

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

横店集团东磁股份有限公司拟收购股权
涉及的浙江东磁户田磁业有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2024〕636号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024年7月7日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202400692
合同编号:	H-HZ24-000083
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2024〕636号
报告名称:	横店集团东磁股份有限公司拟收购股权涉及的浙江东磁户田磁业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	72,083,858.81元
评估报告日:	2024年07月07日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	白植亮 (资产评估师) 会员编号: 33110008 王培远 (资产评估师) 会员编号: 33210020
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年08月20日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
资产评估报告·附件	28

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

横店集团东磁股份有限公司拟收购股权 涉及的浙江东磁户田磁业有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2024〕636号

摘要

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和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为横店集团东磁股份有限公司（以下简称横店东磁公司），本次资产评估的被评估单位为浙江东磁户田磁业有限公司（以下简称户田磁业公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

横店东磁公司拟收购户田磁业公司股权，为此需要对户田磁业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供户田磁业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的户田磁业公司的股东全部权益。

评估范围为户田磁业公司申报的截至2024年5月31日公司的全部资产及相关负债。按照户田磁业公司提供的2024年5月31日未经审计但业经调整的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为65,577,464.41元、10,993,323.07元和54,584,141.34元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结果作为户田磁业公司股东全部权益的评估值，户田磁业公司股东全部权益的评估价值为 72,083,858.81 元（大写为人民币柒仟贰佰零捌万叁仟捌佰伍拾捌圆捌角壹分），与账面价值 54,584,141.34 元相比，评估增值 17,499,717.47 元，增值率为 32.06%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对拟收购股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 5 月 31 日起至 2025 年 5 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

截至资产评估报告日，主厂房、高配房等建筑物(建筑面积合计为 9,414.89 平方米)尚未办理不动产权证书。户田磁业公司已提供了有关资料，承诺上述资产属其所有，并提供了上述房屋建筑物的建筑面积，相关数据由户田磁业公司委托的测绘公司实地勘探测量得到。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

横店集团东磁股份有限公司拟收购股权 涉及的浙江东磁户田磁业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕636号

横店集团东磁股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的浙江东磁户田磁业有限公司股东全部权益在2024年5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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为横店集团东磁股份有限公司，被评估单位为浙江东磁户田磁业有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：横店集团东磁股份有限公司(以下简称横店东磁公司)
2. 住所：东阳市横店工业区
3. 法定代表人：任海亮
4. 注册资本：162,671.2074 万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000712560751D
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：一般项目：磁性材料生产；磁性材料销售；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；电池制造；电池销售；有色金属合金制造；有色金属合金销售；气

体、液体分离及纯净设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：电气安装服务；餐饮服务；住宿服务；歌舞娱乐活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江东磁户田磁业有限公司(以下简称户田磁业公司)
2. 住所：浙江省东阳市横店电子工业园区
3. 法定代表人：小山阳介
4. 注册资本：伍佰壹拾伍万美元
5. 类型：有限责任公司（中外合资）
6. 统一社会信用代码：91330700746336555G
7. 登记机关：东阳市市场监督管理局
8. 经营范围：电子元器件专用材料开发生产，包括同性、异性粘结磁粉、橡胶磁制品、塑磁制品的生产和销售。（上述经营范围不含危险化学品、易制毒化学品、监控化学品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

户田磁业公司成立于2003年1月21日，初始注册资本500万美元，其中日本户田工业株式会社以美元现汇出资250万美元，横店集团东磁有限公司以人民币现金出资250万美元。

2. 截至评估基准日的股权信息

历经数次增减资事项后，截至评估基准日，户田磁业公司的注册资本为515万美元，实收资本为515万美元，股权结构如下：

出资人名称	认缴额 (万美元)	认缴比例 (%)	实缴额 (万美元)	实缴比例 (%)
横店集团东磁有限公司	257.50	50.00	257.50	50.00
日本户田工业株式会社	257.50	50.00	257.50	50.00
合计	515.00	100.00	515.00	100.00

三) 被评估单位截至评估基准日及前两年的资产、负债状况及经营业绩见下表:

单位: 人民币元

项目名称	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
资产	70,296,215.95	75,499,639.29	65,577,464.41
负债	14,938,051.45	17,631,852.64	10,993,323.07
股东权益合计	55,358,164.50	57,867,786.65	54,584,141.34
项目名称	2022年	2023年	2024年1-5月
营业收入	60,664,247.02	63,025,034.85	25,486,994.39
营业成本	53,691,998.60	45,945,045.45	18,729,938.00
利润总额	4,020,726.81	13,040,163.52	5,112,501.80
净利润	3,446,003.48	10,560,599.23	4,587,669.18

上述 2022-2023 年财务报表已经东阳市众华联合会计师事务所审计, 分别出具了无保留意见的东众会审字[2023]39 号、东众会审字[2024]13 号《审计报告》, 2024 年数据未经审计。

四) 被评估单位经营情况等

户田磁业公司位于东阳市横店电子工业园区, 是一家由横店集团东磁有限公司与日本户田工业株式会社共同投资的中外合资企业。户田磁业公司是一家集生产、销售、开发各种磁性材料的专业化公司, 主要产品为橡胶磁粉及注塑用磁粉。

目前, 公司拥有从日本引进的生产工艺、进口检测仪器等先进设备, 并有一支实力强劲的科研、生产、销售和管理人才队伍。公司一贯奉行“技术高起点, 质量高标准、供货高效率、服务高要求、追求客户 100%满意度”的经营宗旨, 确保产品的工艺和品质。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》, 本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

横店东磁公司拟收购户田磁业公司的股权，为此需要对户田磁业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供户田磁业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的户田磁业公司的股东全部权益。

评估范围为户田磁业公司申报的截至 2024 年 5 月 31 日公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照户田磁业公司提供的未经审计但业经调整的 2024 年 5 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 65,577,464.41 元、10,993,323.07 元和 54,584,141.34 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		47,328,041.28
二、非流动资产		18,249,423.13
其中：固定资产	47,401,822.31	13,829,523.13
无形资产		4,419,900.00
其中：无形资产——土地使用权		4,419,900.00
无形资产——其他无形资产		0.00
资产总计		65,577,464.41
三、流动负债		10,993,323.07
负债合计		10,993,323.07
股东权益合计		54,584,141.34

评估范围为户田磁业公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。户田磁业公司对列入评估范围的资产及负债进行了清查，对清查过程中发现的部分资产的实际情况与账面记录存在差异的事项以及不符合会计政策需要调整的事项进行了调整，并据此调整了评估基准日的财务报表，本次评估中的“账面价值”均以企业调整后的财务报表为基础。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估范围内主要资产情况

1. 货币资金

货币资金账面价值 27,087,737.04 元，均系银行存款。

2. 应收账款

应收账款账面价值 11,093,067.04 元，其中账面余额 11,093,067.04 元，坏账准备 0.00 元，均系应收的货款。

3. 存货

存货账面价值 8,178,030.50 元，包括原材料、库存商品及在产品。

4. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共计 22 项，合计账面原值 13,229,741.06 元、账面净值 3,279,807.29 元，减值准备 0.00 元。包括主厂房、高配房等 17 项房屋建筑物（建筑面积合计 9,414.89 平方米）及排水处理设施、围墙等 5 项构筑物。建筑物类固定资产均分布于企业位于浙江省东阳市横店电子工业园区的经营场所内。

5. 设备类固定资产

设备类固定资产共计 256 台（套/辆），合计账面原值 34,172,081.25 元，账面净值 10,549,715.84 元，减值准备 0.00 元。包括振磨机、粉碎机等生产设备及电子天平、电脑等电子设备，均分布于企业位于浙江省东阳市横店电子工业园区的经营场所内。

（二）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

（1）账面记录的无形资产

无形资产——土地使用权账面价值 4,419,900.00 元，系 1 宗出让工业用地使用权，土地面积合计 29,945.50 平方米，位于浙江省东阳市横店电子工业区昌盛路 40 号，已取得东阳市国用 2006 第 50-12 号《土地使用权证》。

（2）账面未记录的无形资产

截至评估基准日，户田磁业公司申报的账面未记录的无形资产共计 9 项，均为实用新型专利，具体如下：

序号	专利名称	专利种类	专利号	授权公告日	专利权人	状态
1	一种永磁铁氧体料粉的输送机	实用新型	ZL 202221905276.0	2023/1/10	户田	已授权
2	一种防阻塞的碳酸锶送料装置		ZL 202321328615.8	2024/1/5		

序号	专利名称	专利种类	专利号	授权公告日	专利权人	状态
3	一种碳酸锶过滤装置		ZL 202321195036.0	2023/11/10	磁业公司	
4	一种设置有螺旋送料装置的永磁铁氧体的造球料仓		ZL202221905623.X	2022/12/9		
5	一种用于粉碎铁氧体颗粒的研磨装置		ZL 202321891525.X	2024/1/5		
6	一种通过螺旋计量送料的输送装置		ZL 202121376516.8	2021/12/28		
7	一种能有效混合铁红和碳酸锶的混料球磨机		ZL 202121375102.3	2021/12/28		
8	一种碳酸锶投料装置		ZL 202121376518.7	2021/12/28		
9	一种设置有计重秤控制装置的配料设备		ZL202121375087.2	2021/12/28		

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面未记录的无形资产外，企业未申报其他表外资产。

(四) 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

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，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：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为2024年5月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估执业准则——知识产权》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
15. 《专利资产评估指导意见》。

（四）权属依据

1. 户田磁业公司提供的《营业执照》和公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用证、大额设备购置合同、发票等权属证明；
4. 专利证书；
5. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的财务报表；
3. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
4. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》；
5. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录

等；

6. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
7. 《机电产品报价查询系统》及其他市场价格资料、询价记录；
8. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
9. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
10. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
11. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
12. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
13. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
14. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
15. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款市场报价利率（LPR）；
16. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
17. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
18. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，且难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

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执行必要的核查程序，因此本次评估适用资产基础法。

户田磁业公司业务模式已经逐步趋于成熟，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的户田磁业公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步测算结果依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步测算结果的合理性后，确定采用资产基础法的测算结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于银行存款，以核实后账面值为评估值；对于外币银行存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的人民币汇率中间价折合人民币金额作为评估值。

2. 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据、应收账款和预付款项。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值。另外对应收外币账款以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。

3. 存货

存货包括原材料、库存商品和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评

估方法进行评估。

原材料以核实后的账面值为评估值。

库存商品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

在产品根据企业资产的实际状况，按核实后的账面值为评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税，经核实相关资料，该税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产主要为工业厂房及附属建筑辅助用房，类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估主要采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

另外，对于部分厂房维修或改造工程，已在相应建筑物中考虑评估，将其评估为零。

(1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率

1) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1 取 0.4，A2 取 0.6。

2) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

另外，对于已报废更换主机的振动磨机，其价值在新振动磨机中统一考虑，故将其评估为零；对于已报废的老旧电子设备，基本无可回收价值，将其评估为零。

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

1) 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

2) 对于价值量较小的设备，以及空调、电脑等电子设备，主要以年限法为基础，

结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

另外，对于超过经济耐用年限但仍可以正常使用的设备，本次结合设备实际状况和运行情况预估其尚可使用年限，结合其已使用年限确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2024 年 5 月 31 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。经分析，因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，故可选用市场法评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：V——待估宗地使用权价值

VB——比较案例价格

A——待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B——待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F——待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较法下得出的不含契税的土地使用权

价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×(1+契税税率)

4. 无形资产——其他无形资产

(1) 概况

无形资产——其他无形资产系账面未记录的 9 项实用新型专利，具体组成详见“三、评估对象和评估范围”之“(二) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产”。

(2) 评估方法选择

根据现行资产评估准则及有关规定，无形资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

对于账面未记录的专利权，其将在公司未来的经营过程中共同发挥作用，因此本次评估将其视为一个整体的无形资产组。由于其未来产生的收益能够合理预测，与收益风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，采用收益法进行评估。

(3) 评估方法说明

收益法是指通过估算待估无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V——待估无形资产价值

A_i ——第 i 年无形资产纯收益

r——折现率

n——收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估专业人员选用收入分成法来确定无形资产贡献进而确定评估对象的评估价值。收入分成法系基于无形资产对收入的贡献率，以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。本次评估通过对无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限；采用风险累加法进行分析确定折现率。

三) 负债

负债均系流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其

他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。另外对应付外币账款以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。

（三）收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产的价值 - 非经营性负债的价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的价值

三）收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业

自身发展的周期性，根据评估人员的市场调查和预测，取 4.58 年（即至 2028 年末）作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（不含利息支出） + 资产（信用）减值损失 + 其他收益 + 投资收益 + 公允价值变动损益 + 资产处置收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T——所得税率

D/E——资本结构

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款市场报价利率 (LPR)。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线, 取得国债市场上剩余年限为10年和30年国债的到期年收益率, 将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

(2) 资本结构

户田磁业公司截至评估基准日无付息债务, 根据公司的业务特性, 未来亦无需借款, 故未来年度公司目标资本结构为零。

(3) 权益风险系数Beta

通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市相关上市公司剔除财务杠杆 Beta 系数, 通过公式 $\beta_1 = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ (公式中, T 为税率, β_1 为含财务杠杆的 Beta 系数, β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数, D/E 为资本结构), 计算户田磁业公司带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

衡量股市 ERP 指数的选取: 估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数, 中国目前证券市场有许多指数, 评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2014 年到 2023 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较, 得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势, 故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险, 是由于企业特定的因素而要求的风险回报。它反映了企业所处的竞争环境, 包括外部行业因素和内部企业因素, 以揭示企业所在的行业地位, 以及具有的优势和劣势。

本次评估综合考虑经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险后, 计算得出企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

$Beta$ ——权益的系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款市场报价利率（LPR）。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，被评估单位的溢余资产包括溢余的现金、结构性存款等。

被评估单位的非经营性资产包括已租出的土地使用权，非经营性负债包括租赁保证金等。对上述非经营性资产（负债）和溢余资产，按资产基础法中相应资产（负债）的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，户田磁业公司不存在付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要,向被评估单位提供资产评估申报表表样,并协助其进行资产清查工作;
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况,并收集相关资料;
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料;
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察,收集整理资产购建、运行、维修等相关资料,并对资产状况进行勘查、记录;
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料,核实资产权属情况;
6. 收集整理行业资料,了解被评估单位的竞争优势和风险;
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料,了解其现有的生产能力和发展规划;
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点,制订各类资产的具体评估方法;
2. 收集市场信息;
3. 对委估资产进行评估,测算其评估价值;
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上,结合被评估单位的实际情况,查阅有关资料,合理确定评估假设,形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数,选择具体计算方法,确定评估结果。

(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果,形成评估结论;
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较,确定评估结论;
3. 编制初步资产评估报告;
4. 对初步资产评估报告进行内部审核;
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后,出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的。

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，户田磁业公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 65,577,464.41 元，评估价值 83,077,181.88 元，评估增值 17,499,717.47 元，增值率为 26.69%；

负债账面价值 10,993,323.07 元，评估价值 10,993,323.07 元；

股东全部权益账面价值 54,584,141.34 元，评估价值 72,083,858.81 元，评估增值 17,499,717.47 元，增值率为 32.06%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	47,328,041.28	47,863,391.88	535,350.60	1.13
二、非流动资产	18,249,423.13	35,213,790.00	16,964,366.87	92.96
其中：固定资产	13,829,523.13	18,962,520.00	5,132,996.87	37.12
无形资产	4,419,900.00	16,251,270.00	11,831,370.00	267.68
其中：无形资产—— 土地使用权	4,419,900.00	14,959,270.00	10,539,370.00	238.45
无形资产—— 其他无形资产	0.00	1,292,000.00	1,292,000.00	
资产总计	65,577,464.41	83,077,181.88	17,499,717.47	26.69
三、流动负债	10,993,323.07	10,993,323.07		
负债合计	10,993,323.07	10,993,323.07		
股东全部权益	54,584,141.34	72,083,858.81	17,499,717.47	32.06

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，户田磁业公司股东全部权益价值采用收益

法评估的结果为 80,283,100.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

户田磁业公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 72,083,858.81 元，采用收益法评估的结果为 80,283,100.00 元，两者相差 8,199,241.19 元，差异率 11.37%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值。

鉴于户田磁业公司主要大客户均为关联方，未来产品定价受关联方影响较大，其未来收益存在较大不确定性，收益法中所使用数据的质量劣于资产基础法，因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 72,083,858.81 元（大写为人民币柒仟贰佰零捌万叁仟捌佰伍拾捌圆捌角壹分）作为户田磁业公司股东全部权益的评估价值。

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，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对户田磁业公司股东全部权益价值评估中，评估人员对户田磁业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况：

截至资产评估报告日，主厂房、高配房等建筑物(建筑面积合计为 9,414.89 平方米)尚未办理不动产权证书。户田磁业公司已提供了有关资料，承诺上述资产属其所有，并提供了上述房屋建筑物的建筑面积，相关数据由户田磁业公司委托的测绘公司实地勘探测量得到。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，

或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下资产出租事项：

户田磁业公司已将位于横店电子工业区昌盛路 40 号土地使用权中占地面积 6,630 平方米部分出租给自然人陈伟仁，租赁期限为 2024 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日。

本次收益法评估时已考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

户田磁业公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

3. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员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，通过实地勘察作出的判断。

4. 本次评估中，评估人员未对各种建、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，评估人员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，通过实地勘察作出的判断。

5. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；同一资产在不同市场的价值可能存在差异；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本资产评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日(含)起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 7 月 7 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

白植亮

王培远

