

镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑
物、构筑物、土地使用权等资产价值项目
资产评估报告

中联评报字[2018]D-0007 号

(共 1 册, 第 1 册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一八年四月九日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址: 天津经济技术开发区

电话: 022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

宁波分公司 地址: 宁波江东区江东北路和丰创意广场

电话: 0574-27650706

和庭楼 6 楼



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、其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	20
第四部分 附件目录	22

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波维科精华集团股份有限公司的委托，对镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产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清单由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。



电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区宾水西道
333 号万豪大厦 10 层

镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑 物、构筑物、土地使用权等资产价值项目 资产评估报告摘要

中联评报字[2018]D-0007 号

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波维科精华集团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，对镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产的市场价值进行了评估，评估基准日二〇一八年二月二十八日。

评估对象和范围为镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产。具体包括镇江维科精华棉纺织有限公司持有的位于镇江市丹徒区辛丰镇于南村的土地使用权 2 项，面积合计为 96,255.20 平方米；房屋建筑物 10 项，建筑面积合计 51,658.10 平方米；构筑物及附属设施为色棉库、道路、围墙 3 项。账面原值 69,602,458.57 元，账面净值 47,517,780.48 元。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以资产持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，采用重置成本法对房屋建筑物及构筑物进行评估，采用市场比较法和基准地价系数修正法对土地使用权进行评估，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，得出委估资产在评估基准日二〇一八年二月二十八日的评估结论如下：

在持续使用前提下，评估后的资产总计为人民币 7,942.73 万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账 面 价 值	评 估 价 值	增 减 值	增 值 率 %
		<i>A</i>	<i>C</i>	<i>D=C-B</i>	<i>E= (C-B) /B×100%</i>
非流动资产		4,751.78	7,942.73	3,190.95	67.15
其中：固定资产	1	3,567.18	5,173.78	1,606.60	45.04
无形资产	2	1,184.60	2,768.95	1,584.35	133.75
资 产 总 计		4,751.78	7,942.73	3,190.95	67.15

评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日二〇一八年二月二十八日至二〇一九年二月二十七日有效。

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

- 1、此次评估结论为包含增值税的价值。
- 2、此次评估未考虑实际交易时可能产生的相关税费。
- 3、纳入本次评估范围的房屋建筑物中，除门卫无房屋所有权证，其他九项均有房屋所有权证。
- 4、截止到评估基准日，一分厂车间约 11,375 平方米、二分厂仓库约 883.76 平方米、食堂约 200 平方米出租给镇江新镇棉纺织有限公司使用，租赁期为 5 年，自 2017 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 30 日，月租金 59,327.52 元（不含税），本次估测未考虑出租事项给评估值带来的影响。

注：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑 物、构筑物、土地使用权等资产价值项目 资产评估报告

中联评报字[2018]D-0007号

宁波维科精华集团股份有限公司：

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，对房屋建筑物及构筑物采用重置成本法，对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产在二〇一八年二月二十八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、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目资产评估委托人为宁波维科精华集团股份有限公司，被评估单位为镇江维科精华棉纺织有限公司。

（一）委托人概况

宁波维科精华集团股份有限公司成立于 1993 年 07 月 28 日，企业类型为其他股份有限公司(上市)；其住所位于宁波市海曙区和义路 9 9 号，注册资本为 44066.0747 万人民币；统一社会信用代码为 91330200144069541X；法定代表人为何承命。

经营范围为纱、线、带制品、床上用品、家纺织品、针织品、装饰布、医用敷料的制造、加工（制造、加工限另地经营）；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；房屋租赁；投资咨询服务、技术咨询服务。无终止经营期限。

（二）被评估单位概况

镇江维科精华棉纺织有限公司成立于 2004 年 08 月 10 日，企业类型为有限责任公司(中外合资)；其住所位于镇江市丹徒区辛丰镇，注册资本为 8000 万人民币；统一社会信用代码为 9132110076419073X3；法定代表人为周静光。

经营范围为生产纱、线、布及配套的后加工产品；销售自产产品及上述产品制造过程中所产生的次品和废料；纺织设备租赁、安装和技术咨询服务。（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）。经营期限自 2004 年 08 月 10 日至 2024 年 08 月 09 日。

（三）其他资产评估报告使用人

根据委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》，其他报告使用人为经济行为相关的当事方。

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。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

二、评估目的

本次评估的目的是对镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产进行评估，为其拟转让上述资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的资产评估明细申报表，本次评估对象和范围为镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产，具体情况如下：

土地使用权 2 宗，土地使用权证登记面积分别为 40,079.60 平方米和 56,175.60 平方米，账面原值 15,857,322.95 元，账面净值 11,845,995.13 元。土地使用证编号分别为镇徒国用（2006）第出 028 号、镇徒国用（2006）第出 029 号，均位于镇江市丹徒区辛丰镇于南村，使用权类型均为出让，用途均为工业用地，终止日期均为 2055 年 12 月 9 日。

房屋建筑物共 10 幢，账面原值 50,502,004.65 元，账面净值 34,166,165.05 元。厂房均坐落于丹徒区辛丰镇，建成于 2006 年 10 月，具体如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	层数	建筑面积(m ²)
1	镇房权证徒字第 81600256 号	办公楼	混合	2	569.48
2	镇房权证徒字第 81600257 号	二分厂仓库	钢	1	2,651.27
3	镇房权证徒字第 81600258 号	宿舍楼	混合	6	3,622.34
4	镇房权证徒字第 81600258 号	食堂	混合	1	322.48
5	镇房权证徒字第 81600259 号	二分厂车间	钢	2	19,561.94
6	镇房权证徒字第 81600260 号	一分厂车间	钢	1	22,239.06
7	镇房权证徒字第 81600261 号	配电房	混合	2	423.60
8	镇房权证徒字第 81600261 号	水泵房	混合	1	40.50
9	镇房权证徒字第 81600262 号	一分厂仓库	钢	1	2,209.19
10	无证	门卫	混合	1	18.24

目前食堂、部分一分厂车间、部分二分厂仓库出租，其他自用。

附属设施为道路、围墙、色棉库 3 项，于 2006 年建成，结构为钢结构、混凝土结构等，账面原值 3,243,130.97 元，账面净值 1,505,620.30 元。

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。

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。

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为二〇一八年二月二十八日，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、该基准日为镇江维科精华棉纺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

《镇江维科精华棉纺织有限公司董事会决议》。

（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、《中华人民共和国物权法》；
- 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、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
- 7、《中华人民共和国证券法》；
- 8、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、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《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、被评估单位申报的评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、合同、发票等会计资料；
- 3、房产权证：镇房权证徒字第 81600256 号、镇房权证徒字第 81600257 号、镇房权证徒字第 81600258 号、镇房权证徒字第 81600259 号、镇房权证徒字第 81600260 号、镇房权证徒字第 81600261 号、镇房权证徒字第 81600262 号；
- 4、土地使用权证：镇徒国用（2006）第 028 号、镇徒国用（2006）第 029 号；
- 5、被评估单位提供的其它有关说明资料。

（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、人民银行公布的银行贷款基准利率；
- 3、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、《江苏省安装工程计价定额》和《江苏省市政工程计价定额》（2014 版），关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）、关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（发改价格[2011]534 号）等文件；
- 4、被评估单位提供的建设工程勘察合同，建设工程设计合同，工程造价咨询报告书，工程结算单及情况说明等；
- 5、镇江市国土资源局发布的镇江市丹徒区国有建设用地使用权挂牌出让公告；



6、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：9132110076419073X3）、委托人《营业执照》（统一社会信用代码：91330200144069541X）；

2、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）固定资产-房屋建筑物

1、评估方法的选择

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用房。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，由于现有条件限制很难得出这些数据，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，在此基础上采用成本法对委估建筑物及构筑物予以估价。

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。

2、评估方法的具体运用

A、重置成本的确定

根据现场勘察、评定记录及被评估单位提供的相关工程资料，按照房屋结构、工程类别，依据结算造价以及同类建筑工程造价资料，得出评估基准日委估房屋建筑物工程造价，同时考虑前期费用及建设单位管理费、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

按工程造价的一定比例予以计算

序号	费用名称	含税费率(%)	计算公式	依据
1	建设单位管理费	1.51%	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	1.18%	建安工程造价×费率	计价格[2002]1980号
3	勘察设计的费	2.86%	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	2.01%	建安工程造价×费率	发改价格[2007]670号、发改价格[2011]534号
5	招标代理服务费	0.36%	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	0.15%	建安工程造价×费率	计价格[2002]125号、发改价格[2011]534号
	小 计	8.07%		

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个月及以上的计算资金成本，计算公式如下：

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

B 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。

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

C、评估结果

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

（二）固定资产-构筑物及其他辅助设施

对于委估构筑物，此次采用重置成本法对其进行评估。

①重置成本确定

根据现场勘察、评定记录及被评估单位提供的工程施工合同及结算造价等资料，结合建筑工程价格指数，计算得出评估基准日委估附属设施及构筑物的工程造价，同时考虑前期费及建设单位管理费、资金成本来确定其重置成本。

$$\text{重置成本} = \text{工程造价} + \text{前期费及其他费} + \text{资金成本}$$

② 成新率确定

根据现场勘察及委估辅助设施的具体情况，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：

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

③ 评估结果

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

（三）无形资产-土地使用权

1、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、成本逼近法和剩余法等。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。

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；基准地价更新较及时，与评估基准日土地市场价值偏离较小，可以采用基准地价系数修正法。

2、评估方法的具体运用

①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×区位状况、实物状况因素修正系数×个别因素修正系数）

评估值＝Σ 委估宗地使用面积×评估土地单价

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原理，将被估宗地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，从而求取被估宗地在评估基准日价格的方法。

计算公式如下：

$$Pd_j = (P0d_j \pm K_f) \times g \times t \times y \times \prod_{i=1}^n R_i \times \prod_{i=1}^n G_i$$

其中：Pd_j：待估宗地地价；

P0d_j：待估宗地所在级别基准地价；

K_f：土地开发程度修正值；



g: 待估宗地价格评估交易情况修正系数;

t: 待估宗地价格评估估价期日修正系数;

y: 待估宗地价格评估使用年期修正系数;

Ri: 待估宗地价格评估区域因素修正系数;

Gi: G1~G7: 分别代表产业聚集状况 (G1)、道路通达 (G2)、公交便捷度 (G3)、对外交通便利度 (G4)、地质状况 (G5)、环境状况 (G6)、城市规划 (G7) 等 7 因素个别修正系数;

3、评估结论的选择

无形资产-土地使用权采用市场比较法得出的评估价值为 27,689,450 元,采用基准地价系数修正法得出的评估价值为 25,175,290 元,两者相差 2,514,160 元,考虑到市场法更接近市场真实状态,本次评估选取市场比较法作为最终的评估结论,即得出的评估价值为 27,689,450 元。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括评估前期准备工作,现场调查、收集整理评估资料和评定估算工作,汇总分析撰写报告工作,于二〇一八年四月九日出具资产评估报告。

(一) 接受委托阶段

1、我公司接受宁波维科精华集团股份有限公司委托,对其控股子公司镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物及土地使用权进行价值评估,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,评估人员开始指导镇江维科精华棉纺织有限公司进行资产清查,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、收集资产清单和相关财务资料，指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，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。

2、根据资产评估明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人員进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人員通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，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。

3、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，要求所有评估人員统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

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。持续使用假设通常细分为在用续用、转用续用、移地续用三种具体情况，此次评估假设委估资产在用续用。在用续用指处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

十、评估结论

评估人员按照法律、行政法规和资产评估准则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，据以得出镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产账面价值 4,751.78 万元，评估值 7,942.73 万元，评估增值 3,190.95 万元，增值率 67.15%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账 面 价 值	评 估 价 值	增 减 值	增 值 率 %
		A	C	D=C-B	E= (C-B) /B×100%
非流动资产		4,751.78	7,942.73	3,190.95	67.15
其中：固定资产	1	3,567.18	5,173.78	1,606.60	45.04
无形资产	2	1,184.60	2,768.95	1,584.35	133.75
资 产 总 计		4,751.78	7,942.73	3,190.95	67.15

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日二〇一八年二月二十八日至二〇一九年二月二十七日有效。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十一、特别事项说明

（一）此次评估结论为包含增值税的价值。

（二）此次评估未考虑实际交易时可能产生的相关税费。

（三）纳入本次评估范围的房屋建筑物中，除门卫无房屋所有权证，其他九项均有房屋所有权证。

（四）截止到评估基准日，一分厂车间约 11,375 平方米、二分厂仓库约 883.76 平方米、食堂约 200 平方米出租给镇江新镇棉纺织有限公司使用，租赁期为 5 年，自 2017 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 30 日，月租金 59,327.52 元（不含税），本次估测未考虑出租事项给评估值带来的影响。

（五）资产评估工作在很大程度上，依赖委托人和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和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）对委托人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的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、资产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。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二月二十八日至二〇一九年二月二十七日。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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

二〇一八年四月九日。

(本页无正文, 为镇江维科精华棉纺织有限公司拟转让所涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产价值项目评估报告签字页)

天津中联资产评估有限责任公司



中国·天津

法定代表人:



资产评估师:



二〇一八年四月九日

资产评估师:



附件目录

（一）经济行为文件

《镇江维科精华棉纺织有限公司董事会决议》。

（二）委托人提供的资料

- 1、宁波维科精华集团股份有限公司《营业执照》（统一社会信用代码：91330200144069541X）；
- 2、资产评估委托人承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、镇江维科精华棉纺织有限公司《营业执照》（统一社会信用代码：9132110076419073X3）；
- 2、房产权证：镇房权证徒字第 81600256 号、镇房权证徒字第 81600257 号、镇房权证徒字第 81600258 号、镇房权证徒字第 81600259 号、镇房权证徒字第 81600260 号、镇房权证徒字第 81600261 号、镇房权证徒字第 81600262 号；
- 3、土地使用权证：镇徒国用（2006）第 028 号、镇徒国用（2006）第 029 号；
- 4、被评估单位承诺函。

（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明文件复印件。

（五）评估对象涉及的资产评估明细表。