

宁波远大产业投资有限公司
拟转让所持有的
宁波远大实业有限投资公司股权项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 1253 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年十一月二十二日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	23
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告的使用限制说明	26
十三、评估报告日	26
评估报告附件	27

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

**宁波远大产业投资有限公司
拟转让所持有的
宁波远大实业投资有限公司股权项目**

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1253 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受宁波远大产业投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对宁波远大产业投资有限公司拟转让宁波远大实业投资有限公司股权而涉及宁波远大实业投资有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据宁波远大产业投资有限公司会议决定，宁波远大产业投资有限公司拟转让宁波远大实业投资有限公司的股权，需要对宁波远大实业投资有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：宁波远大实业投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：宁波远大实业投资有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 10 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，宁波远大实业投资有限公司资产账面价值 98,012.92 万元，评估价值 105,095.11 万元，评估增值 7,082.19 万元，增值率 7.23%；负债账面价值 85,085.14 万元，评估价值 85,085.14 万元，评估无增减值；净资产账面价值 12,927.78 万元，评估价值 20,009.97 万元，评估增值 7,082.19 万元，增值率 54.78%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	89,930.18	96,983.76	7,053.58	7.84
非流动资产	8,082.74	8,111.35	28.61	0.35
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	14.78	43.39	28.61	193.57
在建工程				
无形资产				
递延所得税资产	8,067.96	8,067.96	0.00	0.00
资产总计	98,012.92	105,095.11	7,082.19	7.23
流动负债	53,425.14	53,425.14	0.00	0.00
非流动负债	31,660.00	31,660.00	0.00	0.00
负债总计	85,085.14	85,085.14	0.00	0.00
净资产	12,927.78	20,009.97	7,082.19	54.78

据上表，在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，宁波远大实业投资有限公司的股东全部权益价值在持续经营条件下的市场价值为 20,009.97 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场

的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至2017年10月30日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）远大实业与宁波中冠工程管理咨询有限公司的服务合同纠纷已经浙江省宁波市中级人民法院终审判决并下达“（2016）浙02民终2817号”民事判决书，判决远大实业支付宁波中冠工程管理咨询有限公司价款3,279,476.00元人民币，限在判决生效后十日内履行完毕，判决生效日为2016年11月7日。截止评估基准日，远大实业已委托浙江海泰律师事务所向高院申诉。审计已将该笔款项调入开发成本及其他应付款，本次评估，对开发成本按核实后的账面值列示，并计算相应的利息，对其他应付款按核实后的账面值列示。

（五）根据企业提供的宁波国家高新技术产业开发区招商局（甲方）与远大物产集团有限公司（乙方）签订的《合作协议》，约定（1）本项目名称为“远大国际商业商务中心”，总投资25亿元人民币。（2）项目70%为产业发展用房，30%为配套用房，具体功能配置为：商务中心约9万平方米，为甲级写字楼；商业中心约8.5万平方米；顶级公寓约7.5万平方米。项目要求一次性开发完成。

（3）乙方或乙方旗下公司于本协议签订后2个月内，在高新区成立“远大商业综合体开发总公司（暂名）”，注册资本为2亿元人民币；成立远大石化有限公司（暂名），注册资本为1亿元人民币，实现年销售收入100亿元（含）以上，税收1亿元（含）以上。乙方旗下远大物产集团有限公司于2012年年底整体迁入宁波国家高新区；远大合作世界500强企业驻甬机构于大楼竣工后迁入高新区；商业中心于开工后40个月内开业。项目建成全部投用后，年销售最高收入要达到500亿元（含）以上，税收达到5亿元（含）以上。（4）乙方取得上述地块国有土地使用权，并完成地块平整，甲方给予乙方建设配套费补助计31660万元。

上述“远大国际商业商务中心”项目即纳入评估范围的存货“远大中心”项目，该项目于2011年9月取得土地使用权，2013年7月开工，2014年6月完成桩基工程，后因开发规划不明确，项目一直处于停工状态。由于该项目的开发规划和开工时间存在不确定性，以及该项目目前的实际状况与上述协议中约定的条

款在建设施工要求、开业时间、投资规模、经营规定等方面存在较大差异。因此，本次评估，对高新区招商局给予的建设配套费补助，其评估值暂按账面值保留。

（六）自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起，至 2017 年 10 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**宁波远大产业投资有限公司
拟转让所持有的
宁波远大实业投资有限公司股权项目
评估报告**

天兴评报字（2016）第 1253 号

宁波远大产业投资有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对贵公司拟转让宁波远大实业投资有限公司股权而涉及的宁波远大实业投资有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：宁波远大产业投资有限公司（以下简称“远大产业”）

统一社会信用代码：91330201573692550U

住所：宁波高新区扬帆路 999 号 512-4 室

法定代表人：金波

注册资本：13000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2011 年 06 月 08 日

营业期限：2011 年 06 月 08 日至 2021 年 06 月 07 日止

经营范围：一般经营项目：实业投资；项目管理与咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向公众集（融）资等金融业

务)

(二) 被评估单位概况

1、基本信息

企业名称：宁波远大实业投资有限公司（以下简称“远大实业”）

统一社会信用代码：913302015805202980

住所：宁波高新区扬帆路 999 弄 1 号 3-5

法定代表人：许强

注册资本：20000 万元人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：2011 年 08 月 23 日

营业期限：2011 年 08 月 23 日至 2031 年 08 月 22 日止

经营范围：一般经营项目：实业投资；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁服务；文化创意设计；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口商品及技术除外。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向公众集（融）资等金融业务）

2、公司股权结构及变更情况

宁波远大实业投资有限公司成立于 2011 年 08 月 23 日，由宁波远大产业投资有限公司、宁波智汇投资发展有限公司和宁波智高投资有限公司出资组建，注册资本 20000 万元。宁波远大产业投资有限公司出资 10200 万元人民币，出资比例 51%；宁波智汇投资发展有限公司出资 5000 万元人民币，出资比例 25%；宁波智高投资有限公司出资 4800 万元人民币，出资比例 24%。上述出资已经浙江德威会计师事务所有限公司出具的“德威（会）验字【2011】00116 号”验资报告验证。

2014 年 12 月 15 日，宁波智汇投资发展有限公司转让其持有的宁波远大实业投资有限公司 9% 股权予宁波远大产业投资有限公司。本次股权转让完成后，宁波远大产业投资有限公司出资 12000 万元，出资比例 60%；宁波智高投资有限公司出资 4800 万元，出资比例 24%；宁波智汇投资发展有限公司出资 3200 万元，

出资比例 16%。上述股权变更已经工商部门变更核准通知。

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，远大实业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	宁波远大产业投资有限公司	12000	60.00%
2	宁波智高投资有限公司	4800	24.00%
3	宁波智汇投资发展有限公司	3200	16.00%
	合计	20000	100%

3、公司主要资产概况

远大实业的主要资产为应收款项、存货和递延所得税资产等。主要资产概况如下：

（1）应收款项

应收款项主要为保证金、预付接电费、代垫水电费、代垫税费等。

（2）存货

委估的存货为远大中心项目，位于宁波市高新区，为在建开发项目，占地面积 72,102.00 平方米。截止评估基准日，远大实业已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证。土地使用权的用地性质为商务金融出让用地，终止日期为 2051 年 9 月 6 日。该项目已于 2014 年 6 月完成桩基工程，后因开发规划不明确，项目一直处于停工状态。

（3）递延所得税资产

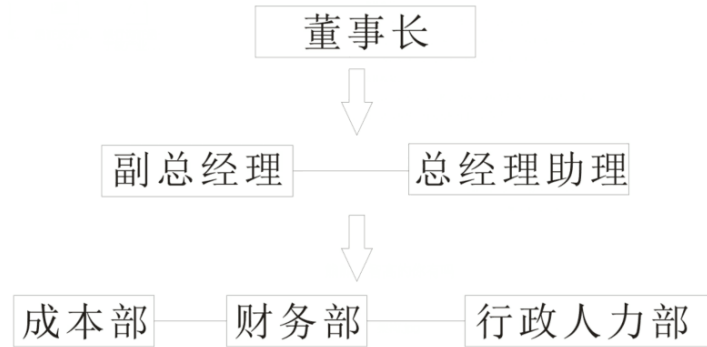
递延所得税资产主要为计提政府补助所得税形成的可抵扣暂时性差异

4、公司主营业务概况

远大实业主要从事实业投资与房地产开发经营，目前投资项目为位于宁波高新区的“远大中心”城市综合体项目。

5、公司组织结构

远大实业的组织结构图如下：



6、人力资源简介

远大实业目前在编职工总数为 5 人，其中硕士学历 1 人，本科学历 4 人。

7、财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2016年1-10月	2015年	2014年	2013年
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用	0.00	0.00	105.43	0.00
管理费用	316.03	665.60	701.38	871.79
财务费用	2,785.88	780.17	-1.77	-8.47
资产减值损失	570.97	3.91	32.62	2.85
投资收益				
二、营业利润	-3,672.88	-1,449.68	-837.67	-866.18
加：营业外收入	0.00	4.49	0.00	9,498.00
减：营业外支出	3.88	1.58	0.00	0.00
三、利润总额	-3,676.75	-1,446.78	-837.67	8,631.82
减：所得税费用	-142.74	-0.98	-8.16	2,208.41
四、净利润	-3,534.01	-1,445.80	-829.52	6,423.41

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2016年1-10月	2015年	2014年	2013年
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用	0.00	0.00	105.43	0.00
管理费用	316.03	665.60	701.38	871.79
财务费用	2,785.88	780.17	-1.77	-8.47
资产减值损失	570.97	3.91	32.62	2.85
投资收益				
二、营业利润	-3,672.88	-1,449.68	-837.67	-866.18
加：营业外收入	0.00	4.49	0.00	9,498.00
减：营业外支出	3.88	1.58	0.00	0.00
三、利润总额	-3,676.75	-1,446.78	-837.67	8,631.82
减：所得税费用	-142.74	-0.98	-8.16	2,208.41
四、净利润	-3,534.01	-1,445.80	-829.52	6,423.41

以上财务数据中，2013 年数据已经宁波高新区甬瑞会计师事务所审计并出具“甬瑞审字（2014）1055 号”无保留意见审计报告；2014 年数据已经宁波高新区甬瑞会计师事务所审计并出具“甬瑞审字（2015）1077 号”无保留意见审计报告；2015 年数据已经宁波高新区甬瑞会计师事务所审计并出具“甬瑞审字（2016）1106 号”无保留意见审计报告；2016 年 1-10 月数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡审字（2016）01952 号”无保留审计意见。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除法律、法规规定的评估报告使用者外，根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为远大产业签订《授权委托书》的其他两个股东，即持有宁波远大实业投资有限公司 24%股权的宁波智高投资有限公司，持有宁波远大实业投资有限公司 16%股权的宁波智汇投资发展有限公司。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方远大产业为被评估单位远大实业的控股股东，持有远大实业 60%的股权。

二、评估目的

根据宁波远大产业投资有限公司会议决定，远大产业拟转让远大实业股权，需要对远大实业的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为远大实业于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为远大实业于评估基准日 2016 年 10 月 31 日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 98,012.92 万元，负债账面价值 85,085.14 万元，净资产账面价值 12,927.78 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	89,930.18
非流动资产	8,082.74
其中：固定资产	14.78
其中：房屋建筑物类	
设备类	14.78
土地	
递延所得税资产	8,067.96
资产总额	98,012.92
流动负债	53,425.14
非流动负债	31,660.00

项目	账面价值
负债总额	85,085.14
净资产	12,927.78

1、委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天衡审字（2016）01952号无保留意见审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产为存货。存货为远大中心项目，位于宁波市高新区，为在建开发项目，占地面积 72,102.00 平方米。截止评估基准日，远大实业已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证。土地使用权的用地性质为商务金融出让用地，终止日期为 2051 年 9 月 6 日。

3、企业申报的无形资产情况

远大实业未申报无形资产。

4、企业申报的表外资产的情况

远大实业未申报表外资产。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的标准。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

宁波远大产业投资有限公司会议决定。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第8号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号）；
- 11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第483号）；
- 12、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 13、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）
- 14、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 13、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、国有土地使用权证；
- 3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；
- 4、其他权属文件。

（五）评估取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、机械工业出版社《机电产品报价手册》（2016版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

- 4、被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 5、原国家土地管理局颁发的《城镇土地估价规程》（试行）；
- 6、原国家土地管理局颁发的《关于印发〈土地估价报告规范格式(1996)〉的通知》([1995]国土[籍]字第 180 号)；
- 7、宁波市国土资源局公布的宁波市城市地价动态监测报告（2011-2016 年）
- 8、浙江省人民政府和浙江省国土资源厅颁发的有关文件；
- 9、宁波市人民政府和宁波市国土资源管理局颁发的有关文件；
- 10、被评估单位提供的国有土地出让合同；
- 11、评估人员搜集的类似土地的市场成交资料；
- 12、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

经评估人员核实，截止评估基准日，远大实业的开发项目为远大中心项目，除此之外，无其他土地储备。该项目已于2014年6月完成桩基工程，后因开发规划不明确，项目一直处于停工状态；未来规划调整及开工时间均未确定，不具有准确预测收益的基础，基于这一因素，我们未对远大实业整体采用收益法进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产；负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

（1）货币资金：为库存现金、银行存款和其他货币资金。

库存现金：评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据

盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值。

银行存款：均为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，回函金额与银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值。

其他货币资金：是企业因涉诉诉讼而被依法冻结的银行存款。对于其他货币资金评估人员通过向各银行发函询证的方式进行评估确认，同时根据“宁波市鄞州区人民法院（2016）浙 0212 民初 1457-1 号民事裁定书”确认冻结金额无误。银行回函均与账面记录相符，故以核实后账面值确认评估值。

（2）其他应收款：主要为保证金、代垫水电费、代垫税费和预付接电费。对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定的方法估计风险损失，通过对相关资料进行分析，判断其他应收款可收回金额，计算评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。本次评估，根据远大实业与宁波市国土资源局签订的《甬土偿合 3302002011A21021 号之补充合同》（甬土合补【2014】10014 号、甬土合补【2014】10015 号），与宁波国家高新技术产业开发区土地储备中心的履约保证金确认无法收回，因此对该笔款项按核实后的账面值确认评估值，并全额计提评估预计损失。

（3）存货：为远大中心项目，为在建开发项目，包括土地取得费用、资金成本以及前期工程费用、建筑安装工程费、其他间接费用等开发成本。截止评估基准日，该项目由于未来开发规划不明确，一直处于停工状态，其后续的开发计划、销售计划等均未确定，因此，不是和采用假设开发法进行评估。鉴于此，本

次对该委估在建开发项目采用重置成本法进行评估。对土地取得成本采用市场比较法测算地价，同时加上在评估基准日已发生的前期费用、建安费用、其他间接费用、资金成本等确定评估值。

土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，待估宗地的土地估价不适宜运用收益还原法、路线价法和成本逼近法等进行评估；因待估宗地开发规划不明确，不适宜采用假设开发法进行评估；相对于基准地价系数修正法，市场比较法更能反映宗地的市场价值；又因宁波国土资源局公布的基准地价距本次估价评估基准日时间较久，不适宜采用基准地价系数修正法进行评估；而近期内待估宗地所在区域内土地出让市场比较活跃，成交案例较多，因此本次估价采用市场比较法评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

上式中， PD：待估宗地价格；

PB：比较案例价格；

A：待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

(4) 其他流动资产：是企业预缴的土地使用税。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

(5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、非流动资产的评估

(1) 设备类资产

委估的设备不能单独带来收益，且国内二手交易市场的交易信息不易获取，故本次设备的评估主要采用重置成本法。计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

被评估单位为增值税一般纳税人，根据现行税法，购置设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估的重置全价为不含税价格。根据设备类别的不同，分别按如下方法评估：

1) 车辆的评估

① 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。其中，车辆购置价根据现行税法可以抵扣增值税进项税，故本次评估按不含税价计算。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

② 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则初定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。车辆耐用年限及行驶里程的确定是根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》文件选取，对无明确报废年限的小轿车，评估人员根据车型、车辆的实际使用情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》等资料综合确定经济耐用年限。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

③ 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

2) 电子及办公设备的评估

① 电子设备重置全价的确定

委估的设备为常规的电子设备，该类设备由经销商负责运送安装调试，该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试，故重置成本以查询到的基准日市场价格确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，增值税一般纳税人企业购进固定资产时，增值税进项税可以从销项税抵扣，被评估单位符合抵扣要求，本次评估的重置全价为不含税价。

② 成新率的确定

参照《资产评估常用参数手册》等资料，根据设备的工作环境、现有技术状况、维护保养情况，考虑设备的已用年限，预计出设备的经济使用年限，从而计算出设备的年限法成新率。

③ 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(2) 递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由两项组成，分别为计提坏账准备和政府补助所得税形成的可抵扣暂时性差异，本次评估以核实后的账面价值确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有

关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于2016年11月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2、现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对存货，评估人员采取核对总账、明细账、抽查相关施工合同、实地查勘等方式确定资产的真实性和完整性，并查阅国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及相关批文，从而确定资产的合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员查阅了不动产权证书、租赁合同、相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性和完整性、准确性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

3、选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4、评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

（2）评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告

书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：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。

评估人员根据运用资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结论

经资产基础法评估，宁波远大实业投资有限公司资产账面价值 98,012.92 万元，评估价值 105,095.11 万元，评估增值 7,082.19 万元，增值率 7.23%；负债账面价值 85,085.14 万元，评估价值 85,085.14 万元，评估无增减值；净资产账面价值 12,927.78 万元，评估价值 20,009.97 万元，评估增值 7,082.19 万元，增值率

54.78%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	89,930.18	96,983.76	7,053.58	7.84
非流动资产	8,082.74	8,111.35	28.61	0.35
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	14.78	43.39	28.61	193.57
在建工程				
无形资产				
递延所得税资产	8,067.96	8,067.96	0.00	0.00
资产总计	98,012.92	105,095.11	7,082.19	7.23
流动负债	53,425.14	53,425.14	0.00	0.00
非流动负债	31,660.00	31,660.00	0.00	0.00
负债总计	85,085.14	85,085.14	0.00	0.00
净资产	12,927.78	20,009.97	7,082.19	54.78

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担

的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2017 年 10 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）远大实业与宁波中冠工程管理咨询有限公司的服务合同纠纷已经浙江省宁波市中级人民法院终审判决并下达“（2016）浙 02 民终 2817 号”民事判决书，判决远大实业支付宁波中冠工程管理咨询有限公司价款 3,279,476.00 元人民币，限在判决生效后十日内履行完毕，判决生效日为 2016 年 11 月 7 日。截止评估基准日，远大实业已委托浙江海泰律师事务所向高院申诉。审计已将该笔款项调入开发成本及其他应付款，本次评估，对开发成本按核实后的账面值列示，并计算相应的利息，对其他应付款按核实后的账面值列示。

（五）根据企业提供的宁波国家高新技术产业开发区招商局（甲方）与远大物产集团有限公司（乙方）签订的《合作协议》，约定（1）项目名称为“远大国际商业商务中心”，总投资 25 亿元人民币。（2）项目 70%为产业发展用房，30%为配套用房，具体功能配置为：商务中心约 9 万平方米，为甲级写字楼；商业中心约 8.5 万平方米；顶级公寓约 7.5 万平方米。项目要求一次性开发完成。

（3）乙方或乙方旗下公司于本协议签订后 2 个月内，在高新区成立“远大商业综合体开发总公司（暂名）”，注册资本为 2 亿元人民币；成立远大石化有限公司（暂名），注册资本为 1 亿元人民币，实现年销售收入 100 亿元（含）以上，税收 1 亿元（含）以上。乙方旗下远大物产集团有限公司于 2012 年年底整体迁入宁波国家高新区；远大合作世界 500 强企业驻甬机构于大楼竣工后迁入高新区；商业中心于开工后 40 个月内开业。项目建成全部投用后，年销售最高收入要达到 500 亿元（含）以上，税收达到 5 亿元（含）以上。（4）乙方取得上述地块国有土地使用权，并完成地块平整，甲方给予乙方建设配套费补助计 31660 万元。

上述“远大国际商业商务中心”项目即纳入评估范围的存货“远大中心”项目，该项目于 2011 年 9 月取得土地使用权，2013 年 7 月开工，2014 年 6 月完成桩基工程，后因开发规划不明确，项目一直处于停工状态。由于该项目的开发规划和开工时间存在不确定性，以及该项目目前的实际状况与上述协议中约定的条款在建设施工要求、开业时间、投资规模、经营规定等方面存在较大差异。因

此，本次评估，对高新区招商局给予的建设配套费补助，其评估值暂按账面值保留。

（六）自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（五）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 11 月 22 日。

宁波远大产业投资有限公司拟转让所持有的宁波远大实业投资有限公司股权项目评估报告

第27页

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建民

资产评估师：

洪建树



资产评估师：

谭正祥



二〇一六年十一月二十二日

北京天健兴业资产评估有限公司

北京天健兴业资产评估有限公司

评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位（）审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字评估师资格证书

宁波远大产业投资有限公司
拟转让所持有的
宁波远大实业投资有限公司股权项目

评估明细表

天兴评报字（2016）第 1253 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年十一月二十二日

资产评估师承诺函

宁波远大产业投资有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让宁波远大实业投资有限公司股权而涉及宁波远大实业投资有限公司的股东全部权益价值，以 2016 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇一六年十一月二十二日