

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

钢研投资有限公司拟股权转让涉及北京钢研大慧  
科技发展有限公司股东全部权益价值项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2022）第 050967 号

共 一 册 第 一 册



**北京中同华资产评估有限公司**  
**China Alliance Appraisal Co.,Ltd.**



日期：2022 年 3 月 12 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202200966
合同编号:	中同华合同字(2021)1880号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2022)第050967号
报告名称:	钢研投资有限公司拟股权转让涉及北京钢研大慧科技发展有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	36,562,958.73元
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	李静静 (资产评估师) 会员编号: 11140086 陈磊 (资产评估师) 会员编号: 11060027
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年07月06日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	25
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	27
十三、资产评估报告日 .....	28
资产评估报告附件 .....	29

## 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师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人和法律、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、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及其对评估结论的影响。

六、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，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、负债清单及相关资料由委托人、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。

## 钢研投资有限公司拟股权转让涉及北京钢研大慧 科技发展有限公司股东全部权益价值项目

# 资产评估报告摘要

中同华评报字（2022）第 050967 号

### 钢研投资有限公司、安泰科技股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京钢研大慧科技发展有限公司（以下简称：“大慧发展”）的股东全部权益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：

评估目的：钢研投资有限公司拟转让北京钢研大慧科技发展有限公司股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：北京钢研大慧科技发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：北京钢研大慧科技发展有限公司于评估基准日经审定的模拟全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2021年9月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

被评估单位在评估基准日2021年9月30日的净资产账面值为3,252.33万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为3,656.30万元，评估增值403.97万元，增值率为12.42%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

特别事项说明：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，纳入评估范围内的其他无形资产-商标共计16项，商标证载权利人为北京钢研国际贸易有限责任公司（大慧发展曾用名），被评估单位提供了商标证

书、名称变更工商资料等权属证明资料，证明上述商标确实为被评估单位所有，并承诺如果上述无形资产产权出现问题愿承担相应的法律责任。

## （二）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

大慧发展未购置房产，办公场所为租赁，具体情况如下：

序号	出租人	房屋位置	房屋名称	用途	合同起始日	合同终止日	租赁面积(m <sup>2</sup> )	租赁单价	年租金(元)
1	中国钢研科技集团有限公司	北京市海淀区学院南路76号	03 大楼西侧 2、3 层	办公	2020/1/1	2020/12/31	1,383.10	2.5 元/平方米*天	1,244,790.00

截至报告出具日，大慧发展与中国钢研科技集团有限公司2021年房屋租赁合同尚未签订，但承租房屋面积、租金与2020年相同，未发生变动，一年按三百六十（360）日计算。大慧发展提供了2021年房屋租赁合同尚未签订情况说明。

大慧发展承诺，纳入评估范围的资产除上述事项外不涉及其他担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

## （三）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

根据大慧发展母公司钢研投资有限公司《2021年9月28日总经理办公会会议纪要》之《钢研投资有限公司关于大慧发展资产处置和资产评估的议案》，大慧发展在与安泰科技股份有限公司转让时，对大慧发展于基准日持有的2家参股公司股权由钢研投资有限公司按照参股公司财务审计报告的账面价值购买。本次引用模拟剥离2家参股公司股权的专项审计报告（审定模拟科目为其他应收款），评估机构出具模拟剥离2家参股公司股权的评估报告。委托人及被评估单位承诺，上述经济行为符合所属集团、国家法律、法规的相关规定。

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。

## 钢研投资有限公司拟股权转让涉及北京钢研大慧 科技发展有限公司股东全部权益价值项目

# 资产评估报告正文

中同华评报字（2022）第 050967 号

### 钢研投资有限公司、安泰科技股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，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、资产基础法，按照必要的评估程序，对钢研投资有限公司拟股权转让行为涉及的北京钢研大慧科技发展有限公司股东全部权益在2021年9月30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、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为钢研投资有限公司及安泰科技股份有限公司，被评估单位为北京钢研大慧科技发展有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

##### （一）委托人概况

##### 1. 委托人一：钢研投资有限公司

企业名称：钢研投资有限公司（以下简称：“钢研投资”）

统一社会信用代码：91110000MA01T3N94M

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定住所：北京市海淀区学院南路76号10幢等68幢-62幢368号

法定代表人：王社教

注册资本：50000万元人民币

经营范围：项目投资；投资管理；投资咨询。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

##### 2. 委托人二：安泰科技股份有限公司

企业名称：安泰科技股份有限公司（以下简称：“安泰科技”）

统一社会信用代码：911100006337153487

企业类型：其他股份有限公司（上市）

法定住所：北京市海淀区学院南路 76 号

法定代表人：李军风

注册资本：102600.8097 万人民币

经营范围：生产新材料；新材料及制品、新工艺的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；销售新材料、制品及金属材料、机械设备、电子元器件及仪器仪表、医疗器械 I 类；计算机系统服务；设备租赁；出租办公用房、出租商业用房；工程和技术研究与实验发展；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（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。）

## （二）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

企业名称：北京钢研大慧科技发展有限公司（以下简称：“大慧发展”）

统一社会信用代码：91110108102065593G

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定住所：北京市海淀区学院南路 76 号 62 幢 343-373 单号

法定代表人：李向阳

注册资本：2782.87 万元人民币

经营范围：销售食品；人才中介服务；技术开发、技术服务、技术咨询；技术检测；销售金属材料、金属矿石、非金属矿石、机械设备、汽车零配件、聚乙烯、聚丙烯、针纺产品、日用品、厨房用品、卫生间用品、电子产品、家用电器、玩具、服装、鞋帽、润滑油、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、计算机、软件及辅助设备、制冷空调设备、劳保用品、橡胶制品、塑料制品、建筑材料、化妆品、卫生用品、工艺品、首饰、办公用品、陶瓷制品；仓储服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；企业管理；物业管理；出租办公用房；会议服务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 2. 企业历史沿革

1993 年 3 月 8 日，大慧发展（原名北京钢研物资公司）设立，中国钢研科技集团



有限公司持股 100%，注册资本 330 万元。

2003 年 6 月，公司名称由北京钢研物资公司变更为北京钢研科贸公司。

2013 年 3 月，根据《中国钢研科技集团有限公司批复》（[2013]3 号文件），中国钢研科技集团有限公司对大慧发展增加注册资本 3000 万元，公司注册资本变更为 3330 万元。

2013 年 7 月，公司根据《中国钢研科技集团有限公司关于北京钢研科贸公司改制的批复》（中国钢研发字【2013】124 号）实施了公司制改制，实收资本变更为 2782.87 万元，中国钢研科技集团有限公司持股 100%，该事项已经中科华会计师事务所有限公司审验并出具了“中科华验字（2013）第 Y26 号验资报告。公司名称亦变更为北京钢研国际贸易有限责任公司。

2017 年 10 月，北京钢研国际贸易有限责任公司更名为北京钢研大慧科技发展有限公司。

2021 年 4 月，中国钢研科技集团有限公司将北京钢研大慧科技发展有限公司股权划转至钢研投资有限公司，钢研投资有限公司成为公司的股东。股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	注册资本(万元)	出资额占注册资本比例(%)
1	钢研投资有限公司	2,782.87	2,782.87	100
	合计	2,782.87	2,782.87	100

截至评估基准日，上述股东出资额及股权比例未发生变化。

### 3. 主营业务简介

#### (1) 主要业务介绍

大慧发展成立于 1993 年 3 月 8 日，主要为中国钢研科技集团有限公司提供金属材料进出口服务。大慧发展历史时期主要经营业务包括镍、钴、研刀研锅电商业务、钨钼制品、油气化制品、小金属制品、稀土永磁体、锯片、难熔制品及其他。其中难熔制品代理业务是 2021 年年初，由安泰国际贸易有限公司转入大慧发展。

至评估基准日，大慧发展根据母公司钢研投资《2021 年 9 月 28 日总经理办公会议纪要》之《钢研投资有限公司关于大慧发展资产处置和资产评估的议案》要求，经营范围正在作出如下调整：除难熔制品、稀土永磁体及锯片等进出口代理业务存续外，其他业务具体安排如下：

1) 企业历史期的镍、钴、研刀研锅电商业务及钨钼制品等业务暂停，未来年度不存续。

2) 企业历史期的油气化制品及小金属制品等业务已暂停,小金属和油气化的库房已经被集团征用拆除,油气化及小金属项目部正进行应收账款、库存的清理。

3) 企业历史期的其他主要为钢研北院双创基地房屋租金收入,该项租金收取权利上交集团公司,由集团公司安排,未来年度无该部分业务。

综上所述,大慧发展目前及将来的主要业务为难熔制品、稀土永磁、锯片等进出口代理业务。主要出口至美国、欧洲德国、荷兰等欧盟国家。

## (2) 内部管理制度

大慧发展内部管理制度基本完备,主要包括行政人事管理制度、财务管理制度、资产管理制度、风险控制管理制度。

## (3) 人力资源状况

大慧发展在岗人员 30 人,组织机构包括:总经理、综合管理部、财务部、业务部等部门。

## 4. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位:人民币万元

项 目		2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/9/30
资产负债表	资产总额	13,316.16	13,251.80	12,455.63	20,830.26
	负债总额	10,227.88	10,160.96	9,335.89	17,577.93
	净资产	3,088.28	3,090.84	3,119.74	3,252.33
项 目		2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
利润表	营业收入	52,325.73	53,113.67	47,945.84	42,016.85
	利润总额	23.94	31.68	138.75	117.84
	净利润	4.49	2.56	28.91	132.59

以上财务数据来自大慧发展提供的财务报表,其中 2018 年度、2019 年度财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了众环审字(2020)023892 号、众环审字(2021)0202779 号标准无保留意见审计报告(最新审计报告期初数据);2020 年度及 2021 年 1-9 月份财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了众环专字(2021)0211710 号无保留意见的审计报告。

## 5. 执行的主要会计政策

### (1) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (2) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### (3) 存货

#### 1) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

#### 2) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### 3) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

### (4) 固定资产

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	直线法	5	3.00-5.00	19.00-19.40
办公及其他设备	直线法	5-10 年	3.00-5.00	9.50-19.40

### (5) 税收及优惠

北京钢研大慧科技发展有限公司为在北京市工商行政管理局海淀分局登记注册的公司，公司所得税税率为 25%，出口产品享受增值税免抵退的优惠政策，退税率按照税务局统一标准执行，出口产品免交城市维护建设税和教育费附加。

北京钢研大慧科技发展有限公司主要税种及税率

钢研投资有限公司拟股权转让涉及北京钢研大慧科技发展有限公司  
股东全部权益价值项目资产评估报告

税种	具体税率情况
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分应为交增值税。税率为：13%。
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的增值税的5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人钢研投资是被评估单位大慧发展的母公司，委托人安泰科技为本次交易的购买方。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，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

根据钢研投资有限公司2021年9月28日《总经理办公会会议纪要》，钢研投资有限公司拟转让北京钢研大慧科技发展有限公司股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为大慧发展于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为大慧发展申报的于评估基准日经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的模拟全部资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>208,184,647.51</b>
货币资金	67,015,311.53
应收票据	2,742,830.11
应收账款	33,484,436.91
应收款项融资	4,040,842.26
预付款项	638,007.91
其他应收款	11,318,097.73
存货	88,914,630.79
其他流动资产	30,490.27
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>117,967.40</b>
固定资产	117,967.40
<b>三、资产总计</b>	<b>208,302,614.91</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>172,009,262.22</b>
短期借款	

钢研投资有限公司拟股权转让涉及北京钢研大慧科技发展有限公司  
股东全部权益价值项目资产评估报告

科目名称	账面价值
应付账款	105,543,711.35
预收款项	56,192.67
合同负债	39,472,973.05
应付职工薪酬	2,037,265.10
应交税费	623,933.65
其他应付款	23,808,803.28
其他流动负债	466,383.12
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>3,770,000.00</b>
长期应付款	3,770,000.00
<b>六、负债合计</b>	<b>175,779,262.22</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>32,523,352.69</b>

(一) 本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环专字（2021）0211710号无保留意见的专项审计报告。

(二) 评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货及机器设备。实物资产的类型及特点如下：

1. 存货

存货全部为库存商品。至评估基准日，商品已发客户，存货权属状况无争议。

2. 机器设备

(1) 运输设备主要是1辆丰田汽车，均提供车辆行驶证，证载权利人为北京钢研大慧科技发展有限公司。

(2) 电子办公设备为各类计算机、扫描仪、复印机、保险柜等办公用设备，购置于2006年至2021年，分布在大慧发展办公室。至评估基准日，设备正常使用及维修。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

大慧发展其他无形资产包括账面未反映费用化的无形资产—商标权 16 项、域名 2 项，商标证载人为北京钢研国际贸易有限责任公司（大慧发展曾用名），域名权利人为大慧发展，均纳入本次评估范围。具体情况如下：

序号	商标名称和内容	证书编号	注册日期	有效期
1	研牌	第 18715779 号	2017/5/14	2027/5/13
2	研	第 20168249 号	2017/10/21	2027/10/20
3	研品 76 号 YAN76.COM	第 18023599 号	2016/11/14	2026/11/13
4	研品 76	第 18023357 号	2016/11/14	2026/11/13
5	研厨房	第 18233754 号	2016/12/14	2026/12/13
6	研	第 20168219 号	2017/10/21	2027/10/20

钢研投资有限公司拟股权转让涉及北京钢研大慧科技发展有限公司  
股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	商标名称和内容	证书编号	注册日期	有效期
7	研	第 20168132 号	2017/10/21	2027/10/20
8	研品 76 号	第 18023513 号	2016/11/14	2026/11/13
9	研牌	第 18715815 号	2017/2/7	2027/2/6
10	研厨房	第 18233638 号	2016/12/14	2026/12/13
11	研牌	第 18715818 号	2017/5/14	2027/5/13
12	YAN KITCHEN	第 20682579 号	2017/9/14	2027/9/13
13	研厨房	第 18233815 号	2017/3/7	2027/3/6
14	研厨房	第 18233825 号	2016/12/14	2026/12/13
15	研	第 18233495 号	2017/3/7	2027/3/6
16	YAN KITCHEN	第 20682615 号	2017/9/14	2027/9/13
17	域名: cisrisc.com	京 ICP 备 15048079 号 -4	2017/6/20	2022/6/19
18	域名: cisrisc.cn	京 ICP 备 15048079 号 -4	2017/6/20	2022/6/19

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

大慧发展确认本次评估申报的表外资产详见“（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况”。

#### (五) 引用其他机构出具的报告的结论的情况

本次评估无引用其他机构出具报告结论的情况。

### 四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、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。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年9月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作

为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

钢研投资有限公司出具的《2021年9月28日总经理办公会会议纪要》。

### (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);
3. 《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);
4. 《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);
5. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
6. 《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);
7. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令91号,1991年11月16日发文);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令732号修订,2020);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号,国务院令709号2019年3月2日修订);
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令14号,2001);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日);
14. 《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);
15. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权(2013)

64号);

16. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41号）；
17. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕42号）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；
19. 《中华人民共和国商标法实施条例》（2014年国务院令第651号修订）；
20. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日国务院令第714号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
23. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
24. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
25. 《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）；
26. 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；



- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14.《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- 15.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 16.《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 17.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

#### （四）权属依据

- 1.车辆行驶证、商标证书；
- 2.重要资产购置合同或凭证；
- 3.被评估单位提供的其他权属证明文件；
- 4.其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

#### （五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度及评估基准日的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
9. 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）其他依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》和《收益法明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

**市场法适用的前提条件是：**

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

**收益法适用的前提条件是：**

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

**资产基础法适用的前提条件是：**

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

选取资产基础法评估的理由：大慧发展评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

选取收益法评估的理由：大慧发展未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选取市场法评估的理由：被评估单位主营为进出口业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业或交易案例，故不适用市场法评估。

### (二) 评估方法简介

#### I. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$  为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R<sub>i</sub>：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P<sub>n</sub>：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

(1) 自由现金流 R<sub>i</sub> 的确定

R<sub>i</sub> = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

(2) 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：Re：权益资本成本；Rd：债权期望报酬率；T：所得税率。

(3) 权益资本成本Re采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：Re为权益资本成本；Rf为无风险利率；β为贝塔系数；ERP为股权市场风险溢价；Rs为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下：

#### 1) 无风险利率

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。

#### 2) 股权市场风险溢价

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择中国证券市场沪深 300 指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价。考虑到证券市场股票的波动特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，通过计算年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定股权市场风险溢价。将计算年期内的市场风险超额收益率 ERPI 剔除最大值、最小值，并取平均值后即可得到最终的股权市场风险溢价 ERP。

#### 3) 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶

段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

#### 4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

#### 5) 贝塔系数

①确定上市公司后，选取公布的含有对比公司自身资本结构的 $\beta$ 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered  $\beta$ ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1-T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered $\beta$ 进行平均得出被评估单位的 Unlevered $\beta$ 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入如下公式，计算出被评估单位 Levered $\beta$ ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1-T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 $\beta$ 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 $\beta$ 系数也应该是未来的预期 $\beta$ 系数。为了估算未来预期的 $\beta$ 系数，我们对采用历史数据估算的 $\beta$ 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： $\beta_a$ 为调整后的 $\beta$ 值， $\beta_h$ 为历史 $\beta$ 值。

#### 6) 特定风险报酬率

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

## 7) 债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整确定债权期望报酬率。

### (4) 终值 $P_n$ 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。本次评估选用了固定增长模型。

### (5) 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

## II. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

### 流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

1.货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日的国家外汇中间价折算为人民币值。

2.应收票据，对不带息票据核实后以其票面金额确定评估值。

3.各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计

可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。对于模拟剥离北京锐航美科科技有限公司及北京瑞研国际贸易有限公司2家参股公司股权价值，根据对被投资单位的实际控制权情况以及剥离2家参股公司的处置方案等事项，与评估基准日账面价值进行核对。

4.预付账款，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或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

5.存货—库存商品：对于正常销售产品，根据其不含税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；对于畅销产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含营业税金及附加、所得税）确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

6.其他流动资产，全部为预缴的企业所得税，评估人员调查核实了企业享受的政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，以核实后的账面值作为评估值。

### 非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括固定资产和其他无形资产。

#### 1.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对使用年限较长、已不能获取重置全价的运输车辆采用市场法进行评估；电子设备主要采用重置成本法进行评估。

##### (1) 车辆

车辆市场法评估是在近期二手车辆交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的设备交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、交易日期因素和交易设备状况等影响二手设备市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

车辆评估值=比准价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×设备使用年限修正系数×设备状况修正系数×设备交易日期修正系数×设备交易情况修正系数

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)÷3

##### (2) 电子设备

对电子设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### 1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

### 2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

### 3) 评估结果

评估结果=重置全价×成新率

## 2.其他无形资产

委估其他无形资产全部为商标，本次对于纳入评估范围的商标采用成本法进行评估，成本法评估是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认无形资产价值的一种方法。具体公式如下：

$$P=C1+C2+C3$$

C1——设计成本

C2——注册及续延成本

C3——维护使用成本

### 流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和长期应付款。各类负债在查阅核实的基础上，根据评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## (三) 评估结论确定的方法

被评估单位主营进出口业务，属轻资产行业。结合企业的实际情况及本次评估目的，评估师认为，资产基础法仅体现了被评估单位资产负债表“列示”资产的价值，而无法体现企业在日常生产经营过程中形成的管理经验、客户资源等无形资产的价值，而收益法恰恰是从收益角度衡量公司价值，反映了企业各项资产的综合获利能力，其评估结果既包含了被评估单位账内资产的价值也包含了账外无形资产的价值，基于上述考虑，我们认为收益法更为合理，故本次评估结论采用收益法的结论作为大慧发展股东全部权益价值的最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段



与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

## （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过函证、询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## （三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

## （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见

的将来持续不断地经营下去。

## (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位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，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；
6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告数据等均真实可靠；
8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人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；
9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

## (三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对大慧发展股东全部权益价值进行评估。大慧发展截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日经审计后资产账面价值为 20,830.26 万元，负债为 17,577.93 万元，净资产为 3,252.33 万元。

### (一) 收益法评估结果

钢研投资有限公司拟股权转让涉及北京钢研大慧科技发展有限公司  
股东全部权益价值项目资产评估报告

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为3,656.30万元，增值率12.42%。

(二) 资产基础法评估结果

总资产账面价值为20,830.26万元，评估值为20,904.37万元，增值额74.11万元；增值率0.36%；负债账面价值为17,577.93万元，评估值为17,577.93万元，无评估增减值；净资产账面价值为3,252.33万元，评估值为3,326.44万元，增值额74.11万元，增值率2.28%。

**资产评估结果汇总表（资产基础法）**

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
流动资产	1	20,818.46	20,867.03	48.57	0.23
非流动资产	2	11.80	37.34	25.54	216.53
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	11.80	32.70	20.90	177.20
在建工程	6				
无形资产	7		4.64	4.64	
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>20,830.26</b>	<b>20,904.37</b>	<b>74.11</b>	<b>0.36</b>
流动负债	9	17,200.93	17,200.93	-	-
非流动负债	10	377.00	377.00	-	-
<b>负债总计</b>	<b>11</b>	<b>17,577.93</b>	<b>17,577.93</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>12</b>	<b>3,252.33</b>	<b>3,326.44</b>	<b>74.11</b>	<b>2.28</b>

(三) 评估结论的选取

资产基础法的评估值为3,326.44万元；收益法的评估值3,656.30万元，两种方法的评估结果差异329.86万元，差异率9.92%。两种方法评估结果差异的主要原因：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：大慧发展的股东全部权益价值评估结果为3,656.30万元。

被评估单位主营进出口业务，属轻资产行业。结合企业的实际情况及本次评估目

的，评估师认为，资产基础法仅体现了被评估单位资产负债表“列示”资产的价值，而无法体现企业在日常生产经营过程中形成的管理经验、客户资源等无形资产的价值，而收益法恰恰是从收益角度衡量公司价值，反映了企业各项资产的综合获利能力，其评估结果既包含了被评估单位账内资产的价值也包含了账外无形资产的价值，基于上述考虑，我们认为收益法更为合理，故本次评估结论采用收益法的结论作为大慧发展股东全部权益价值的最终评估结论。

#### （四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，纳入评估范围内的其他无形资产-商标共计16项，商标证载权利人为北京钢研国际贸易有限责任公司（大慧发展曾用名），被评估单位提供了商标证书、名称变更工商资料等权属证明资料，证明上述商标确实为被评估单位所有，并承诺如果上述无形资产产权出现问题愿承担相应的法律责任。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

#### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

至评估基准日，委估其他应收款科目应收天津亚冶铁合金有限公司129,183.76元款项，因两公司买卖合同产生法律纠纷，大慧发展于2021年9月9日向北京市海淀区人民法院提起诉讼，要求天津亚冶铁合金有限公司退还货款本金及其违约金（利息）共计148,475.04元，目前该诉讼尚待法院受理阶段，本次评估未考虑上述事项影响。

#### （四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

#### （五）重大期后事项

未发现大慧发展存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况未发现。

（七）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

大慧发展未购置房产，办公场所为租赁，具体情况如下：

序号	出租人	房屋位置	房屋名称	用途	合同起始日	合同终止日	租赁面积(m <sup>2</sup> )	租赁单价	年租金(元)
1	中国钢研科技集团有限公司	北京市海淀区学院南路76号	03 大楼西侧 2、3 层	办公	2020/1/1	2020/12/31	1,383.10	2.5 元/平方米*天	1,244,790.00

截至报告出具日，大慧发展与中国钢研科技集团有限公司2021年房屋租赁合同尚未签订，但承租房屋面积、租金与2020年相同，未发生变动，一年按三百六十（360）日计算。大慧发展提供了2021年房屋租赁合同尚未签订情况说明。

大慧发展承诺，纳入评估范围的资产除上述事项外不涉及其他担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

**（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**

根据大慧发展母公司钢研投资有限公司《2021年9月28日总经理办公会会议纪要》之《钢研投资有限公司关于大慧发展资产处置和资产评估的议案》，大慧发展在与安泰科技股份有限公司转让时，对大慧发展于基准日持有的2家参股公司股权由钢研投资有限公司按照参股公司财务审计报告的账面价值购买。本次引用模拟剥离2家参股公司股权的专项审计报告（审定模拟科目为其他应收款），评估机构出具模拟剥离2家参股公司股权的评估报告。委托人及被评估单位承诺，上述经济行为符合所属集团、国家法律、法规的相关规定。

**（九）其他需要说明的事项**

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述特别事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进

行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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) 本资产评估报告仅用于本资产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；

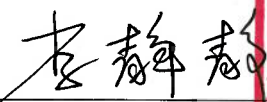
（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

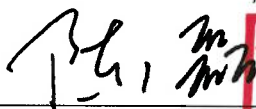
### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2022年3月12日。

资产评估师：（李静静）



资产评估师：（陈磊）



北京中同华资产评估有限公司

2022年3月12日

## 资产评估报告附件

- 附件一：钢研投资有限公司2021年9月28日《总经理办公会会议纪要》
- 附件二：被评估单位专项审计报告
- 附件三：委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件四：委托人、被评估单位产权登记表
- 附件五：委托人、被评估单位承诺函
- 附件六：签名资产评估师的承诺函
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件八：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件九：签名资产评估师资格证明文件
- 附件十：资产评估委托合同
- 附件十一：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明