

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**航天通信控股集团股份有限公司
拟股权转让涉及的
宁波中鑫毛纺集团有限公司
股东全部权益价值
评估报告**

沪申威评报字〔2018〕第0237号

上海申威资产评估有限公司

2018年9月25日



目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	22
五、评估基准日	23
六、评估依据	23
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程和情况	36
九、评估假设	36
十、评估结论	38
十一、特别事项说明	41
十二、资产评估报告使用限制说明	44
十三、资产评估报告日	45
十四、资产评估机构	45
附 件	48



声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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专业人员不承担责任。

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专业人员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、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

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。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



航天通信控股集团股份有限公司 拟股权转让涉及的 宁波中鑫毛纺集团有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字〔2018〕第 0237 号

摘 要

以下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。

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为航天通信控股集团股份有限公司，被评估单位为宁波中鑫毛纺集团有限公司，资产评估报告使用人为航天通信控股集团股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

股权转让。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为宁波中鑫毛纺集团有限公司的股东全部权益价值，评估范围为宁波中鑫毛纺集团有限公司在 2018 年 3 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2018 年 3 月 31 日

六、 评估方法

采用收益法和资产基础法



七、 评估结论

评估前宁波中鑫毛纺集团有限公司总资产账面值为 370,109,932.51 元，负债账面值为 239,123,394.42 元，所有者权益账面值为 130,986,538.09 元。

本评估报告选用资产基础法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2018 年 3 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，宁波中鑫毛纺集团有限公司总资产评估值为 452,062,810.80 元，负债评估值为 237,004,864.05 元，股东全部权益价值评估值为 215,057,946.75 元，大写人民币：贰亿壹仟伍佰零伍万柒仟玖佰肆拾陆元柒角伍分。评估增值 84,071,408.66 元，增值率 64.18%。

评估结论使用有效期为一年，即在 2018 年 3 月 31 日到 2019 年 3 月 30 日期间内有效。

八、 对评估结论产生重大影响的特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2018 年 9 月 25 日。



航天通信控股集团股份有限公司 拟股权转让涉及的 宁波中鑫毛纺集团有限公司 股东全部权益价值评估报告 正 文

沪申威评报字（2018）第0237号

航天通信控股集团股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对航天通信控股集团股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的宁波中鑫毛纺集团有限公司股东全部权益价值在 2018 年 3 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）、委托人：航天通信控股集团股份有限公司

统一社会信用代码：91330211144385288Y

住所：杭州市解放路 138 号

法定代表人：敖刚

注册资本：伍亿贰仟壹佰柒拾玖万壹仟柒佰元

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1990 年 06 月 11 日

营业期限：1990 年 06 月 11 日至长期

经营范围：煤炭的销售（《煤炭经营资格证》有效期至 2016 年 6 月 30 日），医疗



器械经营（《中华人民共和国医疗器械经营企业许可证》有效期至 2017 年 10 月 15 日），航空器部件的维修、停车业务（限下属分支机构凭有效许可证经营）。通信产业投资；企业资产管理；通信产品开发，通信工程、通信设备代维，计算机网络服务（不含互联网上网服务场所经营）；轻纺产品及原辅材料、轻纺机械、器材设备及配件、针纺织品、百货、化工产品及其原料、管材及管件的生产、销售，纸、纸浆、木材、橡胶、农产品（不含食品）、工艺品、建筑材料、金属材料、五金交电的销售，进出口贸易，实业投资开发，房地产开发经营（经审批设立房地产开发公司）。通讯设备、家用电器、机械设备、电子设备、医疗器械（限国产一类）、制冷设备、汽车零部件、电站设备及辅机、液压件、印刷电路板、工具模、环保产品、塑料制品的销售、维修及技术服务，仪器仪表的修理，经济技术咨询服务，计算机软件开发，网络工程设计以及硬件销售、维修，计算机系统集成，楼宇智能化系统、电子监控设备及系统、安全技术防范工程、防雷工程的设计、施工及技术服务，仓储服务，物业管理，房屋租赁服务，水电安装及维修，航天产品、航空航天通讯设备、电子产品、航天配套产品的研制、销售、航空器部件的设计、销售，技术咨询服务，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）。

（二）、被评估单位：宁波中鑫毛纺集团有限公司

统一社会信用代码：913308816784275344

统一社会信用代码：91330211144385288Y

住所：镇海区骆驼街道聚源路 288 号

法定代表人：徐常华

注册资本：9000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司



经营期限：1994 年 07 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日

经营范围：兔、羊毛纱及其混纺纱、针织品、纺织品、面料、服装、染料及助剂（不含危险化学品）的制造、加工；机械设备、五金、塑料原料、金属材料、化工原料、建筑材料的批发、零售；本公司房屋、设备租赁；技术咨询服务；自营和代理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；实业性投资。（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）。

1、宁波中鑫毛纺集团有限公司简介

宁波中鑫毛纺集团有限公司其前身为宁波中鑫毛纺集团，设立于 1994 年 07 月 31 日，成立时注册资本为人民币 2057 万元，由宁波市中鑫兔毛纺厂、宁波市镇海呢绒厂和宁波市中环兔毛制品有限公司共同出资组建，其中宁波市中鑫兔毛纺厂出资 1109 万元，宁波市镇海呢绒厂出资 138 万元、宁波市中环兔毛制品有限公司出资 810 万元。

上述出资已经镇海会计师事务所于 1994 年 6 月 25 日出具的镇会验（94）47 号验资报告审验。

根据宁波市工商行政管理局于 2003 年 5 月 6 日核发的（甬工商）名称变更（2003）第 001782 号企业名称变更核准通知书核准，宁波中鑫毛纺集团有限公司名称变更为宁波中鑫毛纺集团有限公司。

2003 年 4 月，根据经批准的改制方案及股东会决议，宁波中鑫毛纺集团有限公司申请注册资本为人民币 5000 万元，其中：航天通信控股集团股份有限公司（前身为航天中汇（集团）股份有限公司）出资 2525 万元，占 50.50% 股权；宁波市镇海中联投资有限公司出资 1389.50 万元，占 27.79% 股权；中国纺织物资（集团）总公司出资 925.00 万元，占 18.50% 股权；宁波市镇海民联经济发展有限公司出资 160.50 万元，占 3.21% 股权。改制完成后，宁波中鑫毛纺集团有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例
航天通信控股集团股份有限公司	2,525.00	50.50%
宁波市镇海中联投资有限公司	1,389.50	27.79%



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例
中国纺织物资（集团）总公司	925.00	18.50%
宁波市镇海民联经济发展有限公司	160.50	3.21%
合计	5,000.00	100.00%

上述出资已经宁波雄镇会计师事务所有限公司于 2003 年 7 月 1 日出具的宁镇验（2003）110 号验资报告审验。

2008 年 1 月，根据宁波中鑫毛纺集团有限公司临时股东会决议，中国纺织物资（集团）总公司将其持有的宁波中鑫毛纺集团有限公司 18.50% 股权转让给上海银湖投资管理有限公司。经上述股权转让后，宁波中鑫毛纺集团有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例
航天通信控股集团股份有限公司	2,525.00	50.50%
宁波市镇海中联投资有限公司	1,389.50	27.79%
上海银湖投资管理有限公司	925.00	18.50%
宁波市镇海民联经济发展有限公司	160.50	3.21%
合计	5,000.00	100.00%

2009 年 9 月，根据股权转让协议，上海银湖投资管理有限公司将其持有的宁波中鑫毛纺集团有限公司 18.50% 股权转让给航天通信控股集团股份有限公司。经上述股权转让后，宁波中鑫毛纺集团有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例
航天通信控股集团股份有限公司	3,450.00	69.00%
宁波市镇海中联投资有限公司	1,389.50	27.79%
宁波市镇海民联经济发展有限公司	160.50	3.21%
合计	5,000.00	100.00%

2010 年 12 月，根据宁波中鑫毛纺集团有限公司股东会决议和修改后章程规定，宁波中鑫毛纺集团有限公司申请增加注册资本人民币 3000 万元，由股东按同比例认缴。经上述增资后，宁波中鑫毛纺集团有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例
航天通信控股集团股份有限公司	5,520.00	69.00%
宁波市镇海中联投资有限公司	2,223.20	27.79%
宁波市镇海民联经济发展有限公司	256.80	3.21%
合计	8,000.00	100.00%

上述出资已经宁波浙甬会计师事务所有限公司于 2010 年 12 月 16 日出具的浙甬验字（2010）第 096 号验资报告审验。



2012 年 12 月，根据宁波中鑫毛纺集团有限公司股东会决议和修改后章程规定，宁波中鑫毛纺集团有限公司申请增加注册资本人民币 1000 万元，由股东按同比例认缴。

经上述增资后，宁波中鑫毛纺集团有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例
航天通信控股集团股份有限公司	6,210.00	69.00%
宁波市镇海中联投资有限公司	2,501.10	27.79%
宁波市镇海民联经济发展有限公司	288.90	3.21%
合计	9,000.00	100.00%

上述出资已经宁波浙甬会计师事务所有限公司于 2012 年 12 月 7 日出具的浙甬验字（2012）第 069 号验资报告审验。

截止评估基准日，宁波中鑫毛纺集团有限公司的股东出资情况具体如下：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例
航天通信控股集团股份有限公司	6,210.00	69.00%
宁波市镇海中联投资有限公司	2,501.10	27.79%
宁波市镇海民联经济发展有限公司	288.90	3.21%
合计	9,000.00	100.00%

2、主要会计政策及税收政策

宁波中鑫毛纺集团有限公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司增值税税率 17%；城建税税率为 7%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为 3%，按应缴流转税额计缴；地方教育附加为 2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为 25%。

3、资产结构和经营情况

公司近几年有关的资产、财务情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
流动资产	11,456.26	9,707.99	10,796.21	19,783.92



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: shenwei_co@163.com

长期股权投资	11,136.91	11,136.91	6,264.31	6,132.06
投资性房地产净额	46.59	45.30	44.02	43.70
固定资产净额	10,783.33	10,468.87	10,337.60	10,215.30
在建工程	-	-	-	72.07
固定资产清理		-	-	14.84
无形资产	577.12	560.00	487.72	483.61
递延所得税资产	192.13	285.46	263.60	265.49
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
资产合计	34,192.34	32,204.55	28,193.46	37,010.99
流动负债	19,746.31	19,406.12	13,459.07	23,629.87
非流动负债	347.14	308.57	282.47	282.47
负债合计	20,093.45	19,714.70	13,741.54	23,912.34
净资产	14,098.89	12,489.86	14,451.92	13,098.65

公司近几年的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
主营业务收入	38,803.84	34,232.90	38,387.31	6,041.19
其他业务收入	7,806.57	6,829.13	8,036.58	2,058.17
营业总收入	46,610.41	41,062.03	46,423.89	8,099.36
减：主营业务成本	33,561.30	28,841.94	31,276.87	5,428.80
其他业务成本	7,535.62	6,782.61	7,731.36	1,884.15
营业税金及附加	172.14	131.85	273.53	72.92
销售费用	1,100.37	1,114.46	1,345.21	214.53
管理费用	3,457.58	3,774.89	4,889.08	561.17
财务费用	621.88	516.14	368.19	84.90
资产减值损失	553.98	373.32	36.84	7.55
加：公允价值变动净收益	-	-	-	-
投资收益	394.93	662.65	548.22	758.18
资产处置收益	-	-	766.25	-8.04
营业利润	2.47	189.47	1,817.31	595.48
加：营业外收入	573.60	404.87	315.79	49.41
减：营业外支出	61.99	53.70	52.06	0.05
以前年度损益调整		-	-	-
利润总额	514.08	540.64	2,081.04	644.84
减：所得税	21.40	-50.32	376.59	-1.89
净利润	492.68	590.96	1,704.45	646.73



上述 2015 年度会计报表经立信会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计, 并出具标准无保留意见审计报告 (文号为: 信会师报字[2016]第 210411 号); 2016 年度会计报表经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 审计, 并出具标准无保留意见审计报告(文号为: 天职业字[2017]11117 号); 2017 年度和评估基准日会计报表经瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计, 并出具标准无保留意见审计报告 (文号为: 瑞华专审字 [2018]01540254 号)。

(三)、委托人与被评估单位的关系

截止评估基准日, 委托人航天通信控股集团股份有限公司持有被评估单位宁波中鑫毛纺集团有限公司 69% 股权。

(四)、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者:

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外, 无其他评估报告使用人。

二、评估目的

航天通信控股集团股份有限公司拟转让其持有的宁波中鑫毛纺集团有限公司股权, 由航天通信控股集团股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的宁波中鑫毛纺集团有限公司股东全部权益价值进行估算, 并发表专业意见。

已取得的经济行为文件: 航天通信控股集团股份有限公司办公室《党委会会议纪要》[(2018) 第 16-7 期]。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为宁波中鑫毛纺集团有限公司的股东全部权益价值, 评估范围为宁波中鑫毛纺集团有限公司申报的在 2018 年 3 月 31 日的全部资产和负债。具体为:

(一)、企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所 (特殊



普通合伙) 审计, 其具体类型和账面金额如下:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	197,839,201.94
货币资金	11,874,382.36
应收票据净额	1,500,000.00
应收账款净额	29,641,330.94
预付账款净额	2,029,202.47
应收股利	11,478,103.18
其他应收款净额	15,223,933.85
存货净额	115,083,604.19
其他流动资产	11,008,644.95
二、非流动资产合计	172,270,730.57
长期股权投资净额	61,320,551.96
投资性房地产净额	436,968.56
固定资产净额	102,153,036.03
在建工程净额	720,720.72
固定资产清理	148,448.37
无形资产净额	4,836,121.05
递延所得税资产	2,654,883.88
三、资产总计	370,109,932.51
四、流动负债合计	236,298,687.25
短期借款	104,600,000.00
应付票据	17,179,471.65
应付账款	56,814,712.05
预收账款	14,671,684.68
应付职工薪酬	888,859.65
应交税费	4,215,549.17
应付利息	193,940.56
应付股利(应付利润)	35,230,192.12
其他应付款	2,504,277.37
五、非流动负债合计	2,824,707.17
递延收益	2,824,707.17
六、负债总计	239,123,394.42
七、净资产	130,986,538.09

上述资产和负债已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具标准无保



留意见审计报告。（文号：瑞华专审字[2018]01540254 号）

（二）、企业申报的表外资产的类型、数量

账面未反映的 11 项专利（其中 1 项发明专利、10 项实用新型专利）及 9 项注册商标经清查后纳入本次评估范围。

（三）、评估范围中主要资产情况：

1、存货

纳入本次评估范围的存货账面原值共计 124,890,144.38 元，存货跌价准备 9,806,540.19 元，账面净额为 115,083,604.19 元，为原材料、委托加工物资、产成品和在产品。其中：

存货-原材料主要包括生产所需的锦纶、涤纶、长丝、原毛、氨纶、白绒、腈纶、精梳棉、棉纱、牛绒及五金等，共计 2394 项，账面价值为 77,515,307.77 元，均为近期购入的材料，企业未计提存货跌价准备。

存货—委托加工物资是被评估单位委托宁波中鑫毛纺集团有限公司加工生产的 64S 色碳化毛、66S 短毛条、66S 防缩毛和 66S 色短毛条等、委托桐乡市威泰纺织有限责任公司加工生产的 80S 丝光色条、白涤纶、锦纶、棉花和色长绒棉等、委托湖州南浔斯联毛纺厂加工生产的 80S 色毛条、80S 丝光毛条、80S 丝光色条、90S 巴素兰毛条、锦纶和牛绒等，共计 139 项，金额 5,333,205.11 元。

存货—产成品账面原值 41,871,221.14 元，共计 2140 项，主要为被评估单位加工生产的各类毛纱等，部分产品因款式、面料等原因造成滞销，企业计提 9,806,540.19 元存货跌价准备。滞销产成品具体内容详见存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表。

其余多为正常生产销售的产品。产成品存放在公司仓库。

存货—在产品账面值 170,410.36 元，共计 10 项，主要为被评估单位为加工生产



刚领用的各类原材料等。

2、投资性房地产

委托评估的投资性房地产为被评估单位位于宁波市镇海区骆驼街道聚源路 288 号厂区内的工业厂房 5 幢，投资性房地产共计建筑面积 2,967.93 平方米，均取得权证。账面原值 530,181.23 元，账面净值 436,968.56 元。投资性房地产明细清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	帐面价值	
						原值	净值
1	甬房权证镇骆字第 2010005923 号	厂房 5 幢	砖木	1988 年 12 月 31 日	111.32	530,181.23	436,968.56
2	甬房权证镇骆字第 2010005926 号	厂房 3 幢	砖木	1988 年 12 月 31 日	328.73		
3	甬房权证镇骆字第 2010005924 号	厂房 1 幢	砖木	1988 年 12 月 31 日	1,378.73		
4	甬房权证镇骆字第 2010005927 号	厂房 2 幢	砖木	1988 年 12 月 31 日	597.11		
5	甬房权证镇骆字第 2010005925 号	厂房 4 幢	砖木	1988 年 12 月 31 日	552.04		
合计					2,967.93	530,181.23	436,968.56

3、建筑类固定资产

委托评估的房屋建筑物为被评估单位位于宁波市镇海区骆驼街道的厂区内的工业厂房、办公楼、配电房、门卫及食堂等，位于上海市长宁区茅台路 500 弄 2 好 305 室住宅房地产，房屋建筑物共计建筑面积 67,771.81 平方米，均取得权证。账面原值 99,992,878.11 元，账面净值 81,526,739.46 元。房屋建筑物明细清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	帐面价值	
						原值	净值
1	房权证镇骆字第 2012006310 号	1#车间	钢混	2009 年 12 月 31 日	12,550.65	21,281,806.34	17,276,527.67
2	房权证镇骆字第 2012006311 号	2#车间	钢混	2009 年 12 月 31 日	12,273.79	20,297,785.01	16,479,981.24
3	房权证镇骆字第 2012006312 号	3#厂房	钢混	2009 年 12 月 31 日	5,694.62	10,275,065.61	9,975,530.08
4	房权证镇骆字第 2011001269 号	8#大楼	钢混	2011 年 1 月 20 日	3,692.95	6,115,197.50	4,964,956.07
5	房权证镇骆字第 2011001268 号	5#车间	钢混	2011 年 1 月 20 日	5,850.99	17,332,490.43	14,293,681.62
6	房权证镇骆字第 2011001270 号	门卫	钢混	2011 年 1 月 20 日	36.82	60,891.09	49,437.91
7	房权证镇骆字第 2011001267 号	配电房	钢混	2011 年 1 月 20 日	446.22	737,936.53	600,827.94
8	房权证镇骆字第 2011001271 号	锅炉房	钢混	2011 年 1 月 20 日	358.86	593,464.86	481,839.94
9	房权证镇骆字第 2011009491 号	6#车间	钢混	2011 年 12 月 31 日	9,637.48	10,311,806.64	8,748,923.64
10	房权证镇骆字第 2011009492 号	7#车间	钢混	2011 年 12 月 31 日	6,433.72	8,663,416.13	7,350,367.15
11	房权证镇骆字第 2014010357 号	办公楼	砖木	1987 年 12 月 31 日	511.40	94,011.49	9,401.15
12	房权证镇骆字第 2014010361 号	食堂	砖混	1984 年 12 月 31 日	250.38		
13	房权证镇骆字第 2014010354 号	厂房	砖混	1986 年 12 月 31 日	1,528.70	591,986.20	59,198.62
14	房权证镇骆字第 2014010364 号	门卫	砖混	1988 年 12 月 31 日	41.97	269,787.24	26,978.72
15	房权证镇骆字第 2014010363 号	大门	砖木	1989 年 12 月 31 日	40.10		
16	房权证镇骆字第 2014010234 号	厂房	砖木	1985 年 12 月 31 日	90.93	2,864,523.69	1,035,681.12
17	房权证镇骆字第 2014010233 号	厂房	砖木	1985 年 12 月 31 日	30.81		
18	房权证镇骆字第 2014010232 号	厂房	砖木	1985 年 12 月 31 日	674.10		
19	房权证镇骆字第 2014010231 号	厂房	砖木	1987 年 12 月 31 日	742.32		
20	房权证镇骆字第 2014010235 号	厂房	砖混	1988 年 12 月 31 日	2,011.08		
21	房权证镇骆字第 2014010236 号	厂房	砖混	1985 年 12 月 31 日	771.20		
22	房权证镇骆字第 2014010230 号	厂房	砖混	1986 年 12 月 31 日	902.40		
23	房权证镇骆字第 2014010237 号	厂房	砖混	1985 年 12 月 31 日	3,128.52		
24	沪(2017)长宁不动产权第 001797 号	茅台路 500 号 2 号 305 室	砖混	2017 年 1 月 26 日	71.80	433,959.35	142,316.78
25		不锈钢伸缩门				35,000.00	27,714.81
26		不锈钢伸缩边门				33,750.00	3,375.00
合计					67,771.81	99,992,878.11	81,526,739.46



房产他项权利状况：

宁波中鑫毛纺集团有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行借款，与其签订合同编号为“82100620140003776”的最高额抵押合同，最高余额为贰仟玖佰壹拾壹万元整，以下表列示的房产设定抵押，设定抵押期限为 2014 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 11 日止，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行。具体内容如下：

序号	编号	土地证号	土地面积 (m ²)	房产证号	建筑面积 (m ²)	抵押房产暂作价 (万元)	贷款金额 (万元)
1	20140812-3	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001269 号	3692.95	480.00	336.00
2	20140812-4	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001268 号	5850.99	758.00	530.60
3	20140812-5	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2012006312 号	5694.62	740.00	510.00
4	20140812-6	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001270 号	36.82	2.00	1.40
5	20140812-7	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001267 号	446.22	58.00	40.50
6	20140812-8	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001271 号	358.86	45.00	31.50
7	20140812-9	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011009491 号	9637.48	1252.00	876.00
8	20140812-10	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011009492 号	6433.72	836.00	585.00
合计							2,911.00

上述抵押合同 2018 年 5 月 4 日注销。

宁波中鑫毛纺集团有限公司与中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行签订了合同编号为“82100620180000983”的新的最高额抵押合同，最高额度为壹亿叁仟壹佰零叁万元整，以下表列示的房地产设定抵押，设定抵押期限为 2018 年 5 月 4 日至 2021 年 5 月 3 日止，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行。具体内容如下：

不动 产 抵 押 清 单

抵押权人(全称)：中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行

抵押人(全称)：宁波中鑫毛纺集团有限公司

编号：82100621080000983-1

抵押物名称	不动产		
产权人	宁波中鑫毛纺集团有限公司	建设用地使用权证号	甬国用(2010)第 0609363 号
座落	镇海区骆驼街道聚源路 288 号	建设用地使用权类型	出让
房产证号	镇骆字第 2011009491 号等 10 本(详见备注)	使用权期限	年 月 日至 2059 年 5 月 6 日
房产建造日期		建设用地使用权用途	工业用地
房产用途	工业用房	建设用地使用权面积	44,908.00 m ²
房产建筑面积	56,976.10 m ²	其中建筑占地面积	
本次房产抵押面积	56,976.10 m ²	本次建设用地使用权抵押	44,908.00 m ²
抵押、出租情况			
本次抵押房地产暂作价	暂作价人民币壹亿叁仟壹佰零叁万元整		
本清单为(合同名称)最高额抵押合同(合同编号：82100621080000983)的组成部分			
备注：1、房产证号 2011009491；2、房产证号 2011009492；3、房产证号 2012006312；4、房产证号 2011001268；5、房产证号 2011001269；6、房产证号 2011001270；7、房产证号 2011001267；8、房产证号 2011001271；9、房产证号 2012006311；10、房产证号 2012006310。			



4、设备类固定资产

纳入本次评估范围的设备类固定资产账面原值 54,324,477.48 元，账面净值 20,626,296.57 元，为机器设备、车辆和电子设备。

机器设备共 608 台/套，系花梳毛机、毛细纱机、卧式搓捻粗捻机、自动络筒机、废水中水回用处理设备、多头针梳机、交叉单头针梳机、自动络筒机、河水处理系统和倍捻机等，账面原值 46,509,276.30 元，账面净值 18,390,715.16 元。

经现场清查，被评估单位账面反映的 5 台/套设备因使用时间较长，已无法正常使用，被评估单位于 2018 年 4 月清理出售。具体明细如下：

设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	启用日期	账面原值	账面净值
020263	倍捻机	VTS-08	苏拉公司	台	1.00	1999-12-01	1,169,987.34	116,998.73
020203	散毛脱水机 1 台	HP-1000 型	鹤山精湛染整设备厂有限公司	台	1.00	2011-04-30	143,589.74	74,777.76
020166	加湿设备喷头		江阴市天顺加湿设备有限公司	套	1.00	2009-08-31	18,427.35	7,468.50
020282	倍捻机变频器	LB60G-4T0300E	宁波安邦电气有限公司	台	2.00	2004-11-30	37,000.00	1,110.00

其余设备目前均处于正常使用状态。

车辆共 14 辆，系丰田轿车、全顺客车、别克商务车和搬运车、堆高车等，账面原值 1,042,237.53 元，账面净值 696,085.95 元，目前均处于正常使用状态

电子设备共 855.00 台/套和 20.69 平方米湿帘墙，电子设备主要包括分析仪、显微镜投影仪、打包机、条粗电子式测长仪、天平、烘箱、扫描仪电脑、打印机、复印机、空调和办公家具等，账面原值 6,772,963.65 元，账面净值 1,539,495.46 元，目前均处于正常使用状态。

5、长期股权投资

长期股权投资账面值为 61,320,551.96 元，无长期股权投资减值准备，共有 4 家投资单位，为宁波中鑫毛纺集团江山有限公司、宁波中润花式纱有限公司、宁波中润精捻纺织有限公司和宁波中鑫呢绒有限公司。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	宁波中鑫毛纺集团江山有限公司	2008/8/6	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: shenwei_co@163.com

2	宁波中润花式纱有限公司	1994/11/7	29.38	2,559,540.00	4,707,871.12
3	宁波中润精捻纺织有限公司	2001/8/3	29.38	724,900.00	910,620.11
4	宁波中鑫呢绒有限公司	1991/10/9	49.00	2,695,000.00	5,702,060.73
	合计			55,979,440.00	61,320,551.96

长期投资主要依据是原始投资凭证和被投资单位的营业执照、验资报告等资料。根据这些文件核实投资主体、投资金额和所占股权比例，采用不同的方法确定评估值。其中：1) 对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，按整体资产评估后的净资产结合投资比例，确定评估值；2) 对非绝对控股的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估值。

6、无形资产

6.1 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产为宁波中鑫毛纺集团有限公司所使用的土地使用权，共 4 宗土地，土地使用权总面积 62,927.90 平方米，账面价值 4,749,454.27 元。明细如下表：

序号	土地权属编号	土地位置	取得日期	用途	准用年限	面积 (M2)	原始入帐价值	帐面价值
1	甬国用(2010)第 0609363 号	骆驼街道聚源路 288 号	2010 年 10 月 20 日	工业	2059/5/6	44,908.00	5,418,976.61	4,208,654.74
2	镇国用(2004)字第 0004619 号	骆驼街道贵駟麻店洞桥路 47 号	2004 年 4 月 29 日	工业	2054/1/4	3,944.50	475,976.52	369,667.73
3	甬国用(2014)第 0605914 号	镇海区骆驼街道贵駟振兴路	2014 年 4 月 1 日	工业	2045/12/17	3,480.40	54,350.16	42,315.47
4	甬国用(2014)第 0605915 号	镇海区骆驼街道贵駟安路 18 号	2014 年 4 月 1 日	工业	2045/11/30	10,595.00	165,452.25	128,816.33
合计						62,927.90	6,114,755.54	4,749,454.27

土地使用权证登记状况

(1) 固定资产—房屋建筑物 1-10 对应的土地使用权 1 (序号 1)

证号：甬国用(2010)第 0609363 号

土地使用权人：宁波中鑫毛纺集团有限公司

座落：骆驼街道聚源路 288 号

地号：305-20-1

地类(用途)：工业用地

使用权类型：出让



终止日期：2059 年 5 月 6 日

使用权面积：44,908.00 平方米

其中：独用面积为 44,908.00 平方米

宗地四至：东临九龙大道，南靠聚源路，西临宁波市镇海新海福盛食品有限公司、宁波杜亚机电技术有限公司，北靠方严路

开发程度：五通一平

(2) 投资性房地产 1-5 对应的土地使用权 2 (序号 2)

证号：镇国用(2004)字第 0004619 号

土地使用权人：宁波中鑫毛纺集团有限公司

座落：骆驼街道贵驷麻店洞桥路 47 号

用途：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2054 年 1 月 4 日

使用权面积：叁仟玖佰肆拾肆点伍零平方米

宗地四至：东临洞桥路，南靠居住区，西临工业用地，北靠道路

开发程度：五通一平

(3) 固定资产—房屋建筑物 11-15 对应的土地使用权 3 (序号 3)

证号：甬国用(2014)第 0605914 号

土地使用权人：宁波中鑫毛纺集团有限公司

座落：镇海区骆驼街道贵驷振兴路

地类(用途)：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2045 年 12 月 17 日



使用权面积：3,480.40 平方米

其中：独用面积为 3,480.40 平方米

宗地四至：东临贵驷社区居委会，南靠振兴路，西临宁波良亮灯饰总厂，北靠建华涂料。

开发程度：五通一平

(4) 固定资产—房屋建筑物 16-23 对应的土地使用 4（序号 4）

证号：甬国用（2014）第 0605915 号

土地使用权人：宁波中鑫毛纺集团有限公司

座落：镇海区骆驼街道贵驷贵安路 18 号

地类（用途）：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2045 年 11 月 30 日

使用权面积：10,595.00 平方米

其中：独用面积为 10,595.00 平方米

宗地四至：东临贵安路，南靠住宅区，西临住宅区，北靠振兴路。

开发程度：五通一平

上述土地使用权他项权利

宁波中鑫毛纺集团有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行借款，与其签订合同编号为“82100620140003777”的最高额抵押合同，最高余额为肆仟零柒万元整，以下表列示的土地设定抵押，设定抵押期限为 2014 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 11 日止，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行。具体内容如下：

抵押物名称	土地	
产权人	建设用地使用权证号	甬国用（2010）第 0609363 号
座落	建设用地使用权类型	出让
房产证号	使用权期限	年 月 日至



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

		2045 年 12 月
房产建造日期	建设用地使用权用途	工业用地
房产用途	建设用地使用权面积	44,908.00 m ²
房产建筑面积	其中建筑占地面积	
本次房产抵押面积	本次建设用地使用权抵押	44,908.00 m ²
抵押、出租情况	无	
本次抵押房地产暂作价	人民币伍仟柒佰贰拾伍万元整	
本清单为（合同名称）最高额抵押合同（合同编号：_____）的组成部分		
备注：贷款金额人民币 4,007.00 万元		

上述抵押合同 2018 年 5 月 4 日注销。

宁波中鑫毛纺集团有限公司与中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行签订了合同编号为“82100620180000983”的新的最高额抵押合同，最高额度为壹亿叁仟壹佰零叁万元整，以下表列示的房地产设定抵押，设定抵押期限为 2018 年 5 月 4 日至 2021 年 5 月 3 日止，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行。具体内容如下：

不 动 产 抵 押 清 单

抵押权人（全称）：中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行

抵押人（全称）：宁波中鑫毛纺集团有限公司

编号：82100621080000983-1

抵押物名称	不动产		
产权人	宁波中鑫毛纺集团有限公司	建设用地使用权证号	甬国用（2010）第 0609363 号
座落	镇海区骆驼街道聚源路 288 号	建设用地使用权类型	出让
房产证号	镇骆字第 2011009491 号等 10 本（详见备注）	使用权期限	年 月 日至 2059 年 5 月 6 日
房产建造日期		建设用地使用权用途	工业用地
房产用途	工业用房	建设用地使用权面积	44,908.00 m ²
房产建筑面积	56,976.10 m ²	其中建筑占地面积	
本次房产抵押面积	56,976.10 m ²	本次建设用地使用权抵押	44,908.00 m ²
抵押、出租情况			
本次抵押房地产暂作价	暂作价人民币壹亿叁仟壹佰零叁万元整		
本清单为（合同名称）最高额抵押合同（合同编号：82100621080000983）的组成部分			
备注：1、房产证号 2011009491；2、房产证号 2011009492；3、房产证号 2012006312；4、房产证号 2011001268；5、房产证号 2011001269；6、房产证号 2011001270；7、房产证号 2011001267；8、房产证号 2011001271；9、房产证号 2012006311；10、房产证号 2012006310。			

6.2 无形资产-其他无形资产

6.2.1 账面反映的无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产的账面值 86,666.78 元，原始发生额 200,000.00 元，系被评估单位订制的综合经营管理系统软件摊余额。

6.2.2.账面未反映的无形资产



账面未反映的 11 项专利（其中 1 项发明专利、10 项实用新型专利）及 9 项注册商标经清查后纳入本次评估范围。

11 项专利（其中 1 项发明专利、10 项实用新型专利）具体内容如下：

序号	专利证书号	专利名称	专利类型	专利号/申请号	申请日期	授权日期
1	第 1887310 号	一种纱线纺织工艺及其纺织设备	发明	ZL 2013 1 0076071.5	2013 年 3 月 11 日	2015 年 12 月 23 日
2	第 6267571 号	染缸	实用新型	ZL 2016 2 1429771.3	2016 年 12 月 25 日	2017 年 6 月 30 日
3	第 6268370 号	一种染缸	实用新型	ZL 2016 2 1429729.1	2016 年 12 月 25 日	2017 年 6 月 30 日
4	第 1486152 号	一种勾毛纱	实用新型	ZL 2009 2 0124712.9	2009 年 7 月 15 日	2010 年 7 月 21 日
5	第 1393270 号	一种合股纱	实用新型	ZL 2009 2 0124711.4	2009 年 7 月 15 日	2010 年 4 月 14 日
6	第 1999563 号	一种染色机的蒸汽管	实用新型	ZL 2011 2 0113880.5	2011 年 4 月 18 日	2011 年 11 月 16 日
7	第 2017216 号	精梳机的下沟槽罗拉轴承	实用新型	ZL 2011 2 0113875.4	2011 年 4 月 18 日	2011 年 11 月 30 日
8	第 2835753 号	一种梳毛机	实用新型	ZL 2012 2 0403420.0	2012 年 8 月 15 日	2013 年 4 月 10 日
9	第 1484553 号	一种用于多股纱线的纺纱装置	实用新型	ZL 2009 2 0199168.4	2009 年 10 月 22 日	2010 年 7 月 21 日
10	第 1394512 号	一种同捻纱线	实用新型	ZL 2009 2 0125084.6	2009 年 7 月 20 日	2010 年 4 月 21 日
11	第 1424073 号	一种精经粗纬短顺西服呢面料	实用新型	ZL 2009 2 0191857.0	2009 年 8 月 20 日	2010 年 5 月 19 日

9 项注册商标具体内容如下：

商标名称	商标标识	注册号	核定使用商品	商品/服务列表	有效期		备注
					起	止	
中鑫		第 964581 号	第 23 类	纺织用纱、丝、线	1997 年 2 月 21 日	2027/3/20	备注 1
双豹牌		第 245144 号	第 49 类	呢绒	1986 年 2 月 28 日	2026/2/27	备注 2
中鑫		第 5295509 号	第 23 类	纱；绣花用纱和线；丝线；精纺羊毛；亚麻线和纱；人造线和纱；纺织线和纱；绢丝；纺织用弹性纱和线（截止）	2009 年 12 月 7 日	2019/12/6	
中鑫		第 968806 号	第 24 类	呢绒	1997 年 3 月 28 日	2017/3/27	
中鑫双豹		第 1649029 号	第 23 类	毛纱和粗纺毛纱，纺织线和纱，毛线和粗纺毛纱	2001 年 10 月 14 日	2021/10/13	
中鑫双豹		第 1661023 号	第 24 类	纺织织物，毛织品，呢绒，无纺布，纺织品壁挂，造纸毛毯（毛巾），法兰绒（织物）、床用毯子，纺织品垫，梳妆用手套	2001 年 11 月 7 日	2021/11/6	
中鑫双豹		第 1680907 号	第 22 类	包装绳，网织物，包装用纺织品袋（包），装饰羊毛（填充用），羊毛，阻燃布	2001 年 12 月 14 日	2021/12/13	



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: shenwei_co@163.com

商标名称	商标标识	注册号	核定使用商品	商品/服务列表	有效期		备注
					起	止	
中鑫		第 08230 号	第 23 类	纺织用纱、丝、线	2002 年 4 月 22 日		
双豹牌		第 08178 号	第 24 类	纺织品	2002 年 4 月 22 日		

备注 1：注册号为第 964581 号的  中鑫注册商标曾于 2015 年 1 月 1 日被浙江省工商行政管理局延续确认为浙江省著名商标，期限为 3 年。

备注 2：注册号为第 245144 号的  双豹牌注册商标曾于 2016 年 1 月 1 日被浙江省工商行政管理局延续确认为浙江省著名商标，期限为 3 年。

由于宁波中鑫毛纺集团有限公司主要生产毛纱产品，产品客户主要为下游企业而非终端消费者。宁波中鑫毛纺集团有限公司及江山公司近年对外产品销售及包装上已不再使用上述注册商标，上述注册商标只是用于企业对外宣传。2017 年 11 月 30 日，经浙江省第十二届人民代表大会常务委员会第四十五次会议通过，决定废止《浙江省著名商标认定和保护条例》。今后宁波中鑫毛纺集团有限公司对外宣传也不再使用上述商标。

(四)、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：

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，宁波中鑫毛纺集团有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评



估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 号）
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令 32 号）
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）



- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）
- 13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）
- 14、其他有关法规和规定。

（二）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[2017]34 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（2017）36 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、《投资性房地产评估指导意见》中评协（2017）53 号
- 12、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42 号
- 13、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47 号
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48 号

（三）经济行为依据



1、航天通信控股集团股份有限公司办公室《专题办公会议纪要》[〔2018〕第 19 期];

2、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 1、宁波中鑫毛纺集团有限公司验资报告及章程
- 2、中华人民共和国房屋所有权证
- 3、中华人民共和国土地使用权证
- 4、车辆行驶证
- 5、原材料、设备订货合同或购置发票
- 6、其他产权证明资料
- 7、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 4、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 5、《浙江省工程材料信息》
- 6、浙江省工程造价信息网
- 7、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 8、会计师事务所有限公司审计报告
- 9、评估人员现场勘察记录
- 10、国内证券市场的历史收益统计分析数据
- 11、通过 WIND 咨询系统查询的相关行业的资本市场的 β 系数指标值



12、公司管理层未来经营计划及盈利预测

13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，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。即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企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信



息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个未来经济效益相对稳定的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

企业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，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法对委估资产的价值进行评估。

（二）评估方法介绍

A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货和其他流动资产。

1.1 货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单、函证及余额调节表，按核实后的账面值评估。

1.2 应收票据

对无息的银行承兑汇票、未到期的商业承兑汇票按核实后账面值评估。

1.3 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行



替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

1.4 预付账款

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物或权益的预付款，逐笔确认，其评估值为零。对于很可能部分收不回的，比照应收款项的评估方法进行评估。

1.5 应收股利

通过了解分析股利的形成依据，核对相关股利分配的股东会决议及凭证，对应收股利的真实性进行了验证，按核实后的账面值为评估值。

1.6 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

1.7 存货的评估

1.7.1 原材料的评估

对正常使用的外购原材料主要采用重置成本法评估。

经评估人员通过对原材料的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，原材料账账、账表、账实相符，现被评估单位生产经营情况正常，原材料周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。

1.7.2 存货—委托加工物资的评估

评估人员通过核实委托加工物资发出的相关凭证，确认发出的材料金额无误。本次评估按核实后的账面值评估。



1.7.3 产成品的评估

1.7.3.1 正常销售的产成品评估

对正常销售的产品，评估人员在确定产成品数量的基础上，根据企业产品实际销售价格扣除相应的税费和适当的利润确定评估值。

计算公式为：

产成品的评估值

=产品销售收入-销售费用-全部税金-适当税后净利润

=产品销售收入×[1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率]

1.7.3.2 滞销的产成品评估

对于滞销的产成品，评估人员在确定产成品数量的基础上，根据企业产品可回收净收益确定评估值，计算公式如下：

滞销、积压、降价销售产品的评估值=可回收净收益

1.7.4 在产品的评估

对仅开始领料准备生产的在产品按其领用材料的账面价值评估。

1.8 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税，按核实后的账面值评估。

2、长期股权投资

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，按整体资产评估后的净资产结合投资比例，确定评估值；

对非绝对控股的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例



确定评估值。

3、投资性房地产

截止评估基日宁波中鑫毛纺集团有限公司投资性房地产是因空置而出租以获取租金收益的房屋建筑物，账面值 436,968.56 元，仅为房屋建筑物账面值，不含投资性房地产所对应的土地使用权账面值。

为简化起见，本次评估投资性房地产房屋建筑物纳入固定资产—房屋建筑物评估，相应的土地使用权在无形资产—土地使用权科目中反映。

4、建筑类固定资产的评估

房屋建筑物、构筑物的评估采用重置成本法。

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

建筑物重置价值=建筑造价+前期及期间费用+资金成本-可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用概预算编制法（或市价法、物价系数调整法）

采用综合法计算建筑物成新率。

（1）年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备经济寿命年限进行判断。

（2）现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率=现场勘察测量、对照等级打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

5、设备固定资产的评估

5.1 设备（机器设备、电子设备、车辆等）的评估：

机器设备、电子设备、车辆的评估采用成本法。



评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。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。

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

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。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 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、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。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。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。



综合成新率 = 技术观察法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

对车辆成新率的确定，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令) 中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

6、在建工程的评估

在建工程为 10 厂房审图费和设计费。评估人员通过核实在建工程的相关凭证，确认金额无误。本次评估按核实后的账面值评估。

7、固定资产清理

对期后已处置的固定资产按期后实际处置金额评估。

8、土地使用权的评估

主要采用市场比较法和基准地价修正法进行评估。

①市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----评估宗地价格



VB-----比较实例价格

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

②基准地价修正法：

基准地价修正法是利用城镇基准地价按照替代原则，就评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，选取相应的修正系数对基准地价对进行修正，进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法，具体内容如下：

$$P=P0 \times Ry \times Rd \times (1 \pm Ra) \times (1 \pm Re) \times Rp \times S + Rk$$

$$Ra = \sum Rai$$

$$Re = \sum Rei$$

式中：P——评估宗地的公允价值

P0——评估宗地所在级别区域基准地价

Ry——年期修正系数

Rd——期日修正系数

Ra——区域修正系数和

Rai——区域因素 i 修正系数

Re——个别因素修正系数和

Rej——个别因素 j 修正系数

Rp——容积率修正系数

Rk——开发程度修正

S——建筑面积(或土地面积)

9、无形资产——其他无形资产的评估



①对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值，基本公式：

评估值=不含税购置价

②对正常使用的商标采用成本法进行评估，即根据目前实际注册一项商标所发生的成本费用作为评估值。具体计算公式如下：

商标重置成本=商标注册费+代理费+设计费

国内注册商标的费用根据原国家计委、财政部计价格[1995]2404 号文件和国家发改委、财政部发改价格[2015]2136 号文件，财政部、国家发展改革委财税[2017]20 号文件规定确定。

在香港注册商标，一般通过商标代理办理。本次评估根据市场询价确认评估值。

③对于纳入评估范围的专利技术采用收益法评估，具本评估途径为：按被评估单位提供的待估无形资产所对应的产品预测销售额，采用销售收入分成的方法（销售收入分成的方法即按销售收入的一定比例进行分成后折现）确定待估无形资产的评估值。

计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi \cdot w}{(1+r)^i}$$

式中：p—评估值；r—折现率；n—收益期；Fi—未来第 i 个收益期的预期销售净收入；w—销售收入分成率。

10、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为应收款项、存货减值准备计提的递延所得税，根据应收款项、存货实际评估结果确定评估值。

11、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。



B. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性及溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来预测期。

其中，评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2018 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日；第二阶段为 2023 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2023 年及以后的预期收益额按照 2022 年的收益水平保持稳定不变。



八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估计划和方案。
- 4、指导被评估单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。
- 7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。
- 8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设



- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
- 5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
- 6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
- 7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；
- 2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；
- 3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；
- 4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；



5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；

6、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

(1)、企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；

(2)、净现金流量的计算以会计年度为准，假定企业的收支在会计年度内均匀发生；

(3)、本次评估仅对企业未来五年（2018 年 4-12 月—2022 年）的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第六年后各年的收益假定保持在第五年（即 2022 年）的水平上。

十、评估结论

评估前宁波中鑫毛纺集团有限公司总资产账面值为 370,109,932.51 元，负债账面值为 239,123,394.42 元，所有者权益账面值为 130,986,538.09 元。

（一）资产基础法评估结论

经评估，以 2018 年 3 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，宁波中鑫毛纺集团有限公司总资产评估值为 452,062,810.80 元，负债评估值为 237,004,864.05 元，股东全部权益价值评估值为 215,057,946.75 元，大写人民币：贰亿壹仟伍佰零伍万柒仟玖佰肆拾陆元柒角伍分。评估增值 84,071,408.66 元，增值率 64.18%。委评资产在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年3月31日

单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	19,783.92	19,108.53	-675.39	-3.41
货币资金	1,187.44	1,187.56	0.12	0.01
应收票据净额	150.00	150.00	-	-
应收账款净额	2,964.13	2,964.13	-	-
预付账款净额	202.92	202.92	-	-



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
应收股利	1,147.81	1,147.81	-	-
其他应收款净额	1,522.39	1,522.39	-	-
存货净额	11,508.36	10,832.85	-675.51	-5.87
其他流动资产	1,100.86	1,100.86	-	-
二、非流动资产合计	17,227.07	26,097.75	8,870.68	51.49
长期股权投资净额	6,132.06	9,217.16	3,085.10	50.31
投资性房地产净额	43.70	-	-43.70	-100.00
固定资产净额	10,215.30	10,828.62	613.32	6.00
在建工程净额	72.07	72.07	-	-
固定资产清理	14.84	0.94	-13.90	-93.67
无形资产净额	483.61	5,958.64	5,475.03	1,132.11
递延所得税资产	265.49	20.32	-245.17	-92.34
三、资产总计	37,010.99	45,206.28	8,195.29	22.14
四、流动负债合计	23,629.87	23,629.87	-	-
短期借款	10,460.00	10,460.00	-	-
应付票据	1,717.95	1,717.95	-	-
应付账款	5,681.47	5,681.47	-	-
预收账款	1,467.17	1,467.17	-	-
应付职工薪酬	88.89	88.89	-	-
应交税费	421.55	421.55	-	-
应付利息	19.39	19.39	-	-
应付股利（应付利润）	3,523.02	3,523.02	-	-
其他应付款	250.43	250.43	-	-
五、非流动负债合计	282.47	70.62	-211.85	-75.00
递延收益	282.47	70.62	-211.85	-75.00
六、负债总计	23,912.34	23,700.49	-211.85	-0.89
七、净资产	13,098.65	21,505.79	8,407.14	64.18

评估结论与账面价值变动情况及原因

(1) 总资产评估结果与账面值比较，评估增值8,195.29万元，增值率为22.14%；
负债评估结果与账面值比较，评估减值211.85万元，减值率为0.89%；净资产价值评估
结果与账面值比较，评估增值8,407.14万元，增值率为64.18%。

(2) 评估增值的主要原因：



流动资产评估减值 675.39 万元，减值率 3.41%，减值的主要原因为：对账面反映的 3,322.58 万元的滞销产成品和坏纱按可回收净收益确认评估值所致。

长期股权投资评估增值 3,085.10 万元，增值率 50.31%，增值主要原因为：对全资子公司—宁波中鑫毛纺集团江山有限公司评估增值所致。

投资性房地产评估减值 43.70 万元，减值率 100.00%，减值的主要原因为：因账面核算的投资性房地产仅为房屋建筑物，未包括相应的土地使用权，本次评估将投资性房地产科目中反映的房屋建筑物纳入房屋建筑物科目评估所致。

建筑类固定资产评估增值 938.52 万元，增值率 11.51%，增值主要原因为：1) 投资性房地产科目中反映的房屋建筑物纳入房屋建筑物科目评估；2) 房屋建筑物建造成本上升，上述因素综合导致建筑类固定资产评估增值。

设备类固定资产评估减值 325.21 万元，减值率 15.77%，减值主要原因为：1) 同类设备的价格下降且相应的设备重置价扣除增值税进项税额；2) 部分与房屋的设备纳入建筑类固定资产科目中评估。

固定资产清理评估减值 13.90 万元，减值率 93.67%，减值主要原因为：纳入固定资产清理范围的设备按期后不含税处置价格确认评估值所致。

无形资产评估增值 5,475.03 万元，增值率 1,132.11 %，增值主要原因为：1) 受近年土地价格上涨的影响，无形资产—土地使用权评估增值；2) 账面未反映的 11 项专利（其中 1 项发明专利、10 项实用新型专利）及 9 项注册商标纳入本次评估范围所致。

递延所得税资产评估减值 245.17 万元，减值率 92.34%。减值的主要原因为：存货跌价准备形成的递延所得税评估为零所致。

递延收益评估减值 211.85 万元，减值率 75.00%。减值的主要原因为：对账面反映的中央财政补助和技改补助按应承担的 25% 企业所得税评估所致。

上述因素综合导致归属于该公司的股东权益评估增值。



（二）收益法评估结论

经评估，以 2018 年 3 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，宁波中鑫毛纺集团有限公司股东全部权益价值评估值为 7,600.00 万元，大写人民币：柒仟陆佰万元整。评估减值 5,498.65 万元，减值率 41.98%。

（三）最终评估结论：

经采用两种方法评估，收益法的评估结果为 7,600.00 万元，资产基础法评估结果为 21,505.79 万元，收益法的评估结果低于资产基础法的评估结果 13,905.79 万元，主要原因是收益法评估是从资产的未来盈利能力的角度对企业价值的评定估算。本次被评估单位主要从事毛纱的生产和销售，是资金和劳动密集型企业，除 2017 年外，近年来被评估单位扣除投资收益和资产处置收益后的营业利润均处于亏损状态。由于纺织生产行业竞争激烈、净利润率低，因此难以从收益的角度体现企业价值，故本次取资产基础法评估结果作为本次评估结果。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

（二）本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

（三）对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承



担相应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)被评估单位应收款项在本次评估中根据被评估单位提供的情况说明及评估人员的判断，除确切收到拒付通知书外，其余评估为零的款项，并不影响被评估单位对该款项追索的权利。

(六)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映宁波中鑫毛纺集团有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(七)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(八)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(九)宁波中鑫毛纺集团有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行借款，与其签订合同编号为“82100620140003776”的最高额抵押合同，最高余额为贰仟玖佰壹拾壹万元整，以下表列示的房产设定抵押，设定抵押期限为 2014 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 11 日止，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行。具体内容如下：

序号	编号	土地证号	土地面积 (m ²)	房产证号	建筑面积 (m ²)	抵押房产暂作价 (万元)	贷款金额 (万元)
1	20140812-3	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001269 号	3692.95	480.00	336.00
2	20140812-4	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001268 号	5850.99	758.00	530.60
3	20140812-5	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2012006312 号	5694.62	740.00	510.00
4	20140812-6	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001270 号	36.82	2.00	1.40
5	20140812-7	甬国用(2010)第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001267 号	446.22	58.00	40.50



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

6	20140812-8	甬国用（2010）第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011001271 号	358.86	45.00	31.50
7	20140812-9	甬国用（2010）第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011009491 号	9637.48	1252.00	876.00
8	20140812-10	甬国用（2010）第 0609363 号	44,908.00	镇骆字第 2011009492 号	6433.72	836.00	585.00
合计							2,911.00

上述抵押合同 2018 年 5 月 4 日注销。

(十)宁波中鑫毛纺集团有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行借款，与其签订合同编号为“82100620140003777”的最高额抵押合同，最高余额为肆仟零柒万元整，以下表列示的土地设定抵押，设定抵押期限为 2014 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 11 日止，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行。具体内容如下：

房 地 产 抵 押 清 单

抵押权人（全称）：中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行

抵押人（全称）：宁波中鑫毛纺集团有限公司

编号：20140812-1

抵押物名称	土地		
产权人	建设用地使用权证号	甬国用（2010）第 0609363 号	
座落	建设用地使用权类型	出让	
房产证号	使用期限	年 月 日至 2045 年 12 月	
房产建造日期	建设用地使用权用途	工业用地	
房产用途	建设用地使用权面积	44,908.00 m ²	
房产建筑面积	其中建筑占地面积		
本次房产抵押面积	本次建设用地使用权抵押	44,908.00 m ²	
抵押、出租情况			
本次抵押房地产暂作价	人民币伍仟柒佰贰拾伍万元整		
本清单为（合同名称）最高额抵押合同（合同编号：_____）的组成部分			
备注：贷款金额人民币 4,007.00 万元			

上述抵押合同 2018 年 5 月 4 日注销。

(十一)宁波中鑫毛纺集团有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行借款，与其签订合同编号为“82100620180000983”的最高额抵押合同，最高额度为壹亿叁仟壹佰零叁万元整，以下表列示的房地产设定抵押，设定抵押期限为 2018 年 5 月 4 日至 2021 年 5 月 3 日止，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行。具体内容如下：

不 动 产 抵 押 清 单

抵押权人（全称）：中国农业银行股份有限公司宁波镇海支行

抵押人（全称）：宁波中鑫毛纺集团有限公司

编号：82100621080000983-1



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

抵押物名称	不动产		
产权人	宁波中鑫毛纺集团有限公司	建设用地使用权证号	甬国用(2010)第 0609363 号
座落	镇海区骆驼街道聚源路 288 号	建设用地使用权类型	出让
房产证号	镇骆字第 2011009491 号等 10 本(详见备注)	使用权期限	年 月 日至 2059 年 5 月 6 日
房产建造日期		建设用地使用权用途	工业用地
房产用途	工业用房	建设用地使用权面积	44,908.00 m ²
房产建筑面积	56,976.10 m ²	其中建筑占地面积	
本次房产抵押面积	56,976.10 m ²	本次建设用地使用权抵押	44,908.00 m ²
抵押、出租情况			
本次抵押房地产暂作价	暂作价人民币壹亿叁仟壹佰零叁万元整		
本清单为(合同名称)最高额抵押合同(合同编号: 82100621080000983)的组成部分			
备注: 1、房产证号 2011009491; 2、房产证号 2011009492; 3、房产证号 2012006312; 4、房产证号 2011001268; 5、房产证号 2011001269; 6、房产证号 2011001270; 7、房产证号 2011001267; 8、房产证号 2011001271; 9、房产证号 2012006311; 10、房产证号 2012006310.			

本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响。

(十二)至评估基准日, 被评估单位承诺, 本次委评的资产中除上述已披露的事项外, 无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日, 除上述事项外, 评估人员在本项目的评估过程中没有发现, 且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响, 评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用, 本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外, 在未征得对方的许可前, 本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告, 本资产评估机构及其资产评估专业人员不



承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

5、本报告应按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效；

6、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2019 年 3 月 30 日止）。

9、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 9 月 25 日。

十四、资产评估机构

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

资产评估专业人员：周炜（中国资产评估师）



彭庶明（中国资产评估师）

其他评估项目人员：



2018年9月25日



附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、航天通信控股集团股份有限公司企业法人营业执照；
- 2、宁波中鑫毛纺集团有限公司企业法人营业执照；
- 3、宁波中鑫毛纺集团有限公司评估基准日审计报告；
- 4、中华人民共和国房屋所有权证书；
- 5、中华人民共和国土地使用权证书；
- 6、车辆行驶证；
- 7、委托人的承诺函（原件）；
- 8、宁波中鑫毛纺集团有限公司的承诺函（原件）；
- 9、资产评估机构和资产评估人员的承诺函（原件）；
- 10、上海市财政局备案公告（沪财企备案[2017]7 号）；
- 11、评估人员资质证书；
- 12、资产评估机构企业法人营业执照；
- 13、资产评估委托合同。