

广东生益科技股份有限公司和迅达科技中国
有限公司拟办理下属公司股权重组事宜
所涉及的东莞美维电路有限公司
股东全部权益评估报告

联信（证）评报字【2013】第A0007号

评协备案号码：1500074144130014

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一三年一月十六日



目 录

第一部分	注册资产评估师声明	1
第二部分	摘要	3
第三部分	正文	5
	一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	5
	二、评估目的.....	11
	三、评估对象和评估范围	11
	四、价值类型.....	14
	五、评估基准日.....	15
	六、评估依据.....	15
	七、评估方法.....	18
	八、评估程序实施过程和情况	23
	九、评估假设.....	25
	十、评估结论.....	26
	十一、特别事项说明	28
	十二、评估报告使用限制说明	29
	十三、评估报告日	30
第四部分	附件	
	一、资产评估汇总表（评估明细表另装订成册）	
	二、收益法评估计算表	

- 三、广东生益科技股份有限公司董事会决定（复印件）
- 四、评估基准日审计报告（复印件）
- 五、迅达科技中国有限公司注册证书（复印件）
- 六、广东生益科技股份有限公司营业执照（复印件）
- 七、东莞美维电路有限公司营业执照（复印件）
- 八、资产权属证明资料（复印件）
- 九、资产评估委托方承诺函（复印件）
- 十、被评估单位承诺函（复印件）
- 十一、注册资产评估师承诺函（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十四、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十五、注册资产评估师资格证书（复印件）

第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

(一) 就注册资产评估师所知，本评估报告中陈述的事项是客观的。

(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没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

(三) 本评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在本评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(四) 评估结论仅在本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本评估报告使用期限。

(五) 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职业资质和相关专业评估经验。除已在本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。

(六) 注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

(七) 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评估对象可实现价格的保证。

(八) 评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托方、被评估单位申报并经其签章确认，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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；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。

(九) 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本评估报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请评估报告使用者注意。

(十) 本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。本评估机构承诺：未经委托方许可不将本评估报告提供给无关单位或个人。

(十一) 我们出具的有关本评估报告中的分析、判断和结论受本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本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。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自本评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读本评估报告正

委托方：广东生益科技股份有限公司（以下简称“生益科技”）

迅达科技中国有限公司（以下简称“迅达公司”）

被评估单位：东莞美维电路有限公司（以下简称“美维公司”）

评估目的：本次资产评估是为生益科技和迅达公司办理下属公司股权重组事宜提供美维公司的股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象是美维公司的股东全部权益，评估范围是美维公司全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2012年8月31日。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：收益法和资产基础法

评估结论：美维公司净资产账面值为人民币 72,017.06 万元，运用资产基础法，美维公司净资产评估值为人民币 91,687.51 万元，增幅 27.31%（评估结论详细情况见评估明细表）；运用收益法，美维公司股东全部权益评估值为人民币 106,484.34 万元。

经分析，本次选用收益法评估结果作为评估结论，即美维公司股东全部权益的评

估值为人民币 106,484.34 万元。

我们出具的有关本评估报告中的分析、判断和结论受本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本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。

评估报告的使用有效期：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2012 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 30 日以内，才可以使用本评估报告。

评估报告日：本评估报告日为 2013 年 1 月 16 日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2013]第 A0007 号

广东生益科技股份有限公司、迅达科技中国有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位办理下属公司股权重组事宜涉及的东莞美维电路有限公司的股东全部权益在 2012 年 8 月 31 日所表现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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方之一简介

名称：广东生益科技股份有限公司（以下简称“生益科技”）

企业住所：东莞市松山湖科技产业园北部工业园工业西路 5 号

法定代表人姓名：李锦

注册资金：壹拾亿零玖仟肆佰陆拾贰万玖仟肆佰伍拾肆元人民币

实收资本：壹拾亿零玖仟肆佰陆拾贰万玖仟肆佰伍拾肆元人民币

成立日期：1985 年 6 月 27 日

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）（外资比例小于 25%）

经营范围：生产和销售覆铜板和粘结片、印制线路板、陶瓷电子元件、液晶产品、

电子级玻璃布、铜箔、电子用挠性材料、显示材料、封装材料、绝缘材料，自由房屋出租。从事非配额许可管理、非专营商品的收购出口业务。提供产品服务、技术服务、咨询服务、加工服务和佣金代理（拍卖除外）。

股东（发起人）：(香港)伟华电子有限公司，东莞市电子工业总公司，广东省外贸开发公司。

经营期限：一九八五年六月二十七日至二〇一五年六月二十六日

（二）委托方之二简介

名称：迅达科技中国有限公司（以下简称“迅达公司”）

企业住所：香港新界大埔工业邨大顺街4号

业务性质：贸易

法律地位：法人团体

成立日期：1985年10月18日

（三）被评估单位简介

1、基本情况

企业名称：东莞美维电路有限公司（以下简称“美维公司”）

住所：东莞市东城区外经工业园区

注册号：441900400053551

法定代表人姓名：唐庆年

注册资本：柒仟捌佰万美元

实收资本：柒仟捌佰万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：生产和销售新型电子元器件（新型机电元件：多层印刷电路板，高密度互连积层板；多层、高密度印刷电路板）。

股东（发起人）：迅达科技中国有限公司，广东生益科技股份有限公司。

经营期限：二〇〇一年十二月二十四日至二〇一六年十二月二十三日

2、历史沿革

美维公司 2001 年 8 月 24 日经广东省对外贸易经济合作厅以粤外经贸资字【2001】796 号文件批准成立，由广东省人民政府于 2001 年 12 月 19 日颁发外经贸粤东合资证字【2001】0032 号批准证书，由广东生益科技股份有限公司和（香港）伟华中国有限公司共同出资组建，于 2001 年 12 月 25 日取得国家工商局颁发企合粤莞总字第 006748 号《中华人民共和国企业法人营业执照》，经营期限为 15 年。

经过多次的增资，2012 年 8 月 31 日，伟华中国有限公司和广东生益科技股份有限公司累计注册资本分别为 6240 万美元和 1560 万美元，占注册资本的比例分别为 80% 和 20%。于 2011 年 9 月 20 日，伟华中国有限公司更名为迅达科技中国有限公司。

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，美维公司的主要股东及持股比例见下表（表 1）：

序号	投资者（股东）名称	出资金额（万美元）	出资比例
1	迅达科技中国有限公司	6240	80%
2	广东生益科技股份有限公司	1560	20%
合 计			100%

4、影响企业经营的宏观、区域经济因素

（1）国家、地区有关企业经营的法律法规

《国务院关于印发“十二五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2012〕28 号）、《电子信息产业统计工作管理办法》（信息产业部令第 42 号）等。

（2）国家、地区经济形势及未来发展趋势

目前，全球兴起了生态产业发展趋势，绿色环保概念在电子产业中已经成为共识。PCB（印刷电路板）作为相对耗水、耗能及存在废水、废液、固体废弃物排放的产业，使 PCB 在用水、耗能指标方面的进一步扩产与发展受到影响。全球 PCB 产业对环保材料、工艺及产品的要求会更严格更迫切，预计未来 PCB 厂商将致力投入开发各类环保型产品。

（3）有关财政、货币政策等

近年来，政府调整产业政策，实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，提高出口退税率，降低进口产品关税，积极制定十大产业振兴规划，稳定了包括电子电路在内的电子信息产业市场。

5、所在行业现状与发展前景

（1）行业主要政策规定

《电子信息产业调整和振兴规划》（国务院 2009 年）、《电子信息产品污染控制管理办法》（信息产业部 2006 年）等。

（2）行业竞争情况

目前，国内 PCB 生产企业有近 1000 家，但有能力生产高端电信网络设备用 PCB 的企业较少，而能够生产高层数、大面积以及特殊材质 PCB 的企业更少。公司在高端 PCB 产品上具有研发和技术服务优势。

（3）行业发展的有利和不利因素

我国市场前景广阔，下游产业的发展增长趋势将长期持续；中国的电子产业链已日趋完善，具有相当的规模和配套能力；行业发展的不利因素有与发达国家的技术差距

及设备与原辅材料的配套能力不足等。

(4) 行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征等

PCB 企业一般采用直销的销售模式，总体上行业周期性和季节性特征不明显，主要是随着宏观经济波动，国内电子制造基地主要集中在珠江三角洲和长江三角洲，呈现出一定的区域性。

(5) 企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响

印刷电路板属于上游产品，上游行业为电子基础材料制造行业，下游产业为通讯、电脑和医疗设备等 PCB 应用行业。PCB 行业与上游行业的关联度较高，而下游则由于应用行业比较广泛，单个下游行业的波动对小批量 PCB 行业的影响相对较小。

6、企业的业务分析情况

(1) 主要产品或者服务的用途

主要产品为高精密度、大尺寸印刷电路板。

(2) 经营模式

生产型企业，按订单生产模式。

(3) 经营管理状况

以前年度收入呈现小幅波动，主要是市场原因和汇率影响，部分产品售价降低，而成本价格并未降低从而造成利润降低。

(4) 企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

美维公司是 TTM TECHNOLOGIES, INC. (TTM) 成员之一，TTM 是纳斯达克上市公司，为北美最大的印刷电路板制造商，全球总部座落于美国，而亚太区业务的总部

则设于香港。

美维公司通过了 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001、ISO27001 认证，成为广东省高新技术企业，信息产业百强企业，第 21 届中国电子元件百强企业前 15 名等。

(5) 企业的发展状况分析

预计未来几年内营业收入基本稳定，但利润空间会因为材料成本上涨而小幅压缩。

7、企业的资产、财务分析和调整情况

(1) 资产配置和使用情况

美维公司占有土地面积 122,891.37M²，拥有建筑物 99,324.51 M²。拥有钻机、全板电镀生产线、真空层压机系统、图形制作生产线等印刷电路板专业生产设备，年生产印刷电路板能力为 900 万平方公尺。资产配置合理，资产使用情况良好。

(2) 历史财务资料的分析总结

美维公司前三年财务状况见下表：

表 2:

单位：万元

项目	2012 年 8 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
资产总额	142,349.85	156,621.50	178,921.39	168,743.98
负债总额	70,332.80	58,210.54	82,547.26	80,083.42
股东权益	72,017.06	98,410.97	96,374.13	88,660.56

表 3:

单位：万元

项目	2012 年 1-8 月	2010 年	2010 年	2009 年
营业收入	108,465.58	163,037.38	170,966.80	149,811.05
利润总额	3,258.02	2,740.00	8,532.01	13,624.33
净利润	3,606.09	2,036.84	7,713.56	11,936.28

注：2012 年和 2011 年数据来源于广东正中珠江会计师事务所有限公司广会所审字【2012】第

11006410083 号审计报告，2010 年数据来源于毕马威华振会计师事务所上海分所 KPMG-BH(2011) AR NO.0003 号审计报告，2009 年数据来源于普华永道中天会计师事务所有限公司深圳分所普华永道中天深审字（2010）136 号审计报告。

（3）对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整

本次评估时未对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整。

（四）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位股东。

（五）委托方以外的其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托方，以及委托方依据中国的法律法规规定报送审核的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次资产评估是为生益科技和迅达公司办理下属公司股权重组事宜提供美维公司的股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象是美维公司的股东全部权益，评估范围是美维公司全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	619,989,057.60	
2	货币资金	17,034,427.68	包括：现金和银行存款
3	应收账款	484,359,858.70	内容为应收货款
4	预付账款	3,210,298.74	内容为物料采购和其他费用
5	其他应收款	1,673,413.10	内容为备用金和废品款
6	存货	113,711,059.38	包括：原料、产品和在产品
7	二、非流动资产合计	803,509,478.20	
8	固定资产	784,820,609.56	
9	其中：房屋建筑物	220,289,564.28	包括厂房、办公楼和宿舍等建筑和构筑物
10	设备类资产	564,531,045.28	包括生产设备及车辆、办公设备
11	在建工程	17,676,314.90	内容为土建工程和设备安装工程
12	无形资产	1,012,553.74	内容为土地使用权
13	三、资产总计	1,423,498,535.80	
14	四、流动负债合计	703,327,957.19	
15	短期借款	250,000,000.00	内容为银行借款
16	应付账款	408,531,804.69	内容为货款
17	预收账款	8,616,438.23	内容为废品款和客户定金
18	应付职工薪酬	25,312,760.05	内容为工资、福利
19	应交税费	-20,691,660.03	内容为应交增值税、房产税、城建税等
20	其他应付款	4,952,081.72	内容为往来款和押金等
21	预计负债	270,730.83	内容为预提的客户退货及赔偿款
22	其他流动负债	26,335,801.70	内容为预提费用
23	五、负债合计	703,327,957.19	
24	六、净资产	720,170,578.61	

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，并经过广东正中珠江会计师事务所有限公司审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

存货包括原材料、产成品和在产品，主要为生产印刷电路板的各种材料、成品和半成品等，存置于美维公司的厂区仓库内。

2、房屋建筑物

房屋建筑物类主要包括办公大楼、厂房、仓库等 9 项生产性房屋建筑物，总建筑面积 99,324.51 平方米，具体情况见下表：

权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积 (m ²)
粤房地证字第 C4952143 号	厂房	东莞市东城区牛山社区	厂房	钢筋混凝土	2	2005 年	52,695.88
粤房地权证莞字第 0200033773 号	厂房	东莞市东城区牛山社区 (东莞美维电路有限公司厂房 C 段)	厂房	钢筋混凝土	1	2009 年	4,156.22
粤房地权证莞字第 0200033772 号	厂房	东莞市东城区牛山社区 (东莞美维电路有限公司厂房 D 段)	厂房	钢筋混凝土	1	2009 年	1,537.41
粤房地证字第 C4952144 号	办公楼	东莞市东城区牛山社区	办公楼	钢筋混凝土	3	2005 年	7,013.08
粤房地证字第 C4952142 号	工程师宿舍	东莞市东城区牛山社区	宿舍	钢筋混凝土	6	2005 年	4,348.85
粤房地权证莞字第 0200033775 号	住宅	东莞市东城区牛山社区 (东莞美维电路有限公司员工宿舍楼 1 栋)	宿舍	钢筋混凝土	6	2009 年	8,425.63
粤房地权证莞字第 0200033774 号	住宅	东莞市东城区牛山社区 (东莞美维电路有限公司员工宿舍楼 2 栋)	宿舍	钢筋混凝土	6	2009 年	8,510.08
粤房地证字第 C4952146 号	员工宿舍	东莞市东城区牛山社区	宿舍	钢筋混凝土	7	2005 年	7,205.10
粤房地权证莞字第 C4952145 号	会所综合楼	东莞市东城区牛山社区	综合楼	钢筋混凝土	5	2005 年	5,432.26

3、设备类资产

设备类资产共 4534 项，主要生产高精密度、大尺寸印刷电路板。美维公司的设备主要存置于公司车间及办公室内，主要包括：

(1) 激光钻机、铣机、曝光机、沉金线、沉银线、丝印机、退锡线、内外蚀刻线等专用生产设备；

(2) 自动光学检测机、修理站、光线路飞针检测仪、线路板通用监测仪器等生产辅助检测设备；

(3) 空压机组、吸尘机、污水处理设备、变配电设备、冷水机组等生产配套设备；

(4) 电脑、空调、复印机等办公设备；

(5) 别克商务车、五十铃厢式货车、本田商务轿车等运输设备。

据评估人员现场勘查和对实物的清查核实，委估设备的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工艺要求，运转稳定、正常。

4、土地使用权

土地使用权为位于东城区牛山社区出让性质工业用地，《国有土地使用证》证号为东府国用（2006）第特 444 号、东府国用（2006）第特 445 号，土地使用权总面积为 122,891.37 m²。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

被评估单位未申报账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产

被评估单位未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产。

四、价值类型

(一) 价值类型

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压制的情况下，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。

（二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2012 年 8 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
2. 评估基准日的选定是委托方、被评估单位与评估机构共同商定的；
3. 本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、广东生益科技股份有限公司董事会决定；
- 2、资产评估业务约定书。

（二）法律依据

- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);

3、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);

4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令,2001年);

6、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号,2001年);

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003);

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第12号(2005年8月25日);

9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权【2009】941号)。

(三) 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—企业价值》(中评协[2011]227号);

4、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—评估报告>、<资产评估准则—评估程序>、<资产评估准则—业务约定书>、<资产评估准则—不动产>、<资产评估准则

-机器设备>、<资产评估准则-工作底稿>、<资产评估价值类型指导意见>等 7 项资产评估准则的通知》（中评协[2007]189 号）；

5、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—企业国有资产评估报告指南>的通知》（中评协[2008]218 号）；

6、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

7、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；

8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；

9、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

10、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2001）；

11、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）。

（四）权属依据

1、被评估单位营业执照、验资报告；

2、材料采购合同、产品销售合同；

3、房地产权证、土地使用权证；

4、车辆行驶证；

5、重要设备发票；

6、软件购置合同；

7、其他产权资料。

（五）取价依据

1、被评估单位提供的审计报告和财务报表等其他文件资料；

- 2、企业经营情况统计资料；
- 3、企业成本费用分析资料；
- 4、各财经网站相关资料；
- 5、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 6、《广东省建筑安装工程综合定额》、《广东省装饰装修工程综合定额》、《广东省建筑工程计价依据》以及现行安装工程预算定额及费用定额；
- 7、《广东材价》、《广东工程造价》；
- 8、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2012 年版）；
- 9、国家有关部委 1997 年颁布的“国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》”及 2000 年 12 月 18 日“国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》”；
- 10、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 11、当地基准地价文件资料；
- 12、土地市场近期成交的土地案例；
- 13、中国地价网（<http://www.landvalue.com.cn>）中国城市地价动态监测公布的数据；
- 14、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

本次评估目的是股权重组，评估的资产价值类型是市场价值，评估方法选择主要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件而确定。

由于目前国内类似企业在产权交易市场上交易案例不多，难以找到可以比较的实际交易案例资料，故难以采用市场法评估。

被评估单位的各项资产、负债资料齐备，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。

被评估企业历史年度经营稳定，财务核算资料齐全，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

故本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、资产基础法

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

（1）流动资产评估方法

本次评估对于货币资金中人民币部分，以清查核实的账面值作为评估值；对于外币部分以评估基准日时基准汇率折算为人民币作为评估值。

本次评估对于应收账款、预付账款和其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

本次评估对于原材料和在产品采用成本法确定其评估值；对于库存商品（产成品）和发出商品的评估，以销售价格减去销售费用、税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

（2）固定资产评估方法

对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况分别采用重置成本法。重置成本法就是从不同结构类型的房屋中选取有代表性的典型建筑，根据典型建筑竣工决算资料的实际工程量，套用建筑物所在地建设部门颁布的各类定额、计费费率和其他有关文件，计算出综合造价、前期费用、其他费用和资金成本，确定重置成本。然后通过观察法、年限法、部位打分法综合评定成新率。其他同类型建筑物可参考典型建筑的各项指标调整确定重置成本和成新率。

机器设备重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各种费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

对于车辆采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、增容费、验车费、牌照费确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程或年限法确定。

（3） 土地使用权评估方法

对土地使用权，根据评估对象的特点采用基准地价修正法确定评估值。基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行交易日期、区位因素和个别因素修正，进而求得待估宗地在估价期日的土地价格的方法。

（4） 其他非流动资产评估方法

对于在建工程，考虑到项目的具体情况及被评估单位财务核算的状况，以经过核实的账面价值作为评估值。

（5） 负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权所有者所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

2、收益法

收益法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估具体采用现金流量折现法，适用间接法，对应的现金流量为企业自由现金流量（企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-追加资本性支出-追加营运资金）。

现金流量折现法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C - D \quad (1)$$

式中： E ： 股东全部权益价值

P ： 经营性资产价值

C ： 非经营性资产、负债和溢余资产

D ： 付息债务价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ： 未来第 i 年的自由现金流量

R_{i+1} ： 未来第 $i+1$ 年的自由现金流量

r ： 折现率；

根据被评估单位的经营历史和生产、以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的自由现金流量。其次，假定预测期后，被评估单位可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持与其预测期的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（四）主要参数的来源、分析、比较和测算过程

1、预期收益口径

根据被评估企业的具体情况选择企业自由现金流量口径预测：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} + \text{付息债务利息（扣税后）} - \text{追加资本性支出} - \text{追加营运资金} \quad (3)$$

2、收益期

被评估单位的产品为印刷电路板，为电子产品的生产资料，属于基础产业，行业发展不受限制，在企业持续经营前提下，拟采用永续的方式对企业收益进行预测，即收益期为无限期。

3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-T) \times K_d \quad (4)$$

式中： E ：权益资产价值

K_e ：权益资本成本

T ：所得税率

K_d ：债务资本成本

$$K_e = R_{f1} + \beta \times MRP + R_c \quad (5)$$

式中： R_{f1} ：无风险利率

β ：权益系统风险系数

MRP ：市场风险溢价， $MRP = E(R_m) - R_{f2}$

R_c ：企业特定风险调整系数

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托方关于美维公司情况介绍，对评估对象及

范围有了一定了解。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，签署了评估业务约定书。

（二）资产清查

签署了评估业务约定书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，美维公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡和生产流程图等评估所需资料。

在美维公司资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，对存货进行合理抽查盘点，根据固定资产资料，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点；对土地使用权进行现场勘查。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、 评估假设

（一）基本假设

1、 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

3、 本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上。

4、 假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，被评估单位在评估基准日后持续经营。

5、 假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。

6、 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、 本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

8、 本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理或产权资料缺乏，但确属被评估单位的资产，评估时假设其已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。

9、 无其他人力或不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）收益法假设

- 1、 被评估单位未来的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。
- 2、 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 3、 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、规模、方式与目前方向保持一致。
- 4、 假设被评估单位的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响。
- 5、 假设被评估单位在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。
- 6、 假设被评估单位的经营成本和期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动。

假设以上条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

（一）运用资产基础法的评估结果

运用资产基础法，评估基准日 2012 年 8 月 31 日时，美维公司全部资产账面值为人民币 142,349.85 万元，评估值为人民币 161,981.03 万元，增幅 13.79%；负债账面值为人民币 70,332.79 万元，评估值为人民币 70,293.52 万元，减幅 0.06%；净资产账面值为人民币 72,017.06 万元，评估值为人民币 91,687.51 万元，增幅 27.31%。（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年8月31日

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%
流动资产	61,998.90	62,330.54	331.64	0.53
非流动资产	80,350.95	99,650.49	19,299.54	24.02
其中：固定资产	78,482.06	89,676.72	11,194.66	14.26
在建工程	1,767.63	1,767.63	0.00	0.00
无形资产	101.26	8,206.14	8,104.88	8,004.03
资产总计	142,349.85	161,981.03	19,631.18	13.79
流动负债	70,332.79	70,293.52	-39.27	-0.06
负债合计	70,332.79	70,293.52	-39.27	-0.06
净资产（所有者权益）	72,017.06	91,687.51	19,670.45	27.31

（二）运用收益法评估结果

运用收益法，美维公司股东全部权益评估值为人民币 106,484.34 万元。

（三）关于评估结果应用

经对两种评估方法的评估程序进行复核和分析，我们认为，两种评估结果合理、可靠，两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，且本次资产基础法评估没有包括商誉等账外的无形资产的价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产和可以确指的无形资产，还有许多不可确指的无形资产，特别是企业在生产经营过程中存在某些未在财务账上反映的无形资产。因此收益法结果大于资产基础法结果。本次评估目的

为股权重组，从评估目的考虑，结合被评估单位的情况，收益法的结果更能反映股东全部权益的价值。

本次采用收益法评估结果作为评估结论，即美维公司股东全部权益的评估值为人民币 106,484.34 万元。

十一、特别事项说明

（一）广东正中珠江会计师事务所有限公司对美维公司截至 2012 年 8 月 31 日资产负债进行了审计工作，并出具了审计报告（广会所审字【2012】第 11006410083 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，我们已了解所引用的报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

（二）评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响。

（三）评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和委托方提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（四）本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（五）本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及

的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告载明的评估目的和用途。

（二）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而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。

（五）本评估报告载明的评估报告使用者使用。

（六）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（七）本评估报告的使用有效期限：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日

与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2012 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 30 日以内，才可以使用本评估报告。

(八) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 1 月 16 日。

(此页以下无正文)

