

宁波富达股份有限公司拟资产转让涉及的 资产组合价值资产评估报告

中联评报字[2018]D-0017 号

(共 8 册, 第 1 册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一八年七月二十五日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

目 录

| 内 容 | 页 次 |
|---------------------------|-----|
| 第一部分 声明 | 2 |
| 第二部分 资产评估报告摘要 | 4 |
| 第三部分 资产评估报告正文 | 9 |
| 一、委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人概况 | 9 |
| 二、评估目的 | 11 |
| 三、评估对象和评估范围 | 11 |
| 四、价值类型 | 21 |
| 五、评估基准日 | 21 |
| 六、评估依据 | 22 |
| 七、评估方法 | 25 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 26 |
| 九、评估假设 | 27 |
| 十、评估结论 | 28 |
| 十一、特别事项说明 | 29 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 33 |
| 十三、资产评估报告日 | 33 |
| 第四部分 附件目录 | 35 |

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波富达股份有限公司的委托，就其拟资产转让涉及的资产组合进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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、行政法规规定和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、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。

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。

电话：（022）23733333
传真：（022）23718888
地址：天津市南开区宾水西道
333号万豪大厦10层

宁波富达股份有限公司拟资产转让涉及的 资产组合价值资产评估报告摘要

中联评报字[2018]D-0017号

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波富达股份有限公司（以下简称“宁波富达公司”或“宁波富达”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对宁波富达股份有限公司拟资产转让涉及的资产组合的市场价值进行了评估，评估基准日二〇一八年四月三十日。

评估对象和范围为宁波富达公司委估的资产组合，包括：其他应收款中对3家公司的往来款和长期股权投资中3笔对外股权投资，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面原值 | 计提坏账（减值）准备 | 账面价值 |
|--------|------------|------------|------------|
| 其他应收款 | 549,937.09 | 352,532.90 | 197,404.19 |
| 长期股权投资 | 40,149.17 | 22,744.04 | 17,405.13 |
| 合 计 | 590,086.26 | 375,276.94 | 214,809.32 |

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以资产持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，针对委估资产组中不同资产的性质、特点分别选用成本法、资产基础法、进行评估。经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出委托人拟资产转让涉及的资产组合在评估基准日2018年4月30日的评估结论如下：

在持续使用前提下，评估后的资产总计为人民币396,678.97万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|----|--------|------------|-------------|-------------|---------|
| 1 | 其他应收款 | 197,404.19 | 549,937.09 | 352,532.90 | 178.58 |
| 2 | 长期股权投资 | 17,405.13 | -153,258.12 | -170,663.25 | -980.53 |
| | 合 计 | 214,809.32 | 396,678.97 | 181,869.65 | 84.67 |

评估结果详细情况见评估明细表。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日二〇一八年四月三十日起，至二〇一九年四月二十九日有效。超过一年，需重新进行评估。

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

一、需要说明的产权及其他事项

（一）关于宁房股份公司的产权说明

1、投资性房地产—房屋建筑物中一项资产只有房产证而无土地证、一项房产既无房产证又无土地证，分别为：①只有房产证而无土地证即宁波市海曙区青林湾东区1号<1-1>房产；②既无房产证又无土地证一处即建筑大厦一个汽车位。

2、固定资产—房屋建筑物中二项房产既无房产证又无土地证，即建筑大厦四个汽车位和青林湾一期B区会所。

3、宁房股份公司全资子公司宁海宁房置业有限公司于2010年12月27日与宁海县签订了电子监管号为3302262010B01119的宗地编号为“桃源街道北路东、庆安路北01地块”国有建设用地使用权出让合同，截止到评估基准日尚未办理土地使用权证。

4、固定资产—房屋建筑物中，青林湾一期B区会所建筑面积为6,070.66平方米，未取得产权证，房屋建筑面积为宁房股份公司提供，评估人员根据测绘面积核对后列示。被评估单位与业主对会所的归属有争议，根据浙江和义观达律师事务所出具的关于青林湾东区会所权属的法律意见报告书，会所应归属于被评估单位所有，但截至评估基准日，尚未办理相关登记手续，考虑到该事项的不确定性，其评估值按照账面价值列示。

（二）关于余姚赛格特公司的产权说明

1、固定资产—房屋建筑物中权证号为余房权证城区字第A0409991号和余国用（2004）第07227号的房屋及土地使用权，其产权登记所有人为余姚市赛格特幼儿园，但该房产实际为余姚市赛格特经济技术开发区有限公司出资购入，现由余

姚市赛格特幼儿园经营使用，且未收取租金。由于该房产权存在产权瑕疵，本次评估值按照账面价值列示。

2、固定资产—房屋建筑物中存在房屋建筑物与土地使用权产权证登记的性质不一致的情况，具体为：权证号为余房权证余姚镇字第 A9807605 号和余姚镇国用（1999）字第 0409 号的房屋建筑物，土地性质为工业、房屋性质为商业；权证号为余房权证城区字第 A0313050 号和余姚镇国用（2003）字第 6723 号的房屋建筑物，土地性质为工业，房屋性质为商住。上述房屋建筑物交由富达幼儿园所用，但未收取租金。本次评估房产采用成本法、土地采用基准地价系数修正法进行评估。

3、固定资产—车辆中有 3 辆汽车，车牌号分别为浙 BC3588、浙 BM0099、浙 BM0010 的车辆登记证书遗失；浙 BM0099 的车辆所有权人目前为余姚市赛格特姚北废旧物资市场房地产开发有限公司，系余姚市赛格经济技术开发区有限公司的全资子公司，且已清算注销，车辆目前实际为余姚市赛格经济技术开发区有限公司使用，并负责平常的保险、保养、油费等开支，但未完成产权变更。

二、未决事项、法律纠纷等不确定因素

（一）城投置业公司

1、张建明、邱昕尔、王秀清因房屋买卖合同纠纷起诉至宁波市江北区人民法院分别要求城投置业公司赔偿损失 1,580,000 元并支付相应的违约金，截至本评估报告日，上述案件处于审理阶段。

2、城投置业全资子公司宁波海曙城投置业有限公司涉诉情况：王乔立因房屋买卖纠纷起诉至海曙区人民法院，要求海曙城投置业退还房款并支付因商品房瑕疵而给原告造成的损失，截至本评估报告日，上述案件处于审理阶段。

本次评估未考虑上述未决诉讼可能带来的影响。

（二）宁房股份公司

1、宁房股份公司的全资子公司宁海宁房置业有限公司（以下简称“宁海宁房”），在 2016 年 3 月 18 日对宁海县国土资源局因“宁海桃源北路东庆安路北 01

地块”土地使用权出让合同纠纷一案，向宁波市鄞州区人民法院提起了行政诉讼，并于2017年9月4日，宁海宁房收到浙江省宁波市鄞州区人民法院出具的“(2016)浙0212行初35号”《行政判决书》，驳回原告宁海宁房的全部诉讼请求。收到上述判决书后，宁海宁房依法进行上诉。2018年3月2日，宁海宁房收到宁波市中级人民法院出具的“(2017)浙02终审434号”《行政裁定书》，裁定如下撤销宁波市鄞州区人民法院“(2016)浙0212行初35号”行政判决，并驳回上诉人宁海宁房的起诉。宁海宁房于2018年5月向浙江省高级人民法院申请再审。截至本次评估报告日，该案件处于审理阶段。本次对该开发地块的评估结论，未考虑该项未决诉讼所带来的影响。

2、宁房股份公司的控股子公司宁波市城市广场物业管理有限公司于2017年10月向宁波市鄞州区人民法院提起诉讼，要求宁波天伦时代置业有限公司支付物业服务费及违约金；宁波天伦时代置业有限公司于2017年11月提出反诉请求，要求广场物业支付公共能耗费（电）垫付费用、停车收入及其他垫付费用、返点费用；截至本次评估报告日，上述案件处于审理阶段。

三、其他需要说明的事项

(一) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二) 城投置业公司

1、城投置业公司维拉小镇一期（5#、6#、7#地块组成），因市政道路出现沉降需要进行整治修复，维拉小镇一期6#地块已于2017年完成修复及结算工作，维拉小镇一期5#、7#地块修复工程已预提了整治修复费用5,463.47万元，已领取建筑工程施工许可证，目前处于待开工状态。

2、对于宁波市鄞州城投置业有限公司的长期股权投资，根据城投置业公司与宁波万科房地产开发有限公司签订的《投资合作协议书》，城投置业公司转让其持有的宁波市鄞州城投置业有限公司51%股权，并就一期项目（依云郡项目）和二期项目与宁波万科房地产开发有限公司开展差异化合作，在满足一定条件情况下由城投置业公司回购宁波市鄞州城投置业有限公司51%股权。根据上述合作协议，城投置业公司对于宁波市鄞州城投置业有限公司的长期股权投资按以下公

式进行估算。

评估值=宁波市鄞州城投置业有限公司评估基准日净资产—合作方初始投资成本—合作方一期项目运营报酬—合作方二期项目可分配利润。由于宁波市鄞州城投置业有限公司与合作方对物业用房、人防、营运费用等在二期项目分摊比例尚未达成统一，如果分摊比例变动会影响评估结果。

（三）关于余姚赛格特公司的特别事项

企业拥有一项账外房地产，权证号为余房权证城区字第 A0115270 号和余姚镇国用(2000)字第 1801 号。房屋所有权人为余姚市赛格特经济技术开发有限公司，设计用途为工业，结构为砖木，建筑面积 546.23 平方米，总层数一层，已被拆迁征收 161.14 平方米，剩余建筑面积 385.09 平方米；土地使用者为余姚市赛格特经济技术开发有限公司，坐落在余姚镇阳明西路 91 号，地号为 1010413014600，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2050 年 07 月 23 日，使用权面积为 1447.11 平方米，已被拆迁征收 969.86 平方米，剩余土地面积 477.25 平方米，无账面价值。本次房屋建筑物采用成本法、土地采用市场法进行了评估。

（四）本次对于各公司长期股权投资的评估，未考虑股东部分权益控股权溢价。

注：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。

宁波富达股份有限公司拟资产转让涉及的 资产组合价值资产评估报告

中联评报字[2018]D-0017号

宁波富达股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，针对委估资产组中不同资产的性质、特点分别选用成本法、资产基础法，按照必要的评估程序，对宁波富达股份有限公司拟资产转让涉及的资产组合在二〇一八年四月三十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、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位

本资产组评估项目委托人及被评估单位为宁波富达股份有限公司，基本情况如下：

公司名称：宁波富达股份有限公司(600724)

注册地址：余姚市阳明西路 355 号

注册资本：人民币 1,445,241,071.00 元

统一社会信用代码：91330200704845351P

法定代表人：庄立峰

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：长期

经营范围：家用电力器具、电机、文具、鞋帽、工艺品、水暖管件、塑料制品、模具、金属制品、塑料加工专用设备、除尘设备、环卫车辆配件、针织品、编织品及其制品的制造、加工、批发、零售；家电维修；计算机产品设计；自来水生产(分支机构经营)；自营和代理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；房地产开发经营；实业投资。（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）

宁波富达公司系 1992 年 9 月经宁波市经济体制改革办公室以甬体改[1992]18 号文批准同意，由原浙江吸尘器厂的三方投资者（浙江二轻企业集团、余姚市二轻工业总公司、余姚塑料总厂）联合中国工商银行浙江省信托投资公司、余姚市塑料工业科技研究所、中国农业银行宁波信托投资公司共同组建。1996 年 7 月 16 日经中国证监会批准，本公司 1,340 万股流通股在上交所正式挂牌上市。

根据公司 2008 年度第一次临时股东大会决议和修改后的章程规定，经中国证券监督管理委员会于 2009 年 3 月 31 日以证监许可[2009]267 号文《关于核准宁波富达股份有限公司重大资产重组及向宁波城建投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》核准，公司采用与控股股东宁波城建投资控股有限公司（以下简称“宁波城投”）资产置换与非公开发行股票相结合的方式，购买宁波城投拥有的宁波城市广场开发经营有限公司（注册资本 1,000 万元）100%股权、宁波房地产股份有限公司（注册资本 5,050 万元）74.87%股权、宁波城投置业有限公司（原名宁波慈通置业有限公司，注册资本 5,000 万元）100%股权，同时置出公司拥有的宁波市自来水净水有限公司（注册资本 20,000 万元）90%股权和宁波枫林绿色能源开发有限公司（注册资本 20,000 万元）25%股权。资产置换差额 7,584,241,589.58 元（根据各项股权评估价值作价），由公司向宁波城投非公开发行股份支付，发行数量为 1,000,559,576 股，每股面值 1 元。公司变更后的注册资本为人民币 1,445,241,071.00 元，业经立信会计师事务所有限公司验证并出具信会师报字[2009]第 11211 号验资报告。

截至 2018 年 4 月 30 日止，公司股本总数为 1,445,241,071 股，其中：有限售条件股份为 298,407 股，占股份总数的 0.02%；无限售条件股份为 1,444,942,664 股，占股份总数的 99.98%。

其他应收款和长期股权投资被评估单位分别为宁波城投置业有限公司及其子公司、宁波房地产股份有限公司及其子公司、余姚市赛格特经济技术开发有限公司及其子公司。

（二）其他资产评估报告使用人

根据委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》，其他报告使用人为经济行为相关的当事方、国有资产管理机构以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

宁波富达股份有限公司拟整体出售其持有的房地产板块业务：所持的宁波城投置业有限公司 100%股权、宁波房地产股份有限公司 74.87%股权和余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 60%股权，应收宁波城投置业有限公司 215,550.98 万元债权、应收宁波城投置业有限公司全资子公司宁波海曙城投置业有限公司 247,968.19 万元债权和应收余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 86,417.92 万元债权。

本次评估的目的是对委估的资产组合进行评估，为委托人拟转让上述资产提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

宁波市人民政府国有资产监督管理委员会文件甬国资产[2018]32号《关于富达股份有限公司重大资产出售有关事项的批复》。

三、评估对象和评估范围

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的资产评估明细申报表，本次评估对象和范围为宁波富达公司拟资产转让涉及的资产组合。本次委估的资产组合包括其他应收款 3 笔和 3 项长期股权投资，账面情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面原值 | 计提坏账（减值）准备 | 账面价值 |
|--------|------------|------------|------------|
| 其他应收款 | 549,937.09 | 352,532.90 | 197,404.19 |
| 长期股权投资 | 40,149.17 | 22,744.04 | 17,405.13 |
| 合 计 | 590,086.26 | 375,276.94 | 214,809.32 |

（一）其他应收款

本次委估的其他应收款涉及三家公司，分别为宁波城投置业有限公司（以下简称“城投置业公司”）、宁波海曙城投置业有限公司（以下简称“海曙城投公司”）、余姚市赛格特经济技术开发区有限公司（以下简称“余姚赛格特公司”），具体情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位（人）名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 计提坏账准备金额 |
|-----|-------------------|------|---------------|------|------------------|------------------|
| 1 | 宁波城投置业有限公司 | 借款本金 | 2016.1-2018.4 | 1~3年 | 2,147,000,000.00 | 1,645,697,882.83 |
| | | 借款利息 | 2018.4 | 1年以内 | 8,509,788.00 | |
| 2 | 宁波海曙城投置业有限公司 | 借款本金 | 2016.1-2018.4 | 1~3年 | 2,470,300,000.00 | 1,669,876,920.60 |
| | | 借款利息 | 2018.4 | 1年以内 | 9,381,867.00 | |
| 3 | 余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 | 借款本金 | 2016.1-2018.4 | 1~3年 | 860,000,000.00 | 209,754,168.22 |
| | | 借款利息 | 2018.4 | 1年以内 | 4,179,202.08 | |
| 合 计 | | | | | 5,499,370,857.08 | 3,525,328,971.65 |

（二）长期股权投资

本次委估的宁波富达公司对外投资公司3家，分别为宁波城投置业有限公司、宁波房地产股份有限公司（以下简称“宁房股份公司”）、余姚市赛格特经济技术开发区有限公司（以下简称“余姚赛格特公司”），详细情况见下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 企业名称 | 投资日期 | 持股比例（%） | 是否经营 | 账面价值 | 计提减值准备金额 |
|----|-------------------|---------|---------|------|----------------|----------------|
| 1 | 宁波城投置业有限公司 | 2006.11 | 100 | 是 | 197,440,427.67 | 197,440,427.67 |
| 2 | 宁波房地产股份有限公司 | 2002.4 | 74.87 | 是 | 174,051,340.24 | 0.00 |
| 3 | 余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 | 2005.9 | 60 | 是 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 |

长期股权投资所涉及公司详细情况如下：

（1）城投置业公司

①企业名称：宁波城投置业有限公司

②统一信用代码：91330200796003193K

③法定住所：宁波市江北区滨湖环路 65 号（1-2）层

④法定代表人：姚冰

⑤注册资本： 贰亿元整

⑥实收资本： 贰亿元整

⑦企业类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

⑧营业期限： 2006 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 26 日

⑨主要经营范围： 房地产开发、经营、租赁；实业投资；建筑装饰；建材、建筑机械设备的批发、零售。（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）

⑩股权结构： 评估基准日，城投置业公司股权结构如下表所示：

| 股东姓名或名称 | 认缴出资额(万元) | 认缴出资比例 |
|------------|-----------|--------|
| 宁波富达股份有限公司 | 20,000.00 | 100% |
| 合 计 | 20,000.00 | 100% |

⑪历史沿革：

宁波城投置业有限公司原名“宁波慈通置业有限公司”，由宁波市慈城古县城开发建设有限公司和宁波通途投资开发有限公司共同投资组建，公司成立于 2006 年 11 月 27 日，注册资本为人民币 5,000 万元。

2008 年 4 月根据公司董事会决议，经宁波市人民政府国有资产监督管理委员会“甬国资产[2008]26 号”文批准，宁波市慈城古县城开发建设有限公司和宁波通途投资开发有限公司分别将其持有的公司 51%和 49%的股权转让给宁波城建投资控股有限公司，由此公司成为宁波城投全资子公司。本次股权转让已取得宁波市产权交易中心颁发的《产权转让证》，并于 2008 年 4 月办理了工商变更登记手续。

根据公司 2008 年 9 月 26 日股东会决议，公司更名为“宁波城投置业有限公司”。

2009 年 4 月宁波城投以其拥有的宁波城市广场开发经营有限公司 100%股权、宁波房地产股份有限公司 74.87%股权、宁波城投置业有限公司 100%股权与宁波富达股份有限公司拥有的宁波市自来水净水有限公司 90%股权和宁波枫林绿色能

源开发有限公司 25% 股权进行资产置换，资产置换差额为人民币 7,584,241,589.58 元，由宁波富达公司向宁波城投非公开发行股份支付，发行股份数量为 1,000,559,576 股，每股面值 1 元。至此，公司注册资本仍为 5,000 万元，宁波富达持有公司 100% 的股权。公司已于 2009 年 4 月完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

2010 年 4 月 15 日根据公司股东会决议和修改后的章程规定，宁波富达对公司增资人民币 1.5 亿元。至此，公司注册资本变更为人民币 2 亿元。上述资本金业经宁波三港会计师事务所有限公司验证并出具宁三会工验[2010]73 号验资报告。

公司于 2016 年 5 月 19 日换领了统一社会信用代码为 91330200796003193K 的企业法人营业执照。

⑫经营情况

城投置业公司是一家以房地产开发、销售、经营为主要业务的房地产开发企业，目前拥有商品房（住宅、商业、办公）现房近 56,210.53 万平方米，车位 289 个，用于出租的办公、商铺 8,776.81 平方米，车位 9 个，自用办公用房产 6,962.87 平方米。长期股权投资有 3 家房地产开发企业和 1 家物业公司。

城投置业公司长期股权投资共四家，具体情况表如下：

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 投资期限 | 投资比例 | 账面价值 | 计提减值准备 |
|----|---------------|---------|------|------|------------------|----------------|
| 1 | 宁波市鄞州城投置业有限公司 | 2009-11 | 长期 | 49% | 976,052,913.34 | 485,100,000.00 |
| 2 | 宁波市海裕置业发展有限公司 | 2010-3 | 长期 | 100% | 48,000,000.00 | 0.00 |
| 3 | 宁波海曙城投置业有限公司 | 2010-6 | 长期 | 100% | 48,000,000.00 | 48,000,000.00 |
| 4 | 宁波城智物业管理有限公司 | 2017-11 | 长期 | 100% | 5,000,000.00 | 0.00 |
| 合计 | | | | | 1,077,052,913.34 | 533,100,000.00 |

⑬近一年的财务和经营状况：

近一年及评估基准日，城投置业公司（合并口径）的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2018年4月30日 | 2017年12月31日 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产 | 5,560,590,319.39 | 5,651,164,243.88 |
| 非流动资产 | 613,236,629.24 | 651,467,474.99 |
| 资产总计 | 6,173,826,948.63 | 6,302,631,718.87 |
| 流动负债 | 9,079,676,074.87 | 9,288,194,185.86 |
| 非流动负债 | 431,834,000.00 | 315,500,000.00 |
| 负债合计 | 9,511,510,074.87 | 9,603,694,185.86 |
| 所有者权益 | -3,337,683,126.24 | -3,301,062,466.99 |
| 其中：归属母公司所有者权益 | -3,337,683,126.24 | -3,301,062,466.99 |

近一年及评估基准日，城投置业公司（合并口径）的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

| 项目 | 2018年(1-4)月 | 2017年度 |
|---------------------|----------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 177,389,507.23 | 1,241,061,507.12 |
| 其中：营业收入 | 177,389,507.23 | 1,241,061,507.12 |
| 二、营业总成本 | 206,883,294.85 | 2,486,558,269.75 |
| 其中：营业成本 | 126,808,002.95 | 1,145,459,026.74 |
| 营业税金及附加 | 8,207,940.93 | 34,662,363.12 |
| 销售费用 | 8,692,965.51 | 47,594,449.60 |
| 管理费用 | 3,279,393.65 | 10,578,697.32 |
| 财务费用 | 59,887,596.80 | 194,384,871.07 |
| 资产减值损失 | 7,395.01 | 1,053,878,861.90 |
| 投资收益 | -6,700,147.28 | 320,180,817.06 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | -36,193,934.90 | -925,258,117.57 |
| 加：营业外收入 | | 3,198,739.75 |
| 减：营业外支出 | 12,199.41 | 642,982.40 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -36,206,134.31 | -922,702,360.22 |
| 减：所得税费用 | 414,524.94 | 2,697,691.56 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | -36,620,659.25 | -925,400,051.78 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | -36,620,659.25 | -925,400,051.78 |

评估基准日的会计报表经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联审字[2018]D-0819号无保留意见审计报告。

（2）宁房股份公司

①企业名称：宁波房地产股份有限公司

②统一信用代码：913302001440507284

- ③法定住所：海曙区青林湾西区 69、83 号 2-1
- ④法定代表人：姚冰
- ⑤注册资本：伍仟零伍拾万人民币
- ⑥实收资本：伍仟零伍拾万人民币
- ⑦企业类型：股份有限公司(非上市)
- ⑧营业期限：1993 年 11 月 05 日至 2022 年 05 月 08 日
- ⑨主要经营范围：房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁。
- ⑩股权结构：评估基准日，宁房股份公司股权结构如下表所示：

| 股东姓名或名称 | 认缴出资额(万元) | 认缴出资比例 |
|------------|-----------|---------|
| 宁波富达股份有限公司 | 3,781.00 | 74.87% |
| 宁波凯邦投资有限公司 | 505.00 | 10.00% |
| 自然人谢玉辉等 | 764.00 | 15.13% |
| 合 计 | 5,050.00 | 100.00% |

⑪历史沿革：

宁波房地产股份有限公司设立于 1980 年 10 月，原名为“宁波市房产经营公司”。1986 年 4 月，根据宁波市房地产管理局市房（1986）14 号文决定，将原“宁波市房产经营公司”、“宁波市房地产开发公司”、“宁波市房屋材料设备公司”合并组建为“宁波市房地产开发经营公司”。1987 年 11 月公司更名为“宁波市房地产公司”，1992 年 7 月又更名为“宁波房地产总公司”。

2002 年 4 月 23 日经宁波市人民政府甬政发[2002]30 号《关于同意设立宁波房地产股份有限公司的批复》批准，公司整体改制为股份有限公司。公司注册资本为人民币 5,050.00 万元，其中宁波城建投资控股有限公司（以下简称“宁波城投”）持有公司 74.87%的股权，宁波凯邦投资有限公司持有公司 10.00%的股权，自然人谢玉辉等持有公司 15.13%股权，上述资本金业经宁波德威会计师事务所有限公司验证，并出具德威验字（2002）115 号验资报告。

2009 年 4 月公司股东宁波城投以其拥有的宁波城市广场开发经营有限公司 100%股权、宁波房地产股份有限公司 74.87%股权、宁波城投置业有限公司（原名宁波慈通置业有限公司）100%股权与宁波富达股份有限公司拥有的宁波市自来水净水有限公司 90%股权和宁波枫林绿色能源开发有限公司 25%股权进行资产置换，

资产置换差额为人民币 7,584,241,589.58 元，由宁波富达向宁波城投非公开发行股份支付，发行股份数量为 1,000,559,576 股，每股面值 1 元。公司于 2009 年 4 月完成了本次股权转让的工商变更登记手续。至此，宁波富达持有公司 74.87%的股权，宁波凯邦投资有限公司持有公司 10.00%的股权，自然人谢玉辉等持有公司 15.13%股权。

⑫经营情况

宁房股份公司目前在售房地产项目包括：莲桥第项目于 2015 年开发完成，为仿古建筑具有特殊性，销售周期较长；莲桥府项目于 2018 年 4 月开发完成，其中住宅类销售状况良好，商铺、办公及车位还有现房未售；另外青林湾以及龙湾银都还有商铺、车位等。企业未来的经营计划是完成这些房地产项目的销售，目前没有新的开发计划。

宁房股份公司长期股权投资共两家，具体情况表如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 投资期限 | 投资比例 | 账面价值 | 计提减值准备 |
|-----|-----------------|------------------|------|------|----------------|----------------|
| 1 | 宁波市城市广场物业管理有限公司 | 2009 年 11 月 11 日 | 30 年 | 51% | 3,146,942.58 | 0.00 |
| 2 | 宁海宁房置业有限公司 | 2011 年 3 月 8 日 | 20 年 | 100% | 600,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 合 计 | | | | | 603,146,942.58 | 600,000,000.00 |

⑬近一年的财务和经营状况：

近一年及评估基准日，宁房股份公司（合并口径）的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2018 年 4 月 30 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 2,488,023,691.03 | 2,824,635,004.37 |
| 非流动资产 | 72,411,443.32 | 48,183,021.09 |
| 资产总计 | 2,560,435,134.35 | 2,872,818,025.46 |
| 流动负债 | 396,186,500.55 | 771,010,664.24 |
| 非流动负债 | 6,239,035.31 | 5,981,740.26 |
| 负债合计 | 402,425,535.86 | 776,992,404.50 |
| 所有者权益 | 2,158,009,598.49 | 2,095,825,620.96 |

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| 其中：归属母公司所有者权益 | 2,153,269,227.96 | 2,092,645,107.89 |
|---------------|------------------|------------------|

近一年及评估基准日，宁房股份公司（合并口径）的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2018年（1-4）月 | 2017年度 |
|---------------------|----------------|-----------------|
| 一、营业总收入 | 472,155,793.54 | 367,955,532.95 |
| 其中：营业收入 | 472,155,793.54 | 367,955,532.95 |
| 二、营业总成本 | 352,366,869.06 | 645,384,973.93 |
| 其中：营业成本 | 320,063,934.52 | 195,600,705.75 |
| 营业税金及附加 | 31,712,663.94 | 64,218,915.36 |
| 销售费用 | 2,581,165.84 | 11,156,174.55 |
| 管理费用 | -2,418,146.76 | 24,670,953.14 |
| 财务费用 | -659,014.48 | -1,230,785.01 |
| 资产减值损失 | 1,086,266.00 | 350,969,010.14 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 119,788,976.92 | -277,341,824.82 |
| 加：营业外收入 | 15,278.43 | 456,858.47 |
| 减：营业外支出 | 368,047.75 | 2,125,711.85 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 119,436,207.60 | -279,010,678.20 |
| 减：所得税费用 | 32,002,230.07 | 33,550,775.14 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 87,433,977.53 | -312,561,453.34 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 85,874,120.07 | -312,578,571.42 |

评估基准日的会计报表经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联审字[2018]D-0821号无保留意见审计报告。

（3）余姚赛格特公司

①企业名称：余姚市赛格特经济技术开发区有限公司

②统一信用代码：91330281704852535R

③法定住所：余姚市长安路49号

④法定代表人：赵立明

⑤注册资本：伍仟万元整

⑥实收资本：伍仟万元整

⑦企业类型：其他有限责任公司

⑧营业期限：1992年07月10日至长期

⑨主要经营范围：房地产开发经营；高新技术开发、咨询。（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）

⑩股权结构：评估基准日，余姚赛格特公司股权结构如下表所示：

| 股东姓名或名称 | 认缴出资额(万元) | 认缴出资比例 |
|------------|-----------|---------|
| 宁波富达股份有限公司 | 3,000.00 | 60.00% |
| 自然人股东陈建 | 2,000.00 | 40.00% |
| 合计 | 5,000.00 | 100.00% |

⑪历史沿革：

余姚赛格特公司系经宁波市工商行政管理局余姚分局批准，由宁波富达股份有限公司、自然人陈建共同投资组建，成立于1992年07月10日，注册资本为人民币2,000万元，其中宁波富达出资1,200万元，持股60%；陈建出资800万元，持股40%。

2005年9月根据公司股东会决议和修正后的公司章程规定，公司申请增加注册资本人民币1,000万元，变更后的注册资本为人民币3,000万元，其中宁波富达出资1,800万元，持股60%；陈建出资1,200万元，持股40%。

2009年11月根据公司股东会决议和修正后的公司章程规定，公司申请增加注册资本人民币2,000万元，变更后的注册资本为人民币5,000万元，其中宁波富达出资3,000万元，持股60%；陈建出资2,000万元，持股40%。

⑫经营情况

余姚赛格特公司目前有两个房地产开发项目，其中：东域名苑项目为开发产品，2013年交付至今，还剩余少量尾盘未销售；翰林园项目为开发成本，已于2017年10月开盘，预计将于2019年8月交付，目前预售情况较好。企业未来的经营计划就是完成这两个房地产项目的开发和经营。

余姚赛格特公司有1家长期股权投资，具体情况表如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 投资期限 | 投资比例 | 账面价值 | 计提减值准备 |
|----|--------------|------------|------|------|---------------|--------|
| 1 | 临海市赛格特房地产开发有 | 2005年9月26日 | 20年 | 100 | 20,000,000.00 | 0.00 |

| | | | | | |
|-----|--|--|--|---------------|------|
| 限公司 | | | | | |
| 合 计 | | | | 20,000,000.00 | 0.00 |

⑬近一年的财务和经营状况：

近一年及评估基准日，余姚赛格特公司（合并口径）的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2018年4月30日 | 2017年12月31日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 1,217,725,855.28 | 1,101,227,873.07 |
| 非流动资产 | 61,145,451.58 | 40,988,136.60 |
| 资产总计 | 1,278,871,306.86 | 1,142,216,009.67 |
| 流动负债 | 1,492,258,709.51 | 1,327,964,701.12 |
| 非流动负债 | | |
| 负债合计 | 1,492,258,709.51 | 1,327,964,701.12 |
| 所有者权益 | -213,387,402.65 | -185,748,691.45 |
| 其中：归属母公司所有者权益 | -213,387,402.65 | -185,748,691.45 |

近一年及评估基准日，余姚赛格特公司（合并口径）的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2018年(1-4)月 | 2017年度 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 77,292,102.10 | 444,948,144.99 |
| 其中：营业收入 | 77,292,102.10 | 444,948,144.99 |
| 二、营业总成本 | 104,909,433.22 | 456,688,913.81 |
| 其中：营业成本 | 63,251,054.48 | 334,531,003.70 |
| 营业税金及附加 | 11,561,982.05 | 39,592,763.27 |
| 销售费用 | 13,801,843.94 | 27,954,298.63 |
| 管理费用 | 2,546,277.32 | 10,463,177.28 |
| 财务费用 | 13,760,188.03 | 39,027,396.88 |
| 资产减值损失 | -11,912.60 | 5,120,274.05 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | -27,587,478.44 | -11,449,196.09 |
| 加：营业外收入 | | 322,000.00 |
| 减：营业外支出 | 521.00 | 2,009,218.77 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -27,587,999.44 | -13,136,414.86 |
| 减：所得税费用 | 50,711.76 | 15,918,811.23 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | -27,638,711.20 | -29,055,226.09 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | -27,638,711.20 | -29,055,226.09 |

评估基准日的会计报表经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联审字[2018]D-0820号无保留意见审计报告。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一八年四月三十日，是委托人基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为宁波富达公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产组合的账面金额。

该评估基准日与《资产评估委托合同》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

宁波市人民政府国有资产监督管理委员会文件甬国资产[2018]32号《关于富达股份有限公司重大资产出售有关事项的批复》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；

- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院（1991）第 91 号令）；
- 10、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 32 号令）；
- 13、《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 第 12 号令）；
- 14、《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委国资委产权[2006]274 号）；
- 15、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
- 16、宁波市人民政府国有资产监督管理委员会甬国资发〔2009〕32 号“关于印发《宁波市属企业国有资产评估管理暂行办法》的通知”；
- 17、宁波市人民政府国有资产监督管理委员会甬国资发〔2015〕39 号“关于印发《市属企业国有产权转让管理办法》的通知”；
- 18、 其它相关的法律法规文件。

（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〔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》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 16、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位申报的评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、被评估单位《企业产权登记表》；
- 4、被评估单位《中华人民共和国国有土地使用证》；
- 5、被评估单位《中华人民共和国房屋所有权证》；
- 6、被评估单位《不动产权证》；
- 7、被评估单位《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 8、被评估单位《中华人民共和国机动车所有权登记证》；
- 9、被投资单位的投资协议、公司章程、验资报告等相关资料；
- 10、与应收债权对应的借款协议；
- 11、被评估单位提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料，开发项目规划建设许可资料、有关原始凭证及情况说明等；

- 2、被评估单位提供的会计报表、明细账及发票等财务资料；
- 3、被评估单位提供的设计图纸、施工图纸、建设工程合同和预结算文件等相关资料；
- 4、《浙江省建筑工程预算定额》（2010 版）；
- 5、《浙江省安装工程预算定额》（2010 版）；
- 6、浙江建设工程其他费用定额；
- 7、中国人民银行 2015 年 10 月 24 日《中国人民银行上调金融机构人民币贷款基准利率》“利率调整表”；
- 8、财建[2016]504 号、计价格[2002]1980 号、计价格[2002]10 号、浙价服[2003]77 号、浙价服[2003]112 号等文件；
- 9、宁波市建筑工程造价信息（2018 年 4 月）；
- 10、向设备生产厂家、经销商询价或网络查询取得的资料；
- 11、《2018 机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 12、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 13、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 14、从宁波市国土资源局、房地产交易市场、中国城市地价动态监测网获取的相关交易信息；
- 15、wind 资讯金融终端查询相关信息；
- 16、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 17、被评估企业财务会计经营方面的资料；
- 18、被评估企业未来年度经营收益及预测等相关资料；
- 19、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 20、国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 18 号）；
- 21、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位以及被投资单位《营业执照》；

- 2、被评估单位以及被投资单位房地产开发资质证书；
- 3、被评估单位对重要事项的说明；
- 4、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）对于本次委估的其他应收款，评估人员在其他应收款核实无误的基础上，对各笔款项期后收回的可能性进行了分析。

根据宁波市国资委批复的宁波富达股份有限公司重大资产出售方案：宁波富达股份有限公司挂牌之前，将所持宁波房地产股份有限公司 74.87%股权和余姚市赛格特经济技术开发有限公司 60%股权按照账面净值无偿划转至宁波城投置业有限公司；同时宁波富达股份有限公司对宁波城投置业有限公司进行现金增资 190,000.00 万元，宁波城投置业有限公司对宁波海曙城投置业有限公司现金增资 190,000.00 万元，宁波海曙城投置业有限公司将获取的增资金额全部用于偿还所欠宁波富达股份有限公司债务。

本项目中，评估师对债务单位均进行了整体评估，参照借款单位同一时点的企业价值评估，结合本次重大资产出售方案，分析期后收回的可能性，进行个别认定；坏账准备按零确定评估值。

（二）对于本次委估的长期股权投资，鉴于全部是拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。对于净资产评估为负数的长期股权投资企业，本次也按其评估结果乘以持股比例后确定长期股权投资的价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场调查、收集整理评估资料和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一八年七月二十五日出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

- 1、我公司接受委托，对其拟资产转让所涉及的资产组合进行价值评估，在

明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，于与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，于2018年5月21日进驻被评估单位（委托人），听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导富达股份公司进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、收集资产清单和相关财务资料，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2、根据资产评估明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

3、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行核查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评

估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）企业持续经营的假设

对于本次 3 项长期股权投资企业的整体评估，是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

评估人员按照法律、行政法规和资产评估准则规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出委托人拟资产转让所涉及的资产组合账面价值 214,809.32 万元，评估值 396,678.97 万元，评估增值 181,869.65 万元，增值率 84.67%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|----|--------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 1 | 其他应收款 | 197,404.19 | 549,937.09 | 352,532.90 | 178.58 |
| 2 | 长期股权投资 | 17,405.13 | -153,258.12 | -170,663.25 | -980.53 |
| | 合计 | 214,809.32 | 396,678.97 | 181,869.65 | 84.67 |

评估结论详细情况见评估明细表。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经核准后使用，经核准后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日二〇一八年四月三十日至二〇一九年四月二十九日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十一、特别事项说明

（一）需要说明的产权及其他事项

1、关于宁房股份公司的产权说明

（1）投资性房地产—房屋建筑物中一项资产只有房产证而无土地证、一项房产既无房产证又无土地证，分别为：①只有房产证而无土地证即宁波市海曙区青林湾东区 1 号<1-1>房产；②既无房产证又无土地证一处即建筑大厦一个汽车位。

（2）固定资产—房屋建筑物中二项房产既无房产证又无土地证，即建筑大厦四个汽车位和青林湾一期 B 区会所。

（3）宁房股份公司全资子公司宁海宁房置业有限公司于 2010 年 12 月 27 日

与宁海县签订了电子监管号为 3302262010B01119 的宗地编号为“桃源街道北路东、庆安路北 01 地块”国有建设用地使用权出让合同，截止到评估基准日尚未办理土地使用权证。

(4) 固定资产—房屋建筑物中，青林湾一期 B 区会所建筑面积为 6,070.66 平方米，未取得产权证，房屋建筑面积为宁房股份公司提供，评估人员根据测绘面积核对后列示。被评估单位与业主对会所的归属有争议，根据浙江和义观达律师事务所出具的关于青林湾东区会所权属的法律意见报告书，会所应归属于被评估单位所有，但截至评估基准日，尚未办理相关登记手续，考虑到该事项的不确定性，其评估值按照账面价值列示。

2、关于余姚赛格特公司的产权说明

(1) 固定资产—房屋建筑物中权证号为余房权证城区字第 A0409991 号和余国用(2004)第 07227 号的房屋及土地使用权，其产权登记所有人为余姚市赛格特幼儿园，但该房产实际为余姚市赛格特经济技术开发区有限公司出资购入，现由余姚市赛格特幼儿园经营使用，且未收取租金。由于该房产产权存在产权瑕疵，本次评估值按照账面价值列示。

(2) 固定资产—房屋建筑物中存在房屋建筑物与土地使用权产权证登记的性质不一致的情况，具体为：权证号为余房权证余姚镇字第 A9807605 号和余姚镇国用(1999)字第 0409 号的房屋建筑物，土地性质为工业、房屋性质为商业；权证号为余房权证城区字第 A0313050 号和余姚镇国用(2003)字第 6723 号的房屋建筑物，土地性质为工业，房屋性质为商住。上述房屋建筑物交由富达幼儿园所用，但未收取租金。本次评估房产采用成本法、土地采用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 固定资产—车辆中有 3 辆汽车，车牌号分别为浙 BC3588、浙 BM0099、浙 BM0010 的车辆登记证书遗失；浙 BM0099 的车辆所有权人目前为余姚市赛格特姚北废旧物资市场房地产开发有限公司，系余姚市赛格经济技术开发区有限公司的原全资子公司，且已清算注销，车辆目前实际为余姚市赛格经济技术开发区有限公司使用，并负责平常的保险、保养、油费等开支，但未完成产权变更。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、城投置业公司

（1）张建明、邱昕尔、王秀清因房屋买卖合同纠纷起诉至宁波市江北区人民法院分别要求城投置业公司赔偿损失 1,580,000 元并支付相应的违约金，截至本评估报告日，上述案件处于审理阶段。

（2）城投置业全资子公司宁波海曙城投置业有限公司涉诉情况：王乔立因房屋买卖纠纷起诉至海曙区人民法院，要求海曙城投置业退还房款并支付因商品房瑕疵而给原告造成的损失，截至本评估报告日，上述案件处于审理阶段。

本次评估未考虑上述未决诉讼可能带来的影响。

2、宁房股份公司

（1）宁房股份公司的全资子公司宁海宁房置业有限公司，在 2016 年 3 月 18 日对宁海县国土资源局因“宁海桃源北路东庆安路北 01 地块”土地使用权出让合同纠纷一案，向宁波市鄞州区人民法院提起了行政诉讼，并于 2017 年 9 月 4 日，宁海宁房收到浙江省宁波市鄞州区人民法院出具的“(2016)浙 0212 行初 35 号”《行政判决书》，驳回原告宁海宁房的全部诉讼请求。收到上述判决书后，宁海宁房依法进行上诉。2018 年 3 月 2 日，宁海宁房收到宁波市中级人民法院出具的“(2017)浙 02 终审 434 号”《行政裁定书》，裁定如下撤销宁波市鄞州区人民法院“(2016)浙 0212 行初 35 号”行政判决，并驳回上诉人宁海宁房的起诉。宁海宁房于 2018 年 5 月向浙江省高级人民法院申请再审。截至本次评估报告日，该案件处于审理阶段。本次对该开发地块的评估结论，未考虑该项未决诉讼所带来的影响。

（2）宁房股份公司的控股子公司宁波市城市广场物业管理有限公司于 2017 年 10 月向宁波市鄞州区人民法院提起诉讼，要求宁波天伦时代置业有限公司支付物业服务费及违约金；宁波天伦时代置业有限公司于 2017 年 11 月提出反诉请求，要求广场物业支付公共能耗费（电）垫付费用、停车收入及其他垫付费用、返点费用；截至本次评估报告日，上述案件处于审理阶段。

（三）其他需要说明的事项

1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2、城投置业公司

(1) 城投置业公司维拉小镇一期(5#、6#、7#地块组成),因市政道路出现沉降需要进行整治修复,维拉小镇一期6#地块已于2017年完成修复及结算工作,维拉小镇一期5#、7#地块修复工程已预提了整治修复费用5,463.47万元,已领取建筑工程施工许可证,目前处于待开工状态。

(2) 对于宁波市鄞州城投置业有限公司的长期股权投资,根据城投置业公司与宁波万科房地产开发有限公司签订的《投资合作协议书》,城投置业公司转让其持有的宁波市鄞州城投置业有限公司51%股权,并就一期项目(依云郡项目)和二期项目与宁波万科房地产开发有限公司开展差异化合作,在满足一定条件情况下由城投置业公司回购宁波市鄞州城投置业有限公司51%股权。根据上述合作协议,城投置业公司对于宁波市鄞州城投置业有限公司的长期股权投资按以下公式进行估算。

评估值=宁波市鄞州城投置业有限公司评估基准日净资产—合作方初始投资成本—合作方一期项目运营报酬—合作方二期项目可分配利润。由于宁波市鄞州城投置业有限公司与合作方对物业用房、人防、营运费用等在二期项目分摊比例尚未达成统一,如果分摊比例变动会影响评估结果。

3、关于余姚赛格特公司的特别事项

企业拥有一项账外房地产,权证号为余房权证城区字第A0115270号和余姚镇国用(2000)字第1801号。房屋所有权人为余姚市赛格特经济技术开发区有限公司,设计用途为工业,结构为砖木,建筑面积546.23平方米,总层数一层,已被拆迁征收161.14平方米,剩余建筑面积385.09平方米;土地使用者为余姚市赛格特经济技术开发区有限公司,坐落在余姚镇阳明西路91号,地号为1010413014600,用途为工业用地,使用权类型为出让,终止日期为2050年07月23日,使用权面积为1447.11平方米,已被拆迁征收969.86平方米,剩余土地面积477.25平方米,无账面价值。本次房屋建筑物采用成本法、土地采用市场法进行了评估。

4、本次对于各公司的长期股权投资，未考虑股东部分权益控股权溢价。

5、在评估过程中评估人员根据相关资料和专业人员的介绍对委估资产进行了现场勘察，但未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

6、资产评估工作在很大程度上，依赖委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

7、对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

8、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

9、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用者应根据基准日后的资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及经济行为相关各方。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

（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。

十三、资产评估报告日

二〇一八年七月二十五日。

(本页无正文，为宁波富达股份有限公司拟资产转让涉及的资产组合价值资产评估报告签字页)

天津中联资产评估有限责任公司



二〇一八年七月二十五日

法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

附件目录

（一）经济行为文件

宁波市人民政府国有资产监督管理委员会文件甬国资产[2018]32号《关于富达股份有限公司重大资产出售有关事项的批复》。

（二）委托人及被评估单位提供的资料

- 1、宁波富达股份有限公司《营业执照》；
- 2、资产评估委托人及被评估单位承诺函。

（三）被投资单位提供的资料

- 1、被投资单位《营业执照》；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料：《房地产权证》；
- 3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的立信中联审字[2018]D-0819号、立信中联审字[2018]D-0820号、立信中联审字[2018]D-0821号《审计报告》；
- 4、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构备案文件（资格证明）复印件；
- 3、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 4、参加评估人员名单及其资格证明文件复印件；

（五）评估对象涉及的资产评估明细表；

（六）《资产评估委托合同》。