

宁波韵升股份有限公司拟发行股份收购  
北京盛磁科技有限公司股权项目

评估报告

天兴评报字（2015）第 0580 号  
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年六月三十日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告 .....	6
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 .....	6
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	19
五、评估基准日 .....	19
六、评估依据 .....	20
七、评估方法 .....	22
八、评估程序实施过程和情况 .....	37
九、评估假设 .....	40
十、评估结论 .....	42
十一、特别事项说明 .....	43
十二、评估报告的使用限制说明 .....	46
十三、评估报告日 .....	47
评估报告附件 .....	49

## 注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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和被评估单位及相关当事方的责任。

三、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。

四、注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、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。

六、注册资产评估师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，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

## 评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 0580 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受宁波韵升股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对宁波韵升股份有限公司拟发行股份收购北京盛磁科技有限公司股权而涉及北京盛磁科技有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据宁波韵升股份有限公司董事会决议，宁波韵升股份有限公司拟发行股份收购北京盛磁科技有限公司股权，需要对北京盛磁科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京盛磁科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：北京盛磁科技有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 4 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，截止 2015 年 4 月 30 日，北京盛磁科技有限公司的股东全部权益在持续经营、不考虑股权缺少流通性条件下的评估价值为 18,011.55 万元，较账面净资产 9,607.87 万元增值 8,403.69 万元，增值率 87.47%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结

论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下事项：

1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2、截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，北京盛磁公司纳入评估范围的房屋尚未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。房屋建筑物所占用的土地为被评估单位向北京市昌平区崔村镇人民政府租赁的集体建设用地，双方签订了土地租赁合同，租赁期限为 50 年（自 2003 年 4 月 21 日起至 2053 年 4 月 20 日止，每 20 年补签一次补充协议，直至 50 年租赁期满）。无证房屋建筑物明细如下：

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
1	接待室	2006/6	砖混	20.79	附属土地为租用
2	门卫及辅房	2006/6	砖混	156.00	附属土地为租用
3	办公楼	2004/7	框架	1,800.00	附属土地为租用
4	毛坯车间	2004/7	混合	1,339.45	附属土地为租用
5	机加工车间	2004/7	混合	1,050.36	附属土地为租用
6	切片车间	2004/7	混合	564.71	附属土地为租用
7	打孔车间	2004/7	混合	660.96	附属土地为租用
8	宿舍楼	2004/7	框架	1,676.00	附属土地为租用
9	锅炉房、厕所、辅房	2004/7	混合	119.00	附属土地为租用
10	氢破碎车间 1#	2004/7	砖混	84.70	附属土地为租用
11	氢破碎车间 2#	2004/7	砖混	135.09	附属土地为租用
12	垃圾房	2013/8	砖混	62.83	附属土地为租用

本次评估，对无证房屋建筑物，建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定，未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费；对租赁的土地按照租赁合同约定的剩余 37.97 年期限计算土地价值，本次评估未考虑土地租赁性质对房屋及土地评估结果可能产生的影响。

3、截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，青岛盛磁科技有限公司纳入本次评估范围内房屋建筑物共 13 项，房屋建筑物总建筑面积 10,867.77 平方米，13 项房屋建筑物因未申领建筑物建造相关手续原因无法办理房屋所有权证，目前正在办理之中。青岛盛磁科技有限公司承诺厂区内所有的房屋建筑物（详见下表）均为公司所有，本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。具体如下：

序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
1	办公楼	2011/11	砖混	1,125.50	未申领建筑物建造相关手续
2	职工餐厅	2011/11	砖混	420.25	未申领建筑物建造相关手续
3	职工公寓楼	2011/12	砖混	625.30	未申领建筑物建造相关手续
4	毛坯车间	2011/11	钢排架	2,470.25	未申领建筑物建造相关手续
5	电镀车间	2011/11	钢排架	959.07	未申领建筑物建造相关手续
6	加工中心	2011/11	钢排架	2,360.20	未申领建筑物建造相关手续
7	打孔车间	2013/6	钢排架	2,531.25	未申领建筑物建造相关手续
8	氢爆房	2011/11	砖混	166.40	未申领建筑物建造相关手续
9	警卫室	2011/11	砖混	27.74	未申领建筑物建造相关手续
10	厕所	2011/11	砖混	27.16	未申领建筑物建造相关手续
11	锅炉房	2011/11	砖混	48.00	未申领建筑物建造相关手续
12	辅房(切片车间南)	2011/11	砖混	27.00	未申领建筑物建造相关手续
13	垃圾房	2013/6	砖混	79.65	未申领建筑物建造相关手续

本次评估对于无证房屋建筑物评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的产权及建筑面积等。对房屋建筑物未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

4、截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，北京盛磁科技有限公司账面记载的向北京银行昌平支行借入的 1000 万元短期流动资金借款（起止日期为 2015.4.14 到 2016.4.14），利率以同期基准利率为基础上浮 20%，分别由刘光清用位于昌平区沙河镇小寨村玫瑰园别墅 913 号房地产抵押，刘晓辉和杨金锡用位于海淀区远大园一区 2 号楼一单元 3B 房地产抵押。本次评估未考虑抵押、担保等对评估值的影响。

5、截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，青岛盛磁科技有限公司账面记载的向青岛农村商业银行平度同和支行借入的 300 万元短期流动资金借款（起止日期为 2015.3.27 到 2016.3.20），利率以同期基准利率为基础上浮 20%，分别由青岛宏奥钢管有限公司、杨永敏、黄秀萍提供信用担保。青岛盛磁科技有限公司账面记载

的向青岛农村商业银行平度同和支行借入的 200 万元短期流动资金借款（起止日期为 2015.3.27 到 2016.3.20），利率以同期基准利率为基础上浮 20%，分别由杨金锡提供信用担保、青岛盛磁科技有限公司用其位于平度市香港路 116-8 号国有土地使用权抵押，抵押期限为 2013.4.2-2016.3.25 日。本次评估未考虑抵押、担保等对评估值的影响。

6、2015 年 5 月，青岛盛磁科技有限公司（原告）起诉射洪福临磁材有限公司（被告），截止 2014 年 10 月，被告尚欠原告货款本金 1002854.79 元未付，请求法院判令被告偿还本金及利息，目前案件正在受理中。本次评估，对涉诉债权按照审计计提坏账的比例预计评估风险损失。

7、中国人民银行自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，本报告涉及的资产基础法未考虑利率调整对评估值的影响，但收益法已采用下调后实际利率对评估值进行调整，提请报告使用者关注利率下调对本评估结果产生的影响。

北京盛磁科技有限公司除上述因素外不存在对评估结果产生重大影响的其他事项；北京盛磁科技有限公司除已向评估机构声明的事项外没有其他抵押、担保事项。

对上述事项，企业已经出具声明，相关资产权属归北京盛磁科技有限公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。本次评估，未考虑产权变更对评估值的影响。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 4 月 30 日起，至 2016 年 4 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 宁波韵升股份有限公司拟发行股份收购 北京盛磁科技有限公司股权项目

## 评估报告

天兴评报字（2015）第 0580 号

宁波韵升股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限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，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟收购北京盛磁科技有限公司股权而涉及北京盛磁科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。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

#### （一）委托方概况

企业名称：宁波韵升股份有限公司（以下简称“宁波韵升”）

股票代码：600366

注册地址：宁波市江东区民安路 348 号

法定代表人：竺晓东

注册资本：53497.775 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1994 年 6 月 30 日

经营范围：磁性材料、汽车电机、伺服电动机及其驱动系统、机器人、无损检测仪器仪表、汽车配件、模具的制造、技术咨询；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；机电产品的批发、零售；普通货物的仓储。



宁波韵升股份有限公司，原名宁波韵声(集团)股份有限公司，系 1994 年 1 月经宁波市体改委甬股改[1994]4 号文批准，由韵升控股集团有限公司(原名宁波市东方机芯总厂、宁波韵声精机公司)、宁波中农信国际贸易总公司、宁波信达中建置业有限公司（原名宁波中建房地产开发公司江东分公司）、宁波江东曙光工业公司、鄞县东方压铸厂五家单位发起，并吸收内部职工参股，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司成立于 1994 年 6 月 30 日。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]134 号文核准，公司于 2000 年 10 月 12 日向社会公开发行股票，并于 2000 年 10 月 30 日在上海证券交易所挂牌交易。

2015 年，经中国证券监督管理委员会《关于宁波韵升股份有限公司限制性股票激励计划意见的函》（上市部函[2015]132 号）批准，根据公司 2014 年年度股东大会于 2015 年 4 月 17 日审议批准的《限制性股票激励计划（草案修订稿）》以及此次实施股权激励的相关议案，同时根据公司股东大会的授权，公司第八届董事会第二次会议于 2015 年 4 月 20 日审议通过的《关于公司限制性股票激励计划授予事项的议案》的规定，公司董事和高级管理人员、中层管理人员及核心技术（业务）人员共计 155 人申购公司限制性股票（人民币普通股）20,480,000 股，每股面值人民币 1.00 元，每股授予价格为 8.23 元，公司新增注册资本人民币 20,480,000.00 元，变更后注册资本为人民币 534,977,750.00 元。

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：北京盛磁科技有限公司（以下简称“北京盛磁”）

注册地址：北京市昌平区崔村镇西崔村西

法定代表人：刘晓辉

注册资本：2070.5916 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立时间：1999 年 12 月 07 日

经营范围：钕铁硼永磁技术开发、技术咨询、技术服务；生产磁性材料、电子元器件（限分支机构生产）；销售化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化

学品)、五金交电、机械电器设备、计算机及外围设备; 货物进出口、技术进出口、代理进出口。

## 2. 历史沿革、公司股权结构及变更情况

北京盛磁科技有限公司系由杨金锡、刘晓辉共同出资组建的有限责任公司, 于 1999 年 12 月 7 日取得北京市工商行政管理局核发的 1101082098020 号《企业法人营业执照》, 2005 年 6 月 8 日经北京市工商行政管理局海淀分局核准同意将住所迁至昌平区, 注册号变更为 110114000980200。原实收资本为 50 万元。公司股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	刘晓辉	30.00	60.00
2	杨金锡	20.00	40.00
合计		50.00	100.00

上述资本经北京民青会计师事务所有限责任公司(99)京民会验字 K 第 140 号验资报告验证。

2007 年 4 月, 根据公司股东会决议和修改后章程规定, 申请增加注册资本 150 万元, 经北京中瑞诚联合会计师事务所出具的中瑞联验字(2007)42 号验资报告验证, 增资变更后实收资本为 200 万元。其中, 杨金锡持股比例为 40%, 刘晓辉持股比例为 60%。公司股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	刘晓辉	120.00	60.00
2	杨金锡	80.00	40.00
合计		200.00	100.00

2012 年 10 月, 根据公司股东会决议和修改后章程规定, 申请增加注册资本 1400 万元, 由利安达会计师事务所有限责任公司出具的利安达验字[2012]第 A1067 号验资报告验证, 增资变更后实收资本为 1,600 万元。股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	刘晓辉	770.00	48.1250
2	杨金锡	646.00	40.3750

3	刘光清	83.00	5.1875
4	杨春梅	70.00	4.3750
5	赵育清	15.00	0.9375
6	杨良	10.00	0.6250
7	朱华	6.00	0.3750
合 计		1,600.00	100.00

2013 年 3 月，根据公司股东会决议和修改后章程规定，申请增加注册资本 470.5916 万元，由北京兴业会计师事务所有限公司出具兴会验字【2013】第 102 号验资报告验证，变更后的注册资本为人民币 2,070.5916 万元，股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘晓辉	770.00	37.1874
2	杨金锡	646.00	31.1988
3	刘光清	83.00	4.0085
4	杨春梅	70.00	3.3807
5	赵育清	15.00	0.7244
6	杨良	10.00	0.4830
7	朱华	6.00	0.2898
8	青岛静远创业投资有限公司	94.1187	4.5455
9	南海成长精选（天津）股份投资基金合伙企业（有限合伙）	282.3542	13.6364
10	北京建华创业投资有限公司	94.1187	4.5455
合 计		<b>2070.5916</b>	<b>100.00</b>

#### 4. 公司主要资产概况

北京盛磁科技有限公司成立于 1999 年，目前主要生产、销售钕铁硼永磁材料。主要资产为固定资产、存货和长期股权投资，主要资产概况如下：

(1) 纳入评估范围的建筑物分房屋建筑物和构筑物两大类。房屋建筑物主要包括办公楼、宿舍楼、毛坯车间、机加工车间、打孔车间、切片车间、接待室、门卫及辅房、锅炉房、厕所、辅房、氢破碎车间 1#、氢破碎车间 2#、垃圾房等，基本为框架结构。构筑物主要包括道路及场地、绿化工程、围墙、车棚、钢棚、

空压机房、油泥池 1#、油泥池 2#等，从结构来看主要为钢、钢混、混合、砖砌、铁栅栏、砼、简易等。

房屋建筑物位于北京市昌平区崔村镇工业区，主要为工业建筑。建筑物主要建于 2004-2015 年。房屋建筑物总建筑面积 7,669.89 平方米，因附属土地为租用原因无法办理房屋所有权证。纳入评估范围的房屋建筑物未设定抵押权。

(2) 委估设备包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类，主要分布于公司内。其中机器设备主要为磁体元件的机械加工、表面处理及检测工序设备，如内圆切片机、熔炼速凝炉、自动打孔机、旋转式氢碎炉及检测仪器等。设备为 2001 年至今陆续购置，其中占账面原值近 80%的设备为 2009 年至 2014 年购置，主要设备已使用时间不长，目前性能稳定，能满足现有规模及技术标准的生产需求。

车辆为 1 辆 2013 年购置的全顺 6 座客车，主要用于日常接待及少量货物运送使用，目前车辆有专人驾驶，维护保养能按规定进行，总体状况良好。

电子设备主要为常规的电脑、空调、打印机等等，部分设备已使用时间较长，总体性能一般能满足基本的办公需求。

(3) 存货是由原材料、在库周转材料、产成品和在产品组成。主要分布在北京盛磁公司的库房内，种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

(4) 长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，为 1 家全资子公司，具体如下表所示：金额单位：人民币元

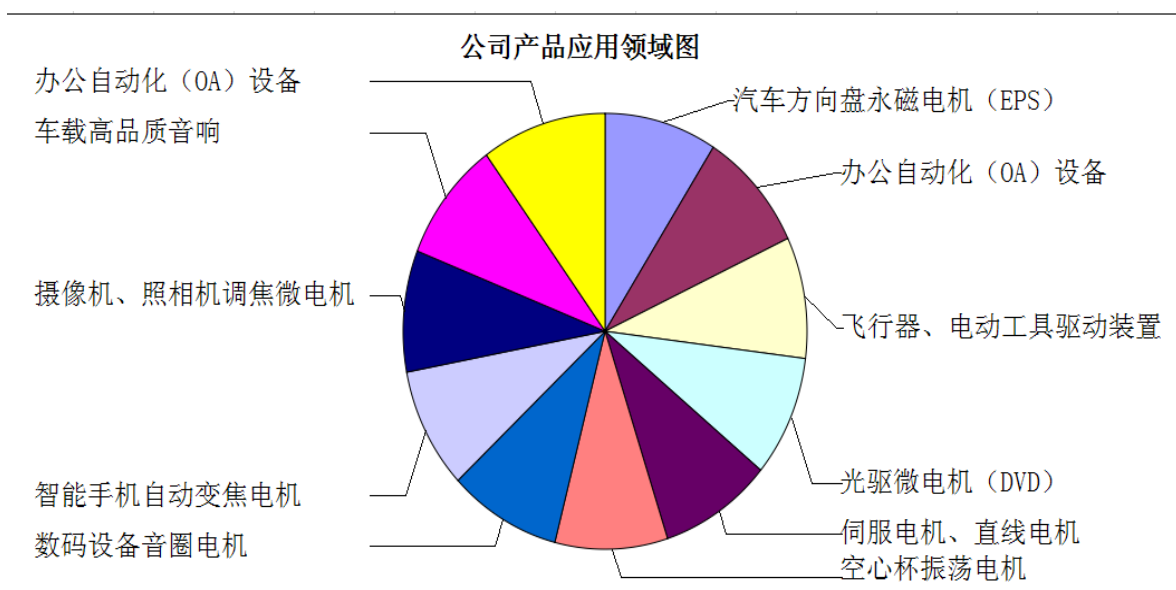
序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	青岛盛磁科技有限公司	2010.12	100%	30,000,000.00	30,000,000.00
	合计				30,000,000.00

## 5. 公司主营业务概况

### (1) 主营产品或服务

公司专业制作钕铁硼永磁材料，主力制品为空心杯永磁电机微型磁钢、扁平电机磁钢、车载音响喇叭用磁钢等，在钕铁硼众多应用领域中，发挥自身特长，

细分市场，例如 35SH 薄壁深孔高耐热、高防腐产品，用于汽车方向盘永磁电机（EPS）；45M、45HT 径向薄壁深孔产品，用于办公自动化（OA）设备、飞行器驱动、高倍率光驱的随动控制、机床伺服电机等永磁空心杯电机；45H 扁平薄壁高耐蚀产品，用于数码信息设备的永磁音圈电机圆环状；38H 圆环状，满足高低温衰变严格要求，用于车载高品质音响；45H、42H 跑道型、异形薄片，用于智能手机自动变焦电机等；45M、45H 划窝薄壁小孔产品，用于摄像机、照相机等调焦永磁微电机等（如下图示）。



## （2）经营模式

### 1) 原材料采购模式

在采购方面，主要原材料直接向供应商采购，具体采购时主要分为两种模式：一是在确定下游客户需求后，依据销售订单安排生产计划，采购部再根据自身的生产排期计划、库存水平及客户的供货时间要求向供应商采购符合要求的原材料或半成品；二是在客户还未签订采购合同时，基于对未来订单需求、原材料价格走势的预测，公司向供应商进行采购。

### 2) 生产模式

公司主要采取以销定产的生产模式，下游客户针对其产品的应用领域，对材料的规格、质量和性能有特殊的要求，公司通过综合分析客户订单的产品需求，

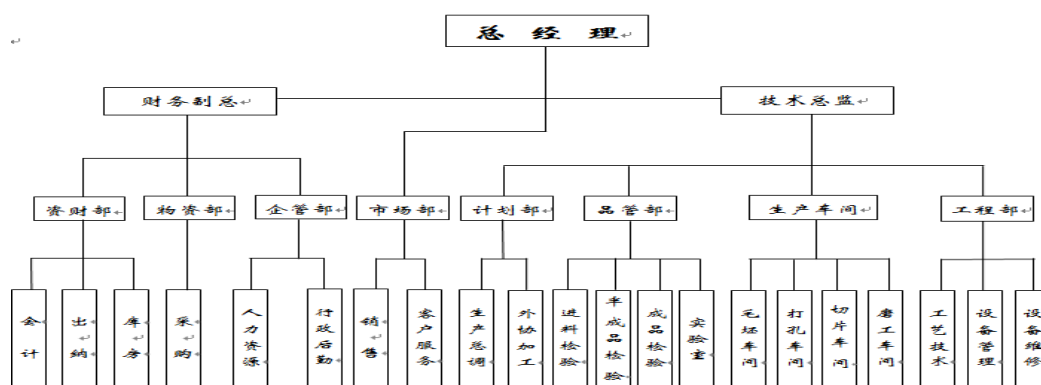
结合自身产能、原材料及产品库存情况制定生产计划进行量产。同时，公司还将根据预测的未来市场需求情况，预先安排生产，进行适量备货。此外，公司将根据自身的生产排期计划、库存水平及客户的供货时间要求将部分工序委外加工。

### 3) 销售模式

公司产品主要采用直接销售的方式。下游客户根据需求向公司采购产品，公司根据客户的要求生产，并向其发货。

## 6. 公司组织结构及人力资源

公司现有员工约 300 多人，平均年龄 31 岁，大专及以上学历占比 22%，研发人数占总人数 7%。



## 7. 财务状况表及经营成果

财务状况表（合并）

金额单位：万元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产	9,377.81	9,956.41	7,003.04	8,016.85
非流动资产	5,231.76	5,327.83	5,004.70	3,149.63
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	4,530.54	4,594.08	4,232.92	2,745.95
在建工程		31.57	128.23	47.02
无形资产	416.54	419.48	428.31	323.69

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
长期待摊费用	76.85	80.05	89.66	32.95
递延所得税资产	207.82	202.63	125.56	
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>14,609.57</b>	<b>15,284.24</b>	<b>12,007.75</b>	<b>11,166.48</b>
流动负债	4,884.63	5,667.18	3,134.21	3,175.67
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>4,884.63</b>	<b>5,667.18</b>	<b>3,134.21</b>	<b>3,175.67</b>
<b>所有者权益</b>	<b>9,724.94</b>	<b>9,617.06</b>	<b>8,873.53</b>	<b>7,990.81</b>

## 经营成果表（合并）

金额单位：万元

项目	2015年1-4月	2014年	2013年	2012年
一、营业收入	3,429.44	11,809.99	9,825.88	9,329.14
减：营业成本	2,837.25	8,338.96	7,233.23	7,118.41
营业税金及附加	3.97	21.08	21.88	32.70
销售费用	52.92	140.03	97.46	76.87
管理费用	414.52	1,827.62	1,750.88	620.35
财务费用	22.92	58.55	16.25	72.55
资产减值损失	-0.1	635.21	322.12	
加：投资收益				
二、营业利润	98.03	788.50	384.02	1,408.22
加：营业外收入	32.02	30.79	250.44	318.48
减：营业外支出	2.78	2.10	30.16	7.45
三、利润总额	127.27	817.19	604.30	1,719.25
减：所得税费用	19.39	73.66	81.96	142.64
四、净利润	107.88	743.52	522.33	1,576.60

## 母公司财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产	7,725.72	7,233.58	5,133.34	6,642.05
非流动资产	5,102.98	5,131.65	4,993.87	3,989.10
其中：长期股权投资	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
投资性房地产				
固定资产	1,890.40	1,927.34	1,720.53	826.88
在建工程	-	-	128.24	47.02
无形资产				
其中：土地使用权				
其他	212.58	204.31	145.10	115.20
<b>资产总计</b>	<b>12,828.70</b>	<b>12,365.24</b>	<b>10,127.21</b>	<b>10,631.15</b>
流动负债	3,220.83	2,845.88	1,357.98	2,981.17
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>3,220.83</b>	<b>2,845.88</b>	<b>1,357.98</b>	<b>2,981.17</b>
<b>所有者权益</b>	<b>9,607.87</b>	<b>9,519.36</b>	<b>8,769.23</b>	<b>7,649.98</b>

## 母公司经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2015年1-4月	2014年	2013年	2012年
一、营业收入	2,045.91	7,487.72	7,047.71	8,369.91
减：营业成本	1,599.62	4,798.96	4,913.98	6,449.87
营业税金及附加	3.97	21.09	21.88	32.71
销售费用	17.07	49.16	41.02	51.03
管理费用	299.58	1,421.71	1,360.68	477.66
财务费用	-5.39	2.16	-7.55	72.70
资产减值损失	58.74	405.61	210.21	325.84
加：投资收益				
二、营业利润	72.33	789.04	507.50	960.09



项目	2015年1-4月	2014年	2013年	2012年
加：营业外收入	32.00	30.00	250.38	318.44
减：营业外支出	0.20	1.10	1.00	7.41
三、利润总额	104.13	817.94	756.88	1,271.12
减：所得税费用	15.62	67.81	108.22	53.14
四、净利润	88.51	750.13	648.66	1,217.98

上表中列示的财务数据，2012年数据业经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中瑞岳华审字（2013）7634号无保留意见审计报告、2013年-2015年1-4月数据经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天衡审字（2015）01518号无保留意见审计报告。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为相关监管部门。

### （四）委托方和被评估单位的关系

委托方宁波韵升股份有限公司是本次发行股份收购股权的收购方，被评估单位北京盛磁科技有限公司是本次收购股权的被收购方。

## 二、评估目的

根据宁波韵升股份有限公司董事会决议，宁波韵升拟通过发行股份收购北京盛磁股权，根据该经济行为之需要，应对北京盛磁的股东全部权益价值进行评估，以提供该股东全部权益截止评估基准日的市场价值，为宁波韵升进行股权收购行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为北京盛磁科技有限公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为北京盛磁科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总

资产 12,828.70 万元，负债账面价值 3,220.83 万元，净资产账面价值 9,607.87 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	7,725.72
非流动资产	5,102.98
其中：长期股权投资	3,000.00
投资性房地产	
固定资产	1,890.40
在建工程	
无形资产	
土地使用权	
其他非流动资产	212.58
<b>资产总计</b>	<b>12,828.70</b>
流动负债	3,220.83
非流动负债	
<b>负债总计</b>	<b>3,220.83</b>
<b>净资产</b>	<b>9,607.87</b>

委托申报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，不重不漏。

### （三）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

#### 1、长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，为 1 家全资子公司，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	青岛盛磁科技有限公司	2010.12	100%	30,000,000.00	30,000,000.00
	合计				30,000,000.00

## 2、房屋建筑物类资产

北京盛磁的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。房屋建筑物主要包括办公楼、宿舍楼、毛坯车间、机加工车间、打孔车间、切片车间、接待室、门卫及辅房、锅炉房、厕所、辅房、氢破碎车间 1#、氢破碎车间 2#、垃圾房等，基本为框架结构。构筑物主要包括道路及场地、绿化工程、围墙、车棚、钢棚、空压机房、油泥池 1#、油泥池 2#等，从结构来看主要为钢、钢混、混合、砖砌、铁栅栏、砼、简易等。

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 13 项（其中 1 项为车间装修改造费用并入相关建筑物中评估），房屋建筑物总建筑面积 7,669.89 平方米，12 项房屋建筑物因附属土地为租用原因无法办理房屋所有权证。房屋建筑物所占用的土地为北京盛磁公司租用北京市昌平区崔村镇人民政府的土地，双方签订了土地租赁合同，租赁期限为 50 年（自 2003 年 4 月 21 日起至 2053 年 4 月 20 日止，每 20 年补签一次补充协议，直至 50 年租赁期满）。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。

无证房屋建筑物明细如下：

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
1	接待室	2006/6	砖混	20.79	附属土地为租用
2	门卫及辅房	2006/6	砖混	156.00	附属土地为租用
3	办公楼	2004/7	框架	1,800.00	附属土地为租用
4	毛坯车间	2004/7	混合	1,339.45	附属土地为租用
5	机加工车间	2004/7	混合	1,050.36	附属土地为租用
6	切片车间	2004/7	混合	564.71	附属土地为租用
7	打孔车间	2004/7	混合	660.96	附属土地为租用
8	宿舍楼	2004/7	框架	1,676.00	附属土地为租用
9	锅炉房、厕所、辅房	2004/7	混合	119.00	附属土地为租用
10	氢破碎车间 1#	2004/7	砖混	84.70	附属土地为租用
11	氢破碎车间 2#	2004/7	砖混	135.09	附属土地为租用
12	垃圾房	2013/8	砖混	62.83	附属土地为租用

### 3、设备类资产

北京盛磁的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备主要为磁体元件的机械加工、表面处理及检测工序设备，如内圆切片机、熔炼速凝炉、自动打孔机、旋转式氢碎炉及检测仪器等。设备为 2001 年至今陆续购置，其中占账面原值近 80% 的设备为 2009 年至 2014 年购置，主要设备已使用时间不长，目前性能稳定，能满足现有规模及技术标准的生产需求。

车辆为 1 辆 2013 年购置的全顺 6 座客车，主要用于日常接待及少量货物运送使用，目前车辆有专人驾驶，维护保养能按规定进行，总体状况良好。

电子设备主要为常规的电脑、空调、打印机等等，部分设备已使用时间较长，总体性能一般能满足基本的办公需求。

### 4、长期待摊费用（承租土地使用权价值）

北京盛磁位于北京市昌平区崔村镇工业区厂区的房屋建筑物所占用的土地为北京盛磁向北京市昌平区崔村镇人民政府租赁的集体建设用地，双方签订了土地租赁合同，租赁期限为 50 年（自 2003 年 4 月 21 日起至 2053 年 4 月 20 日止，每 20 年补签一次补充协议，直至 50 年租赁期满），土地面积约为：15,333.33 平方米。

#### （四）企业申报的无形资产情况

企业无账面记录的无形资产，申报的未记录的无形资产为公司所拥有的专利权。具体专利类型及特点如下：

名称	专利号	产权类型	申请日	权利人
磁性材料精密自动打孔机	201020155506.7	实用新型	2010.4.12	北京盛磁
一种盘式发电机定子线圈的集线结构	201120177714.1	实用新型	2011.5.31	北京盛磁（独占许可）
发电机外壳	201120177712.2	实用新型	2011.5.31	北京盛磁（独占许可）
盘式发电机的背板	201120188099.4	实用新型	2011.6.7	北京盛磁（独占许可）
一种盘式发电机的预制线圈	201120177715.6	实用新型	2011.5.31	北京盛磁（独占许可）
一种钕铁硼气流磨制粉装置	201320364327.8	实用新型	2013.6.25	北京盛磁
一种钕铁硼材料压制模具	201320370873.2	实用新型	2013.6.26	北京盛磁

一种钕铁硼打孔装置	201320370872.8	实用新型	2013.6.26	北京盛磁
一种钕铁硼烧结炉排气装置	201320364320.6	实用新型	2013.6.25	北京盛磁
一种打孔机振动盘	201420284809.7	实用新型	2014.05.30	北京盛磁
一种拆袋码料装置	201420294917.2	实用新型	2014.06.05	北京盛磁
一种无心磨床的送料装置	201420309424.1	实用新型	2014.06.12	北京盛磁
一种密封装置	201420344330.8	实用新型	2014.06.26	北京盛磁
钕铁硼磁性材料等静压装料装置	201320132495.4	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料抗氧化剂高效添加罐	201320298840.1	实用新型	2013.5.29	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料抗氧化剂添加罐	201320132370.1	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料惰性气体保护箱输料装置	201320132392.8	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料无心磨床自动压紧送料装置	201320286492.6	实用新型	2013.5.24	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料拆袋工作台	201320132367.X	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼永磁材料表面处理电镀液自动添加装置	201320132391.3	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料无心磨床自动送料装置	201320132379.2	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁

青岛盛磁账面未记录的无形资产为专利权，本次评估考虑青岛盛磁是北京盛磁的全资子公司，两家公司的业务与产品具有相似性，专利权带来的收益具有不可分割，故将青岛盛磁账外无形资产纳入北京盛磁公司统一评估。

#### （五）企业申报的表外资产的情况

企业除上述申报的表外无形资产外，未申报其他表外资产。

### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2015 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

宁波韵升股份有限公司董事会决议。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
8. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2007]169号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
16. 《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）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
18. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
19. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）。

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 集体土地使用权租赁合同；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 专利证书；
6. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

3. 国家计委、建设部关于发布计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
4. 国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；
5. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号文）；
6. 国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
7. 国家发展计划委员会文件《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
8. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》行业定额；
9. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
10. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
11. 《机电产品报价手册》；
12. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
13. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
15. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

考虑到我国目前的市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货；负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收票据：对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录。以核实后的价值确定评估值。

(3) 应收账款：核对应收账款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5) 其他应收款：核对其他应收款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程

序，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法估计风险损失，通过对相关资料进行分析，判断其他应收款可收回金额，计算评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

## （6）存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品、在产品。

评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查数量占总量的40%以上，抽查金额占总量的60%以上。抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

### 1) 原材料、在库周转材料

原材料、在库周转材料的评估采用市场法：按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。纳入本次评估范围的原材料购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。

### 2) 产成品

纳入评估范围的产成品全部为对外销售的产品，评估人员首先查阅了有关会计记录、仓库记录，取得了企业基准日的产成品盘点表，并对产成品进行了抽查盘点，经核实账面数量和金额记录正确。其次通过了解相关产品的销售市场和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况。

对于对外销售的产成品。评估人员根据产成品经核实的数量、销售价格，以

市场法确定评估价值。即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

$$\text{产成品的评估值} = \text{产成品数量} \times \text{不含税的销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税税率} - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{净利润折减率}]$$

其中：产成品不含税销售价格根据评估基准日销售情况确定；销售费用率、销售税金率、销售利润率等指标均依据企业近年来的会计报表综合确定；净利润折减率根据产成品的销售状况确定，其中畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

### 3) 在产品

在产品为尚未完工的在制品。根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，且生产周期较短，企业按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等。评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资为 1 家全资子公司。账面余额 30,000,000.00 元，长期股权投资提减值准备 0.00 元，账面价值 30,000,000.00 元。

金额单位：人民币元

被投资单位名称	持股比例	账面价值
青岛盛磁科技有限公司	100%	30,000,000.00
合计		30,000,000.00

对于全资子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。由于青岛盛磁科技有限公司的业务、经营模式与北京盛磁相似，本次评估已将青岛盛磁的业务纳入北京盛磁合并采用收益法评估，故未单独对青岛盛磁采用收益法评估，而只采用了资产基础法评估。

## （2）房屋建（构）筑物

主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

### 1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

#### ①建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。本次评估采用类比系数调整法确定估价对象的建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建筑（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建（构）筑物；B类为一般建（构）筑物；C类为价值量小、结构简单的建

(构) 筑物。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,按现行工程预算价格、费率,将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物:根据典型房屋和构筑物实物工程量,按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资,确定其综合造价;计算出典型工程综合造价后,再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析,找出其与典型房屋和构筑物的差异因素,进行增减调整,从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

## ②前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费用、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境评价费等。经测算取费率如下:

工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
按工程造价计费			
建设单位管理费用	建安综合造价×费率	1.50%	财建[2002]394号
工程勘察设计费	建安综合造价×费率	2.50%	计价格[2002]10号
工程监理费	建安综合造价×费率	1.00%	发改价格[2007]670号
招标代理服务费	建安综合造价×费率	0.66%	计价格[2002]1980号
前期工作咨询费	建安综合造价×费率	0.30%	计价格[1999]1283号
环境评价费	建安综合造价×费率	0.10%	计价格[2002]125号
小计		6.06%	

对无证房屋建筑物未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

## ③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = 建安工程造价 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2 + 前期及其他费用 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率

## 2) 综合成新率的评定

①对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定,其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中:

$$\text{年限成新率}(\%) = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料,了解其历年来的维修、管理情况,并经现场勘察后,分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分,填写成新率的现场勘察表,逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率,计算公式:

$$\text{成新率} = \frac{\text{耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times 100\%$$

## 3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### (3) 设备类资产

本次设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用,如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

被评估单位为增值税一般纳税人,根据现行税法,购置设备的增值税进项税可以抵扣,本次评估的重置全价为不含税价格。根据设备类别的不同,分别按如

下方法评估：

### 1) 机器设备的评估

#### ① 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税进项税

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

#### A、设备购置价

设备购置价主要通过向厂家询价、参照《2015 机电产品报价手册》、参照同类设备近期的购置合同等价格信息，采用其中一种或者几种结合的方法确定。对难以通过以上方法查询到价格的设备，根据国家统计局的统计数据，以账面价值为基础计算基准日购置价。

#### B、运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

#### C、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### ② 成新率的确定

A、对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

##### (a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确



定勘察成新率。

#### (b) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

B、对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

#### ③ 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### 2) 车辆的评估

##### ① 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。其中，车辆购置价根据现行税法可以抵扣增值税进项税，故本次评估按不含税价计算。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

##### ② 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则初定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。车辆耐用年限及行驶里程的确定是根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》文件选取。

$$\text{年限成新率} = (\text{车辆法定行驶年限} - \text{已行驶年限}) / \text{车辆规定行驶年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{车辆法定行驶里程} - \text{累计行驶里程}) / \text{车辆法定行驶里程} \times 100\%$$

##### ③ 车辆评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{车辆重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### 3) 电子及办公设备的评估

### ① 电子设备重置全价的确定

委估的设备为常规办公、电子设备，该类设备由经销商负责运送安装调试，该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试，故重置成本以查询到的基准日市场价格确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，增值税一般纳税人企业购进固定资产时，增值税进项税可以从销项税抵扣，被评估单位符合抵扣要求，本次评估的重置全价为不含税价。

### ② 成新率的确定

参照《资产评估常用参数手册》等资料，根据设备的工作环境、现有技术状况、维护保养情况，考虑设备的已用年限，预计出设备的经济使用年限，从而计算出设备的年限法成新率。

### ③ 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

### (4) 其他无形资产

其他无形资产为北京盛磁和青岛盛磁申报的账面未记录的 21 项实用新型专利，具体专利类型及特点如下：

名称	专利号	产权类型	申请日	权利人
磁性材料精密自动打孔机	201020155506.7	实用新型	2010.4.12	北京盛磁
一种盘式发电机定子线圈的集线结构	201120177714.1	实用新型	2011.5.31	北京盛磁（独占许可）
发电机外壳	201120177712.2	实用新型	2011.5.31	北京盛磁（独占许可）
盘式发电机的背板	201120188099.4	实用新型	2011.6.7	北京盛磁（独占许可）
一种盘式发电机的预制线圈	201120177715.6	实用新型	2011.5.31	北京盛磁（独占许可）
一种钨铁硼气流磨制粉装置	201320364327.8	实用新型	2013.6.25	北京盛磁
一种钨铁硼材料压制模具	201320370873.2	实用新型	2013.6.26	北京盛磁
一种钨铁硼打孔装置	201320370872.8	实用新型	2013.6.26	北京盛磁

一种钕铁硼烧结炉排气装置	201320364320.6	实用新型	2013.6.25	北京盛磁
一种打孔机振动盘	201420284809.7	实用新型	2014.05.30	北京盛磁
一种拆袋码料装置	201420294917.2	实用新型	2014.06.05	北京盛磁
一种无心磨床的送料装置	201420309424.1	实用新型	2014.06.12	北京盛磁
一种密封装置	201420344330.8	实用新型	2014.06.26	北京盛磁
钕铁硼磁性材料等静压装料装置	201320132495.4	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料抗氧化剂高效添加罐	201320298840.1	实用新型	2013.5.29	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料抗氧化剂添加罐	201320132370.1	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料惰性气体保护箱输料装置	201320132392.8	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料无心磨床自动压紧送料装置	201320286492.6	实用新型	2013.5.24	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料拆袋工作台	201320132367.X	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼永磁材料表面处理电镀液自动添加装置	201320132391.3	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁
钕铁硼磁性材料无心磨床自动送料装置	201320132379.2	实用新型	2013.3.22	青岛盛磁

本次评估考虑青岛盛磁是北京盛磁的全资子公司，两家公司的业务与产品具有相似性，专利权带来的收益具有不可分割，故将青岛盛磁账外无形资产纳入北京盛磁公司统一评估。

专利的评估方法主要有市场法、成本法和收益法三种。

本次评估，考虑到无法采集到公开的专利的交易案例因此不适用市场法；专利的重置成本非常难于取得且几乎没有能重新创作的可能性，因此也不适用于成本法；而专利运行应用到被评估企业产品所产生的收益可以预测，具备收益法的基本条件，故本次对专利权采用收益法评估。

收益法的关键是要界定委估专利所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。由于净收益分成法可能会随管理水平及制度的变化产生对净收益的影响，从而影响评估结果的准确性，故本次采用销售收入分成法来对委估专利的价值进行评估。

本次评估中的销售收入分成收益法，即首先预测使用委估专利在未来的经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的委估专利在销售收入中的分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委估专利的评估现值，其基本计算公式为：

$$P = K * \sum_{t=0}^n R_t (1+i)^{-t}$$

其中：P——评估值

K——专利分成率

R<sub>t</sub>——未来第 t 年可作为委估专利提成基数的经济收益

n——收益期数

i——适用的折现率

#### （5）长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用为租赁的土地价值，根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为工业的承租集体土地使用权，评估时一般采用收益法对承租的土地使用权价值进行评估确认评估值。

##### （1）承租土地使用权价格计算公式：

$$V = (a/r) [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：V：承租土地使用权价格

a：市场租金

r：承租土地使用权还原利率

n：收益年期

##### （2）纯收益计算

承租土地使用权的市场租金通过市场调查获取。

### (3) 还原利率确定

承租土地使用权的投资风险比出让土地使用权大，收益不确定性高。因此，在运用收益还原法评估时，承租土地使用权还原利率一般比出让土地使用权还原利率要高。

### (6) 递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容为计提坏账准备和存货跌价准备形成的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。

由于坏账准备和存货跌价准备评估值为零，但同时考虑了评估损失。故递延所得税资产以评估损失乘以企业所得税率作为评估值。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数 1, 2, 3, …,  $n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2015 年 5 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 5 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影

响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表、银行函证等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、替代测试检查、往来函证等方式确定资产和负债的真实性；

对存货，评估人员采取抽查盘点的方式确定存货的真实性；

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

对长期股权投资，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。

对长期待摊费用，评估人员收集了相关合同、发票等资料。



## （2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

## （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

## （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查被评估单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对北京盛磁各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

## 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

## 4. 评估汇总阶段

### （1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进

行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### （3）工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）收益法评估假设：

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设公司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。
6. 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。
7. 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。
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。
9. 假设企业预测年度现金流为平稳产生。
10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势，并且产销平衡。未来产品售价依据基准日近期的均价确定，未考虑未来原材料价格波动对产品售价的影响。
11. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。
12. 根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函[2009]203号），可申请享受15%的高新技术企业所得税优惠税率。北京盛磁于2012年11月12日取得高新技术企业证书，证书编号GR201211000669，有效期三年；青岛盛磁于2014年10月14日取得高新技术企业证书，证书编号GR201437100142，有效期三年。高新技术企业证书到期后可以申请延续，故本次评估，假设企业高新技术企业证书到期后继续获得认定并持续，享受15%的所得税率优惠。

资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、折现率和风险系数等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

如果上述假设不能成立，将对评估结论产生重大影响。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，北京盛磁总资产账面价值 12,828.70 万元，评估价值 16,185.16 万元，评估增值 3,356.46 万元，增值率 26.16%。负债账面价值 3,220.83 万元，评估价值 3,132.61 万元，评估减值 88.22 万元，减值率 2.74%。净资产账面价值 9,607.87 万元，评估价值 13,052.55 万元，评估增值 3,444.68 万元，增值率 35.85%。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7,725.72	7,985.33	259.61	3.36
非流动资产	5,102.98	8,199.83	3,096.85	60.69
其中：长期股权投资	3,000.00	3,762.61	762.61	25.42
投资性房地产				
固定资产	1,890.40	2,320.13	429.73	22.73
在建工程				
无形资产	0.00	930.12	930.12	
递延所得税资产	150.06	134.95	-15.11	-10.07
长期待摊费用	62.52	1,052.02	989.50	1,582.69
<b>资产总计</b>	<b>12,828.70</b>	<b>16,185.16</b>	<b>3,356.46</b>	<b>26.16</b>
流动负债	3,220.83	3,132.61	-88.22	-2.74
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>3,220.83</b>	<b>3,132.61</b>	<b>-88.22</b>	<b>-2.74</b>
<b>净资产</b>	<b>9,607.87</b>	<b>13,052.55</b>	<b>3,444.68</b>	<b>35.85</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，截止 2015 年 4 月 30 日，北京盛磁科技有限公司的股东全部权益在持续经营、不考虑股权缺少流通性条件下的评估价值为 18,011.55 万元，较账面净资产 9,607.87 万元增值 8,403.69 万元，增值率 87.47%。

## （三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

经收益法评估，截止 2015 年 4 月 30 日，北京盛磁科技有限公司的股东全部权益在持续经营、不考虑股权缺少流通性条件下的评估价值为 18,011.55 万元，较账面净资产 9,607.87 万元增值 8,403.69 万元，增值率 87.47%。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的

目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2016 年 4 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，北京盛磁公司纳入评估范围的房屋尚未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。房屋建筑物所占用的土地为被评估单位向北京市昌平区崔村镇人民政府租赁的集体建设用地，双方签订了土地租赁合同，租赁期限为 50 年（自 2003 年 4 月 21 日起至 2053 年 4 月 20 日止，每 20 年补签一次补充协议，直至 50 年租赁期满）。无证房屋建筑物明细如下：

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
1	接待室	2006/6	砖混	20.79	附属土地为租用
2	门卫及辅房	2006/6	砖混	156.00	附属土地为租用
3	办公楼	2004/7	框架	1,800.00	附属土地为租用
4	毛坯车间	2004/7	混合	1,339.45	附属土地为租用
5	机加工车间	2004/7	混合	1,050.36	附属土地为租用
6	切片车间	2004/7	混合	564.71	附属土地为租用
7	打孔车间	2004/7	混合	660.96	附属土地为租用
8	宿舍楼	2004/7	框架	1,676.00	附属土地为租用
9	锅炉房、厕所、辅房	2004/7	混合	119.00	附属土地为租用
10	氢破碎车间 1#	2004/7	砖混	84.70	附属土地为租用
11	氢破碎车间 2#	2004/7	砖混	135.09	附属土地为租用
12	垃圾房	2013/8	砖混	62.83	附属土地为租用

本次评估，对无证房屋建筑物，建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定，未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费；对租赁的土地按照租赁合同约定的剩余 37.97 年期限计算土地价值，本次评估未考虑土地租赁性质对房屋及土地评估结果可能产生的影响。

2、截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，青岛盛磁科技有限公司纳入本次评估范围内房屋建筑物共 13 项，房屋建筑物总建筑面积 10,867.77 平方米，13 项房屋建筑物因未申领建筑物建造相关手续原因无法办理房屋所有权证，目前正在办理之中。青岛盛磁科技有限公司承诺厂区内所有的房屋建筑物（详见下表）均为公司所有，本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。具体如下：

序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
1	办公楼	2011/11	砖混	1,125.50	未申领建筑物建造相关手续
2	职工餐厅	2011/11	砖混	420.25	未申领建筑物建造相关手续
3	职工公寓楼	2011/12	砖混	625.30	未申领建筑物建造相关手续
4	毛坯车间	2011/11	钢排架	2,470.25	未申领建筑物建造相关手续
5	电镀车间	2011/11	钢排架	959.07	未申领建筑物建造相关手续
6	加工中心	2011/11	钢排架	2,360.20	未申领建筑物建造相关手续
7	打孔车间	2013/6	钢排架	2,531.25	未申领建筑物建造相关手续
8	氢爆房	2011/11	砖混	166.40	未申领建筑物建造相关手续
9	警卫室	2011/11	砖混	27.74	未申领建筑物建造相关手续
10	厕所	2011/11	砖混	27.16	未申领建筑物建造相关手续
11	锅炉房	2011/11	砖混	48.00	未申领建筑物建造相关手续
12	辅房(切片车间南)	2011/11	砖混	27.00	未申领建筑物建造相关手续
13	垃圾房	2013/6	砖混	79.65	未申领建筑物建造相关手续

本次评估对于无证房屋建筑物评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的产权及建筑面积等。对房屋建筑物未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

#### （五）借款保证抵押事项

1、截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，北京盛磁科技有限公司账面记载的向北京银行昌平支行借入的 1000 万元短期流动资金借款（起止日期为 2015.4.14 到 2016.4.14），利率以同期基准利率为基础上浮 20%，分别由刘光清用位于昌平区沙河镇小寨村玫瑰园别墅 913 号房地产抵押，刘晓辉和杨金锡用位于海淀区远大

园一区 2 号楼一单元 3B 房地产抵押。

2、截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，青岛盛磁科技有限公司账面记载的向青岛农村商业银行平度同和支行借入的 300 万元短期流动资金借款（起止日期为 2015.3.27 到 2016.3.20），利率以同期基准利率为基础上浮 20%，分别由青岛宏奥钢管有限公司、杨永敏、黄秀萍提供信用担保。青岛盛磁科技有限公司账面记载的向青岛农村商业银行平度同和支行借入的 200 万元短期流动资金借款（起止日期为 2015.3.27 到 2016.3.20），利率以同期基准利率为基础上浮 20%，分别由杨金锡提供信用担保、青岛盛磁科技有限公司用其位于平度市香港路 116-8 号国有土地使用权抵押，抵押期限为 2013.4.2-2016.3.25 日。

本次评估未考虑上述抵押、担保等对评估值的影响。

#### （六）诉讼事项

2015 年 5 月，青岛盛磁科技有限公司（原告）起诉射洪福临磁材有限公司（被告），截止 2014 年 10 月，被告尚欠原告货款本金 1002854.79 元未付，请求法院判令被告偿还本金及利息，目前案件正在受理中。本次评估，对涉诉债权按照审计计提坏账的比例预计评估风险损失。

#### （七）评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，注册资产评估师未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论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，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

#### （八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

中国人民银行自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利



率，本报告涉及的资产基础法未考虑利率调整对评估值的影响，但收益法已采用下调后实际利率对评估值进行调整，提请报告使用者关注利率下调对本评估结果产生的影响。

## 十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告需提交相关监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四）本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除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 4 月 30 日至 2016 年 4 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 6 月 30 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一五年六月三十日

## 评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位（专项）审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位承诺函
- 六、签字注册资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字评估师资格