

本报告依据中国资产评估准则编制

宁夏东方钽业股份有限公司拟出售其拥有的

北京千鹤家园小区11套房地产项目

资产评估报告

中通评报字（2021）12049号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司
二〇二一年三月二十九日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声明	1
摘要	2
正文	
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 ...	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和范围	6
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设	14
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 评估报告使用限制说明	16
十三、 评估报告日	17
附件	18



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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

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

四、评估对象涉及的资产及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

摘要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是宁夏东方铝业股份有限公司拟出售其拥有的北京千鹤家园小区 11 套房地产。

二、评估目的

因宁夏东方铝业股份有限公司拟出售其拥有的北京千鹤家园小区 11 套房地产事宜，特委托受托人对该经济行为所涉及的资产进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围包括宁夏东方铝业股份有限公司申报的评估基准日时北京千鹤家园小区 11 套房地产。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用市场法和收益法，以市场法评估结果作为最终结果。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论为，宁夏东方铝业股份有限公司拥有的 11 套房地产评估价值为 8,646.17 万元。(大写为人民币捌仟陆佰肆拾陆万壹仟柒佰元整，精确至佰位)。

上述评估结论为含税价值，未扣除卖方处置房地产时需缴纳的增值税及附加、土地增值税和印花税应由卖方缴纳的各项税费。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止。

八、对评估结论产生特别影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

无。



(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(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

截止至评估基准日，经现场勘察核实，2#2502、2#2505和2#2507有租户居住，未签订租赁合同；2#2505于2021年1月26日签订租赁合同，租期2020年10月9日至2021年10月8日，租金为14,000元/月，承租人为北京中卫人济医学研究中心。由于房产都是短租，本次评估师认为对评估结果影响极小，故未考虑租赁事项对评估结论的影响。

(七)重大期后事项

无

(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

无。

(九)其他

无。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



**宁夏东方钽业股份有限公司拟出售其拥有的
北京千鹤家园小区 11 套房地产项目
资产评估报告
中通评报字〔2021〕12049 号**

宁夏东方钽业股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对宁夏东方钽业股份有限公司拟出售其拥有的北京千鹤家园小区 11 套房地产事宜涉及的资产在 2020 年 12 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。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一) 委托人及被评估单位概况

1. 委托人及被评估单位基本情况

名称：宁夏东方钽业股份有限公司(以下简称“东方钽业”)

统一社会信用代码：916400007106545275

类型：股份有限公司(上市)

住所：宁夏回族自治区石嘴山市大武口冶金路

法定代表人：聂全新

注册资本：肆亿肆仟零捌拾叁万贰仟陆佰肆拾肆圆整

成立日期：1999 年 4 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：钽、铌、铍、钛、镍、铅、锆、钒、钼有色金属及其合金材料、化合物的设计、开发、生产、加工与销售，进出口业务；高温合金抗氧化涂层的设计、开发、生产和服务；有色金属精细化工产品、碳化硅微粉、高强切割线、电池材料、有色金属新材料的设计、开发、生产、销售；房产、设备、车辆的租赁（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）

2. 历史沿革及概况

宁夏东方钽业股份有限公司系经国家经贸委以国经贸企改(1999)326 号文件批准，于 1999 年 4 月 30 日正式成立并由宁夏回族自治区工商行政管理局颁发

企业法人营业执照，是由宁夏有色金属冶炼厂(以下简称“冶炼厂”)作为主发起人，联合中国有色金属工业技术开发交流中心、青铜峡铝业集团公司、中国石油宁夏化工厂、宁夏恒力钢丝绳股份有限公司四家发起人以发起方式设立的股份有限公司，成立时注册资本 10000 万元。

1999 年 11 月 17 日，东方铝业经中国证券监督管理委员会证监发行字(1999)146 号文批准，于 1999 年 11 月 22 日采用上网定价发行方式向社会公开发行 A 股股票 6500 万股。募股资金到位后公司注册资本为 16500 万元。

根据 2000 年 8 月 22 日东方铝业 2000 年第一次临时股东大会决议，于 2000 年 8 月以 1999 年末总股本 16500 万股为基数，向全体股东以每 10 股转增 8 股，转增股本总数为 13,200 万股。另根据东方铝业 2001 年第一次临时股东大会决议，实施了以 2000 年年末总股本 29700 万股为基数，每 10 股送红股 2 股、并派送 0.50 元现金红利(含税)的利润分配方案，转增股本和送股后公司注册资本为 35640 万元。根据东方铝业 2011 年度第三次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2011]1648 号文件核准，实施了以截止 2011 年 10 月 24 日总股本 35,640 万股为基数，以每 10 股配售 2.5 股的方式配售股份，本次配股发行价格为 10.68 元/股，配股资金到位后东方铝业注册资本为 44083.2644 万元。

2007 年 5 月 22 日冶炼厂将持有的 161,533,440 股国有法人股(限售流通股)股份过户到宁夏东方有色金属集团有限公司(以下简称“东方有色集团公司”)名下，东方有色集团公司持有公司股份 161,533,440 股，占公司总股本的 45.32%，成为公司第一大股东。

2007 年 10 月 13 日中国有色矿业集团有限公司重组宁夏东方集团，持有宁夏东方集团原属于自治区国资委 51%的国有股权，成为宁夏东方集团的控股股东，2008 年 1 月 26 日宁夏东方集团更名为中色(宁夏)东方集团有限公司，成为东方铝业控股股东，东方铝业实际控制人由宁夏东方集团变更为中国有色矿业集团有限公司。

2011 年 11 月，东方铝业完成配股，总股本变更为 44083 万股，中色(宁夏)东方集团有限公司持有东方铝业的股份变更为 201916800 股，占公司总股本的 45.8%，仍为公司第一大股东。

2018 年 11 月，东方钽业实施了资产置换，将东方钽业所属的钛材分公司、光伏材料分公司、研磨材料分公司、能源材料分公司以及公司位于大武口区工业园区的相关公辅设施等相关资产及负债，与中色东方所持有的西材院 28% 的股权进行置换。

资产置换后，东方钽业各项资源集中于钽铌主业，有助于加快转型升级和结构调整力度，东方钽业资产质量得到有效改善，增强了资本实力和可持续发展能力。同时享受对应的投资收益，极大地改善业绩状况。

(二)其他评估报告使用人概况

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

(三)委托人与被评估单位的关系

此次评估委托人及被评估单位均为宁夏东方钽业股份有限公司。

二、评估目的

因宁夏东方钽业股份有限公司拟出售其拥有的北京千鹤家园小区 11 套房地产事宜，特委托受托人对该经济行为所涉及的资产进行评估，为其提供价值参考依据。

该经济行为已经宁夏东方钽业股份有限公司会议纪要（2021）第 9 期和中色（宁夏）东方集团有限公司总经理办公会会议纪要（2021）7 期批准。

三、评估对象和范围

(一)评估对象

评估对象为宁夏东方钽业股份有限公司拟出售其拥有的北京千鹤家园小区 11 套房地产。

(二)评估范围

评估范围包括宁夏东方钽业股份有限公司申报的评估基准日时北京千鹤家园小区 11 套房地产。详见下表：

宁夏东方钽业股份有限公司房地产一览表

序号	证号	房屋坐落	面积 (m ²)	用途	账面原值(元)	账面净值(元)
1	京(2020)朝不动产权第 0007572 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 24 层 2403	108.97	住宅	1,308,591.00	857,713.00
2	京(2020)朝不动产权第 0007574 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 24 层 2406	108.97	住宅	1,308,591.00	857,713.00
3	京(2020)朝不动产权第 0007576 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 25 层 2501	115.8	住宅	1,385,944.00	908,413.88
4	京(2020)朝不动产权第 0007573 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 25 层 2502	172.21	住宅	2,061,164.00	1,350,985.28
5	京(2020)朝不动产权第 0007569 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 25 层 2503	108.97	住宅	1,302,091.00	853,452.40
6	京(2020)朝不动产权第 0007568 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 25 层 2504	178.64	住宅	2,116,649.00	1,387,352.58
7	京(2020)朝不动产权第 0007570 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 25 层 2505	178.64	住宅	2,116,649.00	1,387,352.58
8	京(2020)朝不动产权第 0007571 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 25 层 2506	108.97	住宅	1,302,091.00	853,444.72
9	京(2020)朝不动产权第 0007577 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 25 层 2507	172.21	住宅	2,061,164.00	1,350,985.28
10	京(2020)朝不动产权第 0007575 号	朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼 25 层 2508	115.8	住宅	1,385,944.00	908,317.14



11	京(2020)朝不动产权第 0007858 号	北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 3 号楼 25 层 2504	178.45	住宅	2,114,417.00	1,385,889.68
	合计		1547.63		18,463,295.00	12,101,619.54

2005 年西北证券有限公司抵账给宁夏有色金属冶炼厂 22 套房产，2006 年宁夏有色金属冶炼厂转让给宁夏东方钽业股份有限公司 18 套房产，上述两次交易均包含本次评估对象 11 套房地产。

宁夏东方钽业股份有限公司拥有的北京千鹤家园小区 11 套房地产评估基准日时取得了不动产权证，证载权利人为宁夏东方钽业股份有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让，用途为住宅/住宅，共有宗地面积 10028.58 平方米，使用期限为国有建设用地使用权：2069-11-14,权利其他状况记录房屋结构为钢筋混凝土结构，记录有专有建筑面积、分摊建筑面积、房屋总层数、房屋所在层。

不动产权证载内容一览表

被评估单位：宁夏东方钽业股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	设计用途	建筑面积(m ²)
1	京(2020)朝不动产权第 0007572 号	千鹤家园 2#2403	钢混	2003/09	住宅	108.97
2	京(2020)朝不动产权第 0007574 号	千鹤家园 2#2406	钢混	2003/09	住宅	108.97
3	京(2020)朝不动产权第 0007576 号	千鹤家园 2#2501	钢混	2003/09	住宅	115.8
4	京(2020)朝不动产权第 0007573 号	千鹤家园 2#2502	钢混	2003/09	住宅	172.21
5	京(2020)朝不动产权第 0007569 号	千鹤家园 2#2503	钢混	2003/09	住宅	108.97
6	京(2020)朝不动产权第 0007568 号	千鹤家园 2#2504	钢混	2003/09	住宅	178.64
7	京(2020)朝不动产权第 0007570 号	千鹤家园 2#2505	钢混	2003/09	住宅	178.64
8	京(2020)朝不动产权第 0007571 号	千鹤家园 2#2506	钢混	2003/09	住宅	108.97



序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	设计用途	建筑面积(m ²)
9	京(2020)朝不动产权第 0007577 号	千鹤家园 2#2507	钢混	2003/09	住宅	172.21
10	京(2020)朝不动产权第 0007575 号	千鹤家园 2#2508	钢混	2003/09	住宅	115.8
11	京(2020)朝不动产权第 0007858 号	千鹤家园 3#2504	钢混	2003/09	住宅	178.45

四、价值类型及其定义

(一)选择价值类型的理由分析

评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。市场价格以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 宁夏东方铝业股份有限公司会议纪要〔2021〕第 9 期和中色（宁夏）东方集团有限公司总经理办公会会议纪要〔2021〕7 期。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号发布，国务院令第 714 号最新修改）；



6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号);
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号);
9. 《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);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令 12 号);
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14 号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 32 号);
13. 《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);
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 97 号);
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);
16. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权〔2010〕11 号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 134 号发布, 国务院令 691 号最新修订);
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 50 号发布, 财政部、国家税务总局令 65 号最新修订);
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
21. 《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)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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)权属依据

1. 不动产权证复印件。

(五)取价依据

1. 评估机构收集的有关询价资料和参考资料等；
2. 贝壳找房 APP、链家官网。

(六)其它参考依据

1. 现场勘查记录；
2. 被评估单位提供的其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

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

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

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

基本计算公式为：



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

式中：P-----评估对象评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数；

E-----权益状况修正系数。

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

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

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

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

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

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

收益法的基本公式：

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

其中：

P——房地产价格

R_i——第 i 年的纯收益

r——折现率

n——收益期

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

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

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

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

⑤确定房地产价值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

（二）现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

（三）评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、

资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 评估对象北京千鹤家园小区 11 套房地产作为住宅用途为最有效利用方式。

十、评估结论

(一)市场法评估结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，委估资产市场法评估价值为 8,646.17 万元(大写金额为人民币捌仟陆佰肆拾陆万壹仟柒佰元整，精确至佰位)(含增值税)。较账面价值增值 7,436.01 万元，增值率 614.46%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：宁夏东方铝业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产	1,210.16	8,646.17	7,436.01	614.46%
2	固定资产	1,210.16	8,646.17	7,436.01	614.46%
3	资产合计	1,210.16	8,646.17	7,436.01	614.46%

(二)收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，委估资产收益法评估价值为 1,699.68 万元(大写金额为壹仟陆佰玖拾玖万陆仟捌佰元整，精确至佰位)（含增值税）。较账面增值 489.52 万元，增值率 40.45%。

(三)评估结论

两种评估方法评估结果差异较大，收益法评估所得出的结论虽能体现房地产的总体收益能力，但房地产获利能力的量化和现值化存在诸多不确定因素，故本次评估未采用收益法评估结果作为最终评估结论，而是选取更能真实反映评估对象市场价值的市场法评估结果作为最终评估结果。最终评估结论取市场法评估结果 8,646.17 万元(大写金额为捌仟陆佰肆拾陆万壹仟柒佰元整，精确至佰位)（含增值税）。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形



无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(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

截止至评估基准日，经现场勘察核实，2#2502、2#2505和2#2507有租户居住，未签订租赁合同；2#2505于2021年1月26日签订租赁合同，租期2020年10月9日至2021年10月8日，租金为14,000元/月，承租人为北京中卫人济医学研究中心。由于房产都是短租，本次评估师认为对评估结果影响极小，故未考虑租赁事项对评估结论的影响。

(七)重大期后事项

无

(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

无。

(九)其他

无。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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和使用评估结论。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。

十三、评估报告日

评估报告日 2021 年 3 月 29 日。

资产评估师：

资产评估师：

2021 年 3 月 29 日

附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和其他相关当事人的承诺函
- 五、 签名资产评估师的承诺函
- 六、 资产评估机构备案公告
- 七、 评估机构法人营业执照副本
- 八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估委托合同
- 十、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产评估师承诺函

宁夏东方铝业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟出售其拥有的北京千鹤家园小区 11 套房地产事宜所涉及的资产，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估，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、具备相应的职业资格；
- 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、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

2021 年 3 月 29 日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估对象 11 套房地产账面价值是 2006 年的抵账价值，11 套房地产评估价值是 2020 年 12 月 31 日的市场价值。两者时间跨越大，北京房地产市场有较大增值。本次评估价值比账面价值，增长率 614.46%。