

东莞祥艺机械有限公司
股权转让股东全部权益资产评估报告
银信资评报（2012）沪第 092 号

银信资产评估有限公司

2012 年 4 月 20 日

目录

评估师声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托方、被评估企业概况	4
二、评估目的	7
三、关于评估对象和评估范围的说明	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告提出日期	20
附件	22



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

评估师声明

- (一) 就我们所知，评估报告中陈述的事实是客观的。
- (二) 我们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) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正的原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- (四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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。
- (五) 我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他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) 我们及其他业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- (七) 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行评估并发表专业意见，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) 遵守相关法律、法规，恪守资产评估准则，并对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是我们的责任；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相关当事方的责任。
- (九) 我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象法律权属做任何形式的保证。
- (十) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估报告使用者应关注评估报告特别事项和使用限制，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

东莞祥艺机械有限公司 股权转让股东全部权益资产评估报告

银信资评报（2012）沪第 092 号

摘要

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理解评估结论，应认真阅读本评估报告正文。

项目名称：东莞祥艺机械有限公司股权转让股东全部权益资产评估报告

委托方：广东东方精工科技股份有限公司

委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方之外，国家法律、法规明确为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方

被评估企业：东莞祥艺机械有限公司

评估目的：本次评估目的是为广东东方精工科技股份有限公司收购东莞祥艺机械有限公司 100% 股权提供价值参考

经济行为：广东东方精工科技股份有限公司收购东莞祥艺机械有限公司 100% 股权。上述经济行为已经 2012 年 3 月 27 日《广东东方精工科技股份有限公司第一届董事会第十三次会议决议公告》批准。

评估对象：本次资产评估对象是截至 2012 年 2 月 29 日东莞祥艺机械有限公司股东全部权益价值

评估范围：本次资产评估范围是截至 2012 年 2 月 29 日东莞祥艺机械有限公司经审计后的全部资产和负债



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

价值类型： 市场价值

评估基准日： 2012年2月29日

评估结论及其使用有效期：

评估方法： 收益法、资产基础法

评估结论及其使用有效期： 东莞祥艺机械有限公司在评估基准日2012年2月29日的净资产清查调整后账面值为3,219.53万元，经采用收益法评估，东莞祥艺机械有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为12,200万元（大写：人民币壹亿贰仟贰佰万元），评估增值8,980.47万元，评估增值率278.94%；经采用资产基础法评估，东莞祥艺机械有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为4,169.16万元（大写：人民币肆仟壹佰陆拾玖万壹仟陆佰元），评估增值949.63万元，评估增值率29.50%。

经综合分析评估人员认为资产基础法仅从历史投入（即构建资产）的角度考虑企业价值，而没有从资产的实际效率和企业运行效率的角度考虑；以及被评估企业无偿使用母公司祥艺机械有限公司的品牌、专利、专有技术及市场渠道；而收益法通过合理假设，对东莞祥艺在用土地按合法有偿使用做出假设，并将上述公司的品牌、专利、专有技术及市场渠道因素对东莞祥艺的影响，均作了合理考虑。故我们认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估企业的股东全部权益价值。

本次评估最终采用收益法的评估结论：东莞祥艺机械有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为12,200万元（大写：人民币壹亿贰仟贰佰万元）。

本评估结论的使用有效期为1年，至2013年2月28日失效。

在使用本报告时，应注意评估报告特别事项说明和使用限制。

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。

银信资产评估有限公司

2012年4月20日



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

东莞祥艺机械有限公司 股权转让股东全部权益资产评估报告

银信资评报（2012）沪第 092 号

正文

广东东方精工科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广东东方精工科技股份有限公司拟实施收购行为涉及的东莞祥艺机械有限公司的股东全部权益价值在 2012 年 2 月 29 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、被评估企业概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

委托方：广东东方精工科技股份有限公司（简称：东方精工）

中华人民共和国组织机构代码：23183131-1

企业法人营业执照注册号：440682000040868

注册住所：佛山市南海区狮山大道北段

法定代表人：唐灼林

注册资本：13600.00 万人民币

实收资本：13600.00 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：加工，制造，销售；纸箱印刷机及配件，通用机械及配件；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

成立日期：1996 年 12 月 09 日

经营期限：至长期



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

委托方以外的其他评估报告使用者：

除委托方之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

(二) 被评估企业：东莞祥艺机械有限公司（简称：东莞祥艺）

1、工商登记情况

中华人民共和国组织机构代码：66498778-4

企业法人营业执照注册号：441900400015711

注册住所：东莞市常平镇陈屋贝村

法定代表人：吴光雄

注册资本：800 万港币

实收资本：800 万港币

公司类型：有限责任公司（外国法人独资）

经营范围：生产和销售瓦楞纸板制造机、瓦楞纸箱制造机、纸品包装机械及其零配件。

股东（发起人）：祥艺机械有限公司

经营期限：自 2007 年 8 月 30 日起至 2019 年 8 月 30 日止

2、企业简介

祥艺机械公司成立于 2007 年 8 月 30 日，取得企业法人营业执照，注册号 441900400015711，公司成立时，注册资本 800 万港币，分三期缴足，经东莞市同诚会计师事务所验资并出具同诚外验字[2007]第 0063 号《验资报告》、东莞市华瑞会计师事务所验资并出具华瑞验字[2008]第 0087 号、华瑞验字[2009]第 0003 号《验资报告》，被评估企业股东出资及出资比例如下表：

股东	出资额(港币:万元)	出资比例(%)
祥艺机械有限公司(文莱)	800	100
总计	800	100

截止评估基准日，被评估企业股东出资及占股比例未有变动。

被评估企业成立于 2007 年，是一个专业、研发、设计、生产瓦楞机的厂商。目前东莞祥艺有从事研发、生产、销售、管理人员有 170 多人。



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

3、企业财务

被评估企业执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定，适用增值税按销售额的 17% 计算销项税额，按规定扣除进项税额后缴纳；城市维护建设税税率 5%，教育费及附加税率 5%，房产税及土地使用税为定额征收，企业所得税 25%。

被评估企业近三年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年2月29日
总资产	54,890,680.79	105,701,807.54	107,877,558.59	107,880,339.63
负债	48,098,556.27	98,602,372.88	74,725,319.75	75,685,079.77
净资产	6,792,124.52	7,099,434.66	33,152,238.84	32,195,259.86

被评估企业近三年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年1-2月
主营业务收入	46,161,464.27	143,376,342.78	170,066,335.37	3,278,551.28
主营业务成本	44,421,521.40	135,160,033.83	142,829,936.15	3,039,845.90
主营业务税金及附加	0.00	45,135.02	1,072,303.50	32,016.64
营业费用	0.00	3,346,332.37	4,691,852.71	311,986.73
管理费用	1,298,229.61	4,209,615.94	5,914,871.65	1,110,779.20
财务费用	-22,168.70	-51,342.83	10,065.61	769.92
资产减值损失	0.00	0.00	1,191,534.76	-454,187.08
投资收益				4,725.48
营业利润	463,881.96	666,568.45	14,355,770.99	-757,934.55
营业外收入	0.00	29,175.07	181,349.70	-
营业外支出	17,954.67	1,225.94	26,510.00	85,497.66
利润总额	445,927.29	694,517.58	14,510,610.69	-843,432.21
所得税	0.00	173,629.40	3,628,578.37	113,546.77
净利润	445,927.29	520,888.18	10,882,032.32	-956,978.98

上表 2009 年、2010 年财务数据摘自被评估企业审计报告：《东莞祥艺机械有限公司 2010 年度审计报告》，审计单位为东莞市华瑞会计师事务所，审计报告文号为华瑞审字（2011）第 C334 号。2011 年度、基准日财务数据摘自被评估企业审计报告：《东莞祥艺机械有限公司 2012 年 1-2 月审计报告》，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为信会师报字[2012]第 340004 号。

需要说明的是，从历史数据分析，2009 年至 2011 年，东莞祥艺的收入保持了快



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

速增长，成本得到了有效控制，毛利率和净利率有了显著的提升，而2012年1-2月为国内的节假日，企业并未进行正常的生产销售，东莞祥艺采用合同完工百分比法确认收入，收入主要为之前合同的尾款，所以数额较小。出现了经营亏损。根据企业管理层提供的预测，2012年及未来收入可以稳定增长。

二、评估目的

本次评估目的是广东东方精工科技股份有限公司拟收购东莞祥艺机械有限公司100%股权，需对所涉及的东莞祥艺机械有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象是被评估企业截至评估基准日股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业截至评估基准日经审计的全部资产和负债。

具体为：（金额单位：人民币元）

流动资产账面金额：100,107,417.01

固定资产账面金额：7,468,585.75

无形资产账面金额：119,999.95

递延所得税资产账面金额：184,336.92

资产合计账面金额：107,880,339.63

流动负债账面金额：75,685,079.77

负债合计账面金额：75,685,079.77

净资产账面金额：32,195,259.86

主要实物资产如下：（金额单位：人民币元）

1. 建筑物和构筑物

房地产名称	账面金额	建成年月	结构	单位	面积	分布地点	产权证状况
1、房屋建筑物							
加工厂房	3,353,854.24	2008年11月	排架	平方米	1,728.00	东莞陈屋贝村厂区	未取得房产证
生产线厂房		2008年11月	排架	平方米	3,456.00	东莞陈屋贝村厂区	未取得房产证
宿舍楼		2008年11月	框架	平方米	2,606.00	东莞陈屋贝村厂区	未取得房产证



银信资产评估有限公司
 地址：上海市南京东路61号5楼
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116邮编：200002

办公楼		2008年11月	框架	平方米	1,263.00	东莞陈屋贝村厂区	未取得房产证
门卫室		2008年11月	砖混	平方米	25.00	东莞陈屋贝村厂区	未取得房产证
房屋建筑物小计	3,353,854.24			平方米	9,078.00		
2、构筑物							
井式回火炉工程	182,640.00	2011年1月	混凝土	米（井深）	7	东莞陈屋贝村厂区内	无
水泥路面		2008年11月	混凝土	平方米	10,400.00	东莞陈屋贝村厂区	无
围墙		2008年11月	砖石	平方米	1675	东莞陈屋贝村厂区	无
构筑物小计	182,640.00						

2. 无形资产

无形资产名称	账面金额	原始入账价值	取得日期	取得方式
华智软件	119,999.95	160,000.00	2010年12月	购买

3. 流动资产

项目	账面金额	分布地点	现状、特点
库存现金	12,807.42	财务部	账实相符
原材料	6,124,781.09	仓库	账实相符、正常流转
产成品	28,250,572.51	仓库	账实相符、正常流转
在产品（自制半成品）	7,167,013.90	仓库	账实相符、正常流转
机器设备	1,948,608.84	20项，厂区	账实相符、正常使用
运输设备	1,405,497.74	4辆，停车场	账实相符、正常使用
电子设备	577,984.93	65项，办公室	账实相符、正常使用

4. 有关资产权属的特别说明

东莞祥艺目前在用土地，土地面积 16666.75 平方米，系该公司法定代表人吴光雄根据 2007 年 4 月 1 日和东莞市常平镇陈屋贝股份经济合作社签订《土地使用权有偿出让合同书》（以下简称《土地合同》）取得，出让期限 50 年，使用价款人民币 200 万元。后吴光雄将取得的上述土地使用权无偿提供给东莞祥艺使用至今。因《土地合同》以吴光雄先生个人名义签署，公司账上没有记录此项资产，且公司没有取得相关土地使用权证，无法确认公司在评估基准日时点拥有该土地使用权。故本次不将上述土地使用权纳入评估范围。

上述土地上的建筑物，公司未取得房产证，建筑面积共计 9078 平方米（数据由东莞祥艺提供，该等数据最终应由房地测绘部门出具的测量数据为准）。被评估企业已承诺权属属于该公司。本次评估将其纳入评估范围。

除上述事项外，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



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

致。

经清查核实，除上述资产负债外，被评估企业不存在其他任何账外有形、无形资产，被评估企业于评估基准日无任何抵押或担保事项，委估实物资产均处于正常使用或受控状态，委估各项资产与负债均账账相符，账表相符，账证相符，账实相符；对应的各项资产与负债的数量及相关情况和资料均已核实、说明并反映在填报的“资产清查评估明细申报表”中，其产权均属被评估企业所有，各项负债均为被评估企业实际承担的需要偿还的债务。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

根据委托方和被评估企业的具体情况，为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能选取与实施评估目的的实现日接近的财务报告日，委托方与评估机构商定本项目资产评估基准日为 2012 年 2 月 29 日。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

（一）行为依据

《广东东方精工科技股份有限公司第一届董事会第十三次会议决议公告》

《东方精工收购东莞祥艺项目意向书》

（二）法规依据

1、《中华人民共和国公司法》

2、企业财务通则、企业会计准则 2008、企业会计制度

3、税收法律法规及其他相关法律法规

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则--基本准则》



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

-
- 2、《资产评估职业道德准则》
 - 3、《企业价值评估指导意见（试行）》
 - 4、《资产评估准则--无形资产》
 - 5、《资产评估准则—业务约定书》
 - 6、《资产评估准则—评估程序》
 - 7、《资产评估准则—评估报告》
 - 8、《资产评估准则—机器设备》
 - 9、《资产评估准则—不动产》
 - 10、《资产评估准则—工作底稿》
 - 11、《资产评估价值类型指导意见》

（四）产权依据

1、被评估企业法人营业执照、验资报告（东莞市同诚会计师事务所验资并出具的同诚外验字[2007]第 0063 号《验资报告》、东莞市华瑞会计师事务所验资并出具的华瑞验字[2008]第 0087 号、华瑞验字[2009]第 0003 号《验资报告》）；

- 2、车辆行驶证：编号：粤 SGQ209、粤 S4998K、粤 SKR737、粤 SAM818；
- 3、主要设备购置发票及购买合同；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、被评估企业提供的会计报表，审计报告，及其资产经营方面资料；
- 2、被评估企业提供历史财务数据、如会计报表、财务会计、科目余额表和经营资料；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件、中国人民银行公布的存贷款利率和基准日汇率，相关上市公司公开信息资料；
- 5、被评估企业提供的未来收益预测的资料；
- 6、机电产品报价手册（2011 版）；
- 7、评估人员收集的（市场询价案例及其他）各类与评估相关的佐证资料；



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

七、评估方法

根据《企业价值评估指导意见》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，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。

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

(1) 货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

(2) 应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产的评估

应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

(3) 存货的评估

原材料按市场价评估；在产品基本为原材料价值，按核实后账面价值评估；产成品考虑被评估企业现状，经营销售模式，在核实无误的账面基础上，根据了解企业最终生产线的销售价格，计算此环节生产的产成品（用于组装生产线）的成本利润，按照“成本+利润”的方式确定。

(4) 固定资产的评估

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备，按重置成本法进行评估。

评估价值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用；成新率由评估人员按年限法或技术测定法分别确定或对不同方法确定的成新率酌情赋予相应的权重综合判定。

1) 重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

2) 成新率的确定



成新率由评估人员按年限法或技术测定法分别确定或对不同方法确定的成新率酌情赋予相应的权重综合判定。

(5) 无形资产的评估

无形资产按摊余额进行评估；

(6) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

(7) 负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

2、收益法

收益法是通过将评估对象未来收益期内的预期收益按适当的折现率折为评估基准日的现值，以确定评估对象评估值的一种评估方法。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

本次评估对象是东莞祥艺的股东全部权益价值。

公式： $B=P+C1+C2$

式中：**B**：股东全部权益价值

P：经营性资产价值，即未来预期收益折现值，本次评估运用股权自由现金流为未来预期收益折现额

C1：溢余资产评估价值

C2：非经营性资产评估价值

(1) 对纳入被评估企业报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型运用收益法估算预期收益（股权自由现金流），并折现得出经营性资产的价值；

评估公式：

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

式中：**P**—评估值



n—预期收益年限

r—折现率

F_i ——未来第 i 个收益期的预期收益额，

①本次评估选用股权自由现金流为预期收益额 F_i ，即股权自由现金流=税后净利润+折旧+摊销-资本性支出-营运资金净增加额+付息债务的净增加额

②本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）计算折现率

$$r=R_g+(R_m-R_g)\times\beta+a$$

r：在给定风险水平条件下某项资产的合理预期投资收益率，本评估项目反映的是被评估企业的合理预期投资收益率；

R_g ：无风险报酬率

R_m ：社会平均收益率

β ：企业的 β 系数

a：企业个别风险调整系数

③当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额。本次评估时假设企业能持续经营，故未来收益期按无限期考虑。

④有关 n 的取值说明

在收益法评估中收益期限的确定一般按企业章程规定的为准。章程未规定企业经营期限的，以营业执照核准的经营期限为准。本项评估中，根据当地工商行政管理部门颁发的被评估企业营业执照上规定的期限再可以续期，被评估企业从事生产瓦楞机业务，无特殊原因企业不会终止经营，因而本项评估按惯例收益期限为无限年。

⑤收益预测方法的确定：

本项评估选用分段收益折现模型，即将持续经营的收益分为前后两段，首先预测前段（2012年3月1日至2016年12月31日，4.83年）各年的净利润，再假设以2017年起，以后各年收益保持不变，假设的永续年金为预测的后段；最后将全部的预测收益折现加总。

（2）将纳入报表范围，但在预期收益估算中未予考虑的资产，与企业生产经营活动无直接关系一般不产生营业利润的资产，分别定义为基准日存在的溢余资产和非经营性资产，单独估算其价值；

（3）将上述三项资产价值相加得出评估对象的股东全部权益价值。



本项收益法评估的假设前提如下：

(1) 企业按持续经营原则，在现有的管理方式和管理水平的基础上经营范围、方式与目前方向保持一致；

(2) 公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，公司完全遵守所有有关的法律法规；

(3) 被评估企业投资经营规模假定保持不变，不考虑扩大再投资，每年所获得净利润不再追加投资。

(4) 企业的人员数量及工资政策、营销政策等维持目前的执行状况，不会因评估目的的实现而发生重大改变；

(5) 不考虑通货膨胀对收入和成本费用的影响，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；

(6) 收益的计算以会计年度为准，假定投资及收支均发生在年末。

(7) 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，被评估企业所处地区的政治、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。

(8) 东莞祥艺当前企业所得税率为 25%，本项预测按此税率测算。

(9) 假设东莞祥艺目前在用土地在收益预测期间由东莞祥艺按合法方式和市场价格有偿使用，直至其法定代表人吴光雄与东莞市常平镇陈屋贝股份经济合作社签订的《土地使用权有偿出让合同书》规定的截止时间（2057年3月31日）；

(10) 根据被评估企业同委托方签署的《东方精工收购东莞祥艺项目意向书》中“专利、商标、图纸、技术及其他”条款的内容，东莞祥艺有权永久无偿专属使用其在现行生产中使用的以及在此基础上研发的相关知识产权、智慧财产权和技术。该等条款是本次收益法评估结论成立的前提条件。

3、市场比较法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与对比公司、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。

(二) 评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，由于缺乏可比较的市场交易案例和参考企业，不适宜采用市场法评估；被评估企业各项内控制度较为健全，财务核算规范、各项资产的历



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

史数据资料完整、可靠，具备运用资产基础法评估的基本条件。因此企业价值可采用资产基础法进行评估；东莞祥艺企业未来收益额能够预测；企业未来风险可以预测；企业未来收益持续的时间可以预测，因此可以采用收益法评估。结合本次评估目的系为委托方提供被评估企业股东全部价值项目，故最后采用资产基础法和收益法进行评估。收益法评估出的价值是企业整体资产获利能力的量化与现值化，而企业存在的根本目的是为了盈利，因此运用收益法能真实地反映企业整体资产价值，所以最终选用收益法的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）了解委托方、被评估企业、评估目的和评估相关情况，接受评估委托，商定与评估目的相关的评估对象和范围，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺，商定评估工作联系和协调方式；

（二）组成评估项目组，拟订评估计划方案，现场调查，并商请被评估企业的配合；

（三）指导被评估企业对委估范围及相关资料进行全面清查、盘点、核实、验证，在此基础上详细填写资产清查评估申报明细表，准备并提供评估所需的各种资料；

（四）到被评估企业及委估资产现场，听取被评估企业有关人员对企业情况及委估对象历史和现状的介绍，查验了解主要委估资产的权属资料、成本资料和使用、管理、改良、保养维修情况，对被评估企业填写的各种资产清查评估明细（申报）表的内容和数额进行实物核对、勘查和检测鉴定，并与被评估企业的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证；

（五）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估企业和委估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值；

（六）根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明；



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

(七) 根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，征询委托方和被评估企业反馈意见，经内部三级审核，向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

(一) 持续使用假设

本次评估假设被评估企业将按现有的主营业务和经营方针持续经营。

(二) 资产评估环境假设

- 1、被评估企业所遵循的有关法律、法规、政策相对于评估基准日无重大改变；
- 2、被评估企业所在地的社会环境相对于评估基准日无重大改变；
- 3、信贷利率相对于评估基准日无重大改变；

(三) 企业资产利用程度假设

本次评估假设被评估企业对其资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(四) 企业资产使用范围假设

本次评估假设纳入评估范围内的资产均为企业占有和使用并为企业生产经营作出贡献，且企业不会将这些资产投入其经营范围以外的其他业务。

(五) 企业资产利用效果假设

本次评估假设评估基准日后，被评估企业按现有方式利用其资产将取得与评估基准日相同或相似的经营效果。

(六) 本次评估未考虑其他不可抗力对资产的影响。

(七) 特殊假设：

(1) 假设东莞祥艺目前在用土地在收益预测期间由东莞祥艺按合法方式和市场价格有偿使用，直至其法定代表人吴光雄与东莞市常平镇陈屋贝股份经济合作社签订的《土地使用权有偿出让合同书》规定的截止时间（2057年3月31日）；

(2) 假定企业目前经营赖以依托的重大合同持续有效，如目前企业经营所依赖的业务合同等持续有效，不会因评估目的的实现或其他原因导致此类合同的终止或中断等等；

(3) 企业的员工工资政策、营销政策等维持目前的执行状况，不会因评估目的的实现而发生重大改变；

(4) 企业面临的行业环境未发生重大变化，不会因评估目的的实现而产生根本



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

的改变；

(5) 收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。

(6) 东莞祥艺机械有限公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。

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。

十、评估结论

(一) 评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，委估对象在评估基准日 2012 年 2 月 29 日净资产账面值为 3,219.53 万元，评估结论为：

1、收益法评估结论：东莞祥艺机械有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 12,200 万元（大写：人民币壹亿贰仟贰佰万元），评估增值 8,980.47 万元，评估增值率 278.94%。

2、资产基础法评估结论：东莞祥艺机械有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 4,169.16 万元（大写：人民币肆仟壹佰陆拾玖万壹仟陆佰元），评估增值 949.63 万元，评估增值率 29.50%。

3、最终确定评估结论及其理由：经综合分析评估人员认为资产基础法仅从历史投入（即构建资产）的角度考虑企业价值，而没有从资产的实际效率和企业运行效率的角度考虑；以及被评估企业无偿使用母公司祥艺机械有限公司的品牌、专利、专有技术及市场渠道；而收益法通过合理假设，对东莞祥艺在用土地按合法有偿使用做出假设，并将上述公司的品牌、专利、专有技术及市场渠道因素对东莞祥艺的影响，均作了合理考虑，。故我们认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估企业的股东全部权益价值。

本次评估最终采用收益法的评估结论：东莞祥艺机械有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 12,200 万元（大写：人民币壹亿贰仟贰佰万元）。

评估过程和结果如下表所示：

预测期净现金流现值

单位：人民币万元



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

项目	E2012 年 3-12 月	E2013 年	E2014 年	E2015 年	E2016 年	2017 年起 永续年限
一、营业总收入	17,948.00	20,108.00	22,123.00	24,330.00	26,766.00	26,766.00
二、营业总成本	16,261.25	18,388.19	20,218.33	22,223.47	24,434.28	24,434.28
其中：营业成本	15,120.12	16,969.71	18,669.93	20,532.58	22,588.62	22,588.62
营业税金及附加	111.94	126.68	139.37	153.28	168.63	168.63
销售费用	472.90	554.76	610.49	671.54	738.95	738.95
管理费用	555.36	736.03	797.53	865.06	937.07	937.07
财务费用	0.93	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
三、营业利润	1,602.41	1,719.81	1,904.67	2,106.53	2,331.72	2,331.72
所得税税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
减：所得税	400.60	429.95	476.17	526.63	582.93	582.93
四、净利润	1,201.81	1,289.86	1,428.50	1,579.90	1,748.79	1,748.79
加：折旧与摊销	103.49	124.18	124.18	123.91	120.98	120.98
五、现金流量	1,305.30	1,414.04	1,552.68	1,703.81	1,869.77	1,869.77
减：资本性支出	81.76	98.11	98.11	98.11	98.11	98.11
减：营运资本的增加额	703.63	565.00	619.00	679.00	749.00	0
六、股权现金流	519.91	750.93	835.57	926.70	1,022.66	1,771.66
折现率	11.33%	11.33%	11.33%	11.33%	11.33%	11.33%
折现系数	0.9144	0.8213	0.7377	0.6626	0.5952	5.2539
现值	475.41	616.74	616.40	614.03	608.69	9,308.12

评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

- 3、本评估结论系对评估基准日被评估企业股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、东莞祥艺目前在用土地，土地面积 16666.75 平方米，系该公司法定代表人吴光雄根据 2007 年 4 月 1 日和东莞市常平镇陈屋贝股份经济合作社签订《土地使用权有偿出让合同书》（以下简称《土地合同》）取得，出让期限 50 年，使用价款 200 万元。后吴光雄将取得的上述土地使用权无偿提供给东莞祥艺使用至今。因《土地合同》以吴光雄先生个人名义签署，公司账上没有记录此项资产，且公司没有取得相关土地使用权证，无法确认公司在评估基准日时点拥有该土地使用权。故本次不将上述土地使用权纳入评估范围。

2、上述土地上的建筑物，公司未取得房产证，建筑面积共计 9078 平方米（数据由东莞祥艺提供，该等数据最终应由房地测绘部门出具的测量数据为准）。被评估企业已承诺权属属于该公司。本次评估将其纳入评估范围。

3、根据被评估企业同委托方签署的《东方精工收购东莞祥艺项目意向书》中“专利、商标、图纸、技术及其他”条款的内容，东莞祥艺有权永久无偿专属使用其在现行生产中使用的以及在此基础上研发的相关知识产权、智慧财产权和技术。该等条款是本次收益法评估结论成立的前提条件。

4、基于东莞祥艺管理层对本项评估所涉及的股权自由现金流的各项内容预测及其所依据的假设负责，评估人员对照近年收入成本等经营分析资料进行分析后认为预测可予采纳。

5、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

6、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊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。

7、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。

8、本评估结果为全部股东权益价值，未考虑流动性溢价和折价，也未考虑控股权的溢价和折价。

该土地上的建筑物纳入评估范围，是在假设东莞祥艺可以合法有偿使用上述土地有使用权的前提下进行评估工作，如果该假设条件不成立，东莞祥艺机械有限公司股东全部权益价值评估结论将不成立。东莞祥艺未来如能正式取得国有土地使用权，评估结论亦有重大变动。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）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，需经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。

（四）本项资产评估报告使用有效期为一年，即 2012 年 2 月 29 日至 2013 年 2 月 28 日。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2012 年 4 月 20 日。



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

(此页无正文)

银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民

注册资产评估师：



注册资产评估师：



2012年4月20日



银信资产评估有限公司
地址：上海市南京东路61号5楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

附件

- 1、委托方和被评估企业企业法人营业执照及组织机构代码证；
- 2、2012年3月27日《广东东方精工科技股份有限公司第一届董事会第十三次会议决议公告》，《东方精工收购东莞祥艺项目意向书》；
- 3、被评估企业验资报告复印件（东莞市华瑞会计师事务所验资并出具的华瑞验字[2009]第0003号《验资报告》）；
- 4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2012]第340004号”《东莞祥艺机械有限公司2012年1-2月审计报告》；
- 5、被评估企业名下车辆行驶证复印件（粤SGQ209、粤S4998K、粤SKR737、粤SAM818；）；
- 6、委托方、被评估企业的承诺函；
- 7、签字注册资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 11、资产评估业务约定书复印件。