

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江中杭新材料科技有限公司拟收购股权  
涉及的山东烁成新材料科技有限公司  
股东全部权益价值项目

**资产评估报告**

华辰评报字（2023）第 0294 号  
（共 1 册，第 1 册）



江苏天健华辰资产评估有限公司  
HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年十一月十六日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232200039202300331
合同编号:	华辰约字(2023)00278号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华辰评报字(2023)第0294号
报告名称:	浙江中杭新材料科技有限公司拟收购股权涉及的山东烁成新材料科技有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	92,280,000.00元
评估报告日:	2023年11月16日
评估机构名称:	江苏天健华辰资产评估有限公司
签名人员:	施友俊 (资产评估师) 会员编号: 32230065 孙畅 (资产评估师) 会员编号: 32190033
	
(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: 2023年11月17日

## 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	29
十一、特别事项说明 .....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	33
资产评估报告附件 .....	35

## 声明

一、本资产评估报告是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、行政法规规定和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国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。本资产评估机构及其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的价格，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。

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、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报或提供，并经其采用签字、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、资产评估师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定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江中杭新材料科技有限公司拟收购股权  
涉及的山东烁成新材料科技有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要

华辰评报字（2023）第 0294 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受浙江中杭新材料科技有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江中杭新材料科技有限公司拟收购股权涉及的山东烁成新材料科技有限公司的股东全部权益在 2023 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、评估目的：浙江中杭新材料科技有限公司拟收购山东烁成新材料科技有限公司股权，需要对涉及的山东烁成新材料科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：山东烁成新材料科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：山东烁成新材料科技有限公司的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 5 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论

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

经收益法评估，山东烁成新材料科技有限公司股东全部权益价值为 9,228.00 万元，较账面净资产 3,398.40 万元增值 5,829.60 万元，增值率 171.54%。

资产评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十

一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的假设前提和使用限制。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代委托方进行股权交易价格的决定。

本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起 1 年，即自评估基准日 2023 年 5 月 31 日起，至 2024 年 5 月 30 日止，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 浙江中航新材料科技有限公司拟收购股权 涉及的山东烁成新材料科技有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

华辰评报字（2023）第 0294 号

浙江中航新材料科技有限公司：

江苏天健华辰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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江中航新材料科技有限公司拟收购股权涉及的山东烁成新材料科技有限公司的股东全部权益在 2023 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人概况

企业名称：浙江中航新材料科技有限公司（以下简称“浙江中航”）

注册地址：余姚市临山镇凤栖西路 17 号

法定代表人：徐嘉诚

注册资本：1800 万人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2010 年 9 月 27 日

统一社会信用代码：913302005612870567

经营范围：稀土材料、磁性材料、非晶态材料、晶硅材料、电机的研发、批发、零售；钕铁硼的制造、加工；钕铁硼废料的销售。自营和代理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。（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）被评估单位概况

## 1. 基本情况

企业名称：山东烁成新材料科技有限公司（简称“山东烁成”）

注册地址：山东省济宁市梁山县马营镇芦里村文化西路南樱花路西侧 4 幢

法定代表人：楼永华

注册资本：5000 万人民币

实收资本：3350 万人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立时间：2020 年 5 月 20 日

统一社会信用代码：91370832MA3T3BKQ5W

经营范围：稀土材料、磁性材料、磁铁器材、非晶态材料、晶硅材料、电子电器配件的研发、批发、零售及网上销售；钕铁硼加工与销售；自营和代理货物及技术进出口（国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外）。（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、股权结构及变更情况

山东烁成于 2020 年 5 月 20 日由楼永华、罗明龙、黄桔共同出资设立，注册资本 5,000.00 万元。其中楼永华认缴出资 2,600.00 万元，占注册资本的 52.00%；罗明龙认缴出资 1,400.00 万元，占注册资本的 28.00%；黄桔认缴出资 1,000.00 万元，占注册资本的 20.00%。

截至评估基准日，山东烁成已收到股东缴纳的注册资本 3,350.00 万元，均为货币出资。山东烁成设立时股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	楼永华	2,600.00	52.00%	2,555.00	76.27%
2	罗明龙	1,400.00	28.00%	375.00	11.19%
3	黄桔	1,000.00	20.00%	420.00	12.54%
	合计	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,350.00</b>	<b>100.00%</b>

截至评估基准日，山东烁成上述股权结构无变化。

## 3. 主要资产概况



山东烁成的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1) 流动资产：主要包括货币资金、存货、应收款项和其他流动资产，货币资金包括现金和银行存款；存货由原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品和在产品组成，主要分布在厂区库房内，种类较多，库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确；应收款项主要为应收账款、应收款项融资、预付款项和其他应收款等，为公司正常经营中形成的债权；其他流动资产为企业待抵扣增值税进项税。

(2) 固定资产包括房屋建筑物和设备类资产。

#### ①房屋建筑物

房屋建筑物主要为构筑物及附属设施，分布在梁山县马营镇工业园区厂区内，包括车间房屋的改造工程、车间管道电缆工程、车间消防工程、部分地坑及设备基础、厂区绿化工程及冷却水池等。

委估车间改造等相关工程所在车间及其所占有土地使用权均为租赁使用，根据马营镇人民政府提供的稀土高性能磁材生产项目合作协议及补充协议，马营镇人民政府负责协调第三方将约 13,000.00 平方米的厂房及库房免费出租给山东烁成，约定租期为 2020 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日。截至评估基准日，山东烁成与马营镇人民政府签订了厂房租赁协议，协议约定租期为 2025 年 5 月 1 日至 2030 年 4 月 30 日，租赁费为 100.00 万元/年，租赁期满后山东烁成享有优先签署租赁协议的权利，且马营镇人民政府承诺该租期届满后，马营镇人民政府负责土地及房产的续租事宜，保证山东烁成持续生产经营。

#### ②设备类固定资产

纳入评估范围的设备资产主要为机器设备、电子及办公设备和车辆。

机器设备主要由生产设备部负责，分布在各个职能车间使用。按照公司产品的生产工艺：配料相关设备主要为履带式抛丸机；铸片熔炼工段主要为真空速凝炉；氢破碎相关设备主要为旋转式氢碎炉；制粉、混粉设备主要为气流磨、混料机、混

粉罐；压制、成型设备主要为等静压机和成型压机；烧结设备主要为各型号真空烧结炉；机加工及表面处理设备主要为各型号磨床；检测设备主要为永磁特性自动测量仪。设备的维护保养由生产设备部负责，总体状况尚可。

电子及办公设备主要为各部门日常办公使用的空调、电脑、打印机、办公家具等，分布于公司各部门，均正常使用。

车辆为1辆日产骐达系列小轿车，车辆购置于2021年5月，主要用于管理层出行及招待接送。现场勘察时车辆已年检，车况良好。

(3) 在建工程主要为企业评估基准日时待安装的设备。

(4) 纳入评估范围的其他无形资产包括山东烁成所拥有的4项专利权、1项财务软件和1项租赁权益。

(5) 递延所得税资产：为企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。

(6) 其他非流动资产：为山东烁成预付的各项设备款。

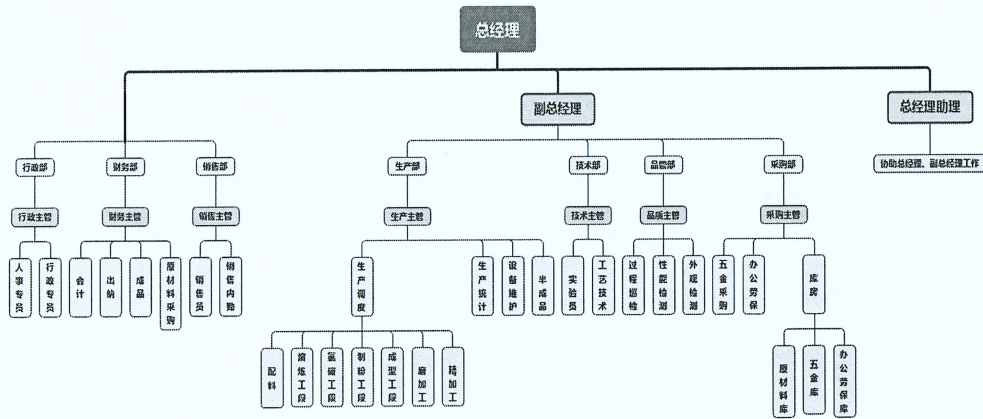
#### 4. 公司业务情况

山东烁成主要业务是生产稀土永磁材料，主要产品为烧结钕铁硼磁钢毛坯产品，具体有N、M系列方型、柱型等多种磁材产品，并能根据客户的不同需求来加工各种不同规格、性能的产品。目前客户主要集中在浙江、上海、广东等地；上游企业有山东南稀金石、山西华欧、开化祥盛、包头中鑫安泰等，山东烁成临近最大供应商山东南稀金石，能及时提供生产所需原材料。

#### 5. 公司组织架构图及人力资源概况

##### (1) 组织架构图

截至评估基准日，山东烁成的组织架构图如下所示：



## (2) 人力资源概况

截至评估基准日，山东烁成共有 140 名在职员工，其中：行政和管理人员 6 人、财务部门 4 人、销售部门 2 人、生产部门 116 人，其他部门 12 人。

## 6. 财务状况和经营成果

### 财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2023.5.31	2022.12.31
流动资产	12,295.39	9,130.53
非流动资产	3,354.15	3,228.71
其中：固定资产	2,867.39	2,969.95
在建工程	272.40	0.00
无形资产	2.17	1.54
递延所得税资产	93.90	52.92
其他非流动资产	118.29	204.31
<b>资产总计</b>	<b>15,649.54</b>	<b>12,359.24</b>
流动负债	12,251.14	11,091.74
非流动负债	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>12,251.14</b>	<b>11,091.74</b>
<b>所有者权益</b>	<b>3,398.40</b>	<b>1,267.50</b>

### 经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2023年1-5月	2022年
一、营业收入	12,819.15	27,189.37
减：营业成本	11,961.94	26,626.27
营业税金及附加	3.74	14.59
销售费用	21.28	17.33
管理费用	105.50	198.79
财务费用	74.66	139.88
加：其他收益	0.03	0.01
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-71.68	-124.51
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-93.75	34.87
<b>二、营业利润</b>	<b>486.63</b>	<b>102.88</b>
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	3.85	0.00
<b>三、利润总额</b>	<b>482.78</b>	<b>102.88</b>
减：所得税费用	31.89	15.84
<b>四、净利润</b>	<b>450.89</b>	<b>87.05</b>

上表中列示的财务数据已经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具了苏公 W[2023]A1350 号标准无保留意见的审计报告。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同的约定，除委托人和法律、行政法规规定的使用人外，本资产评估报告无其他使用人。

### (四) 委托人和被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

## 二、评估目的

浙江中杭拟收购山东烁成股权，需要对涉及的山东烁成股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象为山东烁成的股东全部权益价值。

## （二）评估范围

评估范围为山东烁成的整体资产，包括全部资产及负债，其中，总资产账面价值 15,649.54 万元，负债账面价值 12,251.14 万元，净资产账面价值 3,398.40 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	12,295.39
非流动资产	3,354.15
其中：固定资产	2,867.39
在建工程	272.40
无形资产	2.17
其他	212.19
资产总计	15,649.54
流动负债	12,251.14
非流动负债	0.00
负债总计	12,251.14
净资产	3,398.40

1.委托人和被评估单位已承诺，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，且表列数据经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了苏公 W[2023]A1350 号标准无保留意见的审计报告。

2.被评估单位申报的表外资产的类型、数量

企业未申报评估人员也未发现表外资产。

3.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）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估山东烁成股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

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

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 5 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规、评估准则、资产权属和评估取价等依据如下：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年 512 号令）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年 538 号令）；
8. 《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 50 号公布）；

9.其它相关的法律法规文件。

## （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—资产评估报告》（中评协〔2018〕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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11.《资产评估执业准则—知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
- 12.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14.《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 16.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 17.《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）。

## （三）权属依据

- 1.企业法人营业执照、公司章程；
- 2.机动车行驶证；
- 3.主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；

4. 专利证书、专利登记簿副本和专利网站核查资料；
5. 厂房租赁协议；
6. 其他权属文件。

#### （四）取价依据

1. 山东烁成提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 山东烁成提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
3. 山东烁成提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 同花顺平台与证券市场相关的数据；
5. 山东烁成和梁山县马营镇人民政府签订的《厂房租赁合同》；
6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
7. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
8. 《关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知》（财建[2016]504号）；
9. 原城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住安（1984）第678号）；
10. 建设部发布的《建筑安装工程工期定额》的通知（建标[2016]161号）；
11. 造价通网站（<https://www.zjtcn.com/>）公布的价格信息资料；
12. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》（2023版）；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
14. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
15. 与此次资产评估有关的其他资料。



## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### （二）评估方法的选择

评估方法的选择取决于评估目的和价值类型、评估对象、不同评估方法的适用条件以及不同评估方法应用所依据数据的质量和数量。

资产基础法是从企业购建的角度评价评估对象价值。本次评估，被评估单位已经对资产负债表表内及表外各项资产、负债进行了识别，依据申报资料，资产评估师可以对被评估单位资产、负债及其权利状况展开全面的清查，结合从外部收集的相关资料，也可以采用适当的方法对企业申报的资产负债进行评估，满足资产基础法评估的基本条件，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经

营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于山东烁成属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与山东烁成相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的股权转让案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上所述，我们选用资产基础法和收益法分别对评估对象进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产；负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、合同负债、其他应付款和其他流动负债。

（1）货币资金：包括库存现金和银行存款。

对于库存现金，评估人员核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面金额作为评估值。

对于银行存款，评估人员查阅了相关会计记录及对账单，查阅银行对账单，查阅了审计对其期末余额的函证，回函与银行存款余额相符。以核实后的金额确定评估值。

（2）应收账款：对应收账款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额

是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得业务发生时的相关凭证），以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

（3）应收款项融资：评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于期后已背书的票据，核查了相应的收款记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

（4）预付款项：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值；对于未到发票的挂账费用，本次评估为零。

#### （5）存货

存货包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品和在产品。

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

确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

原材料：原材料评估采用市场法，按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。纳入本次评估范围的原材料根据企业提供的近期平均购置单价计算评估单价，运费都由供应商承担，因此不需考虑运费，按照评估单价乘以实际数量计算评估值。其中属于企业产品重新作为原材料投入生产的，按账面值确认评估值。

在库周转材料：在库周转材料购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。对于账面上已无实物，但由于企业采用加权平均法核算造成的余额尾差，评估为0。

产成品：对于自用的产成品，评估人员在确认账面数量正确和成本归集合理的情况下，按账面值确认评估值。对于对外销售的产成品，评估人员对已计提的存货跌价准备评估为零，根据产成品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值，即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。

委托加工物资：企业委托加工物资账面价值包括发出物资的实际成本、运杂费、加工费等，均为评估基准日近期发生，市场价格变化很小，因此本次评估委托加工物资以核实后账面值确认评估值。

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

(6) 其他应收款：对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对其他应收款实施替代程序（取得业务发生时的相关凭证），以证实其

他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定的方法估计风险损失，通过对相关资料进行分析，判断其他应收款可收回金额，计算评估值。对押金和内部员工的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零。对企业计提的坏帐准备评估为零。

(7) 其他流动资产：为企业待抵扣增值税进项税。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，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值确认评估值。

(8) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 房屋建筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于位于梁山县马营镇工业园区厂区内的构筑物及附属设施，由于其主要为工业用途，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此对该委估构筑物及附属设施采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估值=重置全价×成新率。

#### 1) 重置全价的确定

重置全价=工程综合造价+资金成本-可抵扣的进项税，其具体计算过程如下：

##### ① 工程综合造价

对于纳入评估范围的构筑物及附属设施，评估人员在对其进行现场勘察分析的基础上，核实了构筑物及附属设施的账面构成，并查询了财务记账凭证，依据建安工程造价指数调整后并按现行工程造价计价程序计算该建筑物的工程综合造价；

## ② 资金成本

按照委估物的建设合理工期和贷款市场报价利率计算资金成本，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（工程综合造价+前期及其他费用）×合理工期×0.5×贷款市场报价利率

## ③ 增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）及财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），对房屋建筑物类固定资产的工程造价按9%增值税率计算可抵扣的进项税。

### 2) 成新率的确定

对于构筑物及附属设施采用耐用年限法确定成新率。

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

成新率=Σ尚可使用年限×权重/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

### (2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类。

委估的设备不能单独带来收益，故本次设备的评估主要采用重置成本法和市场法。重置成本法计算公式为：

评估价值=重置全价×综合成新率

根据设备类型的不同，具体评估方法如下：

#### 1) 机器设备

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本并在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。

##### ①重置全价的确定

设备的重置全价一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所

需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等，计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期费+资金成本-可抵扣进项税

#### A.设备购置价

委估设备为市场上仍在正常生产销售的设备，按现行市场价确定设备的购置价格。对使用时间久、已更新换代且目前市场不再销售的设备，采用替代原则，通过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，分析确定购置价格。

#### B.运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。评估人员根据设备的重量和外形尺寸及运输距离的远近以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于购置价中包含运费的设备，不再另行测算。

#### C.设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机器设备评估常用数据与参数》等资料、以购置价为基础，按不同设备基础费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

#### D.安装调试费

设备安装调试费用，参照《机器设备评估常用数据与参数》等资料，并考虑到设备的重量及安装调试的复杂程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### E.前期费

根据项目的特点、建设规模以及市场收费水平，本次评估主要考虑了环境影响咨询费、招标代理服务费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询，各项费用的取费情况如下表：

序号	工程或费用名称	费率	计费基础
1	项目建设管理费	0.82%	建安工程造价
2	勘察设计费	2.55%	建安工程造价
3	工程监理费	1.32%	建安工程造价
4	招标代理服务费	0.22%	建安工程造价
5	前期工作咨询费	0.65%	建安工程造价
6	环境评价费	0.22%	建安工程造价
	小计	5.78%	

## F.资金成本

根据设备采购至投入使用的合理建设周期，按评估基准日适用的贷款市场报价利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 前期费) × 贷款利率 × 建设周期 × 1/2

贷款利率以中国人民银行基准日前最新公布的贷款市场报价利率(LPR)3.65%确定。

### ②综合成新率的确定

A.对大型、关键设备，采用勘察成新率和年限成新率按权重确定：

综合成新率 = 勘察成新率 × 0.6 + 年限成新率 × 0.4

#### a.勘察成新率

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

#### b.年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%。



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

对设备的购置年限接近或超过经济使用年限的设备，参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备实体性贬值参考表判断设备的成新率。

### ③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

### 2) 车辆

纳入评估范围的车辆具有活跃的二手交易市场，本次评估采用市场比较法：

评估人员通过浏览主流二手车交易网站，选取 3 个同型号待售车辆为参照物，根据报价和图文介绍，对其交易日期、交易情况、车龄及累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计过户、办证等杂费后确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

委估车辆的市场价格 =  $\Sigma$ （参照物车辆报价 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 车龄修正系数 × 累计里程修正系数 × 外观及内饰修正系数）/3 + 过户、办证等杂费。

### 3) 电子设备

#### ①重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调、办公家具等，由经销商负责运送安装调试，重置全价直接以不含税市场采购价确定。

#### ②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定。

#### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

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

### （3）在建工程

在建工程主要为企业评估基准日时待安装设备，在建工程采用重置成本法评估。

对设备安装工程中的二手设备，由于该部分设备均为待安装老设备，本次评估，根据其现行市价和设备新旧情况，参照固定资产的评估方法进行评估。

对设备安装工程中购买的新设备，由于其开工时间距评估基准日时间不长，故根据其在建工程申报金额，以核实后的账面值作为评估值。

### （4）其他无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产为4项专利权、1项外购财务软件和1项租赁权益。

纳入评估范围的发明专利主要用于原材料存放与回收方面，该专利对收入的贡献较小，其获利能力无法可靠计量，不适合采用收益法评估。该专利为山东烁成通过外购方式获得，经向经办人了解，目前市场上同类型的实用新型专利的售价与该专利的购置价差异不大，故本次评估，参考该专利的购置价，按照市场法对该专利在评估基准日的价值进行评估。

对于外购的财务软件，本次评估采用市场法，以评估基准日的不含税市场价格确定评估值。

对于租赁权益，本次评估以剩余租赁期限市场租金价格折现确定评估值。

### （5）递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算确认递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确定评估值。

### （6）其他非流动资产

其他非流动资产为山东烁成预付的各项设备款，评估人员查阅了相关合同和

入账凭证，确认账面值的真实性和正确性，本次评估以核实无误的账面值确认评估值。

## 二) 收益法

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

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

### 1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

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

公式二中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务价值；

$P$ ：企业整体经营性资产价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产价值；

公式二中企业整体经营性资产价值  $P$  按如下公式求取：

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

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流；

$t$ : 明确预测期期数  $1, 2, 3, \dots, n$ ;

$r$ : 折现率;

$R_{n+1}$ : 永续期企业自由现金流;

$g$ : 永续期的增长率, 本次评估  $g = 0$ ;

$n$ : 明确预测期第末年。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

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

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

### 2) 收益期的确定

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

由于评估基准日山东烁成经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设山东烁成评估基准日后永续经营, 相应的收益期限为无限期限。评估人员经过综合分析, 确定评估基准日至 2028 年为明确预测期, 2029 年及以后为永续期。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

#### 4) 付息债务价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

#### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)价值的确定

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

### 八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，按照与委托人资产评估委托合同所约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司针对项目具体情况，业已实施了对评估对象的现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他相关资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。评估程序实施过程和情况如下：

#### 1. 接受项目委托及准备阶段

(1) 江苏天健华辰资产评估有限公司于 2023 年 6 月接受浙江中杭的委托，从事本资产评估项目。在接受委托过程中，江苏天健华辰资产评估有限公司即与浙江中杭就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 评估方案的设计，依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(3) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及准备资料清单，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对山东烁成参与资产评估配合人员进行业务指导，协助山东烁成完成评估准备工作。

#### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象产权证明文件、市场交易信息资料等。

#### 2. 现场清查阶段

### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据山东烁成提供的营业执照、章程、验资报告及历次股权变动文件资料，对评估对象的真实性、合法性进行查证。

### （2）评估对象涉及评估范围内资产真实性和合法性的查证

#### ①实物资产的核查验证

依据实物资产评估申报表，评估人员会同被评估单位有关人员，对所申报的实物资产，在与报表、总账、明细账核对一致的基础上，针对不同类别资产的性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法进行核查；对被评估单位提供的相关资产的产权证明资料复印件，与原件核对一致后加盖被评估单位印章。

#### ②非实物性流动资产及负债的核查验证

依据非实物性流动资产及负债申报表，评估人员与被评估单位报表以及财务账总账、各科目明细账、会计凭证等进行核对，并通过与相关人员询问、访谈等方式进行实地调查，同时对往来款项、银行存贷款实施抽查或函证，以此实施对非实物性流动资产及负债的核查验证。

#### ④无形资产的核查验证

无形资产为其他无形资产，根据其他无形资产评估申报表，在与报表、总账、明细账核对一致的基础上，对被评估单位提供的相关资产的产权证明资料复印件，与原件核对一致后加盖被评估单位印章。在此基础上，对其他无形资产，包括专利权、外购财务软件和租赁权益，通过网站查询专利权利状况，收集专利权专利年费缴纳情况、购置合同、发票及相关资料，收集租赁权益对应的租赁协议及相关资料。通过与相关人员询问或访谈，了解其他无形资产取得方式及成本发生情况及实际使用状况等，以此实施对其他无形资产的核查验证。

### （3）企业收入、成本等生产经营情况的调查

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

通过收集相关信息，对山东烁成各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

### 3. 资料分析整理和估算过程

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，结合所确定的作价原则及估值模型，明确评估参数进行评定估算工作。

### 4. 评估汇总及报告编制、审核

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员现场工作情况，由项目负责人对评估结果进行汇总、分析，并形成初步评估结果，在此基础上组织完成评估报告的撰写。

按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，对评估报告进行三级复核，经签字人员复核无误后，形成正式报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场，是一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假设。即假设在评估基准日后，被评估单位作为经营主体，在所处的内外部环境下，按照经营目标，持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

### （二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他人力不可抗拒因素

及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，并且被评估单位管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 假设被评估单位未来期间经营现金流在年度内均匀发生。

8. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

9. 根据马营镇人民政府提供的稀土高性能磁材生产项目合作协议及补充协议，马营镇人民政府负责协调第三方将约 13,000.00 平方米的厂房及库房出租给山东烁成，约定租期为 2020 年 5 月 1 日至 2030 年 4 月 30 日，其中 2020 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日为免费使用阶段。基于此，本次评估假设租赁协议能正常履行，租赁合同到期后能正常展期。

评估人员根据对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。签字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

### （一）资产基础法评估结果

资产账面价值 15,649.54 万元，评估价值 16,528.01 万元，评估增值 878.47 万元，增值率 5.61%。负债账面价值 12,251.14 万元，评估价值 12,251.14 万元，评估无增减值。净资产（所有者权益）账面价值 3,398.40 万元，评估价值 4,276.87 万元，评估增值 878.47 万元，增值率 25.85%。



评估结果汇总情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	12,295.39	12,321.80	26.41	0.21
非流动资产	3,354.15	4,206.21	852.06	25.40
其中：固定资产	2,867.39	3,486.95	619.56	21.61
其中：房屋建筑物类	147.26	147.07	-0.19	-0.13
设备类	2,720.12	3,339.88	619.76	22.78
在建工程	272.40	344.36	71.96	26.42
无形资产	2.17	174.13	171.96	7,924.42
其他	212.19	200.77	-11.42	-5.38
资产总计	15,649.54	16,528.01	878.47	5.61
流动负债	12,251.14	12,251.14	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	12,251.14	12,251.14	0.00	0.00
净资产	3,398.40	4,276.87	878.47	25.85

注：评估结果的详细情况见《资产基础法评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估后的山东烁成股东全部权益价值为 9,228.00 万元，较账面净资产 3,398.40 万元增值 5,829.60 万元，增值率 171.54%。

## （三）评估结论的最终确定

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

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如企业资质、客户资源、商誉、人力资源等，而该等资源对企业的贡献

均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。即山东烁成的股东全部权益评估价值为 9,228.00 万元。

## 十一、特别事项说明

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

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

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

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）1.山东烁成生产经营所使用的厂房及土地使用权均为租赁使用，根据马营镇人民政府提供的稀土高性能磁材生产项目合作协议及补充协议，马营镇人民政府负责协调第三方将约 13,000.00 平方米的厂房及土地免费出租给山东烁成使用，约定租期为 2020 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日。截至评估基准日，山东烁成与马营镇人民政府签订了厂房租赁协议，协议约定租期为 2025 年 5 月 1 日至 2030 年 4 月 30 日，租赁费为 100.00 万元/年。租赁期满后山东烁成享有优先签署租赁协议的权利，且马营镇人民政府承诺该租期届满后，马营镇人民政府负责土地

及房产的续租事宜，保证山东烁成持续生产经营。经调查，租赁协议约定租赁费与租赁地附近的租金水平基本相符，本次评估租赁费按照租赁协议约定的租赁费考虑，且租赁期内租金如说明所述保持不变，租赁合同到期后能正常展期。2.山东烁成生产经营所使用的厂房及土地使用权为山东开一车桥有限公司所有，根据马营镇人民政府出具的《情况说明》，马营镇人民政府有权将位于梁山县马营镇芦里村文化西路南樱花路西侧的土地及厂房给山东烁成免费使用(山东烁成无需承担包括但不限于租金、房产税、土地使用税在内的一切税费)，免费使用期间为2020年5月1日至2025年4月30日。若任何第三方(包括但不限于该宗土地房产的权利人山东开一车桥有限公司)对此免租行为提出异议的，均由马营镇人民政府负责解决。马营镇人民政府承诺，如因不可抗力、征收、征用、拆迁、改变用途等原因导致山东烁成无法正常使用其现有生产经营场所，马营镇人民政府将第一时间告知山东烁成，并就搬迁及补偿事宜与山东烁成协商一致，积极协调相关资源，以保证山东烁成持续生产经营，且不因场地搬迁事宜使烁成科技承担额外成本。鉴于上述事项，本次评估未考虑山东烁成经营使用的厂房及土地证载权利人与实际出租人不一致对本次评估结果的影响，也未考虑因上述厂房及土地证载权利人主张权利对山东烁成经营可能带来的影响。3. 根据根据马营镇人民政府提供的稀土高性能磁材生产项目合作补充协议约定，马营镇人民政府给予山东烁成补贴电价优惠政策，电价按照0.35元/度收取，超过部分由马营镇人民政府承担，优惠期限在山东烁成投产后2年内有效。截至评估报告日，山东烁成实际支付结算的电费按市价执行(约0.9元/度)，尚未享受到电价优惠政策，本次评估未考虑期后收到电费优惠补贴对本次评估结果的影响。

(五) 山东烁成股东认缴资本均未实缴到位，且各股东实缴资本占其认缴资本比例各不相同，提请委托人关注各股东实缴资本情况及其影响。

(六) 本次评估结果未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(二) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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本资产评估报告的使用人。

(三) 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的价格, 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。

(四) 未征得本机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五) 本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起 1 年, 即自评估基准日 2023 年 5 月 31 日起, 至 2024 年 5 月 30 日止, 评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。通常, 只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 11 月 16 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



资产评估师：施友俊



资产评估师：孙畅



二〇二三年十一月十六日