

北矿磁材科技股份有限公司拟股权收购
所涉及北矿磁材（阜阳）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2014]第01-083号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二〇一四年四月十二日

目 录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	7
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	35

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负债清单由委托方、产权持有者（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，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、关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制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股权收购 所涉及的北矿磁材（阜阳）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2014]第01-083号

北京北方亚事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、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对北矿磁材科技股份有限公司拟实施的股权收购行为所涉及的北矿磁材（阜阳）有限公司的股东全部权益价值在 2013 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、委托方及被评估单位

委托方：北矿磁材科技股份有限公司

被评估单位：北矿磁材（阜阳）有限公司（以下简称“北矿阜阳公司”）。

二、评估目的

本次评估系为北矿磁材科技股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为北矿磁材（阜阳）有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为北矿磁材（阜阳）有限公司的全部资产及负债。

四、评估基准日

评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用成本法和收益法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）成本法评估结论

在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，北矿阜阳公司账面资产总额为 5,987.25 万元，负债总额为 2,586.51 万元，净资产为 3,400.74 万元；采用成本法评估后资产总额为 6,212.44 万元，负债总额为 2,586.51 万元，净资产价值为 3,625.93 万元，评估增值 225.19 万元，增值率为 6.62%。各项资产评估情况如下表：

北矿阜阳公司成本法评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	1,682.43	1,725.78	43.36	2.58
非流动资产	2	4,304.82	4,486.66	181.83	4.22
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	3,726.45	3,815.93	89.49	2.40
在建工程	8				
无形资产	9	559.21	662.40	103.19	18.45
其他非流动资产	10	19.16	8.32	-10.84	-56.57
资产合计	11	5,987.25	6,212.44	225.19	3.76
流动负债	12	2,243.84	2,243.84		
非流动负债	13	342.67	342.67		
负债合计	14	2,586.51	2,586.51		
净资产	15	3,400.74	3,625.93	225.19	6.62

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

（二）收益法评估结论

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日持续经营前提下，经采用收益法评估后的北矿阜阳公司股东全部权益价值为 4,311.00 万元，较评估基准日账面值 3,400.74 万元，增值 910.26 万元，增值率 26.77%。

（三）对评估结果选取的说明

成本法的评估结果主要体现了北矿阜阳公司现有各单项资产价值的简单加和，反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本，是对被评估企业评估基准日

所拥有的资产进行价值重置的结果。收益法评估是从资产的预期获利能力的角度评价资产价值，是通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业未来获利能力考虑其价值，把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，收益法的评估结果能够更好的体现股东全部权益价值。

综合分析后，本次评估最终采用收益法的评估结果，评估结论如下：

在持续经营假设前提下，北矿阜阳公司在评估基准日2013年12月31日的股东全部权益价值为：人民币4,311.00万元（大写为人民币肆仟叁佰壹拾壹万元整）。

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。

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效期一年，自评估基准日起计算，即有效期自2013年12月31日起至2014年12月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

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，应当阅读评估报告正文。

北矿磁材科技股份有限公司拟股权收购 所涉及北矿磁材（阜阳）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

北方亚事评报字[2014]第01-083号

北矿磁材科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法对北矿磁材（阜阳）有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次评估委托方为北矿磁材科技股份有限公司，被评估单位为北矿磁材（阜阳）有限公司。

（一）委托方概况

企业名称：北矿磁材科技股份有限公司（以下简称“北矿磁材”或“公司”）

股票代码：600980

注册地址：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：人民币壹亿三千万元整

实收资本：人民币壹亿三千万元整

公司类型：股份有限公司

北京北方亚事资产评估有限责任公司

注册号：320512000005623

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：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。

北矿磁材科技股份有限公司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（以下简称“矿冶总院”）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。公司于2000年9月6日在国家工商行政管理局登记注册，取得《企业法人营业执照》，注册号：1000001003425。公司初始注册资本为人民币6,500万元，经北京岳华会计师事务所于2000年7月10日以岳总验字[2000]第021号验资报告予以验证。

2004年5月经中国证监会证监发行字[2004]41号《关于核准北矿磁材科技股份有限公司公开发行股票的通知》核准，公司采用全部向二级市场投资者定价配售方式向社会公开发行人民币普通股股票3,500万股（每股面值1元），增资后公司注册资本变更为人民币10,000万元。此次增资经北京岳华会计师事务所审验，出具岳总验字（2004）第A005号验资报告予以验证。

2005年7月，根据公司股东大会通过的《公司2004年度利润分配及资本公积金转增预案》，将资本公积3,000万元转增股本，增资后公司注册资本变更为人民币13,000万元。此次增资经北京岳华会计师事务所审验，出具岳总验字（2005）第A030号验资报告予以验证。

公司属于制造业。企业法人营业执照规定经营范围：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。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：北矿磁材（阜阳）有限公司（以下简称“北矿阜阳公司”或“公司”）

注册地址：安徽省阜阳市颍州经济开发区颍一路北侧、州十三路西侧

法定代表人：李炳山

注册资金：人民币叁仟玖佰万圆整

实收资本：人民币叁仟玖佰万圆整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2010 年 12 月 02 日

经营范围：磁性材料、磁器件的生产、销售、技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务。

2、企业简介及历史沿革

北矿磁材（阜阳）有限公司于 2010 年 12 月 2 日成立，由北矿磁材科技股份有限公司和安徽万朗磁塑集团合资创建，注册资本 3,900 万元，是开发区重点引进的高新技术企业，坐落在安徽颍州经济开发区颍一路北侧州十三路西侧，总占地面积 2.6 万余平方米，公司沿用大股东北矿磁材科技股份有限公司“北矿”品牌，北矿磁材科技股份有限公司是国内最早的铁氧体开发和生产单位，是国内最大的铁氧体预烧料制造商之一，也是国家磁性材料工程技术研究中心的依托单位，其产品以其过硬的产品质量在国内外享有很高的声誉。公司另一个股东安徽万朗磁塑集团有限公司，是一个专门从事冰箱门封条系列产品研发、设计、生产、销售、服务的现代企业。万朗磁塑集团，是中国目前规模最大的冰箱门封条生产企业，具有年产 2000 万台冰箱门封的生产能力。

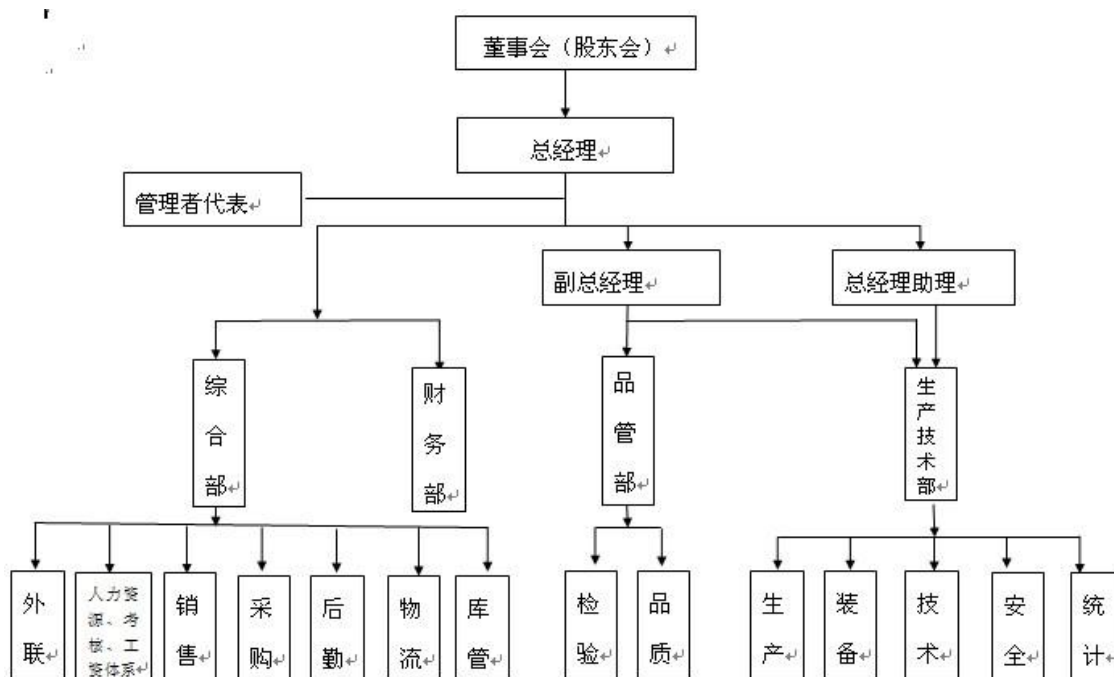
截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

北矿阜阳公司股东出资情况表

投资方	认缴注册资本额（万元）	出资比例
北矿磁材科技股份有限公司	2,340.00	60%
安徽万朗磁塑集团有限公司	1,560.00	40%
合计	3,900.00	100%

3、组织机构图

北矿阜阳公司组织架构以职能制为主体，股东会和董事会是公司的最高决策机构；以总经理为首的公司高层全面负责公司的日常经营决策和管理；下设4个职能部门。具体组织结构如下图所示：



4、被评估单位近三年来企业的资产、负债状况和经营业绩

近三年的资产、负债状况和经营业绩

单位：万元

项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	2,488.35	4,474.52	5,987.25
总负债	1,149.47	2,576.25	2,586.51
净资产	1,338.88	1,898.27	3,400.74
项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度
营业收入	11.69	1,346.90	4,138.64
利润总额	-103.16	-282.45	20.26
净利润	-99.75	-280.62	2.47

5、执行的主要会计政策

(1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

（2）记账本位币：以人民币为记账本位币；

（3）会计制度：执行国家颁布的企业会计准则及其补充规定；

（4）记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；

（5）坏账损失的核算方法：备抵法；

（6）存货计价方法：按实际成本计价，领用与发出存货按加权平均法结转成本，低值易耗品领用时采用一次摊销法核算；存货采用永续盘存制；

（7）固定资产及折旧：固定资产按实际成本计价，按直线法分类计提折旧，各类固定资产年折旧率如下：

表四： 固定资产分类及折旧明细表

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35	3	2.77
机器设备	10—20	3	4.85—9.70
运输设备	10	3	9.70
办公设备及其他设备	10	3	9.70

（8）无形资产计价及摊销政策：按取得时的实际成本计价，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销；

（9）收入确认原则：以开具发票、产品已经发出、收讫价款或取得索取货款的凭据作为销售收入实现的标志；

（10）税项：主营业务增值税率17%，城建税为应交流转税额的7%，教育费附加为应交流转税额的3%。企业所得税税率25%。

6、委托方和被评估单位之间的关系。

委托方为被评估单位的控股公司。

（二）其他评估报告使用者

除委托方及被评估单位外其他评估报告使用者为被评估单位股东、公司登记机构、法定验资机构和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估系为北矿磁材科技股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为北矿阜阳公司股东全部权益价值。

具体评估范围为北矿阜阳公司的全部资产及负债，资产总额账面值为 5,987.25 万元，负债总额账面值 2,586.50 万元，净资产账面值 3,400.74 万元。

资产评估范围汇总表

单位：万元

项目		账面价值
流动资产	1	1,682.43
非流动资产	2	4,304.82
其中：固定资产	4	3,726.45
在建工程	5	
无形资产	6	559.21
递延所得税资产	7	19.16
资产总计	8	5,987.25
流动负债	9	2,243.84
非流动负债		342.67
负债总计	10	2,586.51
净资产	11	3,400.74

以上数据已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字【2014】第 1253 号标准无保留意见审计报告。

资产评估范围与委托评估的范围一致。

（一）实物资产的分布情况及特点：

纳入本次评估范围的实物资产包括北矿阜阳公司的存货、固定资产，存货包括原材料、在产品、库存商品；固定资产包括房屋、构筑物、机器设备、电子设备、车辆等。申报的实物资产分布在公司经营地。

实物资产的特点为：

1、存货

评估基准日账面余额为 10,384,417.83 元，已计提存货跌价准备 491,910.90 元，账面价值为 9,892,506.93 元。原材料主要为铁红等生产所需的各种材料，库存商品为各种规格的磁粉，在产品为基准日正在生产加工阶段的产品，存货均为正常库存，所有存货均存放在北矿阜阳公司的仓库内。

2、固定资产

北矿阜阳公司的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备。房屋主要有综合厂房及原材料库房，共 3 项，建成时间主要集中在 2011 年至 2013 年，房屋结构主要有钢结构；构筑物主要为打井工程、道路、库房等，共计 7 项。设备共 27 台（套），主要为磁粉生产线等设备，投入使用时间为 2011 年

至 2013 年，目前使用情况正常；电子设备共 26 台（套），主要为笔记本电脑、打印机、空调及全部组装电脑等行政办公用设备和粒度仪等检测设备，均正常使用；车辆 2 辆，主要包括捷达轿车、桑塔纳轿车，均正常使用。

（二）公司拥有的无形资产情况

公司拥有一宗国有土地使用权，土地面积为 25,959.20 m²，评估基准日账面值为 5,592,131.89 元，宗地位于阜阳市颍州经济开发区颍一路北侧州十三路西侧，企业未计提无形资产减值准备。证载土地使用者为北矿磁材（阜阳）有限公司，国有土地使用权类型为“出让”，土地用途为工业用地；证载土地使用权总面积为 25,959.20 m²，该宗地的实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）、宗地红线内场地平整，委估宗地上建有库房、厂房及构筑物等工业设施。评估对象证载终止日期为 2061 年 4 月 15 日。至评估基准日，评估对象剩余使用年期为 47.32 年。

（三）引用其他评估报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

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综合确定。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为北矿阜阳公司的会计年末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的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

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年 12 月 31 日）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
- 5、《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）；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
- 7、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 8、第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
- 9、国土资源部国土资发[2002]195 号《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 10、建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 11、建设部令第 98 号《城市房地产抵押管理办法》（2001 年 8 月 15 日）；
- 12、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；

13、国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》（2003 年 6 月 11 日）；

14、中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第 163 次常务会议通过修订，2006 年 12 月 31 日）；

15、《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；

16、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财政部 财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部 财企[2004]20 号）；

3、《资产评估准则—评估报告》（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

4、《资产评估准则—评估程序》（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

5、《资产评估准则—业务约定书》（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

6、《资产评估准则—工作底稿》（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

7、《资产评估准则—机器设备》（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 会协[2003]18 号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

10、《资产评估准则—企业价值》（2012 年 07 月 01 日）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协 2008 年 11 月 28 日发布，2009 年 7 月 1 日起执行）；

12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号，2012 年 12 月 28 日发布，2013 年 7 月 1 日起执行）。

（三）经济行为文件

我公司与北矿磁材科技股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；

2、房屋产权证、国有土地使用权证等产权文件；

3、车辆行驶证；

- 4、北矿阜阳公司提供的有关协议、合同、会计报表、会计凭证等资料；
- 5、其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

- 1、评估人员现场勘察及询证的相关资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、《2013 年机电产品报价手册》；
- 4、太平洋电脑网、中关村在线；
- 5、北矿阜阳公司提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
- 6、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其他

- 1、企业提交的财务会计经营资料及审计报告；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
- 4、统计部门资料；
- 5、设备询价的相关网站或图书；
- 6、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

1、对于市场法的应用分析

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。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2、对于收益法的应用分析

（1）被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

（2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

（3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（4）本次评估目的是为委托方拟进行股权收购提供价值参考，要对北矿阜阳公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（5）企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审定，企业获利能力是可以合理预期的。

（6）目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上几方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3、对于成本法的应用分析

对于有形资产而言，成本法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用成本法进行评估相对容易准确，由于成本法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价

值。

本次评估对象所涉及的各项资产、负债原始资料较齐备，同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息，满足采用成本途径评估的要求，故适宜采用成本法（资产基础法）进行评估。

综上所述，根据本次评估目的、被评估企业的特点及评估所需资料的收集情况，本次采用成本法和收益法进行评估。

（二）成本法的评估方法说明

成本法是指在合理评估企业各项资产、负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。根据北矿阜阳公司各项资产及负债的构成，采用的具体评估方法如下：

1、流动资产的评估

流动资产包括货币资金、应收票据、预付款项、其他应收款及存货，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为现金、银行存款。

现金按照现场工作时现金的存放地点进行核实，由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日企业实际现存的现金额作为评估值。

评估基准日现金（人民币）= 盘点日现金 + 基准日至评估日账面支出数 - 基准日至评估日账面收入数

评估人员按照北矿阜阳公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，最终按照公司财务账户余额确定银行存款评估值。

公司账面余额与开户银行账面余额调节公式如下：

评估基准日公司账面余额+企业已付银行未付金额－企业已收银行未收金额
＝银行对账单账面余额+银行已付企业未付金额－银行已收企业未收金额。

（2）应收票据、其他应收款

对应收款项评估时，评估人员首先查询企业的历史资料，调查应收款项形成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。应收款项账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，了解预付账款形成的原因，并与账务记录和会计报表进行核对，确认该项业务的真实性及实质性。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

评估人员首先了解存货的基本情况，纳入评估范围的存货包括原材料、在产品、库存商品。根据北矿阜阳公司提供的清单及报表，在了解存货的构成、分布和管理状况后，评估人员对北矿阜阳公司的存货进行了抽查盘点。

1) 原材料

经履行盘点、核实等评估程序，评估人员认为部分原材料的账面成本与市场购置价格有差异，以核实后原材料数量乘以原材料的市场单价确定评估值。

2) 在产品

评估人员实地了解了在产品成本核算方法，现场勘察产品的生产工艺过程，认为在产品账面值比较真实地反映了在产品的实际成本，以核实后的实际发生的在产品成本确定评估值。

3) 库存商品

评估人员经实地了解产品成本核算方法，现场勘察产品的生产工艺过程，收

集相关资料。抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上。在盘点过程中，评估人员对其品质予以关注，未发现存在毁损、残次、滞销的情况。

库存商品评估值计算公式为：

库存商品评估值=该产品不含税销售单价×[1-销售费用/销售收入-销售税金及附加/销售收入-所得税额/销售收入]×库存数量

2、房屋建（构）筑物的评估

房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以资产占有方提供的相关产权证明材料为依据。

对房屋建（构）筑物类的评估采用成本法。

成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

重置成本的确定：

重置成本由以下全部组成：工程综合造价、前期工程费用、其他费用和资金成本等，各全部计算过程如下：

（1）工程综合造价

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程预结算、估算指标及建筑安装工程定额等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价。

（2）前期工程费用及其他费用

根据当地政府规定和行业标准，前期费用主要包括勘测设计费等，计算基数以建筑安装成本为准。其他费用主要包括监理费、建设单位管理费等，计算基数以建筑安装成本为准。

（3）资金成本

按照建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日中国人民银行公布的固定资产贷款利率计算利息。计算公式如下：

资金成本=（工程综合造价+前期工程费用+其他费用）×合理工期×0.5×贷

款利率

成新率的确定：

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

（4）评估值的计算

评估值=重置价值×成新率

3、机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

（1）重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

➤ 大型设备

对于需安装的生产专用的大型设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价计算公式：重置全价=设备购置费+运杂费+基础费+安装工程费+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

➤ 中小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费。

➤ 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

➤ 运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 号）的有关规定，评估中设备购置款中不包含增值税；对于车辆的购置价格，缴纳消费税的车辆，购置价中包含增值税，不缴纳消费税的车辆，购置价中不包含增值税。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2013 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备和部分自制设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率。运杂费率主要根据《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定，运杂费率综合按含税购置价的 2-6% 计取。

$$\text{运杂费} = \text{含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

由设备生产厂家承担运杂费、货送购置单位使用地点的不计运杂费。

第三：安装调试费的确定

根据《资产评估常用数据与参数手册》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，按设备安装复杂系数计取。

$$\text{安装调试费} = \text{含税购置价} \times \text{安装调试费率}$$

对由设备供货单位负责安装调试的设备和小型或无须安装的设备，不考虑安装调试费。

第四：基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定：设备基础费=设备购置价×基础费率

设备基础费主要根据被评估单位当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

第五：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

（2）设备成新率的确定；

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

机器设备综合成新率

综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）

或：年限成新率=设备尚可使用年限/（设备总使用年限）

其中：设备尚可使用年限=总使用年限-设备已经使用的年限

观察成新率由观察法（又称打分法）确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的专业技术人员对委估资产的实体各主要部位进行技术鉴定，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的成新率。

原则上，对于基本上能正常使用的资产，成新率不低于 15%。

▽ 车辆成新率

对于运输车辆，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》，小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，报废里程为 60 万公里。采用行驶里程成新率进行计算，然后结合现场观察情况确定的观察成新率综合确定。其中：

车辆行驶里程成新率=（尚可行驶公里数/规定行驶公里数）×100%

尚可行驶公里数=国家规定汽车行驶的总公里数－已经行驶的公里数

综合成新率=行驶里程成新率×40%+观察成新率×60%

▽ 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率，同时结合勘查情况，进行成新率调整。

成新率=(1－实际已使用年限 / 经济使用年限) ×100%

另：直接按市场价评估的设备，无须计算成新率。

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率。

4、无形资产——土地使用权的评估方法

纳入评估范围的无形资产为企业拥有的国有土地使用权。

评估人员根据委托方提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用市场比较法对委估宗地进行综合评定估算。

市场比较法是在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估宗地的评估期日地价的方法。市价法的适用公式为：

$$PD=PB\times A\times B\times C\times D\times E\times F\pm G$$

式中：PD:待估宗地价格

PB:比较案例宗地价格

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

B=待估宗地期日地价指数/比较案例地价交易期日情况指数

C=待估宗地区域及个别因素条件指数/比较案例宗地区域及个别因素条件指数

$$D = \left(1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{待估宗地剩余年限}} \right) / \left(1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{比较案例剩余年期}} \right)$$

$E = \text{待估宗地容积率条件指数} / \text{比较案例容积率条件指数}$

$G = \text{待估宗地设定开发程度与比较案例开发程度的差异}$

5、递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产为北矿阜阳公司确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，评估人员具体分析了递延所得税资产形成的原因，其中因应收款项计提坏账准备而导致的纳税差异以核实后的账面值作为评估值，对因存货的跌价准备产生的递延所得税资产，按评估时存货实际跌价的部分计算。

递延所得税资产的评估值 = (应收项目产生的坏账准备 + 存货实际跌价部分) × 25%

6、负债的评估方法

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债和长期负债。流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；长期负债为其他非流动负债。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以审定后的账面值确定评估值。

（二）收益法的评估方法说明

1、收益法评估模型

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法，它适用资产评估中将利求本的评估思路。本次评估中，企业未来收益是以北矿阜阳公司未来年度内的企业自由现金流量作为依据，经采用适当折现率折现加总后计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值得出企业价值，减去付息债务后，得到股东全部权益价值。即：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值-付息债务

2、评估说明

（1）自由现金流量

本次评估的未来收益为企业未来年度产生的企业自由现金流。企业自由现金流量指的是归属于股东和债权人的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+利息支出（扣除税务影响后）+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动

（2）收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定。本次评估中，考虑到企业持续经营假设，将持续经营的资产未来收益分为前后两段，第一阶段为 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，共 5 年，在此阶段根据北矿阜阳公司的经营情况、收益状况以及相关行业发展状况逐年分析预测企业的未来收益；第二阶段为 2019 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段按北矿阜阳公司保持 2018 年的收益水平考虑。

（3）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式： $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$

式中： K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

E 为权益资本；

D 为债务资本；

$D+E$ 为投资资本；

T 为所得税率。

（4）溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

（5）非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。根据资产的具体情况，分别选用成本法或收益法确定非经营性资产价值。

（6）付息债务

付息债务是指评估基准日企业需要支付利息的债务，如银行借款、应付债券等。

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，按照北方亚事与北矿磁材科技股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1、接受北矿磁材科技股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点将评估人员分为设备小组、房地产小组、财务及损益类小组共三个小组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产及负债进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2014 年 3 月 21 日～3 月 23 日。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、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评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5、深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2014 年 3 月 24 日～3 月 28 日。

（三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员分别广泛收集与评估对象有关的信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2、根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2014 年 3 月 28 日～2014 年 4 月 1 日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量审核部审核，再根据质量审核部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为 2014 年 4 月 2 日～2014 年 4 月 12 日。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，彼此都有获取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、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设：

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7、公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

- 1、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
- 2、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑公司可能会发生的生产经营变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对北矿阜阳公司的全部资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）成本法评估的股东全部权益价值

在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，北矿阜阳公司账面资产总额为 5,987.25 万元，负债总额为 2,586.51 万元，净资产为 3,400.74 万元；采用成本法评估后资产总额为 6,212.44 万元，负债总额为 2,586.51 万元，净资产价值为 3,625.93 万元，评估增值 225.19 万元，增值率为 6.62%。各项资产评估情况如下表：

北矿阜阳公司成本法评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	1,682.43	1,725.78	43.36	2.58
非流动资产	2	4,304.82	4,486.66	181.83	4.22
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	3,726.45	3,815.93	89.49	2.40
在建工程	8				

无形资产	9	559.21	662.40	103.19	18.45
其他非流动资产	10	19.16	8.32	-10.84	-56.57
资产合计	11	5,987.25	6,212.44	225.19	3.76
流动负债	12	2,243.84	2,243.84		
非流动负债	13	342.67	342.67		
负债合计	14	2,586.51	2,586.51		
净资产	15	3,400.74	3,625.93	225.19	6.62

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

（二）收益法评估的评估结果

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日持续经营前提下，经采用收益法评估后的北矿阜阳公司股东全部权益价值为 4,311.00 万元，较评估基准日账面值 3,400.74 万元，增值 910.26 万元，增值率 26.77%。

（三）两种评估方法结果的分析

1、成本法评估增值原因

运用成本法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

（1）流动资产评估增值 43.36 万元，增值率 2.58%，增值的原因主要是全部原材料的市场价格比账面成本升高所致。

（2）房屋建筑物类固定资产评估值较申报账面值增值 217.83 万元，增值率 22.91%。其原因第一是建材价格和人工成本上涨导致重置成本大于账面原值，第二是企业财务折旧年限低于评估时采用的建筑物经济寿命年限，导致评估价值大于账面净值。

（3）设备类固定资产评估值较申报账面净值减值 128.34 万元，减值率 4.62%，原因主要是全部设备现行市场价格下降所致。

（4）无形资产——土地使用权评估值较申报账面值增值 103.19 万元，增值率 18.45%，原因是厂区所在地的政府为招商引资采取土地优惠政策导致企业的土地使用权取得成本较低，同时近年来土地供应价格不断上涨所致。

2、收益法与成本法评估结果的比较及差值原因分析

收益法与成本法评估价值比较情况见下表：

表九：成本法与收益法评估结果对照表 单位：万元

项目	成本法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东权益价值评估值	3,625.93	4,311.00	685.07	18.89%

本次评估中，收益法评估结果较成本法评估结果增值 685.07 万元，增值率 18.89%。收益法评估结果较成本法评估结果高的原因是成本法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的，是从企业未来获利能力方面考虑其价值的。

3、选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

（1）成本法的评估结果主要为北矿阜阳公司现有单项资产价值简单加总的反映。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，是从企业未来获利能力方面考虑其价值的。

（2）本次评估目的是为委托方拟股权收购提供价值参考，基于股东权益价值主要是由企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，成本法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。相比较而言，收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

（三）评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估有限责任公司对北矿阜阳公司的股东全部权益价值进行了评估，本次评估分别采用了收益法和成本法两种评估方法，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即北矿阜阳公司于评估基准日 2013 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 4,311.00 万元，评估增值 910.26 万元，增值率 26.77%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；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）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（六）本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价及少数股权折价，也未考虑缺乏流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）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；

（五）按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效期一年，自评估基准日起计算，即有效期自 2013 年 12 月 31 日起至 2014 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告形成评估结论的日期为二〇一四年四月十二日。

评估机构法定代表人授权人 中国注册资产评估师 签章：袁志敏

评估项目负责人 中国注册资产评估师 签章：蒋东勇

评估报告复核人 中国注册资产评估师 签章：王新涛

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二〇一四年四月十二日