

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股
份有限公司部分债务事项所涉及的
房产及车辆市场价值项目**

资产评估报告

京港柏鉴评报字【2020】029号

北京京港柏鉴资产评估有限公司
Beijing Jinggang Bo Jian Assets Appraisal Co., Ltd.

二〇二〇年三月六日

目 录

声明.....	1
评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	22
评估报告附件.....	23

声明

一、本评估报告是评估人员依据财政部发布的资产评估基本准则及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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明、评估结论成立的评估假设和前提条件以及评估报告的使用限制。

评估报告摘要

京港柏鉴评报字【2020】029号

北京京港柏鉴资产评估有限公司接受宁夏银星能源股份有限公司及宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股份有限公司部分债务事项所涉及的房产及车辆，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在基准日2019年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《中铝股份关于银星能源拟采用资产抵账方式收回部分欠款相关事项的批复》（中铝股份财字[2018]724号），宁夏银星能源股份有限公司所属控股公司宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟将房产及车辆抵账给宁夏银星能源股份有限公司，需要对所涉及的房产及车辆市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟抵账给宁夏银星能源股份有限公司的房产及车辆。

三、评估范围：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟抵账给宁夏银星能源股份有限公司的房产及车辆。具体详见资产评估明细表。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019年12月31日。

六、评估方法：重置成本法、市场法、收益法。

七、评估结论：

截止评估基准日，宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股份有限公司部分债务事项所涉及的房产及车辆账面价值为1,098.82万元，评估价值为1,023.65万元，评估减值75.17万元，减值率为6.84%。

科目名称	账面价值(万元)	评估值(万元)	增值额(万元)	增值率(%)
房屋建筑物	1,057.33	997.18	-60.15	-5.69
车辆	41.49	26.47	-15.02	-36.20

科目名称	账面价值(万元)	评估值(万元)	增值额(万元)	增值率(%)
合计	1,098.82	1,023.65	-75.17	-6.84

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注：

（一）本次评估中，资产评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（二）委估房屋建筑物中的门房截止评估基准日尚未取得房产证，产权持有单位承诺该房产为产权持有单位所有，产权无异议。本次评估中，该项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整或者重新聘请评估机构进行评估。

（三）本次评估结论中，房屋建筑物中紫荆花商务中心 17 层及地下车库为房地合一价值，门房未包含土地价值，门房所占用土地归属宁夏银星能源股份有限公司所有，土地证号为银国用（2016）第 18534 号；房屋建筑物及车辆评估值均为含税价值。

我们特别强调：本评估意见仅作为宁夏银星能源股份有限公司所属控股公司宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟将房产及车辆抵账给宁夏银星能源股份有限公司的价值参考依据，不能取代其实际抵账价值的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并

请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股份
有限公司部分债务事项所涉及的
房产及车辆市场价值项目
资产评估报告

京港柏鉴评报字【2020】029号

宁夏银星能源股份有限公司及宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司：

北京京港柏鉴资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法、收益法、市场法，对宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股份有限公司部分债务事项所涉及的房产及车辆，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2019年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估
报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：宁夏银星能源股份有限公司

注册地址：宁夏银川市西夏区六盘山西路166号

法定代表人：高原

注册资本：70611.8997万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立时间：1998年6月28日

经营范围：风力发电、太阳能发电及其相关产业的建设与运营管理；电力工程施工总承包；风力发电、太阳能发电设备及其新能源产品附件的设计、制造、

销售、安装、检修服务；机械加工；其它机电产品的设计、制造、销售、服务、成套；进出口业务；管理咨询、物业管理、保洁服务；房屋、场地、机械设备、汽车的租赁。(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)

(二) 委托人暨产权持有单位概况

企业名称：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

注册地址：宁夏银川市西夏区六盘山西路 166 号

法定代表人：王海东

注册资本：5000 万元整

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2009 年 12 月 14 日

营业期限：2009 年 12 月 14 日至 2021 年 12 月 13 日

经营范围：太阳能电池片、电池组件、光伏发电系统、风力发电系统、光伏建筑一体化、太阳能灯具、太阳能户用电源、太阳能交通信号灯、太阳能航标灯、太阳能杀虫灯、光伏水泵、光伏控制、逆变系统、光伏原辅材料、仪器仪表、零配件等新能源节能领域产品的生产制造、设计开发、技术服务、安装调试和销售及国内外光伏工程设计、施工，进出口业务（非配额许可证管理商品，非专管商品的收购出口业务，不含分销业务和国内贸易）；地面光伏电站运行维护、光伏组件清洁及房屋设备租赁业务。(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) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他评估报告使用者。

(四) 委托人和产权持有单位的关系

委托人宁夏银星能源股份有限公司为产权持有单位的控股母公司，委托人宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司和产权持有单位为同一方。

二、评估目的

根据《中铝股份关于银星能源拟采用资产抵账方式收回部分欠款相关事项的批复》（中铝股份财字[2018]724 号），宁夏银星能源股份有限公司所属控股公司宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟将房产及车辆抵账给宁夏银星能源股

份有限公司，需要对所涉及的房产及车辆市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟抵账给宁夏银星能源股份有限公司的房产及车辆。

（二）评估范围

评估范围为宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟抵账给宁夏银星能源股份有限公司的房产及车辆。具体情况见下表：

科目名称	账面价值（万元）
房屋建筑物	1,057.33
车辆	41.49
合计	1,098.82

上述数据账面价值未经审计，由企业自行申报。

（三）评估对象基本情况

委托人及产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

1. 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值为 12,278,379.26 元，账面净值为 10,573,278.36 元，包括厂区的门房、银川市金凤区易大紫荆花商务中心整 17 层及两间地下车库，其中银川市金凤区易大紫荆花商务中心整 17 层已出租给宁夏浩济医药有限公司，租约到期日为 2020 年 8 月 15 日，车库处于空置状态，门房为企业自用。截止评估基准日，门房尚未取得房产证，其他房产均产权清晰，且未设定他项权利。

紫荆花商务中心 A1701 室具体情况如下：

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015064348 号
房屋所有权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1701 室

登记时间	2015年3月10日
权利类型	房屋所有权
房屋性质	商品房
规划用途	办公
房屋建筑面积	316.6m ²
房屋结构	钢混
房屋总层数	24
房屋所在层数	17
土地使用权证号	银国用(2015)第03765号
土地使用权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
座落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心A、B座办公楼A1701室
权属性质	国有
地号	16-2-96
用途	商业用地
使用权类型	出让
终止日期	2048年1月9日
使用权面积	13.19m ²

紫荆花商务中心 A1702 室具体情况如下:

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015064343 号
房屋所有权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1702 室
登记时间	2015年3月10日
权利类型	房屋所有权
房屋性质	商品房
规划用途	办公
房屋建筑面积	331.8m ²
房屋结构	钢混
房屋总层数	24
房屋所在层数	17
土地使用权证号	银国用(2015)第03768号

土地使用权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
座落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1702 室
权属性质	国有
地号	16-2-96
用途	商业用地
使用权类型	出让
终止日期	2048 年 1 月 9 日
使用权面积	13.83m ²

紫荆花商务中心 A1703 室具体情况如下：

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015064345 号
房屋所有权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1703 室
登记时间	2015 年 3 月 10 日
权利类型	房屋所有权
房屋性质	商品房
规划用途	办公
房屋建筑面积	268.91m ²
房屋结构	钢混
房屋总层数	24
房屋所在层数	17
土地使用权证号	银国用（2015）第 03767 号
土地使用权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
座落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1703 室
权属性质	国有
地号	16-2-96
用途	商业用地
使用权类型	出让
终止日期	2048 年 1 月 9 日
使用权面积	11.20m ²

紫荆花商务中心 A1704 室具体情况如下：

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015064347 号
房屋所有权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1704 室
登记时间	2015 年 3 月 10 日
权利类型	房屋所有权
房屋性质	商品房
规划用途	办公
房屋建筑面积	269.15m ²
房屋结构	钢混
房屋总层数	24
房屋所在层数	17
土地使用权证号	银国用（2015）第 03766 号
土地使用权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
座落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1703 室
权属性质	国有
地号	16-2-96
用途	商业用地
使用权类型	出让
终止日期	2048 年 1 月 9 日
使用权面积	11.21m ²

紫荆花商务中心地下车库 102 号具体情况如下：

产权证号	宁（2018）金凤区不动产权第 0020044 号
权利人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
坐落	银川市金凤区紫荆花商务中心地下车库 102 号
不动产单元号	640106 004006 GB00037 F00090100
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/市场化商品房
用途	其他商服用地/车库
面积	36.12m ²

房屋所在层数	-1
--------	----

紫荆花商务中心地下车库 103 号具体情况如下：

产权证号	宁（2018）金凤区不动产权第 0020043 号
权利人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
坐落	银川市金凤区紫荆花商务中心地下车库 103 号
不动产单元号	640106 004006 GB00037 F00090101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/市场化商品房
用途	其他商服用地/车库
面积	36.12m ²
房屋所在层数	-1

2. 车辆

车辆账面原值为 914,903.00 元，账面净值为 414,902.30 元，共两辆，一辆为 2012 年购入的别克君越轿车，一辆为 2014 年宁夏意科太阳能发电有限公司以资产抵账方式转给产权持有单位的丰田霸道越野车。截止评估基准日，两辆车使用状况良好。

四、价值类型及其定义

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此，选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

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。

五、评估基准日

评估基准日选取理由：有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，合理选择作价依据、价格标准、分析方法和分析参数。

委托人最终确定评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 中铝股份关于银星能源拟采用资产抵账方式收回部分欠款相关事项的批复（中铝股份财字[2018]724号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，2011.1.8修订)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号，2001)；
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号，2019)；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令，2005)；
9. 《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)；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64号)；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令，2016年6月24日)；
13. 《中华人民共和国物权法》；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
15. 《中华人民共和国土地管理法》；

16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号, 2013 年 12 月 7 日 2006 修订);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017 年修订版);
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
19. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税〔2018〕32 号);
20. 《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);
21. 其他相关法律法规、条例、细则等根据需要进行补充完善。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财资〔2017〕43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
8. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 房屋所有权证、国有土地使用证, 不动产登记证;
3. 机动车行驶证及登记证;
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 产权持有单位提供的有关合同、发票等相关财务资料；
3. 《宁夏建筑装饰工程计价定额（2013）》；
4. 《宁夏安装工程计价定额（2013）》；
5. 《宁夏市政工程计价定额（2013）》；
6. 《宁夏回族自治区建设工程费用定额》（2013）；
7. 银川市工程造价信息(2019年第4期)；
8. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
9. 《国家计委关于印发<工程设计取费标准>的通知》（计价格[2002]10号）；
10. 《工程勘察取费标准》（国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号）；
11. 《国家计委关于印发<招标代理取费标准>的通知》（计价格[2002]1980号）；
12. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格【1999】1283号；
13. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格[2002]125号）；
14. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
15. 《资产评估常用数据与参数手册》；
16. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
18. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
19. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法有成本法、收益法和市场法，进行资产评估，需要根据评

估对象类型、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，采用重置成本法、收益法和市场法对委估资产进行评估。

（一）房屋建筑物

对自建房屋采用成本法进行评估。对于外购房产，采用市场法和收益法进行评估，两种方法评估后最终分析确认评估值。

1. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

1) 建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员通过查勘待估建筑物的各项实物情况和查阅工程竣工图纸资料，采用决算调整法来确定评估对象的建安工程综合造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑物，以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、环境影响评价费等。

3) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

（2）综合成新率的评定

综合成新率采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率}(\%) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

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，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

(3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2. 市场法

市场法是房地产交易市场公开、交易信息充分时首选的一种方法。市场法评估房屋市场价值的关键是同一区域内市场交易较活跃、可比交易案例容易搜集。

运用市场法求取评估对象房地产市场价值，是依据替代原理将待估房地产与类似的房地产在近期的交易价格进行对照比较，通过对比交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、权益因素等的修正得出待估房地产在评估基准日的市场价值，其计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V：评估对象价格

VB：比较案例价格

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：权益因素修正系数

3. 收益法

收益法是指通过预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

$$V=A/r\times[1-1/(1+r)^n]$$

其中：

V 为房地产评估价格

A 为年收益

r 为资本化率

n 为收益年期。

（二）车辆

委估车辆购置时间较早，已停产且无类比价格，但二手车市场交易活跃，有可供比较案例，故本次对车辆采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行车辆型号、交易情况、车辆状况、外观成新、行驶里程、启用年月因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估车辆价格=参照物交易价格×待估车辆型号因素值/参照车辆型号因素值×正常交易情况/参照物交易情况×待估车辆状况因素值/参照物车辆状况因素值×待估车辆外观成新因素值/参照车辆外观成新因素值×待估车辆行驶里程因素值/参照车辆行驶里程因素值×待估车辆启用年月因素值/参照车辆启用年月因素值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京京港柏鉴资产评估有限公司评估人员对委估资产情况进行了解和调查，对相关资产履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，

评估人员通过询问、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

(三) 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

北京京港柏鉴资产评估有限公司接受宁夏银星能源股份有限公司及宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，对宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股份有限公司部分债务事项所涉及的房产及车辆市场价值进行了评估，委估资产账面价值为 1,098.82 万元，评估价值为 1,023.65 万元，评估减值 75.17 万元，减值率为 6.84 %。

科目名称	账面价值(万元)	评估值(万元)	增值额(万元)	增值率(%)
房屋建筑物	1,057.33	997.18	-60.15	-5.69
车辆	41.49	26.47	-15.02	-36.20
合计	1,098.82	1,023.65	-75.17	-6.84

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估中，资产评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(四) 委估房屋建筑物中的门房截止评估基准日尚未取得房产证, 产权持有单位承诺该房产为产权持有单位所有, 产权无异议。本次评估中, 该项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时, 应按证载面积考虑对评估结论的调整或者重新聘请评估机构进行评估。

(五) 本次评估结论中, 房屋建筑物中紫荆花商务中心 17 层及地下车库为房地合一价值, 门房未包含土地价值, 门房所占用土地归属宁夏银星能源股份有限公司所有, 土地证号为银国用(2016)第 18534 号; 房屋建筑物及车辆评估值均为含税价值。

(六) 在评估基准日后, 至 2020 年 12 月 30 日止的有效期限以内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应当进行适当调整, 而不能直接使用评估结论。

(七) 经现场核查, 产权持有单位对此事项作出承诺, 本次委估资产截止评估基准日不存在抵押担保事宜, 本次评估未考虑将来可能承担的担保和抵押事宜对评估价值的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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专业人员不承担责任。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查, 备案后方可正式使用。

(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) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020

年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本次评估报告日为 2020 年 3 月 6 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：北京京港柏鉴资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年三月六日

评估报告附件

- 一、 资产评估明细表
- 二、 经济行为文件
- 三、 委托人及产权持有单位法人营业执照副本
- 四、 房屋所有权证及国有土地使用证
- 五、 车辆行驶证
- 六、 委托人及产权持有单位承诺函
- 七、 资产评估师承诺函
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 北京市财政局变更备案公告
- 十、 签字评估师资格证书
- 十一、 资产评估委托合同

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表1

第1页，共7页

金额单位：人民币万元

产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

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	流动资产	-	-	-	-
2	非流动资产	1,098.82	1,023.65	-75.17	-6.84
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1,098.82	1,023.65	-75.17	-6.84
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	1,098.82	1,023.65	-75.17	-6.84
21	流动负债	-	-	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	-	-	-	-
24	净资产（所有者权益）	1,098.82	1,023.65	-75.17	-6.84

评估机构：北京京港柏鉴资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表2

第2页，共7页

产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

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%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	10,988,180.66	10,236,500.00	-751,680.66	-6.84
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	10,988,180.66	10,236,500.00	-751,680.66	-6.84
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表2

第3页，共7页

产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

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%
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	10,988,180.66	10,236,500.00	-751,680.66	-6.84
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	10,988,180.66	10,236,500.00	-751,680.66	-6.84

评估机构：北京京港柏鉴资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

表4

第4页，共7页

金额单位：人民币元

评估基准日：2019年12月31日

产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

[illegible]

评估人员：赵敏

固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表4-6

第5页，共7页

产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

评估人员： 赵敏

固定资产—车辆评估明细表

表4-6-5

第7页，共7页

产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币元

[illegible]

产权持有单位填表人：贾庆颖

填表日期：2020年2月11日

评估人员：赵敏

关于无产权证房屋的情况说明和承诺

本次委托评估的门房（详见下表），截止评估基准日尚未办理房屋所有权证，本公司承诺该房产为本公司所有，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，本公司承担全部责任。

序号	建筑物名称	结构	建成时间	单位	建筑面积
1	门房	砖混	2011	m ²	45.00

宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司（盖章）



2020年2月20日

委托人承诺函

北京京港柏鉴资产评估有限公司：

因宁夏银星能源股份有限公司所属控股公司宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟将房产及车辆抵账给宁夏银星能源股份有限公司的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的房产及车辆市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证产权持有单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：宁夏银星能源股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2020 年 3 月 1 日



委托人暨产权持有单位承诺函

北京京港柏鉴资产评估有限公司：

因宁夏银星能源股份有限公司所属控股公司宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟将房产及车辆抵账给宁夏银星能源股份有限公司的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的房产及车辆市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
5. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作。
7. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2020年 3 月 / 日



资产评估师承诺函

宁夏银星能源股份有限公司及宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司：

受贵公司的委托，我们对宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股份有限公司部分债务事项所涉及的房产及车辆于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2020 年 3 月 6 日

北京市财政局

2017-0064 号

变更备案公告

北京京港柏鉴资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京京港柏鉴资产评估有限公司股东由丛朝日(注册资产评估师证书编号：11080050)、王兴翠(注册资产评估师证书编号：11080014)，变更为丛朝日(注册资产评估师证书编号：11080050)、王兴翠(注册资产评估师证书编号：11080014)、吴庆华(注册资产评估师证书编号：11130026)。

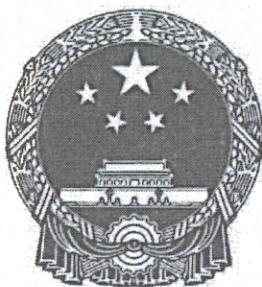
相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通

知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,北京京港柏
鉴资产评估有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





营业执照

(副本)₍₁₋₁₎

统一社会信用代码 911101086869028683

名称 北京京港柏鉴资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦A座1101室
法定代表人 丛朝日
注册资本 300万元
成立日期 2009年03月09日
营业期限 2009年03月09日至 2029年03月08日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产价格评估; 工程咨询; 会议服务; 企业管理咨询。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 01 月 03 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵敏

性别：女

登记编号：11190124

单位名称：北京京港柏鉴资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2019-06-05



年检信息：2019年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：赵敏

本人印鉴：



打印日期：2020-02-14

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：钟大勇

性别：男

登记编号：11160009

单位名称：北京京港柏鉴资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2016-06-02

年检信息：通过 (2019-07-25)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

钟大勇

本人印鉴：

资产评估师
钟大勇
11160009

打印日期：2019-09-02



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

**宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股份
有限公司部分债务事项所涉及的
房产及车辆市场价值项目**

资产评估说明

京港柏鉴评报字【2020】029号

北京京港柏鉴资产评估有限公司

Beijing Jinggang Bo Jian Assets Appraisal Co., Ltd.

二〇二〇年三月六日

目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明.....	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分	评估对象与评估范围说明.....	5
一、	评估对象.....	5
二、	评估范围.....	5
三、	评估对象基本情况.....	5
第四部分	资产核实情况总体说明.....	10
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	10
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	11
三、	核实结论.....	11
第五部分	评估技术说明.....	13
一、	房屋建筑物评估技术说明.....	13
二、	固定资产—车辆评估技术说明.....	38
第六部分	评估结论.....	42
附件：	关于进行资产评估有关事项的说明.....	43

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及产权持有单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人：宁夏银星能源股份有限公司

委托人暨产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟抵账给宁夏银星能源股份有限公司的房产及车辆。

二、评估范围

评估范围为宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟抵账给宁夏银星能源股份有限公司的房产及车辆。具体情况见下表：

科目名称	账面价值（万元）
房屋建筑物	1,057.33
车辆	41.49
合计	1,098.82

上述数据账面价值未经审计，由企业自行申报。

三、评估对象基本情况

委托人及产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

1. 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值为 12,278,379.26 元，账面净值为 10,573,278.36 元，包括厂区的门房、银川市金凤区易大紫荆花商务中心整 17 层及两间地下车库，其中银川市金凤区易大紫荆花商务中心整 17 层已出租给宁夏浩济医药有限公司，租约到期日为 2020 年 8 月 15 日，车库处于空置状态，门房为企业自用。截止评估基准日，门房尚未取得房产证，其他房产均产权清晰，且未设定他项权利。

紫荆花商务中心 A1701 室具体情况如下：

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015064348 号
房屋所有权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有

房屋坐落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1701 室
登记时间	2015 年 3 月 10 日
权利类型	房屋所有权
房屋性质	商品房
规划用途	办公
房屋建筑面积	316.6m ²
房屋结构	钢混
房屋总层数	24
房屋所在层数	17
土地使用权证号	银国用 (2015) 第 03765 号
土地使用权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
座落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1701 室
权属性质	国有
地号	16-2-96
用途	商业用地
使用权类型	出让
终止日期	2048 年 1 月 9 日
使用权面积	13.19m ²

紫荆花商务中心 A1702 室具体情况如下:

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015064343 号
房屋所有权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1702 室
登记时间	2015 年 3 月 10 日
权利类型	房屋所有权
房屋性质	商品房
规划用途	办公
房屋建筑面积	331.8m ²
房屋结构	钢混
房屋总层数	24

房屋所在层数	17
土地使用权证号	银国用 (2015) 第 03768 号
土地使用权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
座落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1702 室
权属性质	国有
地号	16-2-96
用途	商业用地
使用权类型	出让
终止日期	2048 年 1 月 9 日
使用权面积	13.83m ²

紫荆花商务中心 A1703 室具体情况如下:

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015064345 号
房屋所有权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1703 室
登记时间	2015 年 3 月 10 日
权利类型	房屋所有权
房屋性质	商品房
规划用途	办公
房屋建筑面积	268.91m ²
房屋结构	钢混
房屋总层数	24
房屋所在层数	17
土地使用权证号	银国用 (2015) 第 03767 号
土地使用权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
座落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1703 室
权属性质	国有
地号	16-2-96
用途	商业用地
使用权类型	出让

终止日期	2048 年 1 月 9 日
使用权面积	11.20m ²

紫荆花商务中心 A1704 室具体情况如下:

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015064347 号
房屋所有权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1704 室
登记时间	2015 年 3 月 10 日
权利类型	房屋所有权
房屋性质	商品房
规划用途	办公
房屋建筑面积	269.15m ²
房屋结构	钢混
房屋总层数	24
房屋所在层数	17
土地使用权证号	银国用 (2015) 第 03766 号
土地使用权人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
座落	银川市金凤区易大紫荆花商务中心 A、B 座办公楼 A1703 室
权属性质	国有
地号	16-2-96
用途	商业用地
使用权类型	出让
终止日期	2048 年 1 月 9 日
使用权面积	11.21m ²

紫荆花商务中心地下车库 102 号具体情况如下:

产权证号	宁 (2018) 金凤区不动产权第 0020044 号
权利人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有

坐落	银川市金凤区紫荆花商务中心地下车库 102 号
不动产单元号	640106 004006 GB00037 F00090100
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/市场化商品房
用途	其他商服用地/车库
面积	36.12m ²
房屋所在层数	-1

紫荆花商务中心地下车库 103 号具体情况如下：

产权证号	宁（2018）金凤区不动产权第 0020043 号
权利人	宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司
共有情况	单独所有
坐落	银川市金凤区紫荆花商务中心地下车库 103 号
不动产单元号	640106 004006 GB00037 F00090101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/市场化商品房
用途	其他商服用地/车库
面积	36.12m ²
房屋所在层数	-1

2. 车辆

车辆账面原值为 914,903.00 元，账面净值为 414,902.30 元，共两辆，一辆为 2012 年购入的别克君越轿车，一辆为 2014 年宁夏意科太阳能发电有限公司以资产抵账方式转给产权持有单位的丰田霸道越野车。截止评估基准日，两辆车使用状况良好。

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

接受资产评估委托后，北京京港柏鉴资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据产权持有单位提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2020年2月26日-3月1日，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导产权持有单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权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填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物及车辆的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

(二) 资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1. 房屋建筑物

根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建筑物进行了勘察。

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、建筑面积等；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致，对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据竣工结（决）算资料来确定。

2. 车辆

根据企业提供的车辆评估申报明细表，评估人员对表中所列的车辆进行了现场勘察，填写车辆状况调查表，并对车辆行驶证进行核查，以确认产权是否清晰。

二、影响资产核实的事项及处理方法

委估房屋建筑物中的门房截止评估基准日尚未取得房产证，所占用土地归属宁夏银星能源股份有限公司所有，土地证号为银国用（2016）第 18534 号，委托人已对房产产权作出承诺，产权无异议。本次评估中，该项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评

估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

(一) 资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

(二) 资产产权的清查结论

评估人员对委估房产、车辆进行了现场勘查，并收集了委估房产的房产证、土地使用证、车辆行驶证等产权资料，且产权持有单位承诺委估资产的产权清晰，不存在抵押、担保等瑕疵事项。

(三) 账务清查结论

评估人员对委估资产进行了现场勘查，并收集了委估资产的购置合同、发票等财务资料，经核实，账、表、实相符。

第五部分 评估技术说明

一、房屋建筑物评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物账面原值为 12,278,379.26 元，账面净值为 10,573,278.36 元。

(二) 建筑物账面构成情况介绍

委估厂房为宁夏银星能源股份有限公司建造，后分摊给产权持有单位，账面原值为分摊价值，办公楼及车库账面值包括购置价及相关税费。

(三) 房屋建筑物概况

1. 建筑物分布情况

产权持有单位厂区位于宁夏银川市西夏区六盘山西路 166 号，委估建筑物包括外购办公楼、车库及厂房，外购办公楼、车库位于银川市金凤区新昌西路紫荆花商务中心、厂房在宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司厂区内。外购办公楼及车库建于 2009 年，工业房屋建筑物建于 2011 年。

2. 房屋建筑物类型介绍

房屋建筑物主要包括办公楼、车库及门房。办公楼及车库为外购房产，办公楼为钢混结构，内墙一般抹灰、涂料，顶棚一般抹灰、涂料，铝合金窗，釉面砖；车库为钢混结构，水泥砂浆地面，内墙一般抹灰；门房间接为企业生产服务，外墙为干挂花岗石，内墙一般抹灰、涂料，顶棚一般抹灰、涂料。铝合金窗、铝合金门，地面为瓷砖地面。

3. 主要房屋建筑物工程技术特征

紫荆花商务中心 17 层：建成于 2009 年 6 月，钢混结构，内墙一般抹灰、涂料，顶棚一般抹灰、涂料，铝合金窗，釉面砖。其中 A1701 房屋所有权证号为房权证金凤区字第 2015064348 号，土地使用权证号为银国用（2015）第 03765 号；A1702 房屋所有权证号为房权证金凤区字第 2015064343 号，土地使用权证号为银

国用(2015)第03768号; A1703房屋所有权证号为房权证金凤区字第2015064345号, 土地使用权证号为银国用(2015)第03767号; A1704房屋所有权证号为房权证金凤区字第2015064347号, 土地使用权证号为银国用(2015)第03766号。

车库: 建成于2009年11月, 钢混结构, 水泥砂浆地面, 内墙一般抹灰。其中地下车库102号产权证号为宁(2018)金凤区不动产权第0020044号; 地下车库103号产权证号为宁(2018)金凤区不动产权第0020043号。

门房: 建成于2011年10月, 建筑面积为45平方米, 结构类型为钢混结构, 共1层, 檐高4.4米, 层高3.2米; 尚未办理产权证。

门房为现浇钢筋混凝土独立基础、现浇钢筋混凝土基础梁、矩形柱、现浇钢筋混凝土梁、现浇钢筋混凝土屋面板。维护墙体为240厚粉多孔砖砌筑, 装饰情况为: 外墙干挂花岗岩, 内墙混合砂浆抹灰刮大白, 顶棚混合砂浆抹灰刮大白; 地面为地砖。铝合金窗, 铝合金门; 屋面采用水泥砂浆找平层、挤塑板保温, SBS卷材防水。室内电气照明(含弱电)、暖齐全。

4. 房屋建筑物权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共7项, 包括厂区的门房、银川市金凤区易大紫荆花商务中心17层4间及两间地下车库, 总建筑面积1,303.70平方米。截止评估基准日, 门房尚未取得房产证, 其他房产均产权清晰且未设定他项权利, 其中银川市金凤区易大紫荆花商务中心整17层有租约, 承租人为宁夏浩济医药有限公司, 租约到期日为2020年8月15日。

本次评估, 对于有证的房屋建筑物评估人员以核实房屋所有权证确认建筑物的合法产权及建筑面积等; 对于无证房屋建筑物评估人员以产权持有单位提供的相关工程资料和产权承诺确认建筑物的合法产权及建筑面积等。

(四) 评估过程

1. 第一阶段: 准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对, 同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

2. 第二阶段: 现场调查阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场调查, 根据申报表, 核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等, 并对照企业评估基准日时的资产现状, 将资产申报表中的缺项、漏项进行填补, 做到账实相符, 不重不漏。在调查时, 还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况, 并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看, 除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外, 主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构: 为了判断建筑物基础的安全性, 初步确定基础的可靠性和合理性, 为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测, 查看有无变形开裂, 有无不均匀沉降, 查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形, 查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰: 每个建筑物的装修标准和内容不尽相同, 一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修, 但无论是对何种形式的装修, 查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏, 另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备: 水电设施是否完好齐全, 是否畅通, 有无损坏和腐蚀, 能否满足使用要求。

(4) 维护结构: 如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等, 查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3. 第三阶段: 评估测算阶段

查阅了典型建筑物、线路的有关图纸及预决算资料, 并根据评估基准日当地的建材市场价格, 按现行定额和行业取费标准进行评估值计算。

4. 第四阶段: 建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等, 编制“建筑物评估技术说明”。

(五) 评估方法

对于自建房屋建筑物采用重置成本法进行评估, 对于外购房产, 采用市场法和收益法进行评估, 两种方法评估后最终分析确认评估值。

1. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

1) 建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员通过查勘待估建筑物的各项实物情况和查阅工程竣工图纸资料，采用决算调整法来确定评估对象的建安工程综合造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑物，以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、环境影响评价费等。经测算取费率如下：

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	2.00%	建安工程造价	财建〔2016〕504号
2	勘察设计费	2.90%	建安工程造价	参考计价格[2002]10号
3	工程监理费	2.10%	建安工程造价	参考发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	0.44%	建安工程造价	参考计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	0.60%	建安工程造价	参考计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.93%	建安工程造价	参考计价格[2002]125号
	小 计	8.97%		

3) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

(2) 综合成新率的评定

综合成新率采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中:

年限成新率 (%) = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 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, 逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

(3) 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

2. 市场法

市场法是房地产交易市场公开、交易信息充分时首选的一种方法。市场法评估房屋市场价值的关键是同一区域内市场交易较活跃、可比交易案例容易搜集。

运用市场法求取评估对象房地产市场价值, 是依据替代原理将待估房地产与类似的房地产在近期的交易价格进行对照比较, 通过对比交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、权益因素等的修正得出待估房地产在评估基准日的市场价值, 其计算公式为:

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V: 评估对象价格

VB: 比较案例价格

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: 权益因素修正系数

修正因素:

(1) 交易情况修正: 由于要求评估的委估对象的价格是客观合理的, 所以, 如果可比实例的成交价格有非正常因素, 则应将其调整为正常的合理价格。

(2) 交易日期修正: 将可比实例在其成交日期时的价格调整为在基准日时的价格。

(3) 房地产状况修正: 可以分为区域、个别、权益三大方面。

1) 区位因素修正：包括区域繁华程度、商业中心距离、交通便捷程度、道路等级等影响房地产价格的因素。

2) 个别因素修正：包括临街状态、建筑面积、建筑结构、层数、装修、电梯等影响房地产价格的因素。

3) 权益状况调整：权益状况是对市场价格有影响的房地产权益因素的状况。进行权益状况调整，是将可比实例房地产在其权益状况下的市场价格，调整为在估价对象房地产权益状况下的市场价格。权益状况修正的主要因素包括土地性质及使用年限、租约限制、土地剩余使用年限、他项权利限制等影响房地产价格的因素。

3. 收益法

收益法是指通过预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

$$V=A/r\times[1-1/(1+r)^n]$$

其中：

V 为房地产评估价格

A 为年收益

r 为资本化率

n 为收益年期。

(六) 评估结果及分析

1. 评估结果

经评估，建筑物评估原值 10,010,500.00 元，评估净值 9,971,800.00 元。评估减值 601,478.36 元，减值率为 5.69 %。

2. 增减值原因分析

房屋建筑物评估减值主要是银川市办公楼市场价格有所下降导致。

(七) 典型案例

案例一：紫荆花商务中心 A1701 室(房屋建筑物评估明细表第 1 项)

一) 市场法

1. 委估房地产概况

紫荆花商务中心 A1701 室位于银川市金凤区新昌西路, 建筑面积为 316.60 平方米, 钢混结构, 内墙一般抹灰、涂料, 顶棚一般抹灰、涂料, 铝合金窗, 地面铺设釉面砖。

2. 市场法测算

(1) 根据估价对象的实际情况, 参考估价对象所在区域的房地产市场信息, 在相同或相似的供求圈内, 选择用途相同或相似的物业作为初步比较交易案例, 再经分析整理后确定比较案例。比较案例基本情况表如下:

项目	待估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	紫荆花商务中心	紫荆花商务中心	紫荆花商务中心	紫荆花商务中心
坐落位置	银川市金凤区易大紫荆花商务中心	银川市金凤区易大紫荆花商务中心	银川市金凤区易大紫荆花商务中心	银川市金凤区易大紫荆花商务中心
建筑用途	办公	办公	办公	办公
单价 (元/m ²)	待估	8909.66	9400	8000
建筑面积 (m ²)	316.6	321	205	265
交易日期	2019/12/31	2020/3/2	2020/2/26	2019/12/31

(2) 根据对房地产价格影响因素的分析, 对比较案例的市场交易情况、交易期日、区域因素、个别因素进行修正。

1) 交易情况修正

待估房地产与三个案例均为正常的合理价格, 无需修正。

2) 交易期日修正

待估房地产与三个实例的交易时间相近, 故对于交易期日因素不作修正。

3) 区域因素修正

① 区域繁华程度指数的确定

区域繁华程度分为四个等级, 即繁华、较繁华、一般、不繁华, 以估价对象条件指数为 100, 每上升或下降一个等级, 因素条件指数增加或减少 2。

② 离商业中心距离指数的确定

离商业中心距离分为四个等级，即距离近、较近、较远、远，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

③人流量车流量指数的确定

人流量车流量分为四个等级，即多、较多、一般、较少；以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

④ 道路状况指数的确定

道路状况分为五个等级，即好、较好、一般、较劣、劣，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

⑤ 交通便捷度指数的确定

交通便捷度分为三个等级，即交通便捷、交通较为便捷、交通不便，以估价对象条件指数为 100；每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

⑥ 交通受制情况指数的确定

交通受制情况分为两个等级，即有、无，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

⑦ 距公交车站或地铁的距离指数的确定

距公交车站或地铁的距离分为五个等级，即距离近、较近、一般、较远、远，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

⑧ 基础设施指数的确定

基础设施分为五个等级，即七通一平、六通一平、五通一平、四通一平、三通一平，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

⑨ 社会公共服务设施指数的确定

社会公共服务设施分为三个等级，即齐全、较为齐全、设施不完善，以估价对象条件指数为 100；每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

⑩ 周边环境和景观

周边环境和景观分为五个等级，即优、较优、一般、较劣、劣，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

⑪ 城市规划限制指数的确定

城市规划限制分为两个等级，即有、无，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2。

4) 个别因素修正

即将可比实例相对于估价对象在对临街状态、建筑面积、建筑结构、层数、装修、电梯、新旧程度、物业管理状况、朝向、车位等因素优劣造成的增价或减价进行修正。

① 临街状况指数的确定

临街状态分为五个等级，即四面临路、三面临路、两面临路、一面临路、不临路，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3。

② 建筑面积指数的确定

建筑面积的大小差异会对房地产价格产生影响，面积过小，达不到合理利用程度，面积过大，开发周期将会过长，导致资金回笼过慢，当面积差异较大时，对价格所产生的影响也会较大。我们将对面积划分为适宜、对利用无影响、对利用略影响、对利用有一定影响、对利用有严重影响 5 个等级，结合该因素所产生的影响程度及修正幅度，以估价对象面积适宜程度条件指数为 100，将该项影响因素的等级差异指数定为 3。

③ 建筑结构指数的确定

建筑结构指数分为六个等级，即砖混结构、钢筋混凝土结构、框架结构、框剪结构、钢结构、核心筒结构，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3。

④ 层数指数的确定

楼层分为三个等级，即好、较好、一般，以估价对象楼层适宜程度条件指数为 100，将该项影响因素的等级差异指数定为 3。

⑤ 室内装修指数的确定

室内装修分为五个等级，即豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 4。

⑥ 电梯指数的确定

电梯指数分为 2 个等级，即有电梯、无电梯，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3。

⑦ 新旧程度指数的确定

新旧程度分为三个等级，即新、较新、一般，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3。

⑧ 物业管理状况指数的确定

物业管理状况分为三个等级，即好、较好、一般，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3。

⑨ 朝向指数的确定

朝向分为南北、南、东南、西南、东西、东、西、东北、西北、北十级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1。

⑩ 车位指数的确定

车位分为四个等级，即充裕、较充裕、一般、较紧张，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3。

5) 权益因素修正

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。进行权益状况调整，是将可比实例房地产在其权益状况下的价格，调整为在估价对象房地产权益状况下的价格。权益状况修正的主要因素包括土地性质及使用年限、租约限制、土地剩余使用年限、他项权利限制等影响房地产价格的因素。

①土地使用权性质：土地使用权性质分为国有出让、国有划拨、集体建设用地等，如果非国有出让用地，还涉及到要补交出让金和改变用地性质等情况，需进行相应的修正。

②规划条件：城市规划、法定图则对估价对象及可比案例所在地有明确规划限制的应考虑规划限制对房地产价值的影响，分为有特殊规定、无特殊规定两种。以估价对象所在地有无城市规划限制为 100，若比较案例规划限制情况与之不同，则上修（无特殊规定）或下修（有特殊规定），修正幅度视规划限制的程度而定。

③用益物权设立情况：用益物权是指非所有人对他人之物所享有的占有、使用、收益的排他性的权利。如设立用益物权须进行修正，本次估价对象和可比案例房地产均未设立用益物权。

④担保物权设立情况：根据委托人提供的产权资料以及评估人员调查确定估价对象是否处于抵押担保状态，则对物业交易有影响，已抵押担保的物业则涉及到法定优先受偿款的问题，在抵押物业被司法处置变现时将被扣掉的法定优先受偿款。但如果无司法查封或司法处置，已抵押的物业正常办理注销抵押手续，不影响物业正常交易。

⑤租赁或占有情况：根据委托人提供的资料以及评估人员调查确定估价对象及可比案例是否受租约限制，受租约限制的物业较不受租约限制的物业在市场上的流通性稍差，视租约限制的具体情况与租约水平与市场水平间的差异做适当修正。

⑥拖欠税费情况：调查确定估价对象及可比案例是否存在税费未缴清的情况，如果有欠税情况，其交易时需进行补缴，对交易过程有一定影响。适当进行修正。

⑦查封情况：根据委托人提供的产权资料以及评估人员调查确定估价对象是否收到司法查封的影响，如受到司法查封，则对物业交易影响大，已查封的物业无法过户，影响物业正常交易，需进行修正。

⑧权属清晰情况：调查确定估价对象及可比案例产权是否清晰，是否出现产权纠纷等情况，如果有需要进行适当修正。

⑨土地剩余使用年限：评估对象与可比实例房地产剩余土地使用年限一致，故不需要进行土地使用年期修正。

6) 比较案例及委估案例具体情况进行比较，情况如下：

比较因素条件表

物业名称		待估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格(元/M2)		待估	8,909.66	9,400.00	8,000.00
座落位置		银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心
比较因素		状况描述	状况描述	状况描述	状况描述
交 易	使用类别	办公	办公	办公	办公
	权利状态	完整	完整	完整	完整

物业名称		待估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
情况	交易形式	正常	货币交易	货币交易	货币交易
	交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日		2019/12/31	2020/3/2	2020/2/26	2019/12/31
区域因素	区域繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	离商业中心距离	较近	较近	较近	较近
	人流量车流量	较多	较多	较多	较多
	道路状况	一条次干道通过, 道路状况较好	一条次干道通过, 道路状况较好	一条次干道通过, 道路状况较好	一条次干道通过, 道路状况较好
	交通便捷度	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	交通受制情况	无	无	无	无
	距公交车站或地铁的距离	近	近	近	近
	基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	社会公共服务设施	较为齐全	较为齐全	较为齐全	较为齐全
	周边环境和景观	周边环境较好, 景观较好	周边环境较好, 景观较好	周边环境较好, 景观较好	周边环境较好, 景观较好
	城市规划限制	无	无	无	无
个别因素	临街状况	一面临路, 南临新昌西路	一面临路, 南临新昌西路	一面临路, 南临新昌西路	一面临路, 南临新昌西路
	建筑面积	面积 316.6 平方米, 对利用略影响	面积 321 平方米, 对利用略影响	面积 205 平方米, 对利用略影响	面积 265 平方米, 对利用略影响
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层数	17/24 层, 楼层较好	7/24 层, 楼层一般	3/24 层, 楼层好	22/24 层, 楼层较好
	装修	简单装修	豪华装修	精装修	简单装修
	电梯	有	有	有	有
	新旧程度	八成新	八成新	八成新	八成新
	物业管理状况	较好	较好	较好	较好
	朝向	东南	东南	南	南北
权益因素	车位	较充裕	较充裕	较充裕	较充裕
	土地性质	出让	出让	出让	出让
	租约限制	无	无	无	无
	土地使用权剩余年限	28.03	28.03	28.03	28.03
	他项权利限制	无	无	无	无

7) 根据以上比较结果, 确定各因素修正系数。

比较因素条件指数表

物业名称		待估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格(元/M2)		待估	8909.66	9400	8000
座落位置		银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心
比较因素		状况描述	状况描述	状况描述	状况描述
交易 情况	使用类别	100	100	100	100
	权利状态	100	100	100	100
	交易形式	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
区域 因素	区域繁华程度	100	100	100	100
	离商业中心距离	100	100	100	100
	人流量车流量	100	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	交通受制情况	100	100	100	100
	距公交车站或地铁的距离	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	社会公共服务设施	100	100	100	100
	周边环境和景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别 因素	临街状况	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层数	100	97	103	100
	装修	100	112	108	100
	电梯	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理状况	100	100	100	100
	朝向	100	100	101	102
权益 因素	车位	100	100	100	100
	土地性质	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	土地使用权剩余年限	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100

交易比较因素修正系数表

物业名称		待估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格(元/M2)		待估	8909.66	9400	8000
座落位置		银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心	银川市金凤区 易大紫荆花商 务中心
比较因素		状况描述	状况描述	状况描述	状况描述
交易 情况	使用类别	100	100/100	100/100	100/100
	权利状态	100	100/100	100/100	100/100
	交易形式	100	100/100	100/100	100/100
	交易情况	100	100/100	100/100	100/100
	交易情况小计	1	1	1	1
交易期日		100	100/100	100/100	100/100
	交易期日小计	1	1	1	1
区域 因素	区域繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
	离商业中心距离	100	100/100	100/100	100/100
	人流量车流量	100	100/100	100/100	100/100
	道路状况	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	交通受制情况	100	100/100	100/100	100/100
	距公交车站或地铁的距离	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100	100/100	100/100	100/100
	社会公共服务设施	100	100/100	100/100	100/100
	周边环境和景观	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	区域修正系数	1	1	1	1
个别 因素	临街状况	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	层数	100	100/97	100/103	100/100
	装修	100	100/112	100/108	100/100
	电梯	100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
	物业管理状况	100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100	100/100	100/101	100/102

物业名称	待估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
车位	100	100/100	100/100	100/100
个别修正系数	1	0.9205	0.8901	0.9804
土地性质	100	100/100	100/100	100/100
租约限制	100	100/100	100/100	100/100
土地使用权剩余年限	100	100/100	100/100	100/100
他项权利限制	100	100/100	100/100	100/100
权益修正系数	1	1	1	1

(3) 求取评估价格

比较案例交易价格调整表

项目	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格 (元/m ²)	8,909.66	9,400.00	8,000.00
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易期日修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	0.9205	0.8901	0.9804
权益因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
调整后单价	8,200.00	8,370.00	7,840.00

$$\text{评估单价} = (8,200.00 + 8,370.00 + 7,840.00) / 3$$

$$= 8,140.00 \text{ 元/平方米 (保留到十位)}$$

$$\text{评估值} = 8,140.00 \text{ 元/平方米} \times 316.60 \text{ 平方米}$$

$$= 2,577,100.00 \text{ 元 (保留到百位)}$$

二) 收益法

收益法原理：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法的计算公式为：

$$V = A/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中：V 为房地产评估价格

A 为年收益

r 为资本化率

n 为收益年期。

本次估价具体采用的是报酬资本化法,通过预测估价对象未来各年的净收益,利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格。

具体测算过程如下:

1.确定有效毛收入

待估房产位于银川市金凤区紫荆花商务中心 17 层,建筑面积为 316.6 平方米,目前已出租给宁夏浩济医药有限公司,租约期为 2017 年 8 月 16 日-2020 年 8 月 15 日。

本次评估,在租约期内参照租赁合同预测租金收入,租约期满后按租金以每年 2%的增长率预测。

据实地调查结合评估对象实际情况,确定租约期满后委估房产的空租率为 5%。

有效毛收入=年租金收入×(1-空置率)

2. 确定运营费用

运营费用=税金及附加+维修费+保险费+管理费

(1) 税金及附加

税金及附加是指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税及土地使用税。

税金及附加=城建税+教育费附加+地方教育费附加+房产税+土地使用税

1) 城建税、教育费附加及地方教育费附加

现场核查得知,产权持有单位的城建税税率为 7%、教育费附加税率为 3%,地方教育费附加税率为 2%。

城建税=有效毛收入×增值税率×7%

教育费附加=有效毛收入×增值税率×3%

地方教育费附加=有效毛收入×增值税率×2%

2) 房产税

《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)规定,房产税的税率依照房产余值计算缴纳的,税率为1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%。故本次评估房产税以房地产有效毛收入的12%计算,即:

$$\text{房产税} = \text{有效毛收入} \times 12\%$$

3) 土地使用税

产权持有单位土地使用税为每平方米9元,结合土地面积测算土地使用税。

(2) 维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。通常按房屋重置价的1.5-2%计算。本次评估根据房屋使用状况,确定房屋的维修费按重置价的2%计算。根据当地同类房地产造价指标确定其建筑重置单价为2500元/平方米。

$$\text{维修费} = \text{重置成本} \times 2\%$$

(3) 保险费

保险费是指房屋所有权人为了使自己的房产避免受到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,保险费率为房屋价值的0.2%。

$$\text{保险费} = \text{重置成本} \times 0.2\%$$

(4) 管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用,本次评估,管理费取有效毛收入的2%。

$$\text{管理费} = \text{有效毛收入} \times 2\%$$

3. 确定出租房地产年净收益

$$\text{出租房地产年净收益} = \text{有效毛收入} - \text{运营费用}$$

4. 确定折现率

折现率的本质是投资收益率,而收益率的大小与投资项目的风险,包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的折现率,选取安全利率加风险调整值法,即以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用一年期存款利率,风险调整值根据银川的收益情况、房地产平均风险报酬数据、同行业上市公司风险系数和收益情况等共同确定。根据一年期存款利率取1.5%,房地产风险报酬率取5.50%,则折现率为7%。

5.收益年期的确定

评估对象建成于 2009 年 6 月 1 日，钢混结构。根据《资产评估常用方法与参数手册》，钢混结构的非生产性房屋经济耐用年限为 60 年。至评估基准日，评估对象房屋已使用 10.58 年，尚可使用 49.42 年。委估房产《土地使用证》，证载土地使用权到期日为 2048 年 1 月 9 日，土地使用权剩余年限为 28.03 年，故本次评估收益年期取 28.03 年。

6.收益法测得房地产总价

单位：元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	有效毛收入	150,201.37	148,361.42	151,328.64	154,355.22	157,442.32
	租金收入 (含税)	153,107.76	156,169.92	159,293.31	162,479.18	165,728.76
	空置率	5%	5%	5%	5%	5%
二	运营费用	38,416.85	38,161.01	38,573.59	38,994.44	39,423.70
1	税金及附加	18,142.87	17,922.08	18,278.14	18,641.34	19,011.80
	城建税	500.67	494.54	504.43	514.52	524.81
	教育费附加	214.57	211.94	216.18	220.51	224.92
	地方教育费附加	143.05	141.30	144.12	147.00	149.95
	房产税	17,165.87	16,955.59	17,294.70	17,640.60	17,993.41
	土地税	118.71	118.71	118.71	118.71	118.71
2	建筑物维护费及保险费	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00
	维护费	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00
	保险费	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00
3	管理费用	2,860.98	2,825.93	2,882.45	2,940.10	2,998.90
三	年净收益	111,784.52	110,200.41	112,755.05	115,360.78	118,018.62
四	折现期数	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50
	折现率	7%	7%	7%	7%	7%
	折现系数	0.9667	0.9035	0.8444	0.7891	0.7375
	现值	108,062.10	99,566.07	95,210.36	91,031.19	87,038.73

单位：元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	有效毛收入	160,591.17	163,803.00	167,079.06	170,420.63	173,829.05
	租金收入 (不含税)	169,043.34	172,424.21	175,872.69	179,390.14	182,977.95
	空置率	5%	5%	5%	5%	5%
二	运营费用	39,861.53	40,308.12	40,763.65	41,228.30	41,702.23

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	税金及附加	19,389.65	19,775.06	20,168.19	20,569.19	20,978.20
	城建税	535.30	546.01	556.93	568.07	579.43
	教育费附加	229.42	234.00	238.68	243.46	248.33
	地方教育费附加	152.94	156.00	159.12	162.31	165.55
	房产税	18,353.28	18,720.34	19,094.75	19,476.64	19,866.18
	土地税	118.71	118.71	118.71	118.71	118.71
2	建筑物维护费及保险费	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00
	维护费	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00
	保险费	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00
3	管理费用	3,058.88	3,120.06	3,182.46	3,246.11	3,311.03
三	年净收益	120,729.64	123,494.88	126,315.41	129,192.33	132,126.82
四	折现期数	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
	折现率	7%	7%	7%	7%	7%
	折现系数	0.6893	0.6442	0.6020	0.5626	0.5258
	现值	83,218.94	79,555.40	76,041.88	72,683.61	69,472.28

单位：元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	有效毛收入	177,305.63	180,851.75	184,468.78	188,158.15	191,921.32
	租金收入（不含税）	186,637.51	190,370.26	194,177.66	198,061.21	202,022.44
	空置率	5%	5%	5%	5%	5%
二	运营费用	42,185.63	42,678.72	43,181.66	43,694.65	44,217.91
1	税金及附加	21,395.38	21,820.92	22,254.97	22,697.69	23,149.27
	城建税	591.02	602.84	614.90	627.19	639.74
	教育费附加	253.29	258.36	263.53	268.80	274.17
	地方教育费附加	168.86	172.24	175.68	179.20	182.78
	房产税	20,263.50	20,668.77	21,082.15	21,503.79	21,933.87
	土地税	118.71	118.71	118.71	118.71	118.71
2	建筑物维护费及保险费	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00
	维护费	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00
	保险费	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00
3	管理费用	3,377.25	3,444.80	3,513.69	3,583.96	3,655.64
三	年净收益	135,120.00	138,173.03	141,287.12	144,463.50	147,703.41
四	折现期数	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50
	折现率	7%	7%	7%	7%	7%
	折现系数	0.4914	0.4593	0.4292	0.4012	0.3749
	现值	66,397.97	63,462.87	60,640.43	57,958.75	55,374.01

单位：元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	有效毛收入	195,759.75	199,674.93	203,668.44	207,741.80	211,896.65
	租金收入 (不含税)	206,062.89	210,184.14	214,387.83	218,675.58	223,049.10
	空置率	5%	5%	5%	5%	5%
二	运营费用	44,751.64	45,296.03	45,851.31	46,417.71	46,995.44
1	税金及附加	23,609.88	24,079.70	24,558.91	25,047.72	25,546.31
	城建税	652.53	665.58	678.89	692.47	706.32
	教育费附加	279.66	285.25	290.95	296.77	302.71
	地方教育费附加	186.44	190.17	193.97	197.85	201.81
	房产税	22,372.54	22,819.99	23,276.39	23,741.92	24,216.76
	土地税	118.71	118.71	118.71	118.71	118.71
2	建筑物维护费及保险费	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00
	维护费	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00
	保险费	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00
3	管理费用	3,728.76	3,803.33	3,879.40	3,956.99	4,036.13
三	年净收益	151,008.11	154,378.90	157,817.13	161,324.09	164,901.21
四	折现期数	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50
	折现率	7%	7%	7%	7%	7%
	折现系数	0.3504	0.3275	0.3060	0.2860	0.2673
	现值	52,913.24	50,559.09	48,292.04	46,138.69	44,078.09

单位：元

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	有效毛收入	216,134.58	220,457.27	224,866.41	229,363.73	233,951.01
	租金收入 (不含税)	227,510.08	232,060.28	236,701.48	241,435.51	246,264.22
	空置率	5%	5%	5%	5%	5%
二	运营费用	47,584.70	48,185.78	48,798.85	49,424.19	50,062.05
1	税金及附加	26,054.85	26,573.59	27,102.68	27,642.36	28,192.84
	城建税	720.45	734.86	749.55	764.55	779.84
	教育费附加	308.76	314.94	321.24	327.66	334.22
	地方教育费附加	205.84	209.96	214.16	218.44	222.81
	房产税	24,701.09	25,195.12	25,699.02	26,213.00	26,737.26
	土地税	118.71	118.71	118.71	118.71	118.71
2	建筑物维护费及保险费	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00	17,413.00
	维护费	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00	15,830.00
	保险费	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00	1,583.00
3	管理费用	4,116.85	4,199.19	4,283.17	4,368.83	4,456.21

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
三	年净收益	168,549.88	172,271.49	176,067.56	179,939.54	183,888.96
四	折现期数	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50
	折现率	7%	7%	7%	7%	7%
	折现系数	0.2498	0.2335	0.2182	0.2039	0.1906
	现值	42,103.76	40,225.39	38,417.94	36,689.67	35,049.24

单位：元

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年 1 月 1-9 日
一	有效毛收入	238,630.03	243,402.64	248,270.69	6,283.78
	租金收入 (含税)	251,189.51	256,213.30	261,337.57	6,614.50
	空置率	5%	5%	5%	5%
二	运营费用	50,712.64	51,376.26	52,053.16	1,306.04
1	税金及附加	28,754.31	29,327.02	29,911.19	756.99
	城建税	795.43	811.34	827.57	20.95
	教育费附加	340.90	347.72	354.67	8.98
	地方教育费附加	227.27	231.81	236.45	5.98
	房产税	27,272.00	27,817.44	28,373.79	718.15
	土地税	118.71	118.71	118.71	2.93
2	建筑物维护费及保险费	17,413.00	17,413.00	17,413.00	429.36
	维护费	15,830.00	15,830.00	15,830.00	390.33
	保险费	1,583.00	1,583.00	1,583.00	39.03
3	管理费用	4,545.33	4,636.24	4,728.97	119.69
三	年净收益	187,917.39	192,026.38	196,217.53	4,977.74
四	折现期数	25.50	26.50	27.50	27.52
	折现率	7%	7%	7%	7%
	折现系数	0.1781	0.1665	0.1556	0.1553
	现值	33,468.09	31,972.39	30,531.45	773.04
五	评估收益价值	1,696,900.00 (百位取整)			

三) 最终评估结果

采用市场法评估价值为 2,577,100.00 元, 采用收益法评估价值为 1,696,900.00 元, 与市场法相比差距较大, 主要原因为租售比不一致造成的, 由于市场法更直观反映房产价值, 本次确认采用市场法结果作为评估价值。

案例二：门房(房屋建筑物评估明细表第 7 项)**1. 概况**

门房：建成于 2011 年 10 月，建筑面积为 45 平方米，结构类型为钢混结构，共 1 层，檐高 4.4 米，层高 3.2 米；尚未办理《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》。

门房为现浇钢筋混凝土独立基础、现浇钢筋混凝土基础梁、矩形柱、现浇钢筋混凝土梁、现浇钢筋混凝土屋面板。维护墙体为 240 厚粉多孔砖砌筑，装饰情况为：外墙干挂花岗岩，内墙混合砂浆抹灰刮大白，顶棚混合砂浆抹灰刮大白；地面为地砖。铝合金窗，铝合金门；屋面采用水泥砂浆找平层、挤塑板保温，SBS 卷材防水。室内电气照明（含弱电）、暖齐全。

2. 重置全价计算

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

(1) 建安工程造价

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，建安工程造价采用重编预算法进行计算，套用现行的《宁夏建筑装饰工程计价定额（2013）》、《宁夏安装工程计价定额（2013）》、《宁夏回族自治区建设工程费用定额》（2013）、银川市工程造价信息(2019 年第 4 期)，计算工程总造价。其计算过程及结果见下表：

建筑装饰工程取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额
1	定额基价	人工费+材料费+施工机械使用费+未计价材料		130365.66
1.1	人工费	人工费-只取税金_人工费		33289.7
1.2	材料费	材料费-只取税金_材料费		93816.05
1.3	施工机械使用费	机械费-只取税金_机械费		3259.91
1.4	未计价材料	主材费+设备费-只取税金_主材费-只取税金_设备费		
2	措施项目费	人工费（不含现场砼）-只取税金_人工费+机械费（不含现场砼）-只取税金_机械费+现场砼子目人工费*0.55+现场砼子目机械费*0.55	8.46	3092.1

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额
2.1	其中四项措施费	人工费 (不含现场砼) -只取税金_人工费+机械费 (不含现场砼) -只取税金_机械费+现场砼子目人工费*0.55+现场砼子目机械费*0.55	5.46	1995.61
3	其他项目费	人工费调整+材料费价差+按实计算费用+其他		45132.1
3.1	人工费调整			
3.2	材料费价差	人材机价差		45132.1
3.3	按实计算费用			
3.4	其他			
4	企业管理费	人工费+施工机械使用费	30.57	11173.22
5	规费	人工费	41.55	13831.87
6	施工利润	人工费+施工机械使用费	2.89	1056.28
7	不取费只计税金项	只取税金_直接费+只取税金_主材费+只取税金_设备费		
8	税前工程造价	定额基价+措施项目费+其他项目费+企业管理费+规费+施工利润+不取费只计税金项		204651.23
9	税金	税前工程造价	9	18418.61
10	税后工程造价	税前工程造价+税金		223069.84

安装工程取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额
1	定额基价	人工费+材料费+施工机械使用费+未计价材料		9561.02
1.1	人工费	人工费-只取税金_人工费		347.49
1.2	材料费	材料费-只取税金_材料费		141.53
1.3	施工机械使用费	机械费-只取税金_机械费		
1.4	未计价材料	主材费+设备费-只取税金_主材费-只取税金_设备费		9072
2	措施项目费	人工费	15.55	54.03
2.1	其中四项措施费	人工费	9.17	31.86
3	其他项目费	人工费调整+材料费价差+按实计算费用+其他		336.8
3.1	人工费调整			
3.2	材料费价差	人材机价差		336.8
3.3	按实计算费用			

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额
3.4	其他			
4	企业管理费	人工费	28.52	99.1
5	规费	人工费	39.91	138.68
6	施工利润	人工费	16.6	57.68
7	不取费只计税金项	只取税金_直接费+只取税金_主材费+只取税金_设备费		
8	税前工程造价	定额基价+措施项目费+其他项目费+企业管理费+规费+施工利润+不取费只计税金项		10247.31
9	税金	税前工程造价	9	922.26
10	税后工程造价	税前工程造价+税金		11169.57

建安工程造价=建筑装饰工程+安装工程

$$=223,069.84+11,169.57$$

$$=234,239.41 \text{ 元}$$

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用=建安工程造价×前期及其他费费率

$$=234,239.41 \times 8.97\%$$

$$=21,011.28 \text{ 元}$$

(3) 资金成本

整个项目合理建设工期为 0.5 年，评估基准日银行 1 年以内（含 1 年）期贷款利率 4.35%，考虑资金均匀投入，则：

资金成本=1/2×(建安工程造价+前期及其他费用)×利率%×年期

$$=1/2 \times (234,239.41 + 21,011.28) \times 4.35\% \times 0.5$$

$$=2,775.85 \text{ 元}$$

(4) 重置全价

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

$$=234,239.41 + 21,011.28 + 2,775.85$$

$$=258,000.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

3. 综合成新率的确定

测算建筑物的成新率采用综合成新率，即年限成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

(1) 年限成新率：该建筑物为 2011 年 10 月建成，距评估基准日已经使用 8.17 年，钢混结构非生产用房经济耐用年限为 60 年，理论尚可使用年限为 51.83 年，则房屋尚可使用年限为 51.83 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率}(\%) &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 51.83 / (51.83 + 8.17) \times 100\% \\ &= 86\% \end{aligned}$$

(2) 现场勘察成新率：按原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，给出建筑物勘察成新率为 85%。

现场鉴定成新率计算表			
项目		标准分数	评定分数
结构 G	1、基础	25	23
	2、承重结构	20	17
	3、非承重结构	20	17
	4、屋面	20	17
	5、地面	15	12
小计 :G= (1+2+3+4+5) *权重 权重 K1=0.85			73.1
装饰 S	6、门窗	25	21
	7、内外粉饰	60	52
	8、其它	15	10
小计:S= (6+7+8) *权重 权重 K2=0.05			4.15
设施 B	9.给排水	30	25
	10 电气照明	30	25
	11.通风除尘	30	25
	12.其他	10	7
小计:B=(9+10+11+12)*权重 权重 K3=0.1			8.2
评定分数(A):A=(G+S+B)*100%(取整)			85

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

$$= 85\% \times 60\% + 86\% \times 40\%$$

$$= 85\% \text{ (取整)}$$

4. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

= 258,000.00×85%

= 219,300.00 (元)

二、固定资产—车辆评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的车辆共两辆，账面原值为 914,903.00 元，账面净值为 414,902.30 元。

(二) 账面构成概况

委估车辆账面价值包括车辆购置价及车辆购置税。

(三) 设备概况

车辆共两辆，一辆为 2012 年采购的别克君越轿车，一辆为 2014 年宁夏意科太阳能发电有限公司以资产抵账方式转给产权持有单位的丰田霸道越野车，两辆车均用于日常办公使用，使用状况良好。

(四) 评估过程

1. 第一阶段：准备阶段

(1) 为保证评估结果的准确性，根据车辆的特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《车辆调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

(2) 评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1) 现场清点车辆，查阅车辆的运行情况、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过向车辆管理人员和使用人员详细了解车辆的现状，对车辆进行详细的现场勘察，掌握车辆目前的技术状况。

(2) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(3) 对评估范围内车辆的购置发票、车辆行驶证等产权文件进行核查。

3. 第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总车辆评估明细表。

4. 第四阶段：撰写车辆评估说明

按资产评估准则，撰写车辆评估技术说明。

（五）评估方法

委估车辆购置时间较早，已停产且无类比价格，但二手市场交易活跃，有可供比较案例，故本次对车辆采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行车辆型号、交易情况、车辆状况、外观成新、行驶里程、启用年月因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估车辆价格=参照物交易价格×待估车辆型号因素值/参照车辆型号因素值×正常交易情况/参照物交易情况×待估车辆状况因素值/参照物车辆状况因素值×待估车辆外观成新因素值/参照车辆外观成新因素值×待估车辆行驶里程因素值/参照车辆行驶里程因素值×待估车辆启用年月因素值/参照车辆启用年月因素值。

（六）评估结果及分析

1. 评估结果

经评估，车辆评估原值为 264,700.00 元，评估净值为 264,700.00 元，评估原值减值率 71.07 %，评估净值减值率 36.20 %

2. 增减值分析

别克牌君越轿车减值的原因为企业会计折旧年限短于车辆的经济寿命年限；丰田霸道越野车减值是因为该车辆是宁夏意科太阳能发电有限公司以车辆原值抵账给产权持有单位的二手车，产权持有单位在原值基础上重新计提折旧，账面净值明显高于市场价值，导致评估净值减值。

（七）案例

丰田霸道越野车（固定资产-车辆评估明细表序号 2）

1. 基本概况

资产名称: 丰田霸道越野车
 型 号: SCT6491E4
 生产厂家: 广汽丰田汽车有限公司
 购入日期: 2014 年 12 月
 启用日期: 2010 年 3 月
 牌照号: 宁 AVP212
 已行驶里程: 235000 公里
 账面原值: 635,000.00 元
 账面净值: 334,010.00 元
 主要参数:

基本参数		发动机参数	
证件品牌型号	丰田牌SCT6491E4	排量(L)	4.0
厂商	一汽丰田	进气形式	自然吸气
级别	中大型SUV	气缸	V6
发动机	4.0L 243马力 V6	最大马力(Ps)	243
变速箱	5档手自一体变速箱(AT)	最大扭矩(N·m)	376
车身结构	5门8座SUV	燃料类型	汽油
长*宽*高(mm)	4970/1875/1905	燃油标号	92号
轴距(mm)	2790	供油方式	多点电喷
行李厢容积(L)	1850	排放标准	国三
整备质量(kg)	2130		

经现场勘察, 该车维护保养状况较好, 投入运行以来已累计行驶 235000 公里, 目前该车性能较好, 行驶中各项性能参数正常, 未发生过重大事故。

2. 评估值的确定

采用市场比较法确定其市场价值。计算公式为:

待估车辆价格=参照物交易价格×待估车辆型号因素值/参照车辆型号因素值×正常交易情况/参照物交易情况×待估车辆状况因素值/参照物车辆状况因素值×待估车辆外观成新因素值/参照车辆外观成新因素值×待估车辆行驶里程因素值/参照车辆行驶里程因素值×待估车辆启用年月因素值/参照车辆启用年月因素值。

评估人员通过网络查询二手车市场, 并通过电话联系二手车售卖人, 了解了目前与委估对象类似的车辆状况, 通过对各种因素进行调整, 结果如下:

1) 交易情况修正：本次询价均为正常交易，不做调整。

2) 个别因素修正：

①车辆型号均为奥迪牌 FV7201TCVT，案例车和被评估车辆原价一致，不做调整。

②外观成新分为 好、较好、一般、较差、差五个档，每档上下修正 3 个百分点

③车辆状况分为 好、较好、一般、较差、差五个档，每档上下修正 3 个百分点

④案例车辆的行驶里程比委估对象每多（少）1 万公里，下（上）调 2 个百分点。

⑤案例车辆的启用年月比委估对象每多（少）一年，修正时下（上）调 7 个百分点。

项目		委估车辆	案例一	案例二	案例三
型号		丰田霸道越野车 SCT6491E4	丰田霸道越野车 SCT6491E4	丰田霸道越野车 SCT6491E4	丰田霸道越野车 SCT6491E4
比较因素	出让价格		208800	245000	235000
	交易情况		正常交易	正常交易	正常交易
	车辆状况	较好	较好	较好	较好
	外观成新	一般	一般	较好	较好
	行驶里程 Km	235000	137100	184200	169000
	启用年月	2010 年 3 月	2008 年 7 月	2009 年 2 月	2010 年 1 月
因素修正	型号	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	车辆状况	100	100	100	100
	外观成新	100	100	103	103
	行驶里程	100	120	110	113
	启用年月	100	88	92	99
	修正价格		197,727.27	235,043.56	203,946.85

通过以上方法的评估，委估车辆评估值为：

$$\begin{aligned}
 \text{车辆的评估值} &= (197,727.27 + 235,043.56 + 203,946.85) / 3 \\
 &= 212,200.00 \text{ 元 (百位取整)}
 \end{aligned}$$

第六部分 评估结论

北京京港柏鉴资产评估有限公司接受宁夏银星能源股份有限公司及宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，对宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟通过资产抵债方式偿还宁夏银星能源股份有限公司部分债务事项所涉及的房产及车辆市场价值进行了评估，委估资产账面价值为 1,098.82 万元，评估价值为 1,023.65 万元，评估减值 75.17 万元，减值率为 6.84 %。

科目名称	账面价值 (万元)	评估值 (万元)	增值额 (万元)	增值率 (%)
房屋建筑物	1,057.33	997.18	-60.15	-5.69
车辆	41.49	26.47	-15.02	-36.20
合计	1,098.82	1,023.65	-75.17	-6.84

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

企业名称：宁夏银星能源股份有限公司

注册地址：宁夏银川市西夏区六盘山西路 166 号

法定代表人：高原

注册资本：70611.8997 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立时间：1998 年 6 月 28 日

经营范围：风力发电、太阳能发电及其相关产业的建设与运营管理；电力工程施工总承包；风力发电、太阳能发电设备及其新能源产品附件的设计、制造、销售、安装、检修服务；机械加工；其它机电产品的设计、制造、销售、服务、成套；进出口业务；管理咨询、物业管理、保洁服务；房屋、场地、机械设备、汽车的租赁。(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)

(二) 委托人暨产权持有单位概况

企业名称：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

注册地址：宁夏银川市西夏区六盘山西路 166 号

法定代表人：王海东

注册资本：5000 万元整

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2009 年 12 月 14 日

营业期限：2009 年 12 月 14 日至 2021 年 12 月 13 日

经营范围：太阳能电池片、电池组件、光伏发电系统、风力发电系统、光伏建筑一体化、太阳能灯具、太阳能户用电源、太阳能交通信号灯、太阳能航标灯、太阳能杀虫灯、光伏水泵、光伏控制、逆变系统、光伏原辅材料、仪器仪表、零配件等新能源节能领域产品的生产制造、设计开发、技术服务、安装调试及销售及国内外光伏工程设计、施工，进出口业务（非配额许可证管理商品，非专管商品的收购出口业务，不含分销业务和国内贸易）；地面光伏电站运行维护、光伏组件清洁及房屋设备租赁业务。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他评估报告使用者。

（四）委托人和产权持有单位的关系

委托人宁夏银星能源股份有限公司为产权持有单位的控股母公司，委托人宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司和产权持有单位为同一方。

二、关于评估目的的说明

根据《中铝股份关于银星能源拟采用资产抵账方式收回部分欠款相关事项的批复》（中铝股份财字[2018]724号），宁夏银星能源股份有限公司所属控股公司宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟将房产及车辆抵账给宁夏银星能源股份有限公司，需要对所涉及的房产及车辆市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围和评估对象的说明

（一）评估对象

评估对象为宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟抵账给宁夏银星能源股份有限公司的房产及车辆。

（二）评估范围

评估范围为宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟抵账给宁夏银星能源股份有限公司的房产及车辆。具体情况见下表：

科目名称	账面价值（万元）
房屋建筑物	1,057.33

科目名称	账面价值（万元）
车辆	41.49
合计	1,098.82

以上委托申报的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日选取理由：有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，合理选择作价依据、价格标准、分析方法和分析参数。

委托人最终确定评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

委估房屋建筑物中的门房截止评估基准日尚未取得房产证，所占用土地归属宁夏银星能源股份有限公司所有，土地证号为银国用（2016）第 18534 号。

六、资产清查情况说明

在本次清查过程中，宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产进行清查。固定资产主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

在资产清查过程中，除上述可能影响资产评估的事项外，未发现其他影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 房屋所有权证；

5. 国有土地所有权证；
6. 机动车行驶证；
7. 房产、设备购置合同、发票等产权证明资料；
8. 委托人及产权持有单位承诺函；
9. 有关财务资料、经营合同等资料。

（本页以下无正文）

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人：宁夏银星能源股份有限公司



法定代表人：



日期：2020年 3月 / 日

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人暨产权持有单位：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司



法定代表人：



日期：2020年3月1日