程等, 以确定长期投资的真实性和完整性, 并在此基础上对被投资单位进行评估。

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资, 采用同一评估基准日对被投资单位进行整体价值评估, 以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

长期投资评估值= (被投资单位整体评估后净资产) × 持股比例

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一） 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二） 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三） 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

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、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位经营范围、方式与目前保持一致；

3、无瑕疵假设是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

4、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

5、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

6、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

7、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

8、假设被评估单位未来期间涉及的经营计划能如期完成并达到预期经营成果。

9、假设 FE 公司在未来的经营期内，其各项期间费用将保持其近几年的变化趋势，与生产经营能力相适应。

10、FE 公司在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

11、FE 公司制定的各项经营计划等能够顺利执行。

12、本次评估基准日汇率考虑，其中：资产负债科目澳元折人民币汇率是 4.7473，损益类科目澳元折人民币汇率是 4.7473。

13、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

截止评估基准日 2019 年 4 月 30 日，Invengo Ventures Pte.Ltd. 的股东全部权益价值评估结果如下：

截止评估基准日 2019 年 4 月 30 日，在持续经营条件下，经资产基础法评估，Invengo Ventures Pte.Ltd. 的总资产账面价值 4,048.85 万元，评估价值为 6,340.10 万元，增值额为 2,291.25 万元，增值率为 56.59%；总负债账面价值为 602.28 万元，评估价值为 602.28 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 3,446.57 万元，评估价值为 5,737.82 万元，增值额为 2,291.25 万元，增值率为 66.48%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：Invengo Ventures Pte.Ltd.

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	479.96	479.96	-	-
2 非流动资产	3,568.89	5,860.14	2,291.25	64.20
3 长期股权投资	3,568.89	5,860.14	2,291.25	64.20
4 投资性房地产				
5 固定资产				
6 在建工程				
7 无形资产				
8 长期待摊费用				
9 递延所得税资产				
10 其他非流动资产				
11 资产总计	4,048.85	6,340.10	2,291.25	56.59
12 流动负债	602.28	602.28	-	-
13 非流动负债	-	-	-	-
14 负债合计	602.28	602.28	-	-
15 净资产（所有者权益）	3,446.57	5,737.82	2,291.25	66.48

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估的 Invengo Ventures Pte.Ltd. 股东全部权益价值为 5,737.82 万元。

本次评估未考虑控股权溢价、少数股东权益折价等因素对评估结论的影响。
本次评估结论未考虑流动性折扣对股东部分权益价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二) 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三) 关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(四) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(五) 关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估程序未受到限制以及可能对评估结论的影响。

(六) 关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无评估资料不完整的情形特别说明。

(七) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

评估基准日不存在法律、经济等未决事项特别说明可能对评估结论的影响。

(八) 本次评估 Invengo Ventures Pte. Ltd. 股权益价值时；未考虑控股权溢价、少数股东权益折价等因素对评估结论的影响。本次评估结论未考虑流动性折扣对股东部分权益价值的影响。

(九) 本次评估的其他应收款计提的坏账准备为 12,571,671.04 元，本次评估预计风险损失按审定的计提坏账金额作为预计风险损失 12,571,671.04 元。

(十)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明;

评估基准日至资产评估报告日之间未发生可能对评估结论产生影响的事项特别说明。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证;

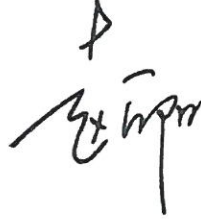
(五)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2019 年 8 月 5 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2019年8月5日

