

## 中国有色金属建设股份有限公司 关于对深圳证券交易所关注函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中国有色金属建设股份有限公司（以下简称“公司”或“中色股份”）于2020年12月17日收到深圳证券交易所《关于对中国有色金属建设股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2020）第134号），公司对《关注函》中所提到的问题高度重视，并进行了认真详细地分析核查，现就公司2020年12月15日披露的《关于挂牌转让控股子公司珠江稀土股权的进展公告》（公告编号2020-090）的相关问询及回复情况公告如下：

一、根据上述资产评估报告，珠江稀土非流动资产账面值6,524.74万元，评估值20,750.69万元，增值率218.03%；固定资产账面值1,004.45万元，评估值4,920.85万元，增值率389.90%；无形资产-土地使用权账面值1539.95万元，评估值11,588.09万元，增值率652.50%。请你公司结合资产的具体构成、使用情况等，说明非流动资产、固定资产增值率较高的原因及合理性；结合周边可比地价的情况，说明无形资产-土地使用权增值率较高的依据及合理性。

回复：经核实，珠江稀土非流动资产包括固定资产、无形资产和其他资产，资产构成情况和评估结果详见下表：

## 资产评估结果表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
非流动资产								
固定资产								
(1) 房屋建筑物类：								
房屋建筑物	18,163,386.11	1,982,090.36	40,080,700.00	15,309,000.00	21,917,313.89	13,326,909.64	120.67	672.37
构筑物及其他辅助设施	4,220,405.98	795,236.04	10,995,400.00	3,949,000.00	6,774,994.02	3,153,763.96	160.53	396.58
房屋建筑物类合计	22,383,792.09	2,777,326.40	51,076,100.00	19,258,000.00	28,692,307.91	16,480,673.60	128.18	593.40
(2) 设备类：								
机器设备	18,812,398.09	6,105,910.87	11,420,686.28	8,737,686.28	-7,391,711.81	2,631,775.41	-39.29	43.10
车辆	1,346,642.00	159,247.96	488,700.00	488,700.00	-857,942.00	329,452.04	-63.71	206.88
电子及办公设备	1,339,790.95	121,330.26	119,700.00	102,320.00	-1,220,090.95	-19,010.26	-91.07	-15.67
设备类合计	21,498,831.04	6,386,489.09	12,029,086.28	9,328,706.28	-9,469,744.76	2,942,217.19	-44.05	46.07
(3) 土地类：								
土地（划拨地）	7,174,066.50	7,174,066.50	20,621,760.00	20,621,760.00	13,447,693.50	13,447,693.50	187.45	187.45
减：减值准备		6,293,357.23		-	-	-6,293,357.23		
固定资产合计	51,056,689.63	10,044,524.76	83,726,946.28	49,208,466.28	32,670,256.65	39,163,941.52	63.99	389.90
无形资产								
(1) 土地（出让地）	21,879,316.25	15,399,518.75	115,880,900.00	115,880,900.00	94,001,583.75	100,481,381.25	429.64	652.50
(2) 无形资产（专利）	-	-	-	982,700.00	-	982,700.00	-	-
(3) 无形资产（商标）	-	-	-	1,631,400.00	-	1,631,400.00	-	-
无形资产合计	21,879,316.25	15,399,518.75	115,880,900.00	118,495,000.00	94,001,583.75	103,095,481.25	429.64	669.47

其他资产								
递延所得税资产	-	39,803,402.41	-	39,803,402.41	-	-	-	-
合计	72,936,005.88	65,247,445.92	199,607,846.28	207,506,868.69	126,671,840.40	142,259,422.77	173.68	218.03

本次评估中，固定资产账面净值为 10,044,524.76 元，评估值为 49,208,466.28 元，增值 39,163,941.52 元，增值率为 389.90%；无形资产-土地使用权账面净值为 15,399,518.75 元，评估值为 115,880,900.00 元，增值 100,481,381.25 元，增值率为 652.50%；其他资产评估值与账面值相同，均为 39,803,402.41 元，无增减值。非流动资产评估增值主要为房屋建构筑物和土地使用权的评估增值。

## 一、房屋建构筑物的评估情况

### 1、房屋建构筑物基本情况和使用状况

广东珠江稀土有限公司的房屋建筑物主要为车间、厂房、办公楼、宿舍楼等。房屋建筑物建成于 1968 年到 2010 年，共计 90 项资产，房产结构主要为砖混、框架、砖木结构。截止评估基准日，办公楼、宿舍楼等资产企业正常使用；部分车间及场地目前用于出租；其余房屋建筑物暂时闲置，上述房屋建筑物均可正常使用。

构筑物主要为厂区道路、各类水池、油池、基础等，构筑物建成于 1969 年到 2010 年，共计 50 项资产。截止评估基准日，构筑物均可正常使用。

### 2、评估方法

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

#### 1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

### ① 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

### ② 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

### ③ 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日 LPR 利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取。

### ④ 资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×基准日 LPR 利率×1/2

### ⑤ 可抵扣的增值税

可抵扣增值税以建安造价和前期及其他费用为基础，按适用的增值税率计取。

## 2) 成新率的确定

(A) 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率(%)=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限  
×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 3、房屋建构物资产评估增值原因分析

### (1) 评估原值增值原因

被评估单位房屋建(构)筑物主要建成于1968年到2010年间，建筑结构主要为砖混、框架、砖木等结构。至评估基准日2020年6月30日，大部分房屋建(构)筑物已使用30年以上，评估基准日的材料价格和人工成本、与资产建成时相比，上涨幅度较大，从而导致房屋建筑物评估原值增值。

### (2) 评估净值增值原因

经核实，企业房屋建(构)筑物会计折旧年限为20年，至评估基准日，由于大部分房屋建(构)筑物已使用30年以上，折旧基本计提完毕，账面净值较低。

本次评估采用房屋建（构）筑物的经济耐用年限测算成新率，根据《最新资产评估常用数据与参数手册》，生产用钢混结构年限为 50 年、砖混结构 40 年；非生产用房钢混结构年限为 60 年、砖混结构 50 年。根据房屋完损等级的判定标准，严重损坏房和危险房成新度一般为三成以下，而本次委估房屋建（构）筑物均可正常使用，故成新率不低于 30%，因为评估采用的经济耐用年限大于资产计提折旧年限，从而导致评估净值较账面净值增值较大。

综上，房屋建（构）筑物评估增值具有合理性。

#### 4、典型案例说明

案例：四层办公楼(表 4-6-1 序号 9)

建成时间：1978 年 1 月

建筑面积：1,166.00 平方米

账面原值：2,028,913.96 元

账面净值：442,249.07 元

房屋所有权证：未办理房屋产权证

##### 1. 工程概况

待估房产位于广州市黄浦区横沙莺岗西 1#的广东珠江稀土有限公司的院内，该办公楼为 4 层砖混结构，层高 3.6，檐高 14.4m。建筑面积 1,166.00 平方米，于 1978 年 1 月建成并投入使用。

该建筑物基础为条形基础，现浇砼构造柱、圈梁、现浇屋面板及彩钢板楼梯采用地砖，不锈钢扶手。内外墙采用 240 厚黏土砖砌筑。室内地面采用地砖地面，内墙面抹灰刷涂料，外墙镶贴瓷砖，天棚抹灰刷涂料。门窗采用铝合金门、木门，铝合金窗。屋面防水采用新型防水卷材。水、电、消防设施配套齐全。

现场调查状况：该建筑结构坚固，基础承载力较好，房屋构件和室内设施都很好，房屋屋面局部出现渗漏现象，室内给排水、消防、照明设施设备运行状况良好。整体外观情况完好，房屋正常使用中。

## 2. 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

### (1) 建筑安装工程综合造价计算

依据有关施工合同、工程结算及施工图纸所示工程量，根据《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2010年)、《广东省安装工程综合定额》(2010年)及配套的广东省建设工程费用定额、《广州市工程造价信息》(2020年6月)，采用预决算调整法确定其建安综合造价。

工程造价包括建筑、安装及装饰等专业的工程造价，其计算过程及结果表如下：

建筑工程费用取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	分部分项人材机价差	定额分部分项工程费+价差+利润		1,345,008.70
1.1	定额分部分项工程费	分部分项人工费+分部分项材料费+分部分项主材费+分部分项设备费+分部分项机械费+分部分项管理费		919,370.47
1.2	价差	分部分项人材机价差		377,505.88
1.3	利润	分部分项人工费+分部分项人工价差	18.00	48,132.35
2	措施项目费	安全文明施工费+其他措施项目费		48,151.31
2.1	安全文明施工费	按定额子目计算的安全文明施工费+按系数计算措施项目费		42,771.28
2.1.1	按定额子目计算的安全文明施工费	安全防护、文明施工措施项目的技术措施费		-
2.1.1.1	定额安全文明施工费	安全防护、文明施工措施项目的技术措施费-价差-利润		
2.1.1.2	价差	安全防护、文明施工措施项目的技术措施人工价差+安全防护、文明施工措施项目的技术措施材料价差+		

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
		安全防护、文明施工措施项目的技术措施机械价差		
2.1.1.3	利润	安全防护、文明施工措施项目的技术措施人工费+安全防护、文明施工措施项目的技术措施人工价差	18.00	
2.1.2	按系数计算措施项目费	分部分项工程费	3.18	42,771.28
2.2	其他措施项目费	按定额子目计算的其他措施项目费+措施其他项目费		5,380.03
2.2.1	按定额子目计算的其他措施项目费	其他措施项目的技术措施费		
2.2.1.1	定额其他措施项目费	其他措施项目的技术措施费-价差-利润		
2.2.1.2	价差	其他措施项目的技术措施人工价差+其他措施项目的技术措施材料价差+其他措施项目的技术措施机械价差		
2.2.1.3	利润	其他措施项目的技术措施人工费+其他措施项目的技术措施人工价差	18.00	
2.2.2	措施其他项目费	文明工地增加费+夜间施工增加费+赶工措施费+泥浆池(槽)砌筑及拆除+其他费用		5,380.03
2.2.2.1	文明工地增加费	分部分项工程费	0.40	5,380.03
2.2.2.2	夜间施工增加费		20.00	
2.2.2.3	赶工措施费	分部分项工程费	-	
2.2.2.4	泥浆池(槽)砌筑及拆除		-	
2.2.2.5	其他费用		-	
3	其他项目费	材料检验试验费+工程优质费+暂列金额+暂估价+计日工+总承包服务费+预算包干费+其他费用		4,035.03
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.30	4,035.03
3.2	工程优质费	分部分项工程费	-	
3.3	暂列金额	分部分项工程费	-	
3.4	暂估价	专业工程暂估价		
3.5	计日工	计日工		
3.6	总承包服务费	总承包服务费		
3.7	预算包干费	分部分项工程费	-	
3.8	其他费用		-	
4	规费	工程排污费+施工噪音排污费+危险作业意外伤害保险费		6,007.94
4.1	工程排污费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	0.33	4,610.74
4.2	施工噪音排污		-	

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
	费			
4.3	危险作业意外伤害保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	0.10	1,397.20
5	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费		1,403,202.98
6	增值税销项税额	税前工程造价	9.00	126,288.27
7	工程造价	税前工程造价+增值税销项税额		1,529,491.24

### 装饰工程费用取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	分部分项工程费	定额分部分项工程费+价差+利润		477,191.40
1.1	定额分部分项工程费	分部分项人工费+分部分项材料费+分部分项主材费+分部分项设备费+分部分项机械费+分部分项管理费		357,584.38
1.2	价差	分部分项人材机价差		96,921.56
1.3	利润	分部分项人工费+分部分项人工价差	18.00	22,685.46
2	措施项目费	安全文明施工费+其他措施项目费		12,025.22
2.1	安全文明施工费	按定额子目计算的安全文明施工费+按系数计算措施项目费		12,025.22
2.1.1	按定额子目计算的安全文明施工费	安全防护、文明施工措施项目的技术措施费		-
2.1.1.1	定额安全文明施工费	安全防护、文明施工措施项目的技术措施费-价差-利润		
2.1.1.2	价差	安全防护、文明施工措施项目的技术措施人工价差+安全防护、文明施工措施项目的技术措施材料价差+安全防护、文明施工措施项目的技术措施机械价差		
2.1.1.3	利润	安全防护、文明施工措施项目的技术措施人工费+安全防护、文明施工措施项目的技术措施人工价差	18.00	
2.1.2	按系数计算措施项目费	分部分项工程费	2.52	12,025.22
2.2	其他措施项目费	按定额子目计算的其他措施项目费+措施其他项目费		-
2.2.1	按定额子目计算的其他措施项目费	其他措施项目的技术措施费		
2.2.1.1	定额其他措施项目费	其他措施项目的技术措施费-价差-利润		
2.2.1.2	价差	其他措施项目的技术措施人工价差+其他措施项目		

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
		的技术措施材料价差+其他措施项目的技术措施机械价差		
2.2.1.3	利润	其他措施项目的技术措施人工费+其他措施项目的技术措施人工价差	18.00	
2.2.2	措施其他项目费	文明工地增加费+夜间施工增加费+赶工措施费+泥浆池(槽)砌筑及拆除+其他费用		-
2.2.2.1	文明工地增加费	分部分项工程费	-	-
2.2.2.2	夜间施工增加费		20.00	
2.2.2.3	赶工措施费	分部分项工程费	-	
2.2.2.4	泥浆池(槽)砌筑及拆除		-	
2.2.2.5	其他费用		-	
3	其他项目费	材料检验试验费+工程优质费+暂列金额+暂估价+计日工+总承包服务费+预算包干费+其他费用		1,431.57
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.30	1,431.57
3.2	工程优质费	分部分项工程费	-	
3.3	暂列金额	分部分项工程费	-	
3.4	暂估价	专业工程暂估价		
3.5	计日工	计日工		
3.6	总承包服务费	总承包服务费		
3.7	预算包干费	分部分项工程费	-	
3.8	其他费用		-	
4	规费	工程排污费+施工噪音排污费+危险作业意外伤害保险费		490.65
4.1	工程排污费		0.33	
4.2	施工噪音排污费		-	
4.3	危险作业意外伤害保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	0.10	490.65
5	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费		491,138.85
6	增值税销项税额	税前工程造价	9.00	44,202.50
7	工程造价	税前工程造价+增值税销项税额		535,341.34

### 安装工程费用取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
----	------	------	-------	-------

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	分部分项工程费	定额分部分项工程费+价差+分部分项工程增加费+利润		202,015.22
1.1	定额分部分项工程费	定额人工费+辅助材料费+主材费+机械费+管理费		155,068.93
1.1.1	定额人工费	分部分项人工费		29,818.43
1.1.2	辅助材料费	分部分项材料费		8,624.41
1.1.3	主材费	分部分项主材费+分部分项设备费		106,966.23
1.1.4	机械费	分部分项机械费		655.35
1.1.5	管理费	分部分项管理费		9,004.51
1.2	价差	人工价差+辅材价差+机械价差		35,370.82
1.2.1	人工价差	分部分项人工价差		34,489.76
1.2.2	辅材价差	分部分项材料价差		863.88
1.2.3	机械价差	分部分项机械价差		17.18
1.3	分部分项工程增加费	地下室施工增加费+工程超高增加费+高层建筑增加费		-
1.3.1	地下室施工增加费	暗室增加费		
1.3.2	工程超高增加费	超高费		
1.3.3	高层建筑增加费	高层增加费		
1.4	利润	定额人工费+人工价差+分部分项工程增加费	18.00	11,575.47
2	措施项目费	脚手架搭拆费+安全防护、文明施工措施费+赶工措施费+夜间施工增加费+文明工地增加费+其他费用		17,086.69
2.1	脚手架搭拆费	脚手架搭拆		
2.2	安全防护、文明施工措施费	定额人工费+人工价差+分部分项工程增加费	26.57	17,086.69
2.3	赶工措施费	定额人工费+人工价差+分部分项工程增加费	-	
2.4	夜间施工增加费		20.00	
2.5	文明工地增加费	分部分项工程费	-	
2.6	其他费用		-	
3	其他项目费	暂列金额+暂估价+计日工+总承包服务费+材料检验试验费+预算包干费+工程优质费		404.03
3.1	暂列金额	分部分项工程费	-	
3.2	暂估价	专业工程暂估价		
3.3	计日工	计日工		
3.4	总承包服务费	总承包服务费		
3.5	材料检验试验费	分部分项工程费	0.20	404.03
3.6	预算包干费	分部分项工程费	-	
3.7	工程优质费	分部分项工程费	-	
4	规费	危险作业意外伤害保险费		219.51
4.1	危险作业意外伤害保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	0.10	219.51
5	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费		219,725.45

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
6	增值税销项税额	税前工程造价	9.00	19,775.29
7	工程造价	税前工程造价+增值税销项税额		239,500.74

建安工程造价（不含税）=土建工程费用+安装工程费用+装饰工程费用

$$=1,403,202.98+491,138.85+219,725.45$$

$$=2,114,067.27(\text{元})$$

$$\text{可抵扣增值税}=126,288.27+44,202.50+19,775.29$$

$$=190,266.05(\text{元})$$

(2) 前期费用和其他费用计算表如下：

前期及其他费用

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计价基础	计价标准	计价金额(元)	增值税税率	增值税
二	前期费用合计	$\Sigma(1\sim6)$		203,161.86		10,015.89
1	建设单位管理费	建安造价	1.24%	26,214.43		
2	勘察设计费	建安造价	4.10%	86,676.76	6%	4,906.23
3	工程监理费	建安造价	2.90%	61,307.95	6%	3,470.26
4	工程招投标代理服务费	建安造价	0.40%	8,456.27	6%	478.66
5	技术经济咨询服务费	建安造价	0.70%	14,798.47	6%	837.65
6	环境影响评价费	建安造价	0.27%	5,707.98	6%	323.09

### (3) 资金成本

根据工程的合理建设工期，并假设建设期内建设资金均匀投入，采用评估基准日 LPR 利率计算，1 年期 LPR 利率为 3.85%。

资金成本=(建筑安装成本+前期费用及其它费用)×建设期利率×建设期/2

$$=(2,114,067.27+203,161.86) \times 3.85\% \times 1/2$$

$$=44,606.66(\text{元})$$

### 4) 可抵扣的增值税

可抵扣增值税以建安造价、前期及其他费用（不含管理费）为基

础，按适用的增值税率计取。

可抵扣增值税=不含税建安造价×9%+不含税前期及其他费用（不含管理费）×6%

$$=200,281.95（元）$$

(3) 重置全价=建安成本+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

$$=2,114,067.27+203,161.86+44,606.66-200,281.95$$

$$=2,161,600.00（元）$$

### 3. 综合成新率的确定

首先，对房屋建筑物进行现场调查后，依据建筑物现场调查评分标准，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出建筑物的勘察成新率。其次，根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出建筑物的年限成新率，最后计算出综合成新率。

#### (1) 勘察成新率

在查阅房屋施工资料的基础上，依据建筑物现场调查评分标准，对建筑物的结构、装饰、设备三部分进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，依此确定房屋调查成新率。

房屋建筑物调查成新率计算表

分项	评定依据	标准分	分数	
结构	1. 地基基础	有足够承载能力，无不均匀沉降；	25	7.5
	2. 承重构件	梁、板、柱完好坚固；	25	7.5
	3. 墙体	墙体无腐蚀、损坏、节点牢固；	15	4.5
	4. 屋面	不渗漏，保温层完好，排水设施尚畅通；	20	6
	5. 地面	整体面层完好，无空鼓、裂缝；	15	4.5
	小计：(1+2+3+4+5)×0.6			18
装饰	6. 门窗	门窗开关灵活，完好无损；	40	12
	7. 外装修	完整无损，粘结牢固；	30	9
	8. 内装修	完整牢固，无空鼓、裂缝、剥落；	30	9

	小计：(6+7+8)×0.2			6
设备	9. 给排水	上下管道畅通无阻，零件齐备无损；	40	12
	10. 电器照明	线路和各种照明装置完整牢固，绝缘良好；	60	18
	小计：(9+10)×0.2			6
鉴定成新率合计%				30

勘察成新率取整为 30%

## (2) 年限成新率

该建筑物于 1978 年 1 月竣工投入使用，经济耐用年限 50 年，距评估基准日(2020. 6. 30)已使用 42.52 年，剩余使用年限 7.48 年。则成新率计算如下：

年限成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

$$= (50 - 42.52) / 50 \times 100\%$$

$$= 15\% \text{ (取整)}$$

## (3) 综合成新率

对于已使用年限超过其经济使用年限且仍在正常使用房屋建筑物，一般取其成新率为 30%，因此综合成新率按照 30% 确定。

## 4. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 2,161,600.00 \times 30\%$$

$$= 648,500.00 \text{ (元)}$$

## 二、土地使用权评估情况

### 1、基本情况

珠江稀土土地使用权共计 7 宗，其中 3 宗为划拨用地，因企业历史久远部分土地材料不完整而未办理房地产证，在固定资产科目中进行核算；4 宗土地为国有出让地，在无形资产-土地使用权科目中进行核算。

土地使用权情况如下：

3 宗划拨土地所有权属国家所有，根据企业提供的资料，待估 3 宗土地为广东珠江稀土有限公司使用，土地性质为划拨，未办理土地使用权证，土地面积为 32,302.23 平方米。

4 宗出让土地所有权属国家所有，待估 4 宗土地的土地使用权人为广东珠江稀土有限公司，土地证号分别为粤房地权证穗字第 1150023679 号、粤房地权证穗字第 1140002421 号、粤房地权证穗字第 1140002381 号和粤房地权证穗字第 1140002380 号，土地面积合计为 108,910.66 平方米。

具体明细如下：

## 土地使用权资产评估明细表

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	证载权利人名称	宗地名称	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	宗地用途	宗地性质	开发程度	取得土地时间	出让土地终止日期	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注
1	无	无	厂区地块 5	10,470.88	工业	划拨	五通一平	2006-12-21	无	7,174,066.50	7,174,066.50	6,684,600.00	固定资产科目核算
2	无	无	厂区地块 6	4,831.01	工业	划拨	五通一平	2006-12-21	无			3,084,120.00	固定资产科目核算
3	无	无	生活区未房地改地块	17,000.34	工业	划拨	五通一平	2006-12-21	无			10,853,040.00	固定资产科目核算
4	粤房地权证穗字第 1150023679 号	广东珠江稀土有限公司	宗地 1	34,673.25	工业	出让	五通一平	2002-11-4	2052/11/4	21,879,316.25	15,399,518.75	36,892,300.00	无形资产科目核算
5	粤房地权证穗字第 1140002421 号	广东珠江稀土有限公司	宗地 2	25,394.15	工业	出让	五通一平	2002-11-4	2052/11/4			27,019,400.00	无形资产科目核算
6	粤房地权证穗字第 1140002381 号	广东珠江稀土有限公司	宗地 3	25,465.04	工业	出让	五通一平	2002-11-4	2052/11/4			27,094,800.00	无形资产科目核算
7	粤房地权证穗字第 1140002380 号	广东珠江稀土有限公司	宗地 4	23,378.22	工业	出让	五通一平	2002-11-4	2052/11/4			24,874,400.00	无形资产科目核算
合计				141,212.89						29,053,382.75	22,573,585.25	136,502,660.00	

## 2、评估方法

(1) 对于划拨性质的工业用地，本次评估思路为：先测算委估宗地假设为出让土地条件下的市场价值，然后扣减应补缴的土地出让金，由此计算得出委估划拨土地的市场价值。

由于广州市建立了较为完善的基准地价体系，评估对象在城区土地定级评估范围内，因此可以采用基准地价系数修正法进行评估，即首先计算出评估对象的出让地价，然后根据国土资发[2006]114号《国土资源部关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)〉和〈协议出让国有土地使用权规范(试行)〉的通知》文件第6部分原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让的规定扣减出让金，最终得出待估土地的划拨地价。

宗地评估值=假设出让地市场价值-土地出让金

(2) 对于出让性质的工业用地，由于广州市建立了较为完善的基准地价体系，评估对象在城区土地定级评估范围内，因此可采用基准地价系数修正法进行评估；且评估对象所在区域类似工业用地的交易实例较多，交易资料较易收集，故亦可采用市场比较法进行评估。本次评估以两种评估方法结果的算术平均数结果作为最终评估结果，公式为：

宗地评估值=基准地价系数修正法评估值×0.5+市场法评估值×0.5

## 3、评估增减值原因分析

### (1) 划拨地增减值原因分析

委估3宗划拨土地，土地账面价值7,174,066.50元，土地面积32,302.23平方米，账面单价为222元/平方米，取得时间2006年12

月 21 日。

本次评估采用基准地价系数修正法评估土地（假设为出让地）单价为 1064 元/平方米，与周边可比交易案例成交单价 1,498.00 元/平方米、1,423.00 元/平方米和 1,196.00 元/平方米相比，不存在明显差异。

扣除出让金后的划拨土地使用权评估单价为 638.40 元/平方米。

可比交易案例情况表

地块编号	4401122020B00285	4401122020B00488	4401122020B00443
土地位置	广园快速路以南、护林路以北	广园快速路以南、护林路以北	黄埔区丰乐北路以东、广园快速路以北
土地面积(m <sup>2</sup> )	34,896.00	30,506.00	17,992.00
规划用途	工业	工业	工业
成交价(万元)	5,228.00	4,341.00	2,152.00
竞得人	广州纳米产业投资有限公司	广州纳米产业投资有限公司	广州衡丰投资开发有限公司
成交日期	2020/4/8	2020/7/29	2020/6/23
地面价	1,498.00	1,423.00	1,196.00

## (2) 出让地增减值原因分析

委估 4 宗出让土地，土地原始入账价值为 21,879,316.25 元，账面价值为 15,399,518.75 元，土地面积 108,910.66 平方米，账面单价 200.89 元/平方米，取得时间 2002 年 11 月。

本次采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，并选取两种结果的算术平均数结果作为最终评估结果，土地评估单价为 1,064.00 元/平方米。

与周边可比交易案例成交单价 1,498.00 元/平方米、1,423.00 元/平方米和 1,196.00 元/平方米相比，土地评估单价为 1,064.00 元/平方米，不存在明显差异。

可比交易案例情况表

地块编号	4401122020B00285	4401122020B00488	4401122020B00443
------	------------------	------------------	------------------

地块编号	4401122020B00285	4401122020B00488	4401122020B00443
土地位置	广园快速路以南、护林路以北	广园快速路以南、护林路以北	黄埔区丰乐北路以东、广园快速路以北
土地面积(m <sup>2</sup> )	34,896.00	30,506.00	17,992.00
规划用途	工业	工业	工业
成交价(万元)	5,228.00	4,341.00	2,152.00
竞得人	广州纳米产业投资有限公司	广州纳米产业投资有限公司	广州衡丰投资开发有限公司
成交日期	2020/4/8	2020/7/29	2020/6/23
地面价	1,498.00	1,423.00	1,196.00

综上，与可比交易案例相比，土地使用权评估增值具有合理性。

#### 4、典型案例说明

##### (1) 划拨土地典型案例说明

###### 1) 基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。

###### 2) 基准地价及内涵

根据“广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2019 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告(穗规划资源字(2020)5号),”广州市城市规划区基准地价分商业、住宅、工业三种用途。

广州市工业用地的基准地价的内涵如下:

基准地价的评估基准日为: 2019 年 1 月 1 日。

土地开发程度: 宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯), 宗地红线内“场平”。

使用年期：设定为工业类用地法定最高出让年限，即 50 年。

容积率：标准容积率设定为 1.0。

土地权利状态：基准地价为有偿使用(出让、作价入股、出租)、无他项权利限制条件下一定年期的土地使用权价格。

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地地价=[基准地价×(1+K1)×(1+K3)×(1+K6)×K2×K4±开发程度修正幅度]×K5

式中：K1---区域因素修正系数

K2---容积率修正系数

K3---其他个别因素修正系数

K4---期日修正系数

K5---土地使用年期修正系数

K6---临江修正

### 3) 确定委估宗地的土地级别及基准地价

评估对象登记用途为工业用地，根据宗地周边区域土地规划限制为工业用地，设定土地用途为工业用地；经查找广州市国土资源和规划委员会公布的网格点基准地价图，确定对应的工业网格点基准地价原值为 992.00 元/平方米（地面地价）。

### 4) 各种因素修正

#### ① 编制区域因素条件说明表及确定影响地价区域因素修正系数

根据广州市基准地价内涵的规定，基准地价为网格地价，不需进

行区域因素修正，故宗地的区域因素修正系数为  $K1=0\%$ 。

### ② 影响地价区域因素修正系数

根据广州市基准地价内涵的规定，基准地价为网格地价，不需进行区域因素修正，故宗地的区域因素修正系数为  $K1=0\%$ 。

### ③ 容积率修正系数的确定

工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	1.5	2.0	2.5	3.0	$r > 3$
修正系数	1.00	1.10	1.16	1.20	1.26	$0.42 \times r$

注：考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观情况，具体应用时根据实际情况参考上表确定容积率修正系数。

评估对象现为已开发土地，地上建筑物容积率小于 1，因此确定容积率修正系数为  $K2=100\%$ 。

### ④ 个别因素修正系数

根据基准地价文件的规定及对评估对象的分析，确定其个别因素条件说明表如下：

个别因素说明及修正系数表

因素		优劣度	修正系数
地形地质状况	较好、地势较平坦，坡度为 3-5 度，地基承载力,12-20 吨/平方，一般无影响	一般	0.00%
宗地形状	基本规则	一般	0.00%
宗地面积	面积适中	一般	0.00%
对外交通条件	临长庚大街，对外交通能满足基本需求	一般	0.00%
合计			0.00%

根据上述计算得到宗地个别因素修正系数为： $K3=0.00\%$

### ⑤ 期日修正系数的确定

根据“广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2019 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告（穗规划资源字〔2020〕5 号）的基准日为 2019 年 1 月 1 日，而本次评估的评估基准日为 2020 年 6 月 30 日，因评估基准日与基准地价的评估时点较远，需要进行期日修正，经查询中国城市地价动态监测网，见下表：

时间	水平值	环比增长率
2019.1	1212	2.62
2019.2	1243	2.56
2019.3	1388	2.66
2019.4	1400	0.86
2020.1	1404	0.29
2020.2	1414	0.71

从上表中 2019 年 1 季度至 2020 年 2 季度之间广州市工业用地地价呈不断上涨趋势，2019 年 1 季度至 2020 年 2 季度（距评估期日所公布的最新数据），工业用地总体增长率如下：

$$\text{总体增长率} = (1 + \text{工业用地各季度环比增长率}) = 1.0726$$

因此根据评估对象的实际情况，确定期日修正系数为：K6=1.0726

#### ⑥ 年期修正系数的确定

评估对象土地取得方式为划拨，土地用途为工业用地，无使用年期，无需进行年期修正。

#### ⑦ 临江修正系数

中心九区

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、鸦岗河、流溪河、三枝香水道、市桥水道、沥滘水道、沙湾水道、蕉

门水道、珠江出海口等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 30%。

#### 增城区

临增城区增江河、东江河航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 10%。

#### 从化区

临从化区流溪河主航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 10%。

评估对象 50 米部分内不临江，故不适用临江修正，则  $K_6=0$ 。

#### ⑧ 开发程度修正

评估对象土地开发程度为“五通一平”（红线外通路、通电、通讯、通水、通排水，红线内场地平整）与基准地价的工业土地“五通一平”开发程度相同，不需要进行修正。

#### 5) 基准地价系数修正评估单价的确定

根据基准地价公式，可得：

基准地价系数修正法测算表

项目	厂区地块 5	厂区地块 6	生活区未房改地
基准地价(元/m <sup>2</sup> )	992.00	992.00	992.00
区位修正系数	0%	0%	0%
期日修正系数	1.0726	1.0726	1.0726
容积率修正系数	1.00	1.00	1.00
使用年期修正系数	1.00	1.00	1.00
临江修正系数	0%	0%	0%
土地开发程度修正值(元/m <sup>2</sup> )	-	-	-
假设出让地评估单价(元/m <sup>2</sup> )	1,064.00	1,064.00	1,064.00

### 6) 扣除土地出让金

根据国土资发[2006]114号《国土资源部关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)〉和〈协议出让国有土地使用权规范(试行)〉的通知》文件第6部分 原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让的规定,应缴纳的土地使用权出让金额等于拟出让时的出让土地使用权市场价格减去拟出让时的划拨土地使用权权益价格。

本次评估按照按评估价值的40%计算土地出让金。

### 7. 宗地评估结果

土地评估价值=假设划拨土地评估单价×土地面积×(1-补缴土地出让金比例)

项目	厂区地块 5	厂区地块 6	生活区未房改地
假设出让地评估单价(元/m <sup>2</sup> )	1,064.00	1,064.00	1,064.00
土地出让金扣除比例	40%	40%	40%
划拨土地评估单价(元/m <sup>2</sup> )	638.40	638.40	638.40
土地面积(m <sup>2</sup> )	10,470.88	4,831.01	17,000.34
评估价值(元)	6,684,600.00	3,084,120.00	10,853,040.00

综上,固定资产土地评估结果如下表:

金额单位：人民币元

序号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值	
								原值	净值	原值	净值
1	厂区地块 5	2006-12-21	划拨	工业	无	五通一平	10,470.88	7,174,066.50	7,174,066.50	6,684,600.00	6,684,600.00
2	厂区地块 6	2006-12-21	划拨	工业	无	五通一平	4,831.01			3,084,120.00	3,084,120.00
3	生活区未房地改地块	2006-12-21	划拨	工业	无	五通一平	17,000.34			10,853,040.00	10,853,040.00

## (2) 出让土地典型案例说明

### 1) 基准地价系数修正法

#### ① 基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。

#### ② 基准地价及内涵

根据“广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2019 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告(穗规划资源字(2020)5号)”，广州市城市规划区基准地价分商业、住宅、工业三种用途。

广州市工业用地的基准地价的内涵如下：

基准地价的评估基准日为：2019 年 1 月 1 日。

土地开发程度：宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地红线内“场平”。

使用年期：设定为工业类用地法定最高出让年限，即 50 年。

容积率：标准容积率设定为 1.0。

土地权利状态：基准地价为有偿使用（出让、作价入股、出租）、无他项权利限制条件下一定年期的土地使用权价格。

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地地价 = [基准地价 × (1+K1) × (1+K3) × (1+K6) × K2 × K4 ±

开发程度修正幅度]×K5

式中： K1---区域因素修正系数

K2—容积率修正系数

K3---其他个别因素修正系数

K4---期日修正系数

K5---土地使用年期修正系数

K6—临江修正

### ③ 确定委估宗地的土地级别及基准地价

评估对象登记用途为工业用地，根据宗地周边区域土地规划限制为工业用地，设定土地用途为工业用地；经查找广州市国土资源和规划委员会公布的网格点基准地价图，确定对应的工业网格点基准地价原值为 992.00 元/平方米（地面地价）。

### ④ 各种因素修正

#### A. 编制区域因素条件说明表及确定影响地价区域因素修正系数

根据广州市基准地价内涵的规定，基准地价为网格地价，不需进行区域因素修正，故宗地的区域因素修正系数为  $K1=0\%$ 。

#### B. 影响地价区域因素修正系数

根据广州市基准地价内涵的规定，基准地价为网格地价，不需进行区域因素修正，故宗地的区域因素修正系数为  $K1=0\%$ 。

#### C. 容积率修正系数的确定

工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	1.5	2.0	2.5	3.0	$r > 3$
修正系数	1.00	1.10	1.16	1.20	1.26	$0.42 \times r$

注：考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观情况，具体应用时根据实际情况参考上表确定容积率修正系数。

评估对象现为已开发土地，地上建筑物容积率小于 1，因此确定容积率修正系数为  $K2=100\%$ 。

#### D. 个别因素修正系数

根据基准地价文件的规定及对评估对象的分析，确定其个别因素条件说明表如下：

个别因素说明及修正系数表

因素		优劣度	修正系数
地形地质状况	较好、地势较平坦，坡度为 3-5 度，地基承载力,12-20 吨/平方，一般无影响	一般	0.00%
宗地形状	基本规则	一般	0.00%
宗地面积	面积适中	一般	0.00%
对外交通条件	临长庚大街，对外交通能满足基本需求	一般	0.00%
合计			0.00%

根据上述计算得到宗地个别因素修正系数为： $K_3=0.00\%$

#### E. 期日修正系数的确定

根据“广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2019 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告（穗规划资源字〔2020〕5 号）的基准日为 2019 年 1 月 1 日，而本次评估的评估基准日为 2020 年 6 月 30 日，因评估基准日与基准地价的评估时点较远，需要进行期日修正，经查询中国城市地价动态监测网，见下表：

时间	水平值	环比增长率
2019.1	1212	2.62
2019.2	1243	2.56
2019.3	1388	2.66
2019.4	1400	0.86
2020.1	1404	0.29
2020.2	1414	0.71

从上表中 2019 年 1 季度至 2020 年 2 季度之间广州市工业用地地价呈不断上涨趋势，2019 年 1 季度至 2020 年 2 季度（距评估期日所公布的最新数据），工业用地总体增长率如下：

总体增长率 =  $(1 + \text{工业用地各季度环比增长率}) = 1.0726$

因此根据评估对象的实际情况，确定期日修正系数为： $K_6=1.0726$

#### F. 年期修正系数的确定

评估对象土地取得方式为出让，土地用途为工业用地，土地剩余使用年期为 32.33 年，法定用途最高使用年限工业 50 年。故进行年期修正：

年期修正系数 =  $[1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$

其中：

r -- 土地还原利率 5.13%。

n -- 法定用途最高使用年限工业 50 年

m -- 土地剩余使用年限

宗地年期修正系数  $K_5 = 0.8732$

#### G. 临江修正系数

##### 中心九区

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、鸦岗河、流溪河、三枝香水道、市桥水道、沥滘水道、沙湾水道、蕉门水道、珠江出海口等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 30%。

##### 增城区

临增城区增江河、东江河航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 10%。

##### 从化区

临从化区流溪河主航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 10%。

评估对象 50 米部分内不临江，故不适用临江修正，则  $K_6 = 0$ 。

#### H. 开发程度修正

评估对象土地开发程度为“五通一平”（红线外通路、通电、通讯、通水、通排水，红线内场地平整）与基准地价的工业土地“五通一平”开发程度相同，不需要进行修正。

⑤ 基准地价系数修正评估单价的确定

根据基准地价公式，可得：

基准地价系数修正法测算表

项目	待估土地 1	待估土地 2	待估土地 3	待估土地 4
基准地价(元/m <sup>2</sup> )	992.00	992.00	992.00	992.00
区位修正系数	0%	0%	0%	0%
期日修正系数	1.0726	1.0726	1.0726	1.0726
容积率修正系数	1.00	1.00	1.00	1.00
使用年期修正系数	0.8732	0.8732	0.8732	0.8732
临江修正系数	0%	0%	0%	0%
土地开发程度修正值(元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
评估单价(元/m <sup>2</sup> )	929.00	929.00	929.00	929.00

2) 市场法

根据房地产交易中的替代原则，评估人员依据所掌握的资料，选取邻近地区同一供需圈内类似的三个相似项目的价格作为比较案例，对比较案例进行修正。案例选取如下：

地块编号	4401122020B00285	4401122020B00488	4401122020B00443
土地位置	广园快速路以南、护林路以北	广园快速路以南、护林路以北	黄埔区丰乐北路以东、广园快速路以北
土地面积(m <sup>2</sup> )	34,896.00	30,506.00	17,992.00
规划用途	工业	工业	工业
成交价(万元)	5,228.00	4,341.00	2,152.00
竞得人	广州纳米产业投资有限公司	广州纳米产业投资有限公司	广州衡丰投资开发有限公司
成交日期	2020/4/8	2020/7/29	2020/6/23
地面价	1,498.00	1,423.00	1,196.00

① 比较因素的选择

根据评估对象的类型，影响评估对象价格的主要因素有：

交易情况：交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易；

交易日期：待估宗地的评估期日应接近或者比较接近；

区域因素：主要有基础设施、公共交通、公共设施条件、居住集聚条件；

个别因素：主要指容积率、临路条件。

② 比较因素条件说明

评估对象的各因素条件与比较案例的各因素条件如下表：

因素条件说明表

比较因素	待估土地 1	待估土地 2	待估土地 3	待估土地 4	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3	
宗地名称	宗地 1	宗地 2	宗地 3	宗地 4	纳米产业园土地	广州纳米产业投资有限公司土地	广州衡丰投资开发有限公司土地	
详细地址	黄埔区横沙莺岗西 1 号 1-10,51 栋	黄埔区横沙莺岗西 1 号	黄埔区横沙莺岗西 1 号 28-44,52 栋	黄埔区横沙莺岗西 1 号 20-27 栋	广园快速路以南、护林路以北	广园快速路以南、护林路以北	黄埔区丰乐北路以东、广园快速路以北	
交易单价	待估	待估	待估	待估	1,498.00	1,423.00	1,196.00	
规划用途	工业	工业	工业	工业	工业	工业	工业	
交易期日	2020/6/30	2020/6/30	2020/6/30	2020/6/30	2020/6/30	2020/6/30	2020/6/30	
交易情况	正常	正常	正常	正常	正常	正常	正常	
区域因素	地理位置和产业集聚程度	位于黄埔区横沙莺岗西 1 号 1-10,51 栋, 产业集聚度较好	位于黄埔区横沙莺岗西 1 号, 产业集聚度较好	位于黄埔区横沙莺岗西 1 号 28-44,52 栋, 产业集聚度较好	位于黄埔区横沙莺岗西 1 号 20-27 栋, 产业集聚度较好	位于广园快速路以南、护林路以北, 产业集聚度较好	位于广园快速路以南、护林路以北, 产业集聚度较好	位于黄埔区丰乐北路以东、广园快速路以北, 产业集聚度较好
	基础设施完善程度	红线外五通	红线外五通	红线外五通	红线外五通	红线外五通	红线外五通	红线外五通
	公共配套设施完善程度	完善程度较好	完善程度较好	完善程度较好	完善程度较好	完善程度较好	完善程度较好	完善程度较好
	交通便捷程度	临交通主干道, 有多条公交车线路, 交通便捷度好	临交通主干道, 有多条公交车线路, 交通便捷度好	临交通主干道, 有多条公交车线路, 交通便捷度好	临交通主干道, 有多条公交车线路, 交通便捷度好	临交通主干道, 有多条公交车线路, 交通便捷度好	临交通主干道, 有多条公交车线路, 交通便捷度好	临交通主干道, 有多条公交车线路, 交通便捷度好
	环境质量	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染
个别因素	临路状况	临交通主干道	临交通主干道	临交通主干道	临交通主干道	临交通主干道	临交通主干道	临交通主干道
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	34896.17m <sup>2</sup> , 面积适中	25394.15m <sup>2</sup> , 面积适中	34896.19m <sup>2</sup> , 面积适中	34896.20m <sup>2</sup> , 面积适中	34896.17m <sup>2</sup> , 面积适中	30506.15m <sup>2</sup> , 面积适中	17992.09m <sup>2</sup> , 面积适中
	土地形状	较规则	较规则	较规则	较规则	较规则	较规则	较规则
	规划条件	无	无	无	无	无	无	无
	地质和地形条件	一般, 地势平坦	一般, 地势平坦	一般, 地势平坦	一般, 地势平坦	一般, 地势平坦	一般, 地势平坦	一般, 地势平坦

### ③ 比较因素条件指数的确定

根据上表所述情况进行系数修正，以评估对象的各因素条件为基础，将比较案例相应条件与评估对象相比较，确定相应的指数，各系数具体修正比例说明如下：

#### A. 交易日期修正系数确定

三宗交易案例交易日期与评估基准日接近，土地价格无变化，故交易日期不修正。

#### B. 交易情况修正系数确定

待估宗地与本次评估所选择的比较案例的交易情况均为正常交易，故交易情况条件指数均为 100。

#### C. 使用年限修正系数确定

待估工业用地基准地价设定为 50 年期土地使用权价格，该宗地的剩余使用年期为 32.33 年，故需进行土地使用年期修正，还原利率包括无风险利率和风险利率，风险为行业风险、经营风险、财务风险等，综合确定土地还原利率为 5.04%。计算公式如下：

$$k_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

公式中：

K2—土地使用年期修正系数

r—土地还原率（取 5.04%）

n—待估宗地剩余使用年限

m—法定最高出让年限

$$\begin{aligned} K2 &= [1 - 1/(1+5.04\%)^{32.33}] / [1 - 1/(1+5.04\%)^{50}] \\ &= 0.8705 \end{aligned}$$

#### （a）规划用地性质系数确定：

评估对象与三宗比较案例的规划用地性质相同，评估对象案例一、二、三规划限制条件相同，故对三宗比较案例不予修正。

#### （b）区域因素修正系数确定：

综合比较评估对象与比较案例各自的基础设施、公共交通、公共设施条件、居住集聚条件，根据不同状况予以修正，详细情况见因素条件指数表。委估宗地与 3 项比较案例处于同一供应圈，基础设施、公共交通、公共设施条件、居住集聚条件情况类似，故对三宗比较案

例不予修正。

(c) 个别因素修正系数确定：

综合比较评估对象与比较案例各自的主要指容积率、临路条件、规划限制条件，综合比较后，根据不同状况予以修正，详细情况见因素条件指数表。委估宗地与 3 项比较案例临街状况、土地形状、土地面积、规划条件、地质和地形条件基本类似。

以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将比较案例相应因素条件与评估对象进行比较，确定相应的指数，编制比较因素条件指数表如下：

因素条件指数表

比较因素		待估土地 1	待估土地 2	待估土地 3	待估土地 4	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号		宗地 1	宗地 2	宗地 3	宗地 4	纳米产业园土地	广州纳米产业投资有限公司	广州衡丰投资开发有限公司
详细地址		黄埔区横沙莺岗西 1 号 1-10,51 栋	黄埔区横沙莺岗西 1 号	黄埔区横沙莺岗西 1 号 28-44,52 栋	黄埔区横沙莺岗西 1 号 20-27 栋	广园快速路以南、护林路以北	广园快速路以南、护林路以北	黄埔区丰乐北路以东、广园快速路以北
交易单价		待估	待估	待估	待估	1498	1423	1196
规划用途		100	100	100	100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100	100	100	100
区域因素	地理位置和产业集聚程度	100	100	100	100	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	100	100	100	100	100	100
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	100	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100	100	100	100
	地质和地形条件	100	100	100	100	100	100	100

④ 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与比较案例的因素条件进行比较，计算公式如下：

比准价格=比较案例的销售价格×交易情况修正×交易日期修正  
×区域因素修正×个别因素修正

因素比较修正系数表

比较因素		待估土地 1	待估土地 2	待估土地 3	待估土地 4	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号		宗地 1	宗地 2	宗地 3	宗地 4	纳米产业园土地	广州纳米产业投资有限公司土地	广州衡丰投资开发有限公司土地
详细地址		黄埔区横沙莺岗西 1 号 1-10,51 栋	黄埔区横沙莺岗西 1 号	黄埔区横沙莺岗西 1 号 28-44,52 栋	黄埔区横沙莺岗西 1 号 20-27 栋	广园快速路以南、护林路以北	广园快速路以南、护林路以北	黄埔区丰乐北路以东、广园快速路以北
交易单价		待估	待估	待估	待估	1498	1423	1196
规划用途		100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
交易期日		100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
区域因素	地理位置和产业集聚程度	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善程度	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
	土地形状	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100
	地质和地形条件	100	100	100	100	100/100	100/100	100/100

比较因素		待估土地 1	待估土地 2	待估土地 3	待估土地 4	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号		宗地 1	宗地 2	宗地 3	宗地 4	纳米产业园土地	广州纳米产业投资有限公司土地	广州衡丰投资开发有限公司土地
详细地址		黄埔区横沙莺岗西 1	黄埔区横沙莺岗西 1	黄埔区横沙莺岗西 1	黄埔区横沙莺岗西 1	广园快速路以南、护	广园快速路以南、护	黄埔区丰乐北路以东、

比较因素		待估土地 1	待估土地 2	待估土地 3	待估土地 4	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
		号 1-10,51 栋	号	号 28-44,52 栋	号 20-27 栋	林路以北	林路以北	广园快速路 以北
	交易单价	待估	待估	待估	待估	1,498.00	1,423.00	1,196.00
	规划用途	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交易期日	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交易情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	地理位置 和繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施 完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设 施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	土地形状	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	规划条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	地质和地形条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
比较系数						1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年期 修正系数						0.8732	0.8732	0.8732
比准单价						1,308.05	1,242.56	1,044.35
权重						33.33%	33.33%	33.33%
市场比较法评估单价						1198.00		

### ⑤ 单位价格的确定

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，计算各比较实例经因素修正后达到评估对象条件时的比准价格。

三个比准价格差距不大，故取三个比准价格简单算术平均值，并乘以委估宗地的年期修正系数，作为市场比较法评估对象的最终土地单价为 1198.00 元/平方米。

### 3) 宗地评估结果

基准地价系数修正法和市场比较法从不同角度反映了地价水平，二者存在的差异不大。本次评估以两种评估方法结果的算术平均数结果作为最终评估结果，则：

$$\begin{aligned} \text{土地评估单价} &= (1,198.00 + 929.00) / 2 \\ &= 1,064.00 (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

评估结果计算表

金额单位：人民币元

项目	待估土地 1	待估土地 2	待估土地 3	待估土地 4
评估单价(元/m <sup>2</sup> )	1,064.00	1,064.00	1,064.00	1,064.00
土地面积(m <sup>2</sup> )	34,673.25	25,394.15	25,465.04	23,378.22
评估价值(元)	36,892,300.00	27,019,400.00	27,094,800.00	24,874,400.00

综上，无形资产土地使用权评估结果如下表：

金额单位：人民币元

宗地名称	宗地面积(m <sup>2</sup> )	宗地用途	宗地性质	开发程度	取得土地时间	出让土地终止日期	原始入账价值	账面价值	评估价值
宗地 1	34,673.25	工业	出让	五通一平	2002-11-4	2052/11/4	21,879,316.25	15,399,518.75	36,892,300.00
宗地 2	25,394.15	工业	出让	五通一平	2002-11-4	2052/11/4			27,019,400.00
宗地 3	25,465.04	工业	出让	五通一平	2002-11-4	2052/11/4			27,094,800.00
宗地 4	23,378.22	工业	出让	五通一平	2002-11-4	2052/11/4			24,874,400.00

**二、说明广州颢兴是否具备相应的资金支付能力，截至目前公司是否已收到剩余产权交易价款，公司于 2020 年度确认相关净利润的依据与合理性。**

回复：广州颢兴具备相应的资金支付能力，2020 年 12 月 18 日，公司已经一次性收到北京产权交易所（以下简称“北交所”）转付的本次股权转让款全额 2.56 亿元人民币。

从 2016 年开始至 2019 年末，珠江稀土经过稀土分离产能搬迁、低效无效资产处置、人员分流、债务清理等工作，完成了国资委“处僵治困”工作目标，其核心资产变更为土地。根据非房地产主业央企退出房地产行业的政策要求，公司对政府收储、合作开发、自主开发、转让股权等多个方案进行了研究和比选，并综合考虑部分土地为划拨用地、工业用地退役土地治理、所在地区规划，以及开发时间长投入

大等诸多因素，最终采取了合理和稳妥的转让股权方案。

2020 年上半年，公司开展了珠江稀土股权转让研究及资产评估等前期工作，并决定通过公开挂牌方式转让公司持有的 72%珠江稀土股权（以下简称“本次产权交易”或“本次股权转让”）。2020 年 8 月 19 日至 9 月 15 日，本次产权交易在北交所信息预披露，并于 2020 年 9 月 28 日至 10 月 30 日在北交所正式挂牌。挂牌期间，通过北交所征得 3 家意向受让方，其中只有广州颢兴按期缴纳了保证金，由此被确定为合格受让方。2020 年 12 月 12 日，在征得珠江稀土原股东放弃股权优先购买权文件后，公司与广州颢兴签订《产权交易合同》。

本次股权转让严格履行国有资产转让审批程序，通过具有国有资产转让资质的北交所公开挂牌转让，交易价格由市场选择确定，具有合理性。广州颢兴按照北交所交易规定，于受让资格确认后 3 个工作日内向北交所指定账户支付交易保证金 7,680 万元，于《产权交易合同》签订后 3 个工作日内（2020 年 12 月 16 日）向北交所指定账户支付股权转让款余款 17,920 万元。2020 年 12 月 18 日，公司一次性收到北交所转付本次股权转让款全额 2.56 亿元人民币。

截至问询函回复日，公司与广州颢兴已进入交割资产实质阶段，预计 2020 年底前珠江稀土将不再纳入公司合并报表范围。依据会计准则对长期股权投资处置及合并报表编制的相关规定，经测算，珠江稀土预计 2020 年报表日所有者权益总额 7,000 万元，中色股份持有珠江稀土 72%股权，按持股比例应享有权益约 5,000 万元。本次股权全部转让售价 2.56 亿元，转让收益计算为售价与所持有权益份额之

差，因中色股份母公司整体经营亏损无需缴纳所得税，故转让珠江稀土股权预计增加公司净利润约 2 亿元。

**三、核查公司是否存在向珠江稀土提供担保、财务资助的情况，如是，请详细说明具体金额、期限等以及后续安排。**

回复：经核查，截至目前，公司不存在向珠江稀土提供担保、财务资助，委托其理财，以及其他珠江稀土占用本公司资金的情况。

**四、公司控股股东、董事、监事、高级管理人员及持股 5%以上股东与广州颢兴是否存在关联关系，如有，请详细说明。**

回复：经核查，公司控股股东、董事、监事、高级管理人员及持股 5%以上股东与广州颢兴不存在关联关系。

特此公告。

中国有色金属建设股份有限公司董事会

2020 年 12 月 24 日