

宁波维科精华集团股份有限公司拟转让股权
所涉及的宁波甬大纺织有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]D-0016号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一七年九月三十日

天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路19号鸿泰花园别墅22号

宁波分公司 地址：宁波江东区江东北路和丰创意广场

电话：0574-27650706

和庭楼6楼

目 录

内 容	页 次
第一部分 声明	03
第二部分 资产评估报告书摘要	04
第三部分 资产评估报告书正文	06
一、委托方、被评估单位、其他评估报告使用者	06
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	27
第四部分 附件目录	29



声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波维科精华集团股份有限公司的委托，就拟转让宁波甬大纺织有限公司股权之经济行为，对所涉及的宁波甬大纺织有限公司二〇一七年八月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方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。

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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

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、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、资产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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

电话：(022) 23733333

传真：(022) 23718888

地址：天津市南开区滨水西道
333 号万豪大厦 10 层

宁波维科精华集团股份有限公司拟转让股权

所涉及的宁波甬大纺织有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告书摘要

中联评报字[2017]D-0016 号

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波维科精华集团股份有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就拟转让宁波甬大纺织有限公司股权所涉及的宁波甬大纺织有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日为二〇一七年八月三十一日。

评估对象为宁波甬大纺织有限公司股东全部权益价值，评估范围为宁波甬大纺织有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，选择资产基础法进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出宁波甬大纺织有限公司股东全部权益在评估基准日二〇一七年八月三十一日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 1,152.11 万元（壹仟壹佰伍拾贰万壹仟壹佰元）、负债总计为人民币 25.49 万元（贰拾伍万肆仟玖佰元）、净资产为人民币 1,126.62 万元（壹仟壹佰贰拾陆万陆仟贰佰元）。详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

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 %
		B	C	D=C-B	E= (C-B) /B×100%
流动资产	1	107.91	155.48	47.57	44.08
非流动资产	2	597.05	996.63	399.58	66.93
其中：投资性房地产	3	16.30	0.00	-16.30	-100.00
固定资产	4	67.75	474.49	406.74	600.35
无形资产	5	512.07	522.14	10.07	1.97
长期待摊费用	6	0.92	0.00	-0.92	-100.00
资产总计	7	704.96	1,152.11	447.15	63.43
流动负债	8	25.49	25.49	0.00	0.00
负债总计	9	25.49	25.49	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	10	679.47	1,126.62	447.15	65.81

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

一、被评估单位将其标准厂房中第一层的一半面积租赁给宁波北仑宝舜食品有限公司使用，租赁期为2012年2月14日至2018年4月30日，年租金为首年116,320.80元（含税），2013年5月起每年增加3,490元；将染色车间租赁给上海仁开实业有限公司使用，租赁期为2016年10月1日至2017年9月30日，年租金为38,492.13元（不含税）。

二、评估结果为不包含增值税价值。

三、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化以及股权交易过程中的其他相关税费。

四、门厅和偏屋为后期搭建，截止到评估基准日尚未取得房屋所有权证，本次评估建筑面积为被评估单位提供，评估师依据被评估单位提供建筑面积进行了评估，如与实际建筑面积有差异，应相应调整评估结论。

五、评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日二〇一七年八月三十一日至二〇一八年八月三十日。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

宁波维科精华集团股份有限公司拟转让股权
所涉及的宁波甬大纺织有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]D-0016号

宁波维科精华集团股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就拟转让宁波甬大纺织有限公司股权之经济行为，所涉及的宁波甬大纺织有限公司股东全部权益在二〇一七年八月三十一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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目资产评估委托方为宁波维科精华集团股份有限公司，被评估单位为宁波甬大纺织有限公司。

（一）委托方概况

公司名称：宁波维科精华集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：宁波市海曙区和义路 99 号

法定代表人：何承命

注册资本：29,349.42 万人民币

成立日期：1993 年 07 月 28 日

经营期限：无固定经营期限

经营范围：纱、线、带制品、床上用品、家纺织品、针织品、装饰布、医用敷料的制造、加工（制造、加工限另地经营）；自营和代理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；房屋租赁；投资咨询服务、技术咨询服务。

统一社会信用代码：91330200144069541X

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：宁波甬大纺织有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：宁波市北仑区振兴路 38 号

法定代表人：郭剑峰

注册资本：320 万人民币

成立日期：1988 年 08 月 22 日

经营期限：2018 年 08 月 21 日

统一社会信用代码：913302066102548846

经营范围：棉、毛、麻、化纤纺织、医用敷料、针织品的制造；自有房屋出租。

2、历史沿革

宁波甬大纺织有限公司是经宁波市人民政府批准，由宁波维科精华集团股份有限公司、敦煌（香港）有限公司和大唐医药产品（美国）公司、宁波经济技术开发区工业公司共同投资设立的中外合资经营企业，于 1998 年 8 月 18 日成立，取得企合浙甬总字第 000054 号企业法人营业执照。

经 2001 年 10 月 23 日召开的五届一次董事会决议同意，并经宁波市经济技术开发区管委会 2002 年 3 月 12 日以宁开政项[2001]32 号文批复，本公司吸收合并了原宁波甬成纺织有限公司，投资总额由人民币 1,600 万元变更为 1,900 万元，注册资本由人民币 1,100 万元变更为 1,320 万元。



根据 2003 年 7 月 14 日五届四次董事会决议，宁波经济技术开发区工业公司将其在公司的全部股权转让给徐永庚，大唐医药产品（美国）有限公司将其在公司的全部股权转让给汪柏基、徐永庚。上述事项经宁波经济技术开发区管理委员会宁开政项[2003]423 号《关于宁波甬大纺织有限公司股权转让及延长经营期限的批复》批准，并办妥了工商变更登记手续。

2005 年 10 月 26 日，宁波维科精华集团股份有限公司协议受让汪柏基和徐永庚持有的 9.32% 股权，并办妥了工商变更登记手续。

2009 年 4 月 3 日，敦煌（香港）有限公司将持有的 30% 股份转让给宁波维科精华集团股份有限公司，上述事项经宁波经济技术开发区管理委员会宁开政项[2009]45 号《关于宁波甬大纺织有限公司股权变更的批复》批准。宁波市工商行政管理局于 2009 年 5 月 11 日为本公司换发 330200400024413 号《企业法人营业执照》

2016 年 4 月，公司减少注册资本 1,000 万元，减资后的注册资本为 320 万元。

3、公司股东及持股比例

股东名称	出资金额	持股比例
宁波维科精华集团股份有限公司	320 万	100%
总 计	320 万	100%

4、企业目前经营状况

至评估基准日被评估单位已停产，目前以出租现有部分工业厂房维持日常开支。经了解，企业暂无恢复生产的计划也无扩展其他经营的计划。

5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 8 月 31 日，宁波甬大纺织有限公司资产总额为 7,049,589.56 元，负债总额 254,880.74 元，净资产额为 6,794,708.82 元，2017 年 1-8 月实现营业收入 260,230.88 元，净利润-385,622.24 元。公司近 3 年及基准日财务及经营状况如下表：

(1) 近三年及基准日资产负债表

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2014. 12. 31	2015. 12. 31	2016. 12. 31	2017. 8. 31
一、流动资产合计	11, 103, 922. 67	10, 813, 417. 11	1, 335, 979. 21	1, 079, 132. 08
二、非流动资产合计	7, 035, 102. 26	6, 479, 107. 53	6, 085, 679. 48	5, 970, 457. 48
投资性房地产	163, 025. 58	163, 025. 58	163, 025. 58	163, 025. 58
固定资产	877, 925. 86	709, 302. 17	684, 496. 19	677, 531. 39
无形资产	5, 455, 817. 56	5, 330, 155. 72	5, 204, 493. 88	5, 120, 719. 32
资产总计	18, 139, 024. 93	17, 292, 524. 64	7, 421, 658. 69	7, 049, 589. 56
三、流动负债合计	540, 806. 93	243, 902. 80	251, 125. 38	254, 880. 74
四、非流动负债合计	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
负债合计	540, 806. 93	243, 902. 80	251, 125. 38	254, 880. 74
净 资 产	17, 598, 218. 00	17, 048, 621. 84	7, 170, 533. 31	6, 794, 708. 82

(2) 近三年及2017年1-8月利润表

利润表

金额单位：人民币元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-8 月
一、营业总收入	17, 298, 193. 01	425, 506. 01	463, 695. 21	260, 230. 88
其中：营业收入	17, 298, 193. 01	425, 506. 01	463, 695. 21	260, 230. 88
二、营业总成本	15, 575, 682. 39	925, 771. 82	341, 654. 21	645, 824. 80
其中：营业成本	17, 146, 696. 00	238, 503. 94	271, 471. 61	204, 633. 95
营业税金及附加	79, 899. 89	15, 965. 87	71, 976. 92	66, 817. 53
销售费用	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
管理费用	281, 797. 91	669, 933. 81	519, 826. 28	377, 233. 20
财务费用	18. 62	-279. 20	-540. 35	335. 19
资产减值损失	297, 315. 08	1, 647. 40	-521, 080. 25	-3, 195. 07
加：公允价值变动收益	-4, 034, 276. 64	0. 00	0. 00	0. 00
投资收益	6, 264, 321. 75	0. 00	0. 00	0. 00
二、营业利润	1, 722, 510. 62	-500, 265. 81	122, 041. 00	-385, 593. 92
加：营业外收入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
减：营业外支出	48, 442. 91	49, 330. 35	129. 53	28. 32
三、利润总额	1, 674, 067. 71	-549, 596. 16	121, 911. 47	-385, 622. 24
减：所得税费用	-832, 681. 22	0. 00	0. 00	0. 00
四、净利润	2, 506, 748. 93	-549, 596. 16	121, 911. 47	-385, 622. 24



宁波甬大纺织有限公司上述 2014-2016 年度报表已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估基准日 2017 年 8 月 31 日会计报表未经审计。

6、公司执行的主要会计政策

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

（二）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）记账基础和计价原则

公司的记账基础为权责发生制。除特别声明外，计量属性为历史成本法。

（四）税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%
房产税	从价计征, 按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为委托方以及与本次经济行为相关的行政机构。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估的目的是反映宁波甬大纺织有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为宁波维科精华集团股份有限公司拟转让宁波甬大纺织有限公司股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目评估对象为宁波甬大纺织有限公司二〇一七年八月三十一日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

根据《资产评估业务约定书》和委托方填报的资产、负债清查评估明细申报表，本次评估范围为宁波甬大纺织有限公司二〇一七年八月三十一日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表未经审计。其账面情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值	科目名称	账面原值	账面净值
流动资产合计		1,079,132.08	流动负债合计		254,880.74
货币资金		138,438.69	应付账款		57,886.30
应收账款		0.70	预收款项		29,308.26
其他应收款		892,829.96	应交税费		20.00
其它流动资产		47,862.73	其他应付款		167,666.18
非流动资产合计		5,970,457.48	非流动负债合计		0.00
投资性房地产	1,630,255.77	163,025.58			
固定资产	6,367,731.85	677,531.39			
其中：建筑物类	5,900,903.83	603,149.84			
设备类	466,828.02	74,381.55			
无形资产		5,120,719.32			
长期待摊费用		9,181.19			
资产总计		7,049,589.56	所有者权益（或股东权益）合计		6,794,708.82

宁波甬大纺织有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目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。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

截止基准日2017年8月31日，除上述无形资产外，被评估企业未申报其他无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量



宁波甬大纺织有限公司未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本项目所有评估工作均由天津中联资产评估有限责任公司完成,不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和投资价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况,确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一七年八月三十一日,是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的:

- 1、该基准日接近经济行为实现日,能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为宁波甬大纺织有限公司的会计结算日,有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下:

(一) 经济行为依据

《宁波甬大纺织有限公司股东决定书》。

(二) 法律法规依据



- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会修正）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 6、国家其他相关法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
- 5、《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
- 6、《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；
- 7、《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189号、中评协〔2011〕230号）；
- 9、《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 10、《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 11、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 12、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；



- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协（2010）214号）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 16、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（四）权属依据

- 1、宁波甬大纺织有限公司的资产评估申报表；
- 2、宁波甬大纺织有限公司会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、宁波甬大纺织有限公司房权证：宁开房证字第 G070 号；
- 4、宁波甬大纺织有限公司土地使用权证：仑国用（2014）第 13020 号；
- 5、宁波甬大纺织有限公司提供的其它有关资料。

（五）取价依据

- 1、宁波甬大纺织有限公司评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；
- 2、宁波甬大纺织有限公司会计报表、订购合同及发票等财务资料；
- 3、《2017 中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 4、向设备生产厂家、销售商及网络查询取得的资料；
- 5、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 6、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394 号）、浙江省物价局转发国家计委关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知（浙价服〔2003〕77 号）等文件；
- 7、宁波甬大纺织有限公司财务会计经营方面的资料；
- 8、评估基准日近期中国人民银行公布的存贷款利率；
- 9、宁波市国土资源局官网招拍挂公告；
- 10、《宁波市建筑工程造价信息》（2010 年 12 月；2016 年 3 月、2017 年 8 月）；
- 11、《宁波市区城市土地级别调整和基准地价更新成果报告》；
- 12、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 13、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

- 1、宁波甬大纺织有限公司《营业执照》（统一社会信用代码：913302066102548846）；
- 2、委托方与资产评估机构签订的《资产评估业务约定书》；
- 3、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

宁波甬大纺织有限公司原以生产各类纺织品为主业，评估基准日已停产，目前以出租现有部分工业厂房维持日常开支。经了解，企业暂无恢复生产的计划也无扩展其他经营的计划。因此本次评估不适宜采用收益法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

本评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估最终只选用资产基础法进行评估，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得评估对象价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金为银行存款。

对银行存款，经核实银行存款日记账、对账单后，人民币存款账户均以申报账面值确定评估值。

（2）应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。坏账准备评估为零。

（3）其他流动资产

其他流动资产为预交的增值税。评估人员核查纳税申报表，以及核对明细账与总账、报表余额相符，此次评估以核实后账面值确定评估值。

2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用。

（1）投资性房地产

投资性房地产为被评估单位将标准厂房中第一层的一半面积租赁给宁波北仑宝舜食品有限公司使用，将染色车间租赁给上海仁开实业有限公司使用，此次评估将其并入固定资产—房屋建筑物中一并评估。

(2) 固定资产

本项目固定资产包括房屋建筑物和机器设备。

I、房屋建筑物

1) 建筑物概况

房屋建筑物具体为：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积(m ² /m ³)
1	宁开房证字第 G070 号	标准厂房	砖混	1990 年	12,495.93
2	无证	门厅	钢混		70.00
3	宁开房证字第 G070 号	染色车间及食堂	砖混	1990 年	625.59
4	无证	偏屋	砖混	2013 年 6 月 30 日	40.00

另外，账面上的污水池已报废，账面上的四楼装修和二楼改造工程并入标准厂房进行评估。

2) 评估方法的选择及运用

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。在估价过程中应根据估价目的、估价对象特点选择合适的估价方法。

本次估价涉及的建筑物及构筑物包括标准厂房及附属用房。通过实地查勘和对周边区域的调查，并分析估价对象的特点和实际情况，获知该地区该类房地产没有交易案例，故不宜采用比较法；估价对象为已建成房地产，以保持现状继续使用为最高最佳使用，不具备再开发的潜力，不宜采用假设开发法；委估的工业厂房主体五层局部六层，周边地区无类似用途房地产出租案例，因此不适宜选用收益法；估价人员了解类似房屋的建筑安装成本及相关费用、税费等资料，在此基础上采用成本法对委估建筑物及构筑物予以估价。

重置成本法系指在评估基准日时点重新购置或建造一个全新的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得差额作为被评估资产的评估值的一种方法。

①重置成本确定

根据现场勘察、评定记录及被评估单位提供的相关工程资料，按照房屋结构、工程类别，依据《宁波市市区建设工程土建造价指标》、《宁波建筑工程造价信息》等造价资料，计算得出评估基准日委估房屋建筑物工程造价，同时考虑建设单位管理费及其他费、综合费用、资金成本等，并扣减可抵扣增值税后确定其重置成本。

重置成本=工程造价+建设单位管理费及其他费+综合费用+资金成本-可抵扣增值税

a. 工程造价

工程造价=建筑工程造价+安装工程造价+装修工程造价

并考虑扣减 11% 的增值税予以计算。

b. 前期费用及其他费用

序号	费用名称	取费基数	取费标准	依据
1	建设单位管理费	工程造价(含税)	1.40%	财建[2002]394号
2	建设管理其他费	工程造价(含税)	1.37%	浙价服[2001]262号、计价格[2002]1980号、浙价服[2003]77号、浙价服[2003]112号
	合计		2.77%	
序号	费用名称	取费基数	取费标准	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.32%	财建[2002]394号
2	建设管理其他费	工程造价	1.28%	浙价服[2001]262号、计价格[2002]1980号、浙价服[2003]77号、浙价服[2003]112号
	合计		2.60%	

c. 综合费用

按工程造价的一定比例予以计算

序号	费用名称	取费基数	取费标准	依据
1	勘察费、监理费 招标代理费等	工程造价 (含税)	6.22%	计价格[2002]10号
				发改价格[2007]670号 发改价格[2011]534号 计价格[2002]1980号
	合计		6.22%	

d. 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在6个月及以上的计算资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价(含税)} + \text{前期费用及其他费用} + \text{综合费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

② 成新率确定

根据现场勘察及委估房屋建筑物的具体情况，以勘察成新率为主、年限成新率为辅相结合，确定综合成新率。即：

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

a. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主，根据现场勘察房屋建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况，采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分，再依据各部位在建筑中所占的权重，分别计算出各部位的实际得分，进行加和，确定勘察成新率。

b. 年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限，计算年限成新率。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

③ 评估结果



评估值 = Σ [重置成本 \times 综合成新率]

II、设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值 = 重置成本 \times 成新率。

对于报废的设备，因无残值，评估为零。对于盘点时已无实物的设备，评估为零。

① 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《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 第50号）的有关规定，因此，对于机器设备在计算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

本次委估设备主要是单体设备，安装简单，故不计取其他费和资金成本。

a. 设备购置价的确定

评估人员对设备进行现场勘察，了解设备功能、配置、参数、组成等，对市场价格进行询价，对通用设备，通过查询机电产品价格信息网等查询设备在基准日时的购置价；对已升级更新的设备，以正在销售的同类设备当前市场价格为基础，根据性能、配置差异进行修正确定设备购置价。

b. 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

c. 安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

② 对成新率的确定

经现场勘查，委估设备所在厂房用于出租，由于时间较长，租赁方未对委估设备单独进行管理，评估人员无法对设备逐项核实，仅根据租赁协议及财务入账凭证确认资产数量及权属，故本次评估采用年限法评定成新率。

年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

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

③ 评估值 = 重置价值 × 成新率

(3) 无形资产-土地使用权

① 基本情况

委估土地使用权 1 宗，土地权证登记面积为 7,116.77 平方米，位于北仓区联合区域 G5 区，使用权类型为出让，用途为工业用地，终止日期为 2058 年 6 月 14 日，土地使用证编号为仓国用（2014）第 13020 号。原始入账价值合计为人民币 5,497,704.84 元，申报账面值合计为人民币 5,120,719.32 元。

② 评估方法

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地土地市场发育程度，选择评估方法。

方法选用：评估对象用途为工业用地，周边区域成交了一些类似用途的土地出让案例，适宜采用市场比较法进行评估。本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

市场比较法的计算公式为：

待估宗地地价 = (可比实例地价 × 容积率修正系数) × (交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 交易方式修正系数 × 土地使用年限修正系数 × 土地用途修正系数 × 区位状况、实物状况因素修正系数 × 个别因素修正系数)

评估值 = Σ 委估宗地使用面积 × 评估土地单价

(4) 长期待摊费用

长期待摊费用是企业按税务、会计制度要求，于 2012 年发生并在 5 年内分摊的装修费。评估人员经过现场勘查，未见装修具体内容，确定评估值为零。

(三) 负债

负债全部为流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费和其它应付款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一七年九月三十日出具资产评估报告书。

(一) 接受委托阶段

1、我公司接受委托，对宁波甬大纺织有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查、的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、查证，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、企业未对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，委托方以未审报表作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。



2、对资产基础法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；确定最终评估结论。

(五) 提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

(一) 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(二) 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(三) 持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(四) 企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出委托方委托评估的资产和负债在评估基准日所表现的公允价值，委估资产和负债的账面价值、采用资产基础法得出的评估值分别如下：

(1) 资产账面价值 704.96 万元（柒佰零肆万玖仟陆佰元），评估值 1,152.11 万元（壹仟壹佰伍拾贰万壹仟壹佰元），评估增值 447.15 万元（肆佰肆拾柒万壹仟伍佰元），增值率 63.43%。

(2) 负债账面价值 25.49 万元（贰拾伍万肆仟玖佰元），评估值 25.49 万元（贰拾伍万肆仟玖佰元），评估无增减值。

(3) 净资产账面价值 679.47 万元（陆佰柒拾玖万肆仟柒佰元），评估值 1,126.62 万元（壹仟壹佰贰拾陆万陆仟贰佰元），评估增值 447.15 万元（肆佰肆拾柒万壹仟伍佰元），增值率 65.81%。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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 %
		B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	107.91	155.48	47.57	44.08
非流动资产	2	597.05	996.63	399.58	66.93
其中：投资性房地产	3	16.30	0.00	-16.30	-100.00
固定资产	4	67.75	474.49	406.74	600.35
无形资产	5	512.07	522.14	10.07	1.97
长期待摊费用	6	0.92	0.00	-0.92	-100.00
资产总计	7	704.96	1,152.11	447.15	63.43
流动负债	8	25.49	25.49	0.00	0.00
负债总计	9	25.49	25.49	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	10	679.47	1,126.62	447.15	65.81

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 被评估单位将其标准厂房中第一层的一半面积租赁给宁波北仑宝舜食品有限公司使用, 租赁期为 2012 年 2 月 14 日至 2018 年 4 月 30 日, 年租金为首年 116,320.80 元 (含税), 2013 年 5 月起每年增加 3,490 元; 将染色车间租赁给上海仁开实业有限公司使用, 租赁期为 2016 年 10 月 1 日至 2017 年 9 月 30 日, 年租金为 38,492.13 元 (不含税)。

(二) 评估结果为不包含增值税价值。

(三) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化以及股权交易过程中的其他相关税费。

(四) 门厅和偏屋为后期搭建, 截止到评估基准日尚未取得房屋所有权证, 本次评估建筑面积为被评估单位提供, 评估师依据被评估单位提供建筑面积进行了评估, 如与实际建筑面积有差异, 应相应调整评估结论。

(五) 资产评估工作在很大程度上, 依赖委托方及被评估单位提供的有关资料。因此, 评估结论的成立是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

(六) 对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下, 对本次评估结论的影响, 本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

(七) 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上, 所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任, 同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时, 评估结果一般会失效。

(八) 本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值, 报告使用者应根据基准日后的资产状况和市场状况变化, 合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化, 委托方应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。



十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；
(二) 评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；
(三) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 评估报告的使用有效期

评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一七年八月三十一日至二〇一八年八月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十三、评估报告日

本评估报告的报告日为二〇一七年九月三十日。

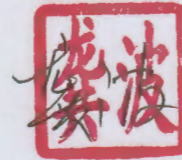
(本页无正文, 宁波维科精华集团股份有限公司拟转让股权所涉及的宁波甬大纺织有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告书签字页)

天津中联资产评估有限责任公司

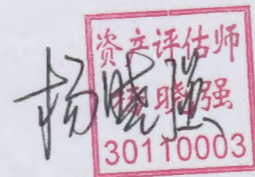


中国·天津

法定代表人:



资产评估师:



二〇一七年九月三十日

资产评估师:

