
宁波维科精华集团股份有限公司
拟转让部分房地产项目资产评估报告
银信资评报 [2013] 沪第 297 号

银信资产评估有限公司
2013 年 7 月 25 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话： 021-63391088
传 真： 021-63391116
邮 编： 200002

目 录

评估师声明	2
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托方、被评估单位概况	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	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告提出日期	17
附 件.....	18



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话： 021-63391088
传 真： 021-63391116
邮 编： 200002

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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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，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、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

宁波维科精华集团股份有限公司 拟转让部分房地产项目资产评估报告

银信资评报 [2013] 沪第 297 号

摘 要

- 一、项目名称：宁波维科精华集团股份有限公司拟转让部分房地产项目
- 二、委托方：宁波维科精华集团股份有限公司
- 三、委托方以外的其他评估报告使用者：法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。
- 四、产权持有单位：宁波维科精华集团股份有限公司
- 五、评估目的：宁波维科精华集团股份有限公司位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产拟转让，需为资产转让提供价值参考。
- 六、经济行为：宁波维科精华集团股份有限公司拟转让位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产。
- 七、评估对象：宁波维科精华集团股份有限公司位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产的市场价值。
- 八、评估范围：位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产，总建筑面积为 35481.6 平方米，土地使用权面积为 23096 平方米，账面原值为 42,684,756.19 元，账面净值为 27,491,098.59 元。
- 九、价值类型：市场价值。
- 十、评估基准日：2013 年 3 月 31 日
- 十一、评估方法：成本法、市场法、基准地价法
- 十二、评估结论：
在评估基准日 2013 年 3 月 31 日，委估资产账面原值为 42,684,756.19 元，账面净值为 27,491,098.59 元，评估值为 60,661,476 元人民币，大写为人民币陆仟零陆拾陆万壹仟肆佰柒拾陆元整，评估增值 33,170,377.41 元。
评估结论的详细情况见评估明细表。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话： 021-63391088
传 真： 021-63391116
邮 编： 200002

本评估结论仅对宁波维科精华集团股份有限公司拟转让资产之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。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，应重新进行评估。

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理解评估结论，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 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

宁波维科精华集团股份有限公司 拟转让部分房地产项目资产评估报告

银信资评报 [2013] 沪第 297 号

正 文

宁波维科精华集团股份有限公司：

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、资产评估原则，房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用成本法和基准地价法，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资产所涉及的位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产在 2013 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、产权持有单位概况

（一）委托方及产权持有单位概况

委托方名称：宁波维科精华集团股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330200000036218

注册住所：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)

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：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



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

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。）

委托方与产权所有者系同一单位。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为有审批、核准、备案等权力的国家行政机关；法律法规规定的不确定使用者。

二、评估目的

本次评估目的是宁波维科精华集团股份有限公司位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产拟转让，需为资产转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象为：宁波维科精华集团股份有限公司委评的位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产的市场价值。

（二）评估范围包括：位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产，总建筑面积为 35481.6 平方米，土地使用权面积为 23096 平方米，账面原值为 42,684,756.19 元，账面净值为 27,491,098.59 元。

具体内容如下表：

序号	房权证编号	名 称	结构	层数	土地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	备注
1	甬房权证仑（开）字第 2003016683 号	小港镇衙前村 1 幢	混合	2	23096.00	731.50	
2		小港镇衙前村 2 幢	混合	5		4207.28	
3		小港镇衙前村 4 幢	混合	4		1930.83	
4		小港镇衙前村 3 幢（配电房）	混合	1		230.91	
5		小港镇衙前村 5 幢	钢混	3		4238.59	
6		小港镇衙前村 6 幢	混合	1		18.49	已拆除
7	无证	织造楼夹层	轻钢	1		1384.59	
8	无证	南门卫（1）	钢混	1		24.70	
9	无证	食堂西侧房子（6）	混合	1		135.68	
10	无证	机修房（15）	混合	2		340.38	
11	无证	机修房南侧房子 1（11）	混合	1		22.47	
12	无证	机修房南侧房子 2（12）	混合	1		95.48	



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

13	无证	机修房西侧房子（14）	混合	1		24.72	
14	无证	机修房东侧钢棚（16）	简易	1		124.95	
15	甬房权证仑（开）字第 2013811609 号	北仑区小港纬三路 55 号 1 幢 1 号	钢混	1		24.77	
16		北仑区小港纬三路 55 号 2 幢 1 号	钢混	3		158.40	
17		北仑区小港纬三路 55 号 3 幢 1 号	钢混	1		487.64	
18	甬房权证仑（开）字第 2013811613 号	北仑区小港纬三路 55 号 4 幢 1 号	混合	2		474.88	
19		北仑区小港纬三路 55 号 5 幢 1 号	钢混	1		669.76	
20	甬房权证仑（开）字第 2013811618 号	北仑区小港纬三路 55 号 6 幢 1 号	钢混	1		186.90	
21		北仑区小港纬三路 55 号 7 幢 1 号	钢混	1		101.84	
22		北仑区小港纬三路 55 号 8 幢 1 号	钢混	1		289.08	
23	甬房权证仑（开）字第 2013820482 号	北仑区小港纬三路 55 号 9 幢 1 号	钢混	4		10087.93	
24		敦煌针织厂房夹层					
25	无证	筒子大楼（37）	钢混	4		6662.41	
26		染整大楼（成衣仓库）					
27		染整大楼（生技部）					
28	无证	筒子附房	钢混	1		392.00	
29	无证	丝光（39）	钢混	2		802.59	
30	无证	好氧池西侧房子（26）	简易	1		45.99	
31	无证	污水池	钢混	1		276.25	
32	无证	锅炉房（18）	轻钢	1		511.91	
33	无证	染整棚房（烘干区）（30）	混合	1		238.12	
34	无证	染整北天桥（35）	混合	2		107.16	
35	无证	染整南天桥（50）	混合	2		107.16	
36	无证	助剂仓库（36）	混合	1		211.31	
37	无证	丝光绞纱染色区（41）	混合	1		134.93	
38		土地使用权 1			11234.00		
39		土地使用权 2			11862.00		
	合计				23096.00	35481.60	

本次评估对建筑面积的确定，拥有房屋所有权证的建筑以证载建筑面积为准，无产权证建筑物，建筑面积和竣工日期以被评估企业提供的面积为准。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

评估范围内的建筑物是为生产要求而建造的工业车间建筑和与之配套的附属建筑。其中用于生产的建筑物为车间、仓库；生产辅助建筑物为职工宿舍（食堂）、配电房等

主要的房屋建筑物概况：

表格中第 1 项，小港衙前村 1 幢，建筑面积为 731.5 m²，用作食堂。该建筑为钢混结构，二层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，防滑地砖地面，铝合金门窗，与相邻建筑共用楼梯。

表格中第 2 项，小港衙前村 2 幢，建筑面积为 4207.28 m²，用作宿舍。该建筑为钢混结构，五层，外墙白条瓷砖，内墙涂料，平屋顶，水泥、地砖地面，木门，铝合金窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，木扶手。

表格中第 3 项，小港衙前村 4 幢，建筑面积为 1930.83 m²，用作办公。该建筑为钢混结构，四层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，地砖地面，木门，铝合金、塑钢窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，不锈钢扶手。

表格中第 5 项，小港衙前村 5 幢，建筑面积为 4238.59 m²，用作办公。该建筑为钢混结构，三层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，地砖地面，木门，铝合金、塑钢窗，与 4 幢共用楼梯。

表格中第 19 项，小港纬三路 55 号 5 幢，建筑面积为 669.76 m²，用作车间。该建筑为钢混结构，一层，外墙马赛克，内墙涂料，大型屋面板屋顶，水磨石地面，木门，钢窗。

表格中第 23、24 项，小港纬三路 55 号 9 幢，建筑面积为 10087.93 m²，用作车间。该建筑为钢混结构，四层，外墙白条瓷砖，内墙涂料，平屋顶，水磨石地面，木门，铝合金窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，不锈钢扶手。

表格中第 25、26、27 项，筒子大楼，建筑面积为 6662.41 m²，用作车间。该建筑为钢混结构，四层，外墙马赛克，内墙涂料，平屋顶，水磨石地面，木门，铝合金窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，不锈钢扶手。

上述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）其他说明事项

本次评估范围以委托方申报表载明的范围为准。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

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，宁波维科精华集团股份有限公司委评的位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产市场价格价值进行评估。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

评估基准日 2013 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。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评估目的服务。

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）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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）；
- 4、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）；
- 5、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）；
- 6、国务院[1991]91号令《国有资产评估管理办法》；
- 7、原国有资产管理局国资办发[1992]第36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 8、财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日）；
- 9、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

行办法》（2003年12月31日）；

10、国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；

11、国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日）；

12、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

1、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999《房地产估价规范》；

3、财政部令第33号《企业会计准则—基本准则》（2006年）；

4、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》；

5、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》；

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》。

（三）权属依据

1、宁波维科精华集团股份有限公司的注册资料、企业法人营业执照；

2、宁波维科精华集团股份有限公司提供的甬房权证仑（开）字第2003016683号、甬房权证仑（开）字第2013811609号、甬房权证仑（开）字第2013811618号、甬房权证仑（开）字第2013811626号、甬房权证仑（开）字第2013820482号等5本房屋所有权证和宁开国用（2004）字第08065号、宁开国用（2004）字第08066号等2本土地使用权证等权属证明资料。

（四）取价依据

1、《浙江省建筑工程预算定额（2003版）》；

2、《浙江省建设工程费用定额（2003版）》；

3、《浙江省工程建设其他费用定额（2003版）》；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

- 4、《宁波建设工程造价信息》；
- 5、评估人员所收集、整理的其他相关价格资料。

（五）其他依据

- 1、被评估单位提供的《资产清查评估申报明细表》；
- 2、被评估单位提供的会计凭证以及有关协议、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

资产评估评估的基本方法，主要有市场比较法、收益还原法、成本法等。土地评估一般采用基准地价系数修正法、市场比较法、收益法和成本逼近法等。评估方法的选用应根据评估目的，并结合评估对象的具体特点以及当地房地产市场发育状况等，选择适当的评估方法。

（一）选择评估方法的依据

1、市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与评估对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值。市场比较法适用于同类资产交易案例较多的估价。

2、收益还原法是将委估对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的资产估价。

3、成本法就是以重新取得或建设资产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定委估资产价格的评估方法。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分。

4、基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

根据委托方提供委评房地产权证及现场委托方提供资料，结合宁波当地实际情



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

况，本次评估房屋建筑物采用成本法进行评估，土地使用权采用市场法、基准地价法进行评估。

（二）评估方法的确定

根据委托方提供委评房地产权证及现场委托方提供资料，结合宁波当地实际情况，本次评估房屋建筑物采用成本法进行评估，土地使用权采用市场法、基准地价法进行评估。

1、成本法

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除贬值部分，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法的本质是以资产的开发建设成本为导向求取估价对象的价值。

成本法的计算公式为：

计算公式：评估价值=重置成本×综合成新率

重置成本=建安工程造价+前期（专用）费用+管理费用+资金成本+利润

综合成新率=0.4×年限成新率+0.6×实测成新率。

2、市场法

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期有交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估计算公式：

市场比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

3、基准地价法

基准地价系数修正是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）了解委托方、被评估企业、评估目的和评估相关情况，接受评估委托，商定与评估目的相关的评估对象和范围，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺，商定评估工作联系和协调方式；

（二）组成评估项目组，拟订评估计划方案，现场调查，并商请产权持有单位的配合；

（三）指导产权持有单位对委估范围及相关资料进行全面清查、盘点、核实、验证，在此基础上详细填写资产清查评估申报明细表，准备并提供评估所需的各种资料；

（四）到产权持有单位及委估资产现场，听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估对象历史和现状的介绍，查验了解主要委估资产的权属资料、成本资料和使用、管理、改良、保养维修情况，对产权持有单位填写的各种资产清查评估明细（申报）表的内容和数额进行实物核对、勘查和检测鉴定，根据需要进行必要的取证；

（五）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及产权持有单位和委估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值；

（六）根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明；

（七）根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，征询委托方和产权持有单位反馈意见，向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）特殊假设

- 1、假设评估的资产现有用途不变并继续使用；
- 2、被评估企业及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

3、假定被评估企业管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；

4、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

（二）一般假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证；

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的；国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；

3、本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；

4、涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；

5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

（一）评估结论：

经采用上述评估方法、程序评估，委估对象在评估基准日 2013 年 3 月 31 日的评估结论为：委估资产账面原值为 42,684,756.19 元，账面净值为 27,491,098.59 元，评估值为 60,661,476 元人民币，大写为人民币陆仟零陆拾陆万壹仟肆佰柒拾陆元整，评估增值 33,170,377.41 元。

评估结论的详细情况见评估明细表。

评估增值的主要原因为：

1. 土地价格近年上涨较快；
2. 房屋建筑物的建安造价上涨。

（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、本评估结论系对评估基准日被评估企业委托评估资产价值的公允反映；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、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、本次评估中有部分无证房屋建筑物，由于刚刚进行过预测绘，本次以委托方提供的测绘数据为准。

2、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；

3、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；

4、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；

5、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；

6、本评估结果是依据本次评估目的，以持续经营和公开市场为前提确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

7、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；

8、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



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

策提供参考，不应当被认为是对其评估对象可实现价值的保证；

9、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外，本报告的全部或部分除获得我们同意外，均不得转载于任何文件、公告及声明。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（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书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，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。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

1、评估结论在评估基准日后一年内为有效使用期。（即 2013 年 3 月 31 日至 2014 年 3 月 30 日有效。）

2、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，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。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2013 年 7 月 25 日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民

注册资产评估师：王伟



注册资产评估师：叶晔



2013 年 7 月 25 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
邮 编：200002

附 件

附件一：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件二：委托方、被评估单位承诺函

附件三：评估机构企业法人营业执照复印件

附件四：评估机构资格证书复印件

附件五：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件六：资产评估人员和评估机构承诺函

附件七：产权证明文件

附件八：资产评估业务约定书

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年 3月31日

表1

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

资产占有单位名称：宁波维科精华集团股份有限公司

项 目	帐面价值 A	调整后帐面值 B	评估价值 C	增值额 D = C-B	增值率% E = D/ B × 100
流动资产					
可供出售金融资产净额	1				
持有至到期投资净额	2				
长期股权投资净额	3				
长期应收款	4				
投资性房地产	5				
固定资产	6				
其中：建筑物	7	2,749.11	3,294.63	545.52	19.84
设备	8	2,749.11	3,294.63	545.52	19.84
工程物资	9				
在建工程	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产净额	12				
油气资产净额	13				
开发支出	14				
商誉	15				
无形资产净额	16				
长期待摊费用	17	0.00	2,771.52	2,771.52	
其他非流动资产	18				
递延所得税资产	19				
资产总计	20				
	21	2,749.11	6,066.15	3,317.04	120.66
流动负债	22				
非流动负债	23				
其中：递延所得税负债	24				
负债总计	25				
净资产	26				

评估机构：银信资产评估有限公司
法定代表人：梅惠民

项目负责人：王伟
签字注册资产评估师：王伟 刘媛媛

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2013年 3月31日

表2

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波维科精华集团股份有限公司

序号	科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计						
2	货币资金						
3	交易性金融资产净额						
4	应收票据						
5	应收账款(应收利润)						
6	应收利息						
7	应收账款净额						
8	其他应收款净额						
9	预付账款						
10	应收补贴款						
11	存货净额						
12	待摊费用						
13	一年内到期的非流动资产						
14	其他流动资产						
15	二、非流动资产合计	27,491,098.59		27,491,098.59	60,661,476.00	33,170,377.41	120.66
16	可供出售金融资产净额						
17	持有至到期投资净额						
18	长期股权投资净额						
19	长期应收款						
20	投资性房地产						
21	固定资产	27,491,098.59		27,491,098.59	32,946,276.00	5,455,177.41	19.84
22	固定资产原价(设备及建筑物类)	42,684,756.19		42,684,756.19	49,046,100.00	6,361,343.81	14.90
23	其中：设备类						
24	建筑物类	42,684,756.19		42,684,756.19	49,046,100.00	6,361,343.81	14.90
25	减：累计折旧	15,193,657.60		15,193,657.60	16,099,824.00	906,166.40	5.96
26	固定资产净值(设备及建筑物类)	27,491,098.59		27,491,098.59	32,946,276.00	5,455,177.41	19.84
27	其中：设备类						
28	建筑物类	27,491,098.59		27,491,098.59	32,946,276.00	5,455,177.41	19.84
29	减：固定资产减值准备合计						
30	固定资产净额	27,491,098.59		27,491,098.59	32,946,276.00	5,455,177.41	19.84
31	工程物资						
32	在建工程						
33	固定资产清理						
34	生产性生物资产净额						
35	油气资产原值						
36	减：累计折耗						
37	油气资产净值						
38	开发支出						
39	商誉						
40	无形资产净额	0.00		0.00	27,715,200.00	27,715,200.00	
41	长期待摊费用						
42	其他非流动资产						
43	递延所得税资产						
44	三、资产合计	27,491,098.59		27,491,098.59	60,661,476.00	33,170,377.41	120.66

评估机构：银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：王伟 刘媛媛

资产评估结果分类汇总表

资产占有单位名称：宁波维科精华集团股份有限公司

评估基准日：2013年 3月31日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
45	四、流动负债合计						
46	短期借款						
47	交易性金融负债						
48	应付票据						
49	应付账款						
50	预收账款						
51	应付职工薪酬						
52	应付利润（应付股利）						
53	应交税费						
54	应付利息						
55	其他应付款						
56	预提费用						
57	一年内到期的非流动负债						
58	其他流动负债						
59	五、非流动负债合计						
60	长期借款						
61	应付债券						
62	长期应付款						
63	专项应付款						
64	预计负债						
65	其他非流动负债						
66	递延所得税负债						
67							
68	六、负债合计						
69							
70	七、净资产						

评估机构：银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：王伟 刘媛媛

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年 3月31日

表6
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波维科精华集团股份有限公司

编号	科目名称	帐面价值		调整后帐面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
6-1	房屋建筑物类合计	42,684,756.19	27,491,098.59	42,684,756.19	27,491,098.59	49,046,100.00	32,946,276.00	6,361,343.81	5,455,177.41	14.90	19.84
6-1-1	固定资产—房屋建筑物	42,684,756.19	27,491,098.59	42,684,756.19	27,491,098.59	49,046,100.00	32,946,276.00	6,361,343.81	5,455,177.41	14.90	19.84
6-1-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施										
6-1-3	固定资产—管道和沟槽										
	减：房屋、建筑物减值准备										
6-2	设备类合计										
6-2-1	固定资产—机器设备										
6-2-2	固定资产—车辆										
6-2-3	固定资产—电子设备										
	减：机器设备减值准备										
6	固定资产合计	42,684,756.19	27,491,098.59	42,684,756.19	27,491,098.59	49,046,100.00	32,946,276.00	6,361,343.81	5,455,177.41	14.90	19.84

资产占有单位填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2013年 3月31日

表6-1-1
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波维科精华集团股份有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(㎡)	成本单价 (元/㎡)	帐面价值		调整后帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/㎡)
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%		
1	2003016683	小港镇衙前村1幢	混合	1996年	731.50		16,921,579.44	11,703,798.89	16,921,579.44	11,703,798.89	1,041,400.00	66	687,324.00	1,423.65
2	2003016683	小港镇衙前村2幢	混合	1996年	4,207.28		0.00	0.00	0.00	0.00	5,846,000.00	66	3,858,360.00	1,389.50
3	2003016683	小港镇衙前村4幢	混合	1996年	1,930.83		0.00	0.00	0.00	0.00	2,958,500.00	66	1,952,610.00	1,532.24
4	2003016683	小港镇衙前村5幢 (配电房)	混合	1996年	230.91		273,086.58	154,120.94	273,086.58	154,120.94	303,000.00	66	199,980.00	1,312.20
5	2003016683	小港镇衙前村5幢	钢混	1996年	4,238.59		9,732,476.74	6,344,129.48	9,732,476.74	6,344,129.48	6,278,500.00	66	4,143,810.00	1,481.27
6	2003016683	小港镇衙前村6幢	混合	1996年	18.49		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
7	无证	织造楼加层	轻钢	1996年	1,384.59		1,141,950.50	810,467.70	1,141,950.50	810,467.70	772,900.00	68	525,572.00	558.22
8	无证	南门卫 (1)	钢混	1996年	24.70		52,718.94	37,352.34	52,718.94	37,352.34	27,500.00	68	18,700.00	1,113.36
9	无证	食堂西侧房子 (6)	混合	1996年	135.68		0.00	0.00	0.00	0.00	145,400.00	68	98,872.00	1,071.64
10	无证	机修房 (15)	混合	1996年	340.38		199,290.41	136,164.01	199,290.41	136,164.01	321,800.00	68	218,824.00	945.41
11	无证	机修房南侧房子1 (11)	混合	1996年	22.47		0.00	0.00	0.00	0.00	22,100.00	68	15,028.00	983.53
12	无证	机修房南侧房子2 (12)	混合	1996年	95.48		0.00	0.00	0.00	0.00	104,900.00	63	71,332.00	1,098.66
13	无证	机修房西侧房子 (14)	混合	1996年	24.72		0.00	0.00	0.00	0.00	26,000.00	63	17,680.00	1,051.78
14	无证	机修房东侧钢棚 (16)	简易	1996年	124.95		0.00	0.00	0.00	0.00	17,700.00	47	8,319.00	141.66
15	2013811609	北仑区小港林三路55号1幢1号	钢混	1997年	24.77		0.00	0.00	0.00	0.00	30,200.00	68	20,536.00	1,219.22
16	2013811609	北仑区小港林三路55号2幢1号	钢混	1997年	158.40		0.00	0.00	0.00	0.00	228,700.00	68	155,516.00	1,443.81
17	2013811609	北仑区小港林三路55号3幢1号	钢混	1997年	487.64		403,684.00	247,911.03	403,684.00	247,911.03	623,000.00	68	423,640.00	1,277.58
18	2013811613	北仑区小港林三路55号4幢1号	混合	1997年	474.88		0.00	0.00	0.00	0.00	666,700.00	68	453,356.00	1,403.93
19	2013811613	北仑区小港林三路55号5幢1号	钢混	1997年	669.76		0.00	0.00	0.00	0.00	1,117,000.00	68	759,560.00	1,667.76
20	2013811618	北仑区小港林三路55号6幢1号	钢混	1997年	186.90		1,284,385.52	373,234.78	1,284,385.52	373,234.78	227,200.00	68	154,496.00	1,215.62
小 计					15,512.92		30,009,172.13	19,807,179.17	30,009,172.13	19,807,179.17	20,758,500.00		13,783,515.00	-30.41

评估人员：

资产占有单位填表人：

填表日期： 年 月 日

固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2013年 3月31日

表6-1-1
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波维科精华集团股份有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积 (m²)	成本单价 (元/m²)	帐面价值		调整后帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%		
21	2013811618	北仑区小港桥三路55号7幢1号	钢混	1997年	101.84		0.00	0.00	0.00	0.00	124,200.00	68	84,456.00	1,219.56
22	2013811618	北仑区小港桥三路55号8幢1号	钢混	1997年	289.08		0.00	0.00	0.00	0.00	377,500.00	68	256,700.00	1,305.87
23	2013820482	北仑区小港桥三路55号9幢1号	钢混	1997年	10,087.93		3,824,003.42	2,158,135.70	3,824,003.42	2,158,135.70	14,968,700.00	68	10,178,716.00	1,483.82
24	2013820482	敦煌针织厂房加层		1997年			2,485,378.00	1,969,732.69	2,485,378.00	1,969,732.69	0.00		0.00	
25	无证	筒子大楼 (37)	钢混	1997年	6,662.41		1,966,626.00	1,109,895.49	1,966,626.00	1,109,895.49	9,807,900.00	68	6,669,372.00	1,472.13
26		染整大楼 (成衣仓库)		1997年			3,054,716.91	1,723,976.57	3,054,716.91	1,723,976.57	0.00		0.00	
27		染整大楼 (生技部)		1997年			142,034.10	80,158.69	142,034.10	80,158.69	0.00		0.00	
28	无证	筒子附房	钢混	1997年	392.00		0.00	0.00	0.00	0.00	452,700.00	68	307,836.00	1,154.85
29	无证	丝光 (39)	钢混	1997年	802.59		0.00	0.00	0.00	0.00	923,900.00	68	628,252.00	1,151.15
30	无证	好氧池西侧房子 (26)	简易	1997年	45.99		0.00	0.00	0.00	0.00	11,400.00	47	5,358.00	247.88
31	无证	污水池	钢混	1997年	276.25		0.00	0.00	0.00	0.00	339,300.00	68	230,724.00	1,228.24
32	无证	锅炉房 (18)	轻钢	1997年	511.91		1,029,715.63	581,135.99	1,029,715.63	581,135.99	335,300.00	47	157,591.00	655.00
33	无证	染整辅房 (烘干区) (30)	混合	1997年	238.12		58,110.00	15,602.79	58,110.00	15,602.79	293,900.00	68	199,852.00	1,180.87
34	无证	染整北天桥 (35)	混合	1997年	107.16		0.00	0.00	0.00	0.00	130,900.00	68	89,012.00	1,221.54
35	无证	染整南天桥 (50)	混合	1997年	107.16		0.00	0.00	0.00	0.00	131,500.00	68	89,420.00	1,227.14
36	无证	助剂仓库 (36)	混合	1997年	211.31		115,000.00	45,281.50	115,000.00	45,281.50	230,700.00	68	156,876.00	1,091.76
37	无证	丝光绞纱染色区 (41)	混合	1997年	134.93		0.00	0.00	0.00	0.00	159,700.00	68	108,596.00	1,183.58
小 计					19,968.68		12,675,584.06	7,683,919.42	12,675,584.06	7,683,919.42	28,287,600.00		19,162,761.00	149.39
合 计					35,481.60		42,684,756.19	27,491,098.59	42,684,756.19	27,491,098.59	49,046,100.00		32,946,276.00	19.84

资产占有单位填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

无形资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年 3月31日

表7-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波维科精华集团股份有限公司

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
7-1-1	土地使用权	0.00	0.00	27,715,200.00	27,715,200.00	
7-1-2	其他无形资产					
	无形资产合计	0.00	0.00	27,715,200.00	27,715,200.00	
	减：无形资产减值准备（专利权、商标权）					
7-1	无形资产净额	0.00	0.00	27,715,200.00	27,715,200.00	

资产占有单位填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

宁波维科精华集团股份有限公司

拟转让部分房地产项目

评估说明

银信资评报 [2013] 沪第 297 号

银信资产评估有限公司

2013 年 7 月 25 日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、 评估技术说明	3
三、 评估结论及分析	10
（一）评估结论	17
（二）评估结论成立条件	17
（三）评估结论的瑕疵事项	17
（四）评估报告使用限制说明	17



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明，仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号三楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

委托方及被评估单位已就本次评估的有关事项进行说明并联合撰写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，具体内容见本说明附件。



第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）本次评估对象为：宁波维科精华集团股份有限公司委托评估的位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产的市场价值。

（二）评估范围包括：位于宁波市小港纬三路 55 号（衙前村）的房地产，总建筑面积为 35481.6 平方米，土地使用权面积为 23096 平方米，账面原值为 42,684,756.19 元，账面净值为 27,491,098.59 元。

房屋建筑物具体内容如下表：

序号	房权证编号	名 称	结构	层数	建筑面积 (m ²)	备注
1	甬房权证仑（开）字 第 2003016683 号	小港镇衙前村 1 幢	混合	2	731.50	
2		小港镇衙前村 2 幢	混合	5	4207.28	
3		小港镇衙前村 4 幢	混合	4	1930.83	
4		小港镇衙前村 3 幢（配电房）	混合	1	230.91	
5		小港镇衙前村 5 幢	钢混	3	4238.59	
6		小港镇衙前村 6 幢	混合	1	18.49	已拆除
7	无证	织造楼加层	轻钢	1	1384.59	
8	无证	南门卫（1）	钢混	1	24.70	
9	无证	食堂西侧房子（6）	混合	1	135.68	
10	无证	机修房（15）	混合	2	340.38	
11	无证	机修房南侧房子 1（11）	混合	1	22.47	
12	无证	机修房南侧房子 2（12）	混合	1	95.48	
13	无证	机修房西侧房子（14）	混合	1	24.72	
14	无证	机修房东侧钢棚（16）	简易	1	124.95	
15	甬房权证仑（开）字 第 2013811609 号	北仑区小港纬三路 55 号 1 幢 1 号	钢混	1	24.77	
16		北仑区小港纬三路 55 号 2 幢 1 号	钢混	3	158.40	
17		北仑区小港纬三路 55 号 3 幢 1 号	钢混	1	487.64	
18	甬房权证仑（开）字 第 2013811613 号	北仑区小港纬三路 55 号 4 幢 1 号	混合	2	474.88	
19		北仑区小港纬三路 55 号 5 幢 1 号	钢混	1	669.76	
20	甬房权证仑（开）字 第 2013811618 号	北仑区小港纬三路 55 号 6 幢 1 号	钢混	1	186.90	
21		北仑区小港纬三路 55 号 7 幢 1 号	钢混	1	101.84	



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路 69 号三楼

电 话：021-63391088（总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

22		北仑区小港纬三路 55 号 8 幢 1 号	钢混	1	289.08	
23	甬房权证仑（开）字第 2013820482 号	北仑区小港纬三路 55 号 9 幢 1 号	钢混	4	10087.93	
24		敦煌针织厂房夹层				
25	无证	筒子大楼（37）	钢混	4	6662.41	
26		染整大楼（成衣仓库）				
27		染整大楼（生技部）				
28	无证	筒子附房	钢混	1	392.00	
29	无证	丝光（39）	钢混	2	802.59	
30	无证	好氧池西侧房子（26）	简易	1	45.99	
31	无证	污水池	钢混	1	276.25	
32	无证	锅炉房（18）	轻钢	1	511.91	
33	无证	染整棚房（烘干区）（30）	混合	1	238.12	
34	无证	染整北天桥（35）	混合	2	107.16	
35	无证	染整南天桥（50）	混合	2	107.16	
36	无证	助剂仓库（36）	混合	1	211.31	
37	无证	丝光绞纱染色区（41）	混合	1	134.93	
	合计				35481.60	

本次评估对建筑面积的确定，拥有房屋所有权证的建筑以证载建筑面积为准，无产权证的建筑物，建筑面积和竣工日期以被评估企业提供的面积为准。

评估范围内的建筑物是为生产要求而建造的工业车间建筑和与之配套的附属建筑。其中用于生产的建筑物为车间、仓库；生产辅助建筑物为职工宿舍（食堂）、配电房等

主要的房屋建筑物概况：

表格中第 1 项，小港衙前村 1 幢，建筑面积为 731.5 m²，用作食堂。该建筑为钢混结构，二层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，防滑地砖地面，铝合金门窗，与相邻建筑共用楼梯。

表格中第 2 项，小港衙前村 2 幢，建筑面积为 4207.28 m²，用作宿舍。该建筑为钢混结构，五层，外墙白条瓷砖，内墙涂料，平屋顶，水泥、地砖地面，木门，铝合金窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，木扶手。

表格中第 3 项，小港衙前村 4 幢，建筑面积为 1930.83 m²，用作办公。该建筑为钢混结构，四层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，地砖地面，木门，铝合金、塑钢窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，不锈钢扶手。



表格中第 5 项，小港衙前村 5 幢，建筑面积为 4238.59 m²，用作办公。该建筑为钢混结构，三层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，地砖地面，木门，铝合金、塑钢窗，与 4 幢共用楼梯。

表格中第 19 项，小港纬三路 55 号 5 幢，建筑面积为 669.76 m²，用作车间。该建筑为钢混结构，一层，外墙马赛克，内墙涂料，大型屋面板屋顶，水磨石地面，木门，钢窗。

表格中第 23、24 项，小港纬三路 55 号 9 幢，建筑面积为 10087.93 m²，用作车间。该建筑为钢混结构，四层，外墙白条瓷砖，内墙涂料，平屋顶，水磨石地面，木门，铝合金窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，不锈钢扶手。

表格中第 25、26、27 项，筒子大楼，建筑面积为 6662.41 m²，用作车间。该建筑为钢混结构，四层，外墙马赛克，内墙涂料，平屋顶，水磨石地面，木门，铝合金窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，不锈钢扶手。

土地使用权具体内容如下表：

序号	土地使用证	名称	位置	使用权类型	土地用途	面积
1	宁开国用(2004)字第 08066 号	小港土地使 用权 1	小港衙前村	出让	工业	11234.00
2	宁开国用(2004)字第 08065 号	小港土地使 用权 2	小港衙前村	出让	工业	11862.00
合计						23096.00

第 1 项：位于宁波市小港衙前村，土地使用权面积为 11234 平方米，土地使用权终止日期为 2043 年 12 月 2 日，土地设计用途为工业，该地块东至经五路，南至纬三路，西至大路制衣，北至本公司相邻地块，形状较规则，交通区位条件较好；

第 2 项：位于宁波市小港衙前村，土地使用权面积为 11863 平方米，土地使用权终止日期为 2043 年 12 月 8 日，土地设计用途为工业，该地块东至经五路，南至本公司相邻地块，西至大路制衣，北至江南公路，形状较规则，交通区位条件较好。

两个权证所在载明的土地实际为一个整体。

委评资产权利人均为宁波维科精华集团股份有限公司。

上述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）其他说明事项

无。

二、 房屋建筑物评估技术说明

根据资产评估的基本方法，主要有市场比较法、收益还原法、成本法等。评估方法的选用应根据评估目的，并结合评估对象的具体特点以及当地市场发育状况等，选择适当的评估方法。

（一）选择评估方法的依据

1、市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与评估对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值。市场比较法适用于同类资产交易案例较多的估价，本次评估中当地交易案例较少，故本次评估中不采用市场比较法。

2、收益还原法是将委估对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的资产评估；就本案而言，需求取委评房地产纯收益，计算的层次较多，纯收益较难求取，其评估精度较差，故本次评估不采用收益还原法。

3、成本法就是以重新取得或建设资产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定委估资产价格的评估方法。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分，故本次评估房屋建筑物可采用成本法。

宁波维科精华集团股份有限公司所拥有的建筑物的数量比较多，建筑物主要为生产及配套建筑物，市场交易案例较少，本次评估采用重置成本法进行评估。

（二）评估方法的确定

根据评估对象特点、评估目的及项目的实际情况，故决定选用成本法进行评估，确定最终评估结论。

1、成本法

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除贬值部分，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法的本质是以资产的开发建



设成本为导向求取估价对象的价值。

成本法的计算公式为：

计算公式：评估价值=重置成本×综合成新率

重置成本=建安工程造价+前期（专用）费用+管理费用+资金成本+利润

综合成新率=0.4×年限成新率+0.6×实测成新率。

（三）评估示例

案例 1：北仑区小港纬三路 55 号 9 幢 1 号（明细表序号：23）

建成年月：1997 年

概况见主要房屋建筑物概况。

根据评估目的及房屋建筑物类资产的用途、状况，决定对各构筑物单体采用成本法的预结算调整法进行评估，本次评估参考类似工程工程造价，再考虑其工程造价指数，确定其重置价，从而计算出每平方米房屋建筑物的建安费用，再计算出前期及其他费用、资金成本、适当利润，求取小港纬三路 55 号 9 幢 1 号的重置价格，结合成新率确定小港纬三路 55 号 9 幢 1 号的评估值。

1、重置成本的确定

重置价值=建筑安装工程费+前期及其他费用+资金成本+适当利润

1.1. 工程综合造价：依据关于执行宁波市市区 2008-2010 年建设工程土建造价指标的通知（甬城管法[2001]2 号）。取沿高在 8m 以上的多层工业建筑的 2010 年造价指标 923 元/m²，根据宁波市建设工程造价信息的造价指数，进行造价指数调整，据计算至 2013 年 3 月份的修正系数约为 1.15，故基准造价标准为 923×1.15=1061 元/m²，在其基础上进行结构、层高修正，宁波市工业用房的基准为钢混、层高为 4.5m，小港纬三路 55 号 9 幢 1 号房屋建筑物为钢混结构、层高为 4m，故修正系数分别取 1、1.007，则小港纬三路 55 号 9 幢 1 号的基准造价=1061 元/m²×1×1.007=1068 元/m²，水电等安装约占造价 8%。

1.2. 前期及其他费用：根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用，详见下表。

序	费用名称	取费基数	取费标	依 据
---	------	------	-----	-----



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路 69 号三楼

电 话： 021-63391088（总机）

传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

号			准	
1	勘察费、设计费	建安总造价×费率	2.79%	国家计委建设部计价格[2002]10号
2	建设管理其他费	建安总造价×费率	1.30%	浙价服[2003]112号、浙价服[2003]77号、浙价服[2001]262号等
3	工程监理费	建安总造价×费率	2.05%	发改价格[2007]670号
4	建设单位管理费	建安总造价×费率	1.30%	财建[2002]394号
5	白蚁预防费	建筑面积	1.6元/平方米	建设部令第72号、浙价房联[1993]43号, 宁波按1.6元/平方米
6	新型墙体材料专项费	建筑面积	10元/平方米	浙财综字(2008)1号

1.3. 资金成本:资金成本按合理工期计取,本工程的合理建设工程为1.5年,假定建设期间资金均匀投入,建设期为18个月,计息期按建设期的1/2计取,利率按同期一至三年期贷款基准利率6.15%计算。

1.4. 适当利润:投资利润按投资成本的5%计算。

2、成新率的确定

通过现场实地勘察,根据房屋建筑物建成年份、寿命年限等情况,采用年限法和综合判定法综合确定其成新率。

计算公式为:

综合成新率=0.4×年限成新率+0.6×实测成新率

年限法成新率:

年限成新率 = [尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限+已使用年限)] × 100%

委估建筑建成于1997年,至评估基准日已使用约16年,按建设部有关规定,



钢混结构非工业生产用房耐用年限为 50 年，而土地剩余使用年限为 30 年，则按照建筑物耐用年限与土地使用年限孰短原则，尚可使用年限为 30 年。

$$\text{年限成新率} = 30 \div (30 + 16) \times 100\% = 65\%$$

实测成新率见下表：

		内容	标准分	实测情况	分项成新率	得分
技术鉴定	结构部分	基础	25	承载力一般	75%	18.75
		承重结构	25	基本可用	75%	18.75
		非承重墙	15	基本可用	75%	11.25
		屋面	20	无渗漏，排水设施部分通畅	75%	15
		地面	15	基本完好	75%	11.25
		小计	100	结构部分权重为 75%		75
	装饰部分	外墙面	25	基本完好	75%	18.75
		内墙面	25	部分无涂料	70%	17.5
		顶棚	25	部分无涂料	70%	17.5
		门窗	25	开关灵活，玻璃五金基本齐全	75%	18.75
		小计	100	装饰部分权重为 12%		72.5
	设备	水卫	40	上下水通畅，各种器具维护较好，无渗漏	70%	28
		照明设备	25	线路装置部分较旧，尚能正常使用	65%	16.25
		动力线路	25	动力线路维护较好，绝缘一般	65%	16.25
		其他设备	10	消防设施基本完整	70%	7
		小计	100	设备权重为 13%		68

$$\text{实测成新率} = (75 \times 75\% + 72.5 \times 12\% + 68 \times 13\%) \div 100$$

$$= 73.79\%$$

$$\text{综合成新率} = 0.4 \times \text{年限成新率} + 0.6 \times \text{实测成新率}$$

$$= 0.4 \times 60\% + 0.6 \times 73.79\%$$

$$= 68\% \text{（已取整）}$$

3、具体测算过程见计算表：

评估案例计算表

案例名称：

北仑区小港纬三路 成新率

68%



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路 69 号三楼

电 话：021-63391088（总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

55 号 9 幢 1 号

建筑面积^{m²}

10087.93

建设期

18 个月

序号	费用项目	参数	计算公式	数值
1	土建	1068		10773909
2	水电	8%	数值 1*参数 2	861913
3	基本造价		数值 1+数值 2	11635822
4	综合费用		数值 5+数值 6	982725
5	按基本造价部分 (%)	7.44%	数值 3*参数 5	865705
6	按建筑面积部分 (元/m²)	11.6	建筑面积*参数 6	117020
7	土地开发费		土地分摊面积*参数 7	
8	基本造价合计		(数值 3+数值 4+数值 7)	12618547
9	厂区内配套费	100	建筑面积*参数 9	1008793
10	装饰及其它费用			0
11	基建期利息	6.15%	(数值 8-数值 7+数值 9+数值 10) *参数 11*建设期/12/2+数值 7*参 数 11*建设期/12	628561
12	利润	5%	(数值 8+数值 9+数值 10+数值 11) *参数 12	712795
13	重置价值		数值 8+数值 9+数值 10+数值 11+ 数值 12	14968700
14	评估值		[数值 13-(数值 7+数值 7*参数 12* 建设期/12) * (1+参数 12) -(数 值 10+数值 10*参数 11*建设期 /12/2) * (1+参数 12)]*成新率 +(数值 7+数值 7*参数 11*建设期 /12)* (1+参数 12) *100%+(数值 10+数值 10*参数 11*建设期 /12/2)* (1+参数 12)*成新率 (装 饰)	10178716

其他房屋建筑物评估详见成本法计算表。

三、 土地使用权评估技术说明

土地评估一般采用基准地价系数修正法、市场比较法、收益法和成本逼近法等。评估方法的选用应根据评估目的，并结合评估对象的具体特点以及当地市场发展状况等，选择适当的评估方法。

(一) 选择评估方法的依据

1、基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估



成果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。评估对象所在宁波市小港纬三路 55 号（衙前村），位于宁波市基准地价覆盖范围内，可选用基准地价系数修正法进行评估。

2、市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与评估对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值。市场比较法适用于同类资产交易案例较多的估价，本次评估中当地土地交易案例较多，故本次评估采用市场比较法。

3、收益还原法是将委估对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的资产评估；就本案而言，需求取委评土地纯收益，计算的层次较多，纯收益较难求取，其评估精度较差，故本次评估不采用收益还原法。

4、成本法就是以重新取得或建设资产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应交纳的税费来确定委估资产价格的评估方法。本次评估中的土地取得费用和各项税费难以确定，且不能准确表达委评对象的价值，故本次评估不采用成本逼近法。

（二）评估方法的确定

根据委估宗地的特点，市场法求取的结果较具有说服力，又委估宗地位于宁波市基准地价覆盖范围内，因此本次评估采用基准地价系数修正法与市场法。

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期有交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估计算公式：

市场比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成



果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

（三）评估示例

举例 1：宁波市北仑区小港衙前村土地

权证编号：宁开国用（2004）字第 08066 号

土地座落：宁波市北仑区小港纬三路 55 号

土地用途：工业用地

使用权类型：国有出让

地号：

使用期限：至 2043 年 12 月 2 日止

使用权面积：11234 m²

地段等级：宁波市工业用地七级

土地四至：东至经五路，西至大路制衣，南至纬三路，北至本公司相邻地块。

开发程度：红线外五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）红线内一平（场地平整）

1、市场比较法

①委估对象概况

委估对象位于宁波市北仑区小港纬三路 55 号，西至宁波市中心约 16 公里，临经五路、纬三路，靠近江南公路。委估土地位于宁波市北仑区小港纬三路 55 号，距离宁波市江南公路较近，交通条件较好。

②选取交易案例

通过本公司评估人员收集的相关信息及宁波厂房超市网站所公布的工业用地交易信息，选取位于小港附近近期三宗成交案例，案例概况如下：

案例 A：宁波市北仑区小港经济技术开发区附近，土地使用权 12.5 亩，地上建筑物的面积为 7600 平方米，售价为 2200 万元，根据宁波市一般工业建筑造价水平，考虑建安费用成新率等因素，得出建筑物综合单价为 1200 元/平方米，土地使用权单价=（2200-7600*1200/10000）/12.5=103 万/亩。



案例 B：宁波市北仑区小港附近，土地使用权 10 亩，地上建筑物的面积为 5000 平方米，售价为 1600 万元，根据宁波市一般工业建筑造价水平，考虑建安费用成新率等因素，得出建筑物综合单价为 1200 元/平方米，土地使用权单价= $(1600-5000 \times 1200 / 10000) / 10 = 100$ 万/亩。

案例 C：宁波市北仑区江南公路附近，土地使用权 22 亩，地上建筑物的面积为 6000 平方米，售价为 2700 万元，根据宁波市一般工业建筑造价水平，考虑建安费用成新率等因素，得出建筑物综合单价为 1200 元/平方米，土地使用权单价= $(2700-6000 \times 1200 / 10000) / 22 = 90$ 万/亩。

影响计算表格如下：

表一 市场比较法因素条件说明表

		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
基本情况	位置：	小港衙前村	小港厂房	小港厂房	小港厂房
	规模：	11234 平方米	8333 平方米	6667 平方米	14667 平方米
	信息源：		中介信息价	中介信息价	中介信息价
一般因素	土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易日期	2013 年 3 月 31 日	2012 年 9 月	2012 年 6 月	2013 年 2 月
	交易方式		公开转让	公开转让	公开转让
	地上建筑面积		7600 平方米	5000 平方米	6000 平方米
	地价（万/亩）		103	100	90
区域因素	交通条件	位于北仑小港工业区，临江南公路，交通便利	位于北仑小港，临主干道，交通较便利	位于北仑小港，临主干道，交通便利	位于北仑小港，临通途路，交通便利
	环境质量度	环境一般	环境一般	环境一般	环境一般
	基础设施配套程度	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
	距商服中心距离	稍近	较近	较近	稍近
	区域繁华度	稍近	较好	较好	稍好
个别因素	宗地面积	11234 平方米	7333 平方米	6667 平方米	10000 平方米
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	容积率	2	1.2	1.2	1.2
	使用年限	30	37	40	37
	目前规划限制	无	无	无	无

表二 市场比较法比较因素条件指数表

		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
一	土地用途	100	100	100	100



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路 69 号三楼

电 话：021-63391088（总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

般因素	交易情况	100	105	105	105
	交易日期	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	105	100	100
	环境质量度	100	100	100	100
	基础设施配套程度	100	100	100	100
	距商服中心距离	100	105	105	100
	区域繁华度	100	105	105	100
个别因素	宗地面积	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	使用年限	100	106	108	106
	目前规划限制	100	100	100	100

表三 市场比较法因素比较修正系数表

		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
权重			1/3	1/3	1/3
一般因素	土地用途		100/100	100/100	100/100
	交易情况		100/105	100/105	100/105
	交易日期		100/100	100/100	100/100
	交易方式		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件		100/105	100/100	100/100
	环境质量度		100/100	100/100	100/100
	基础设施配套程度		100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离		100/105	100/105	100/100
	区域繁华度		100/105	100/105	100/100
个别因素	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	容积率		100/100	100/100	100/100
	使用年限		100/106	100/108	100/106
	目前规划限制		100/100	100/100	100/100
修正系数			0.776	0.8	0.898
修正后价格			80	80	81
评估单价		80.0 万/亩	评估总价		

③评估值的确定

委估宗地的评估单价为 80 万/亩，约合 1200 元/平方米，土地使用权面积为 11234 平方米，工业用地的市场价值评估值为

$$11234 \times 1200 = 13480800 \text{ 元 (取整)}。$$

2、基准地价法

①基准地价的确定

根据宁波市人民政府甬政发[2006]90 号《宁波市三江片土地房屋级别和基准地价调整方案》公布的基准地价，该土地使用权处于宁波市工业用地七级地范围，土地使用面积为 11234 平方米，基准地价为 364 元/平方米。



②工业用地影响因素及修正系数确定

基准地价是同一级别分类用地平均地价水平的反映，具体宗地地价受到多方面因素的影响。从工业企业的用地特点出发，结合宁波市北仑区小港的工业用地实际情况，确定工业用地地价的主要影响因素为：交通状况、基础设施条件、环境优劣、集聚效益、周围土地利用状况和宗地条件等，根据调查测算和实际应用情况，其修正系数如下表

区域因素修正表

影响因素		状况描述	优劣	权重	系数
交通条件	交通便利度	江南公路	优	0.15	2.72
	对内交通	经五路	优	0.1	1.81
基础设施条件		设施较好	优	0.20	3.63
企业集聚规模		位于北仑区小港工业区，企业集聚较好	优	0.15	2.72
公服设施条件		位于宁波市小港工业区，公服设施较完善	优	0.15	2.72
宗地条件	宗地形状	形状较规则，面积一般，地面平整	优	0.07	1.27
	临路状况	宗地临近道路，出入方便	优	0.10	1.81
规划限制		近期开发潜力一般，用途稳定	优	0.08	1.45
合计				1	18.13

区域因素修正系数 $k_2 = 1 + 18.13\% = 1.1813$

③个别因素修正 k_3 系数

参照宁波市 2006 年 12 月公布的宁波市区基准地价更新研究中宁波市城区土地级别范围和基准地价中的工业用地的个别因素修正指标，得到

容积率修正系数：工业用地，容积率不修正 $k_3 = 1.0$

④年期修正系数的确定



工业用地基准地价是 50 年期的土地使用权价格。根据被评估企业提供的土地使用权证显示，评估对象土地使用权类型为国有出让，剩余使用年限为 30.69，故需进行使用年期修正。

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + \text{土地还原利率})^{30.69}] / [1 - 1 / (1 + \text{土地还原利率})^{50}]$$

根据宁波市基准地价研究，选取工业类房地产的土地还原利率为 6.8%，则评估对象的使用年限修正系数为 0.9008。年限修正系数：本案土地使用权类型为出让，故取尚可使用年限为 30.69 年。

$$\text{年限修正} = [1 - 1 / (1 + 6.8\%)^{30.69}] \div [1 - 1 / (1 + 6.8\%)^{50}] = 0.9008$$

⑤时间修正系数：基准地价的基准日 2006 年 1 月 1 日至评估基准日 2013 年 3 月 31 日，受土地政策的影响，总体上土地资源将更加供不应求；地价呈上升趋势。考虑评估对象所在区域的土地交易情况以及近年的土地增幅情况，故需作每年 10% 的期日修正。期日修正系数 = $(1 + 10\%)^{7.25} = 2.00$

⑥单位地价试计算

将以上各项代入计算公式，则修正后该土地使用权市场单价为

$$364 \text{ 元/平方米} \times 1 \times 1.1813 \times 0.9008 \times 2.00 \times 1 \times 1 \times (1 + 6\%) \times (1 + 10\%) = 903 \text{ 元/平方米}$$

3、评估值的确定

通过市场比较法和基准地价系数修正法分别测算评估对象的土地价格为 1200 元/㎡和 903 元/㎡，它们分别从不同的角度反映出地价水平的高低。由于两种方法求得的测算结果相差较大，市场比较法更接近市场价格，则本次评估采用市场比较法评估值作为评估对象的地价。

则评估对象土地使用权面积为 11234 平方米的土地评估值为：

$$11234 \times 1200 = 13480800 \text{ 元 (取整)}$$

其他土地使用权的评估过程与上述过程类似。



四、 评估结论及分析

（一）评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，委估对象在评估基准日 2013 年 3 月 31 日的评估结论为：

估资产账面原值为 42,684,756.19 元，账面净值为 27,491,098.59 元，评估值为 60,661,476 元人民币，大写为人民币陆仟零陆拾陆万壹仟肆佰柒拾陆元整，其中房屋建筑物评估值为 32,946,276 元，土地评估值为 27,715,200 元。评估增值 33,170,377.41 元。

评估结论的详细情况见评估明细表。

评估增值的主要原因为：

1. 土地价格近年上涨较快；
2. 房屋建筑物的建安造价上涨。

（二）评估结论成立条件

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、本评估结论系对评估基准日被评估企业股东全部权益价值的公允反映；

4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、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。

（三）评估结论的瑕疵事项

1、本次评估中有部分无证房屋建筑物，由于刚刚进行过预测绘，本次以委托方提供的测绘数据为准。

2、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；

3、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；

4、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；

5、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；

6、本评估结果是依据本次评估目的，以持续经营和公开市场为前提确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

7、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；

8、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；

9、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。

（四）评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号三楼

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

每一个组成部分（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书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，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。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

1、评估结论在评估基准日后一年内为有效使用期。（即 2013 年 3 月 31 日至 2014 年 3 月 30 日有效。）

2、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，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。

银信资产评估有限公司

2013 年 7 月 25 日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本委托方委托银信资产评估有限公司,对本评估项目约定的评估目的涉及的评估对象与范围进行了评估工作,为了有利于评估工作的顺利进行,按照资产评估准则的要求,本委托方即产权持有者对本次资产评估的有关事项说明如下:

一、委托方(即产权持有人)概况

(一)委托方(即产权持有人):宁波维科精华集团股份有限公司

企业法人营业执照注册号:330200000036218

注册住所: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)

企业类型:股份有限公司(上市)

经营范围:许可经营项目:无

一般经营项目: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。(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)委托方以外的其他评估报告使用者

对评估报告所对应经济行为有审批、核准、备案等权力的国家行政机关;依法引用评估报告的其他中介机构(如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等);法律法规规定的不确定使用者。

二、关于经济行为的说明

为宁波维科精华集团股份有限公司的位于宁波市小港纬三路55号(衙前村)的房地产在评估基准日(2013年3月31日)的市场价值进行了评估。

(一)本次评估对象为:宁波维科精华集团股份有限公司的位于宁波市小港纬三路55号(衙前村)的房地产的市场价值。

(二) 评估范围包括: 位于宁波市小港纬三路 55 号 (衙前村) 的房地产, 总建筑面积为 35481.6 平方米, 土地使用权面积为 23096 平方米, 账面原值为 42,684,756.19 元, 账面净值为 27,491,098.59 元。

房屋建筑物具体内容如下表:

序号	房权证编号	名称	结构	层数	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	甬房权证仑 (开) 字第 2003016683 号	小港镇衙前村 1 幢	混合	2	23096.00	731.50
2		小港镇衙前村 2 幢	混合	5		4207.28
3		小港镇衙前村 4 幢	混合	4		1930.83
4		小港镇衙前村 3 幢 (配电房)	混合	1		230.91
5		小港镇衙前村 5 幢	钢混	3		4238.59
6		小港镇衙前村 6 幢	混合	1		18.49
7	无证	织造楼加层	轻钢	1		1384.59
8	无证	南门卫 (1)	钢混	1		24.70
9	无证	食堂西侧房子 (6)	混合	1		135.68
10	无证	机修房 (15)	混合	2		340.38
11	无证	机修房南侧房子 1 (11)	混合	1		22.47
12	无证	机修房南侧房子 2 (12)	混合	1		95.48
13	无证	机修房西侧房子 (14)	混合	1		24.72
14	无证	机修房东侧钢棚 (16)	简易	1		124.95
15	甬房权证仑 (开) 字第 2013811609 号	北仑区小港纬三路 55 号 1 幢 1 号	钢混	1		24.77
16		北仑区小港纬三路 55 号 2 幢 1 号	钢混	3		158.40
17		北仑区小港纬三路 55 号 3 幢 1 号	钢混	1		487.64
18	甬房权证仑 (开) 字第 2013811613 号	北仑区小港纬三路 55 号 4 幢 1 号	混合	2		474.88
19		北仑区小港纬三路 55 号 5 幢 1 号	钢混	1		669.76
20	甬房权证仑 (开) 字第 2013811618 号	北仑区小港纬三路 55 号 6 幢 1 号	钢混	1		186.90
21		北仑区小港纬三路 55 号 7 幢 1 号	钢混	1		101.84
22		北仑区小港纬三路 55 号 8 幢 1 号	钢混	1		289.08
23	甬房权证仑 (开) 字第 2013820482 号	北仑区小港纬三路 55 号 9 幢 1 号	钢混	4		10087.93
24		敦煌针织厂房加层				6662.41
25	无证	筒子大楼 (37)	钢混	4		



26		染整大楼（成衣仓库）				
27		染整大楼（生技部）				
28	无证	筒子附房	钢混	1		392.00
29	无证	丝光（39）	钢混	2		802.59
30	无证	好氧池西侧房子（26）	简易	1		45.99
31	无证	污水池	钢混	1		276.25
32	无证	锅炉房（18）	轻钢	1		511.91
33	无证	染整棚房（烘干区）（30）	混合	1		238.12
34	无证	染整北天桥（35）	混合	2		107.16
35	无证	染整南天桥（50）	混合	2		107.16
36	无证	助剂仓库（36）	混合	1		211.31
37	无证	丝光绞纱染色区（41）	混合	1		134.93
38		土地使用权 1			11234.00	
39		土地使用权 2			11862.00	
		合计			23096.00	35481.60

本次评估对建筑面积的确定，拥有房屋所有权证的建筑以证载建筑面积为准，无产权证的建筑物，建筑面积和竣工日期以被评估企业提供的和评估机构现场实测的面积为准。

评估范围内的建筑物是为生产要求而建造的工业车间建筑和与之配套的附属建筑。其中用于生产的建筑物为车间、仓库；生产辅助建筑物为职工宿舍（食堂）、配电房等

主要的房屋建筑物概况：

表格中第 1 项，小港衙前村 1 幢，建筑面积为 731.5 m²，用作食堂。该建筑为钢混结构，二层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，防滑地砖地面，铝合金门窗，与相邻建筑共用楼梯。

表格中第 2 项，小港衙前村 2 幢，建筑面积为 4207.28 m²，用作宿舍。该建筑为钢混结构，五层，外墙白条瓷砖，内墙涂料，平屋顶，水泥、地砖地面，木门，铝合金窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，木扶手。

表格中第 3 项，小港衙前村 4 幢，建筑面积为 1930.83 m²，用作办公。该建筑为钢混结构，四层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，地砖地面，木门，铝合金、塑钢窗，钢混结构楼梯，岗岩贴面，不锈钢扶手。

表格中第 5 项，小港衙前村 5 幢，建筑面积为 4238.59 m²，用作办公。该建筑为钢混结构，三层，外墙白条瓷砖，内墙瓷砖、涂料，平屋顶，地砖地面，木

门, 铝合金、塑钢窗, 与 4 幢共用楼梯。

表格中第 19 项, 小港纬三路 55 号 5 幢, 建筑面积为 669.76 m², 用作车间。该建筑为钢混结构, 一层, 外墙马赛克, 内墙涂料, 大型屋面板屋顶, 水磨石地面, 木门, 钢窗。

表格中第 23、24 项, 小港纬三路 55 号 9 幢, 建筑面积为 10087.93 m², 用作车间。该建筑为钢混结构, 四层, 外墙白条瓷砖, 内墙涂料, 平屋顶, 水磨石地面, 木门, 铝合金窗, 钢混结构楼梯, 岗岩贴面, 不锈钢扶手。

表格中第 25、26、27 项, 筒子大楼, 建筑面积为 6662.41 m², 用作车间。该建筑为钢混结构, 四层, 外墙马赛克, 内墙涂料, 平屋顶, 水磨石地面, 木门, 铝合金窗, 钢混结构楼梯, 岗岩贴面, 不锈钢扶手。

土地使用权具体内容如下表:

序号	土地使用证	名称	位置	使用权类型	土地用途	面积
1	宁开国用(2004)字第 08066 号	小港土地使用权 1	小港衙前村	出让	工业	11234.00
2	宁开国用(2004)字第 08065 号	小港土地使用权 2	小港衙前村	出让	工业	11862.00
合计						23096.00

委评资产权利人均为宁波维科精华集团股份有限公司。

第 1 项: 位于宁波市小港衙前村, 土地使用权面积为 11234 平方米, 土地使用权终止日期为 2043 年 12 月 2 日, 房屋设计用途为工业, 该地块东至经五路, 南至纬三路, 西至大路制衣, 北至本公司相邻地块, 形状较规则, 交通区位条件较好;

第 2 项: 位于宁波市小港衙前村, 土地使用权面积为 11862 平方米, 土地使用权终止日期为 2043 年 12 月 8 日, 房屋设计用途为工业, 该地块东至经五路, 南至本公司相邻地块, 西至大路制衣, 北至江南公路, 形状较规则, 交通区位条件较好;

上述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。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日 2013 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。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目的服务。

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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次清查未发现影响评估工作的重大事项。

六、资产情况说明

为尽快搞好本次资产评估工作,实现本次评估目的,根据评估工作的要求、填报资产清查评估明细申报表的需要和与评估机构的沟通协商,委托方派专人负责,在各部门的协力配合下,对评估基准日时点上委估资产的情况进行了清查盘点核实和填表申报工作。

本次评估清查的评估范围是宁波维科精华集团股份有限公司所属的位于宁波市小港纬三路 55 号(衙前村)的房地产,纳入评估范围的资产根据委托方申报数确定。

经清查核实,委估资产实际存在,其产权属产权所有者所有。

七、资料清单

(一) 委托方企业法人营业执照复印件;

(二) 资产清查评估明细申报表;

(三) 其他与评估资产相关的资料;

(四) 委托方资产评估承诺函。

上述资料是委托方为配合银信资产评估有限公司对委评资产进行评估而提供的,上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误,委托方对所提供的上述与本次评估相关的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

委托方：（公章）



法定代表人（签字）：



2013 年 5 月 25 日