

德威控股有限公司拟转让持有东莞德威铸造制品有限公司股权项目

资产评估报告

中天和资产[2013]评字第 90001 号  
(共 1 册 第 1 册)



**北京中天和资产评估有限公司**  
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2013 年 5 月 30 日



## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告书 .....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象与范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	21
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告日 .....	23
十四、签字盖章 .....	24
评估报告附件 .....	25

## 注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，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、负债清单以及被评估单位历史经营状况和收益状况的统计数据、未来经营状况和收益状况的预测数据由被评估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，恰当使用评估报告是委托方、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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. 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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。注册资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

5. 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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6. 我们对评估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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



# 德威控股有限公司拟转让持有东莞德威 铸造制品有限公司股权评估项目 资产评估报告书摘要

中天和资产[2013]评字第90001号

北京中天和资产评估有限公司接受东莞德威铸造制品有限公司(以下简称“东莞德威铸造”)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,对德威控股有限公司拟转让持有东莞德威铸造制品有限公司股权涉及的东莞德威铸造制品有限公司股东全部权益在2013年3月31日的市场价值进行了评估。

评估目的是根据东莞德威铸造制品有限公司股东会决议,德威控股有限公司拟转让持有东莞德威铸造制品有限公司的股权,为此需对相关股权价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。上述经济行为于2013年5月5日已由东莞德威铸造制品有限公司股东出具股东会决议。

评估对象是东莞德威铸造制品有限公司的股东全部权益价值,具体评估范围为东莞德威铸造制品有限公司审计后资产负债表列示的全部资产和负债等,以东莞德威铸造制品有限公司提供的资产清单为准。

本次评估的价值类型选用市场价值。

本项目评估基准日为2013年3月31日。

本项目使用的评估基本方法为收益法和资产基础法。

本项目评估结论:

1.收益法评估初步结果,东莞德威铸造制品有限公司在持续经营情况下,股东全部权益账面值3,115.05万元,评估值7,850.47万元,增值额4,735.42万元,增值率152.02%。

本次评估项目未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

2.资产基础法评估初步结果,东莞德威铸造制品有限公司在持续经营情况下,总资产账面值5,624.35万元,评估值6,813.29万元,增值额1,188.94万元,增值率21.14%;负债账面值2,509.30万元,评估值2,509.30万元;股东全部权益账面值3,115.05万元,评估值4,303.99万元,增值额1,188.94万元,增值率38.17%。。

本次评估项目未考虑控股权溢价因素。



## 评估汇总情况表:

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	3,753.70	3,986.32	232.63	6.20
2	非流动资产	1,870.65	2,826.97	956.31	51.12
3	长期股权投资	15.00	14.38	-0.62	-4.13
4	固定资产	1,233.89	1,797.14	563.26	45.65
5	无形资产	585.46	1,011.05	425.60	72.69
6	长期待摊费用	4.39	4.39	-	-
7	递延所得税资产	31.92	-	-31.92	-100.00
8	资产总计	<b>5,624.35</b>	<b>6,813.29</b>	<b>1,188.94</b>	<b>21.14</b>
9	流动负债	1,009.30	1,009.30	-	-
10	非流动负债	1,500.00	1,500.00	-	-
11	负债合计	<b>2,509.30</b>	<b>2,509.30</b>	-	-
12	净资产(所有者权益)	<b>3,115.05</b>	<b>4,303.99</b>	<b>1,188.94</b>	<b>38.17</b>

## 3. 最终评估结论

本项目收益法评估初步结论比资产基础法评估初步结论多 3,546.48 万元, 评估人员分别从投入和产出两个不同方面给出了企业价值的评估意见,

收益法结果与资产基础法结果产生差异的原因主要是评估人员认为, 资产基础法确定的资产价值为要素资产价值, 是重置价值, 因东莞德威铸造制品有限公司主要增值设备、房产、土地使用权, 尚处于未全部利用状态, 公司经营性收入未以全部利用现有生产要素获取, 有形资产的重置价值难以反映出委估股权的市场价值。

收益法考虑企业的价值不仅是由账面资产创造的, 还包括不在账面上体现的各项资源所创造的价值。如完善的企业管理制度, 管理人才、大量懂技术操作工人、稳定客户等, 企业价值由单项资产构成, 却不是单项资产的简单加总, 而是经过企业有效配置后作为一项独立的获利能力而存在, 考虑了评估范围内各项资产的协同效应。收益法评估结果在合理假设的前提下, 反映了企业的整体获利能力, 相比资产基础法初步结论更能体现股权权益价值。

因此, 本次评估的最终结果选取收益法的评估值, 即: 东莞德威铸造制品有限公司股东全部权益价值为 7,850.47 万元。

评估报告书使用有效期为一年, 即 2013 年 3 月 31 日至 2014 年 3 月 30 日。

## 重要事项说明:



评估师对评估过程中发现的建筑物截止报告出具日未取得产权证等事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者注意。

以上内容摘自评估报告正文，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。



# 德威控股有限公司拟转让持有东莞德威铸造制品有限公司股权评估项目 资产评估报告书

中天和资产[2013]评字第 90001 号

东莞德威铸造制品有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、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，对德威控股有限公司拟转让持有东莞德威铸造制品有限公司股东全部权益在 2013 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方、被评估单位均为东莞德威铸造制品有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

### (一)被评估单位概况

#### 1. 基本情况

企业名称：东莞德威铸造制品有限公司（以下简称“东莞德威”）

注册地址：东莞市清溪镇浮岗工业区

注册资本：壹仟万港币

法定代表人：黄华

营业期限：2007 年 5 月 14 日至 2022 年 5 月 14 日

企业性质：有限责任公司（台港澳法独资）

经营范围：生产和销售塑胶制品（含塑胶模具）及其配件。

基准日时股本结构：由德威控股有限公司独资成立，出资金额 1000 万港币，持股比例为 100%。

#### 2. 历史沿革

东莞德威铸造制品有限公司是以东莞市对外贸易经济合作局 2007 年经东外经贸〔2007〕993 号文件批复成立。股东为（香港）德威控股有限公司，出资港币 1000 万元，实际出资经广东中诚安泰会计师事务所有限公司出具了中诚安泰验字（2010 第



1501020 号东莞德威铸造制品有限公司 2010 年验资报告书。

### 3. 近三年一期资产、财务、经营状况

#### 资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 3 月 31 日
资产总额	1,740.77	3,571.70	5,736.10	5,624.35
负债总额	739.38	1,997.92	2,891.52	2,509.30
净资产	1,001.39	1,573.78	2,844.58	3,115.05
项目	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 3 月 31 日
主营业务收入	3,236.34	7,037.03	9,946.67	2,291.24
主营业务成本	2,767.56	5,673.79	7,462.87	1,817.84
主营业务利润	306.84	948.25	1,721.61	361.61
利润总额	306.84	948.14	1,721.61	361.61
审计机构名称	广东中诚安泰会计师事务所有限公司		中审国际会计师事务所	
审计意见类型	无保留意见		无保留意见	

注：2011 年报表数取值采用中审国际会计师事务所一年一期报告调整后期初数。

### 4. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方被评估单位为同一家产权单位。

## 二、 评估目的

评估目的是德威控股有限公司拟转让持有东莞德威铸造制品有限公司的股权，为此需对东莞德威铸造制品有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为根据东莞德威铸造制品有限公司 2013 年 5 月 5 日做出股东会决议。

## 三、 评估对象与范围

### （一）评估对象

本评估项目的评估对象是东莞德威铸造制品有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

本评估项目的评估范围为东莞德威铸造制品有限公司于评估基准日经审计资产负债表列示的全部资产和负债，并且由东莞德威铸造制品有限公司提供的清单载明：



金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	3,753.70
2	非流动资产	1,870.65
3	长期股权投资	15.00
4	固定资产	1,233.89
5	无形资产	585.46
6	长期待摊费用	4.39
7	递延所得税资产	31.92
8	<b>资产总计</b>	<b>5,624.35</b>
9	流动负债	1,009.30
10	非流动负债	1,500.00
11	<b>负债合计</b>	<b>2,509.30</b>
12	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,115.05</b>

以上数据经中审国际会计师事务所有限公司予以审计，出具了专项审计报告（中审国际审字第[2013]第 01030130 号）。审计报告认为东莞德威铸造制品有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了东莞德威铸造制品有限公司 2013 年 3 月 31 日的财务状况、经营成果和现金流量。

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。

具体评估范围与对象请见本报告所附的《资产评估明细表》。

### 1、委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

(1) 流动资产包括现金、银行存款、预付账款、应收账款和其他应收款。其中，应收账款余额为 1,771.26 万元，占全部流动资产的 47.19%，占资产总额的 31.00%。应收账款主要为销售商品货款，账龄均在 1 年以内。

(2) 非流动资产包括长期股权投资、固定资产和无形资产等，其中：固定资产为房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。建筑物账面净值 519.98 万元，占固定资产总额的 42.14%，机器设备类账面净值 713.91 万元，占固定资产总额的 57.86%。

(3) 负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

(4) 无形资产 - 土地使用权纳入评估范围宗数一宗，已取得东府集用（2007）第 1900200407610 土地使用权证书，系出让取得，面积 14,919.40 平方米，用途为工业。

#### 四、 价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值的定义为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。

本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的股东全部权益价值。

#### 五、 评估基准日

本评估项目资产评估基准日是 2013 年 3 月 31 日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结果没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则，由于选择会计报告日作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况，同时考虑该时间进行了专项审计，故选择本时点作为评估基准日。

#### 六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

##### (一)经济行为依据

1. 东莞德威铸造制品有限公司股东会决议。

##### (二)法律、法规依据

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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令2008年第5号);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 1991年);

6. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号);
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令, 2001年);
8. 《国务院办公厅转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意见的通知》文件及其配套文件(国办发[2001]102号);
9. 国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 2003年);
10. 《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第12号令, 2005年);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
12. 《评估机构内部治理指引》(中评协[2010]121号);
13. 会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估。

### (三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
2. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010] 214号);
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
11. 《资产评估准则——企业价值》中评协[2011]227号;
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)。

### (四) 权属依据

1. 土地使用权证;

2. 机动车行驶证;
3. 重要资产购置合同或发票。

#### (五)取价依据

1. 东莞德威铸造制品有限公司提供的记账凭证、发票等;
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
3. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
4. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
5. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
6. 东莞市建设局关于执行2010广东省建设工程计价依据有关建筑工程安全防护、文明施工措施费组成与计算问题的通知(东建价〔2010〕4号);
7. 东莞市建设局关于调整我市建设工程动态工资的通知(东建价〔2010〕5号);
8. 《东莞工程造价信息》(2013年3月);
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第294号, 2000年10月22日);
10. 机动车强制报废标准规定(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);
11. 《全国进口及国外机电产品价格信息》(机械工业信息研究院, 2012版);
12. 《中国人民银行贷款利率表》(2012年7月6日起执行);
13. 国家外汇管理局2013年3月31日外汇牌价;
14. 同类上市公司财务指标及风险指标;
15. 近年来财政部发行的国债利率;
16. 使用WIND金融终端采集的数据;
17. 公司2010年到2012年度会计报表审计报告和基准日专项审计报告;
18. 东莞德威铸造制品有限公司的会计报表等财务资料;
19. 东莞德威铸造制品有限公司2013年预算和未来经营期的盈利预测;
20. 各种新闻、杂志、网站或其他渠道收集的价格信息资料和其他资料;

21. 其他参考依据。

## 七、 评估方法

企业价值评估包括收益法、资产基础法、市场法三种基本评估方法，进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

收益法：收益法的应用要满足二个前提条件：一是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；二是资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；东莞德威铸造制品有限公司的资产及负债构成要素完整，经营情况正常，提供的服务产品能够满足市场需求，未来收益可以预测，适于用收益法进行企业价值评估。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。本次评估对审计后的各项资产和负债价值按照基准日的市场价值进行了评估。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。经评估人员市场调查，与本次股权收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本，故本次评估不适宜用市场法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益。根据本评估项目的评估目的和评估对象的特点，综合考虑分析相关因素的影响，本次采用资产基础法和收益法对东莞德威铸造制品有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

### （一）收益法评估情况

根据本次评估目的对应经济行为的实际状况以及评估对象的具体情况，主要的评估基本方法使用收益法。

#### 1. 收益法简介

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期

收益的权利所支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

2. 应用收益现值法评估资产必须具备的前提条件是：

- (1) 企业的资产评估范围产权明确；
- (2) 企业的未来收益可货币量化；
- (3) 企业的未来经营风险可货币量化。

3. 收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。

基本公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} - \text{资本性支出} \\ - \text{营运资金净增加额}$$

股东权益价值计算，股东全部权益价值是根据被评估企业实际经营情况，以其正常经营条件下，未来预测期内股东权益现金流量折现加上单独评估资产现值确定的。

计算公式： $P = P_1 + P_2$

公式中： $P$  为被评估公司股东全部权益价值；

$P_1$  为企业经营活动产生的股权现金流量现值（也称作营业资产价值）；

$P_2$  为可以单独估算的资产价值。

$P_1$ ，是分别预测各期的股东权益现金流量，再按照选定的折现率对上述股东权益现金流量进行折现作为营业性资产价值。计算公式：

$$P_1 = \sum_{i=1}^n R_i \times (1+r)^{-i} + \frac{R_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

公式中： $P_1$  为企业股权现金流量现值；

$R_i$  为第  $i$  年股东权益现金流量；

$r$  为股东权益成本；

$i$  为预测年度。

$P_2$ ，为单独评估资产价值

4. 收益法的主要参数

(1) 收益预测，评估人员审核了东莞德威铸造制品有限公司以前年度经营情

况，对公司提出的经营预测进行分析，确定这些预测是依据目前经营条件、市场容量、市场份额及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。评估人员查阅被评估企业提供的审计报告、会计账簿、了解企业执行的会计政策、享受的优惠政策等资料，分析企业面对复杂的经济发展环境所采取的各种发展措施，在此基础上进行市场调查和论证，测算了未来企业的业务收入、成本、费用、税金以及净利润。未来业务收入的预测充分考虑了公司 2013 年度预算和未来战略规划，对成本、费用、税金采用与未来收入结构相匹配的计算口径，并推算未来相关费用率的基础上确定预测数。

(2) 收益期，根据被评估企业的经营情况、行业前景及相关规定，本次评估采用有限年期。

(3) 折现率，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为自由现金流量，则折现率选取 WACC。计算公式为：

$$WACC = E/(D + E) \times K_e + D/(D + E) \times (1 - T) \times K_d$$

其中：  $K_e$  ： 权益资本成本；

$K_d$  ： 债务资本成本；

$D/E$  ： 被估企业的目标债务市值与权益市值比率；

$T$  ： 为所得税率

$\beta$  系数：

$$\beta_u = \beta_l / [ 1 + (1 - t)D/E ]$$

其中：  $\beta_u$  ： 无财务杠杆的  $\beta$

$\beta_l$  ： 有财务杠杆的  $\beta$

$D$  ： 债务市值

$E$  ： 权益市值

$T$  ： 所得税率

(4) 可以单独估算的资产，是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的资产、不参与营业现金流循环的资产、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产。单独评估资产一般可包括溢余资产、非经营性资产、非主业经营性资产、难以预测未来经营现金流的经营性资产等。这些资产于基准日可独立评估其价值。

## (二) 资产基础法评估情况

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

#### 1. 流动资产具体采用重置成本法评估

##### (1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于现金，评估人员对现金进行盘点，确定其账实是否相符。人民币根据核实后的现金数额确定评估值。

对于银行存款，评估人员根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。对于外币存款，根据核实的外币存款金额和评估基准日基准汇率确定评估值。

##### (2) 债权类流动资产：包括应收账款、预付账款、其他应收款项。

A. 应收账款和其他应收款：对于应收账款和其他应收款，评估人员向东莞德威铸造制品有限公司有关人员了解情况，逐笔进行分析并对大额往来进行函证，未回函的通过替代程序证明应收款的真实性。是否不存在预计评估损失：经上述调查、核实，未发现应收款项不能收回的依据，将计提的坏账准备评估为零，按应收款项原值确定评估值。

B. 对于预付账款，评估人员向企业有关人员了解情况，对预付款项进行核实，没有表明收不回相应货物也不能形成相应资产或权益的证据，以核实无误后的账面值作为评估值。

##### (3) 存货：主要为原材料、在产品、产成品、发出商品。

A. 原材料，评估人员通过查阅原材料的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证，其在入库时将购置费用计入商品成本。原材料账面价值构成齐全，购入时间不长，周转较快，仓储保管较好，评估人员经市场询价，账面单价与现行市价基本接近，以市场价值确认评估值。

B. 在产品，评估人员经审核公司成本核算方法和过程、在产品出入库单及原始凭证等会计资料，对在产品的成本核算情况进行了了解，在产品完工程度，经了解，材料在在产品其中占比重较大，且生产过程较简单、生产周期也较短，成本核算及归集比较完整，因此，以核实无误后的账面值作为评估值。

C. 产成品（库存商品），对于生产企业的产成品，根据企业提供的存货清单，评估人员核实有关协议、发货程序和会计凭证，了解存货的发出、内部控制制度，查阅

并收集部分销售合同。在清查核实的基础上，对于属于正常销售的产成品，以评估基准日的不含税销售单价乘以核实后的账面数量，减去销售费用、管理费用、全部税金及适当的净利润，确定评估值。

D.发出商品，对于发出商品，根据企业提供的存货清单，评估人员核实有关协议、发货程序和会计凭证，了解存货的发出、内部控制制度，查阅并收集部分销售合同。在清查核实的基础上，通过核实，发出商品真实存在，属于已销售产品，故发出商品按产成品方法评估。

## 2.房屋建筑物

房屋建筑物，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

其计算公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率

其中，重置成本 = 建安工程费 + 前期费用和其他税费 + 资金成本

房屋建筑物建安工程费根据当地定额、造价信息和类似工程的工程量进行计算，勘察设计的费用、工程监理费、建设单位管理费等前期及其它费用按有关规定计算；资金成本按合理工期和相对应的借款利率进行计算，并假设资金均匀投入。

对成新率的确定，根据被评估建筑物的具体情况，分别采用年限法和综合法确定成新率。

## 3.机器设备

机器设备，采用重置成本法进行评估。计算公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率。

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113号文件，除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，设备重置成本中不含增值税。

### （1）对重置成本的确定

A.对国产设备，首先是通过询价、查询价格手册等渠道和方式确定机器设备的购置价格；然后，加上该设备达到使用场所和状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、资金成本以及按照国家有关规定需要支付的其他税费等，扣除可抵扣增值税后求得该设备的重置成本。

B.对于进口设备，主要依据近期同类设备的CIF价或FOB作为重置全价的基础，

并考虑该类设备的海外运输保险费、外贸手续费、银行手续费、商检费、关税、增值税等，国内运杂费、设备安装调试费、基础费用、其他费用和资金成本等费用。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税抵扣额

C. 电子设备由销售公司或生产厂家负责送货，不需安装，不含税购置价即为设备的重置成本。

D. 对运输车辆重置成本的确定。评估人员以运输车辆评估基准日的市场价格加上购置附加税及其他合理费用，计算其重置成本。

E. 对已报废设备按可回收价值确定评估值。

## (2) 对成新率的确定

### A. 设备成新率的确定

对大型关键设备采用综合法评估其成新率。权重系数根据经验数据及有关资料确定，一般观测法占60%，年限法占40%。计算公式为：

综合成新率 = 观测法权重 × 观测法成新率 + 年限法权重 × 年限法成新率

对于价值较小的设备，根据设备的实际技术状况按年限法确定成新率。

成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济寿命年限) × 100%

(或) 成新率 = [尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%

### B. 运输车辆成新率的确定

参照【机动车强制报废标准规定】(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)；，根据实际使用年限和行驶里程以及现场勘查的车况，采用年限法、里程法与观测法成新率（现场打分法）测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

年限成新率计算公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

里程法成新率的计算公式如下：

成新率 = 尚可行驶里程 ÷ 规定报废行驶里程 × 100%

## 4. 长期待摊费用

长期待摊费用主要是房屋装修费用，主要是根据费用原始原生额和预计受益期进行确定评估值。

## 5. 递延所得税资产

经了解核实，递延所得税资产全部产生于计提的坏账准备。评估人员在核对影响应纳税暂时性差异事项的真实合理性、确认递延所得税数额的正确性后，对递延所得税资产按评估预计坏账损失和企业所得税率重新计算确定。

## 6. 负债

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和长期借款。评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成东莞德威铸造制品有限公司实质性负债的金额作为评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，整个评估过程从2013年5月8日到2013年5月30日。

### (一)接受委托阶段

北京中天和资产评估有限公司接受东莞德威铸造制品有限公司的委托，对德威控股有限公司持有东莞德威铸造制品有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于2013年3月31日。北京中天和资产评估有限公司于2013年5月9日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作2013年5月12日正式开始，2013年5月25日现场工作结束，2013年5月30日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

### (二)评估前期准备工作阶段

1. 2013年5月9日，与委托方及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《业务约定书》，制定评估工作计划；

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### (三)评估估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进入现场工作，对委托评估的资产履行了下列现场程序：

3. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

4. 对被评估单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；
5. 根据《资产评估明细表》，按资产评估准则的要求，对评估范围内的各项资产进行了勘察、核实；
6. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
7. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
8. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；
9. 对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

#### (四)评估汇总、提交评估报告阶段

根据初步评估结果，评估人员履行了下列评估程序：

1. 进行评估结论分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
2. 撰写评估说明及评估报告书；
3. 进行三级复核，补充、修改评估报告书、评估说明。
4. 将评估报告书初稿提交委托方等有关人员进行讨论，对评估报告书再行补充、修改，在此基础上出具资产评估报告书交给委托方。

## 九、 评估假设

### (一)一般假设

1. 利益主体变动假设；
2. 有效市场存在假设；
3. 公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
5. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
6. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；
7. 假设公司提供的历年财务资料所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。

### (二)特殊假设

1. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向



保持一致，企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；

2. 根据企业提供资料及说明，假设正处于办理过程中建筑物产权证书能按期办理完成；
3. 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 现有资产原地续用；
5. 企业制订的经营计划和采取的措施以及根据收入规模追加投资等能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；
6. 发生关联交易，为公平的市场交易价格；
7. 目前经营场所在未来预测期内能持续续租；
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

## 十、 评估结论

### 1. 收益法评估初步结果：

东莞德威铸造制品有限公司在持续经营情况下，股东全部权益账面值 3,115.05 万元，评估值 7,850.47 万元，增值额 4,735.42 万元，增值率 152.02%。

### 2. 资产基础法评估初步结果：

东莞德威铸造制品有限公司在持续经营情况下，资产基础法评估初步结果，总资产账面值 5,624.35 万元，评估值 6,813.29 万元，增值额 1,188.94 万元，增值率 21.14%；负债账面值 2,509.30 万元，评估值 2,509.30 万元；股东全部权益账面值 3,115.05 万元，评估值 4,303.99 万元，增值额 1,188.94 万元，增值率 38.17%。

评估汇总情况见下表：

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	3,753.70	3,986.32	232.63	6.20
2 非流动资产	1,870.65	2,826.97	956.31	51.12
3 长期股权投资	15.00	14.38	-0.62	-4.13
4 固定资产	1,233.89	1,797.14	563.26	45.65
5 无形资产	585.46	1,011.05	425.60	72.69
6 长期待摊费用	4.39	4.39	-	-
7 递延所得税资产	31.92	-	-31.92	-100.00
8 资产总计	<b>5,624.35</b>	<b>6,813.29</b>	<b>1,188.94</b>	<b>21.14</b>
9 流动负债	1,009.30	1,009.30	-	-
10 非流动负债	1,500.00	1,500.00	-	-
11 负债合计	<b>2,509.30</b>	<b>2,509.30</b>	-	-
12 净资产（所有者权益）	<b>3,115.05</b>	<b>4,303.99</b>	<b>1,188.94</b>	<b>38.17</b>

东莞德威铸造制品有限公司大部分资产为流动资产，占到总资产的 66.74%，流动资产评估增值主要是应收款项计提的坏账准备评估为零形成的，在评估时考虑应收款项账龄短，可以正常回收，所以评估值未估计可能存在的坏账损失。固定资产、无形资产金额占到总资产比例为 32.35%，评估价值相比账面价值增减值主要原因如下：

固定资产—房屋建筑物评估增值一方面主要由于房屋建筑物入账值较低，另一方面近年来人材机价格上涨导致重置成本上升；

机器设备类固定资产评估增值主要原因在于：大部分机器设备是从关联企业购入，以关联企业的账面净值作为购置价格。目前这类设备市场价格变化较小，且其耐用年限高于折旧年限，从而导致评估原值和净值增值较大。

无形资产—土地使用权评估增值主要由于近年来土地价格上涨幅度较大，且摊销年限少于批准使用年限等因素综合造成的。

### 3. 最终评估结论

评估人员分别从投入和产出两个不同方面给出了企业价值的评估意见，本次评估收益法比资产基础法评估结果多 3,546.48 万元。收益法评估结果比资产基础法评估结果多的原因主要是：

本次评估委托方进行了专项审计，并以审计后的账面值进行了申报，评估范围已经确定，资产基础法只考虑了企业账面上存在的资产的价值，评估人员认为，资产基础法确定的资产价值为要素资产价值，是重置价值，因东莞德威铸造制品有限公司主要造成增值设备、房产、土地使用权，在经营中尚处于未全部利用状态，公司经营性收入未以全部利用现有生产要素获取，有形资产的重置价值难以反映出委估股权的市

场价值；收益法不仅考虑企业的价值不仅是由账面资产创造的，还包括不在账面上体现的各项资源所创造的价值。如管理制度、管理人才、大量懂技术操作工人、，稳定客户等，企业价值由单项资产构成，却不是单项资产的简单加总，而是经过企业有效配置后作为一项独立的获利能力而存在，考虑了评估范围内各项资产的协同效应，就本项目而言，收益法评估的初步结论是对东莞德威铸造制品有限公司现有经营管理团队所形成的经营能力综合体所体现市场价值的反映，收益法评估结果在合理假设的前提下，反映了企业未来的盈利能力，相比资产基础法初步结论更为合理。因此，本次评估的最终结果选取收益法的评估值，即：

东莞德威铸造制品有限公司股东全部权益价值为 7,850.47 万元。

本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

我们的评估结论是根据以上评估工作得出的。

## 十一、 特别事项说明

由东莞德威铸造制品有限公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，东莞德威铸造制品有限公司应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 东莞德威铸公司长期借款 1500 万元，系公司同一实际控制人控制的海南文昌德威实业有限公司与中国工商银行东莞长安支行签订 2012 年长【抵押】字第 029 号《最高额抵押合同》：海南文昌德威实业有限公司为东莞德威铸公司借款提供自 2012 年 7 月 26 日至 2016 年 7 月 11 日期间最高余额 1500 万人民币借款提供抵押担保。

2. 公司现办公区域、原材料、半成品仓库及部分车间使用厂房系租用东莞宜安科技股份有限公司。其中租赁面积为 2200 平方米简易厂房，租金 9 元/平方米每月，租期自 2013 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日；租赁面积为 2000 平方生产车间简易厂房，租金 11 元/平方米每月，租赁期自 2012 年 12 月 1 日至 2014 年 11 月 30 日。

3. 东莞德威铸造制品有限公司于 2009 年 7 月投入生产，截止评估基准日，设备

25 台设备报废无法使用（账面原值 244900 元，账面净值 117753.42 元），目前有 65 台设备处于闲置（账面原值 2159980 元，账面净值 1375398.42 元）。

4. 东莞德威铸造公司账内厂房 1，建筑面积：4637.39 平方米，已通过东莞市住房和城乡建设局东建备（变更）201301220011 号备案；厂房 2,建筑面积:1322.33 平方米已通过东莞市住房和城乡建设局东建备（变更）201301220012 号备案；宿舍楼，建筑面积 2559.19 平方米，已通过东莞市住房和城乡建设局东建备（变更）201301220010 号备案；截止报告出具日，尚未取得房产证书。被评估单位已提供相应的报备手续和产权承诺，本次评估结论是在设定其产权完整的前提下做出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准，评估报告使用者应关注上述房屋建筑物目前实际产权状况与设定产权之间的差别。

未取得房产证书建筑物明细表

单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
						原值	净值
1	厂房 1	钢混	2000/11/1	m2	4637.92	3,208,821.34	2,646,530.40
2	厂房 2	钢混	2000/11/1	m2	1322.33	1,041,497.58	858,992.98
3	宿舍	钢混	2000/11/1	m2	2559.19	2,054,231.48	1,694,262.62
合 计					8,519.44	6,304,550.40	5,199,786.00

5. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

6. 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

7. 在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

8. 本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结果的影响。



9. 本评估报告未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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；
3. 本评估报告书需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；
4. 本评估报告书使用的有效期为一年，起止日期为2013年3月31日至2014年3月30日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。
5. 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

## 十三、 评估报告日

本资产评估报告书报告日为2013年5月30日。



#### 十四、 签字盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司

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：



## 评估报告附件

- 一、与评估目的对应的经济行为文件
  1. 东莞德威铸制品有限公司股东会决议
- 二、被评估企业专项审计报告
  - 2013年3月31日（基准日）专项审计报告（另附）
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、评估对象厂区平面图
- 六、委托方和相关当事方的承诺函
- 七、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函
- 八、北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书及证券期货业务执业资格证书
- 九、北京中天和资产评估有限公司营业执照
- 十、签字注册资产评估师资格证书
- 十一、收益法评估结果汇总表
- 十二、成本法评估明细表

# 资产评估机构及签字注册资产评估师

## 承 诺 函

东莞德威铸制品有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位股东拟实施转让持有东莞德威铸造制品有限公司的全部股权事宜所涉及的东莞德威铸造制品有限公司股东全部权益价值，以 2013 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格；
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签字：

注册资产评估师签字：

北京中天和资产评估有限公司

2013 年 5 月 30 日