

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111200017202500016
合同编号:	汇誉中证[2025]第0019号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	汇誉中证评报字[2025]第0014号
报告名称:	包头华资实业股份有限公司拟转让房地产涉及的包头市稀土高新区曙光路22号房地产的市场价值项目资产评估报告
评估结论:	15,224,550.00元
评估报告日:	2025年12月12日
评估机构名称:	汇誉中证资产评估(北京)有限公司
签名人员:	蔡仲明 (资产评估师) 正式会员 编号: 11140098 刘箐春 (资产评估师) 正式会员 编号: 11100325
蔡仲明、刘箐春已实名认证	
	
(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: 2025年12月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有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	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	27
十四、签名盖章	28
资产评估报告附件	29

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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需依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

十、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。

包头华资实业股份有限公司拟转让房地产涉及的
包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值项目
资产评估报告摘要

汇誉中证评报字[2025]第 0014 号

包头华资实业股份有限公司：

汇誉中证资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对包头华资实业股份有限公司拟转让的包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的经济行为事宜提供价值参考。

评估对象：包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值。

评估范围：本次评估范围是包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产，共计 3 项，办公楼、库房、土地使用权，办公楼建筑面积 2,367.94 m²、仓库建筑面积 445.18 m²、土地使用权面积 5,000.00 m²。

评估基准日：2025 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用基准地价系数修正法。

评估结论：本资产评估报告采用成本法和基准地价系数修正法的评估结果作为评估结论。

包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的合计账面价值为 378.36 万元，合计评估价值为 1,522.46 万元，增值额为 1,144.10 万元，增值率为 302.39%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
办公楼	1	378.36	669.22		
仓库	2		40.23		
土地使用权	3		813.00		
资产总计	4	378.36	1,522.46	1,144.10	302.39

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自 2025 年 11 月 30 日起至 2026 年 11 月 29 日止。

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。

对评估结论产生影响的特别事项：

曙光路 22 号的房地产是包头华资实业股份有限公司和包头明天科技股份有限公司双方各出资 50%共同出资建设，地上房屋双方已分割完毕，土地使用权尚未分割，包头明天科技股份有限公司承认该土地使用权双方各占 50%，已出具明确权属的说明。共用土地面积为 10,000.00 m²，因此包头华资实业股份有限公司拥有的土地面积 5,000.00 m²。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

包头华资实业股份有限公司拟转让房地产涉及的 包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值项目 资产评估报告正文

汇誉中证评报字[2025]第 0014 号

包头华资实业股份有限公司：

汇誉中证资产评估（北京）有限公司（以下简称为“汇誉中证”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法和基准地价系数修正法，对包头华资实业股份有限公司拟转让房地产涉及的包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产在评估基准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、产权持有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

本次资产评估的委托人为包头华资实业股份有限公司，产权持有单位为包头华资实业股份有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人及产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：包头华资实业股份有限公司

统一社会信用代码：91150000701462216T

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：内蒙古自治区包头市东河区铝业大道-40 号

法定代表人：张志军

注册资本：人民币 48,493.2 万元

实缴资本：人民币 48,493.2 万元

成立日期：1998 年 11 月 30 日

营业期限：1998 年 11 月 30 日至 2099 年 12 月 31 日

所属行业：农副食品加工业

经营范围：食品生产；食品添加剂生产；食品销售；粮食加工食品生产；酒制品生产；动物饲养；粮食收购；粮油仓储服务；食品添加剂销售；食用农产品

批发；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；农副产品销售；饲料原料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；进出口代理；货物进出口；五金产品批发；建筑材料销售；餐饮管理；企业管理；企业形象策划；企业总部管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。

2. 公司简介

包头华资实业股份有限公司前身为包头糖厂，1952 年筹建，1955 年建成投产，是新中国成立后我国北方建厂早、规模大、现代化程度高的大型机制糖厂，国家“一五”期间 156 个重点建设项目配套工程之一，1988 年包头糖厂开始了承包经营。1996 年包头糖厂改组设立包头草原糖业（集团）有限责任公司。1998 年 7 月由包头草原糖业（集团）有限责任公司作为主发起人与包头创业经济技术开发公司、包头市北普实业有限公司共同发起，采取社会募集方式设立的股份有限公司。1998 年 12 月 10 日在上海证券交易所上市（股票代码 600191），是全国甜菜制糖行业一家上市公司。企业总部坐落于包头市东河区铝业大道，毗邻 G6 高速公路、110 国道和京包铁路。公司已从以一家制糖为主的地方企业，发展成为包括糖生产销售，粮食食品、食品添加剂、玉米深加工、生物科技产品、酒制品生产销售，跨地区、产业多元的大型上市公司。

公司的主营业务主要为食品生产、粮食深加工。主要产品为谷朮粉、食用酒精、食糖、黄原胶。甜菜制糖业务因原料甜菜供给受限而一直处于停顿状态。小袋糖加工业务（购买成品糖整形、分包、封袋、装盒）受限于原糖进口配额而业务量较小。谷朮粉和食用酒精业务是全资子公司裕维生物在经营。

3. 历史沿革

（1）公司初始设立情况

1952 年 4 月成立华北糖厂筹备处，拟在华北地区发展甜菜制糖事业，华北糖厂的厂址选定在京包线的磴口站（东兴站）附近，1955 年 9 月名称由华北糖厂变更为包头糖厂，1955 年 11 月公司产品经国家鉴定验收批准后正式生产。

（2）历次变动情况

1988 年包头糖厂开始进行承包经营制。

1996 年包头糖厂改组设立包头草原糖业（集团）有限责任公司。

1998 年 7 月经内蒙古自治区人民政府内政股批字（1998）15 号文批准，由包

头草原糖业（集团）有限责任公司作为主发起人与包头创业经济技术开发公司（后变更为包头市实创经济技术开发有限公司）、包头市北普实业有限公司共同发起，采取社会募集方式设立的股份有限公司。

1998 年 12 月公司股票在上海证券交易所正式挂牌交易。上市后，公司股本 24,000 万元，其中：国家股 9,837.42 万元，法人股 7,162.58 万元，社会公众股 7,000 万元。

2000 年经中国证券监督管理委员会以证监公司字（2000）131 号文批准，配股增资 2,355 万元。配股后公司的股本为 26,355 万元，其中：国家股 9,984.98 万元，法人股 7,270.02 万元，社会公众股 9,100 万元。

2001 年 9 月，公司 2001 年第一次临时股东大会决议通过 2001 年中期利润分配预案：“以公司现有总股本 263,550,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1.5 股”。送股后，公司的股本为 30,308.25 万元，其中：国家股 11,482.73 万元，法人股 8,360.52 万元，社会公众股 10,465 万元。

2008 年 5 月，公司召开 2007 年年度股东大会，审议通过了公司 2007 年度资本公积转增股本的方案：“以公司 2007 年度末总股本 303,082,500 股为基数，向全体股东每 10 股转增 6 股。”转增后，公司的股本为 48,493.20 万元，其中：国家股 15,271.80 万元，法人股 11,119.32 万元，社会公众股 22,102.08 万元。

2012 年 5 月，包头市北普实业有限公司出售所持的 45.56 万股法人股。出售后公司的股本为 48,493.20 万元，其中：国家股 15,271.80 万元，法人股 11,073.76 万元，社会公众股 22,147.64 万元。

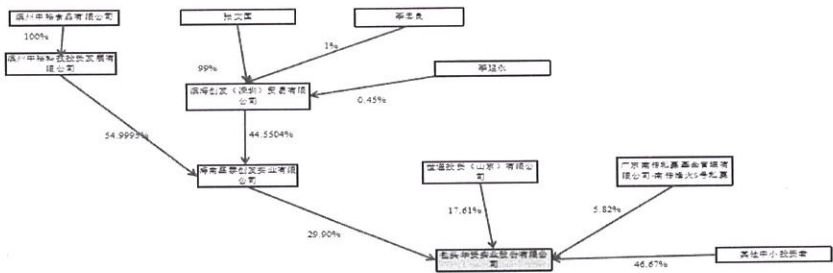
2012 年 8 月，经包头市政府研究，决定将包头市国有资产监督管理委员会持有的公司大股东包头草原糖业（集团）有限责任公司 100% 的国有产权进行公开挂牌整体转让，经内蒙古产权交易中心根据公开挂牌相关条件对受让方的资格审核，最终确认受让方为潍坊创科实业有限公司，经有权部门审核，最终于 2013 年 6 月 15 日获得国资产权[2013]359 号文批复。整体转让完成后，包头草原糖业（集团）有限责任公司持有本公司股权 15,271.80 万元的国有股权性质发生了变化，变更为非国有法人股。转让后公司总股本为 48,493.20 万元，其中：非国有法人股 26,345.56 万元，社会公众股 22,147.64 万元。

2021 年 11 月，公司股东包头草原糖业（集团）有限责任公司、包头市实创经济技术开发区开发有限公司、包头市北普实业有限公司与海南盛泰创发实业有限公司、世通投资（山东）有限公司、滨州康兴粮油贸易有限公司签署《关于包头华资实业股份有限公司之股份转让协议》。并于 2022 年 3 月 12 日协议转让股份事项已获得上海证券交易所的确认。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，上述协议转让股份的过户登记手续于 2022 年 5 月 10 日完成。转让后海南盛泰创发实业有限公司持有公司 14,499.40 万股、占总股本的 29.90%；世通投资（山东）有限公司持有公司 8,540.49 万股、占总股本的 17.61%；滨州康兴粮油贸易有限公司持有公司 3,305.67 万股、占总股本的 6.81%。转让后公司总股本为 48,493.20 万元，其中：非国有法人股 26,345.56 万元，社会公众股 22,147.64 万元。

（3）截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日，产权持有单位股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例%
1	海南盛泰创发实业有限公司	144,994,030.00	29.9
2	世通投资（山东）有限公司	85,404,925.00	17.61
3	广东南传私募基金管理有限公司-南传烽火 5 号私募证券投资基金	28,207,338.00	5.82
4	靖江市飞天投资有限公司－飞天冠耀增值 2 号私募证券投资基金	13,703,029	2.83
5	张申海	9,886,694	2.04
6	郭磊	5,426,400	1.12
7	山东裕昇农业投资有限公司	4,849,320	1.0
8	上海九益私募基金管理有限公司－九益复合策略 2 号私募证券投资基金	4,747,200	0.98
9	青岛立心私募基金管理有限公司－立心鑫竹壹号私募证券投资基金	4,490,700	0.93
10	曹明清	3,754,100	0.77

4.产权结构



5.经营管理组织机构

公司的经营管理机构包括：公司设立股东会、董事会、监事会和七大经营管

理系统及相关职能部门、5 家全资子公司，1 家参股公司。

6.主要税项及政策

产权持有单位主要税种及法定税率列示如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	按规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建税	按实际缴纳的增值税计缴	5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20%、25%

9.委托人和产权持有单位之间的关系

委托人为包头华资实业股份有限公司，产权持有单位为包头华资实业股份有限公司。委托人和产权持有单位是同一人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

因包头华资实业股份有限公司拟转让位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的经济行为事宜需要，汇誉中证资产评估（北京）有限公司接受包头华资实业股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值进行评估，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

（一）评估对象

评估对象为包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围是包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产。

房地产共计 3 项，办公楼、库房、土地使用权，自建房屋和土地位于内蒙古自治区包头市稀土高新区曙光路 22 号。截至评估基准日，资产正常使用。

评估基准日 2025 年 11 月 30 日的具体资产类型和账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	减值准备	账面净值
办公楼	10,424,921.62	-	3,783,564.89
仓库			
土地使用权			
合计	10,424,921.62	-	3,783,564.89

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。

账面值未经过会计师事务所审计。

纳入评估范围的各评估对象的法律权属资料由委托人及产权持有单位提供，并对所提供的评估对象法律资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：办公楼、仓库、土地使用权。

以上资产的类型及特点如下：

1、实体情况

办公楼，建成时间 2002 年，长 60 米，宽 18 米，建筑面积 2,367.94 m²，楼层数为地上 5 层，层高 3.5-4 米，檐高 20 米，用途为科研办公楼，结构为钢混。结构部分情况：基础为钢混独立基础，承重结构为钢筋混凝土框架、维护结构为混凝土砌块墙、内墙为混凝土砌块，屋面为现浇钢混的平屋顶，楼地面为现浇钢混楼板。窗户为双层玻璃铝合金窗，门为玻璃门、金属门。装修部分情况：外墙装修为水泥砂浆抹面后防水涂料，内墙装修为水泥砂浆抹面后刷涂料，地面为水泥砂浆抹面铺瓷地砖局部石材板材，室内顶棚为粉刷涂料石膏板吊顶。设备部分：室内照明、通讯、水卫、供热系统齐全。

经现场勘查：地基和基础无不均匀沉降，承重结构无变形、开裂、破损情况，门窗设施开合正常，地面无变形、开裂、沉降，电力系统、消防系统的功能正常。

仓库，建成时间 2002 年，长 18 米，宽 7.7 米，建筑面积 445.18 m²，楼层数为地上 2 层，层高 3.5 米，檐高 7 米，用途为库房，结构为砖混。结构部分情况：基础为钢混条形基础，承重结构为砖砌墙、维护结构为砖砌墙、内墙为砖砌墙，屋面为现浇钢混的平屋顶，楼地面为现浇钢混楼板。窗户为双层玻璃塑钢窗，门为金属门。装修部分情况：外墙装修为水泥砂浆抹面后防水涂料，内墙装修为水泥砂浆抹面后刷涂料，地面为水泥砂浆抹面铺瓷地砖，室内顶棚为粉刷涂料。设备部分：室内照明、供热系统齐全。

经现场勘查：地基和基础无不均匀沉降，承重结构无变形、开裂、破损情况，门窗设施开合正常，地面无变形、开裂、沉降，电力系统、消防系统的功能正常。

土地使用权：权证编号包开国用（2000）字第 022 号，所有权人为包头华资实业股份有限公司和包头明天科技股份有限公司，坐落高新区稀土路南侧，用途公共服务设施，使用权类型出让，终止日期 2050 年 5 月 16 日，土地面积 10,000.00 m²。土地的开发程度为七通一平。

曙光路 22 号的房地产是包头华资实业股份有限公司和包头明天科技股份有限公司双方各出资 50%共同出资建设，地上房屋双方已分割完毕，土地使用权尚未分割，包头明天科技股份有限公司承认该土地使用权双方各占 50%，已出具明确权属的说明。共用土地面积为 10,000.00 m²，因此包头华资实业股份有限公司拥有的土地面积 5,000.00 m²。

2、产权信息：

房屋所有权证内容：权证编号包房权证开字第 91 号，所有权人为包头华资实业股份有限公司，坐落包头市稀土高新区曙光路 22 号，办公楼为 5 层钢混结构，建筑面积 2,367.94 m²，仓库为 2 层混合结构，建筑面积 445.18 m²。发证日期 2002 年 5 月 12 日。

土地使用权证内容：权证编号包开国用（2000）字第 022 号，所有权人为包头华资实业股份有限公司和包头明天科技股份有限公司，坐落高新区稀土路南侧，用途公共服务设施，终止日期 2050 年 5 月 16 日，土地面积 10,000.00 m²。

他项权利情况：房屋和土地未设定抵押、担保等他项权利事项。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，企业未申报其他表外资产。

（五）利用（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）

本次评估未利用其他机构出具的报告。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

资包头华资实业股份有限公司的会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（已由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，现予公布，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2024 年 12 月 6 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订）；

6. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号，2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

9.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

10.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

11.《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）；

12.《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

13.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

14.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

15.《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

16.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

17.《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，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）；

18.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订）；

19. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 11.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
- 12.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 13.《企业会计准则-基本准则》（2014 年 7 月 23 日根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则-基本准则>的决定》修订）；
- 14.其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 房屋所有权证和土地使用权证；
- 3.其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；
3. 同花顺 iFinD 数据端；
- 4.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5.《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 6.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
7. 当地政府公布的基准地价信息；
8. 市场询价资料。

（六）其他依据

- 1.委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
- 2.产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 3.与产权持有单位相关人员的访谈记录；
- 4.汇誉中证资产评估（北京）有限公司数据资料；
- 5.产权持有单位提供的其他有关资料；

七、 评估方法

1、房屋建筑物

①评估方法选择

根据《资产评估执业准则-不动产》、《房地产估价规范》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法主要适用于房地产市场发达,有充足可比实例的地区；收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

本公司接受委托后，评估人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及我方所掌握的材料，经反复研究选择评估方法，且首先考虑房地产合估的评估方法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似房地产进行比较，比如交易条件、交易时间、交易情况、权益状况、房产用途、区位因素、个别因素等，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价格的方法，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。市场比较法主要适用于房地产市场发达,有充足可比实例的地区。有条件选用市场比较法进行评估的应当选用市场比较法。产权持有单位的房屋用途为办公楼、仓库，土地为公共服务设施用地，属于自建自用型房屋建筑物，不属于商品房，房产交易市场无此类型的房产交易情况来参考，因此不宜采用市场法。

收益还原法又称收益现值法、收益资本金化法，收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理---说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是来的因素。该方法适用于有现实收益或潜在收益的收益性房地产项目。产权持有单位的房屋用途为办公楼、仓库，土地为公共服务设施用地，属于自建自用型房屋建筑物，不属于出租性质的房地产，并且周边没有相同或类似用途的房地产收益可以

参考，因此不宜采用收益法。

剩余法也称为假设开发法，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理---说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。产权持有单位的房地产属于已经建设投产的自用型用房，不属于可出售或出租的房地产项目，无需后续投入，也无需重新再开发，因此不宜采用剩余法。

成本法是以取得和开发房地产所耗费的各项费用之和为主要依据。是运用经济学等投资理念，再加上一定的费用、投资利息来确定房地产价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论---商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了市场比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。产权持有单位的房屋用途为办公楼、仓库，土地为公共服务设施用地，属于自建自用型房屋建筑物，故本次决定采用房地分估的评估方法，房屋建筑物采用成本法评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，经过上述各种评估方法的适用性分析，本次选择成本法进行评估。

②评估方法的介绍

建筑物评估的成本法，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量或参考同类建筑工程量，以当地现行定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×建筑面积×综合成新率

A.重置全价

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本、应扣除的增值税。

房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润-应扣除的增值税

a.建安综合造价的确定

建安工程造价：采用典型工程差异系数调整法计算，参考相同或相似类型的建筑安装工程造价，根据层高、层数、基础、房顶、内外墙、楼地面、装修、水电设施、施工困难程度等因素对工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

b.前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括：勘察设计费、项目建设管理费、工程建设监理费、环评影响评价费、招标代理服务费、可研报告费等。

c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按全国银行间同业拆借中心近期公布数据 1 年期 LPR 数据为基础计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑，其计算公式为：

资金成本=建安工程造价×合理工期×贷款利息/2+前期及其它费用×合理工期×贷款利息

d. 开发利润

房地产开发的目的是为获得相应利润，利润计算的基数包括建安造价费和工程前期及其他费用。

e.应扣除的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号；《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令 691 号（2017 年 11 月 19 日）；《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；《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 号等相关文件的规定，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。

其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

B.综合成新率的确定

房屋建筑物的综合成新率根据房地产评估规范的规定，采用使用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

其中：

a.勘察成新率---由现场勘察的房屋新旧状况和使用功能来确定的成新率，它由结构、装修及设备三个方面的状况来综合确定。公式为：

现场勘查成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分权重修正系数；

S—装修评分权重修正系数；

B—设备评分权重修正系数。

b.理论成新率---按照建筑物经济使用年限确定为：

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

理论成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建(构)筑物经济使用年限和已使用年限，结合现场勘察、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、房屋建(构)筑物维护状况等综合确定。

C.评估值的确定

评估值=重置单价×建筑面积×综合成新率

2、土地使用权

①评估方法的选取

根据《资产评估执业准则-不动产》的规定，参照《城镇土地估价规程》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及剩余法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本公司接受委托后，评估人员深入细致地分析了土地使用权等不动产的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及我方所掌握的材料，为使评估科学、合理、客观、公正，经反复研究选择评估方法。

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出评估

对象在评估期日地价的一种方法。有条件选用市场比较法进行评估的应用市场比较法，经查询，近三年内当地的公共服务类用地没有成交案例，该类用途的土地市场的活跃程度一般，故不宜采用市场比较法进行评估。

基准地价系数修正法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。经查询，当地基准地价已经更新，故可以采用基准地价系数修正法进行评估。

剩余法又称假设开发法，指预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，产权持有单位的房屋用途为办公楼、仓库，土地为公共服务设施用地，属于自建自用型房屋建筑物，属于已开发建成在用项目，且没有重新开发方案，故不宜采用剩余法进行评估。

收益还原法又称收益现值法、收益资本金化法，是指通过估算被评估资产的未来预期收益以适当的土地还原率还原，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。由于评估对象涉及的所在区域同类型用地出租案例较少，且产权持有单位的房屋用途为办公楼、仓库，土地为公共服务设施用地，属于自建自用型房屋建筑物，不对外出租，故不宜采用收益还原法进行评估。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，是运用经济学等投资理念，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地项目。目前企业获得土地途径为政府出让一级市场，不再由企业拆迁获取，故不宜选用成本逼近法。

根据本次评估对象的特点，经过上述各种评估方法的适用性分析，确定本次选择基准地价系数修正法评估。

②评估方法介绍

基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求一宗委估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照评估对象相同土地级别的各种修正因素说明表，按照替代原则，就评估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订系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

基本计算公式：

$$P = P_{\text{基}} \times (1 + \sum K) \times \Pi S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

$P_{\text{基}}$ ——待估宗地基准地价

$\sum K$ ——区域因素修正系数之和

K_1 ——年限修正系数

K_2 ——期日修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——土地用途修正系数

K_5 ——开发程度修正值

ΠS ——个别因素修正系数乘积

3、评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为成本法和基准地价系数修正法。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况；

- (3) 评估对象、产权持有单位以往的评估及交易情况；
- (4) 影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (5) 产权持有单位所在行业的发展状况与前景；
- (6) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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，是指一个有资源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都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。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。企业经营管理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。

3.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4.交易假设

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

（二）一般假设

1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响；

4.委托人及产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（三）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

2.假设评估基准日后产权持有单位采用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保持一致；

3.假设产权持有单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规；

5.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

6.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估采用成本法和基准地价系数修正法对包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产于评估基准日 2025 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结果

包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的合计账面价值为 378.36 万元，合计评估价值为 1,522.46 万元，增值额为 1,144.10 万元，增值率为 302.39%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
办公楼	1	378.36	669.22		
仓库	2		40.23		
土地使用权	3		813.00		
资产总计	4	378.36	1,522.46	1,144.10	302.39

评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

固定资产-房屋建筑物类资产的评估价值变动原因：

房屋建筑物类资产评估后为增值，原因为自建的房屋建筑账面金额反应的是房屋建造成本，是以历史成本计价的，评估值所采取的重置成本为现行市场人工材料费，近年来人工费、材料费波动造成房屋建筑物的造价波动。房屋的折旧年限小于房屋经济耐用年限。

土地使用权评估后为增值，原因是土地购入日期较早，土地市场价格波动。

（三）评估结论

包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值为 **1,522.46 万元**(大写金额为**壹仟伍佰贰拾贰万肆仟陆佰元整**)。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 11 月 30 日起至 2026 年 11 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本项目不存在引用其他机构出具报告结论的情况

（二）关于聘请专家个人协助工作的情况特别说明

此次不涉及聘请专家个人协助工作。

（三）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

曙光路 22 号的房地产是包头华资实业股份有限公司和包头明天科技股份有限公司双方各出资 50%共同出资建设，地上房屋双方已分割完毕，土地使用权尚未分割，包头明天科技股份有限公司承认该土地使用权双方各占 50%，已出具明确权属的说明。共用土地面积为 10,000.00 m²，因此包头华资实业股份有限公司拥有的土地面积 5,000.00 m²。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（四）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本项目不存在评估程序受到限制的情形。

（五）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本项目不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（八）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

本项目不存在评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（九）关于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特别说明

本项目不存在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。

（十）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；也未考虑抵押、担保等事项对估值的影响。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.本资产评估报告是在委托人及产权持有单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准

日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

5.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

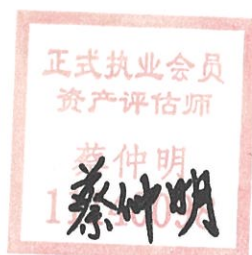
十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 12 日。

十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：蔡仲明



资产评估师：刘箐春



汇誉中证资产评估（北京）有限公司



2025 年 12 月 12 日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、委托人和产权持有单位营业执照复印件
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料
 - (一) 房屋所有权证、土地使用权证复印件；
 - (二) 其他权属证明资料。
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件五、签名资产评估师的承诺函
- 附件六、资产评估机构备案文件复印件
- 附件七、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件八、签名资产评估师正式执业会员证书复印件
- 附件九、资产评估委托合同复印件
- 附件十、资产评估明细表



照 执 业 营

统一社会信用代码

91150000701462216T



扫描市场主体身份
了解更多登记、
备案、许可、监督
信息，体验更多应
用服务。

(副本)



名称 包头华资实业股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市) 成立日期 1998年11月30日

法定代表人 张志军

法定代表人 张志军



经营范围

许可项目：食品生产；食品销售；粮食加工食品生产；酒精生产；动物饲养。（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）

一般项目：食品添加物销售；农副产品销售；粮食收购；粮油仓储服务；食用农产品批发；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；饲料原料销售；非食用农产品批发；食用农产品批发；农副产品销售；餐饮服务；进出口代理；货物进出口；五金产品批发；建筑材料销售；企业管理咨询；企业管理；企业形象策划；企业总部管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；自然科学研究和试验发展；生物基材料技术研发；生物基材料制造。（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）

登記機關

2025年12月02日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

号

91

字第
开

证房权证

根据《中华人民共和国宪法》、《中

华人民共和国城市房地产管理法》，为

保护房屋所有权人的合法权益，对所

有权人申请登记的本证所列房产，

经审查属实，特发此证。

此

证房权证字第 91 号，开字第 100010001 号，

位于 包头市 昆都仑区 钢铁大街 100 号，

房屋结构 砖混，建筑面积 100 平方米，

用途 住宅，所有权人 张三，身份证号 123456789012345678，

发证机关 包头市房产局，发证日期 2000 年 10 月 1 日。

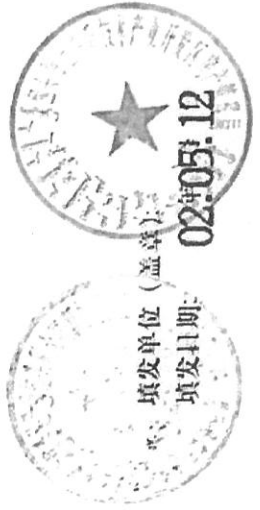


发证机关(盖章):

包头华资实业股份有限公司									
包头稀土高新区曙光路22号									
房屋所有权人									
房屋坐落									
丘(地)号									
幢号	房号	结构	房屋所在层数	房屋总层数	其他产建(平方米)	设计用途			
房		钢筋混凝土	5	1-5	2367.94	办公			
屋		混合	2	1-2	445.18	仓库			
状									
况									
共有		人		等		人		共有权证号自 至	
土地使用情况摘要									
土地证号		包开022		使用面积(平方米)		10000.00			
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日					
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期			
中国银行包头分行	抵押			2003\10\24	2004\10\28	05-03-02			
中国银行包头分行	抵押			2005\03\14	2006\03\14				
中国银行股份有限公司包头分行	抵押			2006\05\24	2007\05\24				

包 附 记	91
新建登记	



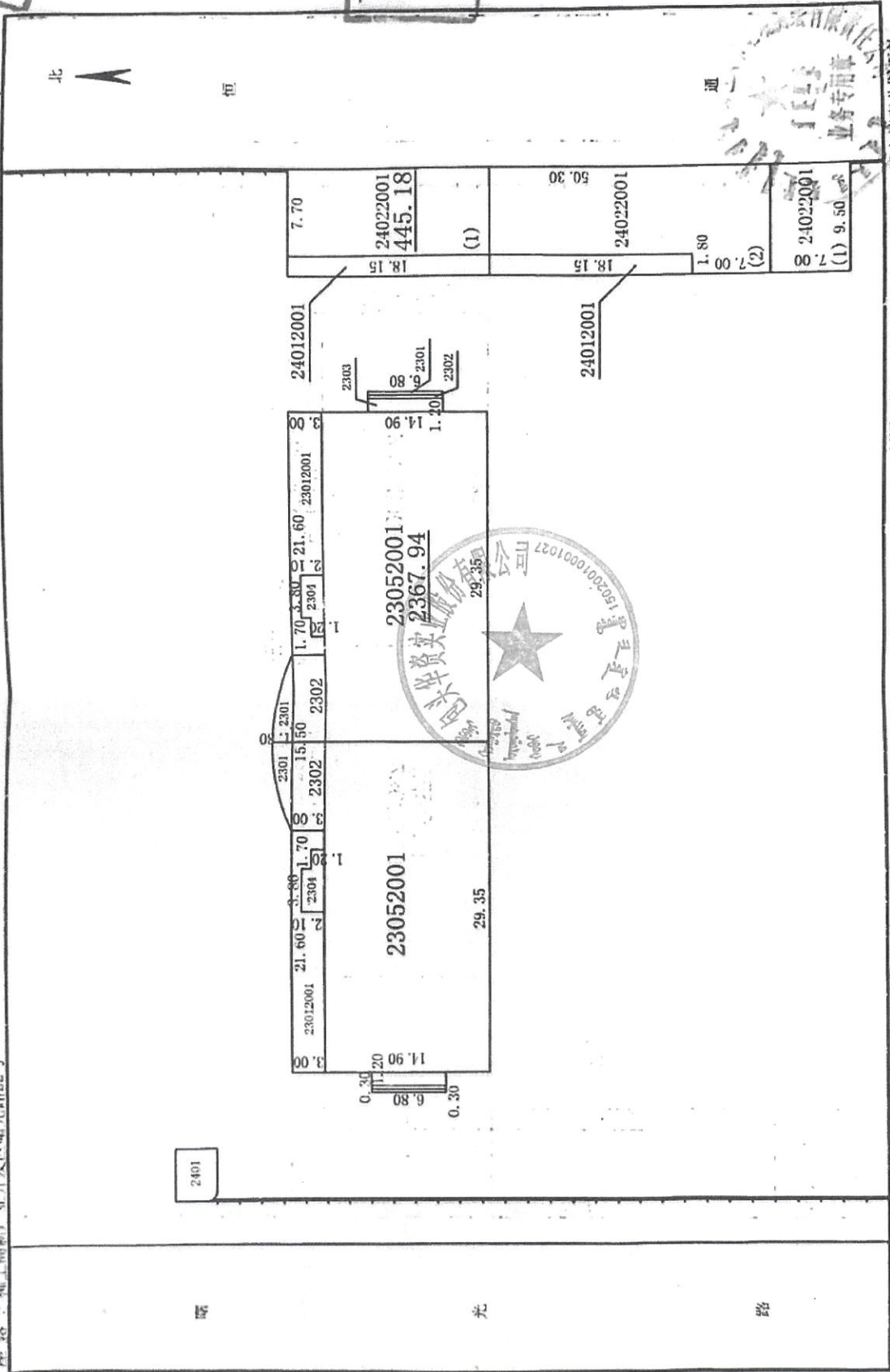
区房管局
缝章

高新区
骑

房产分丘图

图幅号:
丘

座落: 稀土高新技术产业开发区曙光路22号



号 升 国用 (2000) 字第 022

中华人民共和国
国有土地使用证



No 011913960 号 2 简

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

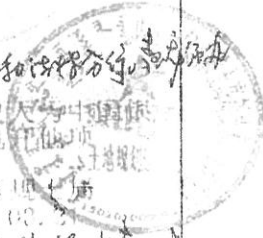
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	包头明大科技股份有限公司 包头华资实业股份有限公司		
座落	高新区稀土路南侧		
宗地号		图号	
用途	公共服务设施	土地等级	空白
使用权类型	出让	终止日期	2050.5.16
使用权面积	壹万平方米 (10000.0 平方米)		
其中共用分摊面积	空白		
填证机关	 二〇〇〇年十一月十一日		

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

日期	内容
2005.10.28	包开规土2000年 该宗土地上的房屋已设定抵押 产权证号包开91号 面积 2813.14㎡ 抵押权人 中国银行包头分行 期限 壹年 该宗土地上的权证 包开91号 房屋 产权证号为包开200号 面积为 2000.00㎡ 抵押已于2005年3月21日注销
2005.11.14	该宗土地上的房屋 产权证号 2813.14㎡ 仓库 481.18㎡ 设定抵押 中国银行包头分行
2005.11.18	该宗土地上的房屋 产权证号 2813.14㎡ 产权证号 包开90号 包头市房地产开发公司 已抵押 5号 包头市房地产开发公司 包头市房地产开发公司 本土地证下5000平方米土地设定抵押权，抵押权人为包头市房地产开发公司，抵押期限为一年，抵押登记号为包开他项(2005)字第006号已注销。
2006.2.5	该宗土地上的房屋 产权证号 2813.14㎡ 产权证号 包开90号 包开91号已全部抵押给包头市房地产开发公司 包头市房地产开发公司



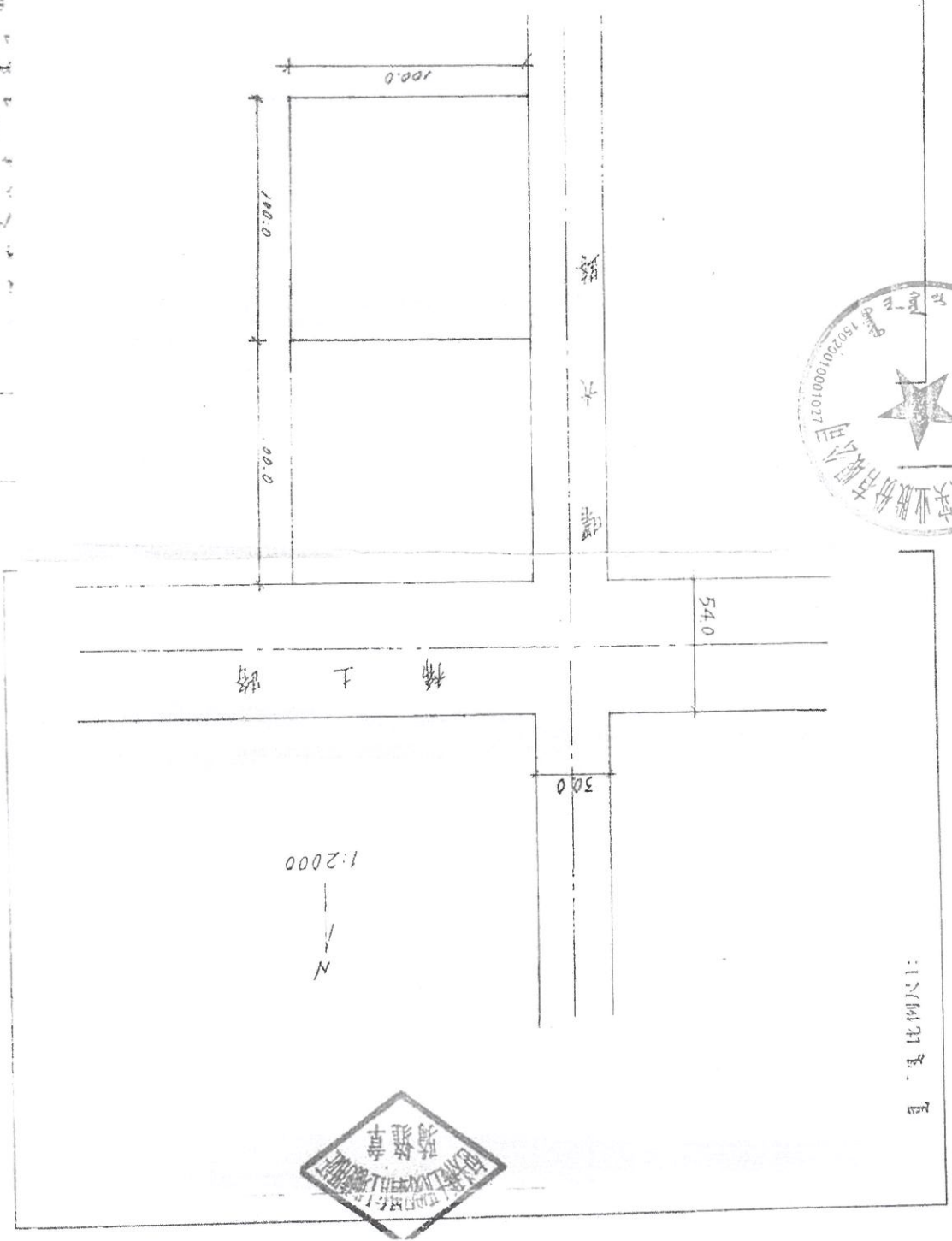
包头市国土资源局

1. 凡在土地上进行建设、使用、抵押、转让等活动的，必须依法取得土地使用权，并依法办理登记手续。
 2. 土地使用权的取得、使用、抵押、转让等活动，应当符合土地利用总体规划，并依法缴纳相关税费。
 3. 土地使用权的取得、使用、抵押、转让等活动，应当依法签订书面合同，并依法办理登记手续。

- 1. 必须由土地
- 2. 其他权利利设
- 3. 按照有关规
- 4. 使用抵押、
- 5. 部门土地登
- 6. 应按规定

1. 凡在土地上进行建设、使用、抵押、转让等活动的，必须依法取得土地使用权，并依法办理登记手续。
 2. 土地使用权的取得、使用、抵押、转让等活动，应当符合土地利用总体规划，并依法缴纳相关税费。
 3. 土地使用权的取得、使用、抵押、转让等活动，应当依法签订书面合同，并依法办理登记手续。

1. 凡在土地上进行建设、使用、抵押、转让等活动的，必须依法取得土地使用权，并依法办理登记手续。
 2. 土地使用权的取得、使用、抵押、转让等活动，应当符合土地利用总体规划，并依法缴纳相关税费。
 3. 土地使用权的取得、使用、抵押、转让等活动，应当依法签订书面合同，并依法办理登记手续。



1. 凡在土地上进行建设、使用、抵押、转让等活动的，必须依法取得土地使用权，并依法办理登记手续。
 2. 土地使用权的取得、使用、抵押、转让等活动，应当符合土地利用总体规划，并依法缴纳相关税费。
 3. 土地使用权的取得、使用、抵押、转让等活动，应当依法签订书面合同，并依法办理登记手续。

委托人承诺函

汇誉中证资产评估（北京）有限公司：

因包头华资实业股份有限公司拟转让位于包头市稀土高新区曙光路 22 号的房地产的经济行为事宜需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：包头华资实业股份有限公司

法定代表人：张志军



2025 年 12 月 9 日

产权持有单位承诺函

汇誉中证资产评估（北京）有限公司：

因包头华资实业股份有限公司拟转让位于包头市稀土高新区曙光路 22 号的房地产的经济行为事宜需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

产权持有单位：包头华资实业股份有限公司

法定代表人：张志军



2025 年 12 月 9 日

资产评估师承诺函

包头华资实业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对包头华资实业股份有限公司拟转让的位于包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的经济行为事宜所涉及的，包头市稀土高新区曙光路 22 号房地产的市场价值，以 2025 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：蔡仲明



资产评估师：刘箐春



2025 年 12 月 12 日

北京市财政局

京财资评备〔2021〕0039号

变更备案公告

汇誉中证资产评估（北京）有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

汇誉中证资产评估（北京）有限公司股东由刘秀平（资产评估师证书编号：39000024）、韩明（资产评估师证书编号：51180023），变更为刘秀平（资产评估师证书编号：39000024）、蔡仲明（资产评估师证书编号：11140098）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110102MA01PNE737



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 汇誉中证资产评估(北京)有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘秀平

经营范围 资产评估;企业管理咨询;工程造价咨询;艺术品鉴定;企业策划(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 2019年12月31日

营业期限 2019年12月31日至 长期

住所 北京市西城区阜成门外大街1号东塔楼15层1515室

登记机关



2021年05月06日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11140098

会员姓名：蔡仲明

证件号码：120103*****0

所在机构：汇誉中证资产评估（北京）有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

矿业权评估师

正式执业会员
资产评估师

蔡仲明

11140098

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

蔡仲明



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11100325

会员姓名: 刘箐春

证件号码: 110221*****5

所在机构: 汇誉中证资产评估(北京)有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

正式执业会员
资产评估师

刘箐春

11100325

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

刘箐春



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年11月30日

表1

被评估单位：包头华资实业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
非流动资产	2		1,522.46	1,144.10	302.39
固定资产			709.46	331.10	87.51
无形资产	5		813.00	813.00	
资产总计	10		1,522.46	1,144.10	302.39

评估机构：汇誉中证资产评估（北京）有限公司

