

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波奥克斯厨房电器有限公司
拟转让其持有的宁波奥克斯产业管理有限公司股权
所涉及的宁波奥克斯产业管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0507 号

（共 1 册第 1 册）

银信资产评估有限公司

2020 年 5 月 18 日

目录

声 明	1
摘要	2
正文	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
附件	28



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

声 明

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、行政法规规定及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。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。

九、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

宁波奥克斯厨房电器有限公司
拟转让其持有的宁波奥克斯产业管理有限公司股权
所涉及的宁波奥克斯产业管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0507 号

摘要

一、项目名称：宁波奥克斯厨房电器有限公司拟转让其持有的宁波奥克斯产业管理有限公司股权所涉及的宁波奥克斯产业管理有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：宁波奥克斯厨房电器有限公司

三、其他资产评估报告使用人：国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：宁波奥克斯产业管理有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：宁波奥克斯厨房电器有限公司拟转让其持有的宁波奥克斯产业管理有限公司股权，本次评估为上述股权转让之经济行为提供价值参考

七、评估对象：宁波奥克斯产业管理有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：宁波奥克斯产业管理有限公司截至评估基准日经审计的全部资产和负债，资产账面值 56,438.59 万元，负债账面值 25,299.56 万元，所有者权益账面值 31,139.03 万元

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020 年 4 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：在评估基准日 2020 年 4 月 30 日，宁波奥克斯产业管理有限公司经审计后的总资产 56,438.59 万元，总负债 25,299.56 万元，所有者权益 31,139.03 万元。采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 51,660.01 万元（大写：人民币伍亿壹仟陆佰陆拾万零壹佰元整），较账面所有者权益评估增值 20,520.98 万元，增值率 65.90 %。

十三、评估结论使用有效期：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

本评估结论仅对宁波奥克斯厨房电器有限公司拟转让其持有的宁波奥克斯产业管理有限公司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。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内(即2020年4月30日至2021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,致使原评估结论不能直接使用或失效时,委托人再委托本评估机构执行评估更新业务或评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特殊事项说明:**(一) 引用其他机构出具报告结论的情况**

1、本资产评估报告中所使用的资产负债、财务指标等相关信息,系利用委托人聘请的立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2020]第ZA51846号《审计报告》中披露的相关信息。立信会计师事务所(特殊普通合伙)系委托人聘请的独立审计机构,该审计机构具有审计业务资格,审计机构及审计专业人员签章完备,其出具的《审计报告》发表的审计意见为无保留意见,我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性,对其披露的相关信息,我们予以充分相信。

2、本资产评估报告中所用的投资性房地产未办理房产证的房屋面积,系利用委托人聘请的宁波市测绘设计研究院出具的《智能控制器及商用空调(一期)(建筑)规划竣工测量报告》(2017-PGJ0091)、智能控制器及商用空调(二期)(建筑)规划竣工测量报告》(2018-PGJ0162)中相关信息。宁波市测绘设计研究院系委托人聘请的独立测绘机构,该测绘机构具有测绘业务资格,测绘机构及测绘专业人员签章完备,我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性,对记载的相关信息,我们予以充分相信。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估范围内的投资性房地产除所占土地已办理《国有土地使用证》外,其余不动产截止评估基准日尚未办理不动产权证。

本次评估被评估单位提供的土地证、建筑工程施工许可证、建筑工程规划许可证等证件持证人为宁波卓越智能控制技术有限公司或宁波奥克斯厨电制造有限公司,据了解宁波卓越智能控制技术有限公司、宁波奥克斯厨电制造有限公司均为宁波奥克斯产业管理有限公司曾用名。而被评估单位上述证件尚未做相应的更名手续,提醒报告使用者关注。

未办理不动产权证的不动产权属被评估单位承诺为其合法拥有,评估师已提请相关当事方完善产权,本次评估中未考虑在对产权完备过程中可能发生的费用,也不对可能

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

产生的纠纷承担任何责任。

未办理不动产权证的不动产面积由被评估单位申报，被评估单位承诺申报真实准确。对该部分不动产，评估人员进行了必要的现场核实工作，在无明显差异的情况下，评估面积以被评估单位申报面积为准，若实际面积与被评估单位的申报面积存在差异，需对评估结果进行调整。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估无评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位账面非流动负债系待确认收益的政府补贴款。根据甲方（宁波国家高新技术产业开发区招商局）与乙方（奥克斯集团有限公司）于2011年11月22日签订的《合作协议》，甲方给予乙方建设配套费补助8200.00万元，固定资产投资补贴6755.00万元，乙方需完成合作协议约定的关于投资额度、建筑面积、营业收入、上缴税收、经营利润等相关经济经营指标要求。截至评估基准日，被评估单位尚未开展生产经营活动，未达到该《合作协议》的相关要求，但亦未收到有关部门要求退还上述补贴款的通知。本次评估出于谨慎性考虑，按账面值确认评估值。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估基准日，被评估单位无担保及或有负债（或有资产）等事项，投资性房地产已出租面积123,009.63 m²，详见下表：

序号	出租面积（m ² ）	建筑名称	承租方	合同起租日	合同到期日
1	3974.76	1号（一期）	宁波市软件与服务外包产业园管理服务中心	2017年11月15日	2022年10月31日
2	3974.76	3号（一期）	宁波市软件与服务外包产业园管理服务中心	2018年2月1日	2022年10月31日
3	11854.05	2、4、7号（一期）	青岛国恩科技股份有限公司	2017年8月1日	2020年10月31日
4	3040	5号一期	宁波天若食品有限公司	2020年3月15日	2022年12月30日
5	3974.76	6号（一期）	宁波瀚晟传动技术有限公司	2018年1月1日	2020年12月31日
6	3974.76	9号（一期）	宁波市风达货运代理有限公司	2018年2月1日	2021年1月31日
7	3974.76	10号（一期）	宁波闽月建材有限公司	2019年11月1日	2024年12月31日
8	10,624.72	12号（二期） 1-3层	宁波咖飞姆新材料有限公司（筹建）	2018年10月1日	2023年9月30日

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

序号	出租面积（m²）	建筑名称	承租方	合同起租日	合同到期日
9	3541.57	12号（二期） 4层	宁波捷傲创益新材料有限公司	2018年10月1日	2023年9月30日
10	15906.06	13号	宁波市软件与服务外包 产业园管理服务中心	2020年4月1日	2024年12月31日
11	2,422.00	15号（二期） 1层、3层（半）	刘鑫（宁波质信汽车科技 有限公司）	2019年10月1日	2024年12月31日
12	3541.81	15号2层	东北制药集团（宁波）销 售有限公司	2019年12月1日	2021年11月30日
13	1,770.91	15号（二期） 3层半	宁波奥克斯置业有限公司	2018年12月20日	2021年12月19日
14	3,541.81	15号（二期） 4层	宁波陆尊国际贸易有限公 司	2019年2月20日	2022年3月19日
15	7,953.03	16号（二期） 1、2层	宁波奇名商贸有限公司	2019年10月15日	2024年12月31日
16	1,000.00	16号（二期） 3、4层	宁波法耐德电子科技有 限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
17	1,000.00	16号（二期） 3、4层	宁波阿拉丁贸易有限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
18	1,000.00	16号（二期） 3、4层	时代臻选（宁波）科技有 限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
19	2,476.50	16号（二期） 3、4层	宁波格丽思电器有限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
20	257.00	16号（二期） 3、4层	宁波格丽思电器有限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
21	50.37	小卖部	陆爱波	2019年3月1日	2022年12月31日
22	33156	新5#、5#部分、 8#、11#、18#、 14#部分、17# （1-2层）、研发 中心部分	宁波奥克斯厨电制造有 限公司	2020年4月9日	2020年12月31日
合计	123,009.63				

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估无评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估无可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他特殊事项说明

1、被评估单位评估基准日注册资本为 45,000.00 万元，实收资本 37,300.00 元，章程规定剩余 7,700.00 万元将于 2024 年 12 月 31 日前认缴到位，提醒报告使用者关注。

2、本次评估未考虑新型冠状病毒肺炎疫情对评估结果的影响，提醒报告使用者关注。

3、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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

4、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

5、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位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。

6、本次评估未考虑控制权溢价及流动性折价对评估结论的影响。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

宁波奥克斯厨房电器有限公司**拟转让其持有的宁波奥克斯产业管理有限公司股权****所涉及的宁波奥克斯产业管理有限公司股东全部权益价值****资产评估报告**

银信评报字（2020）沪第 0507 号

正文**宁波奥克斯厨房电器有限公司：**

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的宁波奥克斯产业管理有限公司股东全部权益在 2020 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况**（一）委托人**

委托人名称：宁波奥克斯厨房电器有限公司（简称：奥克斯厨电）

统一社会信用代码	91330201MA292M0F2G	名称	宁波奥克斯厨房电器有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	冷冷
注册资本	10000.00 万人民币	成立日期	2017 年 07 月 17 日
住所	浙江省宁波市江北区慈城镇随园街 98 弄 16 号 255 幢 2+1-2-58 室		
营业期限自	2017 年 07 月 17 日	营业期限至	长期
经营范围	厨房电器及配件的研发、销售、安装、维修及售后服务；品牌推广；自营或代理各类货物和技术的进出口业务，但国家限制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）		

（二）被评估单位

1、被评估单位名称：宁波奥克斯产业管理有限公司（简称：奥克斯产业）

2、被评估单位概况：

(1) 登记情况：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
 电话：021-6339108 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
 电话：028-85251218 传真：028-62713878
 邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

统一社会信用代码	91330201587452822N	名称	宁波奥克斯产业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	冷冷
注册资本	45000.00 万人民币	成立日期	2011 年 12 月 13 日
住所	浙江省宁波高新区新梅路 518 号		
营业期限自	2013 年 10 月 21 日	营业期限至	长期
经营范围	一般项目：企业总部管理；物业管理；非居住房地产租赁；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品研发；家具制造；机械电气设备制造；电气机械设备销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；单位后勤管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：餐饮服务；货物进出口；技术进出口（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，具体经营项目以审批结果为准）。		

(2) 公司简介

被评估单位设立于 2011 年 12 月，位于高新区核心地带，主要从事非居住房地产租赁。公司占地 274 亩，拥有单层标准厂房 12 栋、4 层标准厂房 6 栋，并配置 1 栋 4 层办公楼，2 栋宿舍，1 个食堂。

(3) 股东及股权结构

宁波奥克斯厨电制造有限公司设立于 2011 年 12 月，原名宁波卓越智能控制技术有限公司。由奥克斯集团有限公司和宁波元兴实业投资有限公司共同出资组建，设立时股权结构如下：

股东姓名（名称）	出资额	出资比例
奥克斯集团有限公司	19,000.00	95%
宁波元兴实业投资有限公司	1,000.00	5%
合计	20,000.00	100%

2018 年 7 月经宁波市市场监督管理局核准，企业名称变更为宁波奥克斯厨电制造有限公司。

2020 年 4 月经宁波市市场监督管理局核准，企业名称变更为宁波奥克斯产业管理有限公司。

为满足公司发展需求，被评估单位进行了多次增资及股东变更，截止评估基准日被评估单位股东及股权情况见下表：

股东姓名（名称）	出资额	实缴注册资本	出资比例
----------	-----	--------	------

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
 电话：021-6339108 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
 电话：028-85251218 传真：028-62713878
 邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

宁波奥克斯厨房电器有限公司	45,000.00	37,300.00	100%
合计	45,000.00	37,300.00	100%

上述投入资本情况已经最新一期章程查证。

(4) 公司主要产品（或服务）及取得的相关许可、证照等

被评估单位主要从事非居住房地产租赁。

(5) 评估基准日及近二年资产、财务、经营状况

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日
资产合计	569,851,324.20	603,393,256.07	564,385,877.29
负债合计	248,454,231.07	293,664,235.51	252,995,595.96
所有者权益合计	321,397,093.13	309,729,020.56	311,390,281.33

被评估单位近二年及评估基准日利润情况见下表：

单位：元

项目\年份	2018年	2019年	2020年1-4月
一、营业总收入	9,372,718.61	66,179,640.20	23,301,307.46
其中：主营业务收入	9,372,718.61	66,179,640.20	5,986,983.38
其他业务收入			17,314,324.08
二、营业成本	7,322,216.06	58,541,598.90	18,884,565.94
税金及附加	3,307,161.75	5,847,706.57	2,445,767.08
销售费用		851,412.00	170,824.45
管理费用	7,772,260.43	24,593,948.29	4,886,059.30
研发费用		18,312,159.36	1,257,552.52
财务费用	3,406,802.09	-205,346.89	-60,011.82
信用减值损失		8,687.79	29,817.19
资产减值损失	-16,341.64	5,010,385.33	110,195.41
加：公允价值变动收益	2,664,750.15		
其他收益		4,494,079.42	6,774,674.10
投资收益			
三、营业利润	-9,754,629.93	-42,286,831.73	2,351,211.49
加：营业外收入	18,358.13	90,848.18	14,078.27
减：营业外支出		9,542.10	148,237.39
四、利润总额	-9,736,271.80	-42,205,525.65	2,217,052.37
减：所得税费用	236,605.20	-10,537,453.08	555,791.60
五、净利润	-9,972,877.00	-31,668,072.57	1,661,260.77

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

上表 2018 年财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2019]第 ZA10207 号《审计报告》（审计意见为无保留意见）；2019 年财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2020]第 ZA51838 号《审计报告》（审计意见为无保留意见）；评估基准日财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2020]第 ZA51846 号《审计报告》（审计意见为无保留意见）。

（6）被评估单位会计政策及税项

①被评估单位执行《企业会计准则》；

②被评估单位适用税种及税率如下：

被评估单位适用增值税率 13%、9%、6%；城市维护建设税 7%；教育费附加 3%；地方教育附加费 2%；企业所得税率 25%。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

（四）其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

二、评估目的

宁波奥克斯厨房电器有限公司拟转让其持有的宁波奥克斯产业管理有限公司股权，需对该行为所涉及的宁波奥克斯产业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，本次评估为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经宁波奥克斯厨房电器有限公司 2020 年 4 月 30《股东决定》批准。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是宁波奥克斯产业管理有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是宁波奥克斯产业管理有限公司截至评估基准日经审计的全部资产和负债。

具体为：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
 电话：021-6339108 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
 电话：028-85251218 传真：028-62713878
 邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

流动资产账面金额：	50,725,392.00 元
非流动资产账面金额：	513,660,485.29 元
其中：投资性房地产：	465,393,131.15 元
固定资产：	1,203,355.94 元
递延所得税资产：	47,063,998.20 元
资产合计账面金额：	564,385,877.29 元
流动负债账面金额：	115,940,804.11 元
非流动负债金额：	137,054,791.85 元
负债合计账面金额：	252,995,595.96 元
所有者权益账面金额：	311,390,281.33 元

上述资产、负债摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2020]第 ZA51846 号《审计报告》（审计意见为无保留意见）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：**1、账面记录的主要实物资产如下：**

项 目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
投资性房地产	465,393,131.15	28 项	主要为出租的工业用房，位于宁波高新区，北邻晶辉路，西邻剑兰路，东邻新梅路，南邻清逸路。
电子设备	1,203,355.94	658 项	主要为空调，正常使用
在建工程	0.00	1 项	为高新区奥克斯产业园三期前期费用，已全额计提减值准备

1.1、被评估单位投资性房地产账面金额 465,393,131.15 元，由位于宁波高新区奥克斯产业园的一、二期工业用房及三期待开发土地组成，房屋建筑物详见下表：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
							原值	净值
1	未办理权证	1#厂房	自建	钢混	2017 年 8 月	3,974.76	529,936,581.64	465,393,131.15
2	未办理权证	2#厂房	自建	钢混	2017 年 8 月	3,974.76		
3	未办理权证	3#厂房	自建	钢混	2017 年 8 月	3,974.76		
4	未办理权证	4#厂房	自建	钢混	2017 年 8 月	3,974.76		
5	未办理权证	5#厂房	自建	钢混	2017 年 8 月	3,974.76		
6	未办理权证	钣金车间	自建	钢混	2018 年 10 月	5065.71		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
							原值	净值
7	未办理权证	6#厂房	自建	钢混	2017年8月	3,974.76		
8	未办理权证	7#厂房	自建	钢混	2017年8月	3,904.53		
9	未办理权证	8#厂房	自建	钢混	2017年8月	3,974.76		
10	未办理权证	9#厂房	自建	钢混	2017年8月	3,974.76		
11	未办理权证	10#厂房	自建	钢混	2017年8月	3,974.76		
12	未办理权证	11#厂房	自建	钢混	2017年8月	3,974.76		
13	未办理权证	12#厂房	自建	钢混	2018年10月	14,166.29		
14	未办理权证	13#厂房	自建	钢混	2018年10月	15,906.06		
15	未办理权证	14#厂房	自建	钢混	2018年10月	14,139.89		
16	未办理权证	15#厂房	自建	钢混	2018年10月	14,167.25		
17	未办理权证	16#厂房	自建	钢混	2018年10月	15,906.06		
18	未办理权证	17#厂房	自建	钢混	2018年10月	14,167.25		
19	未办理权证	18#生产用房	自建	钢混	2018年10月	665.19		
20	未办理权证	19#附属厂房	自建	钢混	2018年10月	84.79		
21	未办理权证	食堂	自建	钢混	2017年8月	4,101.29		
22	未办理权证	1#门卫	自建	钢混	2017年8月	78.88		
23	未办理权证	7#研发车间	自建	钢混	2018年10月	8,398.20		
24	未办理权证	1#宿舍	自建	钢混	2018年10月	15329.93		
25	未办理权证	2#宿舍	自建	钢混	2018年10月			
26	未办理权证	2#门卫	自建	钢混	2018年10月	25.40		
27	未办理权证	3#门卫	自建	钢混	2018年10月	25.40		
28	甬国用(2014)第1000027号	三期待开发土地			2012年9月	24,457.48		
合 计							529,936,581.64	465,393,131.15

1.2、投资性房地产占用土地使用权状况如下：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
 电话：021-6339108 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
 电话：028-85251218 传真：028-62713878
 邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

项目	产权证编号	权利人	土地位置	土地用途	使用权类型	终止日期	土地面积 (平方米)
高新区奥克斯产业园的一、二期	甬国用(2014)第1000027号	宁波奥克斯厨电制造有限公司	宁波国家高新区	工业用地	出让	2062年9月27日	158,139.52
高新区奥克斯产业园的三期							24,457.48

上表中各栋建筑物建筑面积根据《智能控制器及商用空调（一期）建筑（规划）竣工测量报告》（报告编号：2017-PGJ0091）、《智能控制器及商用空调（二期）建筑（规划）竣工测量报告》（报告编号：2018-PGJ0162）确定。被评估单位高新区奥克斯产业园一、二、三期为同一宗地，本次评估根据宁波市自然资源和规划局于2019年4月19日审批通过的《总平面》确定三期待开发土地面积。三期项目用地的主要经济技术指标详见下表：

序号	指标名称		单位	数量	备注
1	总用地面积		m ²	24457.48	
2	总建筑面积		m ²	115319.24	
其中	地上建筑面积		m ²	94099.34	
	其中	A楼（研发厂房）	m ²	49247.62	
		B楼（研发厂房）	m ²	33077.23	
		C楼（宿舍）	m ²	11774.49	宿舍843.85 m ² 的非机动车库，C楼计容面积为10930.64 m ²
	地下室		m ²	21219.96	
3	计容积率面积		m ²	93255.49	
4	建筑占地面积		m ²	7038.97	
5	建筑密度		%	30.5	
6	容积率			3.81	

委估实物资产均处于正常使用、正常维护或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

3、企业申报的表外资产的类型、数量：

本次评估无表外资产。

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

4.1、本资产评估报告中所使用的资产负债、财务指标等相关信息，系利用委托人



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2020]第 ZA51846 号《审计报告》中披露的相关信息。

4.2、本资产评估报告中所用的投资性房地产未办理房产证的房屋面积，系利用委托人聘请的宁波市测绘设计研究院出具的《智能控制器及商用空调（一期）（建筑）规划竣工测量报告》（2017-PGJ0091）、《智能控制器及商用空调（二期）（建筑）规划竣工测量报告》（2018-PGJ0162）中相关信息。

5、不纳入评估范围但属于企业经营必须的资产说明：

本次评估无不纳入评估范围但属于企业经营必须的资产。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估对象和评估范围以及经济行为涉及的评估对象和评估范围是否一致。

四、价值类型

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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2020 年 4 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人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。

（二）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）经济行为文件

宁波奥克斯厨房电器有限公司 2020 年 4 月 30 日《股东决定》。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016 年颁布）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（主席令第十五号，2018 年修订）；
- 3、《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院令 第 666 号，2016 年修订）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号，2008 年颁布）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号，2007 年颁布）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第二十八号，2019 年修订）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号，2019 修订）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》（主席令第六十三号，2018 年修订）；
- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 10、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）；
- 11、《企业会计准则》（财政部）；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 13、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 14、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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 11、《资产评估执业准则——评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）

16、其他相关的资产评估执业准则、指南、指导意见。

（四）产权依据

- 1、被评估单位的企业法人营业执照；
- 2、被评估单位评估基准日审计报告；
- 3、《国有土地使用证》及相关规划资料；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、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）
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 4、中国人民银行发布的人民币基准利率；
- 5、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2020]第 ZA51846 号《审计报告》；
- 6、国家宏观、行业、区域市场信息及评估基准日其他市场相关信息资料；
- 7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

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。

股东全部权益价值评估基本方法包括收益法、资产基础法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力，而被评估单位主要资产为投资性房地产，资产基础法中已对被评估单位的主要资产采用了收益法进行评估，因此，本次评估不采用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估单位在国内证券市场同规模的企业产权交易案例较少，不宜采用市场法测算被评估单位的价值。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股权价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款通过对银行存款账户进行函证以核实其实际数额，同时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



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

评估值。

2、应收款项融资、合同资产、其他应收款的评估

应收款项融资、合同资产、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，以账面余额减去评估风险损失后的差额确定评估值，账面计提的坏账准备按零值评估。

3、预付账款的评估

预付账款的评估采用分析了解预付账款对应的货物或服务的合理履约期和供货方的相关情况，分析其可实现性，并在此基础上确定评估值。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产主要为被评估单位留抵的增值税进项税，按核实后的账面值确定评估值。

5、投资性房地产的评估

本次评估采用收益法评估已建成的房屋建筑物，采用假设开发法评估待开发用地。收益价值计算公式：

$$V = \frac{A}{(Y - s)} \left[1 - \frac{(1 + s)^n}{(1 + Y)^n} \right] + \frac{V_n}{(1 + Y)^n}$$

式中：V……评估对象在评估基准日的收益价值（元，元/m²）

A……评估对象未来第一年的净收益元/年

Y……评估对象未来各期的报酬率

s……评估对象净收益年递增率

n……评估对象的收益期年

V_n……评估对象残值

假设开发法计算公式：

$$P = A - B - C$$

式中：

P—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

6、固定资产机器设备的评估



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

本次评估对电子设备采用重置成本法进行评估。

重置成本法：

A、重置成本的确定

办公等小型设备、电子设备等以现行市价作为该设备重置价值。

B、确定成新率

电子设备成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

C、确定评估值

公式表述：评估值=重置价值×成新率

7、在建工程—土建工程的评估

被评估单位在建工程为高新区奥克斯产业园三期土建工程的前期设计等费用，因该土建工程将改变用途，被评估单位已全额计提了减值准备，本次评估按零确定评估值。

8、递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结论，经综合分析后确定评估值。

9、负债的评估

负债按现实义务实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、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，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、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）签订资产评估委托合同

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，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，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，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，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，对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。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，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。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，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，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

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，被评估单位在评估基准



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

日后仍将按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

(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、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位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。

4、假设被评估单位未办理不动产权证的不动产，在评估基准日后能顺利取得不动产权证。

(四) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、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) 资产基础法评估结论：

资产账面值 56,438.59 万元，评估值 76,955.66 万元，评估增值 20,517.07 万元，评估增值率 36.36%；



**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

负债账面值 25,299.56 万元，评估值 25,299.56 万元，无评估增减值

所有者权益账面值 31,139.03 万元，评估值 51,660.01 万元（大写：人民币伍亿壹仟陆佰陆拾万零壹佰元整），评估增值 20,520.98 万元，评估增值率 65.90%。

评估汇总结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 4 月 30 日

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	5,072.54	5,076.45	3.91	0.08
非流动资产	2	51,366.05	71,883.12	20,517.07	39.94
投资性房地产	3	46,539.31	67,041.16	20,501.85	44.05
固定资产	4	120.34	135.56	15.22	12.65
递延所得税资产	5	4,706.40	4,706.40	-	-
资产总计	6	56,438.59	76,959.57	20,520.98	36.36
流动负债	7	11,594.08	11,594.08	-	-
非流动负债	8	13,705.48	13,705.48	-	-
负债总计	9	25,299.56	25,299.56	-	-
股东全部权益	10	31,139.03	51,660.01	20,520.98	65.90

评估结论详细情况见资产评估明细表。

增减值及原因分析：

1、流动资产评估增值 3.91 万元，增值原因为评估人员判断合同资产存在风险损失的可能性较小，本次评估将合同资产减值准备评估为零导致评估增值。

2、投资性房地产评估增值 20,501.85 万元，增值原因为账面价值以成本模式计量，评估价值中建成收益性物业以收益法测算出市场价，待开发项目用地采用假设开发法测算出市场价，从而导致评估增值。

3、固定资产评估增值 15.22 万元，增值原因为设备经济寿命年限与企业采用的会计折旧年限不一致导致评估增值。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

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；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、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

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

1、本资产评估报告中所使用的资产负债、财务指标等相关信息，系利用委托人聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2020]第 ZA51846 号《审计报告》中披露的相关信息。立信会计师事务所（特殊普通合伙）系委托人聘请的独立审计机构，该审计机构具有审计业务资格，审计机构及审计专业人员签章完备，其出具的《审计报告》发表的审计意见为无保留意见，我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性，对其披露的相关信息，我们予以充分相信。

2、本资产评估报告中所用的投资性房地产未办理房产证的房屋面积，系利用委托人聘请的宁波市测绘设计研究院出具的《智能控制器及商用空调（一期）（建筑）规划竣工测量报告》（2017-PGJ0091）、智能控制器及商用空调（二期）（建筑）规划竣工测量报告》（2018-PGJ0162）中相关信息。宁波市测绘设计研究院系委托人聘请的独立测绘机构，该测绘机构具有测绘业务资格，测绘机构及测绘专业人员签章完备，我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性，对记载的相关信息，我们予以充分相信。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估范围内的投资性房地产除所占土地已办理《国有土地使用证》外，其余不动产截止评估基准日尚未办理不动产权证。

本次评估被评估单位提供的土地证、建筑工程施工许可证、建筑工程规划许可证等证件持证人为宁波卓越智能控制技术有限公司或宁波奥克斯厨电制造有限公司，据了解宁波卓越智能控制技术有限公司、宁波奥克斯厨电制造有限公司均为宁波奥克斯产业管理有限公司曾用名。而被评估单位上述证件尚未做相应的更名手续，提醒报告使用者关

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
 电话：021-6339108 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
 电话：028-85251218 传真：028-62713878
 邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

注。

未办理不动产权证的不动产权属被评估单位承诺为其合法拥有，评估师已提请相关当事方完善产权，本次评估中未考虑在对产权完备过程中可能发生的费用，也不对可能产生的纠纷承担任何责任。

未办理不动产权证的不动产面积由被评估单位申报，被评估单位承诺申报真实准确。对该部分不动产，评估人员进行了必要的现场核实工作，在无明显差异的情况下，评估面积以被评估单位申报面积为准，若实际面积与被评估单位的申报面积存在差异，需对评估结果进行调整。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估无评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位账面非流动负债系待确认收益的政府补贴款。根据甲方（宁波国家高新技术产业开发区招商局）与乙方（奥克斯集团有限公司）于 2011 年 11 月 22 日签订的《合作协议》，甲方给予乙方建设配套费补助 8200.00 万元，固定资产投资补贴 6755.00 万元，乙方需完成合作协议约定的关于投资额度、建筑面积、营业收入、上缴税收、经营利润等相关经济经营指标要求。截至评估基准日，被评估单位尚未开展生产经营活动，未达到该《合作协议》的相关要求，但亦未收到有关部门要求退还上述补贴款的通知。本次评估出于谨慎性考虑，按账面值确认评估值。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估基准日，被评估单位无担保及或有负债（或有资产）等事项，投资性房地产已出租面积 123,009.63 m²，详见下表：

序号	出租面积（m ² ）	建筑名称	承租方	合同起租日	合同到期日
1	3974.76	1 号（一期）	宁波市软件与服务外包产业园管理服务中心	2017 年 11 月 15 日	2022 年 10 月 31 日
2	3974.76	3 号（一期）	宁波市软件与服务外包产业园管理服务中心	2018 年 2 月 1 日	2022 年 10 月 31 日
3	11854.05	2、4、7 号（一期）	青岛国恩科技股份有限公司	2017 年 8 月 1 日	2020 年 10 月 31 日
4	3040	5 号一期	宁波天若食品有限公司	2020 年 3 月 15 日	2022 年 12 月 30 日
5	3974.76	6 号（一期）	宁波瀚晟传动技术有限公司	2018 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

序号	出租面积（m²）	建筑名称	承租方	合同起租日	合同到期日
6	3974.76	9号（一期）	宁波市风达货运代理有限公司	2018年2月1日	2021年1月31日
7	3974.76	10号（一期）	宁波闽月建材有限公司	2019年11月1日	2024年12月31日
8	10,624.72	12号（二期） 1-3层	宁波咖飞姆新材料有限公司（筹建）	2018年10月1日	2023年9月30日
9	3541.57	12号（二期） 4层	宁波捷傲创益新材料有限公司	2018年10月1日	2023年9月30日
10	15906.06	13号	宁波市软件与服务外包 产业园管理服务中心	2020年4月1日	2024年12月31日
11	2,422.00	15号（二期） 1层、3层（半）	刘鑫（宁波质信汽车科技 有限公司）	2019年10月1日	2024年12月31日
12	3541.81	15号2层	东北制药集团（宁波）销 售有限公司	2019年12月1日	2021年11月30日
13	1,770.91	15号（二期） 3层半	宁波奥克斯置业有限公司	2018年12月20日	2021年12月19日
14	3,541.81	15号（二期） 4层	宁波陆尊国际贸易有限公司	2019年2月20日	2022年3月19日
15	7,953.03	16号（二期） 1、2层	宁波奇名商贸有限公司	2019年10月15日	2024年12月31日
16	1,000.00	16号（二期） 3、4层	宁波法耐德电子科技有 限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
17	1,000.00	16号（二期） 3、4层	宁波阿拉丁贸易有限公 司	2019年10月20日	2024年12月31日
18	1,000.00	16号（二期） 3、4层	时代臻选（宁波）科技有 限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
19	2,476.50	16号（二期） 3、4层	宁波格丽思电器有限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
20	257.00	16号（二期） 3、4层	宁波格丽思电器有限公司	2019年10月20日	2024年12月31日
21	50.37	小卖部	陆爱波	2019年3月1日	2022年12月31日
22	33156	新5#、5#部分、 8#、11#、18#、 14#部分、17# (1-2层)、研发 中心部分	宁波奥克斯厨电制造有 限公司	2020年4月9日	2020年12月31日
合计	123,009.63				

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估无评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估无可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他特殊事项说明

1、被评估单位评估基准日注册资本为 45,000.00 万元，实收资本 37,300.00 元，章程规定剩余 7,700.00 万元将于 2024 年 12 月 31 日前认缴到位，提醒报告使用者关注。

2、本次评估未考虑新型冠状病毒肺炎疫情对评估结果的影响，提醒报告使用者关

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

注。

3、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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

4、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

5、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位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。

6、本次评估未考虑控制权溢价及流动性折价对评估结论的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；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。

（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。

（五）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



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-6339108 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

即 2020 年 4 月 30 日至 2021 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，致使原评估结论不能直接使用或失效时，委托人再委托本评估机构执行评估更新业务或评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 5 月 18 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：银信资产评估有限公司



签名资产评估人员：



黄迅

签名资产评估人员：



张青

2020 年 5 月 18 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-6339108 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
邮编：610041 电子邮箱：TL0719@163.com

附件

- 1、经济行为文件；
- 2、委托人及被评估单位营业执照；
- 3、被评估单位基准日审计报告；
- 4、被评估单位《国有土地使用权证》复印件；
- 5、委托人及其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件；
- 8、签名资产评估专业人员资格证明文件；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照副本。