

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏华宏科技股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的
吉安鑫泰科技股份有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1021 号
（共一册，第 1 册）



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

二〇一九年九月二十七日

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： 3211020141321101201900171

资产评估报告名称： 江苏华宏科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的吉安鑫泰科技股份有限公司
股东全部权益项目

资产评估报告文号： 天兴评报字（2019）第1021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： 储海扬（资产评估师）、杨士宏（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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告使用限制说明	40
十三、资产评估报告日	40
资产评估报告附件	42

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。

江苏华宏科技股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的
吉安鑫泰科技股份有限公司股东全部权益项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 1021 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受江苏华宏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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏华宏科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及吉安鑫泰科技股份有限公司的股东全部权益在 2019 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：江苏华宏科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产，需要对吉安鑫泰科技股份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：吉安鑫泰科技股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：吉安鑫泰科技股份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：2019 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

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

经收益法评估，吉安鑫泰科技股份有限公司股东全部权益价值为 81,130.00 万元，较账面净资产 29,245.89 万元增值 51,884.11 万元，增值率为 177.41%。

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进行股权转让交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让交易价格的决定。

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。

根据规定，本评估报告结论使用的有效期限通常为 1 年，自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起，至 2020 年 6 月 29 日止，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

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。

江苏华宏科技股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的
吉安鑫泰科技股份有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1021 号

江苏华宏科技股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的吉安鑫泰科技股份有限公司的股东全部权益在 2019 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：江苏华宏科技股份有限公司（以下简称“华宏科技”）

注册地址：江苏省江阴市周庄镇澄杨路 1118 号

法定代表人：胡士勇

注册资本：46287.3491 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：2004 年 08 月 19 日

统一社会信用代码：913202007658600889

经营范围：新型液压打包机和剪切机、资源再利用设备、环境保护专用设备、液压和气压动力机械及元件、海洋工程专用设备、船用配套设备、潜水及水下救援装备的开发、制造和销售；液压系统用油（不含危险化学品）的销售；道路普通货物运输；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定企业经营或者禁止进出口的商品和技术除外）；汽车的销售。（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)

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：吉安鑫泰科技股份有限公司（简称“鑫泰科技”）

注册地址：江西省吉安市吉安县吉安高新技术产业开发区凤鸣大道 6 号

法定代表人：刘卫华

注册资本：6803.4092 万元人民币

企业类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

成立时间：2012 年 2 月 9 日

统一社会信用代码：913608005892240577

经营范围：荧光粉废料、钕铁硼废料的综合回收利用；金属及其合金、金属材料的生产、销售、采购（以上项目涉及国家前置许可的除外）；矿产品采购、销售；稀土材料、磁性材料、非晶态材料、晶硅材料、机电设备的研发、销售；新材料技术推广服务；进出口业务；太阳能发电，电力供应。（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

鑫泰科技系由自然人万小山、刘卫华、陈圣位以货币出资方式于 2012 年 2 月 9 日设立，注册资本 2000 万元，其中万小山出资额为 600 万元人民币，占注册资本的 30%；陈圣位出资额为 500 万人民币，占注册资本的 25%，刘卫华出资额为 900 万人民币，占注册资本的 45%，该出资业经江西金庐陵会计师事务所验证并出具了“赣金庐陵验字[2012]第 025 号”验资报告。

2014 年 11 月 25 日公司股东万小山将所持有的 220 万元出资以 379.5 万元的价格转让给张万琰，将 140 万元出资以 241.5 万元的价格转让给刘任达，将 240 万元出资以 414 万元的价格转让给夏禹谟；同意公司股东刘卫华将所持有的 130 万元出资以 224.25 万元的价格转让给张万琰，将 200 万元出资以 345 万元的价格转让给夏禹谟；同意公司股东陈圣位将所持有的 180 万元出资以 310.5 万元的价格转让给刘任达，于 2014 年 12 月 22 日办理了工商变更登记手续。

2015 年 7 月 26 日根据股东会决议，同意余学红以 5100 万元的货币资金认购公司 17%的股权，其中 409.638 万元计入公司的实收资本，4690.362 万元计入公司的资本公积。本次增资完成的注册资本为 2409.638 万元。该项增资业经江西金庐陵会计师事务所验证并出具了“赣金庐陵验字[2015]第 045 号”的验资报告，并已办理了工商变更登记手续。

2015 年 12 月 20 日，刘卫华、夏禹谟、余学红、张万琰、陈圣位和刘任达 6 位股东签署了《吉安鑫泰科技股份有限公司的发起人协议》，将鑫泰科技整体变更为股份有限公司，同意以截止 2015 年 10 月 31 日止经审计的净资产人民币 90,250,521.78 元中的 5,000.00 万元折合成（筹）5,000 万股的股本。净资产折合股本后的余额人民币 40,250,521.78 元转为资本公积，公司于 2016 年 1 月 14 日取得的股份公司营业执照，股份公司正式成立。该事宜业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所验证并出具了“亚会 B 验字（2015）339 号”验资报告。

根据公司 2017 年第二次临时股东大会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本人民币 18,034,092.00 元。其中：向浙江中杭新材料科技有限公司的股东徐均升、黄迪、徐嘉诚、郑阳善、胡月共、朱少武、胡松挺、陈敏超、赵常华以发行股份 14,754,092 股的方式购买其合计持有的中杭新材 100.00%股权，增加注册资本人民币 14,754,092.00 元；向谢信樊、刘卫华、夏禹谟、张万琰、刘任达、姚莉、郭荣华、廖雨生 8 名自然人以 6.10 元/股的价格发行股份 3,280,000 股募集配套资金，募集资金总额为人民币 20,008,000.00 元，增加注册资本人民币 3,280,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 68,034,092.00 元。2017 年 9 月 5 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具了亚会 B 验字（2017）0259 号验资报告进行验证。

截至评估基准日鑫泰科技公司股权结构如下（单位：万股）：

序号	股东	股数	比例%
1	刘卫华	1,244.55	18.29%
2	陈圣位	664.00	9.76%
3	夏禹谟	958.00	14.08%
4	张万琰	771.25	11.34%

序号	股东	股数	比例%
5	刘任达	709.00	10.42%
6	余学红	850.00	12.49%
7	谢信樊	110.00	1.62%
8	姚莉	12.50	0.18%
9	郭荣华	7.00	0.10%
10	廖雨生	1.70	0.02%
11	徐均升	330.49	4.86%
12	黄迪	236.07	3.47%
13	徐嘉诚	236.07	3.47%
14	郑阳善	190.77	2.80%
15	胡月共	163.92	2.41%
16	朱少武	136.03	2.00%
17	胡松挺	82.03	1.21%
18	陈敏超	50.02	0.74%
19	赵常华	50.02	0.74%
合计		6803.41	100.00

3. 公司主要资产概况

主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产和无形资产。流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产；长期股权投资详见“5.公司对外投资概况”；固定资产为房屋建筑物和设备类资产，房屋建筑物主要包括办公楼、职工宿舍、萃取车间、沉淀车间、氧化销车间、预处理车间、新仓库等；构筑物主要为原料仓库及贮罐区、车棚、道路及排水工程、篮球场、围墙、污水池、石灰棚、地磅房基础、新料场钢棚、垃圾房（新垃圾池及垃圾棚）、消防应急池、生产及生活废水处理、垃圾铁钢棚、新厂门道路工程、杂物棚、废水站石灰棚、环保池、钢架棚等；设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备，机器设备主要为钨铁硼材料的生产及辅助设备。生产设备主要有辊道窑、雷蒙机组、转窑、萃取生产线、各种反应罐、储罐、压滤器、球磨机、废水废气处理设备、装载机、行车及叉车等；电力设备主要为变压器、高低压配电柜及供电线路等；其他辅助设备主要由试验检测设备、机加设备及起重设备等组成。车辆共 4 辆，包括 1 辆小型轿车，1 辆小型普通客车，1 辆轻型普通货车，1 辆轻

型仓栅式货车。电子设备主要包括空调、复印机、投影仪、电脑、监控系统等；无形资产主要为土地使用权。

4. 公司主营业务概况

(1) 主营产品或服务

鑫泰科技公司为稀土废料综合利用，即利用钕铁硼废料、荧光粉废料生产高纯度稀土氧化物。

(2) 经营模式

①采购模式

鑫泰科技的所采购的原材料主要为钕铁硼废料，以及草酸、盐酸、液碱和石灰等辅助材料。钕铁硼废料是鑫泰科技的采购重点。

鑫泰科技根据生产产能和客户订单情况安排下个月的生产计划，并根据生产计划和市场行情安排下个月的采购计划。在行情上涨周期，鑫泰科技亦在上述采购计划的基础上，审慎预计，适量提高备货量，以应对市场需求。

钕铁硼废料的供货来源主要分为钕铁硼磁材生产加工企业和钕铁硼废料回收企业。由于单个生产加工企业的钕铁硼废料量较小，报告期内，鑫泰科技主要向废料回收企业采购钕铁硼废料。

鑫泰科技根据市场行情和采购安排与供应商协商采购价格。在采购合同签署后，鑫泰科技会向供应商预付部分货款，并由供应商负责将原料送达鑫泰科技，并由具备国家实验室认证资质的第三方机构（如：赣州艾科锐检测中心、国家钨与稀土检测中心等）对原料成分进行检测，根据检测结果制作结算单，确定最终成交金额并支付尾款。

②生产模式

鑫泰科技在每年年底根据生产产能和市场情况制定下年度的生产计划，并将生产计划分解至各月份。在具体生产过程中，鑫泰科技根据客户订单情况、原材料和产成品库存情况等，适时调整生产计划，确保对客户需求的快速响应能力。

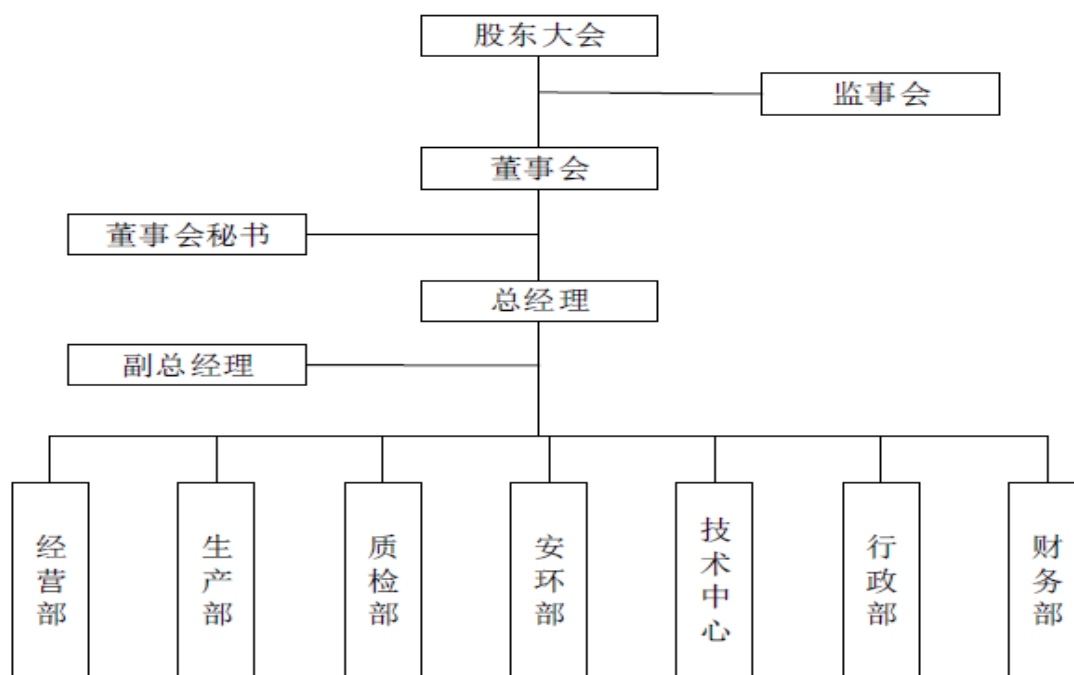
在行情上涨周期，鑫泰科技亦会在上述订单式生产的基础上，审慎预计，适量进行订单外生产，提高备货量，以应对市场需求。

③销售模式

鑫泰科技根据生产产能以及客户订单情况安排生产计划，并根据原料采购价格、稀土氧化物的市场交易价格和网络平台公布价格等于客户协商产品售价。公鑫泰科技主要以直销模式开展销售，销售对象以大型稀土金属冶炼企业为主。

得益于鑫泰科技的良好市场口碑以及产品供不应求的现状，鑫泰科技一般采取预售的形式销售产品，大部分客户提前一个月与鑫泰科技签署购销合同，并预付部分货款，待鑫泰科技按照合同约定交货并检验合格后，再支付尾款；亦有部分客户采用现款现货的方式购买鑫泰科技产品，即在签署购销合同后就支付全额货款，鑫泰科技在收到货款后发货。

5. 公司组织结构



6. 对外投资情况

评估基准日的长期股权投资具体如下表（单位：人民币万元）：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
包头普立特新材料有限公司	2018.04	30.00%	225.00	225.00
吉水金诚新材料加工有限公司	2017.03	100.00%	2,810.00	2,810.00
浙江中杭新材料科技有限公司	2017.08	100.00%	9,000.00	9,000.00

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
江西鑫泰功能材料科技有限公司	2018.08	67.00%	335.00	335.00
吉安县长运小额贷款有限公司	2014.11	10.00%	1,000.00	1,000.00
长期股权投资合计			13,370.00	13,370.00
减：减值准备			-	-
长期股权投资净额			13,370.00	13,370.00

7. 财务状况表及经营成果

财务状况表（合并）

金额单位：万元

项目	2019. 6. 30	2018. 12. 31	2017. 12. 31
流动资产	32,739.81	29,786.56	25,104.00
非流动资产	19,306.70	18,529.42	13,492.97
其中：可供出售金融资产	0.00	1,000.00	1,000.00
其他权益工具投资	1,000.00	0.00	0.00
固定资产	12,004.96	12,152.56	7,251.90
在建工程	1,757.08	1,077.28	1,029.44
无形资产	2,201.39	2,245.70	2,334.31
商誉	1,649.95	1,649.95	1,649.95
递延所得税资产	87.06	107.47	101.66
其他非流动资产	606.26	296.47	125.71
资产总计	52,046.51	48,315.98	38,596.97
流动负债	19,175.68	14,107.46	10,259.81
非流动负债	1,313.94	1,328.73	220.60
负债总计	20,489.62	15,436.19	10,480.41
所有者权益	31,556.89	32,879.79	28,116.56
归属于母公司所有者权	31,103.50	32,424.32	28,116.56

财务状况表（母公司）

金额单位：万元

项目	2019. 6. 30	2018. 12. 31	2017. 12. 31
----	-------------	--------------	--------------

项目	2019. 6. 30	2018. 12. 31	2017. 12. 31
流动资产	24,377.61	21,675.30	15,699.89
非流动资产	16,657.15	16,212.79	15,069.42
其中：可供出售金融资产	-	1,000.00	1,000.00
长期股权投资	12,370.00	12,135.00	10,810.00
其他权益工具投资	1,000.00	-	-
固定资产	2,260.80	2,359.14	2,507.90
在建工程	411.98	94.03	106.20
无形资产	545.25	553.20	569.11
递延所得税资产	12.46	17.57	76.22
其他非流动资产	56.66	53.84	-
资产总计	41,034.76	37,888.09	30,769.31
流动负债	10,617.87	5,758.65	2,941.64
非流动负债	1,171.00	1,180.59	59.78
负债总计	11,788.87	6,939.24	3,001.42
所有者权益	29,245.89	30,948.85	27,767.89

经营成果表（合并）

金额单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年	2017年
一、营业收入	37,954.81	63,298.94	51,532.98
减：营业成本	31,634.11	55,157.28	45,102.28
营业税金及附加	185.43	231.69	527.99
销售费用	123.79	214.21	140.65
管理费用	820.65	1,477.53	1,042.24
研发支出	1,275.26	2,576.14	1,850.59
财务费用	297.31	454.37	208.41
加：其他收益	128.35	1,289.20	3,057.06
投资收益	11.69	38.75	7.16
信用减值损失	115.04	-	-

项目	2019年1-6月	2018年	2017年
资产减值损失	-	-118.17	-499.10
资产处置收益	1.29	-4.23	-
二、营业利润	3,874.64	4,393.28	5,225.91
加：营业外收入	7.49	2.46	407.87
减：营业外支出	17.00	47.41	288.28
三、利润总额	3,865.14	4,348.33	5,345.51
减：所得税费用	221.55	110.10	44.95
四、净利润	3,643.58	4,238.23	5,300.56
归属于母公司股东的净利润	3,645.67	4,307.76	5,300.56

经营成果表（母公司）

金额单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年	2017年
一、营业收入	27,774.73	41,430.25	42,454.22
减：营业成本	24,171.30	36,890.80	37,275.63
营业税金及附加	113.54	138.18	473.08
销售费用	59.74	102.74	86.92
管理费用	407.48	675.12	794.94
研发支出	902.76	1,546.66	1,467.25
财务费用	38.85	64.88	130.20
加：其他收益	74.64	1,250.72	3,000.35
投资收益	1,090.32	37.17	7.16
信用减值损失	29.49	-	-
资产减值损失	-	-20.64	-414.80
资产处置收益	1.29	-	-
二、营业利润	3,276.80	3,279.13	4,818.89
加：营业外收入	6.83	2.41	206.36
减：营业外支出	15.00	42.39	23.35
三、利润总额	3,268.64	3,239.15	5,001.90

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年
减:所得税费用	5.11	58.18	50.02
四、净利润	3,263.52	3,180.96	4,951.88

上表中列示的财务数据，业经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具苏公 W[2019]A1199 号标准无保留意见审计报告。

（三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

二、评估目的

江苏华宏科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产，需要对吉安鑫泰科技股份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

评估对象为鑫泰科技公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为鑫泰科技公司于评估基准日的全部资产及负债，其中：总资产账面价值 41,034.76 万元，负债账面价值 11,788.87 万元，净资产账面价值 29,245.89 万元。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

项目名称	账面价值
流动资产	24,377.61
非流动资产	16,657.15
其中：长期股权投资	13,370.00

固定资产	2,260.80
在建工程	411.98
无形资产	545.25
递延所得税资产	12.46
其他非流动资产	56.66
资产总计	41,034.76
流动负债	10,617.87
非流动负债	1,171.00
负债总计	11,788.87
净资产	29,245.89

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，且业经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具苏公 W[2019]A1199 号标准无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产类型、数量

除商标 1 项、专利权 26 项、软件著作权 1 项和客户关系等其他无形资产外，无其他表外资产。

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

未引用其他机构报告的结论。

四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估鑫泰科技公司股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

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 2019 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

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

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《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）
6. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院 1998 年 256 号令）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 国土资源部《关于改革土地评估结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）；
12. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307 号）；
13. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发〔2008〕308 号；

14. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发〔2009〕56号；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
17. 《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）；
18. 其它相关的法律法规文件。

（二）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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
14. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
15. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；

2. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 商标注册证；
7. 专利证、软件著作权等相关权属证明；
8. 其他权属文件。

（四）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《资源综合利用企业所得税优惠目录（2008年版）》；
3. 《国家税务总局关于资源综合利用企业所得税优惠管理问题的通知》（2009年4月14日国税函（2009）185号文）；
4. 《财政部 国家税务总局 科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税〔2015〕119号）；
5. 《国家税务总局关于企业研究开发费用税前加计扣除政策有关问题的公告》（国家税务总局公告2015年第97号）；
6. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
7. 《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）；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
9. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字〔1984〕第678号）；
10. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2001；
11. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007。
12. 《全国统一建筑安装工程工期定额》的通知（建标〔2000〕38号）；
13. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353 -2013）；

14. 造价通网站（<http://www.zjtcn.com>）公布的价格信息资料；
15. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353 -2013）；
16. 《机电产品报价手册》；
17. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
18. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
20. 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；
21. 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；
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基础上。

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，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

（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，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。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、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；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、其他非流动负债。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）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，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。

(3) 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。

(4) 存货

主要包括原材料、产成品、在产品、在库周转材料和委托加工物资等。

外购存货包括原材料、在库周转材料：对原材料采用基准日的市场价进行评估；在库周转材料因流动性强且为市场价格变化不大，以核实后的账面价值确定评估值。

在产品：主要为提取稀土氧化物而投入的中间体以及生产过程中存在于槽体中稀土氧化产品，对存在于槽体中稀土氧化产品，因其账面值为原投入时的价值，评估人员在核查其成本构成与核算情况后，对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按账面值确认。对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量扣减加至完工所追加的成本，采用市场法进行评估。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，即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。计算公式为：

产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×（1-销售费用率-销售税金率-所得税税率-销售利润率×净利润折减率）

其中：产成品不含税销售价格根据评估基准日销售情况及中国稀土协会发布的 2019 年上半年稀土市场分析确定；销售费用率、销售税金率、销售利润率等指标均依据企业近年来的会计报表综合确定；净利润折减率根据产成品的销售状况确定，其中畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%，本次评估企业产品属于正常销售产品，净利润折减率取 50%。对于滞销、积压、降

价销售，按可回收净收益确定评估值。

对委托加工物资评估，企业委托加工物资主要包括钕铁硼废料油泥、钕铁硼废料粉料-水磨料、钕铁硼废料炉渣等。评估人员首先对委托加工物资明细账进行了审查及必要的分析，并检查其发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，了解其合法性、合理性、真实性。经核实，企业委托加工物资账面价值包括发出物资的实际成本、运杂费、加工费等，均为评估基准日近期发生，市场价格变化很小，因此本次评估委托加工物资以核实后账面值确认评估值。

(5) 其他流动资产：为企业待抵扣的增值税进项税和预缴的所得税，评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。故以核实后账面值做为评估值。

(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) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 5 家，包括全资子公司 2 家、控股子公司 2 家、参股公司 1 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法
1	包头普立特新材料有限公司	30.00%	期后转让价
2	吉水金诚新材料加工有限公司	100.00%	资产基础法、收益法
3	浙江中杭新材料科技有限公司	100.00%	资产基础法、收益法
4	江西鑫泰功能材料科技有限公司	67.00%	期后转让价
5	吉安县长运小额贷款有限公司	10.00%	期后转让价

1) 对于全资子公司吉水金诚新材料加工有限公司的长期投资，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，其中收益法是以合并口径进行整体评估，主要是因为吉水金诚新材料加工有限公司在产品结构、业务性质等均与母公司相同，同时与母公司统一定价、统一销售；对浙江中杭新材料科技有限公司，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，因考虑其产品结构等与母公司不一致，所以对其单独进行收益法评估。

2) 对控股子公司包头普立特新材料有限公司、江西鑫泰功能材料科技有限公司和参股子公司吉安县长运小额贷款有限公司的评估，由于基准日后已经将所持有的股权转让并做了相应的工商变更等，所以本次按期后转让价作为评估值。

(2) 房屋建（构）筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于委估房屋建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要

结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与评估对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，评估人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

本次评估，委托评估的建(构)筑物规模一般、类型简单、项数较少，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为两大类：**A**类为大型、价值高、重要的建(构)筑物；**B**类为一般建(构)筑物。

对于**A**建(构)筑物，采用类比系数调整法确定其建安工程造价。

对于**B**建(构)筑物，采用单方造价指标估算法确定其建安工程造价。

②前期费用及其它费用确定

本次评估，主要考虑了项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等，其中项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费的费率主要由评估人员根据委估项目的投资额及被评估单位建设工程的复杂程度综合确定。具体如下表：

序号	工程或费用名称	费率	备注
	按工程造价计费		
1	项目建设管理费	1.30%	财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	2.50%	
3	工程监理费	1.50%	
4	招标代理服务费等	0.50%	
5	前期工作咨询费	0.30%	
6	环境影响评价费	0.40%	
	小计	6.50%	对简易建筑，不计该费用

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

④可抵扣增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部税务总局关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税〔2019〕39号），目前房屋建筑物类固定资产的建安成本、勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境影响评价费等产生的增值税进项税可抵扣，本次评估，对工程综合造价，按9%增值税率计算，对勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境影响评价费等，按6%增值税率计算。

2) 综合成新率的评定

①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：

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

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。

②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：

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

3) 评估值的计算

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

(3) 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、电子设备三大类。

本次设备的评估采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，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。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。计算公式为：

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

被评估单位为增值税一般纳税人，根据现行税法，购置设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估的重置全价为不含税价格。根据设备类别的不同，分别按下方法评估：

1) 机器设备的评估

① 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 设备基础费 + 安装调试费 - 可抵扣的增值税进项税

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 - 可抵扣的增值税进项税。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。

A. 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。

B.运杂费

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。本次评估，设备运杂费基本上在合同中标明由设备出卖人承担或被评估单位现场制作。

C.设备基础费

设备基础费已在土建工程评估中考虑，所以设备评估中不重复考虑。

D.设备安装调试费

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。

E.可抵扣增值税进项税的计算

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，企业购进设备相关的购置费、运杂费、安装费及前期费进项税可从销项税中抵扣，本次评估对可抵扣进项税根据现行税法规定的税率水平相应计算。

②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：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×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%

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。

③评估值的计算

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

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于15%。

3. 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

3) 电子及办公设备的评估

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、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税市场采购价确定。

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

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。对于待报废的机器设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值，对于无回收价值的设备评估值为零。

（4）无形资产—其他无形资产

其他无形资产为外购软件、商标权、专利及专有技术和客户关系，对外购软件本次评估采用市场法，以现行不含税市场价作为评估值；对商标权采用成本法评估；专利及专有技术和客户关系采用收益法评估。

本次评估对专利及专有技术和客户关系采用的销售收入分成法，即首先预测使用委估专利及专有技术和客户关系在未来的经济年限内各年的产品销售收入；然后再乘以适当的委估专利及专有技术和客户关系在销售收入中的分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委托评估无形资产的评估现值，其基本计算公式为：

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

其中：P——专利及专有技术或客户关系评估值

K——销售收入分成率

R_i——专利及专有技术或客户关系产生的销售收入

i——收益期限

r——折现率

n：明确预测期第末年

（5）土地使用权

土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，待估宗地的土地估价不适宜运用收益还原法、路线价法和假设开发法等进行评估；与基准地价相比，市场成交案例更能体现待估宗地的市场价值；而待估宗地所处区域内，近期内该地区附近有较多的市场成交案例，因此本次评估适合采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点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，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点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，

以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

上式中，PD：待估宗地价格；

PB：比较案例价格；

A：待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D：待估宗地地区因素条件指数/比较案例宗地地区因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

(6) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

(7) 其他非流动资产

其他非流动资产为预付设计费和设备款，评估人员在核实无误的基础上，以核实后账面值做为评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1，2，3，···， n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指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，

可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2024 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于未纳入合并范围评估的长期股权投资分别进行单独评估。

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，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，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 2019 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、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投资协议、验资报告、公司章程以及企业法人营业执照等资料，对评估对象的真实性、合法性进行核查。

(2) 评估范围内被评估单位资产、负债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、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，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、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。

对存货、固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查存货、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，从而确定资产的真实性和合法性。

对土地使用权，评估人员查阅了土地所有权证、土地面积和土地出让协议等，从而确定资产的真实性的。

对其他无形资产，评估人员首先将评估申报表与外购软件明细、商标明细和专利明细核对一致，其次评估人员查阅了专利证书、商标证等，从而确定资产的真实性的。

对递延所得税资产主要了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实递延所得税资产的产生原因和计算依据，从而确定递延所得税资产的真实性的。

（3）评估范围内被评估单位资产实际状态的调查

设备运行状态的调查主要通过对设备的现场勘察，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。

（4）评估范围内被评估单位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、会计账簿以及采购合同等资料。

（5）评估范围内被评估单位收入、成本等生产经营情况的调查

收集被评估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被评估单位各项业务的实际运行情况；收入、成本、费用的构成情况；未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对评估单位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和预测。

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，确定作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准，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和收益现值法结果。

（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

九、评估假设

（一）一般假设

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. 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。

（二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 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。
4. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 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。

7. 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。
8. 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。
9. 假设企业预测年度现金流在年度内均匀产生。
10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
11. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。

12. 2018 年 8 月 13 日鑫泰科技获得江西省科学技术厅、江西省财政厅、国家税务总局江西省税务局等三部门联合颁发的：GR201836000750 号《高新技术企业证书》，被认定为高新技术企业，有效期为三年；2016 年 11 月 30 日全资子公司浙江中杭新材料科技有限公司获得宁波市科学技术局、宁波市财政局、宁波市国家税务局、浙江省宁波市地方税务局等四部门联合颁发的 GR201633100040 号《高新技术企业证书》，被认定为高新技术企业，有效期三年，本次评估，基于对公司提供的近期知识产权、科技人员、研发费用、经营收入等年度发展情况报表（信息）的分析，在《高新技术企业认定管理办法》及《高新技术企业认定管理工作指引》不发生重大调整的前提下，我们假设公司在未来年度能持续满足《高新技术企业认定管理办法》的认定条件，取得高新技术企业认证证书，并按目前规定享受相关税收优惠政策，即所得税享受 15% 的优惠所得税率，研发费用在按照规定据实扣除的基础上，按照研发费用的 50% 加计扣除。

13. 考虑到该企业的主要原材料价格随稀土氧化物的市场价格同向波动的特点，本次评估时，假设收益预测的未来产品销售价格和原材料采购价格均以同花顺金融公布的稀土氧化物 2016 年至 2019 年 6 月的平均价格为基准，不考虑未来产成品和原材料的价格可能发生的变动。

14. 根据《国家税务总局关于资源综合利用企业所得税优惠管理问题的通知》（2009年4月14日国税函（2009）185号文），企业自2008年1月1日起以《资源综合利用企业所得税优惠目录（2008年版）》规定的资源作为主要原材料，生产国家非限制和非禁止并符合国家及行业相关标准的产品取得的收入，按减90%计入企业当年收入总额，依据《资源综合利用企业所得税优惠目录》，鑫泰科技及其子公司吉水金诚新材料科技有限公司均系以工业废渣（稀土类钕铁硼废料、稀土荧光粉废料、稀土抛光粉废料/废渣）生产稀土氧化物产品，可以按照相关规定享受“资源综合利用产品的业务收入减按90%计入企业当年收入总额”的所得税优惠政策；假设上述优惠政策在预测期至2023年及以后一直有效。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，鑫泰科技公司总资产账面价值41,034.76万元，评估价值55,542.94万元，评估增值14,508.18万元，增值率35.36%。负债账面价值11,788.87万元，评估价值11,742.87万元，评估增值-46.00万元，增值率-0.39%。净资产账面价值29,245.89万元，评估价值43,800.07万元，评估增值14,554.18万元，增值率49.76%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	24,377.61	25,920.29	1,542.68	6.33
非流动资产	16,657.15	29,622.65	12,965.50	77.84
其中：长期股权投资	13,370.00	18,641.97	5,271.97	39.43

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	2,260.80	3,167.31	906.52	40.10
在建工程	411.98	416.82	4.84	1.18
无形资产	545.25	7,335.20	6,789.95	1,245.29
递延所得税资产	12.46	4.68	-7.78	-62.41
其他非流动资产	56.66	56.66	0.00	0.00
资产总计	41,034.76	55,542.94	14,508.18	35.36
流动负债	10,617.87	10,617.87	0.00	0.00
非流动负债	1,171.00	1,125.00	-46.00	-3.93
负债总计	11,788.87	11,742.87	-46.00	-0.39
净资产	29,245.89	43,800.07	14,554.18	49.76

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，鑫泰科技股东全部权益价值为 81,130.00 万元，较账面净资产 29,245.89 万元增值 51,884.11 万元，增值率为 177.41%。

（三）评估结论的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结果能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

即：鑫泰科技股东全部权益价值为 81,130.00 万元，较账面净资产 29,245.89

万元增值 51,884.11 万元，增值率为 177.41%。

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对其评估对象可实现价格的保证。

（三）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1. 截止评估基准日尚未办妥产权证书的房产情况：

项目	项目	账面原值	累计折旧	账面价值
1	鑫泰科技新仓库	912,642.90	119,112.63	793,530.27
2	吉水金诚沉淀灼烧车间	4,235,826.78	134,134.48	4,101,692.30
3	吉水金诚萃取车间	6,415,335.08	203,152.24	6,212,182.84
4	吉水金诚动力车间	2,095,507.57	66,357.76	2,029,149.81
5	吉水金诚门卫	378,636.85	11,990.24	366,646.61
6	吉水金诚预处理及溶解车间	4,192,295.17	132,756.00	4,059,539.17
7	吉水金诚化学品仓库	1,411,911.07	44,710.48	1,367,200.59
8	吉水金诚质检楼	2,688,964.20	85,150.56	2,603,813.64

评估基准日后上述房产均已补办权证，其中第 1 项房产鑫泰科技新仓库于 2019 年 7 月 29 日取得吉安县不动产登记局颁发的赣(2019)吉安县不动产权第 0003618 号不动产权证；第 2-8 项房产吉水金诚于 2019 年 7 月 19 日取得吉水县不动产登记局颁发的赣（2019）吉水县不动产权第 0002362 号不动产权证

2. 纳入评估范围的专利中有 1 项专利权利人为吉安县鑫泰科技有限公司，尚未变更为吉安鑫泰科技股份有限公司。证载权利人与被评估单位名称不一致，系集团改制变更公司名称所致。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归鑫泰科技公司所有，不存在产权纠

纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(四) 经清查, 截止评估基准日, 纳入评估范围的房屋建筑物存在下述抵押事项, 具体如下表:

序号	权利人	证书号	土地坐落	面积 (m ²)	用途	他项权
1	鑫泰科技	赣(2018)吉安县不动产权第1168号	吉安县凤凰工业园凤鸣大道(鑫泰科技股份有限公司)氧化铺车间第一层	1,421.66	工业	抵押
2	鑫泰科技	赣(2018)吉安县不动产权第1169号	吉安县凤凰工业园凤鸣大道(鑫泰科技股份有限公司)萃取车间1层	1,421.66	工业	抵押
3	鑫泰科技	赣(2018)吉安县不动产权第1170号	吉安县凤凰工业园凤鸣大道(鑫泰科技股份有限公司)沉淀灼烧车间1-2层	1,628.92	工业	抵押
4	鑫泰科技	赣(2018)吉安县不动产权第1171号	吉安县凤凰工业园凤鸣大道(鑫泰科技股份有限公司)预处理车间1-2层	1,487.24	工业	抵押
5	鑫泰科技	赣(2018)吉安县不动产权第1172号	吉安县凤凰工业园凤鸣大道(鑫泰科技股份有限公司)办公楼1-3层	1,100.21	工业	抵押
6	鑫泰科技	赣(2018)吉安县不动产权第1173号	吉安县凤凰工业园凤鸣大道(鑫泰科技股份有限公司)职工宿舍楼第1-4层	2,908.31	工业	抵押
7	浙江中杭	浙(2017)余姚市不动产权第5186号	余姚市临山镇凤栖西路17号等	21,574.51	工业	抵押

(五) 经清查, 截止评估基准日, 纳入评估范围的土地使用权存在下述抵押事项, 具体如下表:

序号	权利人	证书号	土地坐落	面积 (m ²)	使用权期限	用途	他项权
1	鑫泰科技	赣(2018)吉安县不动产权第1167号	吉安县高新区凤凰工业园区鑫泰科技有限公司南侧市场路	29,729.12	2064.10.26	工业用地	抵押
2	鑫泰科技	赣(2018)吉安县不动产权第1168号	吉安县凤凰工业园凤鸣大道(鑫泰科技股份有限公司)	29,545.85	2065.10.2	工业用地	抵押
3	浙江中杭	浙(2017)余姚市不动产权第5186号	余姚市临山镇凤栖西路17号等	18,533.58	2060.11.30	工业用地	抵押

(六) 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:

1、鑫泰科技在基准日对包头普立特新材料有限公司、江西鑫泰功能材料科技有限公司、吉安县长运小额贷款有限公司等 3 家单位的股权投资, 由于在基准日后均将所持有的股份进行了转让, 本次评估以基准日后的实际转让款作为评估值。

2、评估对象在评估基准日存在下列质押情况：

代码	名称	出质人	质权人	股数(万股)	占持股比例(%)	起始日期	截止日期
838975.0C	鑫泰科技	刘卫华	吉安市吉庐陵融资担保有限公司	931.8	13.70%	2018/8/30	2019/8/29
838975.0C	鑫泰科技	陈圣位		265.6	3.90%	2018/8/30	2019/8/29
838975.0C	鑫泰科技	张万琰		489.85	7.20%	2018/8/30	2019/8/29
838975.0C	鑫泰科技	刘任达		435.42	6.40%	2018/8/30	2019/8/29
838975.0C	鑫泰科技	夏禹谟		598.7	8.80%	2018/8/30	2019/8/29

上述质押已于 2019 年 8 月 23 日解除。

(七) 在资产评估结论有效使用期内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产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和使用结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,资产评估结论使用有效期通常为自评估基准日起一年,即评估基准日 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日止。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。当评估目的在有效期内实现时,要以评估结论作为价格的参考依据时,还需结合评估基准日的期后事项适当调整。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 9 月 27 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：

杨士宏

资产评估师
杨士宏
11000868

资产评估师：

储海扬

资产评估师
储海扬
32080093

二〇一九年九月二十七日