SWCO

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：swpgztb@163.com

上海市第二中级人民法院
拟拍卖股权涉及的　　有限公司持有的
宁波建商投资有限公司额度为100000000元的股权
资产评估报告

沪申威评报字〔2021〕第F0152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、 委托人和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海市第二中级人民法院，其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、 评估对象和评估范围

评估对象系上海市第二中级人民法院受理的(2021)沪02执725号一案所涉标的物；评估范围为　　有限公司持有的宁波建商投资有限公司额度为100000000元的股权（详见资产评估明细表）。

四、 价值类型

市场价值

五、 评估基准日

2021年6月30日

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：swpgztb@163.com

六、 评估方法

采用资产基础法

七、 评估结论

经采用资产基础法评估，以2021年6月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，宁波建商投资有限公司总资产评估值为349,989,782.51元，负债评估值为91,511,702.31元，股东全部权益价值评估值为258,478,080.20元，大写人民币贰亿伍仟捌佰肆拾柒万捌仟零捌拾元贰角整。 有限公司持有的宁波建商投资有限公司额度为100000000元的股权对应的股东全部权益评估值258,478,080.20元。

评估结论使用有效期为一年，即在2021年6月30日到2022年6月29日期间内有效。

八、 对评估结论产生重大影响的特别事项

1、被评估单位账面其他应收款：序号13—浙江同信园林建设股份有限公司，账面金额9,860,000.00元；序号14—宁波赛尔集团有限公司，账面金额8,033,461.35元；序号15—宁波敬业投资有限公司，账面金额7,265,600.67元。其他应付款：序号12—浙江向阳渔港集团股份有限公司，账面金额101,991,230.35元；序号17—张建国，账面金额8,747,873.02元。上述款项均为股权转让之前原股东的往来款，被评估单位原股东浙江向阳渔港集团股份有限公司确认，根据相关股权转让协议和补充协议，上述涉及到原股东的往来款，均应做平账处理，相关应收款项未来无法收回，相关应付款项未来无需支付，故相应的其他应收款和其他应付款评估值为零。

2、企业无法提供部分往来款项联系地址，且受到新冠疫情的影响，本次评估对于部分往来款无法邮寄询证函，评估人员通过替代程序对于相关款项的真实性进行了确认，对于无法发函的往来款，以账面值确定评估值。

3、根据宁波市不动产登记信息查询结果显示，其中1项（权证号为浙（2017）

宁波市东钱湖不动产权第0105591号）于2021年11月29日被鄞州区人民法院查封，查封文号（2021）浙0212民诉前调17487号，查封期限2021年11月29日至2024年11月28日。至评估基准日和现场勘查日，委估的其他不动产不存在抵押担保等他项权利事项。

4、本次评估未考虑评估增减值可能引起的递延所得税资产及递延所得税负债对评估结论的影响。

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。

本评估报告提出日期为2022年4月15日。

资产负债表

税款所属期起止:2021-04-01 至 2021-06-30

会小企01表

纳税人识别号:913302015915567631

报送日期:2021-07-07

纳税人名称:宁波建商投资有限公司

单位：元

资产	行次	期末余额	年初余额	负债及所有者权益	行次	期末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	19,020.30	67,408.15	短期借款	31	0.00	0.00
短期投资	2	0.00	0.00	应付票据	32	0.00	0.00
应收票据	3	0.00	0.00	应付账款	33	1,551,649.93	1,323,849.93
应收账款	4	0.00	0.00	预收账款	34	0.00	0.00
预付款项	5	64,996.97	65,069.71	应付职工薪酬	35	0.00	0.00
应收股利	6	0.00	0.00	应交税费	36	-3,026,321.59	-2,938,516.44
应收利息	7	0.00	0.00	应付利息	37	0.00	0.00
其他应收款	8	31,549,784.25	30,867,484.25	应付利润	38	0.00	0.00
存货	9	230,651,972.70	230,651,972.70	其他应付款	39	203,725,477.34	202,458,417.80
其中：原材料	10	0.00	0.00	其他流动负债	40	0.00	0.00
库存商品	11	0.00	0.00	流动负债合计	41	202,250,805.68	200,843,751.29
周转材料	12	230,651,972.70	230,651,972.70	非流动负债:			
其他流动资产	13	0.00	0.00	长期借款	42	0.00	0.00
流动资产合计	14	0.00	0.00	长期应付款	43	0.00	0.00
非流动资产:	15	262,285,774.22	261,651,934.81	递延收益	44	0.00	0.00
长期债券投资	16	0.00	0.00	其他非流动负债	45	0.00	0.00
长期股权投资	17	0.00	0.00	非流动负债合计	46	0.00	0.00
固定资产原价	18	301,691.57	301,691.57	负债合计	47	202,250,805.68	200,843,751.29
减：累计折旧	19	157,778.82	128,392.95				
固定资产账面价值	20	143,912.75	173,298.62				
在建工程	21	34,694,689.66	33,755,495.24				
工程物资	22	0.00	0.00				
固定资产清理	23	0.00	0.00				
生产性生物资产	24	0.00	0.00	所有者权益（或股东权益）：			
油气资产	25	10,484,735.37	10,649,849.31	实收资本（或股本）	48	100,000,000.00	100,000,000.00
无形资产	26	0.00	0.00	资本公积	49	22,745,624.89	22,745,624.89
开发支出	27	0.00	0.00	盈余公积	50	0.00	0.00
商誉	28	0.00	0.00	未分配利润	51	-17,387,318.57	-17,358,798.20
长期待摊费用	29	45,323,337.78	44,578,643.17	所有者权益（或股东权益）合计	52	105,358,306.32	105,386,826.69
递延所得税资产	30	307,609,112.00	306,230,577.98	负债和所有者权益（或股东权益）总计	53	307,609,112.00	306,230,577.98
其他非流动资产							
非流动资产合计							
资产总计							

国家税务总局
宁波市税务局
电子档案专用章

宁波税务电子档案

(证件号: 372****0336 经办人: 宁波建商投资有限公司 手机号: 188****8688 受理日期: 2021-07-07 15:05:13)

利润表

税款所属期起止:2021-04-01 至 2021-06-30

会小企02表

纳税人识别号:91330201591556763L

报送日期:2021-07-07

纳税人名称:宁波建商投资有限公司

单位：元

项目	行次	本年累计金额	本期金额
一、营业收入	1	0.00	0.00
减：营业成本	2	0.00	0.00
营业税金及附加	3	5,711.40	0.00
其中：消费税	4	0.00	0.00
营业税	5	0.00	0.00
城市维护建设税	6	0.00	0.00
资源税	7	0.00	0.00
土地增值税	8	0.00	0.00
城镇土地使用税、房产税、车船税、印花税	9	0.00	0.00
教育费附加、矿产资源补偿费、排污费	10	0.00	0.00
销售费用	11	0.00	0.00
其中：商品维修费	12	0.00	0.00
广告费和业务宣传费	13	0.00	0.00
管理费用	14	612,640.24	368,366.31
其中：开办费	15	0.00	0.00
业务招待费	16	0.00	0.00
研究费用	17	0.00	0.00
财务费用	18	898.73	228.88
其中：利息费用（收入以“-”号填列）	19	-73.92	-46.12
投资收益（损失以“-”号填列）	20	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	21	-619,250.37	-368,595.19
加：营业外收入	22	1,500.00	0.00
其中：政府补助	23	0.00	0.00
减：营业外支出	24	0.00	0.00
其中：坏账损失	25	0.00	0.00
无法收回的长期债券投资损失	26	0.00	0.00
无法收回的长期股权投资损失	27	0.00	0.00
自然灾害等不可抗力因素造成的损失	28	0.00	0.00
税收滞纳金	29	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30	-617,750.37	-368,595.19
减：所得税费用	31	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	32	-617,750.37	-368,595.19

330291002612?

国家税务总局
宁波市税务局
电子档案专用章

宁波税务电子档案

(证件号: 372****0336 经办人: 宁波建商投资有限公司 手机号: 188****8688 受理日期: 2021-07-07 15:05:13)