

中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有
广东珠江稀土有限公司股权
涉及广东珠江稀土有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

天兴评报字[2020]第 1257 号

(共 3 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年八月三日

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： 1111020141202000718

资产评估报告名称： 中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有
广东珠江稀土有限公司股权 涉及广东珠江稀土
有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 天兴评报字[2020]第1257号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王兴杰(资产评估师)、刘温(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	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告的使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告附件	32

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，其他任何机构和个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。

中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有
广东珠江稀土有限公司股权
涉及广东珠江稀土有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

天兴评报字[2020]第 1257 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国有色金属建设股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有广东珠江稀土有限公司股权涉及广东珠江稀土有限公司的股东全部权益价值在 2020 年 6 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、评估目的：中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有广东珠江稀土有限公司股权，本次对广东珠江稀土有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：广东珠江稀土有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：广东珠江稀土有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，广东珠江稀土有限公司总资产账面价值为 9,735.86 万元，评估价值为 24,918.96 万元，增值额为 15,183.10 万元，增值率为 155.95%；总负债账面价值为 3,136.10 万元，评估价值为 3,136.10 万元，无增减变动；净资产账面价值为 6,599.76 万元，评估价值为 21,782.86 万元，增值额为 15,183.10 万元，增值率为 230.06%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	3,211.12	4,168.27	957.15	29.81
2	非流动资产	6,524.74	20,750.69	14,225.95	218.03
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	1,004.45	4,920.85	3,916.40	389.90
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	1,539.95	11,849.50	10,309.55	669.47
8	无形资产—土地使用权	1,539.95	11,588.09	10,048.14	652.50
9	其他	3,980.34	3,980.34	-	-
10	资产总计	9,735.86	24,918.96	15,183.10	155.95
11	流动负债	3,136.10	3,136.10	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	3,136.10	3,136.10	-	-
14	净资产（所有者权益）	6,599.76	21,782.86	15,183.10	230.06

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。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方股权转让的价值参考依据，而不能取代交易各方股权转让价格的决定。

本次评估对于槽体物料的成分及数量以《2018年7月31日广东珠江稀土有限公司拟处置第四槽体物料计价稀土元素明细表》记录的产品成分及数量为基础，扣减2018年7月31日至评估基准日期间产品开票结算数量确定。本次评估未考虑该期间挥发、滴漏等因素对槽体物料成分及数量的影响，提请报告使用者注意。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2020年6月30日起，至2021年6月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有
广东珠江稀土有限公司股权
涉及广东珠江稀土有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

天兴评报字[2020]第 1257 号

中国有色金属建设股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有广东珠江稀土有限公司股权涉及广东珠江稀土有限公司的股东全部权益价值在 2020 年 6 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

1. 基本信息

企业名称：中国有色金属建设股份有限公司

统一社会信用代码：91110000100001262Q

注册号：100000000001269

法定代表人：秦军满

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1983 年 09 月 16 日

注册资本：196937.842400 万人民币

核准日期：2019 年 07 月 12 日

营业期限自：1983 年 09 月 16 日

登记机关：北京市工商行政管理局

登记状态：开业

住所：北京市丰台区西客站南广场驻京办一号楼 B 座中色建设大厦

经营范围：向境外派遣各类劳务人员（不含港澳台地区,有效期至 2025 年 04 月 28 日）；承包本行业国外工程、境内外资工程；国外有色金属工程的咨询、勘测和设计；资源开发；进出口业务；承担有色工业及其它工业、能源、交通、公用建设项目的施工总承包；承办展览（销）会、仓储、室内装修；批发零售汽车及零配件；经批准的无线电通信产品的销售；自有房屋租赁；机械电子设备、电子产品、五金交电、金属矿产品、化工材料（不含化学危险品）、建筑材料、金属材料及制品、家具、通讯器材、日用百货、照相器材的销售。（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. 基本信息

企业名称：广东珠江稀土有限公司

统一社会信用代码：91440000190447996P

法定代表人：高运超

类型：其他有限责任公司

成立日期：1970 年 07 月 01 日

注册资本：18058.508000 万人民币

核准日期：2020 年 06 月 23 日

营业期限自：1970 年 07 月 01 日

登记机关：广州市黄埔区市场监督管理局

登记状态：在营（开业）企业

住所：广州市黄埔区横沙

经营范围：稀土金属冶炼；有色金属合金制造；有色金属铸造；稀有稀土金属压延加工；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；工业盐、盐卤及盐化工产品销售（监控化学品、危险化学品除外）；通用机械设备销售；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；稀土氧化物批发（法律法规禁止类以及国家专营专控类除外）；通用机械设备零售；机械配件零售；化工产品零售（危险化学品除外）；稀土氧化物零售（法律法规禁止类以及国家专营专控类除外）；化工产品检测服务；分离技

术开发、技术服务;技术服务(不含许可审批项目);办公设备租赁服务;装卸搬运设备租赁;自有设备租赁(不含许可审批项目);自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储);

2. 历史沿革及其股权变更情况

1966年4月19日,省经济委员会和省公安厅筹建稀土研究机构,定名为广东省六六一研究所。

1970年4月,省工业战线革命委员会把六六一研究所易名为珠江冶炼厂。

1971年6月19日,省工业战线革命委员会批准珠江冶炼厂由事业单位改制为企业单位,并作为省的重点建设单位,划归广东省冶金工业管理局管辖。

1983年4月,广东省冶金厅分为中国有色金属工业总公司广州公司和广东省冶金工业公司。珠江冶炼厂划归中国有色金属工业总公司广州公司管辖。

1992年2月,经中国有色金属工业总公司批准,珠江冶炼厂再次易名为广州珠江冶炼厂。

1997年3月4日,中国有色金属工业总公司宣布对广州珠江冶炼厂进行资产重组。同年11月19日,中国有色金属工业总公司宣布珠海鑫光集团股份有限公司兼并广州珠江冶炼厂。1998年3月5日,珠海鑫光集团股份有限公司批准广州珠江冶炼厂更名为鑫光集团广州珠江冶炼厂。

2001年9月6日,中国有色金属建设股份有限公司分别与珠海鑫光集团股份有限公司、中国有色金属进出口广东公司签订了股权转让协议:中国有色金属建设股份有限公司受让总股本51%,出资额4619.8万元;珠海鑫光集团股份有限公司受让总股本46%,出资额4166.9万元;广东广晟有色金属进出口有限公司受让总股本3%,出资额271.8万元。鑫光集团广州珠江冶炼厂改制为有限责任公司,名称变更为广东珠江稀土有限公司。

2002年9月25日,广东珠江稀土有限公司召开临时股东大会,同意珠海鑫光集团股份有限公司将共持有的21%股权转让给中国有色金属建设股份有限公司;同意珠海鑫光集团股份有限公司将共持有的25%股权转让给赣州虔东实业集团有限公司。此次股权转让后,中国有色金属建设股份有限公司占股份比例为72%,出资额13002.13万元;赣州虔东实业集团有限公司占股份比例为25%,出资额4514.63

万元；广东广晟有色金属进出口有限公司占股份比例为 3%，出资额 541.75 万元。

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，珠江稀土股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴金额	持股比例
1	中国有色金属建设股份有限公司	13002.13	13002.13	72%
2	赣州虔东实业集团有限公司	4514.63	4514.63	25%
3	广东广晟有色金属进出口有限公司	541.75	541.75	3%
4	合计	18058.51	18058.51	100%

3. 公司主要资产概况

广东珠江稀土有限公司主要资产为存货、房屋建（构）筑物、机器设备，主要资产概况如下：

（1）存货为原材料、产成品及在产品。

主要为企业外购及生产的稀土产品。由于企业停产时间较长，部分存货无使用价值。

（2）固定资产—房屋建（构）筑物

广东珠江稀土有限公司的房屋建筑物位于广州市黄埔区，主要房屋建（构）筑物建成竣工投入使用时间是 1968 年到 2010 年，房屋均为砖混、框架、砖木结构。截止评估基准日，房屋建筑物在正常使用。

纳入评估范围内的构筑物包括四层办公楼、锅炉房、环烷酸萃取厂房、P507 萃取厂房、煅烧厂房、一分厂各栋厂房防腐、煅烧房及沉淀厂房等。截止评估基准日，房屋建（构）筑物正常使用。

（3）固定资产—设备类资产

广东珠江稀土有限公司机器设备包括变压器、ICP 光谱仪、ICP 原子发射光谱仪、激光粒度仪及 ICP 光谱仪等生产设备，机器设备正常使用；车辆主要为客车及场内叉车，截止评估基准日正常使用；电子设备为晒图机、投影设备、柜式空调机、电话总机、电脑网络交换机、财务电脑软件、JQS-31 交换机及环评视频线路，截止评估基准日正常使用。

4. 财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

序号	项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/6/30
1	流动资产	10,575.54	5,488.89	5,346.34	3,211.12
2	非流动资产	7,330.51	6,876.94	6,636.20	6,524.74
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	长期应收款	-	-	-	-
5	投资性房地产	-	-	-	-
6	固定资产	1,835.04	1,197.96	1,085.82	1,004.45
7	在建工程	-	-	-	-
8	无形资产	1,659.95	1,611.95	1,563.95	1,539.95
9	开发支出	-	-	-	-
10	长期待摊费用	917.01	-	-	-
11	递延所得税资产	2,918.51	4,067.04	3,986.43	3,980.34
12	其他资产	-	-	-	-
13	资产总计	17,906.05	12,365.84	11,982.54	9,735.87
14	流动负债	18,389.92	16,371.71	6,541.93	3,136.10
15	非流动负债	163.88	100.21	36.53	-
16	负债总计	18,553.80	16,471.91	6,578.46	3,136.10
17	净资产（所有者权益）	-647.75	-4,106.07	5,404.08	6,599.77

经营成果表

单位：万元

项目	历史数据			
	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
一、营业收入	3,812.47	1,357.16	5,064.58	434.57
减：营业成本	3,876.74	1,313.01	3,350.30	146.95
税金及附加	91.75	41.66	132.01	24.49
销售费用	79.43	118.04	48.16	43.53
管理费用	4,175.47	4,106.06	1,226.22	460.46
研发费用	-	-	-	-
财务费用	716.08	659.02	493.24	25.02
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
加：其他收益	68.67	-	16	227.34
投资收益（损失以“-”号填报）	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填报）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填报）	-1,536.97	-2,931.12	270.26	0.04
资产处置收益（损失以“-”号填报）	-	815.87	420.07	575.83
二、营业利润（亏损以“-”号填报）	-6,595.28	-6,995.89	520.98	537.32

项目		历史数据			
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
加:	营业外收入	2,234.65	2,592.41	78.36	664.76
减:	营业外支出	0.36	203.3	8.58	-
三、	利润总额(亏损总额以“-”号填报)	-4,360.98	-4,606.77	590.76	1,202.09
减:	所得税费用	-145	-1,148.52	80.61	6.09
四、	净利润(净亏损以“-”号填报)	-4,215.99	-3,458.24	510.15	1,196.00

注：上表中列示的账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华核字[2020]006764 号无保留意见的审计报告。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

(四) 委托人和被评估单位的关系

委托人持有被评估单位 72% 股权。

二、评估目的

中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有广东珠江稀土有限公司股权，本次对广东珠江稀土有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为广东珠江稀土有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为广东珠江稀土有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 9,735.86 万元，负债账面价值 3,136.10 万元，净资产账面价值 6,599.76 万元。账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具大华核字[2020]006764 号无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目		账面价值
		A
1	流动资产	3,211.12
2	非流动资产	6,524.74
3	其中：长期股权投资	-
4	投资性房地产	-
5	固定资产	1,004.45
6	在建工程	-
7	无形资产	1,539.95
8	无形资产—土地使用权	1,539.95
9	其他	3,980.34
10	资产总计	9,735.86
11	流动负债	3,136.10
12	非流动负债	-
13	负债总计	3,136.10
14	净资产（所有者权益）	6,599.76

1. 本次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，且业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华核字[2020]006764号无保留意见的审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况


本次评估企业申报表外资产为 3 项专利权及 3 项商标权。

专利权具体信息如下：

序号	内容或名称	类型	证书号	专利号	权利人	发明人	开始研发日期	取得日期/专利申请日	专利公告日	法定/预计使用年限
1	一种连续萃取分离稀土的工艺	发明专利	第 1448860 号	ZL201310042728.6	广东珠江稀土有限公司	刘红平；曾文涛；罗小博；袁辉芳	2013/1/1	2013/2/4	2014/7/23	20 年
2	一种从稀土萃取皂化废水中去除铅同时回收稀土的工艺	发明专利	第 2435491 号	ZL201410196597.1	广东珠江稀土有限公司	陈铭钦；罗小博；曾文涛；黄安兰；肖源泰	2014/5/6	2014/5/12	2017/4/5	20 年
3	一种稀土皂化废水中十三种待测元素的检测方法	发明专利	第 3124598 号	ZL201510983445.0	广东珠江稀土有限公司	邓汉芹；宋耀	2015/5/6	2015/12/24	2018/10/26	20 年

商标权具体信息如下：

序号	商标名称	使用状况	申请/注册号	国际分类	申请日期	申请人名称	专用权期限		商品/服务	账面价值
							起始日期	终止日期		
1		在用	第 1971618 号	日化用品	2001/9/17	广东珠江稀土有限公司	2013/1/14	2023/1/13	抛光粉(0303)	-
2		在用	第 583188 号	化学原料	1991/3/9	广东珠江稀土有限公司	2012/02/20	2022/2/19	氧化铽(0102)	-

3		在用	第 583846 号	金属材料	1991/3/9	广东珠江稀土有限公司	2012/2/20	2022/02/19	稀土-铝合金 (0601)	-
---	--	----	------------	------	----------	------------	-----------	------------	------------------	---

3. 企业申报的无形资产情况。

纳入评估范围的其他无形资产为广东珠江稀土有限公司的土地使用权，评估人员对土地的范围、面积、权属情况、账面价值等进行了核实，具体无形资产类型及特点如下：

(1) 无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 15,399,518.75 元，共 4 宗地，证载权利人均为广东珠江稀土有限公司。土地位置位于广州市黄埔区，土地面积合计为 108,910.66 平方米，土地用途为工业，准用年为 50 年，为企业以出让方式取得，其用地办理了粤房地权证穗字第 1150023679 号、粤房地权证穗字第 1140002421 号、粤房地权证穗字第 1140002381 号及粤房地权证穗字第 1140002380 号土地使用权证。

(2) 固定资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 7,174,066.50 元，共 3 宗地，证载权利人均为广东珠江稀土有限公司。土地位置位于广州市黄埔区，土地面积合计为 32,302.23 平方米，土地用途为工业及住宅，工业用地准用年为 50 年、住宅用地准用年为 70 年，为企业以划拨方式取得，未办理产权证。

4. 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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 2020 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

中国有色金属建设股份有限公司 2020 年第 26 期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，主席令第 5 号）；
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第四次修正，主席令第 42 号）；
3. 《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改）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
5. 《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》（国办发[2001]102 号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
9. 《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）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
12. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；

13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
14. 《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）；
15. 其它相关的法律法规文件。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证及登记证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 土地使用权证；

5. 专利权证书；
6. 商标权证书；
7. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；
4. 《机电产品报价手册》；
5. 企业提供的相关工程预决算资料；
6. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 与此次资产评估有关的其他资料。
9. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
10. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，近几年企业受稀土行业市场行情及环保政策影响，生产经营困难，自 2015 年起处于停产状态。主要原材料、部分设备已经转让，公司人员已基本完成职工安置，仅剩余部分管理人员及销售人员维持公司运营。企业主要原材料、库存商品及部分设备已经销售，目前无生产加工能力。被评估单位管理层无法提供未来年度的盈利预测数据；根据企业历史经营数据、内外部经营环境不能合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险不可以合理量化，因此本次评估不适用收益法。

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。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法评估。

（三）具体评估方法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款及存货；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。

(1) 货币资金：包括现金及银行存款，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。

(2) 应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的银行承兑汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：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的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5) 存货

外购存货：主要为原材料，原材料的评估采用市场法：按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。对于购进日期接近于评估基准日且价格变动很小原材料，以核实后账面值确认评估值；对于距评估基准日较远且价格变动较大的外购原材料，本次以可变现净值作为评估价值。

产成品：对于对外销售的产成品。评估人员根据产成品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、

销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。

在产品：在产品为企业在生产线上、尚未完成最终提取产品的原液。在产品多年积压、市场销售状况较差、且后续加工成本大于其完工后的售价，已无继续生产意义，本次评估为 0。

(6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

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

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日 LPR 利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×基准日 LPR 利率×1/2

④可抵扣的增值税

可抵扣增值税以建安造价和前期及其他费用为基础，按适用的增值税率计取。

2) 成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。其计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3) 评估值的确定

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

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备及电子设备三类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

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

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备为国产设备。

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，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，采用价格指数法进行评估。

(B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

(E) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

(F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日 LPR 利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

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

②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

(A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

(B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

2) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

3) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交

易价采用市场法进行评估。

（3）无形资产-土地使用权

土地评估选用的评估方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估，并以基准地价系数修正法评估结果作为评估结论。

（4）无形资产-专利权及商标

1) 评估方法简介

无形资产的评估基本方法成本法、收益法和市场法。

收益法的技术思路是对使用专利项目生产的产品未来期间的收益进行预测，并按一定的分成率，即专利在未来年期收益中的贡献率计算收益增加额，或计算成本降低额作为超额收益，用适当的折现率折现、加和即为评估值。

市场法是以与评估对象相一致的同类对象在同一市场上的价值作为参照来测算评估对象的价值。

成本法的技术思路是按照现行价格重置，然后扣减实际产生的实体性、功能性与经济性贬值，来确定其现时价值的一种方法。这种方法主要是考察专利的历史成本及趋势，通过物价变动指数调整。

2) 专利评估方法的选择

从收益法适用性的角度分析，纳入本次评估范围的专利为生产经营中形成的小技巧及小窍门，与营业收入对应性较弱，故本次未采用收益法进行评估。

市场法是以与评估对象相一致的同类对象在同一市场上的价值作为参照来测算评估对象的价值。由于本次委估的专利专用性和针对性强，不易从市场交易中选择参照物，故本次评估未采用市场法。

成本法的技术思路是按照现行价格重置，然后扣减实际产生的实体性、功能性与经济性贬值，来确定其现时价值的一种方法。这种方法主要是考察专利的历史成

本及趋势，通过物价变动指数调整。本次纳入评估范围的专利在形成过程中发生的成本费用可以作为评估的参考依据。因此，本次评估可以采用成本法。

3) 商标评估方法的选择

从商标的特征来看，每一项商标都是独特的，所以无法简单复制或者批量生产。鉴于此，评估时将不同商标进行类比的要求和难度同时加大，导致市场法评估受到较大限制。因此不选用市场法进行评估。

由于商标的成本与其价值之间存在弱对应性，在评估无形资产时，成本法的适用性降低，因此不选用成本法进行评估。

而对于收益法来说，其估算原理与无形资产的特征相吻合。具有获利能力是商标类无形资产发挥价值的根本原因，且收益法能够合适地度量无形资产所贡献的经济收益。因此选用收益法进行评估。

4) 专利评估方法介绍

成本法的技术思路是按照现行价格重置，然后扣减实际产生的实体性、功能性与经济性贬值，来确定其现时价值的一种方法。这种方法主要是考察专利的历史成本及趋势，通过物价变动指数调整。

①重置成本的确定

由于专利难以复制，各类消耗仍按过去实际发生定额计算，其价格按现行价格计算。

重置成本=直接成本+间接成本+资金成本+合理利润

②贬值额

贬值额=重置成本×贬值率

贬值的形式一般包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。由于无形资产没有实体，因此一般不适用实体性贬值概念，但是可能具有功能性贬值和经济性贬值。功能性贬值是指由于无形资产无法完成其最初设计的功能，随着时间的推移，由于设计或工程技术的改进或者替代，效用降低，从而使价值降低。经济性贬值是指由于无形资产现行使用以外的时间或者条件以及无法控制的影响造成目标无形资产价值降低。无形资产的贬值率可以通过专家鉴定法和剩余经济寿命预测法确定。

5) 商标评估方法具体介绍

①计算模型

$$P = \sum_{t=1}^N \frac{A_t}{(1+I)^t}$$

上式中：

P：为本项无形资产评估值；

At：公司实施本商标类无形资产的第 t 年的净利润额；

N：为未来收益期；

T：为预测年度；

I：为折现率。

②模型中关键参数的确定

A. 超额收益的确定

经核实，纳入本次评估范围的商标类无形资产应用的商标产品范围与企业主营业务范围相同，因此本次评估中以企业盈利预测为基础，以企业的收益额为基础，剔除与商标类无形资产没有必然关联的成本与期间费用，得出企业净利润率，再与行业净利润率比较，高于行业部分为企业商标类无形资产的超额收益。

B. 收益期的确定

纳入本次评估范围的商标类无形资产应用的商标产品范围与企业主营业务范围相同，收益期限为企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将商标类无形资产的收益期限划分为有限期限和无限期限。

C. 折现率的确定

本次评估中折现率的选取采用风险累加法，即折现率等于无风险报酬率加风险报酬率。

(6) 递延所得税资产

评估人员对其发生的合法性、合理性、真实性和准确性进行了核实，核实结果与企业账面记录一致，该部分递延所得税资产可以在以后年度予以抵扣，在持续经营的前提下，为评估目的实现后的被评估单位实际拥有的资产权利，故本次评估按核实的账面值确认评估值。

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，依据国家有

关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 7 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2020 年 7 月 24 日—7 月 26 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过现金盘点、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产真实性。

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物产权证、车辆行驶证、专利权证、商标权证、土地使用权证等产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

对委估无形资产根据评估申报表所列项目内容调查，收集与该无形资产形成的各项文件，对自主研发的专利、商标收集相关的项目申请书、项目验收文件及权属证明文件。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2020 年 7 月 27 日—7 月 31 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法评估结果。

(2) 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2020 年 8 月 1 日—8 月 3 日。

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估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。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、评估结论

经资产基础法评估，广东珠江稀土有限公司总资产账面价值为 9,735.86 万元，评估价值为 24,918.96 万元，增值额为 15,183.10 万元，增值率为 155.95%；总负债账面价值为 3,136.10 万元，评估价值为 3,136.10 万元，无增减变动；净资产账面价值为 6,599.76 万元，评估价值为 21,782.86 万元，增值额为 15,183.10 万元，增值率为 230.06%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100

1	流动资产	3,211.12	4,168.27	957.15	29.81
2	非流动资产	6,524.74	20,750.69	14,225.95	218.03
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	1,004.45	4,920.85	3,916.40	389.90
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	1,539.95	11,849.50	10,309.55	669.47
8	无形资产—土地使用权	1,539.95	11,588.09	10,048.14	652.50
9	其他	3,980.34	3,980.34	-	-
10	资产总计	9,735.86	24,918.96	15,183.10	155.95
11	流动负债	3,136.10	3,136.10	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	3,136.10	3,136.10	-	-
14	净资产（所有者权益）	6,599.76	21,782.86	15,183.10	230.06

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）本次评估对于槽体物料的成分及数量以《2018年7月31日广东珠江稀土有限公司拟处置第四槽体物料计价稀土元素明细表》记录的产品成分及数量为基础，扣减2018年7月31日至评估基准日期间产品开票结算数量确定。本次评估未考虑该期间挥发、滴漏等因素对槽体物料成分及数量的影响，提请报告使用者注意。

(六) 产权瑕疵事项

1. 纳入此次评估范围的固定资产-土地使用权，性质为划拨地。企业未办理产权证。具体明细如下：

序号	土地权证编号	证载权利人	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	面积(m ²)
1	无	无	厂区地块 5	黄浦区横沙莺岗西 1 号	2006-12-21	工业	无	10,470.88
2	无	无	厂区地块 6	黄浦区横沙莺岗西 1 号	2006-12-21	工业	无	4,831.01
3	无	无	生活区未房改地块	黄浦区横沙莺岗西 1 号	2006-12-21	居住	无	17,000.34
合计								32,302.23

经向企业核实，委估土地原始资料已经遗失多年，三宗土地均无法办理产权证。生活区未房改地块土地性质及土地用途无法确定，本次评估参考厂区地块 5 及厂区地块 6 宗地用途及性质进行评估。

2. 纳入此次评估范围的部分房屋建筑物未办理产权证。具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	无证	稀土矿仓	砖混	2003 年 3 月	m ²	600.00
2	无证	生活区临工宿舍（原车库位置）	砖混	2005 年 9 月	m ²	320.00
3	无证	四层办公楼	砖混	1978 年 1 月	m ²	1,166.00
4	无证	技术部办公楼	砖混	1988 年 1 月	m ²	720.70
5	无证	卫生所大楼	砖混	1986 年 1 月	m ²	486.00
6	无证	办公楼走廊	砖混	1993 年 1 月	m ²	52.00
7	无证	礼堂	砖木	1976 年 1 月	m ²	826.69
8	无证	生活区厕所	砖混	1972 年 1 月	m ²	150.00
9	无证	单身宿舍(第一栋)	砖混	1968 年 1 月	m ²	960.00
10	无证	家属宿舍(第四栋)	砖混	1971 年 1 月	m ²	1,000.00
11	无证	家属宿舍(第五栋)	砖混	1971 年 1 月	m ²	1,000.00
12	无证	生活区小车库	砖混	1996 年 1 月	m ²	93.53
13	无证	招待所	砖混	1989 年 1 月	m ²	1,163.60
14	无证	职工平房宿舍	砖木	1976 年 1 月	m ²	400.00
15	无证	饭堂	砖混	1971 年 1 月	m ²	868.00
16	无证	2 小队餐厅	砖混	1979 年 1 月	m ²	353.40
17	无证	单身宿舍(第二栋)	砖混	1970 年 1 月	m ²	1,454.00
18	无证	家属宿舍(第三栋)	砖混	1968 年 1 月	m ²	1,240.00
19	无证	家属宿舍(第六栋)	砖混	1972 年 1 月	m ²	1,330.00
20	无证	一分厂厕所	砖混	1990 年 1 月	m ²	40.00
21	无证	值班室工程	砖混	1995 年 10 月	m ²	61.49

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积
22	无证	八栋附加工程	框架	1996年1月	m ²	668.32
23	无证	四栋扩建工程	框架	1996年1月	m ²	489.00
24	无证	物料工程	砖木	1997年1月	m ²	288.00
25	无证	第八栋厕所	砖混	1996年12月	m ²	87.68
26	无证	煅烧房	砖混	1998年6月	m ²	695.47
27	无证	1#辊道窑厂房扩建	框架	2006年9月	m ²	160.00
28	无证	变压器厂房	砖木	1990年1月	m ²	32.00
29	无证	三栋附加厂房加层	框架	1996/8/1	m ²	142.00
合计						16,847.88

被评估单位已承诺以上房屋建筑物为广东珠江稀土有限公司，无产权纠纷。

（七）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对各种设备在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，通过现场调查做出判断。

本次评估中，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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于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、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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，

备案后方可正式使用；

（六）本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；

（七）本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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 8 月 3 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：王兴杰

王兴杰

资产评估师

王兴杰

62050019

资产评估师：刘温

刘温

资产评估师

刘温

11190325

二〇二〇年八月三日