证券代码:000758　　证券简称:中色股份　　公告编号:2020-091

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	795,256.04	10,995,400.00	3,949,000.00	6,774,994.02	3,153,743.96	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	16,480,653.60	128.18	593.40
(2)设备类:								
机器设备	18,812,298.09	6,185,910.87	11,420,606.28	8,737,686.28	-7,391,711.81	2,551,775.41	-39.29	43.10
车辆	1,346,642.00	139,247.96	488,700.00	488,700.00	-857,942.00	349,452.04	-63.71	250.88
电子及办公设备	1,339,790.95	121,330.26	119,700.00	102,820.00	-1,220,090.95	-19,010.26	-91.07	-15.67
设备类合计	21,498,831.04	6,386,489.08	12,029,006.28	9,328,706.28	-9,469,744.76	2,942,217.19	-44.05	46.07
(3)土地类:								
土地(取得地)	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	83,726,546.28	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	199,607,446.28	207,506,868.69	126,671,440.40	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、房屋建构筑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+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+起泵池(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	起泵池(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+起泵池(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	起泵池(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)
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
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(元)

可抵扣增值税=126,288.27+44,202.50+19,775.29

=190,266.05(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	∑(1-6)		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)×3.85%×1/2

=44,606.66(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)/50×100%

=15%(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

=2,161,600.00×30%

=648,500.00(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(m2)	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				141,212.81						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	440112020B00285	440112020B00488	440112020B00443
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(m2)	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	440112020B00285	440112020B00488	440112020B00443
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(m2)	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≤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×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