

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： 3333020001202100109

资产评估报告名称： 包头稀土研究院拟处置股权涉及的内蒙古包钢稀土磁性材料有限责任公司股东全部权益价值评估业务资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2021〕27号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 潘文夫(资产评估师)、章波(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

包头稀土研究院拟处置股权涉及的内蒙古
包钢稀土磁性材料有限责任公司
股东全部权益价值评估业务
资产评估报告

坤元评报〔2021〕27号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年一月二十七日

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、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	23
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·备查文件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件.....	28
二、基准日财务报表.....	33
三、委托人和被评估单位法人营业执照.....	34
四、委托人和其他相关当事人的承诺函.....	37
五、签名资产评估师的承诺函.....	40
六、资产评估机构备案公告及证券期货相关业务评估资格证书.....	41
七、资产评估机构法人营业执照.....	43
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	44
九、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	46
十、资产评估委托合同.....	59
资产基础法评估结果汇总表及明细表.....	72

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、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。

五、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关注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。

包头稀土研究院拟处置股权涉及的内蒙古 包钢稀土磁性材料有限责任公司 股东全部权益价值评估业务 资产评估报告

坤元评报〔2021〕27号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

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包头稀土研究院及中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司(以下简称“北方稀土公司”),本次资产评估的被评估单位为内蒙古包钢稀土磁性材料有限责任公司(以下简称“包钢磁材公司”)。

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、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据北方稀土公司《党委会纪(2020)30号》会议纪要,包头稀土研究院拟处置包钢磁材公司股权,为此需要对该经济行为涉及的包钢磁材公司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包钢磁材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包钢磁材公司的股东全部权益价值。

评估范围为包钢磁材公司申报的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年3月31日包钢磁材公司全部资产及相关负债。按照包钢磁材公司提供的2020年3月31日业经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价

值分别为 858,390,272.38 元、612,170,434.21 元和 246,219,838.17 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 2020 年 3 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，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，包钢磁材公司采用资产基础法评估的股东全部权益的评估价值为 284,544,812.66 元（大写为人民币贰亿捌仟肆佰伍拾肆万肆仟捌佰壹拾贰圆陆角陆分），与账面价值 246,219,838.17 元相比，评估增值 38,324,974.49 元，增值率为 15.57%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对包头稀土研究院拟处置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 2020 年 3 月 31 日起至 2021 年 3 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 截至评估基准日，列《投资性房地产评估明细表》的“成品库”和《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第 3-8 项“一号厂房(合金车间)”、“办公楼”等共计 7 项建筑物(建筑面积合计 40,099.00 平方米)尚未办理房屋所有权证。包钢磁材公司提供了相关原始建设资料，证明上述资产属其所有。对于未办理权证的房屋，本次评估以包钢磁材公司提供的相关原始取得资料、情况说明等作为产权依据，以包钢磁材公司提供的面积测量数据作为面积计算依据，若该面积如与将来的证载面积存在差异，将影响评估结果，且本次评估未考虑上述房产将来办理权证可能存在的相关税费。

2. 本次评估中，对按合作协议安置于协作单位使用的设备，已向使用单位寄发

了函证，但截至报告日尚未取得回函，故无法核实上述资产目前状态及使用情况，故本次评估暂保留账面。

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。

包头稀土研究院拟处置股权涉及的内蒙古 包钢稀土磁性材料有限责任公司 股东全部权益价值评估业务 资产评估报告

坤元评报〔2021〕27号

包头稀土研究院、中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对包头稀土研究院拟处置内蒙古包钢稀土磁性材料有限责任公司的股东全部权益在2020年3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包头稀土研究院及中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司，被评估单位为内蒙古包钢稀土磁性材料有限责任公司。

（一）委托人概况

一）委托人一

1. 名称：包头稀土研究院
2. 住所：包头市稀土高新区黄河大街36号
3. 法定代表人：杨占峰
4. 注册资本：24086.93万元人民币
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：911502001144296652
7. 登记机关：包头市市场监督管理局
8. 经营范围：期刊出版（中华人民共和国期刊出版许可证有效期至2023年12月31日）。工程技术研究与试验发展；分析检测、新材料测试与评价；技术开发、推广、转让、咨询、服务培训、中介服务；打字、复印、名片、胶印；广告设计、制作、代理、发布；稀土材料及高新应用产品的中试生产、加工、制造、销售；非

标设备的设计制造、工程设计；稀土矿石、稀土化合物、稀土金属、稀土合金、稀土功能材料、高纯金属及合金、金属及非金属材料、各类靶材、科研所需的材料、设备、仪器、仪表及其零配件的进出口贸易。

二) 委托人二

1. 名称：中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司（以下简称“北方稀土公司”）
2. 住所：内蒙古自治区包头市稀土高新技术产业开发区黄河大街83号
3. 法定代表人：赵殿清
4. 注册资本：363306.6 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：91150000701463622D
7. 登记机关：包头市市场监督管理局
8. 经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：稀土精矿，稀土深加工产品、稀土新材料及稀土应用产品；铈精矿及其深加工产品；冶金产品、煤炭及其深加工产品、化工产品、光电产品经营；设备、备件的制造、采购与销售；进口本企业所需产品；出口产品；技术的开发应用、推广转让，技术、信息服务；分析检测；建筑安装、修理；自有房地产经营活动、机械设备租赁；农贸；改良剂、水溶材料、生物肥料、有机肥料、各种肥料的生产与销售。

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：内蒙古包钢稀土磁性材料有限责任公司（以下简称“包钢磁材公司”）
2. 住所：内蒙古自治区包头市稀土高新区黄河大街32号
3. 法定代表人：刘义
4. 注册资本：46666.47万元
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91150291240520515B
7. 登记机关：包头稀土高新技术产业开发区食品药品监督和工商行政管理局
8. 经营范围：磁性材料产品及中间合金的生产、加工、研发、销售；磁性材料相关设备、磁性材料应用产品的研发、制造及销售；磁性材料相关产业的投资；磁性材料应用与机械制造及相关技术咨询和服务，以及与磁性材料生产和制造相关的

进出口业务；稀土产品、有色金属、黑色金属及化工产品（不含危险品）的购销。

（国家法律法规规定应经审批的未获审批前不得经营）

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

包头韵福鑫磁材有限责任公司（包钢磁材公司前身），成立于1998年5月29日，初始注册资本200万元，成立时股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波韵声（集团）有限公司	102.00	51.00%
2	北京鑫昌利功能材料有限责任公司	32.67	16.33%
3	北京富鑫洋商贸有限责任公司	32.67	16.33%
4	深圳市福义乐磁性材料有限公司	32.67	16.33%
合计		200.00	100.00%

2. 第一次股权转让（未取得股权转让协议等变更资料，根据公司成立和增资时的验资报告记载股东变化分析）

根据股东会决议，原股东宁波韵声（集团）有限公司、北京富鑫洋商贸有限责任公司将所持有的包头韵福鑫磁材有限责任公司股权转让给原股东北京鑫昌利功能材料有限责任公司和原股东深圳市福义乐磁性材料有限公司以及新股东北京一阳磁性材料有限责任公司，股权转让后股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京鑫昌利功能材料有限责任公司	100.00	50.00%
2	北京一阳磁性材料有限责任公司	50.00	25.00%
3	深圳市福义乐磁性材料有限公司	50.00	25.00%
合计		200.00	100.00%

3. 2002年4月，第一次增资

2002年4月，根据股东会决议，包头韵福鑫磁材有限公司更改名称为包头瑞福鑫磁材有限责任公司（包钢磁材公司前身），同时新增注册资本541万元，其中包头稀土研究院以实物出资201万元，内蒙古高新控股公司以土地使用权出资146万元，内蒙古投资顾问有限公司以货币出资100万元，北京鑫昌利功能材料有限责任公司以包头韵福鑫磁材有限责任公司净资产出资59万元，深圳福义乐磁性材料以包头韵福鑫磁材有限责任公司净资产出资17.5万元，北京一阳磁性材料有限责任公司以包头韵福鑫磁材有限责任公司净资产出资17.5万元，其中北京鑫昌利功能材料有限责任公司、深圳福义乐磁性材料公司、北京一阳磁性材料有限责任公司以净资产评估

增值额 94 万出资，属于出资不实，故增资后公司股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	包头稀土研究院	201.00	201.000	27.13%
2	内蒙古高新控股公司	146.00	146.000	19.70%
3	内蒙古投资顾问有限公司	100.00	100.000	13.50%
4	北京鑫昌利功能材料有限责任公司	159.00	127.540	21.46%
5	深圳市福义乐磁性材料有限公司	67.50	54.145	9.105%
6	北京一阳磁性材料有限责任公司	67.50	54.145	9.105%
合计		741.00	682.83	100.00%

4. 2007 年 3 月，第二次增资及股权转让

2007 年 3 月，根据股东会决议，公司新增注册资本 1,909 万元，变更后注册资本 2,650 万元，其中包头稀土研究院认缴出资 490.65 万元，其中货币出资 365.10 万元，实物出资 15.30 万元，净资产出资 111.186 万元，包头钢铁（集团）有限责任公司认缴出资 646.07 万元，土地出资 646.07 万元，北京鑫昌利功能材料有限责任公司认缴出资 304.435 万元，其中货币出资 216.504 万元，净资产出资 87.931 万元；戴银忠认缴出资 215.698 万元，同时内蒙古高新控股公司将其持有的 19.70% 包头瑞福鑫磁性材料有限责任公司的股权转让给戴银忠，内蒙古投资顾问有限公司将其持有的 13.50% 包头瑞福鑫磁性材料有限责任公司的股权转让给戴银忠；深圳福义乐磁性材料有限责任公司认缴出资 126.619 万元，其中货币出资 89.352 万元，净资产出资 37.267 万元；北京一阳磁性材料有限责任公司认缴出资 126.619 万元，其中货币出资 89.352 万元，净资产出资 37.267 万元。其中包头稀土研究院、戴银忠、北京鑫昌利功能材料有限责任公司、深圳福义乐磁性材料公司、北京一阳磁性材料有限责任公司以公司净资产评估增值额 179.52 万元出资，属于出资不实，故本次增资及转让后公司的股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	包头稀土研究院	691.650	642.720	26.10%
2	包头钢铁（集团）有限责任公司	646.070	646.070	24.38%
3	北京鑫昌利功能材料有限责任公司	462.955	392.800	17.47%
4	戴银忠	461.365	361.352	17.41%
5	深圳市福义乐磁性材料有限公司	193.980	166.751	7.32%
6	北京一阳磁性材料有限责任公司	193.980	166.751	7.32%
合计		2,650.00	2,376.48	100.00%

5. 2009 年 4 月，第三次股权转让

2009年4月,根据公司董事会决议,包头稀土研究院将持有的包头瑞福鑫磁材有限责任公司26.10%股权(对应出资额691.65万元)转让给内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司,包头钢铁(集团)有限责任公司将持有的包头瑞福鑫磁材有限责任公司24.38%股权(对应出资额645.07万元)转让给内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司,北京鑫昌利功能材料有限责任公司将持有的包头瑞福鑫磁材有限责任公司17.47%股权(对应出资额462.955万元)转让给内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司,戴银忠将持有的包头瑞福鑫磁材有限责任公司17.41%股权(对应出资额461.365万元)转让给内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司,深圳市福义乐磁性材料有限公司将持有的包头瑞福鑫磁材有限责任公司7.32%股权(对应出资额193.980万元)转让给内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司,北京一阳磁性材料有限责任公司将持有的包头瑞福鑫磁材有限责任公司7.32%股权(对应出资额193.980万元)转让给内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司,同时将公司名称变更为内蒙古包钢稀土磁性材料有限公司。股权转让后公司股权结构和出资情况如下:

序号	股东名称	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资比例
1	内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司	2,650.00	2,376.48	100.00%
	合计	2,650.00	2,376.48	100.00%

6. 2009年5月,第三次增资

2009年5月,根据公司董事会决议,增加注册资本14,950.00万元,其中土地出让(55亩)1,541.01万元,货币资金13,408.99万元,全部由原股东内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司认缴出资,增资后公司股权结构和出资情况如下:

序号	股东名称	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资比例
1	内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司	17,600.00	17,326.48	100.00%
	合计	17,600.00	17,326.48	100.00%

7. 2014年12月,第四次增资

2014年12月,根据董事会决议,增加注册资本29,066.47万元,其中:原股东中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司(前身为内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司)认缴出资20,600.00万元,新股东包头稀土研究院认缴出资5,280.00万元,新股东内蒙古国有资产运营有限公司认缴出资3,186.47万元,增资后公司股权结构和出资情况如下:

序号	股东名称	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资比例
----	------	----------	----------	------

1	中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司	38,200.00	37,926.48	81.86%
2	包头稀土研究院	5,280.00	5,280.00	11.31%
3	内蒙古国有资本运营有限公司	3,186.47	3,186.47	6.83%
合计		46,666.47	46,392.95	100.00%

截至评估基准日，包钢磁材公司的注册资本及股权结构未发生变更。

三) 被评估单位前两年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	基准日
资产	776,818,530.90	858,222,652.56	858,390,272.38
负债	467,533,938.22	594,639,692.62	612,170,434.21
股东权益	309,284,592.68	263,582,959.94	246,219,838.17
项目名称	2018年	2019年	2020年1-3月
营业收入	767,492,781.48	771,733,482.21	173,151,617.75
营业成本	780,006,383.95	775,070,548.29	168,462,862.32
利润总额	-105,556,276.13	-50,689,096.62	-18,615,288.62
净利润	-105,556,276.13	-50,689,096.62	-18,615,288.62

上述年度及基准日的财务报表均业经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

包钢磁材公司的主要产品为钕铁硼速凝薄带合金及烧结钕铁硼磁体，目前公司已具备年产 15,000 吨钕铁硼速凝薄带合金产品及年产 3000 吨烧结钕铁硼磁体产品的能力。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人均持有被评估单位的股权。

(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

根据北方稀土公司《党委会纪〔2020〕30号》会议纪要，包头稀土研究院拟处置包钢磁材公司股权，为此需要对该经济行为涉及的包钢磁材公司股东全部权益价

值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供包钢磁材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包钢磁材公司的股东全部权益价值。

评估范围为包钢磁材公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2020 年 3 月 31 日该公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。按照包钢磁材公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 858,390,272.38 元、612,170,434.21 元、246,219,838.17 元。

具体内容如下：

单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		610,200,567.76
二、非流动资产		248,189,704.62
其中：长期股权投资		0.00
投资性房地产		
固定资产	350,799,106.19	224,132,017.51
在建工程		175,700.00
无形资产		16,674,015.87
其中：无形资产——土地使用权		16,583,356.49
长期待摊费用		0.00
递延所得税资产		
其他非流动资产		
资产总计		858,390,272.38
三、流动负债		605,337,090.21
四、非流动负债		6,833,344.00
其中：递延所得税负债		
负债合计		612,170,434.21
股东全部权益		246,219,838.17

其中：

列入评估范围的存货账面价值 158,776,677.03 元，其中账面余额 160,539,405.77 元，存货跌价准备 1,762,728.74 元，包括原材料和库存商品，均

存放于包钢磁材公司的仓库及生产车间内。另外清查中发现部分库存商品存在可变现净值低于账面价值的情况，企业对上述库存商品已计提存货跌价准备。

列入评估范围的投资性房地产账面原值 9,009,192.50 元，账面净值 7,207,971.24 元，减值准备 0.00 元，均为采用成本模式计量的投资性房地产，其中：房屋 1 项，系出租的成品库，建筑面积 6,691.00 平方米，位于内蒙古包头市稀土高新区北重路南、劳动路西被评估单位厂区中；土地使用权 1 项，系 1 宗工业用地，土地面积 12,258.35 平方米，位于内蒙古包头市稀土高新区北重路南、劳动路西。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 136,684,900.61 元，账面净值 115,912,444.93 元，减值准备 1,521,286.38 元，共计 38 项。包括厂房、办公楼等建筑物及门卫、道路和围墙等构筑物，位于内蒙古包头市稀土高新区黄河大街南、包钢科技园区内和稀土高新区北重路南、劳动路西。在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	8	41,821.29	109,318,435.85	95,054,187.73
2	构筑物及其他辅助设施	30		27,366,464.76	20,858,257.20
3	减值准备				1,521,286.38

列入评估范围的设备类固定资产共计 2,117 台(套/辆)，合计账面原值 214,114,205.58 元，账面净值 132,293,527.65 元，减值准备 22,552,668.69 元，主要包括混料机、气流磨、静压机、真空熔炼炉、真空烧结炉、立轴矩台平面磨床、粒度测试仪等磁性材料生产和检测设备，变配电设备、行车、空压机等公用设备，电脑、空调等办公设备以及车辆等，除外借设备外，评估基准日时分布于被评估单位各生产及办公场地内。另外，气流磨等多台设备（主要系钕铁硼氢碎磁体的生产设备），账面原值 69,845,588.20 元，账面净值 38,041,397.47 元，因技术和市场等原因，截至评估基准日已经停产闲置，企业对上述设备已计提固定资产减值准备，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台(套/项)	2,071	212,047,447.19	131,414,259.48
2	固定资产—车辆	辆	46	2,066,758.39	879,268.17
3	减值准备				22,552,668.69

列入评估范围的在建工程——设备安装工程账面价值 175,700.00 元(其中账面

余额 175,700.00 元, 减值准备 0.00 元), 具体为倍力切断机采购项目。

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 16,583,356.49 元, 包括 2 宗工业用地, 合计土地面积 72,249.50 平方米, 均位于稀土高新区黄河大街南、包钢科技园区内。

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。

四、价值类型及其定义

本次评估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

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, 由委托人确定本次评估基准日为 2020 年 3 月 31 日, 并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日, 尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

北方稀土公司《党委会纪〔2020〕30 号》会议纪要。

(二) 法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》;
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》;
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
5. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》;
8. 国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》;

9. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资〔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〔2018〕36号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

1. 包钢磁材公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、
会计报表及其他会计资料；
3. 房屋所有权证、土地使用权证、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 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. 《内蒙古自治区建设工程价格信息》；
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、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. 《机电产品报价手册》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；
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. 内蒙古自治区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. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
13. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及同期贷款市场报价利率；
14. 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；
15. 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，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

由于包钢磁材公司业务处于亏损状态，未来收益无法合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

综上，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，确定采用资产基础法对委托评估的包钢磁材公司的股东全部权益价值进行评估。

（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

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

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收票据

应收票据为商业承兑汇票，经核实，上述应收款均为可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收票据的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零

对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。其中，应收外币款项按核实后的外币余额和基准日中间汇率折合人民币确定评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款均系有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收关联方往来款及账龄在1年内的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 应收款项融资

应收款项融资以核实后的账面价值为评估值。

5. 预付款项

预付款项包括暖气费、货款、维修费等，对于发票未到挂账的费用款项，本次将其评零；其他预付款项期后均能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

6. 存货

存货包括原材料、库存商品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

对于可变现净值低于账面价值的库存商品以企业近期处理价格为可变现价格确定评估值；其他库存商品的销售毛利率较低，对其采用逆减法估算后的余额与其账面成本接近，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

7. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税额，经核实，上述税金期后应可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产包括房屋及土地使用权。

(1) 房屋

列入本次评估范围的房屋系工业厂房，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和该类建筑物未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。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。

具体评估方法参照“建筑物类固定资产”科目。

(2) 土地

本次评估土地价格定义为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下，委估工业用地于评估基准日 2020 年 3 月 31 日在剩余使用年限内的出让土地使用权的价格。

土地使用权通行的评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基

准地价系数修正法等，结合评估师收集的有关资料，根据包头市工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于包头市的工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

具体评估方法参照“无形资产—土地使用权”科目。

由于租赁合同约定租期较短且租金水平与市场租金水平较为接近，本次评估时未考虑投资性房地产租赁事项对评估结果可能造成的影响。

2. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑，由于类似建筑物市场交易不活跃和未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。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，对于账面包含在建筑物中的构筑物，本次拟单独列示评估；对于设备拆装费用，本次评估为零；对于闲置的建筑物和构筑物，其建筑物状态均无异常，故本次评估时未考虑该事项对评估结果可能造成的影响。

(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

A. 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。

B. 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。

公司按规定计提的减值准备评估为零。

3. 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，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各项贬值，计算公式为：

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

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、建设期管理费和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。

A. 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；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)

设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，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：

年限法成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

C. 对于车辆，首先按年限法和车辆行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

- a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 理论成新率 = $\min \{K1, K2\}$

d. 耐用年限根据被评设备自身特点及使用情况，并考虑承载力、负荷、腐蚀、材质等影响后综合评定。

另外，对于在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件等，在相应整体设备评估时统一考虑；对按合作协议，安置于协作单位使用的设备，虽向使用单位寄发了函证，但未取得回函，故无法核实上述资产的目前状态及使用情况，本次评估暂保留账面；闲置设备考虑其经济性贬值。

4. 在建工程

由于项目建设不久，各项投入时间较短，经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

5. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通暖）、红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日为2020年3月31日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

(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：

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

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

本次委估土地使用权的评估价值按市场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：

$$\text{土地使用权评估价值}=\text{不含契税的土地使用权价值}\times(1+\text{契税税率})$$

5. 无形资产——其他无形资产

其他无形资产系外购的用友软件与10kv监控后台。经核实，上述无形资产的原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值，故本次评估以软件近期市场价格作为评估值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款与其他流动负债等流动负债与递延收益等非流动负债。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，除递延收益外其余各项流动负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。递延收益系专项补助款，期后不需支付，故评估值为0元。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2020 年 12 月 10 日开始，评估报告日为 2021 年 1 月 27 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（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；

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。

（四）结果汇总阶段

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. 编制初步评估报告；

4. 对初步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，正式出具评估报告。

九、评估假设

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。

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

在本报告所揭示的评估假设基础上，包钢磁材公司的资产、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 858,390,272.38 元，评估价值 889,881,902.87 元，评估增值 31,491,630.49 元，增值率为 3.67%；

负债账面价值 612,170,434.21 元，评估价值 605,337,090.21 元，评估减值 6,833,344.00 元，减值率为 1.12%；

股东全部权益账面价值 246,219,838.17 元，评估价值 284,544,812.66 元，评估增值 38,324,974.49 元，增值率为 15.57%。

资产评估结果汇总如下表：

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	610,200,567.76	610,151,255.37	-49,312.39	-0.01
二、非流动资产	248,189,704.62	279,730,647.50	31,540,942.88	12.71
其中：长期股权投资				
投资性房地产	7,207,971.24	12,470,184.00	5,262,212.76	73.01
固定资产	224,132,017.51	233,488,263.50	9,356,245.99	4.17
在建工程	175,700.00	175,700.00		
无形资产	16,674,015.87	33,596,500.00	16,922,484.13	101.49
其中：无形资产——土地使用权	16,583,356.49	33,486,500.00	16,903,143.51	101.93
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	858,390,272.38	889,881,902.87	31,491,630.49	3.67
三、流动负债	605,337,090.21	605,337,090.21		
四、非流动负债	6,833,344.00		-6,833,344.00	-100.00
其中：递延所得税负债				
负债合计	612,170,434.21	605,337,090.21	-6,833,344.00	-1.12
股东全部权益	246,219,838.17	284,544,812.66	38,324,974.49	15.57

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，评估人员对被评估单位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，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在其他瑕疵情况。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其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

截至评估基准日，列《投资性房地产评估明细表》的“成品库”和《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第 3-8 项“一号厂房(合金车间)”、“办公楼”等共计 7 项建筑物(建筑面积合计 40,099.00 平方米)尚未办理房屋所有权证。包钢磁材公司

提供了相关原始建设资料，证明上述资产属其所有。本次评估未考虑上述权属资料瑕疵对评估结果的影响。

对于未办理权证的房屋，本次评估以包钢磁材公司提供的相关原始取得资料、情况说明等作为产权依据，以包钢磁材公司提供的面积测量数据作为面积计算依据，若该面积如与将来的证载面积存在差异，将影响评估结果，且本次评估时未考虑相关办证税费。

2. 截至评估基准日，包钢磁材公司存在以下事项，可能对相关资产产生影响：

2017年5月5日，杭州市萧山区人民法院裁定受理了东方电气新能源设备（杭州）有限公司破产清算一案，并指定浙江泽大律师事务所为管理人。截至评估基准日，包钢磁材公司已申报相关债权，目前破产清算工作尚未完成。根据目前情况了解东方电气新能源设备（杭州）有限公司基本已无可执行的财产，本次将账列应收账款科目周应收东方电气新能源设备（杭州）有限公司的款项评估为零。

包钢磁材公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他重大资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，包钢磁材公司存在租赁事项如下：

承租方	出租方	地址	租赁物	租赁起始期限	租金
内蒙古包钢稀土国际贸易有限公司	包钢磁材公司	内蒙古包头市稀土高新区北重路南、劳动路西	成品库	2020.1.1-2020.6.30	246,205.65元

上述租约租期较短且租金水平与市场租金水平较为接近，故本次投资性房地产评估时未考虑上述租赁事项对评估结果可能造成的影响。

4. 本次评估中，评估师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，评估师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。

5. 本次评估中，对按合作协议安置于协作单位使用的设备，已向使用单位寄发了函证，但截止报告日尚未取得回函，故无法核实包钢磁材公司对其的收益和处分权利，本次评估保留账面。

6. 本次评估中，评估师未对各种建、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，评估师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。

7. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

9. 新冠病毒肺炎疫情当前在全球多国爆发，可能将对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

10. 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。本次评估对象为企业股东全部权益价值，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。

11. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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。

12. 本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。

13. 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师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的价格，评估结论不应当被认为是对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一年，即自评估基准日 2020 年 3 月 31 日起至 2021 年 3 月 30 日止。

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. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 1 月 27 日。



资产评估师：





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
坤元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001
变更文号：财办企[2010]104号
序列号:000107



发证时间：二〇〇九年一月



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 坤元资产评估有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 俞华开

经营范围 资产评估及有关咨询服务。（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）

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月01日

营业期限 2000年03月01日至长期

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



2019



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘文夫

性别：男

登记编号：33000005

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：1999-10-19

年检信息：通过（2020-07-06）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-07-07



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：章波

性别：男

登记编号：33090002

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2009-03-06

年检信息：通过（2020-07-06）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-07-08



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>