

# 宁波富达股份有限公司

## 出售资产公告

### 特别提示

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

#### 重要内容提示：

● 为提高资产有效性，盘活闲置资产，公司下属控股子公司——宁波房地产股份有限公司（以下简称宁房公司）持有的闲置办公用房等 8 项投资性房产（帐面价值 7,170,585.34 元），以评估价 38,177,600 元作为挂牌底价在宁波市国土资源交易登记中心公开挂牌出售。

● 本次交易未构成关联交易

#### 一、交易概述

2010 年 5 月 6 日，宁波富达股份有限公司第六届董事会第十八次会审议通过了《关于出售宁房地产股份有限公司所持投资性房产的议案》，决定出让的宁房公司持有的闲置办公用房等 8 项投资性房产，评估价 38,177,600 元作为挂牌底价在宁波市国土资源交易登记中心公开挂牌出售，具体授权宁房公司管理层根据实际情况确定执行。

#### 二、交易各方当事人情况介绍

##### （一）交易对方情况介绍

本次交易将通过宁波市国土资源交易登记中心公开挂牌出让，目前尚未确定交易对象。

##### （二）宁房公司简介

宁房公司：注册地址宁波市解放南路 158 号，办公地址宁波市江北区外马路 157 号，法定代表人王翔，注册资本 5,050 万元，经营范围为：房地产开发、代建房屋开发经营，本公司房屋租赁。公司持有其 74.87% 的股份。

#### 三、交易标的基本情况

##### （一）交易标的

本次交易标的为公司控股子公司——宁房公司持有的闲置办公用房等 8 项投资性房产，帐面价值 7,170,585.34 元，评估价值 38,177,600 元。详见下表：

项目名称	建筑物名称	地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	账面净值 (元)
天水华都	甬房权证自移字第 H200200672 号	四眼碛街 78#-1(商)	23.59	560,100.00	1,182,835.27
天水华都	甬房权证自移字第 H200200666 号	四眼碛街 80#(商)	30.17	695,800.00	
天水华都	甬房权证自移字第 H200200667 号	四眼碛街 82#(商)	19.66	469,500.00	
天水华都	甬房权证自移字第 H200200682 号	江东南镇安街 15、17 号(商)	268.70	5,253,100.00	
青林湾一期 A 区	甬房权证海曙字第 200622092 号	青林湾街 38 号	191.71	1,608,200.00	1,714,034.59
青林湾一期 A 区	甬房权证海曙字第 200621977 号	青林湾街 66 号	301.92	4,201,900.00	
办公楼	甬房权证自移字第 H200200612 号	解放南路 158 号 (1-4) (1-5) (2-6) 号	192.24	1,958,000.00	4,273,715.48
办公楼	甬房权证自移字第 H200200607 号	解放南路 158 号 (3-4) (4-4) (5-5) 号等	2300.54	23,431,000.00	
<b>小计</b>			<b>3328.53</b>	<b>38,177,600.00</b>	<b>7,170,585.34</b>

上述房产不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

### (三) 交易标的评估情况

本次宁房公司拟出售的 8 项投资性房产，评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。经宁波国信资产评估有限公司甬国证报字(2010)第 018 号和 019 号评估报告评估测定，评估价为 38,177,600 元。本评估项目采用市场法进行评估，在评估过程中，遵循独立、客观、公正、科学的原则，在对委托评估的房地产进行了核实、勘察、询证、分析，并实施了必要的市场调查以及必要的评估程序后予以评定估算的。上述评估结果已经宁波市人民政府国有资产监督管理委员会核准。

### 四、涉及出售资产的其他安排

本次出售资产不涉及人员安置、土地租赁等情况。

### 五、出售资产的目的和对公司的影响

本次资产出售为提高资产有效性，盘活闲置资产，有利于公司的长远发展，对本公司生产经营活动没有其他影响。

### 六、备查文件目录

- 1、六届十八次董事会决议；
- 2、评估报告及评估机构的证券从业资格证书。

宁波富达股份有限公司

2010 年 5 月 6 日

## 资产评估机构及注册资产评估师声明

受宁波房地产股份有限公司的委托，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，对宁波房地产股份有限公司计划房地产拍卖所涉及的资产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、孙华

宁波国信资产评估有限公司

二零一零年三月二十三日

# 宁波房地产股份有限公司房地产拍卖项目 资产评估报告书

甬国评报字（2010）第 018 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。

宁波国信资产评估有限公司接受宁波房地产股份有限公司的委托，为宁波房地产股份有限公司计划拍卖处置所涉及的房地产，在评估基准日（2009 年 12 月 31 日）时所表现公允市场价值进行了评估。本评估项目采用市场法进行评估，在评估过程中，遵循独立、客观、公正、科学的原则，在对委托评估的房地产进行了核实、勘察、询证、分析，并实施了必要的市场调查以及必要的评估程序后予以评定估算的。评估结果如下：

经过评定估算，评估基准日委托评估范围内的房地产评估值为人民币壹仟贰佰柒拾捌万捌仟陆佰元整（¥12,788,600.00 元）。

本摘要与评估报告正文具有同等法律效力。评估报告使用者应关注评估报告正文的特别事项说明。评估结果有效期为基准日后壹年内。

评估机构法定代表人：林冠球

中国注册资产评估师：汪笔权、孙华

评估机构：宁波国信资产评估有限公司

报告提交日：二零一零年三月二十三日

# 宁波房地产股份有限公司房地产拍卖项目

## 资产评估报告书

甬国评报字（2010）第 018 号

宁波国信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受宁波房地产股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对宁波房地产股份有限公司计划拍卖所涉及的房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的房地产实施了实地勘查、市场调查与询证等必要的评估程序，对委估房地产在 2009 年 12 月 31 日所表现的市场价值作了公允反映。现将评估结果报告如下：

### 一、委托方、产权持有者和委托方以外的评估报告使用者

本次评估的委托方和产权持有者均为宁波房地产股份有限公司（以下简称“宁房股份公司”）。

宁房股份公司成立于 1993 年 11 月 5 日，企业法人营业执照注册号为 330200000031724，公司注册的住所为海曙区解放南路 158 号，法定代表人：王翔，注册资本：伍仟零伍拾万元，实收资本：伍仟零伍拾万元。企业类型：股份有限公司（非上市）。经营范围为：房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁。公司经营期限自 1993 年 11 月 5 日至 2022 年 5 月 8 日。

我们依据该经济行为性质，确定本评估报告的其他使用者为国有资产管理部門及法律法规规定的法定使用者。

本评估结论仅供委托方为评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不随意向他人提供或公开。

### 二、评估目的

本次评估目的是为委托方计划房地产拍卖需要，提供该经济行为所涉及的房地产公允市场价值的参考意见。

### 三、评估范围和对象

根据宁房股份公司的委托，本次评估范围为单项资产评估。

纳入评估范围的房地产共 6 项，账面原值 4,068,963.03 元，净值 2,994,489.03 元。为宁房股份公司开发的天水华都临四眼碶街和南镇安街商铺、青林湾一期临青林湾街商铺，建筑面积共 835.75 平方米，土地面积共 286.93 平方米。具体列表如下：

序号	建筑物名称	建筑面积	土地使 用权面 积	房屋所有权编号	土地使 用权编 号	用途
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )			
1	四眼碶街 78-1#	23.59	3.93	甬房权证自移字 第 H200200672 号	甬国用 (2002) 字 第 3397 号	商业
2	四眼碶街 80#	30.17	6.03	甬房权证自移字 第 H200200666 号	甬国用 (2002) 字 第 3399 号	商业
3	四眼碶街 82#	19.66	3.28	甬房权证自移字 第 H200200667 号	甬国用 (2002) 字 第 3401 号	商业
4	江东南镇安街 15、17 号	268.7	26.87	甬房权证自移字 第 H200200682 号	甬国用 (2002) 字 第 3376 号	商业
5	青林湾街 38 号	191.71	95.86	甬房权证海曙字 第 200622092 号	甬国用 (2008) 第 2304270 号	商业
6	青林湾街 66 号	301.92	150.96	甬房权证海曙字 第 200621977 号	甬国用 (2008) 第 2304258 号	商业
合 计		835.75	286.93			

### 1、地理位置与权属状况

评估对象共 6 项房产，评估对象 1、2、3 为位于江东区天水华都临四眼碶街商铺，评估对象 4 为江东区天水华都临南镇安街的商铺，评估对象 5、6 为海曙区青林湾一期临青林湾街商铺。评估对象房产证登记的房屋所有权人和土地使用证登记的土地使用人为宁房股份公司。

### 2、评估对象概况及区域环境描述

①评估对象 1 位于宁波市江东区四眼碶街 78-1 号，即天水华都小区临四眼碶街一层商铺，天水华都小区于 2002 年 4 月竣工，评估对象 1 所在建筑物为七层钢混框架结构，坡屋顶，瓦屋面，外墙面砖或涂料饰面，塑钢窗，建筑面积 23.59 平方米，其中共有共用部位占 0.27 平方米，土地使用权面积 3.93 平方米，评估对象 1 门面宽 3.8 米，层高 4.5 米。

②评估对象 2 位于宁波市江东区四眼碶街 80 号，即天水华都小区临四眼碶

街一层商铺，天水华都小区于 2002 年 4 月竣工，评估对象 2 所在建筑物为七层钢混框架结构，坡屋顶，瓦屋面，外墙面砖或涂料饰面，塑钢窗，建筑面积 30.17 平方米，其中共有共用部位占 0.35 平方米，土地使用权面积 6.03 平方米，评估对象 2 门面宽 4 米，层高 4.5 米。

③评估对象 3 位于宁波市江东区四眼碶街 82 号，即天水华都小区临四眼碶街一层商铺，天水华都小区于 2002 年 4 月竣工，评估对象 3 所在建筑物为七层钢混框架结构，坡屋顶，瓦屋面，外墙面砖或涂料饰面，塑钢窗，建筑面积 19.66 平方米，土地使用权面积 3.28 平方米，评估对象 3 门面宽 7.87 米左右，进深 2.5 米左右，层高 4.5 米。

④评估对象 4 位于宁波市江东区南镇安街 15、17 号，即天水华都小区临南镇安街 1-2 层商铺，建筑面积 268.7 平方米，其中共有共用部位占 4.62 平方米，土地使用权面积 26.87 平方米，评估对象 4 门面宽 4 米左右，平均层高 4.2 米。

天水华都小区位于江东区南镇安街以东、四眼碶街以北、王隘路以西。地处宁波市一级商业用地。天水华都小区所在区域商业繁华程度较高，配套设施齐全，交通便捷，周边商场、超市、银行、写字楼、酒店、学校等遍布。有三江超市、华严街菜场；有会展中心写字楼、杉杉金贸大厦等办公写字楼，兴业银行、广发银行等金融机构在附近设有营业网点；有宁波市江东实验小学、宁波市四眼碶小学、宁波市第七中学等教育设施。周围人口密度较大，有锦地水岸、写意春秋、新河明珠小区等。公交 809 路、906 路等多路公交车在附近设有停靠站。

⑤评估对象 5、6 分别位于宁波市海曙区青林湾街 38 号、66 号，即青林湾（一期）小区临青林湾街商铺。38 号为第二层商铺，建筑面积 191.71 平方米，其中公用共有部位占 104.05 平方米，土地使用权面积 95.86 平方米；66 号为 1-2 层商铺，建筑面积 301.92 平方米，其中公用共有部位占 63.06 平方米，经实地测量和计算，一层建筑面积约 50.56 平方米，二层建筑面积约为 251.36 平方米，土地使用权面积 150.96 平方米，一层门面宽 4.5 米左右。

青林湾（一期）小区占地 31 万平方米左右，青林湾小区东至青林渡路，南隔内河和政府规划用地为环城北路，西为规划道路，北隔沿江绿带与姚江相

连。青林渡路以西距中山西路 1.6 公里，距已建双东坊小区 300 米，与城市联系较紧密。青林湾（一期）小区为宁波市三级地段。区域内商业繁华程度一般，小区配套设施齐全，交通较便捷。周围有维科水岸新城、建设中的坤和中心等。公交 806 路、817 路等在附近设有停靠站。

纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估确定的评估值为公允价值。所谓公允价值是指在评估基准日时，自愿的买卖双方知情、谨慎、非强迫的情况下通过公平交易资产所获得的资产的预期价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2009 年 12 月 31 日，为了有效服务本次评估目的，并经委托方同意确定基准日为 2009 年 12 月 31 日。

评估取价标准原则上为该评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

- 1、宁房股份公司董事会决议；
- 2、委托方与本公司签订的《资产评估业务委托协议书》；
- 3、产权人出具的承诺函。

##### （二）法规依据

- 1、财政部财企[2004]20 号颁布的《资产评估准则--基本准则》；
- 2、中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》；
- 3、中评协[2007]189 号《资产评估准则—不动产》；
- 4、GB/T 50291-1999《房地产估价规范》。

##### （三）产权依据

1、甬房权证自移字第 H200200672 号、甬房权证自移字第 H200200666 号、甬房权证自移字第 H200200667 号、甬房权证自移字第 H200200682 号、甬房权证海曙字第 200622092 号、甬房权证海曙字第 200621977 号《房屋所有权证》共 6 本。

2、甬国用（2002）字第 3397 号、甬国用（2002）字第 3399 号、甬国用

(2002)字第 3401 号、甬国用(2002)字第 3376 号、甬国用(2008)第 2304270 号、甬国用(2008)第 2304258 号《国有土地使用证》共 6 本。

#### (四) 取价依据

- 1、基准日宁波市房地产交易行情；
- 2、现场查勘记录资料及其他评估参考资料；
- 3、本公司收集的有关房地产评估案例及交易资料。

### 七、评估方法

根据本次评估的经济行为和评估对象的实际情况，评估对象是具有收益性和交易性的房地产，故适用的评估方法主要有收益法和市场比较法。由于近年的房地产市场波动较大，对未来的客观租金和资本化率的确定具有很多的不确定性因素，而这些不确定性因素正是影响资产价值的敏感性因素，故本次评估方法只采用市场比较法。

市场比较法：根据评估对象的实际情况，选择三个市场案例作为可比实例，分别对可比实例的市场价进行交易期日、交易状况、区域因素、个别因素的修正，其中交易期日因素为可比实例成交日期与评估基准日之间的房价指数变化调整；交易状况因素修正主要考虑三个可比实例市场公开报价与正常成交价的差异；区域因素修正考虑了地理位置、交通便捷、商业繁华程度、环境因素、公共配套设施完备程度等因素；个别因素的修正考虑了层差、朝向、建筑结构及质量、新旧程度、装修设施等因素，经过对比调整，并根据当地房地产价格变动情况，确定评估对象的市场价值。

评估值 = 可比实例交易价 × 交易情况修正系数 × 期日因素修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

### 八、评估程序实施过程和情况

先后选派评估人员 2 名，于 2009 年 12 月 31 日至 2010 年 3 月 23 日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

- 1、接受委托：2009 年 12 月 31 日，接受项目委托、明确评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；
- 2、资产清查：2010 年 1 月 15 日至 2010 年 1 月 18 日，指导资产占有方

清查资产，并收集准备资料，检查核实资产与验证有关资料；并进行现场查勘与鉴定；

3、评定估算：2010年1月19日至2010年3月15日，根据查勘结果、选择评估方法，收集市场信息，具体计算；

4、评估汇总：2010年3月16日至2010年3月23日，对评估结果进行汇总，并进行评估结论分析，撰写评估说明与报告，进行内部三级复核并出具评估报告。

## 九、评估假设

1、委托方及产权持有者提供的资料真实、完整。

2、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。

3、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。

4、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持续经营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

经过评估，评估基准日委托评估范围内的房地产评估值为人民币壹仟贰佰柒拾捌万捌仟陆佰元整（¥12,788,600.00元）。

评估结果根据以上评估工作得出。

## 十一、评估报告特别事项说明

1、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；

2、本公司估价人员曾现场勘察了解房屋现状，但未对委估房屋进行任何结构性测试，故对房屋可能存在的表面无法观察到的结构性损坏不发表任何意见。

3、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

重大影响的事项。

4、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。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只有待国资部门核准以后委托方及本报告所载明的委托方以外的其他报告使用者才能使用并只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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：2009年12月31日至2010年12月30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。

5、。

## 十三、评估报告提交日期

本资产评估报告书于2010年3月23日提交给委托方。

评估机构法定代表人：林冠球

中国注册资产评估师：汪笔权

中国注册资产评估师：孙华

评估机构：宁波国信资产评估有限公司  
报告提交日：二零一零年三月二十三日

## 资产评估机构及注册资产评估师声明

受宁波房地产股份有限公司的委托，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，对宁波房地产股份有限公司计划拍卖处置所涉及的资产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、孙华

宁波国信资产评估有限公司

二零一零年三月二十三日

# 宁波房地产股份有限公司房地产拍卖项目 资产评估报告书

甬国评报字（2010）第 019 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。

宁波国信资产评估有限公司接受宁波房地产股份有限公司的委托，为宁波房地产股份有限公司计划拍卖处置所涉及的房地产，在评估基准日（2009年12月31日）时所表现公允市场价值进行了评估。本评估项目采用市场法进行评估，在评估过程中，遵循独立、客观、公正、科学的原则，在对委托评估的房地产进行了核实、勘察、询证、分析，并实施了必要的市场调查以及必要的评估程序后予以评定估算的。评估结果如下：

经过评定估算，评估基准日委托评估范围内的房地产评估值为人民币贰仟伍佰叁拾捌万玖仟元整（¥25,389,000.00元）。

本摘要与评估报告正文具有同等法律效力。评估报告使用者应关注评估报告正文的特别事项说明。评估结果有效期为基准日后壹年内。

评估机构法定代表人：林冠球

中国注册资产评估师：汪笔权、孙华

评估机构：宁波国信资产评估有限公司

报告提交日：二零一零年三月二十三日

# 宁波房地产股份有限公司房地产拍卖项目 资产评估报告书

甬国评报字（2010）第 019 号

宁波国信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受宁波房地产股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对宁波房地产股份有限公司计划拍卖处置所涉及的房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的房地产实施了实地勘查、市场调查与询证等必要的评估程序，对委估房地产在 2009 年 12 月 31 日所表现的市场价值作了公允反映。现将评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的评估报告使用者

本次评估的委托方和产权持有者均为宁波房地产股份有限公司（以下简称“宁房股份公司”）。

宁房股份公司成立于 1993 年 11 月 5 日，企业法人营业执照注册号为 330200000031724，公司注册的住所为海曙区解放南路 158 号，法定代表人：王翔，注册资本：伍仟零伍拾万元，实收资本：伍仟零伍拾万元。企业类型：股份有限公司（非上市）。经营范围为：房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁。公司经营期限自 1993 年 11 月 5 日至 2022 年 5 月 8 日。

我们依据该经济行为性质，确定本评估报告的其他使用者为国有资产管理部门及法律法规规定的其他法定使用者。

本评估结论仅供委托方为评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不随意向他人提供或公开。

## 二、评估目的

本次评估目的是为委托方计划房地产拍卖需要，提供该经济行为所涉及的房地产公允市场价值的参考意见。

## 三、评估范围和对象

根据宁房股份公司的委托，本次评估范围为单项资产评估。

纳入评估范围的房地产共 2 项，账面原值 8,219,083.81 元,净值 4,457,745.14 元。总建筑面积共 2492.78 平方米，土地使用权面积 321.77 平方米。具体列表如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用 权面积 (m <sup>2</sup> )	房屋所有权编号	土地使用 权编号	用途
1	解放南路 158 号 1-2 层	192.24	321.77	甬房权证自移字第 H200200612 号	甬国用 (2002) 第 3219 号	办公
2	解放南路 158 号 3-8 层	2300.54		甬房权证自移字第 H200200607 号		办公
合 计		2492.78	321.77			

### 1、地理位置与权属状况

评估对象为位于宁波市海曙区解放南路 158 号的办公用房。评估对象房产证登记的房屋所有权人和土地使用证登记的土地使用人为宁房股份公司。

### 2、评估对象概况

评估对象所在建筑物为十层钢混框架结构，外墙涂料饰面，铝合金窗，平屋顶，办公装修。评估的建筑面积 2492.78 平方米，土地使用权面积 321.77 平方米。

### 3、区域环境

评估对象位于海曙区解放南路以东，药行街以北，区域商业繁华程度高，配套设施齐全，交通便捷，评估对象沿药行街东行 400 米即为宁波最繁华的商业中心---天一广场城隍庙商圈。评估对象周边商场、超市、银行、写字楼、酒店、学校等遍布。有乐购、家乐福超市；有亚细亚、建筑大厦、建设大厦等写字楼，中国银行、兴业银行等金融机构在附近设有营业网点；有宁波市广济中心小学、宁波市第一医院等教育医疗设施。公交 357 路、354 路等多路公交车在附近设有停靠站。

纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估确定的评估值为公允价值。所谓公允价值是指在评估基准日时，自愿的买卖双方知情、谨慎、非强迫的情况下通过公平交易资产所获得的资产的预期价值。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2009 年 12 月 31 日，为了有效服务本次评估目的，并经委托方同意确定基准日为 2009 年 12 月 31 日。

评估取价标准原则上为该评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、宁房股份公司董事会决议；
- 2、委托方与本公司签订的《资产评估业务委托协议书》；
- 3、产权人出具的承诺函。

### （二）法规依据

- 1、财政部财企[2004]20 号颁布的《资产评估准则--基本准则》；
- 2、中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》；
- 3、GB/T 50291-1999《房地产估价规范》；
- 4、GB/T 18508-2001《城镇土地估价规程》。

### （三）产权依据

- 1、甬房权证自移字第 H200200612 号、第 H200200607 号共 2 本《房屋所有权证》；
- 2、甬国用（2002）第 3219 号《国有土地使用证》。

### （四）取价依据

- 1、基准日宁波市房地产交易行情；
- 2、现场查勘记录资料及其他评估参考资料；
- 3、本公司收集的有关房地产评估案例及交易资料。

## 七、评估方法

根据本次评估的经济行为和评估对象的实际情况，评估对象是具有收益性和交易性的房地产，故适用的评估方法主要有收益法和市场比较法。由于近年的房地产市场波动较大，对未来的客观租金和资本化率的确定具有很多的不确定性因素，而这些不确定性因素正是影响资产价值的敏感性因素，故本次评估方法只采用市场比较法。

市场比较法：根据评估对象的实际情况，选择三个市场案例作为可比

实例，分别对可比实例的市场价进行交易期日、交易状况、区域因素、个别因素的修正，其中交易期日因素因三个可比实例的期日与评估基准日相近，故不给予修正；交易状况因素修正主要考虑三个可比实例市场公开报价与正常成交价的差异；区域因素修正考虑了地理位置、交通便捷、商业繁华程度、环境因素、公共配套设施完备程度等因素；个别因素的修正考虑了层差、朝向、建筑结构及质量、新旧程度、装修设施等因素，经过对比调整，并根据当地房地产价格变动情况，确定评估对象的市场价值。

评估值 = 可比实例交易价 × 交易情况修正系数 × 期日因素修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

先后选派评估人员 2 名，于 2009 年 12 月 31 日至 2010 年 3 月 23 日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

1、接受委托：2009 年 12 月 31 日，接受项目委托、明确评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

2、资产清查：2010 年 1 月 15 日至 2010 年 1 月 18 日，指导资产占有方清查资产，并收集准备资料，检查核实资产与验证有关资料；并进行现场查勘与鉴定；

3、评定估算：2010 年 1 月 19 日至 2010 年 3 月 15 日，根据查勘结果、选择评估方法，收集市场信息，具体计算；

4、评估汇总：2010 年 3 月 16 日至 2010 年 3 月 23 日，对评估结果进行汇总，并进行评估结论分析，撰写评估说明与报告，进行内部三级复核并出具评估报告。

## 九、评估假设

- 1、委托方及产权持有者提供的资料真实、完整。
- 2、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。
- 3、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。

4、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持续经营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

经过评估，评估基准日委托评估范围内的房地产评估值为人民币贰仟伍佰叁拾捌万玖仟元整（¥25,389,000.00元）。

评估结果根据以上评估工作得出。

## 十一、评估报告特别事项说明

1、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；

2、本公司评估人员曾现场勘察了解房屋现状，但未对委估房屋进行任何结构性测试，故对房屋可能存在的表面无法观察到的结构性损坏不发表任何意见。

3、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事项。

4、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。

## 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：2009年12月31日至2010年12月30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、评估报告提交日期**

本资产评估报告书于2010年3月23日提交给委托方。

评估机构法定代表人：林冠球

中国注册资产评估师：汪笔权

中国注册资产评估师：孙华

评估机构：宁波国信资产评估有限公司

报告提交日：二零一零年三月二十三日