

本报告依据中国资产评估准则编制

宁夏东方钽业股份有限公司拟收购西北稀有
金属材料研究院宁夏有限公司股东部分权益
涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中通评报字〔2018〕12153号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一八年七月二十六日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	23
十、 评估结论.....	24
十一、 特别事项说明.....	27
十二、 评估报告使用限制说明.....	27
十三、 评估报告日.....	29
附 件.....	30

第二册（评估明细表）

第三册（评估说明）

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、 评估对象与评估范围说明
- 二、 资产核实情况总体说明
- 三、 评估技术说明——收益法
- 四、 评估技术说明——资产基础法
- 五、 评估结论及其分析



资产评估师声明

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未按前述要求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坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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。

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、判断和结论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。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

宁夏东方钽业股份有限公司拟收购西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司股东部分权益。

二、评估目的

因宁夏东方钽业股份有限公司拟收购西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司股东部分权益事宜，特委托中通诚资产评估有限公司对上述经济行为所涉及的该公司股东全部权益价值进行评估，为委托人提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宁夏东方钽业股份有限公司拟收购的西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司股东部分权益所涉及的该公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应的西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司的评估基准日各项资产及负债。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2018年2月28日

六、评估方法

收益法和资产基础法。选择收益法作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2018年2月28日，西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司的股东全部权益的评估价值为人民币**190,558.38**万元(大写金额为**壹拾玖亿零伍佰伍拾捌万叁仟捌佰元**，精确到佰元)。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为 1 年，自评估基准日 2018 年 2 月 28 日起，至 2019 年 2 月 27 日止；

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

1.本次评估房屋建筑物面积合计22106.87平方米、占用土地使用权面积合计63534.26平方米，是根据石嘴山市凯西测绘咨询有限公司出具的《不动产测量报告》确定的，最终面积应以取得不动产权证证载面积为准，评估结果应做相应调整。

2.本次评估按大华会计师事务所（特殊普通合伙）2018年5月31日出具的大华审字〔2018〕009235号审计报告审定后账面值作为评估申报账面值

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估房屋建筑物占用的2宗土地使用权涵盖2个土地使用证，为中色(宁夏)东方集团有限公司所拥有的“石国用(2008)第5478号”的全部面积10499.10平方米和“石国用(2008)第5013号”的局部面积53035.16平方米。评估基准日时，集团已与该2宗地原承租人解租，与新承租人签订租约，但产权部门登记的承租人尚未变更，本次评估未考虑该事项影响。

纳入本次评估范围的房屋建筑物共12项，均未办理不动产证，正在办理相关手续。当前，已完成不动产测绘工作，取得测绘报告，房屋建筑物的建筑面积按照测绘结果申报评估。暂未办理不动产证的房屋建筑物，已由被评估单位声明，归其所有，产权无异议。如因房屋建筑物产权引起的纠纷，由被评估单位承担全部责任。

(三)评估程序受到限制的情形；

本次评估范围中实物资产、无形资产涉国家秘密，我们公司派遣了保密人员携带了处理涉密信息的电子设备进行资产清查核实，收集了脱密的资料并进行了评定估算，保证评估工作的正常进行，对于涉密资产，依据保密法的要求不对外披露。

(四)评估资料不完整的情形；

无

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

被评估占用土地面积共计 63,534.26 平方米，使用权人为中色（宁夏）东方集团有限公司。评估基准日时，中色（宁夏）东方集团有限公司与该 2 宗地原承租人解租，与新承租人，即被评估单位签订新租约，租赁期限 20 年，自 2018 年 2 月 28 日至 2038 年 2 月 28 日，年租金 43.76 万元，双方一致同意租金标准每 2-3 年根据当地土地价格行情进行调整，本次评估收益法测算中考虑了上述土地租赁事项各年租金支出对评估结果的影响。

(七)重大期后事项

无

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

宁夏东方钽业股份有限公司拟收购西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司股东部分权益涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

中通评报字〔2018〕12153号

宁夏东方钽业股份有限公司：

中通诚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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对宁夏东方钽业股份有限公司拟收购西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司股东部分权益所涉及到的该公司股东全部权益，在2018年2月28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评估报告使用人概况

(一)委托人概况

名称：宁夏东方钽业股份有限公司(以下简称“东方钽业”)

统一社会信用代码：916400007106545275

类型：股份有限公司(上市)

住所：宁夏回族自治区石嘴山市大武口冶金路

法定代表人：李春光

注册资本：44083.2644万元整

成立日期：1999年4月30日

营业期限：长期

经营范围：钽、铌、铍、钛、镁等有色金属材料的生产、加工、开发、科研与销售，进出口业务、贸易(有色金属、碳化硅、电池材料、电子浆料、高强切割线及本企业所需的原辅材料)、人工晶体、有色金属稀有精细化工产品、碳化硅微粉、电子元器件、高强切割线、电子浆料、电池材料、有色金属新材料的生产、销售(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

名称：西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司（以下简称“西材院”）

统一信用代码：91640000710684742A

类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：宁夏回族自治区宁夏石嘴山市大武口区

法定代表人：赵兵

注册资本：3872.7 万元整

成立日期：2000 年 5 月 17 日

营业期限：长期

经营范围：稀有金属冶炼、加工及销售；经营本院及直属企业研制开发的技术和生产的科技产品的出口业务；经营本院及直属企业科研和生产所需的技术、原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件的进口业务；承办本院及直属企业对外合资经营、合作生产及“三来一补”业务；铍及铍合金制品、分析检测服务。（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）

2000 年 5 月 17 日，宁夏工商局向西北稀有金属材料研究院核发了《企业法人营业执照》，注册号为 6400001201726，设立时的股东和股权比例如下表所示：

单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	股权比例（%）
中国稀有稀土金属集团公司	7024	7024	货币	100
合计	7024	7024		100

2017 年 10 月改制后至本次评估基准日，根据有效的公司章程及章程修正案，西材院的股东情况如下表所示：

单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	股权比例 (%)
中色(宁夏)东方集团有限公司	3872.70	3872.70	货币	100
合计	3872.70	3872.70		100

2.近三年资产、财务、经营状况；

金额单位：人民币元

项目	2016年	2017年	2018年2月
资产总额	431,666,529.92	526,601,557.13	524,997,604.88
固定资产总额	63,874,519.53	301,629,891.08	295,808,746.04
负债总额	423,780,592.23	255,273,120.64	254,579,009.96
净资产	7,885,937.69	271,328,436.49	270,418,594.92
营业收入	118,370,585.57	190,591,770.51	979,808.73
利润总额	56,115,510.79	65,233,725.81	-1,124,325.08
净利润	56,117,008.67	65,237,014.58	-1,122,526.90

该评估范围对应的财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2018年5月31日出具了大华审字（2018）009235号审计报告。审计意见为无保留意见标准审计报告。

3.委托人和被评估单位之间的关系

东方铝业和西材院均是中色（宁夏）东方集团有限公司控股或全资子公司。

(三)其他评估报告使用人概况

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

因宁夏东方铝业股份有限公司拟收购西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司股东部分权益，特委托中通诚资产评估有限公司对上述经济行为所涉及的西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司股东全部权益价值进行评估，为委托人提供价值参考依据。

该经济行为已经《宁夏东方铝业股份有限公司会议纪要》（2018年第11期）通过。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为宁夏东方钽业股份有限公司拟收购的西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司股东部分权益所涉及的该公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应的西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2018年5月31日出具了大华审字〔2018〕009235号审计报告。审计意见为无保留意见标准审计报告。具体情况见下表。

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	218,921,293.30
非流动资产	306,076,311.58
其中：固定资产	295,808,746.04
在建工程	9,930,815.47
无形资产	290,812.09
递延所得税资产	45,937.98
资产总计	524,997,604.88
流动负债	238,288,593.30
非流动负债	16,290,416.66
负债总计	254,579,009.96
净资产（所有者权益）	270,418,594.92

企业申报的表外资产的类型、数量；

经核实，被评估单位申报21项未记录的其他无形资产，包括20项发明专利和1项实用新型专利，被评估单位对21项专利权研发投入费用进行了费用化处理而未在无形资产中列示，故账面价值为0.00元。详见下表：

发明专利明细表

序号	名称	申请日期	专利号	专利类别
1	***	2013年	ZL201318005224.8	发明专利
2	***	2013年	ZL201318005220.x	发明专利
3	***	2013年	ZL201318005232.2	发明专利
4	***	2013年	ZL201318005225.2	发明专利
5	***	2013年	ZL201318005223.3	发明专利

序号	名称	申请日期	专利号	专利类别
6	***级仪表级***	2013 年	ZL201318005221.4	发明专利
7	***级仪表级***	2013 年	ZL201318005230.3	发明专利
8	一种防弯曲的细长径*-*成型方法和装置	2013 年	ZL201318005218.2	发明专利
9	铁含量***及制备方法	2013 年	ZL201318005231.8	发明专利
10	W***及其制备方法	2013 年	ZL201318005219.7	发明专利
11	***级仪表级***	2013 年	ZL201318005222.9	发明专利
12	一种圆棒材应变片的粘贴方法及其粘贴辅助装置和摆放模板	2013-12	ZL201310669528.3	发明专利
13	一种铸造纯铍铈用铍珠熔炼提纯方法	2014-04	ZL201410148828.1	发明专利
14	适用于大尺寸铍材生产的直热式热压装备	2015-06	ZL201510317595.8	发明专利(实审)
15	一种用于 EBSD 测试的铍材电解抛光和腐蚀的一体化方法	2017-01	ZL201710055539.0	发明专利(实审)
16	一种铍铝合金阳极氧化的新方法	2017-12	ZL201711459965.7	发明专利(受理)
17	一种含铍铜污水处理工艺中同时除去铍和铜的方法	2017-12	ZL201711465449.5	发明专利(受理)
18	一种真空熔炼炉用观察装置	2017-11	ZL201721568748.7	实用新型(受理)
19	一种铍硅合金的制备方法	2017-12	ZL201711459938.X	发明专利(受理)
20	一种低铍铜合金金相腐蚀剂及低铍铜合金金相组织的显示方法	2013-10	ZL201310473063.4	发明专利
21	一种铍铝合金用陶瓷模壳及其制备方法	2013-12	ZL201310663194.9	发明专利

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是2018年2月28日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《宁夏东方铝业股份有限公司会议纪要》（2018年第11期）。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国企业国有资产法》（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.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 4.《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
- 5.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
- 6.《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的意见》（国办发〔2001〕102号）；
- 7.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 8.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 9.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；
- 10.《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）；

(三)评估准则依据

- 1.《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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12.《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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）；
- 16.《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；

(四)权属依据

- 1.被评估单位提供的专利证；
- 2.被评估单位提供的车辆行驶证；
- 3.被评估单位提供的部分设备发票。

(五)取价依据

- 1.《最新资产评估常用数据与参数手册》2012版；
- 2.中国人民银行公布的最新金融机构存贷款利率；
- 3.评估机构收集的有关询价资料和参考资料等；
- 4.同花顺终端的有关资料；
- 5.被评估单位提供的盈利预测资料；

(六)其他参考依据

- 1.审计报告(大华审字〔2018〕009235号)；
- 2.石嘴山市凯西测绘咨询有限公司出具的《不动产测量报告》；
- 3.现场勘查记录；
- 4.被评估单位提供的其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

由于被评估单位委估资产与经营收益之间存在一定的比例关系并可以量化，未来收益可以预测，故本次评估具备采用收益法条件。

由于被评估单位的各项资产和负债均可单独评估，故本次评估具备采用资产基础法条件。

被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业转让股权的公开交易案例难以取得，而且无合适的参考企业，故本次评估不具备采用市场法条件。

因此，采用收益法和资产基础法进行评估。并在分析后采用收益法确定评估结论。

(二)收益法

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。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。具体方法为，以加权资本成本（Weighted Average Cost of Capital, WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流（Free Cash Flow of Firm, FCFE）折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值-付息债务价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值

(三)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，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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1.流动资产

(1)流动资产中货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实的账面值确定评估值。

(2)应收账款、预付账款、其他应收款主要根据被评估单位提供的各科目的评估明细表作为评估基础，核对会计资料，并进行函证，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、坏账历史情况等，采用账龄分析法与个别认定法相结合的方法，估算出评估风险损失，扣除后的余额分别作为各应收款项的评估值。

(3)存货

本次评估存货均为原材料、产成品和在产品，原材料主要是在核实了相关存货的凭证及市场资料的基础上，确定原材料均为可正常使用状况，按评估基准日原材料市场价乘以核实的库存数量得出其评估价值。对于正常销售的产成品我们用基准日时的售价扣除销售税金及附加、销售费用、所得税、适当的税后利润，再乘以核实的库存数量得出其评估价值。由于被评估单位在产品无法对应单一的产成品，所以完工进度及产成品售价的选取存在阻碍，故我们根据该公司的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；核查完工入库记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量和金额并确认其评估价值。

(4)其他流动资产

其他流动资产主要为各项税目留抵，评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，以审查核实的账面值确定评估值。

2.建筑类资产

建筑物类固定资产可选用的评估方法有重置成本法、市场法和收益法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。

本次评估根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋建筑物采用成本法评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

评估值=重置全价(不含增值税)×成新率

(1) 重置全价（不含增值税）

重置全价（不含增值税）=建安工程造价（不含增值税）+其他费用（不含增值税）+资金成本

①建安工程造价（不含增值税）

对价值较高的建（构）筑物，评估人员根据委估房屋建筑物具体情况选出典型工程，收集典型工程的竣工决算、竣工验收、施工图纸等资料，核实工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。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工程费；对无法查找到竣工决算等资料的房屋建筑物评估操作中采用重编预算法或类比法调整确定直接费用。根据企业提供的资料和现场勘察情况，依照资产占有方提供的工程决算审核报告的核定工程量为基础，套用《宁夏回族自治区建筑装饰工程计价定额》(2013)；《宁夏回族自治区安装工程计价定额》(2013)；《宁夏回族自治区市政工程计价定额》(2013)计算直接工程费；并根据《宁夏回族自治区建筑工程费用定额》(2013)、《关于建筑业营业税改征增值税宁夏建设工程计价依据调整的实施意见》（宁建科发[2016]16号）进行相关工程取费，根据《宁夏工程造价》（2018年第1期）调整人工、材料、机械费用至评估基准日价格水平，计算得出建安工程造价。

②其他费用（不含增值税）

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究费、工程勘察设计费、工程建设监理费等，根据行业标准和国家有关部门收费规定，确定其他费用。由于评估标的部分费用取费依据标准已经废止且无新文件规定，与企业实际发生费用进行核对之后，差异不大，参考上一版本的数据作为本次评估的取费依据，具体见下表：

其他费用测算表

序号	费用名称	计费基础	费率(%)		计算依据
			含税	不含增值税	
1	建设项目前期工作咨询费	建安工程造价	0.19	0.18	发改价格（2015）299号， 参计价格[1999]1283号

序号	费用名称	计费基础	费率(%)		计算依据
			含税	不含增值税	
2	工程勘察设计费	建安工程造价	3.71	3.50	发改价格(2015)299号, 参计价格[2002]10号
3	招标代理费	建安工程造价	0.11	0.10	发改价格(2015)299号, 参计价格[2002]1980号
4	工程监理费	建安工程造价	1.77	1.67	发改价格(2015)299号, 参发改价格(2007)670号
5	环境影响咨询费	建安工程造价	0.07	0.07	发改价格(2015)299号, 参计价格[2002]125号
6	建设单位管理费	建安工程造价	1.10	1.10	财政部 财建[2016]504号
	合计		6.95	6.62	

③资金成本

资金成本：资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（建安工程造价（含税）+其他费用（含税））×合理工期×贷款利息×50%

2015年10月24日执行利率表

项目	年利率(%)
一、短期贷款	
一年以内(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

(2)成新率的确定

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物采用综合成新率方法确定，采用勘查成新率和理论成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

成新率=勘查成新率×0.6+理论成新率×0.4

①勘查成新率

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘查成新率。

②理论成新率的确定

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价（不含增值税）×成新率

3.设备类资产

本次设备类固定资产的评估以资产按现行用途继续使用为假设前提，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，本次评估主要采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置全价×成新率

重置全价的确定

(1)机器设备

机器设备的重置成本能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费、基础费、前期及其他费用和资金成本确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用和资金成本确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本

①设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、同类机器设备近期成交价和2017机电产品价格信息查询系统等。

②设备运杂费率

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，按11%的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③设备安装调试费及设备基础费

设备安装调试费：按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，参考不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备安装费用水平综合确定。对于价值不高需要安装的简单设备，安装费直接用设备费乘上安装费率。

基础费：被评估单位机器设备需计算基础费用的，评估中根据设备实际情况考虑一定的基础费，参考不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备基础费用水平综合确定。本次委估机器设备，需计取基础费部分已包含在房屋构筑物中。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计和工程监理费等费用。按照国家、企业所在地政府相关规定，依据评估基准日资产规模确定前期费率。由于评估标的部分费用取费依据标准已经废止且无新文件规定，与企业实际发生费用进行核对之后，差异不大，参考上一版本的数据作为本次评估的取费依据，具体如下：

序号	费用名称	计费基础	依据	含税费率%
1	建设项目前期工作咨询费	建安工程造价	发改价格(2015)299号,参计价格[1999]1283号	0.19
2	工程勘察设计费	建安工程造价	发改价格(2015)299号,参计价格[2002]10号	3.71
3	招标代理费	建安工程造价	发改价格(2015)299号,参计价格[2002]1980号	0.11
4	工程监理费	建安工程造价	发改价格(2015)299号,参发改价格(2007)670号	1.77
5	环境影响咨询费	建安工程造价	发改价格(2015)299号,参计价格[2002]125号	0.07
6	建设单位管理费	建安工程造价	财政部 财建[2016]504号	1.10
合计				6.95

⑤资金成本

资金成本即购建周期内占用资金的贷款利息，根据企业的具体情况，确定整个项目的合理建设工期为1年，评估基准日金融机构同期执行的贷款利率为4.35%，按资金均匀投入。具体计算公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期÷2

(2) 车辆

车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费及其他必要费用予以确定。其中验车费、牌照费等其他费用根据当地车管所的收费标准确定。根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》中的规定，该车辆属于非营业性车辆，其使用年限及行驶里程均在国家规定的范围内。车辆购置增值税可以抵扣。

重置全价的具体公式为：

车辆重置全价=车辆购置价+购置税+牌照费及其他必要费用-可抵扣增值税进项税额

(3) 电子设备重置全价

对于电子设备，能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价或该公司最近购置的同类设备直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

成新率的确定

①机器设备主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A.观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B.使用年限法。其计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②车辆，主要采用观察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+理论成新率×40%

A.观察法。观察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象

与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B.理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

若观察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。设备可以正常使用，成新率一般不低于15%。

4.在建工程

根据在建工程的特点、评估值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

(1) 在建土建项目

对于在建土建项目，如果账面值与评估基准日价格水平无较大差异，且账面价值不包含资金成本的，则按照合理建设工期加计资金成本；如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整后，再按照合理建设工期加计资金成本。

(2) 其他费用

对于其他费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值加计资金成本作为评估值，否则评估为零。

本次委估在建设设备安装工程项目，因尚未竣工验收，本次评估以核实后的账面值加资金成本确认。

5.无形资产

对委估专利及非专利技术资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法。由于没有同类技术资产许可交易案例，不宜采用市场法；一般而言，无

形资产的研发成本与其价值没有直接对应关系，因此本次评估不宜采用成本法。

收益法是指通过将委估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。针对本项目而言，委估资产的预期收益为能够由产品所带来的利益，其中技术分成率是确定产品中分享收益大小的比率，由于相关比率在市场上可以取得，结合产权持有者的业务发展规划，可以对预期收益进行预测并量化；同时，与获得收益相对应的风险能够预测并量化，预期获利年限可以预测，故本次适宜采用收益法进行评估。其计算公式如下：

$$V = \sum_{t=0.83}^n \frac{P_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=0.83}^n \frac{\lambda \times E_t}{(1+r)^t}$$

其中：

V ：委估资产的评估值

P_t ：未来第 t 个收益期的预期收益额

λ ：技术分成率（销售入口径）

E_t ：未来第 t 个收益期的销售收入

t ：收益年期

r ：折现率

n ：拟许可技术的剩余经济寿命期

(1)收益法的应用前提

本次评估是对委估资产未来收益的预测和折现率的取值，因此委估资产必须具备以下前提条件：

A.委估资产未来的预期收益，可以预测并可以用货币衡量。

B.资产拥有者获得预期收益所承担的成本和费用，可以预测并可以用货币衡量。

C.委估资产预期获利年限，可以预测。

(2)收益法选择的理由和依据

针对本项目而言，委估资产的预期收益为能够由产品所带来的利益，其中技术分成率是确定产品中分享收益大小的比率，由于相关比率在市场上可以取得，结合产权持有者的业务发展规划，可以对预期收益进行预测并量化；

同时，与获得收益相对应的风险能够预测并量化，预期获利年限可以预测，故本次适宜采用收益法进行评估。

(3)收益预测的假设条件

A.一般假设

交易假设。交易假设是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。

公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

B.特殊假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

假设专利及非专利技术的所有人和使用者是负责的，且有能力担当其职务，并有足够的能力合理使用。

假设专利及非专利技术的所有人和使用者能正常合理地使用专利技术，在此基础上取得生产产品一定的市场占有率、盈利能力、竞争地位，而且这一情况在预测期内不存在重大变化。

假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对新设企业重大不利影响。

根据资产评估的要求，评估人员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。

截至评估基准日，对于被评估单位拥有的2项发明专利目前仅供实验室研究使用，尚未投入相关产品的生产，收益法或市场法的应用不具备相关条件，通过与企业管理层访谈及搜集相关信息，综合判断现阶段委估专利资产的价格

值与其成本存在较大相关性，最终选取成本法进行评估。采用成本法评估的专利具体情况如下表所述：

序号	名称和内容	取得日期	专利号	专利类别
20	一种低铍铜合金金相腐蚀剂及低铍铜合金金相组织的显示方法	2013-10	201310473063.4	发明专利
21	一种铍铝合金用陶瓷模壳及其制备方法	2013-12	201310663194.9	发明专利

发明专利重置成本一般包括专利申请费、实质性审查费、公布印刷费、利润和相关税费等；本次评估具体采用成本模型，未考虑利润及相关税费。故本次评估中专利技术评估值的计算公式：

专利技术评估值=专利申请费+实质性审查费+其他合理成本（公布印刷费）
—各种贬值

对于软件类无形资产，由于其专业性较强，难以询价，且可以正常使用，企业进行的折旧年限与评估经济使用年限相同，经检验，以账面价值作为评估值。

6.递延所得税资产

递延所得税资产主要是审计调整企业计提的应收账款及固定资产减值准备，评估人员以核实后的账面价值确定递延所得税资产的评估值。

7.负债

负债的评估按评估基准日产权所有者实际需要承担的负债金额确定评估值。在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三) 评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四) 出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一) 基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司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。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 假设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。

十、评估结论

(一)评估结论

1.收益法评估结果

在评估基准日 2018 年 2 月 28 日，西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司采用收益法计算的股东全部权益的评估结果为人民币 190,558.38 万元，较账面值增值 163,516.52 万元，增值率 604.68%。

2.资产基础法评估结果

评估结论根据以上评估工作得出，在评估基准日 2018 年 2 月 28 日，委估资产账面价值为 52,499.76 万元，负债账面价值为 25,457.90 万元，净资产账面价值为 27,041.86 万元。经评估后，总资产评估价值为 56,502.73 万元，负债评估价值为 23,923.86 万元，股东全部权益评估价值为 32,578.87 万元。总资产评估值比账面值增值 4,002.96 万元，增值率 7.62%；净资产评估值比账面值增值 5,537.01 万元，增值率 20.48%，详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 2 月 28 日

被评估单位：西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	21,892.13	22,292.36	400.23	1.83%
2 非流动资产	30,607.63	34,210.36	3,602.73	11.77%
3 其中：固定资产	29,580.87	31,207.52	1,626.64	5.50%
4 在建工程	993.08	1,014.68	21.60	2.17%
5 无形资产	29.08	1,983.57	1,954.49	6720.80%
6 递延所得税资产	4.59	4.59	0.00	0.00%
7 资产总计	52,499.76	56,502.73	4,002.96	7.62%
8 流动负债	23,828.86	23,923.86	95.00	0.40%
9 非流动负债	1,629.04	0.00	-1,629.04	-100.00%
10 负债总计	25,457.90	23,923.86	-1,534.04	-6.03%
11 净资产（所有者权益）	27,041.86	32,578.87	5,537.01	20.48%

(二)两种评估结果的差异及其原因

股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
收益法	27,041.86	190,558.38	163,516.52	604.68%
资产基础法		32,578.87		
差异额		157,979.51		

差异原因主要在于：由于思路、参数选择均有不同，因此，即使采用两种方法评估同一企业，结果也有不同，收益法的采用存在很多优点，如企业价值最大化是建立在综合考虑的前提下，并使企业的战略目标从长远角度出发，通过价值评估，可以对企业价值进行定量描述，根据企业价值变动，判断企业价值何时达到最大化，收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，

反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响;而采用资产基础法评估所得出的结论是各资产价值的加和,从投入角度考虑资产作为生产要素的购建成本,是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动。因此两种评估方法的评估结论存在差异。

(三)最终评估结论

由于资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别,用资产基础法评估,只能根据单项资产加总的价格确定评估值,而无法评估其获利能力,实际上,企业的各单项资产需投入大量的人力资源以及规范的组织结构来进行正常的生产经营,资产基础法无法反映这种将单项资产组织起来的无形资产,最终不可避免的产生遗漏,采用资产基础法难以真实反映资产的经营效果,不能很好的体现资产评估的评价功能,而收益法是一种着眼于未来的评估方法,它主要考虑资产的未来收益和货币的时间价值,收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小,而对于被评估公司这类技术密集型企业,企业价值主要通过其产品的获利能力得以体现,而非由有关资产的投入决定,同时从投资者角度出发,投资者更加关心资产的获利能力,而非购置资产所支付的成本,被评估单位作为高新技术企业,有关产品、技术较为先进,且产品具有一定程度的垄断性和稀缺性,这种现状在未来年度仍将存在,企业持续盈利能力较好,因此权衡两种方法的评估结果,我们认为收益法更能体现被评估单位在评估基准日的市场价值,故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

因此,在评估基准日 2018 年 2 月 28 日,西北稀有金属材料研究院宁夏有限公司的股东全部权益的评估价值为人民币 **190,558.38 万元(大写金额为壹拾玖亿零伍佰伍拾捌万叁仟捌佰元,精确到佰元)**。

本评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2018 年 2 月 28 日起,至 2019 年 2 月 27 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

1.本次评估房屋建筑物面积合计22106.87平方米、占用土地使用权面积合计63534.26平方米，是根据石嘴山市凯西测绘咨询有限公司出具的《不动产测量报告》确定的，最终面积应以取得不动产权证证载面积为准，评估结果应做相应调整。

2.本次评估按大华会计师事务所（特殊普通合伙）2018年5月31日出具的大华审字〔2018〕009235号审计报告审定后账面值作为评估申报账面值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估房屋建筑物占用的2宗土地使用权涵盖2个土地使用证，分别为中色(宁夏)东方集团有限公司所拥有的“石国用(2008)第5478号”的全部面积10499.10平方米和“石国用(2008)第5013号”的局部面积53035.16平方米。评估基准日时，集团已与该2宗地原承租人解租，与新承租人签订租约，但产权部门登记的承租人尚未变更，本次评估未考虑该事项影响。

纳入本次评估范围的房屋建筑物共12项，均未办理不动产证，正在办理相关手续。当前，已完成不动产测绘工作，取得测绘报告，房屋建筑物的建筑面积按照测绘结果申报评估。暂未办理不动产证的房屋建筑物，已由被评估单位声明，归其所有，产权无异议。如因房屋建筑物产权引起的纠纷，由被评估单位承担全部责任。

(三)评估程序受到限制的情形；

本次评估范围中实物资产、无形资产涉国家秘密，我们公司派遣了保密人员携带了处理涉密信息的电子设备进行资产清查核实，收集了脱密的资料并进行了评定估算，保证评估工作的正常进行，对于涉密资产，依据保密法的要求不对外披露。

(四)评估资料不完整的情形；

无

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

被评估占用土地面积共计 63,534.26 平方米，使用权人为中色（宁夏）东方集团有限公司。评估基准日时，中色（宁夏）东方集团有限公司与该 2 宗地原承租人解租，与新承租人，即被评估单位签订新租约，租赁期限 20 年，自 2018 年 2 月 28 日至 2038 年 2 月 28 日，年租金 43.76 万元，双方一致同意租金标准每 2-3 年根据当地土地价格行情进行调整，本次评估收益法测算中考虑了上述土地租赁事项各年租金支出对评估结果的影响。

(七)重大期后事项

无

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；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；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日为2018年7月26日。

资产评估师:



资产评估师:



2018年7月26日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 六、签名资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构备案公告；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 十、资产评估委托合同；

