

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



北矿科技股份有限公司拟转让房地产项目
资产评估报告

中瑞评报字[2020]第 000141 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020年3月7日



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： 1143020020202000265

资产评估报告名称： 北矿科技股份有限公司拟转让房地产项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2020]第000141号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 孙昭军(资产评估师)、张永远(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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
十四、签名盖章	21
资产评估报告附件	22

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

北矿科技股份有限公司拟转让房地产项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2020]第 000141 号

北矿科技股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对北矿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：北矿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。

1、评估对象：北矿科技股份有限公司拟转让房地产的价值。

2、评估范围：为《不动产权证书》（证号京央（2018）市不动产权第 0010303 号）证载的一宗国有土地使用权和两幢房产。其中：房屋账面原值 4,029,573.00 元，账面净值 1,470,680.30 元，建筑面积 2335.23 平方米；土地使用权账面原值 6,421,504.26 元，账面净值 3,191,685.99 元，土地面积 11,764.80 平方米。

三、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次采用房地分估，合并计算，其中房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法。

六、评估结论：截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，北矿科技股份有限公司拟转让房地产账面价值 466.24 万元，评估价值（含税价）1,796.76 万元，增值 1,330.52 万元，增值率 285.37%。

七、评估报告使用期限：本评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即从 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止期限内有效，超过一年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论影响的特别事项：

1、本次评估范围内各项房屋建筑物的参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的各项房屋建筑物，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如建筑物的墙体结构，承重方式，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

2、本评估报告未考虑拟转让房地产可能存在的抵押、担保等他项权利事项对评估结果的影响。

3、本次评估范围内的两栋房产，评估人员现场勘查时处于闲置状态，（据被评估单位介绍两栋房屋闲置已多年），如继续使用需改造装修。本次评估未考虑此事项对评估的影响。

4、本次评估土地使用权中采用参数容积率，由于产权持有单位历史等原因，经多方查找未找到规划容积率，本次评估采用《不动产权证书》证载相关参数得出的容积率。

5、本评估报告评估结果均为含税价。

6、本次评估作业期间，全国部分地区出现新冠肺炎疫情，弥漫全国导致相当部分单位停工、停产、有条件的员工居家办公。截止报告日疫情趋于稳定，但尚未结束，本次评估未考虑此事件的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

九、评估报告日：本评估报告为2020年3月7日。

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

北矿科技股份有限公司拟转让房地产项目 资产评估报告正文

中瑞评报字[2020]第 000141 号

北矿科技股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托, 遵守法律、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, 履行必要的评估程序, 房屋建筑物采用成本法, 土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法, 按照必要的评估程序对北矿科技股份有限公司拟转让房地产在 2019 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：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本次评估的委托人及被评估单位均为北矿科技股份有限公司, 委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人及被评估单位

1. 注册登记情况

企业名称：北矿科技股份有限公司

统一社会信用代码：911100007109270385

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：北京市丰台区南四环西路 188 号 18 区 23 号楼 4 层

法定代表人：夏晓鸥

注册资本：15520.988 万元人民币

成立日期：2000 年 09 月 06 日

营业期限：2000 年 09 月 06 日至无固定期限

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;开发、委托加工、销售矿山设备、冶金设备、自动化仪器仪表、信息技术

及软件产品;矿山、冶金、磁材、建材、化工、石油及环保行业的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;集成电路设计;进出口业务。(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。)

2. 公司简介

北矿科技股份有限公司原名北矿磁材科技股份有限公司,2000年9月6日成立。公司发起人为北京矿冶研究总院、钢铁研究总院、机械科学研究院、中国纺织科学研究院、中国建筑材料科学研究院、江门市粉末冶金厂有限公司。于2004年3月30日经中国证券监督管理委员会批准,首次向社会公众发行人民币普通股3500万股,于2004年5月12日在上海证券交易所上市,股票代码600980。2016年05月26日,公司第五届董事会第三十一次会议审议通过公司名称由“北矿磁材科技股份有限公司”变更为“北矿科技股份有限公司”

北矿科技股份有限公司(以下简称公司)是世界最大的永磁铁氧体预烧料生产基地与高档永磁器件的生产厂商,是我国首家由中央直属大型科技企业强强联合成立的科技先导型企业,是高科技研究所和现代制造企业的完美结合。北矿科技股份有限公司是国内制订部级磁性材料行业标准的骨干企业;拥有较多自主知识产权。

公司拥有全国唯一的国家磁性材料工程技术研究中心,是全国磁性材料与器件行业协会副理事长单位,中国磁性材料行业协会副理事长单位,电子材料行业协会理事单位。研究中心的永磁材料和器件生产技术及工艺设备大部分都是自行开发研制,具有原材料选用、配比、工艺条件控制和专用设备等方面的多项自主知识产权。

3. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位均为北矿科技股份有限公司。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

北矿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:北矿科技股份有限公司拟转让房地产的价值。

评估范围:为《不动产权证》(证号京央(2018)市不动产权第0010303号)证载的一宗国有土地使用权和两幢房产。其中:房屋账面原值4,029,573.00元,账面净值1,470,680.30元,建筑面积2335.23平方米;土地使用权账面原值6,421,504.26元,账面净值3,191,685.99元,土地面积11,764.80平方米,具体以委托人提供的资产明细表为准。

(二) 资产概况

纳入本次评估范围的土地使用权及两栋房产均位于北京市大兴区北兴路东段22号院内,均已取得《不动产权证》(证号京央(2018)市不动产权第0010303号)证载权利人为北矿科技股份有限公司。

1. 本次评估范围包括一项无形资产--土地使用权,其账面价原值6,421,504.26元,账面净值3,191,685.99元;办理了《不动产权证》编号:京央(2018)市不动产权第0010303号,证载权利人为北矿科技股份有限公司;土地使用权面积11,764.80平方米,位于北京南五环外侧,大兴区西红门镇京开公路东侧,宗地四至:东至北京恒宇建筑装饰工程有限公司、北京市西红门镇科技工业园,南至大兴开发区北区1号地B组团(规划路),西至北京矿冶研究总院三部(规划路),北至北京矿冶研究总院三部。以出让方式取得的工业用地,土地使用年限为2003年12月18日起2043年12月17日止

2. 本次评估范围的两项固定资产房屋建筑物,其账面价原值4,029,573.00元,账面净值1,470,680.30元,均办理了《不动产权证》编号:京央(2018)市不动产权第0010303号,证载权利人为北矿科技股份有限公司;其两项固定资产房屋建筑面积2335.23平方米。

(1) 生产厂房

生产厂房,建筑面积2154.2平方米,建筑结构为框架结构,该厂房1995年建成并投入使用,占地呈矩形形状,长54米、宽27米。建筑物结构特征为钢

钢筋混凝土独立基础，墙基为条形基础；钢筋混凝土柱，钢屋架、天窗架，预制钢筋混凝土大型屋面槽型板，层数主要为单层，厂房东端为三层，西端为局部二层（房中房），钢楼梯。厂房檐高 14 米，天窗高 2 米，外墙厚 370mm；钢框木门、钢窗；内墙抹灰刷大白、外墙装饰均为外墙涂料，砼地坪（带排水系统），水、暖、电设施齐全；生产厂房主要功能为预烧料生产线车间，其东端三层及西端二层（房中房）为车间办公室、配电室、工人休息室等。

（2）库房及风机房

库房及风机房，建筑面积 181.03 平方米，建筑结构为砖混结构；层数一层，平屋顶，檐高 3.6 米；主要用途：为生产产房的辅助库房、风机房等，始建于 1995 年。基础为带型基础、365mm 外墙、屋顶主要为现浇钢筋混凝土屋盖。装修标准：外墙为清水墙；钢门窗，内装修标准：内墙涂料，地面为水泥砂浆抹平；普通照明。两栋房产所占用的土地使用权面积均在本次评估的土地使用权上，现其房屋均为生产用房及辅助用房均处于闲置状态。库房及风机房主要功能为预烧料生产线车间的辅助用房。

上述两项房屋已闲置多年，若使用需重新装修改造后方能使用。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，选择 2019 年 12 月 31 日作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》；
2. 经济行为说明文件。

（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，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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，中华人民共和国主席令第5号，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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日，中华人民共和国国务院令第378号，国务院第8次常务会议讨论通过）；

4. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》 财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019年第39号；

5. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》 中华人民共和国国务院令第691号（2017年11月19日）；

6. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知财税》[2016]36号（2016年3月24日）；

7. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税》[2018]32号（2018年4月4日）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第12号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权[2006]274号，国务院国有资产监督管理委员会）；

10. 国务院办公厅转发财政部《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（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；

11. 《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正）；

12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

13. 《财政部、国家税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58 号），2017 年 7 月 11 日；

14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26 号）北京市人民政府于 2014 年 8 月 26 日；
2. 中国土地市场网；
3. 北京市土地整理储备中心网站；
4. 北京市建设工程计价依据—预算定额《房屋建筑与装饰工程预算定额》上、中、下册（2012 年版）；

5. 北京市建设工程造价管理协会主办《北京建设工程造价信息》（2019 第 12 期）；

6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

7. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4. 土地使用权单位提供的资产清单和评估申报表。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估总体技术路线采用房地分估合并计算。土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法，房屋建筑物采用成本法。

1. 土地使用权评估方法

（1）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）的要求，“工业用地估价宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法”。“同一估价对象应选用两种以上的估价方法进行估价，得出试算价格”。评估过程中，我们按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）的要求，以及评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑当地地产市场发育程度，选择适当的评估方法对评估对象进行估价。本次对于评估方法的选择分析如下：

①基准地价系数修正法

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2014]26 号），估价对象位于北京市基准地价覆盖区域内，且所在土地级别为北京市工业用地七级。北京市基准地价更新成果为 2014 年 8 月 26 日公布实施，权威性、可操作性较强，故本次适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

②市场比较法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）的要求，比较实例数量应达到 3 个以上（含 3 个），且估价期日距比较实例的交易日原则上不超过 3 年。

在地域上属邻近区域或类似区域。同一供需圈是指能与待估宗地能形成替代关系，市场的供给与需求状况基本相同，并对待估宗地价格产生显著影响的区域。类似区域指与待估宗地所处地域相类似的、属同一供需圈的其它均质地域。本次评估过程中，评估人员调查了近年来区域工业用地的市场交易情况发育较好，经调查均能取得满足上述案例选择条件的土地交易案例，且交易结果公告的成交价（内涵）能满足市场比较法的要求，故本次亦宜选择市场比较法进行评估。

③成本法

评估对象位于北京市大兴区北兴路东段 22 号院内（北京南五环外侧，大兴区西红门镇京开公路东侧），其作为工业用地进行开发利用前的用地类型主要为耕地或其他集体土地。当地政府系经过集体土地征收后变更为建设用地，以出让方式供应给企业使用，其土地供应价格中包括征地成本、有关税费、土地出让收益等。本次评估过程中，评估人员对成本途径测算地价的思路进行了分析。通过调查并查阅有关文件，近年来评估对象所在区域或类似地区有类似的征地标准和征地案例也可参考，但完整的土地征收成本和出让收益等资料不易取得，故本次不适宜选用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

（2）评估方法简述

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

其基本计算公式为：

工业用途熟地价=[区片基准地价±（增加或减少的开发费用/级别平均容积率）]×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

②市场法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式为：

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

V—待估宗地价格

VB—比较实例宗地价格

A—待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

比较实例的选取

选择案例原则：

与评估对象属同一供需圈内相邻地区或类似地区；

与评估对象用途应相近；

交易价格为正常价格或可修正为正常价格；

交易日期与评估基准日应接近

比较实例为正常交易或可修正为正常交易。

2. 房屋建筑物采用成本法

(1) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，房屋建筑物价值评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

收益法指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，以确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估技术方法。

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：成本法。选择理由如下：

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，被评估资产必须是可再生、可复制的资产；第三，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。故适合采用成本法评估。

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，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于近期在公开市场无法收集到与委估资产相同或类似特点、功能资产的成交案例，故不适合采用市场法评估。

收益法是从资产的预期获利能力角度评价资产价值，其前提条件是：第一，被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；第二，资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以来衡量；第三，被评估资产预期获利年限可以被预测。但由于本次评估的委估为工业用房业态资产不具备以上条件，故不适合采用收益法评估。

（2）成本法

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估，即：

建筑物评估价值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价由建安综合造价、工程前期及其他费、资金成本及合理利润四部分组成。

A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预算编制法进行计算。评估人员根据类似工程工程量，并结合现场勘察，按照建筑物工程量，套用北京市建设工程计价依据一预算定额《房屋建筑与

装饰工程预算定额》、北京市建设工程造价管理协会《2019 北京建设工程造价信息》（第十二辑）、广联达计价软件以及其他有关文件和规定。计算出评估基准日的建筑安装工程造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

3) 资金成本的确定

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建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015 年 10 月 24 日公布的金融机构贷款利率标准如下：

金融机构人民币贷款基准利率

项 目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	4.35
中长期	一年至五年(含五年)	4.75
	五年以上	4.9

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

4) 合理利润

根据《房地产估价规范》、《资产评估执业准则—资产评估方法》的相关规定，测算房地产重置成本时应在价值时点考虑应得利润（合理利润）。

(2) 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察打分成新率两种方法计算，并对两种结果按理论成新率和现场勘察打分成新率 4：6 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察打分成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察打分成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察打分成新率 } N_2 \times 60\%$

(3) 评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2020 年 2 月 21 日至 2020 年 3 月 7 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

(二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于 2020 年 2 月 24 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项房地产进行了现场勘查，并针对不同的房地产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，企业提供了评估范围内的产权证明文件。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，资产交易双方地位平等，彼此双方都能够获得足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格做出理智的判断。

2、假定所有待评估的资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3、假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4、假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5、假设国家的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

6、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构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、评估结论及分析

(一) 评估结论

本次资产评估的房地产，其中房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法对北矿科技股份有限公司的房地产的市场价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，北矿科技股份有限公司拟转让房地产账面价值 466.24 万元，评估价值（含税价）1,796.76 万元，增值额 1,330.52 万元，增值率 285.37%。详见下表

资产评估结果汇总表

产权持有单位：北矿科技股份有限公司

金额单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	房屋建筑物	147.07	228.51	81.44	55.37
2	土地使用权	319.17	1,568.25	1,249.08	391.35
	合计	466.24	1,796.76	1,330.52	285.37

(二) 评估增减值分析

纳入本次评估范围的两项房屋建筑物及一宗土地使用权其账面净值 466.24 万元，评估值 1,796.76 万元，增值额 1,330.52 万元，增值率 285.37%。其原因如下分析

1、房屋建筑物增值额 81.44 万元，增值率 55.37%；主要原因：

(1) 房屋建筑物于上个世纪 1995 年建成并投入使用，建成年代时较早已有约 25 年时间，二十年来建筑材料、人工费涨较大。

(2) 企业采用的折旧年限短于房屋建筑类资产经济使用年限所致。

2、土地使用权增值额 1,249.08 万元，增值率 391.35%；增值主要原因：

(1) 被评估单位购置的土地时间较早，当时土地成交价较低；

(2) 近十多年来北京城市发展较快，其宗地周边投资环境有很大的改善，以及北京市工业用地出让价格有所增长。

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产生的影响予以关注。

（一）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项房屋建筑物的参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的各项房屋建筑物，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如建筑物的墙体结构，承重方式，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（二）本评估报告评估结果均为含税价。

（三）本评估报告未考虑拟转让房地产可能存在的抵押、担保等他项权利事项对评估结果的影响。

（四）本次评估范围内的两栋房产，评估人员现场勘查时处于闲置状态，（据被评估单位介绍两栋房屋闲置已多年），如继续使用需改造装修。本次评估未考虑此事项对评估的影响。

（五）本次评估土地使用权中采用参数容积率，由于产权持有单位历史等原因，经多方查找未找到规划容积率，本次评估采用《不动产权证书》证载相关参数得出的容积率。

（六）本次评估作业期间，全国部分地区出现新冠肺炎疫情，弥漫全国导致相当部分单位停工、停产、有条件的员工居家办公。截止报告日疫情趋于稳定，但尚未结束，本次评估未考虑此事件的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：北矿科技股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产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。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则, 根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告, 在资产评估机构盖章及资产评估师签名, 并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2020 年 3 月 7 日。

十四、签名盖章

法定代表人:



资产评估师: 孙昭军



资产评估师: 张永远



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020 年 3 月 7 日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、不动产权证；
- 附件三、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件四、委托人及被评估单位的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、资产评估机构资产评估资格证书复印件；
- 附件七、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、评估明细表。

北矿科技股份有限公司

2020 年第 2 次总经理办公会决议

(会议时间 2020 年 1 月 14 日)

为配合矿冶集团对三部土地的整体规划，经北矿科技股份有限公司 2020 年度第 2 次总经理办公会研究，同意聘请专业评估机构对公司所属的三部地块进行评估。该地块不动产权证编号为：京央(2018)市不动产权第 0010303 号，宗地面积 11764.8m²，房屋建筑面积 2335.23 m²。评估价格将作为向北京矿冶科技集团有限公司转让房地产提供价值参考。

北矿科技股份有限公司

2020 年 2 月 18 日





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 11001470055



扫描全能王 创建

京央

2018 股份 市

不动产权第 0010303 号

权利人	北矿科技股份有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	大兴区北兴路东段22号院7号楼1至2层全部; 8号1层全部
不动产单元号	110115 009001 GB00673 F00030002等2套房
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 工业
面积	共有宗地面积11764.8m ² / 房屋建筑面积2335.23m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2003年12月18日起 2043年12月17日止
权利其他状况	详见附表



扫描全能王 创建

京央

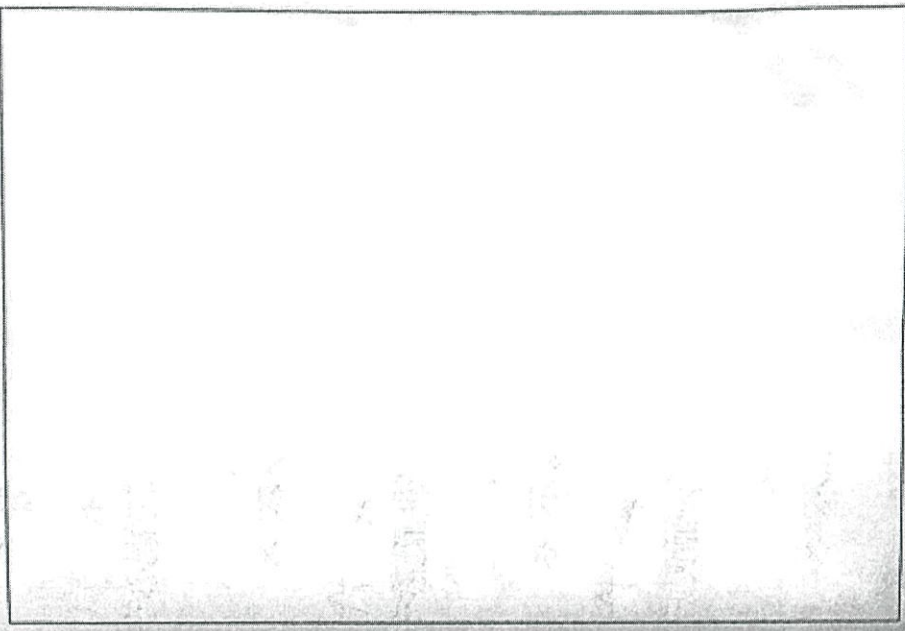
2018



不动产权第 0010303 号

权利人	北京科技股份有限公司
共有情况	房屋单独所有 2,308.19
坐落	大兴区北兴路东段22号院7号楼1至2层全部; 8号1层全部
不动产单元号	110115 005001 0800573 F00130002等2套房屋
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 工业
面积	共有宗地面积11764.8m ² / 房屋建筑面积2336.23m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2003年12月18日起; 2043年12月17日止
权利其他状况	详见附表

附 记





不动产权证书附表

央(2018)市不动产权第0010303号



号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	其他权利状况
1	北矿科技股份公司	房屋单独所有	大兴区北兴路东段22号院8号1层全部	110115 009001 GB00673 F00030002	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	出让	工业用地 / 工业	共有宗地面积 / 房屋建筑面积 11764.8m ² / 181.03m ²	国有建设用地使用权 2003年12月18日起至2043年12月17日止	: 房屋结构: 混合; 房屋总层数: 1, 房屋所在层: 1;
2	北矿科技股份公司	房屋单独所有	大兴区北兴路东段22号院7号楼1至2层全部	110115 009001 GB00673 F00040002	房屋所有权		工业用地 / 工业	共有宗地面积 / 房屋建筑面积 11764.8m ² / 2154.2m ²	国有建设用地使用权 2003年12月18日起至2043年12月17日止	: 房屋结构: 混合; 房屋总层数: 2, 房屋所在层: 1-2;

北矿科技股份公司

宗地图

单位: m, m²

权利人:北矿科技股份有限公司
宗地面积:11764.80

宗地代码:110115009001GB00673
所在图幅号:III-1-3-69(1)



北京矿冶研究总院三部
GB00321

163.41

北京恒宇建筑装饰
工程有限公司
GB00349

北京市西红门镇
科技工业园
GB00345

GB00673
061

北京矿冶研究总院三部
GB00321

82.96

大兴开发区北区1号地B组团
GB00428

33.49

3

33.45

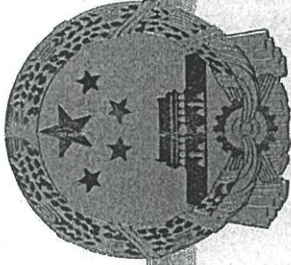
测绘成果专用章	
北京矿冶研究总院三部	
证书编号	1100354
证书分类	测绘 甲级
资质证书等级	甲级
有效期至2018年03月31日止	

比例尺 1:1000

制图者: [Signature]
审核者: [Signature]

2018年03月解析法测绘界址点
绘图日期:2018年03月27日
审核日期:2018年03月27日





统一社会信用代码

911100007109270385

营业执照

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 北矿科技股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 夏晓鸥

注册资本 15520.988万元

成立日期 2000年09月06日

营业期限 2000年09月06日至 长期

住所 北京市丰台区南四环西路188号18区23号楼4层

经营范围 磁性材料、磁器件、稀土、合金材料、化工材料（危险化学品品除外）、电子陶瓷材料、电子元器件、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；开发、委托加工、销售矿山设备、冶金设备、自动化仪器仪表、信息技术及软件开发、技山、冶金、磁材、建材、化工、石油及环保行业的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；集成电路设计；进出口业务。（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；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。）

登记机关

2019年06月28日



委托人及被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因我公司拟转让房地产项目的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的北京市大兴区北兴路东段 22 号院内一宗土地使用权及两栋房产进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定。
- 2.所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
- 3.纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 4.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
- 5.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人及被评估单位：北矿科技股份有限公司

委托代理人(签字)：



2020年03月5日

资产评估师承诺函

北矿科技股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施房地产转让事宜所涉及的北京市大兴区北兴路东段 22 号院内一宗土地使用权及两栋房产，以 2019 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：孙昭军



孙昭军

资产评估师签名：张永远



张永远

2020 年 03 月 7 日

北京市财政局

2019-0112号

变更备案公告

中瑞世联资产评估（北京）有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中瑞世联资产评估（北京）有限公司（原资产评估资格证书编号：43020020）名称变更为中瑞世联资产评估集团有限公司。

二、中瑞世联资产评估集团有限公司法定代表人由何源泉变更为王生龙。

三、中瑞世联资产评估集团有限公司股东由段龙（资产评估师证书编号：43030065）、张永远（资产评估师证书编号：11050009）、李娜、贺骞、郭颀（资产评估师证书编号：21000674）、高鑫（资产评估师证书编号：11130112）、梁宏磊（资产评估师证书编号：11130055）、高艳华（注册资产评估师证书编号：13000303）、王欢欢（资产评估师证书编

号：11180136)、童海方(资产评估师证书编号：11001041)、刘为军(资产评估师证书编号：11001082)、范玉强(矿业权评估师证书编号：Z201600881)，变更为段龙(资产评估师证书编号：43030065)、张永远(资产评估师证书编号：11050009)、李娜、贺骞、郭颀(资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(资产评估师证书编号：11130112)、梁宏磊(资产评估师证书编号：11130055)、高艳华(注册资产评估师证书编号：13000303)、王欢欢(资产评估师证书编号：11180136)、童海方(资产评估师证书编号：11001041)、刘为军(资产评估师证书编号：11001082)、李磊(资产评估师证书编号：37180061)、王生龙(资产评估师证书编号：11000086)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





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

从事证券、期货相关评估业务。

中瑞世联资产评估集团有限公司



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0731019001

变更文号：财办资[2020]2号

序列号：000169

发证时间：二〇二〇年十一月十五日

名称变更通知

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司于2019年11月8日经我局核准，名称变更为中瑞世联资产评估集团有限公司。

特此通知





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙昭军

性别：男

登记编号：11000425

单位名称：中瑞世联资产评估集团
有限公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2019-08-05）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-02-24

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：张永远

性别：男

登记编号：11050009

单位名称：中瑞世联资产评估集团
有限公司



初次执业登记日期：2005-01-15

年检信息：通过 (2019-08-05)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

资产评估师
张永远
11050009

本人印鉴：



打印日期：2019-12-18

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>

资产评估结果汇总表

表1
第1页, 共1页

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有单位: 北矿科技股份有限公司

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	-	-	-	-
2 非流动资产	466.24	1,796.76	1,330.52	285.37
3 其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	147.07	228.51	81.44	55.37
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	319.17	1,568.25	1,249.08	391.35
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	466.24	1,796.76	1,330.52	285.37
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产(所有者权益)	466.24	1,796.76	1,330.52	285.37



评估机构: 中瑞世联资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2019年12月31日

产权持有单位：北矿科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	4,662,366.29	17,967,600.00	13,305,233.71	285.38
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	1,470,680.30	2,285,100.00	814,419.70	55.38
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	3,191,685.99	15,682,500.00	12,490,814.01	391.35
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	4,662,366.29	17,967,600.00	13,305,233.71	285.38
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	4,662,366.29	17,967,600.00	13,305,233.71	285.38

评估机构：中瑞世联资产评估集团有限公司



