

宁波维科精华集团股份有限公司拟转让宁波兴洋毛毯  
有限公司股权涉及的宁波兴洋毛毯有限公司  
股东全部权益价值

# 评估报告

银信资评报（2013）沪第 293 号

银信资产评估有限公司

2013 年 5 月 31 日

# 目 录

评估师声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	5
一、委托方、被评估企业概况.....	5
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.....	10
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.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告提出日期.....	20
附件.....	21



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

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、负债清单由委托方、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

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宁波兴羊毛毯  
有限公司股权涉及的宁波兴羊毛毯有限公司  
股东全部权益价值

## 评估报告

银信资评报（2013）沪第 293 号

### 摘要

以下内容摘自本评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读本评估报告书正文。

**项目名称：**宁波维科精华集团股份有限公司拟转让宁波兴羊毛毯有限公司股权涉及的被评估企业股东全部权益价值评估报告

**委托方：**宁波维科精华集团股份有限公司

**委托方以外的其他评估报告使用者：**被评估企业及其股东、工商部门以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

**被评估企业：**宁波兴羊毛毯有限公司

**评估目的：**本次评估是宁波维科精华集团股份有限公司拟转让宁波兴羊毛毯有限公司股权，需对所涉及的宁波兴羊毛毯有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

上述经济行为已经《宁波兴羊毛毯有限公司股东会决议》批准（2013年5月9日）。

**评估对象：**被评估企业截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。

**评估范围：**被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2013年4月30日



**评估方法：** 资产基础法

**评估结论：**

于评估基准日，委估股东全部权益价值 9,326.64 万元，较账面净资产增值 5,460.30 万元，增值率 141.23%。

**评估报告有效期：**

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对委托方拟转让被评估企业股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论自评估基准日起一年内（即 2013 年 4 月 30 日至 2014 年 4 月 29 日）有效。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。

**特别事项说明：**

1、评估基准日被评估企业已停产，生产销售人员已清退，目前在岗员工为管理人员和财务人员。

2、本次评估对建筑面积的确定，拥有房屋所有权证的建筑以权证证载建筑面积为准，无权证且建构筑物未经权威机构测绘的建筑面积和竣工日期由被评估企业提供。若评估基准日后取得经有资质的房地产测绘机构测绘面积资料，应以该数据为准对相关评估值进行调整。

3、被评估企业产成品均为库龄较长的积压产成品，已无法正常销售，本次评估根据被评估企业所提供的处置价格来评定。

4、被评估企业账面有 56 项设备无对应实物，根据被评估企业提供的情况说明，该部分设备按零值计评。

5、被评估企业已将《甬房权证仑（开）字第 2012817111 号》及《甬房权证仑（开）字第 2012817110 号》所对应的 23205.43 m<sup>2</sup>房屋建筑物、《仑国用 2002 第 08327 号》所对应的 43667.00 m<sup>2</sup>土地使用权抵押给中国进出口银行宁波分行，抵押期限自 2012 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日，以上抵押事项为被评估企业为宁波维科精华集团股份有限公司在中国进出口银行宁波分行的 7000.00 万元借款提供担保；

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

6、根据被评估单位提供的证据，以下款项已无需支付，本次评估为零。

报表科目	款项内容	发生日期	账面价值
------	------	------	------



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088  
传真：021-63391116 邮编：200002

其他应付款	宁波市北仑区科学技术局补贴款	2012-07-13	76,338.08
其他应付款	职工工伤医药费	2012-06-26	93,643.84

7、根据委托方要求，本次评估前未对被评估企业进行基准日审计，所以本次评估以未经审计的会计报表为基础进行本次评估。

8、根据国家税收政策，全国所有增值税一般纳税人新购进设备所含的增值税进项税额可以计算抵扣。被评估企业为增值税一般纳税人，在资产基础法中设备评估值不包含增值税。

9、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11、本次评估对各项评估值和计税成本的差异按被评估企业适用税率计提递延所得税负债。

12、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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

2013年5月31日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

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宁波兴羊毛毯  
有限公司股权涉及的宁波兴羊毛毯有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

银信资评报（2013）沪第 293 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，采用资产基础法评估方法，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宁波兴羊毛毯有限公司股权，需对所涉及的宁波兴羊毛毯有限公司股东全部权益价值在 2013 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估企业概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况

委托方名称：宁波维科精华集团股份有限公司（简称：维科精华公司）

中华人民共和国组织机构代码：14406954-1

企业法人营业执照注册号：330200000036218

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）



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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、家纺制品、针织品、装饰布、医用敷料的制造、加工（制造、加工限异地经营）；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。）\*\*\*

成立时间：一九九三年七月二十八日

营业期限：二〇〇四年十一月二十二日至（长期）

## 2、被评估企业概况

被评估企业名称：宁波兴羊毛毯有限公司

中华人民共和国组织机构代码：61025967-7

企业法人营业执照注册号：330200400072648

住所：宁波市北仑区小港红联

法定代表人：金波

注册资本：陆佰捌拾万美元

实收资本：陆佰捌拾万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：纺织品制造、加工。\*\*\*

股东（发起人）：宁波维科精华集团股份有限公司，维科（香港）纺织有限公司

营业期限：一九九三年十月十八日至二〇一六年十月十七日止

## 3、委托方以外的其他评估报告使用者：

被评估企业及其股东、工商部门以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 4、被评估企业基本情况

根据 1994 年 12 月宁波会计师事务所验资并出具《验资报告》[编号：宁会字(1994)355 号]，被评估企业股东及股权情况见下表：

单位：万美元

投资者名称	投入资本(万美元)	投资比例
宁波浙东针织厂	360.00	52.94%
日本国兴洋染织株式会社	222.71	32.75%
日本国藤弥织物株式会社	43.29	6.37%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

日本国伊藤忠商事株式会社	54.00	7.94%
合计	680.00	100.00%

经过股权转让，被评估企业评估基准日股东及股权情况见下表：

单位：万美元

资者名称	资本（万美元）	比例
宁波维科精华集团股份有限公司	360.00	52.94%
维科（香港）纺织有限公司	320.00	47.06%
合计	680.00	100.00%

被评估企业执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定，适用增值税税率 17%，企业所得税率 25%。

被评估企业 2010 年、2011 年、2012 年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 4 月 30 日
总资产	96,872,580.08	65,281,097.67	63,073,927.28	62,902,069.96
负债	41,164,703.47	20,525,532.43	23,223,056.08	24,238,704.69
净资产	55,707,876.61	44,755,565.24	39,850,871.20	38,663,365.27

2010 年、2011 年、2012 年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2010 年 1-12 月	2011 年 1-12 月	2012 年 1-12 月	2013 年 1-4 月
营业收入	136,829,807.20	11,681,241.74	2,143,073.74	624,488.57
营业成本	136,293,490.94	9,792,737.93	1,081,124.58	607,243.51
营业税金及附加	346,677.49	281,176.12	--	--
营业费用	4,572,486.19	543,127.02	--	--
管理费用	11,387,060.80	10,278,516.10	4,045,457.83	812,545.65
财务费用	1,361,762.40	1,275,116.24	1,312,249.35	393,747.52
资产减值损失	-82,959.34	2,393,311.17	515,678.25	--
投资收益	--	-7,270,311.00	--	--
营业利润	-17,048,711.28	-20,153,053.84	-4,811,436.27	-1,187,505.93
营业外收入	650,788.06	4,320,217.57	3,060.00	1,954.94
营业外支出	492.65	19,404.62	30,688.91	412.76
利润总额	-16,398,415.87	-15,852,240.89	-4,839,065.18	-1,187,505.93
所得税	118,866.65	682,581.48	65,628.86	--
净利润	-16,517,282.52	-16,534,822.37	-4,904,694.04	-1,187,505.93

上表中，2010 年、2011 年、2012 年财务数据均摘自经审计的审计报告，2010 年审计单位为宁波国信联合会计师事务所（普通合伙），报告文号为 [甬国会审字 [2011]116 号]，2011 年及 2012 年审计单位均为天衡会计师事务所有限公司，报告文号为 [天衡审字 (2012)00436 号] 和 [天衡审字 (2013)00166 号]，基准日财务数据未经审计。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

被评估企业近3年处于持续亏损状态，目前已停产，产品生产销售的各个环节均已停止，生产销售人员已清退，目前公司员工主要为管理人员及财务人员。

## 二、评估目的

本次评估是宁波维科精华集团股份有限公司拟转让宁波兴羊毛毯有限公司股权，需对所涉及的宁波兴羊毛毯有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

上述经济行为已经《宁波兴羊毛毯有限公司股东会决议》批准（2013年5月9日）。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估企业截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	38,085,998.57 元
固定资产账面金额：	16,157,838.09 元
无形资产账面金额：	7,515,936.34 元
递延所得税资产账面金额：	1,142,296.96 元
资产合计账面金额：	62,902,069.96 元
流动负债账面金额：	24,238,704.69 元
负债合计账面金额：	24,238,704.69 元
净 资 产 账 面 金 额：	38,663,365.27 元

（一）主要房地产情况如下：

房地产名称	账面净值（元）	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分布地点、特点	权属情况	备注
1#车间	2,916,451.16	6202.43	北仑区小港街道维科园区	甬房权证仑（开）字第2012817111号	
2#车间	3,085,171.73	6561.25			
3#仓库	610,568.56	1298.50		甬房权证仑（开）字第2012817110号	
4#车间	2,898,133.65	5465.00			
5#车间	1,600,538.72	3678.25			
附房	2,022,647.26	7422.00		无	
包括：1#附房					



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

1#2#附房						
3#附房						
5#附房						
柔软处理房	133,476.67	816.20		无		
水泵房	135,646.46	120.00		无		
食堂	83,014.86	1899.00		无		
食堂(新)	527,294.60			无		
门卫	14,433.00	42.00		无		
<b>房屋建筑物合计</b>	<b>14,027,376.67</b>	<b>32794.63</b>				
4#5#楼连接棚	19,392.81	1440.00	北仑区小港街道维科园区	无		
五号楼边棚	29,832.90	2184.00		无		
3号楼边棚	15,947.20	575.00		无		
1号2号楼之间雨棚	22,545.50	1431.00		无		
围墙	82,833.76	514.00米		无		
汽车棚		178.00		无		
卷门	935.70			无	评估值包含在房屋建筑物中	
卷帘门	640.00			无		
<b>构筑物合计</b>	<b>172,128.27</b>					
土地使用权1	7,515,936.34	9333.10		北仑区小港街道维科园区	仑国用(2006)字第13179号	
土地使用权2		43667.00	小港镇红联村	仑国用2002第08327号		
<b>土地使用权合计</b>	<b>7,515,936.34</b>	<b>53000.10</b>				

(二) 其他实物资产如下：

项 目	账面金额	数 量	分布地点	现状、特点
库存现金	957.92		财务室	
存货	148,402.59	39项	厂区内	积压产品，库龄较长
机器设备	1,543,067.92	42项	厂区内	14项盘亏，其余停用
电子设备	415,265.63	44项	厂区内	42项盘亏，2项正常使用

(三) 被评估企业已将《甬房权证仑(开)字第2012817111号》及《甬房权证仑(开)字第2012817110号》所对应的23205.43m<sup>2</sup>房屋建筑物、《仑国用2002第08327号》所对应的43667.00m<sup>2</sup>土地使用权抵押给中国进出口银行宁波分行，抵押期限自2012年9月30日至2014年9月29日，以上抵押事项为被评估企业为宁波维科精华集团股份有限公司在中国进出口银行宁波分行的7000.00万元借款提供担保。

被评估企业经营场所为宁波市北仑区小港维科工业园区内，系自有房地产，已纳入本次评估范围内。

评估人员未发现其他账外有形及无形资产。

除上述抵押事项外，评估基准日被评估企业无其他抵押事项。



---

委估实物资产均处于受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的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

评估基准日为 2013 年 4 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、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。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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）行为依据

宁波兴洋毛毯有限公司股东会决议（2013 年 5 月 9 日）；

##### （二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《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；
- 3、《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）；
- 4、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；



- 
- 8、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
  - 9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
  - 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估准则—机器设备；
- 9、资产评估准则—企业价值；
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 12、企业国有资产评估指南。

(四) 产权依据

- 1、被评估企业法人营业执照、组织机构代码证复印件；
- 2、被评估企业验资证明复印件-宁波会计师事务所验资并出具《验资报告》[编号：宁会字（1994）355号]及历次股权转让协议；
- 3、房权证（房权证仑（开）字第 201281710 号、甬房他证仑（开）字第 2012807900 号房权证仑（开）字第 201281710 号、甬房他证仑（开）字第 2012807901 号）；
- 4、土地使用权证（仑国用（2006）字第 13179 号、仑国用 2002 第 08327 号、仑土抵他项（2012）第 00564 号）；
- 5、其他与评估相关的重大合同、协议复印件。

(五) 取价依据

- 1、被评估企业提供的会计报表、财务会计和经营方面资产及其他资料；
- 2、国家外汇管理局公布的评估基准日外币兑人民币的中间价，其中：美元兑人民币汇率中间价为 6.2208；



- 
- 3、被评估企业提供的产品不含税价格资料；
  - 4、国家计委建设部计价格[2002]10号
  - 5、浙价服[2003]112号、浙价服[2003]77号、浙价服[2001]262号
  - 6、发改价格[2007]670号
  - 7、财建[2002]394号
  - 8、建设部令第72号、浙价房联[1993]43号,宁波按1.6元/平方米
  - 9、浙财综字〔2008〕1号
  - 10、评估人员现场勘察记录；
  - 11、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件、中国人民银行公布的存贷款利率和基准日汇率；
  - 12、评估人员收集的（市场询价案例及其他）各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的介绍

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法

### （二）评估方法的选择

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；一个具有较高获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业的股东全部权益价值评估应当采用收益法，但是考虑到被评估企业已经停止生产，所以不适用收益法；同时股东全部权益价值又是由各项有形资产



和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此股东全部权益价值可采用资产基础法进行。根据本次评估资产的特性，本次评估仅采用资产基础法进行评估。

各项资产评估方法简介：

(1) 货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

(2) 应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

(3) 存货的评估

产成品为库龄较长的积压产成品，已无法正常销售，按基准日被评估企业估算的市场处置价确定评估值。

(4) 其他流动资产

其他流动资产为被评估企业购买的财产保险，摊销核实后，按尚存的收益期评估。

(5) 固定资产的评估

房地分估的固定资产房屋建筑物、构筑物、机器设备一般按重置成本法进行评估；

房地合一的房地产采用市场法和收益法评估，分析后采用市场法评估值。

(6) 无形资产的评估

无形资产-土地使用权采用市场法和基准地价法评估，分析后采用市场法评估值。

(7) 递延所得税资产

递延所得税资产为根据各项减值准备计提对应的递延所得税资产，应收账款及其他应收款的坏账准备评估为零，坏账准备对应的递延所得税资产评估为零；存货跌价准备评估为零，且存货的评估减值已考虑递延所得税负债，故存货跌价准备对应的递延所得税资产评估为零。

(8) 负债

负债在清查核实的基础上，按实际需要承担的债务进行评估。



---

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2013 年 5 月 15 日开始评估前期准备工作，2013 年 5 月 16 日正式进驻企业，开始评估工作，2013 年 5 月 17 日完成现场工作，2013 年 5 月 31 日出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是股东全部权益，所涉及的评估范围为被评估企业的全部资产和负债，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、产权持有者或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估企业经营状况和委估资产及现状，协助被评估企业收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估企业有关财务报表、总帐、明细帐进行核对，



---

并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发



过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### (四) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

在评估基准日 2013 年 4 月 30 日，被评估企业总资产账面值 6,290.21 万元，总负债账面值 2,423.87 万元，净资产账面值 3,866.34 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 13,443.06 万元，总负债 4,116.42 万元，净资产为 9,326.64 万元，净资产增值 5,460.30 万元，增值率 141.23%。

评估结果与帐面值的比较变动情况如下表所示：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C = B - A	D = C/A
流动资产	3,808.60	4,201.08	392.48	10.31
固定资产	1,615.78	2,859.56	1,243.78	76.98
其中：建筑物	1,419.95	2,696.22	1,276.27	89.88
设 备	195.83	163.34	-32.49	-16.59
在建工程	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-



项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C = B - A	D = C/A
无形资产净额	751.59	6,382.41	5,630.82	749.19
长期待摊费用	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
递延所得税资产	114.23	0.00	-114.23	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>6,290.21</b>	<b>13,443.06</b>	<b>7,152.85</b>	<b>113.71</b>
流动负债	2,423.87	2,410.55	-13.32	-0.55
非流动负债	0.00	1,705.87	1,705.87	
其中：递延所得税负债	0.00	1,705.87	1,705.87	
<b>负债总计</b>	<b>2,423.87</b>	<b>4,116.42</b>	<b>1,692.55</b>	<b>69.83</b>
<b>股东全部权益价值</b>	<b>3,866.34</b>	<b>9,326.64</b>	<b>5,460.30</b>	<b>141.23</b>

评估结论的详细情况见评估明细表。

## （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、评估基准日被评估企业已停产，生产销售人员已清退，目前在岗员工为管理人员和财务人员。

2、本次评估对建筑面积的确定，拥有房屋所有权证的建筑以权证证载建筑面积为准，无权证且建构筑物未经权威机构测绘的建筑面积和竣工日期由被评估企业提供。若评估基准日后取得经有资质的房地产测绘机构测绘面积资料，应以该数据为准对相关评估值进行调整。

3、被评估企业产成品均为库龄较长的积压产成品，已无法正常销售，本次评估根据被评估企业所提供的处置价格来评定。



4、被评估企业账面有 56 项设备无对应实物，根据被评估企业提供的情况说明，该部分设备按零值计评。

5、被评估企业已将《甬房权证仑（开）字第 2012817111 号》及《甬房权证仑（开）字第 2012817110 号》所对应的 23205.43 m<sup>2</sup>房屋建筑物、《仑国用 2002 第 08327 号》所对应的 43667.00 m<sup>2</sup>土地使用权抵押给中国进出口银行宁波分行，抵押期限自 2012 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日，以上抵押事项为被评估企业为宁波维科精华集团股份有限公司在中国进出口银行宁波分行的 7000.00 万元借款提供担保；

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

6、根据被评估单位提供的证据，以下款项已无需支付，本次评估为零。

报表科目	款项内容	发生日期	账面价值
其他应付款	宁波市北仑区科学技术局补贴款	2012-07-13	76,338.08
其他应付款	职工工伤医药费	2012-06-26	93,643.84

7、根据委托方要求，本次评估前未对被评估企业进行基准日审计，所以本次评估以未经审计的会计报表为基础进行本次评估。

8、根据国家税收政策，全国所有增值税一般纳税人新购进设备所含的增值税进项税额可以计算抵扣。被评估企业为增值税一般纳税人，在资产基础法中设备评估值不包含增值税。

9、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11、本次评估对各项评估值和计税成本的差异按被评估企业适用税率计提递延所得税负债。

12、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

---

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

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2013年4月30日至2014年4月29日）有效。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  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088  
传真：021-63391116 邮编：200002

### 十三、评估报告日

本评估报告日为2013年5月31日。

银信资产评估有限公司



首席评估师：梅惠民

注册资产评估师：刘媛媛



法定代表人：梅惠民

注册资产评估师：薛心



2013年5月31日



---

## 附件

- 1、委托方、被评估企业企业法人营业执照及组织机构代码证；
- 2、《宁波兴羊毛毯有限公司股东会决议》（2013年5月9日）；
- 3、被评估企业验资证明复印件-1994年12月宁波会计师事务所验资并出具《验资报告》[编号：宁会字（1994）355号]及历次股权转让协议复印件；
- 4、被评估企业基准日财务报表及前三年审计报告（2010年、2011年、2012年财务数据均摘自经审计的审计报告，2010年审计单位为宁波国信联合会计师事务所（普通合伙），报告文号为[甬国会审字[2011]116号]，2011年及2012年审计单位均为天衡会计师事务所有限公司，报告文号为[天衡审字(2012)00436号]和[天衡审字(2013)00166号]）；
- 5、房地产权证（房权证（房权证仑（开）字第201281710号、甬房他证仑(开)字第2012807900号房权证仑（开）字第201281710号、甬房他证仑(开)字第2012807901号）；
- 6、土地使用权证（仑国用（2006）字第13179号、仑国用2002第08327号、仑土抵他项(2012)第00564号）；
- 7、委托方的承诺函；
- 8、被评估企业的承诺函；
- 9、签字注册资产评估师的承诺函；
- 10、产评估机构资格证书复印件；
- 11、评估人员资质证书复印件；
- 12、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 13、评估业务约定书复印件。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年4月30日

共 1 页 第 1 页  
金额单位：人民币万元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

项 目	帐面价值		评估价值	增值额 D = C - B	增值率% E = D /  B  × 100
	A	B			
流动资产					
可供出售金融资产净额	3,808.60		4,201.08	392.48	10.31
持有至到期投资净额					
长期股权投资净额					
长期应收款					
投资性房地产					
固定资产	1,615.78		2,859.56	1,243.78	76.98
其中：建筑物	1,419.95		2,606.22	1,276.27	89.88
设备	195.83		163.34	-32.49	-16.59
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
生产性生物资产净额					
油气资产净额					
开发支出					
商誉					
无形资产净额	751.59		6,382.41	5,630.82	749.19
长期待摊费用					
其他非流动资产					
递延所得税资产	114.23		0.00	-114.23	-100.00
资产总计	6,200.21		13,443.06	7,152.85	113.71
流动负债	2,423.87		2,410.55	-13.32	-0.55
非流动负债	0.00		1,705.87	1,705.87	
其中：递延所得税负债	0.00		1,705.87	1,705.87	
负债总计	2,423.87		4,116.42	1,692.55	69.83
净资产	3,806.34		9,326.64	5,460.30	141.23

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：刘媛媛  
签字注册资产评估师：刘媛媛，薛心辰

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2013年4月30日

表1

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	38,085,998.57	42,010,843.96	3,924,845.39	10.31
2	货币资金	593,915.40	593,911.28	-4.12	
3	交易性金融资产净额				
4	应收票据				
5	应收股利(应收利润)				
6	应收利息	37,104,648.33	41,023,635.28	3,918,986.95	10.56
7	应收账款净额	146,216.84	152,828.40	6,611.56	4.52
8	其他应收款净额	81,101.00	80,952.00	-149.00	-0.92
9	预付账款				
10	应收补贴款	148,402.59	148,402.59		
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	11,114.41	11,114.41		
15	可供出售金融资产合计	24,816,071.39	92,419,693.00	67,603,621.61	272.42
16	持有至到期投资净额				
17	长期股权投资净额				
18	长期应收款				
19	投资性房地产				
20	固定资产	16,157,838.09	28,595,593.00	12,437,754.91	76.98
21	固定资产减值准备(设备类)	29,435,982.63	39,582,200.00	10,146,217.37	34.47
22	其中：设备类	6,229,425.10	3,943,000.00	-2,286,425.10	-36.70
23	在建工程	23,206,557.53	35,639,200.00	12,432,642.47	53.57
24	减：累计折旧	13,278,144.54	10,986,607.00	-2,291,537.54	-17.26
25	固定资产净值(设备及建筑物类)	16,157,838.09	28,595,593.00	12,437,754.91	76.98
26	其中：设备类	1,958,333.55	1,633,410.00	-324,923.55	-16.59
27	建筑物类	14,199,504.54	26,962,183.00	12,762,678.46	89.89
28	减：固定资产减值准备合计				
29	固定资产净额	16,157,838.09	28,595,593.00	12,437,754.91	76.98
30	工程物资				
31	在建工程				
32	固定资产清理				
33	生产性生物资产净额				
34	油气资产原值				
35	减：累计折耗				
36	油气资产净值				
37	开发支出				
38	商誉				
39	无形资产净额	7,515,936.34	63,824,100.00	56,308,163.66	749.18
40	长期待摊费用				
41	其他非流动资产				
42	递延所得税资产	1,142,296.96	0.00	-1,142,296.96	-100.00
43	递延所得税负债	62,962,069.96	134,430,536.96	71,528,467.00	113.71
44	三、资产合计				

评估机构：银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：刘媛媛，薛心辰

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2013年 4月30日

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

币种：人民币  
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
45	四、流动负债合计				
46	短期借款	24,238,704.69	24,105,472.78	-133,231.91	-0.55
47	交易性金融负债				
48	应付票据				
49	应付账款	151,286.08	151,286.08		
50	预收账款	257.62	257.62		
51	应付职工薪酬	2,159,315.91	2,159,315.91		
52	应付利润(应付股利)				
53	应交税费	-196,659.99	-196,659.99		
54	应付利息				
55	其他应付款	22,124,505.07	21,991,273.16	-133,231.91	-0.60
56	递延费用				
57	一年内到期的非流动负债				
58	其他流动负债				
59	其他非流动负债合计	0.00	17,058,702.01	17,058,702.01	
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	0.00	17,058,702.01	17,058,702.01	
66	递延所得税负债				
67					
68	六、负债合计	24,238,704.69	41,164,174.79	16,925,470.10	69.83
69					
70	七、净资产	38,663,365.27	93,266,362.17	54,602,996.90	141.23

评估机构：银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：刘媛媛，薛心辰

# 流动资产清查评估汇总表

评估基准日: 2013年 4月30日

表1

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 宁波兴洋毛毡有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	593,915.40	593,911.28	-4.12	
3-2	交易性金融资产净额				
3-3	应收票据				
3-4	应收股利(应收利润)				
3-5	应收利息	41,023,635.28	41,023,635.28		
3-6	应收帐款	3,918,986.95	0.00	-3,918,986.95	-100.00
	减: 应收账款坏帐准备				
	应收帐款净额	37,104,648.33	41,023,635.28	3,918,986.95	10.56
3-7	其他应收款	152,828.40	152,828.40		
	减: 其他应收款坏帐准备	6,611.56	0.00	-6,611.56	-100.00
	其他应收款净额	146,216.84	152,828.40	6,611.56	4.52
3-8	预付帐款	81,701.00	80,952.00	-749.00	-0.92
3-9	应收补贴款				
3-10	存货净额	148,402.59	148,402.59		
3-11	待摊费用				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产	11,114.41	11,114.41		
3	流动资产合计	38,085,998.57	42,010,843.96	3,924,845.39	10.31

资产评估人员: 胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建焕

填表日期: 2013年 5月10日





# 交易性金融资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年 01月30日

表 3-3

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-2-1	交易性金融资产—股票				
	减：交易性金融资产跌价准备(股票)				
	交易性金融资产—股票净额				
3-2-2	交易性金融资产—债券				
	减：交易性金融资产跌价准备(债券)				
	交易性金融资产—债券净额				
3-2-3	交易性金融资产—基金				
3-2-4	交易性金融资产—其他投资				
3-2	交易性金融资产净额	0.00	0.00		

资产占有单位填表人：朱明光

填表日期：2013年 5月10日

评估人员：胡华龙、王松伟、孙宇、付强、叶建焕







# 存货清查评估汇总表

评估基准日: 2013年 4月30日

表3-10

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 宁波兴洋毛毯有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-10-1	存货-原材料				
3-10-2	存货-材料采购(在途物资)				
3-10-3	存货-在库低值易耗品				
3-10-4	存货-包装物				
3-10-5	存货-委托外加工材料				
3-10-6	存货-产成品(库存商品)	791,991.90	148,402.59	-643,589.31	-81.26
3-10-7	存货-在产品(自制半成品)				
3-10-8	存货-分期收款发出商品				
3-10-9	存货-在用低值易耗品				
3-10-10	存货-委托代销商品				
3-10-11	存货-受托代销商品				
	存货合计	791,991.90	148,402.59	-643,589.31	-81.26
	减: 存货跌价准备(库存商品+原材料)	643,589.31	0.00	-643,589.31	-100.00
3-10	存货净额	148,402.59	148,402.59		

资产占有单位填表人: 朱明光

填表日期: 2013年 5月10日

评估人员: 胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建焕

# 存货—产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日: 2013年 01月30日

表3-10-0  
共 2 页第 1 页  
金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 宁波兴洋毛毯有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
1	涤纶单坯布	KG	2557.84	29.99	2557.84	8.55	21,869.53	-71.49	
2	涤纶层坯布	KG	5139.00	18.82	5139.00	5.92	30,408.45	-68.56	
3	涤大有光单层坯布	KG	7.80	35.50	7.80	8.55	66.69	-75.92	
4	涤纶单层毯 0710	PC	11.00	11.46	11.00	4.27	46.97	-62.74	
5	涤纶单层毯 1315	PC	7515.00	16.73	7515.00	4.27	32,089.05	-74.47	
6	涤纶单层毯 1410	PC	98.00	16.53	98.00	4.27	418.46	-74.16	
7	涤纶单层毯 1420	PC	353.00	28.54	353.00	4.27	1,507.31	-85.04	
8	涤纶单层毯 1520	PC	2056.00	33.69	2056.00	4.27	8,779.12	-87.33	
9	涤纶单层毯 1723	PC	288.00	37.91	288.00	4.27	1,229.76	-88.74	
10	涤纶单层毯 1823	PC	2069.00	38.59	2069.00	4.27	8,834.63	-88.93	
11	涤纶单层毯 2323	PC	262.00	50.58	262.00	4.27	1,118.74	-91.56	
12	涤纶单层毯 2324	PC	445.00	46.75	445.00	4.27	1,900.15	-90.87	
13	涤纶单层毯 2327	PC	68.00	73.71	68.00	4.27	290.36	-94.21	
14	涤纶单层毯1318	PC	220.00	27.76	220.00	4.27	939.40	-81.62	
15	涤纶单层毯1113	PC	680.00	16.10	680.00	4.27	2,903.60	-73.47	
16	涤纶单层毯1417	PC	4.00	26.25	4.00	4.27	17.08	-83.73	
17	涤纶单层毯1523	PC	1340.00	33.27	1340.00	4.27	5,721.80	-87.17	
18	涤纶单层毯2023	PC	767.00	43.70	767.00	4.27	3,275.09	-90.23	
19	涤纶单层毯2325	PC	119.00	41.50	119.00	4.27	508.13	-89.71	
20	涤纶单层毯2426	PC	48.00	60.13	48.00	4.27	204.96	-92.90	
	小 计		24047.64		21047.64		122,129.28	-80.09	

资产占有单位填表人: 朱明光

填表日期: 2013年 5月10日

评估人员: 胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建煊

# 存货—产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日: 2013年 4月30日

表3-10-6

共 2 页第 2 页  
金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 宁波兴洋毛毯有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	帐面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
21	涤纶绒单层毯1315	PC	76.00	28.93	2,198.59	76.00	4.27	324.52	-85.24
22	涤纶单层毯0814	PC	104.00	13.18	1,370.65	104.00	4.27	444.08	-67.60
23	涤纶毯0710	PC	63.00	14.40	907.44	63.00	4.27	269.01	-70.36
24	涤纶毯1315	PC	8.00	34.25	273.96	8.00	4.27	34.16	-87.53
25	涤纶毯1315裁片	PC	680.00	16.27	11,060.32	680.00	4.27	2,903.60	-73.75
26	双层涤纶毯1013	PC	740.00	23.04	17,048.42	740.00	4.27	3,159.80	-81.47
27	涤纶衍缝毯0912	PC	780.00	19.76	15,413.29	780.00	4.27	3,330.60	-78.39
28	涤纶床垫 (DB)	PC	998.00	34.79	34,718.73	998.00	4.27	4,261.46	-87.73
29	涤纶浴衣	PC	992.00	42.36	42,018.02	992.00	4.27	4,235.84	-89.92
30	涤纶幕垫	PC	6.00	11.94	71.65	6.00	4.27	25.62	-64.24
31	涤纶床垫 (DN) 1020	PC	1161.00	25.76	29,912.28	1161.00	4.27	4,957.47	-83.43
32	涤纶床垫 (DN) 1420	PC	90.00	34.01	3,061.34	90.00	4.27	384.30	-87.45
33	棉单层毯1420	PC	58.00	78.44	4,549.53	58.00	4.27	247.66	-94.56
34	棉毯1420	PC	64.00	74.38	4,760.61	64.00	4.27	273.28	-94.26
35	涤纶单层毯 1520	PC	24.00	27.40	657.52	24.00	4.27	102.48	-81.41
36	涤纶单层毯 1820	PC	1.00	37.20	37.20	1.00	4.27	4.27	-88.52
37	B品棉毯	PC	80.00	73.41	5,872.82	80.00	4.27	341.60	-94.18
38	棉床垫	PC	183.00	18.51	3,387.53	183.00	4.27	781.41	-76.93
39	真丝毯SI1420	PC	45.00	27.77	1,249.49	45.00	4.27	192.15	-84.62
	小 计		6153		178,569.39	6153		26,273.31	-85.29
	合 计		30200.61		791,991.90	30200.64		148,402.59	-81.26

评估人员: 胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建焕

资产占有单位填表人: 朱明光

填表日期: 2013年 5月10日



# 可供出售金融资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年 4月30日

表 4-1  
共 1 页 第 1 页  
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1-1	可供出售金融资产-股票投资				
	减：股票减值准备				
	可供出售金融资产-股票投资净额				
4-1-2	可供出售金融资产-债券投资				
	减：债券减值准备				
	可供出售金融资产-债券投资净额				
4-1	可供出售金融资产-合计	0.00	0.00		

资产占有单位填表人：朱明光  
填表日期：2013年 5月10日

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建族

# 持有至到期投资汇总表

评估基准日: 2013年 4月30日

表5-1

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 宁波兴洋毛毯有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1-1	持有至到期投资本金				
5-1-2	持有至到期投资利息				
	减: 持有至到期投资减值准备				
5-1	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	

资产占有单位填表人: 朱明光

评估人员: 胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建焕

填表日期: 2013年 5月10日

# 固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年 4月30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：宁波兴毛毯有限公司

编号	科目名称	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
6-1	房屋建筑物类合计	23,206,557.53	14,199,504.54	35,639,200.00	26,962,183.00	12,432,642.47	12,762,678.46	53.57	89.88
6-1-1	固定资产—房屋建筑物	22,165,031.45	14,027,376.67	33,749,300.00	25,826,733.00	11,584,268.55	11,799,356.33	52.26	84.12
6-1-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	1,041,526.08	172,127.87	1,889,900.00	1,135,450.00	848,373.92	963,322.13	81.45	559.65
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	6,229,425.10	1,958,333.55	3,943,000.00	1,633,410.00	-2,286,425.10	-324,923.55	-36.70	-16.59
6-2-1	固定资产—机器设备	2,843,847.87	1,543,067.92	3,259,800.00	1,360,130.00	415,952.13	-182,937.92	14.63	-11.86
6-2-2	固定资产—车辆								
6-2-3	固定资产—电子设备	3,385,577.23	415,265.63	683,200.00	273,280.00	-2,702,377.23	-141,985.63	-79.82	-34.19
	减：机器设备减值准备								
6	固定资产合计	29,435,982.63	16,157,838.09	39,582,200.00	28,595,593.00	10,146,217.37	12,437,754.91	34.47	76.98

资产占有单位填表人：朱明光

填表日期：2013年 5月10日

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建焕

# 固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日: 2013年 4月30日

表6-1-1

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 宁波兴洋毛毯有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	
							原值	净值	原值	净值			
1	2012817111	一号楼(整理)	钢、钢混	2003-07-17	6,202.43	843.43	5,231,302.00	2,916,451.16	7,604,200.00	75	5,703,150.00	95.55	1,226.00
2	2012817111	二号楼(印花)	钢	2003-07-17	6,561.25	843.43	5,533,940.77	3,085,171.73	8,597,000.00	75	6,447,750.00	108.99	1,310.27
3	2012817110	三号楼(整理)	钢	2003-07-17	1,298.50	843.43	1,095,191.02	610,568.56	1,555,000.00	75	1,166,250.00	91.01	1,197.54
4	2012817110	四号楼(成毡)	钢、钢混	2003-07-17	5,465.00	561.92	3,070,870.05	2,838,133.65	6,679,800.00	75	5,009,850.00	72.86	1,222.29
5	2012817110	五号楼(织造)	钢	2003-07-17	3,678.25	803.40	2,955,103.29	1,600,538.72	4,518,700.00	75	3,389,025.00	111.74	1,228.49
6		附房(账面价值合计)					2,997,184.82	2,022,647.26	0.00		0.00	-100.00	
7		1#附房	混合	2004年	1,515.00	211.06	0.00	0.00	757,500.00	82	621,150.00		500.00
8		1#2#附房	混合	2006年	5,370.00	498.59	0.00	0.00	2,685,000.00	86	2,309,100.00		500.00
9		3#附房	混合	2006年	207.00		0.00	0.00	103,500.00	86	89,010.00		500.00
10		5#附房	混合	2006年	330.00		0.00	0.00	165,000.00	86	141,900.00		500.00
11		柔软处理房	混合	2007-12-18	816.20	225.18	183,789.00	133,476.67	408,100.00	88	359,128.00	169.06	500.00
12		水泵房	混合	2004-10-26	120.00	1,830.59	219,671.00	135,646.46	60,000.00	82	49,200.00	-63.73	500.00
13		食堂	混合	2004-09-15	1,189.00	113.76	135,258.50	83,014.86	594,500.00	88	523,160.00	530.20	500.00
14		食堂(新)	混合	2007-12-18			722,321.00	527,294.60	0.00		0.00	-100.00	
15		门卫	混合	2006-10-31	42.00	485.71	20,400.00	14,433.00	21,000.00	86	18,060.00	25.13	500.00
	小计				32,794.63		22,165,031.45	14,027,376.67	33,749,300.00		25,826,733.00	84.12	
	合计				32,794.63		22,165,031.45	14,027,376.67	33,749,300.00		25,826,733.00	84.12	

资产占有单位填表人: 朱明光

填表日期: 2013年 5月10日

评估人员: 胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建焕

# 固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表

表6-1-2

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

评估基准日：2013年 4月30日

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毡有限公司

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	
							原值	净值	原值	成新率%			净值
1	4#5#楼连接棚	简易	2006-10-31			1,440.00	193,928.08	19,392.81	432,000.00	65	280,800.00	1,347.96	300.00
2	五号楼边棚	简易	2006-10-31			2,184.00	298,329.00	29,832.90	655,200.00	60	393,120.00	1,217.74	300.00
3	3号楼边棚	简易	2005-08-15			575.00	159,472.00	15,947.20	172,500.00	60	103,500.00	549.02	300.00
4	1号2号楼之间雨棚	简易	2005-01-15			1,431.00	225,455.00	22,545.50	429,300.00	60	257,580.00	1,042.49	300.00
5	围墙	砖、栏杆	2003-07-17	514.00			148,581.00	82,833.76	143,900.00	50	71,950.00	-13.14	320.22
6	汽车棚	钢				178.00	0.00	0.00	57,000.00	50	28,500.00		
7	卷帘门		2005-01-15				9,357.00	935.70	0.00		0.00	-100.00	
8	卷帘门		2005-11-15				6,404.00	640.40	0.00		0.00	-100.00	
	小 计					5,808.00	1,041,526.08	172,127.87	1,889,900.00		1,135,450.00	559.65	
	合 计					5,808.00	1,041,526.08	172,127.87	1,889,900.00		1,135,450.00	559.65	

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建煊

资产占有单位填表人：朱明光

填表日期：2013年 5月10日

# 固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2013年4月30日

表6-2-1

共3页第1页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	帐面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
1	020031	割线机			台	2	2006-1-15	2006-1-15	210,400.00	73,114.00	0.00	0.00	-100.00	已处置	
2	020032	平幅卷筒机			台	1	2006-1-15	2006-1-15	27,000.00	9,382.50	0.00	0.00	-100.00	已处置	
3	020033	验布机			台	1	2006-1-15	2006-1-15	58,000.00	20,155.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
4	020072	分汽缸			台	1	2002-12-30	2002-12-30	5,500.00	550.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
5	020100	1号楼水池			台	1	2005-07-15	2005-07-15	504,971.00	152,753.96	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
6	020101	感光机			台	1	2006-1-25	2006-1-25	63,000.00	21,892.50	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
7	020163	平幅卷筒机			台	1	2006-4-5	2006-4-5	27,000.00	9,990.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
8	020164	平缝机			台	2	2006-5-25	2006-5-25	3,200.00	1,208.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
9	020165	电子平缝机			台	2	2006-5-23	2006-5-23	8,900.00	3,359.75	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
10	020166	电子平缝机			台	8	2006-6-30	2006-6-30	35,600.00	13,706.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
11	020170	缝纫机			台	4	2006-7-31	2006-7-31	6,400.00	2,512.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
12	020171	平缝机			台	1	2006-7-31	2006-7-31	1,600.00	628.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
13	020175	复盛螺杆空压机			台	1	2006-8-25	2006-8-25	110,000.00	44,000.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
14	020177	定型机废气处理器			台	1	2006-11-28	2006-11-28	125,000.00	52,812.50	0.00	0.00	-100.00	盘亏	
15	020215	定型机	LDZX-1.2-6A		台	1	2011-09-27	2005-03-31	93,805.00	76,456.96	136,500.00	49	66,885.00	-12.52	二手设备购入
16	020216	上衬包缝机	MO-6916R	大和	台	4	2011-09-27	2005-03-31	99,231.00	65,959.53	188,000.00	19	35,720.00	-45.85	二手设备购入
17	020217	暗缝机	DE-80670C-213/02-18	日本	台	2	2011-09-27	2005-03-31	59,546.00	39,580.61	209,900.00	19	39,881.00	0.76	二手设备购入
18	020218	分条整经机	HF968-2300	江铜高新技术材料有限公司	台	1	2011-09-27	2005-03-31	102,448.00	69,394.27	227,400.00	47	106,878.00	54.02	二手设备购入
19	020219	电子提花机	1344×2	浙江兴洋毛毯有限公司	台	2	2011-09-27	2005-03-31	73,852.00	50,024.48	116,200.00	49	56,938.00	13.82	二手设备购入
20	020220	电子提花机	1344×2	浙江兴洋毛毯有限公司	台	2	2011-09-27	2005-03-31	73,852.00	50,024.48	116,200.00	49	56,938.00	13.82	二手设备购入
小	计					39			1,689,305.00	757,504.54	994,200.00		363,240.00	-52.05	

资产占有单位填表人：朱明光

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建焕

填表日期：2013年5月10日

# 固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日: 2013年 4月30日

表6-2-1

共 3 页第 2 页

金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 宁波兴洋毛毯有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	帐面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
21	020221	布料立体裁断机	PIK-100D	日本	台	1	2011-09-27	2005-03-31	111,734.00	74,270.37	218,700.00	46	100,602.00	35.45	二手设备购入
22	020222	成品检查机	PIKS-200 3m×4m	日本	台	1	2011-09-27	2005-03-31	35,420.00	23,543.86	65,600.00	49	32,144.00	36.53	二手设备购入
23	020223	固定型磨布烫台	Q0B-P12/8	OSAKA QUICK	台	3	2011-09-27	2005-03-31	40,031.00	26,608.83	68,200.00	49	33,418.00	25.59	二手设备购入
24	020224	蒸箱推车制作			台	2	2011-09-27	2005-03-31	47,935.00	31,862.71	111,100.00	49	54,439.00	70.85	二手设备购入
25	020225	高速电子经纬器织机	LE-15200502(ANS100)	日本JUKI	台	1	2011-09-27	2005-03-31	33,893.00	22,528.91	55,600.00	19	10,564.00	-53.11	二手设备购入
26	020226	高速电子经纬器织机	LK-1910	日本JUKI	台	2	2011-09-27	2005-03-31	54,686.00	36,350.24	102,600.00	19	19,494.00	-46.37	二手设备购入
27	020227	缝纫机	D0L-8700T-7-WB	日本JUKI	台	2	2011-09-27	2005-03-31	7,139.00	4,745.38	12,000.00	19	2,280.00	-51.95	二手设备购入
28	020228	缝纫机	D0L-8700-7-WB/AS-83	日本JUKI	台	8	2011-09-27	2005-03-31	38,253.00	25,427.05	61,500.00	19	11,685.00	-54.04	二手设备购入
29	020229	缝纫机	NO-8704S-0A5-150	日本JUKI	台	1	2011-09-27	2005-03-31	2,592.00	1,722.94	4,700.00	19	893.00	-48.17	二手设备购入
30	020230	润湿蒸汽流量计	SWP-LCD80	SWP	台	1	2011-09-27	2005-03-31	5,057.00	3,361.44	7,900.00	49	3,871.00	15.16	二手设备购入
31	020231	送布缝纫机	DLU-5490ND	日本	台	1	2011-09-27	2005-03-31	21,521.00	14,305.18	113,700.00	19	21,603.00	51.02	二手设备购入
32	020232	包缝机	MO-6904	大和	台	1	2011-09-27	2005-03-31	17,396.00	11,844.59	30,800.00	19	5,852.00	-50.59	二手设备购入
33	020233	布料检查机	PIKS-200 3m×4m	日本	台	1	2011-09-27	2005-03-31	22,347.00	14,854.16	42,000.00	49	20,580.00	38.55	二手设备购入
34	020234	空压机	HTA-80	浙江西森空气压缩机有限公司	台	1	2011-09-27	2005-03-31	2,677.00	1,779.44	5,100.00	52	2,652.00	49.04	二手设备购入
35	020235	固定型吹吸风烫台	Q0B-P12/8 1200×6000		台	1	2011-09-27	2005-03-31	7,819.00	5,197.38	12,800.00	49	6,272.00	20.68	二手设备购入
36	020236	铝型材切割机	LS1040	牧田	台	1	2011-09-27	2005-03-31	1,096.00	728.54	2,100.00	49	1,029.00	41.24	二手设备购入
37	020237	验针机	ZYZ-720E	上海冠通纺织机械器材厂	台	1	2011-09-27	2005-03-31	6,289.00	4,180.38	21,400.00	49	10,486.00	150.84	二手设备购入
38	020238	双纺轴			台	8	2011-09-27	2005-03-31	8,743.00	5,811.49	13,700.00	49	6,713.00	15.51	二手设备购入
39	020239	电子花样机	AMS-2100	无锡高达纺织机械厂	台	1	2011-09-27	2005-03-31	53,147.00	35,327.09	183,700.00	49	90,013.00	154.80	二手设备购入
40	020240	电子花样机	AMS-2100	无锡高达纺织机械厂	台	1	2011-09-27	2005-03-31	53,147.00	35,327.09	183,700.00	49	90,013.00	154.80	二手设备购入
小计						39			570,922.00	379,777.07	1,316,900.00		524,603.00	38.13	

资产占有单位填表人: 朱明光

填表日期: 2013年 5月10日

评估人员: 胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建焕

# 固定资产——机器设备清查评估明细表

评估基准日：2013年 4月30日

表6-2-1

共 3 页第 3 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	帐面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
41	020241	验卷机	MB551F-320	余姚兴洋毛毯有限公司 <small>余姚（上海）纺织机械</small>	台	1	2011-09-27	2009-09-30	29,894.87	24,569.93	25,600.00	78	19,968.00	-18.73	二手设备购入
42	020242	剑杆织机	K88		台	4	2011-10-14	2005-03-31	553,726.00	381,216.38	923,100.00	49	452,319.00	18.65	二手设备购入
	小计					5			583,620.87	405,786.31	948,700.00		472,287.00	16.39	
	合计					83			2,843,847.87	1,543,067.92	3,259,800.00		1,360,130.00	-11.86	

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建煊

资产占有单位填表人：朱明光

填表日期：2013年 5月10日

# 固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2013年 4月30日

表6-2-3

共 3 页第 1 页  
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	帐面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	030033	乐华三匹空调					2006-8-29	2006-8-29	2,800.00	280.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
2	030034	春兰二匹空调					2006-8-29	2006-8-29	3,800.00	380.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
3	030038	东洋电扇五匹空调					2006-8-29	2006-8-29	4,500.00	450.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
4	030041	窗式空调					2006-8-29	2006-8-29	650.00	65.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
5	030042	卡西欧数码相机					2006-09-19	2006-09-19	2,899.00	289.90	0.00	0.00	-100.00	盘亏
6	030043	电脑					2006-9-19	2006-9-19	3,950.00	395.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
7	030044	电脑					2007-3-31	2007-3-31	4,000.00	400.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
8	030045	电脑					2007-3-31	2007-3-31	3,100.00	310.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
9	030046	打印机					2007-03-31	2007-03-31	1,397.00	139.70	0.00	0.00	-100.00	盘亏
10	030048	电脑					2007-6-30	2007-6-30	24,750.00	2,475.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
11	030049	电脑					2007-7-31	2007-7-31	2,700.00	270.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
12	030051	电脑					2007-9-30	2007-9-30	3,750.00	375.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
13	030052	电脑					2007-9-30	2007-9-30	3,100.00	310.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
14	030053	电脑					2007-12-20	2007-12-20	3,900.00	390.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
15	030054	卡西欧数码相机					2008-3-7	2008-3-7	2,490.00	249.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
16	030055	电脑					2008-3-14	2008-3-14	3,600.00	360.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
17	030058	沙发					2003-3-15	2003-3-15	2,800.00	280.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
18	030059	伸缩门					2003-11-15	2003-11-15	9,205.00	920.50	0.00	0.00	-100.00	盘亏
19	030060	不锈钢厨房设备					2005-6-15	2005-6-15	40,670.00	4,067.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
20	030061	监控系统					2006-01-15	2006-01-15	88,916.00	8,891.60	0.00	0.00	-100.00	盘亏
小 计						0			212,977.00	21,297.70	0.00	0.00	-100.00	

资产占有单位填表人：朱明光

填表日期：2013年 5月10日

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建焕

# 固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2013年4月30日

表6-2-3

共3页第2页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	帐面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
21	030068	消防泵					2003-7-17	2003-7-17	29,160.00	2,916.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
22	030072	消防泵					2003-11-15	2003-11-15	5,850.00	585.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
23	030073	1000型轴流风机					2004-6-7	2004-6-7	36,000.00	3,600.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
24	030095	轴流风机					2005-6-15	2005-6-15	43,200.00	4,320.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
25	030100	铝合金网框					2006-1-15	2006-1-15	55,960.00	5,596.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
26	030103	铝合金网框					2006-4-10	2006-4-10	87,840.00	8,784.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
27	030104	铝合金网框					2006-5-15	2006-5-15	143,100.00	14,310.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
28	030105	铝合金网框					2006-6-30	2006-6-30	199,660.00	19,966.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
29	030106	轴流风机					2006-6-30	2006-6-30	13,200.00	1,320.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
30	030107	轴流风机					2006-6-30	2006-6-30	39,600.00	3,960.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
31	030108	柴油发电机组					2006-6-30	2006-6-30	1,236,456.67	123,645.67	0.00	0.00	-100.00	盘亏
32	030110	铝合金网框					2006-7-31	2006-7-31	46,560.00	4,656.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
33	030111	铝合金网框					2006-09-19	2006-09-19	209,571.00	20,957.10	0.00	0.00	-100.00	盘亏
34	030112	铝合金网框					2006-09-19	2006-09-19	96,204.00	9,620.40	0.00	0.00	-100.00	盘亏
35	030118	成套配电箱					2007-02-15	2007-02-15	4,675.00	467.50	0.00	0.00	-100.00	盘亏
36	030136	防鼠报警系统设备					2008-7-31	2008-7-31	9,000.00	1,305.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
37	030139	电脑					2009-02-09	2009-02-09	3,200.00	800.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
38	030142	笔记本电脑					2009-06-17	2009-06-17	4,800.00	1,488.00	0.00	0.00	-100.00	盘亏
39	030144	笔记本电脑					2010-01-08	2010-01-08	4,444.44	1,844.31	0.00	0.00	-100.00	盘亏
40	030145	监控系统					2010-01-08	2010-01-08	72,026.00	31,878.38	0.00	0.00	-100.00	盘亏
小计									2,340,507.11	262,019.36	0.00	0.00	-100.00	

资产占有单位填表人：朱明光

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建英

填表日期：2013年5月10日



# 生产性生物资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年 4月30日

表6-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毡有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-6-1	未成熟生产性生物资产				
	减：未成熟生产性生物资产减值准备				
	未成熟生产性生物资产净额				
6-6-2	成熟生产性生物资产				
	减：成熟生产性生物资产减值准备				
	成熟生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
6-6	生产性生物资产合计				

资产占有单位填表人：朱明光

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建焕

填表日期：2013年 5月10日

# 无形资产清查评估汇总表

评估基准日：2013年 4月30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：宁波兴洋毛毯有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
7-1-1	土地使用权	7,515,936.34	63,824,100.00	56,308,163.66	749.18
7-1-2	其他无形资产				
	无形资产合计	7,515,936.34	63,824,100.00	56,308,163.66	749.18
	减：无形资产减值准备（专利权、商标权）				
7-1	无形资产净额	7,515,936.34	63,824,100.00	56,308,163.66	749.18

资产占有单位填表人：朱明光

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建焕

填表日期：2013年 5月10日





# 流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2013年 4月30日

表 10

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
10-1	短期借款				
10-2	交易性金融负债				
10-3	应付票据				
10-4	应付账款	151,286.08	151,286.08		
10-5	预收账款	257.62	257.62		
10-6	应付职工薪酬	2,159,315.91	2,159,315.91		
10-7	应付利润(应付股利)				
10-8	应交税费	-196,659.99	-196,659.99		
10-9	应付利息				
10-10	其他应付款	22,124,505.07	21,991,273.16	-133,231.91	-0.60
10-11	预提费用				
10-12	一年内到期的非流动负债				
10-13	其他流动负债				
10	流动负债合计	24,238,704.69	24,105,472.78	-133,231.91	-0.55

资产占有单位填表人：朱明光

填表日期：2013年 5月10日

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建焕



# 预收帐款清查评估明细表

评估基准日：2013年 4月30日

表10-5  
共 1 页第 1 页  
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

编号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	评估价值	备注
1	宁波维科精华集团股份有限公司	2012-01-31	货款	257.62	257.62	
小 计				257.62	257.62	
合 计				257.62	257.62	

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，刁强，叶建焕

资产占有单位填表人：朱明光

填表日期：2013年 5月10日







# 非流动负债清查评估汇总表

表11

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币元

评估基准日: 2013年 4月30日

资产占有单位名称: 宁波兴洋毛毯有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
11-1	长期借款				
11-2	应付债券				
11-3	长期应付款				
11-4	专项应付款				
11-5	预计负债				
11-6	其他非流动负债	0.00	17,058,702.01	17,058,702.01	
11-7	递延所得税负债	0.00	17,058,702.01	17,058,702.01	
11	非流动负债合计				

评估人员: 胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建焕

资产占有单位填表人: 朱明光

填表日期: 2013年 5月10日

# 递延所得税负债清查评估明细表

表11-7

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

评估基准日：2013年 4月30日

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

编号	内容	发生日期	帐面价值	评估价值	备注
1	评估增值计提相应的递延所得税负债	2013-5-31	0.00	17,058,702.01	
	小 计			17,058,702.01	
	合 计			17,058,702.01	

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建煊

资产占有单位填表人：朱明光

填表日期：2013年 5月10日

# 所有者权益清查评估明细表

评估基准日：2013年 4月30日

表12

共 1 页第 1 页  
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

编号	资产名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
12-1	实收资本(或股本)	39,350,240.00	39,350,240.00			
12-2	减：已归还投资					
	实收资本净额(或股本)	39,350,240.00	39,350,240.00			
12-3	资本公积	7,353,284.21	61,956,281.11	54,602,996.90	742.57	
	其中：库存股					
12-4	盈余公积	14,278,254.57	14,278,254.57			
	其中：法定公益金					
12-5	未分配利润(未弥补亏损以“-”号表示)	-22,318,413.51	-22,318,413.51			
13	合计	38,663,365.27	93,266,362.17	54,602,996.90	141.23	

资产占有单位填表人：朱明光

评估人员：胡华龙, 王松伟, 孙宇, 付强, 叶建焕

填表日期：2013年 5月10日

# 资产减值准备查付表

评估基准日：2013年4月30日

表13

共 1 页第 1 页  
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：宁波兴洋毛毯有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	一、坏账准备合计	3,925,598.51	0.00	-3,925,598.51	-100.00	
2	其中：应收账款	3,918,986.95	0.00	-3,918,986.95	-100.00	
3	其他应收款	6,611.56	0.00	-6,611.56	-100.00	
4	二、交易性金融资产跌价准备合计					
5	其中：股票					
6	债券					
7	三、存货跌价准备合计	643,589.31	0.00	-643,589.31	-100.00	
8	其中：库存商品	643,589.31	0.00	-643,589.31	-100.00	
9	原材料					
10	四、可供出售金融资产减值准备合计					
11	其中：可供出售股票					
12	可供出售债券					
13	五、持有至到期投资减值准备					
14	六、长期股权投资减值准备					
15	七、固定资产减值准备合计					
16	其中：房屋、建筑物					
17	机器设备					
18	八、无形资产减值准备合计					
19	其中：专利权					
20	商标权					
21	九、在建工程减值准备					
22	十、生产性生物资产减值准备合计					
23	其中：未成熟生产性生物资产					
24	成熟生产性生物资产					
25	资产减值合计	4,569,187.82	0.00	-4,569,187.82	-100.00	

资产占有单位填表人：朱明光

评估人员：胡华龙，王松伟，孙宇，付强，叶建煊

填表日期：2013年5月10日

宁波维科精华集团股份有限公司拟转让宁波兴洋毛毯  
有限公司股权涉及的宁波兴洋毛毯有限公司股东  
全部权益价值评估说明

银信资评报（2013）沪第 293 号

银信资产评估有限公司

2013 年 5 月 31 日

## 目 录

<b>第一部分</b>	<b>关于评估说明使用范围的声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分</b>	<b>企业关于进行资产评估有关事项的说明</b> .....	<b>2</b>
<b>第三部分</b>	<b>资产评估说明</b> .....	<b>3</b>
一、	评估对象与评估范围说明 .....	3
二、	资产核实总体情况说明 .....	5
三、	评估技术说明 .....	6
	资产基础法的评估说明 .....	7
1、	流动资产评估说明 .....	7
2、	固定资产-设备类评估说明 .....	12
3、	固定资产-房屋建（构）筑物评估说明 .....	17
4、	无形资产-土地使用权评估说明 .....	24
5、	递延所得税资产评估说明 .....	31
6、	流动负债评估说明 .....	31
（二）	评估结论 .....	34
四、	评估结论及分析 .....	35
（一）	评估结论 .....	35
（二）	评估增减值的原因分析 .....	35
（三）	评估结论成立条件 .....	36
（四）	评估结论的瑕疵事项 .....	36
（五）	评估报告使用限制说明 .....	38
<b>企业关于进行资产评估有关事项的说明</b> .....	<b>1</b>	
一、	委托方与被评估企业概况 .....	1
二、	关于经济行为的说明 .....	3
三、	关于评估对象和评估范围的说明 .....	4
四、	关于评估基准日的说明 .....	6
五、	可能影响评估工作的重大事项说明 .....	6
六、	资产负债情况说明 .....	7
七、	资料清单 .....	8



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路 69 号

电 话：021-63391088

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

电 话：021-63391088

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

本次资产评估的对象是被评估企业截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	38,085,998.57 元
固定资产账面金额：	16,157,838.09 元
无形资产账面金额：	7,515,936.34 元
递延所得税资产账面金额：	1,142,296.96 元
资产合计账面金额：	62,902,069.96 元
流动负债账面金额：	24,238,704.69 元
负债合计账面金额：	24,238,704.69 元
净资产账面金额：	38,663,365.27 元

(一) 主要房地产情况如下：

房地产名称	账面净值(元)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分布地点、特点	权属情况	备注	
1#车间	2,916,451.16	6202.43	北仑区小港街道维科园区	甬房权证仑(开)字第 2012817111 号		
2#车间	3,085,171.73	6561.25		甬房权证仑(开)字第 2012817110 号		
3#仓库	610,568.56	1298.50		无		
4#车间	2,898,133.65	5465.00				
5#车间	1,600,538.72	3678.25				
附房	2,022,647.26	7422.00				
包括：1#附房						
1#2#附房						
3#附房						
5#附房						
柔软处理房	133,476.67	816.20			无	
水泵房	135,646.46	120.00			无	
食堂	83,014.86	1899.00			无	
食堂(新)	527,294.60				无	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

门卫	14,433.00	42.00		无	
<b>房屋建筑物合计</b>	<b>14,027,376.67</b>	<b>32794.63</b>			
4#5#楼连接棚	19,392.81	1440.00	北仑区小港街道维科园区	无	
五号楼边棚	29,832.90	2184.00		无	
3号楼边棚	15,947.20	575.00		无	
1号2号楼之间雨棚	22,545.50	1431.00		无	
围墙	82,833.76	514.00米		无	
汽车棚		178.00		无	
卷门	935.70			无	评估值包含在房屋建筑物中
卷帘门	640.00			无	
<b>构筑物合计</b>	<b>172,128.27</b>				
土地使用权 1	7,515,936.34	9333.10	北仑区小港街道维科园区	仓国用(2006)字第13179号	
土地使用权 2		43667.00	小港镇红联村	仓国用2002第08327号	
<b>土地使用权合计</b>	<b>7,515,936.34</b>	<b>53000.10</b>			

(二) 其他实物资产如下：

项 目	账面金额	数 量	分布地点	现状、特点
库存现金	957.92		财务室	
存货	148,402.59	39 项	厂区内	积压产品，库龄较长
机器设备	1,543,067.92	42 项	厂区内	14 项盘亏，其余停用
电子设备	415,265.63	44 项	厂区内	42 项盘亏，2 项正常使用

(三) 抵押情况详见下表

被评估企业已将《甬房权证仑(开)字第 2012817111 号》及《甬房权证仑(开)字第 2012817110 号》所对应的 23205.43 m<sup>2</sup>房屋建筑物、《仓国用 2002 第 08327 号》所对应的 43667.00 m<sup>2</sup>土地使用权抵押给中国进出口银行宁波分行，抵押期限自 2012 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日，以上抵押事项为被评估企业为宁波维科精华集团股份有限公司在中国进出口银行宁波分行的 7000.00 万元借款提供担保。

被评估企业经营场所为宁波市北仑区小港维科工业园区内，系自有房地产，已纳入本次评估范围内。

评估人员未发现其他账外有形及无形资产。

除上述抵押事项外，评估基准日被评估企业无其他抵押事项。

委估实物资产均处于受控状态。



---

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

## 二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估企业已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的整体资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时所确定的评估目的所涉及的被评估企业在评估基准日的全部资产和负债。

清查核实的资产、负债可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。本次评估中对固定资产全面清查核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查盘点核对了账面数量金额、实际数量金额、实际使用情况、存放地点及相关指标；对存货资产抽查盘点核对了账面数量金额、实际数量金额、品质、存放地点及相关指标；对其他实物资产全面清查核对了它们的名称、清查核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查盘点核对了账面数量金额、实际数量金额、质量、存放地点及相关指标；对非实物资产、负债，通过函证、盘点、抽查相关账页和原始凭证、清查核对借款协议、了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核对了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

在清查核实过程中，取证了被评估企业及委估资产的他项权利情况及其他佐证资料，以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

为尊重企业的核算习惯，除明显地违反会计制度规定的以外，本评估项目资产清查核实过程中一般不对具体账项作科目之间的调整。

清查中发现如下可能影响评估工作的特别事项：

1、评估基准日被评估企业已停产，生产销售人员已清退，目前在岗员工为管理人员和财务人员。

2、本次评估对建筑面积的确定，拥有房屋所有权证的建筑以权证证载建筑面积为准，无权证且建构筑物未经权威机构测绘的建筑面积和竣工日期由被评估企业提供。

3、被评估企业产成品均为库龄较长的积压产成品，已无法正常销售。

4、被评估企业账面有 56 项设备无对应实物。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

5、被评估企业已将《甬房权证仑（开）字第 2012817111 号》及《甬房权证仑（开）字第 2012817110 号》所对应的 23205.43 m<sup>2</sup>房屋建筑物、《仑国用 2002 第 08327 号》所对应的 43667.00 m<sup>2</sup>土地使用权抵押给中国进出口银行宁波分行，抵押期限自 2012 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日，以上抵押事项为被评估企业为宁波维科精华集团股份有限公司在中国进出口银行宁波分行的 7000.00 万元借款提供担保。

6、根据被评估企业提供的证据，以下款项已无需支付。

报表科目	款项内容	发生日期	账面价值
其他应付款	宁波市北仑区科学技术局补贴款	2012-07-13	76,338.08
其他应付款	职工工伤医药费	2012-06-26	93,643.84

7、根据委托方要求，本次评估前未对被评估企业进行基准日审计。

除上述事项外，无可能影响评估工作的其他重大事项。评估基准日被评估企业无担保、抵押、质押、争议和诉讼（已决、未决）、或有负债、或有资产等事项。

### 三、 评估技术说明

#### （一）评估方法的介绍

进行股东权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法

#### （二）评估方法的选择



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路 69 号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；一个具有较高获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业的股东全部权益价值评估应当采用收益法，但是考虑到被评估企业已经停止生产，所以不适用收益法；同时股东全部权益价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此股东全部权益价值可采用资产基础法进行。根据本次评估资产的特性，本次评估仅采用资产基础法进行评估

## 资产基础法的评估说明

### 1、流动资产评估说明

#### （一）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

本项评估中货币资金账面值 593,915.40 元，其中：现金 957.92 元，银行存款 592,957.48 元。

#### 1、现金

被评估企业的现金为人民币 957.92 元。由评估人员和被评估企业出纳一起在被评估企业财务室进行盘点予以核实，现场盘点日为 2013 年 5 月 16 日。将盘点日实际现金数量加上基准日至盘点日之间付出的现金、减去基准日至盘点日之间收入的现金得到基准日的现金余额，比较推算出的实际现金余额和账面现金余额两者之差来确定基准日账实是否相符。

通过清查得知被评估企业的财务现金管理制度较健全，现金收支手续完备，人民币现金的清查结果与被评估企业在资产评估清查明细表中完全相符。

对库存现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的



方法进行评估。评估人员在财务主管和出纳人员陪同对现金进行了盘点，推算出的基准日实际现金余额和账面现金余额相符。现金评估值为 957.92 元。

经上述评估，现金评估值 957.92 元。

金额单位：元

资产名称	账面值	评估值
现金	957.92	957.92

## 2、银行存款

被评估企业评估基准日账面有银行存款 592,957.48 元。核查被评估企业银行存款的所有账户，索取各开户银行各账户评估基准日被评估企业名下各币种的银行对账单及被评估企业编制的银行余额调节表，验证未达账项的真实性，以此确定银行存款余额的真实性和准确性。该企业银行存款账户共有 3 个，2 个人民币账户和 1 个美元账户。

本次清查共取得评估基准日银行对账单 3 份。2 个帐户基准日对账单余额与企业账面数相符；美元账户对账单余额按基准日汇率折算本币后与企业账面余额差异 4.12 元，系被评估企业汇率计算错误，按核实后对账单余额计评。

银行存款评估值=Σ(评估基准日核实后的各银行存款账户余额×相应汇率)

经上述评估，银行存款评估值 592,953.36 元。

金额单位：元

资产名称	账面值	评估值
银行存款	592,957.48	592,953.36

## (二)应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）

评估人员主要通过对被评估企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验和进行替代程序。

### 1、应收账款

被评估企业评估基准日账面有应收账款 6 户，应收账款帐面原值 41,023,635.28 元，坏账准备 3,918,986.95 元，应收账款净值 37,104,648.33 元。

本次评估核查了应收账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证



等有关资料，查对评估基准日后应收账款的业务情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，请被评估企业说明其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，进行相应处理。

经上述核查，被评估企业现有应收账款 6 户，主要为应收的货款，评估人员通过对大额款项实施函证和替代程序，对关联企业进行内部核对，核查金额合计 40,477,733.26 元，占账面金额 98.67%，查验正确率 100%。

被评估企业评估基准日账面应收账款记录中未发现账实不符的情况和金额。应收账款以核实无误的账面值确认评估值。

坏账准备评估为零。

经上述评估， 应收账款评估值 41,023,635.28 元。 金额单位：元

资产名称	账面值	评估值
应收账款	37,104,648.33	41,023,635.28

### 3、预付账款

被评估企业评估基准日账面有预付账款 2 户，预付账款帐面值 81,701.00 元。

本次评估核查了预付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证等有关资料，查对评估基准日后预付账款的业务情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，请被评估企业说明其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，进行相应处理。

经上述核查，被评估企业现有预付账款 2 户，主要为预付的水电费和材料款。评估人员通过对大额金额实施函证和替代程序，金额合计 81,701.00 元，占账面金额 100.00%。其中 80,952.00 元为预付集团公司代扣代缴的水电费，按核实



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

后账面值计评；预付苏州工业园区风马贸易有限公司材料款 749 元系材料采购开票后余款，因目前被评估企业已停产，与供应商已无业务往来，该笔款项已无法收回，核实后评估为零。

经上述评估， 预付账款评估值 80,952.00 元。 金额单位：元

资产名称	账面值	评估值
预付账款	81,701.00	80,952.00

### 3、其他应收款

被评估企业评估基准日账面有其他应收款 3 户，其他应收款帐面值 152,828.40 元，帐面净值 146,216.84 元，坏账准备 6,611.56 元。

本次评估核查了其他应收款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证等有关资料，查对评估基准日后其他应收款的已收回情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，请被评估企业说明其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，进行相应处理。

其他应收款评估值=Σ（经核实的其他应收款账面值×可回收程度）

经上述核查，被评估企业现有其他应收款 3 户，主要为关联方往来款、货款等，评估人员通过大额金额实施函证和替代程序，查验金额合计 152,828.40 元，占账面金额 100%，查验正确率 100%。

被评估企业评估基准日账面其他应收款记录中未发现账实不符的情况和金额。其他应收款以核实无误的账面值确认评估值。

坏账准备评估为零。

经上述评估， 其他应收款评估值 152,828.40 元。

金额单位：元

资产名称	账面值	评估值
其他应收款	146,216.84	152,828.40

### （三）存货



被评估企业评估基准日存货帐面值 791,991.90 元，为产成品，存货跌价准备 643,589.31 元。

存货的清查核实主要采用抽查的方法，根据存货清查评估明细表所列示的明细，分清主次、掌握重点。抽查的原则是抽查数量达到总数量的 40%以上，帐面价值量占总值的 60%以上。

首先要求被评估企业提供其评估基准日或其接近日的、由被评估企业会计主管、存货核算会计、仓库实物保管人员签名的、有分类分页金额小计和合计的存货清查盘点明细表，了解待评存货的日常管理制度及其实施情况和有效性。抽查核对库存实际数量与帐表数量是否相符，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

对存货的质量情况采用观察实物外观状态和保存环境、了解其理化标准、存放时间、有效期、保质期、质检资料，询问被评估企业技术人员和仓库实物保管人员，必要时送技术监测等方法分析认定。

被评估企业的产成品主要是各型号坯布、毛毯、床垫等床上用品。

经核查，被评估企业评估基准日存货均为库龄较长的积压产成品，已无法正常销售，存在严重的减值情况。

#### 1、产成品

产成品账面值 791,991.90 元。产成品主要是各型号坯布、毛毯、床垫等床上用品。评估值根据被评估企业提供的处置价格确定。

##### 评估举例

例：涤纶单层毯 1315（产成品清查评估明细表 第 5 项）

账面数量：7515

账面单价：16.73 元/件

账面金额：125,705.53 元

根据被评估企业提供的存货处置价格，预计处置单价为 4.27 元/件（不含税），同帐面单价存在较大减值，则评估单价取 4.27 元/件，则

评估值=4.27 元/件×7515 件=32,089.05 元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

经上述评估，产成品评估值为 148,402.59 元，跌价准备评估为零；

金额单位：元

资产名称	账面值	评估值
产成品	148,402.59	148,402.59

#### （四）其他流动资产

被评估企业其他流动资产账面余额 11,114.41 元，为待摊费用性质的财产保险按 1 年摊销后余额。

其他流动资产的清查主要是查明各项资产评估基准日帐面金额对应的资产尚存的经济权利或对应的资产实物载体的现状，获得企业提供的相关费用清单和有关经济合同等文件复印件。根据会计准则和会计制度的规定，查验待摊费用资产形成的日期和原因，从而确定其存在的真实性，清查复核各项费用类资产评估基准日帐面金额与该项费用原始发生额及其按列明的或合理确定的受益期。

经清查，其他流动资产为财产保险按 1 年摊销后余额，按核实后账面值评估  
经上述评估，其他流动资产评估值为 11,114.41 元。 金额单位：元

资产名称	账面值	评估值
其他流动资产	11,114.41	11,114.41

## 2、固定资产-设备类评估说明

### （1）设备类资产清查核实的过程与方法

评估人员对被评估企业在评估基准日的各项委估资产的数量、金额、质量和权属情况在首先进行的账账、账表数据核对，不遗漏，不重复。在取得一致的基础上，采用下述方法进行了清查核实：

各类设备的产权归属以购货发票、合同、调拨单、及商检单、车辆行驶证等凭证为主要依据。自制设备、接受捐赠的设备、盘盈的设备等无原始凭证的，以固定资产帐、卡、物三者相符作为判断的依据。

对帐面记载的各类设备进行逐台清查，核对名称、数量、品牌、规格、型号、生产厂家、购用年月、使用保养和维修改良情况和可用状况，对品牌、规格、型



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

号、生产厂家、购用年月和可用状况不相同的设备在填报资产清查评估明细申报表时应分行填写，以利分别评估操作，对清查中发现的不能使用或需淘汰或已无实物、帐实不符的设备的名称、数量、原因、帐面金额等进行取证，索取相应手续和应作帐务调整处理的科目和金额的说明。

对机器设备的质量、成新情况或其需修理、报废情况，一般是向设备管理和设备使用人员了解使用情况及其加工、生产产品的质量和精度结合使用年限件推定。

对待修理设备主要核实其损坏部位及损坏程度，了解其修复的可能性和修复所需费用。对待报废及清理设备主要了解其报废原因，了解是否还有利用价值，如已无利用价值，则估计其作为废品回收的可能性。

宁波兴羊毛毯有限公司所拥有的设备主要为定型机、上衬包缝机、暗缝机、分条整经机、电子提花机和成品检查机等机器设备及办公电子设备。其中机器设备总计 42 项，第 1 项至第 14 项设备现场无实物，办公电子设备总计 44 项，第 1 项至第 42 项电子设备现场无实物，经过设备管理人员核实，以上 56 项设备盘亏处理。

宁波兴羊毛毯有限公司设备类资产帐面原值 6,229,425.10 元，帐面净值 1,958,333.55 元。包括机器设备 42 项，账面原值 2,843,847.87 元，帐面净值 1,543,067.92 元；电子设备 44 项，账面原值 3,385,577.23 元，帐面净值 415,265.63 元。

评估人员在公司管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各台设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况进行了逐项清查核实，到现场对设备的运行、维护、保养进行了实地勘察，对设备的质量情况作一定的了解。

## (2) 设备类资产清查结论

在清查过程中委估各项资产中机器设备总计 42 项，第 1 项至第 14 项设备现场无实物，办公电子设备总计 44 项，第 1 项至第 42 项电子设备现场无实物，经过设备管理人员核实，以上 56 项设备盘亏处理；其余对应的各项资产的数量及



相关情况和资料均已清查盘点、核实、说明并反映在填报的《固定资产——机器设备清查评估明细申报表》、《固定资产——电子设备清查评估明细申报表》和《固定资产——车辆清查评估明细申报表》中；委估各项资产的产权均属被评估企业所有。

### （3）机器设备的评估说明

宁波兴羊毛毯有限公司设备类资产帐面原值 6,229,425.10 元，帐面净值 1,958,333.55 元。包括机器设备 42 项，账面原值 2,843,847.87 元，帐面净值 1,543,067.92 元；电子设备 44 项，账面原值 3,385,577.23 元，帐面净值 415,265.63 元。

被评估企业于 2011 年购入的机器设备均为二手设备。

机器设备的评估采用更新重置成本法进行逐台评估，评估计算公式如下。

机器设备评估值 = 重置全价 × 成新率

#### 3-1 重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：

重置全价 = 重置现价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

= 重置现价 ÷ 1.17 + 重置现价 × (运杂安装费费率 + 其它合理费用)

#### 3-1-1 国产外购设备重置全价的确定：

重置全价 = 重置现价 + 运杂安装费 + 其它合理费用

重置现价的确定一般采用直接法取得：

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。



其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计，对建设周期较长，价值量较大的设备考虑适当其资金成本。

### 3-2 成新率的确定：

其成新率由评估人员按年限法、技术测定法分别确定或对不同方法确定的成新率酌情赋予相应的权重综合判定。

采用年限法和工作量法判定成新率一般只适用于委估设备没有发生技术贬值和经济贬值的情况；或在委估设备发生技术贬值和经济贬值时，在以年限法或工作量法判定的成新率基础上，再进一步考虑和计算技术贬值和经济贬值对成新率的影响。

#### 3-2-1 年限法成新率的确定

成新率采用使用年限法确定时，计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素了解的情况确定。对于有法定使用年限的设备(如：车辆)，尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

#### 3-2-2 技术测定法成新率的确定

技术测定时，一般设备采用目测法，凭经验作鉴定，或根据评估人员对委估设备现场查看打分的委估设备技术状况打分结果计算确定；对不同的使用环境、设备使用强度（例：一日一班、二班或三班）、保养维修情况和事故发生记录对设备成新率的影响应予充分的了解、考虑和说明。

成新率采用技术测定法确定时，计算公式一般为：

$$\text{成新率} = \sum \text{各技术测定指标得分} \times \text{各技术测定指标权重}$$

#### (4) 评估实例：

例 1：分条整经机（机器设备清查评估明细表 序号 18）

规格型号： HF968-2300

生产厂家： 江阴华新技术科研有限公司



启用日期：2005 年 3 月 31 日

账面原值：102,448.00 元

账面净值：69,397.27 元

①概况

该分条整经机的小倒轴 2300MM，纱架 960 锭，900 锭定纱架 270×270 锭距。该分条整经机目前处于闲置状态，但尚可继续使用。

②确定重置价值

经向射阳县龙德机械制造厂（彭：0515-82320678）询价，该型号分条整经机目前报价为人民币 260,000 元，考虑运杂费 2%。

重置价值=购置价格+运输费+资产成本

$$=260,000 \div 1.17 + 260,000 \times 2\% = 227,400 \text{ 元（已取整到百位）}$$

被评估企业购入时已二手设备价格入账，本次评估已新设备价格作为重置价。

③确定综合成新率

经现场查勘了解，该设备自 2005 年 3 月开始至今正常使用。

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

A、年限成新率

该设备已使用（实际）年限约为 8 年 1 个月（2005 年 3 月启用至 2013 年 04 月 30 日），参考“资产评估常用数据参数手册”刊出的“机器设备参考寿命年限”，并结合现场了解到该设备的实际状况，取经济使用年限为 16 年。

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

$$= (16 \text{ 年} - 8 \text{ 年 } 1 \text{ 个月}) \div 16 \text{ 年} \times 100\% = 49\% \text{（已取整）}$$

B、实际成新率

评估人员在该公司的财务、设备管理人员陪同下，对设备的运行状况进行了详细了解，并考虑设备的制造质量、负荷利用程度、时间利用程度、维护保养、修理、运行状况、工作环境及工作介质等具体情况。

观察鉴定表如下：

部件名称	技术状况	标准分	评估分



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

整经机主体	整经机主体大致完好，无锈蚀变现，表面灰尘较多， 润滑不佳。	50	23
纱架	纱架无明显锈蚀现象，尚可继续使用	20	9
控制操纵系统	能满足生产工艺要求，未出现严重故障	30	14
合计		100	47

实际成新率为 46%

C、确定综合成新率：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=49%×40%+46%×60%=47.2%，取整为 47%

④确定评估价值

评估价值=重置价值×综合成新率

=227,400×47%

=106,878 元

故整经机市场评估值为 106,878 元。

设备类评估结果汇总如下：

金额单位：元

资产名称	帐面原值	帐面净值	评估原值	评估净值
机器设备	2,843,847.87	1,543,067.92	3,259,800.00	1,360,130.00
电子设备	3,385,577.23	415,265.63	683,200.00	273,280.00
合计	6,229,425.10	1,958,333.55	3,943,000.00	1,633,410.00

### 3、固定资产-房屋建（构）筑物评估说明

(1)概况

建、构筑物为被评估企业基准日记录在册、正常使用并取得合法产权或能证明合法财产来源的房屋和构筑物。位于宁波市北仑区小港纬五路 5 号（维科工业园区）的房地产，有房权证的总建筑面积为 23205.43 平方米，总土地使用权面积为 53000.10 平方米，账面原值为 23,206,557.53 元，账面净值为 14,199,504.94 元。

评估基准日委估资产中全部房屋建（构）筑物清查结果明细情况如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

房地产名称	账面净值（元）	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分布地点、特点	权属情况	备注
1#车间	2,916,451.16	6202.43	北仑区小港街道维科园区	甬房权证仑（开）字第 2012817111 号	
2#车间	3,085,171.73	6561.25			
3#仓库	610,568.56	1298.50		甬房权证仑（开）字第 2012817110 号	
4#车间	2,898,133.65	5465.00			
5#车间	1,600,538.72	3678.25		无	
附房	2,022,647.26	7422.00			
包括：1#附房					
1#2#附房					
3#附房					
5#附房					
柔软处理房	133,476.67	816.20		无	
水泵房	135,646.46	120.00		无	
食堂	83,014.86	1899.00		无	
食堂（新）	527,294.60			无	
门卫	14,433.00	42.00		无	
<b>房屋建筑物合计</b>	<b>14,027,376.67</b>	<b>32794.63</b>			
4#5#楼连接棚	19,392.81	1440.00	北仑区小港街道维科园区	无	
五号楼边棚	29,832.90	2184.00		无	
3 号楼边棚	15,947.20	575.00		无	
1 号 2 号楼之间雨棚	22,545.50	1431.00		无	
围墙	82,833.76	514.00 米		无	
汽车棚		178.00		无	
卷门	935.70			无	评估值包含在房屋建筑物中
卷帘门	640.00			无	
<b>构筑物合计</b>	<b>172,128.27</b>				

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。

主要的房屋建筑物概况：

纳入本次评估范围的有证房屋建筑物均为

表格中第 1 项，宁波兴洋毛毯有限公司 1#车间，建筑面积为 6202.43 m<sup>2</sup>，用作办公和车间。该建筑主体为钢结构，一层，其中办公区为钢混结构，二层，外墙抹灰，耐磨地坪，铝合金门窗。

表格中第 2 项，宁波兴洋毛毯有限公司 2#车间，建筑面积为 6561.25 m<sup>2</sup>，用作车间。该建筑主体为钢结构，一层，层高约 8.5 米，外墙抹灰，耐磨地坪，



铝合金门窗。

表格中第 3 项，宁波兴洋毛毯有限公司 3#仓库，建筑面积为 1298.50 m<sup>2</sup>，用作仓库。该建筑主体为钢结构，一层，层高约 6.5 米，外墙抹灰，铝合金门窗。

表格中第 4 项，宁波兴洋毛毯有限公司 4#车间，建筑面积为 5465 m<sup>2</sup>，用作车间。该建筑主体为钢结构，一层，层高约 6.95 米，小部分为 2 层，外墙抹灰，铝合金门窗。

表格中第 5 项，宁波兴洋毛毯有限公司 5#车间，建筑面积为 3678.25 m<sup>2</sup>，用作车间。该建筑主体为钢结构，一层，层高约 7.05 米，外墙抹灰，铝合金门窗。

其中第 3 项、第 4 项和第 5 项之间用雨棚和边棚连接，形成一个整体用房。

有证房屋建筑物及土地已设定抵押，抵押情况详见下表：

资产名称	房地产编号	抵押权利人	抵押期限	抵押面积 (M <sup>2</sup> )	抵押金额 (万元)	债务金额 (万元)	他项权证编号
一号楼 (整理)	甬房权证仑 (开) 字第 2012817111 号	中国进出口 银行宁波分 行	2012 年 09 月 30 日至 2014 年 09 月 29 日	6202.43	10325.80	7000.00	甬房他证仑 (开) 字第 2012807901 号
二号楼 (印花)				6561.25			
三号楼 (整理)	1298.50			甬房他证仑 (开) 字第 2012807900 号			
四号楼 (成毯)	5465.00						
五号楼 (织造)	3678.25						
土地	仑国用 2002 第 08327 号	43667.00	仑土抵他项 (2012) 第 00564 号				

## (2) 评估方法

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。

宁波兴羊毛毯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。

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，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

## （3）评估举例

案例 1：北仑区小港纬五路 5 号 3#仓库（明细表序号：3）

建成年月：2003 年 7 月

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，决定对各建筑物单体采用成本法进行评估，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，求取小港纬五路 5 号 3#仓库的重置价格，结合成新率确定小港纬五路 5 号 3#仓库的评估值。

(一) 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 以下的单层轻钢建筑的 2010 年造价指标 822 元/m<sup>2</sup>，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 822 × 1.15=945 元/m<sup>2</sup>，在其基础上进行结构、层高修正，宁波市工业类轻钢建筑用房的基准为钢结构、层高为 8m，小港纬五路 5 号 3#仓库房屋建筑物为钢结构、层高为 6.5m，故修正系数分别取 1、0.925，则小港纬五路 5 号 3#仓库的基准造价= 945 元/m<sup>2</sup> × 1 × 0.925=874 元/m<sup>2</sup>，水电等安装约占造价 5%。

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。

序号	费用名称	取费基数	取费标准	依据
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

③资金成本：资金成本按合理工期计取，考虑从拿地到建设完工的整个过程包括前期立项、可研、设计需要 1.5 年，故本工程的合理建设工期为 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。



④适当利润：经查询，企业绩效评价 2012 版里房屋建筑行业成本费用利润率优秀值为 4.7%，2012 年房地产行业销售净利润率 14.39%，委估资产为工业房地产，面积较小，利润率低，综合考虑投资利润按投资成本的 5% 计算。

(二) 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：

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

年限法成新率：

$$\text{年限成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\%$$

委估建筑物主体为轻钢结构，设计使用年限短于普通钢结构建筑物，综合考虑委估建筑物的设计标准和设计使用年限，经济耐用年限取 40 年。

委估建筑建成于 2003 年，至评估基准日已使用约 10 年，按建设部有关规定，钢结构工业生产用房耐用年限为 40 年，尚可使用年限为 30 年。

$$\text{年限成新率} = 30 \div (30 + 10) \times 100\% = 75\%$$

实测成新率见下表：

技术鉴定	内容	标准分	实测情况	分项成新率	得分
结构部分	基础	25	承载力一般	76%	19
	承重结构	25	基本可用	76%	19
	非承重墙	15	基本可用	76%	11.4
	屋面	20	无渗漏，排水设施部分通畅	76%	15.2
	地面	15	基本完好	76%	11.4
	小计	100	结构部分权重为 75%		76
装饰部分	外墙面	25	基本完好	75%	18.75
	内墙面	25	部分无涂料	72%	18
	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



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

	小计	100	装饰部分权重为 12%		73
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%		67.5

实测成新率 = (76 × 75% + 73 × 12% + 67.5 × 13%) ÷ 100 = 74.5% (保留 1 位小数)

综合成新率 = 0.4 × 年限成新率 + 0.6 × 实测成新率

= 0.4 × 75% + 0.6 × 74.5% = 75% (已取整)

具体测算过程见计算表：

评估案例计算表

案例名称：3#仓库 成新率 75%  
 建筑面积<sup>m<sup>2</sup></sup> 1298.50 建设期 18 个月

序号	费用项目	参数	计算公式	数值
1	土建	832		1080352
2	水电	5%	数值 1*参数 2	54018
3	基本造价		数值 1+数值 2	1134370
4	综合费用		数值 5+数值 6	99460
5	按基本造价部分 (%)	7.44%	数值 3*参数 5	84397
6	按建筑面积部分 (元/m <sup>2</sup> )	11.6	建筑面积*参数 6	15063
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)	1233830
9	厂区内配套费	140	建筑面积*参数 9	181790
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	65295



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

12	利润	5%	(数值 8+数值 9+数值 10+数值 11) *参数 12	74046
13	重置价值		数值 8+数值 9+数值 10+数值 11+数值 12	1555000
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)	1166250

其他房屋建筑物评估详见成本法计算表

建、构筑物评估结果汇总如下：

金额单位：元

项目	帐面原值	帐面净值	评估原值	评估净值
建筑物	22,165,031.45	14,027,376.67	33,749,300.00	25,826,733.00
构筑物	1,041,526.08	172,128.27	1,889,900.00	1,135,450.00
合计	<b>23,206,557.53</b>	<b>14,199,504.94</b>	<b>35,639,200.00</b>	<b>26,962,183.00</b>

#### 4、无形资产-土地使用权评估说明

本次评估的无形资产-土地使用权共 2 宗，账面值 7,515,936.34 元。宗地坐落在宁波市北仑区小港纬五路 5 号（维科工业园区），用地面积共 53000.10 平方米，为工业用地，土地取得方式为出让。

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、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。

2、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北仑区小港纬五路 5 号，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。

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、利息和应缴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，因此本次评估采用市场法与基准地价系数修正法。

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：宁波市北仑区小港镇红联村土地（维科工业园区）

权证编号：仑国用（2002）字第 08327 号

土地座落：宁波市北仑区小港镇红联村

土地用途：工业用地

使用权类型：国有出让

使用期限：至 2052 年 06 月 20 日止

使用权面积：43667 m<sup>2</sup>

地段等级：宁波市工业用地七级

土地四至：东至纬五路，南至其他厂房，西至江南路，北至绿地。

开发程度：红线外五通（通路、通上水、通下水、通电、通电讯）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维科工业园区，西至宁波市中心约 16 公里，靠近江南公路和骆霞公路，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网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：宁波市北仑区小港红联（经济技术开发区）附近，土地使用权 6.2 亩，地上建筑物的面积为 3000 平方米，售价为 828 万元。

土地使用权单价=（828-3000\*1000/10000）/6.2=85.2 万/亩。

案例 B：宁波市北仑区小港联合开发区，土地使用权 55 亩，地上建筑物的面积为 20000 平方米，售价为 6500 万元。

土地使用权单价=（6500-20000\*1000/10000）/55=81.8 万/亩。



案例 C：宁波市北仑区小港经济开发区，土地使用权 5 亩，地上建筑物的面积为 6000 平方米，售价为 980 万元。

土地使用权单价 =  $(980 - 6000 \times 1000 / 10000) / 5 = 76$  万/亩。

以上案例中地面上建筑物价格按 1000 元/m<sup>2</sup>扣除系评估人员根据建筑物成新率及以往宁波市土地使用权的评估经验而确定。

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：	小港镇红联	小港镇红联	小港镇开发区	小港镇开发区
	规模：	43667 平方米	4133 平方米	36666 平方米	3333 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 4 月 30 日	2013 年 4 月	2013 年 4 月	2013 年 4 月
	交易方式		公开转让	公开转让	公开转让
	地上建筑面积		3000 平方米	20000 平方米	6000 平方米
	地价 (万/亩)		85.2	81.8	76
区域因素	交通条件	交通较便利	交通较便利	交通较便利	交通稍便利
	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	一般	一般	一般	一般
	区域繁华度	一般	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积	43667 平方米	4133 平方米	36666 平方米	3333 平方米
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	容积率	0.5	0.7	1.8	1.8
	使用年限	39	37	36	33
	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
一般因素	土地用途	100	100	100	100
	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	100	100	95
	环境质量度	100	100	100	100
	基础设施配套程度	100	100	100	100



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

素	距商服中心距离	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	101	100	101
	宗地形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	使用年限	100	99	98	96
	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		100/100	100/100	100/95
	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		100/100	100/100	100/100
	区域繁华度		100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地面积		100/101	100/100	100/101
	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	容积率		100/100	100/100	100/100
	使用年限		100/99	100/98	100/96
	目前规划限制		100/100	100/100	100/100
修正系数			0.952	0.972	1.034
修正后价格			81	80	79
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，折合 1200 元/平方米，土地使用权面积为 43667 平方米，工业用地的市场价值评估值为

$43667 \times 1200 = 52400400$  元。

## 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 43667 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（参考宁波基准地价更新成果表）：

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	纬五路	优	0.1	1.81
基础设施条件		设施较好	优	0.2	3.63
企业集聚规模		位于北仑区小港维科工业区，企业集聚较好	优	0.15	2.72
公服设施条件		位于宁波市小港维科工业区，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	0.1	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：考虑土地节约利用，宁波市政府是鼓励企业多造厂房，故实际在宁波不对工业用地容积率修正，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 39.17，故需进行使用年期修正。

年期修正系数 =  $[1 - 1 \div (1 + \text{土地还原利率})^{39.19}] \div [1 - 1 \div (1 + \text{土地还原利率})^{50}]$

年限修正 =  $[1 - 1 \div (1 + 6.8\%)^{39.17}] \div [1 - 1 \div (1 + 6.8\%)^{50}] = 0.9598$



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 0.9598。

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 4 月 30 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 $= (1+10\%)^7 = 1.813$

#### ⑥利息

按 1 年期工期计算，年利率为 6.0%。

#### ⑦利润

按一般工业类房地产利润水平计算，取 10%

#### ⑧单位面积地价试算

综上所述，评估对象修正地价为：

单位面积地价 $= [基准地价 \times 期日修正系数 \times (1 \pm 区域及个别修正系数) \pm 开发程度修正] \times 年期修正 \times (1 + 利率) \times (1 + 利润率)$

#### 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

$364 \text{ 元/平方米} \times 1.813 \times 1 \times 0.9598 \times 2.01 \times 1 \times 1 \times (1+6\%) \times (1+10\%) = 967 \text{ 元/平方米}$

### 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/m<sup>2</sup>和 967 元/m<sup>2</sup>，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 43667 平方米的土地评估值为：

$43667 \times 1200 = 52400400$  (取整)

其他土地使用权的评估过程与上述过程类似。

经上述评估，土地使用权评估值为 63,824,100.00 元。 单位：元



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路 69 号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

资产名称	账面值	评估值
无形资产	7,515,936.34	63,824,100.00

## 5、递延所得税资产评估说明

被评估企业评估基准日账面有递延所得税 1,142,296.96 元，为各项资产减值准备计提 1,142,296.96 元。评估人员检查递延所得税资产明细账，并抽查会计凭证，抽查结果：凭证有效、合规、记录完整、会计处理正确，原始凭证与记账凭证记录一致、数额相符，未发现不符事项。评估人员根据账面价值和计税基础的差异和企业的所得税税率进行复核分析，复核结果准确无误。

本次评估各项坏账准备评估值为零，存货跌价准备评估为零，且存货评估减值在计提递延所得税负债中统一计算，故由此对应各项减值准备的递延所得税资产评估为零。

经上述评估，递延所得税资产评估值为 0.00 元。 单位：元

资产名称	账面值	评估值
递延所得税资产	1,142,296.96	0.00

## 6、流动负债评估说明

负债是公司承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿还的经济债务。负债评估的重点在于检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和债务额。

被评估企业的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

### （一）应付账款

被评估企业评估基准日账面有应付账款 14 户，应付账款余额为 151,286.08 元，主要为应付物资采购款。评估人员核查应付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及收款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的



勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。

经上述核查，被评估企业现有应付账款 14 户，为应付物资采购款。账龄 3 年以上的应付账款余额为 69,166.73 元，占账面值比例为 45.72%，评估人员对账龄 3 年以内的大额款项实施了函证和替代程序，查验金额合计 79,731.20 元，占帐面值比例为 52.70%，查验正确率为 100%。经核实，被评估企业评估基准日帐面应付账款记录中未发现帐实不符和其中已知不需偿还帐项的情况和金额，据此确认评估基准日帐面应付账款余额帐实相符。

经上述清查，确认应付账款债务属实，债务金额准确，以核实后帐面值确认评估值。

经上述评估，应付账款评估值为 151,286.08 元。

金额单位：元

负债名称	账面值	评估值
应付账款	151,286.08	151,286.08

## （二）预收账款

被评估企业评估基准日账面有预收账款 1 户，预收账款余额为 257.62 元，主要为预收货款。评估人员核查预收账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及收款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。

经上述核查，被评估企业现有预收账款 1 户，为预收的关联方货款。评估人员对款项实施了替代程序，查验金额合计 257.62 元，占帐面值比例为 100%，查验正确率为 100%。经核实，被评估企业评估基准日帐面预收账款记录中未发现帐实不符和其中已知不需偿还帐项的情况和金额，据此确认评估基准日帐面预收账款余额帐实相符。

经上述清查，确认预收账款债务属实，债务金额准确，以核实后帐面值确认评估值。

经上述评估，预收账款评估值为 257.62 元。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

金额单位：元

负债名称	账面值	评估值
预收账款	257.62	257.62

### （三）应付职工薪酬

被评估企业评估基准日应付职工薪酬帐面值 2,159,315.91 元，为以前年度计提的奖励及福利基金和工会经费。经核查其历史计提比例和实际支付金额情况，应付职工薪酬账实相符，虽然以上 2 笔款项账龄较长，被评估企业目前已停产，但被评估企业无法提供充分证据证明以上 2 笔款项无需支付。

经上述清查，应付职工薪酬账实相符，以核实后账面值确认评估值。

经上述评估，应付职工薪酬的评估值为 2,159,315.91 元。

金额单位：元

负债名称	账面值	评估值
应付职工薪酬	2,159,315.91	2,159,315.91

### （四）应交税费

被评估企业评估基准日账面有应交税费-196,659.99 元，包括增值税-126,370.36 元、房产税-28,122.49 元、土地使用税-44,166.73 元、个人所得税 1,839.01 元、印花税 21.61 元、水利基金 90.05 元、残保金 48.92 元。

评估人员查阅了相关的记帐凭证、原始凭证和评估基准日纳税申报表、评估基准日次月税款缴款书税费及附加帐实相符。其中房产税及土地使用税已缴纳 2013 年 1-6 月份的应交税额，账面值为尚未摊销的 2013 年 5-6 月份的税额。

经上述清查，应交税费帐实相符，为企业应负担的负债，以核实后账面值确认评估值。

经上述评估，应交税费的评估价值为-196,659.99 元。

金额单位：元

负债名称	账面值	评估值
应交税费	-196,659.99	-196,659.99

### （五）其他应付款

被评估企业评估基准日账面有其他应付款余额为 22,124,505.07 元，主要为关联方往来款等。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

评估人员核查其他应付款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及收款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。

经上述核查，被评估企业其他应付款主要为关联方往来款、补贴款等。评估人员对大额款项实施了函证和替代程序查验，查验金额合计 22,119,981.92 元，占账面值 99%，查验正确率为 100%。经核实，根据被评估企业与宁波维科精华集团股份有限公司所签订的资金使用协议，评估基准日需补提 2013 年 4 月 21 日至 2013 年 4 月 30 日期间应付宁波维科精华集团股份有限公司借款利息 36,750.01 元，另根据被评估企业提供的证据，应付宁波市北仑区科学技术局补贴款 76,388.08 元和职工工伤医药费已无需支付，本次评估为零，除上述款项外，未发现其它帐实不符和其中已知不需偿还帐项的情况和金额。

经上述清查，其他应付款以核实后需实际承担的债务确认评估值。

经上述评估，其他应付款评估值为 21,991,273.16 元。 金额单位：元

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	22,124,505.07	21,991,273.16

#### （六）递延所得税负债

递延所得税负债账面值为 0.00 元，本次评估对各项评估值和计税成本的差异按被评估企业适用税率计提递延所得税负债，其中：货币资金减值 4.12 元、预付账款减值 749.00 元、存货原值减值 643,589.31 元、固定资产增值 12,437,754.91 元、无形资产增值 56,308,163.66 元、其他应付款减值 133,231.91 元，以上各项评估增减值合计应计提递延所得税负债 17,058,702.01 元。

## （二）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 4 月 30 日净资产账面值 38,663,365.27 元，资产基础法评估结论为：净资产评估值 93,266,362.17 元，（大写：人民币玖仟叁佰贰拾陆万陆仟叁佰陆拾贰元壹角柒分），评估增值 54,602,996.90 元，增值率 141.23%。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

#### 四、 评估结论及分析

##### (一) 评估结论

在评估基准日 2013 年 4 月 30 日，被评估企业总资产账面值 6,290.21 万元，总负债账面值 2,423.87 万元，净资产账面值 3,866.34 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 13,443.06 万元，总负债 4,116.42 万元，净资产为 9,326.64 万元，净资产增值 5,460.30 万元，增值率 141.23%。

评估结果与帐面值的比较变动情况如下表所示：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C = B - A	D = C/A
流动资产	3,808.60	4,201.08	392.48	10.31
固定资产	1,615.78	2,859.56	1,243.78	76.98
其中：建筑物	1,419.95	2,696.22	1,276.27	89.88
设    备	195.83	163.34	-32.49	-16.59
在建工程	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产净额	751.59	6,382.41	5,630.82	749.19
长期待摊费用	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
递延所得税资产	114.23	0.00	-114.23	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>6,290.21</b>	<b>13,443.06</b>	<b>7,152.85</b>	<b>113.71</b>
流动负债	2,423.87	2,410.55	-13.32	-0.55
非流动负债	0.00	1,705.87	1,705.87	
其中：递延所得税负债	0.00	1,705.87	1,705.87	
<b>负债总计</b>	<b>2,423.87</b>	<b>4,116.42</b>	<b>1,692.55</b>	<b>69.83</b>
<b>股东全部权益价值</b>	<b>3,866.34</b>	<b>9,326.64</b>	<b>5,460.30</b>	<b>141.23</b>

评估结论的详细情况见评估明细表。

##### (二) 评估增减值的原因分析

流动资产增值额 392.48 万元，增值率为 10.31%，系将各项减值准备评估为



零所致。

固定资产评估增值额 1243.78 万元，增值率为 76.98%，其中建筑物类增值 1276.27 万元，增值率为 89.88%，主要系建筑材料价格上涨所致；设备类评估减值-32.49 万元，减值率为 16.59%，主要系部分设备盘亏所致；

无形资产—土地使用权评估增值额 5630.82 万元，增值率为 749.19%，系土地使用权市场价格上升所致。

递延所得税资产评估评估减值 114.23 万元，减值率为-100.00%

流动负债评估减值额 13.32 万元，减值率为 0.55%，系将无需支付的款项评估为零所致。

非流动负债评估增值额 1,705.87 万元，系本次评估对各项评估值和计税成本的差异按被评估企业适用税率计提递延所得税负债。

综上所述，净资产增值额 5,460.30 万元，较净资产账面值增值率为 141.23%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

### （三）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。

### （四）评估结论的特别事项

- 1、评估基准日被评估企业已停产，生产销售人员已清退，目前在岗员工为



管理人员和财务人员。

2、本次评估对建筑面积的确定，拥有房屋所有权证的建筑以权证证载建筑面积为准，无权证且建构筑物未经权威机构测绘的建筑面积和竣工日期由被评估企业提供。若评估基准日后取得经有资质的房地产测绘机构测绘面积资料，应以该数据为准对相关评估值进行调整。

3、被评估企业产成品均为库龄较长的积压产成品，已无法正常销售，本次评估根据被评估企业所提供的处置价格来评定。

4、被评估企业账面有 56 项设备无对应实物，根据被评估企业提供的情况说明，该部分设备按零值计评。

5、被评估企业已将《甬房权证仑（开）字第 2012817111 号》及《甬房权证仑（开）字第 2012817110 号》所对应的 23205.43 m<sup>2</sup>房屋建筑物、《仑国用 2002 第 08327 号》所对应的 43667.00 m<sup>2</sup>土地使用权抵押给中国进出口银行宁波分行，抵押期限自 2012 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日，以上抵押事项为被评估企业为宁波维科精华集团股份有限公司在中国进出口银行宁波分行的 7000.00 万元借款提供担保；

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

6、根据被评估单位提供的证据，以下款项已无需支付，本次评估为零。

报表科目	款项内容	发生日期	账面价值
其他应付款	宁波市北仑区科学技术局补贴款	2012-07-13	76,338.08
其他应付款	职工工伤医药费	2012-06-26	93,643.84

7、根据委托方要求，本次评估前未对被评估企业进行基准日审计，所以本次评估以未经审计的会计报表为基础进行本次评估。

8、根据国家税收政策，全国所有增值税一般纳税人新购进设备所含的增值税进项税额可以计算抵扣。被评估企业为增值税一般纳税人，在资产基础法中设备评估值不包含增值税。

9、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及被



评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11、本次评估对各项评估值和计税成本的差异按被评估企业适用税率计提递延所得税负债。

12、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

## （五）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中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业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企业提供，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



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

下的价值咨询意见。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2013年4月30日至2014年4月29日）有效。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

地 址：上海市九江路 69 号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

---

## 附件

### 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，本委托方和被评估企业对本次资产评估的有关事项说明如下：

#### 一、委托方与被评估企业概况

##### （一）委托方和其他评估报告使用者：

##### 1、委托方概况

委托方名称：宁波维科精华集团股份有限公司（简称：维科精华公司）

中华人民共和国组织机构代码：14406954-1

企业法人营业执照注册号：330200000036218

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、家纺制品、针织品、装饰布、医用敷料的制造、加工（制造、加工限异地经营）；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。）\*\*\*

成立时间：一九九三年七月二十八日

营业期限：二〇〇四年十一月二十二日至（长期）

##### 2、被评估企业概况



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

被评估企业名称：宁波兴羊毛毯有限公司

中华人民共和国组织机构代码：61025967-7

企业法人营业执照注册号：330200400072648

住所：宁波市北仑区小港红联

法定代表人：金波

注册资本：陆佰捌拾万美元

实收资本：陆佰捌拾万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：纺织品制造、加工。\*\*\*

股东（发起人）：宁波维科精华集团股份有限公司，维科（香港）纺织有限公司

营业期限：一九九三年十月十八日至二〇一六年十月十七日止

### 3、委托方以外的其他评估报告使用者

被评估企业及其股东、工商部门以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 4、被评估企业基本情况

根据 1994 年 12 月宁波会计师事务所验资并出具《验资报告》[编号：宁会字（1994）355 号]，被评估企业股东及股权情况见下表：

单位：万美元

投资者名称	投入资本(万美元)	投资比例
宁波浙东针织厂	360.00	52.94%
本国兴洋染织株式会社	222.71	32.75%
本国藤弥织物株式会社	43.29	6.37%
日本国伊藤忠商事株式会社	54.00	7.94%
合计	680.00	100.00%

经过股权转让，被评估企业评估基准日股东及股权情况见下表：

单位：万元

资者名称	资本(万美元)	比例
宁波维科精华集团股份有限公司	360.00	52.94%
维科（香港）纺织有限公司	320.00	47.06%
合计	680.00	100.00%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

被评估企业执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定，适用增值税税率17%、企业所得税税率25%。

被评估企业2010年、2011年、2012年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2010年	2011年	2012年	2013年4月30日
总资产	96,872,580.08	65,281,097.67	63,073,927.28	62,902,069.96
负债	41,164,703.47	20,525,532.43	23,223,056.08	24,238,704.69
净资产	55,707,876.61	44,755,565.24	39,850,871.20	38,663,365.27

2010年、2011年、2012年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2010年1-12月	2011年1-12月	2012年1-12月	2013年1-4月
营业收入	136,829,807.20	11,681,241.74	2,143,073.74	624,488.57
营业成本	136,293,490.94	9,792,737.93	1,081,124.58	607,243.51
营业税金及附加	346,677.49	281,176.12	--	--
营业费用	4,572,486.19	543,127.02	--	--
管理费用	11,387,060.80	10,278,516.10	4,045,457.83	812,545.65
财务费用	1,361,762.40	1,275,116.24	1,312,249.35	393,747.52
资产减值损失	-82,959.34	2,393,311.17	515,678.25	--
投资收益	--	-7,270,311.00	--	--
营业利润	-17,048,711.28	-20,153,053.84	-4,811,436.27	-1,187,505.93
营业外收入	650,788.06	4,320,217.57	3,060.00	1,954.94
营业外支出	492.65	19,404.62	30,688.91	412.76
利润总额	-16,398,415.87	-15,852,240.89	-4,839,065.18	-1,187,505.93
所得税	118,866.65	682,581.48	65,628.86	--
净利润	-16,517,282.52	-16,534,822.37	-4,904,694.04	-1,187,505.93

上表中，2010年、2011年、2012年财务数据均摘自经审计的审计报告，2010年审计单位为宁波国信联合会计师事务所（普通合伙），报告文号为[甬国会审字[2011]116号]，2011年及2012年审计单位均为天衡会计师事务所有限公司，报告文号为[天衡审字(2012)00436号]和[天衡审字(2013)00166号]，基准日财务数据未经审计。

## 二、关于经济行为的说明

本次评估是宁波维科精华集团股份有限公司拟转让宁波兴羊毛毯有限公司股权，需对所涉及的宁波兴羊毛毯有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

值参考。

上述经济行为已经《宁波兴羊毛毯有限公司股东会决议》批准（2013 年 5 月 9 日）。

### 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象是被评估企业截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	38,085,998.57 元
固定资产账面金额：	16,157,838.09 元
无形资产账面金额：	7,515,936.34 元
资产合计账面金额：	62,902,069.96 元
流动负债账面金额：	24,238,704.69 元
负债合计账面金额：	24,238,704.69 元
净资产账面金额：	38,663,365.27 元

（一）主要房地产情况如下：

房地产名称	账面净值（元）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	分布地点、特点	权属情况	备注
1#车间	2,916,451.16	6202.43	北仑区小港街道维科园区	甬房权证仑（开）字第 2012817111 号	
2#车间	3,085,171.73	6561.25			
3#仓库	610,568.56	1298.50		甬房权证仑（开）字第 2012817110 号	
4#车间	2,898,133.65	5465.00			
5#车间	1,600,538.72	3678.25			
附房	2,022,647.26	7422.00		无	
柔软处理房	133,476.67	816.20		无	
水泵房	135,646.46	120.00		无	
食堂	83,014.86	1899.00		无	
食堂（新）	527,294.60			无	
门卫	14,433.00	42.00		无	
<b>房屋建筑物合计</b>	<b>14,027,376.67</b>	<b>32794.63</b>			
4#5#楼连接棚	19,392.81	1440.00	北仑区小港街道维科园区	无	
五号楼边棚	29,832.90	2184.00		无	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

3 号楼边棚	15,947.20	575.00		无	
1 号 2 号楼之间雨棚	22,545.50	1431.00		无	
围墙	82,833.76	514.00 米		无	
汽车棚		178.00		无	
卷门	935.70			无	
卷帘门	640.00			无	
<b>构筑物合计</b>	<b>172,128.27</b>				
土地使用权 1	7,515,936.34	9333.10	北仑区小港街道维科园区	仓国用(2006)字第 13179 号	
土地使用权 2		43667.00	小港镇红联村	仓国用 2002 第 08327 号	
<b>土地使用权合计</b>	<b>7,515,936.34</b>	<b>53000.10</b>			

(二) 其他实物资产如下：

项 目	账面金额	数 量	分布地点	现状、特点
库存现金	957.92		财务室	
存货	791,991.90		厂区内	积压商品，库龄较长
机器设备	1,543,067.52	42 项	厂区内	14 项盘亏，其余停用
电子设备	504,560.14	51 项	厂区内	42 项盘亏，部分停用

(三) 被评估企业已将《甬房权证仑(开)字第 2012817111 号》及《甬房权证仑(开)字第 2012817110 号》所对应的 23205.43 m<sup>2</sup>房屋建筑物、《仓国用 2002 第 08327 号》所对应的 43667.00 m<sup>2</sup>土地使用权抵押给中国进出口银行宁波分行，抵押期限自 2012 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日，以上抵押事项为被评估企业为宁波维科精华集团股份有限公司在中国进出口银行宁波分行的 7000.00 万元借款提供担保。

被评估企业经营场所为宁波市北仑区小港维科工业园区内，系自有房地产，已纳入本次评估范围内。

评估人员未发现其他账外有形及无形资产。

除上述抵押事项外，评估基准日被评估企业无其他抵押事项。

委估实物资产均处于受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。



#### 四、关于评估基准日的说明

评估基准日为 2013 年 4 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、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。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

被评估企业所有经济业务已按权责发生制原则核算到评估基准日。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、本次评估对建筑面积的确定，拥有房屋所有权证的建筑以权证证载建筑面积为准，无权证且建构筑物未经权威机构测绘的建筑面积和竣工日期由被评估企业提供。若评估基准日后取得经有资质的房地产测绘机构测绘面积资料，应以该数据为准对相关评估值进行调整。

2、被评估企业产成品均为库龄较长的积压产成品，已无法正常销售，本次评估根据被评估企业所提供的处置价格来评定。

3、被评估企业账面有 56 项设备无对应实物，根据被评估企业提供的情况说明，该部分设备按零值计评。

4、资产抵押情况详见下表：

资产名称	房地产编号	抵押权利人	抵押期限	抵押面积 (M <sup>2</sup> )	抵押金额 (万元)	债务金额 (万元)	他项权证 编号
一号楼 (整理)	甬房权证仑(开)字 第 2012817111 号	中国进出口 银行宁波分 行	2012 年 09 月 30 日至 2014 年 09 月 29 日	6202.43	10325.80	7000.00	
二号楼 (印花)				6561.25			
三号楼 (整理)	1298.50						
四号楼 (成毯)	5465.00						
五号楼 (织造)	3678.25						
土地	仑国用 2002 第 08327 号			43667.00			



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

以上抵押事项为被评估企业为宁波维科精华集团股份有限公司在中国进出口银行宁波分行的 7000.00 万元借款提供担保。

5、根据被评估单位提供的证据，以下款项已无需支付，本次评估为零。

报表科目	款项内容	发生日期	账面价值
其他应付款	宁波市北仑区科学技术局补贴款	2012-07-13	76,338.08
其他应付款	职工工伤医药费	2012-06-26	93,643.84
应付职工薪酬	奖励及福利基金	5 年以上	1,984,023.82
应付职工薪酬	工会经费	5 年以上	175,292.09

6、根据委托方要求，本次评估前未对被评估企业进行基准日审计。

除上述事项外，无可能影响评估工作的其他重大事项。评估基准日被评估企业无担保、抵押、质押、争议和诉讼（已决、未决）、或有负债、或有资产等事项。

## 六、资产负债情况说明

### （一）资产负债情况

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，被评估企业组织了以朱明光为首的，包括（行政、财务、基建、设备等）有关部门负责人或业务骨干组成的评估工作协调小组，领导和配合本次资产评估工作，（下设行政、财务、基建、设备等方面有关人员参与的委估资产及负债清查组），于 2013 年 5 月 16 日，对评估基准日时点上委估资产与负债的情况进行了全面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被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

对应的具体范围分类与账项金额如下：

流动资产账面金额：	38,085,998.57 元
固定资产账面金额：	16,157,838.09 元
无形资产账面金额：	7,515,936.34 元
资产合计账面金额：	62,902,069.96 元



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路 69 号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

---

流动负债账面金额：	24,238,704.69 元
负债合计账面金额：	24,238,704.69 元
净 资 产账面金额：	38,663,365.27 元

经清查核实，上述各项资产除“五、可能影响评估工作的重大事项说明”外委估各项资产与负债均账账相符，账表相符，账证相符，账实相符；对应的各项资产与负债的数量及相关情况和资料均已核实、说明并反映在填报的“资产清查评估明细申报表”中，其产权均属被评估企业所有，各项负债均为被评估企业实际承担的需要偿还的债务。

## 七、资料清单

- (一) 被评估企业企业法人营业执照、组织机构代码证复印件；
- (二) 被评估企业验资证明复印件-1994 年 12 月宁波会计师事务所验资并出具《验资报告》[编号：宁会字（1994）355 号]及历次股权转让协议；
- (三) 被评估企业基准日财务报表及前三年审计报告（2010 年、2011 年、2012 年财务数据均摘自经审计的审计报告，2010 年审计单位为宁波国信联合会计师事务所(普通合伙),报告文号为 [甬国会审字[2011]116 号], 2011 年及 2012 年审计单位均为天衡会计师事务所有限公司,报告文号为[天衡审字(2012)00436 号]和[天衡审字(2013)00166 号]);
- (四) 资产清查评估明细申报表；
- (五) 评估基准日实物资产盘点表；
- (六) 房地产权证（房权证仑（开）字第 201281710 号、房权证仑（开）字第 201281710 号）；
- (七) 土地使用权证（仑国用（2006）字第 13179 号、仑国用 2002 第 08327 号）；
- (八) 宁波兴羊毛毯有限公司股东会决议（2013 年 5 月 9 日）；
- (九) 与评估相关的重大合同、协议复印件；
- (十) 其他与评估资产相关的资料；
- (十一) 委托方、被评估企业资产评估承诺函。

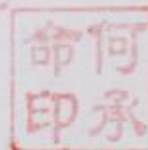


银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路 69 号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116  
邮 编：200002

上述资料是委托方及被评估企业为配合银信资产评估有限公司对被评估企业企业价值进行评估而提供的，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，委托方及被评估企业对所提供的上述与委托方及被评估企业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：宁波维科精华集团股份有限公司

委托方法定代表人（签字）：



被评估企业：宁波兴洋毛毯有限公司

被评估企业法定代表人（签字）：



2013 年 5 月 31 日