

本报告依据中国资产评估准则编制

中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司
拟整合重组涉及的
北京三吉利新材料有限公司股东全部权益
资产评估报告

天兴评报字(2022)第1970号
(共一册, 第一册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年十月十九日

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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	16
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告的使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	31
资产评估报告附件	33

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

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

六、资产评估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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当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。

**中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司
拟整合重组涉及的
北京三吉利新材料有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2022）第 1970 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟整合重组所涉及的北京三吉利新材料有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司党委会 2022 年第 18 次会议纪要，中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟对磁材产业进行内部整合重组，需要对所涉及的北京三吉利新材料有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供参考依据。

二、评估对象：北京三吉利新材料有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：北京三吉利新材料有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法和市场法。

七、评估结论：

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

经资产基础法评估，北京三吉利总资产账面价值为 65,717.13 万元，评估价值为 72,772.02 万元，评估增值 7,054.89 万元，增值率为 10.74 %；负债账面价值为 27,991.88 万元，评估价值为 27,991.88 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 37,725.25 万元，评估价值为 44,780.14 万元，评估增值 7,054.89 万元，增值率为 18.70 %。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	60,313.60	62,875.67	2,562.07	4.25
非流动资产	5,403.53	9,896.36	4,492.82	83.15
其中：固定资产	3,554.50	6,510.08	2,955.58	83.15
在建工程	397.65	388.67	-8.98	-2.26
无形资产	-	1,796.17	1,796.17	-
其他	1,451.37	1,201.43	-249.94	-17.22
资产总计	65,717.13	72,772.02	7,054.89	10.74
流动负债	27,907.60	27,907.60	-	-
非流动负债	84.28	84.28	-	-
负债总计	27,991.88	27,991.88	-	-
净资产（所有者权益）	37,725.25	44,780.14	7,054.89	18.70

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者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评估假设及前提条件。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起，至 2023 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司
拟整合重组涉及的
北京三吉利新材料有限公司股东全部权益
资产评估报告

天兴评报字（2022）第 1970 号

中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟整合重组所涉及的北京三吉利新材料有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司（简称：北方稀土）

注册地址：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

法定代表人：章智强

注册资本：363,306.6 万(元)

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1997-09-12

经营范围：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、备件的制作、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；农用物资、土壤改良剂、水溶肥料、生物肥料、有机肥料的生产与销售。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京三吉利新材料有限公司（以下简称“北京三吉利”）

注册地址：北京市延庆区延庆镇益祥北街3号(中关村延庆园)

法定代表人：刘义

注册资本：3500万人民币

实收资本：3500万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2001-07-19

经营范围：生产钕铁硼永磁材料、储氢材料、稀土材料及其合成材料；道路货物运输；销售钕铁硼永磁材料、储氢材料、稀土材料及其合成材料；技术开发、技术咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口；出租商业用房、办公用房、汽车；道路货运代理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输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。）

统一社会信用代码：91110229722684416E

2. 公司股权结构及变更情况

北京三吉利的前身是成立于2001年的北京国利正天稀土科技有限公司，初始注册资本1000万元。2008年5月公司进行股份制改造，北京三吉利更名为“北京三吉利新材料股份有限公司”，注册资本变更为3500万，其中：包头市金蒙稀土有限责任公司出资2275万元，占注册资本的65%；北京金蒙双龙科技有限公司出资1225万元，占注册资本的35%。

2009年3月，股东包头市金蒙稀土有限责任公司、北京金蒙双龙科技有限公司分别将其所持“北京三吉利新材料股份有限公司”的部分股权转让给内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司，转让后公司注册资本不变，内蒙古包钢稀土高科技股份有限公司占有44%股权，包头市金蒙稀土有限责任公司36%股权、北京金蒙双龙科技有限公司20%股权。同年4月，“北京三吉利新材料股份有限公司”更名为“北京三吉利新材料有限公司”。

2013年4月，股东包头市金蒙稀土有限责任公司将其持有的北京三吉利新材料有限公司36%股份转让给包头市金蒙研磨有限责任公司。

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，北京三吉利的股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司	1,540.00	44%
2	包头市金蒙研磨材料有限责任公司	1,260.00	36%
3	北京金蒙双龙科技有限公司	700.00	20%
4	合计	3,500.00	100%

3. 公司主要实物资产概况

北京三吉利的主要实物资产有存货、房屋建筑物、机器设备。主要资产概况如下：

（1）存货

存货包括材料采购、原材料、委托加工物资、库存商品、自制半成品和发出商品。

材料采购为企业购入材料的采购成本，为企业已经收到发票单据，但尚未到达或尚未验收入库的在途材料；

原材料为生产用原材料、包装物、备件等；

委托加工物资为企业委托外单位加工的各种物资；

库存商品为企业生产的对外销售的产成品，主要包括资产合金片、资产合金锭、自产磁粉等；

自制半成品为为需要进行下一步加工的半成品，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；

发出商品为企业商品销售不满足收入确认条件但已发出商品的成本。

（2）房屋建筑物

房屋建筑物为生产及辅助建筑，位于北京市延庆区延庆镇益祥北街 3 号，分房屋建筑物、构筑物、管道沟槽三大类，主要为钢结构、砖混结构建筑，建成于 2003 年、2011 年和 2013 年。商品房位于延庆区庆园街 82 号院内，购于 2015 年。

房屋建筑物包括车间厂房、二期厂房、三期厂房、二分厂、办公楼、配电室、机修库房、门卫房等。

构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要有围墙、道路、蓄水池、电

缆沟、各类罩棚等，从结构来看主要为砼结构，轻钢结构为主。

管道沟槽主要为下水管线、暖气沟、污水沟等。

（3）机器设备

机器设备包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备主要设备为 600 公斤钕铁硼速凝薄带炉 6 台（其中 1 台为日本原装进口），150 公斤薄带试验炉 1 台（日本原装进口），另有 3 台速凝薄带炉为租赁使用，与其他辅助设备设施构成完备的钕铁硼薄带生产线，年产能 10000 吨；100KG 铸锭炉 5 台，用于生产钕铁硼合金锭产品，年产能 900 吨；快淬炉 6 台，晶化炉 4 台，配备破碎设备、混料机等构成完备的钕铁硼快淬磁粉生产线，年产能 2000 吨。以上主要设备及其他配套辅助设备主要分布在厂区相关生产车间内，为 2000 年以后陆续购置启用，目前使用状况正常，保养良好。

车辆共 7 部，主要为公务用车，包括奔驰越野车、别克商务车、大众轿车等。为 2012 年后陆续购置启用，目前，车辆行驶状态正常。

电子设备主要是通用办公设备，具体包括计算机、笔记本电脑、打印机、复印机、投影仪等，以及各种检验检测设备，具体包括进口全谱直读等离子发射光谱仪、高频红外碳硫分析仪、进口氧氮氢分析仪、进口分析型高低真空扫描电子显微镜、永磁材料精密测量系统、振动样品磁强计（VSM）及其他配套设备设施，分布于公司相关办公室及各个实验室内，目前使用状况正常。

4. 公司主营业务概况

北京三吉利主要是研发和生产用于钕铁硼永磁材料、储能材料、特殊金属合金材料的稀土材料，主要产品有钕铁硼速凝合金薄带的生产和销售、生产能力 10000 吨/年，钕铁硼磁粉的生产和销售、生产能力 1000 吨/年，钕铁硼合金薄板的生产和销售、生产能力 800 吨/年。

5. 公司组织结构及人力资源



北京三吉利设有董事会、监事会，经营管理团队下设 9 个部门。总务部、财务部、技术部、供销部、品管部、设备部、合金生产、磁粉生产和包头分公司。

截止评估基准日，北京三吉利共有员工 214 人，其中北京总公司 177 人，分公司 37 人，平均年龄 36 岁。其中：本科及以上学历 47 人，占比 21.96%；管理人员 28 人，占比 13%；研发人员 11 人，占比 5%；生产人员 148 人，占比 69%，采购人员 3 人，占比 1.4%；财务人员 7 人，占比 3.3%。

6. 财务状况及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2021. 12. 31	2022. 9. 30
流动资产	40,249.01	45,167.29	70,368.96	60,313.60
非流动资产	3,116.61	3,900.14	3,919.41	5,403.53
其中：投资性房地产	208.85	-	-	-
固定资产	2,760.60	3,663.04	3,376.42	3,554.50
在建工程	14.38	11.27	150.24	397.65
使用权资产			114.66	142.19
无形资产	4.82	1.99	-	-
递延所得税资产	127.95	223.84	278.09	346.33
其他非流动资产				962.86
资产总计	43,365.61	49,067.43	74,288.37	65,717.13
流动负债	20,601.47	26,010.34	46,119.87	27,907.60
非流动负债	-	-	117.36	84.28

项目	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2021. 12. 31	2022. 9. 30
负债总计	20,601.47	26,010.34	46,237.23	27,991.88
所有者权益	22,764.14	23,057.09	28,051.14	37,725.25

经营成果表

金额单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	101,539.00	108,485.10	175,078.67	178,738.46
减：营业成本	96,631.73	104,214.87	165,295.23	161,019.77
营业税金及附加	159.63	161.44	166.89	424.59
销售费用	474.09	119.69	105.58	66.48
管理费用	2,156.36	2,152.37	2,085.28	2,230.50
研发费用	33.27	87.24	160.02	542.21
财务费用	104.68	103.21	193.15	-433.65
资产减值损失	4.39	-314.77	217.01	327.00
信用减值损失	48.46	-68.78	-	31.18
加：投资收益	0.00	-	-	-
资产处置收益	1.43	0.66	-	-2.73
其他收益	45.71	130.22	71.07	420.17
二、营业利润	1,982.32	1,393.62	6,926.58	14,947.83
加：营业外收入	0.00	0.62	-	0.02
减：营业外支出	1.99	-	-	3.67
三、利润总额	1,980.34	1,394.24	6,926.58	14,944.19
减：所得税费用	560.88	421.29	1,475.54	3,105.31
四、净利润	1,419.46	972.95	5,451.05	11,838.88

上表中列示的财务数据，其中 2019 年、2020 年、2021 数据摘自北京鸿天众道会计师事务所有限公司出具的无保留意见审计报告，审计报告号分别为鸿天众道审字（2021）第 306 号、鸿天众道审字（2022）第 316 号；评估基准日数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同专字（2022）第 230C016235 号无保留意见专项审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本评估报告的使用者为委托人及相关监管机

构和部门。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

二、评估目的

根据中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司党委会 2022 年第 18 次会议纪要,中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟对磁材产业进行内部整合重组,需要对所涉及的北京三吉利新材料有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估,为该经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京三吉利股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为北京三吉利于评估基准日的全部资产及负债,其中总资产账面价值为 65,717.13 万元,负债账面价值 27,991.88 万元,净资产账面价值 37,725.25 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

单位:万元

项目	账面价值
流动资产	60,313.60
非流动资产	5,403.53
其中:固定资产	3,554.50
在建工程	397.65
使用权资产	142.19
无形资产	-
递延所得税资产	346.33
其他非流动资产	962.86
资产总额	65,717.13
流动负债	27,907.60
非流动负债	84.28

项目	账面价值
负债总额	27,991.88
净资产	37,725.25

上述数据业经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具致同专字(2022)第 230C016235 号标准无保留意见的专项审计报告。资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致,不重不漏。

1.主要资产法律权属状况、经济状况和物理状况

委估房屋建筑物共 16 项,总建筑面积 10,637.37 平方米,其中 8,276.71 平方米已取得房屋所有权证,2,360.66 平方米尚未取得房屋所有权证等权属证明文件;房屋所有权证“X 京房权证延字第 037907 号”记载,第 6 幢房屋中 2402.09 平方米未交清地价款,未交清以前不得转让及抵押。

构筑物中的车间粉尘池已拆除。

少量机器设备和电子设备,如气流磨、旋转式氢碎炉,以及少量电子设备,如扫描电子显微镜、全谱直读等离子体发射光谱仪、氧氮分析仪,由于业务调整原因,目前设备处于闲置或损坏状态,共计 28 台。

除此之外,其他资产权属清晰,使用状况正常。

2.企业申报的表外资产的情况

企业申报的表外资产有房屋建筑物和专利:

(1) 账外房屋建筑物为门房加建,建筑面积 35 m²,砖混结构,未办理产权证明。

(2) 截止评估基准日,被评估单位的有效授权专利共计 6 项,其中发明专利 1 项,实用新型 5 项。发明专利为外购取得,实用新型专利为自主研发。。

3.引用其他机构出具的报告情况

本次资产评估相关财务数据引用致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的净资产专项审计报告。

四、评估基准日

评估基准日是 2022 年 9 月 30 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。

五、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权归属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司党委会会议纪要【党委会纪(2022)18号】；

2. 中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司与北京天健兴业资产评估有限公司签订的资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

5. 《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）自 2016 年 12 月 1 日起施行；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 512 号）自 2008 年 1 月 1 日起施行；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修改）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年 1 月 20 日发布）；

9. 《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令第 732 号，1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分

行政法规的决定》修订）；

10. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；

11. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）2002年1月1日起施行；

13. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802号）；

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）2016年6月24日；

16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；

17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

20. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）；

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

22. 财政部、国家税务总局《关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号）；

23. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，1999

年1月1日起施行)；

24. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)；

25. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号)；

26. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号, 1990年5月19日)；

27. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195号)；

28. 其它相关的法律法规文件。

(三) 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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35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〕39号)；

10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕39号)；

11. 《专利资产评估指导意见》中评协〔2017〕49号；

12. 《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44号)；

13. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

15. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

17. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

18. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋、土地使用权证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 资产占有方提供的相关项目竣(施)工图、概预算财务凭证等资料；
3. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
4. 《北京市建设工程预算定额》（2012）；
5. 《北京市建设工程费用定额》（2012）；
6. 北京市工程造价信息；
7. 北京市住房和城乡建设委员会关于印发《关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见》的通知（京建发〔2016〕116号）；
8. 《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）；
9. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
10. 《建筑安装工程工期定额》（建标〔2016〕161号文）；
11. 北京市房地产信息网网上信息；
12. 机械工业出版社《2022年机电产品价格信息查询系统》；
13. 设备购置合同和发票；
14. 委估方提供的有关设备订货合同，进口设备报关单及财务凭证，设备档案；
15. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
16. 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；
17. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

18. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
19. 有关网络询价；
20. 与此次资产评估有关的其他资料。

六、价值类型

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次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。选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型

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，是指以被评估单位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基础上。

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

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

从收益法适用条件来看，北京三吉利主要原材料金属镨钕主要由控股股东北方稀土提供，经了解其交易情况，北方稀土对原料供应构成了关联交易，未来企业的盈利情况取决于北方稀土对原材料的供给能否如期实现，包括供应量、供应价格；稀土目前已列入国家管控资源，北方稀土未来是否能供给被评估单位足量原材料存在不确定性；金属镨钕的价格一直处于波动状态，且波动较大，未来价格无法可靠预计，北方稀土目前执行的金属镨钕的定价政策后续是否可以持续不确定，多方面的不确定性，不满足收益法的适用条件，因此本次评估不适用收益法；

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考，我们剔除拥有稀土资源的上市公司，选择以生产磁性材料为主营业务的上市公司作为对比公司。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

（一）资产基础法

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、应收账款融资、预付账款、其他应收款和存货；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、一年内到期非流动负债、其他流动负债和租赁负债。

(1) 货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收款项：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，参照账龄分析法，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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5) 存货：

外购存货：主要包括材料采购、原材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂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；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利

润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。对分期收款发出商品和委托代销产品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估；

在产品：对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

(6) 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。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 房屋建筑物

1) 对于厂区内生产办公房屋建筑物，本次采用重置成本法进行评估，其基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

本次评估，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建(构)筑物；B类为一般建(构)筑物；C类为价值量小、结构简单的建(构)筑物。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②综合成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

$$\text{年限成新率} (\%) = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

③评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2) 对于住宅类商品房本次采用市场比较法进行评估。

市场比较法就是将被评估的建筑物或房地产与市场近期租售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的租售价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的租售评估值。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备。

①机器设备重置全价的确定

A. 国产设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本
— 可抵扣的增值税进项税

a.设备购置价

专用机器设备和非标设备依据相关报价单和设备购置合同等资料，同时考虑相关行业工业品出厂价格指数等资料，通过分析计算确定其购置价格。对于通用机器设备，仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定。

b.运杂费

对于国产设备，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。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考相关行业定额，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

d.前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境评价费等。本次评估由于项目不涉及该项费用，故不考虑此项费用。

e.资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，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 + 安装调试费 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

B.进口设备

用下列方法计算确定其重置价值：

重置成本 = CIF 价 (FOB 合同价 + 国外运杂费 + 保险费) + 关税 + 增值税 + 银行财务费 + 外贸手续费 + 商检费 - 设备增值税

海外运杂费 = 设备基准日采购价格 × 海外运杂费率

海外保险费 = (FOB 价 + 海外运杂费) × 海上保险费率

CIF 价 = FOB 价 + 海外运杂费 + 海外保险费

关税 = CIF 价 × 关税税率

增值税 = (CIF 价 + 关税税费) × 增值税税率

银行财务费=FOB 价×银行财务费费率

外贸手续费=CIF 价×外贸手续费费率

商检费=CIF 价×商检费费率

总购置价=CIF 价+关税税费+增值税税费+银行财务费+外贸手续费+商
检费

国内运杂费=CIF 价×国内运杂费率

安装调试费=CIF 价×安装调试费费率

其他费用和资金成本:同国产机器设备确定方法一样

②综合成新率的确定

A.对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×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.理论成新率

理论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。

理论成新率=(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：

理论成新率=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。

③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

2) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限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。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于15%。

③车辆评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为通用办公设备、仪器仪表、办公家具、家电等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以抵扣增值税后的市场采购价确定。

②综合成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③电子设备评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4) 对于闲置损坏的设备是假设在报废的前提下，只考虑废旧金属的回收价值。

评估值=回收价值

根据设备可利用的废旧金属特点，计算其可回收金属重量，根据基准日周边废旧金属回收价格计算其回收价值。

回收价值=设备重量×废旧金属价格（不含税价）

（3）在建工程的评估

为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 对于建设项目已终止，后期无法形成实有效资产的在建工程评估为零；

2) 对于开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值；对于开工时间距评估基准日半年以上的设备安装工程项目，其账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本；对于未投入使用且无法再继续使用的设备安装工程项目，按照其剩余质量以评估基准日的废铁回收价格确定为评估值。

(4) 使用权资产的评估

纳入评估范围的纳入评估范围的使用权资产为北京三吉利租用的工业生产用房和氩气纯化设备，根据市场调查，了解使用权资产在相同地区及行业的租赁市场价格，并根据使用权资产的具体特点，合理预测使用权资产剩余租赁期内的市场租金，并采用一定的折现率折现加总，以确定使用权的评估值。在评估中，根据租金的支付方式，合理选择折现方式，并针对租赁资产的特点，考虑租赁合同约定的物业管理费、水电费等承担方式对使用权资产价值的影响。

(5) 土地使用权的评估

土地评估选用的评估方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。待估宗地位于北京市延庆开发区，宗地用途为工业用地，相邻周边近期无土地出让实例，因此不适宜采用市场比较法进行评估；待估宗地位于北京市基准地价范围内，北京市基准地价修正体系完备，各修正系数数据来源可靠，具备较强参考性，因此评估人员认为可以采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地近几年有较多实际征地案例可作为参考，可采用成本逼近法进行测算；待估宗地所在区域无类似土地开发、及出租情况，不适用剩余法和收益法评估。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

(6) 其他无形资产

纳入评估范围内的其他无形资产主要为账内记录的企业外购的专利，帐外的无形资产为企业自主研发专利。

对于专利资产，评估人员收集了专利证书，在国家知识产权网站查询确认了

部分申请信息，收集了专利申请支出资料。专利贡献于北京三吉利的主营业务，因此按照收益法途径进行了评估。

(7) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

(二) 市场法

选用参考企业比较法，具体计算公式为：

$$P = PB \times \text{Net Asset}$$

式中：P——委估股权的价值；

PB——因数调整后的可比公司市净率加权平均值(目标企业 PB)；

Net Asset——委估企业净资产；

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、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) 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，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行指导，填写资产评估清查表和盈利预测表。

（3）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。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关购置发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查价值较大设备，并对企业管理人员进行访谈，填写资产调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、购置发票等资料。

（4）企业历史收入、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公司各项业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况。

通过收集相关信息，对北京三吉利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。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和市场法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(1) 工作底稿的整理归档

评估人员归集资料，按顺序装订，按照公司档案管理规定进行归档。

九、评估假设

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条件，是指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. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持

持续经营能力。

5. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

7. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

8. 假设企业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。

9. 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。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

11. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

12. 被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

经资产基础法评估，北京三吉利总资产账面价值为 65,717.13 万元，评估价值为 72,772.02 万元，评估增值 7,054.89 万元，增值率为 10.74 %；负债账面价值为 27,991.88 万元，评估价值为 27,991.88 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 37,725.25 万元，评估价值为 44,780.14 万元，评估增值 7,054.89 万元，增值率为 18.70 %。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	60,313.60	62,875.67	2,562.07	4.25
非流动资产	5,403.53	9,896.36	4,492.82	83.15
其中：固定资产	3,554.50	6,510.08	2,955.58	83.15
在建工程	397.65	388.67	-8.98	-2.26

无形资产	-	1,796.17	1,796.17	-
其他	1,451.37	1,201.43	-249.94	-17.22
资产总计	65,717.13	72,772.02	7,054.89	10.74
流动负债	27,907.60	27,907.60	-	-
非流动负债	84.28	84.28	-	-
负债总计	27,991.88	27,991.88	-	-
净资产（所有者权益）	37,725.25	44,780.14	7,054.89	18.70

（二）市场法评估结果

经市场法评估，北京三吉利股东全部权益价值 92,380.00 万元，较账面净资产增值 54,654.75 万元，增值率 144.88%。

（三）评估结论的最终确定

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估市场法仅作为对评估结果的验证。

市场法受选取的对比公司、参数等影响较大，资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估。因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即北京三吉利股东全部权益价值评估结论为 44,780.14 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确

实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（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。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在资产评估结果有效使用期内，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。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估前，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位的财务报表进行了专项审计，并出具了致同专字（2022）第 230C016235 号无保留意见专项审计报告，被评估单位按照审计调整后的结果进行申报，本次对被评估对象的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

委估房屋建筑物共 16 项，总建筑面积 10,637.37 平方米，其中 8,276.71 平方米已取得房屋所有权证，2,360.66 平方米尚未取得房屋所有权证等权属证明文件；房屋所有权证“X 京房权证延字第 037907 号”记载，第 6 幢房屋中 2402.09 平方米未交清地价款，未交清以前不得转让及抵押。

（七）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产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，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估

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，通过实地勘察做出判断。

（八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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师不承担责任；

（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）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（七）本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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 10 月 19 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



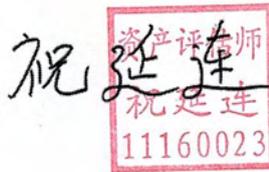
法定代表人：

孙建民

资产评估师：刘燕坤



资产评估师：祝延连



二〇二二年十月十九日



证券期货相关业务评估资格证书

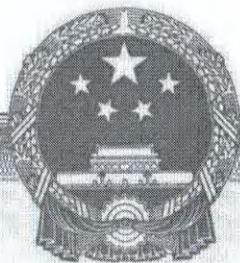
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京
天健兴业资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100014005

发证时间：2009年 月 日



序列号：000030



统一社会信用代码

91110102722611233N

营业执照

(副本)(3-1)



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 北京天健兴业资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙建民

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；证券、期货相关评估业务；信息咨询；人员培训；探矿权和采矿权评估；财务顾问；投资管理；房地产评估；土地调查评估服务；版权代理；著作权代理；经济贸易咨询；企业管理咨询；房地产信息咨询；建设工程项目管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）

注册资本 1000万元

成立日期 2000年07月19日

营业期限 2000年07月19日至2049年07月18日

住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

登记机关



2021年06月01日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘燕坤

性别：男

登记编号：11000032

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2022-06-13）

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：2022-07-22



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：祝延连

性别：女

登记编号：11160023

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2022-06-13）

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：祝延连

本人印鉴：



打印日期：2022-07-22

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>