

宁波富达股份有限公司关于收到 宁波证监局监管询问函及回复的公告

特 别 提 示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

近日，宁波富达股份有限公司（以下简称“公司”或“宁波富达”）收到中国证券监督管理委员会宁波监管局（以下简称“宁波证监局”）下发的《上市公司询问函》（甬公司询问函 2018 年 3 号），询问函的主要内容是：“公司近日披露了《2017 年度业绩预亏公告》，公告称业绩预亏主要原因系计提减值准备 14 亿左右，并预计影响 2017 年度实现上市公司股东的净利润 13.10 亿元左右，现将有关事项，问询如下：1、请你公司分类别、分项目详细列示预计计提金额、原因、减值测试计算过程以及使用主要数据及来源等。2、请你公司自查说明其他资产是否还存在减值迹象，是否已足额计提减值。”

现将询回内容回复如下：

宁波证监局询问内容一：请你公司分类别、分项目详细列示预计计提金额、原因、减值测试计算过程以及使用主要数据及来源等。

公司回复：

一、宁海桃源路项目

“宁海桃源路项目”由公司子公司宁波房地产股份有限公司（公司持有其 74.87% 的股份）的全资子公司宁海宁房置业有限公司（以下简称“宁海宁房”）开发。项目位于宁海市桃源路，项目土地于 2010 年 12 月取得，土地面积 95.26 亩，容积率 2.35，建设类型为普通住宅和商铺。

该项目因政府延迟交地，公司提出退地申请。2014 年度公司按照稳健性要求，根

据公司与宁海国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》第七章违约责任第三十一条约定{受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿}将已缴纳的土地出让金 12.60 亿元,扣除该合同项下宗地的定金 1.20 亿元后的余额 11.40 亿元,作为预计未来可流入的现金,计提存货跌价准备 1.20 亿元。

因协商未果,2016 年 3 月 18 日公司提起诉讼(详见上海证券交易所网站公司 2016-010 号临时公告),诉讼请求如下:

- 1、判令立即解除宁海宁房与宁海县国土资源局之间签署的合同编号为“3302262010A21115”的《国有建设用地使用权出让合同》;
- 2、判令宁海县国土资源局向宁海宁房双倍返还定金计人民币 240,000,000 元;
- 3、判令宁海县国土资源局向宁海宁房返还国有建设用地使用权出让价款其余部分计人民币 1,140,000,000 并支付该款项占用期间的同期银行贷款利息损失,该利息暂计至 2016 年 2 月 29 日止为人民币 359,549,005 元,之后发生的利息损失按实计至上述价款实际返还日止;
- 4、判令宁海县国土资源局赔偿宁海宁房因土地出让事项而支付的契税、城镇土地使用税等实际损失计人民币 39,546,387.50 元(其中,城镇土地使用税暂计至 2016 年 2 月,之后发生的税款损失按实计至合同解除之日);
- 5、本案诉讼费用由宁海县国土资源局承担。

上述款项暂合计为人民币 1,779,095,392.50 元。

2017 年 9 月 4 日,宁海宁房公司收到宁波市鄞州区人民法院(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。根据会计谨慎性原则,经征询年报审计注册会计师意见,年末需对该地块计提资产减值准备(详见上海证券交易所网站公司 2017-027 号临时公告)。

2017 年宁海县土地成交市场信息如下:

序号	因素\案例	土地出让一	土地出让二	土地出让三
1	项目名称	宁海县新城市中心区 19-A-1 地块	宁海县公安局北侧地块	宁海县跃龙街道西门后街南地块
2	宗地位置	桃源街道杨家村北侧	桃源北路东侧	跃龙街道城西小学南侧
3	用途	住宅、商业用地	住宅、商业用地	住宅、商业用地

4	土地级别	住宅、商业用地 2 级	住宅、商业用地 2 级	住宅、商业用地 2 级
5	使用年限 (9 年)	住宅 70 年、商业 40 年	住宅 70 年、商业 40 年	住宅 70 年、商业 40 年
6	宗地面积 (m ²)	48,466	25,045	41,349
7	总建筑面积 (m ²)	106,625	60,108	74,428
8	容积率	不大于 2.2	不大于 2.4	不大于 1.8
9	楼面地价 (元/m ²)	4,265	6,300	6,380
10	交易日期	2017 年 6 月 29 日	2017 年 1 月 23 日	2017 年 9 月 5 日

宁海桃源路项目采用“市场法”估测并考虑了宁海县拆迁办部分商业房回购（出让合同约定）因素后，得到楼面地价 5,360.00 元/m²，预计可变现净值 78,918.90 万元，扣除原账面净值 114,000 万元，2017 年度预计计提存货跌价准备 3.5 亿元。

二、维拉小镇三期项目

“维拉小镇三期项目”由公司全资子公司宁波城投置业有限公司（以下简称“城投置业”）开发。项目土地于 2010 年 8 月取得，土地面积 100.01 亩，建筑类型为住宅及配套，项目总可售面积 82,224.82 m²，总成本 124,125.22 万元，截止 2016 年末累计计提存货跌价准备 2.08 亿元。

维拉小镇三期于 2017 年 4 月开盘，2017 年 11 月交付，截止 2017 年末交付比例已达 80.26%，未售（包含未交付）面积 16,228.60 m²。由于售价未达预期，公司对未销售部分房产采用“市场价值倒扣法”估测，根据维拉三期 2017 年末实际销售的价格，按照别墅均价 16,500 元/m²，多层均价 12,000 元/m²，小高层均价 14,000 元/m²，地下车位均价 7.5 万元/个进行测算，预计销售总额 20,135.49 万元，扣减相关税费后预计可回收金额 18,695.80 万元，账面值 22,600.44 万元，2017 年度预计计提存货跌价准备 0.39 亿元。

三、江湾城项目

江湾城项目由城投置业的全资子公司宁波海曙城投置业有限公司开发。项目土地于 2010 年 1 月取得，土地面积 156.77 亩，地价总额 29.25 亿元，平均楼面价 7,742 元/m²，项目共八块土地，分期实施，建筑类型为住宅及商务金融，约 2/3 为商务金融，公司于 2015 年度对该项目计提存货跌价准备 3.96 亿元。

各地块具体信息如下：

类别	地块	地类用途	占地面积m ²	容积率	可建计容面积	可售面积		限高(米)	开发状态
						住宅	商务办公		
开发成本	2-06#	商务金融	9,817.00	8.23	80,794.00		80,325.86	200	待建
	2-08#	商务金融	8,111.00	6.60	53,565.00		49,857.96	150	待建

	2-09#	商务金融	7,013.00	3.56	24,966.00		24,714.60	100	待建
	2-10#	商务金融	5,875.00	5.43	31,901.00		31,539.85	120	待建
	2-12#	城镇住宅	6,777.00	3.60	24,397.00	20,195.60	3,583.62	120	在建
	2-14#	商务金融、 城镇住宅	23,548.00	2.73	64,286.00	71,154.87	48,051.53	80	在建
	2-15#	商务金融、 城镇住宅	31,163.00	2.05	63,884.00				在建
开发 产品	2-13#	城镇住宅	12,212.00	2.80	34,194.00	31,299.36	2,411.66	100	已竣 工
合 计					377,987.00	122,649.83	240,485.08		

因规划设计原因分别于 2013 年 12 月、2014 年 3 月、2016 年 1 月取得 2-13#、2-14#~15#地块、2-12#的建筑工程施工许可证。项目总可售面积 36.31 万 m^2 ，其中住宅 12.26 万 m^2 ，商业办公 24.05 万 m^2 。截止 2017 年末，已签约住宅面积 7.08 万 m^2 ，未售住宅面积 5.18 万 m^2 ，商业办公 24.05 万 m^2 。

江湾城项目主要为商务金融用地。2016 年在去库存要求的大背景下，各地房地产调控政策有所松动，房产市场出现回暖迹象。宁波也于 2016 年 4 月 1 日发布了《关于深化住房制度改革，促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（甬政发[2016]38 号）：鼓励引进企业通过市场解决商业、办公及配套用房；取消公寓式（酒店式）办公用房销售对象仅限于企业法人的限制；引导优化产品结构，在不改变用地性质、容积率等必要规划条件和土地出让约定前提下，允许对不适应市场需求的产品类型、住房户型做出调整。因此公司计划将商务金融用地用于开发商住房。

2017 年初，由于一二线城市房地产出现过热现象，中央提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，房地产市场又开始了新一轮的从严调控。从 2017 年 3 月份开始到 12 月底，已有超百城发布 150 余次楼市调控政策。宁波市调控政策也持续升级，2017 年 4 月 23 日限购、限贷政策落地，2017 年 10 月 1 日限购政策升级，按揭政策持续收紧。2017 年宁波六区办公楼市场成交量下跌，全年成交量 22 万方，同比下降 33%。2017 年初北京、上海相继出台力度空前的针对商业办公项目的整顿政策。随着商住房的住宅特性被驱赶，对商住房的市场预期明显降低。

由于政策调整，公司对未销售部分房产采用“剩余法”估测，根据 2017 年末实际销售价格测算，精装修住宅 36,000 元/ m^2 ，毛坯住宅均价为 28,500 元/ m^2 ，车位 15 万元/个。根据相似地段、同等类型市场交易价格测算，办公 20,000 元/ m^2 ，商业 25,000 元/ m^2 。

2017年宁波市区同等类型办公可比市场交易信息如下：

一、项目名称			银亿环球中心	恒泰大厦	恒泰大厦
二、交易日期			2017年11月19日	2017年10月19日	2017年10月24日
三、房地 产状况 调整	区位状 况调整	位置（繁 华程度）	位于三江口-天一，繁 华程度较好	位于三江口-天一，繁 华程度较好	位于三江口-天一， 繁华程度较好
		所在层数 /总层数	20/23	5/20	6/20
	权益状 况调整	规划条件	规划用途为办公，容 积率为2.0	规划用途为办公，容 积率为2.0	规划用途为办公，容 积率为2.0
		建筑物 实物状 况	新旧程度	建成于2008年，维护 保养较好	建成于2010年，维护 保养较好
建筑规模	386平方米，面积较 大		365平方米，面积较大	324平方米，面积适 中	
四、交易价格			20,000	20,000	20,000

2017年宁波市区相似地段、同等类型商业可比市场信息如下：

一、项目名称			南塘金茂府商铺	南塘金茂府商铺	镇明路商铺
二、交易日期			2017年12月29日	2017年12月26日	2017年11月13日
三、房地 产状况 调整	区位状 况调整	位置（繁 华程度）	位于月湖社区鄞奉片 区，繁华程度较好	位于月湖社区鄞奉片 区，繁华程度较好	位于月湖社区镇明 路，繁华程度较好
		所在层数 /总层数	1-2/2	1-2/2	1-2/2
	权益状 况调整	规划条件	规划用途为商业	规划用途为商业	规划用途为商业
		建筑物 实物状 况	新旧程度	建成于2017年，维护 保养较好	建成于2017年，维护 保养较好
建筑规模	151平方米，面积适 中		250平方米，面积较大	75平方米，面积适 中	
四、交易价格			27,500	22,200	25,972

在建及待建项目部分，预计销售总额839,114.78万元，扣减相关成本税费后预计可回收金额376,565.49万元，账面值477,376.51万元，2017年度预计计提存货跌价准备10.08亿元。

宁波证监局询问内容二、请你公司自查说明其他资产是否还存在减值迹象，是否已足额计提减值。

公司回复：

一、截止2017年12月31日，公司存货中房地产项目占比99%，减值项目已在问题一进行说明。公司其他资产主要是投资性房地产和固定资产。

二、投资性房地产主要为宁波市天一广场，租金收入可覆盖成本及相应税金，不存在减值迹象。

三、固定资产主要为房屋建筑物及机器设备，主要为公司子公司宁波科环新型建材股份有限公司持有，用于日常的生产经营，科环近年一直盈利，不存在减值迹象。

综上所述，其他资产不存在减值迹象。

本公告涉及 2017 年度的数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2017 年年报为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

宁波富达股份有限公司董事会

2018 年 1 月 27 日