

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波合力模具科技股份有限公司拟收购资产
所涉及的宁波合力集团股份有限公司
部分房地产价值项目
资产评估报告

中联评报字[2019]D-0081 号

(共 1 册, 第 1 册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一九年五月三十一日

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：宁波江东区江东北路和丰创意广场

电话：0574-8813 6880

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	9
四、价值类型	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	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	19
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合力模具科技股份有限公司的委托，就其拟收购资产所涉及的宁波合力集团股份有限公司部分房地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委托人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。

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。

宁波合力模具科技股份有限公司拟收购资产
所涉及的宁波合力集团股份有限公司
部分房地产价值项目
资产评估报告摘要

中联评报字[2019]D-0081 号

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波合力模具科技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，就其拟实施资产收购所涉及的宁波合力集团股份有限公司部分房地产的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：收购资产。

二、评估对象和评估范围：评估对象为宁波合力模具科技股份有限公司拟收购的房地产价值，评估范围为宁波合力集团股份有限公司拥有的房屋建筑物、国有土地使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇一九年四月三十日。

五、评估方法：对房屋建筑物采用成本法，对国有土地使用权采用市场法和基准地价法。

六、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出宁波合力集团股份有限公司房地产在评估基准日二〇一九年四月三十日的评估结论如下：

在资产持续使用和公开市场为前提下，评估后的宁波合力集团股份有限公司房地产在基准日时点的价值为人民币 1,811.20 万元，（大写为人民币壹仟捌佰壹拾壹万贰仟元整），较评估基准日账面价值 1,202.16 万元，评估增值 609.04 万元，增值率 50.66%。



七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用期为一年，自评估基准日二〇一九年四月三十日至二〇二〇年四月二十九日。

八、提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

- 1、此次评估未考虑产权变更时可能产生的相关税金及费用。
- 2、根据《象山县人民政府办公室关于宁波合力模具科技股份有限公司收购宁波合力集团股份有限公司部分资产的协调会议纪要》，明确合力集团部分土地（20,397.77 平方）厂房分割后与宁波合力模具科技股份有限公司合并；非生产用房比例按照原整个地块考虑配置。
- 3、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。房产类资产的评估结果为包含增值税价值。

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。

宁波合力模具科技股份有限公司拟收购资产
所涉及的宁波合力集团股份有限公司
部分房地产价值项目
资产评估报告

中联评报字[2019]D-0081号

宁波合力模具科技股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，采用相应方法，按照必要的评估程序，对宁波合力模具科技股份有限公司拟收购宁波合力集团股份有限公司部分房地产在二〇一九年四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、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

公司名称：宁波合力模具科技股份有限公司

类 型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住 所：浙江象山工业园区西谷路 358 号

法定代表人：施良才

注册资本：15680.00 万人民币

成立日期：2000 年 11 月 15 日

经营期限：自 2000 年 11 月 15 日至 2030 年 11 月 14 日

统一社会信用代码：913302001449866060

经营范围：金属合金技术、模具技术的研究、开发、咨询服务；模具、有色合金、铸件、机械产品、五金加工、制造、销售；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的货物和技术除外。

（二）被评估单位

公司名称：宁波合力集团股份有限公司

类 型：股份有限公司(非上市)

住 所：象山县工业示范园区

法定代表人：施良才

注册资本：5180.00 万人民币

成立日期：2000 年 09 月 08 日

经营期限：自 2000 年 09 月 08 日至 2030 年 09 月 07 日

统一社会信用代码：913302007240823397

经营范围：液压件、五金机械、塑料制品、体育用品制造、加工；自营和代理各类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。

（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）

（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》，资产评估报告的使用人为委托人—宁波合力模具科技股份有限公司，资产评估报告仅供委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位的实际控制人为同一人。

二、评估目的

本次评估是对拟收购的宁波合力集团股份有限公司部分房地产的市场价值进行评估，为委托人拟收购上述房地产提供价值参考。

该经济行为所涉及的文件为《宁波合力模具科技股份有限公司总经理办公会议纪要》（2019 年 5 月 23 日）。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宁波合力模具科技股份有限公司拟收购的房地产价值。

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，本次评估范围为宁波合力集团股份有限公司拥有的房屋建筑物和国有土地使用权，具体如下：

1、房屋建筑物基本情况

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	象房权证东陈乡字第2010-160002号	7#厂房	钢混	5,247.86	10,028,916.40	5,583,138.00
	合计			5,247.86	10,028,916.40	5,583,138.00

房屋建筑物共1幢，建筑面积为5,247.86平方米，约建成于2008年，坐落于象山经济开发区滨海工业园金开路72号，已取得证号为“象房权证东陈乡字第2010-160002号”的《房屋所有权证》，房屋所有权人为宁波合力集团股份有限公司，规划用途为工业。

房屋共5层，为钢筋混凝土结构，外墙为马赛克，1层层高较高约4.66米，2-5层层高约2.8-3米，隔成小间。公共区域铺设瓷砖，房内简单装修，采用塑钢窗、防盗门、木门，铺设瓷砖，简单粉刷，室内水电配套设施齐全，委估建筑物维护保养情况一般，承重结构未见不均匀沉降，能正常使用。

2、土地使用权基本情况

序号	土地权证编码	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	象国用(2011)第06616号 (其中部分土地)	象山经济开发区滨海工业园金开路72号	2057年2月4日	出让	工业用地	五通一平	20,397.77	8,527,802.77	6,438,490.64
	合计						20,397.77	8,527,802.77	6,438,490.64

目前上述土地上仅建设有一栋5层建筑，即此次评估范围内的房屋建筑物。

3、特殊事项说明

产权持有人提供的委估土地使用权的土地证为大证，还未分割，此次转让的土地使用权为证载面积的其中一部分。此次拟转让的土地面积为 20,397.77 平方米，是企业根据象山县人民政府办公室的《协调会议纪要》（2019 年 3 月 18 日）及象山县测绘设计院的《不动产测绘资料》（2018 年 9 月 4 日）确定的。

产权持有人声明，截至评估基准日，除上述事项外，列入评估范围的资产无其他担保、抵押、质押、未决诉讼等事项。委估资产均处于正常或受控状态。

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二〇一九年四月三十日，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。

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

《宁波合力模具科技股份有限公司总经理办公会议纪要》（2019 年 5 月 23 日）。

（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》；
- 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〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——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）；
- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位确认申报的评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、合同、发票等会计资料；
- 3、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、象山县测绘设计院的《不动产测绘资料》（2018年9月4日）等；

4、其它有关资料。

(五) 取价依据

- 1、委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 3、机械工业出版社出版 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、象山县自然资源和规划局制定的有关规定、文件及公布的交易信息等；
- 5、象山县人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 6、中国地价监测网查询的相关信息；
- 7、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料。

(六) 其他依据

- 1、委托人和被评估单位《营业执照》；
- 2、资产评估委托合同；
- 3、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次估价涉及的建筑物为工业厂房，该地区虽有工业建筑物整体转让成交案例，但建设强度容积率等指标不可比，不适宜采用市场法评估。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。评估人员可获取类似房屋的建筑安装成本及相关费用、税费等资料，采用成本法对委估建筑物予以估价。因此，本次将土地使用权和房屋建筑物分开评估，加和得到房地产的市场价值。即对房屋建筑物采用成本法评估，对国有土地使用权采用市场法和基准地价法评估。

(二) 评估方法介绍

1、房屋建筑物的评估

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。具体公式如下：

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

A. 重置成本的确定

因企业未能提供工程结算报告，此次评估按照房屋结构、工程类别，以《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》为建安造价取价参考、以《宁波建筑工程造价信息》公布的价格指数进行调整修正后，测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。

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

a、建安工程造价

$$\text{建安工程造价} = \text{建筑工程造价} + \text{建筑安装工程造价} + \text{装饰工程造价}$$

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（%、元/m²）	计算公式	依据
1	建设单位管理费	1.60%	建安工程造价×费率	财建[2016]504号
2	勘察设计费	3.46%	建安工程造价×费率	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号
3	工程建设监理费	4.04%	建安工程造价×费率	浙建监协(2015)19号
4	招标代理服务费	0.65%	建安工程造价×费率	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
5	环境影响评价费	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	9.85%		

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：

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

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。

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

C. 评估结果

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

2、土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本逼近法、市场法、收益法、剩余法、基准地价系数修正法等。

待估宗地为工业用地，象山县工业用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地出让案例采用市场法评估。基准地价更新较及时，可以采用基准地价系数修正法。因待估宗地已开发且所处区域的土地市场较为发达，因而不宜选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无

法采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的工业用地，并不具有投资开发或再开发的潜力，故不宜采用剩余法进行评估。

根据以上分析，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关因素，确定采用市场法和基准地价法进行评估，经综合分析后，最终确定待估宗地的土地使用权评估价值。

(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：

待估宗地土地单价 = (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)

待估宗地评估价值 = 待估宗地土地单价 × 待估宗地面积

(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：

$$Pd_j = (P0dj \pm Kf) \times g \times t \times y \times \prod_{i=1}^n R_i \times \prod_{i=1}^n G_i$$

其中：Pd_j：待估宗地地价；

P0d_j：待估宗地所在级别基准地价；

Kf：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_i : 待估宗地价格评估使用年期修正系数;

R_i : 待估宗地价格评估区域因素修正系数;

G_i : $G_1 \sim G_7$: 分别代表产业聚集状况(G_1)、道路通达(G_2)、公交便捷度(G_3)、对外交通便利度(G_4)、地质状况(G_5)、环境状况(G_6)、城市规划(G_7)等7因素个别修正系数;

待估宗地评估价值=待估宗地地价 $\times$ 待估宗地面积

八、评估程序实施过程 and 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,对宁波合力模具科技股份有限公司拟收购宁波合力集团股份有限公司部分房地产价值进行评估,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,听取委托人介绍委估资产情况。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后,评估人员开始指导宁波合力集团股份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员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。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，对纳入评估范围的资产产权进行核查，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、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。

（四）现状利用假设

此次评估，土地按宗地红线外“五通”（通上水、通电、通下水、通路、通讯、）及宗地红线内场地平整进行评估。

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房地产的评估值为人民币 1,811.20 万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值		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
1	固定资产—房屋建筑物	1,002.89	558.31	1,146.20	905.50	143.31	347.19	14.29	62.19
2	无形资产—土地	852.78	643.85	905.70	905.70	52.92	261.85	6.21	40.67
	合计	1,855.67	1,202.16	2,051.90	1,811.20	196.23	609.04	10.57	50.66

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，即自评估基准日二〇一九年四月三十日起至二〇二〇年四月二十九日有效。

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

- 1、此次评估未考虑产权变更时可能产生的相关税金及费用。
- 2、根据《象山县人民政府办公室关于宁波合力模具科技股份有限公司收购宁波合力集团股份有限公司部分资产的协调会议纪要》，明确合力集团部分土地（20,397.77 平方）厂房分割后与宁波合力模具科技股份有限公司合并；非生产用房比例按照原整个地块考虑配置。
- 3、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。房产类资产的评估结果为包含增值税价值。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、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。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。
- 7、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二〇一九年四月三十日起至二〇二〇年四月二十九日。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其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

二〇一九年五月三十一日。

(本页无正文，为宁波合力模具科技股份有限公司拟收购资产所涉及的宁波合力集团股份有限公司部分房地产价值项目资产评估报告签字页)

天津中联资产评估有限责任公司



中国·天津

二〇一九年五月三十一日

资产评估师:



资产评估师:

