

维科技股份有限公司拟转让股权所涉及的九江
维科针织有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中联评报字[2018]D-0019 号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一八年八月十日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

宁波分公司 地址: 浙江省宁波市江东区

电话: 0574-88136880

江东北路 317 号和庭楼 606 室

目 录	
内 容	页 次
第一部分 声明	3
第二部分 资产评估报告摘要	5
第三部分 资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位、其他评估报告使用人	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	31
第四部分 附件目录	33

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受维科技术股份有限公司的委托，就其拟转让九江维科针织有限公司股权之经济行为，对所涉及的九江维科针织有限公司的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人（被评估单位）申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

维科技术股份有限公司拟转让股权所涉及的九江 维科针织有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中联评报字[2018]D-0019 号

天津中联资产评估有限责任公司接受维科技术股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，就其拟转让九江维科针织有限公司股权之经济行为，对所涉及的九江维科针织有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日为二〇一八年六月三十日。

评估对象为九江维科针织有限公司二〇一八年六月三十日的股东全部权益，评估范围为九江维科针织有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对九江维科针织有限公司进行整体评估，得出最终评估结果。

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，据以得出九江维科针织有限公司股东全部权益在评估基准日二〇一八年六月三十日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 7,717.57 万元（柒仟柒佰壹拾柒万伍仟柒佰元）、负债总计为人民币 1,089.74 万元（壹仟零捌拾玖万柒仟肆佰元）、净资产为人民币 6,627.83 万元（陆仟陆佰贰拾柒万捌仟叁佰元）。详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D=C-B</i>	<i>E=(C-B)/B×100%</i>
流动资产	1	614.26	643.49	29.23	4.76
非流动资产	2	6,075.21	7,074.08	998.87	16.44
投资性房地产	3	5,598.09	6,635.20	1,037.11	18.53
固定资产	4	477.11	438.88	-38.23	-8.01
资产总计	5	6,689.47	7,717.57	1,028.10	15.37
流动负债	6	165.52	165.52	0.00	0.00
非流动负债	7	4,907.39	924.22	-3,983.17	-81.17
负债总计	8	5,072.91	1,089.74	-3,983.17	-78.52
净资产(所有者权益)	9	1,616.56	6,627.83	5,011.27	310.00

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

(1) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(2) 被评估单位位于江西省九江市濂溪区化纤工业园厂区内的房屋建筑物成衣车间、织造车间等九项，已取得规划许可证和施工许可证，尚未取得房产证，房产证正在办理中，被评估单位未提供房产产权测绘报告，本次评估采用房屋建筑面积为规划许可证上的设计面积。门卫和危险品仓库两项未取得规划许可证和施工许可证，本次以企业提供的面积进行评估。如与实际面积有差异，应调整相应的评估结论。

(3) 被评估单位将染整车间、后整理车间及设备租赁给江西赣隆纺织有限公司使用，车间占地面积约一万平方米，承包期自 2014 年 5 月 25 日起至 2020 年 12 月 31 日止，前三年租赁费为 200 万元/年(含税)，第四年起每年按照 8%的比例递增；

将原织布车间的原料库房租赁给九江辰光工贸有限公司使用，占地面积约一千平方米，租赁期自 2016 年 4 月 1 日起至 2019 年 3 月 31 日止，年租金 5 万元。

(4) 评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一八年六月三十日至二〇一九年六月二十九日有效。超过一年，需重新进行评估。

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

维科技术股份有限公司拟转让股权所涉及的九江 维科针织有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中联评报字[2018]D-0019号

维科技术股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对维科技术股份有限公司拟转让股权所涉及的九江维科针织有限公司股东全部权益在二〇一八年六月三十日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人

本项目委托人为维科技术股份有限公司，基本情况如下：

公司名称：维科技术股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：宁波市海曙区和义路 99 号

法定代表人：何承命

注册资本：肆亿肆仟零陆拾陆万零柒佰肆拾柒元人民币

成立日期：1993 年 07 月 28 日

经营期限：无固定经营期限

经营范围：锂离子电池、电池材料及配件、新能源汽车的电机及整车控制系统、锂聚合物电池、燃料电池、动力电池、储能电池、超级电容器、电池管理系统及可充电电池包、风光电储能系统的研发、制造和销售（制造限分支机构经营）；对新能源、新材料行业的投资；锂电池及相关产品的技术服务、测试服务、咨询服

务以及售后服务；家纺织品、针织品、装饰布的制造、加工（制造、加工限分支机构经营）；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；经济贸易咨询、技术咨询、投资咨询服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91330200144069541X

（二）其他评估报告使用人

本评估报告的其他使用人为与本次经济行为相关当事方及政府管理部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为九江维科针织有限公司，基本情况如下：

名称：九江维科针织有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省九江市濂溪区化纤工业园

法定代表人：黄福良

注册资本：肆仟柒佰万元人民币

成立日期：2010年01月15日

营业期限：2010年01月15日至2020年01月14日

经营范围：棉纱、化纤纱、针梭织面料、服装、服饰品生产和销售；自营进出口业务、针纺织机械及配件、纸制品加工与销售；纺织染料助剂生产与销售；房屋、机器设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

统一社会信用代码：91360402698493221G

2、历史沿革

九江维科针织有限公司（以下简称公司或本公司）于 2010 年 1 月 15 日由宁波维科精华浙东针织有限公司和九江针织服装（集团）有限公司共同出资组建，注册资本 3,500 万元。其中：宁波维科精华浙东针织有限公司出资 2,100 万元，占注册资本的 60%；九江针织服装（集团）有限公司出资 1,400 万元，占注册资本的 40%。该注册资本业经江西中审会计师事务所有限公司九江分所出具的赣中审浔分验资【2010D012】号《验资报告》验证。

公司于 2011 年 5 月 13 日召开股东大会，会议同意九江针织服装（集团）有限公司将其所持有的本公司的 40%股权转让给维科技术股份有限公司（原名为宁波维科精华集团股份有限公司）。

公司于 2014 年 4 月 4 日召开股东大会，会议同意宁波维科精华浙东针织有限公司将其所持有的本公司的 60%股权转让给维科技术股份有限公司。

公司 2018 年 5 月 8 日根据股东会决议公司注册资本增加 1,200 万元，出资方式为货币资金，该增加部分由维科技术股份有限公司（原名为宁波维科精华集团股份有限公司）认缴，增资后公司注册资本为人民币 4,700 万元。上述增资过后，维科技术股份有限公司共出资 4,700 万元，占公司股本 100%。

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，九江维科针织有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	维科技术股份有限公司	4,700.00	100.00%

4、经营状况及主要资产情况

被评估单位目前已不在生产经营状态，以出租部分厂房及设备维持日常开支。

至评估基准日的主要资产为投资性房地产，账面价值共计 55,980,921.77 元，包括房屋建筑物、构筑物和土地使用权，房屋建筑物、构筑物账面价值 43,065,846.54 元，在 2012 年建成，原是自用的厂房，现出租给其他公司使用，尚未取得房产证，土地使用权账面价值 12,915,075.23 元，在 2011 年出让取得，土地位于九江市濂溪区化纤工业园内。

5、企业历史财务数据

截止评估基准日二〇一八年六月三十日，九江维科针织有限公司资产总额为 66,894,612.19 元，负债总额 50,729,122.67 元，净资产额为 16,165,489.52 元，2018 年 1-6 月实现营业收入 986,197.66 元，净利润-292,921.65 元。公司 2015 年至基准日的财务及经营状况如下表：

公司财务及经营状况

金额单位：人民币元

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.6.30
总资产	70,586,695.98	68,037,355.45	67,440,212.46	66,894,612.19
负债	60,167,876.35	60,409,372.08	62,981,801.29	50,729,122.67
净资产	10,418,819.63	7,627,983.37	4,458,411.17	16,165,489.52
年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	4,594,982.95	3,242,168.71	2,899,597.70	986,197.66
营业支出	7,287,317.50	6,033,004.97	6,069,169.90	1,279,119.31
利润总额	-2,692,334.55	-2,790,836.26	-3,169,572.20	-292,921.65
净利润	-2,692,334.55	-2,790,836.26	-3,169,572.20	-292,921.65

该公司 2015 年、2016 年的会计报表由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的标准审计报告，审计报告文号为天衡专字（2016）00681 号、天衡专字（2017）00718 号，2017 年和 2018 年 6 月的会计报表由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的标准审计报告，2017 年审计报告文号为立信中联审字[2018]浙-0154 号，2018 年 6 月的审计报告文号为立信中联审字[2018]D-0817 号。

7、税项

税 种	税 率	计税依据
增值税	17%、16%	应税收入按适用税率计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税
城市维护建设税	7%	实际缴纳的流转税额
教育费附加	3%	实际缴纳的流转税额
地方教育费附加	2%	实际缴纳的流转税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

（四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位九江维科针织有限公司系委托人维科技术股份有限公司的全资子公司。

二、评估目的

本次评估的目的是反映九江维科针织有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为维科技术股份有限公司拟转让九江维科针织有限公司股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

《九江维科针织有限公司股东决定书》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为九江维科针织有限公司二〇一八年六月三十日的股东全部权益。

（二）评估范围

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为九江维科针织有限公司二〇一八年六月三十日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经审计，账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值	项目名称	账面原值	账面净值
一、流动资产合计		6,142,556.87	一、流动负债合计		1,655,191.02
其中：货币资金		517,306.95	其中：应付账款		535,050.94
应收账款		150,833.05	预收帐款		76,548.00
其他应收款		5,404,618.86	应付职工薪酬		249,340.42
其他流动资产		69,798.01	应交税费		155,072.71
			其他应付款		639,178.95
二、非流动资产合计		60,752,055.32	二、非流动负债合计		49,073,931.65
其中：投资性房地产	70,339,164.40	55,980,921.77	其中：其他非流动负债		49,073,931.65
固定资产	14,748,327.99	4,771,133.55			
资产总计		66,894,612.19	所有者权益 (或股东权益)合计		

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

九江维科针织有限公司未申报表外资产。

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

本评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估中常见的价值类型有市场价值和投资价值。

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

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为二〇一八年六月三十日，是委托人基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为九江维科针织有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估委托合同》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

《九江维科针织有限公司股东决定书》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 7、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、土地使用权证：九城国用（2015）第016号；
- 4、规划许可证、施工许可证、产权承诺函；
- 5、被评估单位提供的其它有关资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等；
- 2、被评估单位提供的会计报表、发票等财务资料；
- 3、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 4、人民银行公布的银行贷款基准利率；
- 5、九江濂溪区国土资源局官网招拍挂公告、市场交易资料；
- 6、九江市建设工程造价管理站价格信息、造价分析表等；
- 7、财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）等文件；
- 8、九江市濂溪区人民政府官网、中国城市地价动态监测网查询的信息；

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部 国家税务总局财税〔2016〕36号）；

10、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

11、设备生产厂家、经销商询价、报价资料；

12、被评估单位财务会计经营方面的资料；

13、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

1、被评估单位《营业执照》（统一社会信用代码：91360402698493221G）；

2、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；

3、资产评估委托合同；

4、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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

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

被评估单位目前已不再进行生产经营活动，仅以出租部分厂房及设备维持日常开支，管理层对于企业未来发展无明确规划，未来的收益无法准确预测，故本次评估不适宜选择收益法进行评估。

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

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

（二）资产基础法介绍

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

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

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

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值；对银行存款，经核实银行存款日记账、对账单后，人民币存款账户以申报账面值确定评估值。

（2）应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

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

(3) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税和待摊费用。对待摊费用，评估人员查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录等，对待抵扣的增值税，评估人员核查了纳税申报表，核对明细账与总账、报表余额相符，此次评估以核实后账面值确定评估值。

2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括投资性房地产和固定资产。

1) 投资性房地产

投资性房地产包括房屋建筑物、构筑物和土地使用权。

I、房屋建筑物、构筑物

(1) 概况

申报投资性房地产—房屋建筑物账面原值 55,632,706.64 元，账面净值 43,065,846.54 元。评估人员经对委估资产逐项核实后，根据资产的状况及特点采用重置成本法予以评估。

房屋建筑物共 11 幢，建筑面积合计为 35,260.81 平方米，构筑物 22 项，土地 66,662.00 平方米，均位于江西省九江市濂溪区化纤工业园内。厂区主要建成于 2012 年，已取得土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，但房屋建筑物均未办理产权，被评估单位已承诺上述房屋归自己实际使用和所有。房屋建筑物及构筑物具体信息如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	危险品仓库	砖混	2012-10	56.10	73,032.99	59,156.50
2	锅炉房	钢结构	2012-10	990.95	1,046,625.77	847,766.83
3	后整理车间	钢结构	2012-10	5,365.62	3,909,500.07	3,179,235.04
4	染整车间	钢结构	2012-10	4,636.07	4,973,284.96	4,040,900.80
5	织布车间	钢结构	2012-10	5,840.87	5,160,828.41	4,192,810.80
6	成衣车间	框架	2012-10	12,697.00	10,772,482.70	8,750,791.07
7	宿舍	砖混	2012-10	2,363.60	2,628,595.23	2,129,162.18
8	食堂	砖混	2012-10	1,093.00	996,118.45	806,855.72
9	办公楼	砖混	2012-10	1,572.60	1,619,198.73	1,311,550.73
10	办公楼及门卫附属设施	砖混	2013-11	35.00	158,835.00	112,728.62
11	配电房	框架	2012-10	610.00	666,841.22	540,141.38
	房屋建筑物小计			35,260.81	32,005,343.53	25,971,099.67
12	锅炉除尘改造工程		2017-9		398,380.13	379,457.09
13	中废水回用工程		2014-9		2,336,597.54	2,225,609.18
14	污水提标工程		2014-9		4,332,074.47	4,126,300.90
15	烟囱烟道		2012-10		1,101,429.31	682,886.13
16	污水处理设施		2012-10		2,898,239.71	1,796,908.36
17	水池钢棚		2012-10	472.30	83,799.77	51,955.67
18	煤场、棚		2012-10	1,336.50	444,567.45	275,631.72
19	管道安装保温及零星工程		2014-9		205,093.05	171,184.89
20	公用设施		2013-11		178,447.20	126,647.98
21	锅炉房等周边地面硬化		2013-11	1,000.00	127,353.00	90,385.30
22	空压机棚		2012-10	79.40	35,494.60	22,006.79
23	大门围墙		2017-9		173,101.12	164,878.81
24	消防管道		2012-10		1,177,480.66	730,038.08
25	围墙		2012-10		883,972.16	548,062.66
26	大门		2012-10		457,578.36	283,698.42
27	道路及污水管道		2012-10	13,000.00	5,011,787.55	3,107,308.34
28	后围墙		2013-11		327,067.00	232,126.55
29	绿化		2012-10	11,000.00	647,762.91	401,612.93

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
30	车棚		2012-10		83,255.96	51,618.50
31	路灯		2012-10	50.00	72,797.71	45,134.59
32	室外供电		2012-10		1,813,909.82	1,124,624.25
33	室外给水		2012-10		837,173.63	519,047.46
	构筑物小计				23,627,363.11	17,157,124.60
34	投资性房地产—土地		2011-3	66,662		12,915,075.23
	投资性房地产合计				55,632,706.64	56,043,299.50
	计提减值准备					62,377.73
	合计				55,632,706.64	55,980,921.77

委估建筑物中的染整车间、后整理车间、原织布车间的原料库房目前已出租。

(2) 评估程序

1) 核查原始资料

根据委托人提供的投资性房地产评估明细表，核对土地面积、建筑面积、建筑结构，收集图纸、预决(结)算等资料及有关产权证明，以做到账表相符、账实相符。

2) 现场勘查

依据评估明细表、平面图纸等资料，进行实地查勘、记录房屋施工质量、维修情况，查验房屋构筑物建筑面积，核实标定位置、数量、结构形式、装饰标准等，对关键性或重要的建筑物详细记录查勘情况，并填写作业分析表，评定完好分值。

3) 确定评估值

根据土地、房屋建筑物、构筑物的现场勘查情况，利用获取的相关信息，评定估算，并最终确定评估值。

4) 整理汇总编写投资性房地产评估说明。

(3) 评估方法的选择及理由

房产评估常用的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。在估价过程中应根据估价目的、估价对象特点选择合适的估价方法。

本次估价涉及的建筑物为工业厂房。通过实地查勘和对周边区域的调查，并分析估价对象的特点和实际情况，获知该地区该类房地产没有交易案例，故不宜采用市场法；估价对象为已建成房地产，以保持现状继续使用为最高最佳使用，不具备再开发的潜力，不宜采用假设开发法；收益法要求对收入和费用进行科学、准确的计量，委估房产虽然用于出租，但因无法获取委估资产周边可比出租房产实例，无法估测委估资产未来客观收益，因此不适宜选用收益法；估价人员了解类似房屋的建筑安装成本及相关费用、税费等资料，在此基础上采用房地分估的办法，即采用成本法对委估建筑物予以估价，采用市场法对投资性房地产—土地使用权予以估价。

(4) 重置成本法运用过程

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

1) 重置成本的确定

按照房屋结构、工程类别，考虑九江市的实际情况，以九江市建设工程造价管理站的建设工程造价分析表、价格指数等资料作为参考，编制计算得出评估基准日委估房屋建筑物单位含税造价，同时考虑建设单位管理费、前期费用、资金成本等，确定其重置成本。

重置成本=工程造价+前期费及其他费+资金成本

a、建安工程造价

建安工程造价=建筑工程造价+建筑安装工程造价+装饰工程造价

b. 前期费及其他费

按账面原值确定其建设规模，确定各项费率，以工程造价的一定比例予以计算前期费及其他费。

序号	费用名称	不含税费率 (%)	含税费率 (%)	计算公式	依据
1	建设单位管理费	1.56%	1.56%	建安工程造价×费率	财建[2016]504号
2	建设单位管理费其他费用	1.23%	1.23%	建安工程造价×费率	财建[2016]504号
3	勘察设计费	3.06%	3.24%	建安工程造价×费率	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号
4	工程建设监理费	3.43%	3.64%	建安工程造价×费率	发改价格[2007]670号、发改价格[2011]534号
5	招标代理服务	0.37%	0.39%	建安工程造价×费率	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
6	环境影响评价费	0.09%	0.10%	建安工程造价×费率	计价格[2002]125号、发改价格[2011]534号
	小计	9.74%	10.16%		

c. 资金成本

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

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

2) 成新率确定

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

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

a、勘察成新率

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

b、年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限，计算年限成新率。

年限成新率 = $[1 - (1 - \text{残值率}) * \text{已用年限} / \text{耐用年限}] \times 100\%$

3) 评估结果

评估值 = $\Sigma [\text{重置成本} \times \text{综合成新率}]$

II、土地使用权

申报账面值为人民币 35,481,738.24 元，为 1 宗土地使用权。

(1) 土地使用权基本情况

委估土地使用权 1 宗，本次纳入评估范围的面积为 66,662.00 平方米，原始入账价值 14,706,457.76 元，申报账面价值 12,915,075.23 元。土地使用权证编号为九城国用（2015）第 016 号，登记面积为 66,662.00 平方米，位于九江市濂溪区化纤工业园，使用权类型为出让，用途为工业用地，终止日期为 2061 年 3 月 21 日。

(2) 评估方法的选择

工业用地通行的地价评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法和成本逼近法等。评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，根据估价对象的实际情况，来确定本次评估采用的方法。

九江市目前公布的基准地价基准日是 2012 年 1 月 1 日，距今已有 6.5 年，年限间隔过大，故本次评估不采用基准地价系数修正法；估价土地上已建设厂房，并且现状用途处于最高最佳利用状态，不具备再开发潜力，故不适用剩余法。由于本次委估土地所在的工业区内土地交易比较活跃，而成本逼近法适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估，因此本次评估不适宜采用成本逼近法。

依据本次评估目的，委估国有土地使用权用途为工业用地，周边区域成交的土地出让案例较多，可以采用市场比较法进行评估。

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

市场比较法的计算公式为：

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

评估值 = ∑ 委估宗地使用面积 × 评估土地单价

(3) 评估过程

根据被评估单位介绍情况，核对相关账务资料，了解其账面价值的构成。

在有关人员陪同下，进行现场勘察评定，通过查阅产权证明文件，核对土地位置、用途、面积、使用权类型，对宗地的场内外开发程度、基础设施状况、土地利用状况进行现场勘察，并了解周边的环境状况等。

估算、汇总评估结果。

2) 固定资产

本项目固定资产为机器设备和电子设备。

(1) 固定资产概况

委估固定资产设备类账面原值 14,748,327.99 元，净值 4,771,133.55 元。

机器设备为公司的纺织生产设备，共计 174 项，具体如下：1、各型号常温常压，高温高压染色机等 2、拉毛机，翻布机等 3、试色机以及各类印染检测设备等 4. 配电等辅助生产设备。

电子设备为公司的办公设备及实验室仪器，共计 51 项，具体如下：①空调，电脑等办公设备；②滴定机等实验仪器。

(2) 评估方法的选择

在资产持续利用的假设前提下，可以根据实际情况选取重置成本法、收益现值法和市场比较法。委估资产无独立收益能力，故无法使用收益现值法；委估设备是一批在用设备，该类资产目前尚无充分公开的市场，故难以找到合适的交易案例，无法采用市场比较法，因此根据本次评估目的，确定对委估设备采用重置成本法予以评估。

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

计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

对于报废和超役龄服役的设备，以可回收净值或二手市场价格确定评估值。

(3) 评估过程

A、重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试、资金成本和其他费用等部分组成。依据目前的增值税政策，委估对象包含的增值税可抵扣，故本次资产评估不包含增值税。

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用-增值税

i、设备购置价的确定

对设备购置价的取得主要采用以下方式：

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2018 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

ii、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率通常以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。对体积较小，运费较低的设备，不考虑运杂费。

iii、安装调试费的确定

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

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

iv、增值税

依据目前的增值税政策，委估对象包含的增值税可抵扣，故本次资产评估不包含增值税

增值税=含税购置价×[1/(1+16%)×16%+(运杂费率+安装调试费率)/1.10×10%+其他费用率/1.06×6%]

v、其他费用和资金成本的确定

本次评估无合理工期在6个月以上的大、中型设备，故不计其他费用和资金成本

B、对成新率的确定

对于一些购置日期较短、构造简单、价值量比较低的设备，对其成新率的评估采用年限法；对于购置日期较为久远、构造比较复杂、价值量比较大的设备，对其成新率的评估采用综合法评估。

i、年限法

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

计算公式：

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

ii、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍，根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对设备各部位进行打分，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定设备的技术鉴定成新率。

iii、综合成新率

根据现场勘察的具体情况，以勘察成新率为主、年限成新率为辅相结合，确定综合成新率。即：

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

$$C、\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

（三）负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其它应付款，非流动负债为其他非流动负债。

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

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对九江维科针织有限公司股东全部权益进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

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

（二）评估前期准备工作阶段

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

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

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

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

3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

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

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

（四）评估汇总阶段

1、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）交易假设

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

（二）公开市场假设

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

（三）持续使用假设

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

（四）企业持续经营的假设

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

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

十、评估结论

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

(1) 资产账面价值 6,689.47 万元（陆仟陆佰捌拾玖万肆仟柒佰元），评估值 7,717.57 万元（柒仟柒佰壹拾柒万伍仟柒佰元），评估增值 1,028.10 万元（壹仟零贰拾捌万壹仟元），增值率 15.37%。

(2) 负债账面价值 5,072.91 万元（伍仟零柒拾贰万玖仟壹佰元），评估值 1,089.74 万元（壹仟零捌拾玖万柒仟肆佰元），评估减值 3,983.17 万元（叁仟玖佰捌拾叁万壹仟柒佰元），减值率-78.52%。

(3) 净资产账面价值 1,616.56 万元（壹仟陆佰壹拾陆万伍仟陆佰元），评估值 6,627.83 万元（陆仟陆佰贰拾柒万捌仟叁佰元），评估增值 5,011.27 万元（伍仟零壹拾壹万贰仟柒佰元），增值率 310.00%。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D=C-B</i>	<i>E=(C-B)/B×100%</i>
流动资产	1	614.26	643.49	29.23	4.76
非流动资产	2	6,075.21	7,074.08	998.87	16.44
投资性房地产	3	5,598.09	6,635.20	1,037.11	18.53
固定资产	4	477.11	438.88	-38.23	-8.01
资产总计	5	6,689.47	7,717.57	1,028.10	15.37
流动负债	6	165.52	165.52	0.00	0.00
非流动负债	7	4,907.39	924.22	-3,983.17	-81.17
负债总计	8	5,072.91	1,089.74	-3,983.17	-78.52
净资产(所有者权益)	9	1,616.56	6,627.83	5,011.27	310.00

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一八年六月三十日至二〇一九年六月二十九日有效。

十一、特别事项说明

(一) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二) 被评估单位位于江西省九江市濂溪区化纤工业园厂区内的房屋建筑物成衣车间、织造车间等九项，已取得规划许可证和施工许可证，尚未取得房产证，房产证正在办理中，被评估单位未提供房产产权测绘报告，本次评估房屋建筑面积为规划许可证上的设计面积。门卫和危险品仓库两项未取得规划许可证和施工许可证，本次以企业提供的面积进行评估。如与实际面积有差异，应调整相应的评估结论。

(三) 被评估单位将染整车间、后整理车间及设备租赁给江西赣隆纺织有限公司使用，车间占地面积约一万平方米，承包期自 2014 年 5 月 25 日起至 2020 年 12 月 31 日止，前三年租赁费为 200 万元/年（含税），第四年起每年按照 8%的比例递增；

将原织布车间原料库房租赁给九江辰光工贸有限公司使用，占地面积约一千平方米，租赁期自 2016 年 4 月 1 日起至 2019 年 3 月 31 日止，年租金 5 万元。

(四) 本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位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，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们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，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

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

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

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

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

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及与本次经济行为相关的政府管理部门。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇一八年六月三十日至二〇一九年六月二十九日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。


十三、评估报告日


二〇一八年八月十日。

(本页无正文，为维科技术股份有限公司拟转让股权所涉及的九江维科针织有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告签字页)



二〇一八年八月十日

法定代表人: 

资产评估师: 

资产评估师: 

附件目录

（一）经济行为文件

《九江维科针织有限公司股东决定书》。

（二）委托方提供的资料

- 1、维科技术股份有限公司《营业执照》；
- 2、资产评估委托人承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、九江维科针织有限公司《营业执照》；
- 2、土地使用权证：九城国用（2015）第 016 号；
- 3、被评估单位承诺函；
- 4、基准日审计报告。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构资格证书复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、参加评估人员名单及其资格证书复印件。

（五）评估对象涉及的资产评估明细表