

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江向日葵光能科技股份有限公司
拟对外出资涉及的部分资产价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 0838 号

银信资产评估有限公司

2019年7月31日

目 录

声 明	1
摘要	2
正文	5
一、委托人（产权持有人）概况及资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
附件	22



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、评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有人）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已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；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

五、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；委托人或者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专业人员不承担责任。

六、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。

七、资产评估报告使用人应当正确理解和使用资产评估结论，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。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

浙江向日葵光能科技股份有限公司

拟对外出资涉及的部分资产价值评估项目

资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 0838 号

摘要

一、项目名称：浙江向日葵光能科技股份有限公司拟对外出资涉及的部分资产价值评估项目

二、委托人（产权持有人）：浙江向日葵光能科技股份有限公司

三、资产评估报告使用人：委托人，以及国家法律法规规定的资产评估报告使用人。

四、评估目的：对外出资

五、评估对象与评估范围：评估对象为浙江向日葵光能科技股份有限公司拟对外出资的部分资产价值。评估范围为浙江向日葵光能科技股份有限公司拥有的部分不动产。

六、价值类型：市场价值

七、评估基准日：2019年5月31日

八、评估方法：成本法、基准地价法、市场法

九、评估结论：在评估基准日2019年5月31日，评估对象账面价值157,369,515.46元，评估价值217,648,400.00元（大写为人民币贰亿壹仟柒佰陆拾肆万捌仟肆佰元整）。

十、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对拟对外出资之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2019年5月31日至2020年5月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十一、特别事项说明：

1、抵押事项

2019年2月26日，产权持有人与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订编号为：091419011601的最高额抵押合同，以列入评估范围的房屋建筑物（绍房权证袍江字第 F0000009536 号、绍房权证袍江字第 F0000009537 号、绍房权证袍江字第



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

F0000007636号、绍房权证袍江字第F0000007632号、绍房权证袍江字第F0000007633号、绍房权证袍江字第F0000007631号、绍房权证袍江字第F0000007630号、绍房权证袍江字第F0000007634号、绍房权证袍江字第F0000007635号、绍房权证袍江字第F0000007629号、绍房权证袍江字第11683号)及其坐落的土地(绍市国用(2009)第11571号、绍市国用(2009)第11569号、绍市国用(2009)第11567号)设定抵押,抵押最高金额为25,000万元,抵押期限自2019年2月26日至2021年6月30日止。该抵押事项下有短期借款13,000万元。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。根据《中华人民共和国公司登记管理条例》等相关法律法规规定,股东或者发起人不得以设定担保的财产等作价出资,故用于出资的资产须解除相关抵押事项。

2、租赁事项

截至评估基准日,列入评估范围的房产出租情况如下:

序号	租赁房产位置	租户	租期	租赁 起始日期	租赁 结束日期	租赁面积 (m ²)
1	14#仓库二楼西面	绍兴市蓝帝淋安纺织有限公司	3年	2019/02/01	2022/01/31	1,356.60
2	4#宿舍楼1楼	绍兴福林纺织有限公司	1年	2019/02/01	2020/01/31	60.00
3	科研楼4楼	绍兴福林纺织有限公司	3年	2019/02/01	2022/01/31	55.00
4	4#宿舍楼2楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	3年	2018/12/18	2021/12/17	300.00
5	4#宿舍楼2楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	3年	2019/02/18	2022/02/17	1,080.00
6	科研楼4楼西面	浙江向日葵系统集成有限公司	1年8个月	2019/03/01	2020/10/31	300.00
7	4#宿舍楼一楼	董帅	1年	2018/10/29	2019/10/28	210.00
8	4#宿舍楼1楼	绍兴开誉纺织有限公司	2年	2019/02/14	2021/02/13	180.00
9	4#宿舍楼3楼东面	浙江瑞德电子科技有限公司	1年	2019/02/14	2020/02/13	450.00
10	4#宿舍楼5楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	2年11个月17天	2019/03/01	2022/02/17	1,380.00
11	14#仓库一楼西面	杭州络琳商贸有限公司	3年	2019/03/01	2022/02/28	900.00
12	4#宿舍楼1楼	绍兴布硕针织有限公司	11个月	2019/02/14	2020/01/13	150.00
13	4#宿舍楼1楼	绍兴布硕针织有限公司	11.5个月	2019/03/01	2020/02/13	180.00
14	4#宿舍楼一、三、四楼	绍兴艺涵纺织有限公司	2年	2019/03/01	2021/02/28	1,950.00
15	宿舍一楼	浙江悦昇新能源科技有限公司	1年	2019/03/01	2020/02/29	450.00
16	宿舍	朱衍良	1年	2019/03/01	2020/02/29	150.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	租赁房产位置	租户	租期	租赁 起始日期	租赁 结束日期	租赁面积 (m ²)
17	科研四楼 406-1	绍兴市协成软件有限公司	1 年	2019/03/01	2020/02/29	35.00
18	科研四楼 406-2	绍兴尊友软件有限公司	1 年	2019/03/01	2020/02/29	35.00
19	4#宿舍楼 3 楼	绍兴开誉纺织有限公司	1 年 11 个月	2019/03/14	2021/02/13	120.00
20	宿舍一楼	杭州络琳商贸有限公司	1 年	2019/03/15	2020/03/14	60.00
21	科研楼 4 楼 407 室	张清	1 年	2019/04/01	2020/03/31	51.00
22	13#车间二楼	浙江炭朴科技有限公司	3 年	2019/04/22	2022/04/21	2,812.00
23	13# 车 间 一 楼 4088.48 m ² 、二楼 1214 m ²	绍兴拓邦电子科技有限公司	3 年	2019/05/20	2022/05/19	5,302.48
24	科研楼 1 楼 101#	绍兴拓邦电子科技有限公司	3 年	2019/05/23	2022/05/22	123.50
25	宿舍一楼 2 间	宁波义丰源餐饮管理有限公司	13 个月	2019/05/29	2020/06/30	60.00
	合计					17,750.58

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

3、列入评估范围的下列房屋未取得房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	未办理	门卫室	钢混	98.00	255,734.65	181,891.65
2	未办理	35KV 变电所	钢混	920.00	账面值包含在场外工程中	
	合 计			1,018.00	255,734.65	181,891.65

对上述尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在企业申报数据的基础上经评估人员核实相关资料和现场勘察确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。本次评估中为考虑上述房屋办理房屋所有权证需发生的费用对评估结论的影响。根据《中华人民共和国公司登记管理条例》等相关法律法规规定，以非货币财产的应当在依法办理财产权转移手续后申请办理公司实收资本的变更登记，故用于出资的资产须办理产权登记事项。

4、本次房屋建筑物的评估值包含增值税，国有土地使用权的评估值不包含契税，本次评估对与委估资产出资可能存在的相关联的税赋未作考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

浙江向日葵光能科技股份有限公司
拟对外出资涉及的部分资产价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 0838 号

正文

浙江向日葵光能科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法、基准地价法和市场法，按照必要的评估程序，对浙江向日葵光能科技股份有限公司拟对外出资涉及的部分资产在 2019 年 5 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（产权持有人）概况及资产评估报告使用人

（一）委托人（产权持有人）：

委托人（产权持有人）名称：浙江向日葵光能科技股份有限公司（下简称“向日葵”）

统一社会信用代码：9133000077191496X7

类型：股份有限公司（上市）

住所：浙江省绍兴袍江工业区三江路

法定代表人：俞相明

注册资本：壹拾壹亿壹仟玖佰捌拾万元整

成立日期：2005 年 03 月 21 日

营业期限：2005 年 03 月 21 日 至 长期

经营范围：从事电力业务（详见《电力业务许可证》，有效期至 2033 年 4 月 22 日）。生产、销售大规格高效晶体硅太阳能电池，太阳能光伏电站的开发、投资、建设、销售、技术咨询、技术服务，设备租赁，经营进出口业务。（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）



(二) 资产评估报告使用人：

本资产评估报告的使用人包括委托人，以及国家法律法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

浙江向日葵光能科技股份有限公司拟以不动产作价对外出资，为此需对该经济行为涉及的浙江向日葵光能科技股份有限公司拥有的部分不动产价值进行评估，为上述经济行为提供资产价值参考。

本次经济行为已经浙江向日葵光能科技股份有限公司总经理会议（2019年7月15日）决议通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象为产权持有人拟对外出资涉及的部分资产价值。

评估范围为产权持有人拥有的部分不动产，具体如下：

1、列入评估范围的房屋建筑物具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	绍房权证袍江字第 F0000009536 号	4#宿舍楼	钢混	8,878.98	12,363,110.17	8,618,002.63
2	绍房权证袍江字第 F0000009537 号	5#宿舍楼	钢混	7,445.42	10,358,385.41	7,220,443.15
3	绍房权证袍江字第 F0000007636 号	8#车间	钢混	3,930.78	3,792,678.59	2,618,695.34
4	绍房权证袍江字第 F0000007632 号	9#车间	钢混	3,327.90	3,276,880.19	2,263,926.60
5	绍房权证袍江字第 F0000007633 号	10#车间	钢混	3,249.38	3,916,627.48	2,721,354.84
6	绍房权证袍江字第 F0000007631 号	11#车间	钢混	18,163.53	17,133,553.65	11,825,387.94
7	绍房权证袍江字第 F0000007630 号	12#车间	钢混	1,132.85	1,283,958.81	890,709.20
8	绍房权证袍江字第 F0000007634 号	13#车间	钢混	8,337.83	7,771,887.90	5,362,108.98
9	绍房权证袍江字第 F0000007635 号	14#车间	钢混	4,328.47	4,133,919.00	2,854,256.62
10	绍房权证袍江字第 F0000007629 号	科研楼	钢混	7,922.43	9,806,010.37	6,793,386.37
11	绍房权证袍江字第 11683 号	宿舍	钢混	8,873.25	15,395,524.00	8,467,537.75



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
12	绍房权证袍江字第11683号	老车间1	钢混	9,758.61	48,540,746.76	26,697,410.75
13	绍房权证袍江字第11683号	老车间2	钢混	1,943.04		
14	绍房权证袍江字第11683号	老车间3	钢混	9,758.61		
15	未办理	门卫室	钢混	98.00	255,734.65	181,891.65
16	未办理	35KV 变电所	钢混	920.00	账面值包含在场外工程中	
合计				98,069.08	138,029,016.98	86,515,111.82

2、列入评估范围的构筑物具体如下：

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) /项	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	场外工程-围墙	铸铁	2,406.80	92,992,281.40	57,711,703.00
2	场外工程-绿化		5,979.00		
3	场外工程-道路	沥青、水泥	42,880.00		
4	场外工程-车间拼接	钢结构	1,000.00		
5	自来水设施		1.00	142,381.00	78,309.40
6	办公楼弱电工程		1.00	315,345.00	232,567.20
合计				93,450,007.40	58,022,579.60

3、列入评估范围的国有土地使用权具体如下：

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	绍市国用(2009)第11571号	袍江工业区三江路以南分块C	2005/3/21	出让	工业	25,599.00	17,201,320.95	12,831,824.04
2	绍市国用(2009)第11569号	袍江工业区三江路以南分块A	2005/3/21	出让	工业	57,059.00		
3	绍市国用(2009)第11567号	袍江工业区三江路以南分块B	2005/3/21	出让	工业	20,697.00		
合计						103,355.00	17,201,320.95	12,831,824.04

(一) 特殊事项

1、抵押事项

2019年2月26日，产权持有人与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订编



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

号为：091419011601 的最高额抵押合同，以列入评估范围的房屋建筑物（绍房权证袍江字第 F0000009536 号、绍房权证袍江字第 F0000009537 号、绍房权证袍江字第 F0000007636 号、绍房权证袍江字第 F0000007632 号、绍房权证袍江字第 F0000007633 号、绍房权证袍江字第 F0000007631 号、绍房权证袍江字第 F0000007630 号、绍房权证袍江字第 F0000007634 号、绍房权证袍江字第 F0000007635 号、绍房权证袍江字第 F0000007629 号、绍房权证袍江字第 11683 号）及其坐落的土地（绍市国用（2009）第 11571 号、绍市国用（2009）第 11569 号、绍市国用（2009）第 11567 号）设定抵押，抵押最高金额为 25,000 万元，抵押期限自 2019 年 2 月 26 日至 2021 年 6 月 30 日止。该抵押事项下有短期借款 13,000 万元。

2、租赁事项

截至评估基准日，列入评估范围的房产出租情况如下：

序号	租赁房产位置	租户	租期	租赁 起始日期	租赁 结束日期	租赁面积 (m ²)
1	14# 仓库二楼西面	绍兴市蓝帝淋安纺织有限公司	3 年	2019/02/01	2022/01/31	1,356.60
2	4# 宿舍楼 1 楼	绍兴福林纺织有限公司	1 年	2019/02/01	2020/01/31	60.00
3	科研楼 4 楼	绍兴福林纺织有限公司	3 年	2019/02/01	2022/01/31	55.00
4	4# 宿舍楼 2 楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	3 年	2018/12/18	2021/12/17	300.00
5	4# 宿舍楼 2 楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	3 年	2019/02/18	2022/02/17	1,080.00
6	科研楼 4 楼西面	浙江向日葵系统集成有限公司	1 年 8 个月	2019/03/01	2020/10/31	300.00
7	4# 宿舍楼一楼	董帅	1 年	2018/10/29	2019/10/28	210.00
8	4# 宿舍楼 1 楼	绍兴开誉纺织有限公司	2 年	2019/02/14	2021/02/13	180.00
9	4# 宿舍楼 3 楼东面	浙江瑞德电子科技有限公司	1 年	2019/02/14	2020/02/13	450.00
10	4# 宿舍楼 5 楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	2 年 11 个月 17 天	2019/03/01	2022/02/17	1,380.00
11	14# 仓库一楼西面	杭州络琳商贸有限公司	3 年	2019/03/01	2022/02/28	900.00
12	4# 宿舍楼 1 楼	绍兴布硕针织有限公司	11 个月	2019/02/14	2020/01/13	150.00
13	4# 宿舍楼 1 楼	绍兴布硕针织有限公司	11.5 个月	2019/03/01	2020/02/13	180.00
14	4# 宿舍楼一、三、四楼	绍兴艺涵纺织有限公司	2 年	2019/03/01	2021/02/28	1,950.00
15	宿舍一楼	浙江悦昇新能源科技有限公司	1 年	2019/03/01	2020/02/29	450.00
16	宿舍	朱衍良	1 年	2019/03/01	2020/02/29	150.00
17	科研四楼 406-1	绍兴市协成软件有限公司	1 年	2019/03/01	2020/02/29	35.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	租赁房产位置	租户	租期	租赁 起始日期	租赁 结束日期	租赁面积 (m ²)
18	科研四楼 406-2	绍兴尊友软件有限公司	1 年	2019/03/01	2020/02/29	35.00
19	4#宿舍楼 3 楼	绍兴开誉纺织有限公司	1 年 11 个月	2019/03/14	2021/02/13	120.00
20	宿舍一楼	杭州络琳商贸有限公司	1 年	2019/03/15	2020/03/14	60.00
21	科研楼 4 楼 407 室	张清	1 年	2019/04/01	2020/03/31	51.00
22	13#车间二楼	浙江炭朴科技有限公司	3 年	2019/04/22	2022/04/21	2,812.00
23	13# 车间 一 楼 4088.48 m ² 、二楼 1214 m ²	绍兴拓邦电子科技有限公司	3 年	2019/05/20	2022/05/19	5,302.48
24	科研楼 1 楼 101#	绍兴拓邦电子科技有限公司	3 年	2019/05/23	2022/05/22	123.50
25	宿舍一楼 2 间	宁波义丰源餐饮管理有限公司	13 个月	2019/05/29	2020/06/30	60.00
	合计					17,750.58

3、列入评估范围的下列房屋未取得房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	未办理	门卫室	钢混	98.00	255,734.65	181,891.65
2	未办理	35KV 变电所	钢混	920.00	账面值包含在场外工程中	
	合 计			1,018.00	255,734.65	181,891.65

上述房屋建筑物未办理房屋所有权证，其建筑面积根据产权持有人申报以及评估人员现场勘查核实后进行确认。

产权持有人声明，截至评估基准日，除上述特殊事项外，委估资产在评估基准日，无其他担保、抵押、质押、未决诉讼等事项。

上述评估对象和评估范围与委托时确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

评估基准日 2019 年 5 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地



为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

浙江向日葵光能科技股份有限公司总经理会议决议（2019年7月15日）。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；

2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第14号）；

3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年中华人民共和国国家主席令第18号）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2004年中华人民共和国国家主席令第28号）；

7、《中华人民共和国公司登记管理条例》（2016年2月6日修订）。

（三）评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕



37号（2018年10月29日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；

8、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

9、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

10、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

11、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

12、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014。

（四）产权依据

1、委托人（产权持有人）营业执照；

2、房屋所有权证（编号：绍房权证袍江字第 F0000009536 号、绍房权证袍江字第 F0000009537 号、绍房权证袍江字第 F0000007636 号、绍房权证袍江字第 F0000007632 号、绍房权证袍江字第 F0000007633 号、绍房权证袍江字第 F0000007631 号、绍房权证袍江字第 F0000007630 号、绍房权证袍江字第 F0000007634 号、绍房权证袍江字第 F0000007635 号、绍房权证袍江字第 F0000007629 号、绍房权证袍江字第 11683 号）；

3、国有土地使用证（编号：绍市国用（2009）第 11571 号、绍市国用（2009）第 11569 号、绍市国用（2009）第 11567 号）。

（五）取价依据

1、产权持有人提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；

2、原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

3、机械工业出版社 2012 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

4、经济科学出版社 2019 年出版的《企业绩效评价标准值 2019》；

5、绍兴市人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；



- 6、绍兴市国土资源局颁布的有关规定、文件等；
- 7、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
- 8、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 9、其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是通过求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与相同或类似可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

列入评估范围的各类车间等厂区内的房屋建筑物，用地性质为工业用地，缺乏相同用地性质的房产交易案例，故不采用市场法；待估房产附近类似房产的实际租金难以获得，且未来租金变化情况难以准确预计，故本次评估不采用收益法。

待估宗地为工业用地，绍兴市工业用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地出让案例采用市场法评估。因待估宗地所在地为基准地价覆盖区域，可选用基准地价系数修正法进行评估。因待估宗地当地的土地取得费、土地开发费等相关资料过于老旧，因而不选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无法采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的工业用地，并不具有投资开发或再开发的条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据本次评估目的，结合列入本次评估范围的各项资产的特点和评估师所收集的资料，确定分别采用成本法、市场法和基准地价法对委托评估的资产进行评估。即对固定资产-房屋建筑物采用成本法评估，对无形资产-土地使用权采用市场法和基准地价法评估。

（二）评估方法介绍

1、建筑物类固定资产



本次评估采用成本法进行评估，其基本公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

(1) 重置价值的确定：

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费、资金成本和适当利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

重置价值=建安工程造价+前期及其它费用+建筑规费+资金成本+适当利润

(2) 成新率的确定：

对于主要房屋建筑物，分别采用年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

打分法成新率=(结构打分×评分修正系数+装饰打分×评分修正系数+设备打分×评分修正系数)÷100×100%

综合成新率 =年限法理论成新率×权数+打分法技术测定成新率×权数

2、国有土地使用权

本次评估采用市场法和基准地价法进行评估，具体选用的评估方法简介及参数的选取路线如下：

A. 市场法

市场法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已经的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区位、权益以及实物因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。

市场法评估地价 $V_1 = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位因素修正系数} \times \text{权益因素修正系数} \times \text{实物因素修正系数}$

B. 基准地价修正法

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。

在采用基准地价系数修正法时，首先按宗地所对应的容积率和土地级别确定其相



应的基准地价标准，其次根据待估宗地的实际情况选择其地价影响因素，然后确定其各自地价影响因素的修正值，最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。基本公式为：

基准地价修正法评估地价 $V_2 = \text{基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{年限修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$

C. 评估价值确定

市场法所选可比案例系宗地所在区域近期成交案例，与待估宗地可比性较强，再则其修正体系也比较客观合理，估价结果是可靠的；基准地价反映了政府的地价政策和当地的市场行情，再则其修正体系也比较客观合理，估价结果也是可靠的。由于市场法相比于基准地价更能反映市场价值，故本次评估分别按市场法权重 60%和基准地价修正法权重 40%计算确定土地使用权的评估价值。

计算公式为：

评估单价 = 市场法评估单价 $V_1 \times 60\% + \text{基准地价修正法评估单价 } V_2 \times 40\%$

评估价值 = 评估单价 \times 土地面积

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（产权持有人）评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，



委托人（产权持有人）过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人（产权持有人）沟通并指导其对评估对象进行核实等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解产权持有人经营状况和委估资产及现状，协助产权持有人收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人（产权持有人）等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人（产权持有人）及资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

在出具评估报告后，评估人员按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。



九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，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、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其在评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化。

2、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术问题，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等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。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。



十、评估结论

（一）评估结论：

在评估基准日 2019 年 5 月 31 日，评估对象账面价值 157,369,515.46 元，评估价值 217,648,400.00 元（大写为人民币贰亿壹仟柒佰陆拾肆万捌仟肆佰元整），增值 60,278,884.54 元，增值率 38.30%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

资产名称	账面净值	评估净值
建筑物类固定资产	144,537,691.42	149,537,500.00
无形资产--土地使用权	12,831,824.04	68,110,900.00
合计	157,369,515.46	217,648,400.00

评估结论依据上述评估程序得出，评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、抵押事项

2019 年 2 月 26 日，产权持有人与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订编号为：091419011601 的最高额抵押合同，以列入评估范围的房屋建筑物（绍房权证袍江字第 F0000009536 号、绍房权证袍江字第 F0000009537 号、绍房权证袍江字第 F0000007636 号、绍房权证袍江字第 F0000007632 号、绍房权证袍江字第 F0000007633 号、绍房权证袍江字第 F0000007631 号、绍房权证袍江字第 F0000007630 号、绍房权证袍江字第 F0000007634 号、绍房权证袍江字第 F0000007635 号、绍房权证袍江字第 F0000007629 号、绍房权证袍江字第 11683 号）及其坐落的土地（绍市国用（2009）



第 11571 号、绍市国用（2009）第 11569 号、绍市国用（2009）第 11567 号）设定抵押，抵押最高金额为 25,000 万元，抵押期限自 2019 年 2 月 26 日至 2021 年 6 月 30 日止。该抵押事项下有短期借款 13,000 万元。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。根据《中华人民共和国公司登记管理条例》等相关法律法规规定，股东或者发起人不得以设定担保的财产等作价出资，故用于出资的资产须解除相关抵押事项。

2、租赁事项

截至评估基准日，列入评估范围的房产出租情况如下：

序号	租赁房产位置	租户	租期	租赁 起始日期	租赁 结束日期	租赁面积 (m ²)
1	14#仓库二楼西面	绍兴市蓝帝淋安纺织有限公司	3年	2019/02/01	2022/01/31	1,356.60
2	4#宿舍楼1楼	绍兴福林纺织有限公司	1年	2019/02/01	2020/01/31	60.00
3	科研楼4楼	绍兴福林纺织有限公司	3年	2019/02/01	2022/01/31	55.00
4	4#宿舍楼2楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	3年	2018/12/18	2021/12/17	300.00
5	4#宿舍楼2楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	3年	2019/02/18	2022/02/17	1,080.00
6	科研楼4楼西面	浙江向日葵系统集成有限公司	1年8个月	2019/03/01	2020/10/31	300.00
7	4#宿舍楼一楼	董帅	1年	2018/10/29	2019/10/28	210.00
8	4#宿舍楼1楼	绍兴开誉纺织有限公司	2年	2019/02/14	2021/02/13	180.00
9	4#宿舍楼3楼东面	浙江瑞德电子科技有限公司	1年	2019/02/14	2020/02/13	450.00
10	4#宿舍楼5楼	浙江绿萌健康科技股份有限公司	2年11个月17天	2019/03/01	2022/02/17	1,380.00
11	14#仓库一楼西面	杭州络琳商贸有限公司	3年	2019/03/01	2022/02/28	900.00
12	4#宿舍楼1楼	绍兴布硕针织有限公司	11个月	2019/02/14	2020/01/13	150.00
13	4#宿舍楼1楼	绍兴布硕针织有限公司	11.5个月	2019/03/01	2020/02/13	180.00
14	4#宿舍楼一、三、四楼	绍兴艺涵纺织有限公司	2年	2019/03/01	2021/02/28	1,950.00
15	宿舍一楼	浙江悦昇新能源科技有限公司	1年	2019/03/01	2020/02/29	450.00
16	宿舍	朱衍良	1年	2019/03/01	2020/02/29	150.00
17	科研四楼406-1	绍兴市协成软件有限公司	1年	2019/03/01	2020/02/29	35.00
18	科研四楼406-2	绍兴尊友软件有限公司	1年	2019/03/01	2020/02/29	35.00
19	4#宿舍楼3楼	绍兴开誉纺织有限公司	1年11个月	2019/03/14	2021/02/13	120.00
20	宿舍一楼	杭州络琳商贸有限公司	1年	2019/03/15	2020/03/14	60.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	租赁房产位置	租户	租期	租赁 起始日期	租赁 结束日期	租赁面积 (m ²)
21	科研楼 4 楼 407 室	张清	1 年	2019/04/01	2020/03/31	51.00
22	13#车间二楼	浙江炭朴科技有限 公司	3 年	2019/04/22	2022/04/21	2,812.00
23	13# 车 间 一 楼 4088.48 m ² 、二楼 1214 m ²	绍兴拓邦电子科技 有限公司	3 年	2019/05/20	2022/05/19	5,302.48
24	科研楼 1 楼 101#	绍兴拓邦电子科技 有限公司	3 年	2019/05/23	2022/05/22	123.50
25	宿舍一楼 2 间	宁波义丰源餐饮管 理有限公司	13 个月	2019/05/29	2020/06/30	60.00
	合计					17,750.58

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

3、列入评估范围的下列房屋未取得房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	未办理	门卫室	钢混	98.00	255,734.65	181,891.65
2	未办理	35KV 变电所	钢混	920.00	账面值包含在场外工程中	
	合 计			1,018.00	255,734.65	181,891.65

对上述尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在企业申报数据的基础上经评估人员核实相关资料和现场勘察确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。本次评估中为考虑上述房屋办理房屋所有权证需发生的费用对评估结论的影响。根据《中华人民共和国公司登记管理条例》等相关法律法规规定，以非货币财产的应当在依法办理财产权转移手续后申请办理公司实收资本的变更登记，故用于出资的资产须办理产权登记事项。

4、本次房屋建筑物的评估值包含增值税，国有土地使用权的评估值不包含契税，本次评估对与委估资产出资可能存在的相关联的税赋未作考虑。

5、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

6、被评估资产的使用、保管状况等资料均系产权持有人提供，尽管我们进行了必要的核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

7、对于可能存在的影响委估资产评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估



结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成单项，本报告的每一个组成单项（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和委托人承诺函。

（二）限制说明

1、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；

2、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；

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用资产评估结论。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）评估结论的使用有效期

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 7 月 31 日。

（本页以下无正文）



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

(本页无正文，为签字盖章页)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：宋建成

资产评估师：周强

2019年7月31日



附件

- 1、浙江向日葵光能科技股份有限公司总经理会议决议复印件(2019年7月15日)；
- 2、委托人（产权持有人）营业执照复印件；
- 3、房屋所有权证（11项）复印件；
- 4、国有土地使用证（3项）复印件；
- 5、委托人（产权持有人）承诺函；
- 6、签字资产评估师的承诺函；
- 7、上海市财政局备案公告（沪财企备案[2017]7号）复印件；
- 8、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构营业执照复印件；
- 11、资产评估机构电子印章声明复印件；
- 12、资产评估明细表。