

**乳源东阳光磁性材料有限公司拟进行股权转让
所涉及的该公司股东全部权益价值**

评估报告

开元评报字[2017]235号



开元资产评估有限公司

AREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年五月二十五日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	7
一、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	32
评 估 报 告 附 件	33

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告及其评估结论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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。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使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

乳源东阳光磁性材料有限公司拟进行股权转让
所涉及的该公司股东全部权益价值

评估报告摘要

开元评报字[2017]235 号

乳源东阳光磁性材料有限公司：

开元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，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法），对贵公司拟股权转让事宜所涉及的贵公司股东全部权益于 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：

乳源东阳光磁性材料有限公司拟进行股权转让，本次评估是为上述经济行为提供乳源东阳光磁性材料有限公司于评估基准日的股东全部权益价值参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估对象为乳源东阳光磁性材料有限公司股东全部权益，评估范围为乳源东阳光磁性材料有限公司全部资产及负债。

三、本次评估的价值类型为市场价值。

四、本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次采用资产基础法（成本法）进行评估，并以其评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论

被评估企业的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 13,289.32 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 11,765.50 万元，评估增值 1,523.82 万元，增值率 12.95%。

被评估企业的股东全部权益（净资产）价值资产基础法评估结果

评估基准日：2016 年 12 月 31 日 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	14,897.31	14,900.73	3.42	0.02

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%
2 非流动资产	36,284.59	37,019.74	735.15	2.03
3 其中： 固定资产	19,313.32	19,391.91	78.60	0.41
4 在建工程	5,475.47	5,475.47	-	-
5 无形资产	5,908.15	6,564.71	656.55	11.11
6 开发支出	379.73	379.73	-	-
7 其他非流动资产	5,207.93	5,207.93	-	-
8 资产总计	51,181.90	51,920.47	738.57	1.44
9 流动负债	38,631.15	38,631.15	-	-
10 非流动负债	785.25	-	-785.25	-100.00
11 负债合计	39,416.40	38,631.15	-785.25	-1.99
12 净资产（所有者权益）	11,765.50	13,289.32	1,523.82	12.95

乳源东阳光磁性材料有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 13,289.32 万元（大写为人民币壹亿叁仟贰佰捌拾玖万叁仟贰佰圆整）。

七、评估报告及结论使用有效期

按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即自 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止。

八、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（二）产权瑕疵

乳源东阳光磁性材料有限公司位于乳源县侯公渡的土地证载面积为 39,471.00 平方米（权证编号为：乳府国用总字第 000029470 号字(2003)第 02320300001 号），评估基准日前，公司拥有的该宗土地中的 803 平方米已转让，截至本报告出具日尚未完成变更手续，本次评估按照公司实际使用面积 38,668.00 平方米进行评估。

（三）评估程序受到限制的情况

评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

中国银行股份有限公司深圳市分行与乳源东阳光磁性材料有限公司签订的最高抵押合同（2016 深中银融抵字第 006 号），将乳源东阳光磁性材料有限公司以其持有的房

屋及土地使用权为《授信额度协议》提供对外担保。抵押物明细如下：

序号	名称	权证编号	结构	面积（平方米）
1	锰锌制粉车间前工序厂房	粤房地证字第 0305625 号	框架	6,838.72
2	锰锌制粉车间二车间	粤房地证字第 0305632 号	框架	5,429.16
3	锰锌制粉车间一车间	粤房地证字第 0305626 号	框架	6,838.72
4	制氮车间	粤房地证字第 0305647 号	框架	2,329.20
5	成品库 A	粤房地证字第 0305649 号	框架	2,658.63
6	高导、镍锌车间	粤房地证字第 0305633 号	框架	9,562.00
7	镍锌制粉车间	粤房地证字第 0305631 号	框架	1,830.12
8	成品库 B	粤房地证字第 0305648 号	框架	1,785.30
9	原料库用地	乳府国用总字第 000029866 号字（2004）第 02320300033 号	土地	42,367.00
10	磁性厂宗地 4	乳府国用总字第 000029867 号字（2004）第 02320300034 号	土地	51,887.00
11	磁性厂宗地 2	乳府国用总字第 000029852 号字（2004）第 02320300019 号	土地	66,548.00

（六）重大期后事项

截至评估基准日，其他非流动资产中账面价值 274.24 万元的土地款尚未完成办证手续；截止本报告出具日，该宗土地已办理土地使用权证，证号为粤（2017）乳源县不动产权第 00000001 号，面积为 18,880.80 平方米。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（八）其他事项说明

经清查发现，公司共有账外商标 1 项、账外专利 29 项，具体情况如下：

序号	商标注册证号	国际分类	申请人	注册公告日期	专用权期限	商标状态	是否使用
1	3153261	9	乳源东阳光磁性材料有限公司	2003/6/14	2013/6/14-2023/6/13	注册	是

序号	申请号/专利号	专利类型	发明名称	申请人	申请日	主分类号	是否使用
1	2014106297492	发明	高饱和磁通密度、高直流叠加、高居里温度的镍锌铁氧体材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2014/11/7	C04B 35/26	是
2	2013200299419	实用新型	整齐准矩形坯件方向的振盘	乳源东阳光磁性材料有限公司	2013/1/18	B65G 27/02	是
3	201320011951X	实用新型	一种可调整加工型号的针盘及其盘体、	乳源东阳光磁性材料有限公司	2013/1/9	B24B 19/22	是

序号	申请号/专利号	专利类型	发明名称	申请人	申请日	主分类号	是否使用
			钢齿				
4	2011101146191	发明	高饱和磁通高传输能力高直流叠加的软磁材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2011/5/3	H01F 1/36	是
5	2011201370192	实用新型	一种旋转压机及其脱模器	乳源东阳光磁性材料有限公司	2011/5/3	B30B 15/32	是
6	2010105184056	发明	高饱和磁通、高直流叠加、低损耗的软磁材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2010/10/20	H01F 1/34	是
7	201010103684X	发明	低功耗软磁铁氧体粉料及其高频低功耗软磁铁氧体磁芯和宽温低功耗软磁铁氧体磁芯	乳源东阳光磁性材料有限公司	2010/1/26	C04B 35/38	是
8	2009202611381	实用新型	一种喷枪及其喷雾造粒装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/12/3	B01D 1/18	是
9	2009202603262	实用新型	一种坯件刷毛刺装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/11/11	B24B 9/02	是
10	2009202055395	实用新型	一种自动排坯装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/30	B65B 5/10	是
11	2009202046536	实用新型	一种器件自动分列转向装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/11	B65G 47/248	是
12	2009202046540	实用新型	一种振动式料浆过滤器及其粉料造粒系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/11	B01D 33/03	是
13	2008202348847	实用新型	一种混料装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/12/9	B01F 9/04	是
14	2008202121481	实用新型	一种隧道窑余热利用系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	F27D 17/00	是
15	2008202121496	实用新型	一种砂磨机搅拌棒以及砂磨机主轴总成	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	B02C 17/20	是
16	2008202121509	实用新型	一种回转窑除尘装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	F27D 17/00	是
17	2008200955489	实用新型	一种气隙磨削装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/7/15	B24B 19/00	是

序号	申请号/专利号	专利类型	发明名称	申请人	申请日	主分类号	是否使用
18	2007101249628	发明	一种镍铜锌铁氧体及其制造方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2007/12/11	H01F 1/34	是
19	2007201196255	实用新型	一种自动控制煮胶系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2007/4/18	G05B 19/05	是
20	2006200158247	实用新型	一种自动加胶系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/11/16	B01F 15/04	是
21	2006200158251	实用新型	一种自控燃烧机	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/11/16	F23N 5/00	是
22	2006200603122	实用新型	分档装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/6/15	B07C 5/04	是
23	2006100338831	<u>发明</u>	一种宽温叠加特性优异的锰锌系铁氧体	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/2/27	C04B 35/26	是
24	2006100338850	<u>发明</u>	一种镁锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/2/27	C22C 29/12	是
25	2005100336102	<u>发明</u>	较高磁导率低损耗锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
26	2005100336117	<u>发明</u>	频率特性优异的高磁导率锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
27	2005100336121	<u>发明</u>	低损耗锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
28	2005100336140	<u>发明</u>	高居里温度低损耗双五千锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
29	2005100336136	<u>发明</u>	高叠加性能锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是

上述账外资产经公司确认，纳入本次评估范围。

九、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 5 月 25 日。

以上内容摘自评估报告书正文，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。

乳源东阳光磁性材料有限公司拟进行股权转让 所涉及的该公司股东全部权益价值

评 估 报 告

开元评报字[2017]235 号

乳源东阳光磁性材料有限公司：

开元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，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法），对贵公司拟股权转让所涉及的贵公司股东全部权益于 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方及被评估企业均为乳源东阳光磁性材料有限公司（以下简称为“公司”），其基本信息如下：

1) 注册登记情况

名 称：乳源东阳光磁性材料有限公司

统一社会信用代码：914402007331141364

住 所：乳源县开发区

注 册 资 本：壹亿元人民币

法定代表人姓名：周晓军

公 司 类 型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经 营 范 围：磁性材料、锂电池材料及其相关材料的开发、生产与销售。

成 立 日 期：2001 年 11 月 16 日

营 业 期 限：2001 年 11 月 16 日 至 2031 年 11 月 15 日

2) 企业简介

①历史沿革

乳源东阳光磁性材料有限公司（以下简称为“公司”）经乳源瑶族自治县对外经济工作委员会乳外资批字[2001]11 号《关于中外合资企业乳源东阳光磁性材料有限公司合同、章程的批复》批准成立，由广东省人民政府于 2001 年 11 月 13 日颁发中华人民共和国台港澳侨投资企业对外经贸粤韶合资证字[2001]0006 号批准证书，由香港南北

兄弟国际投资有限公司和深圳东阳光实业有限公司共同出资组建，于 2001 年 11 月 16 日取得韶关市工商行政管理局颁发的企合粤韶总副字第 000873 号《中华人民共和国企业法人营业执照》。公司成立时注册资本 3000 万元港币，公司股东明细如下：

股东	出资额(港币：万元)	出资比例
香港南北兄弟国际投资有限公司	750	25.00%
深圳东阳光实业有限公司	2250	75.00%
合计	3000	100.00%

2002 年 9 月 10 日，公司股东会决议变更注册资本币种为人民币并增加注册资本金额，以货币和设备增资，增资后股东明细如下：

股东	出资额(人民币：万元)	出资比例
香港南北兄弟国际投资有限公司	2000	25.00%
深圳东阳光实业有限公司	6000	75.00%
合计	8000	100.00%

2004 年 11 月 11 日，公司股东会决议增加注册资本 2000 万元人民币，经历增资事项后，公司股东明细如下：

股东	出资额(人民币：万元)	出资比例
香港南北兄弟国际投资有限公司	2500	25.00%
深圳东阳光实业有限公司	7500	75.00%
合计	10000	100.00%

2006 年 9 月 15 日，深圳东阳光实业有限公司将其持有的公司 75% 的股权转让给深圳市东阳光化成箔股份有限公司（2014 年 4 月该公司更名为广东东阳光科技控股股份有限公司）。股权转让完成后，广东东阳光科技控股股份有限公司持股比例 75%，香港南北兄弟国际投资有限公司持股比例 25%。截止 2016 年 12 月 31 日，上述股权未发生变化。

②公司经营状况及组织架构

公司主导产品包括用于 NFC 及无线充电用超薄软磁材料；用于空调变频 PQ 系列材料；用于通讯网络 EPO 系列材料；用于太阳能空调逆变 ERB 系列材料；还有 NR 镀银系列产品、合金镀银系列产品，广泛用于通讯、电子等行业。

公司实施董事会领导下的总经理负责制，严格按照现代企业制度规范运作，建立了一套科学的管理体系。公司组织机构健全，设有设备科、品保科、安环科、供应科、计划科、制粉车间、锰锌一车间等 13 个部门。

3) 被评估企业近三年财务、经营状况

①近三年资产负债表（单位：万元）：

项 目	2014 年末	2015 年末	2016 年末
流动资产	11,736.98	15,186.69	14,897.31

项 目	2014 年末	2015 年末	2016 年末
非流动资产	20,468.36	24,667.22	36,284.59
资产总计	32,205.34	39,853.91	51,181.90
流动负债	16,412.70	24,960.71	38,631.15
非流动负债	917.00	799.00	785.25
负债合计	17,329.70	25,759.71	39,416.40
所有者权益合计	14,875.64	14,094.20	11,765.50

②近三年利润表（单位：万元）

项目	2014 年	2015 年	2016 年
一、营业收入	21,019.44	20,649.31	24,746.36
减：营业成本	19,852.85	18,479.46	22,359.35
税金及附加	125.08	121.74	101.65
销售费用	807.91	658.62	685.71
管理费用	1,934.77	2,075.43	2,359.45
财务费用	695.23	163.05	600.04
资产减值损失	362.05	204.60	1,291.81
二、营业利润	-2,758.46	-1,053.60	-2,651.65
加：营业外收入	309.71	283.09	340.25
减：营业外支出	73.17	10.93	17.31
三、利润总额	-2,521.93	-781.44	-2,328.70
减：所得税	560.62	-	-
四、净利润	-3,082.55	-781.44	-2,328.70

以上 2015 年及 2016 年数据来自天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的 2016 年度年报审计报告（天健川审[2017]第 121 号）；2014 年数据来自天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的 2015 年度年报审计报告（天健川审[2015]152 号）。

4) 国家政策、法规对被评估企业生产经营的限制或者优惠

由广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局联合出台的《关于同意乳源瑶族自治县、连山壮族瑶族自治县、连南瑶族自治县免征企业应缴企业所得税地方分享部分的函》（粤财法[2015]15 号），文件规定：同意韶关市乳源瑶族自治县、清远市连山壮族瑶族自治县、连南瑶族自治县免征本地区企业应缴纳企业所得税中属于地方分享部分（含省级和市县级），政策执行时间为 2015 年-2017 年。根据前述文件，公司享受税收优惠政策后，所得税率自 2015 年开始按 15%执行。

5) 其他需要说明的被评估企业状况

(1) 被评估企业现采用的主要会计政策：

①会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

②记账本位币：以人民币为记账本位币；

③会计制度：执行 2006 年 2 月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

④坏账准备的计提方法：采用单项金额重大并单项计提坏账准备、信用风险特征组合计提坏账准备、单项金额不重大但单项计提坏账准备；

⑤存货计价方法：发出存货采用月末一次加权平均法；存货盘存制度采用永续盘存制；

⑥固定资产折旧方法：采用年限平均法分类计提折旧，各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-30	5.00-10.00	6.33-3.00
机器设备	5-15	5.00-10.00	19.00-6.00
运输工具	10	5.00-10.00	9.50-9.00
电子设备	8-10	5.00-10.00	11.88-9.00
其他设备	5-8	5.00-10.00	19.00-11.25

⑦主要税务政策

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

6) 委托方和被评估企业之间的关系

本次评估委托方与被评估企业为同一家公司。

2、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的

评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估企业、被评估企业的股东、及其国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门、国有资产管理部门等）。

二、评估目的

乳源东阳光磁性材料有限公司拟进行股权转让，本次评估是为上述经济行为提供乳源东阳光磁性材料有限公司于评估基准日的股东全部权益价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估所涉及的经济行为和具体评估目的，委托方确定本次评估的评估对象为乳源东阳光磁性材料有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为乳源东阳光磁性材料有限公司于评估基准日经审计后的全部资产和承担的相关负债。具体包括流动资产、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债、其他非流动负债等。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的委托评估对象和评估范围一致。本次被评估企业提供的数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计并出具了年审报告（报告文号：天健川审[2017]121号）。

1、对企业价值影响较大的主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

A、经济情况

截至评估基准日被评估企业的账面资产总额为 51,181.90 万元（其中：流动资产 14,897.31 万元，非流动资产 36,284.59 万元）；总负债 39,416.40 万元（其中：流动负债 38,631.15 万元，非流动负债 785.25 万元）；股东全部权益 11,765.50 万元。

（1）流动资产：其中货币资金158.45万元、应收票据1,104.23万元、应收账款6,504.29万元、预付账款607.95万元、其他应收款168.55万元、存货6,298.52万元、一年内到期的非流动资产13.45万元、其他流动资产41.86万元。

（2）固定资产：账面价值19,313.32万元，其中房屋建筑物2,910.42万元；设备16,402.90万元，包括机器设备、运输设备和电子设备三类。

（3）在建工程：账面价值5,475.47万元，其中在建工程-土建2,909.54万元；在建工程-设备2,565.93万元。

（4）无形资产：账面价值5,908.15万元，主要为土地使用权和其他无形资产。其

中土地使用权，账面价值为4,519.61万元；其他无形资产，账面价值为1,388.54万元。

(5) 开发支出：账面价值379.73万元。

(6) 其他非流动资产：账面价值5,207.93万元，是公司支付的机器设备和土地使用权购置款。

(7) 负债：应付账款5,689.10万元、预收账款326.35万元、应付职工薪酬670.62万元、应交税费9.49万元、其他应付款31,935.58万元、其他非流动负债785.25万元。

B、权属状况

(1) 乳源东阳光磁性材料有限公司申报评估的房屋建筑物共9项，权属情况如下：

序号	名称	权证号	权利人	坐落	结构	建成年月	用途	面积 (m ²)
1	锰锌制粉车间 前工序厂房	粤房地证字 第 0305625 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县开发 区	框架	2002/8/1	未记载	6838.72
2	锰锌制粉车间 二车间	粤房地证字 第 0305632 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县候公 渡镇龙船湾	框架	2004/3/1	未记载	5429.16
3	锰锌制粉车间 一车间	粤房地证字 第 0305626 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县开发 区	框架	2002/8/1	未记载	6838.72
4	制氮车间	粤房地证字 第 0305647 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县城候 公渡镇龙船 湾下坝	框架	2004/3/1	未记载	2329.2
5	成品库 A	粤房地证字 第 0305649 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县城候 公渡镇龙船 湾下坝	框架	2004/3/1	未记载	2658.63
6	高导、镍锌车间	粤房地证字 第 0305633 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县候公 渡镇龙船湾	框架	2004/3/1	未记载	9562
7	镍锌制粉车间	粤房地证字 第 0305631 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县候公 渡镇龙船湾	框架	2004/3/1	未记载	1830.12
8	成品库 B	粤房地证字 第 0305648 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县城候 公渡镇龙船 湾下坝	框架	2005/12/ 1	未记载	1785.3
9	原料库	粤房地证字 第 C0449133 号	乳源东阳光磁性 材料有限公司	乳源县龙船 湾磁性材料 原料库	框架	2005/12/ 1	工业厂 房	5779.2

(2) 公司申报评估的机器设备共2,080台/套/辆，包括机器设备、电子设备、车辆三类，根据公司提供的车辆行驶证、设备采购合同、发票等相关资料，公司申报的设备均属公司所有。截止评估基准日，根据公司提供的抵押合同，纳入本次评估范围的部分机器设备设定了抵押担保，抵押权人为中国银行股份有限公司深圳分行。

(3) 无形产权属情况

1) 土地使用权权属状况

公司申报评估的无形资产-土地使用权共6项，权属情况如下：

序号	土地名称	土地权证号	土地使用权人	坐落	用途	使用权类型	终止日期	证载面积(m ²)
1	磁性厂宗地一	乳府国用总字第000029470号字(2003)第02320300001号	乳源东阳光磁性材料有限公司	乳源县侯公渡	工业用地	出让	2003年01月22日至2052年1月22日	39,471.00 (其中803m ² 已转让)
2	磁性厂宗地二	乳府国用总字第000029852号字(2004)第02320300019号	乳源东阳光磁性材料有限公司	乳源县侯公渡	厂房	出让	2004年5月19日至2054年5月18日	66,548.00
3	磁性厂宗地三	乳府国用总字第000029866号字(2004)第02320300033号	乳源东阳光磁性材料有限公司	乳源县侯公渡	办公及附属设施	出让	2004年5月19日至2054年5月18日	42,367.00
4	磁性厂宗地四	乳府国用总字第000029867号字(2004)第02320300034号	乳源东阳光磁性材料有限公司	乳源县侯公渡	仓库	出让	2004年5月19日至2054年5月18日	51,887.00
5	磁性厂宗地五	乳府国用(2016)第440232100211GB00287号	乳源东阳光磁性材料有限公司	乳城镇共和村委会东阳光工业园	工业	出让	至2054/5/18	23,621.00
6	磁性厂宗地六	粤(2016)乳源县不动产权第0000026号	乳源东阳光磁性材料有限公司	乳城镇共和村委古戏台	工业	出让	至2064/12/9	68,275.00

2) 其他无形产权属状况

公司其他无形资产财务账根据研发项目归集无形资产-其他无形资产，账面价值13,885,422.94元。账内其他无形资产具体情况如下：

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	账面价值	尚可使用年限
1	宽温低损耗高叠加锰锌铁氧体及其生产技术的集成研究与应用(HE6)	2009年6月	5	-	
2	HN120B 镍铜锌铁氧体材料技术	2009年12月	5	-	
3	非专利技术	2005年1月	10	-	
4	平板显示器件用高性能锰锌镍锌软磁材料产业化项目(HSL10\HE7)	2011年9月	5	0.26	

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计 使用年限	账面价值	尚可使用 年限
5	宽温高 Bs MnZn 软磁铁氧体材料研发及产业化	2013 年 2 月	5	2,100,404.95	1.08
6	高性能镍锌系列磁性材料生产线技术改造	2014 年 1 月	5	772,783.33	2
7	NFC 薄片	2016 年 12 月	5	6,349,866.70	4.92
8	磷酸铁锂项目	2016 年 12 月	5	4,662,367.70	4.92

通过清查公司证书及相关资料，公司共有账外商标 1 项，账外专利 29 项。具体情况如下：

序号	商标注册 证号	国际分类	申请人	注册公告日期	专用权期限	商标 状态	是否 使用
1	3153261	9	乳源东阳光磁性 材料有限公司	2003/6/14	2013/6/14-2023/6/13	注册	是

序号	申请号/ 专利号	专利类型	发明名称	申请人	申请日	主分类号	是否 使用
1	20141062 97492	发明	高饱和磁通密度、高直流叠加、高居里温度的镍锌铁氧体材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2014/11/7	C04B 35/26	是
2	20132002 99419	实用新型	整齐准矩形坯件方向的振盘	乳源东阳光磁性材料有限公司	2013/1/18	B65G 27/02	是
3	20132001 1951X	实用新型	一种可调整加工型号的针盘及其盘体、钢齿	乳源东阳光磁性材料有限公司	2013/1/9	B24B 19/22	是
4	20111011 46191	发明	高饱和磁通高传输能力高直流叠加的软磁材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2011/5/3	H01F 1/36	是
5	20112013 70192	实用新型	一种旋转压机及其脱模器	乳源东阳光磁性材料有限公司	2011/5/3	B30B 15/32	是
6	20101051 84056	发明	高饱和磁通、高直流叠加、低损耗的软磁材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2010/10/20	H01F 1/34	是
7	20101010 3684X	发明	低功耗软磁铁氧体粉料及其高频低功耗软磁铁氧体磁芯和宽温低功耗软磁铁氧体磁芯	乳源东阳光磁性材料有限公司	2010/1/26	C04B 35/38	是
8	20092026 11381	实用新型	一种喷枪及其喷雾造粒装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/12/3	B01D 1/18	是

序号	申请号/ 专利号	专利类型	发明名称	申请人	申请日	主分类号	是否 使用
9	20092026 03262	实用新型	一种坯件刷毛刺装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/11/11	B24B 9/02	是
10	20092020 55395	实用新型	一种自动排坯装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/30	B65B 5/10	是
11	20092020 46536	实用新型	一种器件自动分列转向装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/11	B65G 47/24 8	是
12	20092020 46540	实用新型	一种振动式料浆过滤器及其粉料造粒系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/11	B01D 33/03	是
13	20082023 48847	实用新型	一种混料装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/12/9	B01F 9/04	是
14	20082021 21481	实用新型	一种隧道窑余热利用系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	F27D 17/00	是
15	20082021 21496	实用新型	一种砂磨机搅拌棒以及砂磨机主轴总成	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	B02C 17/20	是
16	20082021 21509	实用新型	一种回转窑除尘装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	F27D 17/00	是
17	20082009 55489	实用新型	一种气隙磨削装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/7/15	B24B 19/00	是
18	20071012 49628	发明	一种镍铜锌铁氧体及其制造方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2007/12/11	H01F 1/34	是
19	20072011 96255	实用新型	一种自动控制煮胶系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2007/4/18	G05B 19/05	是
20	20062001 58247	实用新型	一种自动加胶系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/11/16	B01F 15/04	是
21	20062001 58251	实用新型	一种自控燃烧机	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/11/16	F23N 5/00	是
22	20062006 03122	实用新型	分档装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/6/15	B07C 5/04	是
23	20061003 38831	发明	一种宽温叠加特性优异的锰锌系铁氧体	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/2/27	C04B 35/26	是
24	20061003 38850	发明	一种镁锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/2/27	C22C 29/12	是
25	20051003 36102	发明	较高磁导率低损耗锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
26	20051003 36117	发明	频率特性优异的高磁导率锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是

序号	申请号/ 专利号	专利类型	发明名称	申请人	申请日	主分类号	是否 使用
27	20051003 36121	发明	低损耗锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
28	20051003 36140	发明	高居里温度低损耗双五千锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
29	20051003 36136	发明	高叠加性能锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是

C、物理状况

(1) 存货：原材料764.17万元，属企业库存的生产用材料；产成品4,540.92万元，属企业库存的磁性产品；在产品2,239.71万元，主要为公司尚未完工的颗粒料自制半成品以及直接材料、直接人工、制造费用、辅助生产成本等。存货存放在企业的厂区、库房内。

(2) 房屋建筑物：共9项，位于乳源县候公渡镇龙船湾乳源东阳光磁性材料有限公司厂区内，大部分为2004年左右修建，结构有均为钢混结构。

(3) 设备：此次申报评估的设备共计2,080台/套/辆，账面原值28,106.69万元，账面净值16,402.90万元。主要包括机器设备、车辆和电子设备三大类。委估设备资产中部分机器设备放置于磁性公司东莞长安销售办事处，其他机器设备分布于公司乳源各生产车间；电子设备主要分布于乳源各车间办公室内；车辆放置于磁性公司东莞长安销售办事处。

(4) 在建工程：账面价值5,475.47万元，主要包括在建工程-土建、在建工程-设备两大类。委估在建工程主要位于广东乳源新建新能源用锂离子电池正极材料建设项目用地。

2、被评估企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

见无形产权属状况。

3、被评估企业申报的表外资产的类型、数量

见其他无形产权属状况。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：“资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)。经评估人员与委托方充分沟通后,根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,选取适宜的价值类型,并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义:本评估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。

3、选择价值类型的理由:从评估目的看,本次评估目的是为乳源东阳光磁性材料有限公司拟股权转让事宜提供公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为是一个正常的市场经济行为,按市场价值交易一般较能为交易各方所接受;从市场条件看,随着资本市场的进一步发展,股权重组将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;从价值类型的选择与评估假设的相关性看,本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;从价值类型选择惯例看,当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一)本项目评估基准日是2016年12月31日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素:

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近,使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值;

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近,使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义,以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日,使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况,以

利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《委托评估的函》；
- 2、《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国公司法》；
- 6、其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 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——业务约定书》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 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——无形资产》；
- 11、《资产评估准则——企业价值》；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》；
- 14、《专利资产评估指导意见》；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 16、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》；

17、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》。

(四) 资产权属依据

- 1、设备购置合同及发票等产权证明文件；
- 2、车辆行驶证；
- 3、房屋产权证；
- 4、土地产权证。

(五) 评估取价依据

- 1、机械工业出版社出版《2016 机电产品报价手册》；
- 2、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2011 版)；
- 3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504 号)；
- 4、财政部国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)；
- 5、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- 6、2010 年《广东省建筑与装饰工程综合定额》；
- 7、《韶关建筑工程造价信息》；
- 8、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 9、评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法(成本法)。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件,选取资产基础法(成本法)进行评估。

(一) 评估方法的选取

- 1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1) 本次评估的目的是为乳源东阳光磁性材料有限公司拟股权转让而涉及的乳源东阳光磁性材料有限公司股东全部权益提供价值参考依据；

(2) 本次评估的目的无论实现与否,被评估企业均将持续经营；

(3) 被评估企业从 2013 年起持续亏损,其 2013 年-2016 年净利润分别为 -1,495.62 万元、-3,082.55 万元、-781.44 万元、-2,328.70 万元,为实现扭亏为盈,公司于 2016 年起投资《年产 1 万吨新能源用锂离子电池正极材料建设项目》,根据

该项目可研报告，项目建设期为3年，即从2016年3月开始至2019年2月；项目总投资30425万元，其中建设投资27875万元，铺底流动资金2550万元。截止2017年4月末，累计已投资约1.6亿元，其中厂房一基本完工，厂房二在建中，辅助车间基本建好，办公楼、技术中心大楼已投入使用。厂房一规划5条生产线，其中磷酸铁锂生产线3条，三元生产线2条。磷酸铁锂已完成两条生产线的设备安装，其中一条试生产，另一条安装调试中。整个项目建设预计2019年完成，全部投产后，预计磷酸铁锂产能达6000T/年，三元产能达2000T/年。被评估企业计划于锂电池项目完工后，实行“双主业”并行的模式。综上所述，由于被评估企业经营模式、主营产品在可预见的未来会发生较大变化，其未来的盈利水平和风险无法合理量化，故本次评估不宜采用收益法；

(4) 被评估企业所在行业的可比公司股权交易案例少，难以找到足够数量的可比交易案例；同时，由于A股市场上难以收集到与被评估企业所处行业领域、行业地位、盈利水平、成长性类似的上市公司，故本次评估不宜采用市场法；

(5) 根据委托方、被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估可采用资产基础法（成本法）。

综上分析后我们认为：本次评估可采用资产基础法（成本法）。

2、本评估项目选取成本法进行评估的适用性判断

(1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位正常经营，其管理有序，会计核算健全，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法（成本法）进行评估。

(二) 运用资产基础法（成本法）进行评估的思路

资产基础法（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。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

（三）各类主要资产及负债的评估方法

1、流动资产

（1）货币资金

对现金、银行存款和其他货币资金的评估，根据核实后的账面价值进行。对现金进行监盘，以实盘数倒推出评估基准日的实存数作为评估值；银行存款先与银行对账单及余额调节表核对，且向银行发询证函取证后，按核对无误后的账面值作为评估值；其他货币资金先与银行对账单及余额调节表核对，且向银行发询证函取证后，按核对无误后的账面值作为评估值。

（2）应收票据

对公司应收票据进行盘点，同时查阅了应收票据登记簿、票据复印件等原始入账凭证，检查票据的贴现、背书及转换为应收账款的情况，在核实确认无误的情况下，以审查核实后账面值确认评估值。

（3）债权类往来款项

对申报表中列各项往来债权，首先与各科目的账面期末余额合计数进行核对，再对各明细项目金额进行逐笔账表核对，抽取部分大额款项向对方单位发函询证，以验证申报表列金额的正确性；并根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值。

（4）存货

公司包括原材料、产成品和在产品。

①原材料采用重置成本法进行评估，即以各类材料的现行市场价格为基础，再加上合理的运杂费及其它合理费用，与实际数量相乘作为评估值。

②对产成品中呆滞类产品，由于公司产品按订单生产，其生产周期较短，但评估人员经过盘点发现，部分产品库龄较长（约2-5年），经向公司了解，该部分为不合格产品并形成呆滞。由于大部分呆滞产品无法再加工，且处置价格较低，因此将其评估为零。对于正常类产品，评估人员根据公司提供的大额产成品的近期出厂单价，并结合历史资料测算出对应的销售费用、税金等，以清查核实数量乘以近期出厂单价，并扣除合理的销售费用、税金及适当利润后得出其评估测算结果。在实际评估过程中，评估人员发现上述大额产成品的评估测算结果与账面价值差异较小，故以审定后的账面值作为评估值。

③对在产品，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，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。

（5）其他流动资产

系公司待抵扣的增值税。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，并以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）房屋建筑物

委估房屋建筑物大部分为厂房，有少量的办公用房，委估房屋建筑物所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，而委估房屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其评估公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值 = 综合建安工程费用 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 开发利润

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

①综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2$$

②年限法成新率的估算公式

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

③打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100 分。

（2）设备

所有设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值＝重置全价×成新率

其中：重置全价＝设备购置价＋运杂费＋安装调试费＋资金成本＋其他费用

成新率的估算：依据有关的经济技术要求，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场查看所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

对于已报废车辆，本次评估是以车辆可回收残值确定评估价值。

（3）在建工程

对纳入评估范围的在建工程，评估人员了解了在建工程项目的概况、合规性文件、付款情况、目前状态及工程形象进度等，查阅了各工程项目的费用支付相关原始凭证，深入在建工程施工现场对在建工程进行了现场勘察。

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

由于在建项目开工时间距基准日在合理工期内，此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以核实无误的账面价值作为评估值。

（4）无形资产—土地使用权

根据“城镇土地估价规程”，土地价格评估的基本估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。目前乳源地区采用招拍挂形式出让的工业用地案例较多，能找到足够的可比较案例，故宜采用市场比较法；同时工业用地出租及开发案例较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；委估宗地所在地区近年有征地情况，征地相关政策及成本较易取得，故可采用成本逼近法。本次评估目的非课税，故亦不采用基准地价修正法。评估人员通过现场查勘，周边土地少有征用，土地成本难以确定，故不宜采用成本法。

市场比较法是在市场上选择若干相同或近似的物业作为参照物，针对各项价值影响因素，将委估物业分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，在综合分析各项调整结果，用以确定委估物业评估值的一种方法。

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P：待估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C: 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年限修正指数 / 比较实例使用年限修正指数

(5) 无形资产—其他无形资产

本次评估在核实公司其他无形资产记录完整、真实的基础上,对不同类型其他无形资产分别进行评估:①对于公司账内各项无形资产对应的专利技术,考虑到均属于阶段性材料技术,在生产过程中根据客户对产品的材质和规格要求使用,同时公司生产品种众多,公司也没有对技术产品的使用情况进行统计,对于其历史使用情况无法判断;此外根据公司历史经营情况,公司毛利率低于行业平均水平,同时根据公司相关人员介绍,公司未来可能通过调整产品结构来扭转公司目前的亏损状态,且公司实行订单式生产,产品的个性化较强,公司目前拥有的专利权等其他无形资产是否能有效的运用到公司未来产品生产过程中尚具有较大的不确定性,因此本次评估根据审查核实后账面价值确定其他无形资产的评估值。②对于账外商标,由于委估商标有关的收入或经济利益无法准确地计量以及可比的市场价值都很难确定,但其重置成本可以被合理地计量,本次评估对委估商标采用成本法确定其评估值。其评估公式为:评估价值=重置全价=商标注册费+商标注册代理费+其他费用。③对于账外专利,经公司申报,评估人员在国家知识产权局官网进行核实,专利权共有 29 项,均为账外无形资产,其中发明专利 12 项、实用新型专利 17 项。本次对专利技术的评估采用重置成本法评估如下:评估价值=重置全价=专利申请费+专利授权费+专利代理费。

(6) 开发支出

评估人员了解了正开发的无形资产的种类、具体名称、技术特征、存在形式、形成过程,核实是否取得的法律手续,有无经济价值。通过抽查一定比例的开发支出明细核实其项目成本归集的准确性和合理性,根据与研发部门提供的项目情况统计表核对,不存在未在账面体现的研发项目,主要研发项目处于前期研发阶段,并且公司未明确所述研发项目为公司带来现金流入的方式。本次评估核实了项目历史研发成本的真实性和准确性,按照其账面价值确定评估值。

(7) 其他非流动资产

评估人员首先了解了其他非流动资产的用途,并抽查了相关原始入账依据,经过翻阅合同及查阅凭证,证实该款项已支付完成,其金额真实准确,并以核实后的账面

值确定评估值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了采购合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估企业实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于被评估企业以后不需偿还的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产负债评估申报表、收益法评估申报表等样表，要求被评估企业进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估企业相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估企业提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估企业办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估企业提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估企业及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、假设被评估企业的投资计划和未来发展计划能够如期实现。

2、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

被评估企业的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 13,289.32 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 11,765.50 万元，评估增值 1,523.82 万元，增值率 12.95%。

被评估企业的股东全部权益（净资产）价值资产基础法评估结果

评估基准日：2016 年 12 月 31 日 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	14,897.31	14,900.73	3.42	0.02
2 非流动资产	36,284.59	37,019.74	735.15	2.03
3 其中： 固定资产	19,313.32	19,391.91	78.60	0.41
4 在建工程	5,475.47	5,475.47	-	-
5 无形资产	5,908.15	6,564.71	656.55	11.11
6 开发支出	379.73	379.73	-	-
7 其他非流动资产	5,207.93	5,207.93	-	-
8 资产总计	51,181.90	51,920.47	738.57	1.44
9 流动负债	38,631.15	38,631.15	-	-
10 非流动负债	785.25	-	-785.25	-100.00
11 负债合计	39,416.40	38,631.15	-785.25	-1.99
12 净资产（所有者权益）	11,765.50	13,289.32	1,523.82	12.95

乳源东阳光磁性材料有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 13,289.32 万元（大写为人民币壹亿叁仟贰佰捌拾玖万叁仟贰佰圆整）。

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；本评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- ① 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- ② 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- ③ 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- ④ 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响做出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是依据在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况
无。

（二）产权瑕疵

乳源东阳光磁性材料有限公司位于乳源县侯公渡的土地证载面积为 39,471.00 平

方米（权证编号为：乳府国用总字第 000029470 号字(2003)第 02320300001 号），评估基准日前，公司拥有的该宗土地中的 803 平方米已转让，截至本报告出具日尚未完成变更手续，本次评估按照公司实际使用面积 38,668.00 平方米进行评估。

（三）评估程序受到限制的情况

评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

中国银行股份有限公司深圳市分行与乳源东阳光磁性材料有限公司签订的最高抵押合同（2016 深中银融抵字第 006 号），将乳源东阳光磁性材料有限公司以其持有的房屋及土地使用权为《授信额度协议》提供对外担保。抵押物明细如下：

序号	名称	权证编号	结构	面积（平方米）
1	锰锌制粉车间前工序厂房	粤房地证字第 0305625 号	框架	6,838.72
2	锰锌制粉车间二车间	粤房地证字第 0305632 号	框架	5,429.16
3	锰锌制粉车间一车间	粤房地证字第 0305626 号	框架	6,838.72
4	制氮车间	粤房地证字第 0305647 号	框架	2,329.20
5	成品库 A	粤房地证字第 0305649 号	框架	2,658.63
6	高导、镍锌车间	粤房地证字第 0305633 号	框架	9,562.00
7	镍锌制粉车间	粤房地证字第 0305631 号	框架	1,830.12
8	成品库 B	粤房地证字第 0305648 号	框架	1,785.30
9	原料库用地	乳府国用总字第 000029866 号字（2004）第 02320300033 号	土地	42,367.00
10	磁性厂宗地 4	乳府国用总字第 000029867 号字（2004）第 02320300034 号	土地	51,887.00
11	磁性厂宗地 2	乳府国用总字第 000029852 号字（2004）第 02320300019 号	土地	66,548.00

（六）重大期后事项

截至评估基准日，其他非流动资产中账面价值 274.24 万元的土地款尚未完成办证手续；截止本报告出具日，该宗土地已办理土地使用权证，证号为粤（2017）乳源县不动产权第 00000001 号，面积为 18,880.80 平方米。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（八）其他事项说明

经清查发现，公司共有账外商标 1 项、账外专利 29 项，具体情况如下：

序号	商标注册证号	国际分类	申请人	注册公告日期	专用权期限	商标状态	是否使用
1	3153261	9	乳源东阳光磁性材料有限公司	2003/6/14	2013/6/14-2023/6/13	注册	是

序号	申请号/专利号	专利类型	发明名称	申请人	申请日	主分类号	是否使用
1	2014106297492	发明	高饱和磁通密度、高直流叠加、高居里温度的镍锌铁氧体材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2014/11/7	C04B 35/26	是
2	2013200299419	实用新型	整齐准矩形坯件方向的振盘	乳源东阳光磁性材料有限公司	2013/1/18	B65G 27/02	是
3	201320011951X	实用新型	一种可调整加工型号的针盘及其盘体、钢齿	乳源东阳光磁性材料有限公司	2013/1/9	B24B 19/22	是
4	2011101146191	发明	高饱和磁通高传输能力高直流叠加的软磁材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2011/5/3	H01F 1/36	是
5	2011201370192	实用新型	一种旋转压机及其脱模器	乳源东阳光磁性材料有限公司	2011/5/3	B30B 15/32	是
6	2010105184056	发明	高饱和磁通、高直流叠加、低损耗的软磁材料及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2010/10/20	H01F 1/34	是
7	201010103684X	发明	低功耗软磁铁氧体粉料及其高频低功耗软磁铁氧体磁芯和宽温低功耗软磁铁氧体磁芯	乳源东阳光磁性材料有限公司	2010/1/26	C04B 35/38	是
8	2009202611381	实用新型	一种喷枪及其喷雾造粒装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/12/3	B01D 1/18	是
9	2009202603262	实用新型	一种坯件刷毛刺装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/11/11	B24B 9/02	是
10	2009202055395	实用新型	一种自动排坯装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/30	B65B 5/10	是
11	2009202046536	实用新型	一种器件自动分列转向装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/11	B65G 47/248	是
12	2009202046540	实用新型	一种振动式料浆过滤器及其粉料造粒系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2009/9/11	B01D 33/03	是
13	2008202348847	实用新型	一种混料装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/12/9	B01F 9/04	是

序号	申请号/ 专利号	专利类型	发明名称	申请人	申请日	主分类号	是否 使用
14	20082021 21481	实用新型	一种隧道窑余热利用系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	F27D 17/00	是
15	20082021 21496	实用新型	一种砂磨机搅拌棒以及砂磨机主轴总成	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	B02C 17/20	是
16	20082021 21509	实用新型	一种回转窑除尘装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/9/25	F27D 17/00	是
17	20082009 55489	实用新型	一种气隙磨削装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2008/7/15	B24B 19/00	是
18	20071012 49628	发明	一种镍铜锌铁氧体及其制造方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2007/12/11	H01F 1/34	是
19	20072011 96255	实用新型	一种自动控制煮胶系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2007/4/18	G05B 19/05	是
20	20062001 58247	实用新型	一种自动加胶系统	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/11/16	B01F 15/04	是
21	20062001 58251	实用新型	一种自控燃烧机	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/11/16	F23N 5/00	是
22	20062006 03122	实用新型	分档装置	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/6/15	B07C 5/04	是
23	20061003 38831	发明	一种宽温叠加特性优异的锰锌系铁氧体	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/2/27	C04B 35/26	是
24	20061003 38850	发明	一种镁锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2006/2/27	C22C 29/12	是
25	20051003 36102	发明	较高磁导率低损耗锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
26	20051003 36117	发明	频率特性优异的高磁导率锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
27	20051003 36121	发明	低损耗锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
28	20051003 36140	发明	高居里温度低损耗双五千锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是
29	20051003 36136	发明	高叠加性能锰锌系铁氧体及其制备方法	乳源东阳光磁性材料有限公司	2005/3/21	C04B 35/26	是

上述账外资产经公司确认，纳入本次评估范围。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

（三）本评估报告书的使用权归委托方所有；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，需评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 5 月 25 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人授权人：

资产评估师：

资产评估师：

评 估 报 告 附 件

- 1、《委托评估的函》；
- 2、委托方与被评估企业的营业执照（复印件）；
- 3、被评估企业评估基准日审计报告；
- 4、评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
- 5、委托方及被评估企业承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 7、评估机构证券期货相关业务评估资格证书；
- 8、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 9、业务报告签发签署授权书；
- 10、签字资产评估师的资格证书（复印件）。