

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

宁波鲍斯能源装备股份有限公司拟收购资产
涉及的宁波远大成立科技股份有限公司房地产
资产评估报告

天源评报字[2018]第 0219 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇一八年六月二十一日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象及评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程及情况.....	8
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	12
附 件.....	14

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；被评估单位和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露。

摘 要

天源资产评估有限公司接受宁波鲍斯能源装备股份有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对宁波鲍斯能源装备股份有限公司拟收购资产涉及的宁波远大成立科技股份有限公司房地产在2018年5月31日的市场价值进行评估。现将评估情况及结论摘要如下:

- 一、 委托人: 宁波鲍斯能源装备股份有限公司(以下简称: 宁波鲍斯)
- 二、 被评估单位: 宁波远大成立科技股份有限公司(以下简称: 宁波远大)
- 三、 评估目的: 宁波鲍斯拟收购宁波远大的单项资产, 本次评估系为该经济行为提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为宁波鲍斯拟收购的宁波远大所拥有的单项资产;评估范围为位于上海市普陀区西康路1018号的元茂金豪大厦1507室、1510室及位于地下1层的车位1个(账面原值合计4,386,440.65元,账面净值合计2,132,906.60元),具体范围详见评估明细表。

根据委托人及被评估单位提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》,房屋装修除地毯及部分墙面粉刷为实际使用人投入外,其他装修类资产的权属均为宁波远大所有,评估范围包含归属于宁波远大的装修类资产。

五、 价值类型: 市场价值

六、 评估基准日: 2018年5月31日

七、 评估方法: 市场法及收益法

八、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,宁波远大单项资产的账面价值为213.29万元,评估价值为747.00万元,评估价值和账面价值相比增加533.71万元,增值率为250.23%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小

时，评估结论使用有效期为 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日。

九、 特别事项说明

（一）本评估报告结论不包含增值税，未考虑资产转让过程中所需缴纳的相关税费对评估结论的影响，相关当事人在使用本报告时需要另行考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

（二）对于被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十、 资产评估报告日：2018 年 6 月 21 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字[2018]第 0219 号

宁波鲍斯能源装备股份有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购资产涉及的宁波远大成立科技股份有限公司房地产在 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托方概况

1. 企业名称：宁波鲍斯能源装备股份有限公司（以下简称：宁波鲍斯）
2. 企业住所：宁波市奉化区西坞街道尚桥路 18 号
3. 注册资本：陆亿陆仟贰佰叁拾叁万叁仟壹佰柒拾壹元
4. 法定代表人：陈金岳
5. 企业性质：其他股份有限公司（上市）
6. 经营业务范围

煤层气、天然气、石油伴生气负压抽采和增压螺杆压缩机组及液化系统、煤层气脱氧提浓装置、油气混输泵、大罐抽气设备、压力容器、真空设备及配件的设计、制造、安装；空气、冷媒螺杆式压缩机及部件的设计、制造、加工；压缩机易耗件的销售；可燃气液化工程的设计、安装、施工、维护及合同能源管理；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的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 企业名称：宁波远大成立科技股份有限公司（以下简称：宁波远大）
2. 企业住所：宁波市奉化区西坞工业园区
3. 法定代表人：陈立坤
4. 企业性质：股份有限公司（非上市）
5. 统一社会信用代码：9133020077234556X0

6. 经营范围：

手机及电子产品零部件、新型光电子器件、新型机电元件的研究、开发、制造、加工；有色金属复合材料、新型合金材料生产；精密冲压模具、非金属制品模具、电子专用工模具设计、制造；金属制品、机械设备及配件、汽车零配件、运动器材、民用飞机零部件、医疗器械的研究、制造；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外，不含进口商品分销业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位均为同一实际控制人控制，委托人拟收购被评估单位单项资产。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

宁波鲍斯拟收购宁波远大的单项资产，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象为宁波鲍斯拟收购的宁波远大所拥有的单项资产；评估范围为位于上海市普陀区西康路 1018 号的元茂金豪大厦 1507 室、1510 室及位于地下 1 层的车位 1 个（账面原值合计 4,386,440.65 元，账面净值合计 2,132,906.60 元），具体范围详见评估明细表。

根据委托人及被评估单位提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，房屋装修除地毯及部分墙面粉刷为实际使用人投入外，其他装修类资产的权属均为宁波远大所有，评估范围包含归属于宁波远大的装修类资产。

（二）评估对象的基本情况

委估房地产位于上海市普陀区西康路 1018 号的元茂金豪大厦 1507 室、1510 室及位于地下 1 层的车位，均已取得房地产权证，证载所有人为宁波远大，证载建筑面积分别为 97.63 平方米、156.06 平方米及 32.33 平方米。

元茂金豪大厦位于上海市普陀区西康路 1018 号,西康路以东、陕西北路以西,新会路以南,安远路以北,建成于 2006 年 7 月,钢混结构,地上建筑共有 19 层,地下两层,外墙为玻璃幕墙,标准层高为 3.5 米,大堂层高 7 米、玻璃门、瓷砖地面,配 OTIS 客梯 3 部,货梯 1 部,大厦每层设洗手间;大厦距地铁 7 号线长寿路站约 410 米,距地铁 3 号线、4 号线金沙江路站约 600 米,出入可利用地铁、公交车(主要路线有 24、304、36、830、19、206、316、328、738 区、63、105、319、768、837、941、948、950、966、13、13 区、138、54、76、113、765 路等)、出租车、轿车;小区配有地下停车场,车位共计 80 个,周边公共停车场停车数量较多,停车方便程度较高;大厦周边有 189 弄购物中心、长寿公园、酒店、上海市第 023 职业技能鉴定所、银行网点等生活办公配套设施,公共服务设施完善。

委估房地产位于 15 层,玻璃门,楼地面铺设木地板或地毯,内墙涂料,铝合金、玻璃隔断,矿棉板吊顶,铝合金玻璃窗;车位位于地下 1 层。

委估房地产现为委托人子公司租入作为办公使用。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,本评估项目选用的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

本评估项目的评估基准日为 2018 年 5 月 31 日。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]第 46 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2013]第 8 号);
3. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令[1999]第 15 号);
4. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令[2014]第 14 号);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令[2008]第 538 号);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令[2011]第 65 号）；

7. 《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[2007]第 72 号）；

8. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 138 号）；

9. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6 号）；

10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；

7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（三）权属依据

1. 被评估单位营业执照；

2. 房地产权证；

3. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；

4. 其他产权证明文件等。

（四）取价依据

1. 宁波远大提供的评估申报明细表；

2. 现场勘察记录和收集的有关资料；

3. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；

4. 向中介或互联网查询的可比房屋建筑物销售和租赁信息；

5. 其他相关取价资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

资产评估方法通常有市场法、收益法、成本法三种基本评估方法。

本次评估委估房地产登记和实际用途均为办公用房，因委估房地产所处区域内类似房地产挂牌出售、租赁较活跃，易于取得挂牌出售、租赁可比实例，故本次评估分别采用市场法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

（1）参照物的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

（2）因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正（分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正）。修正计算公式为：

待估房地产比准价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

1) 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

2) 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

3) 不动产状况修正，包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中：

区位状况修正，包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区位状况也不同，区位状况修正的具体内容

根据评估对象的用途分别确定；

权益状况修正，包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

实物状况修正，实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

2. 收益法

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价值的方法。

采用收益法进行评估，首先预测未来若干年里的租金收入和运营成本，然后二者扣减可以得到未来若干年里的年净收益，最后将年净收益采用合理的折现率进行折现，各折现值之和即为所求取的评估价值。

计算公式： $V=A \times (1+r)/(r-s) \times [1-(1+s)^n/(1+r)^n]$

其中：V —评估对象房地产的价格

A —评估对象房地产初始年纯收益，假设收益流入时点为各年年初

r —评估对象房地产的折现率

n —评估对象房地产未来可收益的年限

s —评估对象房地产租金增长率

年租金及租金增长率按市场客观状况确定；

折现率采用安全利率加风险调整值法计算；

未来可收益的年限取土地使用权剩余年期和房屋预计剩余可使用年限二者较短的年期。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签

订了资产评估委托合同；

2. 委派资产评估师并组建评估项目组；
3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 结合项目具体情况，向宁波远大提供所需资料明细清单；
2. 选派资产评估专业人员指导宁波远大相关人员编制评估申报明细表；
3. 辅导宁波远大财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、其他财务资料等相关评估资料。
4. 资产评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料
 - （1）听取宁波远大有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；
 - （2）现场调查、核实资产与查验相关评估资料：对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘察，对宁波远大提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，宁波远大对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认。资产评估专业人员对现场调查及资料收集所获得的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查等方式进行核查和验证。

（三）评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过房地产中介、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展相关工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

（四）编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对委估资产价值的进行分析整理，得出评估结论并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估师独立判断的前提下，与委托人沟通，听取意见。

（五）提交报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托人反馈意见，对资产评估报告进行必要的调整后，向委托人提交正式的资产评估报告。

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,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主,地位是平等的;

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间,交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的;

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让;

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

(1) 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结论有一个合理的使用期。

(2) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4. 设定评估对象不存在权属争议,可以合法转让。

5. 委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求,资产评估机构和资产评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下,宁波远大单项资产的账面价值为 213.29 万元,评估价值为 747.00 万元,评估价值和账面价值相比增加 533.71 万元,增值率为 250.23%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日。

十一、特别事项说明

(一) 本评估报告结论不包含增值税，未考虑资产转让过程中所需缴纳的相关税费对评估结论的影响，相关当事人在使用本报告时需要另行考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

(二) 对于被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产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人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2018 年 6 月 21 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:

葛怀



资产评估师:

顾桂贤



天源资产评估有限公司



二〇一八年六月二十一日