

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司
拟对外增资涉及的包头市中鑫安泰磁业有限公司
股东全部权益

资产评估报告

天兴评报字[2024]第 0033 号
(共 1 册, 第 1 册)



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

二〇二四年二月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202400258
合同编号:	HT1072024410
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字[2024]第0033号
报告名称:	中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司 拟对外 增资涉及的包头市中鑫安泰磁业有限公司
评估结论:	113,437,347.30元
评估报告日:	2024年02月25日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	吴振玲 (资产评估师) 会员编号: 11070085 高举 (资产评估师) 会员编号: 11000037
 (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。

备案回执生成日期: 2024年03月14日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况	5
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	30
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告的使用限制说明	36
十三、资产评估报告日	37
资产评估报告附件	39

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。

中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司
拟对外增资涉及的包头市中鑫安泰磁业有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

天兴评报字[2024]第 0033 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国北方稀土(集团)高科技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,采用资产基础法和市场法,按照必要的评估程序,对中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟对外增资涉及的包头市中鑫安泰磁业有限公司的股东全部权益在 2023 年 11 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:中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟增资包头市中鑫安泰磁业有限公司,需要对涉及的包头市中鑫安泰磁业有限公司的股东全部权益进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象:包头市中鑫安泰磁业有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围:包头市中鑫安泰磁业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:2023 年 11 月 30 日

六、评估方法:资产基础法、市场法

七、评估结论

本次评估,评估人员采用资产基础法和市场法对评估对象分别进行了评估,经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估,包头市中鑫安泰磁业有限公司总资产账面价值 22,372.79 万元,总资产评估价值为 24,520.74 万元,评估增值 2,147.95 万元,增值率为 9.60%;负债账面价值为 13,177.01 万元,负债评估价值为 13,177.01 万元,评估

无增减值；净资产账面价值为 9,195.78 万元，净资产评估价值为 11,343.73 万元，评估增值 2,147.95 万元，增值率为 23.36%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	15,235.22	15,870.29	635.07	4.17
非流动资产	7,137.57	8,650.45	1,512.88	21.20
其中：长期股权投资	-	2.97	2.97	-
固定资产	5,415.67	6,486.92	1,071.25	19.78
无形资产	1,549.19	1,998.50	449.31	29.00
其中：土地使用权	1,335.21	1,617.25	282.04	21.12
其他非流动资产	172.71	162.06	-10.65	-6.17
资产总计	22,372.79	24,520.74	2,147.95	9.60
流动负债	13,062.15	13,062.15	-	-
非流动负债	114.86	114.86	-	-
负债合计	13,177.01	13,177.01	-	-
净资产（所有者权益）	9,195.78	11,343.73	2,147.95	23.36

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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。

重要的特别事项说明列示如下：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估房屋建筑物共 19 项，总建筑面积 24,216.12 平方米，其中 23,992.39 平方米已取得不动产权证，证载所有权人为包头市中鑫安泰磁业有限公司。剩余 223.73 平方米尚未取得权属证明文件。

（二）委估资产涉及的抵押担保事项

委估房屋建筑物共 19 项，总建筑面积 24,216.12 平方米，其中 23,992.39 平方米已取得不动产权证，证载所有权人为包头市中鑫安泰磁业有限公司。依据已取得的资料，有证房屋建筑物和对应土地使用权已全部进行抵押，抵押权人为

包头市百佳融资担保有限责任公司和交通银行股份有限公司包头分行，抵押期限至 2024 年 9 月 27 日。

评估范围内 3 项发明专利和 2 项实用新型专利涉及知识产权最高额质押合同，质权人为上海浦东发展银行股份有限公司包头分行，被担保债权为最高不超过等值人民币一千万元，债权确定期间为 2023 年 3 月 30 日至 2024 年 3 月 20 日。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

评估基准日之后，包头市自然资源局于 2023 年 12 月公布《包头市市四区城镇土地定级与基准地价更新及国有划拨用地基准地价制订成果》，自 2024 年 1 月 1 日起实施。本次评估在土地使用权作价时采用了上述包头市市四区城镇土地定级与基准地价更新及国有划拨用地基准地价制订成果。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

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，本评估报告结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 11 月 30 日起，至 2024 年 11 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解释评估结论，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。

中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司
拟对外增资的包头市中鑫安泰磁业有限公司
股东全部权益
资产评估报告

天兴评报字[2024]第 0033 号

中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司:

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,采用资产基础法和市场法,按照必要的评估程序,对中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司拟对外增资涉及的包头市中鑫安泰磁业有限公司的股东全部权益在 2023 年 11 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

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中鑫安泰磁业有限公司。

(一) 委托人概况

1. 基本信息

企业名称:中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司(以下简称“北方稀土”)

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

法定代表人:王臣

类型:其他股份有限公司(上市)

成立日期:1997 年 09 月 12 日

注册资本:361506.584200 万人民币

登记机关:包头市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

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；农用物资、土壤改良剂、水溶肥料、生物肥料、有机肥料的生产与销售。

统一社会信用代码：91150000701463622D

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：包头市中鑫安泰磁业有限公司（简称：中鑫安泰）

法定代表人：李学文

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2017年01月16日

注册资本：5000.000000万人民币

登记机关：包头稀土高新技术产业开发区食品药品监督和工商行政管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：内蒙古自治区包头市稀土开发区稀土大街8-34号（炜林纳公司办公楼208室）

经营范围：

许可经营项目：无一般经营项目：进出口贸易（不含许可项目）；高性能钕铁硼的生产销售；铁合金、镍合金、金属材料及专用工装模具的生产和销售；稀土合金及深加工产品的生产和销售；稀土氧化物、碳酸盐的销售（稀土原材料及国家限制的除外）；化工产品的采购与销售（不含危险品）

统一社会信用代码：91150291MA0N3XF69Y

2. 股权结构及变更情况

(1) 2017年1月6日，中鑫安泰设立

包头市中鑫安泰磁业有限公司，成立于2017年1月6日，位于内蒙古自治区包头市，是一家以从事有色金属冶炼和压延加工业为主的企业。企业法定代表人为李雪铭，初始注册资本3000万人民币，均为货币出资。

成立时的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资	出资比例	出资方式
1	李雪铭	650	21.666%	货币出资
2	李鑫	650	21.666%	货币出资
3	李剑英	650	21.666%	货币出资
4	王贵才	1050	35%	货币出资
合计		3000	100.00%	/

(2) 2017年5月8日，第一次股权变更

2017年5月8日，王贵才与李雪铭签署《股权转让协议》，约定王贵才将其持有中鑫安泰120万元的股权（占注册资本金的4%）以原价转给李雪铭；2017年5月8日，李剑英与李雪铭签署《股权转让协议》，约定李剑英将其持有中鑫安泰170万元的股权（占注册资本金的5.666%）以原价转给李雪铭；2017年5月8日，李鑫与李雪铭签署《股权转让协议》，约定李鑫将其持有中鑫安泰140万元的股权（占注册资本金的4.666%）以原价转给李雪铭。

变更后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资	出资比例	出资方式
1	李雪铭	1080	36%	货币出资
2	李鑫	510	17%	货币出资
3	李剑英	480	16%	货币出资
4	王贵才	930	31%	货币出资
合计		3000	100.00%	/

(3) 2019年8月6日，第一次增资

2019年8月6日，中鑫安泰召开股东会，同意公司的注册资本由3000万元增加至4000万元。

增资后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	王贵才	1240	1240	31%	货币出资
2	李雪铭	1440	1440	36%	货币出资
3	李鑫	680	680	17%	货币出资
4	李剑英	640	640	16%	货币出资
合计		4000	4000	100.0%	/

(4) 2020年2月9日，第二次增资

2020年2月9日，中鑫安泰召开股东会，同意公司的注册资本由4000万元增加至5000万元。

增资后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	王贵才	1550	1550	31%	货币出资
2	李雪铭	1800	1800	36%	货币出资
3	李鑫	850	850	17%	货币出资
4	李剑英	800	800	16%	货币出资
合计		5000	5000	100.0%	/

(5) 2020年3月20日，第二次股权变更

2020年3月20日，李雪铭与柴宗赫签署《股权转让协议》，约定李雪铭将其持有中鑫安泰500万元的股权（占注册资本金的10%）转给柴宗赫；2020年3月20日，李雪铭与李鑫签署《股权转让协议》，约定李雪铭将其持有中鑫安泰225万元的股权（占注册资本金的4.5%）转给李鑫。

变更后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	王贵才	1550	31%	货币出资
2	李雪铭	1075	21.5%	货币出资
3	李鑫	1075	21.5%	货币出资
4	李剑英	800	16%	货币出资
5	柴宗赫	500	10%	货币出资
合计		5000	100.0%	/

(6) 2020年5月20日，第三次股权变更

2020年5月20日，李雪铭与李学文签署《股权转让协议》，约定李雪铭将其持有中鑫安泰1075万元的股权（占注册资本金的21.5%）转给李学文；2020年5月20日，中鑫安泰召开股东会，同意法人及执行董事由李雪铭变更为李学文。

变更后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	王贵才	1550	31%	货币出资
2	李学文	1075	21.5%	货币出资
3	李鑫	1075	21.5%	货币出资
4	李剑英	800	16%	货币出资
5	柴宗赫	500	10%	货币出资
合计		5000	100.0%	/

(7) 2021年11月18日，第四次股权变更

2021年11月18日，中鑫安泰召开股东会，同意吸收赵吉明为公司新股东；股东李学文将其持有中鑫安泰900万元的股权（占注册资本金的18%）转给赵吉明。

变更后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	王贵才	1550	1550	31%	货币出资

2	李学文	175	175	3.5%	货币出资
3	李鑫	1075	1075	21.5%	货币出资
4	李剑英	800	800	16%	货币出资
5	柴宗赫	500	500	10%	货币出资
6	赵吉明	900	900	18%	货币出资
合计		5000	5000	100.0%	

(8) 2023年11月，第五次股权转让

2023年11月22日，中鑫安泰召开股东会，一致同意：股东赵吉明将其持有中鑫安泰900万元的股权（占注册资本18%）转让给刘洪宝，其他股东放弃优先购买权。2023年11月29日，赵吉明和刘洪宝签署《股权转让协议》。

截至评估基准日，包头市中鑫安泰磁业有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	王贵才	1550	1550	31%	货币出资
2	李学文	175	175	3.5%	货币出资
3	李鑫	1075	1075	21.5%	货币出资
4	李剑英	800	800	16%	货币出资
5	柴宗赫	500	500	10%	货币出资
6	刘洪宝	900	900	18%	货币出资
合计		5000	5000	100.0%	

3. 被评估单位主要业务开展情况

中鑫安泰主要涉及的业务范围及类型：稀土金属及合金、氢碎粉加工、钕铁硼磁性材料，其中钕铁硼磁性材料已于2022年正式停产。公司建设有实体生产线用于产品生产及加工，同时设有专职的经营部门，自主开展销售活动，整体经营模式属于生产+销售型经营模式。

稀土金属及合金的生产线主要包含自产自销和带料加工两种具体的经营模式，属产品盈利和服务盈利并存的混合盈利模式。

氢碎粉生产线均为带料加工，按照客户要求将客户提供的原料做加工处理，直接为客户提供加工服务，属单一的服务盈利模式。

近年来，公司产品受到客户广泛好评，与北方稀土、中国稀土集团、厦门钨业集团、广晟有色集团、宁波金鸡磁业有限公司、江苏有色金属进出口有限公司等国企及上市公司建立了稳定的加工销售合作关系，同时连年作为第一梯队成员为北方稀土做镨钕带料加工业务。在原材料供应和产品销售方面都开拓出稳定畅通的渠道。综合多方原因，企业在投产以来，一直表现出良好的经营增长趋势。

中鑫安泰经营的稀土金属及合金产品，属有色金属材料，为下游产品的原材料，不直接面对产业终端客户。其中包含自产自销和带料加工两种具体的经营模式。氢碎粉生产线均为带料加工，按照客户要求将客户提供的原料做加工处理，直接为客户提供加工服务。

中鑫安泰所有销售业务均以传统销售模式为主开展，通过企业自有的销售人员直接向客户提供产品或加工服务，属直销模式。

4. 长期股权投资单位概况

包头市博钇检测有限公司(简称“博钇检测”)成立于2018年，注册资本300万元，中鑫安泰认缴285万元，占股95%。自然人李鑫认缴15万元，持股5%。截至评估基准日尚未实缴。

博钇检测2023年8月取得CMA认证，与国家稀土产品质量监督检测研究院共建检化验中心，是一家可以为客户提供产品检验检测及技术培训为一体的高科技技术服务公司。

截至评估基准日博钇检测总资产9.67万元，净资产2.66万元。2023年1-11月收入52.89万元，净利润-4.98万元。

5. 财务状况和经营成果

财务状况表（合并口径）

金额单位：万元

项目	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.11.30
流动资产	17,930.22	27,794.08	18,460.81	15,233.60
非流动资产	6,361.52	7,581.13	7,450.74	7,141.81
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	4,584.37	5,299.67	5,053.37	5,419.91

项目	2020. 12. 31	2021. 12. 31	2022. 12. 31	2023. 11. 30
在建工程			739.31	0.00
无形资产	1,752.15	1,682.36	1,612.57	1,549.19
递延所得税资产	0	0	20.49	172.71
资产总计	24,291.74	35,375.21	25,911.55	22,375.41
流动负债	17,164.77	26,639.17	16,198.34	13,062.12
非流动负债	0	1,269.28	132.08	114.85
负债总计	17,164.77	27,908.45	16,330.42	13,176.97
所有者权益	7,126.97	7,466.76	9,581.13	9,198.44
少数股东权益			0.38	0.13
归属于母公司所有者权益合计	7,126.97	7,466.76	9,580.75	9,198.31

经营成果表(合并口径)

金额单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-11月
一、营业收入	70,733.95	118,617.49	93,960.87	57,369.09
减：营业成本	67,219.05	112,144.16	87,473.14	53,974.33
营业税金及附加	127.55	167.56	179.84	143.58
销售费用	180.55	345.66	141.47	84.20
管理费用	579.78	714.99	1,095.23	723.15
研发费用	2,366.85	3,624.23	2,746.01	1,494.43
财务费用	142.85	258.27	265.58	281.63
加：资产减值损失	0	0	0	-1,064.22
信用减值损失	0	0	44.69	47.65
资产处置损益	0	0	0	
其他收益	0	0	182.58	448.34
二、营业利润	117.32	1,362.62	2,286.88	-241.21
加：营业外收入	156.81	390.87	7.53	9.47
减：营业外支出	0	21.13	0.59	134.22
三、利润总额	274.13	1,732.35	2,293.82	-365.95
减：所得税费用	0	164.16	334.39	-61.46

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-11月
四、净利润	274.13	1,567.20	1,959.42	-304.49
少数股东损益			0.33	-0.24
归属于母公司所有者的净利润	274.13	1,567.20	1,959.09	-304.25

上表中列示的财务数据，2020年和2021年数据摘自包头市达阳会计师事务所（普通合伙）出具的包达阳审字【2022】第036号无保留意见审计报告。2022年和评估基准日数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具致同专字（2024）第230C001851号无保留意见专项审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人拟对被评估单位增资。

二、评估目的

中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司拟增资包头市中鑫安泰磁业有限公司，需要对涉及的包头市中鑫安泰磁业有限公司的股东全部权益进行评估，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

评估对象为中鑫安泰的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为中鑫安泰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22,372.79万元，负债账面价值13,177.01万元，净资产账面价值9,195.78万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	15,235.22

非流动资产	7,137.57
其中：长期股权投资	-
固定资产	5,415.67
无形资产	1,549.19
其中：土地使用权	1,335.21
其他非流动资产	172.71
资产总计	22,372.79
流动负债	13,062.15
非流动负债	114.86
负债合计	13,177.01
净资产（所有者权益）	9,195.78

1. 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，评估基准日数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计。

2. 企业申报的表外资产的情况

根据中鑫安泰提供的资料，截至评估基准日，有效的专利授权共计 13 项，其中发明专利 3 项，中国实用新型 10 项。3 项专利未在账面反映。

中鑫安泰拥有注册商标 1 项，目前商标在用，非驰名商标。

3. 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估前，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位的财务报表进行了专项审计，并出具了致同专字（2024）第 230C001851 号无保留意见专项审计报告，被评估单位按照审计调整后的结果进行申报，本次对被评估对象的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（三）评估范围内的实物资产概况

该公司主要实物资产为存货、房屋建筑物和设备，主要资产概况如下：

1. 存货

存货是包括原材料、在库周转材料、受托加工物资、在产品（自制半成品）和产成品组成，分布在中鑫安泰金属车间、库房内，种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

2. 房屋建筑物

包头市中鑫安泰磁业有限公司生产及辅助建筑位于包头市稀土高新区稀土园区，主要为框架结构、砖混结构和钢结构建筑，主要建成于2012年、2019年和2023年。

房屋建筑物包括一车间厂房、二车间厂房、3号库房、办公楼、1号附属楼、2号附属楼、3号附属楼、四号车间、五号车间、六号车间、2#仓库、7#仓库、配电室、水泵房等。委估构筑物及其他辅助设施主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要为道路、围墙、门楼、绿化、水池、地下管网等。

委估房屋建筑物共19项，总建筑面积24,216.12平方米，其中23,992.39平方米已取得不动产权证，证载所有权人为包头市中鑫安泰磁业有限公司。依据已取得的资料，有证房屋建筑物已进行抵押，抵押期限至2024年9月27日。剩余223.73平方米尚未取得权属证明文件。

3. 设备

机器设备包括：（1）生产设备：主要生产线设备及配套的生产控制设备均从国内设备工艺成熟的供应商采购，在生产车间内使用。此外，还包括水循环设备、原子吸收设备等。（2）动力设备给排水、空调系统：包括循环水系统、ECT水处理系统等、气体动力系统、大宗气体（氢气、氩气）调压输送系统、工艺压缩空气制备等。（3）电气系统包括：高低压变电系统、配电系统、照明系统等。（4）消防设施包括：建筑物防火措施、室内消火栓灭火系统、火灾报警系统、应急疏散指示等。（5）环保设施包括：生产设备一般废气除尘过滤系统、废气处理系统。（6）车辆：包括轿车、商务车、货车等，2014年至2019年购置启用，车辆使用状态基本正常。（7）电子设备：主要包括计算机、笔记本电脑、服务器、复印机、传真机、打印机、投影仪和空调等；后勤保障设备主要包括音响、彩电、监控设备等。以上设备购置启用时间跨度较大，经现场核实，所有设备目前使用状态基本正常。

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 2023 年 11 月 30 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中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、产权归属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司公司党委会会议纪要【党委会纪(2023)30号】；
2. 委托人与北京天健兴业资产评估有限公司签订的资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《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，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
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. 《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）；
6. 《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令第732号，1991年11月16日国务院令第91号公布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
8. 《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）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）2002年1月1日起施行；
10. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802号）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）2016年6月24日；
13. 《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）；
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）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
17. 《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）；
18. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第

512号)；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日修改)；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017年1月20日发布)；
21. 财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年3月21日)；
22. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，1999年1月1日起施行)；
23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)；
24. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号)；
25. 《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》(国务院令第55号，1990年5月19日)；
26. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195号)；
27. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院[2000]294号令)；
28. 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——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39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. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
18. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证；
3. 车辆行驶证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 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. 资产占有方提供的相关项目竣(施)工图、概预算财务凭证等资料；
3. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
4. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号）；
5. 内蒙古自治区房屋建筑物与装饰工程预算定额（2017）；
6. 内蒙古自治区通用安装工程预算定额（2017）；
7. 内蒙古自治区建设工程费用定额（2017）；
8. 包头市建设工程造价信息；

9. 关于印发《关于建筑业营业税改征增值税调整内蒙古自治区现行计价依据实施方案》的通知（内建工[2016]136号）；
10. 关于调整内蒙古自治区建设工程计价依据增值税税率的通知（2018年4月）；
11. 内蒙古自治区发展和改革委员会财政厅 人民防空办公室关于规范全区防空地下室易地建设费收费标准的通知（内发改费字[2013]870号）；
12. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
13. 《建筑安装工程工期定额》（建标[2016]161号文）；
14. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）；
15. 《包头市市四区城镇土地定级与基准地价更新及国有划拨用地基准地价制订成果》（包头市自然资源局，2023年12月）；
16. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
17. 委估方提供的有关设备订货合同，进口设备报关单及财务凭证，设备档案；
18. 企业提供的有关财务资料及其他取费依据资料。
19. 企业提供的未来年度经营计划等资料；
20. 企业与相关单位签订的购销合同；
21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
22. 与此次资产评估有关的其他资料。

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，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、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，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现

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基础上。

企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。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，中鑫安泰营业收入的大部分是金属镨钕的销售收入，而金属镨钕的价格波动较大，22年中一度高达140万元一吨，2023年中最低价不足50万元一吨。同样，加工金属镨钕的原材料氧化镨钕的价格波动较大。原材料和产品的价格及其走势判断直接影响企业的经营决策，盈利预测存在较大的不确定性；北方稀土作为委托人，与被评估单位有较多的业务联系，2023年大约一半的稀土金属产量提供给北方稀土（主要以带料加工方式），北方稀土向中鑫安泰供应金属镧铈类产品的原材料——镧铈类氧化物，未来北方稀土的订货/供应数量及定价政策对委估单位盈利预测的完成亦构成重大影响。综上多方面的不确定性，因此本次评估不适用收益法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。

从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）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，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

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和递延所得税负债。

（1）货币资金：分为现金、银行存款和其他货币资金。对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核。以盘点核实后账面价值作为现金的评估值。

通过核实银行对账单、银行函证等，人民币银行存款以核实后账面值作为评估值。

（2）应收账款、其他应收款：

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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。对于企业内部应收款项或者应收关联方的款项无回收风

险，按账面余额计入评估值，对应的坏账准备评估为零。其他应收款项参照账龄分析法，估计出可能收不回的部分款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 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。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

(4) 存货

存货包括：原材料、在库周转材料、在用周转材料、受托加工物资、产成品和在产品。

原材料和在库周转材料：原材料和在库周转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。

产成品（库存商品）：对于对外销售的产成品，评估人员根据产成品经核实数量、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：内容分为三类：一为车间领用，尚未入炉的原主辅材料；自制半成品；起炉料。本次评估对尚未入炉的原主辅材料和起炉料采用与原材料中的同类原主辅材料的评估方法；对自制半成品，依据产成品销售不含税单价扣除包装费用后按照产成品的评估方法计算确定评估值。

受托加工物资：企业受托加工物资均为正常的原材料，购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，以核实后的账面价值确定评估值。

在用周转材料：评估采用重置成本法。经核实，周转材料中的大部分稀土金属价格按照基准日重新购置材料的现行市场价格及综合考虑的成新率计算确定评估值。

(5) 其他流动资产

主要内容是企业待认证进项税。经核实，其他流动资产的相关内容发生的款项入账依据充分、合理。故以核实后账面值作为评估值。

(6) 流动负债：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单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

评估人员采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

由于长期股权投资单位--包头市博钷检测有限公司 2023 年 8 月获得 CMA 认证，此后才可以对外承接接样检测服务，相关业务还有待培育。本次评估仅采用资产基础法进行评估。

(2) 房屋建筑物

对于厂区内生产办公房屋建筑物，本次采用重置成本法进行评估，其基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

本次评估，委托评估的建(构)筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建(构)筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建(构)筑物；B类为一般建(构)筑物；C类为价值量小、结构简单的建(构)筑物。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其

与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

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综合成新率的确定

(A) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率} (\%) = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

(3) 设备类资产

根据本次评估目的及委估资产的特点，采用成本法确定委估资产的市场价值。具体评估方法如下：

机器设备评估的成本法是通过估算全新机器设备的重置价值，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

机器设备重置全价的确定：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣的增值税}$$

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

②运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。本次评估，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。

③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。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、建设项目勘察设计费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率。

⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款市场报价利率（LRP），资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

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

利率按照 2023 年 11 月 20 日公布的全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）确定。

综合成新率的确定：

1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

①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，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

②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。

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

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：

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

2) 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。

评估值的计算：

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

电子设备的评估

1) 电子设备重置全价的确定

电子设备大部分由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价减去可抵扣的增值税确定。

2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，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综合确定其成新率。

3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

逾期服役电子设备的评估:

对于购置时间较早,已停产且无类比价格的电子设备,主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

车辆的评估

对于仍在销售的车辆采用成本法进行评估,对于已经停产的车辆采用市场法评估,以二手车市场上可比同类车辆的成交价格确定评估值。其中成本法具体方法如下:

1) 车辆重置全价的确定

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格(不含增值税)加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下:

重置价值=车辆购置价格+车辆购置税+其他相关费用-可抵扣的增值税

其中,车辆购置税为车辆的市场价格(不含增值税)的10%;其他相关费用包括牌照费等。

2) 成新率的确定

采用综合成新率的方法,其公式:

综合成新率=理论成新率*40%+勘察成新率*60%

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上,按孰低原则确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程

勘察成新率按现场勘察进行打分

3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

(4) 无形资产-土地使用权

经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。两种方法评估结果存在一定差异，评估人员认为市场比较法和成本逼近法分别从市场定价、成本定价两方面反映了土地价值，成本定价仅反映土地取得成本的多少，并不能真实反映土地实际出让价格，市场定价作为土地出让的定价依据，更能反映土地的市场价值，因此评估人员认为取市场比较法结果作为最终结果更合理、真实、客观。

(5) 无形资产-其他无形资产

对于专利无形资产，评估人员收集了产权证书，在知识产权相关查询网站查询确认了申请、登记信息，了解其技术先进性、有效性信息，收集了历年研发费用支出资料。了解技术产品的销售和市场情况，与企业相关人员沟通技术产品的未来预测数据。本次评估中对于被评估单位的技术类无形资产按照收益途径进行了评估。

对纳入评估范围的国内注册商标，经调查了解，属于非知名商标，尚无法明确对收益的影响，因此本次评估对于在有效期限内的商标采用成本法计算其评估值。

(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确属会计核算与税务核算不一致产生的可抵扣暂时性差异产生，故本次评估根据存货、应收账款、其他应收款的风险损失及企业适用的企业所得税税率进行测算并确认评估值。

二) 市场法

选用参考企业比较法，具体计算公式为：

$$P = PB \times \text{Net Asset}$$

式中：P——委估股权的价值；

PB——因数调整后的可比公司市净率加权平均值(目标企业PB)；

Net Asset——委估企业净资产；

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规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，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2023年12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、主要业务盈利情况调查表等，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。

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，我们通过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。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位往来款项进行相互核对，以核实款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

（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、会计账簿以及设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势。

通过收集相关信息，对中鑫安泰各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析。

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和市场法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

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

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。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。
7. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。
8. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
9. 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。
10. 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。
11. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。
12. 被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，包头市中鑫安泰磁业有限公司总资产账面价值 22,372.79 万元，总资产评估价值为 24,520.74 万元，评估增值 2,147.95 万元，增值率为 9.60%；负债账面价值为 13,177.01 万元，负债评估价值为 13,177.01 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 9,195.78 万元，净资产评估价值为 11,343.73 万元，评估增值 2,147.95 万元，增值率为 23.36%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	15,235.22	15,870.29	635.07	4.17
非流动资产	7,137.57	8,650.45	1,512.88	21.20
其中：长期股权投资	-	2.97	2.97	-
固定资产	5,415.67	6,486.92	1,071.25	19.78
无形资产	1,549.19	1,998.50	449.31	29.00
其中：土地使用权	1,335.21	1,617.25	282.04	21.12
其他非流动资产	172.71	162.06	-10.65	-6.17
资产总计	22,372.79	24,520.74	2,147.95	9.60
流动负债	13,062.15	13,062.15	-	-

非流动负债	114.86	114.86	-	-
负债合计	13,177.01	13,177.01	-	-
净资产（所有者权益）	9,195.78	11,343.73	2,147.95	23.36

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）市场法评估结论

经市场法评估，包头市中鑫安泰磁业有限公司股东全部权益价值为 19,130.00 万元，较账面净资产增值 9,934.22 万元，增值率 108.03%。

（三）评估结果的最终确定

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，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠。

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。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，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，因此本次评估市场法仅仅作为对评估结果的验证。

结合本次评估的目的，评估人员以资产基础法评估结果作为本次评估的最终评估结论，即评估基准日中鑫安泰股东全部权益评估价值为人民币 11,343.73 万元。

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) 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。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估前, 致同会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位的财务报表进行了专项审计, 并出具了致同专字(2024)第230C001851号无保留意见专项审计报告, 被评估单位按照审计调整后的结果进行申报, 本次对被评估对象的评估是在注册会计师审计的基础上进行的, 本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估房屋建筑物共19项, 总建筑面积24,216.12平方米, 其中23,992.39平方米已取得不动产权证, 证载所有权人为包头市中鑫安泰磁业有限公司。剩余223.73平方米尚未取得权属证明文件。

(六) 评估程序受到限制的情形;

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。

(七) 评估资料不完整的情形;

无。

(八) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

无。

(九) 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;

无。

(十) 委估资产涉及的抵押担保事项;

委估房屋建筑物共 19 项, 总建筑面积 24, 216. 12 平方米, 其中 23, 992. 39 平方米已取得不动产权证, 证载所有权人为包头市中鑫安泰磁业有限公司。依据已取得的资料, 有证房屋建筑物和对应土地使用权已全部进行抵押, 抵押权人为包头市百佳融资担保有限责任公司和交通银行股份有限公司包头分行, 抵押期限至 2024 年 9 月 27 日。

评估范围内 3 项发明专利和 2 项实用新型专利涉及知识产权最高额质押合同, 质权人为上海浦东发展银行股份有限公司包头分行, 被担保债权为最高不超过等值人民币一千万元, 债权确定期间为 2023 年 3 月 30 日至 2024 年 3 月 20 日。

(十一) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

评估基准日之后, 包头市自然资源局于 2023 年 12 月公布《包头市市四区城镇土地定级与基准地价更新及国有划拨用地基准地价制订成果》, 自 2024 年 1 月 1 日起实施。本次评估在土地使用权作价时采用了上述包头市市四区城镇土地定级与基准地价更新及国有划拨用地基准地价制订成果。

自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 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。

(六) 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 2023 年 11 月 30 日至 2024 年 11 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 2024 年 2 月 25 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：吴振玲

吴振玲



资产评估师：高举

高举



二〇二四年二月二十五日



统一社会信用代码

91110102722611233N

营业执照



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

名称 北京天健兴业资产评估有限公司

注册资本 1000万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年07月19日

法定代表人 孙建民

营业期限 2000年07月19日至 2049年07月18日

经营范围 一般项目：资产评估；破产清算服务；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务（须在中国矿业权评估师协会完成登记备案后方可从事经营活动）；房地产评估；土地整治服务；价格鉴证评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；版权代理；工程管理服务；信息技术咨询服务；科技中介服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

登记机关



2022年08月18日

<http://www.gsxt.gov.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
天健兴业资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100014005

序列号：000030

发证时间：二〇〇九年一月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：高举

性别：男

登记编号：11000037

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过 (2023-05-11)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-06-09



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：吴振玲

性别：女

登记编号：11070085

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司

初次执业登记日期：2008-01-17

年检信息：通过（2023-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：



本人印鉴：

打印日期：2023-06-20



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>