

宁波联合集团进出口股份有限公司
拟将拥有的北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山
林塘村土地出售项目

评估报告

德威评报字[2017]0173 号

宁波德威资产评估有限公司

二零一七年八月二十五日

目 录

资产评估师声明	3
摘 要	4
一、委托方、产权持有者和业务约定书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	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、评估报告日	12
附 件	13

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

根据相关法律、法规和资产评估准则，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。执行资产评估业务的目的是仅对被评估资产的价值进行估算并发表专业意见，对其法律权属的确认或发表意见不在我们的执业范围之内。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

本评估报告仅供委托方为所列明的评估目的和送交相关主管机关审查使用，除依据法律法规须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于本评估报告所述评估目的之外的其他目的。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们仅对评估报告中的评估对象及其所涉及的部分资产进行了现场调查；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中的假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告包含有摘要、附件、评估明细表及评估说明，所有这些资料均为评估报告的正式组成部分，与评估报告正文一并使用时方为有效。

宁波联合集团进出口股份有限公司

拟将拥有的北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村

土地出售项目评估报告摘要

德威评报字[2017]0173 号

宁波联合集团进出口股份有限公司：

宁波德威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，采用市价法和成本法，按照必要的评估程序，对宁波联合集团进出口股份有限公司拥有的北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村土地，在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：为宁波联合集团进出口股份有限公司拥有的北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村土地出售，本次评估即为该经济行为所涉及的公允价值计量提供价值参考。

评估对象和范围：为宁波联合集团进出口股份有限公司拥有的北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村土地，其中厂房建筑面积 3,080.18 平方米，厂棚建筑面积 4,386.94 平方米；土地使用权面积 18,951.18 平方米。

评估基准日：2017 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市价法和成本法。

评估结论：被评估的房地产评估价值为：人民币贰仟伍佰伍拾叁万叁仟柒佰元整（RMB25,533,700.00 元），详见“评估结果明细表”。

在使用本评估结论时，提请相关当事方应特别关注评估报告正文“十一、特别事项说明”所说明的所有事项。

评估结论的使用：本评估报告仅为评估报告中所描述的经济行为，提供价值参考依据。评估结论的使用有效期为一年，即：2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

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。

宁波联合集团进出口股份有限公司将北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村土地出售项目 评估报告

德威评报字[2017]0173 号

宁波联合集团进出口股份有限公司：

宁波德威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，采用市价法和成本法，按照必要的评估程序，对宁波联合集团进出口股份有限公司拥有的北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村土地，在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托方及产权持有者

宁波联合集团进出口股份有限公司

主要登记事项如下：

法定住所：宁波市北仑区戚家山街道东海路 1 号联合大厦七楼 703 室；

法定代表人：戴晓峻；

注册资金：人民币贰仟万元；

注册号：91330200732114177A；

企业类型：股份有限公司（非上市）；

经营范围：危险化学品经营（票据贸易，按甬市 L 安经（2015）0055 许可证核定范围及有效期限经营）。自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；煤炭批发（无储存）；纺织原料及产品、丝绸、服装、机械设备、电子产品、仪器仪表、农畜产品、工艺品、建筑材料、包装用品、纸、纸浆的批发、零售；（以下限分支机构经营）仓储；钢管、钢构件、钢铁制品的设计、制造、加工；纸张加工及纸制品的生产

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，评估业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。根据有关法律法规，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

宁波联合集团进出口股份有限公司将北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村土地出售，本次评估即为该经济行为所涉及的公允价值计量提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象及范围为宁波联合集团进出口股份有限公司拥有的北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村土地。

评估对象中，本公司拥有的房屋所领取的《房屋所有权证》及拥有的土地所领取的《国有土地使用权证》如下：

(1) 房屋：已领取浙（2016）北仑区不动产权第 0019829 号不动产权证，房产坐落于北仑区小港宏源路 21 号 1 幢（1）、2 幢（1）、3 幢（1），4 幢（1）和 5 幢（1）；其中第 5 幢总层数为 2 层，其余总层数均为 1 层；建筑面积分别为 181.11 平方米，538.78 平方米和 448.35 平方米，450.94 平方米和 245.50 平方米，总计 1864.68 平方米。规划用途为工业用房；

已领取甬房权证仑（开）字第 2012813204 号房屋所有权证，房产坐落于北仑区小港宏源路 21 号 6 幢（1）和 7 幢（1），总层数均为 1 层，建筑面积分别为 142.35 平方米和 415.34 平方米，规划用途为工业用房；

已领取甬房权证仑（开）字第 2012813203 号房屋所有权证，房产坐落于北仑区小港宏源路 21 号 8 幢（1）和 9 幢（1），总层数均为 1 层，建筑面积分别为 63.01 平方米和 594.80 平方米，规划用途为工业用房；

已领取房屋所有权证的 9 幢房产，合计总建筑面积 3,080.18 平方米。其中第 5 幢系办公用房，从地砖到墙面、层顶皆为简单装修，主要有管线、配电、照明、空调等

基础设施。其余房产内墙为简单粉刷、简易木质门窗结构、无其他装修，主要有管线、配电、照明等基础设施。周围绿化、自然环境优美，临主路，交通便利。

未获取房屋所有权证的厂棚，总面积 4,386.94 平方米，结构为钢结构。

(1) 土地：已领取仓国用(2012)第 04316 号土地使用权证，坐落于北仑区戚家山林塘村，地号 06-002-007-00049，图号 114.75-624.75 115.00-624.75，地类(用途)为仓储用地，使用权类型为出让，终止日期 2056 年 6 月 30 日，使用权面积 8,509.88 平方米；已领取浙(2016)北仑区不动产权第 0019829 号不动产权证，坐落于北仑区戚家山街道东海路青峙岭南侧，宗地编号 330206008005GB00588，图号 114.75-624.50，地类(用途)为仓储用地，使用权类型为出让，终止日期 2059 年 12 月 28 日，使用权面积 10,441.30 平方米。

评估的具体范围以委托方提供的评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

上述纳入评估范围内的资产与委托书中所确定的范围一致。

四、价值类型、内涵及其定义

本次评估所选用的价值类型是市场价值。

市场价值是自愿买方与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

本项目评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

此评估基准日是委托方及其他相关各方共同确定的。确定此评估基准日对评估结果无不正常的影响；评估中所采用的相关数据是评估基准日有效的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 资产评估业务约定书；

2. 资产评估委托方承诺函。

(二) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

4. 《城镇土地估价规程》（GBT18508-2014）；

5. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GBT50291-2015）；

6. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1. 资产评估准则——基本准则、资产评估职业道德准则——基本准则；

2. 资产评估准则——利用专家工作、资产评估职业道德准则——独立性；

3. 资产评估准则——评估报告、业务约定书、企业价值、无形资产、评估程序、工作底稿、机器设备、不动产；

4. 企业国有资产评估报告指南；

5. 评估机构业务质量控制指南；

6. 资产评估价值类型指导意见；

7. 资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

8. 其他相关的资产评估准则、评估指南及指导意见等。

(四) 产权依据

1. 浙（2016）北仑区不动产权第 0019829 号；

2. 甬房权证仑（开）字第 2012813204 号房屋所有权证；

3. 甬房权证仑（开）字第 2012813203 号房屋所有权证；

4. 仑国用（2012）第 04316 号土地使用权证。

(五) 取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；

2. 现行的国家与地方税收政策和规定；

3. 本机构掌握的有关房地产价格资料。

七、评估方法

根据本次评估特定目的，结合被评估资产的实际状况以及评估数据的可搜集性，本次评估商品房、土地采用市价法，厂房采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

（一）准备阶段

1. 签订的资产评估委托书。
2. 依据评估目的、评估基准日等前提和委托方相关工作的总体安排，制订出资产评估工作计划和技术方案。

（二）现场评估阶段

资产评估现场评估阶段主要工作如下：

1. 与委托方和有关当事人员了解委估资产使用及管理状况；
2. 现场查看委估资产；
3. 查阅、收集委估资产的产权证明文件；
4. 通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

（三）评估整理阶段

对收集的评估资料进行全面整理，评定估算，得出初步的评估结论。

（四）提交报告阶段

在上述工作的基础上，起草评估报告，与委托方及其他相关各方就评估结论交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估操作程序的有关规定进行必要的修正或补充，并最终出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且持续经营。

（二）公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

(三) 影响经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；不考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(四) 本次评估假定委托方及产权持有者提供的基础资料真实、可靠。

(五) 本报告不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况。

(六) 本次评估以本评估报告所列明的特定评估目的为前提。

(七) 本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素。

(八) 国家现行的银行利率、汇率、税收政策保持基准日现状并考虑可预见的调整。

(九) 资产占有方完全遵守现行的国家及地方相关的法律、法规。

十、评估结论

根据以上评估工作，在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结论：

被评估的房地产评估价值为：人民币贰仟伍佰伍拾叁万叁仟柒佰元整（RMB25,533,700.00 元），详见“评估结果明细表”。

上述评估结论是根据我们的评估工作而得出的，不包括下述“十一、特别事项说明”中所披露的相关事项对其可能产生的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项(包括但不限于)：

(一) 本评估报告中所称的“评估价值”，是指被评估资产在评估报告的有效期内，评估基准日所体现的各项内在状况、外部环境等所有能引起资产价值发生变化的因素都不变且能持续经营的假设前提下，为本次评估目的而提出的参考价值。

(二) 本评估报告中所涉及的与被评估资产有关的产权依据、法律证明文件、财务会计资料及其他相关资料均由产权持有者提供，其真实性、合法性、完整性、客观性及其准确性等，均由产权持有者负责并承担相应的法律责任。

(三) 根据中注协会协[2003]18 号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在注册评估师的执业范围。

(四) 对产权持有者可能存在的影响资产评估价值的瑕疵事项，在产权持有者等有关单位或个人未作特别说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估结论是反映评估对象在本次特定的评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑过去的历史问题及可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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因素对评估价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告特为本次评估有关各方确定的评估目的使用，不得用于其他任何目的。

(二) 本评估报告仅为委托方及本评估报告所载明的委托方以外的其他评估报告使用者使用。

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

(四) 本评估报告结论使用有效期自评估基准日起一年内有效，即其有效期为 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日止。

(五) 当评估目的在有效期内实现时，报告使用者在使用上述“十、评估结论”时，还应充分考虑上述“十一、特别事项说明”中的相关内容是否对评估结论可能产生影响，如未关注而造成的一切后果与评估机构及签字的资产评估师无关。

宁波联合集团进出口股份有限公司将北仑区小港宏源路 21 号厂房及北仑区戚家山林塘村土地出售
项目评估报告

十三、评估报告日

本评估报告报告日为 2017 年 8 月 25 日。

评估机构：宁波德威资产评估有限公司



法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：

