

北矿磁材科技股份有限公司
拟转让房地产项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2015]第 020104 号

(共一册第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2015 年 6 月 16 日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托方、资产持有方及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	12
十四、评估机构和注册资产评估师签章.....	13
附件	14

注册资产评估师声明

一、 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、 评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北矿磁材科技股份有限公司拟转让房地产项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2015]第 020104 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北矿磁材科技股份有限公司的委托，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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北矿磁材科技股份有限公司拟转让房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：对北矿磁材科技股份有限公司拟转让房地产的市场价值进行评估，为资产转让事宜提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为单项资产。

评估范围包括房权证号为“兴股字第 00001673”号产权证的证载房产及“京兴国用（2001 出）字第 179 号”土地使用权证的证载土地使用权。其中：房产种类是北矿磁材的生产车间与仓库，账面原值为 4,029,573.00 元，账面净值为 2,020,791.96 元，建筑面积为 2,335.23 平方米。土地使用权是北矿磁材在用的土地使用权，其账面价值为 3,882,798.94 元，土地使用权面积 11,764.80 平方米。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015 年 5 月 31 日。

五、评估方法：房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用市场法进行评估。

六、评估结论：

截止评估基准日 2015 年 5 月 31 日，北矿磁材科技股份有限公司拟转让房地产资产账面价值 590.36 万元，评估价值 1,678.45 万元，增值 1,088.09 万元，增值率 184.31%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需

重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

九、评估报告日：本评估报告日为 2015 年 6 月 16 日。

以上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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北矿磁材科技股份有限公司拟转让房地产项目

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2015]第 020104 号

北矿磁材科技股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有人及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方及产权持有方均为北矿磁材科技股份有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：北矿磁材科技股份有限公司

住所：北京市丰台区南四环西路 188 号 6 区 5 号楼

法定代表人：蒋开喜

注册资本：人民币 13000 万元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：磁性材料、磁器件、稀土、合金材料、化工材料（危险化学品除外）电子陶瓷材料、电子器件、机械电子设备的生产、销售、技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务；有色金属行业新技术、新工艺、新材料、新产品的开发；进出口业务。

2、公司概况

北矿磁材科技股份有限公司（以下简称“北矿磁材”）是经国家经济贸易委员会国经贸企改[2000]697 号文批准，由原国家有色金属工业局下属的北京矿冶研究总院以其与磁性材料和磁器件的科研、开发、生产相关的经营性资产及相关负债投入，联合以货币资金方式投入的钢铁研究总院、机械科学研究院、中国建

筑材料科学研究院、中国纺织科学研究院、江门市粉末冶金厂有限公司等五家单位，以发起设立方式设立的股份有限公司。

北矿磁材于 2000 年 9 月 6 日成立，2004 年 5 月 12 日在上海证券交易所上市。

北矿磁材从事磁性材料及器件的生产和研发已有四十余年的历史，现有员工 400 余人，工程技术人员约 150 人，其中高级以上技术职称的专家有近 40 人。北矿磁材是国内最早的铁氧体开发和生产单位之一，也是国家磁性材料工程技术研究中心的依托单位。

二、评估目的

对北矿磁材科技股份有限公司拟转让房地产的市场价值进行评估，为资产转让事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为单项资产价值。

评估范围包括房权证号为“兴股字第 00001673”号产权证的证载房产及“京兴国用（2001 出）字第 179 号”土地使用权证的证载土地使用权。其中：房产种类是北矿磁材的生产车间与仓库，账面原值为 4,029,573.00 元，账面净值为 2,020,791.96 元，建筑面积为 2,335.23 平方米。土地使用权是北矿磁材在用的土地使用权，其账面价值为 3,882,798.94 元，土地使用权面积 11,764.80 平方米。

（二）资产概况

纳入评估范围的土地使用权位于大兴区西红门镇京开公路东侧，东至西红门科技工业园，南至黄村镇前高米店村土地，西至规划路，北至北京矿冶研究总院。是以出让方式取得的工业用地，宗地使用权的证载终止日期是 2043 年 12 月 17 日。

纳入评估范围的房产是北矿磁材的生产车间与仓库，分别是框架结构和砖混结构的建筑物。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室
电话：010-51667811 传真：82253743

未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

资产评估业务约定书。

（二）法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、国务院令 55 号《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》；
- 7、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（评协[2011]230号）；
- 13、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）。

（四）产权依据

- 1、土地使用权及房屋所有权证明；
- 2、委托方承诺函；
- 3、其他资料。

（五）取价依据

- 1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；
- 2、评估基准日银行贷款利率；
- 3、《北京市建设工程预算定额》（2012）；
- 4、《北京市建设工程安装预算定额》（2012）
- 5、《北京市建筑安装工程费用定额》（2012）
- 6、《北京市工程造价管理信息》（2015年第2期）。
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

（六）其他参考依据

委托方提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）房屋建筑物

房屋建筑物采用重置成本法评估。重置成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率，

（1）重置全价的确定

重置全价=建筑安装成本+前期费用+其他费用+资金成本

（2）综合成新率的确定

采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方法确定建（构）筑物的综合成新率。现场勘查时，按建（构）筑物承重结构、围护结构、装修及水暖电的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出完好分值，计算出现场勘察成新率。根据经济寿命年限和已使用年限，确定理论成新率。根据现场勘察成新率和理论成新率计算综合成新率。

1) 理论成新率的确定

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

2) 现场勘察成新率的确定

首先将影响房屋成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重）建筑（楼地面、屋面、内外装修、门窗、顶棚）水电（水卫、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定现场勘察成新率。

3) 综合成新率

综合成新率=理论成新率×0.4+现场勘察成新率×0.6。

（二）土地使用权

土地使用权的评估采用市场比较法。市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。因估价对象所在区域近两年土地市场较为活跃，与估价对象相似

案例相对容易获取，故采用市场比较法估算估价对象地价。

基本公式：宗地价格＝比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、资产持有方、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻委托方单位进行现场调查工作，主要包括对资产状况、工程进度、权属情况等的了解。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括资产权属证明材料、房地产市场信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估资产所在地区保持稳定发展态势，区域政策相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易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条件下进行的。
- 3、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

- 1、假设该资产交易不会对公司的生产经营产生不利影响；
- 2、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照目前的用途合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重变化。

十、评估结论

截止评估基准日 2015 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，北矿磁材科技股份有限公司拟转让房地产资产账面价值 590.36 万元，资产评估价值 1,678.45 万元，

增值 1,088.09 万元，增值率 184.31%。详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：北矿磁材科技股份有限公司 金额单位：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%
固定资产	202.08	297.27	95.19	47.11
土地使用权	388.28	1,381.18	992.90	255.72
资产总计	590.36	1,678.45	1,088.09	184.31

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）本评估报告未考虑拟转让房地产可能存在的抵押担保等事项对评估结果的影响。

（二）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及资产持有方负责提供，对其真实性、合法性由委托方承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18 号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

（四）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并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 6 月 16 日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2015年6月16日