

宁夏银星能源股份有限公司拟以土地增资给
宁夏银星能源风电设备制造有限公司项目
资产评估说明

中和评报字（2015）第 YCV1124 号

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一五年十一月十日

资产评估说明目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分	评估对象与评估范围说明.....	4
第四部分	资产核实情况总体说明.....	6
第五部分	成本法评估技术说明.....	8
5.1	土地使用权评估技术说明.....	8
第六部分	评估结论及其分析.....	33
资产评估说明附件		36

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方及相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

此部分由委托方暨产权持有单位撰写，具体内容详见附件一。

第三部分 评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本次资产评估对象及评估范围为宁夏银星能源股份有限公司拟增资的土地 1 宗，土地面积 31,951.00 平方米（47.93 亩）。截止评估基准日，土地原始入账价值 1,859,548.21 元，摊销后土地净值 1,589,198.70 元。具体范围详见资产申报表。

纳入本报告评估范围的资产与委托评估及经济行为涉及的资产范围一致。

(二) 实物资产的分布情况及特点

委估的土地位于宁夏银川开发区文昌南街以西、景平街以东、开元西路以北（宁夏银星能源风电设备制造有限公司厂区内）。

委估土地基本情况如下：

待估宗地基本状况一览表

序号	项目		宗地状况
1	土地使用权人		宁夏银星能源股份有限公司
2	座落		银川开发区文昌南街以西、景平街以东、开元西路以北（宁夏银星能源风电设备制造有限公司厂区内）
3	登记用途		工业用地
4	宗地四至	东至	厂区道路
		南至	东三边道路内边线
		西至	围墙
		北至	风机厂房
5	登记面积（m ² ）		证载面积 148,236.70 平方米，待估宗地为该面积中的 31,951.00 平方米宗地
6	使用权类型：		出让
7	国有土地使用证号		银国用(2014)第 18206 号
8	图号		暂缺
9	地号		14-9-22
10	土地使用权终止日期		2056 年 4 月 12 日

备注：本次待估宗地面积为 2.5MW 风机厂房（含辅楼）所占用的银国用(2014)第 18206 号《国有土地使用证》证载使用权面积 148,236.70 平方米

中的 31,951.00 平方米，被评估土地所占面积已经当地规土局勘测测量确认后进行了单独分割。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一) 清查组织工作

接受委托后，本公司评估人员根据宁夏银星能源股份有限公司提供的资产评估申报明细表，组成评估工作小组，并制定了详细的现场清查实施计划，于 2015 年 9 月 28 日深入现场，对实物资产进行了核实，现场清查核实了宁夏银星能源股份有限公司所申报土地的使用情况，验证其所提供权属的文件资料。在此基础上，补充或调整了原评估申报明细表。

(二) 清查实施步骤

1、指导产权持有单位财务与相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有单位提供的资产清查评估明细表

评估人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后审查资产清查评估明细表，检查有无填写不全、错填、漏填、资产项目填写不明确等现象，并要求企业人员及时更正。

3、现场实地勘察

评估人员依据资产评估明细表，于 2015 年 9 月 28 日至 2015 年 9 月 30 日对申报土地进行了现场核查，核查其面积、使用现状及利用情况等。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对土地的产权进行调查，收集、查验相关权属证明资料。对权属资料不完善、权属不清晰的提请被评估企业核实，出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

通过对评估范围内的土地产权进行核实，对土地的使用状况进行现场勘察，经核查，纳入评估范围的土地产权清晰，权属证明文件齐全。

第五部分 成本法评估技术说明

5.1 土地使用权评估技术说明

一、 评估对象描述

1.土地基本状况

本次土地使用权的评估范围是宁夏银星能源股份有限公司申报的截止评估基准日 2015 年 8 月 31 日和本次评估目的相关的无形资产——土地使用权。

评估对象包括：国有土地使用权 1 项，土地面积 31,951.00 平方米(47.93 亩)，账面价值 1,589,198.70 元。

土地基本状况如下：

待估宗地基本状况一览表

序号	项目		宗地状况
1	土地使用权人		宁夏银星能源股份有限公司
2	座落		银川开发区文昌南街以西、景平街以东、开元西路以北 (宁夏银星能源风电设备制造有限公司厂区内)
3	登记用途		工业用地
4	宗地四至	东至	厂区道路
		南至	东三边道路内边线
		西至	围墙
		北至	风机厂房
5	登记面积 (m ²)		证载面积 148,236.70 平方米，待估宗地为该面积中的 31,951.00 平方米宗地
6	使用权类型：		出让
7	国有土地使用证号		银国用(2014)第 18206 号
8	图号		暂缺
9	地号		14-9-22
10	土地使用权终止日期		2056 年 4 月 12 日

备注：本次待估宗地面积为 2.5MW 风机厂房（含辅楼）所占用的银国用(2014)第 18206 号《国有土地使用证》证载使用权面积 148,236.70 平方米中的 31,951.00 平方米，被评估土地所占面积已经当地规土局勘测测量确认后进行了单独分割。

2. 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，宁夏银星能源股份有限公司以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。

待估宗地《国有土地使用证》证号为银国用(2014)第 18206 号，土地使用权人为宁夏银星能源股份有限公司，实际土地使用人为宁夏银星能源风电设备制造有限公司，证载使用权面积 148,236.7 平方米，使用权终止日期 2056 年 4 月 12 日，使用权类型为出让，地类用途为工业用地。本次待估宗地为 2.5MW 风机厂房（含辅楼）所占用的银国用(2014)第 18206 号《国有土地使用证》证载使用权面积 148,236.70 平方米中的 31,951.00 平方米，被评估土地所占面积已经当地规土局勘测测量确认后单独分割。

此外，根据委托方提供的资料及评估人员调查，截止评估基准日，待估宗地无抵押、担保等他项权利存在。

3. 土地利用状况

待估宗地地上附着物为宁夏银星能源风电设备制造有限公司所有的 2.5MW 风机厂房（含辅楼），风机厂房建筑结构为钢结构、辅楼建筑结构为框架结构，建筑面积 17,422.85 平方米，2014 年竣工，房产证尚未办理，无抵押、担保等他项权利存在。

二、 地价影响因素分析

（一）一般因素

1. 地理位置

银川市位于黄河上游宁夏平原中部。东与盐池县接壤；西依贺兰山，与内蒙古自治区阿拉善盟为邻；南与同心县、吴忠市利通区、青铜峡市相连；北接平罗县与内蒙古自治区鄂托克旗相邻（以明长城为界）。地域范围在北纬 37°29′~38°53′，东经 105°49′~106°53′之间，总面积 9491.0 平方公里，城市建成区面积 126.38 平方公里。

2. 自然环境

银川市属典型的中温带大陆性气候。主要气候特点是：四季分明，春迟夏短，秋早冬长，昼夜温差大，雨雪稀少，蒸发强烈，气候干燥，风大沙多等。年平均气温 8.5℃ 左右，年平均日照时数 2800 小时~3000 小时，是中国太阳辐射和日照时数最多的地区之一。年平均降水量 200 毫米左右，无霜期 185 天左右。

3. 社会经济状况

2014 年，面对国内外复杂多变的经济形势，市委、市政府团结带领全市人民，坚持稳中求进工作总基调，努力提高经济运行质量和效益，积极做好稳增长、调结构、促改革、惠民生的各项工作，加快经济结构调整和产业转型升级，主动适应经济发展新常态，全市经济持续健康发展，社会事业全面推进。

初步核算，2014 年全市实现地区生产总值 1395.67 亿元，按可比价格计算，同比增长 9.5%。分产业看，第一产业实现增加值 56.66 亿元，同比增长 5.3%；第二产业实现增加值 760.27 亿元，增长 11.6%；第三产业实现增加值 578.74 亿元，增长 7.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值 66277 元。三次产业结构为 4.0: 54.5: 41.5，对经济增长的贡献率分别为 2.3%、66.6%、31.1%。

全年居民消费价格总水平比上年上涨 2.1%，其中娱乐教育文化用品及服务类上涨 3.9%，衣着类价格上涨 3.1%，食品类价格上涨 2.8%，居住类价格上涨 1.8%，医疗保健及个人用品类价格上涨 1.7%，家庭设备用品及维修服务类价格上涨 1.4%，交通和通信类价格下降 1.1%，烟酒及用品类价格下降 1.2%。工业生产者出厂价格下降 2.9%，工业生产者购进价格下降 3.0%，新建住宅价格上涨 3.8%，商品零售价格上涨 0.8%。

全年完成地方财政收入 251.73 亿元，比上年增长 12.7%。公共财政预

算收入 153.60 亿元，增长 14.1%，其中税收收入 113.91 亿元，增长 8.3%，税收占公共财政预算收入的比重为 74.2%。全年完成地方财政支出 377.72 亿元，增长 22.6%。公共财政预算支出 263.84 亿元，增长 18.2%。事关民生和可持续发展的重点支出得到较好保障。其中，节能环保支出增长 107.5%、医疗卫生支出增长 27.9%、社会保障和就业支出增长 14.9%、教育支出增长 7.4%。

4.城市规划与发展目标

《银川市城市总体规划（2007—2020 年）》从 2004 年开始修编，历时 3 年完成，经国务院批准实施。本次规划期限确定为 2007 年至 2020 年。根据《规划》，本次划定的城市规划区面积为 2286.5 平方公里，包括兴庆区、金凤区、西夏区 3 个市辖区 1773.5 平方公里，德胜工业园区及商住区 17 平方公里，望远工业园区 22 平方公里，河东机场控制区 80 平方公里以及宁东能源化工基地控制区 394 平方公里。本次规划确定的中心城范围包括环城高速以内地区，面积约 400 平方公里。

《银川市城市总体规划（2010-2020）》已通过部级联席会议审查，确定了银川市“三纵两横”的市域城镇空间结构和“四轴两带多中心”的中心城市布局形态，城市规划区面积为 2286.5 平方公里，到 2020 年，银川市市域总人口和主城区常住人口将分别控制在 215 万人和 130 万人，城市建设用地面积将达 152.8 平方公里。

银川市用地现主要按照银川市城市总体规划要求进行布局。兴庆区主要以高层次的金融、保险、商贸用地为主；金凤区以行政办公、大力发展技术服务业为主，今后将建设成为银川市新兴现代化区域中心城市核心区，即行政中心区，高科技产业集聚区，信息、金融、旅游服务等新型第三产业示范区和环境优美的现代化最佳居住区；西夏区以教育和工业用地为主。

（二）区域因素

1. 区域概况

待估宗地 L1、L2 位于银川经济技术开发区东区。银川经济技术开发区于 2001 年 7 月 27 日经国务院批准设立，同年 10 月挂牌运行，系全国 49 家国家级经济技术开发区之一。东区规划用地范围：东起唐徕渠、西至亲水大街、南起黄河路、北至北京路，面积 2.26 平方公里。东区地处城市核心区，位于银川市金凤区中部。经过多年的建设，现已建设成为集总部经济、金融、商贸、工业、信息、居住为一体的综合性功能区，区域内基础设施配套完善，规划用地已全部开发利用。

待估宗地 L3 位于西夏工业园。西夏工业园属于银川经济技术开发区西区，于 2001 年 7 月 27 日经国务院批准设立，同年 10 月挂牌运行，系全国 49 家国家级经济技术开发区之一。西区规划用地范围：东起包兰铁路、西至西环高速，南起南环高速，北至大元铁路专用线，规划面积 30.68 平方公里。目前开发区入园企业较多，正逐渐走上规模化、高技术性工业园区。世界 500 强的德国舍弗勒集团、日本三菱公司、国内具有较强实力的张裕葡萄酒、蒙牛乳业、大连实德、西安隆基、台湾康师傅以及共享铸钢、新瑞机床、恩德风电等一大批重点工业项目相继入区。区域基础设施配套建设，全面实现“七通一平”的开发程度，基础设施完善。

2. 交通条件

铁路：宗地距银川火车站约 7 公里，银川火车站属包兰铁路段可辐射全国。

公路：区域内有文萃街、开元路、景平街、济民路、宝湖路、同心路、文昌街等多条道路，路网密度大，道路通达度优。

公交线路：36 路、50 路、310 路、经济开发区环行线等。

3. 基础设施状况

待估宗地所在区域基础设施已达到七通，主要包括：给水、排水、供

热、电讯、供气、供电等。

(1)给水：区域内道路已铺设市政供水管网，供水保证率尚可。

(2)排水：区域内道路已铺设市政排水管网，排水保证率尚可。

(3)供热：区域已达到集中供热，供热保证率尚可。

(4)电讯：区域内已有电信网络，移动电话信号接收良好。

(5)供气：区域内已埋设城市供气管网，供气保证率尚可。

(6)供电：区域内已埋设城市供电线路，供电保证率尚可。

4.环境条件

待估宗地区域内主要为工业用地，区域内大气无污染，无噪音污染，周围绿化状况较优。

5.产业集聚状况

待估宗地区域为工业密集区。评估人员实地踏勘时发现，区域内以工业用地居多，区域有宁夏丰友化工股份有限公司（原银川化肥厂）、西北轴承股份有限公司、中国石油宁夏石化公司、世界 500 强的德国舍弗勒集团、日本三菱公司、国内具有较强实力的张裕葡萄酒、蒙牛乳业、大连实德、西安隆基、台湾康师傅以及共享铸钢、新瑞机床、恩德风电等，已形成一定的产业聚集规模，区域内工业集聚规模高，该项指标对地价有一定的增值作用。

6.规划限制

根据调查了解，待估宗地区域规划为工业用地，对地价有一定的增值作用。

7.区域土地利用类型

待估宗地所处区域土地利用类型现状以工业为主。

(三)个别因素

影响待估宗地的个别因素主要有宗地位置、宗地面积、宗地形状、地

质地形及地势条件、宗地基础设施条件等：

1.宗地位置：宗地位于银川开发区文昌南街以西、景平街以东、开元西路以北，宗地所在区域以工业用地为主。

2.宗地用途

宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地。

3.宗地面积

待估宗地面积 31,951 平方米，四面均临厂区道路，个别因素综合条件较劣，对土地利用及规划发展有一定影响。

4.宗地形状

宗地形状为矩形，规则，形状状况条件优。

5.宗地临街状况

宗地不临市政道路，只临厂区道路。

6.宗地基础设施条件

至评估基准日，待估宗地内基础设施条件达到“七通一平”(即通路、通电、上水、下水、供暖、通讯、通气及场地平整)。

道路：宗地内道路通达；

供电：宗地内有供电设施；

供水：宗地内有供水设施；

排水：宗地内有排水设施；

供热：宗地内有供热设施；

通讯：宗地内有固定电话、宽带，移动信号接收良好；

通气：宗地内已接入哈纳斯天然气管网。

平整：宗地内场地平整。

三、 评估原则

本次评估过程中，遵循的主要原则有：合法原则、替代原则、协调原则、供需原则、最有效利用原则、资产持续经营原则、资产衔接原则、评估时点原则、综合分析原则、多种方法相结合的原则等。

（一）合法原则

从客观实际出发，必须依据国家的有关法律，法规、规程和当地政府的有关规定，以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

（二）替代原则

在商品市场中，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格水平由具有相同性质替代性土地的价格所决定，具有相同使用价值和替代可能的地块之间，通过相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（三）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。使土地的收益或效用能最大限度地发挥出来，在土地评估时，分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，直接关系到该地块的收益和价格。

（四）供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点，供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（五）预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。所以，土地投资者是在预测该土地将

来所能带来的收益或效用后进行投资的。估价人员必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

（六）最有效利用原则

最有效利用原则是经济学中效用最大化原理在土地估价中的具体运用。土地具有用途的多样性。土地不同的利用方式会给权利人带来不同的收益，而土地权利人都期望从其占有的土地上获取更大的利益，并以此作为确定土地利用方式的依据。因此，土地价格应该是土地在获利最大的利用方式下的价格。

（七）资产持续经营原则

本次评估是基于被评估资产按目前的用途，使用方式、利用规模和强度，并以土地资产持续经营为条件。

（八）资产衔接原则

被评估企业在取得土地和开发土地、完善配套设施中已投入了大量的资金，这其中某些投资已在其他资产项目中有所反映。因此在评估过程中应分离构成土地资本的某些费用，使土地评估与其他资产评估相衔接，做到不重不漏。

（九）评估时点原则

评估时点原则强调的是评估结论具有很强的时间相关性和时效性，评估结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间上发生的现金流量对其价值的影响不同。所以，在房地产评估时统一规定：如果一些款项的发生时点与评估时点不一致，应当折算为评估时点的现值。评估结论同时具有很强的时效性，这主要考虑到房地产市场价格波动性，同一评估对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强

调：评估结果是评估对象在评估时点的价格，不能将该评估结果作为评估对象在其他时点的价格。

（十）综合分析原则

土地价格受自然、社会、经济、政策等诸多因素的影响。在土地评估过程中，应针对土地用途和利用现状，突出影响地价的决定因素和主导因素，并考虑其他相关因素的影响和作用，进行综合全面分析，以求得一个客观、公正、可信的评估结果。

（十一）多种方法相结合的原则

宗地评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等。不适宜的评估方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，需要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中应选择两种以上适宜的方法进行计算，以便互相验证，减小误差，以确定合理的地价。

四、 评估依据

（一）国家有关部门颁布的法律、法规

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过并施行）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过并施行）；

3.中华人民共和国国务院《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）；

4.中华人民共和国国务院《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第511号）；

5.中华人民共和国财政部、国家税务总局《中华人民共和国耕地占用税

暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 49 号);

(二) 地方有关部门颁布的法规、通知文件

1.宁夏回族自治区人民政府《关于发布实施宁夏回族自治区县(市、区)征地补偿标准的通知》(宁政发[2010]3 号);

2.宁夏回族自治区人民政府《自治区人民政府关于印发〈宁夏回族自治区耕地占用税实施办法〉的通知》(宁政发[2010]8 号);

3.宁夏回族自治区自治区财政厅、物价局、国土资源厅、农牧厅关于重新印发《宁夏回族自治区耕地开垦费征收和使用管理办法》的通知(宁财(综)发[2012]13 号);

4.宁夏回族自治区物价局、财政厅《〈关于重新印发宁夏回族自治区征地管理费暂行办法〉的通知》(宁价费发[1996]29 号);

5.宁夏回族自治区土地估价师协会《关于推荐使用各市县土地增值收益率的通知》(宁土估协发[2010]12 号);

6.宁夏回族自治区人民政府《自治区人民政府关于印发宁夏回族自治区工业用地出让最低价标准实施意见的通知》(宁政发[2009]52 号);

7.银川市人民政府《银川市征收集体土地及房屋拆迁安置补偿办法》(银政发〔2010〕240 号)。

(三) 有关技术标准

1.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

2.中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

3.中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010 -2007)。

(四) 其他资料

1.产权持有单位提供的有关资料;

2.评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

五、地价定义

根据相关资料和评估人员现场调查，考虑到此次评估目的和待估宗地土地利用特点，对待估宗地作以下设定：

1.土地用途设定：待估宗地登记用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），本次评估设定待估宗地土地用途为工业用地。

2.土地使用权类型设定：根据被评估企业提供的《国有土地使用证》，待估宗地于评估基准日为国有出让土地使用权，本次评估设定待估宗地土地使用权类型为出让。

3.土地使用年期设定：待估宗地土地使用权终止日期为 2056 年 4 月 12 日，截止评估基准日剩余使用年限为 40.64 年。本次评估设定待估宗地土地使用年期为 40.64 年。

4.土地开发程度设定：待估宗地于评估基准日时，实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及场地平整）。本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）和宗地红线内“场地平整”。

综上，本次评估的土地使用权价值是在上述设定用途、开发程度、土地使用权性质、土地使用年期和现状利用条件等界定条件下，于评估基准日 2015 年 8 月 31 日时的出让国有建设用地使用权价值。

六、评估方法

（一）评估方法的确定

根据评估人员现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及

当地土地市场状况，本次评估方法选用成本逼近法和市场比较法。

（二）评估方法选择的依据

1.待估宗地为工业用地，区域内类似工业房地产交易实例缺乏，不宜采用剩余法；

2.待估宗地为工业用地，土地收益无法准确定量计算，故不采用收益还原法；

3.因未收集到银川市土地定级估价成果最新资料，故不采用基准地价系数修正法；

4.经评估人员调查，待估宗地区域内工业用地的市场交易实例较多，可采用市场比较法。

5.根据待估宗地实际情况结合评估人员所调查收集的土地取得费用及其他资料，可采用成本逼近法。

据上，结合评估背景资料、待估宗地土地利用现状及《城镇土地估价规程》有关要求，综合分析，本次评估确定采用成本逼近法和市场比较法。

（三）评估过程

I 成本逼近法

1.基本原理

成本逼近法的基本思路，是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

2.计算公式

土地价值=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

3.评估过程

(1) 土地取得费:

土地取得费 = 征地补偿费 + 征地管理费

征地补偿费: 根据宁政发(2010)3号《自治区人民政府关于发布实施宁夏回族自治区县(市、区)征地补偿标准的通知》及银川市人民政府《银川市征收集体土地及房屋拆迁安置补偿办法》(银政发〔2010〕240号)的有关规定,并结合待估宗地所在区域的实际征收情况,并经评估人员调查了解,本次取定为 61.5 元/m²;

征地管理费: 根据宁价费发[1996]29号《关于重新印发〈宁夏回族自治区征地管理费暂行办法〉的通知》,征地管理费按征地补偿费的 3.8%计取。

(2) 土地开发费:

主要为宗地外基础设施配套费,本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通天然气),宗地红线内“土地平整”。参照相关资料的土地开发费标准,根据实际状况,土地开发费取定见下表:

土地开发费组成项目

单位: 元/平方米

通路	通上水	通下水	通电	通讯	通热	通气	土地平整	合计
40	8.8	37.6	17.6	7.2	8.8	4	8.8	132.8

(3) 税费:

耕地占用税: 根据宁政发[2010]8号《自治区人民政府关于印发〈宁夏回族自治区耕地占用税实施办法〉的通知》,结合待估宗地当地实际征收标准,取定为 18 元/m²。

耕地开垦费: 根据宁财(综)发[2012]13号《宁夏回族自治区耕地开垦费征收和使用管理办法》的通知,取定为 6 元/m²。

(4) 利息:

①利率: 采用评估基准日中国人民银行公布的 1 年期贷款利率 4.6%。

②计息基数：根据有关规定，土地取得费（含税费）应计利息以取得费全额为基数；土地开发费应计利息以开发费的一半为基数。

$$\text{利息} = (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times 4.6\% + \text{土地开发费} \times 1/2 \times 4.6\%$$

（5）利润：

根据对银川市该区域工业用地土地市场的调查分析及对土地开发工业投资利润率的调查，本次评估投资利润率确定为 10%。

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费}) \times \text{投资利润率}$$

（6）土地增值收益

根据宁夏土地估价师协会宁土估协发（2010）12 号《关于推荐使用各县土地增值收益率的通知》，结合待估宗地的区域状况，本次土地增值收益率确定为 20%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值收益率}$$

$$\text{（7）土地使用权无限年期价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

（8）个别因素修正

根据待估宗地在区域内的位置、面积、形状等个别条件进行个别因素修正。

待估宗地位于银川开发区文昌南街以西、景平街以东、开元西路以北（宁夏银星能源风电设备制造有限公司），区域内城市基础设施完善，待估宗地位于厂区中央，四面均临厂区道路，个别因素综合条件较劣。综合委托评估宗地区域因素与个别因素条件，最终确定个别因素修正系数为-3%。

详细状况如下：

将宗地状况分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，将待估宗地临路类型指数定为 100，每相差一级，相应修正 1%，

不临街时修正 2%。

将宗地面积分为适宜、较适宜、偏小或偏大三个等级，将待估宗地面积指数定为 100，每相差一级，相应修正 1%。

区域及个别因素修正表

区域及个别因素修正	条件	修正系数(%)
临路状况	不临街	-2
宗地面积	偏小	-1
合计		-3

(9) 土地使用权设定年期价格

根据剩余使用年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：V_n——待估宗地设定年期土地使用权价格；

V_N——待估宗地无限年期土地使用权价格；

r——土地还原率；

N——待估宗地设定年期（年）。

r：土地还原率确定为 7%（即以评估基准日一年期存款利率 1.75%作为无风险报酬率。另取 5.25%的风险报酬率，合计为 7%。）

n：土地使用权设定使用年限 40.64 年。

(10) 成本逼近法单位地价的确定

根据收集和掌握的资料，综合考虑待估宗地的实际状况，运用成本逼近法计算出待估宗地的价格为 272.18 元/m²。

待估宗地成本逼近法计算表

单位：元/平方米

序号	项目	公式	计算结果(元/m ²)
一	土地取得费	A+B	63.84
A	征地补偿费		61.50
(1)	土地补偿费		61.50
(2)	安置补助费		
(3)	青苗补偿费		
(4)	地上附着物补偿费		
B	征地管理费	A×3.8%	2.34
二	土地开发费		132.80

三	税费	(5)+(6)	24.00
(5)	耕地占用税		18.00
(6)	耕地开垦费		6.00
四	利息	$(一+三) \times 4.6\% + 二 \times 4.6\% \times 1/2$	7.10
五	利润	$(一+二+三) \times 10\%$	22.06
六	土地增值收益	$(一+二+三+四+五) \times 20\%$	49.96
七	土地无限年期地价	$一+二+三+四+五+六$	299.76
八	区域及个别因素修正	$七 \times (1-3\%)$	290.77
九	土地剩余年期地价	$八 \times (1-1/(1+7\%)^{40.64})$	272.18

II 市场比较法

1. 基本原理

在求取一宗待估土地价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，期日及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日时地价的方法。

2. 计算公式：

待估宗地价格 = 比较案例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

3. 比较案例的选择

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）

- (1) 用途相同
- (2) 交易类型相同
- (3) 属于正常交易
- (4) 区域及个别条件相近
- (5) 交易期日与评估基准日接近
- (6) 统一价格基础

通过调查分析，我们选择了与待估宗地条件类似的 3 个案例作为待估宗地的比较案例，具体条件描述如下表：

待估宗地与比较案例状况表

比较因素		待估宗地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
地产名称		装配车间及辅楼用地	西北轴承股份有限公司项目用地	宁夏大成永康营养技术有限公司项目用地	宁夏闽宁医药有限公司项目用地
详细地址		银川开发区文昌南街以西、景平街以东、开元西路以北	西夏区六盘山路以南、文昌南街以西	西夏区宝湖西路北侧	西夏区文萃南街东侧，开元东路北侧
土地使用年限（年）		40.64	50	50	50
交易价格			272.78	299.31	272.98
交易类型			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2015 年 6 月 30 日	2015 年 6 月	2015 年 5 月	2014 年 10 月
区域因素	道路通达度	区域内有文萃街、开元路、景平街、济民路、宝湖路、同心路、文昌街等多条道路，路网密度大，道路通达度优	区域内有文萃街、开元路、金波街、宝湖路、同心路、文昌街等多条道路，路网密度大，道路通达度优	区域内有文萃街、开元路、金波街、宝湖路、同心路、文昌街等多条道路，路网密度大，道路通达度优	区域内有文萃街、开元路、金波街、宝湖路、同心路、文昌街等多条道路，路网密度大，道路通达度优
	对外交通便利度	位于西夏工业园区，园区紧邻银川绕城高速，园区内路网四通八达，有 36、50、310 及园区环行线公交线路，对外交通便利度优	位于西夏工业园区，园区紧邻银川绕城高速，园区内路网四通八达，有 36、310 及园区环行线公交线路，对外交通便利度优	位于西夏工业园区，园区紧邻银川绕城高速，园区内路网四通八达，有 36、310 及园区环行线公交线路，对外交通便利度优	位于西夏工业园区，园区紧邻银川绕城高速，园区内路网四通八达，有 36、310 及园区环行线公交线路，对外交通便利度优
	基础设施状况	宗地外七通，宗地内场地平整	宗地外七通，宗地内场地平整	宗地外七通，宗地内场地平整	宗地外七通，宗地内场地平整
	环境质量、周围景观	空气质量较优，景观较优	空气质量较优，景观较优	空气质量较优，景观较优	空气质量较优，景观较优
	区域土地规划用途	受规划限制影响，规划为工业用途。	受规划限制影响，规划为工业用途。	受规划限制影响，规划为工业用途。	受规划限制影响，规划为工业用途。
	产业集聚状况	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
个别因素	临路状况	不临路	一面临路	一面临路	一面临路
	宗地面积(m ²)	31951.00	83069.78	33310.28	36413.39
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	地形坡度	地形平坦	地形平坦	地形平坦	地形平坦
	地质条件	地质条件一般，地基承载力一般	地质条件一般，地基承载力一般	地质条件一般，地基承载力一般	地质条件一般，地基承载力一般

4.编制比较因素条件说明表:

宗地比较因素条件说明表

内容	待估宗地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
交易价格(元/m ²)		272.78	299.31	272.98
地类用途	工业	工业	工业	工业
交易类型		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让

交易情况			正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易期日			2015 年 6 月 30 日	2015 年 6 月	2015 年 5 月	2014 年 10 月
使用年限 (年)			40.64	50	50	50
区域 因素	交通 条件	道路通达度	优	优	优	优
		对外交通便利度	优	优	优	优
	基础设施状况		七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	环境质量、周围景观		较优	较优	较优	较优
	区域土地利用用途		工业区	工业区	工业区	工业区
	产业集聚状况		优	优	优	优
个别 因素	临路状况		不临路	一面临路	一面临路	一面临路
	宗地面积		偏小	适宜	偏小	偏小
	宗地形状		规则	规则	规则	规则
	地形坡度		优	优	优	优
	地质条件		一般	一般	一般	一般

5.编制比较因素条件指数表

(1)交易情况

所选交易案例均为挂牌交易案例，交易情况正常，不需进行交易情况修正。

(2)交易期日

根据待估宗地和比较案例所在地评估基准日时的地价指数变化情况确定期日修正指数。(参考银川市地价增长率)。

银川市地价增长率情况一览表

年度	季度	综合	商业	居住	工业
2015	3	0.24	0.57	0.17	0
2015	2	0.24	0.57	0.17	0
2015	1	0.64	1.43	0.46	0
2014	4	1.45	1.65	0.52	8.3
2014	3	0.9	1.39	0.82	0
2014	2	1.24	2.11	1.06	0
2014	1	1	1.82	0.95	0

银川市地价指数情况估算表

年度	季度	综合	商业	居住	工业
2015	3	104.79	107.96	103.24	108.3
2015	2	104.54	107.35	103.06	108.3

2015	1	104.29	106.74	102.89	108.3
2014	4	103.63	105.24	102.42	108.3
2014	3	102.15	103.53	101.89	100
2014	2	101.24	102.11	101.06	100
2014	1	100	100	100	100

(3) 土地使用年限修正指数

利用年期修正公式 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ 进行修正，将待估宗地指数定为 100，进行相应修正。

土地使用年限修正表

交易期日修正表			
	交易日期	交易期日指数	若以估价对象为 100
待估宗地	2015 年 6 月	108.30	100
比较案例 1	2015 年 6 月	108.30	100
比较案例 2	2015 年 5 月	108.30	100
比较案例 3	2014 年 10 月	108.3	100

(4) 区域因素条件指数

① 道路通达度

将道路分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，将待估宗地道路通达度指数定为 100，每相差一级，相应修正 3%。

② 对外交通便利程度

将对外交通便利程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，将待估宗地交通便利程度指数定为 100，每相差一级，相应修正 2%。

③ 基础设施状况

将基础设施状况分为七通一平、六通一平、五通一平、四通一平、三通一平、二通一平、一通一平、达到开工条件等，将待估宗地基础设施完善度指数定为 100，每增加一通或减少一通，因素指数的修正幅度为 3%。

④ 环境质量、周围景观

将环境质量、周围景观划分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，将待估宗地环境质量、周围景观指数定为 100，每相差一级，相应修正 1%。

⑤产业集聚状况

将产业集聚状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，将待估宗地产业集聚状况指数定为 100，每相差一级，相应修正 3%。

⑥区域土地规划用途

将区域土地规划用途分为工业区、混合区、非工业区三个级别，将待估宗地区域规划限制指数定为 100，每相差一级，相应修正 1%。

(5)个别因素条件指数

①临路状况

将宗地状况分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，将待估宗地临路类型指数定为 100，每相差一级，相应修正 1%，不临街时修正 2%。

②宗地面积

将宗地面积分为适宜、较适宜、偏小或偏大三个等级，将待估宗地面积指数定为 100，每相差一级，相应修正 1%。

③宗地形状

将宗地形状分为规则、较规则、不规则三个级别，以待估宗地形状指数为 100，每相差一级相应修正 1%。

④地形坡度

地形平坦为优，坡度小于 3%为较优，坡度在 3%-5%为一般，坡度在 5%-10%为较劣，坡度大于 10%为劣。将地形坡度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，将待估宗地地形坡度指数定为 100，每相差一级，相应修正 1%。

⑤地质条件

将地质条件分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，将待估宗地地质条件指数定为 100，每相差一级，相应修正 1%。

确定宗地比较因素条件指数可见下表:

宗地比较因素条件指数表

内容			待估宗地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
价格(元/m ²)			待估	272.78	299.31	272.98
地类用途			100	100	100	100
交易类型			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易期日			100	100	100	100
使用年限			100	103.22	103.22	103.22
区域因素	交通条件	道路通达度	100	100	100	100
		对外交通便利度	100	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100	100
	环境质量、周围景观		100	100	100	100
	区域土地规划用途		100	100	100	100
	产业集聚状况		100	100	100	100
个别因素	临路状况		100	102	102	102
	宗地面积		100	101	100	100
	宗地形状		100	100	100	100
	地形坡度		100	100	100	100
	地质条件		100	100	100	100

6.编制比较因素条件修正系数表

根据比较因素条件指数,编制宗地比较因素修正系数表,见下表:

宗地比较因素条件修正系数表

内容			比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
比较实例价格(元/m ²)			272.78	299.31	272.98
地类用途			100/100	100/100	100/100
交易类型			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易期日			100/100	100/100	100/100
使用年限			100/103.22	100/103.22	100/103.22
区域因素	交通条件	道路通达度	100/100	100/100	100/100
		对外交通便利度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况		100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观		100/100	100/100	100/100
	区域土地规划用途		100/100	100/100	100/100
	产业集聚状况		100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况		100/102	100/102	100/102
	宗地面积		100/101	100/100	100/100

因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	地形坡度	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)		256.52	284.29	259.28
待估宗地最终价格 (元/m ²)		266.70		

7.比准价格的确定

将各项修正因素与比较实例的各项因素相比较修正后得到三个比准价格,由于三个比准价格水平接近,故采用三个测算结果的算术平均值 266.70 元/m² 作为市场比较法测算待估宗地的土地价格结果。

(四) 地价的确定

根据地价评估技术规程及待估宗地的具体条件,评估人员根据评估目的,遵循评估原则,按照评估程序,采用科学合理的评估方法,在认真分析现有资料的基础上,进行了认真的调查。结合评估经验和工业用地价值因素的参考,采用成本逼近法、市场比较法测算出待估宗地出让国有土地使用权单位地价。经评估人员调查周围类似土地的市场状况,土地利用状况,地价状况,分析认为市场比较法的测算结果更接近市场水平。因此最终结果按两种方法的加权平均法计算评估结果,结果如下:

地价结果确定表 (40.64 年期出让国有土地使用权)

单位: 元/m²

宗地名称	土地权证编号	市场比较法	权重	成本逼近法	权重	单位地价	确定方法
2.5MW 风机厂房用地	银国用(2014)第 18206 号	266.70	0.50	272.18	0.50	269.44	算数平均法

(五) 评估值的确定

评估值=单位地价×土地面积

=269.44×31,951

= 8,608,877.44 (元)

通过测算,待估宗地评估总价为 8,608,877.44 元,单位地价为 269.44 元/ m²。

七、评估结果

待估宗地在评估设定的用途、开发程度、土地使用权性质、土地使用年期和现状利用条件等界定条件下，于评估基准日 2015 年 8 月 31 日时的出让国有建设用地土地使用权价值，账面价值为 1,589,198.70 元，评估值为 8,608,877.44 元，增值额 7,019,678.74 元，增值率 441.71 %。

增值原因主要如下：待估宗地购入时期较早，且政府对当地的土地政策有一定的优惠，近些年银川市工业用地较早期有一定增值，故评估价值增值较大。

八、特别事项说明

（一）评估的前提条件和假设条件

- 1.待估宗地的座落、土地权利状况等以土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准。
- 2.待估宗地设定的土地用途等符合城市规划的要求。
- 3.待估宗地权属合法，无法律纠纷。
- 4.待估宗地得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 5.待估宗地与其它生产要素相结合，能满足房地产开发经营的正常进行，保证企业的持续发展。
- 6.任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定。

7.被评估企业应对所提供的评估资料的真实性、合法性负责。若隐瞒事实，从而影响待估宗地价格，本评估机构对此不承担责任。

（二）需要特殊说明的事项

- 1.待估宗地《国有土地使用证》证号为银国用(2014)第 18206 号，土地使用权人为宁夏银星能源股份有限公司，实际土地使用人为宁夏银星能源

风电设备制造有限公司，证载使用权面积 148,236.70 平方米，使用权终止日期 2056 年 4 月 12 日，使用权类型为出让，地类用途为工业用地。本次待估宗地为 2.5MW 风机厂房（含辅楼）所占用的银国用(2014)第 18206 号《国有土地使用证》证载使用权面积 148,236.70 平方米中的 31,951.00 平方米，被评估土地所占面积已经当地规土局勘测测量确认后进行了单独分割。

2.本评估结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地用途、使用权类型、评估基准日、土地开发程度、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整或重新评估。

第六部分 评估结论及其分析

一、 评估结论

截止于评估基准日 2015 年 8 月 31 日，宁夏银星能源股份有限公司拟增资土地的账面价值为 158.92 万元，评估值为 860.89 万元，增值额 701.97 万元，增值率 441.71 %。

增值原因主要如下：待估宗地购入时期较早，且政府对当地的土地政策有一定的优惠，近些年银川市工业用地较早期有一定增值，故评估价值增值较大。

二、 评估结论成立的条件

- 1、评估结论是根据上述原则、前提、依据、方法、程序得出。
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务。
- 3、评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。
- 4、评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

5、本次评估没有考虑将来可能承担的担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价格的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

6、评估结论是本评估机构出具的，受本评估机构评估人员的职业水平和能力的影响。

三、 评估结论的特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 待估宗地《国有土地使用证》证号为银国用(2014)第 18206 号，土地

使用权人为宁夏银星能源股份有限公司，实际土地使用人为宁夏银星能源风电设备制造有限公司，证载使用权面积 148,236.70 平方米，使用权终止日期 2056 年 4 月 12 日，使用权类型为出让，地类用途为工业用地。本次待估宗地为 2.5MW 风机厂房（含辅楼）所占用的银国用(2014)第 18206 号《国有土地使用证》证载使用权面积 148,236.70 平方米中的 31,951.00 平方米，被评估土地所占面积已经当地规土局勘测测量确认后进行了单独分割。

2. 本评估结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地用途、使用权类型、评估基准日、土地开发程度、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整或重新评估。

3. 宁夏银星能源股份有限公司所提供的资料是进行本次资产评估的基础，宁夏银星能源股份有限公司应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4. 本公司对宁夏银星能源股份有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对宁夏银星能源股份有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

四、 评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

评估基准日至评估报告提交日所评估资产无重大变化，资产价格标准也无重大变化。在评估有效期以内，资产数量及作价标准发生变化时，不能直接使用评估结果，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

五、 资产结论的效力、使用范围与有效期

1、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

2、本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的目的而作。除按规定报送有关政府管理部门外，本报告的全部或部分内容除获得本公司预先同意外，皆不得转载于任何文件、公告及声明。

3、本评估结论为 2015 年 8 月 31 日评估值，有效使用期限为一年，超过 2016 年 8 月 30 日该评估结果无效。

资产评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明