

资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付
现金购买浙江怡和卫浴有限公司 34%股权涉及股东全
部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0167 号



上海东洲资产评估有限公司

2018年4月2日



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。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及未来盈利预测由委托人、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。

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、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，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。

九、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

(目录)

项目名称	深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买浙江怡和卫浴有限公司 34%股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0167 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人及其他报告使用者概况	6
I. 委托人	6
II. 委托人与被评估单位的关系	7
III. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位概况	7
三、 评估目的	10
四、 评估范围和评估对象	10
五、 价值类型及其定义	13
六、 评估基准日	14
七、 评估依据	14
I. 经济行为依据	14
II. 法规依据	14
III. 评估准则及规范	14
IV. 取价依据	15
V. 权属依据	15
VI. 参考资料及其他	16
八、 评估方法	16
I. 概述	16
II. 评估方法选取理由及其他说明	16
III. 资产基础法介绍	17
IV. 收益法介绍	18
九、 评估程序实施过程和情况	20
十、 评估假设	21
十一、 评估结论	23
I. 概述	23
II. 结论分析	25
III. 其他	25
十二、 特别事项说明	25
十三、 评估报告使用限制说明	27
I. 评估报告使用范围	27
II. 评估结论有效期	27
III. 评估报告解释权	28
十四、 评估报告日	28
报告附件	30

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，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。

项目名称	深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买浙江怡和卫浴有限公司 34%股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0167 号
委托人	深圳麦格米特电气股份有限公司。
其他报告使用者	根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	浙江怡和卫浴有限公司。
经济行为	根据深圳麦格米特电气股份有限公司董事会决议及浙江怡和卫浴有限公司股东会决议，深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买浙江怡和卫浴有限公司 34%股权。
评估目的	深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买浙江怡和卫浴有限公司 34%股权。
评估基准日	2017 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截止 2017 年 12 月 31 日浙江怡和卫浴有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 83,245,543.11 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法和收益法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 998,000,000.00 元。大写：人民币玖亿玖仟捌佰万元整。

评估结论使用有
效期

为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 12 月 30 日。

特别事项说明

2017 年 9 月 6 日，浙江怡和卫浴有限公司作为原告以国家知识产权局专利复审委员会作为被告、浙江万洁智能卫浴有限公司作为第三人向北京知识产权法院提出诉讼，请求法院判决撤销国家知识产权局专利复审委员会作出的第 32593 号《无效宣告请求审查决定书》，该决定书宣告浙江怡和拥有的专利号为 201320584094.2 的实用新型专利无效。2017 年 9 月 26 日，北京知识产权法院作出编号为(2017)京 73 行初 7250 号《北京知识产权法院案件受理通知书》，决定受理该案。截至目前，本案尚未开庭审理。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

资产评估报告 (正文)

深圳麦格米特电气股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买浙江怡和卫浴有限公司 34%股权所涉及的浙江怡和卫浴有限公司股东全部权益在 2017 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：

项目名称	深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买浙江怡和卫浴有限公司 34%股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0167 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人

企业名称：深圳麦格米特电气股份有限公司（股票代码：002851）
统一社会信用代码：914403007525239714
企业类型：其他股份有限公司（上市）
注册地址：深圳市南山区高新区北区朗山路 13 号清华紫光科技园 5 层 A；B；C501-C503；D；E
法定代表人：童永胜
注册资本：人民币 18066.6147 万元
成立日期：2003 年 7 月 29 日
营业期限：2003 年 7 月 29 日至无固定期限
经营范围：研究、开发、设计、生产和销售（生产由分支机构经营）电力电子产品、电气产品、机电一体化设备，包括家用电器电源、工业与通信电源、节能灯及高频镇流器、便携式设备电源、医疗设备电源、电机及变频驱动器和可编程逻辑控制器、触摸屏、工业自动化软件，并为经营上述产品及业务提供必要的工程服务、技术咨询服务、售后维修服务、电池采购并配套销售服务；经营上述各项产品及系统的采购、零售（不设店铺）、批发、进出口。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后

	方可经营)。 委托人深圳麦格米特电气股份有限公司现持有被评估单位浙江怡和卫浴有限公司 52%股权。
II. 委托人与被评估单位的关系	委托人深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买被评估单位浙江怡和卫浴有限公司 34%股权。
III. 其他报告使用者	根据资产评估委托合同的约定, 本次经济行为涉及各相关方, 及国家法律、法规规定的报告使用者, 为本报告的合法使用者。

二、被评估单位概况

企业名称: 浙江怡和卫浴有限公司
统一社会信用代码: 91331003568155726C
企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
注册地址: 台州市椒江区海门街道东太和路 102 号 A 区
法定代表人: 林普根
注册资本: 人民币 3000 万元
成立日期: 2011 年 1 月 10 日
营业期限: 2011 年 1 月 10 日至 2031 年 1 月 9 日
经营范围: 智能座便器及配件、陶瓷卫浴用品、厨房用具、五金、不锈钢制品及配件、水暖管道零件制造、销售; 技术进出口和货物进出口。
浙江怡和卫浴有限公司成立于 2011 年 1 月 10 日, 注册资本为人民币 2000 万元, 其中: 范沙丹出资 1400 万元、持股 70%, 林普根出资 600 万元、持股 30%。
2013 年 3 月, 公司注册资本增资至人民币 3000 万元, 其中: 范沙丹出资 2100 万元、持股 70%, 林普根出资 900 万元、持股 30%。
2013 年 4 月, 范沙丹将其所持有的 40% 股权、15% 股权分别转让给深圳麦格米特电气股份有限公司、骆益民。上述股权转让事宜完成后: 深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1200 万元、持股 40%, 林普根出资 900 万元、持股 30%, 范沙丹出资 450 万元、持股 15%, 骆益民出资 450 万元、持股 15%。
2015 年 4 月, 林普根将其所持有的 11.5% 股权转让给王雪芬、陈方琳、曾昭源、谢宇。上述股权转让事宜完成后: 深圳麦格米特电气

股份有限公司出资 1200 万元、持股 40%，林普根出资 555 万元、持股 18.5%，范沙丹出资 450 万元、持股 15%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，王雪芬出资 90 万元、持股 3%，陈方琳出资 90 万元、持股 3%，曾昭源出资 90 万元、持股 3%，谢宇出资 75 万元、持股 2.5%。2015 年 4 月，范沙丹将其所持有的 12%股权转让给深圳麦格米特电气股份有限公司。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，林普根出资 555 万元、持股 18.5%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，范沙丹出资 90 万元、持股 3%，王雪芬出资 90 万元、持股 3%，陈方琳出资 90 万元、持股 3%，曾昭源出资 90 万元、持股 3%，谢宇出资 75 万元、持股 2.5%。2015 年 8 月，谢宇将其所持有的 2.5%股权转让给林普根。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，林普根出资 630 万元、持股 21%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，范沙丹出资 90 万元、持股 3%，王雪芬出资 90 万元、持股 3%，陈方琳出资 90 万元、持股 3%，曾昭源出资 90 万元、持股 3%。2015 年 11 月，范沙丹将其所持有的 3%股权转让给陈志华。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，林普根出资 630 万元、持股 21%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，王雪芬出资 90 万元、持股 3%，陈方琳出资 90 万元、持股 3%，曾昭源出资 90 万元、持股 3%，陈志华出资 90 万元、持股 3%。2016 年 10 月，陈志华将其所持有的 1.5%股权转让给王雪芬、陈方琳、曾昭源。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，林普根出资 630 万元、持股 21%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，王雪芬出资 117 万元、持股 3.9%，陈方琳出资 102 万元、持股 3.4%，曾昭源出资 96 万元、持股 3.2%，陈志华出资 45 万元、持股 1.5%。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，浙江怡和卫浴有限公司的股权结构如下：

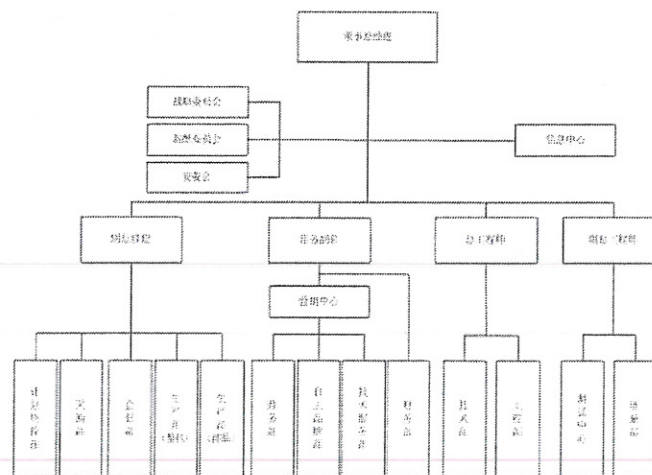
股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
深圳麦格米特电气股份有限公司	1,560.00	52.00
林普根	630.00	21.00
骆益民	450.00	15.00
王雪芬	117.00	3.90
陈方琳	102.00	3.40
曾昭源	96.00	3.20

陈志华	45.00	1.50
合计	3,000.00	100.00

浙江怡和卫浴有限公司是上市公司麦格米特（股票代码：002851）的控股子公司，位于浙江省台州市椒江区。公司拥有一支专业从事智能坐便器设计、开发研究团队，技术力量雄厚、检测设施完备，自推出变频即热式 900ml/分钟（即 900cc）大流量智能坐便器，便获得了行业和社会各界的高度认可，先后荣获中国十大智能卫浴品牌产品、浙江名牌产品、G20 杭州峰会指定产品，公司也被评为国家高新技术企业、浙江省创新型企业、中国家用电器协会智能卫浴电器专业委员会副主任委员单位，也是 IS09001 质量管理体系认证企业和智能坐便器新标准的起草单位之一。

目前公司共有 4 条整机自动化生产线和 10 条部件生产线，年产能合计 70 万台智能坐便器整机及 50 万套配套部件。为进一步满足部件外卖、注塑配套及今明两年的订单需求，从 2017 年 9 月，在厂区空地上厂区出租方预计于 2018 年 4 月份新建成一栋厂房，公司预计于 2018 年 6 月份与厂区出租方签订租赁协议取得总面积为 15000 m² 的四层厂房使用权，公司装修后投入使用，将新增年产 50 万台的智能坐便器及 100 万套配套控制部件的自动化流水线，还包括成品及材料库房。

公司组织架构如下：



公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2016 年	2017 年
资产总额	9,637.35	14,611.97



负债总额	4,016.85	6,287.42
净资产	5,620.50	8,324.55
项目\年份	2016年	2017年
营业收入	14,714.01	23,680.54
净利润	2,969.72	4,649.37

以上数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

浙江怡和卫浴有限公司执行企业会计准则，增值税税率为17%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的7%、3%、2%。

经核实，2017年11月13日经浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局、浙江省地方税务局批准，公司取得GR201733003056号《高新技术企业证书》，有效期3年，根据高新技术企业税收优惠政策，企业所得税按15%征收。

三、评估目的

根据深圳麦格米特电气股份有限公司董事会决议及浙江怡和卫浴有限公司股东会决议，深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买浙江怡和卫浴有限公司34%股权。本次评估即为该经济行为所涉及的浙江怡和卫浴有限公司于基准日的股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象系截止2017年12月31日浙江怡和卫浴有限公司股东全部权益。本次评估范围系截止2017年12月31日浙江怡和卫浴有限公司的全部资产和负债。评估前总资产146,119,719.83元，其中：流动资产119,141,983.98元、非流动资产26,977,735.85元，其中：固定资产17,641,277.19元、在建工程1,400,695.73元、长期待摊费用6,540,747.03元、其他非流动资产773,924.00元、递延所得税资产621,091.90元，负债62,874,176.72元，净资产83,245,543.11元。

上述列入评估范围的资产及负债已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于浙江省台州市椒江区海门街道东太和路102号A区的设备1597台（套/辆），具体如下：

设备类

该企业总拥有设备 1597 台（套），按其不同用途分为机器、车辆、电子设备三类。

(1) 机器设备 1221 台（套），主要有：智能坐便器智能装配线 1#、智能坐便器智能装配线 2#、横梁货架、装配老化及包装线、恒温恒湿房、能量色散 X 荧光光谱仪、恒温恒压供水机、防水试验机、流利货架、站驾式全电动前移堆高车、综合实验工作站、便圈压紧机、研磨机、滚筒货架、加热器老化架、抛光机、水箱测试机、电脑光纤激光打标机、液压升降机、预处理设备、3 吨柴油机械传动叉车、作业桌台、加热管测试机、陶瓷管测试机、彩印机、交流电源、恒温恒湿试验箱、流量计检测台、马桶强度试验机、马桶坐盖及侧向强度强度试验机、永磁变频螺旋杆空压机、特殊冷热一体机、水流分配阀检测台、热板式塑料焊接机、安全性能综合测试仪、各类模具等生产及配套设备，分布于生产车间、质检部门等。

(2) 车辆 5 辆，为梅赛德斯-奔驰轿车、飞度轿车、梅赛德斯-奔驰商务车、江淮轻型厢式货车、长安轻型货车各 1 辆。

(3) 电子设备 371 台（套），主要有：中央空调、大型风扇、4 层 4 站曳引驱动乘客电梯、实木门、核心交换机、监控摄像机、货架、交换机、液晶电视机、上网行为管理、监控设施、防火墙、视频会议、条码打印机、UPS 不间断电源、门禁系统、办公家具、厨房设备、服务器、投影仪、复印机、扫描仪、空调、打印机、电脑等，分布于各管理职能部门等。

浙江怡和卫浴有限公司位于浙江省台州市椒江区海门街道东太和路 102 号 A 区的办公经营场所系租赁使用，不纳入本次评估范围。

另将浙江怡和卫浴有限公司账面未反映所拥有的商标、专利、计算机软件著作权、作品著作权及域名纳入本次评估范围。具体如下：

商标

序号	商标图样	注册号/申请号	取得时间	有效期截止日
1	怡和	20088805	2017/11/14	2027/11/13
2	iKAHE	20088597	2017/7/14	2027/7/13
3	DOWASH	12604971	2015/3/7	2025/3/6
4	DOWASH	12604933	2014/11/14	2024/11/13
5	怡家和	11082131	2013/10/28	2023/10/27
6	DOOWAY	10454158	2013/8/7	2023/8/6
7	怡君家和	10214526	2013/1/21	2023/1/20



8	多唯	10214518	2013/1/21	2023/1/20
9	IKAHE	9275541	2012/4/7	2022/4/6
10	怡君家和	9007510	2012/1/21	2022/1/20

专利

序号	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别
1	一种无水马桶防止污染自来水的的方法	ZL201410072317.6	2014/2/28	发明
2	一种马桶步进电机步距补偿方法	ZL201210297935.1	2012/8/21	发明
3	一种用于智能便盖的温水控制装置及其安全控制方法	ZL201210402520.6	2012/10/20	发明
4	智能座便器温水控制系统及其控制方法	ZL201210097183.4	2012/4/5	发明
5	智能座便器烘干系统及其烘干方法	ZL201210097185.3	2012/4/5	发明
6	座便器智能辨别冲水系统及其冲水方法	ZL201210097186.8	2012/4/5	发明
7	一种智能马桶过滤器	ZL201210077013.X	2012/3/21	发明
8	一种智能马桶前置过滤器	ZL201720081038.5	2017/1/22	实用新型
9	一种智能马桶盖的芯片散热结构	ZL201730026276.1	2017/1/21	实用新型
10	一种智能马桶盖的防倒吸结构	ZL201720082828.5	2017/1/21	实用新型
11	加热器防干烧保护装置	ZL201621088377.8	2016/9/29	实用新型
12	一种可调节流量的电动阀	ZL201621088715.8	2016/9/29	实用新型
13	一种智能马桶的消毒结构	ZL201621026476.3	2016/8/31	实用新型
14	一种智能马桶的抽液结构	ZL201621027562.6	2016/8/31	实用新型
15	一种智能马桶盖的流量控制减压装置	ZL201620763744.3	2016/7/18	实用新型
16	一种智能座便器的清洗流量控制系统	ZL201620766216.3	2016/7/18	实用新型
17	一种遥控器	ZL201620701942.7	2016/6/29	实用新型
18	一种智能座便器水流逐增清洗的控制系统	ZL201620526792.0	2016/6/1	实用新型
19	一种电动流量调节阀	ZL201620525240.8	2016/6/1	实用新型
20	一种智能座便器中清洗器的清洗管	ZL201620390215.3	2016/4/29	实用新型
21	一种智能座便器中紫外线灯的安装结构	ZL201620386273.9	2016/4/29	实用新型
22	一种智能座便器的清洁剂	ZL201620384784.7	2016/4/29	实用新型
23	一种智能座便器中喷头的自清洁结构	ZL201620389269.8	2016/4/29	实用新型
24	一种智能座便器的清洗器	ZL201520882726.2	2015/11/6	实用新型
25	一种无水座便器的冲洗阀安装结构	ZL201520926153.9	2015/11/19	实用新型
26	一种具有脚踏开关的智能座便器	ZL201520882867.4	2015/11/6	实用新型
27	一种微波感应的智能座便器	ZL201520881673.2	2015/11/6	实用新型
28	一种无水马桶的冲水系统	ZL201420091128.9	2014/2/28	实用新型
29	无水马桶的控制系统	ZL201420090730.0	2014/2/28	实用新型
30	无水马桶冲水电磁阀和无水箱马桶	ZL201420091302.X	2014/2/28	实用新型
31	一种无水马桶的进水系统	ZL201420090513.1	2014/2/28	实用新型
32	一种无水马桶的控制系统	ZL201420090472.6	2014/2/28	实用新型
33	一种用于智能便盖的温水控制装置	ZL201220538739.4	2012/10/20	实用新型
34	附带气泵的清洗装置	ZL201220144078.7	2012/4/5	实用新型
35	智能座便器清洗器	ZL201220144101.2	2012/4/5	实用新型
36	上下分层的连体座便器	ZL201220239320.9	2012/5/25	实用新型
37	一种智能马桶过滤器	ZL201220109405.5	2012/3/21	实用新型
38	控制器(散热型)	ZL201730262702.1	2017/6/23	外观设计
39	坐便器	ZL201730090589.3	2017/3/24	外观设计

40	智能坐便器	ZL201730090601.0	2017/3/24	外观设计
41	马桶前置过滤器	ZL201730026276.1	2017/1/22	外观设计
42	遥控器（塑料）	ZL201630223181.4	2016/6/5	外观设计
43	遥控器（金属材料）	ZL201630223182.9	2016/6/5	外观设计
44	智能座便器盖（FIM 遥控型）	ZL201630114939.0	2016/4/8	外观设计
45	智能座便器盖	ZL201530552621.6	2015/12/23	外观设计
46	智能座便器（YK）	ZL201530083252.0	2015/4/1	外观设计
47	马桶	ZL201330572046.7	2013/11/25	外观设计
48	马桶冲水阀	ZL201330174427.X	2013/5/13	外观设计

计算机软件著作权

序号	软件名称	开发完成日期	登记号
1	怡和温水恒定控制软件 V1.0	2012/12/10	2014SR082568
2	怡和零感触温水控制软件 V1.0	2011/12/10	2014SR082562
3	怡和智能辨别冲水软件 V1.0	2012/10/10	2014SR082561
4	怡和自适应烘干系统控制软件 V1.0	2011/12/10	2014SR082563
5	怡和步进电机步距补偿控制软件 V1.0	2012/12/10	2014SR082680

作品著作权

序号	软件名称	开发完成日期	登记号
1	大象	2011/3/8	国作登字-2014-F-00132440

域名

序号	域名	网站备案/许可证号	审核时间
1	怡和.net	浙 ICP 备 12021108 号-1	2017/1/20
2	yijunjiahe.com	浙 ICP 备 12021108 号-1	2017/1/20
3	怡和卫浴.cn	浙 ICP 备 12021108 号-1	2017/1/20
4	怡君家和.cn	浙 ICP 备 12021108 号-1	2017/1/20
5	ikahe.com	浙 ICP 备 12021108 号-2	2017/1/20

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、

评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 深圳麦格米特电气股份有限公司董事会决议；
2. 浙江怡和卫浴有限公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第 3 次修订）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年 9 月 8 日证监会令第 127 号）；
6. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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（2017）34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2017）36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协（2017）37号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39号）；
10. 《知识产权资产评估指南》（中评协（2017）44号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；
14. 《专利资产评估指导意见》（中评协（2017）49号）；
15. 《著作权资产评估指导意见》（中评协（2017）50号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协（2017）51号）；
17. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》；
18. 财政部令第33号《企业会计准则》；
19. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 评估资讯网中的设备报价信息和设备价格指数；
4. 中华人民共和国国家统计局统计年鉴；
5. 机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标；
6. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
7. 评估基准日审计报告；
8. 重大的合同、协议；
9. 生产经营统计资料；
10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
11. 同花顺 iFinD 上市公司的有关资料；
12. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
13. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；



2. 车辆行驶证、房屋租赁合同；
3. 商标注册证、专利证书、计算机软件著作权登记证书、作品著作权登记证书及域名注册证书。

VI. 参考资料及其他

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 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表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及其他说明

本次评估主要采用资产基础法和收益法，主要基于以下原因：

根据《资产评估准则——企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值，因此资产基础法对委估企业适用。

收益法：由于委估企业系持续经营的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，以及被评估资产预期获利年限可以预测，故委估企业也具备收益法评估的条件，可以采用收益法评估。

市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能



力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值，但选取的指标与被评估企业之间的差异很大。故本次针对委估企业的特点和行业的状况以及评估收集的资料质量分析，采用资产基础法和收益法评估。

III. 资产基础法介绍

货币资金
应收票据
应收款项

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下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。

对货币资金按核实后的账面值确定评估值。

对银行承兑汇票按核实后的账面值确定评估值。

对于应收款项，主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，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，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。对于正常的原材料，按当前市场价格确定评估值；对于闲置的原材料，按可回收净值确定评估值；对于包含人工、材料、制造费用等的在产品，加上部分利润确定评估值；对于产成品及发出商品，根据现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润来确定评估单价。

存货

固定资产—设备

对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

成本法基本公式为：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。

	根据 2016 年 3 月 23 日发布的财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税，因此设备涉及的相关费用进项税额准予从销项税额中扣除。
在建工程—设备安装工程	对于在建工程—设备安装工程根据账面值组成加上资金成本确定评估值。
无形资产—其他无形资产	对企业外购的域名，按照重置成本确定评估值；对企业拥有的专利、计算机软件著作权、作品著作权及商标采用收益法（收入提成）评估。
长期待摊费用	根据其实际尚存受益的权利或资产价值确定评估值。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
其他非流动资产	对预付设备模具款，按核实后的账面值评估。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

IV. 收益法介绍

评估模型及公式

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为五年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，

收益预测方法	<p>预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	<p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ϵ 为公司特定风险调整系数</p>
溢余及非经营性资产负债	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期</p>



有息债务

投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对



各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。



4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

6. 浙江怡和卫浴有限公司于2017年11月13日被浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局和浙江省地方税务局联合评为高新技术企业（证书编号：GR201733003056），有效期为三年，期限内享受企业所得税减按15%税率征收。目前公司专科及以上学历的员工占员工总数的25.90%（高新技术企业要求超过20%）；技术人员占员工总数的13.22%（高新技术企业要求超过10%）；研发费用占主营业务收入的比例为3.48%（高新技术企业要求超过3%）。相关条件均符合高新技术企业审批的条件，根据企业管理层计划，未来年度人员安排及研发费用比例均能达到审批条件，本次假设该税收优惠政策未来年度可以延续。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，浙江怡和卫浴有限公司于评估基准日2017年12月31日，在市场状况下，股东全部权益价值为人民币130,305,663.40元。其中：

资产的账面价值146,119,719.83元，评估价值193,179,840.12元。

同账面价值相比，评估增值47,060,120.29元，增值率32.21%。

负债的账面价值62,874,176.72元，评估价值62,874,176.72元。同账面价值相比，无增减值变动。

净资产的账面价值83,245,543.11元，评估价值130,305,663.40元。

同账面价值相比，评估增值47,060,120.29元，增值率56.53%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	11,914.20	12,357.53	443.33	3.72
非流动资产	2,697.77	6,960.46	4,262.69	158.01
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	1,764.13	1,880.87	116.74	6.62
在建工程净额	140.07	140.77	0.70	0.50
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额		4,150.29	4,150.29	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	654.07	654.07		
递延所得税资产	62.11	57.07	-5.04	-8.11
其他非流动资产	77.39	77.39		
资产合计	14,611.97	19,317.99	4,706.02	32.21
流动负债	6,239.08	6,239.08		
非流动负债	48.34	48.34		
负债合计	6,287.42	6,287.42		

(金额单位：万元)

评估基准日：

2017年12月31日

净资产(资产减负债)	8,324.55	13,030.57	4,706.02	56.53
------------	----------	-----------	----------	-------

流动资产变动情况及原因

流动资产账面值为11,914.20万元，评估值为12,357.53万元，增值443.33万元，主要由于在产品按加上部分利润，产成品及发出商品按不含增值税出厂销售价格减去销售费用、全部税金和部分利润确定评估值所致。

固定资产变动情况及原因

固定资产账面值为1,764.13万元，评估值为1,880.87万元，增值116.74万元，经分析，本次评估增减值的原因主要有以下几点：

(1) 机器设备：由于企业财务对机器设备的折旧较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

(2) 车辆：由于企业财务对车辆折旧较快，其折旧年限大大短于车辆经济使用年限，尽管近年来车辆价格有所下降，仍致车辆评估略有增值。

(3) 电子设备：由于企业财务对电子设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

在建工程变动情况及原因

在建工程账面值为140.07万元，评估值为140.77万元，增值0.70万元，系考虑资金成本所致。

无形资产变动情况及原因

无形资产账面值为0.00万元，评估值为4,150.29万元，增值4,150.29万元，主要由于将账面未反映所拥有的商标、专利、计算机软件著作权、作品著作权及域名纳入本次评估范围所致。

递延所得税资产变动情况及原因

递延所得税资产账面值为62.11万元，评估值为57.07万元，减值5.04万元，主要由于企业计提的存货跌价准备与本次评估估计的贬值有差异所致。

2. 收益法评估结论

经收益法评估，浙江怡和卫浴有限公司于评估基准日2017年12月31日，在各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值为人民币99,800.00万元，增值91,475.45万元，增值率1,098.86%。

II. 结论分析

经资产基础法评估，浙江怡和卫浴有限公司于评估基准日2017年12月31日，在市场条件下，股东全部权益价值评估值为13,030.57万元。经收益法评估，浙江怡和卫浴有限公司于评估基准日2017年12月31日，在各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值评估值为99,800.00万元。

二种评估方法的评估结果差异86,769.43万元，差异率665.89%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的研发能力、管理团队等不可确指的商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

浙江怡和卫浴有限公司的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所拥有的人才团队、核心技术等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果高于资产基础法。

鉴于收益法评估方法能够更加客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 998,000,000.00 元。大写：人民币玖亿玖仟捌佰万元整。

III. 其他

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

十二、特别事项说明



以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响：

(1) 本次评估无引用其他机构出具的报告结论的情况。

(2) 无权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(3) 无评估程序受到限制的情形。

(4) 无评估资料不完整的情形。

(5) 2017年9月6日，浙江怡和卫浴有限公司作为原告以国家知识产权局专利复审委员会作为被告、浙江万洁智能卫浴有限公司作为第三人向北京知识产权法院提出诉讼，请求法院判决撤销国家知识产权局专利复审委员会作出的第32593号《无效宣告请求审查决定书》，该决定书宣告浙江怡和拥有的专利号为201320584094.2的实用新型专利无效。2017年9月26日，北京知识产权法院作出编号为(2017)京73行初7250号《北京知识产权法院案件受理通知书》，决定受理该案。截至目前，本案尚未开庭审理。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

(6) 浙江怡和卫浴有限公司位于浙江省台州市椒江区海门街道东太和路102号A区的办公经营场所系租赁使用，不纳入本次评估范围。

(7) 评估基准日至评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的事项。

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

4. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不

完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
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. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。
6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日 2017 年 12 月 31 日起计算至 2018 年 12 月 30 日有效。
2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 评估报告解释权 | 本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 4 月 2 日。
(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构



上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

杨黎明



Tel:021-52402166

朱淋云



其他主要评估人员

林小亮、孙琛琛

报告出具日期

2018年4月2日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com

E-mail

dongzhou@dongzhou.com.cn

Copyright©GCPVBook



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 深圳麦格米特电气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买浙江怡和卫浴有限公司 34%股权涉及股东全部权益价值评估报告

报告文号 东洲评报字【2018】第 0167 号

序号附件名称

1. 深圳麦格米特电气股份有限公司董事会决议
2. 浙江怡和卫浴有限公司股东会决议
3. 浙江怡和卫浴有限公司审计报告
4. 深圳麦格米特电气股份有限公司营业执照
5. 浙江怡和卫浴有限公司营业执照、公司章程、验资报告等
6. 浙江怡和卫浴有限公司房屋租赁合同、车辆行驶证、商标注册证、专利证书、计算机软件著作权登记证书、作品著作权登记证书及域名注册证书
7. 委托人及被评估单位承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估师职业资格证书
13. 评估机构及资产评估师承诺函