

盛和资源控股股份有限公司拟购买赣州
晨光稀土新材料股份有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 2242 号

中联资产评估集团有限公司
二〇一五年十二月三十一日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者	4
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围.....	17
四、价值类型及其定义.....	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况.....	46
九、评估假设	47
十、评估结论	49
十一、特别事项说明	52
十二、评估报告使用限制说明	60
十三、评估报告日	61
备查文件目录.....	63

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

盛和资源控股股份有限公司拟购买赣州晨 光稀土新材料股份有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 2242 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受盛和资源控股股份有限公司的委托，就盛和资源控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之经济行为，对所涉及的赣州晨光稀土新材料股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为赣州晨光稀土新材料股份有限公司股东全部权益，评估范围是赣州晨光稀土新材料股份有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，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赣州晨光稀土新材料股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑不同评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

赣州晨光稀土新材料股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估值为 132,890.85 万元，增值 49,085.10 万元，增

值率 58.57%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日止。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，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

盛和资源控股股份有限公司拟购买赣州晨光稀土新材料股份有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2015]第 2242 号

盛和资源控股股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对盛和资源控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之经济行为所涉及的赣州晨光稀土新材料股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 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、委托方、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托方为盛和资源控股股份有限公司（以下简称为“盛和资源”）和赣州晨光稀土新材料股份有限公司（以下简称为“晨光稀土”），被评估企业为赣州晨光稀土新材料股份有限公司。

（一）委托方概况

名称：盛和资源控股股份有限公司

注册地址：太原高新技术产业开发区亚日街 2 号

办公地址：四川省成都市高新区锦城大道 539 号盈创动力大厦 B1 座 16 楼

法定代表人：胡泽松

注册资本：941,039,383 万元

公司简介：盛和资源主营业务为稀土冶炼与分离及深加工，公司针对四川氟碳铈型稀土独有的矿种特点，重点开发了数十种规格不同的镧、铈、镨、钕等系列产品。主要产品按品种分为稀土氧化物及稀土盐类，其中稀土氧化物包括氧化镧、氧化铈、氧化镨钕、氧化镨、氧化钕、少钕氧化稀土，稀土盐类主要包括碳酸稀土、氯化稀土、氟化稀土三类产品。

根据国家对稀土行业发展规划，结合自身发展战略，盛和资源着力向稀土行业产业链上下游两端延伸、国内外并重发展。通过对外投资、并购等方式完成产业链拓展。

（二）被评估单位概况

1、概况

公司名称：赣州晨光稀土新材料股份有限公司

营业执照注册号：360724210000618

住所：上犹县黄埠镇仙人陂电厂内

法定代表人：黄平

注册资本：人民币 36,000 万元

公司类型：股份有限公司（非上市公司）

经营范围：稀土产品冶炼；稀土金属、稀土合金、稀土氧化物、稀土化合物销售；原辅材料的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

赣州晨光稀土新材料股份有限公司（前身为赣州晨光稀土新材料有限责任公司）成立于 2003 年 11 月 17 日，由黄平、罗洁共同投资设立，

设立时注册资本为 316 万元，其中黄平以其所有的个人独资企业江西省赣南晨光稀土金属冶炼厂截至 2003 年 9 月 30 日经审计的 11,524,099.36 元账面净资产出资 300 万元，罗洁以货币资金 16 万元出资。2003 年 10 月 22 日，上犹天平联合会计师事务所出具上会事验字[2003]30 号《验资报告》，经审验，截至 2003 年 10 月 22 日，已收到罗洁缴纳的注册资本人民币 16 万元，以货币出资，累计实收资本人民币 316 万元。

表1 晨光稀土设立时股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	300	94.94%
罗洁	16	5.06%
合计	316	100.00%

2004 年 6 月 22 日，经晨光稀土股东会决议，晨光稀土注册资本增加至人民币 566 万元，新增 250 万元注册资本分别由黄平、罗洁以货币资金出资 226 万元、24 万元。上述出资经江西德龙东升会计师事务所有限公司验证并出具了“赣德东资字[2004]98 号”《验资报告》。晨光稀土本次变更后的股权结构为：

表2 晨光稀土第一次增资完成后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	526	92.93%
罗洁	40	7.07%
合计	566	100.00%

2006 年 3 月 30 日，经晨光稀土股东会决议，黄平以货币资金对晨光稀土增资 434 万元。增资后晨光稀土的注册资本变更为 1,000 万元，黄平、罗洁享有出资额占注册资本比例分别为 96%和 4%。该次出资业经江西德龙东升会计师事务所有限公司验证并分别出具的“赣德东资字[2006]48 号”《验资报告》、“赣德东验字[2006]70 号”《验资报告》、“赣德东验字[2006]77 号”《验资报告》、“赣德东验字[2006]109 号”《验资报

告》审验缴足。晨光稀土本次变更后的股权结构为：

表3 晨光稀土第二次增资完成后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	960	96.00%
罗洁	40	4.00%
合计	1,000.00	100.00%

2008年8月25日，晨光稀土股东会决议公司注册资本增加至2,000万元，新增注册资本由黄平、罗洁分别以货币资金960万元、40万元投入。

上述出资业经赣州中浩会计师事务所有限公司验证并出具的“赣中浩会验字[2008]第0224号”《验资报告》审验缴足。晨光稀土本次变更后的股权结构为：

表4 晨光稀土第三次增资完成后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	1,920.00	96.00%
罗洁	80.00	4.00%
合计	2,000.00	100.00%

2008年11月12日，晨光稀土股东会决议将公司注册资本增加至3,900万元，新增注册资本由黄平、罗洁分别以货币资金1,512万元、388万元投入。上述出资业经赣州中浩会计师事务所有限公司验证并出具的“赣中浩会验字[2008]第0277号”《验资报告》审验缴足。晨光稀土本次变更后股权结构为：

表5 晨光稀土第四次增资完成后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	3,432.00	88.00%
罗洁	468	12.00%
合计	3,900.00	100.00%

2010年5月16日，新疆伟创富通股权投资有限合伙企业与晨光稀

土、黄平和罗洁签署了《增资扩股协议》。同日，晨光稀土股东会决议增加注册资本，同意新疆伟创富通股权投资有限合伙企业对晨光稀土投资 1,040 万元，价格为每元注册资本 9.07 元，其中 114.71 万元人民币列入注册资本，其余列入资本公积。

2010 年 5 月 25 日，新疆伟创富通股权投资有限合伙企业以货币资金对晨光稀土投资 1,040 万元，该次增资业经赣州中浩会计师事务所有限公司验证，并于 2010 年 5 月 28 日出具了“赣中浩会验字[2010]第 0188 号”的验资报告。晨光稀土本次变更后股权结构为：

表6 晨光稀土第五次增资完成后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	3,432.00	85.48%
罗洁	468.00	11.66%
伟创富通	114.71	2.86%
合计	4,014.71	100.00%

2010 年 5 月 19 日，赣州红石矿业创业投资中心与晨光稀土、黄平和罗洁签署了《增资扩股协议》。2010 年 6 月 1 日，晨光稀土股东会决议增加注册资本，同意赣州红石矿业创业投资中心对晨光稀土投资人民币 7,350 万元，价格为每元注册资本 10.25 元，其中 716.91 万元列入注册资本，其余列入资本公积。

赣州红石矿业创业投资中心以货币资金对晨光稀土投资 7,350 万元，本次增资业经赣州中浩会计师事务所有限公司验证，并于 2010 年 6 月 4 日出具“赣中浩会验字[2010]第 0197 号”的验资报告。晨光稀土本次变更后股权结构为：

表7 晨光稀土第六次增资完成后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	3,432.00	72.54%
红石创投	716.91	15.15%
罗洁	468.00	9.89%
伟创富通	114.71	2.42%

合计	4,731.62	100.00%
----	----------	---------

2010年6月24日，赵平华、熊国槐、刘筱凤、黄建荣、王为与晨光稀土、黄平、罗洁、新疆伟创富通股权投资有限合伙企业、红石矿业创业投资中心签署了《增资扩股协议》。同日，晨光稀土股东会同意赵平华、熊国槐、刘筱凤、王为及黄建荣对晨光稀土增资。赵平华、熊国槐、刘筱凤及王为原为晨光稀土控股子公司全南新资源截至2010年5月31日的少数股东，出资比例共计48%，黄建荣是全南新资源的总经理及核心技术人员。

经各方友好协商并通过晨光稀土股东会决议，以全南新资源截至2009年12月31日的账面净资产1,906.09万元为交易作价基础，晨光稀土以914.88万元收购赵平华、熊国槐、刘筱凤及王为四人持有全南新资源的48%的股权，并同意上述四人及黄建荣对晨光稀土投资1,105.48万元，其中433.59万元列入注册资本，其余列入资本公积。

2010年6月24日，赵平华、熊国槐、刘筱凤、黄建荣及王为以货币资金对晨光稀土分别投资343.08万元、219.19万元、219.19万元、190.60万元及133.42万元，价格为每元注册资本2.55元。本次增资业经赣州中浩会计师事务所有限公司于2010年6月25日出具的“赣中浩会验字[2010]第0219号”《验资报告》审验缴足。本次变更后，晨光稀土股权结构为：

表8 晨光稀土第七次增资完成后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	3,432.00	66.44%
红石创投	716.91	13.88%
罗洁	468.00	9.06%
赵平华	134.78	2.61%
伟创富通	114.71	2.22%
熊国槐	86.03	1.67%
刘筱凤	86.03	1.67%
黄建荣	74.56	1.44%
王为	52.19	1.01%

合计	5,165.21	100.00%
----	----------	---------

2010年7月18日，晨光稀土股东会决议同意赣州沃本新材料投资有限公司以344万元受让黄平先生持有晨光稀土6.66%的出资额。赣州沃本新材料投资有限公司为晨光稀土的员工持股平台，本次股权受让的价格为每元注册资本1元。晨光稀土本次变更后股权结构为：

表9 晨光稀土第一次股权转让后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	3,088.00	59.78%
红石创投	716.91	13.88%
罗洁	468.00	9.06%
沃本新材	344.00	6.66%
赵平华	134.78	2.61%
伟创富通	114.71	2.22%
熊国槐	86.03	1.67%
刘筱凤	86.03	1.67%
黄建荣	74.56	1.44%
王为	52.19	1.01%
合计	5,165.21	100.00%

2010年7月29日，赣州虔盛创业投资中心与晨光稀土及其全体股东签订了《增资扩股协议》。同日，晨光稀土股东会决议同意赣州虔盛创业投资中心以人民币2,550万元受让黄平先生持有晨光稀土4.13%的出资额，价格为每元注册资本11.86元；同意赣州虔盛创业投资中心以货币资金对晨光稀土增资人民币469.20万元，价格为每元注册资本11.86元，其中39.57万元列入注册资本，其余列入资本公积，占公司0.76%股权。

该次增资业经赣州中浩会计师事务所有限公司于2010年7月30日出具的“赣中浩会验字[2010]第0269号”《验资报告》审验缴足。晨光稀土本次变更后的注册资本为5,204.78万元，股权结构为：

表10 晨光稀土第二次股权转让并增资后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
------	-----	------

股东名称	出资额	出资比例
黄平	2,872.93	55.20%
红石创投	716.91	13.77%
罗洁	468.00	8.99%
沃本新材	344.00	6.61%
虔盛创投	254.64	4.89%
赵平华	134.78	2.59%
伟创富通	114.71	2.20%
熊国槐	86.03	1.66%
刘筱凤	86.03	1.66%
黄建荣	74.56	1.43%
王为	52.19	1.00%
合计	5,204.78	100.00%

2010年8月，内蒙古包钢稀土（集团）高科技股份有限公司与晨光稀土及其全体股东签署了《增资扩股协议》。2010年8月9日，晨光稀土股东会决议同意内蒙古包钢稀土（集团）高科技股份有限公司以货币资金对公司增资6,934万元，占公司9.25%股权，价格为每元注册资本13.07元，其中530.51万元列入注册资本，其余列入资本公积。

本次增资业经赣州中浩会计师事务所有限公司于2010年8月18日出具的“赣中浩会验字[2010]第0303号”《验资报告》审验缴足。晨光稀土本次变更后的注册资本为5,735.29万元，股权结构为：

表11 晨光稀土第九次增资完成后股权结构

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
黄平	2,872.93	50.09%
红石创投	716.91	12.50%
包钢稀土	530.51	9.25%
罗洁	468	8.16%
沃本新材	344	6.00%
虔盛创投	254.64	4.44%
赵平华	134.78	2.35%
伟创富通	114.71	2.00%
熊国槐	86.03	1.50%
刘筱凤	86.03	1.50%
黄建荣	74.56	1.30%
王为	52.19	0.91%
合计	5,735.29	100.00%

2010年10月12日，晨光稀土召开股东会，同意公司整体变更为股份有限公司，各发起人以截至2010年8月31日经立信瑞华会计师事务所有限公司“立信瑞华审字[2010]第2546号”《审计报告》审计的330,350,494.52元账面净资产作为折股依据，按1:0.9929的比例折合股份总额328,000,000.00股，其余2,350,494.52元转入资本公积。晨光稀土该次整体变更业经立信瑞华会计师事务所有限公司于2010年10月16日出具的“立信瑞华（赣）验字[2010]11号”《验资报告》的审验到位。

2010年11月9日，晨光稀土召开股份公司创立大会；2010年11月26日，公司在赣州市工商局办理了整体变更工商登记手续。本次整体变更后，晨光稀土注册资本增至32,800万元，各发起人的股份比例变更前后保持不变，股本结构如下：

表12 晨光稀土整体变更为股份公司后股权结构

单位：万元

股东名称	持股数	持股比例
黄平	16,429.52	50.09%
红石创投	4,100.00	12.50%
包钢稀土	3,034.00	9.25%
罗洁	2,676.48	8.16%
沃本新材	1,968.00	6.00%
虔盛创投	1,456.32	4.44%
赵平华	770.80	2.35%
伟创富通	656.00	2.00%
熊国槐	492.00	1.50%
刘筱凤	492.00	1.50%
黄建荣	426.40	1.30%
王为	298.48	0.91%
合计	32,800.00	100.00%

2011年6月16日，晨光稀土股东会决议同意以截止2010年12月31日经审计的累计未分配利润47,153,210.79元为基础，向全体股东每10股转增0.97561股，共计转增3,200万股。

晨光稀土该次转增股本业经立信瑞华会计师事务所有限公司于2011年6月19日出具的“立信瑞华（赣）验字[2011]167号”《验资报告》

的审验到位。

本次整体变更后，晨光稀土注册资本增至 36,000 万元，股本结构如下：

表13 晨光稀土未分配利润转增股本后股权结构

单位：万股

股东名称	持股数	持股比例
黄平	18,032.40	50.09%
红石创投	4,500.00	12.50%
包钢稀土	3,330.00	9.25%
罗洁	2,937.60	8.16%
沃本新材	2,160.00	6.00%
虔盛创投	1,598.40	4.44%
赵平华	846.00	2.35%
伟创富通	720.00	2.00%
熊国槐	540.00	1.50%
刘筱凤	540.00	1.50%
黄建荣	468.00	1.30%
王为	327.60	0.91%
合计	36,000.00	100.00%

2012年4月22日，晨光稀土股东会同意罗洁将其持有晨光稀土 8.16%的股份以人民币 2,937.6 万元的价格转让给黄平；同意熊国槐将其持有晨光稀土 1.5%的股份以人民币 540 万元的价格转让给上犹宏腾新材料投资中心；同意刘筱凤将其持有晨光稀土 1.5%的股份以人民币 540 万元的价格转让给上犹宏腾新材料投资中心。

2012年4月24日，熊国槐与宏腾投资签署《股权转让合同》，约定熊国槐将其持有晨光稀土 1.5%的股份以人民币 540 万元的价格转让给上犹宏腾新材料投资中心。同日，刘筱凤与上犹宏腾新材料投资中心签署《股权转让合同》，约定刘筱凤将其持有晨光稀土 1.5%的股份以人民币 540 万元的价格转让给上犹宏腾新材料投资中心。

表14 晨光稀土第一次股权转让后股权结构

单位：万股

股东名称	持股数	持股比例
黄平	20,970.00	58.25%

红石创投	4,500.00	12.50%
包钢稀土	3,330.00	9.25%
沃本新材	2,160.00	6.00%
虔盛创投	1,598.40	4.44%
宏腾投资	1,080.00	3.00%
赵平华	846.00	2.35%
伟创富通	720.00	2.00%
黄建荣	468.00	1.30%
王为	327.60	0.91%
合计	36,000.00	100.00%

2015年6月18日，赵平华与晨光投资签署《股权转让协议》，约定将其持有的晨光稀土2.35%股份（对应出资额846万元）转让给晨光投资，转让价格为5.13元/股，转让价款合计为4,340万元。

本次股份转让完成后，各股东的持股情况如下：

表15 晨光稀土第二次股权转让后股权结构

单位：万股

股东名称	持股数	持股比例
黄平	20,970.00	58.25%
红石创投	4,500.00	12.50%
包钢稀土	3,330.00	9.25%
沃本新材	2,160.00	6.00%
虔盛创投	1,598.40	4.44%
宏腾投资	1,080.00	3.00%
晨光投资	846.00	2.35%
伟创富通	720.00	2.00%
黄建荣	468.00	1.30%
王为	327.60	0.91%
合计	36,000.00	100.00%

2015年9月17日，王为及宏腾投资分别与晨光投资签署《股权转让协议》，2015年9月18日，黄建荣与晨光投资签署《股权转让协议》。

王为将其持有的晨光稀土0.91%股份（对应出资额327.6万元）转让给晨光投资，转让价格为13.2478元/股，转让总价款为4,340万元。

宏腾投资将其持有的晨光稀土3%股份（对应出资额1,080万元）转让给晨光投资，本次转让价格确定为13.2037元/股，转让价款合计

14,260 万元。

黄建荣将其持有的晨光稀土 1.30% 股份（对应出资额 468 万元）转让给晨光投资，本次股份转让的价格确定为 13.2479 元/股，转让价款为 6,200 万元。

本次股份转让完成后，各股东的持股情况如下：

表16 晨光稀土第三次股权转让后股权结构

单位：万股

股东名称	持股数	持股比例
黄平	20,970.00	58.25%
红石创投	4,500.00	12.50%
北方稀土（包钢稀土更名）	3,330.00	9.25%
晨光投资	2,721.60	7.56%
沃本新材	2,160.00	6.00%
虔盛创投	1,598.40	4.44%
伟创富通	720.00	2.00%
合计	36,000.00	100.00%

2015 年 9 月 30 日，红石创投、虔盛创投、伟创富通分别与晨光投资签订股权转让协议，其中红石创投将其持有的晨光稀土 3.75% 股权（对应出资额 1,350 万元）转让给晨光投资；虔盛创投决定将其持有的晨光稀土 1.332% 股权（对应出资额 479.52 万元）以 1,381 万元转让给晨光投资；伟创富通将其持有的晨光稀土 0.6% 股份（对应出资额 216 万元）以 780 万元转让给晨光投资。

截至评估基准日，晨光稀土注册资本为 36,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

表17 晨光稀土第四次股权转让后股权结构

单位：万股

股东名称	持股数	持股比例
黄平	20,970.00	58.25%
江西晨光投资有限公司	4,767.12	13.24%
中国北方稀土（集团）高科技股份有限公司	3,330.00	9.25%
赣州红石矿业创业投资中心（有限合伙）	3,150.00	8.75%
赣州沃本新材料投资有限公司	2,160.00	6.00%

赣州虔盛创业投资中心（有限合伙）	1,118.88	3.11%
新疆伟创富通股权投资有限合伙企业	504.00	1.40%
合计	36,000.00	100.00%

3.生产经营状况

晨光稀土最近三年主要业务为稀土氧化物的分离、稀土金属（含稀土合金）的冶炼加工；钹铁硼废料的综合回收利用等，且已形成国内规模较大、工艺技术领先的稀土氧化物、稀土金属（含稀土合金）生产能力，并依托多年成熟运作的钹铁硼废料回收技术，构建了稀土资源综合利用的业务模式；晨光稀土主要产品包括稀土金属（含稀土合金）及稀土氧化物产品。

晨光稀土拥有近 1,500 平米的分析室，配备有 ICP、激光粒度仪、比表面仪、费氏粒度仪、原子吸收光谱仪、红外碳硫仪、氧氮测定仪、紫外分光光度计、自动电位滴定仪、材料光学显微系统等先进检测仪器，与国内著名高校以及国外知名研发机构共同研发了多项行业专利技术。晨光稀土现有员工 1,000 余人，拥有近 400 名大中专以上专业技术及管理人员。

4.资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，被评估单位合并报表口径资产总额为 258,432.32 万元，负债总额 174,162.00 万元，净资产额为 84,270.32 万元，营业收入 144,908.60 万元，净利润-3,861.37 万元。被评估单位近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

表18 晨光稀土两年一期合并口径资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年9月30日
总资产	177,009.23	253,251.78	258,432.32
负债	50,782.08	127,684.82	174,162.00
所有者权益合计	126,227.15	125,566.97	84,270.32
归属于母公司所有者权益	125,656.44	123,054.89	83,805.74

	2013年	2014年	2015年1-9月
营业收入	203,201.42	199,115.94	144,908.60
利润总额	12,926.68	-2,453.55	-4,691.05
净利润	10,699.65	-2,564.17	-3,861.37
归属于母公司净利润	10,670.69	-2,563.82	-3,552.56
审计机构	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）		

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方盛和资源控股股份有限公司与被评估单位赣州晨光稀土新材料股份有限公司是本次经济行为的当事方。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据2015年11月9日盛和资源控股股份有限公司董事会第五届董事会第三十次会议决议，盛和资源控股股份有限公司拟向红石创投等6名机构及自然人黄平发行股份及支付现金购买其合计持有的晨光稀土100.00%股权，其中通过发行股份购买黄平和红石创投等5名机构合计持有的晨光稀土86.758%股权，通过支付现金购买晨光投资持有的晨光稀土13.242%股权。

本项目资产评估目的是反映赣州晨光稀土新材料股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是赣州晨光稀土新材料股份有限公司（以下简称“晨光稀土”）的股东全部权益。评估范围为赣州晨光稀土新材料股份有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 184,400.39 万元、负债 125,067.97 万元、净资产 59,332.42 万元。具体包括流动资产 167,487.26 万元；非流动资产 16,913.13 万元，其中：长期股权投资 7,070.79 万元；固定资产 4,201.90 万元；无形资产 1,596.78 万元；流动负债 123,631.03 万元；非流动负债 1,436.94 万元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的（母公司单体口径）资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

委估主要资产为存货、房屋建筑物类资产、设备类资产等。

1、主要资产法律权属状况

(1)纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产除 3 项以外均已办理房屋所有权证，证载权利人为赣州晨光稀土新材料股份有限公司；

(2)纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权 5 宗，为出让性质，均已取得国有土地使用证，证载权利人均均为赣州晨光稀土新材料股份有限公司。

2、主要资产经济状况

截至评估基准日，晨光稀土有部分资产已抵押给金融机构，详见本报告特别事项说明有关抵押情况的描述。

3、主要资产物理状况

(1) 实物资产主要分布在企业厂区内。

(2) 存货包括在途物资、原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品、受托加工物资、发出商品等。存货主要是为稀土深加工外购的稀土氧化物、稀土金属产品等。经核实，存货保管良好。

(3) 房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物。建筑物主要包括自建生产用厂房如万安车间、东车间、中频炉车间、五车间、职工宿舍、仓库等，以及外购办公及住宅用商品房等，上述房屋建筑物建设或购置于 2002 年至 2015 年间，建筑面积共 30,643.26 平方米；构筑物主要包括循环水池、自行车棚、河堤堡坎等。截止评估基准日均可正常使用，基本能满足企业的经营和使用需要。

(4) 设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。机器设备主要包括 ZT-120-16 型真空碳管烧结炉、GS50 真空熔炼炉、KGPS100-2.5 真空熔炼炉、ZT-60-15 真空碳管烧结炉等，截止评估基准日均可正常使用，基本能满足企业的经营和使用需要；车辆主要包括别宝来、奥迪、速腾轿车、保时捷凯宴和奔驰轿车等；电子设备主要包括网络安全系统、视频会议系统设备及空调、电脑、打印机、投影仪、交换机等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估范围内的无形资产包括土地使用权、财务软件、车位、专利技术等。

1、土地使用权 4 宗，出让性质，已取得国有土地使用证，证载权利人为赣州晨光稀土新材料股份有限公司。上述无形资产已在账面核算。

2、财务软件 1 项，为用友 NC 管理软件 5.7。该项无形资产已在账面核算。

3、车位 1 个。该项无形资产已在账面核算。

4、专利技术共 14 项，包括发明专利和实用新型专利，其中：发明专利 1 项、实用新型 13 项，上述 14 项专利技术为晨光稀土自创取得，

如上所述。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 9 月 30 日。

此基准日是委托方综合考虑相关因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

《盛和资源控股股份有限公司第五届董事会第三十次会议决议》

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
2. 《中华人民共和国证券法》,(2015 年修订);

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号);

6. 《上市公司重大资产重组管理办法(2014年修订)》;

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003年);

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号(2005年));

10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令, 2003年12月31日);

11. 《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);

12. 《财政部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的意见》(国办发[2001]102号);

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

14. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

15. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);

3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
8. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
12. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
14. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
15. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
16. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
17. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四)资产权属依据

1. 《房屋所有权证》;
2. 《国有土地使用证》;
3. 《机动车行驶证》;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的

通知(计价格[2002]10号);

3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);

4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);

6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);

7. 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》;

8. 《2015机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);

9. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);

10. 《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号);

11. 国家外汇管理局公布的2015年9月30日人民币基准汇率;

12. 中国人民银行发布的金融机构人民币贷款和存款基准利率(2015年9月30日);

13. 《江西省建筑工程消耗量定额》(2004基价);

14. 《江西省安装工程消耗量定额》(2004基价);

15. 《江西省建筑工程费用定额》(2004)和国家标准《建设工程量清单计价规范》(建标[2003]206号);

16. 《江西省造价信息》2015年第5期;

17. 《上犹县人民政府关于实施上犹县城区土地级别及基准地价更新成果的公告》(上府发[2013]10号);

18. 《上犹县城区土地定级与基准地价更新成果报告》;

19. 赣州市及上犹县房地产市场资料;
20. 重要设备购置合同、招投标资料、有关施工图纸、预决算资料;
21. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
22. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 企业近两年及评估基准日会计报表及审计报告;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
3. wind 资讯金融终端;
4. 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
5. 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
6. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
7. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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。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。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。

本次评估目的是重大资产重组,资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

晨光稀土主要业务为稀土氧化物的分离、稀土金属(含稀土合金)

的冶炼加工，钹铁硼废料的综合回收利用，生产经营比较稳定，在未来年度其收益与风险可以估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。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，市场法不适用于本项目评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(二)资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

(1)货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对货币资金以核实后账面值确定评估值。

(2)应收票据

应收票据主要为销售货款收到的银行承兑汇票。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经

核实应收票据真实，金额准确，未计利息，以核实后账面值确定评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、关联单位的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）预付账款

对于预付账款，评估人员查阅了相关材料采购单、采购计划、物品询价审批单、合同等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况及历史采购状况等。以核实后的账面值确定为评估值。

（5）应收股利（应收利润）

应收股利为长期股权投资单位的应付股利。评估人员查阅了原始凭证，核实了应付股利的发生额和发生时间，故以核实后账面值作为评估值。

(6) 存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 材料采购

其核算内容实际是已经购买尚未到达或未验收入库的在途材料，评估人员查阅了企业相关合同、凭证，核实无误，在途材料为近期购入，评估值按核实后的账面值确定。

2) 原材料

①对于市场价格变化较大的稀土氧化物（如：氧化镧、氧化钕、氧化镨钕等），评估人员参照基准日前后购进价格、稀土氧化物生产单位的销售资料以及亚洲金属网相关材料报价确定原材料购进价格，按不含税单价作为评估单价；

②对于镨钕类、镓铁类等废料废渣，以其所含各种稀土氧化物 REO 数量乘以氧化物基准日的市场价扣除加工费乘以相应的回收率加和确认评估值。

③对于五金配件和辅助材料，由于大部分材料周转较快，库存时间较短，市场价格波动较小，账面价值基本接近市场价，故以账面价值确认评估值。

3) 在库周转材料

在库周转材料因绝大部分为近期购进，市场价格变化不大，账面值接近基准日市价，故以核实后账面值作为评估值。

4) 委托加工物资

委托加工物资核算的是企业委托其它单位加工的材料，企业委托加工物资采用实际成本核算。我们对委托加工物资查阅了企业发出记录、

加工合同，对委托单位进行了发函询证等。在此基础上参照原材料评估方法进行评估。

5) 库存商品

①对于企业自有库存商品。主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售及其他费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售及其他费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

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；

c.销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d.营业利润率=主营业务利润÷主营业务收入；

主营业务利润=主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加-管理费用-销售费用-财务费用

e.所得税率按企业现实执行的税率15%；

f.r为根据销售市场情况确定的比率，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。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%；

②对于受托加工产品，评估时根据受托加工合同，确定金属成品和对应稀土氧化物的料比关系，将金属成品换算成相应稀土氧化物，以稀土氧化物价格加上加工费作为受托加工产品的评估值。计算公式如下：

受托产品评估值=数量*(稀土氧化物的市价+加工费/KG)/1.17*料比

6) 在产品

在产品（半成品）包括各类电解金属合金以及高碳稀土金属或稀土合金。评估人员抽查了部分成本计算凭证，了解在产品的核算方法，经了解高碳稀土金属或稀土合金可以对质量要求不高的客户直接销售，或是再次精炼；电解金属合金经过精炼后可以形成产成品，且精炼成本金额较小。故本次评估参照产成品的评估方法，考虑了半成品回收率（料比）后扣除其尚需投入的加工费确认评估值。

（7）其他流动资产

其他流动资产为企业待抵扣增值税进项税、预缴企业所得税等。评估人员通过了解企业纳税政策、方法及税率，对账簿、纳税申报表的查证，证实企业预缴税金的真实合理性，以清查核实后的账面值确认评估值。

2.非流动资产

（1）可供出售金融资产

可供出售金融资产为企业向赣州市商业银行借款产生的投资。此项投资持股比例较小，评估值以评估基准日被投资单位未经审计的账面净资产乘以投资比例确定评估值。

（2）长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期股权投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。各长期投资的评估方法如下：

对于出资比例在20%以上或者具有实质控制的长期投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行评估，被投资单位评估基准日净资产评估值乘以晨光稀土的持股比例确定其评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在评估过程中遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程在前面均已述及，与晨光稀土保持同一标准、同一尺度。具体评估过程和方法详见被投资单位评估明细表及评估说明。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（3）固定资产

房屋建筑物

A、成本法

对于本次评估对象中工业用地上建设的生产用及配套建筑物，基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估采用成本法进行评估。

被评估企业纳入本次评估范围的房屋建筑类资产主要工程均已经完成工程决算，故本次评估中此类工程采用决算调整法，即：根据《结算审核报告》审定的工程量，套用项目所在地执行的相应建设工程定额进行工程取费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差，测算出该工程调整后的建筑安装工程造价，并按建筑物的已使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑物的建安造价，并按建筑物的已使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

1) 建筑工程造价计算

根据《结算审核报告》审定的工程量，套用《江西省建筑工程消耗量定额（2004年基价）》、《江西省安装工程消耗量定额（2004年基价）》及《江西省建筑安装工程费用定额》（2004年）进行工程取费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差，测算出建筑物的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑物的建安造价。

2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。根据国家计委、建设部颁发的有关规定与造价计算程序以及当地的规定，前期费用与其他费用的计算程序与数据如下：

表21 前期及其它费用表

序号	取费项目	取费基础	标准	取费依据
1	建设单位管理	投资额	1.26%	财建[2002]394号
2	工程监理费	投资额	2.47%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	投资额	3.33%	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
4	招标代理费	投资额	0.42%	按国家计委计价格[2002]1980号
5	环境评价费	投资额	0.16%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002] 125号）
6	白蚁防治费	建筑平方米	2元	赣州市政府信息公开
7	墙体材料专项基金	建筑平方米	10元	赣财综[2008]72
8	散装水泥专项基金	建筑平方米	1.5元	赣财字(2003)12号

3) 资金成本的确定

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准确定建设工期，并在建设工期内假设资金均匀投入；

资金成本=(建筑安装工程造價+前期及其它費用)×合理工期×貸款利息×50%

4) 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定是参考不同结构建筑物的经济使用年限,结合现场勘察情况预测建筑物尚可使用年限。其公式如下:

成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) *100%

5) 评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

B、市场比较法

此次评估对于外购办公或住宅用商品房采用市场比较法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时,根据替代原则,将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法。

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行:

- ①搜集交易实例的有关资料;
- ②选取有效的可比市场交易实例;
- ③建立价格可比基础;

④进行交易情况修正:由于房地产具有不可移动的特性,房地产市场一般是个不完全竞争市场,因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响,必须将个别的特殊交易剔除。

⑤进行交易日期修正:

⑥进行区域因素修正:根据估价对象与所选取的可比实例的地理位置和繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、环境质量、周围景观、区域规划等因素存在的差异进行修正;

⑦进行个别因素修正：根据估价对象与所选取的可比实例的个别差异因素进行修正；

⑧求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

市场比较法计算公式：

待估房地产价格=比较实例房地产价格×待估房地产交易情况指数/比较实例交易情况指数×待估房地产交易日期指数/实例房地产交易日期指数×待估房地产区域因素条件指数/比较实例房地产区域因素条件指数×待估房地产个别因素条件指数/比较实例房地产个别因素条件指数。

设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

1) 机器设备重置全价

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定。计算公式如下：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-增值税可抵扣金额

i. ①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价，参照《2015 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

以不含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）文件规定抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装调试费

以含税购置价为基础，根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境影响评价费。

表22 工程建设其他费用率

序号	取费项目	取费基础	标准	取费依据
1	建设单位管理	投资额	1.26%	财建[2002]394号
2	工程监理费	投资额	2.47%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	投资额	3.33%	国家物价局建设部2002价字10号
4	招标代理费	投资额	0.42%	按国家计委计价格[2002]1980号
5	环境评价费	投资额	0.16%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）
	合计		7.64%	

⑤资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备，其生产能力受企业整体建设（构筑物、房屋建筑物等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

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

⑥增值税可抵扣金额

根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第50号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

增值税可抵扣金额=购置价/1.17×17%+运杂费×7%

2) 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及江西省赣州市相关文件计入车辆购置税，新车上户牌照手续费等，确定其重置全价。

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

①车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似，同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

根据2009年1月1日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》，纳税人自用的应征消费税的摩托车，汽车，游艇，其进项税额不得从销项税额中抵扣。故对这类车辆按含税价确定购置价。

②车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：

购置附加税 = 购置价 ÷ (1 + 17%) × 10%。

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

④对于委估车辆中上海牌照的车辆，需要考虑车辆牌照费。

因上海车牌费的特殊性，其车牌费不计算成新率，则车辆牌照费一般按接近评估基准日公务用车牌照拍卖成交价的平均价计，根据中国牌照网（<http://www.paizhao.com.cn>），上海市 2015 年 9 月份汽车牌照的平均拍卖价格为 141,827.00 元/辆计。

3) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，故本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价 = 不含税购置价

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

B、成新率的确定

1) 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 车辆成新率

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》，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

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) + a

对小、微型客车、大型轿车的成新率按照行使里程成新率确定成新率, 即:

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = 行驶里程成新率 + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

3) 电子设备成新率

成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济寿命年限) × 100%

或成新率 = [尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%

另: 直接按二手市场价评估的电子设备, 无须计算成新率。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(4) 无形资产

1) 土地使用权

估价人员根据现场勘查情况, 按照《城镇土地估价规程》的要求, 结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况, 本次评估根据不同土地用途及收集的资料主要选用以下方法:

对于工业宗地, 估价对象所在区域位于基准地价覆盖范围之内, 因此可采用基准地价系数修正法; 估价对象所在区域范围内, 工业用地近期挂牌实例较多, 因此宜采用市场比较法进行评估; 待估宗地为工业用地, 收益状况不明显, 因此不宜采用收益还原法估价; 待估宗地所在区域有征地标准可参考, 故适合采用成本逼近法。本次估价根据收集的资料, 采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。

对于商住用地, 估价对象所在区域位于基准地价覆盖范围之内, 但是经评估人员在当地国土局调研, 该地区的基准地价与土地市场成交价

相差较大，故本次评估不采用基准地价系数修正法；估价对象所在区域范围内，商住用地近期挂牌实例较多，因此宜采用市场比较法进行评估；待估宗地为商住用地，现状为空地，无收益，因此不宜采用收益法估价。

对于综合用地，因该区域无类似以专家楼、科研楼、专家公寓为主体建筑的土地利用规划，无类似市场成交案例参考，不适宜采用市场比较法；待估宗地现状为空地，无收益，因此不适宜采用收益法；待估宗地在基准地价范围内，本次评估依据该区域基准地价采用基准地价系数修正法进行评估。

①市场比较法：市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

②基准地价法：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格的方法。计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价 = [基准地价 $\times K_1 \times (1 + \sum K)$

$$\pm M] \times K_2$$

式中： K_1 -期日修正系数

$\sum K$ -影响地价综合因素（区域因素及个别因素）修正系数之和

M -开发程度修正值

K_2 -土地使用年期修正系数

2) 无形资产—软件

对无形资产—用友NC软件5.7，评估人员首先将评估申报表、资产负债表、总分类帐、明细分类帐进行核对，帐表证一致。同时结合无形资产形成原因、付款凭证、合同、发票等进行清查。经核实，用友NC软件5.7系晨光稀土、全南新资源和步莱钺共同出资购买，共享使用权，故本次评估以用友NC软件5.7相同模块的最新市场价为评估值，按原始入账价值比例分摊评估值。

3) 无形资产—车位

对于车位的评估，评估人员通过实地查勘询价，了解车位所在小区的位置，周边环境，目前车位的销售和转让情况，以询得市场价确定车位的评估值。

4) 无形资产—专利技术

本次被评估单位申报的专利技术共 14 项，包括发明专利和权实用新型专利。

①本次评估，考虑到被评估单位所处行业的技术特点及所生产产品的技术附着属性，纳入本次评估范围的专利技术类资产对其主营业务的价值贡献水平较高，相关业务收入在财务中单独核算，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对纳入本次评估范围的专利技术进行评估。

由于纳入本次评估范围的各项专利技术类资产在被评估单位业务流程中共同发挥作用，本次评估综合考虑全部14项专利技术的价值。

售价格的主要因素是评估对象产品的品质和工艺水平，商标主要起到保护性作用。商标主要作为技术产品的保护，本次评估对商标权采用成本法评估。

②成本法评估模型

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

成本法基本公式如下：

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中：P——评估值

C_1 ——设计成本

C_2 ——注册及续延成本

C_3 ——维护使用成本

（4）递延所得税资产

递延所得税资产为企业核算的坏账准备和存货跌价准备对企业所得税产生的时间性差异影响值。对递延所得税资产，评估人员查看有关引起时间性差异的资产纳税申报情况，并结合应交税费科目进行了清查核实，核实结果账表相符。以清查核实后的账面值作为评估值。

3.负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1.概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用

现金流折现方法(DCF)估算评估对象的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2.评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的公司合并报表为基础预测其权益资本价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法(DCF)，预测评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产(负债)的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，应收、应付股利等现金类资产(负债)；呆滞或闲置设备、房产等以及未计及损益的在建工程等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独预测其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到评估对象的权益资本(股东

全部权益)价值。

3.评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中:

E: 评估对象归属于母公司所有者权益价值;

B: 评估对象的企业价值;

D: 评估对象付息债务价值;

M: 少数股东权益价值;

$$B = P + I + C \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

I: 评估对象基准日的长期股权投资价值;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收

益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

w_d ：评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1.2015年9月, 委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年9月, 评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

1.听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别, 并与企

业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3.根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4.查阅收集委估资产的产权证明文件。

5.根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6.对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护情况，收集相关资料。

7.对企业提供的权属资料进行查验。

8.对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方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反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得

以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4.本次评估假设评估对象在未来预测期内的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等保持其近期的状态持续；不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；

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

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

7.评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考

虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

资产账面价值 184,400.39 万元，评估值 232,365.06 万元，评估值与账面价值比较增值 47,964.67 万元，增值率 26.01 %。

负债账面值 125,067.97 万元，评估值 125,067.97 万元，无增减值。

净资产账面价值 59,332.42 万元，评估值 107,297.09 万元，评估值与账面价值比较增值 47,964.67 万元，增值率 80.84 %。详见下表。

表 1 资产评估结果汇总表

被评估单位：赣州晨光稀土新材料股份有限公司 评估基准日：2015 年 9 月 30 日 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	167,487.26	169,562.68	2,075.42	1.24
2 非流动资产	16,913.13	62,802.38	45,889.25	271.32
3 其中：长期股权投资	7,070.79	42,747.07	35,676.28	504.56
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	4,201.90	5,942.14	1,740.24	41.42
6 在建工程	94.24	94.24	-	-
7 无形资产	1,596.78	7,432.29	5,835.51	365.45
8 其中：土地使用权	1,529.18	1,919.99	390.81	25.56
9 递延所得税资产	3,199.81	3,199.81	-	
10 资产总计	184,400.39	232,365.06	47,964.67	26.01
11 流动负债	123,631.03	123,631.03	-	-
12 非流动负债	1,436.94	1,436.94	-	-
13 负债总计	125,067.97	125,067.97	-	-
14 净资产(所有者权益)	59,332.42	107,297.09	47,964.67	80.84

(二) 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估

程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。赣州晨光稀土新材料股份有限公司在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的合并报表归属于母公司股东权益账面值为 83,805.74 万元，评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为 132,890.85 万元，收益法评估值较合并报表归属于母公司股东权益账面价值增值 49,085.10 万元，增值率 58.57%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

晨光稀土主要业务为稀土氧化物的分离、稀土金属(含稀土合金)的冶炼加工，钹铁硼废料的综合回收利用。收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，收益法评估结果能够较全面地反映其账面未记录的资产配置及管理水平、行业经验、企业品牌、客户资源、采购渠道等资源的价值，相对资产基础法而言，能够更加充分、全面地反映被评估企业的整体价值。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次经济行为的价值参考依据。由此得到赣州晨光稀土新材料股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 132,890.85 万元。

(四) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

赣州晨光稀土新材料股份有限公司净资产评估 132,890.85 万元，评估值较合并报表归属于母公司股东权益账面价值增值 49,085.10 万元，增值率 58.57%。主要原因是企业收益的持续增长，主要体现在以下几个方面：

晨光稀土是国内稀土行业中少有的具备全系列(轻、中、重)稀土产品分离、冶炼加工及回收综合利用能力的企业；晨光稀土拥有较大的稀土废料回收和综合利用产能，资源利用优势明显。

1、技术优势

经过多年的经营积累和布局，评估对象已成为一家专业生产各种稀土氧化物、稀土金属、混合稀土金属、稀土合金及磁性材料系列产品的稀土配套产业企业，拥有集稀土“分离、冶炼、应用、回收”为一体的较为完整的产业链。

晨光稀土一贯重视对技术研发、生产工艺的投入，经过多年积累和多次技术改造，晨光稀土在稀土氧化物分离、金属冶炼及废料回收综合利用等各环节，均具有一定的技术和工艺优势。

2、团队优势

稀土行业的开采、分离、冶炼、深加工及应用各环节的技术较高，许多生产工艺需要较长的经验积累和沉淀才能形成，同时，随着稀土下游各行业对稀土相关产品的要求越来越高，稀土产品将日益向高性能方向发展，没有较强技术支持团队和长期的工艺积累，企业将无法在稀土行业内获得较好的发展。

经过多年的经营积累和布局，晨光稀土已成为一家专业生产各种稀土氧化物、稀土金属、混合稀土金属、稀土合金及磁性材料系列产品的稀土配套产业企业，拥有集稀土“分离、冶炼、应用、回收”为一体的较为完整的产业链。培养了一批熟悉稀土行业开采、分离、冶炼、深加工及应用各环节的研发、生产及销售等人才。

3、指标优势

作为江西省主要的稀土冶炼分离企业，从2011年开始，晨光稀土分配得到的稀土氧化物分离指标在江西省稀土分离生产企业均排名前列。

4、客户优势

晨光稀土凭借优良的产品性能、较强的供应能力、良好的商业信誉及全面的客户服务等优势，业已形成了以大型央企、上市公司（含子公司）为主体的稀土行业优质客户群。晨光稀土主要客户有：中钢贸易有

限公司、宁波科宁达工业有限公司、五矿有色金属股份有限公司、宁波韵升强磁材料有限公司等。上述客户是国内稀土行业的知名大型企业，其具有较大的规模、较强的资金实力、良好的信誉等雄厚的综合实力，晨光稀土成为该等客户的长期稳定的供应商，确保了晨光稀土产品销售的稳定性和持续性，是公司持续发展的重要基础。

通过以上分析，在内外部双重有利因素的推导下，赣州晨光稀土新材料股份有限公司具备持续增长的潜力和空间，业绩增长预期对其股东权益价值的贡献相对合理，因而本次收益法评估结果相比其净资产账面值有较大幅度增值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

晨光稀土及其控股子公司产权瑕疵事项如下：

1. 晨光稀土

截止评估基准日，晨光稀土以下房屋建筑物尚未办理房屋产权证，详情如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m2	账面原值	账面净值
综合仓库	混合	2013-12-31	1,493.54	1,771,702.40	1,613,354.61
新配电房	混合	2014-01-31	30.22	105,700.00	97,332.80
生产区休息室	砖混	2015-05-21	32.80	31,500.00	31,001.28
新厂区6#厂房	框架	2015-05-21	455.00	589,508.78	573,174.47
综合车间	框架	2015-05-21	2,312.22	1,548,277.01	1,505,376.85

2. 赣州步莱铽新资源有限公司

截止评估基准日，步莱铽以下房屋建筑物尚未办理房屋产权证，详情如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积	账面原值	账面净值
锅炉房	钢构	2013/5/31	396	575,880.09	533,307.72
配电房	框架	2013/5/31	117	207,339.73	193,078.43
化验室	框架	2013/5/31	385	764,675.73	707,948.94
值班室	框架	2013/5/31	45	161,357.70	150,887.05

车间办公室	框架	2013/5/31	191	417,524.69	388,916.92
辅材仓库	框架	2013/5/31	459	522,824.50	487,021.66

3.全南新资源稀土有限责任公司

截止评估基准日，全南新资源以下房屋建筑物尚未办理房屋产权证，详情如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m2	账面原值	账面净值
车间厕所	砖混	2008/8/31	48.8	42,593.91	30,559.77
2#锅炉房	钢棚	2011/4/30	230	56,091.94	32,555.70
原料棚	钢棚	2013/12/30	1,500.00	1,292,270.00	1,166,439.06

4.中辰精细化工有限责任公司

截止评估基准日，中辰精细化工以下房屋建筑物尚未办理房屋产权证，详情如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m2	账面原值	账面净值
成品库厂房	钢构混凝土	2015/2	1,440.00	1,382,523.25	1,357,767.26
原料库厂房	钢构混凝土	2015/2	1,200.00	916,837.65	900,283.84
车间管理厂房	混凝土	2015/2	715.60	1,275,706.74	1,252,242.18
结晶房厂房	混凝土	2015/2	960.00	1,198,186.82	1,176,731.61
吸收工段钢构棚	钢构	2015/2	508.00	1,036,747.68	1,017,322.19
氧化工段钢构棚	钢构	2015/2	657.00	1,340,833.12	1,315,709.98
硝钠工段厂房	钢构混凝土	2015/2	1,200.00	1,417,113.75	1,391,017.81

对于上述资产，晨光稀土承诺房屋建筑物为该公司及下属子公司所有，不存在产权争议。如因产权引起的纠纷，由该公司承担全部责任。

评估人员对于企业申报的未办证房屋建筑物面积，主要是根据相关的设计合同、设计图纸等资料并现场对房屋面积进行核实。若因后续办理房产证证载面积与企业申报面积不符，以房产证证载面积为准；评估结果应按照房屋建筑物的评估单价乘以房产证证载面积确定。

（二）抵押、担保事项

截止评估基准日，晨光稀土抵押、质押、保证借款情况如下：

(1) 土地使用权

土地权证编号	权利人	类型	用途	期限	备注
上国用(2011)第 032 号	晨光稀土	出让	工业	至 2057.12.30	[已抵押给中国银行上犹支行]
上国用(2011)字第 031 号	晨光稀土	出让	工业	至 2056.12.27	
上国用(2011)第 033 号	晨光稀土	出让	综合用地	至 2059.01.09	
上国用(2012)第 006 号	晨光稀土	出让	综合	至 2059.01.09	
上国用(2012)第 005 号	晨光稀土	出让	商住	商业用地至 2049.01.09 住宅用地至 2079.01.09	
上国用(2014)第 276 号	晨光稀土	出让	工业	至 2064.04.21	已设立抵押权 抵押权人：中国银行上犹支行 抵押期限：2014.07.24-2015.07.23 抵押面积：6,635 平方米 抵押贷款金额：63.36 万元 登记日期：2014.07.28 他项权证号：上他项(2014)第 026 号
全国用(2007)字第 317 号	全南新资源	出让	工业	至 2056.12.30	已设立抵押权 抵押权人：赣州银行全南支行 抵押期限：2014.03.28-2016.03.28 抵押面积：70,170.43 平方米 登记日期：2014.03.31 他项权证号：全他项(2014)第 006 号
全国用(2010)第 429 号	全南新资源	出让	住宅	至 2073.05.06	已设立抵押权 抵押权人：中国进出口银行 抵押期限：2014.03.28-2016.03.28 抵押面积：12,100 平方米、4,925.6 平方米 登记日期：2014.03.31 他项权证号：全他项(2015)第 013 号、 全他项(2015)第 012 号
全国用(2015)字第 0231 号	全南新资源	出让	住宅	至 2084.09.10	
赣市章国用(2011)第 A3010215 号	步莱斌	出让	工业	至 2061.03.28	已抵押给赣州市金盛源担保有限公司，担保金额 1.2 亿元
赣市章国用(2011)第 A3010235 号	步莱斌	出让	工业	至 2061.07.24	
赣市章国用(2013)第 0165	中辰精细	出让	工业	至 2063.07.15	已抵押给赣州市金盛源担保有限公

号					司，担保金额 1.2 亿元
---	--	--	--	--	---------------

(2) 房屋建筑物

土地权证编号	权利人	面积(m ²)	备注
赣房权证字第 S00229944 号	晨光稀土	73.23	[已抵押]
赣房权证字第 S00229943 号	晨光稀土	71.27	
赣房权证字第 S00229942 号	晨光稀土	71.27	
赣房权证字第 S00229941 号	晨光稀土	69.76	
赣房权证字第 S00229940 号	晨光稀土	71.27	
赣房权证字第 S00229939 号	晨光稀土	71.27	
赣房权证字第 S00229938 号	晨光稀土	101.08	
赣房权证字第 S00229937 号	晨光稀土	50.26	
赣房权证字第 S00229936 号	晨光稀土	69.44	
赣房权证字第 S00229935 号	晨光稀土	69.44	
赣房权证字第 S00229947 号	晨光稀土	69.44	
赣房权证字第 S00229946 号	晨光稀土	69.44	
赣房权证字第 S00229948 号	晨光稀土	59.94	
赣房权证字第 S00229950 号	晨光稀土	59.94	
赣房权证字第 S00229949 号	晨光稀土	38.83	
赣房权证字第 S00235291 号	晨光稀土	176.07	
赣房权证字第 S00271841 号	晨光稀土	106.7	
房权证上房字第 05E0000085 号	晨光稀土	1,158.93	
房权证上房字第 05E0000086 号	晨光稀土	1,387.67	
房权证上房字第 05E0000087 号	晨光稀土	664.29	
房权证上房字第 05E0000088 号	晨光稀土	1,483.66	
房权证上房字第 05E0000089 号	晨光稀土	796.50	
房权证上房字第 05E0000090 号	晨光稀土	1,288.29	
房权证上房字第 05E0000091 号	晨光稀土	428.05	
房权证上房字第 05E0000092 号	晨光稀土	519.45	
房权证上房字第 05E0000093 号	晨光稀土	483.00	
房权证上房字第 05E0000094 号	晨光稀土	311.04	
房权证上房字第 05E0000095 号	晨光稀土	30.22	
房权证上房字第 05E0000096 号	晨光稀土	441.07	
房权证上房字第 05E0000097 号	晨光稀土	121.62	
房权证上房字第 05E0000098 号	晨光稀土	20.23	
房权证上房字第 05E0000099 号	晨光稀土	333.08	
房权证上房字第 05E0000100 号	晨光稀土	635.34	

房权证上房字第 05E0000101 号	晨光稀土	1,493.54	
房权证上房字第 05E0000105 号	晨光稀土	641.16	
房权证上房字第 05E0000106 号	晨光稀土	56.17	
房权证上房字第 05E0000107 号	晨光稀土	510.95	
房权证上房字第 05E0000108 号	晨光稀土	260.85	
房权证上房字第 05E0000109 号	晨光稀土	279.32	
房权证上房字第 05E0000110 号	晨光稀土	27.72	
房权证上房字第 05E0000111 号	晨光稀土	1,063.05	
房权证上房字第 05E0000112 号	晨光稀土	384.20	
房权证上房字第 05E0000113 号	晨光稀土	346.59	
房权证上房字第 05E0000114 号	晨光稀土	22.05	
房权证上房字第 05E0000115 号	晨光稀土	662.75	
房权证上房字第 05E0000116 号	晨光稀土	1,690.35	
房权证上房字第 01A0005633 号	晨光稀土	614.88	
上房权证上房字第 01E0010581 号	晨光稀土	761.04	
上房权证上房字第 01E0010580 号	晨光稀土	872.22	
上房权证上房字第 01E0010579 号	晨光稀土	1,458.30	
全南房权证全南县字第 00017553 号	全南新资源	663.12	已抵押给赣州银行全南支行，最高担保金额 9,000 万元，债务决算期限 2014.03.28-2016.03.28
全南房权证全南县字第 00017554 号	全南新资源	494.87	
全南房权证全南县字第 00017555 号	全南新资源	4,000	
全南房权证全南县字第 00017556 号	全南新资源	3,116.88	
全南房权证全南县字第 00017557 号	全南新资源	126.56	
全南房权证全南县字第 00017558 号	全南新资源	1,277.46	
全南房权证全南县字第 00017559 号	全南新资源	35.35	
全南房权证全南县字第 00017560 号	全南新资源	810	
全南房权证全南县字第 00017561 号	全南新资源	47.19	
全南房权证全南县字第 00017562 号	全南新资源	1,536	
全南房权证全南县字第 00017563 号	全南新资源	2,883.3	
全南房权证全南县字第 00017564 号	全南新资源	230.52	
全南县房权证全房字第 00026321 号	全南新资源	2,997.99	已设立抵押 抵押权人：中国进出口银行 债权数额：243.6 万元 登记时间：2015.06.08
赣房权证字第 S00377564 号	步莱铽	850.92	已抵押给赣州市金盛源担保有限公司，担保 金额 1 亿元
赣房权证字第 S00377565 号	步莱铽	4,759.6	
赣房权证字第 S00377566 号	步莱铽	4,243.28	

赣房权证字第 S00377567 号	步莱斌	3,644.98
赣房权证字第 S00377334 号	步莱斌	2,486.89
赣房权证字第 S00377335 号	步莱斌	3,596.98
赣房权证字第 S00377327 号	步莱斌	3,919.96

(3) 其他资产受限情况

A 2015 年 5 月 15 日，晨光稀土以 477 台机械设备抵押给中国银行上犹支行，登记编号为（2015）上犹工商抵字第 3 号，担保金额为 300 万元，债务履行期限为 2015 年 5 月 15 日至 2016 年 5 月 14 日。

B 2015 年 6 月 17 日，步莱斌以总价值为 8,647.46 万元的设备 251 台/套/辆、53 种氧化物及 19 种有机相抵押给赣州市金盛源担保有限公司，登记编号为（2015）章贡市监抵字第 0008 号，担保金额为 12,000 万元，债务履行期限为 2015 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 16 日。该等抵押标的物由步莱斌在线生产正常使用。

C 2015 年 3 月 26 日，全南新资源以 35 吨氧化钨、氧化镨等半成品抵押给赣州银行全南支行，登记编号为全工商抵字（2015）3 号，担保债权为 9,900 万元，债务履行期限为 2015 年 3 月 25 日至 2018 年 3 月 25 日。

D 2015 年 6 月 17 日，中辰精细以总价值为 2,721.6 万元的设备 85 台/套/辆抵押给赣州市金盛源担保有限公司，登记编号为（2015 年）章贡市监抵字第 0009 号，担保金额为 12,000 万元，债务履行期限为 2015 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 16 日。

(三) 重大期后事项

1. 评估基准日后，中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存

款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整。本次评估考虑了上述事项对评估结果的影响。

2. 2015年11月3日赣州晨光稀土新材料股份有限公司与自然人吴进平签订《赣州中辰精细化工科技有限公司股权转让协议》，协议约定以赣中浩会审字[2015]第101号审计报告为计价标准，赣州晨光稀土新材料股份有限公司以253.125万元向吴进平转让其在赣州中辰精细化工科技有限公司所持有的10%的股权。本次评估基于评估基准日晨光稀土对中辰化工的持股比例进行测算，未考虑上述事项对评估结果的影响。

除上述因素以外，本次评估过程中未发现影响评估结果的重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1. 本次评估依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。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检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4.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，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5.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，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

8.评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

9.评估对象的主要产品为镨钕金属、镨钕氧化物等，本次评估是结合该等产品目前的价格水平及未来的发展趋势所预测的，目前该等产品的价格仍处于持续波动过程中且将维持一段时间。如果该等产品的价格

水平较本次评估中所预测的价格水平增加 5%，评估值会相应增加 6.90%，如果该等产品的价格水平较本次评估中所预测的价格水平减少 5%，评估值会相应减少 6.93%，委托方在资产实际作价时应考虑价格水平波动的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。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评估价格的影响，同时，本报告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。

本评估报告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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，即自2015年9月30日至2016年9月29日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年十二月三十一日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人: 胡岩

注册资产评估师:



注册资产评估师:



2015年12月31日

备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 专项审计报告(复印件);
3. 委托方和被评估单位企业法人营业执照(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件);
5. 委托方及被评估单位承诺函;
6. 签字注册资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书
(复印件);
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
10. 签字注册资产评估师资格证书(复印件)。