国众联资产评估土地房地产估价有限公司

关于宁波富邦精业集团股份有限公司重大资产重组前发生“业绩变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项

之专项核查意见

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年九月

国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“国众联评估”）作为宁波富邦精业集团股份有限公司（以下简称“宁波富邦”或“上市公司”）本次重大资产重组的评估机构，就中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《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作价情况

拟置出资产为宁波富邦精业集团股份有限公司截至 2018 年 5 月 31 日的铝板带材业务相关的资产及负债，根据我机构出具的“国众联评报字(2018)第 3-0029 号”《资产评估报告》，本次评估采用资产基础法对宁波富邦进行资产转让所涉及的铝板带材业务相关的资产及负债价值进行评估，于评估基准日 2018 年 5 月 31 日，在持续经营的假设条件下，宁波富邦精业集团股份有限公司拟资产转让所涉及的拟置出资产价值的评估结果如下：

在评估基准日 2018 年 5 月 31 日委估资产总额账面值 26,182.87 万元，评估值 40,121.58 万元，评估增值 13,938.71 万元，增值率 53.24%；

委估负债总额账面值 27,271.58 万元，评估值 27,271.58 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产账面值-1,088.71 万元，评估值 12,850.00 万元，评估增值 13,938.71 万元，增值率 1,280.30%。

二、本次拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况

（一）评估方法的合理性

1、评估方法的介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1）资产基础法也称成本法，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。

2）市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3）收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据－资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

2、评估方法选择

1）对于市场法的应用分析

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。但由于在国内流通市场上难以找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故本次评估不采用市场法。

2）对于收益法的应用分析

根据我们对公司的历史财务状况、经营现状及经营计划的了解，由于公司铝材厂产品结构传统单一，行业产能过剩，市场需求不足，导致铝板带材业务持续亏损，公司铝板带材业务的未来经营状况和行业的未来趋势均存在较大的不确定性。基于上述原因，产权持有单位无法合理预测铝板带材业务未来的风险和收益，因此本次评估不采用收益法。

3）对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到委估资产及负债的价值，故可以采用资产基础法进行评估。

其中，对核心资产——房屋建筑物类及土地使用权采用两种方法进行评估，经比较分析后，合理确定最终评估结果。

（二）评估假设的合理性

本次评估的相关假设如下：

1、基本假设

1）交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，是资

产评估得以进行的一个最基本的前提假设。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）持续经营假设：定义为如果不存在明显的反证，一般认为企业将无限期的经营下去。持续经营假设是假定产权持有单位的经营活动在可预见的将来或在未来无限长的时间里继续经营下去，能够继续存在并完成现有的各项目标，不会终止经营或面临破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

3）持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用假设。

4）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、一般假设

1）国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策预期无重大变化；

2）社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；

3）国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4）国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5）假设公司完全遵守所有有关的法律法规，公司的经营管理者负责并且有能力担当起职务；

6）产权持有单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7）公司在现有管理方式和水平基础上，经营范围、经营模式、经营规模、资产结构不发生重大变化；

8）无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

3、其他限制性假设

1）对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行了调查。除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2）对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人、产权持有单位及其他各方提供的信息资料，本公司按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3）对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4）假设产权持有单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

5）本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有单位之间充分揭示的前提下做出的。

假设以上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，评估机构及评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）评估参数预测合理性

本次评估中，评估机构对拟置出资产采用资产基础法进行评估。

评估参数的应用建立在所获取各类信息资料的基础之上，本次评估收集的信息包括行业信息、企业的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、委托人和相关当事方的资料及评估机构查阅和自身积累的信息资料；评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况确定各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析，在此基础上对评估参数的选取及预测和应用是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

本次拟置出资产的评估情况及具体参数选取情况详见国众联资产评估土地

房地产估价有限公司出具的“国众联评报字(2018)第 3-0029 号”《资产评估报告》。

三、履行必要的决策程序

2018 年 9 月 11 日，宁波富邦精业集团股份有限公司八届董事会第十次会议审议通过了《对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》等议案，且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独立意见。

综上所述，本评估机构认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2018 年 9 月 11 日