

海宁宏达科创中心有限公司股东拟转让股权  
而涉及的股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

浙勤评报〔2009〕216号

二〇〇九年十一月三日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	5
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估假设 .....	7
七、评估依据 .....	7
八、评估方法 .....	9
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	9
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	23
十二、评估报告使用限制说明 .....	24
资产评估报告·附件	
评估结果汇总表	

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

# 海宁宏达科创中心有限公司股东拟转让股权 而涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

浙勤评报〔2009〕216号

## 摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和被评估单位均为海宁宏达科创中心有限公司(以下简称“宏达科创公司”)。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

### 二、评估目的

因宏达科创公司的股东拟转让其持有的宏达科创公司的股权，为此需要对宏达科创公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供宏达科创公司股东全部权益现值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的宏达科创公司的股东全部权益。

评估范围为宏达科创公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产

(包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产—土地使用权)及流动负债。按照宏达科创公司提供的 2009 年 9 月 30 日业经审计的会计报表反映,资产的账面价值总计为 87,088,015.29 元,负债合计为 1,236,696.97 元,股东权益为 85,851,318.32 元。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估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

评估基准日为 2009 年 9 月 30 日。

#### 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估采用资产基础法进行评估。

#### 七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上,宏达科创公司的资产、负债及股东全部权益在 2009 年 9 月 30 日的评估结果为:

资产账面价值 87,088,015.29 元,清查调整后账面价值 87,088,015.29 元,评估价值 88,354,144.72 元,评估增值 1,266,129.43 元,增值率为 1.45%;

负债账面价值 1,236,696.97 元,清查调整后账面价值 1,236,696.97 元,评估价值 1,236,696.97 元;

股东全部权益账面价值 85,851,318.32 元,清查调整后账面价值 85,851,318.32 元,评估价值 87,117,447.75 元,评估增值 1,266,129.43 元,增值率为 1.47%。

评估结论详细情况见评估明细表。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

(本页无正文)

浙江勤信资产评估有限公司

法 定 代 表 人：俞华开

注册资产评估师：

应丽云

潘文夫

报告日期：二〇〇九年十一月三日

# 海宁宏达科创中心有限公司股东拟转让股权 而涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

浙勤评报〔2009〕216号

海宁宏达科创中心有限公司：

浙江勤信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海宁宏达科创中心有限公司股东拟转让股权而涉及的股东全部权益价值在2009年9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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

### （一）委托方、被评估单位概况

本次资产评估的委托方、被评估单位均为海宁宏达科创中心有限公司

1、名称：海宁宏达科创中心有限公司（以下简称“宏达科创公司”）

2、住所：海宁市许村镇建设路175号

3、法定代表人：沈国甫

4、注册资本：捌仟陆佰万元

5、经济性质：有限责任公司（法人独资）

6、企业法人营业执照注册号：330481000047100

7、发照机关：海宁市工商行政管理局

8、经营业务范围：针纺织品技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让；自有房屋租赁。

9、历史沿革：宏达科创公司成立于2009年3月20日，注册资本1,000万元，系由浙江宏达经编股份有限公司独资设立。2009年5月31日，浙江宏达经编股份有限公司以货币资金和实物对宏达科创公司增资7,600万元。宏达科创公司现有注册资本

8,600万元。

宏达科创公司执行《企业会计准则》。截至2009年9月30日,资产为87,088,015.29元,负债为1,236,696.97元,股东权益为85,851,318.32元;2009年3-9月的营业收入为1,942,573.89元,利润总额为-148,681.68元。评估基准日的会计报表业经注册会计师审计,本次评估前的账面价值以审定后的数据为基础。

## **(二) 其他评估报告使用者**

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

## **二、评估目的**

因宏达科创公司的股东拟转让其持有的宏达科创公司的股权,为此需要对宏达科创公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供宏达科创公司股东全部权益现值的参考依据。

## **三、评估对象和评估范围**

评估对象为涉及上述经济行为的宏达科创公司的股东全部权益。

评估范围为宏达科创公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产—土地使用权)及流动负债。按照宏达科创公司提供的2009年9月30日业经审计的会计报表反映,资产的账面价值总计为87,088,015.29元,负债合计为1,236,696.97元,股东权益为85,851,318.32元。

## **四、价值类型及其定义**

本次评估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**

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近,确定以2009年9月



30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为在该日有效的标准、依据。

## 六、评估假设

1、交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2、公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3、持续经营假设：假设被评估单位按照原来的使用目的、使用方式持续地经营下去。

4、被评估单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

资产评估业务约定书。

### （二）法律法规依据

1、《公司法》、《合同法》；

2、财政部财税[2008]170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

3、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

4、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等。

### （三）评估准则依据

1、财政部以财企[2004]20 号发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》；

2、中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评

估对象法律权属指导意见》;

3、中国资产评估协会以中评协[2004]134号文发布的《企业价值评估指导意见》;

4、中国资产评估协会以中评协[2007]189号文发布的《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则。

#### **(四) 权属依据**

1、与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;

2、国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、发票等权属证明;

3、其他产权证明文件。

#### **(五) 取价依据**

1、浙建建[2004]45号文《关于印发浙江省建设工程计价规则和计价依据(2003版)的通知》,《浙江省建设工程计价规则(2003版)》、《浙江省建设工程施工取费定额(2003版)》、《浙江省建筑工程预算定额(2003版)》、《浙江省安装工程预算定额(2003版)》;

2、浙建定(1995)194号文《关于印发〈浙江省建筑工程预算定额〉、〈全国统一安装工程预算定额浙江省单位估价表〉、〈浙江省建筑安装工程费用定额〉的通知》;

3、《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本);

4、《嘉兴造价管理》2009年第9期;

5、有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;

6、浙土资函〔2006〕84号《关于海宁市基准地价更新结果的批复》《海宁市基准地价更新评估技术报告》;

7、《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》及其他市场价格资料、询价记录;

8、大型设备的购货合同、发票、付款凭证;有关设备的近期检测、维修、保养报告;向生产厂家或其代理商的询价记录;

9、评估基准日中国人民银行公布的贷款利率;

10、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;

11、其他资料。

## 八、评估方法

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

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方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

### （一）评估程序总体实施过程

本项资产评估工作于 2009 年 10 月 9 日开始，2009 年 11 月 3 日出具正式评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

#### 一）接受委托阶段

1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2、接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；

3、制定资产评估工作计划；

4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

#### 二）资产清查核实阶段

1、评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2、了解被评估单位基本情况及委托资产状况，并收集相关资料。

3、审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

#### 三）评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 2、开展市场调研、询价工作；
- 3、对委估资产进行评估，测算其评估价值。

#### **四) 结果汇总阶段**

- 1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
- 2、撰写评估说明和评估报告；
- 3、征求有关各方意见；
- 4、内部复核，验证评估结果；
- 5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

#### **五) 出具报告阶段**

2009年11月3日，正式出具评估报告。

### **(二) 具体资产、负债评估程序实施情况**

#### **一) 流动资产**

##### **1、货币资金**

货币资金均为银行存款，账面价值 3,573,947.09 元，清查调整后账面价值 3,573,947.09 元，由存放于中国农业银行海宁许村支行、海宁交行、华夏银行杭州余杭支行、浙商银行嘉兴支行的 4 个人民币账户的余额组成。我们通过查阅银行对账单及调节表，对银行存款余额进行函证，了解了未达款项的内容及性质。按财务会计制度核实，未发现不符情况。故以清查调整后账面值 3,573,947.09 元为评估价值。

##### **2、应收账款和坏账准备**

账面价值 90,777.63 元，其中账面余额 95,555.40 元，坏账准备 4,777.77 元；清查调整后账面价值 90,777.63 元，其中账面余额 95,555.40 元，坏账准备 4,777.77 元。

评估人员通过检查原始凭证、合同及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。

宏达科创公司的坏账准备政策为：对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款和其他应收款)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项(包括应收账款和其他应收款)，根据相同账龄应收款项组合/

相同客户对象应收款项组合或其他以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内(含 1 年，以下类推)的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20%计提；账龄 3-5 年的，按其余额的 40%计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

清查调整后应收账款账面余额均为房租及物管费，账龄均在 1 年以内。

由于没有确切依据证明所有应收账款的回收损失情况，无法逐项评估其价值，而从整体上看，坏账风险肯定存在。我们检查了坏账准备计提依据的合理性，认为清查调整后坏账准备的账面余额比较合理地反映了应收账款的变现风险，故对应收账款和坏账准备均以清查调整后账面余额为评估值。

应收账款评估价值为 90,777.63 元，其中余额 95,555.40 元，坏账准备 4,777.77 元。

### 3、其他应收款和坏账准备

账面价值 25,030,375.00 元，其中账面余额 25,030,375.00 元，坏账准备 0.00 元；清查调整后账面价值 25,030,375.00 元，其中账面余额 25,030,375.00 元，坏账准备 0.00 元。

评估人员通过检查原始凭证、合同及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。

清查调整后其他应收款账面余额均为关联方往来，系宏达科创公司委托浙商银行嘉兴支行向控股股东浙江宏达经编股份有限公司发放的贷款以及应收委托贷款利息。根据 2009 年 7 月 29 日宏达科创公司与控股股东浙江宏达经编股份有限公司签订的《委托贷款借款合同》，宏达科创公司将自有资金 2,500 万元委托浙商银行股份有限公司嘉兴支行贷款给浙江宏达经编股份有限公司，贷款期限为 2009 年 7 月 29 日至 2010 年 1 月 29 日，贷款利率为固定年利率 4.374%。委托贷款至评估基准日应收的利息已计提。账龄在 1 年以内，未计提坏账准备。

宏达科创公司的坏账准备政策参见应收账款科目说明。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估时，无确凿证据证明该款项无法收回，以核实后的清查调整后账面值为评估值。

其他应收款评估价值为 25,030,375.00 元，其中余额 25,030,375.00 元，坏账准备 0.00 元。

#### 4、流动资产评估结果

账面价值	28,695,099.72 元
清查调整后账面价值	28,695,099.72 元
评估价值	28,695,099.72 元

## 二) 非流动资产

### 1、投资性房地产

#### (1) 概况

投资性房地产采用成本模式计量，账面原值 18,105,881.92 元，账面净值 17,910,338.36 元，减值准备 0.00 元。宏达科创公司列入《投资性房地产清查评估明细表》的投资性房地产位于海宁市文苑路西侧、海洲路北侧，为宏达科创中心大楼主楼及副楼的部分楼层及其所分摊的土地。其中房屋共 12 项，建筑面积合计 11,223.99 平方米；土地共 1 项，为上述房屋分摊的土地使用权。

评估人员对上述房屋所有权证、国有土地使用证、原始取得记录及其他资料进行了核对，没有发现上述评估对象的权属存在瑕疵情况。

评估人员对投资性房地产进行了现场勘查，房屋为钢混结构，建于 2005 年底。截至评估基准日，各项投资性房地产均已出租，出租给中国农业银行海宁支行、中国银行股份有限公司海宁支行、华夏银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司嘉兴支行、海宁市科学技术局等单位。经现场勘查，投资性房地产使用情况基本正常。

投资性房地产清查调整后账面原值 18,105,881.92 元，账面净值 17,910,338.36 元，减值准备 0.00 元。

#### (2) 评估方法

宏达科创中心大楼主楼及副楼的部分楼层及其所分摊的土地已作为商业及办公用房对外出租使用，账列投资性房地产科目，而与其相应《国有土地使用证》登记的土地用途为科研(工业)。根据《国有土地使用证》登记用途，按照合法性原则，本次评估将宏达科创中心大楼的账列投资性房地产科目的房屋与账列固定资产科目

的房屋一并在固定资产科目中采用重置成本法评估，将相应的科研(工业)用地土地使用权一并在无形资产科目中采用基准地价系数修正法评估。

### (3) 投资性房地产评估结果

账面原值	18,105,881.92 元
账面净值	17,910,338.36 元
清查调整后账面原值	18,105,881.92 元
清查调整后账面净值	17,910,338.36 元
评估价值	0.00 元
评估减值额	17,910,338.36 元
减值率	100.00%

## 2、建筑物类固定资产

### (1) 概况

建筑物类固定资产合计账面原值 31,588,822.48 元，账面净值 31,057,995.12 元。宏达科创公司列入《固定资产—房屋建筑物清查评估明细表》的建筑物共 31 项，包括宏达科创中心大楼主楼及副楼、专家楼、传达室等 3 幢房屋，建筑面积合计 28,020.60 平方米；列入《固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表》的构筑物等共 3 项。

以上建筑物类固定资产位于海宁市文苑路西侧、海州路北侧，为宏达科创中心大楼及其相关附属物，建于 2005 年底，主要为钢筋混凝土结构，外墙为干挂花岗岩及玻璃幕墙，铝合金窗。主楼除 5 层外其余楼层均已经进行装修，轻质墙及玻璃隔断，楼梯和走廊铺花岗岩地砖，室内铺强化木地板，内墙白色涂料饰面；副楼由租赁者自行装修。

评估人员对上述建筑物的房屋所有权证及其他资料进行核对，认为列入评估范围的建筑物类固定产权属明确，应为宏达科创公司所有。

评估人员对委托评估的房屋进行了现场核实。在现场踏勘过程中，着重核实了地上建筑物面积、现状，特别是房屋的基础、结构、屋面、内外墙、门窗、装修、设备等各项组成部分以及使用、维修保养情况，并作了必要的记录。经现场勘察，建筑物类固定资产使用情况基本正常。

在核查中，我们发现：

- 1) 宏达科创中心大楼的账面价值已按楼层分摊；
- 2) 宏达科创中心大楼的部分用房已对外出租使用，且账面价值已分割列入投资性房地产科目。

建筑物类固定资产清查调整后账面原值 31,588,822.48 元，清查调整后账面净值 31,057,995.12 元。

## (2) 评估方法

由于宏达科创中心大楼《国有土地使用证》登记的土地用途为科研(工业)，按照合法性原则，本次评估将宏达科创中心大楼的账列投资性房地产科目的房屋与账列固定资产科目的房屋一并在固定资产科目中采用重置成本法评估。

建筑物采用重置成本法进行评估。重置成本法基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

### 1) 重置价值的确定

重置价值一般由综合造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

#### A. 综合造价

##### a. 建筑工程造价

被评估单位能提供完整的竣工决算资料的，采用定额系数调整法确定建筑工程造价，即以工程竣工决算中的工程直接费为基础，根据浙江省、嘉兴市、海宁市有关部门颁发的《建筑工程预算定额》、《单位估价表》和有关的调价文件、取费标准、市场建材信息价格测定综合调价系数，进行调整评估。

原竣工决算资料散失的，采用类比法确定建筑工程造价。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，选取的顺序为：本公司资料库内与评估对象在同一地区内且结构相似的同时期建造的可将决算调整为近期造价水平的建筑物；本公司资料库内与评估对象在同一地区内且结构相似的在近期建造的建筑物；本公司资料库内位于评估对象附近地区且与评估对象结构相似的建造期较早但可将决算调整为近期造价水平的建筑物。类比时一般对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整。

##### b. 安装及装饰工程造价



按安装及装饰工程造价占建筑工程造价的比例计算评估，即：

安装及装饰工程造价 = 建筑工程造价 × 安装及装饰工程造价占建筑工程造价的比例

被评估单位能提供完整竣工决算资料的：

安装及装饰工程造价占建筑工程造价的比例 = 原安装及装饰工程款 / 原土建工程款

被评估单位不能提供完整竣工决算资料的，按同类建筑安装及装饰工程造价占建筑工程造价的比例计算评估。

#### B. 前期及其他费用

主要指项目论证费、勘测设计费、建设单位管理费等，结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按综合造价的一定比例计取。

#### C. 建筑规费

主要指白蚁防治费、发展新型墙体材料专项资金、散装水泥专项资金等，结合嘉兴市、海宁市的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建筑面积每平方米的一定数量计取。

D. 资金成本指筹资成本，包括应计利息和开发利润。应计利息的计息期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。开发利润指投资者在建设期的合理回报。

### 2) 成新率的确定

A. 价值量大的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法的基本公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

耐用年限根据建筑物的结构类型、用途、使用环境等确定。

b. 完损等级打分法，将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出整幢建筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times$$

装饰部分完损系数+设备部分比重×设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》的有关内容。

c. 综合成新率

$$K=A1\times K1+A2\times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次委估建筑物为一般工业建筑，A1、A2 各取 0.5。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

(3) 建筑物类固定资产评估结果

账面原值	31,588,822.48 元
账面净值	31,057,995.12 元
清查调整后账面原值	31,588,822.48 元
清查调整后账面净值	31,057,995.12 元
重置价值	55,580,829.00 元
评估价值	47,446,220.00 元
评估增值额	16,388,224.88 元
增值率	52.77%

3、设备类固定资产

(1) 概况

设备类固定资产合计账面原值 6,138,875.00 元，账面净值 5,528,591.47 元，减值准备 0.00 元。宏达科创公司列入《机器设备清查评估明细表》的设备共有 9 台(套)，合计账面原值 5,954,325.00 元，账面净值 5,368,969.04 元；列入《电子设备清查评估明细表》的设备共有 57 台(套)，合计账面原值 184,550.00 元，账面净值 159,622.43 元。

宏达科创公司在自查基础上提供了《机器设备清查评估明细表》、《电子设备清查评估明细表》。在具体核查时，本公司评估人员与宏达科创公司管理人员一起，对照《机器设备清查评估明细表》、《电子设备清查评估明细表》，对列入评估范围的各项设备进行了逐项核实，对勘查情况作了相应记录，以查明实物，落实评估对象。经现场勘察，列入评估范围的设备类固定资产使用情况基本正常。

在核实中，本公司评估人员还向宏达经编公司设备使用人员、管理人员了解、询问有关设备的使用、维修等情况；并向财务人员了解了设备购建过程中资金的发生和使用情况，进一步掌握了设备评估的有关资料及数据。

设备类固定资产清查调整后账面原值 6,138,875.00 元，清查调整后账面净值 5,528,591.47 元。

## (2) 评估方法

设备类固定资产的评估采用重置成本法。重置成本法的基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

### 1) 重置价值的确定

重置价值由现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

#### A. 现行购置价

通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等资料获得现行购置价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

#### B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

运杂费：以现行购置价为基数，并参照《浙江省工程建设其他费用定额》，结合设备的重量、体积和路程进行调整评定费率；

安装调试费：以现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率；

建设期管理费：包括工程管理等，参照相似规模同类建设项目确定综合费率；

资本化利息：对主要生产设备、价值较大的设备，其在正常建设期内所占用资金的应计利息，予以资本化。资金在建设期内视作均匀投入，计息期以正常建设期折半计算，利率取基准日银行同期贷款利率。

### 2) 成新率的确定

根据各种设备自身特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对较大型、复杂的重要设备，采用综合分析法确定成新率。即以使用年限法为基础，先考虑该类设备的综合状况评定耐用年限  $N$ ，并据此初定该设备的尚可使用年限  $n$ ；再考虑该设备使用现状、性能与维修情况以及主要零件是否更新等，确定各调整系数，经进一步调整后，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

a、设备利用系数 B1	(0.85-1.15)；
b、设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)；
c、设备维护保养系数 B3	(0.90-1.10)；
d、设备状况系数 B4	(0.85-1.15)；
e、工作环境系数 B5	(0.80-1.00)；

则：综合成新率  $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量一般的设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

耐用年限系根据被评设备自身特点及使用情况，并考虑承载力、负荷、腐蚀、材质等影响后综合评定。

### (3) 设备类固定资产评估结果

账面原值	6,138,875.00 元
账面净值	5,528,591.47 元
清查调整后账面原值	6,138,875.00 元
清查调整后账面净值	5,528,591.47 元
重置价值	7,237,800.00 元
评估价值	5,733,825.00 元
评估增值额	205,233.53 元
增值率	3.71%

## 4、无形资产—土地使用权

### (1) 概况

无形资产—土地使用权账面价值 3,895,990.62 元，其中账面余额 3,895,990.62 元，减值准备 0.00 元。列入评估范围的土地共 1 宗，土地面积 10,383.00 平方米。

上述宗地位于海宁市海洲街道文苑南路 124-218-224 号。评估人员通过对该宗地的国有土地使用证、土地使用权原始取得资料与委托评估的明细表进行核对，并进行了现场踏勘。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的位置、面积、利用现状，了解周围环境及周围土地的利用情况及市场供求情况。

宗地基本情况表

土地证号	土地位置	土地使用权人	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积(M <sup>2</sup> )	备注
海国用(2009)第4102433155号	海宁市海洲街道文苑南路124-218-224号	海宁宏达科创中心有限公司	科研(工业)	出让	至2052年9月10日	10,383.00	

委估宗地上建已列入本次评估范围的建筑物类固定资产、投资性房地产。

评估人员通过对上述国有土地使用证及其他资料进行核对，认为列入评估范围的土地使用权权属明确，应为宏达科创公司所有。

无形资产-土地使用权清查调整后账面价值为 3,895,990.62 元，其中账面余额 3,895,990.62 元，减值准备 0.00 元，包括 1 项土地。

## (2) 评估方法

### 1) 土地使用权的定义

由于宏达科创中心大楼《国有土地使用证》登记的土地用途为科研(工业)，按照合法性原则，本次评估将宏达研发中心大楼的账列投资性房地产科目的已出租房屋分摊的土地使用权与账列无形资产科目的土地使用权一并在无形资产科目中评估。

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即达到大市政基础设施配套要求的“五通一平”（路通、水通、电通、通讯、排污和场地平整）的出让科研(工业)用地在剩余使用年期的土地使用权的价格。地价内涵构成包含国家土地所有权收益、征地费用和开发费。

### 2) 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据海宁市地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

考虑到评估对象是科研(工业)用地,同类地段相似地块的交易案例较少,难以采用市场比较法进行评估;考虑委估宗地实际情况,也难以采用收益现值法或成本逼近法等进行评估,而委估宗地处于海宁市基准地价覆盖范围内,因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

### 3) 选用的评估方法简介

基准地价系数修正法的基本原理就是在对城市内有收益的土地或发生交易的土地估价的基础上,按一定的程序、原则、方法,评估出各级土地或各区域内不同用途的土地平均价格,然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正得其宗地地价。

在采用基准地价系数修正法时,首先按其所对应的容积率和土地级别确定其相应的基准地价标准,其次根据委估宗地的实际情况选择其地价影响因素,然后确定其各自地价影响因素的修正值,最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。

采用基准地价的系数修正表评估地价时,按以下步骤进行:

- A. 明确委估宗地的用途、区位条件、评估目的等基本事项。
- B. 确定委估宗地进行系数修正所对应的基准地价。
- C. 根据委估宗地条件,对照因素修正系数说明表和因素修正系数表,确定各因素的修正系数。包括区域因素、个别因素、他项因素等各类因素的修正系数。
- D. 按以下计算公式计算初步标定地价:

$$B_{dj} = (D_{dj} + K) \times \frac{A_1}{A_0} \times \frac{B_1}{B_0} \times \frac{C_1}{C_0} \times \frac{D_1}{D_0}$$

式中:

$B_{dj}$  --- 委估宗地地价

$D_{dj}$  --- 基准地价

$K$  --- 土地开发程度修正值

$A_1$  --- 委估宗地评估时日指数

$B_1$  --- 委估宗地交易年限指数

$C_1$  --- 委估宗地个别因素指数

$D_1$  --- 委估宗地区域因素指数

$A_0$ --- 基准地价评估时日指数

$B_0$ --- 基准地价交易年限指数

$C_0$ --- 基准地价均质区个别因素指数

$D_0$ --- 基准地价均质区区域因素指数

E. 对修正得到的初步试算地价与其区位条件、基准地价等进行比较, 观察其合理性, 必要时适当调整修正因素或修正系数, 并增加本修正体系中尚未考虑的特殊因素修正。

### (3) 无形资产-土地使用权的评估结果

账面价值	3,895,990.62 元
清查调整后账面价值	3,895,990.62 元
评估价值	6,479,000.00 元
评估增值额	2,583,009.38 元
增值率	66.30%

## 三) 流动负债

### 1、预收款项

账面价值 1,323,127.14 元, 清查调整后账面价值为 1,323,127.14 元。评估人员查阅了账簿及原始凭证, 了解款项内容和期后提供权利的情况; 检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

清查调整后预收款项主要为预收的预收房租物管费, 其中关联方往来有: 预收海宁宏达小额贷款股份有限公司 66,090.19 元、预收嘉兴市宏达进出口有限公司 11,831.25 元。经核, 各款项期后均需正常结算, 以清查调整后账面值 1,323,127.14 元为评估值。

### 2、应付职工薪酬

账面价值 45,241.91 元, 清查调整后账面价值为 45,241.91 元。我们检查了该公司的劳动工资和奖励制度, 查阅章程等相关文件规定, 复核被评估单位计提依据, 并检查支用情况。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

清查调整后应付职工薪酬为工资和职工教育经费, 经核应需支付, 以清查调整后的账面价值 45,241.91 元为评估值。

### 3、应交税费

账面价值为-134,742.08元,清查调整后账面价值为-134,742.08元。我们查阅了相关税收政策,了解被评估单位所涉税种、税率,取得相应申报资料及其他证明文件,并了解期后税款缴纳情况。按财务会计制度核实,未发现不符情况。

清查调整后应交税费包括待抵扣的营业税、城建税及教育费附加、房产税等及应缴纳的代扣代缴个人所得税、土地使用税。评估人员复核税金及附加的计、交情况,按被评估单位提供的有关资料核实无误,应需支付或可抵扣,以清查调整后的账面价值-134,742.08元为评估值。

#### 4、其他应付款

账面价值 3,070.00 元,清查调整后账面价值为 3,070.00 元。清查时通过查阅账簿及原始凭证,了解款项发生的时间、原因和期后付款情况。按财务会计制度核实,未发现不符情况。

清查调整后其他应付款系应付的代扣代缴个人社保费。经核,均需支付,以清查调整后账面值 3,070.00 元为评估值。

#### 5、流动负债评估结果

账面价值	1,236,696.97 元
清查调整后账面价值	1,236,696.97 元
评估价值	1,236,696.97 元

### 十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上,宏达科创公司的资产、负债及股东全部权益在 2009 年 9 月 30 日的评估结果为:

资产账面价值 87,088,015.29 元,清查调整后账面价值 87,088,015.29 元,评估价值 88,354,144.72 元,评估增值 1,266,129.43 元,增值率为 1.45%;

负债账面价值 1,236,696.97 元,清查调整后账面价值 1,236,696.97 元,评估价值 1,236,696.97 元;

股东全部权益账面价值 85,851,318.32 元,清查调整后账面价值 85,851,318.32 元,评估价值 87,117,447.75 元,评估增值 1,266,129.43 元,增值率为 1.47%。

资产评估结果汇总表如下:

金额单位:人民币元



项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100
一、流动资产	28,695,099.72	28,695,099.72	28,695,099.72		
二、非流动资产	58,392,915.57	58,392,915.57	59,659,045.00	1,266,129.43	2.17
其中：投资性房地产	17,910,338.36	17,910,338.36	0.00	-17,910,338.36	-100.00
建筑物类固定资产	31,057,995.12	31,057,995.12	47,446,220.00	16,388,224.88	52.77
设备类固定资产	5,528,591.47	5,528,591.47	5,733,825.00	205,233.53	3.71
无形资产——土地使用权	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
<b>资产总计</b>	87,088,015.29	87,088,015.29	88,354,144.72	1,266,129.43	1.45
三、流动负债	1,236,696.97	1,236,696.97	1,236,696.97		
<b>负债合计</b>	1,236,696.97	1,236,696.97	1,236,696.97		
<b>股东权益合计</b>	85,851,318.32	85,851,318.32	87,117,447.75	1,266,129.43	1.47

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1、在对宏达科创公司股东全部权益价值评估中，本公司对宏达科创公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从宏达科创公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，评估对象和相关资产的权属属宏达科创公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是宏达科创公司的责任，我们的责任是对宏达科创公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和宏达科创公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2、截至评估基准日，宏达科创中心大楼的部分房屋对外出租，账列投资性房地产科目。本次评估根据合法性原则，按土地使用权证登记用途为基础，对土地使用权及房屋的价值进行评估。具体评估时，将宏达科创中心大楼的账列投资性房地产科目的房屋与账列固定资产科目的房屋一并在固定资产科目中采用重置成本法评估，将相应的科研(工业)用地土地使用权一并在无形资产科目中采用基准地价系数修正法评估。未考虑期后经有关部门批准改变土地用途并补交土地出让金和部分房屋目前出租使用作投资性房地产等事项对本次评估结果的影响。

3、宏达科创公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4、宏达科创公司未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此我们没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

5、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价。

6、本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任

7、本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执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关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## **十二、评估报告使用限制说明**

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2009 年 9 月 30 日起至 2010 年 9 月 29 日止。

(本页无正文)

浙江勤信资产评估有限公司

法 定 代 表 人：俞华开

注册资产评估师：

应丽云

潘文夫

报告日期：二〇〇九年十一月三日

## 委托方及被评估单位承诺函

浙江勤信资产评估有限公司：

因海宁宏达科创中心有限公司的股东拟转让其持有的海宁宏达科创中心有限公司的股权，为此委托浙江勤信资产评估有限公司对海宁宏达科创中心有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营等资料是客观真实、科学合理的；
- 6、截至评估基准日，海宁宏达科创中心有限公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项；
- 7、海宁宏达科创中心有限公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方及被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

企业负责人：沈国甫

二〇〇九年十月十日

## 注册资产评估师承诺函

海宁宏达科创中心有限公司：

受贵公司委托，我们对海宁宏达科创中心有限公司股东拟转让股权所涉及的海宁宏达科创中心有限公司的股东全部权益，以 2009 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的主要因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

应丽云

潘文夫

二〇〇九年十一月三日

## 海宁宏达科创中心有限公司股东拟转让股权 而涉及的股东全部权益价值评估项目组成员

姓 名	职 称
潘文夫	注册资产评估师
应丽云	注册资产评估师
曹建斌	助 理 人 员

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年9月30日

表1

被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100
一、流动资产	28,695,099.72	28,695,099.72	28,695,099.72		
二、非流动资产	58,392,915.57	58,392,915.57	59,659,045.00	1,266,129.43	2.17
其中：长期股权投资					
投资性房地产	17,910,338.36	17,910,338.36	0.00	(17,910,338.36)	(100.00)
建筑物类固定资产	31,057,995.12	31,057,995.12	47,446,220.00	16,388,224.88	52.77
设备类固定资产	5,528,591.47	5,528,591.47	5,733,825.00	205,233.53	3.71
在建工程					
无形资产——土地使用权	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
<b>资产总计</b>	<b>87,088,015.29</b>	<b>87,088,015.29</b>	<b>88,354,144.72</b>	<b>1,266,129.43</b>	<b>1.45</b>
三、流动负债	1,236,696.97	1,236,696.97	1,236,696.97		
四、非流动负债					
其中：递延所得税负债					
<b>负债合计</b>	<b>1,236,696.97</b>	<b>1,236,696.97</b>	<b>1,236,696.97</b>		
<b>股东权益合计</b>	<b>85,851,318.32</b>	<b>85,851,318.32</b>	<b>87,117,447.75</b>	<b>1,266,129.43</b>	<b>1.47</b>

评估机构：浙江勤信资产评估有限公司

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2009年9月30日

表2

被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	<b>一、流动资产</b>					
2	<b>货币资金</b>	3,573,947.09	3,573,947.09	3,573,947.09		
3	<b>交易性金融资产</b>					
4	应收票据余额					
5	减：坏账准备					
6	<b>应收票据净额</b>					
7	应收账款余额	95,555.40	95,555.40	95,555.40		
8	减：坏账准备	4,777.77	4,777.77	4,777.77		
9	<b>应收账款净额</b>	90,777.63	90,777.63	90,777.63		
10	预付款项余额					
11	减：坏账准备					
12	<b>预付款项净额</b>					
13	<b>应收利息</b>					
14	<b>应收股利</b>					
15	其他应收款余额	25,030,375.00	25,030,375.00	25,030,375.00		
16	减：坏账准备					
17	<b>其他应收款净额</b>	25,030,375.00	25,030,375.00	25,030,375.00		
18	<b>存货余额</b>					



19	减：存货跌价准备					
20	存货净额					
21	一年内到期的非流动资产					
22	其他流动资产					
23	流动资产合计	28,695,099.72	28,695,099.72	28,695,099.72		
24						
25	二、非流动资产					
26	可供出售金融资产					
27	持有至到期投资					
28	长期应收款					
29	长期股权投资余额					
30	减：长期股权投资减值准备					
31	长期股权投资净额					
32	投资性房地产	17,910,338.36	17,910,338.36	0.00	(17,910,338.36)	(100.00)
33	固定资产原值	37,727,697.48	37,727,697.48	62,818,629.00	25,090,931.52	66.51
34	其中：建筑物类固定资产原值	31,588,822.48	31,588,822.48	55,580,829.00	23,992,006.52	75.95
35	设备类固定资产原值	6,138,875.00	6,138,875.00	7,237,800.00	1,098,925.00	17.90
36	减：累计折旧	1,141,110.89	1,141,110.89	9,638,584.00	8,497,473.11	744.67
37	固定资产净值	36,586,586.59	36,586,586.59	53,180,045.00	16,593,458.41	45.35
38	其中：建筑物类固定资产净值	31,057,995.12	31,057,995.12	47,446,220.00	16,388,224.88	52.77
39	设备类固定资产净值	5,528,591.47	5,528,591.47	5,733,825.00	205,233.53	3.71
40	减：固定资产减值准备					
41	固定资产净额	36,586,586.59	36,586,586.59	53,180,045.00	16,593,458.41	45.35
42	在建工程余额					
43	减：在建工程减值准备					

44	在建工程净额					
45	工程物资余额					
46	减：减值准备					
47	工程物资净额					
48	固定资产清理					
49	未担保余值					
50	生物资产小计					
51	油气资产净额					
52	无形资产余额	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
53	其中：土地使用权	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
54	其他无形资产					
55	减：无形资产减值准备					
56	无形资产净额	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
57	开发支出					
58	商誉					
59	长期待摊费用					
60	递延所得税资产					
61	其他非流动资产					
62	非流动资产合计	58,392,915.57	58,392,915.57	59,659,045.00	1,266,129.43	2.17
64	三、资产总计	87,088,015.29	87,088,015.29	88,354,144.72	1,266,129.43	1.45
65						
66	四、流动负债					
67	短期借款					
68	交易性金融负债					
69	应付票据					
70	应付账款					

71	预收款项	1,323,127.14	1,323,127.14	1,323,127.14		
72	应付职工薪酬	45,241.91	45,241.91	45,241.91		
73	应交税费	(134,742.08)	(134,742.08)	(134,742.08)		
74	应付利息					
75	应付股利					
76	其他应付款	3,070.00	3,070.00	3,070.00		
77	一年内到期的非流动负债					
78	其他流动负债					
79	<b>流动负债小计</b>	<b>1,236,696.97</b>	<b>1,236,696.97</b>	<b>1,236,696.97</b>		
80						
81	<b>五、非流动负债</b>					
82	长期借款					
83	应付债券					
84	长期应付款					
85	专项应付款					
86	预计负债					
87	递延所得税负债					
88	其他非流动负债					
89	<b>非流动负债小计</b>					
91	<b>六、负债合计</b>	<b>1,236,696.97</b>	<b>1,236,696.97</b>	<b>1,236,696.97</b>		
92						
93	<b>七、股东权益合计</b>	<b>85,851,318.32</b>	<b>85,851,318.32</b>	<b>87,117,447.75</b>	<b>1,266,129.43</b>	<b>1.47</b>

评估机构：浙江勤信资产评估有限公司

## 流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2009年9月30日

表3

被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	3,573,947.09	3,573,947.09	3,573,947.09		
3-1-1	货币资金--库存现金					
3-1-2	货币资金--银行存款	3,573,947.09	3,573,947.09	3,573,947.09		
3-1-3	货币资金--其他货币资金					
3-2	交易性金融资产					
3-3	应收票据余额					
3-3	减：坏账准备					
3-3	应收票据净额					
3-4	应收账款余额	95,555.40	95,555.40	95,555.40		
3-4	减：坏账准备	4,777.77	4,777.77	4,777.77		
3-4	应收账款净额	90,777.63	90,777.63	90,777.63		
3-5	预付款项余额					
3-5	减：坏账准备					
3-5	预付款项净额					
3-6	应收利息					
3-7	应收股利					
3-8	其他应收款余额	25,030,375.00	25,030,375.00	25,030,375.00		
3-8	减：坏账准备					
3-8	其他应收款净额	25,030,375.00	25,030,375.00	25,030,375.00		
3-9	存货余额					
3-9	减：存货跌价准备					
3-9	存货净额					
3-10	一年内到期的非流动资产					
3-11	其他流动资产					
3	<b>流动资产合计</b>	28,695,099.72	28,695,099.72	28,695,099.72		

评估人员：应丽云

## 非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2009年9月30日

表4

被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产					
4-2	持有至到期投资					
4-3	长期应收款					
4-4	长期股权投资					
4-5	投资性房地产	17,910,338.36	17,910,338.36	0.00	(17,910,338.36)	(100.00)
5-1	固定资产	36,586,586.59	36,586,586.59	53,180,045.00	16,593,458.41	45.35
5-1-1	其中：建筑物类固定资产	31,057,995.12	31,057,995.12	47,446,220.00	16,388,224.88	52.77
5-1-2	设备类固定资产	5,528,591.47	5,528,591.47	5,733,825.00	205,233.53	3.71
5-2	在建工程					
5-3	工程物资					
5-4	固定资产清理					
5-5	未担保余值					
5-6	生产性生物资产					
5-7	油气资产					
6-1	无形资产	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00		
6-1-1	其中：土地使用权	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00		
6-1-2	其他无形资产					
6-2	开发支出					
6-3	商誉					
6-4	长期待摊费用					
6-5	递延所得税资产					
6-6	其他非流动资产					
4	<b>非流动资产合计</b>	58,392,915.57	58,392,915.57	59,659,045.00	1,266,129.43	2.17

评估人员：曹建斌

## 长期股权投资等清查评估汇总表

评估基准日：2009年9月30日

表 4-0

被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产余额					
4-1	减：可供出售金融资产减值准备					
4-1	可供出售金融资产净额					
4-2	持有至到期投资余额					
4-2	减：持有至到期投资减值准备					
4-2	持有至到期投资净额					
4-3	长期应收款余额					
4-3	减：坏账准备					
4-3	长期应收款净额					
4-4	长期股权投资余额					
4-4	减：长期股权投资减值准备					
4-4	长期股权投资净额					
4-5	投资性房地产原值	18,105,881.92	18,105,881.92	0.00	(18,105,881.92)	(100.00)
4-5	投资性房地产余额	17,910,338.36	17,910,338.36	0.00	(17,910,338.36)	(100.00)
4-5	减：投资性房地产减值准备					
4-5	投资性房地产净额	17,910,338.36	17,910,338.36	0.00	(17,910,338.36)	(100.00)
4	长期股权投资等资产小计	17,910,338.36	17,910,338.36	0.00	(17,910,338.36)	(100.00)

评估人员：曹建斌

## 固定资产等清查评估汇总表

评估基准日：2009年9月30日

表5

被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值		调整后账面值		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	原值	净值
5-1-1	建筑物类固定资产合计	31,588,822.48	31,057,995.12	31,588,822.48	31,057,995.12	55,580,829.00	47,446,220.00	23,992,006.52	16,388,224.88	77.25	52.77
5-1-1-1	其中：房屋建筑物	30,489,342.48	30,012,941.96	30,489,342.48	30,012,941.96	54,425,829.00	46,322,070.00	23,936,486.52	16,309,128.04	79.75	54.34
5-1-1-2	构筑物及其他辅助设施	1,099,480.00	1,045,053.16	1,099,480.00	1,045,053.16	1,155,000.00	1,124,150.00	55,520.00	79,096.84	5.31	7.57
5-1-1-3	管道及沟槽										
	减：建筑物类固定资产减值准备	-----		-----		-----		-----		-----	
	建筑物类固定资产净额	-----	31,057,995.12	-----	31,057,995.12	-----	47,446,220.00	-----	16,388,224.88	-----	52.77
5-1-2	设备类固定资产合计	6,138,875.00	5,528,591.47	6,138,875.00	5,528,591.47	7,237,800.00	5,733,825.00	1,098,925.00	205,233.53	19.88	3.71
5-1-2-1	其中：机器设备	5,954,325.00	5,368,969.04	5,954,325.00	5,368,969.04	6,878,500.00	5,573,990.00	924,175.00	205,020.96	17.21	3.82
5-1-2-2	电子设备	184,550.00	159,622.43	184,550.00	159,622.43	359,300.00	159,835.00	174,750.00	212.57	109.48	0.13
5-1-2-3	车辆										
	减：设备类固定资产减值准备	-----		-----		-----		-----		-----	
	设备类固定资产净额	-----	5,528,591.47	-----	5,528,591.47	-----	5,733,825.00	-----	205,233.53	-----	3.71
5-1	固定资产净值小计	-----	36,586,586.59	-----	36,586,586.59	-----	53,180,045.00	-----	16,593,458.41	-----	45.35
5-1	减：固定资产减值准备小计	-----		-----		-----		-----		-----	
5-1	固定资产净额小计	-----	36,586,586.59	-----	36,586,586.59	-----	53,180,045.00	-----	16,593,458.41	-----	45.35
5-2-1	在建工程--土建工程	-----		-----		-----		-----		-----	
5-2-2	在建工程--设备安装工程	-----		-----		-----		-----		-----	

5-2-3	在建工程--油气勘探支出	-----		-----		-----		-----		-----	
5-2-4	在建工程--油气开发支出	-----		-----		-----		-----		-----	
	减:在建工程减值准备	-----		-----		-----		-----		-----	
5-2	在建工程净额小计	-----		-----		-----		-----		-----	
5-3	工程物资余额	-----		-----		-----		-----		-----	
5-3	减: 减值准备	-----		-----		-----		-----		-----	
5-3	工程物资净额	-----		-----		-----		-----		-----	
5-4	固定资产清理	-----		-----		-----		-----		-----	
5-5	未担保余值	-----		-----		-----		-----		-----	
5-6-1	生产性生物资产	-----		-----		-----		-----		-----	
5-6-2	公益性生物资产	-----		-----		-----		-----		-----	
5-6	生产性生物资产小计	-----		-----		-----		-----		-----	
5-7	油气资产	-----		-----		-----		-----		-----	
5	固定资产合计	-----	36,586,586.59	-----	36,586,586.59	-----	53,180,045.00	-----	16,593,458.41	-----	45.35

评估人员：曹建斌



# 无形资产及其他资产清查评估汇总表

评估基准日：2009年9月30日

表6

被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
6-1-1	无形资产——土地使用权余额	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
6-1-1	减：减值准备					
6-1-1	无形资产——土地使用权净额	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
6-1-2	无形资产——其他无形资产余额					
6-1-2	减：减值准备					
6-1-2	无形资产——其他无形资产净额					
6-1	无形资产余额	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
6-1	减：无形资产减值准备					
6-1	无形资产净额	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30
6-2	开发支出					
6-3	商誉余额合计					
6-3	减：商誉减值准备					
6-3	商誉净额合计					
6-4	长期待摊费用					
6-5	递延所得税资产					
6-6	其他非流动资产					
	无形资产及其他资产合计	3,895,990.62	3,895,990.62	6,479,000.00	2,583,009.38	66.30

评估人员：曹建斌

## 流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2009年9月30日

表 7

被评估单位：海宁宏达科创中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
7-1	短期借款					
7-2	交易性金融负债					
7-3	应付票据					
7-4	应付账款					
7-5	预收款项	1,323,127.14	1,323,127.14	1,323,127.14		
7-6	应付职工薪酬	45,241.91	45,241.91	45,241.91		
7-7	应交税费	(134,742.08)	(134,742.08)	(134,742.08)		
7-8	应付利息					
7-9	应付股利					
7-10	其他应付款	3,070.00	3,070.00	3,070.00		
7-11	一年内到期的非流动负债					
7-12	其他流动负债					
7	流动负债合计	1,236,696.97	1,236,696.97	1,236,696.97		

评估人员：应丽云