

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波合力科技股份有限公司拟资产收购
所涉及的宁波合力集团股份有限公司持有的
象山县滨海工业区金开路 72 号工业房地产

资产评估报告

银信评报字（2022）甬第 0473 号

银信（宁波）资产评估有限公司

2022 年 09 月 19 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3030080001202200507
合同编号:	银信评约(2022)第259号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2022)甬第0473号
报告名称:	宁波合力科技股份有限公司拟资产收购所涉及的宁波合力集团股份有限公司持有的象山县滨海工业区金开路72号工业房地产资产评估项目
评估结论:	42,973,700.00元
评估机构名称:	银信(宁波)资产评估有限公司
签名人员:	王松伟 (资产评估师) 会员编号: 30160002 毛剑锋 (资产评估师) 会员编号: 30060006



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年09月19日

目录

声明	1
摘要	2
正文	5
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	15
附件	16



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-81857866 邮 编：315040

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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电 话：0574-87269407

传 真：0574-81857866 邮 编：315040

宁波合力科技股份有限公司拟资产收购

所涉及的宁波合力集团股份有限公司持有的

象山县滨海工业区金开路 72 号工业房地产

资产评估报告

银信评报字（2022）甬第 0473 号

摘要

一、项目名称：宁波合力科技股份有限公司拟资产收购所涉及的宁波合力集团股份有限公司持有的象山县滨海工业区金开路 72 号工业房地产资产评估项目。

二、委托人：宁波合力科技股份有限公司。

三、其他资产评估报告使用人：本次经济行为相关的国家法律法规规定的资产评估报告使用对象、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人。

四、产权持有人：宁波合力集团股份有限公司。

五、评估目的：资产收购。

六、经济行为：委托人拟资产收购，需对所涉及的宁波合力集团股份有限公司持有的象山县滨海工业区金开路 72 号工业房地产进行评估，并提供价值参考依据。

七、评估对象与评估范围：宁波合力集团股份有限公司截至评估基准日持有的象山县滨海工业区金开路 72 号工业房地产，账面原值为 33,028,009.46 元，账面净值为 17,181,496.61 元，具体为：固定资产——房屋建筑物总面积为 14,490.53 平方米（其中有证部分面积为 14,132.33 平方米，无证部分面积为 358.20 平方米），无形资产——土地使用权面积为 32,370.17 平方米。

八、价值类型：市场价值。

九、评估基准日：2022 年 07 月 31 日。

十、评估方法：固定资产——房屋建筑物采用成本法，无形资产——土地使用权采用市场法评估。

十一、评估结论：于评估基准日，评估对象评估值合计为 42,973,700 元，大写人民币肆仟贰佰玖拾柒万叁仟柒佰元整，其中固定资产——房屋建筑物评估值为 23,089,000 元，无形资产——土地使用权评估值为 19,884,700 元。

具体详见“资产评估结果汇总表”。



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电 话：0574-87269407

传 真：0574-81857866 邮 编：315040

十二、评估结论使用有效期：

经有权机构批准后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对委托人拟资产收购之经济行为有效。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 2022 年 07 月 31 日至 2023 年 07 月 30 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，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：已关注，未获知；

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：已关注，未获知；

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：已关注，未获知；

（四）重要的利用专家工作及报告情况：无；

（五）重大期后事项：已关注，未获知；

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响情况：无；

（七）担保、租赁等事项：根据 0390100013-200 年象山（抵）字 0142 号《最高额抵押合同》记载：产权持有人将评估对象向中国工商银行股份有限公司象山支行抵押借款，债权确定期间为 2022 年 06 月 17 日至 2023 年 06 月 16 日。本次评估未考虑其可能对评估值产生的影响，请报告使用者予以关注。

（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：已关注，未获知；

（九）其他需要说明的事项

1、本次评估的价值为含税价，提请报告使用者关注。

2、本次评估建筑面积以证载为准；无证房屋建筑物以委托人申报为准，评估人员复核为准，如与实际不符，需相应调整评估值。

3、根据宁波合力集团股份有限公司与宁波曼切斯体育用品有限公司所签订的《房屋租赁协议》记载，评估对象出租予宁波曼切斯体育用品有限公司，租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，由于剩余租约租赁期限较短，故本次评估不考虑租约限制对评估值的影响。

4、评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电 话：0574-87269407

传 真：0574-81857866 邮 编：315040

进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。

5、本次评估仅为委托人提供委评资产市场价值的参考意见，不考虑评估目的实施后可能发生的有关涉税事宜。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人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（宁波）资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-81857866 邮 编：315040

宁波合力科技股份有限公司拟资产收购
所涉及的宁波合力集团股份有限公司持有的
象山县滨海工业区金开路 72 号工业房地产

资产评估报告

银信评报字（2022）甬第 0473 号

正文

宁波合力科技股份有限公司：

银信（宁波）资产评估有限公司接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，固定资产——房屋建筑物采用成本法法，无形资产——土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对宁波合力科技股份有限公司拟实施资产收购所涉及的宁波合力集团股份有限公司持有的象山县滨海工业区金开路 72 号工业房地产在 2022 年 07 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

名称：宁波合力科技股份有限公司

统一社会信用代码	913302001449866060	名称	宁波合力科技股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）	法定代表人	施良才
注册资本	壹亿伍仟陆佰捌拾万元整	成立日期	2000 年 11 月 15 日
住所	浙江象山工业园区西谷路 358 号		
营业期限自	2000 年 11 月 15 日	营业期限至	2030 年 11 月 14 日
经营范围	金属合金技术、模具技术的研究、开发、咨询服务；模具、有色合金、铸件、机械产品、五金加工、制造、销售；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的货物和技术除外（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）		

注：摘自营业执照副本

（二）产权持有人

1、产权持有人概况



银信（宁波）资产评估有限公司
地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电话：0574-87269407
传真：0574-81857866 邮编：315040

产权持有人名称：宁波合力集团股份有限公司

统一社会信用代码	913302007240823397	名称	宁波合力集团股份有限公司
类型	股份有限公司（非上市）	法定代表人	施良才
注册资本	伍仟壹佰捌拾万元整	成立日期	2000年09月08日
住所	象山县工业示范园区		
营业期限自	2000年09月08日	营业期限至	2030年09月07日
经营范围	液压件、五金机械、塑料制品、体育用品制造、加工；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

注：摘自营业执照副本

2、委托人与产权持有人之间的关系

产权持有人和委托人的实际控制人为同一人。

（三）其他资产评估报告使用人

除本次经济行为相关的国家法律法规规定的资产评估报告使用对象、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

宁波合力科技股份有限公司拟资产收购，需对宁波合力集团股份有限公司所持有的象山县滨海工业区金开路72号工业房地产进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象和评估范围为宁波合力集团股份有限公司截至评估基准日持有的象山县滨海工业区金开路72号工业房地产，账面原值为33,028,009.46元，账面净值为17,181,496.61元，具体为固定资产——房屋建筑物总面积为14,490.53平方米（其中有证部分面积为14,132.33平方米，无证部分面积为358.20平方米），无形资产——土地使用权面积为32,370.17平方米。

委评房地产位于象山县滨海工业区金开路72号，该房地产东至宁波昌河工业园，南至同一厂区相邻房地产，西至同一厂区相邻房地产，北至金开路。经现场勘查，厂区建成于约2008年，主要房屋概况如下：1#厂房，钢、钢混结构，单层，层高9.5米，共4跨，跨度28米，柱距8米，外墙涂料砖墙，内墙抹灰，耐磨地坪，彩钢板顶，塑钢门窗，内有办公房、夹芯板隔间、钢平台等；柴油房，混合结构，单层，层高2.7米，外墙砖墙，内墙抹灰，彩钢板屋面，砼地面，塑钢窗，钢门；设备房，混



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电 话：0574-87269407

传 真：0574-81857866 邮 编：315040

合结构，单层，层高 4.0 米，外墙砖墙，内墙抹灰，彩钢板屋面，砼地面，塑钢窗，钢门；钢棚，简易结构，位于 1#厂房西侧。经现场勘察，委托评估建筑物主体结构良好，水卫、照明、通讯齐全，目前处于正常使用中。

根据宁波合力集团股份有限公司与宁波曼切斯体育用品有限公司所签订的《房屋租赁协议》记载，评估对象出租予宁波曼切斯体育用品有限公司，租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

委评房地产权利人为宁波合力集团股份有限公司，房屋规划用途为工业。土地为国有出让工业用地，土地使用权终止日期为 2057 年 02 月 04 日。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

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。

本次评估的资产的价值为含税价。

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。

五、评估基准日

评估基准日 2022 年 07 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

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。

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）行为依据

1、委托人与我们签订的资产评估委托合同。

（二）法律、法规依据



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：浙江省宁波市江东北路317号

和丰创意广场和庭楼7楼703

电 话：0574-87269407

传 真：0574-81857866 邮 编：315040

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

7、《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》（国务院令第55号）；

8、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

10、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；

11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日中华人民共和国国务院令第714号修订）

12、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

13、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

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）；



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-81857866 邮 编：315040

- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（四）产权依据

- 1、《不动产权证书》：浙（2019）象山县不动产权第0035743号。

（五）取价依据

- 1、产权持有人取得或使用的各项合同、会计凭证及其他会计资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估人员现场勘查资料；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的资料。
- 5、《宁波钢铁有限公司五丰塘固废综合利用厂房及配套设施项目结算审查报告》（中瑞岳华[2018]第071279号）等。

七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

（一）评估方法的选择

根据本次评估对象的特点、评估目的及评估对象的实际情况，委估资产为工业房



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电 话：0574-87269407

传 真：0574-81857866 邮 编：315040

地产，对应的土地使用权具有较多的同类市场可比交易案例，同时地上房屋建筑物的成本资料来源较易获取，因此本次评估采取房地分估的方式，对土地使用权采用市场法，并对地上房屋建筑物采用成本法进行评估，最终依据两者之和确定评估值。其中上述方法对应的评估计算公式如下：

1、市场比较法计算公式：

市场比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

2、成本法计算公式：

建筑物评估值=重置成本×综合成新率 其中：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+管理费用+资金成本+利润

综合成新率=年限成新率×0.4+勘查成新率×0.6

八、评估程序实施过程和情况

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、产权持有人、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

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，指导产权持有人清查资产、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产权持有人有关财务报表、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，了解资产的使用状况。



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-81857866 邮 编：315040

（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

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人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、现有用途假设：是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

4、原地使用假设：是指假设资产在原所在地或者原安装地继续使用。

（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、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-81857866 邮 编：315040

（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产、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。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、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）评估结论

于评估基准日，评估对象评估值合计为 42,973,700 元，大写人民币肆仟贰佰玖拾柒万叁仟柒佰元整，其中固定资产——房屋建筑物评估值为 23,089,000 元，无形资产——土地使用权评估值为 19,884,700 元。

具体详见“资产评估结果汇总表”。

评估增减值原因分析：

1、固定资产——房屋建筑物账面净值为 7,843,569.68 元，评估值为 23,089,000 元，评估增值 15,245,430.32 元，增值率 194.37%。

①房屋建筑物增值系建筑材料及人工价格上涨所致；

②房屋建筑物经济使用年限大于会计折旧年限。

2、无形资产——土地使用权账面净值为 9,337,926.93 元，评估值为 19,884,700 元，评估增值 10,546,773.07 元，增值率 112.95%。

①土地使用权增值系市场上土地价格上涨所致；



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-81857866 邮 编：315040

②账面净值受会计折旧的影响。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，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、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：已关注，未获知；
- （二）委托人未提供的其他关键资料情况：已关注，未获知；
- （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：已关注，未获知；
- （四）重要的利用专家工作及相关报告情况：无；
- （五）重大期后事项：已关注，未获知；
- （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响情况：无；
- （七）担保、租赁等事项：根据 0390100013-200 年象山（抵）字 0142 号《最高额抵押合同》记载：产权持有人将评估对象向中国工商银行股份有限公司象山支行抵押借款，债权确定期间为 2022 年 06 月 17 日至 2023 年 06 月 16 日。本次评估未考虑其可能对评估值产生的影响，请报告使用者予以关注。
- （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：已关注，未获知；
- （九）其他需要说明的事项
 - 1、本次评估的价值为含税价，提请报告使用者关注。
 - 2、本次评估建筑面积以证载为准；无证房屋建筑物以委托人申报为准，评估人员复核为准，如与实际不符，需相应调整评估值。

3、根据宁波合力集团股份有限公司与宁波曼切斯体育用品有限公司所签订的《房屋租赁协议》记载，评估对象出租予宁波曼切斯体育用品有限公司，租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，由于剩余租约租赁期限较短，故本次评估不考虑租约



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-81857866 邮 编：315040

限制对评估值的影响。

4、评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。

5、本次评估仅为委托人提供委评资产市场价值的参考意见，不考虑评估目的实施后可能发生的有关涉税事宜。

本报告签字资产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）报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托方和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和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方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方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、资产评估报告的使用范围：

委托方、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3、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专业人员不承担责任。

4、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。

5、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。

（二）评估结论的使用有效期：

经有权机构批准后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对委托人拟资产收购之经济行为有效。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



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-81857866 邮 编：315040

效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 07 月 31 日至 2023 年 07 月 30 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，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 09 月 19 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

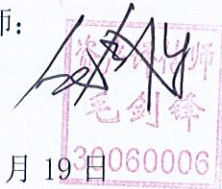
银信（宁波）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2022 年 09 月 19 日