

宁波维科精华房地产开发有限公司

股权转让项目

评估报告

苏银信评报字（2013）第 097 号

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

报告日期：2013 年 7 月 23 日

地址：南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦 2 号楼 20 层
邮编：210019 电话：025-83723371 传真：025-85653872

宁波维科精华房地产开发有限公司

股权转让项目

评估报告目录

苏银信评报字（2013）第 097 号

资产评估报告书声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者.....	4
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.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告基准日期后重大事项.....	16
十三、评估报告使用限制说明.....	16
十四、评估报告提交日期.....	16
资产评估报告书附件	20

注册资产评估师声明

宁波维科精华集团股份有限公司：

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”或我公司）接受贵公司的委托，对宁波维科精华房地产开发有限公司拟股权转让涉及的宁波维科精华房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日2013年6月30日的市场价值进行评估，并作如下声明：

（一）在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；

（二）评估机构和注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突；

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

（四）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；

（五）注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；

（六）注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查；

（七）注册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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（八）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

（九）注册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作任何形式的保证；

（十）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。

宁波维科精华房地产开发有限公司

股权转让项目

评估报告摘要

苏银信评报字（2013）第 097 号

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”）接受宁波维科精华集团股份有限公司的委托，对拟进行股权转让所涉及的宁波维科精华房地产开发有限公司（以下简称“维科精华房地产”）的股东全部权益价值于评估基准日在持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。

评估对象为维科精华房地产的股东全部权益价值，评估范围是维科精华房地产的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

本次评估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，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行评估。本次评估的价值类型为市场价值。

经对委估资产实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，维科精华房地产的股东全部权益价值在评估基准日 2013 年 6 月 30 日市场价值的评估结论如下：

资产账面价值为 3,423.52 万元，评估价值 4,355.93 万元，评估增值 961.56 万元，增值率 28.09%。

负债账面价值为 111.64 万元，评估价值 111.64 万元，评估减值 7.19 万元，减值率 6.44%。

股东全部权益账面价值为 3,311.88 万元，评估价值 4,280.64 万元，评估增值 968.75 万元，增值率 29.25%。

资产评估结果汇总表如下：

（单位：人民币万元）

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,923.46	3,016.09	92.63	3.17

其中：存货	648.56	741.19	92.63	14.28
非流动资产	500.06	1,369.00	868.94	173.77
其中：长期股权投资	500.00	1,368.95	868.95	173.79
固定资产	0.06	0.05	-0.01	-16.67
资产合计	3,423.52	4,385.09	961.56	28.09
流动负债	111.64	104.45	-7.19	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债合计	111.64	104.45	-7.19	0.00
股东全部权益	3,311.88	4,280.64	968.75	29.25

在使用本评估结论时，提请相关当事人关注以下事项：

1、被评估单位开发的位于宁波市北仑维科工业园区 2007 年竣工交付的半山佳园小区项目，均开发完成，其中 2#楼 2-6 层住宅 2,386.88 平方米，账面价值 4,476,887.42 元。因该楼邻近关联公司污水处理站，不符合环保验收要求，根据 2008 年 4 月北仑环保局、国土局及建设局报告的相关批复，2#楼住宅部分在关联公司 2#楼旁的污水处理站未搬迁前不得出售，批复未限制用于租赁等其他用途。由于在可预见的将来关联企业尚没有将污水处理站搬迁的计划，故本次评估采用收益法评估，但未考虑关联公司影响其产品出售有可能给予的损失补偿。

2、被评估单位在半山佳园内配建的幼儿园，存货账面值 1,483,746.71 元。因生源不足，政府目前未予接收。评估人员考虑到目前幼儿园为配套设施，在适当的时候需要无偿移交给政府，故本次评估按零值计评。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自 2013 年 6 月 30 日至 2014 年 6 月 29 日有效。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文。

（以下无正文）

宁波维科精华房地产开发有限公司

股权转让项目

评估报告

苏银信评报字（2013）第 097 号

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称：“江苏银信”）接受宁波维科精华集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对宁波维科精华房地产开发有限公司股东全部权益进行评估。本次评估目的是确定宁波维科精华房地产开发有限公司股东全部权益于 2013 年 6 月 30 日在持续经营前提下的市场价值，为宁波维科精华房地产开发有限公司拟股权转让之经济行为提供参考依据。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了权属核实、市场调查与询证，采用适当的评估方法对宁波维科精华房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映，现将评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方

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：贰亿玖仟叁佰肆拾玖万肆仟贰佰元

实收资本：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）

注册号：330200000036218（1/1）

成立日期：一九九三年七月二八日

营业期限：二〇〇四年十一月二十二日至长期

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：沙、线、待制品、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和技术除外；房屋租赁；投资咨询服务、技术咨询服务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）***

（二）被评估单位

1、企业基本信息

企业名称：宁波维科精华房地产开发有限公司（以下简称“维科精华房地产”）

住所：北仑小港红联村

法定代表人：史美信

注册资本：伍佰万元

实收资本：伍佰万元

经济性质：有限责任公司

注册号：330206000041379（1/1）

成立日期：二〇〇四年三月八日

营业期限：二〇〇四年三月八日至二〇一四年三月四日止

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、经营，物业管理；建筑装潢材料的批发、零售、店面房出租。（上述经营范围不含国家法律规定禁止、限制和许可经营的项目。）***

2. 公司简介

宁波维科精华房地产开发有限公司系由宁波维科精华集团股份有限公司和宁波维科精华床单有限公司共同出资组建的有限责任公司，成立于2004年3月8日，已取得宁波市工商行政管理局核发的330206000041379号《企业法人营业执照》。原注册资本人民币1600万元，实收资本为人民币1600万元。由国信联合会计师事务所出具甬国会验字（2004）019号《验资报告》。之后公司几经增减资和股权变换，截止评估基准日公司股份结构如下：

序号	股东名称	出资额（人民币）	出资比例（%）
1	宁波维科精华集团股份有限公司	2,550,000.00	51.00%
2	宁波维科置业有限公司	2,450,000.00	49.00%
3	合计	5,000,000.00	100.00%

3、2011-2012年及评估基准日维科精华房地产财务状况及经营成果如下：

金额单位：万元

项 目	2013年6月30日	2012年12月30日	2011年12月31日
流动资产	2,923.46	3530.60	3048.68
长期投资	500.00	4000.00	4000.00
固定资产	0.06	607.23	607.23
无形资产			
其他非流动资产			28.59
资产总计	3,423.52	7,530.66	7,077.33
流动负债	111.64	180.76	207.85
长期负债			

负债合计	111.64	180.76	207.85
股东全部权益	3,311.88	7,349.89	6,869.48
年 度	2013年6月30日	2012年12月30日	2011年12月31日
主营业务收入		142.17	180.66
主营业务成本		67.70	179.87
销售费用		2.25	
管理费用	5.28	5.61	10.73
财务费用	-6.68	-209.96	-1.64
投资收益	11,867.27	5,000.00	25,000.00
营业利润	11,854.45	5,374.02	25,163.08
利润总额	11,854.45	5,373.89	25,150.17
净利润	11,861.99	5,280.41	25,107.32

上表中截至 2011 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日的财务数据已经江苏天衡会计师事务所有限公司审计，并出具了“天衡审字（2012）00443 号”、“天衡审字（2013）00183 号”标准无保留意见审计报告。

（二）评估报告使用者

本评估报告的使用者包括委托方及被评估单位、业务约定书中约定的其他与评估目的相关的各方，以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

二、评估目的

本次资产评估的目的，是确定维科精华房地产的股东全部权益价值，为维科精华房地产股权转让提供价值参考，该经济行为业经被评估单位股东会通过，并形成股东会决议。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估项目的评估对象是维科精华房地产股东全部权益价值。

本项目的评估范围涉及维科精华房地产的全部资产及负债，包括：流动资产、长期股权投资、固定资产和负债。截止评估基准日，维科精华房地产的资产、负债的账面金额如下（单位：人民币元）：

资产类型	评估前账面金额
流动资产	29,234,612.87
非流动资产	5,000,607.23
其中：可供出售金融资产	

持有至到期投资	5,000,000.00
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	607.23
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
流动负债	1,116,391.66
非流动负债	
股东全部权益	33,118,828.44

其中，重点资产如下：

1、存货：存货主要为公司位于北仑维科工业园区的维科·半山佳园项目截至到评估基准日未销售的2#楼2-6层住宅房，建筑面积为2,386.88平方米；位于2#下的配套菜场1个，建筑面积256.89平方米；未移交政府的园区幼儿园1个，建筑面积791.07平方米；已出售但尚未交付的车库1个，建筑面积22.9平方米。公司的半山佳园项目竣工于2007年9月，占地面积29,400平方米，建筑面积总建筑面积50,004.11平方米。可售面积45,761.11平方米，共14幢住宅房，除2#楼靠近关联方污水处理站，经北仑国土局、环保局和建设局批复待污水处理站搬迁后方可销售外，其余13幢住宅楼均已出售。

2、电子设备：办公用电脑2台、打印机一台，其中两台电脑已损坏，打印机尚可继续使用。

3、长期股权投资：被投资单位为宁波市鄞州维科房地产开发有限公司，股权比例为100%。投资时间为2007年2月2日。被投资企业具体情况如下：

企业名称：宁波市鄞州维科房地产开发有限公司（以下简称“鄞州维科”）

住所：宁波市鄞州区古林镇薛家南路36号西城十二庭院3幢1单位1号

法定代表人：陈国荣

注册资本：伍佰万元

实收资本：伍佰万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

注册号：330212000224854

成立日期：二00七年二月二日

营业期限：二00七年二月二日至二0一七年二月一日止

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发经营；物业管理；

代理房屋租赁；建筑材料销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）***

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估维科精华房地产的股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，选择的评估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

本项目评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

在确定评估基准日时，委托方与相关机构进行了充分沟通，考虑了相应经济行为的计划安排和评估机构的建议，具体分析了经济行为的性质，并尽可能与评估目的的实现日接近，以便于有效地清查核实资产并合理选取评估作价依据，减少评估基准日后的调整事项。

在评估中所采用的价格，均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、被评估单位股东会决议；
- 2、委托方与本评估机构签订的“资产评估业务约定书”。

（二）法律、法规等依据

- 1、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日）；
- 2、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
- 5、《企业国有产权转让管理暂行规定》（国务院国资委第 3 号令）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）；
- 7、十届全国人大常委会第 11 次会议通过的《中华人民共和国土地管理法》（2004 年）；

- 8、国务院令 第 256 号《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年）；
- 9、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）（2001 年）；
- 10、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 11、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 1、财政部令 第 33 号《企业会计准则—基本准则》（2006 年）；
- 2、财政部财会[2006]3 号《企业会计准则（具体准则）》；
- 3、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、财政部财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 5、中国资产评估协会中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》；
- 6、中国资产评估协会中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》等；
- 7、中国资产评估协会中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》。

（四）权属依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照、会计报表、入账凭证、购置发票、合同等；
- 2、被评估单位提供的土地使用权证、建设用地规划许可证、建设项目规划许可证、施工许可证等其他相关权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、电子设备生产供应商的报价信息；
- 2、二手房市场上的网上报价信息；
- 3、现场查勘记录资料；

（六）其他依据

- 1、被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 2、被评估单位提供的 2010-2012 年审计报告、评估基准日会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 3、被评估单位相关人员访谈记录；
- 4、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是，通过估算企业未来的预期收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和，计算出被估企业的价值。收益法适用的前提条件包括：(1) 未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；(2) 未来承担的风险也能用货币衡量；(3) 资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。

资产基础法是指根据资产的具体类型、技术经济特征以及所掌握数据资料的完整程度,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评估思路。

运用市场法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。从目前的市场来看，上述前提条件尚不具备，故不能采用市场法评估。

被评估企业为房地产开发企业，主要针对单个开发项目的经营管理，企业未提供长期规划，考虑到房地产行业的特殊性，对未来收益难以预计，故未采用收益现值法进行评估。

针对本次特定的评估目的是用于企业股东拟股权转让，结合评估对象的自身条件、具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型及收集掌握的资料情况，确定本次评估总的评估思路采用资产基础法。

八、评估程序实施过程和情况

从接受评估委托，到完成评估项目、提交评估报告，整个评估过程分为五个阶段：

1、接受委托

安排评估人员对委托项目进行前期调查，了解委托方的评估要求，明确评估目的、评估对象及范围，并与委托方签订“资产评估业务约定书”。根据前期调查获知的具体情况，计算评估所需的时间，考虑评估专业人员的安排，拟定评估方案。

2、资产清查

评估人员根据被评估单位提供的财务资料，对列入评估范围的资产进行了清

查核实，在委托方及被评估单位有关人员的配合下完成清查工作。清查过程包括：

(1) 在收到委托方的要约后了解资产的构成及分布，界定评估范围，明确具体评估对象；

(2) 收集、验证委托方提供的评估资料，判断其真实有效性；

(3) 分析实物性资产的种类、数量及使用情况，获取其历史成本构成；

(4) 盘点核实库存现金，查阅银行对账单、银行余额调节表并进行函证；

(5) 核对了资产明细账的金额，对存货、固定资产进行了盘点，同时详细了解了存货的品质状况和适用情况、固定资产使用情况和成新度；

(6) 查验往来款项的形成过程，查明其真实性、完整性、可收回性及受益期；

(7) 获取有关的合同协议，了解其目前的使用和收益情况；

(8) 清查核实负债，确定实际需要承担的负债项目及金额；

(9) 清查核实收入、成本及费用的历史发生额，确定经营成果的公允性。

3、评定估算

在查勘核实的基础上，评估人员根据评估对象的技术特性、经济价值和使用时间等情况，对被评估资产的完好状况进行鉴定，对所评资产的性能、质量、成新率、可使用年限、资产功能变化等作出评定，运用日常收集的市场价格信息和询问、调查的现行价格、各项取费标准及依据，计算出资产的评估价值，具体如下：

(1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金均为人民币，评估人员对现金进行了监盘和倒推计算，即基准日账面值=盘点日实盘现金+评估基准日至盘点日现金支出-评估基准日至盘点日现金收入。

银行存款为人民币存款，评估人员对各项存款账户进行了函证，审核了银行对账单无误。

根据货币资金的清查核实的金额确定评估值。

(2) 存货

包括维科半山佳园楼盘 2#楼住宅、配套菜场、一个车库和一座配套幼儿园。

评估人员对尚未出售的存货房产进行账务核实的基础上，听取企业管理人员对 2#楼住宅、车位、幼儿园、菜场长期未能出售的特殊原因解释，并进行现场勘查，对建筑物所处的地理位置、繁华程度、环境条件、交通条件、基础设施、区域规划、租金水平等因素进行调查，并进行了详细的记录。

对于 2#楼住宅、菜场以半山佳园的平均租金水平为基础采用收益法进行评估。

对于车库，采用合同价作为不含税的销售价格扣除相关税费及适当利润进行评估。计算公式如下：

评估价值=不含税市场价值×(1-土地增值税率-销售费用率-销售所得税率-

适当利润率)

被评估单位半山佳园内配建的幼儿园，存货账面值 1,483,746.71 元。因污水站的原因导致园区及周边住户较少，且居住主要为工业区工人，生源不足，政府目前无兴办学校需要，暂时未予接收。2008 年 6 月 18 日，宁波市国土资源局北仑分局已为对应土地使用权办理了《土地使用权分割登记凭证》，证载土地使用权人为宁波维科精华房地产开发有限公司，土地用途为教育用地，建筑面积为 791.07 平方米，土地使用权面积为 256.41 平方米，终止日期为 2075 年 2 月 3 日。

根据仑土出合（2004）70 号《国有土地使用权出让合同》：“地块内须配建 3 班的幼托一所，幼托所室外活动场地必须保证 240 平方米以上，建筑部分按照有关设计规范要求配置，且须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用，建成后可由乙方自行经营或转让，若移交给政府相关部门管理的，必须连产权一起无偿移交”。评估人员考虑到目前幼儿园为配套设施，在适当的时候需要无偿移交给政府，故本次评估按零值计评。

（3）长期股权投资

被评估单位的长期股权投资为投资单位是宁波市鄞州维科房地产开发有限公司，股权比例 100%。

本次评估先对其进行整体评估，然后以其评估后股东全部权益价值乘以被评估单位持股比例计评。

（4）固定资产-设备

维科精华房地产的设备主要为 3 台电子设备。

评估人员听取了设备管理人员对设备总体情况的介绍，将设备评估明细表与固定资产账、卡进行核对，现场勘查显示 2 台电脑已经不能使用，处于报废状态，打印机尚可继续使用。

在清查核实的基础上，对可使用的设备确定采用重置成本法评估电子设备的价值。计算公式为：评估净值 = 评估原值 × 成新率。

①评估原值的确定

对于电子设备，不考虑运杂费和安装调试费，直接以其评估基准日的现行市价作为评估原值。

② 成新率的确定

在确定成新率时，综合考虑电子设备的实际情况，包括使用和维修保养情况，设备运行环境条件，并考虑科技进步及所服务的更新换代周期对设备寿命的影响，根据设备的已使用年限及尚可使用年限评定成新率

$$\text{成新率} = \frac{\text{设备尚可使用年限}}{\text{设备尚可使用年限} + \text{设备已使用年限}} \times 100\%$$

对不可使用的设备采用市场法评估，即以市场法询价的预计可回收金额作为评估值。

(8) 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，重点检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债金额。负债评估值是根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

4、评估汇总

项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

5、提交报告

根据内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书，提交委托方。

九、评估假设

本评估报告中反映的评估结果是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，本评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日用于载明的评估目的，且仅在评估报告设定的下列评估假设和限制条件下成立：

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，在有限经营期内持续经营下去。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，以维持有限期内的持续经营能力。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。

5. 无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 资产合法假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件权属合法，清晰无瑕疵；委估资产运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

7. 资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

当前述评估目的、假设条件、前提条件以及评估中遵循的有限期持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结果无效。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，按资产基础法评估的维科精华房地产股东全部权益价值如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年6月30日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,923.46	3,016.09	92.63	3.17
其中：存货	648.56	741.19	92.63	14.28
非流动资产	500.06	1,369.00	868.94	173.77
其中：长期股权投资	500.00	1,368.95	868.95	173.79
固定资产	0.06	0.05	-0.01	-16.67
资产合计	3,423.52	4,385.09	961.56	28.09
流动负债	111.64	104.45	-7.19	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债合计	111.64	104.45	-7.19	0.00
股东全部权益	3,311.88	4,280.64	968.75	29.25

资产基础法评估结果作为维科精华房地产的股东全部权益价值在评估基准日2013年6月30日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产账面价值为 3,423.52 万元，评估价值 4,355.93 万元，评估增值 961.56 万元，增值率 28.09%。

负债账面价值为 111.64 万元，评估价值 111.64 万元，评估减值 7.19 万元，减值率 6.44%。

股东全部权益账面价值为 3,311.88 万元，评估价值 4,280.64 万元，评估增值 968.75 万元，增值率 29.25%。

十一、特别事项说明

1、提请评估报告使用者充分关注特别事项可能对评估结论产生的影响。

2、被评估单位开发的位于宁波市北仑维科工业园区 2007 年竣工交付的半山佳园小区项目，均开发完成，其中 2#楼 2-6 层住宅 2,386.88 平方米，账面价值 4,476,887.42 元。因该楼邻近关联公司污水处理站，不符合环保验收要求，根据 2008 年 4 月北仑环保局、国土局及建设局报告的相关批复，2#楼住宅部分在关联公司 2#楼旁的污水处理站未搬迁前不得出售，批复未限制用于租赁等其他用途。由于在可预见的将来关联企业尚没有将污水处理站搬迁的计划，故本次评估采用收益法评估，但未考虑关联公司影响其产品出售有可能给予的损失补偿。

3、被评估单位在半山佳园内配建的幼儿园，存货账面值 1,483,746.71 元。因生源不足，政府目前未予接收。评估人员考虑到目前幼儿园为配套设施，在适当的时候需要无偿移交给政府，故本次评估按零值计评。

4、评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响。

5、本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上；

6、评估人员没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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对资产价值的影响；

7、本报告提出的评估结果在较大程度上依赖委托方提供的资料，对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任；

8、本次评估结果未考虑股权溢价、折价及不可流动性因素的影响；

9、在评估被评估单位固定资产时，我们未考虑该等资产所涉及抵押、担保以及如果该等资产出售等经济行为，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对资产重估增值额作任何纳税准备；

10、本报告中，评估人员的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属不发表意见、也不作确认或保证。评估人员对委托方和相关当事人提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验情况予以披露，但是本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事人承担全部责任。

11、本评估报告所得出的结论是评估师依据资产评估相关准则和规范，在特定目的下委托评估资产评估基准日所表现的价值，本评估结论仅为本次评估委托方经营决策提供参考，不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证。

12、本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明目的而作。除按规定送给有关政府管理部门或招股文件制作时引用外，本报告的全部或部分内容除获得我们同意外，均不得转载于任何文件、公告及声明。

十二、评估报告基准日期后重大事项

无期后重大事项。

十三、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、本评估报告书只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未征得我公司书面同意，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）

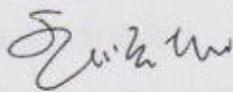
4、本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

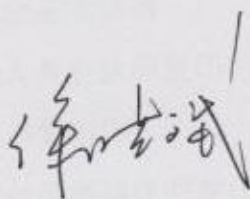

十四、评估报告提交日期

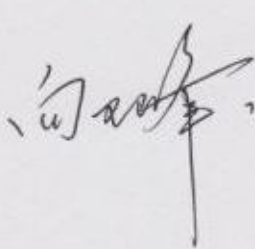

本评估报告报告日为 2013 年 7 月 23 日。

[本页以下无正文]

[本页无正文]

评估机构法定代表人: 

注册资产评估师:  

注册资产评估师:  

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

2013年7月23日



资产评估报告书附件

目 录

- 附件一：被评估单位股东会决议
- 附件二：委托方、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件三：委托方、被评估单位承诺函
- 附件四：评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件五：评估机构资格证书复印件
- 附件六：签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件七：资产评估人员和评估机构承诺函

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年6月30日

表1

金额单位：人民币万元

资产占有单位名称：宁波维科精华房地产开发有限公司

项 目	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	A		C		E=C-B		E=B/B×100%	
流动资产	1	2,923.46	3,016.09		92.63		3.17	
非流动资产	2	500.06	1,369.00		868.94		173.77	
其中：可供出售金融资产	3	-	-		-			
持有至到期投资	4	-	-		-			
长期股权投资	5	500.00	1,368.95		868.95		173.79	
投资性房地产	6	-	-		-			
固定资产	7	0.06	0.05		-0.01		-16.67	
在建工程	8	-	-		-			
无形资产	9	-	-		-			
其他非流动资产	10	-	-		-			
资产总计	11	3,423.52	4,385.09		961.56		28.09	
流动负债	12	111.64	104.45		-7.19		-6.44	
非流动负债	13	-	-		-			
负债总计	14	111.64	104.45		-7.19		-6.44	
净资产	15	3,311.88	4,280.64		968.75		29.25	

评估机构：江苏银信资产评估房地产估价有限公司

项目负责人：向卫峰

法定代表人：王顺林

签字注册资产评估师：向卫峰 徐晓斌

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2013年6月30日

表2

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波维科精华房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	29,234,612.87	30,160,885.63	926,272.76	3.17
2	货币资金	22,748,992.70	22,748,992.70	-	0.00
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	6,485,620.17	7,411,892.93	926,272.76	14.28
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其它流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	5,000,607.23	13,690,039.03	8,689,431.80	173.77
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	5,000,000.00	13,689,539.03	8,689,539.03	173.79
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	607.23	500.00	-107.23	-17.66
20	其中：建筑物类	-	-	-	
21	设备类	607.23	500.00	-107.23	-17.66
22	在建工程	-	-	-	
23	工程物资	-	-	-	
24	固定资产清理	-	-	-	
25	生产性生物资产	-	-	-	
26	油气资产	-	-	-	
27	无形资产	-	-	-	
28	其中：土地使用权	-	-	-	
29	其他无形资产	-	-	-	
30	开发支出	-	-	-	
31	商誉	-	-	-	
32	长期待摊费用	-	-	-	
33	递延所得税资产	-	-	-	
34	其他非流动资产	-	-	-	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2013年6月30日

表2

资产占有单位名称：宁波维科精华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
35	三、资产总计	34,235,220.10	43,850,924.66	9,615,704.56	28.09
36	四、流动负债合计	1,116,391.66	1,044,527.43	-71,864.23	-6.44
37	短期借款	-	-	-	
38	交易性金融负债	-	-	-	
39	应付票据	-	-	-	
40	应付账款	446,022.36	446,022.36	-	0.00
41	预收款项	35,000.00	35,000.00	-	0.00
42	应付职工薪酬	80,652.84	8,788.61	-71,864.23	-89.10
43	应交税费	-6,085.24	-6,085.24	-	0.00
44	应付利息	-	-	-	
45	应付股利	-	-	-	
46	其它应付款	560,801.70	560,801.70	-	0.00
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
48	其他流动负债	-	-	-	
49	五、非流动负债合计	-	-	-	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	长期应付款	-	-	-	
53	专项应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延所得税负债	-	-	-	
56	其他非流动负债	-	-	-	
57	六、负债合计	1,116,391.66	1,044,527.43	-71,864.23	-6.44
58	七、净资产	33,118,828.44	42,806,397.23	9,687,568.79	29.25



非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年6月30日

表4

资产占有单位名称：宁波维科精华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	-	
4-4	长期股权投资	5,000,000.00	5,000,000.00	13,689,539.03	8,689,539.03	173.79
4-5	投资性房地产	-	-	-	-	
4-6	固定资产	607.23	607.23	500.00	-107.23	-17.66
4-6-1	其中：建筑物	-	-	-	-	
4-6-2	设备	607.23	607.23	500.00	-107.23	-17.66
4-7	在建工程	-	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	-	
4-12-1	其中：土地使用权	-	-	-	-	
4-12-2	其他无形资产	-	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-	
4.00	合计	5,000,607.23	5,000,607.23	13,690,039.03	8,689,324.57	173.77

资产占有单位填表人：朱飞
填表日期：2013年7月1日

评估人员：王松伟

共19页，第10页

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年6月30日

表4-6

资产占有单位名称：宁波维科精华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-1	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	设备类合计	16,590.00	607.23	2,200.00	500.00	-7,040.00	-107.23	-76.19	-17.66
4-6-2-1	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2-3	固定资产-电子设备	16,590.00	607.23	2,200.00	500.00	-7,040.00	-107.23	-76.19	-17.66
4-6	固定资产合计	16,590.00	607.23	2,200.00	500.00	-7,040.00	-107.23	-76.19	-17.66

资产占有单位填表人：李英
填表日期：2013年7月23日

评估人员：叶建焕

共19页，第12页

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2013年6月30日

表5

资产占有单位名称：宁波维科精华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	-	
5-4	应付账款	446,022.36	446,022.36	446,022.36	-	
5-5	预收款项	35,000.00	35,000.00	35,000.00	-	
5-6	应付职工薪酬	80,652.84	80,652.84	8,788.61	-71,864.23	-89.10
5-7	应交税费	-6,085.24	-6,085.24	-6,085.24	-	
5-8	应付利息	-	-	-	-	
5-9	应付股利	-	-	-	-	
5-10	其他应付款	560,801.70	560,801.70	560,801.70	-	
5-11	一年内到期的长期负债	-	-	-	-	
5-12	其它流动负债	-	-	-	-	
5.00	流动负债合计	1,116,391.66	1,116,391.66	1,044,527.43	-71,864.23	-6.44

资产占有单位填表人：朱飞
填表日期：2013年7月1日

评估人员：王松伟

共19页，第14页

