

光大证券股份有限公司
关于宁波富达股份有限公司
重大资产重组前发生“业绩变脸”
或本次重组存在拟置出资产情形相关事项
之
专项核查意见

光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”或“独立财务顾问”）作为宁波富达股份有限公司（以下简称“宁波富达”、“公司”或“上市公司”）本次重大资产重组的独立财务顾问，根据中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《问题与解答》”）的要求出具核查意见，具体如下：

一、公司上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

根据宁波富达及其控股股东出具的书面确认意见，并经查询宁波富达的披露信息及公告文件，截至交易基准日，宁波富达上市后相关主体的承诺及履行情况如下：

（一）2000年配股的相关承诺

序号	承诺方	承诺类型	主要承诺内容	履行情况
1	截至股权登记日除宁波城投外宁波富达其余法人股东	放弃配股权	截至股权登记日 2000 年 12 月 28 日，除宁波城投外，宁波富达其余法人股东均以书面形式承诺放弃配股权。	已履行完毕，未发生违反承诺的事项

（二）2006年股权分置改革相关承诺

序号	承诺方	承诺类型	主要承诺内容	履行情况
1	宁波城投	股权分置改革实施承诺	宁波城投承诺公司于 2006 年 6 月 30 日前实施股权分置改革。	1、公司拟定了股权分置改革方案，并于 2006 年 4 月 3 日报送宁波国有资产管理委员会审批，由于未及时取得宁波市国有资产

				<p>管理委员会的正式批复，故公司无法按承诺在 6 月 30 日前实施股权分置改革方案。</p> <p>2、根据上海证券交易所《关于上市公司未按承诺进行股改应履行有关信息披露义务的通知》规定，公司与控股股东及宁波市国资委进行沟通，依照控股股东宁波城投通知函的承诺，公司定于 2006 年 10 月 31 日前进入股权分置改革程序，并于 2006 年 7 月 5 日在上交所网站公开披露了关于未按承诺实施股权分置改革方案的说明公告。该承诺已履行完毕，未发生违反承诺的事项。</p>
2	非流通股 股东	股份转 让、交易 限制承诺	<p>1、自改革方案实施之日起，公司原非流通股股东在十二个月内不上市交易或者转让。</p> <p>2、公司原非流通股股东宁波城投在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。</p> <p>3、在本次股权分置改革完成之前，不对目前持有的不存在权属争议、质押、冻结的宁波富达的股票进行质押、转让或其他任何影响本次股权分置改革实施并完成的处置，以保证对价安排的顺利执行。</p>	该承诺已履行完毕，未发生违反承诺的事项。
3	宁波城投	执行对价 安排代为 垫付承诺	宁波城投承诺，在本次股权分置改革方案实施中，如出现非流通股股东表示反对、未明确表示同意及因故无法履约执行对价安排，宁波城投将对该股东的执行对价安排代为垫付，被代垫对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上	该承诺已履行完毕，未发生违反承诺的事项。

			市流通时，应当向宁波城投偿还代为垫付的股份，取得宁波城投的同意，并由公司董事会向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。	
--	--	--	---	--

(三) 2008年重大资产重组的相关承诺

序号	承诺方	承诺类型	主要承诺内容	履行情况
1	宁波城投	抵押解除承诺	天一广场所属六块土地及房产为宁波城投银行贷款提供抵押。宁波城投承诺在宁波富达召开关于该次资产重组及向特定对象非公开发行股票的第二次董事会之前完成上述抵押解除工作。	已履行完毕，未发生违反承诺的事项
2	宁波城投	减持承诺	为保障宁波富达及宁波富达除宁波城投外的其他股东、尤其是社会公众股东的合法权益，宁波城投承诺：该次重组获得中国证监会核准后，宁波城投持有的宁波富达全部股份（包括目前持有的及因该次重组而增持的股份）自本承诺函出具日起通过证券交易所交易出售的价格不低于 15.00 元/股，若本承诺有效期间有派息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，则对该价格进行相应处理。	按照承诺履行，未发生违反承诺的事项。根据第九届董事会第八次会议审议通过的《关于控股股东申请变更相关承诺的议案》，控股股东拟将上述承诺变更为：自本议案通过公司股东大会审议之日起 36 个月内，宁波城投持有的公司全部股份通过证券交易所交易出售的价格不低于 15.00 元/股，若上述承诺有效期间（2008 年 7 月起）有派息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，则对该价格进行相应处理。该议案尚需提请公司股东大会进行审议。
3	宁波城投	锁定期承	宁波城投承诺其认购的该次非公开发	已履行完毕，未发生

		诺	行的股份自该次发行结束之日起 36 个月内不转让。	违反承诺的事项
4	宁波城投及其子公司	避免同业竞争的承诺	<p>1、钱湖公司承建的“东钱湖国际会议中心项目”涉及商业地产业务，本次重组未将其置入上市公司。宁波城投承诺，在本次重组经中国证监会核准之日起六个月内，将持有的钱湖公司 35%股权转让给独立第三方，从而有效解决了钱湖公司与本公司之间的同业竞争。</p> <p>2、海城公司正在进行的“和义路项目”中包括了部分商业地产。由于“和义路项目”正在建设中，该部分资产暂不注入宁波富达。宁波城投及其控股子公司海城公司均承诺，将“和义路项目”中的商业地产部分以合理的条款和条件委托给宁波富达经营管理，宁波城投、海城公司与宁波富达于 2008 年 7 月 28 日签署了《托管协议书》。</p> <p>3、海盛置业从事“郁家巷项目”的开发建设，但由于该项目开发模式尚待确定，该部分资产暂不注入宁波富达。宁波城投、海城公司及海盛置业均承诺，若“郁家巷项目”涉及商业地产，将依照宁波城投、海城公司与宁波富达所签署的《托管协议书》确定的原则，将“郁家巷项目”商业地产部分委托给宁波富达经营管理，从而有效消除了海盛置业开发的“郁家巷项目”与本公司之间的潜在同业竞争。</p> <p>4、宁波城投持有中天地公司 80%股权，其控股子公司通途公司持有中天地公司 20%股权。宁波城投及通途公司均承诺，在本次重组经中国证监会核准之日起六个月内，中天地公司将被注销。宁波城投控股子公司海城公司持有海厦置业 60%股权。宁波城投及海城公司均承诺，在本次重组经中国证监会核准之日起六个月内，海城公司将其持有的海厦置业 60%股权转让给</p>	按照承诺履行，未发生违反承诺的事项。

	<p>独立第三方，或者与其他股东协商一致注销海厦置业。</p> <p>5、宁波城投承诺，自身不会并保证将采取措施促使其控股子公司不从事与宁波富达生产、经营有相同或类似业务，今后不会新设或收购从事与宁波富达有相同或类似业务的子公司、分公司等经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与宁波富达业务构成直接竞争或潜在竞争的业务、企业、项目或其他任何活动。</p> <p>6、海城公司承诺除“和义路项目”中商业地产部分之外，不从事与宁波富达生产、经营有相同或类似业务，今后不会新设或收购从事与宁波富达有相同或类似业务的子公司、分公司等经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与宁波富达业务构成直接竞争或潜在竞争的业务、企业、项目或其他任何活动。</p> <p>7、海盛置业承诺除“郁家巷项目”商业地产（若该项目存在商业地产）之外，不从事与宁波富达生产、经营有相同或类似业务，今后不会新设或收购从事与宁波富达有相同或类似业务的子公司、分公司等经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与宁波富达业务构成直接竞争或潜在竞争的业务、企业、项目或其他任何活动。</p> <p>8、通途公司、慈开公司、紫象公司及建东置业均承诺不从事与宁波富达生产、经营有相同或类似业务，今后不会新设或收购从事与宁波富达有相同或类似业务的子公司、分公司等经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与宁波富达业务构成直接竞争或潜在</p>	
--	--	--

			竞争的业务、企业、项目或其他任何活动。	
5	宁波城投	规范关联交易承诺	<p>作为控股股东，宁波城投就关联交易有如下承诺：</p> <p>1、本次交易完成后，对于新增的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定并签署相关的关联交易协议，确保上市公司及其股东利益不受到侵害；</p> <p>2、宁波城投严格遵守上市公司的公司章程、股东大会议事规则及公司关联交易决策程序等规定，履行关联交易决策、回避等公允决策程序；</p> <p>3、宁波城投保证上述承诺在公司于国内证券交易所上市且宁波城投作为公司控股股东期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，宁波城投承担因此给公司造成的一切损失。</p>	按照承诺履行，未发生违反承诺的事项。
6	宁波城投	独立性承诺	<p>本次交易完成后，宁波城投持股比例将达 50%以上，处于绝对控股地位。为保护公司及其中小股东的利益，并确保公司的独立性及持续经营能力，宁波城投承诺并保证公司人员独立、资产完整、财务独立、机构独立、业务独立，具体承诺内容如下：</p> <p>（一）保证公司人员独立</p> <p>1、公司的生产经营和行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于宁波城投及其关联方。</p> <p>2、公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作，不在宁波城投及其关联方兼职。公司的财务人员不得在宁波城投及其控制的其他企业中兼职。</p> <p>3、宁波城投及其关联方推荐出任公司的董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法的程序进行，宁波城投及其关联方不干预公司董事会和股东大会</p>	按照承诺履行，未发生违反承诺的事项。

			<p>会已做出的人事任免决定。</p> <p>(二) 保证公司资产完整</p> <p>1、公司拥有或使用的资产产权关系明晰；确保公司独立拥有房产、土地使用权、生产设备等资产。</p> <p>2、宁波城投及其关联方不违规占用公司资产、资金及其他资源。</p> <p>(三) 保证公司财务独立</p> <p>1、公司设置独立的财务部门和拥有独立的财务核算体系。</p> <p>2、公司在财务决策方面保持独立，宁波城投及其关联方不干涉公司的资金使用。</p> <p>3、公司拥有自己独立的银行账户，并依法独立纳税。</p> <p>(四) 保证机构独立</p> <p>公司机构设置独立于宁波城投及其关联方，并能独立自主运作。宁波城投及其关联方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营。</p> <p>(五) 保证公司业务独立</p> <p>1、公司拥有房地产开发、商业地产经营等独立运作系统。</p> <p>2、依据减少并规范关联交易的原则并采取合法方式减少或消除宁波城投及其关联方与公司间的关联交易；对于确定有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定并签订相关的关联交易协议，确保公司及其他股东利益不受到损害，及时履行相关的信息披露义务。</p>	
7	宁波城投	药皇殿评估价值减损的差额补足承诺	<p>广场公司虽未拥有药皇殿文物建筑的房屋产权证，但药皇殿位于广场公司合法拥有使用权的土地上，且药皇殿的修缮及使用、收益均归属于广场公司。为此资产评估报告中药皇殿的评估价值为 67,767,700 元。如因药皇殿在评估报告确定的收益年限内收益权被收回而导致评估价值减损，则宁波城</p>	按承诺履行，未发生违反承诺的事项。

			投对于差额部分予以补足。	
8	宁波城投	青林湾二期土地使用权证办理承诺	对于宁房公司青林湾二期 9,553 平方米的 3#-A-1-B 地块未办妥土地使用权证的问题，宁波城投承诺与该地块办理土地使用权证有关的后续税费，均由本公司承担；若未来该地块出现被政府收回、无法开发等导致本次置入资产减值的情形，宁波城投将对于评估值与实际价值差额部分予以补偿，并承诺在 2009 年 12 月 31 日前办妥土地使用权证。对于因该地块未按时办妥土地使用权证而导致房地产开发项目延期开工等情形，其全额补偿宁波富达的全部损失。	已履行完毕，未发生违反承诺的事项。
9	宁波城投	慈通置业 113.80 平方米土地使用权证办理承诺	对于慈通置业 113.80 平方米土地未办妥土地使用权证的问题，宁波城投承诺与该地块办理土地使用权证有关的后续税费，均由本公司承担；若未来该地块出现被政府收回、无法开发等导致本次置入资产减值的情形，本公司将对于评估值与实际价值差额部分予以补偿，并承诺在 2009 年 4 月 30 日前办妥土地使用权证。对于因该地块未按时办妥土地使用权证而导致房地产开发项目延期开工等情形，其全额补偿宁波富达的全部损失。	已履行完毕，未发生违反承诺的事项。
10	宁波城投	评估值差额补偿承诺	宁波城投做出承诺，宁房公司 74.87% 股权注入宁波富达后，在 2009 年、2010 年、2011 年三年每年年末，如公允价值低于本次评估值，则宁波城投向宁波富达补偿相应的差额部分。	已履行完毕，未发生违反承诺的事项。
11	宁波城投及通途公司	借款承诺函	宁波城投及通途公司已共同出具《支持承诺函》，表示在能力允许的范围内仍继续向宁房公司和城投置业提供借款支持。	按承诺履行，未发生违反承诺的事项。

经核查，本独立财务顾问认为，自宁波富达首次公开发行股票至本次交易基准日前，除尚未履行完毕的承诺外，宁波城投及其子公司、相关股东作出的承诺未违反《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收

购人以及上市公司承诺及履行》等法律法规的规定，不存在不规范承诺或不依法履行承诺的情形。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（一）违规资金占用情况

光大证券获取了立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对宁波富达 2015 年度、2016 年度、2017 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况出具的《关于宁波富达股份有限公司 2015 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况的专项说明》（立信中联审字（2016）D-0330 号）、《关于宁波富达股份有限公司 2016 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况的专项说明》（立信中联审字[2017]D-0112 号）及《关于宁波富达股份有限公司 2017 年度控股股东及其他关联方占用资金情况专项说明》（立信中联审字[2018]D-0411 号）；获取了公司 2015 年至 2017 年的年度报告等公开披露文件并进行认真的分析核查。

经核查，公司最近三年不存在违规资金占用情况。

（二）违规对外担保情况

光大证券获取了公司 2015 年至 2017 年的年度报告；获取了宁波富达企业信用报告；获取了 2015 年至 2017 年独立董事《独立董事关于对外担保的专项说明》等公开披露文件并进行认真的分析核查。

经核查：2015 年度，公司不存在对外担保（不包括对子公司的担保）的情形；根据国资管理要求，控股股东宁波城投为公司融资提供的担保，公司需为该担保提供反担保措施，2016 年度，公司为控股股东宁波城投提供反担保累计发生额 4 亿元，除此之外，公司不存在对外担保（不包括对子公司的担保）的情形；2017 年度，公司为控股股东宁波城投提供反担保累计发生额 2 亿元，除此之外，公司不存在对外担保（不包括对子公司的担保）的情形。

综上，公司最近三年不存在违规对外担保的情况。

（三）上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人

员近三年行为规范情况说明

根据上市公司提供的行政处罚决定书，截至本专项核查意见出具日，最近三年上市公司及其子公司受到的罚款金额在五万元以上行政处罚事项如下：

宁波城市广场开发经营有限公司国购分公司（以下称“国购分公司”）因销售使用说明、充绒量不合格服装，违反了《中华人民共和国产品质量法》第三十九条的规定，宁波市海曙区市场监督管理局于 2016 年 4 月向国购分公司出具“甬海市监处[2016]69 号”行政处罚决定书，责令国购分公司停止销售并处罚没款合计 65,076.9 元。根据宁波市海曙区市场监督管理局于 2018 年 7 月 2 日出具的“甬海市监证字[2018]75 号”行政证明，上述违法行为不属于重大违法违规行为。

经查询浙江政务服务网（<http://www.zjzfw.gov.cn/>），因应缴或应代扣税款的计算、缴纳问题，临海市地方税务局依据《税收征收管理法》第六十四条第二款、第六十九条的相关规定，对临海赛格特按少缴税款的 50%处以罚款，金额为 763,819.69 元，对临海赛格特按未代扣税款的 50%处以罚款，金额为 72,421.76 元。

根据《税收征收管理法》第六十四条第二款的规定，当纳税人出现该款涉及的情形时，税务机关可处不缴或者少缴税款百分之五十以上五倍以下的罚款。根据《税收征收管理法》第六十九条的规定，当扣缴义务人出现该条涉及的情形时，税务机关可对扣缴义务人处应扣未扣、应收未收税款百分之五十以上三倍以下的罚款。

根据《处罚裁量权基准》的相关规定，针对违反《税收征收管理法》第六十四条第二款规定的情形，对于情节较轻的，处不缴或者少缴税款 50%的罚款；针对违反《税收征收管理法》第六十九条规定的情形，对于情节较轻的处不缴或者少缴税款 50%的罚款。

基于上述，临海赛格特所受上述处罚，属于《处罚裁量权基准》界定的情节较轻的违法行为及处罚，不属于《处罚裁量权基准》中界定的情节严重、情节特别严重的情形。

除此以为，根据宁波富达及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的说明与承诺以及主管部门出具的证明文件，并经本独立财务顾问在“中国执行信息公开网（<http://shixin.court.gov.cn>）”、“最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search>）”、“信用中国网

(<http://www.creditchina.gov.cn>) ”、“ 证券期货市场失信记录查询平台 (<http://shixin.csrc.gov.cn/honestypub>) ”、“ 中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn>) ”、“ 中国证券监督管理委员会官方网站 (<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite>) ”、“ 上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) ” 检索查询，宁波富达及其控股股东、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在其他受到行政处罚、刑事处罚情形，不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形，不存在被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等。

(一) 最近三年的业绩真实性和会计处理合规性

上市公司 2015 年、2016 年、2017 年的财务报表由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了立信中联审字[2016]D-0328 号、[2017]D-0110 号、[2018]D-0409 号审计报告。报告意见类型均为标准无保留意见，业绩真实、会计处理合规。

(二) 是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送的情形，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形

本次交易前，上市公司的主营业务主要包括房产销售、水泥的生产及销售、商业广场管理等。上市公司最近三年营业收入及利润情况如下：

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	415,720.96	555,889.71	274,649.34
营业利润	-72,499.56	51,799.43	-102,641.66
利润总额	-72,019.67	55,536.50	-96,836.32
净利润	-88,830.13	27,078.00	-111,643.51
归属于母公司股东的净利润	-87,216.48	12,735.85	-115,843.02

最近三年，上市公司的主营业务收入构成如下：

单位：万元

产品名称	2017 年		2016 年		2015 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
水泥销售	121,787.60	29.51%	100,092.21	18.10%	89,133.35	32.79%
商品销售	37,640.27	9.12%	34,483.49	6.24%	36,136.94	13.29%
房产销售	199,382.73	48.31%	368,084.22	66.55%	98,061.81	36.06%
物业管理	9,943.47	2.41%	8,394.98	1.52%	7,707.94	2.83%
广 告	999.99	0.24%	1,269.50	0.23%	1,065.70	0.39%
租 赁	34,325.49	8.32%	34,170.82	6.18%	34,961.10	12.86%
其 他	8,610.33	2.09%	6,566.31	1.19%	4,840.16	1.78%
合 计	412,689.88	100.00%	553,061.53	100.00%	271,907.00	100.00%

最近三年，上市公司主营业务收入毛利率构成如下：

产品名称	2017 年毛利率	2016 年毛利率	2015 年毛利率
水泥销售	18.06%	19.02%	17.03%
商品销售	14.60%	14.20%	15.78%
房产销售	19.04%	34.52%	46.94%
物业管理	23.40%	6.67%	11.58%
广 告	97.96%	98.71%	96.10%
租 赁	82.89%	69.66%	69.09%
其 他	84.75%	78.60%	76.28%

上市公司最近三年业绩变化的主要原因如下：

- 1、近三年，上市公司商业管理业务经营稳定，商品销售及租赁收入稳定，毛利率稳定；
- 2、近三年，上市公司水泥的生产及销售业务稳中有涨，业务规模扩大，营业收入和利润贡献持续增长；
- 3、近三年，上市公司房产销售业务波动较大，营业收入和利润贡献对整体报表影响较大，主要系房产开发周期较长，且产品集中交付，导致收入确认在各年度间波动较大；各项目差异较大，产品毛利率波动较大。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司近三年收入、成本和费用水平合理，上市公司收入和利润水平是其经营业绩的真实合理反映；上市公司不存在虚假交易、虚构利润的情况，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，未发

现上市公司 2015 年度、2016 年度以及 2017 年度关联交易定价不公允或存在关联方利益输送的情形。

(三) 是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

1、2017 年，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，要求自 2017 年 6 月 12 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

公司于 2017 年 6 月 12 日起执行财政部于 2017 年修订及新颁布的《企业会计准则第 16 号——政府补助》准则，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。

公司根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》，将与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益。

2、2017 年，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，要求自 2017 年 5 月 28 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

公司于 2017 年 5 月 28 日起执行财政部于 2017 年新颁布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则，对该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营采用未来适用法处理，对 2017 年 5 月 28 日起存在的持有待售资产及对应的处置损益根据该准则进行调整。

公司根据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，将企业主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的划分为持有待售类别。

3、公司根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法。

因执行上述文件导致的会计政策变更对报表的影响如下：

单位：万元

影响报表项目	2017年度影响金额	2016年度影响金额
资产负债表科目		

持有待售的资产[注]	16.82	
利润表科目		
资产处置收益	282.00	6,869.35
其他收益	5,984.22	
营业外收入	-6,287.10	-6,891.14
营业外支出	-20.88	-21.79
现金流量表科目		
收到其他与经营活动有关的现金	-1,524.00	-6,861.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,524.00	6,861.74

注：执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》前，原报表列示科目为“划分为持有待售资产”

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

（四）应收账款、存货、商誉的资产减值准备情况

上市公司近三年应收账款、存货、商誉科目的资产减值准备各年期末余额情况如下：

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	73.07	61.66	52.58
存货跌价准备	191,797.10	72,655.25	223,696.22
商誉减值准备			
项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
本期计提应收账款坏账准备	16.68	13.22	38.10
本期计提存货跌价准备	141,119.92	23,811.97	131,744.96
本期计提商誉减值准备			

1、截至 2015 年末、2016 年末及 2017 年末，公司应收账款坏账准备期末余额分别为 58,325,916.52 元、69,818,238.11 元和 82,059,443.36 元，坏账准备余额占应收账款比例分别为 0.90%、0.88%和 0.89%，坏账准备计提政策未发生变更，占应收账款比例较为稳定，公司不存在应收账款大幅计提坏账准备的情形。

2、截至 2015 年末、2016 年末及 2017 年末，公司存货跌价准备期末余额分别为 2,236,962,207.57 元、726,552,522.75 元和 1,917,970,961.59 元；2015 至 2017 年度，各期计提存货跌价准备金额较大，主要系房产板块根据各项目预计可回收金

额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后集体减值准备。

3、近三年，公司未计提商誉减值准备。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司制定的应收账款、存货、商誉的减值准备计提政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况。

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

（一）拟置出资产的评估（估值）作价情况

根据《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”（以下简称“评估报告”），本次采用资产基础法对其资产组进行评估，于评估基准日2018年4月30日，在持续经营的假设条件下的评估价值为396,678.97万元。具体内容如下：

本次拟置出的资产组包括宁波富达2018年4月30日其他应收款中对3家公司的往来款和长期股权投资中3笔长期股权投资。分别如下：

1、其他应收款

本次委估的其他应收款涉及的三家公司，分别为城投置业、海曙城投、赛格特公司，评估具体情况如下：

单位：万元

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	评估值
1	宁波城投置业有限公司	借款本金	2016.1-2018.4	1-3年	214,700.00	214,700.00
		借款利息	2018.4	1年以内	850.98	850.98
2	宁波海曙城投置业有限公司	借款本金	2016.1-2018.4	1-3年	247,030.00	247,030.00
		借款利息	2018.4	1年以内	938.19	938.19
3	余姚市赛格特经济技术有限公司	借款本金	2016.1-2018.4	1-3年	86,000.00	86,000.00
		借款利息	2018.4	1年以内	417.92	417.92
合计					549,937.09	549,937.09
计提坏账准备					352,532.90	
账面净值					197,404.19	549,937.09

2、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，分别为城投置业、宁房公司)、赛格特公司，评估具体情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	投资日期	持股比例(%)	是否经营	账面价值	评估值
1	宁波城投置业有限公司	2006.11	100	是	19,744.04	322,900.12
2	宁波房地产股份有限公司	2002.4	74.87	是	17,405.13	169,285.43
3	余姚市赛格特经济技术开发有限公司	2005.9	60	是	3,000.00	356.57
合 计					40,149.18	153,258.12
计提减值准备					22,744.04	
账面价值					17,405.13	153,258.12

(二) 评估（估值）方法

1、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。

根据宁波市国资工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。

2、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。

本次对于被投资单位的整体评估的均只采用了资产基础法。

宁波城投置业有限公司历史年度连续亏损，2015年、2016年、2017年以及2018年1-4月均处于资不抵债的状态，评估基准日城投置业有限公司合并报表账面净资产-333,768.31万元；其次，宁波城投置业有限公司子公司—海曙城投公司待开发项目“江湾城 2-6#、2-8#-10#”四宗商业办公项目，计容建筑面积 187,035.27 平方米，至评估基准日公司尚未获得详细的建筑规划，无具体的开发计划和方案，未来期间的预期收益存在很大的不确定性。综合考虑上述因素，本次评估不再采用收益法。

宁波房地产股份有限公司截至评估基准日只有其子公司宁海宁房置业有限公司一宗未开发的土地，该宗土地从购入到现在一直未开发，而且处于行政诉讼中，目前也无开发计划。

余姚市赛格特经济技术开发区有限公司截至评估基准日的开发产品东域名苑项目只剩下尾盘，开发成本除翰林园项目外，未有新的项目拟开发，也没有新的拿地和开发计划。

委估对象拟置出，进一步开发情况及未来规划尚待明确，在宁波富达现有经营管理模式下，对未来收益进行预测的不确定性较大，因此未采用收益法进行评估。

（三）评估（估值）假设

本次评估采用的评估假设如下：

1、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。

2、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。

3、企业持续经营的假设

对于本次评估延伸涉及的长期股权投资的整体评估，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。

（四）评估（估值）参数预测

本次评估中，评估机构对置出资产采用资产基础法进行了评估，本次拟置出资产评估的具体情况及相关参数选取情况详见天津中联资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》及相关评估说明。

（五）履行必要的决策程序

2018年7月1日，宁波富达股份有限公司第九届七次董事会决议通过了《宁波富达股份有限公司关于重大资产出售延期复牌的议案》；2018年7月19日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》、《宁波富达股份有限公司独立董事关于第九届董事会第八次会议的独立意见》等议案和批复文件。独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了事前认可意见和同意的独立意见


本次评估标的资产和评估目的涉及国有产权转让，评估报告需在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易中拟置出资产组的评估方法、评估假设、评估参数取值及结论合理，符合资产的实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

(本页无正文，为《光大证券股份有限公司关于宁波富达股份有限公司重大资产重组前发生“业绩变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页)

财务顾问主办人（签字）：


王世伟


张文杰

光大证券股份有限公司（公章）

2018年7月27日

