

## **宁波维科精华集团股份有限公司 第六届董事会第十四次会议决议公告**

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

宁波维科精华集团股份有限公司第六届董事会第十四次会议于 2010 年 5 月 26 日以通讯方式（包括直接送达）召开，会议应到董事 9 名，实到 7 名，董事杨健先生和独立董事杨纪朝先生因公出差未参加本次会议，董事杨健先生委托副董事长董捷先生代为行使表决权。本次会议的召开符合《公司法》和《公司章程》规定，会议形成的决议合法有效。

经与会董事的认真审议，审议通过了《关于拍卖公司部分土地使用权及地上建筑物的议案》：

公司控股子公司宁波维钟印染有限公司（以下简称“维钟印染”）位于宁波市镇海区蛟川街道清水浦村，该地块及部分地上建筑物为公司所有，自 2001 年来公司一直将其租赁给维钟印染生产经营所用。

为进一步优化资产结构，提升资产收益率水平，公司将拍卖上述地块及部分地上建筑物，主要包括 1 项土地使用权及 13 项房屋建筑物，具体明细如下：

（1）土地使用权：土地权证编号为镇国用（2003）字第 0001059 号，土地位置为镇海蛟川街道清水浦村，土地用途为工业用地，取得日期为 1999 年 10 月，准用年限 50 年，开发程度为五通一平，面积为 67,608.44 平方米，账面净值为 8,143,196.48 元。

（2）房屋建筑物：权证编号为房权证镇城字第 2003000347 号、房权证镇城字第 2003000348 号、房权证镇城字第 2003000349 号、房权证镇城字第 2007000733 号，合计建筑面积为 20,972.89 平方米，账面净值为 9,534,798.20 元。

北京国友大正资产评估有限公司受公司委托，以 2010 年 3 月 31 日为基准日对上述土地使用权及房屋建筑物进行了评估，出具了国友大正评报字（2010）第 106 号资产评估报告：至评估基准日，公司上述拍卖的土地使用权及地上建筑物的评估结果为人民币 5936.32 万元。

同时，维钟印染于生产经营期间，在公司清水浦村地块上自造部分无证房屋建筑物、构筑物及辅助设施，其所有权为维钟印染拥有，因与公司上述拍卖地块

为不可分割部分，将其与公司清水浦村地块一并进行处置，其评估价格为人民币683万元。

本次董事会审议通过本议案后，授权公司经营层签署本次拍卖的相关文本及办理本次拍卖的相关事宜。公司将根据拍卖进展情况及时进行信息披露和履行相关程序。

（同意8票，反对0票，弃权0票）

特此公告。

宁波维科精华集团股份有限公司

2010年5月28日

宁波维科精华集团股份有限公司拟转让  
部分土地使用权及地上建筑物项目

## 资产评估报告

国友大正评报字（2010）第106号

北京国友大正资产评估有限公司

二〇一〇年五月四日

## 目 录

资产评估报告声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	6
一、 委托方、产权持有单位和委托方以外的评估报告使用者 .....	6
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型及其定义 .....	9
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	12
八、 评估程序实施过程和情况 .....	17
九、 评估假设 .....	18
十、 评估结论 .....	19
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 评估报告使用限制说明 .....	21
十三、 评估报告日 .....	22
附件 .....	23

## 资产评估报告声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的资产进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据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清单由委托方、产权持有单位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、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

## 宁波维科精华集团股份有限公司拟转让 部分土地使用权及地上建筑物项目

# 资产评估报告摘要

国友大正评报字（2010）第 106 号

北京国友大正资产评估有限公司接受宁波维科精华集团股份有限公司的委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，对因房地产转让事宜涉及的宁波维科精华集团股份有限公司的土地使用权及地上建筑物进行了评估。

本次评估的评估对象为宁波维科精华集团股份有限公司所属的部分土地使用权及地上建筑物；评估范围为宁波维科精华集团股份有限公司申报的 1 项土地使用权及 13 项房屋建筑物；评估的价值类型为市场价值；评估基准日为 2010 年 3 月 31 日。

评估师履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，对评估对象采用成本加和法进行了评估。

至评估基准日，宁波维科精华集团股份有限公司拟转让土地使用权及地上建筑物的评估结果为：人民币 5,936.32 万元。

### 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 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	非流动资产	1,767.80	5,936.32	4,168.52	235.80
2	固定资产	953.48	1,301.76	348.28	36.53
3	无形资产	814.32	4,634.56	3,820.24	469.13
4	<b>资产总计</b>	<b>1,767.80</b>	<b>5,936.32</b>	<b>4,168.52</b>	<b>235.80</b>

评估师对评估过程中发现的产权瑕疵等事项作了特别事项说明，提请评估报告使用者注意。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2010 年 3 月 31 日起至 2011 年 3 月 30 日止。

本评估报告日为 2010 年 5 月 4 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，应当认真阅读评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司

法定代表人：申江宏

注册资产评估师：陈松 赵海豪

二〇一〇年五月四日

宁波维科精华集团股份有限公司拟转让  
部分土地使用权及地上建筑物项目

资产评估报告正文

国友大正评报字（2010）第 106 号

**宁波维科精华集团股份有限公司：**

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对宁波维科精华集团股份有限公司拟转让的部分土地使用权及地上建筑物在 2010 年 3 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、委托方、产权持有单位和委托方以外的评估报告使用者**

本项目的委托方、产权持有单位均为宁波维科精华集团股份有限公司，评估报告使用者为委托方及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

**（一）委托方及产权持有单位概况**

企业名称： 宁波维科精华集团股份有限公司

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： 人民币贰亿玖仟叁佰肆拾玖万肆仟贰佰元

经济性质： 股份有限公司（上市）

主要经营范围： 纱、线、带制品、床上用品、家纺制品、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除外）。

## （二）历史沿革

宁波维科精华集团股份有限公司（以下简称：维科精华）前身为宁波敦煌集团股份有限公司，系经宁波市经济体制改革办公室甬体改办[1993]44号文批准，由宁波线带集团公司独家发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司，股本总额为4,500万元。

1996年3月，经维科精华第四次股东大会决议并经宁波市经济体制改革委员会甬股改（1996）42号文批准，股本变更为7,014.2万元。

1997年4月，经维科精华第五次股东大会决议并经宁波市经济体制改革委员会甬股改（1997）14号文批准，股本变更为9,118.46万元。

1998年5月，经中国证券监督管理委员会证监发字（1998）117号文批准，于1998年5月25日向社会公众公开发行人民币普通股4,500万股，每股面值1元，股本增至人民币13,618.46万元，1998年6月9日，经上海证券交易所上证上字（1998）34号文批准挂牌交易。

经维科精华1999年度股东大会决议通过分配股票股利同时以资本公积转增股本，股本总额增至27,236.92万元。

2000年9月，经中国证券监督管理委员会证监字（2000）92号文批准，维科精华向社会公众配售股份2,112.50万股，经此次配股后，股本变更为29,349.42万元。

2004年11月，经国家商务部商资二批[2004]774号《商务部关于同意宁波维科精华集团股份有限公司转股并变更为外资股比例低于25%的外商投资股份有限公司的批复》批准，企业类型变更为中外合资股份有限公司（外资比例小于25%）。2004年11月22日，维科精华在宁波市工商行政管理局办妥变更登记手续，并取得注册号为企合股浙甬总字第008736号的《企业法人营业执照》。

2006年5月22日召开的股权分置改革相关股东会议审议通过，全

体非流通股股东以向流通股股东每 10 股赠送 3 股共计赠送 33,292,500 股为对价而获得非流通股的流通权。

2008 年 2 月，维科精华原股东日本伊藤忠商事株式会社通过上海证券交易所交易系统出售了其所持有的全部股份，经国家商务部批准维科精华已变更为内资企业，并取得注册号为 330200000036218 的《企业法人营业执照》。

## 二、评估目的

本次评估目的是对宁波维科精华集团股份有限公司所属的部分土地使用权及地上建筑物进行评估，提供委估资产在评估基准日的市场价值，作为宁波维科精华集团股份有限公司拟转让该部分资产的价值参考依据。

本次评估涉及的经济行为文件为：宁波维科精华集团股份有限公司与北京国友大正资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

## 三、评估对象和评估范围

本项目的评估对象为宁波维科精华集团股份有限公司所属的部分土地使用权及地上建筑物；具体范围为宁波维科精华集团股份有限公司申报的 1 项土地使用权及 13 项房屋建筑物。账面价值未经过审计，具体如下：

### 1. 土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)
1	镇国用(2003)字第0001059号	维科精华清水浦村地块	镇海蛟川街道清水浦村	1999-10-1	工业出让	工业用地	50年	五通一平	67,608.44	8,143,196.48

### 2. 房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	幢号	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	
								原值	净值
1	房权证镇城字第 2007000733 号	车间 a	8	钢混排架	1989-3-1	m <sup>2</sup>	9109.64	5,452,040.22	4,675,124.76
2	房权证镇城字第 2003000349 号	车间 b	13	钢混排架	1989-3-1	m <sup>2</sup>	9848.92	6,126,483.00	4,403,202.27
3	房权证镇城字第 2003000348 号	门卫	1	砖混	1985-3-1	m <sup>2</sup>	73.1	14,335.00	4,254.31
4	房权证镇城字第 2003000349 号	食堂	14	钢混	1985-3-1	m <sup>2</sup>	284.17	103,895.00	67,362.83
5	房权证镇城字第 2003000348 号	厂房 1	21	砖混	1984-3-1	m <sup>2</sup>	269.66	54,015.00	28,691.04
6	房权证镇城字第 2003000347 号	厂房 2	17	砖混	1990-3-1	m <sup>2</sup>	76.71	208,060.00	86,127.76
7	房权证镇城字第 2003000347 号	厂房 3	18	钢混	1990-3-1	m <sup>2</sup>	93.3		
8	房权证镇城字第 2003000347 号	厂房 4	16	钢混排架	1984-3-1	m <sup>2</sup>	36.89		
9	房权证镇城字第 2007000733 号	厂房 5	11	钢混框架	2006-3-1	m <sup>2</sup>	63.71	38,129.88	32,696.37
10	房权证镇城字第 2003000347 号	厂房 6	19	砖混	1990-3-1	m <sup>2</sup>	194.58	66,322.00	19,681.30
11	房权证镇城字第 2003000349 号	厂房 7	15	钢混	1990-3-1	m <sup>2</sup>	144.11	12,631.00	378.93
12	房权证镇城字第 2003000349 号	办公楼 a	9	钢混框架	1989-3-1	m <sup>2</sup>	370.14	302,322.00	217,278.63
13	房权证镇城字第 2003000349 号	办公楼 b	10	钢混框架	1989-3-1	m <sup>2</sup>	407.96		
合计								12,378,233.10	9,534,798.20

房权证镇城字第 2003000347 号《房屋所有权证》登记的第 16 幢、房权证镇城字第 2007000733 号《房屋所有权证》登记的第 11 幢、房权证镇城字第 2003000349 号《房屋所有权证》登记的 9、10 幢均经过改扩建，增加了建筑面积，改扩建面积部分由于宁波维科精华集团股份有限公司未取得产权证，故纳入本次评估范围的面积为其产权证登记的面积。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

纳入评估范围的各评估对象的法律权属资料由产权持有单位提供，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

#### 四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日是 2010 年 3 月 31 日。评估基准日由委托方确定。评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

宁波维科精华集团股份有限公司与北京国友大正资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

### (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. 《中华人民共和国企业国有资产法》 (主席令 2008 年第 5 号);
3. 《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修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席 29 号, 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修订);
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);

10. 《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);

11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20号);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20号);

3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);

4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

6. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

7. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18号);

8. 《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会1996年5月7日发布);

9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

10. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

11. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

(四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证;

2. 国有土地使用证。

(五) 评估取价依据

1. 《浙江省建筑工程预算定额》、《浙江省建筑安装工程费用定额》、《浙江省工程建设其他费用定额》(2003);

2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通

知（计价格[2002]10号）；

3. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

4. 原国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）；

5. 《宁波市市区1999-2006年建设工程土建造价指标》；

6. 《中国人民银行贷款利率表》（2008年12月23日起执行）；

7. 宁波市人民政府甬政发[2006]90号《关于公布实施宁波市区土地房屋级别和基准地价调整方案的通知》；

8. 宁波建设工程造价信息网；

9. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；

10. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；

11. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

12. 其他参考资料。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括成本加和法、收益法和市场法。本次评估采用了成本加和法。

成本加和法，是指在合理评估各项资产的基础上确定评估对象价值的评估思路。

成本加和法的基本公式：

评估价值=各项资产评估值之和

本报告产权持有单位以持续经营为前提，成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，故可以采用成本加和法进行评估。

收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估目的是对宁波维科精华集团股份有限公司所属的部分土地使用权及地上建筑物进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为宁波维科精华集团股份有限公司拟转让该部分资产的价值参考依据。评估范围不是企业的整体资产，综合考虑，本项目不采用收益法进行评估。

市场法，是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本次评估由于市场同类交易案例较少，相关可靠准确的可比交易案例很难取得，故本次评估不采用市场法。

### （一）房屋建筑物

根据本次评估房屋建筑物的特点，采用成本法进行评估。

对无收益、无成交实例的生产用房屋，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本+投资开发利润

综合成新率=使用年限成新率×权重+鉴定成新率×权重

#### 1. 重置全价的确定

##### 1) 建筑安装成本的估测

由于同类房屋的市场价格、收益资料的较难获取及企业建筑预决算资料的遗失，根据评估房屋建筑物具体情况，影响房屋建筑安装成本的因素

主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

## 2) 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准，前期及其它费用取费标准为：

A. 勘察设计费：取 3.58%，根据《工程勘察设计收费标准》2002 年修订版；

B. 工程监理费：取 2.31%，依据国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670 号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

C. 招标代理服务费：取 0.51%，依据原国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）；

D. 建设管理费：取 2.72%，根据关于印发基本建设财务管理规定的通知（财建[2002]394 号以及浙价服[2003]112 号等的规定）；

E. 配套规费：白蚁防治费 2 元/平方米，依据浙财综字〔2007〕12 号的规定。

综合费率为以上各项合计，取费基数为工程造价或者建筑面积。

## 3) 资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

### 2008 年 12 月 23 日公布的金融机构贷款利率标准

贷款期限	年利率%
一、短期贷款	

贷款期限	年利率%
六个月（含六个月）	4.86%
六个月至一年（含一年）	5.31%
二、中长期贷款	
一至三年（含三年）	5.40%
三至五年（含五年）	5.76%
五年以上	5.94%
三、贴 现	在再贴现利率基础上，按不超过同期贷款利率（含浮动）加点

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

#### 4) 投资开发利润

根据宁波市类似房地产开发的一般平均水平确定。

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本+投资开发利润

## 2. 综合成新率的确定

采用使用年限成新率和鉴定成新率相结合的方法确定房屋建筑物的成新率。

### 1) 使用年限成新率的计算

使用年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

### 2) 鉴定成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定鉴定成新率。

鉴定成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

### 3) 综合成新率

使用年限成新率取权重 0.4，鉴定成新率取权重 0.6。

综合成新率=使用年限成新率×0.4+鉴定成新率×0.6

### 3. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### (二) 土地使用权

根据被评估单位提供的资料和评估人员现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法进行评估，最后以两种方法的权重确定评估值。

##### 1. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修正，最后根据地价评估基准日和使用年限分别对待估宗地评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格。

宗地地价=适用的基准地价×K1×K2×k3×(1+ΣK)(1+K4)×(1+K5)  
+k6

式中：K1—期日修正系数

K2—年期修正系数

K3—容积率修正系数

k4—资金成本率

K5—投资开发利润率

K6—土地开发程度修正

ΣK—影响地价各种因素修正系数之和

##### 2. 市场法

所谓市场法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客

观合理价格或价值的方法。

公式：评估值 = 可比实例交易价 × 交易情况修正系数 × 期日因素修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 剩余土地使用年限修正系数

具体步骤如下：

- (1) 调查收集估价对象所在区域相关的地产市场价格资料；
- (2) 根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；
- (3) 将比较交易案例与估价对象进行比较，确定修正系数；
- (4) 进行市场交易情况修正、期日修正、区域、个别因素修正；
- (5) 求取比准价格；
- (6) 确定估价对象房地产价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受宁波维科精华集团股份有限公司的委托，对宁波维科精华集团股份有限公司拟转让的土地使用权及地上建筑物进行评估，评估基准日经协商定于2010年3月31日。北京国友大正资产评估有限公司于2010年4月12日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于2010年4月13日正式开始，2010年4月14日现场工作结束，2010年5月4日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

1. 2010年4月12日，与委托方及产权持有单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《业务约定书》，制定评估工作计划；
2. 配合产权持有单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行

委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(一) 现场核实及评估阶段

1. 根据《资产评估明细表》，按资产评估准则及评估规范的要求，对评估对象进行了全面核实

2. 查阅收集委估资产的产权证明文件；

3. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法；

4. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

5. 对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

(二) 评估汇总阶段

对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(三) 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，与委托方对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

(一) 委托方及产权持有单位提供的资料真实、完整；

(二) 交易假设；

(三) 公开市场假设；

(四) 资产持续使用假设；

(五) 国家现行的宏观经济不发生重大变化；

(六) 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。

## 十、评估结论

本次评估对评估对象采用了成本加和法进行了评估。

在持续经营前提下，至评估基准日 2010 年 3 月 31 日宁波维科精华集团股份有限公司拟转让部分土地使用权及地上建筑物账面值为 1,767.80 万元，评估值为 5,936.32 万元，评估增值 4,168.52 万元，增值率为 235.80%。各类资产的评估结果见下表：

### 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 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 非流动资产	1,767.80	5,936.32	4,168.52	235.80
2 固定资产	953.48	1,301.76	348.28	36.53
3 无形资产	814.32	4,634.56	3,820.24	469.13
4 资产总计	<b>1,767.80</b>	<b>5,936.32</b>	<b>4,168.52</b>	<b>235.80</b>

## 十一、特别事项说明

(一) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供的有关资料基础上所作出的，评估师的责任是对资产业务提供专业化的估价意见，资料的真实性、合法性及评估对象法律权属由委托方及相关当事方负责；

(二) 由于评估对象经过较大的改扩建，实地勘察时遇到的问题，经与委托方协商，评估时按下列方法处理：

1. 房权证镇城字第 2003000347 号《房屋所有权证》登记的第 16 幢建筑面积为 36.89 平方米，现已改扩建成一幢一层排架结构、局部二层、三层的锅炉房，扩建之后的建筑面积为 951.23 平方米。改扩建面积部分由于宁波维科精华集团股份有限公司未取得产权

证，故本次评估纳入评估范围的建筑面积为 36.89 平方米；

2. 房权证镇城字第 2007000733 号《房屋所有权证》登记的第 11 幢的建筑面积为 63.71 平方米，经现场勘查，现已改建成一幢建筑面积为 536 平方米的职工之家和员工宿舍，改扩建面积部分由于宁波维科精华集团股份有限公司未取得产权证，故本次评估纳入评估范围的建筑面积为 63.71 平方米；

3. 房权证镇城字第 2003000347 号《房屋所有权证》第 19 幢登载房屋总层数为 1 层，建筑面积为 264.88 平方米，现场勘查实际总层数为 2 层，现场测量建筑面积为 194.58 平方米（小于 264.88 平方米），本次评估纳入评估范围的建筑面积为 194.58 平方米；

4. 房权证镇城字第 2003000349 号《房屋所有权证》第 15 幢登载房屋总层数为 1 层，建筑面积为 449.48 平方米，现场勘查未见相似面积房屋建筑物，在 15 幢地上勘查到另外两幢房屋建筑物，均为 1 层，建筑面积分别为 108.11 平方米及建筑面积 36 平方米，合计总建筑面积 144.11 平方米（小于 449.48 平方米），本次评估纳入评估范围的建筑面积为 144.11 平方米；

5. 房权证镇城字第 2003000349 号《房屋所有权证》登记的 9、10 幢两房屋建筑面积为 370.14 平方米和 407.96 平方米，后由宁波维钟印染有限公司扩建为一幢 1110.65 平方米的二层办公楼。改扩建面积部分由于宁波维科精华集团股份有限公司未取得产权证，故本次评估纳入评估范围的建筑面积为 778.1 平方米。

6. 由于评估范围房屋进行了改扩建，改扩建面积部分宁波维科精华集团股份有限公司未取得产权证，本次评估未考虑由于改扩建导致房屋建筑面积的变化而对评估对象范围内资产整体性的影响。

### （三）评估程序受到限制的情形

评估师未对各种建、构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，而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和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四）评估基准日评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生重大影响的事项。

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二）本评估报告仅由北京国友大正资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(四) 未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体;

(五) 自评估基准日起,市场条件或资产状况未发生重大变化时,本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年,即从资产评估基准日 2010 年 3 月 31 日起至 2011 年 3 月 30 日止;

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2010 年 5 月 4 日。

北京国友大正资产评估有限公司

法定代表人: 申江宏

注册资产评估师: 陈松 赵海豪

二〇一〇年五月四日

## 附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托方与产权持有单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和相关当事方的承诺函
- 五、签字注册资产评估师的承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照副本
- 八、签字注册资产评估师资格证书