

天津中联资产评估有限责任公司关于对宁波富达股份有限公司重大资产重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查报告

上海证券交易所公司管理部：

天津中联资产评估有限责任公司（以下简称“天津中联”）作为宁波富达股份有限公司（以下简称“公司”或“宁波富达”）本次重大资产重组的评估机构，就中国证券监督管理委员会 2016 年 6 月 24 日公布的《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、本次拟置出资产的评估（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：

（一）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），评估具体情况如下：

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	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	2,147,000,000.00	2,147,000,000.00
		借款利息	2018.4	1 年以内	8,509,788.00	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	2,470,300,000.00
		借款利息	2018.4	1 年以内	9,381,867.00	9,381,867.00
3	余姚市赛格特经济技术开发区	借款本金	2016.1-2018.4	1~3 年	860,000,000.00	860,000,000.00

有限公司	借款利息	2018.4	1年以内	4,179,202.08	4,179,202.08
合 计				5,499,370,857.08	5,499,370,857.08
计提坏账准备				3,525,328,971.65	
账面净值				1,974,041,885.43	5,499,370,857.08

（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有限公司，评估具体情况如下：

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	评估值
1	宁波城投置业有限公司	2006.11	100	是	197,440,427.67	-3,229,001,234.43
2	宁波房地产股份有限公司	2002.4	74.87	是	174,051,340.24	1,692,854,349.40
3	余姚市赛格特经济技术开发有限公司	2005.9	60	是	30,000,000.00	3,565,685.20
合 计					401,491,767.91	-1,532,581,199.83
计提减值准备					227,440,427.67	
账面价值					174,051,340.24	-1,532,581,199.83

二、评估（估值）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。

（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。

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：

（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）参数合理性

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，本评估机构认为：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。

本专项核查报告仅供公司报送上海证券交易所公司管理部使用，不得用作任何其他目的，因使用不当造成的后果与评估师及所在的评估机构无关。

(本页无正文，为关于对宁波富达股份有限公司重大资产重组存在拟置出资产的专项核查报告签字页)

天津中联资产评估有限责任公司



资产评估师:

杨斌强
30110003

资产评估师:

李凤
30140002

中国·天津

2018年7月27日