

广晟有色金属股份有限公司 2022 年第二次临时股东大会 会议资料

会议时间：二〇二二年六月二十七日下午 15:00

会议地点：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场

A 栋 32 楼公司会议室

目录

(二〇二二年六月二十七日)

序号	会议内容	页码
1	议案 1: 关于购置办公楼暨关联交易的议案	1
2	议案 2: 关于公司未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案	37
3	议案 3: 关于选举董事的议案	39

议案一：

关于购置办公楼暨关联交易的议案

各位股东、股东代表：

为提升公司总部一体化管控能力、满足公司当前实际办公以及未来发展需要，公司拟以自筹资金购买关联方广州市万舜投资管理有限公司（简称“万舜公司”）其所持有的广晟万博城 A 塔写字楼 35-37 层办公楼及 B 塔公寓的 2 层 205、206、207 商铺。该物业位于广州市番禺区南村万博 CBD，共三层 51 套房产及商铺 3 套房产，建筑面积共 7566.34 平方米，交易价格为 25,960.09 万元。

本次交易涉及关联交易，关联股东需回避表决。根据上海证券交易所股票上市规则及公司章程规定，本次交易不构成重大资产重组。

一、项目必要性分析

（一）公司战略发展的现实需要

当前公司已迈入“三步走”发展战略的争创辉煌阶段，进入高质量、跨越式发展的关键时期，公司将按既定战略做强做优做大广东稀土产业，努力将公司打造成为国内中重稀土旗舰企业。因此，企业的发展壮大，对企业的视觉形象、管理水平、办公场所也提出了更高的要求。公司现有办公场所为保利中汇广场 A 栋 31-32 层，为租赁控股股东广晟集团的物业，总体办公面积较小，办公位置较少，会议室严重不足。公司当前发展迅速，随着营销中心、资金中心、院士工作站的逐步落地推进，现有办公面积已无法满足公司业务发展的需要。因此，购买物业写字楼，增加办公面积是公司高质量发展的现实需求。

（二）塑造企业品牌形象，提升资本市场影响力

十四五期间，公司致力于打造国际一流、国内领先的稀土上市公司，这对塑造企业品牌形象、提升资本市场影响力提出了更高的要求。公司现有办公场地保利中汇广场为广州站早期甲级写字楼，进驻企业主要以设计、生物科技、教培及贸易等行业的公司为主，其办公形象及产业资源已逐渐与公司不匹配，对比六大稀土集团，公司的形象昭示度、品牌彰显力严重不足。而广晟万博城写字楼是万博商务区乃至广州番禺区的建筑地标，为超甲级写字楼，其规划定位符合公司提升企业形象的要求。

（三）完善科创空间、吸引科技人才，提升科技创新能力

科技创新是企业高质量发展的第一动力，公司非常注重科技创新工作，坚持以科技创新驱动企业高质量发展。目前公司共有 9 家高新技术企业，11 个省级研发平台。2021 年 6 月，公司引入稀土磁材领域权威专家李卫院士团队，其唯一的院士工作站落户公司。购置广晟万博城写字楼，一方面依托片区产业资源能够有效引入科创人才，另一方面能够为院士工作站及科创人员队伍提供完善的科研办公场地，推动公司科技创新目标加速实现。

（四）购置写字楼可节省办公租金，兼备资产保值增值功能

公司目前租赁的保利中汇广场 A 座租金为 153 元/m²·月，租赁面积 3676 m²，公司每年支付的租金成本 674.95 万元且逐年递增；购买广晟万博城写字楼后，公司可节约对应租金。且购置的办公楼属于超甲级写字楼，地段优越，具备较好的升值潜力。因此，购置写字楼可节省办公租金，同时具备保值增值功能。

二、交易标的概况

万博 CBD 位于番禺区南村镇番禺大道，汉溪大道旁，地理位置优越，交通便捷。毗邻华南地区最大的高铁客运枢纽—广州南站，地下

交通有地铁 7 号线、18 号线轨道交汇。万博 CBD 占地面积 1.5 平方公里，规划总建筑面积达 548 万平方米，总投资预计超过 450 亿元，是汇集超甲级写字楼、购物休闲于一体的信息化新城市中心。2006 年番禺区对万博商务区进行系统谋划，2010 年启动建设，2013 年被列入广州市重点项目、成为广州三大功能片区之一。2019 年广州发布《广州市城市总体规划（2017-2035）》，万博 CBD 明确纳入广州主城区，是承担科技创新、高端现代服务产业和综合服务智能的核心区域之一。2020 年万博商务区基本建成，2021 年《广州市服务业发展“十四五”规划》将“万博商圈”纳入 5 个世界级地标商圈之一。番禺区“十四五规划”将万博打造成千亿平台。万博商务区有广晟、粤海、万达、敏捷、奥园、四海城、德舜、中铁、海大等商业综合体项目汇聚，已建成 11 栋 150 米以上的高楼，其中 6 栋 200 米以上。

广晟万博城写字楼位于万博 CBD 中央商务区核心位置，规划净用地面积 3.5 万平方米，容积率为 7.3，用地性质为商业兼容商务用地，总建筑面积 35 万平方米，规划有购物中心、酒店、写字楼、街区商业以及公寓五大业态。广晟万博城写字楼建筑高度 266 米，共 57 层，第 10-42 层建设为超甲级写字楼单元，建筑面积约 7.3 万平方米；第 7-9 层、第 45-57 层以及地下负二层局部建设为五星级酒店，建筑面积约 3.7 万平方米；购物中心面积约 6.5 万平方米。配置有 1758 个车位。项目自 2016 年开始建设，于 2021 年 5 月全面实现竣工交付。

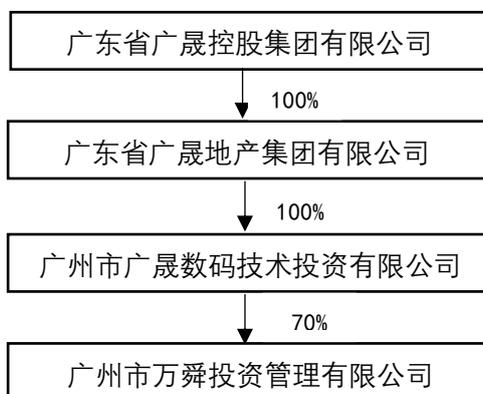
本次拟购置标的为广晟万博城 A 塔写字楼 35-37 层：第 35 层套内面积 1516.85 平方米，建筑面积 2477.49 平方米；第 36 层套内面积 1507.87 平方米，建筑面积 2466.04 平方米；第 37 层套内面积 1497.11 平方米，建筑面积 2452.34 平方米。另有，B 塔公寓的 2 层 205、206、207 商铺，建筑面积 170.47 平方米。以上共计建筑面积

7566.34 平方米。

三、交易方案

(一) 交易对象基本情况

拟购买资产的权属人为广州市万舜投资管理有限公司（简称“万舜公司”），广州市广晟数码技术投资有限公司持有万舜公司 70% 股权，为万舜公司的控股股东。广州市广晟数码技术投资有限公司系广东省广晟控股集团有限公司的全资孙子公司，因此，万舜公司的实际控制人为广晟集团。本次交易构成关联交易。



(二) 交易标的

本次拟购置标的为广晟万博城 A 塔写字楼 35-37 层 51 套房产，建筑面积 7395.88 平方米；以及 B 塔公寓的 2 层 205、206、207 商铺 3 套房产，建筑面积 170.47 平方米。以上合计 54 套房产，建筑面积共计 7566.34 平方米。

以上房产均已办理不动产登记手续，并取得《不动产权证书》，不存在查封、抵押等权利限制情形。

(三) 评估情况

根据具有执行证券、期货相关业务资格的广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告，本次评估采用市场法及收益法两种评估方法，以 2022 年 5 月 31 日为评估基准日，并经综合分析最

终采用市场法结果作为评估结论。

1. 市场法评估结果合计为 25,960.09 万元；
2. 收益法评估结果合计为 26,200.13 万元。

市场法的实例来源于市场上同类型房地产的真实成交实例，与评估对象各方面状况具有较高的相似性，交易价格之间较为接近，最终修正幅度不大，能够很好地反映评估对象最可能的交易市场价值。资产评估师将市场法计算结果与通过市场调查了解到的售价水平较为吻合，说明本次采用市场法计算出的结果比较贴近实际。

（四）交易价格

根据评估结论并与对方协商一致，本次标的资产的交易价格为 25,960.09 万元（含增值税），另预计税费约 790.71 万元（具体以税务部门出具的完税凭证为准），合计总投资约 26,750.80 万元。

（五）资金来源

公司以自筹资金支付本次交易价款。

（五）付款方式

1. 股东大会审议通过后的 7 个工作日内支付合同总价款的 30%；
2. 《商品房买卖合同》办理网签备案手续后的 10 个工作日内支付合同总价款的 70%。

四、本次交易目的及对公司的影响

公司本次购买办公楼的目的主要是为满足公司经营发展和未来业务人员发展需要，并可以解决公司办公场所长期租赁控股股东房屋的问题，减少关联交易频次。该办公楼将作为公司总部基地、营销中心、资金中心、培训中心及科研基地等，符合公司长远发展的战略规划。

本次交易增加的固定资产相应的折旧费用对公司利润影响较小。

本次购买办公楼的资金为公司自筹资金，本次交易不会对公司日常经营的现金流转、财务状况产生重大影响。

请予审议。

附件：资产评估报告

广晟有色金属股份有限公司

二〇二二年六月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020112202200777
合同编号:	业评合约[2022]5-017号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	业评资字[2022]第0538号
报告名称:	广晟有色金属股份有限公司拟购买资产涉及位于番禺区南村镇汉溪大道东386号等共54处房地产市场价值资产评估报告
评估结论:	259,600,910.00元
评估机构名称:	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	曾瑞颜 (资产评估师) 会员编号: 44200113 崔丽雯 (资产评估师) 会员编号: 44210137
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年06月05日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广晟有色金属股份有限公司拟购买资产涉及位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号等

共 54 处房地产市场价格

资产评估报告

业评资字[2022]第 0538 号

签字评估师： 曾瑞颜（44200113）

崔丽雯（44210137）

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

GUANGZHOU YEQIN ASSETS & LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO. LTD

评估基准日： 二〇二二年五月三十一日

评估报告日： 二〇二二年六月五日



目录

第一部分声明.....	- 1 -
第二部分资产评估报告摘要.....	- 3 -
第三部分资产评估报告.....	- 4 -
一、绪言.....	- 5 -
二、委托人、产权持有者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.....	- 5 -
三、评估目的.....	- 6 -
四、评估对象和评估范围.....	- 7 -
五、价值类型.....	- 9 -
六、评估基准日.....	- 12 -
七、评估依据.....	- 13 -
八、评估方法.....	- 16 -
九、评估程序实施过程和情况.....	- 19 -
十、评估假设.....	- 20 -
十一、评估结论.....	- 22 -
十二、特别事项说明.....	- 22 -
十三、资产评估报告使用限制说明.....	- 24 -
十四、评估报告日.....	- 25 -
十五、签名盖章.....	- 26 -
第四部分附件.....	- 27 -

第一部分声明

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、委托人或其他资产评估报告使用人应该按照法律、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；委托人或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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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得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、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的产权资料、资产清单由委托人及相关当事方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，我司针对委托人及相关当事方提供产权资料、资产清单进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

七、我们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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘察，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查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证。我们已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并对已发现的问题进行如实披露。



九、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。

十、我们及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(本页余下空白)

第二部分资产评估报告摘要

委托人：广晟有色金属股份有限公司

产权持有者：广州市万舜投资管理有限公司

委托人与产权持有者均为广东省广晟控股集团有限公司下属公司。委托人拟购买产权持有者持有的资产，本次买卖属关联交易。

经济行为：根据《广晟有色金属股份有限公司总裁办公会议纪要》（[2022]11号）显示：“鉴于目前现有的办公地点总体办公面积较小……会议经过审议，同意在万博 CBD 购买广晟万博城写字楼项目的立项；同意按程序选聘中介机构开展资产评估、法律服务等相关工作。”广晟有色金属股份有限公司拟购买位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号等共 54 处房地产，故委托评估机构对拟购买资产涉及的位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号等共 54 处房地产市场价值进行评估，以作为委托人拟购买资产价格的参考依据。

评估目的：本次评估目的是为广晟有色金属股份有限公司拟购买资产提供委估资产市场价值参考依据。

评估对象及范围：根据拟进行的经济行为需要，本次资产评估的评估对象为房地产，评估范围为包括房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。具体明细清单见资产评估清查明细表。

经委托人和产权持有者确认，评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2022 年 05 月 31 日。

评估价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算。根据以上

评估工作，本次评估采用市场法及收益法两种评估方法，并经综合分析最终采用市场法结果作为评估结论。其中：

(1) 市场法评估结果合计为259,600,910元；

(2) 收益法评估结果合计为260,867,600元。

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	证载用途	收益法测算结果	市场法测算结果 (本次最终评估结论)
				评估总价 (元，取整到十位)	评估总价 (元，取整到十位)
1	位于番禺区南村镇汉溪大道东386号共51处房地产	7395.8753	办公	256,063,900	255,225,030
2	位于番禺区南村镇万惠二路113号共3处房地产	170.4664	商业	4,803,700	4,375,880
合计		7566.3417		260,867,600	259,600,910

本次评估采用市场法测算结果作为评估结论，即：本次委估资产于评估基准日时的评估价值为人民币贰亿伍仟玖佰陆拾万零玖佰壹拾元整（¥259,600,910）（含增值税），详见附件《资产评估结果汇总表》以及《资产评估结果明细表》。

对评估结论产生影响的特别事项：

详情参照正文。

评估报告日：2022年06月05日。

本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自2022年05月31日至2023年05月30日内有效。

提请报告使用者注意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。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

(本页余下空白)

第三部分资产评估报告

一、绪言

广晟有色金属股份有限公司：

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受贵司的委托，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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵司拟购买资产涉及的资产在 2022 年 05 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：

二、委托人、产权持有者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)委托人概况

统一社会信用代码：9146000028408134XB

名称：广晟有色金属股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：海南省海口市龙华区滨海大道 69 号海口宝华海景大酒店 8 楼 809 房

法定代表人：张喜刚

注册资本：叁亿零壹佰捌拾万贰仟贰佰玖拾壹圆整

成立日期：1993 年 06 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：有色金属（含稀有稀土金属）矿采选与贵金属矿采选项目的投资及管理；有色金属（含稀有稀土金属）冶炼、贵金属冶炼；有色金属合金制造、有色金属压延加工；有色金属产品的收购、加工和销售；物流运输仓储（危险品除外）项目的投资及管理；建筑材料、机械设备及管道安装、维修；有色金属矿冶炼科研设计；有色金属企业管理信息咨询；化工产品（危险品除外）、有色金属、建筑材料国内贸易；项目投资。

(二)产权持有者概况

统一社会信用代码：91440113576000417Q

名称：广州市万舜投资管理有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：广州市番禺区南村镇汉溪大道东 390 号四海城商业广场 1 栋 1 座 401-404 房

法定代表人：易威阳

注册资本：壹亿玖仟万元（人民币）

成立日期：2011 年 05 月 25 日

营业期限：2011 年 05 月 25 日至 2041 年 05 月 25 日

经营范围：商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址：<http://cri.gz.gov.cn/>。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（三）委托人与产权持有者之间的关系

委托人与产权持有者均为广东省广晟控股集团有限公司下属公司。委托人拟购买产权持有者持有的资产，本次买卖属关联交易。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

与本次评估目的相关的除委托人以外的当事人及上级主管部门。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而任意使用本报告。

三、评估目的

经济行为：根据《广晟有色金属股份有限公司总裁办公会议纪要》（[2022]11 号）显示：“鉴于目前现有的办公地点总体办公面积较小……会议经过审议，同意在万博 CBD 购买广晟万博城写字楼项目的立项；同意按程序选聘中介机构开展资产评估、法律服务等相关工作。”广晟有色金属股份有限公司拟购买位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号等共 54 处房地产，故委托评估机构对拟购买资产涉及的位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号等共 54 处房地产市场价值进行评估，以作为委托人拟购买资产价格的参考依据。

评估目的：本次评估目的是为广晟有色金属股份有限公司拟购买资产提供委估资产市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及范围

本次资产评估的评估对象为房地产，评估范围为包括房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。具体明细清单见资产评估清查明细表。

序号	名称	权属人	证载用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层/总楼层	建成年限	土地用途	使用期限
1	位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号共 51 处房地产	广州市万舜投资管理有限公司	办公	7395.8753	4521.8268	35-37F/57F	2021 年	零售商业用地/商务金融用地/批发市场用地	50 年，从 1998 年 11 月 08 日起，终止日期 2048 年 11 月 07 日
2	位于番禺区南村镇万惠二路 113 号共 3 处房地产	广州市万舜投资管理有限公司	商业	170.4664	94.25	2F/31F	2019 年	零售商业用地/商务金融用地/批发市场用地	40 年，从 1998 年 11 月 08 日起，终止日期 2038 年 11 月 07 日
合计				7566.3417	4616.0768				

经委托人和产权持有者确认，评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围为一致。

(二) 评估对象概况

1、评估对象所在楼盘介绍

(1) 项目概况

评估对象位于广晟万博城项目（标准地名：广晟财富商业广场），地处番禺区南村镇番禺大道万博 CBD 中央商务区核心位置，规划净用地面积 35,175 m²，项目自 2016 年开始建设，于 2021 年 5 月全面实现竣工。广晟万博城规划建设购物中心、酒店、写字楼、街区商业以及公寓五大业态，是集“体验式主题购物公园+超甲级写字楼+五星级豪华酒店+星级酒店式服务公寓+精品 LOFT 公寓+百变商墅”于一体的全新都会综合体。

广晟万博城写字楼位于广晟万博城“晟峰”（自编 A 塔楼），定位为超甲级写字楼，

并采用双大堂设计，连接购物中心、酒店，便捷通达地下停车场、万博商圈地下空间（地铁）；跨层手扶梯直达 15 米豪华大堂，视野开阔；写字楼第三层设置 14 部芬兰进口高速客梯，其中 6 部服务于写字楼高区，电梯速度 6 米/秒，大大缩短高层写字楼在上下班高峰期候梯时间。塔顶采用“万博之光”玻璃造型设计，建筑形态昭示性强，拥有区域唯一的直升机停机坪。写字楼幕墙采用通风幕墙、双层 LOW-E 中空隔音隔热玻璃全幕墙设计，采用集中供冷系统，自然引入新风，节能、环保，降低办公成本。项目已荣获美国 LEED 金级绿色建筑认证以及广东省绿色建筑评价标识一星级绿色建筑认证，是番禺区获得美国绿色建筑认证体量最大的建筑体。

广晟万博城 A 塔写字楼可售面积约 3.66 万 m^2 ，去化率约 59%（未售部分包含开发商自用物业）；广晟万博城 B 塔、C 塔塔楼为公寓，可售面积约 5 万 m^2 ，目前公寓产品已经售罄；广晟万博城商业产品包括裙楼商业、商业街、购物中心等。其中 B 塔裙楼商业可售面积约 2291 m^2 ，剩余三套未售，去化率 93%；商业街可售面积约 1.14 万 m^2 ，已经售罄；剩余购物中心、地下商业、酒店等商业产品为自持或整售产品。不考虑购物中心、地下商业、酒店等自持或整售产品，项目整体去化率约 82%。

广晟万博城项目配置有 1758 个车位，包括普通产权车位、机械车位及货车车位，其中，普通车位主要分布在负三层、负四层，机械车位分布在负二层。停车场采用全智能收费系统，可实现中央控制管理、无杆管理、无人值守、无感支付、智能巡车等综合管理能力，为业务提供舒适、便捷、优质服务体验。满足项目五大业态经营使用。

（2）项目区位

广晟万博城项目地处番禺区南村镇番禺大道万博 CBD 中央商务区核心位置。万博 CBD 中央商务区总用地面积约 1.5 平方公里，是政府持股携手 16 大品牌开发商投资千亿共同打造的广州第三大商务区，临近番禺大道，与城市南北走向快速路交叉连通且地铁 7 号线和 18 号线于此交汇并接通地铁出入口，具备良好的内外交通条件，可达性较好。

万博 CBD 中央商务区临近广州南站，广深港、广深厦、武广、南广、贵广等高铁与广佛城轨、广珠城轨、广莞惠城轨等城轨连接全国和珠三角重要城市；是地铁 7 号线（已开

通)、地铁 18 号线(2021 年已开通)南村万博站的上盖物业,快速聚集广州各方客流;周边路网四通八达,能够快速通达广州各主要区域,地理区位条件优越。

2、评估对象情况

(1) 评估对象详细区位状况

位置状况	1.坐落:番禺区南村镇汉溪大道东 386 号 35 层、36 层、37 层共 51 处办公、番禺区南村镇万惠二路 113 号 205-207 共 3 处商铺
	2.方位:评估对象位于广州市番禺区万博商圈广晟万博城
	3.与重要场所(设施)距离:紧邻南村万博地铁站
	4.临街(路)状况:临汉溪大道(主路)
	5.楼幢:评估对象办公房地产位于广晟万博城 A 塔,商业房地产位于广晟万博城 B 塔裙楼
	6.楼层:办公物业位于广晟万博城 A 塔第 35、36、37 层,总层数 57 层; 商铺物业位于 B 塔裙楼 2 层,总层数 31 层
	7.朝向:楼栋整体为南北向
交通状况	1.道路状况:临汉溪大道,附近有番禺大道、新光快速等,对外交通较便捷
	2.出入可用交通工具:公交车、地铁、出租车、私家车等
	3.交通管制情况:无
	4.停车方便程度:小区内设有停车位,停车较便捷
外部配套设施状况	1.基础设施:给水、排水、供电、供气、通讯等基础设施齐全,保证率好
	2.公共服务设施:区域内超市、购物广场、银行、邮局等公共配套程度较高
周围环境状况	1.自然环境:区域内自然环境良好,无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染,环境卫生状况良好;周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等影响生产的设施
	2.人文环境:人文环境较好,所在地区的声誉良好、居民职业稳定、收入水平较好、文化程度良好、无特殊的宗教信仰、治安状况良好
	3.景观:无特殊景观
	4.办公商服氛围:位于万博商圈,周边天河城、万达广场、四海城等商业综合体、写字楼聚集,办公商服氛围较好

(2) 评估对象实物状况

根据委托人提供的资料及评估人员现场调查情况,评估对象实物状况如下:

土地实物状况描述	名称	位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号等共 54 处房地产
	四至	东至支路,南至主环路,西至万博二路,北至汉溪大道
	面积	共用宗地面积 35175 m ²
	形状	较规则

	地形	所在区域以平原为主
	地势	地势平坦
	地质	地质地基承载力及稳定性较好
	土壤	土壤未受污染
	开发程度	宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物

名称		番禺区南村镇汉溪大道东 386 号 35 层、36 层、37 层共 51 处办公	番禺区南村镇万惠二路 113 号 205-207 共 3 处商铺
建筑物实物状况描述	建筑规模	办公物业总建筑面积 7395.8753 m ² ，总套内面积 4521.8268 m ² ，详见《资产评估结果明细表》	商铺物业总建筑面积 170.4664 m ² ，总套内面积 94.25 m ² ，详见《资产评估结果明细表》
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	电梯楼，水电、消防、通讯等设施齐全	电梯楼，水电、消防、通讯等设施齐全
	装饰装修	楼栋外墙为玻璃幕墙，项目定位为超甲级写字楼；公共区域精装修，室内为毛坯状态	楼栋外墙为玻璃幕墙，项目定位为超甲级写字楼；公共区域精装修，室内为毛坯状态
	层高	约 4.2 米	约 5 米
	空间布局	满足办公功能	满足商业功能
	平面布置	合理	合理
	建筑功能	规划用途为办公	规划用途为商业
	外观	外立面为现代风格	外立面为现代风格
	建成年份（代）	2021 年竣工	2019 年竣工
	新旧程度	成新率高	成新率高
	物业管理	物业公司专门管理	物业公司专门管理

（3）评估对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的资料及评估人员调查情况，评估对象权益状况如下：

位置	位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号等共 54 处房地产
产权证编号	粤（2021）广州市不动产权第 07078712 号等，详见《资产评估结果明细表》
权属人	广州市万舜投资管理有限公司
所有权	土地所有权为国有，房屋所有权性质为私有

土地使用权	出让，使用年限：办公物业 50 年，商业物业 40 年，从 1998 年 11 月 08 日起
共有情况	单独所有
用益物权设立情况	未设立用益物权
担保物权设立情况	未设立担保物权
租赁或占用情况	空置，未获知存在租赁或被占用情况
拖欠税费情况	未获知拖欠税费
限制权利情况	未获知存在有查封等形式限制权利
权属清晰情况	权属清晰，无争议，其中：51 处办公房地产已办理《不动产权证》，3 处商业房地产已办理房产证初始登记，但暂未获得不动产权证

五、价值类型

(一)价值类型

本项目选取的价值类型为市场价值。主要原因为：

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的价值参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结果的价值类型。

经评估人员与委托人充分沟通后，根据评估目的及对象面临的市场条件，本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。故本项目选取的价值类型为市场价值。

(二)价值定义

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

根据该定义，其内涵为：

- 1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。
- 2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。
- 3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件。
- 4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常为本国货币。
- 5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。
- 6、资产在市场上有足够的展示时间。指资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意。
- 7、当事人双方各自精明，理性行事。指自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及估价时点的市场状况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，理性行事以争取在交易中为自己获得最好的价格。
- 8、估计数额。市场价值中的估计数额是指在公平交易中，以货币形式（正常情况下是本国货币）表现的资产的价格。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 05 月 31 日。

该评估基准日的选择依据本次评估目的、相应经济行为的需要，结合现场勘察时间，经与评估公司协商并由委托人确认 2022 年 05 月 31 日作为评估基准日。

本次评估中所采用的价格标准是评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一)经济行为依据

《广晟有色金属股份有限公司总裁办公会议纪要》（[2022]11 号）。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《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）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 5 月 1 日起执行）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）、《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 年第 39 号，2019 年 4 月 1 日起执行）；
- 5、《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号，2016 年 5 月 1 日起执行）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号，2021 年 7 月 2 日修订，2021 年 9 月 1 日起施行）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号，2009 年 5 月 1 日起施行）；

- 10、《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订,2020年11月29日起施行);
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号,2019年3月2日修订);
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委令、财政部令第32号,2016年6月24日施行);
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号,2013年5月10日起施行);
- 14、《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,2005年9月1日起施行);
- 15、《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,2006年12月12日发布);
- 16、《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号,2001年12月28日发布);
- 17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权〔2009〕941号,2009年9月11日发布);
- 18、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令,2002年1月1日起施行);
- 19、关于印发《广东省省属企业国有资产评估管理实施办法》的通知(粤国资产权〔2005〕265号)。

(三)评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号,2017年10月1日起施行);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号,2017年10月1日起施行);



- 3、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日起施行）；
- 4、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日起施行）；
- 5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日起施行）；
- 6、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日起施行）；
- 7、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2020年3月1日起施行）；
- 8、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号，2020年11月25日起施行）；
- 9、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（粤评协〔2022〕1号，2022年1月1日起施行）；
- 10、《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》（财资〔2020〕114号）；
- 11、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日起施行）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日起施行）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号，2017年10月1日起施行）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日起施行）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日起施行）；
- 16、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015年12月1日起实施）。

(四)权属依据

- 1、不动产权证、查册记录；
- 2、测绘报告、楼层平面图等；
- 3、资产清查明细表；
- 4、产权持有人出具的承诺函。

(五)取价依据

- 1、评估人员搜集到的评估对象类似资产转让和租赁交易案例资料；
- 2、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
- 3、《2021年广州市房屋租金参考价》；
- 4、《广州市2021年国有建设用地使用权基准地价更新成果》；
- 5、国家统计局、地方统计局发布的统计数据。

八、评估方法

(一)资产评估的基本方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-资产评估报告》、《资产评估职业准则-资产评估方法》，资产评估基本的评估方法有三种：市场法、收益法和成本法；根据《房地产估价规范》，房地产估价的基本方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对房地产市场法、收益法、成本法、假设开发法的适用性进行了分析判断，分析判断详细情况见下段论述。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

(2) 有关交易的必要信息可以获得。

市场法计算公式为：待估对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：

V=委估房地产价值；

A_i=委估房地产未来第 i 年的净收益；

R=房地产报酬率；

n=委估房地产未来可获收益的年限。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

成本法的计算公式为：

委估房地产价值=房地产重置价-房地产各类贬值

4、假设开发法

假设开发法是将委估资产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法的计算公式为：

房地产价值=房地产开发完成后市场价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税费-利息-利润

（二）评估方法的选取

1、市场法适用性分析

本次评估对象为办公、商业物业，地处番禺万博中央商务区，属成熟商业、办公区，办公、商业氛围浓厚，所处区域同类房地产体量非常大，市场活跃度高，各类物业交易频繁，交易案例容易获取，适合采用市场法进行估价测算。

2、收益法适用性分析

评估对象为办公、商业物业，地处成熟商业、办公区，商业、办公氛围浓厚，区域同类物业出租体量非常大，租赁市场非常活跃，出租率较高，获取市场租金较为容易，房地产未来收益可以预测，故可以采用收益法进行测算。

3、成本法适用性分析

成本法是以重置资本构成的途径考量资产价值，而非直观从市场角度反映价值，精确度相对较低，比较适用交易很少、没有收益或收益不明确的房地产。评估对象为整个建造小区中的部分物业，若采用成本法进行评估测算，则需获知整宗地块整体开发情况，获知整体规划数据，且往往存在多种物业配比，目前评估人员较难获取整宗物业较为全面数据，成本法测算存在一定难度。且在评估对象周边交易或租赁成交案例较为活跃的前提下，成本法不适宜作为首选的评估方法。

4、假设开发法适用性分析

设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，包括待开发土地（包括生地、毛地、熟地）的估价、将生地、毛地等开发成熟地的土地估价、再开发待拆迁的房地产的估价、具有装修改造潜力的旧房地产的估价、在建工程的估价等。而对于有规划条件，但规划条件尚未确定的待开发房地产，则难以采用假设开发法估价。

本次评估对象为已开发完成物业，与周边类似物业同等使用，且不需要改建，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用市场法、收益法进行测算。

九、评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

（一）前期准备阶段

1、初期接触：初期接触：在签署《评估委托合同》前，本公司派出项目负责人与委托人接触，了解委托评估资产的基本情况，向委托人介绍本公司的基本情况、评估程序以及对本项目的相关建议等，并就委托评估目的、评估范围、评估收费以及委托人应提供的资料、如何协助工作等事项进行协商；

2、经协商后，本公司就评估对象内容及特点，拟定工作计划，确定评估目的、评估对象和评估范围，选定评估基准日，并签定了《评估委托合同》；

3、评估项目组人员于 2022 年 05 月 31 日对委估对象实地进行总体了解，布置资产评估工作，指导委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

（二）资产清查核实和现场勘察阶段

1、评估人员辅导产权持有者进行资产清查、申报评估资产明细表等评估资料的收集整理；

2、项目小组赴所现场进行现场勘察，听取有关人员对本次评估涉及的相关资产历史和现状的介绍，了解评估对象的基本情况；

3、现场对评估对象进行了解，做好并完善记录、拍照。

（三）评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；
- 2、查阅委估资产的产权证明文件、对产权持有单位提供的权属资料进行查验；
- 3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
- 4、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四）评估汇总阶段

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托人提交《资产评估报告书》。

十、评估假设

本次评估的资产价值结果仅在下述评估假设和前提没有重大变化之情形下成立。

（一）评估基本假设

1、假设评估对象的交易不受限制，处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，交易双方的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产可以按其评估基准日设定的价值内涵和交易方式进行。

4、假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

（二）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的环境无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、假设评估对象实物及权益状况自现场勘察日至评估报告日并无重大变化。

5、本次评估对象位于番禺区南村镇汉溪大道东 386 号等共 54 处房地产为现楼，目前评估对象所在项目正在进行工程款结算，经委托人和产权持有者核实并出具相关事项说明：历史工程款支付均按计划按时支付，未出现拖欠情况。本次以评估对象产权完整、达到交楼标准为前提进行评估，未考虑开发商就房地产本身存在的其他债权债务，假设评估对象未涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

6、本次评估对象设定的交易价格内涵：①现状整体交易；②价格含增值税，税费买卖双方各付各税；③交易货币为人民币；④付款方式为一次性支付。

（三）评估限制条件

1、报告使用人仅能在本次经济行为目的下使用本资产评估报告。

2、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师不承担责任。

3、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。

4、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。

5、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，是基于真实有效为前提。我司对相关资料进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

6、资产评估师已对评估对象所涉及资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部

存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

7、除本报告有特别说明外，资产评估师未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

8、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算。根据以上评估工作，本次评估采用市场法及收益法两种评估方法，并经综合分析最终采用市场法结果作为评估结论。其中：

(1) 市场法评估结果合计为259,600,910元；

(2) 收益法评估结果合计为260,867,600元。

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	证载用途	收益法测算结果	市场法测算结果 (本次最终评估结论)
				评估总价 (元，取整到十位)	评估总价 (元，取整到十位)
1	位于番禺区南村镇汉溪大道东386号共51处房地产	7395.8753	办公	256,063,900	255,225,030
2	位于番禺区南村镇万惠二路113号共3处房地产	170.4664	商业	4,803,700	4,375,880
合计		7566.3417		260,867,600	259,600,910

本次评估采用市场法测算结果作为评估结果的理由如下：

(1) 市场法的实例来源于市场上同类型房地产的真实成交实例，与评估对象各方面状况具有较高的相似性，交易价格之间较为接近，最终修正幅度不大，能够很好地反映评估对

象最可能的交易市场价值。经比较分析，市场法计算结果与通过市场调查了解到的售价水平较为吻合，说明本次采用市场法计算出的结果比较贴近实际。

(2) 收益法通过市场法求出评估对象的租金市场价值，再测算出房地产的出租收入，然后扣除出租时所发生的费用测算出持有期间的纯收益，折现到评估基准日，进而求出持有期间房地产收益价值；再采用市场法测算出房地产的价值，求出持有期末房地产的市场售价，然后扣除转售成本，测算出持有期末转售净收益，折现到评估基准日，进而求出持有期末转售价值；最后收益法计算出房地产市场价值为持有期间收益价值+持有期末转售现值。测算过程中需要对评估对象的出租率、租金递增率等数据进行预测，在一定程度上存在不可避免的主观因素影响。

综上所述，结合评估对象本身及本次的评估目的，市场法的评估结果更能反映房地产市场价值，本次评估取市场法的评估计算结果作为本次评估结论。

基于以上因素的考虑，本次评估采用市场法测算结果作为评估结论，即：本次委估资产于评估基准日时的评估价值为**人民币贰亿伍仟玖佰陆拾万零玖佰壹拾元整（¥259,600,910）（含增值税）**，详见报告附件《资产评估结果汇总表》以及《资产评估结果明细表》。

十二、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况；

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

评估对象涉及的番禺区南村镇万惠二路 113 号 205、206、207 号商铺已办理房产证初始登记，暂未获得不动产权证；评估对象涉及的办公物业均已获得不动产权证，经委托人和产权持有者确认，评估对象权属清晰无争议。本公司对评估对象的法律权属予以了必要的关注，也对产权资料原件进行核查验证，未发现评估对象权属资料存在瑕疵事项。

(三) 评估程序受到限制的情形；

本次评估未受到限制。

(四) 评估资料不完整的情形；

本次评估不存在评估资料不完整情况。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

评估对象于评估基准日未发现存在法律、经济等未决事项。

(六) 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；

本次评估未涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

评估对象在此期间无重大影响评估事项发生。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；
未获知本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他特别事项说明

评估对象可能存在未能在本报告披露的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉，评估机构及评估人员不承担相关责任。建议报告使用人在实现本经济行为时，就评估对象相关债权债务进行固化，对可能存在的债权债务情况进行详细约定，特此提醒。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的使用范围是报告载明的经济行为和评估目的；

(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师不承担责任；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五) 未征得出具评估报告的评估机构的同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2022 年 05 月 31 日至 2023 年 05 月 30 日内有效；

(七) 本评估报告的解释权为本公司所有。

十四、评估报告日

评估报告日为 2022 年 06 月 05 日。

(本页余下空白)



(此页为盖章页，无正文)

十五、签名盖章



资产评估师：
(项目负责人)



资产评估师：
(报告复核人)





第四部分附件

1. 资产评估结果汇总表及明细表
2. 委托人营业执照、产权持有者营业执照（复印件）
3. 资产评估委托合同（复印件）
4. 委估资产清单（复印件）
5. 委托评估房地产产权资料（复印件）
6. 《广晟有色金属股份有限公司总裁办公会议纪要》（[2022]11号）（复印件）
7. 委托人承诺函、产权持有者承诺函（复印件）
8. 资产评估师承诺函
9. 评估机构企业法人营业执照（复印件）
10. 资产评估备案公告（复印件）
11. 中国资产评估协会单位会员信用信息记录（复印件）
12. 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）
13. 资产评估师身份证（复印件）
14. 评估对象位置示意图
15. 评估对象现场照片

议案二：

关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案

各位股东、股东代表：

截止至 2021 年 12 月 31 日，公司经审计的合并财务报表未分配利润为-54,292.38 万元，实收股本为 301,802,291.00 元，未弥补亏损金额超过实收股本总额三分之一。

一、亏损原因

1、公司 2009 年借壳上市前，原上市公司资产已存在大额未弥补亏损，2008 年末原上市公司资产未弥补亏损已达到-48,661.74 万元。

2、公司借壳上市后，公司盈利情况逐渐改善，未弥补亏损逐年下降，但 2015 年和 2018 年因稀土产品价格处于低谷导致公司分别产生 3 亿元左右的亏损，从而导致公司当前存在的未弥补亏损较大。

二、应对措施

公司紧紧围绕“三步走”的发展战略，抓住市场机遇，强化内部管理，公司盈利能力持续提升，经营业绩持续向好。2019 年实现归属于上市公司股东的净利润为 4,410.52 万元，2020 年归属于上市公司股东的净利润为 5,079.05 万元，2021 年度归属于上市公司股东的净利润为 13,908.71 万元，2022 年第一季度归属于上市公司股东的净利润为 8,143.65 万元。

1、全面深化改革，提升治理水平。公司全面启动深化改革工作，通过开展瘦身健体，利用一体化管控、机构精简、生产经营方式调整等，实现总部和企业扁平化，提高效能。

2、聚焦主责主业，打牢盈利基础。紧紧抓住产业链的两端，坚

定不移的固链、强链、延链。在资源端，将举全公司之力尽快实现资源保障；在中间分离端，要依靠技术升级提质增效；在应用端，要抢抓磁材、电机市场机会，发挥好磁材产业链内部协同，打造广晟稀土的永磁品牌。

3、创新驱动，夯实技术基础。把科技创新作为企业高质量发展的抓手，重点实施好两年科技创新行动方案、院士工作站行动方案，以更好地指导中短期科技创新工作如何开展；特别要完善科技创新平台建设和体系建设，所有重点企业要设立首席专家工作室；加大研发投入、强化激励考核。通过科技创新为企业夯实技术基础，提升公司科技竞争力和盈利能力。

4、聚焦项目建设，依托大项目实现大发展。根据公司部署，严格按照公司重点项目横道图进行挂图作战，利用五大机制强势推进项目建设，想方设法解决制约重点项目建设的瓶颈问题，全力加快重点项目建设步伐，确保工程按计划完工，尽快实现项目的投产，早日实现预期收益。高标准、严要求抓好工程监督检查和建设，确保把每个工程都建成精品工程、阳光工程。

以上议案，请予以审议。

广晟有色金属股份有限公司

二〇二二年六月二十七日

议案三：

关于选举董事的议案

各位股东、股东代表：

近日，独立董事郭勇先生由于个人原因，董事巫建平先生由于工作原因分别向公司董事会提出辞去独立董事、董事职务。为完善公司董事会建设，需补选董事会成员，根据《公司法》《公司章程》的有关规定，经董事会提名委员会资格审查通过，董事会提名，现拟选举黎锦坤、尤德卫先生为公司第八届董事会董事、独立董事（简历附后）。任期自股东大会通过之日起至公司第八届董事会任期届满之日止。

请予审议。

附件：1. 提名委员会会议决议

2. 简历

广晟有色金属股份有限公司

二〇二二年六月二十二日

附件 1:

**广晟有色金属股份有限公司
第八届董事会提名委员会 2022 年第三次会议决议**

广晟有色金属股份有限公司第八届董事会提名委员会 2022 年第三次会议，于 2022 年 6 月 6 日以现场结合通讯方式召开。本次会议通知于 2022 年 6 月 5 日以书面、电子邮件形式发出，会议由提名委员会召集人独立董事杨文浩先生召集并主持，会议应出席委员 4 名，实际出席委员 4 名。会议审议了《关于提名董事候选人的议案》，经资格审查，同意将上述议案提交公司董事会审议。

委员：杨文浩、郭勇、曾亚敏、洪叶荣

2022 年 6 月 6 日

附件 2:

简 历

黎锦坤，男，汉族，1964 年 8 月出生，大专学历。历任中国有色金属工业广州公司会计；广东有色金属工贸发展公司财务部经理；广州金涛经济开发公司财务部经理；中国有色金属工业广州公司人事处副科长；广东广晟有色金属集团有限公司财务审计部副部长、财务部部长、财务审计部部长；广东省广晟资产经营有限公司派驻监事会第一工作组组长(副部)、纪检审计部副部；佛山市国星光电股份有限公司监事会主席；佛山电器照明股份有限公司监事会主席；广东省广晟资产经营有限公司审计工作部副部长。现任广东省广晟控股集团有限公司派驻上市公司专职董事，兼任深圳中金岭南有色金属股份有限公司董事，广东风华高新科技股份有限公司董事，佛山市国星光电股份有限公司董事。

尤德卫，男，汉族，1968 年 2 月出生，硕士学位。历任广州中船黄埔造船有限公司厂长秘书；广州越秀区司法局法律工作者；广州万通律师事务所律师、合伙人、副主任；广东纵横天正律师事务所，高级合伙人、律师。现任广东广信君达律师事务所律师、执委会委员、高级合伙人；兼任广东省港航集团有限公司兼职外部董事；广东省建筑科学研究院集团股份有限公司独立董事；广东省律师协会第十二届合规风控法律专业委员会副主任；中国卫生法学会常务理事；广东省法学会卫生法学会常务理事；广州市律师协会医药与健康业务法律专业委员会副主任。