



## 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： 1111020122202000987

资产评估报告名称： 中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司拟收购股权所涉及包头市华星稀土科技有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 中天华资评报字[2020]第10942号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 李晓森(资产评估师)、张亮(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
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
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概况	
4	
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	21
九、 评估假设.....	23
十、 评估结论.....	24
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
资产评估报告附件目录.....	28

## 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违反前述规定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，其他任何机构和個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遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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。



# 中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司 拟收购股权所涉及包头市华星稀土科技有限责任公司 股东全部权益价值资产评估报告

## 摘 要

中天华资评报字（2020）第10942号

北京中天华资产评估有限责任公司接受中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司的委托，对中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司拟收购股权所涉及包头市华星稀土科技有限责任公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的收购股权行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为包头市华星稀土科技有限责任公司股东全部权益，评估范围是包头市华星稀土科技有限责任公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以包头市华星稀土科技有限责任公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2020年7月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对包头市华星稀土科技有限责任公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

包头市华星稀土科技有限责任公司在评估基准日 2020 年 7 月 31 日申报的总账面资产总额 13,381.97 万元、负债 8,202.76 万元、净资产 5,179.21 万元；总资产评估值为 15,770.87 万元，增值额为 2,388.90 万元，增值率为 17.85%；总负债评估值为 7,684.62 万元，减值额为 518.14 万元，减值率为 6.32%；净资产评估值为 8,086.25 万元，增值额为 2,907.04 万元，增值率为 56.13%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	8,768.09	8,858.26	90.17	1.03%
非流动资产	4,613.88	6,912.61	2,298.73	49.82%
其中：长期股权投资	650.54	1,019.98	369.44	56.79%
固定资产	3,162.39	4,421.73	1,259.34	39.82%

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
无形资产	792.48	1,462.50	670.02	84.55%
长期待摊费用	8.47	8.47	-	-
资产总计	<b>13,381.97</b>	<b>15,770.87</b>	<b>2,388.90</b>	<b>17.85%</b>
流动负债	7,593.18	7,593.18		
非流动负债	609.58	91.44	-518.14	-85.00%
负债合计	<b>8,202.76</b>	<b>7,684.62</b>	<b>-518.14</b>	<b>-6.32%</b>
净资产（所有者权益）	<b>5,179.21</b>	<b>8,086.25</b>	<b>2,907.04</b>	<b>56.13%</b>

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即包头市华星稀土科技有限责任公司股东全部权益价值为 8,086.25 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2021年7月30日。超过一年，需重新进行评估。

**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。**

**中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司**  
**拟收购股权所涉及包头市华星稀土科技有限责任公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估报告**

中天华资评报字（2020）第10942号

中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法及收益法评估方法，对中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司拟实施收购股权行为涉及的包头市华星稀土科技有限责任公司股东全部权益在2020年7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人概况**

本项目委托人为中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司，被评估单位为包头市华星稀土科技有限责任公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

**（一） 委托人简介：**

1. 名称：中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司
2. 法定住所：内蒙古自治区包头市稀土高新技术产业开发区黄河大街83号
3. 法定代表人：赵殿清
4. 注册资本：363306.6万元人民币
5. 经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：稀土精矿，稀土深加工产品、稀土新材料及稀土应用产品；铈精矿及其深加工产品；冶金产品、煤炭及其深加工产品、化工产品、光电产品经营；设备、备件的制造、采购与销售；进口本企业所需产品；出口产品；技术的开发应用、推广转让，技术、信息服务；分析检测；建筑安装、修理；自有房地产经营活动、机械设备租赁；农贸；改良剂、水溶材料、生物肥料、有机肥料、各种肥料的生产与销售。

**（二） 被评估单位简介：**

1. 企业名称：包头市华星稀土科技有限责任公司
2. 企业性质：有限责任公司
3. 注册资本：4550 万元人民币
4. 注册地址：内蒙古自治区包头稀土高新区稀土应用产业园区
5. 法定代表人：鲁强

6. 经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：稀土抛光粉的生产、销售；稀土氧化物的加工、生产、销售；稀土合金及深加工产品的生产、加工、销售；稀土新材料产品的研发、制造、销售；稀土产品、化工产品（危险品除外）、金属材料、矿产品、五金、建材的销售；进出口业务；房屋租赁

7. 企业概况：

(1) 公司成立

华星稀土公司于 2008 年 5 月由程亚莉、崔世康出资成立。成立时注册资本 50 万人民币。

设立时各股东的出资金额及出资比例见下表：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例%
1	程亚莉	货币	25.00	50.00
2	崔世康	货币	25.00	50.00
	合计		50.00	100.00

(2) 变更情况

①2009 年 8 月 17 日，股东崔世康将其持有的股份 25 万元转让给韩光兰，股东程亚莉将其持有的股份 25 万元转让给韩学忠。本次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例%
1	韩学忠	货币	25.00	50.00
2	韩光兰	货币	25.00	50.00
	合计		50.00	100.00

②2011 年 3 月 15 日，股东韩学忠将其持有的股份 25 万元转让给孙英。本次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例%
1	孙英	货币	25.00	50.00
2	韩光兰	货币	25.00	50.00
	合计		50.00	100.00

③2011 年 5 月 30 日，股东韩光兰将其持有的股份 25 万元转让给鲁强，股东孙英将其持有的股份 25 万元转让给包头市西普稀土有限责任公司。本次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额 (万元)	出资比例%
1	包头市西普稀土有限责任公司	货币	25.00	50.00
2	鲁强	货币	25.00	50.00
	合计		50.00	100.00

④2011年9月14日,华星稀土公司召开股东会会议并作出决议,增加公司注册资本由50万增至1050万,本次新增的1000万元由股东鲁强出资500万、股东包头市西普稀土有限责任公司出资500万,出资方式为货币。本次变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	出资金额 (万元)	出资比例%
1	包头市西普稀土有限责任公司	货币	525.00	50.00
2	鲁强	货币	525.00	50.00
	合计		1050.00	100.00

⑤2015年12月9日,股东包头市西普稀土有限责任公司将其持有的股份全部转让给鲁梦林。本次变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	出资金额 (万元)	出资比例%
1	鲁梦林	货币	525.00	50.00
2	鲁强	货币	525.00	50.00
	合计		1050.00	100.00

⑥2015年12月9日,华星稀土公司召开股东会会议并作出决议,增加公司注册资本由1050万增至4050万,本次新增的3000万元由股东鲁强出资,出资方式为货币。本次变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴资本 (万元)	持股比例
1	鲁强	货币	3525.00	87.00
2	鲁梦林	货币	525.00	13.00
	合计		4050.00	100.00

⑦2016年10月27日,华星稀土公司召开股东会并作出决议,新增股东包头市正信浙银稀土产业投资基金合伙企业(有限合伙);新股东出资500万元。本次变更后公司股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴资本 (万元)	持股比例
1	鲁强	货币	3525.00	77.47
2	鲁梦林	货币	525.00	11.54
3	包头市正信浙银稀土产业投资基金合伙企业(有限合伙)	货币	500.00	10.99
	合计		4,550.00	100.00

⑧2019年3月21日,股东包头市正信浙银稀土产业投资基金合伙企业(有限合伙)将其持有的股份转让给鲁强,本次变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴资本 (万元)	持股比例
1	鲁强	货币	4025.00	88.46

序号	股东名称	出资方式	认缴资本(万元)	持股比例
2	鲁梦林	货币	525.00	11.54
	合计		4,550.00	100.00

截止到评估基准日，华星稀土公司注册资本已全部实缴，其股权未发生变化。

8. 评估基准日包头市华星稀土科技有限责任公司的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值(万元)
1	包头科日稀土材料有限公司	49.50%	6,505,363.59
	合计		6,505,363.59

9. 财务状况

包头市华星稀土科技有限责任公司近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年7月31日
资产总额	15,327.69	12,618.64	1,1180.70	13,381.97
负债总额	9,492.66	7,798.77	6,259.72	8,202.76
净资产	5,835.03	4,819.87	4,920.98	5,179.21
项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-7月
营业总收入	7,618.70	7,989.20	7,019.16	5,126.40
利润总额	1,383.53	257.59	119.20	147.93
净利润	1,383.53	234.84	101.11	133.83

以上财务数据来自包头市华星稀土科技有限责任公司提供的财务报表，上述2017-2019年度的财务报表已经内蒙古高新联合会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了内高新所审字（2019）第525号标准无保留意见审计报告、内高新所审字（2019）第526号标准无保留意见审计报告和内高新所审字（2020）第74号标准无保留意见审计报告。评估基准日的财务报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所审计，并出具了致同专字(2020)第230FC00216号标准无保留意见审计报告

10. 主要会计政策及税收优惠

包头市华星稀土科技有限责任公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

包头市华星稀土科技有限责任公司执行主要税项如下：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应税收入	13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	15
教育费附加	应纳流转税额	3%

包头市华星稀土科技有限责任公司于2019年12月4日被认定为高新技术企业，高新技术企业资质证书编号为GR201915000124，有效期三年，减按15%的所得税税率计缴企业所得税。

#### 10. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未就其他资产评估报告使用人进行约定。

## 二、 评估目的

根据委托人提供《关于北方稀土增资并购包头市华星稀土科技有限责任公司的请示》公司发(2020)77号，中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟收购包头市华星稀土科技有限责任公司股权，本次评估目的为中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟收购股权所涉及的包头市华星稀土科技有限责任公司股东全部权益价值提供参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

## 三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为包头市华星稀土科技有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为包头市华星稀土科技有限责任公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为13,381.97万元、负债8,202.76万元、净资产5,179.21万元。

包头市华星稀土科技有限责任公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项目	账面价值
流动资产	8,768.09
非流动资产	4,613.88
其中：长期股权投资	650.54
固定资产	3,162.39
无形资产	792.48
长期待摊费用	8.47



资产总计	13,381.97
流动负债	7,593.18
非流动负债	609.58
负债总计	8,202.76
净资产	5,179.21

### 1.实物资产情况

本次评估范围中的主要实物资产为存货、房屋建（构）筑物、设备类资产（机器设备、车辆及电子设备）。

#### （1）存货

本次委估的存货包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品（库存商品）在产品。原材料具体为碳酸铈、碳酸镧铈镨、碳酸镨钆等生产原料及生产用备品备件；在库周转材料为橡胶手套、扫帚、水龙头、卫生纸、洗手液等生活用品及办公用品；委托加工物资为氧化铈、氧化镧、氧化镧铈等；产成品（库存商品）为氧化镧、氧化镨钆、氢氧化铈、镧铈抛光粉等；在产品为旧电解质、高镨铈、抛光粉等。

#### （2）房屋建（构）筑物

本次评估范围内的房屋建筑物为包头市华星稀土科技有限责任公司位于包头稀土高新区万水泉台地内的一车间、二车间、综合实验楼、办公楼等。至评估基准日，一车间、二车间、办公楼办理了《不动产权证书》，宿舍楼及车库无权属证书，2#库房及综合实验楼正在办理权属证书。本次委估的构筑物为院墙及大门、厂区道路硬化，坐落于内蒙古自治区包头稀土高新区稀土应用产业园区内。

#### （3）设备类资产（机器设备、车辆及电子设备）

本次委估的机器设备主要为变电站、变频器、低压配电柜、太阳能热水器、磁力泵、真空泵、视频会议设备、震动电机、快速卷帘门等；车辆共2辆，已办理车辆行驶证，证载权利人为包头市华星稀土科技有限责任公司；电子设备主要为电脑、打印机等日常办公设备及办公家具。

### 2.无形资产情况

本次评估范围中的无形资产为无形资产-土地使用权和其他无形资产

#### （1）无形资产-土地使用权：

本次评估范围为包头市华星稀土科技有限责任公司位于包头稀土高新区万水泉台地的一宗国有土地使用权，四至为南至阿拉坦汗大街，北至稀土大街，东至规划路、西至呼得木林大街。土地上建有车间、办公楼、仓库等多幢房屋建筑物。账面原值为10,294,507.00元。土地使用权证载面积40,733.54平方米，该宗地形状呈梯形，地势平坦，开发程度达到红线外六通一平，用途为：工业用地，权证编号：蒙（2017）包头



市不动产权第0055270号、蒙（2017）包头市不动产权第0055278号、蒙（2017）包头市不动产权第0055276号，终止日期2058年9月8日。截止到现场勘察日，未设定他项权利。

#### （2）无形资产-其他无形资产

其他无形资产为外购的用友软件系统。

（三）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。

（四）引用其他机构出具的报告结论。

本次评估基准日各项资产及负债账面值已经过同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所审计，并出具了致同专字(2020)第230FC00216号标准无保留意见审计报告。

### 四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

### 五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为2020年7月31日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

### 六、 评估依据

#### （一）经济行为依据

《关于北方稀土增资并购包头市华星稀土科技有限责任公司的请示》公司发（2020）77号

#### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（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第四次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（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修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；
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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修正）；
7. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
8. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
9. 《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）；
10. 《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（2020年第8号）；
11. 《国家税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收征收管理事项的公告》（2020年第4号）；
12. 国务院《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》；
13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评〔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——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四） 权属依据

1. 不动产权证；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
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. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
3. 《中华人民共和国车辆购置税法》（主席令第十九号）；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
5. 《2020 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
6. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
7. 《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017）；
8. 《内蒙古通用安装工程预算定额》（2017）；
9. 《包头市市工程造价信息》（2020 年第 7 期）；
10. 包头市华星稀土科技有限责任公司规划资料；
11. 包头市华星稀土科技有限责任公司提供的历史经营数据；
12. 包头市华星稀土科技有限责任公司未来年度经营预算资料；
13. 评估人员现场座谈、勘察记录；
14. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
15. 其他相关资料。

## （六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
4. 包头市华星稀土科技有限责任公司提供的资产清查申报明细表;
5. 包头市华星稀土科技有限责任公司以前年度及评估基准日的审计报告;
6. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
7. wind 资讯相关数据
8. 其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## (二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

### 1.关于流动资产的评估

(1) 货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款、其他货币资金以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；对币种为外币的以评估基准日账面值乘以汇率确定评估值。

(2) 应收票据：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以经核实的账面值确认评估值。

(3) 应收款项(应收账款、预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(4) 存货：包括原材料、委托加工物资、产成品（库存商品）和在产品。

#### A.原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

#### B.在库周转材料

评估人员对在库周转材料进行实地盘点，并审核了有关凭证及账簿，对基准日近期购入、账面值与基准日市价较接近的该部分存货以经核实后账面值确认为评估值。

#### C.委托加工材物资

对于上述存货，评估人员经核实其企业账面成本，对材料价格与近期市场价格无较大差异且账面值构成合理的，以经核实的账面值确认评估值。

#### D.产成品

本次评估中按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为

评估价值。对于冷背、呆滞、残次的产成品按可变现净值作为评估值。

$$\text{评估价值} = \text{实际数量} \times \text{不含税出厂售价} \times (1 - \text{产品销售税金及附加费率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r)$$

a. 不含税售价：不含税售价参照评估基准日前后的市场价格确定；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；

c. 销售费用率是按各项销售相关费用与销售收入的比列平均计算；

d. 营业利润率 = 营业利润 ÷ 营业收入；

$$\begin{aligned} \text{营业利润} &= \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} \\ &\quad - \text{财务费用} \end{aligned}$$

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

#### E. 在产品

被评估单位在产品仅领用了生产材料，尚未投入生产工序的在产品，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料。

### 2. 关于长期股权投资的评估

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对具有控制权的长期股权投资，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

$$\text{长期投资评估值} = \text{被投资单位股东全部权益评估值} \times \text{持股比例}$$

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价。

### 3. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

#### 1) 重置全价的确定

① 机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、基础费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本等部分组成。产权持有单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：



重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期费及其他费用+资金成本-设备购置增值税

式中:

A.设备购置价:根据设备供应商的近期询价资料,部分通过《机电产品报价手册》或电话询价等,并综合考虑市场供求因素确定购置价。

B.运杂费及运杂费率:根据设备的价值量以及运距、重量等来确定运杂费率。

C.安装调试费及安装调试费率:主要工程内容包括设备到达施工现场后,经过组合、定位、联接固定、检测试验、试运转等一系列作业,最后达到可使用状态所发生的全部费用。通用设备购置价具体公式计算为:

通用设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

安装调试费率主要依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率,同时考虑设备的安装的难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。

D.基础费:如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设,账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用;单独基础参考工程概算或结算资料,依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率,结合产权持有单位实际支出情况分析确定。

E.前期及其他费用:前期及其他费用按照产权持有单位的建设投资规模,参照国家或地方政府规定的收费标准计取,本次评估选取的前期及其他费用的项目、费率标准、取费基数、取费依据如下表:

前期及其他费用表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.62%	工程费用	财建[2016]504号
2	勘察设计费	4.00%	工程费用	参考计价格[2002]10号
3	工程监理费	2.50%	工程费用	参考发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	0.42%	工程费用	参考计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	0.78%	工程费用	参考计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.26%	工程费用	参考计价格[2002]125号

F.资金成本:根据本期工程的规模,确定合理建设周期,资金在建设周期内均匀投入考虑资金成本。利率取评估基准日银行基准贷款利率。计费基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和。公式为:

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费用+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

G设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)

文件、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

②价值量较小的电子设备，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

③车辆重置全价的确定考虑车辆购置税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+13%)]×10%+牌照等费用—车辆购置增值税

## 2) 综合成新率的评定

### ①机器设备成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=(经济寿命年限—已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

### ②车辆成新率

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》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=(1—已使用年限 / 规定或经济使用年限)×100%

或：成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1—已行驶里程 / 规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+a

a：车辆特殊情况调整系数。



③对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

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

### 3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## 4. 关于房屋建（构）筑物的评估

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对房屋建(构)筑物采用成本法评估。

$$\text{成本法计算公式：评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### (1) 重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{含税工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

#### A. 工程造价的确定

对于缺乏工程预结算资料的工程，评估人员采用重编预算法确定其工程造价。根据施工图纸及实地测量或参照类似工程的结算等资料，计算出各分部工程的工程量，以工程量为依据按当地或行业的现行定额计算出分部分项工程项目费用，然后依次计算各项取费、材料差价、人工费调整等，最后确定单位工程的工程造价或单方造价，进而确定项目建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

#### B. 前期及其他费用的确定

工程建设前期及其他费用是依据地区、行业及国家有关部门规定的标准及产权持有单位固定资产的投资规模，选取合理的费用项目，并测算出合理的费用率。本次评估选取的工程建设前期及其他费的项目、费率及取费依据如下表：

前期及其它费率表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.62%	工程费用	财建[2016]504号
2	勘察设计费	4.00%	工程费用	参考计价格[2002]10号
3	工程监理费	2.50%	工程费用	参考发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	0.42%	工程费用	参考计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	0.78%	工程费用	参考计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.26%	工程费用	参考计价格[2002]125号

#### C. 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周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{建设工期} \times \text{贷款利息} \div 2$$

#### D. 可抵扣的增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36号)，对于符合增值税抵扣条件的房屋构筑物，计算出可抵扣的增值税。

#### (2) 综合成新率

对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

#### (3) 评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### 5. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为公司外购软件。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估：

对于普通市场上可以买到的软件，以基准日市场实际价格确定评估值。

#### 6. 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容为金属车间起炉的物料费用。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

#### 7. 关于负债的评估

流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款；非流动负债为递延收益。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

### (三) 收益法评估介绍

#### 1、收益法适用的前提条件

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

#### 2、收益法评估方法

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。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。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

#### 3、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

#### 4、评估模型

##### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

$R_i$ : 预测期内第  $i$  年的预期收益, 本次评估收益口径为企业自由现金流

$R_{n+1}$ : 为未来第  $n+1$  年及以后永续预期收益

$r$ : 折现率

$n$ : 收益预测期

## (2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

## (3) 预测期

被评估单位为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素, 故本次收益年限采用永续方式。

## (4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率  $r$

$$r = (1 - t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:  $t$ : 所得税率

$$w_d = \frac{D}{E + D}$$

$w_d$ : 评估对象的债务比率

$$w_e = \frac{E}{E + D}$$

$w_e$ : 评估对象的股权资本比率

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:  $r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司 (以下简称“我公司”) 资产评估专业人员对评

估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

### （二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建收益法评估组和资产基础法评估组。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对包头市华星稀土科技有限责任公司及下属控股子公司相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

### （三）现场调查

评估人员对评估对象所涉及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。

#### 1. 资产核实

##### （1）指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“收益法评估申报表”、“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

##### （2）初步核对被评估单位提供的资产基础法、收益法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法、收益法评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

##### （3）现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产和无形资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

##### （4）核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的房屋、土地、车辆、设备等资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复

杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

## 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

(4) 了解被评估单位的经营计划、发展规划；

(5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；

(6) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(7) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(8) 其他相关信息资料。

## (四) 资料收集

评估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，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，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

评估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，撰写并形成评估报告草稿。

## (六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

1. 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，而非强制的条件下进行的

3. 假定所有待评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

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

6. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7. 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。

8. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，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定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

### (一) 资产基础法评估结果：

包头市华星稀土科技有限责任公司在评估基准日 2020 年 7 月 31 日申报的总账面资产总额 13,381.97 万元、负债 8,202.76 万元、净资产 5,179.21 万元；总资产评估值为 15,770.87 万元，增值额为 2,388.90 万元，增值率为 17.85%；总负债评估值为 7,684.62 万元，减值额为 518.14 万元，减值率为 6.32%；净资产评估值为 8,086.25 万元，增值额为 2,907.04 万元，增值率为 56.13%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	8,768.09	8,858.26	90.17	1.03%
非流动资产	4,613.88	6,912.61	2,298.73	49.82%
其中：长期股权投资	650.54	1,019.98	369.44	56.79%
固定资产	3,162.39	4,421.73	1,259.34	39.82%



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
无形资产	792.48	1,462.50	670.02	84.55%
长期待摊费用	8.47	8.47	-	-
资产总计	<b>13,381.97</b>	<b>15,770.87</b>	<b>2,388.90</b>	<b>17.85%</b>
流动负债	7,593.18	7,593.18		
非流动负债	609.58	91.44	-518.14	-85.00%
负债合计	<b>8,202.76</b>	<b>7,684.62</b>	<b>-518.14</b>	<b>-6.32%</b>
净资产（所有者权益）	<b>5,179.21</b>	<b>8,086.25</b>	<b>2,907.04</b>	<b>56.13%</b>

## （二）收益法评估结果：

被评估单位在评估基准日2020年7月31日的净资产账面值为5,179.21万元，采用收益法评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为8,254.52万元，评估增值3,075.31万元，增值率为59.38%。

## （三）结论确定

经分析，认为资产基础法评估结果 8,086.25 万元更能公允反映包头市华星稀土科技有限责任公司于本次评估目的下的价值，主要理由为：

经分析，考虑到本次评估目的为股权收购，评估结果将作为定价的参考依据，鉴于因市场行情变化等不可抗力导致企业盈利能力有较大不确定性，受新冠疫情影响基准日利润水平回升趋势不明显，收益法不能真实反映企业价值。相对而言，资产基础法从资产构建角度客观地反映了股东投入资本的市场价值，采用资产基础法的评估结果更能准确揭示评估时点的股权价值。

基于以上原因，我们认为采用资产基础法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用资产基础法的评估结果包头市华星稀土科技有限责任公司股东全部权益价值 8,086.25 万元作为最终评估结论。

## 十一、 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

截止评估基准日，纳入评估范围的部分房屋建筑物未办理不动产权证，详见下表：

单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
1	宿舍楼及车库	砖混	2012-7-7	384.00	116,394.79	80,798.26
2	2#库房	钢结构	2018-11-30	4,358.95	4,435,474.00	4,207,231.96
3	综合实验楼	框架结构	2018-11-30	902.58	856,498.81	812,069.59



合 计			5,408,367.60	5,100,099.81
-----	--	--	--------------	--------------

包头市华星稀土科技有限责任公司承诺上述未办理不动产权证房屋建筑物的所有权均为其所有，如因上述资产权属引起的纠纷由包头市华星稀土科技有限责任公司承担全部责任。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，尚未发现委托人未提供的其他关键资料情况。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，尚未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所审计，并出具了致同专字(2020)第 230FC00216 号标准无保留意见审计报告

(五) 重大期后事项

本次评估，尚未发现重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估，尚未发现评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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。

3. 本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

4. 我们获得了包头市华星稀土科技有限责任公司盈利预测, 该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对包头市华星稀土科技有限责任公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断, 采信了包头市华星稀土科技有限责任公司盈利预测的相关数据。我们对包头市华星稀土科技有限责任公司盈利预测的利用, 不是对包头市华星稀土科技有限责任公司未来盈利能力的保证。

5. 本次评估, 资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查得出。

6. 本次评估, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响, 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它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其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起计算, 至 2021 年 7 月 30 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2020年9月26日。

资产评估机构法定代表人

资产评估师

资产评估师  
李晓森  
11200048

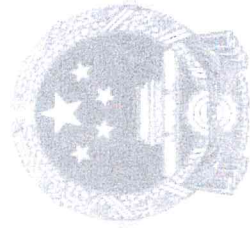
资产评估师

资产评估师  
张亮  
11001226

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年9月26日





# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110102700240857C



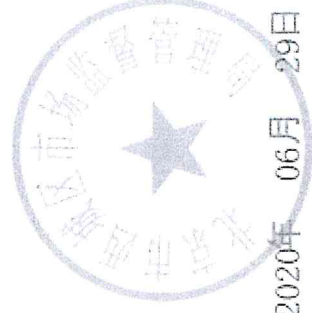
扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息



名称 北京华资资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 李曦

注册资本 1000万元  
 成立日期 2000年01月05日  
 营业期限 2000年01月05日 至 2030年01月04日  
 住所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1单元1303室

经营范围 单项资产评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估；从事证券、期货相关评估业务。(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。)



登记机关

2020年 06月 29日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李晓森

性别：男

登记编号：11200048

单位名称：北京中天华资产评估有  
限责任公司

初次执业登记日期：2020-05-25

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师  
李晓森  
11200048

打印日期：2020-07-20



(扫描二维码，查询评估师信息)

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：张亮

性别：男

登记编号：11001226

单位名称：北京中天华资产评估有  
限责任公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2020-06-16）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师  
张亮  
11001226

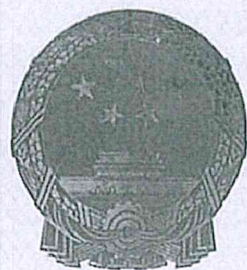
打印日期：2020-07-20



(扫描二维码，查询评估师信息)

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>





# 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，批准北京  
中天华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100035015

序列号：000054

发证时间：二〇〇九年二月

