

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**宁波韵升股份有限公司拟
股权转让涉及的北京盛磁科技有限公司
股东全部权益价值资产评估报告**

苏中资评报字(2021)第 3083 号

(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二一年十二月十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020077322101202100026

资产评估报告名称： 宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 苏中资评报字(2021)第3083号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 于景刚(资产评估师)、张明(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	19
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设	32
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	33
十二、 资产评估报告使用限制说明	35
十三、 资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其确认；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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

八、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

宁波韵升股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值，为宁波韵升股份有限公司拟股权转让之事宜提供价值参考意见。

2、评估对象：北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值。评估范围：被评估单位申报的的全部资产及负债。

3、评估基准日：2021年9月30日。

4、价值类型：市场价值。

5、评估方法：资产基础法

6、评估结论：

在评估基准日2021年9月30日，北京盛磁科技有限公司经审计后的总资产账面价值为12,170.62万元，总负债为3,836.77万元，净资产为8,333.85万元。采用资产基础法评估后的总资产价值13,730.64万元，总负债3,836.77万元，净资产为9,893.86万元，净资产增值1,560.02万元，增值率为18.72%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2021年9月30日

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	8,159.35	8,193.32	33.97	0.42%
2 非流动资产	4,011.27	5,537.32	1,526.05	38.04%
3 其中：长期股权投资	3,100.00	4,499.19	1,399.19	45.14%
4 固定资产	784.61	810.67	26.06	3.32%
5 使用权资产	107.45	107.45		
6 无形资产		100.80	100.80	
7 长期待摊费用	19.20	19.20		
8 资产总计	12,170.62	13,730.64	1,560.02	12.82%
9 流动负债	3,105.44	3,105.44		

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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%
10	非流动负债	731.33	731.33		
11	负债合计	3,836.77	3,836.77		
12	净资产(所有者权益)	8,333.85	9,893.86	1,560.02	18.72%

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，委估北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值评估结论为 **9,893.86** 万元(大写：玖仟捌佰玖拾叁万捌仟陆佰元整)。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即有效期自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日。

7、特别事项说明：

(1)本次评估利用了天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 12 月 15 日出具的天衡审字(2021)02680 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2)截至评估基准日，北京盛磁科技有限公司纳入评估范围的房屋建筑物均未取得房屋产权证明。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)。

根据现场访谈，企业上述厂区将面临政府拆迁，截至评估报告日，政府尚未与企业进行拆迁补偿谈判和签订拆迁补偿协议。未来房屋建筑物及租赁土地使用权的拆迁补偿存在不确定性。

根据 2021 年 9 月 7 日北京市昌平区崔村镇人民政府催告书(崔村镇催字[2021]15 号)，被评估单位位于崔村镇西崔村建设的砖混结构及彩钢棚，面积约 6900 平方米的房屋，属违法建筑，要求被评估单位限期自行拆除。北京市昌平区崔村镇人民政府于 2021 年 9 月 9 日下达了强制拆除决定书(崔村镇强拆字[2021]15 号)，政府将于 2021 年 9 月 12 日后对违法建筑进行强制拆除。截至评估报告日，上述房屋建筑物尚未被拆，被评估单位已就上述厂区用房是否属于违法建筑及强拆事宜进行了行政复议，但尚未收到复议结果。

截至评估报告日，企业上述厂区仍在经营，尚未强制拆除。

考虑上述房屋权属瑕疵、政府拆迁及部分违法建筑可能强制拆除的情况，本次评估对于不动产类资产，包括房屋建筑物、构筑物和租赁土地使用权，按账面价值列示，待今后相关司法及拆迁程序履行至可以确定补偿金额时进行调整。对于动产机器设备，由于实际拆迁时间尚不确定，本次按照原地使用假设进行评估。

(3)根据上述第(2)条所述被评估单位可能面临拆迁的情况，被评估单位计提了 7,019,172.26 元搬迁职工安置费用的预计负债，考虑到搬迁的不确定性，本次评估对于该部分负债按账面值列示。

(4)截至评估基准日，子公司青岛盛磁科技有限公司纳入评估范围的职工公寓楼和警卫室尚未取得房屋权属证明，建筑面积合计为 651.57 m²。青岛盛磁科技有限公司承诺上述房屋建筑物均为公司所有，本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。

(5)截至评估基准日，北京盛磁科技有限公司纳入评估范围的别克商务车（车牌号：京 KQ0688）登记权利人为公司股东刘晓辉。北京盛磁科技有限公司承诺上述车辆为公司所有，本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。

(6)公司抵押及担保事项：

①北京盛磁科技有限公司银行存款中北京银行昌平支行承兑保证金账户余额 7,400,000.00 元，为银行承兑汇票保证金。截至评估基准日，涉及的应付票据余额为 7,400,000.00 元。

②青岛盛磁科技有限公司其他货币资金中青岛农村商业银行股份有限公司平度同和支行承兑保证金账户余额 6,486,855.42 元，为银行承兑汇票保证金。截至评估基准日，涉及的应付票据余额为 11,701,703.55 元。

③青岛盛磁科技有限公司土地使用权、部分房屋建筑物及构筑物为银行承兑汇票设定了抵押担保，抵押权人为青岛农村商业银行股份有限公司平度同和支行，截至评估基准日，涉及的应付票据余额为 11,701,703.55 元。

截至评估基准日，除上述担保、抵（质）押事项外，被评估单位承诺无其他抵（质）押、对外担保、保证、其他或有负债（或有资产）及其他重要期后事项等情况。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。同时提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的 北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2021)第 3083 号

宁波韵升股份有限公司:

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、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,按照必要的评估程序,采用资产基础法,对宁波韵升股份有限公司拟转让北京盛磁科技有限公司部分股权涉及的该公司股东全部权益价值在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人

本次评估的委托人为宁波韵升股份有限公司,被评估单位为北京盛磁科技有限公司,资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称: 宁波韵升股份有限公司(简称“宁波韵升”)

统一社会信用代码: 91330200711150195X

股票代码: 600366

成立日期: 1994 年 6 月 30 日

法定住所: 浙江省宁波市鄞州区民安路 348 号

法定代表人: 竺晓东

注册资本: 98911.3721 万元人民币

企业性质: 其他股份有限公司(上市)

主要经营范围: 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;自有房屋、机械设备租赁;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;实业投资。(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) 被评估单位简介

1、公司简况

企业名称: 北京盛磁科技有限公司(简称“北京盛磁”)

统一社会信用代码: 91110114718719225P

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

成立日期：1999年12月07日

法定住所：北京市昌平区崔村镇西崔村西

法定代表人：毛应才

注册资本：2070.5916 万元人民币

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：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；普通货运。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；普通货运以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

(1) 公司设立

1999年12月7日，北京盛磁科技有限公司由自然人杨金锡、刘晓辉分别以人民币20万元、30万元出资设立。注册资本为50万元，法定代表人为刘晓辉。企业设立后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
刘晓辉	30.00	60%	30.00	60%
杨金锡	20.00	40%	20.00	40%
合计	50.00	100%	50.00	100%

(2) 2007年4月，增资

2007年4月，根据公司股东会决议和修改后章程规定，增加注册资本150万元。由原股东同比例增资，增资后杨金锡持股比例为仍为40%，刘晓辉持股比例仍为60%。本次增资后，公司注册资本为200万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
刘晓辉	120.00	60%	120.00	60%
杨金锡	80.00	40%	80.00	40%
合计	200.00	100%	200.00	100%

(3) 2012年10月，增资

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，由原股东和刘光清、杨春梅、赵育清、杨良、朱华认缴，增资变更后实收资本为1,600万元。本次增资后，北京盛磁科技有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
刘晓辉	770.00	48.1250%	770.00	48.1250%
杨金锡	646.00	40.3750%	646.00	40.3750%
刘光清	83.00	5.1875%	83.00	5.1875%

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

杨春梅	70.00	4.3750%	70.00	4.3750%
赵育清	15.00	0.9375%	15.00	0.9375%
杨良	10.00	0.6250%	10.00	0.6250%
朱华	6.00	0.3750%	6.00	0.3750%
合计	1,600.00	100.00%	1,600.00	100.00%

(4) 2013年3月，增资

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，由青岛静远创业投资有限公司、南海成长精选（天津）股份投资基金合伙企业（有限合伙）和北京建华创业投资有限公司认缴。变更后的注册资本为人民币2,070.5916万元，本次增资后，北京盛磁科技有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
刘晓辉	770.00	48.1250%	770.00	48.1250%
杨金锡	646.00	40.3750%	646.00	40.3750%
刘光清	83.00	5.1875%	83.00	5.1875%
杨春梅	70.00	4.3750%	70.00	4.3750%
赵育清	15.00	0.9375%	15.00	0.9375%
杨良	10.00	0.6250%	10.00	0.6250%
朱华	6.00	0.3750%	6.00	0.3750%
青岛静远创业投资有限公司	94.1187	4.5455%	94.1187	4.5455%
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%	282.3542	13.6364%
北京建华创业投资有限公司	94.1187	4.5455%	94.1187	4.5455%
合计	2070.5916	100%	2070.5916	100%

(5)2015年12月，股权转让

2015年12月，根据北京盛磁科技有限公司股东会决议、股权转让协议书，股东刘光清、杨春梅、赵育清、杨良、朱华、青岛静远创业投资有限公司、南海成长精选（天津）股份投资基金合伙企业（有限合伙）和北京建华创业投资有限公司将持有的公司全部股权转让给宁波韵升股份有限公司，股东刘晓辉、杨金锡将持有的部分公司股权转让给宁波韵升股份有限公司。本次股权转让后，北京盛磁科技有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
刘晓辉	310.5887	15%	310.5887	15%
杨金锡	310.5887	15%	310.5887	15%
宁波韵升股份有限公司	1449.4141	70%	1449.4141	70%
合计	2070.5916	100%	2070.5916	100%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、公司概况

北京盛磁科技有限公司成立于1999年，是一家研发、生产、销售钕铁硼永磁材料的制造商。企业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，主要客户为电机生产商和电子产品生产商。

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

4、被评估单位近两年一期资产、财务和经营状况

被评估单位两年一期的财务状况（合并口径）如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
流动资产	16,141.97	14,463.93	13,728.33
非流动资产	5,331.93	3,862.04	2,540.35
其中：固定资产	3,869.83	3,335.31	1,925.90
在建工程	0.93		
使用权资产			167.43
无形资产	380.41	367.77	359.88
长期待摊费用	289.86	158.97	87.15
递延所得税资产	790.90		
资产总计	21,473.90	18,325.97	16,268.68
流动负债	7,480.62	7,013.54	6,768.00
非流动负债		-	731.33
负债总计	7,480.62	7,013.54	7,499.33
所有者权益	13,993.28	11,312.43	8,769.35

被评估单位近两年一期的经营状况（合并口径）如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年1-9月
一、营业收入	14,347.56	14,688.19	14,193.88
减：营业成本	13,315.84	13,872.48	12,694.35
税金及附加	61.19	67.16	56.21
销售费用	275.65	261.75	114.03
管理费用	1,059.41	735.05	687.33
研发费用	1,415.72	1,094.47	906.83
财务费用	31.99	29.74	16.61
加：其他收益	86.47	59.08	60.77
投资收益	5.90	5.65	7.98
资产处置收益	-81.90	-29.53	0.09
信用减值损失	-10.52	-30.91	-623.93
资产减值损失	-68.69	-521.06	-87.69
二、营业利润	-1,880.98	-1,889.24	-924.27
加：营业外收入	1.99	7.14	0.71
减：营业外支出	7.17	7.85	1,619.52
三、利润总额	-1,886.15	-1,889.95	-2,543.08
减：所得税费用	-449.05	790.90	-
四、净利润	-1,437.10	-2,680.85	-2,543.08

被评估单位两年一期的财务状况（母公司口径）如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
流动资产	9,694.72	8,733.95	8,159.35
非流动资产	5,204.49	4,455.27	4,011.27
其中：长期股权投资	3,100.00	3,100.00	3,100.00
固定资产	1,539.18	1,297.05	784.61
在建工程	0.93		
使用权资产			107.45

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
无形资产	5.08	1.27	
长期待摊费用	73.43	56.96	19.20
递延所得税资产	485.87		
资产总计	14,899.21	13,189.22	12,170.62
流动负债	3,526.36	3,356.39	3,105.44
非流动负债			731.33
负债总计	3,526.36	3,356.39	3,836.77
所有者权益	11,372.85	9,832.83	8,333.85

被评估单位近两年一期的经营状况（母公司口径）如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年1-9月
一、营业收入	5,893.00	6,351.08	6,743.31
减：营业成本	6,010.90	6,510.96	5,990.37
税金及附加	21.13	14.46	17.25
销售费用	89.28	-	17.09
管理费用	647.97	435.25	342.87
研发费用	550.73	423.45	474.43
财务费用	-30.77	-30.40	-19.10
加：其他收益	31.94	31.46	19.82
投资收益	-	0.81	10.45
资产处置收益	-75.02	-29.70	-
信用减值损失	35.08	-42.80	-317.45
资产减值损失	-71.66	16.39	-55.73
二、营业利润	-1,507.83	-1,057.94	-442.32
加：营业外收入	0.03	3.95	-
减：营业外支出	0.02	0.16	1,056.66
三、利润总额	-1,507.82	-1,054.15	-1,498.98
减：所得税费用	-280.29	485.87	-
四、净利润	-1,227.53	-1,540.02	-1,498.98

上述2019年、2020年、2021年1-9月财务数据已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见的审计报告。

5、长期股权投资

截至评估基准日，北京盛磁共有2家长期股权投资单位，分别是青岛盛磁科技有限公司和天津盛磁科技有限公司。

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）
青岛盛磁科技有限公司	2010年12月	100%
天津盛磁科技有限公司	2017年10月	100%

具体情况如下：

A、青岛盛磁科技有限公司

(1) 企业概况

企业名称：青岛盛磁科技有限公司（简称“青岛盛磁”）

统一社会信用代码：91370283564734069C

成立日期：2010年12月20日

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

法定住所：青岛平度市凤台街道办事处香港路 116-8 号

法定代表人：杨金锡

注册资本：3000 万人民币

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：一般经营项目：磁性材料加工；五金交电、金属材料（不含稀有贵金属）销售；货物进出口（国家法律法规禁止经营的项目不得经营，国家法律法规限制经营的项目取得许可后方可经营）。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

（2）历史沿革

2010 年 12 月，青岛盛磁科技有限公司由自然人刘晓辉、杨金锡和北京盛磁科技有限公司分别以人民币 1200 万元、1200 万元和 600 万元出资设立。注册资本为 3000 万元，法定代表人为杨金锡。企业设立后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
刘晓辉	1200.00	40%	1200.00	40%
杨金锡	1200.00	40%	1200.00	40%
北京盛磁科技有限公司	600.00	20%	600.00	20%
合计	3000.00	100%	3000.00	100%

经历次股权变更后，截至评估基准日，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
北京盛磁科技有限公司	3000.00	100%	3000.00	100%
合计	3000.00	100%	3000.00	100%

（3）财务状况简介

青岛盛磁近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
流动资产	8,431.14	7,380.03	7,987.06
非流动资产	2,886.05	2,336.16	1,511.59
其中：固定资产	2,200.80	1,923.58	1,123.48
无形资产	375.33	366.50	359.88
长期待摊费用	74.44	46.08	28.24
递延所得税资产	235.49	-	-
资产总计	11,317.19	9,716.18	9,498.66
流动负债	5,488.11	4,679.75	5,407.87
非流动负债			
负债总计	5,488.11	4,679.75	5,407.87
所有者权益	5,829.08	5,036.43	4,090.78

青岛盛磁近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
一、营业收入	8,630.35	9,079.83	8,694.97

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
减：营业成本	7,233.08	7,829.28	8,368.34
税金及附加	39.91	52.65	38.89
销售费用	186.37	261.75	96.94
管理费用	402.81	296.14	337.04
研发费用	864.99	671.03	432.41
财务费用	62.67	60.12	35.68
加：其他收益	86.47	58.27	50.23
投资收益	5.90	5.65	7.98
信用减值损失	-45.79	11.84	-305.33
资产减值损失	2.97	-537.46	456.49
资产处置收益	-6.88	0.17	0.09
二、营业利润	-116.80	-552.67	-404.86
加：营业外收入	1.96	3.19	0.71
减：营业外支出	3.03	7.68	541.49
三、利润总额	-117.87	-557.16	-945.65
减：所得税费用	-103.65	235.49	-
四、净利润	-14.22	-792.65	-945.65

上述 2019 年、2020 年、2021 年 1-9 月财务数据已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见的审计报告。

B、天津盛磁科技有限公司

(1) 企业概况

企业名称：天津盛磁科技有限公司（简称“天津盛磁”）

统一社会信用代码：91120225MA05WW3K6E

成立日期：2017 年 10 月 11 日

法定住所：天津市蓟州区京津州河科技产业园利群科贸园 3 号标准车间 A 区

法定代表人：杨金锡

注册资本：100 万人民币

企业性质：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：钕铁硼永磁技术开发、咨询、服务；磁性材料制造、销售；五金交电、机械设备、计算机及周边设备批发兼零售；自有设备出租；金属表面处理；普通货运；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)。（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）

(2) 历史沿革

2017 年 10 月，天津盛磁科技有限公司由北京盛磁科技有限公司以人民币 100 万元出资设立。注册资本为 100 万元，法定代表人为杨金锡。企业设立后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
北京盛磁科技有限公司	100.00	100%	100.00	100%

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

合计	100.00	100%	100.00	100%
----	--------	------	--------	------

截至评估基准日，上述股权结构为发生变动。

(3) 财务状况简介

天津盛磁近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
流动资产	157.49	168.72	139.39
非流动资产	341.38	170.61	117.49
其中：固定资产	129.85	114.68	17.82
使用权资产			59.97
长期待摊费用	141.99	55.93	39.70
递延所得税资产	69.54		
资产总计	498.87	339.33	256.88
流动负债	607.52	796.17	812.16
非流动负债			
负债总计	607.52	796.17	812.16
所有者权益	-108.65	-456.83	-555.28

天津盛磁近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年1-9月
一、营业收入	302.16	214.33	253.10
减：营业成本	549.82	489.28	257.48
税金及附加	0.16	0.05	0.07
销售费用			
管理费用	8.62	3.66	7.42
研发费用			
财务费用	0.09	0.03	0.03
加：其他收益			0.09
投资收益			
信用减值损失	0.19	0.06	-1.15
资产减值损失			-64.12
二、营业利润	-256.34	-278.64	-77.08
加：营业外收入			-
减：营业外支出	4.12	69.54	21.37
三、利润总额	-260.46	-348.18	-98.45
减：所得税费用	-65.11		-
四、净利润	-195.35	-348.18	-98.45

上述2019年、2020年、2021年1-9月财务数据已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见的审计报告。

6、委托人与被评估单位之间的关系

委托人宁波韵升股份有限公司拟转让被评估单位北京盛磁科技有限公司部分股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

本次评估目的为确定北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值，为宁波韵升股份有限公司拟股权转让之事宜提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是北京盛磁科技有限公司股东全部权益市场价值。

(二) 评估范围

评估范围是北京盛磁科技有限公司的全部资产及负债。具体内容如下：

项目		账面价值（单位万元）
1	流动资产	8,159.35
2	非流动资产	4,011.27
3	长期股权投资	3,100.00
4	固定资产	784.61
5	使用权资产	107.45
6	无形资产	
7	长期待摊费用	19.20
8	资产总计	12,170.62
9	流动负债	3,105.44
10	非流动负债	731.33
11	负债合计	3,836.77
12	净资产（所有者权益）	8,333.85

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、主要资产概况

主要资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产和长期待摊费用。

(1) 流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

(2) 长期股权投资核算内容为对青岛盛磁科技有限公司和天津盛磁科技有限公司的投资。

(3) 固定资产包括房屋建筑物和设备类资产

房屋建筑物：位于北京昌平区崔村镇西崔村。房屋为毛坯车间、办公楼、宿舍楼、机加工车间、锅炉房、门卫室等共计 21 项，总建筑面积 7,588.74 平方米，建成于 2003 年以后。其中车间及辅房 13 项，总高为 2 层。混合结构，柱梁板承重，车间地面为水泥砂浆，内墙乳胶漆，外墙涂料粉刷，电动卷帘门，塑钢窗，水电齐全。办公楼为框架结构，建筑面积 1,860.31 平方米，总高为 3 层，层高 3.5 米，普通装修，塑钢窗，水电齐全。构筑物主要有自建车棚、围墙、道路等共计 11 项。房屋建筑物均未取得房屋产权证，所占用的土地为北京盛磁租用北京市昌平区崔村镇人民政府的集体土地，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）。

设备类资产包括机器设备、电子设备和运输设备。机器设备为旋转式氢碎炉、气流磨、真空烧结炉等；电子设备主要有空调、电脑等；运输设备主要为小型客车、货车等。经现场核实设备大多为 2001 年及以后购置并投入使用，设备维护保养尚可，总体成色一般。

（4）使用权资产核算内容为被评估单位租赁的北京昌平区崔村镇集体土地使用权和北京市昌平区南邵镇房屋，形成的使用权资产。其中土地租赁期限为自 2003 年 4 月 21 日起至 2053 年 4 月 20 日止，房屋租赁期限为 2021 年 9 月 16 日至 2024 年 10 月 15 日止。

（5）长期待摊费用主要为被评估单位办公楼的防水工程。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业账面记录的无形资产为子公司青岛盛磁位于平度市香店街道办事处香港路 116-8 号的 1 项土地使用权，具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用途	准用年限	剩余年限	开发程度	面积 (m ²)
平国用(2012)第 00164 号	平度市香店街道办事处香港路 116-8 号	出让	工业	50	40.86	五通一平	18,728.00

企业申报的账面未记录的无形资产为技术类无形资产组合和 4 项注册商标，其中技术类无形资产组合包括北京盛磁实用新型专利 20 项，青岛盛磁实用新型专利 15 项。具体如下：

①专利权

序号	专有技术名称	类别	申请日期	申请号/专利号	专利权人	状态
1	一种钕铁硼永磁体的压制模具	实用新型	2020-04-26	CN202020649058.X	北京盛磁科技有限公司	授权
2	一种烧结钕铁硼用剥料箱	实用新型	2020-04-22	CN202020613085.1	北京盛磁科技有限公司	授权
3	一种手套箱	实用	2020-0	CN20202058	北京盛磁科技	授

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

		新型	4-20	9904.3	有限公司	权
4	一种自动振动筛粉装置	实用新型	2018-1 2-12	CN20182208 7428.0	北京盛磁科技 有限公司	授权
5	一种滚动自动煮料装置	实用新型	2018-1 2-11	CN20182207 5119.1	北京盛磁科技 有限公司	授权
6	一种矩形片钕铁硼磁体的自动倒角处理设备	实用新型	2017-0 9-28	CN20172126 0778.1	北京盛磁科技 有限公司	授权
7	一种用于方块钕铁硼磁体的磨角降尘装置	实用新型	2017-0 9-28	CN20172126 0779.6	北京盛磁科技 有限公司	授权
8	一种振动上料装置	实用新型	2017-0 9-28	CN20172125 8858.3	北京盛磁科技 有限公司	授权
9	一种用于钕铁硼平面磨床的降尘装置	实用新型	2016-0 8-25	CN20162094 4231.2	北京盛磁科技 有限公司	授权
10	一种用于钕铁硼方条的自动打孔装置	实用新型	2016-0 8-25	CN20162094 4235.0	北京盛磁科技 有限公司	授权
11	一种钕铁硼粉末自动称取装置	实用新型	2016-0 8-25	CN20162094 7741.5	北京盛磁科技 有限公司	授权
12	一种钕铁硼双面磨床的磨料循环装置	实用新型	2015-0 6-18	CN20152042 4297.4	北京盛磁科技 有限公司	授权
13	一种钕铁硼粉末混合装置	实用新型	2015-0 6-16	CN20152041 6755.X	北京盛磁科技 有限公司	授权
14	一种钕铁硼材料的粘料装置	实用新型	2015-0 6-15	CN20152041 2176.8	北京盛磁科技 有限公司	授权
15	一种钕铁硼石墨料盒的干燥箱	实用新型	2015-0 6-11	CN20152039 9521.9	北京盛磁科技 有限公司	授权
16	一种无心磨床的送料装置	实用新型	2014-0 6-12	CN20142030 9424.1	北京盛磁科技 有限公司	授权
17	一种拆袋码料装置	实用新型	2014-0 6-05	CN20142029 4917.2	北京盛磁科技 有限公司	授权
18	一种打孔机振动盘	实用新型	2014-0 5-30	CN20142028 4809.7	北京盛磁科技 有限公司	授权
19	一种钕铁硼烧结炉排气装置	实用新型	2013-0 6-25	CN20132036 4320.6	北京盛磁科技 有限公司	授权
20	一种钕铁硼气流磨制粉装置	实用新型	2013-0 6-25	CN20132036 4327.8	北京盛磁科技 有限公司	授权
21	一种用于钕铁硼产品的烧结装置	实用新型	2020-1 1-19	CN20202269 0060.4	青岛盛磁科技 有限公司	授权
22	一种钕铁硼磁性材料稳定静压装料装置	实用新型	2020-1 1-19	CN20202269 0008.9	青岛盛磁科技 有限公司	授权
23	一种用于钕铁硼产品的新型压型加工设备	实用新型	2020-1 1-19	CN20202269 0059.1	青岛盛磁科技 有限公司	授权
24	一种料粉抗氧化剂密封添加装置及料粉存储系统	实用新型	2019-1 1-26	CN20192207 5640.X	青岛盛磁科技 有限公司	授权
25	一种圆柱产品高效分选装置	实用新型	2019-1 1-26	CN20192207 2503.0	青岛盛磁科技 有限公司	授权
26	一种辅助瓦形产品定向充磁的装置	实用新型	2019-1 1-25	CN20192205 7861.4	青岛盛磁科技 有限公司	授权
27	一种异形磁钢自动分选机用送料器	实用新型	2019-0 9-25	CN20192161 5106.7	青岛盛磁科技 有限公司	授权
28	一种异形磁钢磁偏角测试装置	实用新型	2019-0 9-18	CN20192155 9006.7	青岛盛磁科技 有限公司	授权

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

29	一种磁钢输送装置及磨削装置	实用新型	2019-08-07	CN201921277531.X	青岛盛磁科技有限公司	授权
30	一种真空设备排气管道的废油回收器	实用新型	2018-11-28	CN201821981679.7	青岛盛磁科技有限公司	授权
31	一种粘料工装	实用新型	2018-09-26	CN201821575476.8	青岛盛磁科技有限公司	授权
32	一种氢爆炉自动冷却装置	实用新型	2018-09-26	CN201821575611.9	青岛盛磁科技有限公司	授权
33	一种钽铁硼磁性材料压机自动下料系统	实用新型	2017-06-09	CN201720667961.7	青岛盛磁科技有限公司	授权
34	一种压机自动侧缸及钽铁硼磁性材料压机充磁结构	实用新型	2017-06-09	CN201720667894.9	青岛盛磁科技有限公司	授权
35	一种钽铁硼磁性材料线切割加工无磁工装	实用新型	2017-06-09	CN201720667760.7	青岛盛磁科技有限公司	授权

②注册商标

序号	商标图案	名称	状态	申请日期	申请号/注册号	国际分类
1		SC	注册	2012/9/5	11452620	9类 科学仪器
2	盛磁科技	盛磁科技	注册	2012/9/5	11452504	7类 机械设备
3	盛磁科技	盛磁科技	注册	2012/9/5	11452560	9类 科学仪器
4		图形	注册	2012/9/5	11452458	7类 机械设备

3、企业申报的表外资产的类型、数量

除上述企业申报的账面未记录的无形资产外，企业未申报的其他需要单独评估的表外资产。评估人员经现场勘察，网站查询等未发现应纳入评估范围的表外资产。

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

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

该基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 号第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3、《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号, 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订);

5、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 19 日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过修正);

6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);

8、财政部税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

9、财政部、税务总局、海关总署联合发布关于深化增值税改革有关政策的公告(2019 年第 39 号);

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

11、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号）；

13、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号）；

14、《山东省人民代表大会常务委员会关于山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》（2021年5月27日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）

15、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二)评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
- 11、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 15、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)；
- 16、《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号)；
- 17、《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号)。

(三)权属依据

- 1、车辆行驶证；
- 2、不动产权证书；
- 3、专利证书、商标证书；
- 4、其他权属证明资料。

(四)取价依据

- 1、《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,自2013年5月1日起施行);
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社(2011);
- 3、《2021年机电产品报价手册》;
- 4、《中华人民共和国车辆购置税法》;
- 5、中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率(LPR);
- 6、《山东省建筑工程价目表》(2018版);
- 7、《山东省装饰工程价目表》(2018版);
- 8、《山东省安装工程价目表》(2018版);
- 9、《山东省工程建设费用定额》(2016版)及山东省《2018定额文明施工费率》等取费标准;
- 10、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》[2019年第39号];
- 11、山东省住房和城乡建设厅文件《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》[鲁建标字(2019)10号];
- 12、《青岛市住房和城乡建设局文件》[青建管字[2020]17号];
- 13、《建筑安装工程工期定额》(TY01-89-2016);
- 14、《广材助手》公布的平度市2021年9月价格信息;
- 15、平度市自然资源和规划局公布的土地成交信息;
- 16、评估人员实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料;
- 17、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 18、与此次资产评估有关的其他资料。

(五)其他参考依据

- 1、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 2、被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 3、天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于2021年12月15日出具的天衡审字(2021)02680号审计报告。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为北京盛磁科技有限公司与 A 股上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

本次评估不考虑采用收益法，主要是因为北京盛磁及其子公司近几年连续亏损，且北京盛磁厂区正在政府拆迁中，企业难以对未来的盈利情况以及预期收益所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

北京盛磁科技有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，我们认为北京盛磁科技有限公司具备了采用资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对北京盛磁科技有限公司股东全部权益采用资产基础法进行评估。分项说明如下：

(一)流动资产

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1、货币资金：包括现金和银行存款。

对于现金，采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。

对于银行存款，资产评估专业人员获取了银行存款的银行对账单并核对，无未达账项的调整事项。经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。本次评估，对于人民币存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2、应收账款、其他应收款：评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账

龄分析法和个别分析法，计算相关坏账准备，作为风险损失扣除后计算评估值。

3、预付账款：资产评估专业人员查阅相关材料采购合同或服务协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。评估时根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。经与企业交流，本次评估涉及的预付款项均能收回相应货物形成资产或权利，故以核实无误后的账面价值确定评估值。

4、存货：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，经现场抽查盘点，核实其数量及质量。经现场了解和核实，原材料均可正常使用，对于正常使用的原材料，按市场价加上合理的费用进行评估，经测算与账面成本较接近，本次评估按核实后的账面值确定评估值。

在库周转材料，主要为生产设备用备品备件，评估人员核对了在库周转材料的采购成本，以经核实后的账面值确定评估值。

产成品，为各类钕铁硼磁钢产品，本次评估根据销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

在产品，为正在生产的钕铁硼磁钢半成品，评估人员核对了其发生成本，以核实后的账面值确定评估值。

对于产成品跌价准备并入相应明细评估，跌价准备评估为零。

(二)长期股权投资

北京盛磁科技有限公司长期股权投资为持有的青岛盛磁和天津盛磁 100%股权。长期股权投资评估方法如下：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

对各子公司采用资产基础法进行整体评估，其资产基础法评估方法同母公司类似，故不再单独说明。其中子公司青岛盛磁正常使用中的房屋建筑物及土地使用权的评估方法如下：

A 房屋建筑物

房屋的评估方法一般有市场法、收益法和成本法。位于平度市香店街道办事处香港路 116-8 号宗地上的委估房屋建筑物属生产性房屋，由于市场发育不完全交易案例较少，且难以采用收益法分割房地收益，根据本次评估目的，市场法及收益法不适用，本次评估采用成本法。

成本法：成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

成本法评估价值形成:

在资产评估中以工程决算、概算指标为依据,根据现场勘测,结合所评房屋的结构构造情况,按现行工程造价计价程序,调整人工、机械、材料差价,计取分部分项工程费、措施费、税金等,考虑必要的前期及其他费用、资金成本,据以确定评估原值。

1.计算公式

建安工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

评估净值 = 评估原值 × 成新率

2.有关成本参数的确定

(1)材料差价

依据《广材助手》公布的山东省平度市 2021 年 9 月的建筑工程材料指导价,确定本次评估材差系数及主要材料差价。

(2)人工费调整

依据《青岛市住房和城乡建设局文件》[青建管字[2020]17 号]调整人工单价。

(3)安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容,调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

(4)前期及其他费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费等。在评估中,依据委估房屋的实际情况,以适当的比例确定前期费用。

(5)资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模,参照《建筑安装工程工期定额》(TY01-89-2016),确定工程建设工期为 1 年,根据“中国人民银行公告[2019]第 15 号”,中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制的要求,通过查询中国人民银行 2021 年 9 月 20 日价利率(LPR)1 年期利率为 3.85%,评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

3.成新率的确定

评估人员通过现场勘察,对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录,并区分不同的工程结构进行分析比较,同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素,参照建设部有关房屋建筑物的

使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定,对房屋建筑物采用年限法和打分法综合确定其成新率,对构筑物采用年限法确定其成新率。

a.年限法:其计算公式如下:

年限成新率=(已使用年限+尚可使用年限)/尚可使用年限×100%

b.打分法:其计算公式如下:

成新率=结构部分合计得分×g+装修部分合计得分×s+设备部分合计得分×

b

式中:g为结构部分的评分修正系数;

s为装修部分的评分修正系数;

b为设备部分的评分修正系数。

4.评估值的确定

评估净值=评估原值×成新率

B 土地使用权

一般而言,土地评估方法主要有收益还原法、假设开发法、市场法、成本逼近法等几种方法。

本次评估的宗地,由于估价对象为工业用地,单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估,本次评估的为工业用地,一般不适用假设开发法。

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。委估宗地位于平度市香店街道办事处香港路116-8号,位于集中工业规划地段。相关土地取得成本资料取得较难,因此成本逼近法无法满足评估条件。

估价对象位于平度市香店街道办事处香港路116-8号区域近期有挂牌出让的案例,且周边区域且挂牌出让的案例较多。可以建立可比体系进行评估,因此具备市场法评估条件。

市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似土地进行比较,对这些类似土地的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同的若干参照物,就交易情况、交易期日、区域状况因素、实物状况因素、权益状况因素等条件与委估对象进行对照、比较,并对参照物价格加以修正,从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下:

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正×交易日期修正×不动产状况修正+交易契税

不动产状况修正=区位状况修正×权益状况修正×实物状况修正

市场法价值形成

1. 搜集交易实例：运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料，了解土地成交价格资料和有关交易情况。

2. 选取可比实例：评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

3. 建立价格可比基础：选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

4. 进行交易情况修正：进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

5. 进行交易日期修正：可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，土地市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

6. 进行宗地状况修正：通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区位状况因素、实物状况因素及权益状况因素。区位状况因素修正的内容主要包括：区域位置、产业集聚程度、交通便捷程度、公共配套设施完备程度、环境状况、基础配套设施等因素；实物状况因素修正的内容主要包括：宗地面积、形状、临街状况、宗地内外开发程度、宗地使用限制、其他等因素；权益状况修正主要包括土地使用期限、城市规划限制条件（如容积率）、共有情况、租赁或占有情况、用益物权设立情况等，通过对影响宗地成交价格的各项因素进行比较，确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数。

7. 求出比准价格：各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

8. 年期修正：以上计算的是工业或仓储用地出让最高年限为 50 年期的土地价值，还需进行年期修正，公式为：

$$K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

9. 确定评估值:宗地面积和宗地单价的乘积即为评估值。

(三)房屋建筑物

被评估单位纳入评估范围的房屋建筑物位于北京市昌平区崔村镇崔西村工业区,该部分房产建于租赁取得的集体土地之上,尚未取得权属证明。

根据2003年6月10日北京市昌平区崔村镇人民政府文件《崔村镇人民政府关于筹建北京盛磁科技公司建设项目的批复》(崔政复【2003】2号),同意北京盛磁科技公司项目在工业区的建设。根据崔村镇工业园区管委会于2003年10月27日的批复,同意北京盛磁科技公司开始公司用房的建设。被评估单位崔村镇厂区用房建设取得了当地政府的批复。

根据2021年9月7日北京市昌平区崔村镇人民政府催告书(崔村镇催字【2021】15号),被评估单位位于崔村镇西崔村建设的砖混结构及彩钢棚,面积约6900平方米的房屋,属违法建筑,要求被评估单位限期自行拆除。北京市昌平区崔村镇人民政府于2021年9月9日下达了强制拆除决定书(崔村镇强拆字【2021】15号),政府将于2021年9月12日后对违法建筑进行强制拆除。截至评估报告日,上述房屋建筑物尚未被拆,被评估单位已就上述厂区用房是否属于违法建筑及强拆事宜进行了行政复议,但尚未收到复议结果。

考虑上述房屋权属瑕疵、政府拆迁及部分违法建筑可能强制拆除的情况,本次评估对被评估单位申报的房屋建筑物及构筑物按账面值列示。

(四)设备类资产

根据企业提供的设备明细清单进行核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用重置成本法评估;对于在二手市场可询到价格的设备,采用二手价进行评估。

A、成本法:是指按照重建或者重置评估对象的思路,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,以确定资产价值的评估方法。

评估值=重置全价×综合成新率。

现分项说明如下:

1) 重置全价的确定

① 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税。

A 设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2021 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

B 运杂费

参照《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》并咨询企业有关人员。

C 安装工程费

参照《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》并咨询企业有关人员。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D 前期及其他费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费可行性研究费、环境影响评价费等综合确定。

E 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布的 1 年期贷款市场报价利率(LPR)，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

F 设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

② 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

③ 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36 号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

2) 成新率的确定

① 对于使用正常的设备，成新率采用年限法确定；

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

对于存在闲置、已坏待修理、使用负荷异常、维护保养不正常等情况的设备，采用年限法成新率及勘察成新率综合确定。勘察成新率根据设备的维护保养情

况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、所处环境确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

②运输设备的成新率，参照商务部、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》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，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。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min(年限成新率, 里程成新率)×40%+勘察成新率×60%

3) 评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

B、二手价评估

对于部分已更新换代的设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用二手价进行评估。

(五)使用权资产

纳入评估范围的使用权资产为企业租赁的经营办公场所使用权和土地使用权。评估人员核查了租赁合同，检查了使用权资产的计提计算过程，以核实无误的账面值作为评估值。

(六)其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为账面未记录的注册商标、技术无形资产组合。具体概况见上述评估范围中描述。

A、对于商标权

商标权应用于钕铁硼磁钢产品的销售，采用成本法评估。成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。成本法基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：P——评估值

C1——设计成本

C2——注册官费

C3——注册代理费

B、对于技术无形资产组合

1、概况

技术类无形资产组合包括企业申报北京盛磁和青岛盛磁拥有的账外专利权 35 项，商标权 4 项。详见上述评估范围内的主要资产概况。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合并评估。

2、评估方法

对于技术类无形资产组合，类似的可比交易案例非常少，难以取得足够有效的案例，故本次评估不适合采用市场法。通常而言无形资产的获利能力与其成本呈弱对应性，如果采用成本法来评估，难以准确揭示该无形资产的获利能力，因此对无形资产评估一般也不适合采用成本法。在本次评估中，由于应用该无形资产在未来年度产生的收入情况可进行合理估计，具备了采用收益法的条件，故本次评估对技术类无形资产组合采用收益法评估。

收益法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出无形资产价值的一种方法。计算公式如下：

$$V_{\text{总}} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

$i=1、2、3\dots N$ ， i 为整数。

V ：无形资产评估价值

A_i ：未来第 i 期的预期收益

R ：折现率

(1)收益期预测期间的确定

通过对委估技术类无形资产组合进行分析，按照国内相关法律法规，实用新型专利的法定保护期限为十年。鉴于此技术更新换代快的特点，本次评估结合行业内评估无形资产的惯例，选用有限年期 5 年 1 期作为技术类无形资产组合的经济寿命(收益期限)，本次评估即从 2021 年 10 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

(2)收益预测

各年度收益额=与委估无形资产相关产品收入×分成率×(1-所得税率)。

收益期产品收入预测主要根据被评估单位所在行业状况、企业自身竞争力状况以及发展规划，并综合考虑企业管理层对于公司未来发展情况的预期进行预测。对技术类无形资产组合收入分成率的评价采用综合评价法，即通过对分成率的取值有影响的法律因素、技术因素和经济因素进行评测，确定各个因素对分成率取值的影响度，再根据确定的各因素权重，参考国内对技术的统计和调查中提成率的数值，得到技术类无形资产的收入分成率。

(3)折现率的选取

折现率是将未来年期的预期收益换算成现值的比率，用于预期收益还原。本次评估时，我们采用安全利率(无风险报酬率)加上风险报酬率综合确定。

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日中长期国债的平均利率作为无风险报酬率。

影响风险报酬率的因素包括技术风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-8%之间，具体的数值根据测评表求得。

(4)技术类无形资产组合价值的计算公式

委估技术类无形资产价值 = \sum (各年度委估无形资产收益分成额 \times 各年度折现系数)

(七)长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用为企业经营场所防水工程装修费用，本次评估考虑房屋建筑物权属瑕疵、政府拆迁及部分违法建筑可能强制拆除的情况，本次评估对被评估单位申报的长期待摊费用按账面值列示。

(八)负债

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，非流动负债包括租赁负债和预计负债。

1、应付票据：经核对相关票据登记簿、票据存根联等相关资料，按核实后的账面值确定评估值。

2、应付款项、其他应付款：本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

3、合同负债：评估人员通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实合同负债的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

4、应付职工薪酬：核查时，我们结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的有关政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定所估负债的评估值。

5、应交税费：本次评估按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定所估税费的评估值。

6、一年内到期的非流动负债、租赁负债：纳入评估范围的一年内到期的非流动负债和租赁负债为企业租赁的经营办公场所和土地使用权核算的租赁负债。评估人员核查了租赁合同，检查了租赁负债的计提计算过程，以核实无误的账面值作为评估值。

7、其他流动负债：核算内容为待转销增值税和预提水电费，本次评估按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定所估税费的评估值。

8、预计负债：纳入评估范围的预计负债核算内容为因厂区拟拆迁而计提的职工拆迁安置补偿款，评估人员核查了企业计提过程，以核实后的账面值作为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2021年10月8日至2021年12月15日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2021年10月8日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

- 1、拟定评估方案
- 2、组建评估团队

(三) 现场调查

评估人员于2021年10月9日至2021年10月23日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的无形资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善、清晰。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部完成四级独立审核。

(七) 出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1、假设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；
- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5、假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
- 7、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
- 8、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 9、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 10、本次评估中对机器设备统一以原地续用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日，北京盛磁科技有限公司经审计后的总资产账面价值为 12,170.62 万元，总负债为 3,836.77 万元，净资产为 8,333.85 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 13,730.64 万元，总负债 3,836.77 万元，净资产为 9,893.86 万元，净资产增值 1,560.02 万元，增值率为 18.72%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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	8,159.35	8,193.32	33.97	0.42%
2 非流动资产	4,011.27	5,537.32	1,526.05	38.04%
3 其中：长期股权投资	3,100.00	4,499.19	1,399.19	45.14%
4 固定资产	784.61	810.67	26.06	3.32%
5 使用权资产	107.45	107.45		
6 无形资产		100.80	100.80	
7 长期待摊费用	19.20	19.20		
8 资产总计	12,170.62	13,730.64	1,560.02	12.82%
9 流动负债	3,105.44	3,105.44		
10 非流动负债	731.33	731.33		
11 负债合计	3,836.77	3,836.77		
12 净资产（所有者权益）	8,333.85	9,893.86	1,560.02	18.72%

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，委估北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值评估结论为 **9,893.86** 万元(大写：玖仟捌佰玖拾叁万捌仟陆佰元整)。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。即有效期自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(1)本次评估利用了天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 12 月 15 日出具的天衡审字(2021)02680 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2)截至评估基准日，北京盛磁科技有限公司纳入评估范围的房屋建筑物均未取得房屋产权证明。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)。

根据现场访谈，企业上述厂区将面临政府拆迁，截至评估报告日，政府尚未与企业进行拆迁补偿谈判和签订拆迁补偿协议。未来房屋建筑物及租赁土地使用权的拆迁补偿存在不确定性。

根据 2021 年 9 月 7 日北京市昌平区崔村镇人民政府催告书(崔村镇催字[2021]15 号)，被评估单位位于崔村镇西崔村建设的砖混结构及彩钢棚，面积约

6900 平方米的房屋，属违法建筑，要求被评估单位限期自行拆除。北京市昌平区崔村镇人民政府于 2021 年 9 月 9 日下达了强制拆除决定书（崔村镇强拆字[2021]15 号），政府将于 2021 年 9 月 12 日后对违法建筑进行强制拆除。截至评估报告日，上述房屋建筑物尚未被拆，被评估单位已就上述厂区用房是否属于违法建筑及强拆事宜进行了行政复议，但尚未收到复议结果。

截至评估报告日，企业上述厂区仍在经营，尚未强制拆除。

考虑上述房屋权属瑕疵、政府拆迁及部分违法建筑可能强制拆除的情况，本次评估对于不动产类资产，包括房屋建筑物、构筑物和租赁土地使用权，按账面值列示，待今后相关司法及拆迁程序履行至可以确定补偿金额时进行调整。对于动产机器设备，由于实际拆迁时间尚不确定，本次按照原地使用假设进行评估。

(3) 根据上述第(2)条所述被评估单位可能面临拆迁的情况，被评估单位计提了 7,019,172.26 元搬迁职工安置费用的预计负债，考虑到搬迁的不确定性，本次评估对于该部分负债按账面值列示。

(4)截至评估基准日，青岛盛磁科技有限公司纳入评估范围的职工公寓楼和警卫室尚未取得房屋权属证明，建筑面积合计为 651.57 m²。青岛盛磁科技有限公司承诺上述房屋建筑物均为公司所有，本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。

(5) 截至评估基准日，北京盛磁科技有限公司纳入评估范围的别克商务车（车牌号：京 KQ0688）登记权利人为公司股东刘晓辉。北京盛磁科技有限公司承诺上述车辆为公司所有，本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。

(6)公司抵押及担保事项：

①北京盛磁科技有限公司银行存款中北京银行昌平支行承兑保证金账户余额 7,400,000.00 元，为银行承兑汇票保证金。截至评估基准日，涉及的应付票据余额为 7,400,000.00 元。

②青岛盛磁科技有限公司其他货币资金中青岛农村商业银行股份有限公司平度同和支行承兑保证金账户余额 6,486,855.42 元，为银行承兑汇票保证金。截至评估基准日，涉及的应付票据余额为 11,701,703.55 元。

③青岛盛磁科技有限公司土地使用权、部分房屋建筑物及构筑物为银行承兑汇票设定了抵押担保，抵押权人为青岛农村商业银行股份有限公司平度同和支行，截至评估基准日，涉及的应付票据余额为 11,701,703.55 元。

截至评估基准日，除上述担保、抵（质）押事项外，被评估单位承诺无其他抵（质）押、对外担保、保证、其他或有负债（或有资产）及其他重要期后事项等情况。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：宁波韵升股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)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专业人员不承担责任；

(三)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；

(四)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；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2021 年 12 月 15 日。

宁波韵升股份有限公司拟股权转让涉及的
北京盛磁科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

(评估报告盖章页，此页无正文。)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司



二〇二一年十二月十五日

资产评估报告附件

- 附件一、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件二、被评估单位审计报告复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四、委托人和被评估单位承诺函；
- 附件五、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件六、资产评估机构证券服务备案公告；
- 附件七、资产评估机构备案公告（苏财工贸[2018]22号）复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、评估汇总表、明细表。