

证券代码：000962

证券简称：东方钽业

公告编号：2019-051 号

## 宁夏东方钽业股份有限公司

### 关于对深圳证券交易所关注函[2019]第 137 号回复的公告

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。

公司于 2019 年 12 月 15 日收到深圳证券交易所发来的《关于对宁夏东方钽业股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2019]第 137 号）公司现根据反馈意见所涉问题进行说明和解释，并公告如下：

**1. 按照《主板信息披露业务备忘录第 7 号——信息披露公告格式》第 1 号《上市公司收购、出售资产公告格式》的相关要求，补充披露上述房产的历史沿革，包括你公司获得上述房产的时间、方式、价格、运营情况等，并说明部分房产已签订租赁合同的情况是否影响你公司出售相关房产；上述房产的权属，包括是否存在抵押、质押或者其他第三人权利，是否存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，是否存在查封、冻结情形等。**

回复：

**（1）北京房产的历史沿革**

2005 年 12 月份西北证券有限公司抵账给宁夏有色金属冶炼厂（现控股股东中色（宁夏）东方集团有限公司的前身）22 套房地产。2006 年 6 月 1 日，公司与宁夏有色金属冶炼厂签订了《房屋买卖合同》，宁夏有色金属冶炼厂将其所取得的 18 套房产评估作价后出售给本公司，该房产总建筑面积 2387.08 平方米，经北京天健兴业资产评估有限公司评估确认，上述房产交易价格为：平均单价为 11770 人民币元/

平方米，总价为人民币 2808.82 万元，双方同意以此作为交易的总价格。2006 年 6 月 14 日，上述房产的产权正式过户到公司名下。（具体内容详见 2007 年 3 月 23 日《2006 年年度报告》）

### （2）房产的运营情况及部分房产已签订租赁合同的情况

公司出售的北京 11 套房产，2016 年以前用于公司华北销售业务和公司内部员工赴京出差住宿。目前，部分房产对外租赁，其他房产闲置。

截止评估基准日，房屋日常维护良好，房屋 2#2506 和 2#2507 两套和 2#2502-5 一间已出租，除此未设定抵押等他项权利。

租赁房产已签订租赁合同，根据双方签订的租赁合同第九条（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同；第十条（二）：租赁期内，甲方需提前收回该房屋的，或乙方需提前退租的，应提前 30 日通知对方，并按月租金的 100% 支付违约金，甲方还应退还相应的租金。若公司挂牌交易成功，合同双方将按合同约定，按照协商方式提前解除租赁合同。

### （3）房产的权属情况

北京 11 套房产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结情形等。

**2. 你公司在 2019 年底启动出售上述房产交易的目的、是否具有商业实质，并结合你公司主营业务说明出售房产事项是否符合你公司发展战略。**

回复：

### （1）出售房产交易的目的

1) 主要目的是为盘活闲置资产，促进公司主营业务发展。

2) 如上述闲置房产按市场价格顺利出售并及时回收出售房产款项，公司将获得的出售款项用于补充公司日常生产经营所需的流动资金，减少经营资金融资需求，降低财务费用；同时减少固定资产折旧计提，对公司的财务状况和经营成果将产生积极影响。

3) 根据初步测算，如交易成功，该项交易预计将获得收益。

#### (2) 出售房产具有商业实质

公司拟通过产权交易机构挂牌的方式公开对外出售房产，各项资产转让价格以资产评估值为基础，评估结果具备公允性，最终交易对方和交易价格将根据市场情况确定，并在受让方确定后签署房产转让协议，收取资金。本次交易既符合公司主营业务发展需要，也有利于公司优化资产业务结构，有双赢性质，具备商业实质。

#### (3) 公司出售房产事项符合公司发展战略

公司围绕“聚焦实业、突出主业、专注专业”的战略部署，落实“围绕钽铌产业做精做强，开拓新型材料持续发展”的发展战略。强身健体，收缩不相关产业的投资与资产处置。房产的处置属于整合内部非主业资源，优化资产结构的举措，符合公司发展战略。公司将各项资源集中于钽铌主业，加快转型升级和结构调整力度，增强上市公司的资本实力和可持续发展能力，有利于上市公司做优做强，有利于国有资产的保值增值，符合上市公司及广大股东的利益。

**3. 你公司以市场法和收益法对上述房产进行评估，请详细说明两种方法下的评估过程、评估参数、评估结果，其中，评估参数包括但不限于市场法下可比案例的选取依据、对交易日期、交易情况、地域等关键参数的调整方法；收益法下收入、成本、折现率等的预测依据**

及相关参数选取的合理性等，并披露相关资产的评估说明。同时，请说明你公司选取市场法下的评估价值作为最终评估结果的原因和合理性。

回复：

根据《资产评估准则--基本准则》，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

由于本次评估对象是住宅房地产，市场上可找到相同或相似交易案例，故本次评估具备采用市场法的适用条件；市场上可找到相同或相似租赁案例，故本次评估具备采用收益法的适用条件；本次评估对象结构清晰，各项房地产可以单独评估确认，由于评估对象均非自建，预决算资料无法取得，北京千鹤家园小区房地产无土地资料，不具备采用成本法的适用条件。

**（一）市场法**是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-----评估对象评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数；

E-----权益状况修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数C用于调整评估对象与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数D用于调整评估对象与参照物在结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

权益状况修正系数E用于调整评估对象与参照物在土地使用权类型、规划条件、装修、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况等方面的差异。

(二) **收益法**是基于预期原则和货币的时间价值观念，运用适当的折现率，将预期的委估的房地产在未来各年的正常净收益折算成估价期的现值，累加后得出委估房地产价值的评估方法。

收益法的基本公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：

P——房地产价格

R<sub>i</sub>——第 i 年的纯收益

r——折现率

n——收益期

①确定房地产年有效毛收益。根据产权所有者提供的租赁合同书以及周边区市场调查情况，合同期内按照合同约定的租金作为计算年有效毛收益的基础，合同期外按照市场租金水平作为计算年有效毛收益的基础，并按照评估对象所在地区同类房产的平均出租率确定评估对象的出租率。

②确定房地产年总费用。委估房地产在正常出租年份的年总费用包括：该房地产的管理费、保险费、维修费及经营税金等(包括：城市维护建设税及教育费附加、房产税、土地使用税)；上述成本的计算是按照国家及当地政府的规定或参照行业惯例进行的，其中涉及的委估房地产的重置成本是参考当地相似房屋建筑物造价指标取定的。

③确定房地产的年纯收益。房地产的年纯收益是其房地产年有效毛收益减房地产年总费用的余额。

④确定折现率。采用安全利率加风险调整值法。由于已签订租约的房产和未签订租约的房产风险是不同的，对于合同期内和合同期外，采用不同的折现率。

⑤确定房地产价值。

### （三）评估案例

以宁夏东方钽业股份有限公司，固定资产-房屋建筑物评估明细表序号 1 千鹤家园 2#2403 为例

#### 1.基本情况

千鹤家园小区东临惠新北里街、南临惠新北街、西临惠新西街、北临北四环东路辅路，评估对象所在 2 号位于小区北部，建成于 2003 年 9 月，东西朝向，每层房号 01 至 08 共 8 户，3 部电梯 1 部砼梯。评估对象位于 2 号楼 24 层，2403 号朝西。房地产证登记表记录共 14 套房地产，2403 房为其中 1 套，建筑面积为 108.97 平方米。

房屋所有权证号为京房权证朝股 06 字第 00239 号，证载房屋所有权人为宁夏东方钽业股份有限公司，房屋坐落朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼，产别为股份制，幢号见登记表(共 14 套)，结构为钢混，房屋总层数 25，建筑面积为 1805.06 平方米，设计用途为住宅。

#### 2.市场法测算过程

##### （1）选取比较实例

评估对象位于北京市朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼，交通便利，有地铁 5 号线、公交 18、567、674、684 路等多条线路通过。评估根据该建筑物的区位和情况，选择与评估对象同区域的建筑物 A、B、C 三宗交易实例作为比较实例，三宗实例均为正常格局房地产：

案例 A：千鹤家园住宅小区，位于朝阳区北四环东路 108 号，塔楼建成于 2003 年 9 月，钢混结构，中楼层/25 层，2 室 1 厅，朝向西，建筑面积 108.97 平方米，售价 728 万（除税）。装修标准：外墙贴砖，防盗门，塑钢窗；室内简装。成交日期 2018 年 5 月 30 日。

案例 B：千鹤家园住宅小区，位于朝阳区北四环东路 108 号，塔楼建成于 2003 年 9 月，钢混结构，高楼层/25 层，2 室 1 厅，朝向西，建筑面积 104.1 平方米，售价 746 万（除税）。装修标准：外墙贴砖，防盗门，塑钢窗；室内精装。成交日期 2019 年 8 月 15 日。

案例 C：千鹤家园住宅小区，位于朝阳区北四环东路 108 号，塔楼建成于 2003 年 9 月，钢混结构，25/25 层，2 室 1 厅，朝向西，建筑面积 104.1 平方米，售价 704 万（除税）。装修标准：外墙贴砖，防盗门，塑钢窗；室内精装。成交日期

2019年2月25日。

**比较因素条件说明表**

比较内容	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
所处地区	北四环东路 108号	北四环东路 108号	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号
交易日期	2018.5.30	2019.8.15	2019.2.25	2019.9.30
交易情况	正常	正常	正常	正常
繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
环境	较好	较好	较好	较好
公共配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
建成年代(年)	2003	2003	2003	2003
装修情况	简装	精装	精装	简装
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积(m <sup>2</sup> )	108.97	104.1	104.1	108.97
楼层	中楼层/25F	高楼层/25F	25/25F	24/25F
朝向	西	西	西	西
设备设施	三梯八户	三梯十户	三梯十户	三梯八户
格局	2室1厅	2室1厅	2室1厅	1室2厅
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
查封情况	无查封	无查封	无查封	无查封
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	66,807	71,662	67,627	

### (2) 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定正常交易的交易情况指数为 100，因比较实例 A、B、C 均为正常成交价，故不需进行交易情况修正。

### (3) 进行交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

评估案例交易时间与评估基准日不同，二手房交易指数有变化，故进行交易

日期修正。

(4) 进行区域因素修正

区域因素修正系数 = 估价对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象位于同一区域，故对繁华程度、交通便捷程度、环境、公共配套等区域因素进行调整。

(5) 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如建成年代、装修、面积、楼层、朝向、结构、设备设施、格局等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并进行调整。

(6) 权益状况因素修正

以评估对象房地产的权益状况因素，如土地使用权类型、规划条件装修、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并进行调整。

(7) 计算评估对象的评估值

**因素比较修正系数表**

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期修正	180.37/182.26	180.37/182.18	180.37/181.49
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正			
1. 繁华程度	100/100	100/100	100/100
2. 交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
3. 环境	100/100	100/100	100/100
4. 公共配套	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 建成年代	100/100	100/100	100/100
2. 装修	100/100	100/110	100/110
3. 建筑结构	100/100	100/100	100/100
4. 面积	100/100	100/101	100/101
5. 楼层	100/102	100/100	100/97
6. 朝向	100/100	100/100	100/100
7. 设备设施	100/100	100/99	100/99
8. 格局	100/105	100/105	100/105
权益状况因素修正			



项目	实例 A	实例 B	实例 C
1. 土地使用权类型	100/100	100/100	100/100
2. 规划条件	100/100	100/100	100/100
3. 用益物权设立情况	100/100	100/100	100/100
4. 担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100
5. 租赁或占有情况	100/100	100/100	100/100
6. 拖欠税费情况	100/100	100/100	100/100
7. 查封情况	100/100	100/100	100/100
8. 权属清晰情况	100/100	100/100	100/100

**因素比较修正系数计算表**

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	66,807	71,662	67,627
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	0.9896	0.9901	0.9938
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	0.9337	0.8659	0.8927
权益状况因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
比准单价(元/m <sup>2</sup> )	61,733	61,437	59,996

(8) 确定评估值

市场单价=(61,733+61,437+59,996)÷3

=61,055 (元/m<sup>2</sup>) 取整

评估值=市场单价×面积

=61,055×108.97

=6,653,200(元) 百位取整

**3.收益法测算过程**

(1) 计算公式

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—房地产价格

R<sub>i</sub>—未来第 i 个年度预期收益额

r—折现率

n—收益期

## (2) 确定折现率

资本化率采用安全利率加上风险调整值的方法来求取。所谓安全利率，是指无风险的资本投资收益率，以银行一年期存款利率作为安全利率，考虑到估价对象的用途、利润、风险，结合近期房地产市场供求现状以及同类物业的投资风险和行业报酬率，确定资本化率。于评估基准日，一年期定期存款利率为 1.5%，北京房地产租赁期内取 5.5%的年风险调整值，租赁期外取 6.5%的年风险调整值；得出租赁期内资本化率为 7.0%，租赁期外资本化率为 8.0%。

## (3) 确定收益期限

委估北京房地产建成于 2003 年 9 月，钢混结构，经济耐用年限为 60 年，已建成 15.98 年，尚可使用年限为 44.02 年，委托人未能提供土地使用权相关资料，故本次评估以房产年限计算收益期，未考虑残余价值。

## (4) 确定年有效毛收入

评估对象 2#2403 房，建筑面积 108.97 平方米，评估基准日对周边同类房产的租金进行调查，平均租金水平在每日每建筑面积 3.2 元至 3.6 元，通过比较分析评估对象与周边房产的差异，调整后得出客观租金，过程如下：

### A.选取比较实例

案例 A：千鹤家园房产，建成于 2003 年，高楼层/25F，朝东，建筑面积 109 平方米，月租金 10,500 元（除税），折合每平方米日租金为 3.21 元，简装。

案例 B：千鹤家园房产，建成于 2003 年，中楼层/25F，朝南，建筑面积 101 平方米，月租金 10,500 元（除税），折合每平方米日租金为 3.47 元，简装。

案例 C：千鹤家园房产，建成于 2003 年，中楼层/25F，朝南，建筑面积 112 平方米，月租金 12,000 元（除税），折合每平方米日租金为 3.57 元，简装。

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
所处地区	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号	北四环东路 108 号
交易日期	2019.9.30	2019.9.30	2019.9.28	2019.9.28
交易情况	正常	正常	正常	正常
繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
环境	较好	较好	较好	较好
公共配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
建成年代	2003	2003	2003	2003
装修情况	简装	简装	简装	简装
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积(m <sup>2</sup> )	108.97	109	101	112
楼层	24/25F	高楼层/25F	中楼层/25F	中楼层/25F
朝向	西	东	南	南
设备设施	良好	良好	良好	良好
格局	1室2厅	1室2厅	2室1厅	2室1厅
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		3.21	3.47	3.57

### B.交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定正常交易的交易情况指数为 100，因比较实例 A、B、C 均为正常成交价，故不需进行交易情况修正。

### C.进行交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

评估案例交易时间与评估基准日相近，近期房屋租金无较大波动，故不需进行交易日期修正。

### D.进行区域因素修正

区域因素修正系数 = 估价对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象位于同一区域，故不需对繁华程度、交通便捷程度、环境、公共配套等区域因素进行调整。

### E.进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如建成年代、装修、面积、用途、楼层、结构、临街状况等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并进行调整。

### F.计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正			
1. 繁华程度	100/100	100/100	100/100

项目	实例 A	实例 B	实例 C
2. 交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
3. 环境	100/100	100/100	100/100
4. 公共配套	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 建成年代	100/100	100/100	100/100
2. 装修	100/100	100/100	100/100
3. 结构	100/100	100/100	100/100
4. 面积	100/100	100/101	100/100
5. 楼层	100/101	100/102	100/102
6. 朝向	100/102	100/105	100/105
7. 设备设施	100/100	100/100	100/100
8. 格局	100/100	100/102	100/102

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	3.21	3.47	3.57
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
1. 繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
2. 交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000
3. 环境	1.0000	1.0000	1.0000
4. 公共配套	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	0.9804	0.9064	0.9154
1. 建成年代	1.0000	1.0000	1.0000
2. 装修	1.0000	1.0000	1.0000
3. 结构	1.0000	1.0000	1.0000
4. 面积	1.0000	0.9804	1.0000
5. 楼层	1.0000	0.9804	0.9804
6. 朝向	0.9804	0.9524	0.9524
7. 设备设施	1.0000	1.0000	1.0000
8. 格局	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数	0.9804	0.9064	0.9154
比准单价(元/m <sup>2</sup> )	3.15	3.15	3.27

#### G.确定评估值

本次评估单价取三个可比案例修正值的平均数作为评估值。

$$\begin{aligned}\text{市场单价} &= (3.15 + 3.15 + 3.27) \div 3 \\ &= 3.19 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

参考评估基准日与上年同期的北京二手房出租挂牌价格指数变动率，确定未来三年租金增长率2.7%，三年后租金保持在第三年基础上不变。本次评估年出租率按11个月确定，年空置率按8%考虑。详见附表1。

#### (5) 确定年总费用

##### A.年管理费

管理费是指为房屋及设备正常使用每年需要支付的日常管理、人员工资等费用，管理费通常按年营业收入的5%计算，具体计算见附表2。

##### B.年维修费

维修费是指为保障房屋及设备正常使用每年需要支付的修缮费，维修费通常按房屋重置全价的1%计算，具体计算见附表2。

##### C.年保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，根据保险公司的有关规定，保险费率为房屋重置价的0.2%，具体计算见附表2。

##### D.税费

委估对象应当缴纳的税费主要包括房产税、城建税及教育费附加等，具体计算如下：

##### a.房产税

根据税法的有关规定，房产税按照租金收入的12%计算，或按房产扣除30%后价值的1.2%计算，具体计算见附表2。

##### b.城建税及教育费附加

根据税法的有关规定，增值税率取5%，城建税是增值税的7%，教育费附加是增值税的3%，地方教育费附加是增值税的2%，附加税率共计按客观收益的0.6%计算，具体计算见附表2。

c.根据税法的有关规定，土地使用税按土地面积每平方米12元计算，分摊土地面积是57.35平方米(未见证载，按容积率1.9测算)，具体计算见附表2。

#### (6) 确定纯收入

分段计算出年有效收入、年费用，最后得出年纯收入，详见附表3。

(7) 确定房地产价格

将年纯收入、资本化率、收益年限代入收益法公式，折现加和得出房地产价格为1,202,000元，详见附表3。

4.评估值的确定及公司选取市场法的原因和合理性

千鹤家园 2#2403 号房地产市场法评估结果为 665.32 万元，收益法评估结果为 120.20 万元，差异很大。收益法评估所得出的结论虽能体现房地产的总体收益能力，但房地产获利能力的量化和现值化存在诸多不确定因素，故本次评估未采用收益法评估结果作为最终评估结论，而是选取更能真实反映评估对象市场价值的市场法评估结果作为最终评估结果。

评估结论为：千鹤家园2#2403号房地产在评估基准日的市场价值评估值为665.32万元。

(四) 评估结论及分析

1、评估结论（收益法）

在评估基准日 2019 年 9 月 30 日，宁夏东方钽业股份有限公司所有的北京千鹤家园小区 11 套房地产账面价值为 1,264.96 万元，评估价值为 1743.19 万元。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 9 月 30 日

产权持有单位：宁夏东方钽业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 非流动资产	1,264.96	1,743.19	478.23	37.81%
2 固定资产	1,264.96	1,743.19	478.23	37.81%
3 资产合计	<b>1,264.96</b>	1,743.19	478.23	37.81%

2.评估结论（市场法）

在评估基准日 2019 年 9 月 30 日，宁夏东方钽业股份有限公司所有的北京千鹤家园小区 11 套房地产账面价值为 1,264.96 万元，评估价值为 8,756.69 万元。(大写为人民币捌仟柒佰伍拾陆万陆仟玖佰元整，精确至佰位)。评估结论详细情况见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年9月30日

产权持有单位：宁夏东方铝业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产	1,264.96	8,756.69	7,491.73	592.25%
2	固定资产	1,264.96	8,756.69	7,491.73	592.25%
3	<b>资产合计</b>	<b>1,264.96</b>	8,756.69	7,491.73	592.25%

### 3.评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果较账面值增减值情况见下表：

#### 评估结果与账面价值比较表

产权持有单位：宁夏东方铝业股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
一	<b>非流动资产合计</b>	<b>12,649,582.93</b>	<b>87,566,900.00</b>	<b>74,917,317.07</b>	<b>592.25%</b>
1	固定资产	12,649,582.93	87,566,900.00	74,917,317.07	592.25%
二	<b>资产合计</b>	<b>12,649,582.93</b>	<b>87,566,900.00</b>	<b>74,917,317.07</b>	<b>592.25%</b>

评估增值的主要原因为产权持有单位取得评估对象时间为2006年，距离评估基准日较远，近十几年有较大增值。

附表1

楼层	收益阶段		收入								
			出租面积		租金单价		空置率	年有效租金收入	押金利息收入	其它收入	有效收入小计
			带租约面积	租约外面积	租约单价	市场单价					
	起始日	终止日	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(1)×(3)+(2)×(4)×(1-(5))	(7)	(8)	(9)= Σ(6)+(7)+(8)
千鹤家园 2#2403	2019年10月1日	2019年12月31日		108.97		3.19	8%	29,182			29,182
	2020年1月1日	2020年12月31日		108.97		3.28	8%	120,022			120,022
	2021年1月1日	2021年12月31日		108.97		3.37	8%	123,315			123,315
	2022年1月1日	2063年9月30日		108.97		3.46	8%	126,609			126,609

单位：人民币元



附表2

单位：人民币元

楼层	费用														其它 费用	费用小计
	维修费			管理费		保险费			税金							
	费率	重置价	金额	费率	金额	费率	重置价	金额	附加税 率	房产税	土地面 积	税额	金额			
	(10)	(11)	(12)=(10)× (11)	(13)	(14)=(9)× (13)	(15)	(16)	(17)=( 16)×(1 5)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)=(9)× 18)+(19)+ (20)×(21)	(23)		
千鹤家园 2#2403	0.25%	284,085	710	5.0%	1,459	0.05%	284,085	142	0.6%	3,502	57.35	3.00	3,849		6,160	
	1.0%	284,085	2,841	5.0%	6,001	0.2%	284,085	568	0.6%	14,403	57.35	12.00	15,811		25,221	
	1.0%	284,085	2,841	5.0%	6,166	0.2%	284,085	568	0.6%	14,798	57.35	12.00	16,226		25,801	
	1.0%	284,085	2,841	5.0%	6,330	0.2%	284,085	568	0.6%	15,193	57.35	12.00	16,641		26,380	

附表3

单位：人民币元

楼层	收益阶段		有效总收入	费用	净收益	资本化率	折现系数	折现值
				费用小计	收入-费用			
	起始日	终止日	(9)	(24)=(12)+(14)+(17)+(22)+(23)	(25)=(9)-(24)	(26)	(27)	(28)=(25)×(27)
千鹤家园 2#2403	2019年10月1日	2019年12月31日	29,182	6,160	23,022	8.00%	0.9809	22,583
	2020年1月1日	2020年12月31日	120,022	25,221	94,801	8.00%	0.9083	86,106
	2021年1月1日	2021年12月31日	123,315	25,801	97,514	8.00%	0.8410	82,009
	2022年1月1日	2063年9月30日	126,609	26,380	100,229	8.00%	10.0902	1,011,334
评估值								1,202,000

4. 你公司拟于 12 月 30 日召开股东大会对出售资产事项进行审议。请你公司说明该交易的后续交易安排，说明交易对你公司净利润影响数的测算依据，同时，结合上述出售的预计完成时间，说明相关损益的确认时点，并重点对上述交易及相关影响的不确定性进行风险提示。

回复：

(1) 公司交易的后续安排

公司将于 2019 年 12 月 30 日召开公司 2019 年第五次临时股东大会，会议审议通过后，公司将于 2020 年 1 月份启动挂牌出售工作，以房产的资产评估值为挂牌价，在选定的产权交易所，进行挂牌出售。

2019 年 1-9 月份，公司营业收入 4.53 亿元，归属于上市公司股东的净利润 1663 万元，资产负债率 28%。四季度公司生产经营正常，保持持续稳定发展。

(2) 交易对公司净利润影响数的测算依据

按照中通诚资产评估有限公司出具的中通评报字【2019】12273 号评估报告中所述，拟出售公司北京千鹤家园 11 套房产评估值为 8756.69 万元，若上述房产按评估值完成出售，扣除账面净值、各类税费（土地增值税、增值税及附加税、印花税等），考虑公司第一次竞拍预计存在流拍情况的因素，测算了拟出售资产对公司净利润的影响 3000 万元。由于交易是否成交及成交价格存在不确定性，本次交易对公司经营和财务状况的最终影响尚待产生实际成交价格后方可确定。

(3) 出售的预计完成时间及相关损益的确认时点

中通诚资产评估有限公司出具的《宁夏东方钼业股份有限公司拟出售其所有的北京千鹤家园小区 11 套房地产项目资产评估报告》（中

通评报字【2019】12273号），评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年9月30日起，至2020年9月29日止。由于公司此次出售房产较多，且采取的是在产权交易所挂牌出售的方式，结合北京市房地产市场调控政策及公司所做的市场调研情况，此次所出售的房产在评估有效期内具体成交数量具有较大不确定性，如未能全部成交，在评估报告有效期满，即2020年9月29日后，公司将视北京市房地产市场需求状况，决定是否再评估后继续挂牌出售，直至全部出售为止，公司将根据相关要求对出售进展情况进行公告。

公司将于2019年12月30日召开公司2019年第五次临时股东大会，会议审议通过后，公司将于2020年1月份启动挂牌出售工作，之后根据挂牌陆续成交结果，按照《企业会计准则》中收入确认需满足的条件要求，公司出售房产收入确认的时点为收取款项并办理房屋产权变更登记之时，同时确认相关损益。

#### （4）此项交易的风险提示

公司拟处置公司所有的北京千鹤家园小区11套房地产，评估价值为8,756.69万元。交易对方及成交价格待实际成交后方可确定。

2020年，随着国家关于房地产调控政策“房住不炒”和“长效机制”的不断健全与加强，房地产市场将呈现健康平稳发展，但北京房地产市场价格变化的不确定性因素仍很大，本次交易系通过产权交易机构公开挂牌出售，交易成功与否存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

宁夏东方钽业股份有限公司

2019年12月18日