

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司
进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 5019 号

（共一册，第一册）



联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月十一日

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓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、本资产评估机构及本资产评估报告签名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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本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。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、根据福建省人民政府国有资产监督管理委员会的审核意见，将在产品的存货跌价准备评估为零。

九、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

十、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资

产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十一、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，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。

十二、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十三、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

十四、本资产评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容及其评估机构执业规范。

十五、本次资产评估中，对被评估资产的部分参数、指标的取值受本项目资产评估专业人员的专业判断、经验水平的影响，不同资产评估专业人员可能有所差异，提请报告使用者注意。报告使用者应当知晓不同专业、不同教育背景的人得出的结论可能有所差异。

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司 进行混合所有制改革涉及的 福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告.....	14
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	14
二、评估目的.....	28
三、评估对象和评估范围.....	28
四、价值类型及其定义.....	35
五、评估基准日.....	35
六、评估依据.....	35
七、评估方法.....	38
八、评估程序实施过程和情况.....	57
九、评估假设.....	58
十、评估结论.....	60
十一、特别事项说明.....	63
十二、资产评估报告使用限制说明.....	68
十三、资产评估报告日.....	68
资产评估机构与签字资产评估师签章.....	69
资产评估报告附件.....	70

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告、资产评估明细表配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司 进行混合所有制改革涉及的 福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

联合中和评报字（2022）第 5019 号

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人为厦门钨业股份有限公司，被评估单位为福建省长汀金龙稀土有限公司（以下简称“金龙稀土”）。

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：本报告仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于同意新增金龙稀土公司为我省国有控股混合所有制企业员工持股试点企业的函（闽国资函改革[2022]114号）及福建省冶金（控股）有限责任公司闽冶金[2022]62号文件，同意厦门钨业股份有限公司权属企业福建省长汀金龙稀土有限公司开展混合所有制改革（含员工持股）。根据国有资产管理相关规定，需对福建省长汀金龙稀土有限公司的股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是公允反映福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值于基准日的市场价值，为委托人拟对其全资子公司进行混合所有制改革之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为福建省长汀金龙稀土有限公司的股东全部权益。

评估范围为福建省长汀金龙稀土有限公司申报并经审计的截止 2022 年 2 月 28 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 2 月 28 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后确定评估值。

七、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法和收益法对委托资产评估的福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值进行了资产评估。

（一）资产基础法的评估结果

福建省长汀金龙稀土有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日股东全部权益价值账面值为人民币 192,031.46 万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 221,196.31 万元（大写人民币贰拾贰亿壹仟壹佰玖拾陆万叁仟壹佰元整），增值 29,164.85 万元，增值率 15.19%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：福建省长汀金龙稀土有限公司

评估基准日：2022 年 2 月 28 日

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	251,006.67	256,724.29	5,717.62	2.28
2	非流动资产	114,577.95	131,441.49	16,863.54	14.72
3	其中：长期股权投资	7,547.32	16,460.97	8,913.65	118.10
4	其他权益工具投资	-	-	-	
5	投资性房地产	-	-	-	
6	固定资产	72,501.32	78,080.61	5,579.29	7.70
7	其中：建筑物	29,380.43	32,097.54	2,717.11	9.25
8	设备	44,448.20	45,983.07	1,534.87	3.45
9	在建工程	13,548.84	13,548.84	-	-
10	无形资产	3,137.22	6,388.33	3,251.11	103.63
11	其中：土地使用权	2,735.35	4,440.03	1,704.68	62.32
12	长期待摊费用	3,853.31	3,625.71	-227.60	-5.91
13	递延所得税资产	9,451.66	8,798.75	-652.91	-6.91

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

14	其他非流动资产	4,500.92	4,500.92	-	-
15	资产总计	365,584.63	388,165.78	22,581.15	6.18
16	流动负债	162,566.88	162,727.27	160.39	0.10
17	非流动负债	10,986.28	4,242.19	-6,744.09	-61.39
18	负债总计	173,553.16	166,969.46	-6,583.70	-3.79
19	净资产（股东权益）	192,031.46	221,196.31	29,164.85	15.19

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、存货评估增值5,717.61万元，增值主要原因是：

- （1）原材料市场价格上涨导致评估增值。
- （2）产成品评估结果包含了未体现的生产过程的正常合理利润导致评估增值。
- （3）对在产品部分账面值为负数的评估为零导致评估增值。

2、长期股权投资评估增值8,913.65万元，增值的主要原因为子公司历年的经营积累以及相关实物评估增值等因素导致长期股权投资评估增值。

3、房屋建筑物类固定资产评估增值 2,717.11万元，评估增值的主要原因是：

- （1）评估基准日房屋建筑物材料价格和人工定额相对于房屋建造时有小幅增长；
- （2）账面价值不含房地产开发过程的合理利润，本次评估考虑了该类项目在正常条件下企业所能获得的客观平均利润；
- （3）财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限导致。

4、设备类固定资产评估增值 1,534.87 万元，评估增值主要原因为财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限，以及使用中自然磨损等原因共同作用对轧后导致有所增值。

5、无形资产-土地使用权评估增值 1,704.68 万元，增值的主要原因为土地取得成本较低，且当前房地产市场价格有所上涨以及土地所在区域的基础设施配套及产业聚集度的不断完善和提高及新基准地价导致土地使用权评估增值。

6、无形资产-其他无形资产评估增值 1,546.43 万元，增值率 384.81%。增值原因为无形资产的评估值中包含了被评估单位存在账面未记录的 202 项发明专利、38 项实用新型、1 项外观设计等专利权价值。

7、长期待摊费用评估减值 227.60 万元，减值原因为部分长期待摊费用并入房屋建筑物中评估所致。

8、递延所得税资产评估减值 652.92 万元，减值原因为存货及固定资产评估增值导致对应的递延所得税冲回所致。

9、其他应付款评估增值 160.38 万元，系根据厦钨（专）字（2022）36 号专题会议纪

要及致同会计师事务所（特殊普通合伙）福州分所出具的致同专字（2022）第 351C012448 号《注册会计师执行商定程序的报告》，补计应付厦门钨业股份有限公司（无形资产转让款）所致。

10、递延收益评估减值 6,744.09 万元，减值原因系将无须支付的款项评估为零导致。

（三）收益法的评估结果

福建省长汀金龙稀土有限公司申报的股东全部权益账面值为人民币 192,031.46 万元，经采用收益法评估后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 227,357.28 万元（大写人民币贰拾贰亿柒仟叁佰伍拾柒万贰仟捌佰元整），增值 35,325.82 万元，增值率 18.40%。

（四）评估结论的确定

经采用资产基础法评估后福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值为人民币 221,196.31 万元，经采用收益法评估后福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 227,357.28 万元。资产基础法和收益法差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的，并且资产基础法未对账外专利等可确指无形资产进行评估；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的。资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，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股东全部权益价值的方法，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值。而企业拥有的经营资质、服务平台、管理团队、销售网点及商誉等不可确指无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，本次资产基础法评估结果不含这些不可确指的无形资产价值以及账面未记录的无形资产价值。而收益法从未来获利能力角度考虑，考虑了相关的有形资产价值的同时，也体现了包括经营资质、服务平台、管理团队、销售网络等不可确指的商誉在内的账外不可辨认的无形资产价值。收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此收益法结果更能体现出福建省长汀金龙稀土有限公司的整体价值。

综上所述，本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法和收益法对委托资产评估的资产进行了资产评估。

本次资产评估采用收益法评估结果作为评估最终结果，福建省长汀金龙稀土有限公司申报的股东全部权益价值账面值为人民币 192,031.46 万元，经采用收益法评估后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 227,357.28 万元（大写人民币贰拾贰亿柒仟叁佰伍拾柒万贰仟捌佰元整），增值

35,325.82 万元，增值率 18.40%。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2022 年 2 月 28 日起至 2023 年 2 月 27 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

（一）引用报告事项

本次资产评估中除按规定使用致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的致同审字（2022）第 351C003811 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1、截止评估基准日，被评估单位未办权证的房屋建筑物明内容如下：

序号	未办证原因	建筑物名称	位置	结构	建筑面积（M2）
1	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	机加工厂房	策武镇稀土一期大道 10 号（I、J 地块）	钢混	8978.7
2	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	煤炉房	汀州大道南路 31 号	钢混	300
3	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	工业园综合仓库	策武镇稀土一期大道 10 号（J 地块）	钢混	1636.24
4	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	工业园新食堂	策武镇稀土一期大道 10 号（I、J 地块）	钢混	1437
5	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	第三车间	策武镇稀土一期大道 10 号（J 地块）	钢混	1348
6	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	磁石二部新车间	汀州大道南路 31 号	钢结构	1500
合计					15,199.94

2、截止评估基准日，被评估单位的子公司广州珠江光电新材料有限公司未办权证的房屋建筑物明内容如下：

序号	未办证原因	建筑物名称	位置	结构	建筑面积（M2）
1	批建手续合法正在申请办理	氢气房	黄埔区南岗康达路 1 号	钢混	12.00

尚未办理权证的房屋建筑物，其面积是根据被评估单位的申报数并经查阅相关资料、核实后确定的。资产评估专业人员以被评估单位申报面积进行评估，如未来办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

3、被评估企业于 2022 年 2 月 28 日向母公司购入集成数据采集与电磁开发测试平台系统及磁制冷专利，其专利所有权人仍为厦门钨业股份有限公司，尚未进行变更。

本报告评估结论是在假设上述专利不存在权属纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属变更时需要支付的相关费用。

（三）评估程序受到限制事项

1、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

2、限于客观条件本次资产评估未对被评估的建（构）筑物、在建工程等结构进行检测，资产评估师假定被评估构筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

3、因受新冠疫情影响，无法对被评估单位全资子公司广州珠江光电新材料有限公司的资产进行现场勘察。根据中评协（2020）6号，中国资产评估协会《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》专家指引，我公司先制订评估工作计划，通过微信语音、电话访谈、企业人员现场拍照等现代通讯方式获取评估所需要资料及企业电子版明细账及相关凭证，核实了解资产。

鉴于疫情期间资产评估机构及其资产评估专业人员在符合疫情防控要求的前提下采取措施弥补程序缺失，未对本评估结论产生重大的影响。

（四）评估资料不完整事项

本次评估，不存在评估资料不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日，应收账款中共有涉诉金额 2,708,529.47 元，具体明细如下（单位：人民币元）：

序号	欠款方	账面价值	账龄	备注
1	湖南意谱电动系统有限公司	1,080,971.41	3年以上	根据《（2019）京0112民初31754号》，2019年12月20日胜诉。
2	江苏天发动力科技有限公司	1,627,558.06	3年以上	根据《（2019）苏0412民初8115号》，2019年11月12日胜诉；根据《（2021）苏0412破6号》，2021年11月17日宣告江苏天发动力科技有限公司破产。
	合计	2,708,529.47		

湖南意谱电动系统有限公司因资金链断裂，无法偿还货款，福建省长汀金龙稀土有限公司于2019年提起诉讼并胜诉，但法院强制执行期间未发现可供执行财产。江苏天发动力科技有限公司拖欠货款多次催促未果后，福建省长汀金龙稀土有限公司于2019年提起诉讼并胜诉，2021年江苏天发动力科技有限公司已申请破产。

除上述事项外，本次资产评估，未发现评估基准日存有其他未决事项、法律纠纷等不
联合中和土地房地产资产评估有限公司

确定因素。

(六) 抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1、至评估基准日，福建省长汀金龙稀土有限公司的短期借款账面值为 793,268,935.67 元，其中保证借款 215,000,000.00 元，系向中国建设银行股份有限公司长汀支行及中国银行股份有限公司长汀支行借入的一年期借款；长期借款账面值为 30,360,000.00 元，其中保证借款 23,730,000.00 元系向兴业银行股份有限公司龙岩长汀支行借入的期限在一年以上的借款，以上借款均由厦门钨业股份有限公司提供担保。

2、至评估基准日，被评估单位使用权资产情况如下：

承租人	出租人	租赁资产名称	位置	面积 M ²	租赁期限
福建省长汀金龙稀土有限公司	厦门钨业股份有限公司技术中心	厦门销售办事处租赁	厦门市湖里区安岭路 1005 号 B 栋四层部分办公区域	219.00	2021.4.1-2024.3.31
福建省长汀金龙稀土有限公司	东莞市大鹏湾物业管理有限公司	珠三角租赁厂房	广东省东莞市虎门镇新联新兴路 33 号 3 栋 308 室	1,100.00	2020.8.11-2023.8.11

3、至评估基准日，被评估单位的固定资产租赁情况如下：

承租人	出租人	租赁资产名称	位置	面积 M ²	租赁期限
长汀县赤崂稀土开发有限公司	福建省长汀金龙稀土有限公司	腾飞经济开发区一路 36 号房屋	腾飞经济开发区一路 36 号	1,398.41	2020.1.1-2022.12.31

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

(七) 其他需要说明的事项。

1、本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循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；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、盈利预测数据，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

3、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

4、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、历史增资认缴、合并口径盈利预

测、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

5、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

7、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，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。

8、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

9、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

10、据财税[2008]170号、《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》财税[2016]36号文和《财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号》，纳入本次资产评估范围的房屋建（构）筑物、生产设备评估值均不含增值税进项税额。

11、委托人和相关当事方根据历史市场情况的调研，结合自身情况，对被评估对象未来进行规划并提供盈利预测数据及相关资料；委托人和相关当事方对被评估对象未来进行经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，承担责任。

12、资产评估师及其所在资产评估机构的工作是对委托人和相关当事方提交的未来企业发展规划、盈利预测数据及相关资料所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行分析，并采用通行的资产评估模型进行测算。资产评估师在评估过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等程序。

13、本资产评估报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、未来企业开发政策和规划调整等其他因素纳入考虑。

14、被评估企业提供未来盈利预测数据和分析是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估企业提供的盈利预测数据资料进行了必要的调查、分析、判断，委托人及相关当事方对盈利预测的可行性亦进行了商榷和调整，被评估企业在此基础上对盈利预测

方案进一步修正、完善后，资产评估机构采信了经委托人和相关当事方确认的被评估企业盈利预测的数据。资产评估机构对被评估企业提供的盈利预测的数据在评估报告中的测算、分析并不能视为对被评估企业未来盈利能力实现程度和可行性的保证。

15、本次资产评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性可能对最终评估结果的影响。

16、福建省长汀金龙稀土有限公司持有其子公司广州珠江光电新材料股份有限公司的股权比例为 100%，考虑到子公司与被评估单位在主营业务以及营业成本、费用的归集划分方面存在交叉或难于严格区分，本次收益法评估的历史数据及未来预测数据均采用合并口径，故对其具有获利能力的子公司不再单独采用收益法进行评估。

17、期后事项

(1) 新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位的最终影响。

(2) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(3) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于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。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司 进行混合所有制改革涉及的 福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 5019 号

厦门钨业股份有限公司：

联合中和土地房地产资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益在 2022 年 2 月 28 日的市场价值进行了资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托资产评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人为厦门钨业股份有限公司，被评估单位为福建省长汀金龙稀土有限公司。

（一）委托人基本情况

公司名称：厦门钨业股份有限公司

社会统一机构代码证：91350200155013367M

注册地址：福建省厦门市海沧区柯井社

注册资本：141,845.92 万元人民币

法定代表人：黄长庚

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：钨、稀土投资；钨及有色金属冶炼、加工；钨合金、钨深加工产品和稀有稀土金属深加工产品的生产和销售；金属、木料、塑料、布包装制品的生产和销售；粉末、硬质合金、精密刀具、钨钼丝材、新能源材料和稀有稀土金属的制造技术、分析检测以及
联合中和土地房地产资产评估有限公司

科技成果的工程化转化；房地产开发与经营；出口本企业生产加工的产品和进口本企业生产所需的生产技术、设备、原辅材料及备品备件（计划、配额、许可证及自动登记的商品另行报批）；加工贸易。

（二）被评估单位

1. 被评估单位基本情况

公司名称：福建省长汀金龙稀土有限公司

社会统一机构代码证：9135082115791410XF

注册地址：福建省长汀经济开发区工业新区

注册资本：161,370.00 万元人民币

法定代表人：钟可祥

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：稀土化合物及稀土金属产品、发光材料、钕铁硼磁铁合金、钕铁硼磁体以及其他稀土深加工产品、钛酸钡及其相应的电子材料、新材料生产、加工与销售；稀土高科技应用产品及相应设备的开发、生产与销售；经营本企业生产所需的原辅料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止出口的商品除外）；技术咨询；电镀、电镀加工；电镀、检测等化工原料（除危险化学品）销售；稀土、环境、化工材料、废料及产品的检验；稀土类检测技术咨询及培训服务。（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. 历史沿革及股权结构

福建省长汀金龙稀土有限公司成立于2000年3月3日，公司位于福建省长汀县腾飞工业开发区，公司原股东为张有荣和周有华，成立时公司股本结构为：

股东名称	持股数（万股）	占总股本比例（%）
张有荣	655.00	98.10
周有华	13.00	1.90
合计	668.00	100.00

2006年12月11日由厦门钨业股份有限公司全资收购福建省长汀金龙稀土有限公司，于2007年1月17日经长汀县工商行政管理局批准登记，注册资本为668万元，注册号：3508211000576。

2007年7月20日经股东厦门钨业股份有限公司决定增资6,000万元，增资后的注册资本为6,668万元，全部由厦门钨业股份有限公司出资到位。2007年7月31日，福建华兴有

限责任会计师事务所出具闽华兴所（2007）验字 E-013 号《验资报告》对公司设立注册资本进行验证，验证股东出资全部到位。2007 年 8 月 20 日经长汀县工商局变更登记，注册号 350821100000218。

根据经营及业务发展需要，2007 年 9 月 5 日经股东厦门钨业股份有限公司决定和修改后的公司章程规定增加陈红琼、周莲英两名个人股东，其中：陈红琼以人民币 369.26 万元认购公司股份 358.50 万股，周莲英以人民币 147.81 万元认购公司股份 143.5 万股。2007 年 10 月 22 日，福建华兴有限责任会计师事务所出具闽华兴所（2007）验字 E-018 号《验资报告》对公司注册资本及实收资本进行验证，经审验，截止 2007 年 10 月 22 日止，公司已收到陈红琼、周莲英以现金缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币 502 万元。此次实际出资额 517.07 万元与注册资本增加额 502 万元的差额 15.07 万元当做资本公积处理，增资后公司注册资本总额为人民币 7,170 万元，增资后的股本结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	认购股份数额(万 股)	占公司股份比 例(%)
1	厦门钨业股份有限公司	6,668.00	6,668.00	93.00
2	陈红琼	369.26	358.50	5.00
3	周莲英	147.81	143.50	2.00
合计		7,185.07	7,170.00	100

2008 年 5 月 19 日因公司经营、生产等各项业务发展需要，经公司股东会议决定同意将公司住所注册地址由福建省长汀县腾飞工业区变更为福建省长汀经济开发区工业新区，同时对公司章程进行了修改。2008 年 6 月 19 日长汀县工商局给予了注册地址变更。

2010 年 3 月 21 日经公司全体股东一致同意增加公司注册资本金人民币 20,000 万元，厦门钨业股份有限公司单方面增加注册资本金人民币 20,000 万元，周莲英、陈红琼不参加本次增资。2010 年 3 月 29 日，福建华兴会计师事务所有限公司出具闽华兴所（2010）验字 E-003 号《验资报告》对公司注册资本及实收资本进行验证，经审验，截止 2010 年 3 月 26 日止，公司已收到股东厦门钨业有限公司以货币缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币 20,000 万元。实施增资扩股后，公司注册资本 27,170 万元，股本结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	认购股份数额 (万股)	占公司股份 比例(%)
1	厦门钨业股份有限公司	26,668.00	26,668.00	98.15
2	陈红琼	369.26	358.50	1.32
3	周莲英	147.81	143.50	0.53

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

合计	27,185.07	27,170.00	100.00
----	-----------	-----------	--------

2011年4月25日经股东会决议和修改后的章程规定，增加公司注册资本人民币10,000万元，厦门钨业股份有限公司单方面增加注册资本人民币10,000万元，周莲英、陈红琼不参加本次增资。2011年5月6日，福建华兴会计师事务所有限公司出具闽华兴所（2011）验字E-007号《验资报告》对公司注册资本及实收资本进行验证，经审验，截止2011年5月6日止，公司已收到股东厦门钨业有限公司以货币缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币10,000万元。实施增资扩股后，公司注册资本37,170万元，股本结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	认购股份数额 (万股)	占公司股份 比例(%)
1	厦门钨业股份有限公司	36,668.00	36,668.00	98.65
2	陈红琼	369.26	358.50	0.96
3	周莲英	147.81	143.50	0.39
合计		37,185.07	37,170.00	100.00

2012年8月2日经公司全体股东一致同意，将陈红琼原0.96%的股权转让一半给厦门钨业即0.48%，目标转让价格以长汀金龙2011年12月31日可供股东分配利润及原始金额为基准，2011年12月31日可供股东分配利润1,634,124.09元，原始出资金额1,846,300元，目标股权转让价款税前总额为3,480,424.09元。扣除财产转让个人所得税326824.82，股权转让印花税923.15元，合计应扣缴税款327,747.97元，实际支付股权转让价款3,152,676.12元。转让后注册总资本不变，仍为37,170万元，股本结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	认购股份数额 (万股)	占公司股份比例 (%)
1	厦门钨业股份有限公司	37016.04	36847.25	99.13
2	陈红琼	184.63	179.25	0.48
3	周莲英	147.81	143.50	0.39
合计		37,348.48	37,170.00	100.00

2014年9月17日，金龙稀土召开股东会并作出决议：同意公司股东陈红琼将所持有的公司0.48%股权，认缴出资额为184.63万元人民币，以365.277万元人民币的价格转让给股东厦门钨业。同意公司股东周莲英将所持有公司0.39%股权，认缴出资额为147.81万元人民币，以292.424万元人民币的价格转让给股东厦门钨业。本次变更后，金龙稀土的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
----	------	---------------	---------------	-------------	------

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	厦门钨业	37,015.00	37,015.00	100.00	货币出资
		155.00	155.00		实物出资
合计		37,170.00	37,170.00	100.00	

2015年9月7日，厦门钨业作出股东决定：一、同意公司注册资本变更为87,170万元。本次增资50,000万元，以货币出资，于2015年9月6日增资。二、同意2015年9月7日修订的公司章程，章程自2015年9月7日起生效。根据福建辰星有限责任会计师事务所出具的闽辰所验字[2015]第054号，截至2015年9月6日止，公司变更后的累计注册资本为人民币87,170万元，实收资本为人民币87,170万元。本次变更后，金龙稀土的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	厦门钨业	87,015.00	87,015.00	100.00	货币出资
		155.00	155.00		实物出资
合计		87,170.00	87,170.00	100.00	

2015年11月9日，金龙稀土召开股东会并作出决议：一、同意公司注册资本变更为91,370万元人民币，本次增加注册资本4,200万元人民币，股东厦门钨业同意放弃优先认缴权，由新增的投资者国开基金认缴，新增投资者国开基金增资4200万元人民币，以货币出资，于2015年11月11日出资。

2015年11月11日，国开发展基金与厦门钨业、金龙稀土签署了合同编号为3510201506100000175的《国开发展基金投资合同》，就上述增资入股相关的事项进行了约定。本次变更后，金龙稀土的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	厦门钨业	87,015.00	87,015.00	95.40	货币出资
		155.00	155.00		实物出资
2	国开基金	4,200.00	4,200.00	4.60	货币出资
合计		91,370.00	91,370.00	100.00	

2016年2月5日，金龙稀土召开股东会并作出决议：同意公司注册资本变更为161,370万元。本次增资70,000万元全部由厦门钨业以货币出资，于2016年2月6日前增资。根

据福建辰星有限责任会计师事务所出具的闽辰所验字（2016）第 012 号，截至 2016 年 1 月 19 日止，公司变更后的累计注册资本为人民币 161,370 万元，实收资本为人民币 161,370 万元。本次变更后，金龙稀土的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	厦门钨业	157,015.00	157,015.00	97.40	货币出资
		155.00	155.00		实物出资
2	国开基金	4,200.00	4,200.00	2.60	货币出资
合计		161,370.00	161,370.00	100.00	

2020 年 11 月 19 日，金龙稀土召开股东会并作出决议：同意国开基金将持有金龙稀土的 0.49% 的股权以 900 万元人民币转让给厦门钨业。同日，厦门钨业与国开基金签署了《福建省长汀金龙稀土有限公司股权转让协议》。2020 年 12 月 18 日，金龙稀土就上述股权转让完成工商登记手续。本次变更后，金龙稀土的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	厦门钨业	157,802.50	157,802.50	97.89	货币出资
		155.00	155.00		实物出资
2	国开基金	3,412.50	3,412.50	2.11	货币出资
合计		161,370.00	161,370.00	100.00	

2022 年 2 月 15 日，金龙稀土召开股东会并作出决议：同意国开基金将持有金龙稀土 2.11% 的股权（认缴出资额为 3,412.5 万元人民币）以 3,900 万元人民币的价格转让给股东厦门钨业。本次股权转让后，现有股东厦门钨业认缴出资额 161,370 万元人民币，占注册资本 100%。国开基金退出金龙稀土，不再持有股权。同日，厦门钨业与国开基金签署了《福建省长汀金龙稀土有限公司股权转让协议》。本次变更后，金龙稀土的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	厦门钨业	161,215.00	161,215.00	100.00	货币出资
		155.00	155.00		实物出资
合计		161,370.00	161,370.00	100.00	

经过多次的股权转让及增资变更，截至评估基准日，福建省长汀金龙稀土有限公司的股权结构如下：

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	出资金额 (万元)	认购股份数额 (万股)	占公司股份比例 (%)
1	厦门钨业股份有限公司	161,370.00	161,370.00	100.00
	合计	161,370.00	161,370.00	100.00

3. 近年资产、财务及经营状况

福建省长汀金龙稀土有限公司成立于 2000 年 3 月，公司注册资本 161,370.00 万元人民币。经营范围为一般项目：稀土化合物及稀土金属产品、发光材料、钕铁硼磁铁合金、钕铁硼磁体以及其他稀土深加工产品、钛酸钡及其相应的电子材料、新材料生产、加工与销售；稀土高科技应用产品及相应设备的开发、生产与销售；经营本企业生产所需的原辅料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止出口的商品除外）；技术咨询；电镀、电镀加工；电镀、检测等化工原料（除危险化学品）销售；稀土、环境、化工材料、废料及产品的检验；稀土类检测技术咨询及培训服务。

金龙稀土主要从事稀土分离、稀土精深加工以及稀土功能材料的研发与应用。拥有一家全资下属企业广州珠江光电新材料有限公司。目前已建成 5,000 吨稀土分离、3,000 吨稀土金属、2,000 吨高纯稀土氧化物、1,300 吨三基色荧光粉、6,000 吨钕铁硼磁性材料（另在建 4000 吨扩产项目）、2,500 吨钕铁硼表面处理生产线。拥有从稀土分离到稀土金属和深加工（荧光粉、磁性材料）等较为完整的产业链。

聚焦稀土产业链主要环节发展质量的提升，公司通过在稀土氧化物，稀土金属，发光材料，磁性材料四大类产品市场的深耕，加快培育世界一流稀土专业生产经营和技术开发团队，形成具有活力的企业运行体制机制，确保企业占据产业竞争制高点，实现高质量发展。

福建省长汀金龙稀土有限公司近年的财务状况主要指标如下表所示（金额单位：人民币元）：

近年资产负债表（金龙稀土单体报表）

项目	2020.12.31	2021.12.31	2022.2.28
流动资产：			
货币资金	42,224,128.36	13,050,573.36	46,655,866.47
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	491,408,249.30	728,161,565.69	853,390,242.67
应收账款融资	150,332,128.51	372,141,006.45	139,479,105.15

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

合同资产			
预付款项	78,803,481.70	25,204,343.03	58,710,639.92
其他应收款	23,701,176.82	13,684,764.99	10,233,296.82
应收利息			
应收股利			
存货	693,030,723.67	1,066,457,787.13	1,373,110,375.54
其他流动资产	12,301,954.85	30,021,211.61	28,487,210.18
流动资产合计	1,491,801,843.21	2,248,721,252.26	2,510,066,736.75
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	75,481,724.09	75,498,795.91	75,473,225.13
投资性房地产			
固定资产	678,140,744.14	731,883,426.43	725,013,195.30
在建工程	33,073,857.82	111,368,466.75	135,488,372.54
工程物资		3,339,719.04	
固定资产清理			
生产性生物资产			
使用权资产		426,975.64	373,603.71
无形资产	30,417,479.14	31,204,434.01	31,372,217.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	40,835,653.63	39,371,429.05	38,533,059.69
递延所得税资产	86,711,340.10	93,098,844.42	94,516,649.23
其他非流动资产	6,130,179.15	45,582,840.58	45,009,207.69
非流动资产合计	950,790,978.07	1,131,774,931.83	1,145,779,531.11
资产总计	2,442,592,821.28	3,380,496,184.09	3,655,846,267.86
流动负债：			
短期借款	100,776,041.66	449,408,328.72	793,268,935.67
交易性金融负债			
应付票据	196,895,212.66	244,782,860.09	268,552,894.98
应付账款	204,837,600.27	277,408,593.29	357,337,402.28
预收款项			
应付职工薪酬	25,247,235.20	20,097,901.87	9,275,769.85
应交税费	1,517,802.38	2,687,477.12	1,078,991.03
应付利息			
应付股利			
合同负债	28,904,716.41	41,090,991.80	38,018,075.31
其他应付款	37,785,763.35	324,586,350.16	147,297,968.14
一年内到期的非流动负债	-	279,606.95	429,999.13

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

其他流动负债	39,553,848.76	26,325,904.28	10,408,811.33
流动负债合计	635,518,220.69	1,386,668,014.28	1,625,668,847.72
非流动负债:			
长期借款	-	23,730,000.00	30,360,000.00
应付债券			
租赁负债		191,838.34	160,570.36
长期应付款			
专项应付款			
递延收益	81,212,867.62	78,073,246.55	79,342,206.59
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	81,212,867.62	101,995,084.89	109,862,776.95
负债合计	716,731,088.31	1,488,663,099.17	1,735,531,624.67
股东权益:			
实收资本(或股本)	1,613,700,000.00	1,613,700,000.00	1,613,700,000.00
资本公积	56,559,200.65	63,797,630.65	64,950,417.65
盈余公积	37,616,214.02	54,215,466.03	54,215,466.03
减:库存股			
专项储备	15,495,883.30	9,836,600.95	10,081,115.06
未分配利润	3,647,373.81	153,040,641.90	177,899,240.72
其他综合收益	-1,156,938.81	-2,757,254.61	-531,596.27
少数股东权益			
股东权益合计	1,725,861,732.97	1,891,833,084.92	1,920,314,643.19
负债和股东权益总计	2,442,592,821.28	3,380,496,184.09	3,655,846,267.86

近年资产负债表(金龙稀土合并口径报表)

项目	2020.12.31	2021.12.31	2022.2.28
流动资产:			
货币资金	43,471,605.12	13,526,900.48	47,059,243.65
衍生金融资产	-	-	
应收票据	-	-	
应收账款	517,529,088.34	783,350,956.74	930,503,223.01
应收款项融资	151,443,192.77	372,949,702.29	139,479,105.15
合同资产	-	-	
预付款项	78,865,297.88	25,287,694.96	58,869,963.66
其他应收款	43,161,235.27	18,660,651.56	10,313,030.11
应收利息	-	-	
应收股利	-	-	
存货	705,309,373.63	1,094,095,586.98	1,396,068,051.14
其他流动资产	12,442,148.78	30,161,879.98	28,487,210.18

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

流动资产合计	1,552,221,941.79	2,338,033,372.99	2,610,779,826.90
非流动资产:			
可供出售金融资产	-	-	
持有至到期投资	-	-	
长期应收款	-	-	
长期股权投资	11,960,974.08	11,978,045.90	11,952,475.12
投资性房地产	-	-	
固定资产	719,281,195.29	768,188,512.29	760,736,950.87
在建工程	33,120,574.41	111,661,398.21	135,488,372.54
工程物资	-	3,339,719.04	
固定资产清理	-	-	
生产性生物资产	-	-	
使用权资产	-	426,975.64	373,603.71
无形资产	37,584,380.43	38,140,557.66	38,269,878.53
开发支出	-	-	
商誉	-	-	
长期待摊费用	41,069,739.88	39,573,953.02	38,730,323.28
递延所得税资产	87,338,024.29	94,109,504.45	95,643,586.32
其他非流动资产	6,510,700.15	45,582,840.58	45,009,207.69
非流动资产合计	936,865,588.53	1,113,001,506.79	1,126,204,398.06
资产总计	2,489,087,530.32	3,451,034,879.78	3,736,984,224.96
流动负债:			
短期借款	100,776,041.66	449,408,328.72	793,268,935.67
交易性金融负债	-	-	
应付票据	196,895,212.66	244,782,860.09	268,552,894.98
应付账款	207,529,610.76	281,049,295.52	359,398,640.41
预收款项	29,277,128.79	41,341,660.38	38,303,451.86
应付职工薪酬	26,914,335.69	21,454,604.87	9,645,079.85
应交税费	2,008,913.85	3,444,054.80	3,117,174.13
应付利息	-	-	
应付股利	-	-	
合同负债	-	-	
其他应付款	37,906,647.81	324,588,340.66	153,399,986.74
一年内到期的非流动负债	-	279,606.95	429,999.13
其他流动负债	39,922,262.38	26,358,491.20	10,445,910.28
流动负债合计	641,230,153.60	1,392,707,243.19	1,636,562,073.05
非流动负债:			
长期借款	-	23,730,000.00	30,360,000.00
应付债券	-	-	
租赁负债	-	191,838.34	160,570.36
长期应付款	-	-	
专项应付款	-	-	
递延收益	81,212,867.62	78,073,246.55	79,342,206.59

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

递延所得税负债	889,357.03	881,825.47	880,570.21
其他非流动负债	-	-	
非流动负债合计	82,102,224.65	102,876,910.36	110,743,347.16
负债合计	723,332,378.25	1,495,584,153.55	1,747,305,420.21
股东权益：			
实收资本（或股本）	1,613,700,000.00	1,613,700,000.00	1,613,700,000.00
资本公积	56,860,648.95	64,659,328.95	65,901,340.95
盈余公积	37,616,214.02	54,215,466.03	54,215,466.03
减：库存股	-	-	
未分配利润	43,241,839.99	215,802,831.30	246,312,478.98
专项储备	15,495,883.30	9,836,600.95	10,081,115.06
其他综合收益	-1,159,434.19	-2,763,501.00	-531,596.27
少数股东权益	-	-	
股东权益合计	1,765,755,152.07	1,955,450,726.23	1,989,678,804.75
负债和股东权益总计	2,489,087,530.32	3,451,034,879.78	3,736,984,224.96

福建省长汀金龙稀土有限公司近年的经营业绩主要指标如下表所示（金额单位：人民币元）：

近年利润表（金龙稀土单体利润表）

项目/年份	2020年	2021年	2022年1-2月
一、营业收入	2,941,916,632.87	4,648,368,246.49	850,983,107.66
减：营业成本	2,588,005,258.20	4,152,699,332.16	747,628,594.96
税金及附加	7,989,653.41	7,615,255.62	1,181,629.10
销售费用	36,377,769.01	32,002,140.03	5,211,584.85
管理费用	33,284,526.48	49,278,910.21	6,871,004.62
研发费用	121,948,904.85	189,013,556.48	37,036,759.32
财务费用	17,977,884.61	34,564,981.27	8,762,699.56
加：其他收益	30,790,470.21	15,546,821.32	3,474,055.96
投资收益	-99,611.13	17,071.82	-25,570.78
公允价值变动收益			
资产处置收益	44,039.18	23,728.61	-
资产减值损失	-30,726,178.71	-27,709,165.36	-17,287,160.23
资产信用损失	-1,598,535.96	-7,211,435.56	-6,547,545.12
二、营业利润	134,742,819.90	163,861,091.55	23,904,615.08
加：营业外收入	184,500.42	1,334,069.18	370,194.58
减：营业外支出	6,982,313.47	5,307,736.27	1,226,778.88
三、利润总额	127,945,006.85	159,887,424.46	23,048,030.78
减：所得税	-6,352,785.55	-6,105,095.64	-1,810,568.04
四、净利润	134,297,792.40	165,992,520.10	24,858,598.82

近年利润表（金龙稀土合并口径利润表）

项目/年份	2020年	2021年	2022年1-2月
一、营业收入	2,991,674,008.70	4,718,070,881.07	870,019,096.40
减：营业成本	2,615,419,206.57	4,170,779,943.91	755,675,546.92
税金及附加	8,756,867.35	8,638,557.02	1,482,713.76
销售费用	38,003,935.47	34,653,392.69	5,419,299.83

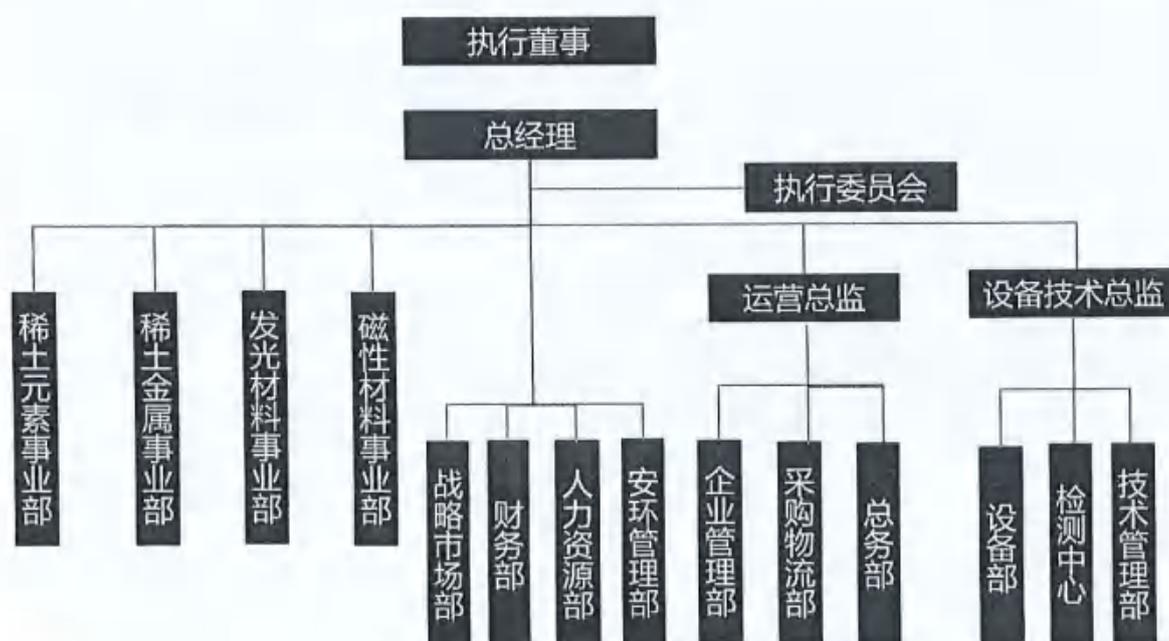
厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

管理费用	38,187,366.42	57,395,777.60	7,648,119.44
研发费用	126,711,510.83	199,742,399.25	38,966,486.17
财务费用	18,838,364.52	36,099,626.86	9,464,997.33
资产减值损失	30,738,378.76	28,118,022.01	17,239,393.71
资产信用损失	1,613,858.14	9,302,438.02	7,358,656.59
加：其他收益	30,845,152.60	16,261,824.49	3,474,055.96
投资收益	99,611.13	-17,071.82	25,570.78
公允价值变动收益			
资产处置收益	54,213.53	23,728.61	
二、营业利润	144,204,275.64	189,643,348.63	30,212,367.83
加：营业外收入	1,662,920.26	1,341,390.71	370,194.58
减：营业外支出	7,190,248.88	5,672,154.78	1,226,778.88
三、利润总额	138,676,947.02	185,312,584.56	29,355,783.53
所得税	-5,195,017.03	-3,847,658.76	-1,153,864.15
四、净利润	143,871,964.05	189,160,243.32	30,509,647.68

2020 年度数据和 2021 年度数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）福州分所审计；
2022 年 1-2 月数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了无保留意见审计
报告。

4. 企业的组织管理结构

金龙稀土的组织管理结构如下：



5. 对外投资情况

截止评估基准日，福建省长汀金龙稀土有限公司长期股权投资账面价值 75,473,225.13

元，具体投资情况见下表：

长期股权投资清查评估明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	广州珠江光电新材料股份有限公司	2011/2/18	100%	63,520,750.01
2	福建省长汀虔东稀土有限公司	2003/7/4	20%	11,952,475.12
合 计				75,473,225.13

A. 广州珠江光电新材料股份有限公司

(1) 企业概况

广州珠江光电新材料有限公司（以下简称“珠江光电”）成立于1996年3月29日，经广东省广州市外经贸委穗合证字[1996]0032号“中华人民共和国外商投资企业批准证书”的批准，由广州珠江冶炼厂、广州经济技术开发区秀丽实业总公司和日本化成OPTONIX株式会社共同出资组建，并于1996年3月29日登记注册。

2011年2月18日福建省长汀金龙稀土有限公司与三菱化学株式会社签订股权转让协议，以387万美元收购广州珠江光电新材料有限公司100%的股权。

截止评估基准日，珠江光电注册资金为8,200万元，已实缴到位。法定代表人陈大崑，注册地址为广州市黄埔区云埔工业区康达路1号。

广州珠江光电新材料有限公司经营范围：电子专用材料制造；电子专用材料研发；电子专用材料销售；染料制造；染料销售；合成材料销售；合成材料制造（不含危险化学品）；特种陶瓷制品制造；特种陶瓷制品销售；工程和技术研究和试验发展；耐火材料销售；稀土功能材料销售；金属丝绳及其制品销售；货物进出口；技术进出口。

(2) 股权结构

截止评估基准日2022年2月28日，广州珠江光电新材料有限公司的股权结构如下（单位：万元）：

序号	股东姓名	认缴出资	实缴出资	认缴出资比例
1	福建省长汀金龙稀土有限公司	8200.00	8200.00	100.00%
合 计		8200.00	8200.00	100.00%

(3) 公司近年及评估基准日资产、财务状况

公司近年的财务状况及经营业绩主要指标如下（单位：万元）：

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年2月28日
总资产	11,318.24	15,103.22	16,095.76
负债	1,335.14	2,743.42	2,661.61

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

股东权益	9,983.11	12,359.80	13,434.15
项目	2020年度	2021年度	2022年1-2月
营业收入	11,876.82	25,100.45	5,074.40
利润总额	1,082.62	2,547.54	630.78
净利润	966.09	2,321.04	565.10
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通合伙)

B. 福建省长汀虔东稀土有限公司

(1) 企业概况

福建省长汀虔东稀土有限公司成立于2003年07月，注册资金为2000万元人民币，法定代表人龚斌，注册地址为福建省长汀县大同镇新民村鹅颈74号。

福建省长汀虔东稀土有限公司经营范围：生产加工销售稀土深加工系列产品、销售相关原材料及相关设备；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、机械设备、零配件及技术进口业务（国家限定公司经营或国家禁止进出口的商品及技术除外）（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) 股权结构

截止评估基准日2022年2月28日，福建省长汀虔东稀土有限公司股权结构如下（单位：万元）：

序号	股东姓名	认缴出资	实缴出资	认缴出资比例
1	虔东稀土集团股份有限公司	1600.00	1600.00	80.00%
2	福建省长汀金龙稀土有限公司	400.00	400.00	20.00%
合计		2000.00	2000.00	100.00%

(3) 公司近年及评估基准日资产、财务状况

公司近年的财务状况及经营业绩主要指标如下（单位：万元）：

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年2月28日
总资产	5,694.57	5,700.54	5,685.45
负债	4.53	5.07	3.78
股东权益	5,690.04	5,695.47	5,681.67
项目	2020年度	2021年度	2022年1-2月
营业收入	107.76	162.91	17.16
利润总额	-54.37	4.85	-13.80
净利润	-54.60	5.43	-13.80
审计意见类型	标准无保留意见	无	无
审计机构	江西赣州华昇会计师事务所有限公司	未经审计	未经审计

6. 其他资产评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明,除委托人及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人以外,无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于同意新增金龙稀土公司为我省国有控股混合所有制企业员工持股试点企业的函(闽国资函改革[2022]114号)及福建省冶金(控股)有限责任公司闽冶企[2022]62号文件,同意厦门钨业股份有限公司权属企业福建省长汀金龙稀土有限公司开展混合所有制改革(含员工持股)。根据国有资产管理相关规定,需对福建省长汀金龙稀土有限公司的股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是公允反映福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益于基准日的市场价值,为委托人拟对其全资子公司进行混合所有制改革之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为福建省长汀金龙稀土有限公司的股东全部权益。

评估范围为福建省长汀金龙稀土有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产)、流动负债、非流动负债。按照福建省长汀金龙稀土有限公司申报的基准日财务报表反映,资产、负债及净资产的账面价值分别为365,584.63万元、173,553.16万元、192,031.46万元。具体内容列表如下(金额单位:人民币万元):

项	目	账面价值
1	流动资产	251,006.67
2	非流动资产	114,577.95
3	其中:长期股权投资	7,547.32
4	其他权益工具投资	-
5	投资性房地产	-
6	固定资产	72,501.32
7	其中:建筑物	29,380.43
8	设备	44,448.20
9	在建工程	13,548.84
10	无形资产	3,137.22
11	其中:土地使用权	2,735.35
12	长期待摊费用	3,853.31

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

13	递延所得税资产	9,451.66
14	其他非流动资产	4,500.92
15	资产总计	365,584.63
16	流动负债	162,566.88
17	非流动负债	10,986.28
18	负债总计	173,553.16
19	股东权益	192,031.46

福建省长汀金龙稀土有限公司于评估基准日的资产、负债和净资产已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了致同审字（2022）第 351C003811 号审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等。公司的主要资产情况分别如下：

1. 货币资金

货币资金主要全部是银行存款。

2. 应收账款

应收账款为企业经营发生的货款。

3. 应收款项融资

应收款项融资主要为银行承兑汇票。

4. 预付款项

预付款项主要为预付服务费、材料费及货款等。

5. 其他应收款

其他应收款主要为备用金、押金及垫付款项等。

6. 存货

存货包括原材料、产成品及在产品。

7. 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税额。

8. 长期股权投资

长期股权投资的评估范围为福建省长汀金龙稀土有限公司的对外长期股权投资。截止评估基准日，福建省长汀金龙稀土有限公司长期股权投资账面价值 75,473,225.13 元，具体投资情况见下表：

长期股权投资清查评估明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	广州珠江光电新材料股份有限公司	2011/2/18	100%	63,520,750.01
2	福建省长汀虔东稀土有限公司	2003/7/4	20%	11,952,475.12
合 计				75,473,225.13

9. 房屋建筑物类固定资产

评估范围内的房屋建筑物类资产包括固定资产—房屋建筑物、固定资产—构筑物，主要为福建省长汀金龙稀土有限公司拥有的相关资产，账面原值 393,056,322.02 元，账面净值 293,804,343.06 元。各类房屋建筑物类资产账面价值如下：

序号	资产名称	项数	账面原值	账面净值
1	固定资产-房屋建筑物	50	325,079,978.04	242,531,665.44
2	固定资产-构筑物及辅助设施	46	67,976,343.98	51,272,677.62
房屋建筑物类合计		96	393,056,322.02	293,804,343.06

(1) 总体概况

福建省长汀金龙稀土有限公司列入《固定资产—房屋建筑物清查评估明细表》的房屋共 50 项，合计建筑面积 171,261.73 平方米；列入《固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表》的构筑物等共 46 项。

以上建筑物类固定资产主要系厂区内的生产、办公及辅助用房，位于汀州大道南路 31 号、腾飞经济开发区、策武镇稀土一期大道等地块内。

其中腾飞经济开发区内建筑物目前出租，根据合同编号 GDRE-HRD-OTS-201912-005《房屋租赁合同》，出租方：福建省长汀金龙稀土有限公司，承租方：长汀县赤钨稀土开发有限公司，位置长汀县腾飞经济开发区一路 36 号房屋，建筑面积 1398.41 平方米，租赁期 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，租金 11187.28 元/月，租金每月 8 元/平方米（含税）。

房屋建筑物主要为建于 2000 年至 2021 年间的框架、钢结构建筑物，包括单层的生产厂房，多层的办公楼及员工宿舍。除磁性材料 A、B、C 车间具有参观走廊及办公用房室内装饰较好之外，其余建筑物装饰水平一般，布局合理；构筑物及其他辅助设施 46 项，主要为厂区道路、围墙、厂区绿化等。经现场实地勘察，房屋建筑物目前均可正常使用未见异常、维护保养情况一般。

(2) 权属状况

截至评估基准日，列入评估范围的以下房屋建筑物均已取得《房屋所有权证》，合计建筑面积 156,061.79 平方米，主要情况如下：

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	建筑面积 (M ²)
1	闽(2018)长汀县不动产权第0012553号	磁性材料A车间	汀州大道南路31号	钢结构	11113.72
2	闽(2018)长汀县不动产权第0012553号	磁性材料B车间	汀州大道南路31号	钢结构	10371.2
3	闽(2018)长汀县不动产权第0012553号	磁性材料C车间	汀州大道南路31号	钢结构	8991.1
4	闽(2018)长汀县不动产权第0012553号	产品车间	汀州大道南路31号	钢混	4906.95
5	闽(2018)长汀县不动产权第0012553号	废料处理车间	汀州大道南路31号	钢结构	3249.72
6	闽(2018)长汀县不动产权第0012553号	甲类仓库	汀州大道南路31号	钢混	391.98
7	汀房权证城字第626号	值班室	腾飞经济开发区	混合	33.4
8	汀房权证城字第626号	厕所	腾飞经济开发区	混合	38.12
9	汀房权证城字第626号	发电房	腾飞经济开发区	混合	48.9
10	汀房权证城字第627号	办公楼	腾飞经济开发区	混合	723.59
11	汀房权证城字第627号	厂房	腾飞经济开发区	混合	303.2
12	汀房权证城字第629号	3#仓库	腾飞经济开发区	混合	163.22
13	汀房权证城字第629号	4#车库	腾飞经济开发区	混合	87.98
14	闽(2018)长汀县不动产权第0003635号	质管大楼	汀州大道南路31号	钢混	3476.93
15	闽(2018)长汀县不动产权第0003635号	机修车间	汀州大道南路31号	钢混	2490.9
16	闽(2018)长汀县不动产权第0009113号	电解车间1	策武镇稀土一期大道10号(J地块)	钢混	3889.76
17	闽(2018)长汀县不动产权第0009113号	电解车间2	策武镇稀土一期大道10号(J地块)	钢混	3889.76
18	闽(2018)长汀县不动产权第0009113号	维修间	策武镇稀土一期大道10号(J地块)	钢混	927.01
19	闽(2018)长汀县不动产权第0009112号	电镀车间	策武镇稀土一期大道10号(I地块)	钢混	12587.98
20	闽(2018)长汀县不动产权第0009112号	工业园污水处理	策武镇稀土一期大道10号(I地块)	钢混	2382.83
21	闽(2018)长汀县不动产权第0000256号	3#宿舍楼	汀州大道南路31号	钢混	5769.87
22	闽(2018)长汀县不动产权第0000256号	4#宿舍楼	汀州大道南路31号	钢混	5311.46
23	闽(2018)长汀县不动产权第0000256号	5#宿舍楼	汀州大道南路31号	钢混	5311.46
24	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	萃取车间厂房	汀州大道南路31号	钢混	12308.44
25	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	产品仓库	汀州大道南路31号	钢混	8238.4
26	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	荧光粉车间厂房	汀州大道南路31号	钢结构	7573.44
27	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	高纯车间厂房	汀州大道南路31号	钢混	7054.46

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

28	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	物流部辅材仓库	汀州大道南路31号	钢混	350.18
29	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	灼烧车间厂房	汀州大道南路31号	钢混	5075.5
30	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	沉淀车间厂房	汀州大道南路31号	钢混	3363.24
31	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	电解车间厂房	汀州大道南路31号	钢混	3933.61
32	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	综合楼	汀州大道南路31号	钢混	2743.74
33	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	铈镨镱车间	汀州大道南路31号	钢混	2624.8
34	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	1#宿舍楼	汀州大道南路31号	钢混	2562.3
35	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	2#宿舍楼	汀州大道南路31号	钢混	2248.3
36	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	中控楼	汀州大道南路31号	钢混	1367.28
37	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	HA钢构厂房	汀州大道南路31号	钢混	1365.44
38	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	食堂	汀州大道南路31号	钢混	1223.38
39	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	氧化锆车间厂房	汀州大道南路31号	钢混	1057.92
40	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	食堂(扩建)	汀州大道南路31号	钢混	571.2
41	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	老酸溶除重金属	汀州大道南路31号	钢结构	464.39
42	闽(2020)长汀县不动产权第0001549号	锅炉房	汀州大道南路31号	钢混	294.84
43	闽(2020)长汀县不动产权第0001548号	酸溶车间厂房	汀州大道南路31号	钢混	810.43
44	闽(2020)长汀县不动产权第0001548号	原料仓库	汀州大道南路31号	钢混	4369.46

截止评估基准日,被评估单位未办权证的房屋建筑物明内容如下:

序号	未办证原因	建筑物名称	位置	结构	建筑面积(M2)
1	批建手续合法,刚竣工正在申请办理	机加工厂房	策武镇稀土一期大道10号(I、J地块)	钢混	8978.7
2	批建手续合法正在申请办理	煤炉房	汀州大道南路31号	钢混	300
3	批建手续合法正在申请办理	工业园综合仓库	策武镇稀土一期大道10号(J地块)	钢混	1636.24
4	批建手续合法正在申请办理	工业园新食堂	策武镇稀土一期大道10号(I、J地块)	钢混	1437
5	批建手续合法正在申请办理	第三车间	策武镇稀土一期大道10号(J地块)	钢混	1348
6	批建手续合法正在申请办理	磁石二部新车间	汀州大道南路31号	钢结构	1500
合计					15,199.94

委估资产均为被评估企业所有，权属清晰，不存在抵押、查封等他项权利受限情况。

10. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产为被评估单位所申报的机器设备、车辆、电子设备等，共计 7327 项，账面原值共计 890,248,146.01 元，账面净值共计 444,481,967.14 元。

机器设备主要是用于生产稀土产品的相关设备及配套辅助设备，主要包括烧结炉、萃取线、全自动镍铜镍锡挂镀线、磁控溅射镀膜设备等，上述设备于 2008 年至 2022 年期间购置；

车辆为别克商务汽车、奥迪小车及中巴车，上述车辆于 2010 年至 2012 年期间购置；

电子设备主要为研磨机、除湿机、电子天平、空调、电脑及打印机等；上述设备于 2007 年至 2022 年期间购置；

以上设备均为福建省长汀金龙稀土有限公司所有，截止评估基准日设备均未见异常。委托资产评估设备不存在抵押、查封等他项权利受限情况。

11. 在建工程

在建工程为土建工程和设备工程。

12. 使用权资产

使用权资产主要为福建省长汀金龙稀土有限公司租赁的房屋及厂房。

13. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为有机相项目、厂房装修等。

14. 递延所得税资产

递延所得税资产系因计提坏账准备、资产减值准备、可抵扣亏损、政府补助等形成的可抵扣暂时性差异。

15. 其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付工程及设备款。

16. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

(1) 企业申报的账面记录的无形资产

截至评估基准日，被评估企业账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

①纳入本次资产评估范围的无形资产——土地使用权共 9 宗，土地面积合计为 380,136.51 平方米，原始入账价值为 33,427,329.84 元，账面价值为 27,353,499.10 元。

土地使用权登记状况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	用途	准用年限	用地性质	面积(m ²)
----	--------	------	----	------	------	---------------------

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

1	汀国用(2002)字第0442号	腾飞工业开发区	工业用地	2052/4/16	出让	7,197.10
2	闽(2018)长汀县不动产权第0003636号	汀州大道南路31号	工业用地	2057/6/23	出让	99,003.00
3	闽(2018)长汀县不动产权第0012553号	汀州大道南路31号	工业用地	2060/11/30	出让	72,345.63
4	闽(2018)长汀县不动产权第0003635号	汀州大道南路31号	工业用地	2058/10/19	出让	49,496.24
5	闽(2018)长汀县不动产权第0009112号	长汀县策武镇稀土一期大道10号(I地块)	工业用地	2064/9/11	出让	38,227.90
6	闽(2018)长汀县不动产权第0009113号	长汀县策武镇稀土一期大道10号(J地块)	工业用地	2064/9/11	出让	40,603.94
7	闽(2018)长汀县不动产权第0000256号	汀州大道南路31号	工业用地/倒班宿舍	2064/3/18	出让	46,746.70
8	闽(2020)长汀县不动产权第0001548号	汀州大道南路31号	工业用地	2069/11/14	出让	22,135.00
9	闽(2020)长汀县不动产权第0002224号	长汀县策武镇河梁村	工业用地	2070/3/8	出让	4,381.00

②账面记录的其他无形资产账面值4,018,718.72元,主要包括集成数据采集与电磁开发测试平台系统、磁制冷专利、碳酸氢镁溶液皂化萃取分离提纯稀土工艺技术实施许可、低碳低盐无氨氮分离提纯技术转让、商密系统、SRM系统、元素MES系统等。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

截止2022年2月28日,公司申报的经授权的有效专利共241件,其中发明专利202件,实用新型专利38件,外观专利1件;国内授权专利150件,海外授权专利91件;其中登记为福建省长汀金龙稀土有限公司单独所有的专利59件,登记为福建省长汀金龙稀土有限公司与厦门钨业股份有限公司共同持有的174件,登记为厦门钨业股份有限公司持有的5件;登记为福建省长汀金龙稀土有限公司与厦门稀土材料研究所共同持有的3件;软件著作权1件,为福建省长汀金龙稀土有限公司独有。

17. 企业申报的其他账外资产

被评估企业无其他申报的账外资产。经资产评估师尽职调查,截至评估基准日未发现被评估企业存有其他账外资产。

18. 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(或评估值)。

本次资产评估中除按规定使用致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的致同审字(2022)第351C003811号审计报告作为评估前账面价值外,评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

经委托人与被评估单位共同确认,上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

1. 基于本次资产评估目的，本次资产评估的价值类型为市场价值。

2. 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。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2022 年 2 月 28 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2022 年 2 月 28 日。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

本次资产评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 福建省冶金（控股）有限责任公司关于福建省长汀金龙稀土有限公司开展混合所有制改革的函（闽冶企[2022]62 号）。

2. 福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于同意新增金龙稀土公司为我省国有控股混合所有制企业员工持股试点企业的函（闽国资函改革[2022]114 号）。

（二）主要法律法规依据

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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日发布）；

4. 《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 8 月 25 日）；

5. 《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）；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五

次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行)；

7. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95 号)；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会 财政部令 第 32 令，2016 年 6 月 24 日起公布施行)；
9. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号)；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号)；
14. 《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)；
15. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；
15. 《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》。

(四) 权属依据

1. 福建省长汀金龙稀土有限公司营业执照复印件；
2. 福建省长汀金龙稀土有限公司财务报表复印件；

3. 福建省长汀金龙稀土有限公司历年审计报告复印件；
4. 国有土地使用权证复印件；
5. 不动产相关权属资料；
6. 车辆登记证、专利证书；
7. 设备购置合同及发票复印件；
8. 委托人、被评估单位承诺函；
9. 相关财务、经营销售资料；
10. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 《机电产品报价手册》——机械工业信息研究院编；
3. 《财政部 国家税务总局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；
4. 设备生产厂家及销售商电话询价等有关价格资料；
5. 中国人民银行发布的金融机构人民币贷款基准利率；
6. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；
7. 万得金融终端查阅的相关资料；
8. 东方财富 Choice 资讯资本终端查阅的相关资料；
9. 厦门通富微电子有限公司提供的部分设备购买合同、发票；
10. 《基本建设项目建设成本规定》财建[2016]504号；
11. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670号文件；
12. 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》；
13. 《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》财税[2016]36号文；
14. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）；
15. 汀政地（2021）50号《长汀县人民政府关于 执行长汀县城区及乡（镇）新一轮 基准地价（2020版）的通知》；
16. 网上查阅的价格资料；
17. 福建省长汀金龙稀土有限公司提供的其他有关资料。

（六）参考依据

1. 《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)；
2. 原《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格(1999)1283号；
3. 原《建设项目环境影响评价咨询收费标准》计价格(2002)125号；
4. 原《工程勘察设计收费管理规定》计价格(2002)10号；
5. 原《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980号；
6. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
7. 《龙岩市工程造价信息》；
8. 《福建省建设工程造价效劳收费标准》；
9. 《企业绩效评价标准值 2021》；
10. 厦钨(专)字(2022)36号专题会议纪要；
11. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)福州分所出具的致同专字(2022)第351C012448号《注册会计师执行商定程序的报告》；
12. 有关市场价格资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

1、市场法

市场法指将评估对象在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在重新取得资产的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次资产评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次资产评估不宜采用市场法。

通过对福建省长汀金龙稀土有限公司的经营和收益情况的分析，公司目前运行正常，历史经营情况已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够进行合理预测，能较充分的获取评估所需资料，企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现福建省长汀金龙稀土有限公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，具备可利用的历史资料，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次资产评估确定分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定福建省长汀金龙稀土有限公司的股东全部权益的评估价值。

(二) 资产基础法评估程序实施情况

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

【流动资产】

1. 货币资金：为银行存款。

资产评估专业人员对所有银行存款账户进行查证，核查银行对账单与账面记录是否相符，核实银行存款账面记录的真实性及准确性。经核实，各银行存款账户记录准确，基准

日银行未达账项已由审计进行调整，未发现影响净资产的未达账项事宜。人民币账户存款以核实后账面余额确定评估值，外币账户存款以核实后外币账面余额乘以基准日当日外币换算本位币汇率确定评估值。

2. 各种应收款项

纳入本次资产评估范围的应收款项包括应收账款、应收款项融资、预付账款及其他应收款。

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核查，并借助历史资料和调查核实后的情况，具体分析债权数额、账龄及部分债权账龄较长的原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况，核实是否存在账实不符等异常情况。

本次评估中，各类应收款项评估值按核实后的账面余额扣减由资产评估专业人员确定的评估风险损失后得出，同时将账面已计提坏账准备评估为零。各类型应收款项评估风险损失确认方法如下：①有充分证据表明可全额收回的款项、信誉较好且有经常性业务往来的客户款项、关联方之间的相关款项，预计不存在回收风险，评估风险损失为零；②无充分证据表明可全额回收，也无充分证据表明将全额损失的款项，存在发生回收风险的可能性。资产评估专业人员参考企业会计政策确定的减值损失比例，结合账龄分析确定评估风险损失；③有相关管理制度规定应全额减值，或有充分证据表明将全额损失的款项，全额确认评估风险损失。

3. 存货

存货包括原材料、产成品及在产品。

①原材料

福建省长汀金龙稀土有限公司生产主要按订单生产，原材料大部分根据需要购进。本次资产评估以市场价格乘以实际数量确定原材料评估值。

②产成品

对于产成品，以其完全成本（即包括期间费用）为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本的作价原则确定评估值：

①对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值。

②对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；

③对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后

净利润确定评估值；

④对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现价值确定评估值。

列入本次资产评估范围的产成品主要为福建省长汀金龙稀土有限公司销售的稀土氧化物、稀土金属、磁性稀土材料等，资产评估专业人员根据福建省长汀金龙稀土有限公司提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度。经核实，福建省长汀金龙稀土有限公司提供的存货申报表数量与核实结果相符，其中包括正常销售产品、废料、来料加工的材料及用于下一道工序使用的、不对外出售的半成品。正常销售产品根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；废料根据其回收的平均价格确定评估值；来料加工的材料根据不含税的加工费确定评估值；用于下一道工序使用的、不对外出售的半成品以核实后的账面值确定评估值。

③在产品

在产品（自制半成品）核算内容为产成品的生产成本，以核实后账面值作为其评估值。

4. 其他流动资产

资产评估专业人员通过核实相关纳税文件及会计凭证，确定账面核算内容与实际相符，以核实后的账面值作为评估值。

【非流动资产】

1. 长期股权投资

由于广州珠江光电新材料股份有限公司系控股子公司，故采用合适的评估方法对广州珠江光电新材料股份有限公司进行整体评估，得到广州珠江光电新材料股份有限公司的净资产评估值，按评估后的股东权益价值（净资产）乘以母公司持有的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的评估值。

对福建省长汀虔东稀土有限公司的投资，由于福建省长汀金龙稀土有限公司持有其股权比例仅为 20%，不具有控制权、共同控制，且福建省长汀虔东稀土有限公司已停产多年，公司账面的少量收入为其他业务收入，公司资产主要为货币资金和其他应收款（两者合计账面价值占公司资产总额的比例为 95%），资产增值的可能性较低，故本次评估以核实后的股东权益价值（净资产）乘以母公司持有的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的评估值。

2. 房屋建筑物类固定资产

根据《资产评估准则-不动产》并参照《房地产评估规范》（GB/T50291-2015），房屋建筑物的评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法等三种评估方法。市场比较法适用

于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；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法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

本次评估对象主要为工业专用建筑物，相同或类似建筑物的租、售实例极少不宜采用收益法和市场法进行评估；

根据评估目的和委估的建筑物类固定资产的特点，以资产持续使用为假设前提，委估资产的重置价格及成新率等参数可通过收集相关资料求取，故可采用重置成本法评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

根据本项目的性质和特点，本次评估采用房地分估。其计算公式为：

评估值=重置成本（不含税）×成新率。

房屋建筑物重置成本（不含税）=开发成本+管理费用+资金成本+开发利润-可抵扣增值
税税额

开发成本=建筑安装工程费+前期及专业费用

2.1. 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造房屋所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中：土建工程包括土石方工程、基础工程、一般土建工程和装饰工程等，安装工程包括给排水工程、电气工程、照明工程和消防工程等。建筑安装工程费根据被评估企业提供工程预算书及工程施工合同等资料，并通过实地勘察所掌握的房屋建筑物工程特征，结合当地执行的定额标准、有关取费文件、参考类似房屋建筑物的造价信息以及市场调查的相关资料，来计算出房屋建筑安装工程费。

2.2. 前期及专业用费

前期及专业用费包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费和工程监理费等。前期及专业用费率按照工程项目的建设费，参考行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用按建筑安装工程费的基数一定比例计取。

2.3. 管理费用

管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等。管理费用率根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”（财建[2016]504号）结合工程的实际情况，管理费用按开发成本为基数一定比例计取。

2.4. 资金成本

资金成本即投资利息，工程项目的合理建设工期按照全国统一建筑安装工程工期定额，资金利率根据评估基准日银行贷款利率，以开发成本和管理费用之和为基数，假设开发成本及管理费用在建设工期内均匀投入来计取按正常资金成本。资金利率公式 $R = (1+r)^{P/2} - 1$ ，其中：

R——资金利息比率

r——评估基准日银行年贷款利率；P——建筑物的建设工期

2.5. 开发利润

开发利润指该类项目在正常条件下企业所能获得的平均利润。

本次评估参照国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值 2021》参照小型房地产开发企业的成本费用利润率平均水平，取 10.6% 做为房屋建筑物的开发利润率。

2.6. 可抵扣增值税税额是根据财税[2008]170号《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）、《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）及《财政部、税务总局、海关总署公告》（2019 年第 39 号）的有关规定，2016 年 4 月 30 日之后取得不动产，对于符合增值税抵扣条件的，计算出相应的增值税进行抵扣。不动产包括建筑安装工程费增值税进项税，税率为 9%；前期及专业费用增值税进项税，税率为 6%，在重置成本中扣除。

2.7. 综合成新率

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理测算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。经分析，评估对象建筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次评估仅计算实体性贬值。资产评估专业人员通过现场了解及现场查看，对所评房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录，同时考虑所评建筑的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素，参照建筑物寿命使用年限分别采用年限法

和现场打分法确定成新率，然后采用权重法确定综合成新率（其中年限法取 0.4，现场打分法取 0.6）。

①年限法

年限法成新率 = $[1 - \text{已使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\%$

②现场打分法

成新率 = 结构部分合计得分 \times 结构部分修正系数 + 装修部分合计得分 \times 装修部分修正系数 + 设备部分合计得分 \times 设备部分修正系数

3. 设备类固定资产

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于委托评估资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；考虑到委评设备是可以再生的，而且随着时间的推移，存在陈旧性贬值，而且本次评估目的不会改变其原来用途，且与市面上存在的全新设备具有可比性。可采用成本法进行评估。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

重置成本法是以开发或建造估价对象所需支付的各项必要费用之和，在此基准上，加上正常的利息和利润，扣减各项损耗来确定估价对象的一种评估方法。计算公式：

评估值 = 重置成本 \times 成新率

3.1. 机器设备的评估

（1）部分机器设备是采用现行市价法（二手价），现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

（2）机器设备采用成本法评估。成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。其计算公式为：

评估值 = 重置成本 \times 成新率。

①机器设备重置成本的确定：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期费及其他费用 + 建设单位管理费 + 资金成本 - 可抵扣增值税。

a. 设备购置价的确定

国产设备通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格或中标价确定。进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定离岸价或者到岸价。

b. 设备运杂费的确定

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

c. 安装工程费的确定

根据委托方提供的安装工程技术资料和决算资料，确定实际安装工程量来确定安装工程费。

d. 前期费及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招投标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

e. 建设单位管理费

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，建设单位管理费率可根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”（财建[2016]504号）结合工程的实际情况。建设单位管理费按设备购置费、运杂费、安装调试费与前期及其他费用之和的为基数一定比例计取。

f. 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日贷款利率，以设备购置费、运杂费、安装工程费、基础费、前期费及其他费用五项之和为基数确定。根据该设备开始安装调试至正常运行时间确定合理的建设工期，按评估基准日银行同期贷款利率以平均投入、复利计算。

g. 增值税抵扣的确定

根据财税[2008]170号、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）、《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）及《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）的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括设备购置费中的增值税进项税（税率13%）、安装调试费中的增值税进项税（税率9%）、前期及其他费用中的增值税进项税（税率6%），在重

置成本中扣除。

②成新率的确定：

理论成新率取决于实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，对三类贬值分析如下：

a. 实体性贬值：

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。

年限成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)

b. 功能性贬值：

功能性贬值：是指新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值也就相应减少。这种损耗称为资产的功能性损耗，也称功能性贬值。

机器设备的功能性贬值是由于技术进步的结果而引起的设备价值的贬值。它包括两个方面，即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值。

资产评估专业人员在估计算机设备的功能性贬值前，应该对应经确定的重置成本和实体性贬值进行分析，看其是否已经扣除了功能性贬值的因素。如果已经扣除了功能性贬值就不要重复计算；如果未扣除功能性贬值，并且功能性贬值存在，则应采取相应的方法估算，不可漏评。事实上，采用价格指数法确定的设备重置成本中含有功能性贬值因素，采用功能价值法确定的设备重置成本已经扣除了功能性贬值；采用年限法确定的成新率，没有扣除功能性贬值因素；而采用修复费用法可能扣除了全部或部分功能性贬值。

在评估中，如果使用的是复原重置成本，则应考虑是否存在超额投资成本造成的功能性贬值，如果估算的重置成本是更新重置成本，实际就已经将被评估设备价值中所包含的超额投资成本部分剔除掉了，不存在功能性贬值了。

纳入评估范围的机器设备的重置价均采用现行出厂价格，属于更新重置成本无功能性贬值因素。

c. 经济性贬值：经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起设备的运营收益减少。

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起机器设备的运营收益减少。外部条件

造成的经济性贬值可以源自国际，国内行业基础或地方。各种各样的外部因素影响潜在经济回报，因而，直接影响资产或物业的市场价值。

经济性贬值额主要根据产品销售困难、开工不足或停止生产形成资产闲置等因素确定。纳入评估范围的机器设备无上述原因，故无经济性贬值。

d. 综合成新率：分别计算理论成新率 N1 与现场勘察成新率 N2，加权平均确定其成新率 N，即： $N=N1*40\%+N2*60\%$

3.2. 车辆评估计算说明

(1) 重置成本的确定

根据委托资产评估资产地区汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税以及地方收取的有关费用等项目来确定重置成本。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价的确定

a、部分车辆是采用现行市价法（二手价）。现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

b、参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号文和《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。）

②车辆购置税的确定

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%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价×10%。

③其他费用的确定

主要为验车及上牌费用：当地验车上牌费用为 500 元/辆。

④重置成本=购置价+车辆购置税（取购置价的 10%）+其他费用

(2) 车辆成新率的评定

车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成

新率。

综合成新率=理论成新率×40%+技术状况成新率×60%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

3.3. 电子设备

纳入评估范围内的电子设备主要为磨机、除湿机、电子天平、空调、电脑及打印机等，采用重置成本法进行评估。

(1) 重置成本的确定

①部分电子设备是采用现行市价法（二手价）。现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

②电子设备价值量较小，考虑到电子设备大部分不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低等特点，本次资产评估根据当地市场信息及网络报价等近期市场价格资料确定电子设备重置价格（不含增值税）。

(2) 成新率的确定

电子设备及办公家具工作环境较为稳定，采用年限法确定成新率。计算公式如下：

成新率=(1-实际已使用年限÷经济使用年限)×100%

3.4. 超期服役设备的成新率说明

超期服役且基本能正常使用的，参考《资产评估操作规范意见》和行业惯例，本次资产评估其成新率不低于15%。

4. 在建工程

评估人员通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的市场价格进行了调查，认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，支出比例与工程的完工形象进度基本一致。

纳入本次评估范围的在建工程，均属于正常建设的在建项目，工程项目涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大且账面值包含了前期费用及资金成本，故以核实后的账面值为评估值。

5. 使用权资产

资产评估专业人员查阅相关文件及合同，核实相关原始凭证，确定账面核算内容与实

际的相符程度，检查各项费用尚存的价值与权利，以核实后的评估基准日的账面价值确定评估值。

6. 无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则——不动产》并参照《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。纳入本次资产评估范围的宗地为工业出让用地，委托资产评估宗地所处区域缺乏近期有效的成交案例，无法采用市场比较法；考虑到资产评估对象的宗地处于基准地价覆盖区域，有完善的基准地价修正体系，且区域内相同用途的宗地大多按基准地价有偿出让方式取得，因此可采用基准地价修正法进行评估；委托资产评估宗地所在地缺乏当地政府征地补偿标准资料，资产评估人员难以收集到大量同类型土地开发成本费用的相关资料，因此无法采用成本逼近法进行评估。本次评估采用基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用基准地价系数修正法一种评估方法。

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待资产评估宗地价格时，根据当地政府公布的基准地价，参照与待资产评估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，基准地价系数修正法的基本公式为： $P = P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$ 式中：

P=宗地价格

P1b—某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数

Kj—评估期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

7. 无形资产-其他无形资产

常用的资产评估方法有收益法、市场法、成本法等，评估方法的选择应根据各种方法的适用范围，结合评估对象的具体特点、评估目的、价值类型和评估资料的搜集情况进行。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后根据被评估资产已存在的各种贬值因素，将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。由于无形资产形成的直接成本往往与其价值没有直接的对应关系，即投入产出的弱对应性，因此资产基础法一般适用于开发时间较短且尚未投入使用的无形资产评估。因本次申报的无形资产的特殊性，不宜采用成本法评估。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其采用替代原则，要求充分利用类似资产成交的价格信息，并以此为基础判断被评估资产的价值。从国内无形资产交易情况看，交易案例较少，因而很难获得可用以比照的数个近期类似的交易案例，市场法评估的使用条件受到限制，因此不宜采用市场法评估。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对无形资产而言，其价值主要体现在资产所有者能够通过有偿许可使用或附加于产品上带来收益，根据本次评估申报的专利均已以产品的形式投入市场，且是企业盈利收益形成的重要因素，可以采用收益法进行评估。

对于账面记录的与被评估单位相关的管理制度、会计制度、经营模式等特点定制的系统软件，由于该软件具有显著的行业特性和鲜明的自身特点，无法查询到同类产品的市场价格，也无法通过重置途径确定其再次开发价值。

评估人员查阅了相关的账务记录、摊销明细表等资料，抽查了原始凭证，了解摊销政策，以证实入账的合法性、合理性、真实性和准确性。经核实，摊销计算无误，账实相符。由于软件为企业根据自身需求定制，难于从市场上进行询价，经了解委估软件不存在功能性及经济性贬值，账面原值可以反映重置价，由于信息技术发展的迅速，企业对无形资产摊销期限为10年，摊销期限可以反映其经济寿命年限，在核实账面原值及摊销政策的基础上，以账面值作为评估值。

专利技术是基准日购买的，其账面值能公允的反映其市场价值，但由于其是与账面未记录的无形资产共同作用于公司的生产经营，价值无法单独区分，故将其并入无形资产组合进行评估。

由于福建省长汀金龙稀土有限公司账面记录的以及账面未记录的专利技术、软件著作权、发明专利等是共同作用于公司的生产经营，价值无法单独区分，因此本次资产评估将账面记录的无形资产和账面未记录的无形资产视作一个组合一起采用收益法对其进行评

估。

8. 长期待摊费用

资产评估专业人员查阅相关文件及合同，核实相关原始凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，检查各项费用尚存的价值与权利。对有机相项目、有机相扩产等仍处于收益期的长期待摊费用，根据其实际尚存受益的权利或资产价值确定评估值；对于自有厂房、建筑物的装修或改造费用等，由于对房屋建筑进行评估时，已按现状进行整体评估，该类费用支出价值已包括在所对应的房屋建筑评估价值中，所以此类长期待摊费用的评估值为0元。

9. 递延所得税资产

对于计提减值准备、坏账准备等形成的递延所得税资产，资产评估专业人员通过分析款项账龄及内容等，判断是否存在评估风险损失，并按评估风险损失形成的可抵扣暂时性差异和评估基准日被评估单位适用的所得税率确定递延所得税资产评估值。对于可弥补亏损形成的递延所得税资产，资产评估专业人员调查了解形成的原因，核实相关合同及会计凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，以核实后的账面值作为评估值。

10. 其他非流动资产

资产评估专业人员调查了解其他非流动资产形成的原因，核实相关合同及会计凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，以核实后的账面值作为评估值。

【负债评估】

纳入本次资产评估的负债项目系短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、租赁负债及递延收益。评估专业人员通过查阅相关合同、协议及会计凭证等资料，核实各项负债核算内容是否与实际相符，分析是否存在无需支付的款项，并以核实后确认真实存在的负债金额作为评估值。

1. 短期借款

短期借款账面值 793,268,935.67 元，包括短期借款、已贴现未到期未终止确认的承兑汇票及应付利息，短期借款为公司向中国建设银行股份有限公司长汀支行及中国银行股份有限公司长汀支行等银行借入的期限在一年以内的银行信用借款及保证借款，其中信用借款为 530,000,000.00 元，保证借款为 215,000,000.00 元。

保证借款中，65,000,000.00 元系向中国建设银行股份有限公司长汀支行借入，担保方为厦门钨业股份有限公司，最高担保额 49,200.00 万元，担保有效期为 2021 年 2 月 1 日至

2023年12月31日；150,000,000.00系向中国银行股份有限公司长汀支行借入，担保方为厦门钨业股份有限公司，最高担保额20,000.00万元，担保有效期为2021年3月24日至2023年3月11日。资产评估专业人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。以核实后基准日实际应承担的债务作为评估值。

2. 应付票据

应付票据主要为银行承兑汇票。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，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，以证实应付票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应付票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后的账面值作为评估值。

3. 应付账款

应付账款主要为购设备款、材料款及暂估运费等。资产评估专业人员通过分析核算内容、结算方式、发生日期及款项期限，核实账面核算内容与实际的相符程度。经核实，应付账款账实一致且未发现无需支付的款项，以核实后的账面值作为评估值。

4. 合同负债

合同负债主要为预收货款。资产评估专业人员通过分析核算内容、结算方式、发生日期及款项期限，核实账面核算内容与实际的相符程度。经核实，合同负债账实一致且未发现无需承担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

5. 应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为按规定计提未付的工资及奖金。资产评估专业人员通过调查员工构成与职工薪酬制度，核实其计算标准及依据，并抽查部分评估基准日后发放薪酬的会计凭证。经核实，账面核算内容与实际相符，以核实后的账面值作为评估值。

6. 应交税费

应交税费括应交个人所得税、房产税、印花税及土地使用税。资产评估专业人员通过核对相关纳税申报文件及相关会计凭证，了解被评估单位应负担的税种、税率以及相关税收政策。经核实，账面核算内容与实际相符，以核实后的账面值作为评估值。

7. 其他应付款

其他应付款主要为押金、保证金、往来款及代垫款项等。资产评估专业人员通过分析核算内容、结算方式、发生日期及款项期限，核实账面核算内容与实际的相符程度。经核实，其他应付款账实一致且未发现无需支付的款项，以核实后的账面值作为评估值。

另，根据厦钨（专）字（2022）36号专题会议纪要及致同会计师事务所（特殊普通合伙）福州分所出具的致同专字（2022）第351C012448号《注册会计师执行商定程序的报告》，补计应付厦门钨业股份有限公司无形资产转让款。

8. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债系核算一年内到期的租赁负债及一年内到期的分期付息到期还本的长期借款利息。资产评估专业人员查阅有关借款合同、分期还款计划及其他相关资料，核查分期还款的起、止日期，了解借款、还款、逾期情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。以核实后基准日实际应承担的债务作为评估值。

9. 其他流动负债

其他流动负债系核算待转销项税额及已背书未到期未终止确认的银行承兑汇票。资产评估专业人员调查了解其他流动负债形成的原因，核实相关合同及会计凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，以核实后的账面值作为评估值。

10. 长期借款

长期借款账面值 30,360,000.00 元，为福建省长汀金龙稀土有限公司向兴业银行股份有限公司龙岩长汀支行借入的期限在一年以上的保证借款及信用借款，其中 23,730,000.00 元由厦门钨业股份有限公司为福建省长汀金龙稀土有限公司长期借款提供保证担保，最高担保额 30,000.00 万元，担保有效期为 2021 年 10 月 15 日至 2024 年 12 月 31 日。资产评估专业人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。以核实后基准日实际应承担的债务作为评估值。

11. 租赁负债

租赁负债为租赁付款额及未确认融资费用，资产评估专业人员查阅相关文件及合同，核实相关原始凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，未发现不符情况。以核实后基准日实际应承担的债务作为评估值。

12. 递延收益

递延收益主要为项目专项资金、扩建补助、建设补助等与资产相关的政府补贴。资产评估专业人员核对了企业账面金额和有关会计凭证，查阅了相关合同及有关资料，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况。经核实，递延收益均为与资产相关的政府补贴，补助项目共 22 项。由于递延收益属于无须支付的款项，以所得税为评估值。

【资产基础法评估结果】

净资产价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债之和

(三) 收益法评估程序实施情况

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。具体评估情况如下：

【评估程序】

1. 预备工作

在资产评估专业人员向被评估单位提交收益法评估所需资料 and 需要了解问题的清单，辅导企业有关人员搜集资料和填制企业未来盈利预测材料。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径和方法。

2. 市场调查

资产评估专业人员对宏观经济信息、相关法律及法规、行业发展信息、市场及竞争情况、企业所处行业中的地位及自身发展情况等进行调查分析，并汇总记录市场调查分析结果。

3. 现场调研

资产评估专业人员听取企业管理人员的情况介绍，与管理层及主管人员就公司情况进行讨论，收集具体信息及相关资料，汇总整理取得的资料并验证其真实性。

4. 财务分析与财务预测

在市场调查和现场调研工作的基础上，对被评估单位财务及经营情况进行分析，对被评估单位的财务报表进行必要的分析和调整，根据被评估单位提供的未来盈利预测材料，结合被评估单位的实际与可能，讨论修正有关方法、假设和参数，提出资料和盈利预测表的修改意见，协助企业修正企业未来盈利预测表。

5. 评定估算

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，选择评估途径和具体方法，计算得到评估结果。对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托人，并就有关问题与委托人有关人员讨论。在取得一致意见的基础上，最终确定股东全部权益价值。

【收益模型的选取】

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业经营性资产价值，并分析考虑企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产的价值（减负债）

用符号表示的计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

E ：股东全部权益价值；

B ：企业价值；

D ：付息债务价值；

P ：经营性资产价值；

R_i ：未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产和非经营性资产负债的价值

【评估计算过程】

1、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益。明确的预测期在综合考虑了企业所在行业的周期性和企业自身发展的周期性等因素的基础上确定。

2、未来收益的确定

本次评估采用企业的自由现金流量作为收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流=净利润+财务费用（扣除税务影响后）+折旧及摊销-营运资金净增加额-资本性支出

净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-销售费用-研发费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

资产评估专业人员根据公司的经营历史、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。

3、折现率的确定

根据收益口径，折现率采用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T ——企业所得税税率；

$\frac{D}{E}$ ——企业目标资本结构。

其中债务成本 K_d 即为债务资本市场回报率，采用现时的平均利率水平。

股权资本成本 K_e 按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中：

K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险利率

R_m ——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

MRP——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

4、溢余资产、非经营性资产负债的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产；非经营性资产负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益的资产和评估预测收益无关的资产负债，第一类资产不能为企业带来直接经营收益，第二类资产虽然产生利润能为企业带来收益但在收益预测中未加以考虑。溢余资产、非经营性资产负债根据资产基础法中对应的该项资产或负债的评估值确认。

5、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。根据资产基础法中对应的该项负债的评估值确认。

6、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值评估值。
联合中和土地房地产资产评估有限公司

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受委托后，按照双方约定，选派资产评估专业人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。整个资产评估工作分四个阶段进行：

（一）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托人明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；

2. 接受委托人的资产评估项目委托；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，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，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

（二）资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，资产评估专业人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

6. 调查了解被评估单位的历史经营情况，收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

7. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

(三) 评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；
3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；
4. 采用适当的收益法模型对企业未来获利能力进行评估，确定收益法评估结果；
5. 分析评估方法及评估结果的合理性，资产评估师形成专业评估意见，撰写资产评估报告；

6. 按资产评估机构内部规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

(四) 出具资产评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的资产评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式资产评估报告并提交给委托人。

九、评估假设

1. 评估前提：本次资产评估是以委托资产评估的资产产权完备合法，并按目前设定用途、按现状趋势持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设：

- 2.1 以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

- 2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

- 2.3 以经营业务及资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

- 2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

- 2.5 本资产评估报告书没有考虑将来可能出现的拍卖、变卖、抵质押物对资产评估价格的影响，也未考虑发生产权变动时特殊交易方式可能追加付出的价格等对资产评估价格的影响，亦未考虑该资产出售应承担的费用和税项可能影响其价值的因素。

- 2.6 除已知悉并披露的事项外，本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

- 2.7 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价。

2.8 公开市场假设：假设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。

2.9 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

3. 具体假设：

3.1 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

3.2 被评估单位在未来经营期内的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。

3.3 被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

3.4 假设未来被评估单位生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平稳定、持续经营。

3.5 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3.6 假设所选择的同行业的上市公司相关数据均是可靠和可以信赖的。

3.7 假设被评估单位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。

3.8 被评估企业有足够的人才储备，人力需求能够得以基本满足。

3.9 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

3.10 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人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。

3.11 在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。

3.12 假设各预测期发生的收入、费用支出等，均在对应预测期期中实现；同时我们没有考虑应收款项无法回收的风险。

3.13 本资产评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日价值的反映为假设条件。

3.14 假设现有研发费用加计扣除政策在预测期不会发生改变。

3.15 福建省长汀金龙稀土有限公司于2020年被认定为高新技术企业。未来福建省长汀金龙稀土有限公司的高新认定主要就是高新企业要求的研发费及研发人员及专利的一些正

常要求。每次高新认定的要求是一样的，未发现存在障碍。本次评估假设未来期间企业一直能够获得高新技术企业资格，预测期内的企业所得税税率为15%。

3.16 广州珠江光电新材料有限公司于2019年被认定为高新技术企业。未来广州珠江光电新材料有限公司的高新认定主要就是高新企业要求的研发费及研发人员及专利的一些正常要求。每次高新认定的要求是一样的，未发现存在障碍。本次评估假设未来期间企业一直能够获得高新技术企业资格，预测期内的企业所得税税率为15%。

3.17 被评估单位部分生产经营场所系租赁使用，假设被评估单位生产经营所租赁合同到期后可续期，未考虑经营场所变更的影响。

3.18 根据福建省长汀金龙稀土有限公司与厦门钨业股份有限公司签订的相关资产转让协议，福建省长汀金龙稀土有限公司与厦门钨业股份有限公司共有的专利174件、厦门钨业股份有限公司单独所有的专利5件均已按协议约定转让给福建省长汀金龙稀土有限公司，截至2022年2月28日正在办理专利或专利申请权的转让变更登记手续。本次评估是以专利能完成转让及办妥权属变更为假设前提。

本资产评估报告书及资产评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本资产评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告书及资产评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法和收益法对委托资产评估的福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值进行了资产评估。

（一）资产基础法的评估结果

福建省长汀金龙稀土有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日股东全部权益价值账面值为人民币192,031.46万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币221,196.31万元（大写人民币贰拾贰亿壹仟壹佰玖拾陆万叁仟壹佰元整），增值29,164.85万元，增值率15.19%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：福建省长汀金龙稀土有限公司

评估基准日：2022年2月28日

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	251,006.67	256,724.29	5,717.62	2.28
2	非流动资产	114,577.95	131,441.49	16,863.54	14.72
3	其中：长期股权投资	7,547.32	16,460.97	8,913.65	118.10

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值资产评估报告

4	其他权益工具投资	-	-	-	
5	投资性房地产	-	-	-	
6	固定资产	72,501.32	78,080.61	5,579.29	7.70
7	其中：建筑物	29,380.43	32,097.54	2,717.11	9.25
8	设备	44,448.20	45,983.07	1,534.87	3.45
9	在建工程	13,548.84	13,548.84	-	-
10	无形资产	3,137.22	6,388.33	3,251.11	103.63
11	其中：土地使用权	2,735.35	4,440.03	1,704.68	62.32
12	长期待摊费用	3,853.31	3,625.71	-227.60	-5.91
13	递延所得税资产	9,451.66	8,798.75	-652.91	-6.91
14	其他非流动资产	4,500.92	4,500.92	-	-
15	资产总计	365,584.63	388,165.78	22,581.15	6.18
16	流动负债	162,566.88	162,727.27	160.39	0.10
17	非流动负债	10,986.28	4,242.19	-6,744.09	-61.39
18	负债总计	173,553.16	166,969.46	-6,583.70	-3.79
19	净资产（股东权益）	192,031.46	221,196.31	29,164.85	15.19

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、存货评估增值5,717.61万元，增值主要原因是：

- （1）原材料市场价格上涨导致评估增值。
- （2）产成品评估结果包含了未体现的生产过程的正常合理利润导致评估增值。
- （3）对在产品部分账面值为负数的评估为零导致评估增值。

2、长期股权投资评估增值8,913.65万元，增值的主要原因为子公司历年的经营积累以及相关实物评估增值等因素导致长期股权投资评估增值。

3、房屋建筑物类固定资产评估增值 2,717.11万元，评估增值的主要原因是：

- （1）评估基准日房屋建筑物材料价格和人工定额相对于房屋建造时有小幅增长；
- （2）账面价值不含房地产开发过程的合理利润，本次评估考虑了该类项目在正常条件下企业所能获得的客观平均利润；
- （3）财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限导致。

4、设备类固定资产评估增值 1,534.87 万元，评估增值主要原因为财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限，以及使用中自然磨损等原因共同作用对轧后导致有所增值。

5、无形资产-土地使用权评估增值 1,704.68 万元，增值的主要原因为土地取得成本较低，且当前房地产市场价格有所上涨以及土地所在区域的基础设施配套及产业聚集度的不断完善和提高及新基准地价导致土地使用权评估增值。

6、无形资产-其他无形资产评估增值 1,546.43 万元，增值率 384.81%。增值原因为无形资产的评估值中包含了被评估单位存在账面未记录的 202 项发明专利、38 项实用新型、1 项外观设计等专利权价值。

7、长期待摊费用评估减值 227.60 万元，减值原因为部分长期待摊费用并入房屋建筑物中评估所致。

8、递延所得税资产评估减值 652.92 万元，减值原因为存货及固定资产评估增值导致对应的递延所得税冲回所致。

9、其他应付款评估增值 160.38 万元，系根据厦钨（专）字（2022）36 号专题会议纪要及致同会计师事务所（特殊普通合伙）福州分所出具的致同专字（2022）第 351C012448 号《注册会计师执行商定程序的报告》，补计应付厦门钨业股份有限公司（无形资产转让款）所致。

10、递延收益评估减值 6,744.09 万元，减值原因系将无须支付的款项评估为零导致。

（三）收益法的评估结果

福建省长汀金龙稀土有限公司申报的股东全部权益账面值为人民币 192,031.46 万元，经采用收益法评估后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 227,357.28 万元（大写人民币贰拾贰亿柒仟叁佰伍拾柒万贰仟捌佰元整），增值 35,325.82 万元，增值率 18.40%。

（四）评估结论的确定

经采用资产基础法评估后福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值为人民币 221,196.31 万元，经采用收益法评估后福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 227,357.28 万元。资产基础法和收益法差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的，并且资产基础法未对账外专利等可确指无形资产进行评估；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的。资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，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股东全部权益价值的方法，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值。而企业拥有的经营资质、服务平台、管理团队、销售网点及商誉等不可确指无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，本次资产基础法评估结果不含这些不可确指的无形资产价值以及账面未记录的无形资产价值。而收益法从未来获利能力角度考虑，考虑了相关的有形资产价值的同时，也体现了包括经营资质、服务平台、管理团队、销售网络等不可确指的商誉在内的账外不可辨认的无形资产价值。

收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此收益法结果更能体现出福建省长汀金龙稀土有限公司的整体价值。

综上所述，本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法和收益法对委托资产评估的资产进行了资产评估。

本次资产评估采用收益法评估结果作为评估最终结果，福建省长汀金龙稀土有限公司申报的股东全部权益价值账面值为人民币 192,031.46 万元，经采用收益法评估后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 227,357.28 万元（大写人民币贰拾贰亿柒仟叁佰伍拾柒万贰仟捌佰元整），增值 35,325.82 万元，增值率 18.40%。

十一、特别事项说明

（一）引用报告事项

本次资产评估中除按规定使用致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的致同审字（2022）第 351C003811 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1、截止评估基准日，被评估单位未办权证的房屋建筑物明内容如下：

序号	未办证原因	建筑物名称	位置	结构	建筑面积（M2）
1	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	机加工厂房	策武镇稀土一期大道 10 号（I、J 地块）	钢混	8978.7
2	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	煤炉房	汀州大道南路 31 号	钢混	300
3	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	工业园综合仓库	策武镇稀土一期大道 10 号（J 地块）	钢混	1636.24
4	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	工业园新食堂	策武镇稀土一期大道 10 号（I、J 地块）	钢混	1437
5	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	第三车间	策武镇稀土一期大道 10 号（J 地块）	钢混	1348
6	批建手续合法，刚竣工，正在申请办理	磁石二部新车间	汀州大道南路 31 号	钢结构	1500
合计					15,199.94

2、截止评估基准日，被评估单位的子公司广州珠江光电新材料有限公司未办权证的房屋建筑物明内容如下：

序号	未办证原因	建筑物名称	位置	结构	建筑面积（M2）
1	批建手续合法正在申请办理	氢气房	黄埔区南岗康达路 1 号	钢混	12.00

尚未办理权证的房屋建筑物，其面积是根据被评估单位的申报数并经查阅相关资料、核实后确定的。资产评估专业人员以被评估单位申报面积进行评估，如未来办理相关产权

证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

3、被评估企业于2022年2月28日向母公司购入集成数据采集与电磁开发测试平台系统及磁制冷专利，其专利所有权人仍为厦门钨业股份有限公司，尚未进行变更。

本报告评估结论是在假设上述专利不存在权属纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属变更时需要支付的相关费用。

（三）评估程序受到限制事项

1、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

2、限于客观条件本次资产评估未对被评估的建（构）筑物、在建工程等结构进行检测，资产评估师假定被评估构筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

3、因受新冠疫情影响，无法对被评估单位全资子公司广州珠江光电新材料有限公司的资产进行现场勘察。根据中评协〔2020〕6号，中国资产评估协会《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》专家指引，我公司先制订评估工作计划，通过微信语音、电话访谈、企业人员现场拍照等现代通讯方式获取评估所需要资料及企业电子版明细账及相关凭证，核实了解资产。

鉴于疫情期间资产评估机构及其资产评估专业人员在符合疫情防控要求的前提下采取措施弥补程序缺失，未对本评估结论产生重大的影响。

（四）评估资料不完整事项

本次评估，不存在评估资料不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日，应收账款中共有涉诉金额2,708,529.47元，具体明细如下（单位：人民币元）：

序号	欠款方	账面价值	账龄	备注
1	湖南意谱电动系统有限公司	1,080,971.41	3年以上	根据《（2019）京0112民初31754号》，2019年12月20日胜诉。
2	江苏天发动力科技有限公司	1,627,558.06	3年以上	根据《（2019）苏0412民初8115号》，2019年11月12日胜诉；根据《（2021）苏0412破6号》，2021年11月17日宣告江苏天发动力科技有限公司破产。
	合计	2,708,529.47		

湖南意谱电动系统有限公司因资金链断裂，无法偿还货款，福建省长汀金龙稀土有限公司于 2019 年提起诉讼并胜诉，但法院强制执行期间未发现可供执行财产。江苏天发动力科技有限公司拖欠货款多次催促未果后，福建省长汀金龙稀土有限公司于 2019 年提起诉讼并胜诉，2021 年江苏天发动力科技有限公司已申请破产。

除上述事项外，本次资产评估，未发现评估基准日存有其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1、至评估基准日，福建省长汀金龙稀土有限公司的短期借款账面值为 793,268,935.67 元，其中保证借款 215,000,000.00 元，系向中国建设银行股份有限公司长汀支行及中国银行股份有限公司长汀支行借入的一年期借款；长期借款账面值为 30,360,000.00 元，其中保证借款 23,730,000.00 元系向兴业银行股份有限公司龙岩长汀支行借入的期限在一年以上的借款，以上借款均由厦门钨业股份有限公司提供担保。

2、至评估基准日，被评估单位使用权资产情况如下：

承租人	出租人	租赁资产名称	位置	面积 M ²	租赁期限
福建省长汀金龙稀土有限公司	厦门钨业股份有限公司技术中心	厦门销售办事处租赁	厦门市湖里区安岭路 1005 号 B 栋四层部分办公区域	219.00	2021.4.1-2024.3.31
福建省长汀金龙稀土有限公司	东莞市大鹏湾物业管理有限公司	珠三角租赁厂房	广东省东莞市虎门镇新联新兴路 33 号 3 栋 308 室	1,100.00	2020.8.11-2023.8.11

3、至评估基准日，被评估单位的固定资产租赁情况如下：

承租人	出租人	租赁资产名称	位置	面积 M ²	租赁期限
长汀县赤箱稀土开发有限公司	福建省长汀金龙稀土有限公司	腾飞经济开发区一路 36 号房屋	腾飞经济开发区一路 36 号	1,398.41	2020.1.1-2022.12.31

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

（七）其他需要说明的事项。

1、本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循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；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、盈利预测数据，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

3、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘

自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

4、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、历史增资认缴、合并口径盈利预测、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

5、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

7、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，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。

8、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

9、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

10、据财税[2008]170号、《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》财税[2016]36号文和《财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号》，纳入本次资产评估范围的房屋建（构）筑物、生产设备评估值均不含增值税进项税额。

11、委托人和相关当事方根据历史市场情况的调研，结合自身情况，对被评估对象未来进行规划并提供盈利预测数据及相关资料；委托人和相关当事方对被评估对象未来进行经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，承担责任。

12、资产评估师及其所在资产评估机构的工作是对委托人和相关当事方提交的未来企

业发展规划、盈利预测数据及相关资料所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行分析，并采用通行的资产评估模型进行测算。资产评估师在评估过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等程序。

13、本资产评估报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、未来企业开发政策和规划调整等其他因素纳入考虑。

14、被评估企业提供未来盈利预测数据和分析是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估企业提供的盈利预测数据资料进行了必要的调查、分析、判断，委托人及相关当事方对盈利预测的可行性亦进行了商榷和调整，被评估企业在此基础上对盈利预测方案进一步修正、完善后，资产评估机构采信了经委托人和相关当事方确认的被评估企业盈利预测的数据。资产评估机构对被评估企业提供的盈利预测的数据在评估报告中的测算、分析并不能视为对被评估企业未来盈利能力实现程度和可行性的保证。

15、本次资产评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性可能对最终评估结果的影响。

16、福建省长汀金龙稀土有限公司持有其子公司广州珠江光电新材料股份有限公司的股权比例为 100%，考虑到子公司与被评估单位在主营业务以及营业成本、费用的归集划分方面存在交叉或难于严格区分，本次收益法评估的历史数据及未来预测数据均采用合并口径，故对其具有获利能力的子公司不再单独采用收益法进行评估。

17、期后事项

(1) 新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位的最终影响。

(2) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(3) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格

的资产评估机构重新确定评估值。

③由于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。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，以及资产评估报告载明的评估报告使用者使用。不得作为包括且不限于抵押、融资担保、财报目的、单项资产或资产组处置或转让、承包、抵债等其他实质性经济鉴证目的、其他用途使用，亦不得与其他资产评估报告混用。不得拆零使用，亦不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

2. 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，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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。

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

6. 本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2022 年 2 月 28 日起计算，至 2023 年 2 月 27 日止。

7. 本资产评估报告按国资监管规定，需按程序报送有关国有资产管理部门核准（或备案）后评估结论方可使用。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二二年八月十一日，为评估结论形成日。

本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2022）第 5019 号，厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司进行混合所有制改革涉及的福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益评估值为人民币 227,357.28 万元(大写人民币贰拾贰亿柒仟叁佰伍拾柒万贰仟捌佰元整)。



联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估师：



二〇二二年八月十一日

厦门钨业股份有限公司拟对其全资子公司
进行混合所有制改革涉及的
福建省长汀金龙稀土有限公司股东全部权益价值
资产评估报告附件

目 录

- (一) 经济行为文件复印件；
- (二) 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- (三) 委托人和其他相关当事人的承诺函复印件；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (五) 签名资产评估师的承诺函复印件；
- (六) 资产评估机构备案文件复印件；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- (八) 签字资产评估师资格证明文件复印件；
- (九) 资产评估委托合同；
- (十) 专项审计报告复印件。