

海美格磁石技术（深圳）有限公司增资项目
海美格磁石技术（深圳）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 120 号

（共三册 第一册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年四月五日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明.....	1
第一章 基本情况.....	4
一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估基准日.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、评估价值类型及定义.....	9
第二章 评估依据.....	9
一、经济行为依据.....	9
二、法律法规依据.....	9
三、评估准则依据.....	10
四、资产权属依据.....	11
五、取价依据.....	11
六、其他依据及参考资料.....	12
第三章 评估方法.....	12
第一节 成本法（资产基础法）.....	13
一、流动资产.....	13
二、设备类资产.....	14
三、长期待摊费用.....	19
四、递延所得税资产.....	19
五、负债.....	19
第二节 收益法.....	19
一、评估技术思路.....	20
二、企业自由现金流量折现值.....	20
三、有息债务.....	21
四、非经营性资产.....	21
五、溢余资产.....	21
六、非经营性负债.....	21
第四章 评估程序及实施过程.....	21
一、进行前期调查.....	21
二、编制评估计划.....	22
三、开展现场工作.....	22
四、整理评估资料.....	23
五、进行评定估算.....	23
六、进行汇总分析.....	23
七、提交评估报告.....	24
第五章 评估假设.....	24
一、本次评估采用的假设.....	24
二、评估假设对评估结论的影响.....	25
第六章 评估结论.....	26

一、两种评估方法的评估结果.....	26
二、评估结果的分析与选择.....	27
三、评估结论.....	27
四、关于股东部分权益价值的说明.....	28
第七章 特别事项说明.....	28
第八章 评估报告的使用限制说明.....	28
第九章 评估报告日及其他.....	29
资产评估报告附件：	31

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
说明二、关于进行资产评估有关事项的说明
说明三、评估对象与评估范围说明
说明四、资产核实总体情况说明
说明五、评估技术说明
第一部分 成本法（资产基础法）评估技术说明
第二部分 收益法评估技术说明
说明六、评估结论与分析说明
附 件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

第三册 资产评估明细表

注册资产评估师声明

一、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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但无法对其法律权属真实性做任何形式的保证。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

海美格磁石技术（深圳）有限公司增资项目
海美格磁石技术（深圳）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 120 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受安泰科技股份有限公司和海美格磁石技术（深圳）有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，为海美格磁石技术（深圳）有限公司拟增资事宜，而对海美格磁石技术（深圳）有限公司的股东全部权益价值于 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为海美格磁石技术（深圳）有限公司的股东全部权益价值，评估范围为海美格磁石技术（深圳）有限公司的全部资产和负债。

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对海美格磁石技术（深圳）有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以收益法评估结果作为评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出海美格磁石技术（深圳）有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日评估结论如下：

股东全部权益账面价值 9,222.60 万元，评估值 10,934.68 万元，评估增值 1,712.08 万元，增值率 18.56%。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股

东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方使用，有效期自二〇一五年十二月三十一日起至二〇一六年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

海美格磁石技术（深圳）有限公司增资项目
海美格磁石技术（深圳）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 120 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受安泰科技股份有限公司和海美格磁石技术（深圳）有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，为海美格磁石技术（深圳）有限公司拟增资事宜，而对海美格磁石技术（深圳）有限公司股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方一概况

企业名称：安泰科技股份有限公司

企业性质：其他股份有限公司(上市)

注册资金：86279.6348 万元

法定代表人：才让

企业地址：北京市海淀区学院南路 76 号

成立日期：2013 年 9 月 25 日

经营范围：生产新材料；新材料及制品、新工艺的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；销售新材料、制品及金属材料、机械设备、电子元器件及仪器仪表、医疗器械 I 类；计算机系统服务；设备租赁；出租办公用房、出租商业用房；工程和技术研究与实验发展；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（二）委托方二暨被评估单位概况

企业名称：海美格磁石技术（深圳）有限公司

企业性质：有限责任公司

注册资金：1020 万元美元

法定代表人：张晋华

企业地址：深圳市宝安区松岗镇沙埔村洋山下

成立日期：2001 年 01 月 09 日

公司经营范围：生产钕铁硼磁石。

1、股权结构

截止评估基准日，海美格磁石技术（深圳）有限公司股东及持股情况如下：

单位：万美元

股东名称	投资金额	投资比例
安泰科技股份有限公司	612	60%
郭秉承	408	40%
合计	1020	100%

2、历史沿革

海美格磁石技术（深圳）有限公司原是由海恩科技股份有限公司投资设立，于 2001 年 1 月 9 日注册成立的外商独资企业，注册资金 300 万美元。2003 年海恩科技股份有限公司将其持有的股份分别转让给安泰科技股份有限公司和郭秉承。转让后安泰科技股份有限公司出资 180 万美元，占注册资金 60%；郭秉承出资 120 万美元，占注册资金 40%。2003 年 8 月 18 日经深圳市人民政府外经贸深合资证[2003]0179 号批准证书批准，公司变更为中外合资企业，并领取企合粤深总字第 110389 号营业执照。2006 年公司进行增资，安泰科技增加现金投资 150 万美元，郭秉承增加现金投资 100 万美元，投资比例不变。2013 年 5 月，安泰科技股份有限公司和郭秉承分别按原有持股比例分别增资 282 万美元和 188 万美元。

3、海美格磁石主要产品生产工艺

钕铁硼磁粉 ----- 混练 ----- 造粒 ----- 混合 ----- 成型 ----- 固化烘烤 ----- 倒角 ----- 表面处理 ----- 烘烤 ----- 成品

4、历史的资产、负债及经营状况

（1）被评估单位历史资产负债情况

金额单位：人民币元

科目名称	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31
流动资产合计	85,149,650.98	84,771,565.03	60,143,863.96
非流动资产：			
长期股权投资	4,500,000.00	4,500,000.00	34,500,000.00
固定资产	2,783,648.57	3,125,228.63	4,107,525.01
开发支出	520,868.53	520,868.53	

科目名称	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31
长期待摊费用	5,895,072.99	5,233,509.48	4,616,298.06
递延所得税资产		232,779.37	162,689.68
非流动资产合计	13,699,590.09	13,612,386.01	43,386,512.75
资产总计	98,849,241.07	98,383,951.04	103,530,376.71
流动负债合计	9,673,847.28	5,783,190.13	9,052,412.28
非流动负债合计	880,000.00	880,000.00	2,252,000.00
负债合计	10,553,847.28	6,663,190.13	11,304,412.28
股东权益合计	88,295,393.79	91,720,760.91	92,225,964.43
负债及股东权益总计	98,849,241.07	98,383,951.04	103,530,376.72

(2) 被评估单位历史经营状况

金额单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年
一、营业收入	43,002,982.68	42,188,721.80	37,429,528.54
减：营业成本	31,528,944.38	32,656,220.59	28,274,842.04
营业税费	77,913.83	60,452.53	314,807.66
销售费用	1,294,058.35	1,541,854.63	1,872,241.59
管理费用	2,656,259.47	2,842,010.55	3,863,268.36
财务费用	406,072.63	-76,153.57	-1,072,940.74
资产减值损失	68,559.22	165,949.55	-280,358.75
投资净收益		3,148,836.59	4,484,450.25
二、营业利润	6,971,174.80	8,147,224.11	8,942,118.63
加：营业外收入	4,810.40		5,829.00
减：营业外支出		2,120.00	11,800.00
三、利润总额	6,975,985.20	8,145,104.11	8,936,147.63
减：所得税费用	1,764,059.22	1,219,736.99	1,230,944.11
四、净利润	5,211,925.98	6,925,367.12	7,705,203.52

公司 2013 年的资产负债及经营状况业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天职业字[2014]6322-2 号无保留意见审计报告；2014 年、2015 年的资产负债及经营状况业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了中天运[2015]审字第 90288 号、中天运[2016]审字第 90169 号无保留意见审计报告。

5、委托方与被评估单位之间的关系

委托方安泰科技股份有限公司持有被评估单位海美格磁石技术（深圳）有限公司 60%的股权。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

海美格磁石技术（深圳）有限公司拟进行增资，为此，安泰科技股份有限公司及海美格磁石技术（深圳）有限公司委托中京民信(北京)资产评估有限公司对海美格磁石技术（深圳）有限公司增资事宜所涉及的股东全部权益价值进行评估，为其增资提供价值参考依据。

三、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。
- （二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

- （一）评估对象为海美格磁石技术（深圳）有限公司股东全部权益价值。
- （二）评估范围为海美格磁石技术（深圳）有限公司的全部资产及负债。包括货币资金、应收账款、预付款项、应收股利、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、专项应付款。截至评估基准日，账面资产总额为 10,353.04 万元，负债总额为 1,130.44 万元，净资产为 9,222.60 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币元

资产	2015/12/31	负债及所有者权益	2015/12/31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	22,614,115.03	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	11,156,314.34	应付账款	5,618,225.15
预付款项	562,969.27	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	2,606,981.56
应收股利	12,911,250.70	应交税费	290,893.88
其他应收款	995,645.81	应付利息	
存货	5,471,635.16	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	536,311.69
其他流动资产	6,431,933.65	一年内到期的非流动	

资产	2015/12/31	负债及所有者权益	2015/12/31
		负债	
流动资产合计	60,143,863.96	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	9,052,412.28
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资	34,500,000.00	长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	2,252,000.00
固定资产	4,107,525.01	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	11,304,412.28
油气资产		所有者权益：	
无形资产		实收资本	73,849,792.87
开发支出		资本公积	379,800.00
长期待摊费用	4,616,298.06	盈余公积	11,739,376.12
递延所得税资产	162,689.68	未分配利润	6,256,995.44
非流动资产合计	43,386,512.75	所有者权益合计	92,225,964.43
资产总计	103,530,376.71	负债及所有者权益合计	103,530,376.71

列入评估范围的资产及负债业经中天运会计师事务所有限公司审计并出中天运[2016]审字第 90169 号无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要实物资产状况

评估范围内的实物资产账面反映为存货、固定资产。其中：存货包括原材料和产成品及在产品，原材料计 38 项，账面金额 2,894,071.90 元；产成品计 66 项，账面金额 1,468,580.82 元；在产品计 1 项，账面金额 1,108,982.44 元。固定资产包括机器设备、运输设备和电子设备，机器设备计 86 项，账面原值 17,414,291.73 元，账面净值 2,256,548.58 元；运输设备计 1 辆，账面原值 84,652.14 元，账面净值 78,303.23 元；电子设备计 194 项，账面原值 4,102,185.26 元，账面净值 1,772,673.20 元。

纳入评估范围的存货包括原材料、产成品及在产品，原材料主要为存放的磁粉，库存商品主要为磁环，在产品主要为磁石。

设备主要为用于粉末冶金制品的加工制造设备和办公经营用电子设备、车辆等。

上述实物资产主要位于深圳市宝安区松岗镇沙浦村海美格磁石技术（深圳）有限公司办公经营区内的办公楼及生产车间所在地。

实物资产存在以下特点：

存货均可按原有用途正常销售；机器设备、车辆和电子设备等固定资产，维护保养较好，可以正常使用。

（五）无形资产状况

被评估单位账面无无形资产。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

（七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

（一）海美格磁石技术（深圳）有限公司拟进行增资的会议决议；

（二）安泰科技股份有限公司和海美格磁石技术（深圳）有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司进行评估的业务约定书。

二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行）；

（二）财政部2008年11月24日发布的《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》（财企[2008]343号）；

(三)中华人民共和国国务院令第 91 号（1991 年）《国有资产评估管理办法》；

(四)原国家国有资产管理局发布的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资发[1992]第 36 号）；

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

(六)《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于 2005 年 10 月 27 日修订通过）；

(七)国务院国有资产监督管理委员会 2005 年 8 月 25 日发布的第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

(八)国务院国有资产监督管理委员会 2006 年 12 月 12 日发布的《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）；

(九)国务院国有资产监督管理委员会产权管理局 2009 年 9 月 11 日发布的《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）；

(十)国务院国有资产监督管理委员会 2013 年 5 月 10 日关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；

(十一)财政部 2008 年 11 月 24 日发布的《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》（财企[2008]343 号）；

(十二)中华人民共和国主席令 2007 年第 63 号《中华人民共和国企业所得税法》；

(十三)《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）（2008 年 11 月 10 日发布）；

(十四)财政部、国家税务总局发布的《关于印发营业税改征增值税试点方案的通知》财税(2011)110 号；

(十五)其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

(二)中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号），中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则—

评估报告》《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);

(三)中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布的《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);

(四)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);

(五)中国资产评估协会 2010 年 12 月 18 日发布的《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

(六)中国资产评估协会 2012 年 12 月 28 日发布的《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

(七)中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

(八)中国资产评估协会 2008 年 11 月 28 日发布的《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

(九) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一) 企业提供的设备购置合同等产权证明文件复印件;

(二) 企业财务部门提供的各类凭证、合同。

五、取价依据

(一)《最新资产评估常用数据与参数手册》(2015年);

(二)《2015 中国机电产品报价手册》;

(三)《电脑采购》、《计算机世界》、《D 计算机报》及其他商务网提供的计算机、监控设备、办公自动化设备资料;

(四)企业提供的财务会计、经营方面的资料;

(五)委估资产的购置合同、协议;

(六)中国人民银行贷款基准利率;

(七)国家统计局公开发布的统计资料;

(八)海美格磁石技术（深圳）有限公司提供的收益预测资料;

(九)海美格磁石技术（深圳）有限公司提供的 2013-2015 年的审计报告、财务报表;

- （十）海美格磁石技术（深圳）有限公司提供的经营统计资料；
- （十一）海美格磁石技术（深圳）有限公司提供的评估基准日资产评估明细表；
- （十二）评估师从 wind 资讯软件查询的国债到期收益率资料；
- （十三）评估师现场察看和市场调查取得的有关评估资料。

六、其他依据及参考资料

- （一）国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- （二）企业提供的财务管理、产品采购、市场销售等经营的资料；
- （三）企业产品基础资料；
- （四）企业提供的银行对账单、有关说明、有关财务凭证等资料；
- （五）其他资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估准则--企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

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。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所

要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、应收股利、其他应收款和存货。

（一）货币资金

对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，对申报单位评估基准日库存现金进行盘点倒轧，对银行存款余额调节表进行试算平衡，对主要存款账户进行发函询证。人民币资金以核实后的账面值确定评估值。

（二）应收账款

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额应收账款进行了函证，并对回函情况进行了分析。通过个别认定和账龄分析结合的方式确定评估值。

（三）预付账款

评估人员结合相关供货合同，对所有预付账款账簿、凭证进行了核对和查证，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估值。

（四）应收股利

评估人员查阅相关股东会决议及相关入帐凭证，检查并判断应收股利的真实性，最终按照核实后的应收股利账面价值确定评估值。

（五）其他应收款

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额账款发函进行了询证和确认，同时，按照账龄将其他应收款进行了分类，对于内部单位及个人借款，可全额收回的，按核实后的账面值确定评估值，对外单位款项，对各项应收款进行了风险分析，以可收回金额确认评估值。

（六）存货

存货包括原材料、产成品及在产品。

根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法予以评估。

1、原材料

评估人员在核实数量的基础上，对于正常周转使用原材料，由于购置时间距基准日较近，其账面价值基本反映了原材料的价值，以核实后账面价值确定评估价值。

2、产成品

对于畅销的产成品、发出商品，在对产品的市场背景进行调查与分析的基础上，根据产品销售价格减去销售费用、全部税金确定评估单价，再乘以核实后的实际数量确定评估值。

产成品的评估单价=销货合同不含税售价×（1-销售费用/销售收入-销售税金及附加/销售收入-所得税额/销售收入-适当净利润/销售收入）

产成品的评估值=评估单价×成品数量

3、在产品

在产品采用实际成本核算，系企业生产磁石发生的生产费用。

根据调查，该公司会计核算比较规范，在产品皆为评估基准日生产过程中处于正常的、尚待加工完成的半成品，这些在产品加工周期较短，生产日至评估基准日的市场价格变动不大。评估人员通过了解企业的成本核算的程序和方法，认为企业成本核算真实合理，账面价值基本反映了该部分价值，以核实后账面值确认为评估值。

二、设备类资产

本次评估采用重置成本法进行评估。

机器设备评估的成本法是通过估算全新机器设备的重置成本，然后扣减实体性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定机器设备评估值的方法。成本法的基本计算公

式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

（一）重置成本的确定

设备的重置成本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：设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、其他费用、资金成本等。其基本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} / 1.17 + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

1、机器设备重置成本的确定

（1）重要国产机器设备重置成本的确定

对于重要国产机器设备，如果仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备购置价；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备购置价。在此基础上，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置成本。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} / 1.17 + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

①设备购置价的确定

凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

凡无法从市场直接查询到市场价格的设备，通过查阅 2015 年的机电设备报价手册、《机电设备全球报价系统》检索确定。

凡无法查询价格的设备，采用类比法即按照替代原则，以可替代设备的价格加以修正后确定。

②设备运杂费的确定

当地零星购置设备运杂费按购置费的 0.2—0.5% 取费。

国内从外地零星购置和进口设备国内运费按下表取费：

运输里程	取费基础	费率（%）	运输里程	取费基础	费率（%）
100KM 以内	设备原价	0.8	1250KM 以内	设备原价	2.0
200KM 以内	设备原价	0.9	1500KM 以内	设备原价	2.2
300KM 以内	设备原价	1.0	1750KM 以内	设备原价	2.4

运输里程	取费基础	费率（%）	运输里程	取费基础	费率（%）
400KM 以内	设备原价	1.1	2000KM 以内	设备原价	2.6
500KM 以内	设备原价	1.2	2000KM 以上每增 250KM 增加	设备原价	增 0.1
750KM 以内	设备原价	1.5			
1000KM 以内	设备原价	1.7	--	--	--

运杂费=设备购置价×运杂费率/1.07

③安装调试费的确定

根据设备的结构、安装复杂程度以及设备安装要求，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

④基础费的确定

根据设备类别、结构、重量、安装技术要求，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第五篇《设备基础费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备购置价×基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

⑤其他费用的确定

机器设备重置成本中应计取的其他费用，按照项目总投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取，包含建设单位管理费、勘察设计费、环境影响评价费、工程监理费及招投标代理费等费用。

其他费用=（设备购置价+运杂费+安装费+基础费）×其他费率

⑥资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按资金在合理工期内均匀投入，折半计算。计算方法为以设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费及其他费用等费用总和为基数乘以合理工期后折半计取。合理工期在半年以内者，不计资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+基础费+安装费+其他费用）×贷款利率×合理工期/2

（2）一般机器设备重置成本的确定

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价/1.17

对于这类价值量较小和零星购置的小型设备，其运杂费、安装费包含在设备购置价中，不再单独计算。对此类设备不计算其他费用及资金成本。

2. 车辆重置成本的确定

对于车辆，评估人员通过查询 2015 年版《机电产品价格信息查询系统》及《太平洋汽车网》、《搜狐汽车网》、《易车网》、《汽车点评网》、《全纳车网》等网站，并经适当调整确定重置单价，加计国家统一规定的车辆购置税等税费以及其他合理费用，确定重置成本；同时，根据财政部、国家税务总局颁布的《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106 号）文件，所有车辆均抵扣进项税。即：

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价} \times \left(1 + \frac{\text{车辆购置税税率}}{1 + 17\%} \right) + \text{车辆的其他费用} - \text{应抵扣税额}$$

3、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

计算公式为：重置成本=设备购置价（不含税）

（二）成新率的确定

1、重要大型设备成新率的确定

对于重要的大型设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员通过视觉、听觉和嗅觉，或借助其他鉴定机构的成果，根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

观察法确定的成新率权重为 60%，年限法确定成新率权重为 40%。其中年限法成新率计算公式如下：

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

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断。“尚可使用年限”取值为正整数。

对于较新且使用维护正常的设备，年限法成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

2、一般普通设备及电子设备成新率的确定

对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率；对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度对设备使用年限的影响等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

当设备的技术性能及实际使用状况偏离其设计使用年限或该类设备一般经济寿命年限时，按照下式计算成新率：

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

3、车辆成新率的确定

对于具有公安交通管理部门发放的《机动车行驶证》的车辆，参照《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）的有关规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法，根据“孰低法原则”确定理论成新率；

对于《机动车强制报废标准规定》中规定的小、微型非营运载客汽车、大型非营运小型轿车、轮式专用机械车等无使用年限限制的車輛，参照里程法成新率确定理论成新率，然后结合现场勘查情况对理论成新率进行调整，确定综合成新率。

成新率计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

理论成新率 = MIN（年限法成新率，里程法成新率）

成新率 = 理论成新率 × 调整系数

(三)评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。其基本计算公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

对于部分陈旧在用的各类设备，按照市场法的思路确定评估值。

评估值=旧设备市场售价

对于无法继续使用的淘汰、报废设备，按可回收价值扣减处置费用后的余额确定评估值。

三、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位固定资产改良支出所发生费用的摊余额。评估中了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

四、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

五、负债

企业负债包括流动负债，其中流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬和应交税费。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委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。不难看出，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，产生的利润越多，它的价值也就越大。

一、评估技术思路

本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型，即经济收益流 R_t 是公司全部投资资本(全部股东权益和有息债务)产生的现金流。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营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值-有息债务+非经营性资产价值+溢余资产-非经营性负债

二、企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值按以下公式确定：

企业自由现金流量折现值=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(终值)现值

（一）明确的预测期

根据海美格磁石技术（深圳）有限公司目前的经营情况、未来的发展计划和金属材料行业的发展情况，明确的预测期为 2016 年至 2020 年，2020 年以后各年均维持在 2020 年的收益水平。

（二）收益期

海美格磁石技术（深圳）有限公司定位是公司是生产钕铁硼磁石的专业性公司。该公司具有稳定的销售网络和客户关系，企业可以长期经营，未发现企业存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

（三）企业自由现金流量

企业自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

（四）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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中:

K_e 为权益资本成本;

K_d 为债务资本成本;

D/E : 根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率;

T : 所得税税率

三、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务。

四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的、未纳入收益预测范围的资产。本次评估包括其他应收款、应收股利、其他流动资产、递延所得税资产、长期股权投资。

五、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

六、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营性收益无直接关系的、未纳入收益预测范围的负债。本次评估主要包括其他应付款和专项应付款。非经营性负债按重置成本法进行评估。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

2016年3月11日，我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方、被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情

况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

2016年3月12日，我公司根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

在被评估单位相关管理部门和相关人员的协助和配合下，于2016年3月12日至3月16日对评估范围内资产及负债进行了核实。

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括长期股权投资的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、等。

（三）根据评估准则的要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，查阅设备运行日志和大中修记录；对存货，检查原材料等的存储情况并了解领（使）用制度，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主

要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

2016年3月16日至3月17日，评估人员对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、设备、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、负债和收益法评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

2016年3月18日至3月20日，评估人员对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

2016年3月20日至3月24日，评估人员对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质

量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

2016年3月26日至4月5日，评估人员根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，2016年4月5日向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产产权清晰，不存在权属纠纷；
- 3、委托方及被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

（二）收益法评估采用的假设

- 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；
- 2、被评估单位所处地区的政治、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；
- 3、国家现行的银行利率、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、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；
- 5、被评估单位不改变经营方向，持续经营；
- 6、委托方及被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 7、被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力履行其职责；
- 8、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；

9、被评估单位未来将采取的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

10、假设被评估单位的收入支出均匀发生。

二、评估假设对评估结论的影响

（一）成本法（资产基础法）评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方及被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

（二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项（1—4项）假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）。

若被评估单位改变经营方向，非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方及被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

(一)经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出海美格磁石技术（深圳）有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的成本法(资产基础法)评估结果如下：

资产账面价值 10,353.04 万元，评估值 11,763.60 万元，评估增值 1,410.56 万元，增值率 13.62 %。

负债账面价值 1,130.44 万元，评估值 1,130.44 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 9,222.60 万元，评估值 10,633.16 万元，评估增值 1,410.56 万元，增值率 15.29 %。详见下表。

评估结果分类汇总表

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	6,014.39	6,039.03	24.64	0.41
2 非流动资产	4,338.65	5,724.57	1,385.92	31.94
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	3,450.00	4,812.75	1,362.75	39.50
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	410.75	433.92	23.17	5.64
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	461.63	461.63	-	-
18 递延所得税资产	16.27	16.27	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	10,353.04	11,763.60	1,410.56	13.62
21 流动负债	905.24	905.24	-	-
22 非流动负债	225.20	225.20	-	-
23 负债合计	1,130.44	1,130.44	-	-

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%
24 净资产（所有者权益）	9,222.60	10,633.16	1,410.56	15.29

（二）经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出海美格磁石技术（深圳）有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日收益法评估结果如下：

股东全部权益账面价值 9,222.60 万元，评估值 10,934.68 万元，评估值比账面净资产价值增值 1,712.08 万元，增值率 18.56%。

二、评估结果的分析与选择

本次评估，我们分别采用收益法和成本法（资产基础法）两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 301.52 万元，差异率为 2.84%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

成本法（资产基础法）是从现时成本角度出发，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值。

收益法与成本法（资产基础法）的差异反映了公司账面未记录的管理团队、商誉等无形资产的价值。

本次评估的公司目前处于一个预期增长期内，因此，预期的增长对企业的价值可能影响相对较大，所以我们认为收益法的结论应该更切合公司的实际情况。

根据以上分析，并考虑本次评估目的，我们认为采用收益法结论作为最终评估结论比较合理。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设条件下，海美格磁石技术（深圳）有限公司股东全部权益于评估基准日 2015 年 12 月 31 日所表现的公允价值为 10,934.68 万元，评估值比账面净资产价值增值 1,712.08 万元，增值率 18.56%。

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算过程分别见资产及负债评估明细表和收益法测算表。

四、关于股东部分权益价值的说明

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于增资可能承担的费用和税项，我们未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产所欠付的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、受安泰科技股份有限公司和海美格磁石技术（深圳）有限公司的委托，本次评估范围以海美格磁石技术（深圳）有限公司申报评估的资产及负债为限。

三、本报告中涉及的相关法律文件及资料由被评估单位负责提供，被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

四、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，在评估其机器设备购置价时，已扣除增值税。故机器设备的评估值不含增值税。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法

律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一六年四月五日，评估报告日是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

二、本报告含有若干附件（见附件目录），附件是本报告的重要组成部分。

（本页无正文）

经办注册资产评估师：



经办注册资产评估师：



报告复核人：

张耀星

法定代表人：

周国平

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年四月五日



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位审计报告；
- 三、 委托方与被评估单位法人营业执照；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构资格证书；
- 八、 资产评估机构法人营业执照；
- 九、 签字注册资产评估师资格证书；
- 十、 资产评估业务约定书。