

厦门钨业股份有限公司拟收购股权所涉及的
江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司
股东全部权益价值
评估报告

闽中兴评字（2016）第 2008 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年十月二十八日

厦门钨业股份有限公司拟收购股权所涉及的 江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司 股东全部权益价值 评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	2
评估报告书正文	7
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制	36
十三、评估报告日期	36
评估报告附件	
评估明细表（另装成册）	

注册资产评估师声明

一、评估机构和评估人员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；根据评估机构和评估人员在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

三、评估机构和评估人员与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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

五、本次评估中，采矿权由委托方另行委托具有矿业权评估资质的评估机构进行评估，本报告中对该评估机构出具的采矿权评估报告中的有关采矿权的数据进行了引用。除此之外，本报告未引用其他评估机构或专家的工作。

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

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在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收购股权所涉及的 江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司 股东全部权益价值 评估报告书摘要

闽中兴评字（2016）第 2008 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

本次评估的委托方为厦门钨业股份有限公司

被评估单位：江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司。

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：厦门钨业股份有限公司拟收购中信信托有限责任公司代持的江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司 40%股权。

本次资产评估的目的是公允反映江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：本次评估范围为江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司在基准日 2016 年 4 月 30 日的全部资产及相关负债。并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具【致同审字（2016）第 351FC0411 号】标准无保留意见的审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

本次评估对象是江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司的股东全部权益。

纳入本次评估范围中的无形资产—采矿权，由委托方另行委托具有矿业权评估资质的北京经纬资产评估有限责任公司进行评估，本评估机构没有对采矿权进行评估。本报告中

对北京经纬资产评估有限责任公司出具的经纬评报字（2016）第 070 号《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采矿权评估报告书》的有关采矿权的数据进行了引用。

委托评估的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。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法

七、评估结论及其使用有效期：

本公司本着独立、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江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，最终选择收益法结果为本报告的评估结论，得出的评估基准日 2016 年 4 月 30 日的评估结论如下：

在评估基准日 2016 年 4 月 30 日，江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司经审计后的股东全部权益价值(净资产)账面值为-6,058.42 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值(净资产)评估值为 30,030.27 万元，评估增值 36,028.25 万元，增值率 595.68 %。

本评估报告有效期为一年，即自 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日。

八、特别事项说明

（一）股权信托融资事项

江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司目前的股权结构如下：

序号	股东	出资额	出资方式	持股比例
1	厦门钨业股份有限公司	9,600 万元	货币	60%
2	中信信托有限责任公司	6,400 万元	货币	40%
	合计	16,000 万元		100%

其中中信信托持有的都昌金鼎 40%股权，系为信托融资增信和担保之目的代持，实际权属人仍为杭州瑞协科技有限公司、上海和越投资服务中心、深圳市科铭实业有限公司、信汇融通文化传媒有限公司。

厦门钨业拟收购前述信托代持的都昌金鼎 40%股权，应要求中信信托、杭州瑞协、上海和越、深圳科铭和信汇融通均签署同意转让的书面文件，以确保法律效力，避免发生争议。

在评估报告有效期内,若 40%股权的法律持有者与实际权属人未能办妥股权转让手续或签署同意股权转让的书面文件,则评估结论不得被使用。

(二) 引用其他机构出具的报告结论的情况

1. 纳入本次评估范围中的无形资产—采矿权,由委托方另行委托具有矿业权评估资质的北京经纬资产评估有限责任公司进行评估,本报告中对北京经纬资产评估有限责任公司出具的经纬评报字(2016)第 070 号《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采矿权评估报告书》的有关采矿权的数据进行了引用。

2. 采矿权评估报告采用的矿产品价格为评估基准日 2016 年 4 月 30 日前五年白钨精矿($W_{O3} \geq 65\%$)平均不含税销售价格 9.44 万元/吨、钼精矿含钼(45%)平均不含税销售价格 12.19 万元/吨。而评估基准日 2016 年 4 月 30 日白钨精矿($W_{O3} \geq 65\%$)不含税售价为 6.32 万元/吨,钼精矿不含税售价为 8.1 万元/吨。

即采矿权评估报告采用的矿产品价格与评估基准日的价格差异较大。

(三) 产权瑕疵事项

1. 房屋建筑物产权瑕疵事项

纳入评估范围内的房屋建筑物共 68 项,均未办理房屋所有权证。

其中办公室兼宿舍、化验室、食堂等 12 项,系被评估单位于 2007 年向都昌县阳储山钨钼矿业有限公司购买,均为矿区原有房屋,该批房屋建筑物由于未取得相关土地批复手续及建设规划许可证等,无法确定能否办理相关产权手续。

新建的 44 项房屋建筑物,由于相关报建手续不完善,未取得规划验收合格证明、消防验收合格证明、竣工验收合格证明和档案验收合格证明。无法确定是否能办理房屋所有权证和其他相关权属证书。

2015 年 5 月外购位于都昌县鄱湖翰林城 12 套商品房,总建筑面积 1098 平方米,已签订购房合同并已交房,尚未取得房屋所有权证书。

被评估单位承诺上述资产属于其所有,并出具了产权声明,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于上述资产,其面积是被评估单位根据现场测量情况进行申报的。评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了逐一核实,由于评估人员无法对该建筑物的实际建筑面积进行重新测绘,故本次以企业申报面积进行评估,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。

2. 纳入评估范围的房屋建筑物均未办理产权证，本次评估采用的估价对象建筑面积、工程量、建成年份以被评估单位申报的面积、工程量、年份为准，未考虑估价对象上述数据差异因素对估价结果的影响。

(四)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(五)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告未发现重大期后事项。

(六)其他需要说明的事项

1. 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，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、审计和矿权评估报告、单据、合同、会计凭证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。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本报告中的有关江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司等描述性的文字均摘自江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司提供给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，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 本次评估中的房屋建筑物属于非商业性的房产，是自用而非用于出售，不会产生建筑物本身的销售税费，同时本次评估中采用重置成本法对房屋建筑物进行评估，实际是重置投资的模式，不需要考虑利润。因而房屋建筑物重置成本中不含投资利润及销售税费。

7. 本次评估的建（构）筑物价值不包含其占用的土地使用权价值。

8. 本次评估中涉及的固定资产，评估师仅从资产在基准日的显示价值来估算，未考虑生产能力、规模配比与否对评估值的影响。

9. 根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次机器设备的评估原值中不含增值税进项税。

10. 限于客观条件，本次评估未对设备进行开机测试。

11. 本次评估中评估师注意到北京经纬资产评估有限责任公司出具的采矿权评估报告中对采矿权是按储量和初设设计生产能力进行估算，本次评估亦未考虑采矿权期满后续期及未来实际审批的开采量等因素变化对估值的影响。

12. 本次评估均假定被评估单位的各项实物资产尤其是开采设施均符合国家和行业的相关规定和要求，亦未考虑可能存在的政策、法律因素对估值和对应交易行为的影响。

13. 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

上述数据摘自评估报告书，评估报告书的阅读者应认真阅读评估报告书全文，并考虑评估假设和前提、特别事项说明对评估结论可能产生的影响。

厦门钨业股份有限公司拟收购股权所涉及的 江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司 股东全部权益价值

评估报告书正文

闽中兴评字（2016）第 2008 号

厦门钨业股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及收益法，对贵公司拟收购股权之经济行为涉及的江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务。对评估对象的股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为厦门钨业股份有限公司，被评估单位为江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司（以下简称为“都昌金鼎”）。

（一）委托方概况

1. 委托方一：厦门钨业股份有限公司

企业名称：厦门钨业股份有限公司

住所：福建省厦门市海沧区柯井社

法定代表人：黄长庚

注册资金：壹拾亿捌仟壹佰伍拾柒万元肆仟元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91350200155013367M

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。

厦门钨业公司简介：厦门钨业股份有限公司是在上海证券交易所上市的集团型股份公司，公司前身是厦门氧化铝厂，始建于1958年，1982年开始转产钨制品，1984年更名为厦门钨品厂，1997年12月厦门钨品厂以发起设立方式整体改制为厦门钨业股份有限公司，经福建省人民政府闽政体股[2000]7号文批准，公司以1999年12月31日为基准日，以派生分立方式分立为存续公司厦门钨业股份有限公司（即本公司）和派生公司厦门三虹钨钼股份有限公司。2002年11月公司股票在上海证券交易所上市。厦门钨业主要从事钨精矿、钨钼中间制品、粉末产品、丝材板材、硬质合金、切削刀具、各种稀土氧化物、稀土金属、稀土发光材料、磁性材料和稀土贮氢、系列锂电池材料等其他能源新材料的生产、销售与研发。

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

公司名称：江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司

公司地址：都昌县土塘镇阳储山

法定代表人：黄进京

注册资本：壹亿陆仟万圆整

实收资本：壹亿陆仟万圆整

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91360428796972701M

经营范围：钨钼采选（凭采矿许可证）加工、销售）

2. 企业简介

江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司于2007年元月15日在都昌县工商局注册成立，注册资金和实收资本壹亿陆仟万元人民币。

都昌金鼎主要经营钨钼矿开采、加工、销售。2006年底江西省国土资源厅和九江市国土局将阳储山钨钼矿开采权通过南昌市矿产权交易中心向社会公开挂牌，最终都昌金鼎以

人民币 1.3705 亿元竞得其开采权，开采年限为整个矿区范围内矿产资源开采完为止，矿区采矿范围 3.375km²，地址位于江西都昌县北东约 25km 处，属都昌县土塘镇和阳峰乡管辖。都昌县政府于 2007 年 5 月份批准设立都昌县工业园阳储山钨钼工业区，园区范围包括矿区采矿范围内 3.375km² 和按矿山开发设计方案需征用的矿山周边区域。

3. 历史沿革

江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司（以下称公司）系经都昌县工商行政管理局批准，于 2007 年 1 月 15 日由科瑞天诚投资控股有限公司和浙江金财控股集团有限公司（原名：杭州金财信息集团有限公司）共同投资设立的有限责任公司，注册资金为 8,000 万元，股东分两次以货币形式出资（分别经江西中诚会计师事务所出具中诚验字[2007]第 002 号《验资报告》和九江同盛会计师事务所有限责任公司出具同盛会验字[2007]132 号《验资报告》），出资后公司注册资本结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
科瑞天诚投资控股有限公司	4,800.00	60.00%
浙江金财控股集团有限公司	3,200.00	40.00%
合计	8,000.00	100.00%

2007 年 12 月 15 日，经股东会决议，科瑞天诚投资控股有限公司将持有公司 60% 的股份转让给江西金鼎矿业有限公司。

2007 年 12 月 25 日，经股东会决议，浙江金财控股集团有限公司将拥有公司 10% 的股权转让给江西省地产总公司。

2008 年 1 月 8 日，经股东会决议，浙江金财控股集团有限公司将其持有公司 30% 的股份转让给宁波市金港信托投资有限责任公司。

2008 年，经股东会决议，公司增加注册资本 8,000 万元，新增股东杭州瑞协科技有限公司以货币形式增资 8,000 万元。已经九江同盛会计师事务所有限公司出具同盛会验字[2008]123 号的 2,000 万元和同盛会验字[2008]127 号的 6,000 万元的增资验资报告。增资后公司注册资本结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
江西金鼎矿业投资有限公司(原名：江西金鼎矿业有限公司)	4,800.00	30.00%
江西省地产总公司	800.00	5.00%

股东名称	出资额(万元)	出资比例
宁波金港信托投资有限责任公司	2,400.00	15.00%
杭州瑞协科技有限公司	8,000.00	50.00%
合计	16,000.00	100.00%

2010年9月,经股东会决议,昆仑信托有限责任公司(原名:宁波金港信托有限责任公司)将持有公司15%的股权转让给自然人程宝玉。

2010年10月,经股东会决议,杭州瑞协科技有限公司将持有公司10%的股权转让给深圳市科铭实业有限公司,将持有公司7.50%的股权转让给浙江联德创业投资有限公司。变更后公司注册资本结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
江西金鼎矿业投资有限公司	4,800.00	30.00%
江西省地产总公司	800.00	5.00%
程宝玉	2,400.00	15.00%
杭州瑞协科技有限公司	5,200.00	32.50%
浙江联德创业投资有限公司	1,200.00	7.50%
深圳市科铭实业有限公司	1,600.00	10.00%
合计	16,000.00	100.00%

2010年11月,经股东会决议,程宝玉将持有公司5%的股权转让给余毅君。变更后公司注册资本结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
江西金鼎矿业投资有限公司	4,800.00	30.00%
江西省地产总公司	800.00	5.00%
程宝玉	1,600.00	10.00%
杭州瑞协科技有限公司	5,200.00	32.50%
浙江联德创业投资有限公司	1,200.00	7.50%
深圳市科铭实业有限公司	1,600.00	10.00%
余毅君	800.00	5.00%
合计	16,000.00	100.00%

2011年1月21日,经股东会决议同意,江西省地产总公司将持有公司5%的股权转让给上海和越投资服务中心;2011年1月22日,经股东会决议同意,浙江联德创业投资有

限公司将持有公司 7.50%的股权转让给上海和越投资服务中心；2011 年 1 月 23 日，经股东会决议同意，余毅君将持有公司 5%的股权转让给上海佳亨投资发展有限公司；2011 年 1 月 25 日，经股东会决议同意，上海和越投资服务中心将持有公司 2%的股权转让给信汇融通投资有限公司；程宝玉将持有公司 10%的股权转让给信汇融通投资有限公司。变更后公司注册资本结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
江西金鼎矿业投资有限公司	4,800.00	30.00%
信汇融通投资有限公司	1,920.00	12.00%
上海和越投资服务中心	1,680.00	10.50%
杭州瑞协科技有限公司	5,200.00	32.50%
上海佳亨投资发展有限公司	800.00	5.00%
深圳市科铭实业有限公司	1,600.00	10.00%
合计	16,000.00	100.00%

2011 年 3 月，经股东会决议，杭州瑞协科技有限公司将持有公司 19%的股权转让给厦门三虹钨钼股份有限公司、江西金鼎矿业投资有限公司持有公司 30%的股权转让给厦门三虹钨钼股份有限公司、深圳市科铭实业有限公司持有公司 6%的股权转让给厦门三虹钨钼股份有限公司、上海佳亨投资发展有限公司持有公司 5%的股权转让给厦门三虹钨钼股份有限公司。变更后公司注册资本结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
厦门三虹钨钼股份有限公司	9,600.00	60.00%
信汇融通投资有限公司	1,920.00	12.00%
上海和越投资服务中心	1,680.00	10.50%
杭州瑞协科技有限公司	2,160.00	13.50%
深圳市科铭实业有限公司	640.00	4.00%
合计	16,000.00	100.00%

2011 年 11 月，经股东会决议，信汇融通投资有限公司和杭州瑞协科技有限公司分别将持有公司的全部股权转让给中信信托有限责任公司。变更后公司注册资本结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
厦门三虹钨钼股份有限公司	9,600.00	60.00%
中信信托有限责任公司	4,080.00	25.50%
上海和越投资服务中心	1,680.00	10.50%
深圳市科铭实业有限公司	640.00	4.00%
合计	16,000.00	100.00%

2012年3月,经股东会决议,上海和越投资服务中心和深圳市科铭实业有限公司分别将持有公司的全部股权转让给中信信托有限责任公司。变更后公司注册资本结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
厦门三虹钨钼股份有限公司	9,600.00	60.00%
中信信托有限责任公司	6,400.00	40.00%
合计	16,000.00	100.00%

2013年3月,经股东会决议,厦门三虹钨钼股份有限公司将持有公司的全部股权转让给厦门钨业股份有限公司。变更后公司注册资本结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
厦门钨业股份有限公司	9,600.00	60.00%
中信信托有限责任公司	6,400.00	40.00%
合计	16,000.00	100.00%

4. 股权结构

截至评估基准日,江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司实收资本为壹亿陆仟万元人民币,股东名称、出资额和出资比例如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
厦门钨业股份有限公司	9,600.00	60.00%
中信信托有限责任公司	6,400.00	40.00%
合计	16,000.00	100.00%

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方厦门钨业股份有限公司持有江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司 60%股权,是被评估企业的控股股东。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《福建省冶金（控股）有限责任公司关于同意厦门钨业股份有限公司收购江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司股权的函》（闽冶综【2014】280号），厦门钨业股份有限公司拟收购中信信托有限责任公司代持的江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司40%股权。

本次资产评估的目的是公允反映江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司的股东全部权益。

纳入本次评估范围中的无形资产—采矿权，由委托方另行委托具有矿业权评估资质的北京经纬资产评估有限责任公司进行评估，本报告中对北京经纬资产评估有限责任公司出具的经纬评报字（2016）第070号《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采矿权评估报告书》的有关采矿权的数据进行了引用。

本次评估范围为江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司在基准日2016年4月30日的全部资产及相关负债，账面资产总额51,882.59万元、负债57,941.01万元、净资产-6,058.42万元。具体包括流动资产3,471.50万元，非流动资产48,411.09万元；流动负债57,536.26万元；非流动负债404.75万元。

上述资产与负债数据摘自被评估单位2016年4月30日的资产负债表，评估范围内的资产与负债经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具【致同审字（2016）第351FC0411号】标准无保留意见的审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值31,265.91万元，占评估范围内总资产的60.26%。实物资产主要包括存货及固定资产。实物资产的分布及特点如下：

1. 存货

纳入评估范围的存货包括原材料及库存商品，账面值为 1,662.77 万元。其中原材料主要为备品备件及工器具，种类多、数量大；库存商品为钨精矿及钼精矿。

2. 房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建（构）筑物包括房屋 68 项，构筑物 35 项，账面值为 21,154.62 万元，其中房屋建筑物面积合计为 35,903.75 平方米，除外购商品房外，全部位于江西省都昌县土塘镇阳储山。其中：

1) 办公室兼宿舍、化验室、食堂等 12 项系被评估单位于 2007 年向都昌县阳储山钨钼矿业有限公司购买所得，均为矿区原有房屋，以砖木结构、单层建筑为主，主要为原有办公楼、家属楼及生产用房。

2) 44 项房屋建筑物为被评估单位于 2012 年新建，于 2013 年 5 月结转至固定资产，以框架、钢结构、钢混结构、多层建筑为主，主要为日处理能力 4500 吨的采选生产线技改项目，包括新建的生产用房、行政管理用房、尾矿处理设施等。

3) 2015 年 5 月外购位于都昌县鄱湖翰林城 12 套商品房，总建筑面积 1098 平方米。

上述房屋建筑物均能正常使用，但尚未办理权证。

3. 设备类资产。

设备类资产账面值为 8,446.21 万元，包括机器设备、车辆及（办公）电子设备。

机器设备主要包括尾砂管线、射流浮选机、溢流型球磨机、颚式破碎机、吊钩桥式起重机等矿山选矿设备，购置时间在 2012 年至 2013 年之间。

车辆为公务用小轿车，车辆类型主要有大众辉腾、别克商务车、陆风汽车等，上述设备于 2007 年至 2013 年期间购置，截止评估基准日均正常使用。

电子设备主要为办公设备及辅助设备，包括空调、电脑、打印机、测量仪器等；上述设备于 2008 年至 2013 年期间购置安装，截止评估基准日均正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权及采矿权，目前使用正常。其中土地使用权三宗，均为工业用地，取得方式为国有出让，已取得国有土地使用证。

采矿权一宗，采矿许可证号：C3600002011013230103934；发证机关：江西省国土资源厅；

采矿权人：江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司；开采矿种：钨矿、钼；开采方式：露

天/地下开采；生产规模：148.50 万吨/年；矿区面积：3.3751 平方千米；有效期限：壹拾柒年零柒月，自 2011 年 1 月 11 日至 2028 年 8 月 11 日；发证机关：

江西省国土资源厅。矿区范围拐点坐标如下（1980 西安坐标系）：

点号	X 坐标	Y 坐标
1	3245700.68	39434449.26
2	3247200.70	39434449.25
3	3247200.71	39436699.28
4	3245700.69	39436699.28

由 4 个拐点圈定，开采深度：由 300 米至-400 米标高。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，经现场尽职调查，未发现委估公司存有表外资产。

四、价值类型及其定义

1. 本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

就资产评估而言，公开市场是指众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

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

五、评估基准日

本次资产评估的基准日为 2016 年 4 月 30 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：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项

目评估目的顺利实现，经委托方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《福建省冶金（控股）有限责任公司关于同意厦门钨业股份有限公司收购江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司 40%股权评估基准日变更的函》（闽冶综【2016】246 号）。

(二) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十八次会议修订）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会议第五次会议通过）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十八次会议通过）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十一次会议修订）；

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

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

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；

8. 《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）；

9. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号）；

10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号）；

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]274 号）；
12. 国务院国资委和财政部联合发布的《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号文件）；
13. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
14. 《福建省省属企业国有产权转让管理暂行办法》（闽国资产权[2006]146 号）；
15. 《福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于省属企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（闽国资产权〔2006〕182 号）；
16. 《中华人民共和国矿产资源法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；
17. 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资发[2008]174 号）；
18. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企(2004)20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企(2004)20 号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
11. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
12. 《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2014）；
13. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
14. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；
15. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
16. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010] 214 号）；

17. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012] 248 号）；
18. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012] 244 号）
19. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）。

（四）产权依据

1. 国有土地使用权证复印件；
2. 采矿权证复印件；
3. 车辆行驶证复印件；
4. 工程施工合同、工程款发票等复印件；
5. 设备购置合同、发票等复印件。

（五）取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10 号文；
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建（2002）394 号）；
3. 国家发展改革委、建设部关于《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）；
4. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格 [2002]1980 号）；
5. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格 [1999]1283）；
6. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125 号）；
7. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 5 月 11 日起执行；
8. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第 678 号）；
9. 《江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表》（2004 年）；
10. 2015 年 6 月《江西省工程造价信息》；
11. 《资产评估常用数据与参数手册》；
12. 《2015 年机电产品报价手册》；
13. 重要设备购置合同、招投标资料；
14. 〈关于公布全省新征地统一年产值标准和区片综合地价的通知〉赣府字[2010]126

号;

15. 《都昌县人民政府有关征地补偿标准的通知》(都府字【2010】15号)
16. 《江西省耕地占用税实施办法》(省政府令第170号);
17. 《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;
18. 《江西省征地管理费暂行办法》(赣财综字[1995]52号);
19. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2006]307号);
20. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号);
21. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发(2009)56号);
22. 《中国矿业权评估准则》;
23. 《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008);
24. 《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则—指导意见 CMV13051-2007 固体矿产资源储量类型的确定》;
25. 《江西省都昌县钨矿储量地质报告》(江西省九一六地质矿产勘查开发院 2005 年 9 月 20 日);
26. 赣金林储审字[2005]082 号“《江西省都昌县钨矿储量地质报告》矿产资源储量评审意见书”(江西省金林矿产资源储量评审有限公司 2005 年 10 月 9 日);
27. 赣国土资储备字[2005]082 号“关于《江西省都昌县钨矿储量地质报告》矿产资源储量评审备案证明”(江西省国土资源厅 2005 年 10 月 9 日);
28. 《江西省都昌县阳储岭矿区钨钼矿储量地质报告》(江西省地质矿产勘查开发局九一六大队 2006 年 9 月);
29. 赣金林储审字[2006]051 号“《江西省都昌县阳储岭矿区(不含都昌县钨矿)钨钼矿储量地质报告》矿产资源储量评审意见书”(江西省金林矿产资源储量评审有限公司 2006 年 10 月);
30. 赣国土资储备字[2006]051 号“关于《江西省都昌县阳储岭矿区(不含都昌县钨矿)钨钼矿储量地质报告》矿产资源储量评审备案证明”(江西省国土资源厅 2006 年 10 月 25 日);
31. 《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采选工程初步设计书》(长沙有色

冶金设计研究院 2010 年 7 月)；

32. 评估人员收集的其他市场资料。

(六) 参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的【致同审字（2016）第 351FC0411 号】审计报告；
4. 北京经纬资产评估有限责任公司出具的经纬评报字（2016）第 070 号《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采矿权评估报告书》；
5. 其他市场数据及行业资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—基本准则》的规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据《资产评估准则—企业价值》的规定，企业价值评估可以采用市场法、收益法、资产基础法三种方法。

1. 市场途径适用性分析

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，同时我国目前股权交易市场尚未完全公开，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

收益途径是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益途径中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益途径进行评估需具备以下三个前提条件：

- (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。

通过对被评估单位的经营情况的分析及资料收集情况，我们认为本次评估适用收益法。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目可以选择成本途径进行评估。

综上，本次评估采用资产基础法及收益法进行评估。

（二）资产基础法具体应用

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等核实程序，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收款项

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

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

（3）存货

1) 原材料

企业生产所需的原材料大部分根据需要购进，本次评估经对原材料市场行情的了解分析发现，大部分原材料市场价格未发生明显变化，对于市场价格未发生明显变化的本次评估以确认后的帐面单价乘以实际数量确定其评估值；对于市场价格出现明显变化的，本次评估以基准日公允市价乘以实际数量确定其评估值。

2) 产成品

列入本次评估范围的产成品主要为被评估单位生产并销售的钨、钼产品等，经盘点，实际数量与账面数量吻合，均属企业正常销售产品，根据其市场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。

2. 非流动资产

(1) 房屋建筑物

纳入本次评估范围的建（构）筑物主要以服务矿山生产、管理为用途，属于非商业性用途的建（构）筑物，基于本次评估目的，采用成本法进行评估。

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产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。公式：

评估值 = 建筑物重置成本全价 × 成新率

①建筑物重置成本包括：建安费用、前期费用、管理费用、资金成本、利润。

A、建安费用

建安工程成本费指土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、通风工程等。

B、配套费的确定

通常包括包括城市规划要求配套的道路、环保、人防、消防、给水、供电、雨污排水、围墙以及管沟等。根据估价对象实际状况取建安工程造价的12%。

C、前期费用

前期费用是建设单位按规定应向政府缴纳和工程建设中必须支出的各项费用，主要勘察费、工程建设监理费、招标代理服务费、环境评价费等，按建筑安装费的6.91%，白蚁防治费、墙体材料专项基金、散装水泥专项基金等，取11元/平方米。

1) 勘察费——根据国家计委、建设部“关于发布《工程勘察收费管理规定》

的通知”（计价格（2002）10号），勘察设计费为全部工程建安费用的3.37%。

2）工程建设监理费——根据国家发展改革委、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）及工程的实际情况，本次评估取工程建设监理费为工程建安费用的2.5%。

3）招投标代理费——根据《国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知》（计价格（2002）1980号）及项目的实际情况，取建安费用的0.7%。

4）环境评价费——根据国家计委、环保总局发布《环境影响咨询收费有关问题通知》（计价格（2002）125号）及工程的实际情况，本次造价咨询费取建安费用的0.34%。

5）其他费用——包括白蚁防治费、墙体材料专项基金、散装水泥专项基金，取11元/平方米。

D、管理费用

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，根据工程的实际情况，本次按建安费用、配套费、前期费用之和的3%计取。

E、资金成本

即应计利息，计息期按正常建设工期，利率取评估基准日银行基建贷款利率、资金视为建设期内正常均匀投入，计息基础为建安费用、配套费、前期费用及管理费之和。

根据估价对象的规模及项目特点，结合目前同类开发项目的正常开发建设周期情况，调查确定该项目的开发周期为一年，投资利息率按同期中国人民银行公布的一年期固定资产贷款利息率4.35%计，计算公式如下： $I=V1*[(1+r)^{1/2}-1]$ 。

F、开发利润

根据评估对象房屋属性，属于自建自用的工业建筑物及配套设施不取开发利润。

②建筑物成新率的确定

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，合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。评估人员通过现场勘察后，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勘察记录，同时考虑所评物业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，参照房屋建筑物寿命使用年限据以确定成新率。

房屋建筑物使用年限

房屋分类	寿命年(年)	房屋分类	寿命年限(年)
1. 钢结构		3. 钢筋混凝土砖混结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	55	非生产用房	50
2. 钢筋混凝土框架结构		4. 砖木结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	15	5. 简易结构	10
非生产用房	60		

A、年限法

基本公式为：

成新率(K2) = 尚可使用年限 / 估计耐用年限 × 100%

式中：尚可使用年限 = 估计耐用年限 - 已使用年限

B、分值法

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

C、综合成新率

综合成新率 = 年限法成新率 × 0.4 + 分值成新率 × 0.6

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。

1) 机器设备

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

重置全价 = 设备购置价(不含税) + 运杂费(不含税) + 安装调试费 + 工程建设其他费用 + 资金成本

购置价的确定：以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，参考近期同类设备的合同价格确定；

运杂费的确定：根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

安装调试费的确定：首先查询专用设备的价格是否包含厂家上门免费的安装调试，如

果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

设备基础费的确定：评估人员参考不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。若设备基础费已经含在土建工程中，则在设备评估中不予考虑。

前期及其他费用的确定：参照国家、地方及行业有关收费规定。

资金成本的确定：委估机器设备的筹建至投产，投其实际所需要的建设工期，以本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本 = (设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期费用 + 其他费用) * (1 + 贷款利率) [工期(月) / 12 / 2 - 1]

成新率的确定：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，参照各类设备的经济使用寿命结合矿山服务年限，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。此次评估成新率的确定，采用理论成新率结合现场勘察成新率法。

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：

$$N = N1 * 40\% + N2 * 60\%$$

2) 电子设备

纳入评估范围内的电子设备主要为电脑、空调等办公电子设备及办公桌椅，采用重置成本法进行评估。

①重置成本的确定

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。

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：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

3) 运输车辆

①重置全价的确定

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

A、现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B、车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

C、新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

根据财税【2013】37 文，增值税一般纳税人自用的汽车，其进项税额准予从销项税额中抵扣，因此本次评估采用的是车辆的不含税购置价。

②成新率的确定

对于车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

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）在建工程

评估人员通过现场勘查，了解在建工程的形成过程，由于纳入评估范围的在建工程是废水自动化处理工程的前期费用，故在清查核实的基础上，以审计后账面值确定其评估值。

（4）无形资产

本次评估的无形资产包括土地使用权及采矿权。

①土地使用权评估方法

本次评估采用成本逼近法评估土地使用权，即以由农业用地改变为国有出让用地过程中所发生的各项费用为基础，加上估价对象宗地红线内外土地开发费用及投资人必要的利息、利润、土地增值收益、区位修正、年限修正，得到国有出让土地使用权价值，其基本公式为：

地价=（土地取得费用+土地开发费用+投资利息+投资利润+土地增值）×土地区位修正×土地年限修正

②采矿权

江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司的采矿权由委托方另行委托具有矿业权评估资质的北京经纬资产评估有限责任公司进行评估，本报告中对北京经纬资产评估有限责任公司出具的经纬评报字(2016)第 070 号《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采矿权评估报告书》的有关采矿权的数据进行了引用。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用核算的内容为征地补偿费及基建剥离费。征地的用途主要为选矿工业建设、堆放尾库、采矿场、1 号排土场及 3 号排土场等。征地补偿费用属于矿业基础建设投资，本次评估按审计后账面值为评估值。

基建剥离工程系矿山开采中的采剥工程费用，未来不会形成固定资产，该费用在矿产权评估中已考虑，因此基建剥离的摊余价值评估为零。

(6) 递延所得税资产

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。

在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按尚待税前确认的损失金额和基准日适用所得税率确定递延所得税资产评估值。

3. 负债

主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期应付款、长期借款等。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2016 年 5 月 23 日，结束于 2016 年 10 月 28 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途

及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）收益法假设

收益预测是整体资产评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对企业未来收益的预测建立在下列条件下：

1. 公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和国家对矿山开采行业的宏观调控政策在预测期间未发生重大变化；
2. 公司主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境在预测期间无重大变化；
3. 公司的生产经营计划、项目开发进度如期实现，无重大变化；
4. 公司盈利预测期内现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大改变；
5. 公司从事行业的特点及商品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；
6. 国家税收政策及公司所在地方的税负基准及税率政策无重大改变；
7. 公司不会受到重大或有负债的影响而导致现金的流出；
8. 假设公司未来的资产管理比率保持基准日的水平；
9. 假设公司未来不扩大设计产能；
10. 假设公司未来的盈利预测期内不发生重大的资产并购事项和重大投资项目；
11. 假设江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司未来贷款规模、利率保持不变；
12. 假设公司未来年度其他业务收入、其他业务成本大体持平；
13. 不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）其它假设

1. 以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
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。
3. 以经营业务及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。
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。

5. 除已知悉并披露的事项外, 本次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。

6. 在执行本次评估程序过程中, 对资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立核实工作, 但并不表示评估师对评估对象和法律权属进行了确认, 或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见。

7. 本次评估中设定北京经纬资产评估有限责任公司采矿权评估报告符合国家有关矿权管理和评估相关规定。

本评估报告及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, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本公司本着独立、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江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司的股东全部权益进行了评估, 得出以下结论:

(一) 资产基础法评估结论

本次评估采用资产基础法评估结果作为本报告的最终结果。在评估基准日 2016 年 4 年 30 日, 江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司经审计后的净资产账面值为人民币-6,058.42 万元, 本报告将委托方另行委托的其他评估机构出具的采矿权评估报告的有关采矿权的数据引用后的江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司净资产评估值为人民币 30,904.28 万元, 增值 36,962.70 万元, 增值率 610.1%。资产评估结果汇总详见下表:

评估基准日 2016 年 4 年 30 日

单位: 人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	3,471.50	3,597.84	126.34	3.64
2	非流动资产	48,411.09	85,247.45	36,836.36	76.09
3	其中: 长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	

5	固定资产	29,600.83	30,516.49	915.66	3.09
6	其中：建筑物	21,154.62	22,116.65	962.03	4.55
7	设备	8,446.21	8,399.85	-46.36	-0.55
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	2.31	2.31	-	-
10	无形资产	9,490.52	46,200.91	36,710.39	386.81
11	其中：土地使用权	986.57	1,312.73	326.16	33.06
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	6,322.89	5,536.94	-785.95	-12.43
15	递延所得税资产	2,994.55	2,990.80	-3.75	-0.13
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	51,882.59	88,845.29	36,962.70	71.24
18	流动负债	57,536.26	57,536.26	-	-
19	非流动负债	404.75	404.75	-	-
20	负债总计	57,941.01	57,941.01	-	-
21	股东权益（净资产）	-6,058.42	30,904.28	36,962.70	610.10

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

本次评估结果与账面值相比增值了 36,962.70 万元，主要原因如下：

1. 存货评估增值 111.33 万元，增值的原因为产成品评估结果包含了未实现的销售过程的正常合理利润。

2. 固定资产评估增值 915.66 万元，主要系部分固定资产的重置成本与原始取得成本有所增长及财务折旧年限与评估所用经济可使用年限的差异造成。

3. 无形资产评估增值 36,710.39 万元，主要是采矿权的评估增值，本报告的采矿权由委托方另行委托具有矿业权评估资质的北京经纬资产评估有限责任公司进行评估，并出具经纬评报字（2016）第 070 号《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采矿权评估报告书》，本次评估对无形资产中采矿权的价值全部引用自北京经纬资产评估有限责任公司

的评估结论。

4. 长期待摊费用评估减值 785.95 万元，减值的原因是本次评估将长期待摊费用中的基建剥离费用评估为零。

5. 递延所得税资产评估减值 3.75 万元，减值的主要原因是本次评估将坏账准备形成的递延所得税资产评估为零。

（三）收益法评估结果

采用收益法评估后股东全部权益评估值为 30,030.27 万元，评估增值 36,028.25 万元，增值率 595.68 %。

（四）两种方法评估结论的差异分析及最终评估结果的选取

资产基础法与收益法对股东全部权益（净资产）的评估结果相差 874.01 万元，差异率 2.91%，差异的主要原因如下：

资产基础法评估是在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路；资产基础法在确定评估结果时引用了北京经纬资产评估有限责任公司出具的经纬评报字（2016）第 070 号《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采矿权评估报告书》，该矿权评估报告中采用的钨、钼金属价格及折现率与收益法评估中所采用的参数存在差异，导致两种评估方法的评估结果存在差异。

鉴于目前国际市场钨、钼金属价格的持续走低以及被评估单位的经营现状，评估人员从稳健及谨慎性考虑，认为本次评估采取收益法评估结果作为评估结论较为合理。

因此，本报告最终评估结论表述如下：

截止 2016 年 4 月 30 日，在公开市场及被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司的股东全部权益价值为人民币叁亿零叁拾万贰仟柒佰元整（RMB 30,030.27 万元）。

十一、特别事项说明

（一）股权信托融资事项

江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司目前的股权结构如下：

序号	股东	出资额	出资方式	持股比例
1	厦门钨业股份有限公司	9,600 万元	货币	60%

序号	股东	出资额	出资方式	持股比例
2	中信信托有限责任公司	6,400 万元	货币	40%
	合计	16,000 万元		100%

其中中信信托持有的都昌金鼎 40%股权，系为信托融资增信和担保之目的代持，实际权属人仍为杭州瑞协科技有限公司、上海和越投资服务中心、深圳市科铭实业有限公司、信汇融通文化传媒有限公司。

厦门钨业拟收购前述信托代持的都昌金鼎 40%股权，应要求中信信托、杭州瑞协、上海和越、深圳科铭和信汇融通均签署同意转让的书面文件，以确保法律效力，避免发生争议。

在评估报告有效期内，若 40%股权的法律持有者与实际权属人未能办妥股权转让手续或签署同意股权转让的书面文件，则评估结论不得被使用。

(二) 引用其他机构出具的报告结论的情况

1. 纳入本次评估范围中的无形资产—采矿权，由委托方另行委托具有矿业权评估资质的北京经纬资产评估有限责任公司进行评估，本报告中对北京经纬资产评估有限责任公司出具的经纬评报字（2016）第 070 号《江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司阳储山钨钼矿采矿权评估报告书》的有关采矿权的数据进行了引用。

2. 采矿权评估报告采用的矿产品价格为评估基准日 2016 年 4 月 30 日前五年白钨精矿（W03≥65%）平均不含税销售价格 9.44 万元/吨、钼精矿含钼（45%）平均不含税销售价格 12.19 万元/吨。而评估基准日 2016 年 4 月 30 日白钨精矿（W03≥65%）不含税售价为 6.32 万元/吨，钼精矿不含税售价为 8.1 万元/吨。

即采矿权评估报告采用的矿产品价格与评估基准日的价格差异较大。

(三) 产权瑕疵事项

1. 房屋建筑物产权瑕疵事项

纳入评估范围内的房屋建筑物共 68 项，均未办理房屋所有权证。

其中办公室兼宿舍、化验室、食堂等 12 项，系被评估单位于 2007 年向都昌县阳储山钨钼矿业有限公司购买，均为矿区原有房屋，该批房屋建筑物由于未取得相关土地批复手续及建设规划许可证等，无法确定能否办理相关产权手续。

新建的 44 项房屋建筑物，由于相关报建手续不完善，未取得规划验收合格证明、消防验收合格证明、竣工验收合格证明和档案验收合格证明。无法确定是否能办理房屋所有权

证和其他相关权属证书。

2015年5月外购位于都昌县鄱湖翰林城12套商品房，总建筑面积1098平方米，已签定购房合同并已交房，尚未取得房屋所有权证书。

被评估单位承诺上述资产属于其所有，并出具了产权声明，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于上述资产，其面积是被评估单位根据现场测量情况进行申报的，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了逐一核实，由于评估人员无法对该建筑物的实际建筑面积进行重新测绘，故本次以企业申报面积进行评估，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。

2. 纳入评估范围的房屋建筑物均未办理产权证，本次评估采用的估价对象建筑面积、工程量、建成年份以被评估单位申报的面积、工程量、年份为准，未考虑估价对象上述数据差异因素对估价结果的影响。

(四)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(五)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告未发现重大期后事项。

(六)其他需要说明的事项

1. 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，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、审计和矿权评估报告、单据、合同、会计凭证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。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方

与该等负债无关。

5. 本报告中的有关江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司等描述性的文字均摘自江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司提供给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，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 本次评估中的房屋建筑物属于非商业性的房产，是自用而非用于出售，不会产生建筑物本身的销售税费，同时本次评估中采用重置成本法对房屋建筑物进行评估，实际是重置投资的模式，不需要考虑利润。因而房屋建筑物重置成本中不含投资利润及销售税费。

7. 本次评估的建（构）筑物价值不包含其占用的土地使用权价值。

8. 本次评估中涉及的固定资产，评估师仅从资产在基准日的显示价值来估算，未考虑生产能力、规模配比与否对评估值的影响。

9. 根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次机器设备的评估原值中不含增值税进项税。

10. 限于客观条件，本次评估未对设备进行开机测试。

11. 本次评估中评估师注意到北京经纬资产评估有限责任公司出具的采矿权评估报告中对采矿权是按储量和初设设计生产能力进行估算，本次评估亦未考虑采矿权期满后续期及未来实际审批的开采量等因素变化对估值的影响。

12. 本次评估均假定被评估单位的各项实物资产尤其是开采设施均符合国家和行业的相关规定和要求，亦未考虑可能存在的政策、法律因素对估值和对应交易行为的影响。

13. 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。在评估报告有效期内，若 40%股权的法律持有人与实际权属人未能办妥股权转让手续或签署同意股权转让的书面文件，则评估结论不得被使用。

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 评估报告应经福建省国资委核准或者备案，未经核准或者备案的，评估结论不得使用。

4. 未征得评估机构同意，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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5. 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日。

6. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日期

本次评估报告日为 2016 年 10 月 28 日。

本报告报告号为闽中兴评字（2016）第 2008 号，江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司股东全部权益价值为人民币叁亿零叁拾万贰仟柒佰元整（RMB 30,030.27 万元）。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一六年十月二十八日

厦门钨业股份有限公司拟收购股权所涉及的
江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司
股东全部权益价值
评估报告附件

闽中兴评字（2016）第 2008 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年十月二十八日

厦门钨业股份有限公司拟收购股权所涉及的 江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司 股东全部权益价值 评估附件清单

- (一) 经济行为文件；
- (二) 委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (四) 委托方和被评估单位的承诺函复印件；
- (五) 签字注册资产评估师的承诺函；
- (六) 评估机构资格证书复印件；
- (七) 评估机构法人营业执照副本复印件；
- (八) 签字注册资产评估师资格证书复印件。
- (九) 业务约定书

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在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收购股权所涉及的 江西都昌金鼎钨钼矿业有限公司 股东全部权益价值 评估明细表清册

闽中兴评字（2016）第 2008 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年十月二十八日