

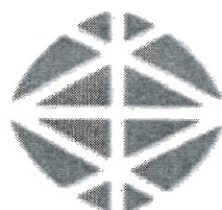
企业价值评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 深圳长城开发科技股份有限公司拟收购沛顿科技(深圳)有限公司 100%股权项目股东全部权益价值评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2015】第 0360255 号



上海东洲资产评估有限公司

2015 年 06 月 01 日



声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。

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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。



企业价值评估报告

(目录)

项目名称	深圳长城开发科技股份有限公司拟收购沛顿科技（深圳）有限公司 100%股权项目股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2015】0360255 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 产权持有者	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位概况	6
三、 评估目的	8
四、 评估范围和评估对象	8
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 参考资料及其他	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及其他说明	11
III. 资产基础法	12
IV. 收益法介绍	14
九、 评估程序实施过程 and 情况	15
十、 评估假设	16
十一、 评估结论	18
I. 概述	18
II. 结论分析	18
III. 其他	18
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告使用限制说明	20
I. 评估报告使用范围	20
II. 评估结论有效期	20
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	20
IV. 评估报告解释权	20
十四、 评估报告日	20
报告附件	22



企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	深圳长城开发科技股份有限公司拟收购沛顿科技（深圳）有限公司100%股权项目股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2015】0360255 号
委托方	深圳长城开发科技股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	沛顿科技（深圳）有限公司。
评估目的	深圳长城开发科技股份有限公司拟收购沛顿科技（深圳）有限公司100%股权。
评估基准日	2015 年 4 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截止 2015 年 4 月 30 日沛顿科技（深圳）有限公司的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、无形资产、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 399,138,957.83 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法和收益法，对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 69,997.90 万元。 大写：陆亿玖仟玖佰玖拾柒万玖仟元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 4 月 29 日。
重大特别事项	详见评估报告特别事项说明。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。

企业价值评估报告
(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在合理假设条件下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

深圳长城开发科技股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳长城开发科技股份有限公司拟收购沛顿科技（深圳）有限公司 100%股权项目所涉及的沛顿科技(深圳)有限公司的股东全部权益价值在2015 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：

项目名称	深圳长城开发科技股份有限公司拟收购沛顿科技（深圳）有限公司 100%股权项目股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2015】0360255 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名 称：深圳长城开发科技股份有限公司 住 所：深圳市福田区彩田路 7006 号 法定代表人：谭文鋹 注册资本：人民币 147125.9363 万元 公司类型：股份有限公司（上市） 业务范围：开发、生产、经营计算机软、硬件系统及其外部设备、通讯设备、电子仪器仪表及其零部件、原器件、接插件和原材料，生产、经营家用商品电脑及电子玩具（以上生产项目均不含限制项目）；金融计算机软件模型的制作和设计、精密模具 CAD/CAM 技术、节能型自动化机电产品和智能自动化控制系统、办公自动化设备、激光仪器、光电产品及金卡系统、光通讯系统和信息网络系统的技术开发和安装工程；商用机器（含税控设备、税控系统）、机顶盒、表计类产品（水表、气表等）、网络多媒体产品的开发、设计、生产、销售及服务；金融终端设备的开发、设计、生产、销售、技术服务、售后服务及系统集成；普通货运；房屋、设备及固定资产租
--------	--



赁。

深圳长城开发科技股份有限公司是一家以研发和生产硬盘磁头产品、电表产品、税控产品、内存产品、摄录像磁头产品、自动化设备等为主业的大型高科技外向型上市公司（证券代码：000021，证券简称：深科技）。公司集研发、生产、销售等于一体，在香港、新加坡、美国等地均设有分支机构和研发队伍。拥有 18000 多名员工、10 多万平方米的现代化生产车间，包括 1 万多平方米的高等级净化车间。建有现代化的检测及质量控制系统，其可靠性实验室通过中国实验室国家认可委员会（CNAL）认可。

公司的主导产品硬盘磁头占全球市场份额的 10% 以上，是世界第二大磁头专业制造商。电表产品远销意大利及印度等地，累计出口超过 1500 万台，是中国最大的远程控制电表研发制造商。公司首批获得税控收款机生产企业资质和生产许可证，年生产能力达到 70 万台，是国内最大的税控产品研发生产基地。

公司始终坚持自主创新，不断加大科技投入。经过 20 多年的发展，公司已成为国家 863 计划成果产业化基地和广东省重点工程中心，在产品技术上有明显的比较优势。公司自主研发的自动化生产设备，使 90% 的磁头产品实现了自动化或半自动化生产。特别是处于国际同行领先水平的硬盘磁头全自动生产和防震及脏污控制、防静电干扰、高等级净化间负荷离子控制等能力的进一步提升，形成了日益成熟的磁头制造核心竞争优势。公司在取得良好业绩的同时，也获得了诸多荣誉，如多次名列中国 500 强企业、全国外商投资双优企业等等。

委托方深圳长城开发科技股份有限公司系被评估单位沛顿科技（深圳）有限公司的股权收购方。

II. 产权持有者

本次评估产权持有者为 SUN SHENZHEN, LLC、TU SHENZHEN, LLC、PAYTON TECHNOLOGY CORPORATION。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位概况

名称：沛顿科技（深圳）有限公司

住所：深圳市福田区彩田路 1 号厂房第一层 2 号、第四层南区



法定代表人：王之

注册资本：美元 3000 万元整

公司类型：外商独资企业

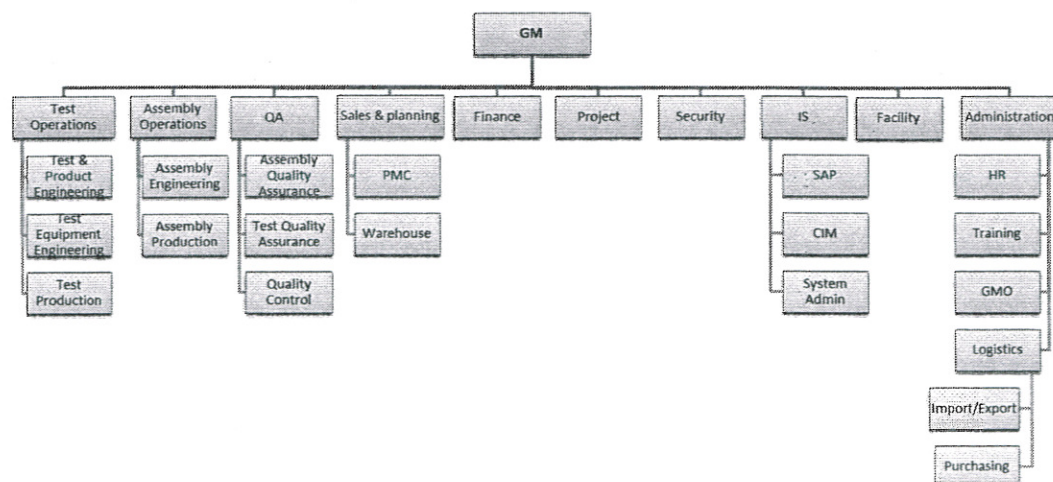
经营范围：开发、生产、经营半导体、元器件专用材料，线宽 0.35 微米以下超大规模集成电路，新型电子元器件，新型仪表元器件。

沛顿科技（深圳）有限公司（原名为深圳开发贝特科技有限公司，于 2005 年 8 月更名）成立于 2004 年 7 月，由深圳开发科技股份有限公司、SUN SHENZHEN, LLC、TU SHENZHEN, LLC、PAYTON TECHNOLOGY CORPORATION 共同出资组建，成立时注册资本为美元 10000 万元，其中：深圳开发科技股份有限公司出资美元 4000 万元、持股 40%，SUN SHENZHEN, LLC 出资美元 2000 万元、持股 20%，TU SHENZHEN, LLC 出资美元 2000 万元、持股 20%，PAYTON TECHNOLOGY CORPORATION 出资美元 2000 万元、持股 20%。

2005 年 8 月，根据股权转让协议，深圳开发科技股份有限公司将其所持有的 40% 股权分别转让给 SUN SHENZHEN, LLC 及 TU SHENZHEN, LLC，本次股权转让完成后，公司注册资本仍为美元 10000 万元，其中 SUN SHENZHEN, LLC 出资美元 4000 万元、持股 40%，TU SHENZHEN, LLC 出资美元 4000 万元、持股 40%，PAYTON TECHNOLOGY CORPORATION 出资美元 2000 万元、持股 20%。

2006 年 9 月，根据补充章程规定及深圳市贸易工业局出具的“深贸工资复[2006]1989 号”文件批准，公司注册资本减少至 3000 万美元，其中 SUN SHENZHEN, LLC 出资美元 1200 万元、持股 40%，TU SHENZHEN, LLC 出资美元 1200 万元、持股 40%，PAYTON TECHNOLOGY CORPORATION 出资美元 600 万元、持股 20%。

企业组织架构如下：





截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，沛顿科技（深圳）有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万美元）	所占比例（%）
SUN SHENZHEN, LLC	1,200.00	40.00
TU SHENZHEN, LLC	1,200.00	40.00
PAYTON TECHNOLOGY CORPORATION	600.00	20.00
合计	3,000.00	100.00

上述实收资本与注册资本一致，经深圳金正会计师事务所有限公司出具的“深金正验字[2006]第 090 号”验资报告验证。

公司近年经营状况如下：

单位：人民币万元

项目\年份	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-4 月
资产总额	53,107.80	54,895.50	73,475.35	49,742.21
负债总额	8,612.16	13,943.20	30,614.07	9,828.31
净资产	44,495.64	40,952.30	42,861.28	39,913.90
营业收入	62,966.68	34,622.35	40,886.11	13,767.93
利润总额	14,899.49	8,653.54	10,241.24	5,469.12
净利润	11,272.92	6,602.29	7,851.03	4,118.55

上述数据摘自于致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

沛顿科技（深圳）有限公司执行《企业会计准则》，适用增值税税率为 17%，营业税税率为 5%，城建税、教育附加费、地方教育费附加别为流转税的 7%、3%、2%，所得税税率为 25%。

三、评估目的

根据深圳长城开发科技股份有限公司总裁办公会议纪要决议及沛顿科技（深圳）有限公司董事会决议，深圳长城开发科技股份有限公司拟收购 SUN SHENZHEN, LLC 所持有的沛顿科技（深圳）有限公司 40% 股权，拟收购 TU SHENZHEN, LLC 所持有的沛顿科技（深圳）有限公司 40% 股权，拟收购 PAYTON TECHNOLOGY CORPORATION 所持有的沛顿科技（深圳）有限公司 20% 股权，本次评估为该经济行为所涉及的沛顿科技（深圳）有限公司股东全部权益价值提供参考。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象系截至 2015 年 4 月 30 日沛顿科技（深圳）有限公司股东全部权益。本次评估范围系截止 2015 年 4 月 30 日沛顿科技（深圳）有限公司的全部资产和负债。审计后账面总资产 497,422,060.57



元,其中:流动资产 463,603,632.65 元、非流动资产 33,818,427.92 元,其中:固定资产 25,566,553.43 元、无形资产 1,271,181.35 元、递延所得税资产 6,980,693.14 元,负债 98,283,102.74 元,净资产 399,138,957.83 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有设备 2000 台(套)。

企业的办公经营场所深圳市彩田路 7006 号系租赁使用,不在本次评估范围之内。

企业无专利、著作权、商标注册证书、专有技术、计算机软件著作权、授权专有技术等知识产权。

不存在任何账面未反映的资产和负债,与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序和方法,仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2015年4月30日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况,无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。



七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 深圳长城开发科技股份有限公司总裁办公会议纪要；
2. 沛顿科技（深圳）有限公司董事会决议；

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《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；
11. 其它法律法规。

III. 评估准则

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—无形资产
10. 资产评估价值类型指导意见；
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
12. 企业国有资产评估报告指南；
13. 评估机构业务质量控制指南；
14. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
15. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
16. 其它相关行业规范。



IV. 取价依据

1. 评估基准日近期的《慧聪商情》;
2. 评估基准日审计报告;
3. 重大的合同、协议;
4. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料;
5. 生产经营统计资料;
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
7. 同花顺 iFinD 上市公司的有关资料;
8. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
9. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告;
2. 房屋租赁合同。

VI. 参考资料及其他

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 被评估单位提供的资产评估明细表;
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

资产评估的基本方法有三种,即成本法、收益法和市场法。

1. 成本法,也称资产基础法,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方法。
2. 收益法是指通过被评估企业未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现,以确定评估对象价值的评估方法。
3. 市场法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行比较,计算适当的比率或经济指标,加以调整修正后得出被评估对象价值的方法。

II. 评估方法选取理由及其他说明

本次评估主要采用资产基础法和收益法,主要基于以下原因:

根据《资产评估准则——企业价值》,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、资料收集情况相关条件,分析收益法、市场法和资产基础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。

资产基础法:由于资产基础法是以资产负债表为基础,从资产成本



的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。因此资产基础法的适用性很强，对委估企业适用。

收益法：由于委估企业系持续经营的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，以及被评估资产预期获利年限可以预测。故委估企业也具备收益法评估的条件，可以采用收益法评估。

市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值，但选取的指标毕竟无法完全反映出企业之间的差异。

故本次针对委估企业的特点和行业的状况以及评估收集的资料质量分析，采用资产基础法和收益法评估。

III. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

交易性金融资产

交易性金融资产按基准日基金净值评估。

应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，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



存货

后计算评估值。

对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料及在库周转材料，按帐面单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价，部分不合格产成品，无使用价值，本次评估为 0；对在产品按账面值加部分利润确定评估单价。

固定资产

对机器设备、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

成本法基本公式为：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定

根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：

① 进口设备的重置全价的确定：

重置全价 = CIF 价 + 关税 + 增值税 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 商检费 + 国内运输费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 其它合理费用 - 增值税额

增值税额 = CIF 价 × (1 + 关税税率) × 增值税率

CIF 价由《国外机电产品价格信息》查得；或根据原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定。

对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定重置价。

② 对于通用类设备、电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

(2) 综合成新率的确定

① 对于机器设备，主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

② 对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

(3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

无形资产

对于办公软件，按基准日重置价确定评估值。



递延所得税资
产
负债

评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

IV. 收益法介
绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。

评估模型及公
式

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。
股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值
企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值
经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

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

其中：r—所选取的折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

收益预测过程

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支



折现率选取

出。

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

MRP 为市场风险溢价

ϵ 为公司特定风险调整系数

 溢余及非经营性
资产负债

溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过



程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条



件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

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. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，



认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 69,997.90 万元。
大写：陆亿玖仟玖佰玖拾柒万玖仟元整。

II. 结论分析

经资产基础法评估，沛顿科技（深圳）有限公司于评估基准日2015年4月30日，股东全部权益价值为人民币67,116.91万元，比审计后账面净资产增值27,203.01万元，增值率68.15%。

资产基础法增值主要由于设备类固定资产大幅增值所致，其原因在于企业财务折旧年限短（3-5年），账面净值率只有3.1%，58%的设备账面净值为零，但尚处于正常使用状态，经评估后体现了其价值，致使评估大幅增值。

经收益法评估，沛顿科技（深圳）有限公司于评估基准日2015年4月30日，股东全部权益价值为人民币69,997.90万元，比审计后账面净资产增值30,084.00万元，增值率75.37%。

由于标的公司属于电子制造行业，盈利能力较强，且委估企业拥有良好的管理、技术及优良的团队，在长期的经营也形成了一定的知名度，而收益法就是从未来收益及资产整体获利能力的角度来反映资产价值，故其评估结果较账面价值增值较大。

企业整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的，作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其合理的资源配置、优良的管理、经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分，这是收益法评估的优势，也是资产基础法所无法完全覆盖的。委估企业拥有良好的管理、技术，以及优良的团队，在长期的经营也形成了一定的知名度，采用收益法评估，则更具针对性，故本次评估最终采用收益法的评估结论。

III. 其他

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑流动性折扣对评估结论的影响。



评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	46,360.36			
非流动资产	3,381.84			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	2,556.66			
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	127.12			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	698.07			
其他非流动资产				
资产合计	49,742.21			
流动负债	9,828.31			
非流动负债				
负债合计	9,828.31			
净资产（资产减负债）	39,913.90	69,997.90	30,084.00	75.37

（金额单位：万元）

评估基准日：

2015年4月30日

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。
2. 本报告中一般未考虑股东权益评估增减值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
4. 企业于评估基准日至报告出具日期间，无重大资产、产权、投资、经营等变动情况。
5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。



6. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。
4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

1. 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时有效，即自评估基准日2015年4月30日至2016年4月29日。
2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

本评估项目涉及国有资产，本报告未经国有资产管理部門备案、核准或确认并取得相关批复文件，不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为2015年06月01日。（本页以下无正文）



评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

王小敏

首席评估师

李启全

李启全



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

杨黎明

Tel:021-52402166

李阳阳



其他主要评估人员

田宇

报告出具日期

2015 年 6 月 1 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn;www.oqa-china.com

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

Copyright© GCPVBook



企业价值评估报告

(报告附件)

项目名称 深圳长城开发科技股份有限公司拟收购沛顿科技（深圳）有限公司
100%股权项目股东全部权益价值评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2015】0360255 号

序号 附 件 名 称

1. 深圳长城开发科技股份有限公司总裁办公会议纪要
2. 沛顿科技（深圳）有限公司董事会决议
3. 沛顿科技（深圳）有限公司审计报告
4. 深圳长城开发科技股份有限公司营业执照
5. 沛顿科技（深圳）有限公司营业执照、公司章程、验资报告
6. 沛顿科技（深圳）有限公司房屋租赁合同
7. 委托方及资产占有方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 注册资产评估师资格证书
13. 评估机构及注册资产评估师承诺函