

宁波富达股份有限公司

关于控股子公司转让下属公司股权的公告

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。

重要提示

● 宁波富达股份有限公司（以下简称“富达公司”）六届董事会，于 2009 年 6 月 29 日以通讯表决方式召开了第十一次董事会会议，会议审议并表决通过了《关于公司控股子公司——宁波房地产股份有限公司转让其所持宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 10%股权的议案》。同意宁波房地产股份有限公司将其所持宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 10%的股权，以人民币 9770 万的评估价格转让给宁波东钱湖投资开发有限公司。

● 本次交易不构成关联交易。

一、交易概述

为完成公司重大资产重组方案中的相关承诺，促使公司控股子公司——宁波房地产股份有限公司形成产业集聚，经宁房公司三届二次董事会决议，拟将其所持宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 10%的股权转让给宁波东钱湖投资开发有限公司。本次交易的股权由宁波国信资产评估有限公司评估，评估结果经宁波市国资委核准，确定的股权转让价格为人民币 9770 万元（与公司重大资产重组中该 10%股权评估价值一致），公司独立董事对本次交易出具了专项独立意见。

二、交易各方情况介绍

（一）受让方情况介绍：

宁波东钱湖投资开发有限公司（以下简称“东投公司”），成立于 2002 年 2 月 2 日，注册地：宁波东钱湖旅游度假区茗湖山庄，办公地点宁波东钱湖华茂酒店。法定代表人：朱兴毅。注册资本 1.05 亿元，税务登记证号码：30227732129284，主营业务：实业投资及房地产开发。目前正在建的有钱湖医院，钱湖国际艺术家村，

宁波东外环连接线等项目。

东投公司与本公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的无任何关联。

(二) 出让方情况介绍:

宁波房地产股份有限公司(以下简称“宁房公司”),成立于1993年11月,企业性质:股份有限公司,注册资本:5050万元,法定代表人:谢玉辉,经营范围:房地产开发经营、代建房屋开发经营。富达公司持有其74.87%的股权,宁波银亿房地产开发有限公司持有其10%的股权,83个自然人持有其15.13%的股权。目前在开发的项目有宁波市区的青林湾二期。

三、交易标的的基本情况

宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司(以下简称“钱湖公司”)成立于2004年5月,注册资本2000万美元,其中:宁波城建投资控股有限公司35%,银泰控股股份有限公司45%,宁波房地产股份有限公司10%,凯悦国际酒店集团10%。

主营业务:国际会议中心及配套设施项目的开发、房地产开发、物业管理等,注册地点:宁波市东钱湖旅游度假区大堰村,法定代表人:王遵闽。截止2009年3月31日,钱湖公司的资产总额为人民币10.23亿元、净资产1.66亿元、负债总额8.58亿元、应收款项总额1.43亿元。

本次交易的股权由宁波国信资产评估有限公司进行了评估,并出具了国评报字(2008)第092号评估报告书,评估基准日为2008年4月30日,评估的方法采用了成本法,本次评估结果经宁波市国资委(甬国资委评核字[2008]42号)文核准。

四、交易合同的主要内容

(一) 本次交易协议的主要条款

1、交易金额及支付方式:交易双方同意本次交易作价为人民币9770万元,以现金方式支付,双方约定,以股权转让协议生效后十日内一次性全额支付。

2、转让股权的交割期限及方式:交易双方协议约定,在受让方支付全部股权转让款及股权过户所需要的资料备妥后30日内办理完股权转让相关法律手续。

本次股权转让将优化公司的财务结构,形成子公司的产业集聚和规模效应,从而提升公司的整体核心竞争能力。

特此公告。

宁波富达股份有限公司董事会

2009年6月29日

资产评估机构及注册资产评估师声明

受宁波城建投资控股有限公司的委托，我们恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，对宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司计划股权转让所涉及的资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果声明如下，并承担相应的法律责任：

- 1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 3、我们对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实。
- 4、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠，影响资产评估价值的因素考虑周全；资产评估价值公允。
- 5、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制；评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国注册资产评估师：

林冠球

中国注册资产评估师：

汪笔权

宁波国信资产评估有限公司

2008年8月19日

宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司

计划股权转让项目资产评估报告书

甬国评报字（2008）第 092 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况应
认真阅读资产评估报告书全文，并关注特别事项说明。

宁波国信资产评估有限公司接受宁波城建投资控股有限公司的委托，为宁波城建投资控股有限公司拟转让持有的宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司（以下简称：“钱湖国际”）股权的经济行为所涉及的钱湖国际截止 2008 年 4 月 30 日的全部资产、负债进行评估。对钱湖国际的股东全部权益价值（净资产）在评估基准日 2008 年 4 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。根据对钱湖国际的基本情况进行分析，本次对钱湖国际的股东全部权益价值评估采用成本法。

评估结果如下：

列入评估范围资产的账面价值为 962,941,863.49 元，清查调整后账面价值为 962,941,863.49 元，评估价值为 1,774,452,055.39 元，评估增值 811,510,191.90 元，增值率为 84.27 %。

列入评估范围负债的账面价值为 797,411,113.49 元，清查调整后账面价值为 797,411,113.49 元，评估价值为 797,411,113.49 元，评估增值 0 元，增值率为 0%。

列入评估范围所有者权益的账面价值为 165,530,750.00 元，清查调整后账面价值为 165,530,750.00 元，评估值为 977,040,941.90 元，评估增值 811,510,191.90 元，增值率为 490.25 %。

资产评估结果汇总表如下：（单位：人民币万元）

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	73,537.70	73,537.70	130,421.44	56,883.74	77.35
长期投资					
固定资产	22,728.45	22,728.45	46,995.73	24,267.28	106.77
其中：在建工程	22,606.83	22,606.83	46,825.45	24,218.62	107.13
建筑物					
设备	110.40	110.40	159.06	48.66	44.07
无形资产					
其中：土地使用权					
其它资产	28.03	28.03	28.03	0.00	0.00
资产合计	96,294.19	96,294.19	177,445.21	81,151.02	84.27
流动负债	55,741.11	55,741.11	55,741.11	0.00	0.00
长期负债	24,000.00	24,000.00	24,000.00	0.00	0.00
负债合计	79,741.11	79,741.11	79,741.11	0.00	0.00
净 资 产	16,553.08	16,553.08	97,704.09	81,151.02	490.25

本摘要与评估报告正文具有同等法律效力，评估报告的使用者应关注评估报告正文的特别事项说明。

法 定 代 表 人：林冠球

注册资产评估师：汪笔权

注册资产评估师：孙华

评估机构：宁波国信资产评估有限公司

评估报告日：二〇〇八年八月十九日

宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司

计划股权转让项目资产评估报告书

甬国评报字（2008）第 092 号

宁波国信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受宁波城建投资控股有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对宁波城建投资控股有限公司拟转让持有宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权的经济行为所涉及的宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司截止 2008 年 4 月 30 日的全部资产、负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产、负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产、负债在 2008 年 4 月 30 日及上述特定目的下所表现的市场价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和评估报告使用者

委托方：宁波城建投资控股有限公司（以下简称：“宁波城投公司”），系产权持有者股东。

产权持有者名称：宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司（以下简称：“钱湖国际”）成立于 2004 年 5 月，领取企合浙甬总副字第 008298 号企业法人营业执照，注册资本为美元 2000 万元。由宁波城建投资控股有限公司、银泰控股股份有限公司、宁波房地产股份有限公司、萨摩亚瑞达集团有限公司和美国凯悦国际酒店集团共同出资设立。其中宁波城建投资控股有限公司出资 700 万美元，占 35% 股份；银泰控股股份有限公司出资 600 万美元，占 30% 股份；宁波房地产股份有限公司出资 200 万美元，占 10% 股份；萨摩亚瑞达集团有限公司出资 300 万美元，占 15% 股份；美国凯悦国际酒店集团出资 200 万美元，占 10% 股份。法定代表人：王遵闽，注册住所：宁波市东钱湖区旅游度假区

区大堰村，经营期限：30年，主要经营范围：国际会议中心及配套设施项目的开发、房地产开发、物业管理。

评估报告使用者：委托方、宁波市国有资产监督管理委员会以及其他与本次股权转让行为涉及的相关方。

钱湖国际最近三年的财务状况如下：

单位：万元

项 目	2008年4月30日	2007年12月31日	2006年12月31日
一、资产总额	96,294.19	81,644.81	65,656.56
其中：货币资金	14,097.14	3,243.01	2,214.14
其他应收款	14,308.58	14,306.93	12,556.93
存货	45,063.59	43,749.25	5,767.66
在建工程	22,606.83	20,165.34	4,923.16
二、负债总额	79,741.11	65,091.73	49,103.48
其中：其他应付款	55,049.61	55,054.38	48,314.15
长期借款	24,000.00	10,000.00	---
三、所有者权益合计	16,553.08	16,553.08	16,553.08
其中：实收资本	16,553.08	16,553.08	16,553.08

钱湖国际最近三年经营成果如下：

单位：万元

项 目	2008年4月30日	2007年度	2006年度
一、主营业务收入	---	---	---
二、主营业务成本	---	---	---
三、主营业务税金及附加	---	---	---
四、其他业务利润	---	---	---
五、管理费用	---	---	---
六、财务费用	---	---	---

七、投资收益	---	---	---
八、所得税	---	---	---
九、净利润	---	---	---

二、评估目的

根据宁波城投公司二届十三次董事会决议，宁波城投公司拟转让其持有的钱湖国际 35% 股权。

本次评估目的是对钱湖国际的股东全部权益价值在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为宁波城投公司转让钱湖国际 35% 股权的经济行为提供价值参考意见。

三、评估范围和对象

本次评估范围为钱湖国际的全部资产、负债和所有者权益。评估基准日评估范围的资产总额为 962,941,863.49 元（其中：流动资产 735,376,999.79 元、固定资产净值 227,284,528.65 元），负债总额为 797,411,113.49 元，所有者权益为 165,530,750.00 元。

评估对象为钱湖国际评估基准日列入评估范围的所有者权益 165,530,750.00 元。

列入评估的资产、负债和委托评估确定的资产、负债范围一致。

四、价值类型和定义

根据宁波城投公司二届十三次董事会决议和业务约定书所确定的评估目的，本次资产评估价值类型为市场价值。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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

宁波城投公司二届十三次董事会决议和业务约定书，确定本次资产评估的基准日为 2008 年 4 月 30 日。

评估中所采用的价格标准依据，均为评估基准日的有效价格标准依据。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、宁波城投公司二届十三次董事会决议；
- 2、《资产评估业务委托书》；
- 3、《资产占有方承诺函》。

（二）法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》及其实施细则；
- 2、财政部财评字[1999]91 号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 3、中国资产评估协会制定的《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 4、《资产评估准则—基本准则》、《企业会计准则》；
- 5、中评协[2004]第 134 号令《企业价值评估指导意见（试行）》。
- 6、2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 7、中评协[2007]第 189 号《资产评估准则—报告准则》

（三）产权依据

- 1、《宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司章程》；
- 2、钱湖国际企业法人营业执照；
- 3、钱湖国际会计报表、账册、凭证等会计核算资料；
- 4、甬东旅国用（2005）第 36-240 号、甬东旅国用（2007）第 36-230 号—甬东旅国用（2007）第 36-247 号《国有土地使用证》，共 19 本；
- 5、机动车行驶证。

（四）取价依据

- 1、钱湖国际的会计报表、账簿、凭证及有关的会计核算资料；
- 2、宁波市人民政府甬政发[2006]90号《关于公布实施宁波市区土地房屋级别和基准地价调整方案的通知》；
- 3、《浙江省建筑工程预算定额》、《浙江省建筑安装工程费用定额》、《宁波市建设工程造价信息》；
- 4、宁波市土地市场交易案例；
- 5、宁波市房地产二手房市场交易信息；
- 6、车辆询价信息；
- 7、《全国办公设备及家用电器报价》；
- 8、现场查勘的记录资料及本公司收集的有关评估案例和价格资料；
- 9、本公司收集的有关评估案例及其他评估资料。

七、评估方法

根据资产评估行业的有关规定，涉及企业价值的评估一般应采用两种以上评估方法。由于我国目前股权转让市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格较少，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。同时，由于钱湖国际主要从事国际会议中心及配套设施项目的开发、房地产开发、物业管理，以后年度收益具有很大不确定性，因此，不具备收益法进行评估的条件。本次评估采用成本法。成本法，也叫资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。本次评估在假设钱湖国际持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的具体评估方法分别对钱湖国际的各项资产和负债进行评估，以评估后的资产减负债确定钱湖国际净资产价值。

简要说明如下：

- 1、货币资金、预付账款、其他应收款：以清查调整后的账面值作为评估值。

2、存货：包括开发成本和在用低值易耗品。

开发成本：开发成本主要为位于东钱湖镇大堰村的土地使用权，采用市场法。

在用低值易耗品：主要采用重置成本法确定其评估值。

3、固定资产：车辆评估采用市场法，办公设备评估采用成本法。

4、在建工程：根据在建工程的组成，分别对土地部分与土建部分按市场法与重置成本法确定评估值。

5、负债：根据清查调整后的账面值及期后实际需支付的款项评定。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分为五个阶段进行：

（一）接受委托

1、2008年5月11日对委托评估的项目进行前期调查，听取委托方及资产占有方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，在此基础上，结合本公司的人员结构和业务情况，决定接受委托，并与委托方签订“资产评估业务委托书”；

2、2008年5月11日至2008年5月12日，根据项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的评估方法、人员配备及时间进度；同时，根据评估工作的需要，提请客户作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估明细表及准备与评估有关的各种技术经济资料。

（二）资产清查

2008年5月12日至2008年5月15日根据资产申报明细资料，全面清查各项资产和负债，实施了包括盘点、函证等我们认为必要的清查程序，并对其权属状况进行了关注。

（三）评定估算

2008年5月15日至2008年5月31日收集与所估资产相关的各种价格信息资料，根据评估目的及所能收集资料的情况，结合各类资产清查核实的结果，区别不同的评估对象，确定适当的评估方法，进行评定估算。

(四) 2008年8月8日至2008年8月18日进行评估汇总

- 1、项目经理对评估结果进行汇总、分析、调整、修改；
- 2、编制分项资产评估说明及主要资产评估案例，撰写资产评估报告书、资产评估说明、编制资产评估明细表；
- 3、编制内部复核工作底稿，提请上一级进行复核；
- 4、根据复核意见，修正评估报告。

(五) 2008年8月19日出具正式评估报告并提交客户。

九、评估假设和限制条件

- 1、委托方及产权持有者提供的资料真实、完整。
- 2、本次评估在假设钱湖国际持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的具体评估方法分别对钱湖国际的各项资产和负债进行评估，以评估后的资产减负债确定钱湖国际净资产价值。
- 3、本次评估是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生如经济危机、通货膨胀等重大变化和波动。
- 4、本次评估假设经济行为将会发生，在经济行为发生后，评估资产的使用方式没有较大的改变。
- 5、国家的产业政策、税收政策、货币政策等宏观经济政策在评估基准日后，评估基准日有效期内没有重大的变化。

当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估结果如下：

列入评估范围资产的账面价值为962,941,863.49元,清查调整后账面价值为962,941,863.49元,评估价值为1,774,452,055.39元,评估增值811,510,191.90元,增值率为84.27%。

列入评估范围负债的账面价值为797,411,113.49元,清查调整后账面价值为797,411,113.49元,评估价值为797,411,113.49元,评估增值0元,增值率为0%。

列入评估范围所有者权益的账面价值为165,530,750.00元,清查调整后账面价值为165,530,750.00元,评估值为977,040,941.90元,评估增值811,510,191.90元,增值率为490.25%。

资产评估结果汇总表如下: (单位:人民币万元)

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	73,537.70	73,537.70	130,421.44	56,883.74	77.35
长期投资					
固定资产	22,728.45	22,728.45	46,995.73	24,267.28	106.77
其中:在建工程	22,606.83	22,606.83	46,825.45	24,218.62	107.13
建筑物					
设备	110.40	110.40	159.06	48.66	44.07
无形资产					
其中:土地使用权					
其它资产	28.03	28.03	28.03	0.00	0.00
资产合计	96,294.19	96,294.19	177,445.21	81,151.02	84.27
流动负债	55,741.11	55,741.11	55,741.11	0.00	0.00
长期负债	24,000.00	24,000.00	24,000.00	0.00	0.00
负债合计	79,741.11	79,741.11	79,741.11	0.00	0.00
净资产	16,553.08	16,553.08	97,704.09	81,151.02	490.25

资产评估结果详见各类资产评估明细表

十一、评估报告特别事项说明

1、钱湖国际以东钱湖镇大堰村共计 363824.60 平方米土地为抵押与工商银行宁波分行签订共计 34797 万元的最高额抵押合同,合同期限为 2007 年 6 月 27 日到 2009 年 4 月 28 日。目前该部分土地尚在抵押期限内。

2、对东钱湖镇大堰村的开发成本和在建工程进行评估时,评估测算的土地增值税是按目前执行的开发收入乘以预交税率来确定,未考虑将来清算的

影响。

3、钱湖国际将历年长期待摊费用及管理费用、财务费用按酒店项目支出占各项目总支出比例（酒店项目按现在实际建设用地比例）分摊入在建工程，其他转入“生产成本—开发间接费”挂帐。待其他项目确定建设时，再予分摊。

4、本评估报告是在委托方及相关当事方提供的有关资料基础上所作出的，评估师的责任是对资产业务提供专业化的估价意见，资料的真实性、合法性及评估对象法律权属由委托方及相关当事方负责；

5、在评估基准日至评估报告提交日之间，本公司未获知有对评估结论产生重大影响的其他事项。

6、评估基准日后，评估结果有效期以内，若资产数量发生变化，应根据本报告的评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

评估报告的使用者应关注上述特别事项说明。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，并只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

2、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。委托单位因资产评估报告书使用不当引起不良后果的，本公司不承担任何责任。

3、按现行规定，评估结果的有效期为基准日后一年内。即本报告评估结果的有效使用期限为：2008年4月30日至2009年4月29日。

4、评估人员对所有列入评估范围的资产均进行了清查核实，没有遇到不能直接清查或清查受限制的资产。

十三、评估报告日

本次资产评估报告日为 2008 年 8 月 19 日。

法定代 表 人：林冠球

注册资产评估师：汪笔权

注册资产评估师：孙华

评估机构：宁波国信资产评估有限公司

评估报告日：二〇〇八年八月十九日