

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的 厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字（2021）第 VX20001 号

（共一册，第一册）

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

二〇二一年五月二十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3535020001202100084

资产评估报告名称： 厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 闽中兴评字（2021）第VX20001号

资产评估机构名称： 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 揭良仕(资产评估师)、李婷(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的 厦门滕王阁房地产开发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.....	1
资产评估报告.....	8
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	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	27
资产评估报告附件.....	29
资产评估报告附件清单.....	30

厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的 厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字（2021）第 VX20001 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

委托人：厦门钨业股份有限公司

被评估单位：厦门滕王阁房地产开发有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

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对转让厦门滕王阁房地产开发有限公司 60%股权的函（闽冶财[2019]335 号）”，委托人拟实施股权转让，本次资产评估是为厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益价值。评估范围为经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的基础上厦门滕王阁房地产开发有限公司申报的 2020 年 12 月 31 日的资产和负债。

四、价值类型及其定义：本次资产评估所选取的价值类型为市场价值类型。

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。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法

七、评估结论及其使用有效期：在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，厦门滕王阁房地产开发有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 21,093.16 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 63,900.51 万元（大写人民币陆亿叁仟玖佰万伍仟壹佰元整），增值 42,807.35 万元，增值率 202.94%。资产评估汇总表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	46,693.49	47,459.78	766.29	1.64
2	非流动资产	99,515.35	141,556.41	42,041.06	42.25
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	41,814.57	42,681.07	866.50	2.07
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	57,679.58	98,755.04	41,075.46	71.21
7	投资性房地产	16.14	115.42	99.28	615.12
8	固定资产	5.06	4.88	-0.18	-3.56
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	146,208.84	189,016.19	42,807.35	29.28
21	流动负债	125,115.68	125,115.68	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	125,115.68	125,115.68	0.00	0.00
24	净资产（股东全部权益）	21,093.16	63,900.51	42,807.35	202.94

评估结论详细情况见评估明细表。

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

八、特别事项说明：

（一）评估基准日存在的法律、经济行为以及其他未决事项

1. 长期股权投资成都同基置业有限公司系中铁二局集团有限公司、厦门滕王阁房地产开发有限公司和厦门龙邦置业投资有限公司共同设立（依据《中铁二局金牛片区旧城改造项目开发建设合作协议》及补充协议），各方约定以成都同基置业有限公司为平台合作开发该项目，中铁二局以土地使用权、厦门滕王阁房地产开发有限公司和厦门龙邦公司以货币资金对成都同基置业有限公司进行增资扩股。中铁二局负责土地开发（形成建设用地）、滕王阁和龙邦置业各自独立负责按各自持有同基置业股权的比例进行项目用地拆迁安置和项目开发建设所需资金的筹措工作。《中铁二局金牛片区旧城改造项目开发建设合作协议》约定合作开发的项目位于成都市金牛区，项目用地包括卫校地块、卫校东北侧地块、通锦路地块、西一环地块、沙湾地块和铁路新村地块。中铁二局以出让方式取得前述项目用地的国有土地使用权。各地块的实际面积以拆迁安置完毕后成都市国土资源局（简称“成都

市国土局”)颁发的《国有土地使用证》载明的面积为准,上述地块中,纳入该协议项下合作范围的地块面积合计约381.21亩,其中包括卫校地块27.19亩(净地)、一环路内侧地块106.55亩。一环内侧地块由中铁二局按不高于1500万/亩成本负责将毛地转为建设用地并约定交付时间,其余土地未明确相关成本及交付时间。详见《中铁二局金牛片区旧城改造项目开发建设合作协议》及补充协议。

2013年6月20日,厦门滕王阁房地产开发有限公司、中铁二局、厦门龙邦公司和被评估单位签署《关于成都同基置业有限公司增资扩股的增资扩股协议》(以下简称“《增资扩股协议》”)。随后,各方完成了前述对被评估单位增资扩股的公司变更登记,被评估单位注册资本由136,017,500元增加至283,369,791.67元。增加的注册资本147,352,291.67元由厦门滕王阁房地产开发有限公司和厦门龙邦公司认缴,且已全部出资到位并经验资确认。第一次增资后,被评估单位的股权架构为中铁二局持股48%、厦门滕王阁房地产开发有限公司持股47.5%、厦门龙邦公司持股4.5%。各方为进一步落实以被评估单位为平台进行合作开发的相关事项,于2013年11月28日签署《关于成都同基置业有限公司增资的增资协议》(以下简称“《增资协议》”),于2013年12月27日签署《增资补充协议》,约定第二次增加被评估单位的注册资本,将被评估单位注册资本由283,369,791.67元增加至556,977,472.27元(即增加注册资本273,607,680.60元)。前述增加的注册资本,由中铁二局认缴131,331,687元,以其所有的除卫校东北侧地块以外的其他一环路以内未拆迁地块毛地国有土地使用权作价出资缴纳(见后附表);由厦门滕王阁房地产开发有限公司认缴人民币129,963,648元,以等额人民币货币资金缴纳;由厦门龙邦公司认缴12,312,345.60元,以等额人民币货币资金缴纳。应同基置业注册地工商行政管理局要求,《增资协议》项下中铁二局、滕王阁和龙邦置业首次缴付的增资额合计必须达到各自认缴的本次增资总额的20%。由于中铁二局土地尚未注入,因此四方签订补充协议由滕王阁向同基置业实际缴付其所认缴的增资款中的52,259,067元(滕王阁首次缴付的增资额与应缴20%增资款相比增加了人民币26,266,337.40元,中铁二局未出资)。截至评估基准日,中铁二局集团有限公司未按合作协议将一环路以内全部土地(见后附表)变更至成都同基置业有限公司名下,仅变更了6号地块,厦门滕王阁房地产开发有限公司也未完全出资,截至评估基准日各家出资情况如下:

股东	注册资本	占比%	章程实收资本	占比%	实际出资
中铁二局集团有限公司	267,349,187.00	48.00	136,017,500.00	40.23	136,017,500.00+ 11,101,775.00(6号地块)
厦门滕王阁房地产开发有	264,564,299.04	47.50	186,859,718.04	55.27	186,859,718.04

有限公司					
厦门龙邦置业投资有限公司	25,063,986.23	4.50	15,214,109.75	4.50	15,214,109.75
合计	556,977,472.27	100.00	338,091,327.79	100	349,193,102.79

出资比例不一样系由于中铁二局土地尚未注入、根据当地工商要求滕王阁提前缴付（比章程比例多的）出资款26,266,337.40元，滕王阁已作为投资成本入账。

由于中铁二局未按协议约定交付土地，厦门滕王阁房地产开发有限公司已起诉要求中铁二局集团有限公司继续履行原合作开发协议，中华人民共和国最高人民法院已终审判决中铁二局建设有限公司将未注入土地继续注入成都同基置业有限公司并承担违约责任。截至报告出具日相应的土地使用权尚未变更到成都同基置业有限公司名下，未注入的地块由于拆迁问题、城市规划变更（根据成都市“中优”规划优化方案区域控规最高容积率2.5，原合作评估作价入股时的容积率与当前地方政府公布的区域控规存在较大差异）导致地块规划指标可能无法按原合作开发时指标建设等，地块能否进入、进入时间不确定、地块指标无法确定等，土地价值难以估算，本次评估存货一在产品（开发成本）（主要为未置入土地出让金、已预付的拆迁补偿款、资本化利息）按账面价值列示，未考虑未注入的土地价值影响及违约补偿影响。

根据“关于成都同基置业有限公司2013年11月28日增资的法律咨询备忘录”律师意见分析，本次滕王阁对成都同基置业有限公司的长期股权投资价值=调整后相同出资比例下同基置业股东所有者权益价值*47.5%股权比例+滕王阁多出资额（26,266,337.40元）。

原合作评估作价入股时土地指标如下：

	净地面积m ²	容积率	住宅面积m ²	商业面积m ²
地块1	7890	7.50		59175
地块2	8938	4.78	38730	4020.00
地块3	10628	5.00	47840	5300
地块4	16308	4.00	58730	6520
地块6	13688	4.2		

2. 厦门海峡国际社区项目与中铁高新工业股份有限公司（以下简称“中铁高新”）因建设工程施工合同纠纷，中铁高新对项目部提起仲裁，厦门海峡国际社区项目于2020年10月30日收到厦门仲裁委员会发送《XA20201121仲裁案仲裁通知书》。截至报告日，该案件尚在审理中。

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

1. 成都滕王阁房地产开发有限公司向泸州银行股份有限公司的借款金额为

255,000,000.00元,质押物为成都滕王阁鹭岛步行街三四期2019年至2029年的租金收益权,抵押物为成房权证监证字第2619356号、成房权证监证字第2619337号、成房权证监证字第3516189号、成房权证监证字第4875749号、成房权证监证字第3516207号、成房权证监证字第3516208号、成房权证监证字第3516204号土地,本次评估未考虑该事项对评估结果的影响;漳州滕王阁房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司龙海支行的借款金额为52,000,000.00元,抵押物为龙特国用(2012)第GC0023号、龙国用(2015)第G2241号土地,本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(三) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用,以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意,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、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2. 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。

3. 本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明,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。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。

4. 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。

5. 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、合同订单、控制关系、合并口径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。

6. 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，相关权属和权证真实性应以有权核定部门为准。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。

7. 本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

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. 限于客观条件，本次资产评估未对房屋建筑物结构进行专业检测，并假设房屋、构筑物按符合国家有关安全标准及正常损耗为条件，委估对象在其经济寿命期内能正常使用进行评估；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。

10. 投资性房地产厦门市的富山花园一期虎踞102-104住宅楼由于历史原因无法办理不动产登记，无法出售，本次按收益价值确定。

11. 长期股权投资厦门海峡国际社区项目部系厦门滕王阁房地产开发有限公司与建明（厦门）房地产有限公司合作开发的项目，权属登记于建明（厦门）房地产有限公司名下，厦门滕王阁房地产开发有限公司享有海峡国际社区项目67.285%收益权。

（1）厦门海峡国际社区项目部投资性房地产1号会所、2号会所已办理了不动产登记，但根据厦门交易所信息系统备注无法转让、抵押。

（2）根据土地出让合同相关约定，海峡国际社区开发工期已超过约定竣工日期，暂无相关延期开发协议，本次评估未考虑延期开发影响。

（3）海峡国际社区五期开发已停工，原签订的合同可能面临解约及赔偿，本次评估预计赔偿损失以企业预计的金额为准（主要系中铁二局的退场费（中铁索赔3249万，被评估单位预估总解约损失1631.25万元）），已在存货价值中扣除。

（4）未弥补亏损产生的递延所得税资产 102,445,539.67元，其中2015-2018亏损产生的递延所得税77,370,707.05元，该亏损已被建明（厦门）房地产有限公司其他项目抵扣，其余为2019-2020年亏损产生的递延所得税。由于海峡项目部仅剩5期未开发，该项目开发时间尚不确定，考虑纳税主体为建明（厦门）房地产有限公司，其未来可抵扣的可能性存在不确定性，建明（厦门）房地产有限公司其他项目抵扣产生的递延所得税能否尽数收回存在较大的不确定性，本次评估按账面列示。

12. 漳州滕王阁房地产开发有限公司、东山滕王阁房地产开发有限公司名下土地开发工期已超过约定开竣工日期，暂无相关延期开发协议，本次评估未考虑延期开发影响。

13. 截止评估基准日，母公司厦门钨业股份有限公司对成都滕王阁房地产开发有限公司所享有债权金额为98,375,470.70元，对东山滕王阁房地产开发有限公司所享有债权金额为50,765,031.80元，对建明（厦门）房地产有限公司（海峡国际社区项目部）所享有债权金额为762,355,808.77元，对漳州滕王阁房地产开发有限公司所享有债权金额为1,577,578,381.74元，对漳州原石滩酒店有限公司所享有债权金额为1,204,796.70元。以上厦门钨业股份有限公司所享债权于2021年2月（债权转让日为2021年1月1日）转让至厦门滕王阁房地产开发有限公司。根据债务转让协议厦门钨业股份有限公司有权要求厦门滕王阁房地产开发有限公司随时支付债权转让价款，且自债权转让日起，就未付的债权转让价款，滕王阁厦门滕王阁房地产开发有限公司按照厦门钨业集团内部资金拆借利率标准计付利息给厦门钨业股份有限公司。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

14. 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

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

厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的 厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字（2021）第 VX20001 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“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对厦门钨业股份有限公司拟实施股权转让涉及的厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位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

（一）委托人：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

注册资本：141330.631 万元人民币

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：厦门滕王阁房地产开发有限公司

1. 公司基本情况

企业名称：厦门滕王阁房地产开发有限公司

住 所：厦门市思明区会展北里 27 号二层

注册资本：4000 万元人民币

法定代表人：钟炳贤

经营范围：房地产开发与经营；房地产管理；电器机械及器材、建筑材料、金属材料、矿产品、批发零售。

2. 历史沿革

厦门滕王阁房地产开发有限公司（以下简称公司）成立于 1996 年 2 月 8 日，成立时的注册资本为 1,000.00 万元，各股东出资情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	股权比例
厦门沧海工程发展有限公司	490.00	49.00%
福建省厦门钨品厂	510.00	51.00%
合计	1,000.00	100.00%

1999 年 7 月厦门沧海工程发展有限公司出让 29% 的股份给厦门东瑞仕房地产开发有限公司，变更后各股东出资情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	股权比例
厦门沧海工程发展有限公司	200.00	20.00%
福建省厦门钨品厂	510.00	51.00%
厦门东瑞仕房地产开发有限公司	290.60	29.00%
合计	1,000.00	100.00%

2000 年 1 月厦门采山实业发展有限公司（原厦门沧海工程发展有限公司）和厦门东瑞仕房地产开发有限公司分别出让 3.66%、12.67% 的股份给厦门高登投资顾问有限公司，变更后各股东出资情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	股权比例
厦门采山实业发展有限公司	163.40	16.40%
福建省厦门钨品厂	510.00	51.00%
厦门东瑞仕房地产开发有限公司	163.30	16.33%
厦门高登投资顾问有限公司	163.30	16.33%
合计	1,000.00	100.00%

2003 年 6 月厦门东瑞仕房地产开发有限公司、厦门高登投资顾问有限公司、厦门世纪华岳投资咨询有限公司（厦门采山实业发展有限公司）分别出让 3% 的股份给厦门钨业股份有限公司（原福建省厦门钨品厂），各股东按其持有的只顾比例增资 1,000.00 万元，增资后各股东注资情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	股权比例
厦门钨业股份有限公司	1,200.00	60.00%
厦门东瑞仕房地产开发有限公司	266.60	13.33%
厦门世纪华岳投资咨询有限公司	266.80	13.34%
厦门志强投资有限公司	266.60	13.33%
股东名称	2,000.00	100.00%

根据 2003 年 10 月厦门滕王阁房地产开发有限公司股东会决议，公司申请增加注册资本人民币 1,000.00 万元，增资后各股东注资情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	股权比例
厦门钨业股份有限公司	1,800.00	60.00%
厦门东瑞仕房地产开发有限公司	399.90	13.33%
厦门世纪华岳投资咨询有限公司	400.20	13.34%
厦门志强投资有限公司	399.90	13.33%
合计	3,000.00	100.00%

根据 2005 年 3 月厦门滕王阁房地产开发有限公司股东会决议，公司申请增加注册资本人民币 1,000.00 万元，增资后各股东注资情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	股权比例
厦门钨业股份有限公司	2,400.00	60.00%
厦门东瑞仕房地产开发有限公司	533.20	13.33%
厦门世纪华岳投资咨询有限公司	533.60	13.34%
厦门志强投资有限公司	533.20	13.33%
股东名称	4,000.00	100.00%

截至评估基准日，公司注册资本为人民币 4,000.00 万元，各股东出资情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	股权比例
厦门钨业股份有限公司	2,400.00	60.00%
厦门世纪华岳投资咨询有限公司	533.20	13.33%
厦门东瑞仕房地产开发有限公司	533.60	13.34%
厦门志强投资有限公司	533.20	13.33%
合计	4,000.00	100.00%

3. 公司简介

厦门滕王阁房地产开发有限公司（以下简称公司）成立于 1996 年 5 月，总部位于厦门。公司是以上市公司厦门钨业股份有限公司为背景的大型地产集团。公司凭借自身的雄厚实力，与国内外一流的精英团队合作，经过十几年的发展，已经成为一家以房地产开发为主营业务并集地产行业上下游产业为一体化的综合地产运营商，地产开发业务遍布全国各地，

包括厦门、成都、漳州、重庆、泸州等地，至今累计开发建设面积逾百万平方米，是福建省大型房地产开发商之一。滕王阁地产以厦门、成都为龙头，积极拓展福建及西南板块，公司旗下的厦门海峡国际社区、成都鹭岛国际社区等楼盘也是闽南、西南板块标志性的高端楼盘。

5. 近三年资产、财务、经营状况

厦门滕王阁房地产开发有限公司近三年的资产、财务、经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	49,265.59	24,323.54	46,693.49
非流动资产	45,317.61	103,663.96	99,515.35
资产总计	94,583.20	127,987.50	146,208.83
流动负债	42,887.91	106,158.02	125,115.68
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	42,887.91	106,158.02	125,115.68
股东权益（净资产）	51,695.29	21,829.48	21,093.16

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	1,992.54	1,822.65	1,661.23
营业利润	-248.14	15,595.52	-228.64
净利润	-459.40	15,099.33	-736.32

6. 委托人与被评估单位之间的关系

(1) 产权关系：委托人是被评估单位的股东，持有被评估单位 60% 的股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

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对转让厦门滕王阁房地产开发有限公司 60% 股权的函（闽冶财[2019]335 号）”，委托人拟实施股权转让，本次资产评估是为厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益价值。评估范围为经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上厦门滕王阁房地产开发有限公司申报的 2020 年 12 月 31 日的资产和负债，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产：	
货币资金	110,446.23
交易性金融资产	
应收票据	
应收账款	
预付账款	
应收股利	
应收利息	
其他应收款	444,324,412.99
存货	
一年内到期的非流动资产	22,500,000.00
其他流动资产	
流动资产合计	466,934,859.22
非流动资产：	
可供出售金融资产	
持有至到期投资	418,145,680.01
长期应收款	
长期股权投资	576,795,839.06
投资性房地产	161,404.95
固定资产	50,554.16
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
非流动资产合计	995,153,478.18
资产总计	1,462,088,337.40
流动负债：	
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	55,072.49
预收账款	4,285.72
应付职工薪酬	1,211,000.00
应交税费	1,958,593.65
应付利息	
应付股利	586,047,659.22
其他应付款	661,880,143.44
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
流动负债合计	1,251,156,754.52

非流动负债：	
长期借款	
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
预计负债	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	0.00
负债合计	1,251,156,754.52
股东权益（净资产）：	
实收资本（股本）	40,000,000.00
资本公积	5,258,453.85
盈余公积	23,655,079.02
未分配利润	142,018,050.01
股东权益（净资产）合计	210,931,582.88
负债和股东权益总计	1,462,088,337.40

（一）经核实，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，上述账面金额经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表标准无保留意见。

（二）纳入本次评估范围的主要资产情况

1. 往来款：主要为关联方往来；
2. 一年内到期的非流动资产：为子公司成都同基有限公司的委托贷款；
3. 持有至到期投资：为子公司成都同基置业有限公司的委托贷款；
4. 长期股权投资：长期股权投资为投资厦门海峡国际社区项目部（收益权）、漳州滕王阁房地产开发有限公司、东山滕王阁房地产开发有限公司、成都滕王阁房地产开发有限公司、厦门滕王阁物业管理有限公司和成都同基置业有限公司（收益权）。
5. 投资性房地产：投资性房地产为位于厦门市的富山花园一期虎踞 102-104 住宅楼，建筑面积 85.95 平方米，未办理不动产登记；
6. 固定资产：固定资产主要为设备类，其中包含 1 辆电瓶车和 37 项电子设备。

（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，与评估对象和范围一致，未申报账外资产。

（四）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）
本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

（一）本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 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。

(三) 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

本项目评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 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 2020 年 12 月 31 日。

(二) 本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 经济行为文件：福建省冶金（控股）有限责任公司关于同意厦门钨业对转让厦门滕王阁房地产开发有限公司 60%股权的函（闽冶财[2019]335 号）；

2. 资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

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

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年修订）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；

7. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；

8. 《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 第

39 号)；

9. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日修改）；

11. 《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第五次会议通过）；

12. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；

14. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

15. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第 36 号）；

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

17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）；

18. 《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第 12 号令）；

19. 《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）；

20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；

21. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

22. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令，2014 年修订）；

23. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年）；

24. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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. 其他准则。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 国有土地使用权证（或国有土地使用权出让合同）；
3. 房屋所有权证（或不动产权证书）；
4. 有关产权转让合同；
5. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
2. 被评估单位提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
6. 《2020 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
7. 委托人及被评估单位提供的有关产权资料、工程预决算相关资料和其他图纸资料；
8. 资产评估专业人员搜集的周边用地成交案例、房地产交易案例；
9. 评估基准日中国人民银行贷款利率及外汇利率；
10. 同花顺 iFinD 收集的有关资料；
11. 其他有关参考资料。

（六）其他参考依据

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（2021）第 351B000872 号审计报告；

4. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性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

资产基础法是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用成本法的前提条件有：

- （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。

（二）评估方法的选用

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次采用资产基础法进行评估，对于长期股权投资公司名下的存货采用假设开发法等方法评估。

被评估单位无后续储备房地产开发项目，子公司的房地产项目也大部分已剩尾盘或者收益不稳定，未来项目销售完成后公司经营状况不确定，未来收益难以量化，因此不宜采用收益法；

被评估单位无在开发房地产项目，由于难以查找资本市场上的相近交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估，综合分析确定评估结论。

1. 资产基础法

评估思路：资产评估专业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，资产评估专业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) 货币资金的评估：

货币资金为银行存款。按核实无误后的价值确认评估值。

(2) 应收款项的评估：

应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于有证据表明无法收回的款项，评估为零；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，参照账龄分析估计可能的风险损失额，同时将已计提坏账准备评估为零。

(3) 一年内到期的非流动资产的评估：

一年内到期的非流动资产主要为子公司成都同基置业有限公司的委托贷款。资产评估专业人员在查阅会计凭证，具体分析相关业务内容、金额和原因，收集相关合同，根据所能收回资产或权利的价值确定评估值。

(4) 持有至到期投资的评估：

持有者到期投资系子公司成都同基置业有限公司的委托贷款，资产评估专业人员查阅有关的账簿、合同、凭证等有关资料，根据核实后的账面值确定评估值。

(5) 投资性房地产的评估：

为位于厦门市富山花园一期虎踞 102-104 住宅楼，建筑物面积合计 85.95 平方米，由于历史原因无法办理不动产登记，目前出租。

评估人员获取投资性房地产申报表，与明细账、总账、报表核对，检查产生投资性房地产的合同及契约，并抽查凭证对各项明细予以核实。

由于列入本次评估范围的投资性房地产主要用于出租，租赁市场较活跃，故本次评估采用收益法计算，其中合同期内租金采用合同租金，合同期外租金采用市场租金计算。

(6) 长期股权投资的评估：

对控股的子公司按母公司的评估基准日进行整体评估，按评估后的净资产乘以母公司

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。

(7) 固定资产的评估:

1) 设备的评估:

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, 按照继续使用原则, 对主要生产设备, 以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据, 结合所评估的设备的特点, 主要采用成本法进行评估。对于部分老旧设备采以二手市场同类型价格作为参考价。

成本法评估值=重置成本×综合成新率

(8) 负债的评估:

纳入本次评估的负债项目包括: 应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受评估委托后, 根据国家有关资产评估的原则和规定, 按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项, 组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、结果汇总、出具报告等过程。具体步骤如下:

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估, 明确评估业务基本事项, 确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日;
2. 接受委托人委托, 签订资产评估委托合同;
3. 编制资产评估计划;
4. 组成项目小组, 并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要, 向被评估单位提供资产评估申报表表样, 并协助其进行资产清查工作;
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况, 并收集相关资料;
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料;
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查, 收集整理资产购建、运行、维修等相关资料, 并对资产状况进行勘察、记录;

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集相关行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。



九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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，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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 以委托人及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观财政、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、法律、法规、信贷利率、汇率变动等足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。
5. 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,且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。
6. 假设海峡国际社区五期预计与中铁二局的退场费赔偿损失为 1631.25 万元;
7. 假设海峡国际社区项目未弥补亏损产生的递延所得税资产 102,445,539.68 元未来能够全额抵扣或收回。
8. 海峡国际社区五期土地、漳州滕王阁房地产开发有限公司、东山滕王阁房地产开发有限公司名下土地开发工期已超过约定开竣工日期,暂无相关延期开发协议,本次评估假设以上项目能按预设工期开发,并不会被政府收回或者产生违约处罚。
9. 本资产评估机构在评估过程中,接受了部分由厦门滕王阁房地产开发有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由厦门滕王阁房地产开发有限公司负责,资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性;

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设,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,本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日,厦门滕王阁房地产开发有限公司经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计后股东全部权益(净资产)账面值为人民币 21,093.16 万元,经采用资产基础法评估后,在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的其股东全部权益价值(净资产)评估值为人民币 63,900.51 万元(大写人民币陆亿叁仟玖佰万伍仟壹佰元整),增值 42,807.35 万元,增值率 202.94%。资产评估汇总表如下:

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	46,693.49	47,459.78	766.29	1.64
2	非流动资产	99,515.35	141,556.41	42,041.06	42.25
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	41,814.57	42,681.07	866.50	2.07
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	57,679.58	98,755.04	41,075.46	71.21
7	投资性房地产	16.14	115.42	99.28	615.12
8	固定资产	5.06	4.88	-0.18	-3.56
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	146,208.84	189,016.19	42,807.35	29.28
21	流动负债	125,115.68	125,115.68	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	125,115.68	125,115.68	0.00	0.00
24	净资产（股东全部权益）	21,093.16	63,900.51	42,807.35	202.94

评估结论详细情况见评估明细表。

(1) 评估结果与账面值比较变动情况及原因：

1) 其他应收款评估增值 7,662,970.49 元，系往来款、押金、代垫社医保等预计不会产生损失将坏账准备评为 0 造成的。

2) 持有至到期投资评估增值 8,665,020.00 元，系持有至到期投资减值准备评估为 0 造成。

3) 长期股权投资评估增值 410,754,534.63 元，系子公司评估值高于母公司账面投资成本造成。主要系漳州滕王阁房地产开发有限公司土地取得较早地价较低，当地房地产价格有较大幅度上涨；成都滕王阁房地产开发有限公司投资性房地产原始取得成本较低，当地房地产价格有较大幅度上涨。

4) 投资性房地产评估增值 992,795.05 元，主要系评估对象取得时间较早，当地房地产价格上涨。

5) 固定资产评估减值 1,798.57 元，主要系部分设备已使用年限较长，设备陈旧造成的。

十一、特别事项说明

(一) 评估基准日存在的法律、经济行为以及其他未决事项

1. 长期股权投资成都同基置业有限公司系中铁二局集团有限公司、厦门滕王阁房地产开发有限公司和厦门龙邦置业投资有限公司共同设立（依据《中铁二局金牛片区旧城改造项目开发建设合作协议》及补充协议），各方约定以成都同基置业有限公司为平台合作开发该项目，中铁二局以土地使用权、厦门滕王阁房地产开发有限公司和厦门龙邦公司以货币资金对成都同基置业有限公司进行增资扩股。中铁二局负责土地开发（形成建设用地）、滕王阁和龙邦置业各自独立负责按各自持有同基置业股权的比例进行项目用地拆迁安置和项目开发建设所需资金的筹措工作。《中铁二局金牛片区旧城改造项目开发建设合作协议》约定合作开发的项目位于成都市金牛区，项目用地包括卫校地块、卫校东北侧地块、通锦路地块、西一环地块、沙湾地块和铁路新村地块。中铁二局以出让方式取得前述项目用地的国有土地使用权。各地块的实际面积以拆迁安置完毕后成都市国土资源局（简称“成都市国土局”）颁发的《国有土地使用证》载明的面积为准，上述地块中，纳入该协议项下合作范围的地块面积合计约381.21亩，其中包括卫校地块27.19亩（净地）、一环路内侧地块106.55亩。一环内侧地块由中铁二局按不高于1500万/亩成本负责将毛地转为建设用地并约定交付时间，其余土地未明确相关成本及交付时间。详见《中铁二局金牛片区旧城改造项目开发建设合作协议》及补充协议。

2013年6月20日，厦门滕王阁房地产开发有限公司、中铁二局、厦门龙邦公司和被评估单位签署《关于成都同基置业有限公司增资扩股的增资扩股协议》（以下简称“《增资扩股协议》”）。随后，各方完成了前述对被评估单位增资扩股的公司变更登记，被评估单位注册资本由136,017,500元增加至283,369,791.67元。增加的注册资本147,352,291.67元由厦门滕王阁房地产开发有限公司和厦门龙邦公司认缴，且已全部出资到位并经验资确认。第一次增资后，被评估单位的股权架构为中铁二局持股48%、厦门滕王阁房地产开发有限公司持股47.5%、厦门龙邦公司持股4.5%。各方为进一步落实以被评估单位为平台进行合作开发的相关事项，于2013年11月28日签署《关于成都同基置业有限公司增资的增资协议》（以下简称“《增资协议》”），于2013年12月27日签署《增资补充协议》，约定第二次增加被评估单位的注册资本，将被评估单位注册资本由283,369,791.67元增加至556,977,472.27元（即增加注册资本273,607,680.60元）。前述增加的注册资本，由中铁二局认缴131,331,687元，以其所有的除卫校东北侧地块以外的其他一环路以内未拆迁地块毛地国有土地使用权作价出资缴纳（见后附表）；由厦门滕王阁房地产开发有限公司认缴人民币

129,963,648元,以等额人民币货币资金缴纳;由厦门龙邦公司认缴12,312,345.60元,以等额人民币货币资金缴纳。应同基置业注册地工商行政管理局要求,《增资协议》项下中铁二局、滕王阁和龙邦置业首次缴付的增资额合计必须达到各自认缴的本次增资总额的20%。由于中铁二局土地尚未注入,因此四方签订补充协议由滕王阁向同基置业实际缴付其所认缴的增资款中的52,259,067元(滕王阁首次缴付的增资额与应缴20%增资款相比增加了人民币26,266,337.40元,中铁二局未出资)。截至评估基准日,中铁二局集团有限公司尚未按合作协议将一环路以内全部土地(见后附表)变更至成都同基置业有限公司名下,仅变更了6号地块,厦门滕王阁房地产开发有限公司也未完全出资,截至评估基准日各家出资情况如下:

股东	注册资本	占比%	章程实收资本	占比%	实际出资
中铁二局集团有限公司	267,349,187.00	48.00	136,017,500.00	40.23	136,017,500.00+ 11,101,775.00(6号地块)
厦门滕王阁房地产开发有限公司	264,564,299.04	47.50	186,859,718.04	55.27	186,859,718.04
厦门龙邦置业投资有限公司	25,063,986.23	4.50	15,214,109.75	4.50	15,214,109.75
合计	556,977,472.27	100.00	338,091,327.79	100	349,193,102.79

出资比例不一样系由于中铁二局土地尚未注入,根据当地工商要求滕王阁提前缴付(比章程比例多的)出资款26,266,337.40元,滕王阁已作为投资成本入账。

由于中铁二局未按协议约定交付土地,厦门滕王阁房地产开发有限公司已起诉要求中铁二局集团有限公司继续履行原合作开发协议,中华人民共和国最高人民法院已终审判决中铁二局建设有限公司将未注入土地继续注入成都同基置业有限公司并承担违约责任。截至报告出具日相应的土地使用权尚未变更到成都同基置业有限公司名下,未注入的地块由于拆迁问题、城市规划变更(根据成都市“中优”规划优化方案区域控规最高容积率2.5,原合作评估作价入股时的容积率与当前地方政府公布的区域控规存在较大差异)导致地块规划指标可能无法按原合作评估作价入股时指标建设等,地块进入时间不确定、地块指标无法确定等,土地价值难以估算,本次评估存货一在产品(开发成本)(主要为未置入土地出让金、已预付的拆迁补偿款、资本化利息)按账面价值列示,未考虑未注入的土地价值影响及违约补偿影响。

根据“关于成都同基置业有限公司2013年11月28日增资的法律咨询备忘录”律师意见分析,本次滕王阁对成都同基置业有限公司的长期股权投资价值=调整后相同出资比例下同基置业股东所有者权益价值*47.5%股权比例+滕王阁多出资额(26,266,337.40元)。

原合作评估作价入股时土地指标如下：

	净地面积m ²	容积率	住宅面积m ²	商业面积m ²
地块 1	7890	7.50		59175
地块 2	8938	4.78	38730	4020.00
地块 3	10628	5.00	47840	5300
地块 4	16308	4.00	58730	6520
地块 6	13688	4.2		

2. 厦门海峡国际社区项目与中铁高新工业股份有限公司（以下简称“中铁高新”）因建设工程施工合同纠纷，中铁高新对项目部提起仲裁，厦门海峡国际社区项目于 2020 年 10 月 30 日收到厦门仲裁委员会发送《XA20201121 仲裁案仲裁通知书》。截至报告日，该案件尚在审理中。

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

1. 成都滕王阁房地产开发有限公司向泸州银行股份有限公司的借款金额为 255,000,000.00 元，质押物为成都滕王阁鹭岛步行街三四期 2019 年至 2029 年的租金收益权，抵押物为成房权证监证字第 2619356 号、成房权证监证字第 2619337 号、成房权证监证字第 3516189 号、成房权证监证字第 4875749 号、成房权证监证字第 3516207 号、成房权证监证字第 3516208 号、成房权证监证字第 3516204 号土地，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响；漳州滕王阁房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司龙海支行的借款金额为 52,000,000.00 元，抵押物为龙特国用（2012）第 GC0023 号、龙国用（2015）第 G2241 号土地，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（三）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，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、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2. 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。

3. 本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，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。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。

4. 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。

5. 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、合同订单、控制关系、合并口径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。

6. 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，相关权属和权证真实性应以有权核定部门为准。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材料的责任。

7. 本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

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. 限于客观条件，本次资产评估未对房屋建筑物结构进行专业检测，并假设房屋、构筑物按符合国家有关安全标准及正常损耗为条件，委估对象在其经济寿命期内能正常使用进行评估；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。

10. 投资性房地产厦门市的富山花园一期虎踞102-104住宅楼由于历史原因无法办理不动产登记，无法出售，本次按收益价值确定。

11. 长期股权投资厦门海峡国际社区项目部系厦门滕王阁房地产开发有限公司与建明（厦门）房地产有限公司合作开发的项目，权属登记于建明（厦门）房地产有限公司名下，厦门滕王阁房地产开发有限公司享有海峡国际社区项目67.285%收益权。

（1）厦门海峡国际社区项目部投资性房地产1号会所、2号会所已办理了不动产登记，

但根据厦门交易所信息系统备注无法转让、抵押。

(2) 根据土地出让合同相关约定, 海峡国际社区开发工期已超过约定竣工日期, 暂无相关延期开发协议, 本次评估未考虑延期开发影响。

(3) 海峡国际社区五期开发已停工, 原签订的合同可能面临解约及赔偿, 本次评估预计赔偿损失以企业预计的金额为准 (主要系中铁二局的退场费 (中铁索赔3249万, 被评估单位预估总解约损失1631.25万元)), 已在存货价值中扣除。

(4) 未弥补亏损产生的递延所得税资产 102,445,539.67元, 其中2015-2018亏损产生的递延所得税77,370,707.05元, 该亏损已被建明(厦门)房地产有限公司其他项目抵扣, 其余为2019-2020年亏损产生的递延所得税。由于海峡项目部仅剩5期未开发, 该项目开发时间尚不确定, 考虑纳税主体为建明(厦门)房地产有限公司, 其未来可抵扣的可能性存在不确定性, 建明(厦门)房地产有限公司其他项目抵扣产生的递延所得税能否尽数收回存在较大的不确定性, 本次评估按账面列示。

12. 漳州滕王阁房地产开发有限公司、东山滕王阁房地产开发有限公司名下土地开发工期已超过约定竣工日期, 暂无相关延期开发协议, 本次评估未考虑延期开发影响。

13. 截止评估基准日, 母公司厦门钨业股份有限公司对成都滕王阁房地产开发有限公司所享有债权金额为98,375,470.70元, 对东山滕王阁房地产开发有限公司所享有债权金额为50,765,031.80元, 对建明(厦门)房地产有限公司(海峡国际社区项目部)所享有债权金额为762,355,808.77元, 对漳州滕王阁房地产开发有限公司所享有债权金额为1,577,578,381.74元, 对漳州原石滩酒店有限公司所享有债权金额为1,204,796.70元。以上厦门钨业股份有限公司所享债权于2021年2月(债权转让日为2021年1月1日)转让至厦门滕王阁房地产开发有限公司。根据债务转让协议厦门钨业股份有限公司有权要求厦门滕王阁房地产开发有限公司随时支付债权转让价款, 且自债权转让日起, 就未付的债权转让价款, 滕王阁厦门滕王阁房地产开发有限公司按照厦门钨业集团内部资金拆借利率标准计付利息给厦门钨业股份有限公司。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

14. 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响, 提请报告使用者注意。

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、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告书仅供资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用者使用, 且只能用于载明的评估目的。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

(五) 本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效; 即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止有效。

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

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二一年五月二十日, 为资产评估专业人员形成评估结论日期

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2021)第 VX20001 号, 厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的厦门滕王阁房地产开发有限公司公司股东全部权益价值评估值为人民币 63,900.51 万元(大写人民币陆亿叁仟玖佰万伍仟壹佰元整)。】

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

二〇二一年五月二十日



厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的
厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告附件

闽中兴评字（2021）第 VX20001 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

二〇二一年五月二十日

厦门钨业股份有限公司拟股权转让涉及的 厦门滕王阁房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告附件清单

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 被评估单位评估基准日审计报告；
3. 委托人、被评估单位法人营业执照；
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
5. 签字资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构备案公告；
7. 资产评估机构法人营业执照副本；
8. 证券期货相关业务评估资格证书；
9. 签名资产评估师登记证书；
10. 资产评估委托合同。