

宁波圣莱达电器股份有限公司 关于对深圳证券交易所问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

宁波圣莱达电器股份有限公司（以下简称“公司”）于 2017 年 11 月 17 日收到深圳证券交易所发来的《关于对宁波圣莱达电器股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2017】第 610 号）（以下简称“问询函”）。公司高度重视，组织相关部门对有关问题进行了核实，并发函给成都润运置业有限公司（以下简称“润运置业”）、北京中科华资产评估有限公司（以下简称“中科华”）对相关问题进行了函证。现根据问询函的要求，对相关事项回复如下：

2017 年 11 月 16 日，你公司披露《关于出售资产暨关联交易的公告》，拟将持有的位于宁波市江北区康庄南路 515 号的土地（土地权证编号：甬国用（2014）第 0502634 号）及附属建筑物全部资产（以下简称“标的资产”）转让给润运置业，标的资产面积为 2.93 万平方米，交易价格 5,500 万元，预计产生净利润约 1,963 万元。润运置业和你公司的实际控制人均为覃辉，本次交易构成关联交易。

我部对此表示关注，请你公司对以下事项进行自查并做出书面说明：

一、请详细列示你公司的已有厂房情况，包括但不限于建成时间、建筑面积、账面原值、账面价值、使用情况等，请结合你公司目前的在手订单、生产安排、产能利用率及未来经营计划等，详细说明标的资产闲置的期间及闲置原因，本次处置是否会对你公司现有及未来生产经营产生影响。

回复：

公司已有厂房主要包括：位于宁波市江北区金山路 298 号的新厂房及位于宁波市江北区康庄南路 515 号的老厂房，详细情况如下：

(1)、建筑物具体情况 (账面净值截止 2017 年 6 月 30 日)

| 坐落地点 | 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (m ²) | 账面原值 | 账面净值 | 使用情况 |
|------------------|----|------------------------|-------|--------|--------|------------------------|---------------|---------------|------|
| 宁波市江北区康庄南路 515 号 | 1 | 甬房权证江北第 20140039540 号 | 厂房 1 | 框架、钢结构 | 2006.8 | 3,665.52 | 3,865,979.65 | 2,578,969.52 | 闲置 |
| | 2 | 甬房权证江北第 20140039542 号 | 厂房 2 | 框架、钢结构 | 2006.8 | 5,708.40 | 6,020,580.49 | 4,016,288.75 | 闲置 |
| | 3 | 甬房权证江北第 20140039544 号 | 厂房 3 | 框架、钢结构 | 2006.8 | 5,708.40 | 6,020,580.49 | 4,016,288.75 | 闲置 |
| | 4 | 甬房权证江北第 20140039546 号 | 厂房 4 | 框架、钢结构 | 2006.8 | 4,942.32 | 5,212,605.18 | 3,477,294.05 | 闲置 |
| | 5 | 甬房权证江北第 20140039548 号 | 厂房 5 | 框架、钢结构 | 2006.8 | 5,793.95 | 6,110,809.04 | 4,076,480.24 | 闲置 |
| | 6 | 甬房权证江北第 01306 号 | 接洽处 | 框架 | 2006.8 | 430.06 | 396,962.70 | 264,811.18 | 闲置 |
| | 7 | | 门卫室 | 砖混 | 2006.8 | 62.57 | | | 闲置 |
| | 8 | 甬房权证江北第 01305 号 | 办公楼 | 框架 | 2006.8 | 1,261.36 | 1,016,407.59 | 678,038.58 | 闲置 |
| | 9 | 甬房权证江北第 01304 号 | 职工食堂 | 框架 | 2006.8 | 929.86 | 749,283.91 | 499,842.71 | 闲置 |
| | 10 | 无证 | 冲压车间 | 砖混 | 2006.8 | 491.40 | — | — | 闲置 |
| | 11 | 无证 | 简易仓库 | 砖混 | 2006.8 | 272.75 | — | — | 闲置 |
| | | 合 计 | | | | 29,266.59 | 29,393,209.05 | 19,608,013.78 | |
| 宁波市江北区金山路 298 号 | 1 | 甬房权证江北字第 20130070829 号 | 厂房 | 钢混 | 2013.9 | 5,681.79 | 9,241,340.27 | 7,307,240.02 | 正常使用 |
| | 2 | 甬房权证江北字第 20130070830 号 | 厂房 | 钢混 | 2013.9 | 9,354.03 | 15,214,179.71 | 12,030,036.73 | 正常使用 |
| | 3 | 甬房权证江北字第 20130070831 号 | 门卫 | 钢混 | 2013.9 | 24.37 | 39,637.42 | 31,341.79 | 正常使用 |
| | 4 | 甬房权证江北字第 20130070833 号 | 门卫 | 钢混 | 2013.9 | 47.65 | 77,501.96 | 61,281.74 | 正常使用 |
| | 5 | 甬房权证江北字第 20130070834 号 | 厂房 | 钢混 | 2013.9 | 8,842.98 | 14,382,965.08 | 11,372,785.23 | 正常使用 |
| | 6 | 甬房权证江北字第 20130070835 号 | 门卫 | 钢混 | 2013.9 | 37.5 | 60,993.15 | 48,228.02 | 正常使用 |
| | 7 | 甬房权证江北字第 20130070836 号 | 厂房 | 钢混 | 2013.9 | 11,186.69 | 18,194,971.79 | 14,386,985.27 | 正常使用 |
| | 8 | 甬房权证江北字第 20130070837 号 | 车队办公室 | 钢混 | 2013.9 | 37.5 | 60,993.15 | 48,228.02 | 正常使用 |
| | 9 | 甬房权证江北字第 20130070838 号 | 厂房 | 钢混 | 2013.9 | 13,248.72 | 21,548,830.50 | 17,038,922.07 | 正常使用 |
| | 10 | 甬房权证江北字第 20130070839 号 | 办公楼 | 钢混 | 2013.9 | 8,009.63 | 13,027,534.68 | 10,301,029.94 | 正常使用 |

| | | | | | | | | |
|----|------------------------|------|----|--------|-----------|----------------|---------------|------|
| 11 | 甬房权证江北字第 20130070840 号 | 食堂宿舍 | 钢混 | 2013.9 | 6,704.75 | 10,905,168.27 | 8,622,849.04 | 正常使用 |
| | 合计 | | | | 63,175.61 | 102,754,115.98 | 81,248,927.87 | |

(2)、土地使用权具体情况（账面净值截止 2017 年 6 月 30 日）

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 取得日期 | 用地性质 | 土地用途 | 准用年限 | 开发程度 | 面积(m ²) | 账面原值 | 账面净值 | 使用情况 |
|----|----------------------|---------------------|-----------|------|------|------|------|---------------------|---------------|---------------|------|
| 1 | 甬国用(2014)第 0502634 号 | 浙江省宁波市江北区康庄南路 515 号 | 2009/1/8 | 出让 | 工业用地 | 50 | 五通一平 | 18,751.00 | 11,149,316.47 | 9,058,819.33 | 闲置 |
| 2 | 甬国用(2013)第 1300785 号 | 浙江省宁波市江北区金山路 298 号 | 2013/11/7 | 出让 | 工业用地 | 50 | 五通一平 | 53,106.00 | 43,509,425.77 | 37,106,700.65 | 正常使用 |

新厂房拥有生产车间、办公大楼、研发中心、仓库、员工宿舍及食堂等，功能配套齐全。新厂房的产能设计为年产温控器 1500 万套、水加热智能电器 310 万台。2016 年，公司共生产温控器 811 万套，电水壶 63 万套，咖啡机 8 万套，产能利用率明显不足。目前新厂房各功能区域仍有富余，机器设备放置未饱和，完全可以满足现在和未来生产订单的需求。由于近年小家电销售下滑，为节约成本，提高设备的综合利用率，公司目前所有的生产经营均集中于新厂区。标的资产自 2016 年 9 月起一直处于闲置状态。本次处置不会对公司现有及未来的生产经营产生不利影响。

二、请详细说明润运置业的主营业务、主要经营场所、业务分布范围，购买标的资产的目的及用途，并请说明本次交易是否具备真实的商业实质，是否存在其他利益安排。

回复：

经与润运置业核实，润运置业的基本情况如下：

润运置业的主营业务为：房地产置业投资，即投资购入物业并通过物业的运营、转售来获取收益。现有业务主要分布在成都市及重庆市，目前在两地已持有四处物业。主要经营场所位于成都市武侯区临江西路锦江国际写字楼。

润运置业拟购买公司位于宁波市江北区康庄南路 515 号的土地及地上建筑物，主要基于对宁波经济以及当地房地产市场的看好，同时该地块位置较好，具备较高的升值潜力，润运置业拟将该资产作为投资性房地产持有，并在合适的时机出售以获得投资收益。

因该资产长期闲置，通过转让可以减少折旧和摊销，盘活公司资金，有利于改善公司业绩，维护全体股东的利益。而润运置业主营业务为房地产开发，通过本次交易可以增加公司的资产储备，并通过未来资产价格的增值获取投资收益。本次交易是基于双方真实需求的正常交易，具备真实的商业实质，不存在其他的利益安排。

三、截至 2017 年 9 月 30 日，润运置业总资产为 7.05 亿元，净资产为-31.19 万元，2016 年润运置业实现净利润-43.59 万元。请补充披露润运置业最近一年

又一期的经营活动现金流情况，并结合润运置业的主业发展及经营状况、本次交易的分期付款安排，说明润运置业是否具备相应的履约能力，其履约资金的具体来源，包括来源于经营活动所获资金或银行贷款，并按不同资金来源途径分别列示资金融出方名称、金额、资金成本、期限、担保和其他重要条款。

回复：

经与润运置业核实，2016 年度其经营活动产生的现金流量净额为-34.06 万；2017 年前三季度，其经营活动产生的现金流量净额为 301.36 万元。润运置业用于购买该资产的款项主要来自于其自有资金及股东深圳星美盛典文化传媒有限公司（以下简称“星美盛典”）借款，星美盛典拟就上述资产转让向其提供 5500 万元的借款，期限为一年，借款利息为银行同期一年期的贷款利率，无需其提供担保。

此外，公司在与润运置业签署的《资产转让协议》中也约定了履约担保条款，以保障本次交易的顺利进行。根据双方签订的《资产转让协议》，转让款分三期支付，办理过户手续前，润运置业须支付前二期的转让款合计 3,300 万（占总转让款的 60%）。自过户之日起，润运置业需将标的资产抵押给公司，作为第三期转让款 2,200 万（占总转让款的 40%）的履约担保。如果润运置业因违约造成公司损失的，公司有权向人民法院申请拍卖标的资产。

四、本次交易对土地使用权采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，评估值为 5,512.47 万元。请结合土地使用权的具体情况，补充说明采用两种不同评估方法的原因及合理性，评估系数选取的合理性以及评估计算过程，并请对比标的资产周边同类资产的交易情况，说明本次交易评估增值的合理性。

回复：

本次评估范围为宁波圣莱达电器股份有限公司拥有的土地使用权及附属建筑物。经评估，截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，宁波圣莱达电器股份有限公司纳入评估范围的土地使用权及附属建筑物评估值 5,512.47 万元，其中房屋建（构）筑物评估值 3,653.16 万元，土地使用权评估值 1,859.31 万元。

（一）房屋建（构）筑物

1、纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物类资产为宁波圣莱达电器股份

有限公司的房屋建筑物及构筑物等，其中房屋建筑物 11 项，构筑物 4 项：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积 m ² | 评估价值 | | | 评估单价 (元/m ²) |
|----|---------------------|-------|--------|-----------|----------------|------------------------|--------------|------|--------------|-----------------------------|
| | | | | | | | 原值 | 成新率% | 净值 | |
| 1 | 甬房权证江北第20140039540号 | 厂房1 | 框架、钢结构 | 2006/8/30 | m ² | 3,665.52 | 5,747,500.00 | 78 | 4,483,050.00 | 1,570.00 |
| 2 | 甬房权证江北第20140039542号 | 厂房2 | 框架、钢结构 | 2006/8/30 | m ² | 5,708.40 | 8,946,600.00 | 78 | 6,978,348.00 | 1,570.00 |
| 3 | 甬房权证江北第20140039544号 | 厂房3 | 框架、钢结构 | 2006/8/30 | m ² | 5,708.40 | 8,950,800.00 | 78 | 6,981,624.00 | 1,570.00 |
| 4 | 甬房权证江北第20140039546号 | 厂房4 | 框架、钢结构 | 2006/8/30 | m ² | 4,942.32 | 7,749,600.00 | 78 | 6,044,688.00 | 1,570.00 |
| 5 | 甬房权证江北第20140039548号 | 厂房5 | 框架、钢结构 | 2006/8/30 | m ² | 5,793.95 | 9,084,900.00 | 78 | 7,086,222.00 | 1,570.00 |
| 6 | 甬房权证江北第01306号 | 接洽处 | 框架 | 2006/8/30 | m ² | 430.06 | 782,700.00 | 82 | 641,814.00 | 1,820.00 |
| 7 | 甬房权证江北第01306号 | 门卫室 | 砖混 | 2006/8/30 | m ² | 62.57 | 101,200.00 | 78 | 78,936.00 | 1,620.00 |
| 8 | 甬房权证江北第01305号 | 办公楼 | 框架 | 2006/8/30 | m ² | 1,261.36 | 2,295,700.00 | 82 | 1,882,474.00 | 1,820.00 |
| 9 | 甬房权证江北第01304号 | 职工食堂 | 框架 | 2006/8/30 | m ² | 929.86 | 1,504,500.00 | 82 | 1,233,690.00 | 1,620.00 |
| 10 | 无证 | 冲压车间 | 砖混 | 2006/8/30 | m ² | 491.40 | 497,300.00 | 73 | 363,029.00 | 1,010.00 |
| 11 | 无证 | 简易仓库 | 砖混 | 2006/8/30 | m ² | 272.75 | 276,000.00 | 73 | 201,480.00 | 1,010.00 |

2、评估方法

评估范围内的房屋建(构)筑物为企业2009年1月转让方式取得，4层为在3层基础上接建的，本次评估对于房屋建(构)筑物采用重置成本法进行评估。计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价（不含税）} = \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期及其他费用（不含税）} + \text{资金成本}$$

1) 建筑安装工程造价的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物及管道沟槽，以待估建(构)筑物及管道沟槽工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物及管道沟槽采用单方造价法确定其建安综合造价。

2) 前期费用和其它费用的确定

前期费用及其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、环境影响评价费及可行性研究费等费用，取费标准及依据见下表。

前期及其他费用计算表

| 序号 | 名称 | 计费基础 | 含税费率(%) | 不含税费率(%) | 参考依据 |
|----|---------|----------|---------|----------|-----------------|
| | 前期费用合计 | | 8.99% | 8.58% | |
| 1 | 建设单位管理费 | (含税)工程造价 | 1.67% | 1.67% | 财建(2016)504号 |
| 2 | 勘查设计费 | (含税)工程造价 | 3.30% | 3.11% | 计价格(2002)10号 |
| 3 | 工程监理费 | (含税)工程造价 | 2.60% | 2.45% | 发改价格(2007)670号 |
| 4 | 招投标费 | (含税)工程造价 | 0.45% | 0.42% | 计价格(2002)1980号文 |
| 5 | 环境评价费 | (含税)工程造价 | 0.27% | 0.25% | 计价格(2002)125号文 |
| 6 | 可行性研费 | (含税)工程造价 | 0.70% | 0.66% | 计价格(1999)1283号 |
| 7 | 白蚁防治费 | 建筑面积 | | 1.50 | 浙财综字(2002)85号 |

3) 资金成本的确定

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

资金成本=(建安工程总造价+前期费用及其它费用)×建设期贷款利率×合理工期÷2

人民币贷款利率表(2015-10-24)

| 项目 | 年利率(%) |
|----------------|--------|
| 一、短期贷款 | |
| 六个月(含) | 4.35 |
| 六个月至一年(含) | 4.35 |
| 二、中长期贷款 | |
| 一至五年(含) | 4.75 |
| 三至五年(含) | 4.75 |
| 五年以上 | 4.90 |

(2) 成新率的确定

1) 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物和管道沟槽，依据其经济寿命年限、

已使用年限，通过对其进行现场勘察，对基础、结构、附属设施等各部分的实际使用状况做出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

2) 对于价值量小、结构简单的建（构）筑物和管道沟槽，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{综合成新率。}$$

3、评估增减值分析：

(1) 纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产为企业的购买的转让资产，始建于 2006 年，企业的房屋建（构）筑物账面原值主要为企业 2009 年购买转让资产的购置价（购买时评估净值）、相关税费及后期改造扩建的工程款等，账面净值为企业将账面原值按照会计制度扣除折旧后的余额，至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，时间跨度较大，房屋建筑物类资产的建造成本中的人工、材料、机械等费用呈上涨趋势，另外账面原值主要构成的资产购置价为原来交易时评估净值入账，以上原因导致本次评估原值增值，且增值较大。

(2) 本次评估采用的房屋建筑物经济耐用年限高于企业计提折旧的年限，导致房屋建筑物类资产评估净值增值，且增值幅度高于原值增值幅度。

(二) 土地使用权

1. 评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权为宁波圣莱达电器股份有限公司位于浙江省宁波市江北区康庄南路 515 号老厂区的 1 宗国有建设用地使用权，原始入账价值为 11,149,316.47 元，账面价值为 9,058,819.33 元。

| 序号 | 宗地名称 | 国有土地使用证编号 | 土地位置 | 使用权类型 | 土地用途 | 开发程度 | 面积(m ²) |
|----|-------------------|--------------------|-------------------|-------|------|------|---------------------|
| 1 | 宁波圣莱达电器股份有限公司厂区用地 | 甬国用(2014)第0502634号 | 浙江省宁波市江北区康庄南路515号 | 出让 | 工业用地 | 五通一平 | 18,751.00 |

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、

假设开发法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和调研的基础上，结合待估宗地的特点、实际状况和资料收集情况，对待估宗地为工业用途的选择采用基准地价修正系数法和市场比较法进行评估。具体理由如下：

(1)待估宗地所在区域在基准地价范围之内，适合采用基准地价法。

(2)待估宗地为工业用地，由于房地产产生的收益不易测算，不适合采用收益还原法。

(3)待估宗地已完成开发，土地上有房屋建筑物，不适合采用假设开发法。

(4)待估宗地采用成本逼近法测算结果明显偏离市场价值，本次评估不考虑成本逼近法。

(5)待估宗地所在区域土地存在相同区域、用途的土地使用权交易案例，适合采用市场法比较法。

综上所述，考虑方法的可操作性，我们对待估宗地为工业用途的选择采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

3、估价过程

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是根据待估宗地相应定级的情况下利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\begin{aligned} & \text{基准地价系数修正法评估的宗地地价} \\ & = [\text{基准地价} \times K1 \times (1 + \Sigma K) \times Ki + \text{开发程度修正值}] \times K2 \end{aligned}$$

式中： K1——期日修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

Ki——其他修正系数

K2——土地使用年期修正系数

本次采用基准地价系数修正法评估，相关参数的选取均参照《宁波市人民政

府关于公布实施宁波市新一轮基准地价的通知》（甬政发[2017]1号）中的相关规定和国家相关统计机构发布的权威数据，取值具有合理性。具体的参数选取情况如下：

宁波市市区城市土地级别基准地价（地面地价）

单位：元/平方米

| 土地用途 土地级别 | | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 | 五级 | 六级 | 七级 | 八级 |
|--------------|--------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| 商服用地 | 批发零售用地 | 11633 | 7953 | 6053 | 4314 | 2902 | 1860 | 1170 | 845 |
| | 住宿餐饮用地 | 9025 | 6313 | 4543 | 2846 | 1678 | 1127 | 945 | 809 |
| | 商务金融用地 | 10078 | 6575 | 5003 | 2980 | 2062 | 1233 | 1073 | 831 |
| | 其它商服用地 | 8123 | 5680 | 4365 | 2562 | 1672 | 1127 | 945 | 809 |
| 工矿仓储用地 | 工业用地 | 2193 | 1546 | 1366 | 1027 | 875 | 713 | 617 | 450 |
| | 仓储用地 | 1974 | 1391 | 1319 | 1232 | 1006 | 876 | 740 | 540 |
| 住宅用地 | 城镇住宅用地 | 13806 | 12814 | 11388 | 6134 | 4056 | 1923 | 1439 | 1065 |

1) 确定评估对象土地级别及基准地价

待估宗地位于宁波市江北区康庄南路 515 号，用途为工业用地，根据宁波市基准地价土地级别与基准地价图，待估土地属于工业用地五级土地范围内，其相应的同级用地基准地价为 875 元/平方米。

2) 确定期日修正系数

宁波市基准地价的评估基准日为 2015 年 12 月 1 日，而本次评估的评估基准日为 2017 年 6 月 30 日，宁波市为全国 105 个重点地价监测城市之一，可通过城市地价动态监测网站查阅 2015 年 12 月至 2017 年 6 月 30 日地价增长率，详见下表，据此确定期日修正系数为 1.0795。

宁波市工业用地地价增值率

| 中国城市地价动态监测网 | |
|--------------|--------|
| 年限 | 地价增长率 |
| 2016 年第 1 季度 | 0.35% |
| 2016 年第 2 季度 | 1.65% |
| 2016 年第 3 季度 | 1.56% |
| 2016 年第 4 季度 | 0.93% |
| 2017 年第 1 季度 | 0.00% |
| 2017 年第 2 季度 | 3.24% |
| 期日修正系数 | 1.0795 |

3) 区域因素及个别因素修正系数

根据基准地价修正体系，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数，对照评估对象的区域因素及个别因素条件，确定区域因素和个别因素修正系数为 1.05。

待估宗地区域因素修正系数表

| 宗地 1 | 因素条件 | 宗地地价修正因素 | 修正系数% |
|------|---------------|-------------------------|-------------|
| 区域因素 | 基础设施状况 | 红线内外：五通（路通、电通、供水、排水、通讯） | 0 |
| | 交通状况 | 较好 | 1.50 |
| | 产业集聚及配套协作状况 | 产业集聚程度较好 | 2.00 |
| | 环境状况 | 污染物排放一般，污染治理状况较好 | 1.50 |
| | 自然条件 | 一般 | 0 |
| | 城市规划限制 | 无限制 | 0 |
| 个别因素 | 宗地地形条件 | 地势较平坦 | 0 |
| | 宗地地基状况 | 承载力较优 | 0 |
| | 宗地面积 | 适中 | 0 |
| | 宗地形状 | 规则 | 0 |
| | 临路状况 | 次干道 | 0 |
| | | 合计 | 5 |
| | 因素修正系数 | 1+Σ Ki | 1.05 |

4) 确定土地使用权年期修正系数

评估对象设定年期与基准地价所对应的年期不一致，需要进行土地使用权年期修正。

修正公式为：
$$K_2 = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$$

公式中：K2—评估对象的土地使用年期修正系数

r—土地还原率

m—评估对象设定使用年限

n—基准地价设定土地使用

由于待估宗地的剩余使用年期为35.83年，土地还原利率取中国人民银行公布一年期存款利率，考虑目前的通货膨胀和一定的风险，确定土地还原利率取7%，因此评估对象的土地使用权年期修正系数为0.9435。

5) 容积率修正系数

委估用地为工业用地，待估宗地实际容积率与基准地价级别平均容积率相符，不对容积率进行修正，则容积率修正系数为1.000。

6) 开发程度修正

本次基准地价内涵中界定了土地开发程度，当待估宗地的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需要进行土地开发程度的修正，土地开发程度修正系数依据各基础设施投资对待估宗地地价的影响程度确定，每增加或减少一通，其地价结果按表上相应增加或减少相应数值。

评估对象设定开发程度宗地红线外宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、

通路、通讯)、宗地内“场平”，与基准地价设定开发程度宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）、宗地内“场平”一致，不需要进行开发程度的修正，本次评估不对开发程度进行修正。

7) 基准地价计算结果

$$\begin{aligned} & \text{基准地价系数修正法评估的宗地单价} \\ & = (\text{基准地价} \times K1 \times (1 + \sum K) \times Ki + \text{开发程度修正值}) \times K2 \\ & = (875 \times 1.0795 \times 1.05 \times 1 + 0) \times 0.9435 \\ & = 935.74 \text{ (元)}。 \end{aligned}$$

(2) 市场比较法

市场比较法的计算公式为：待估宗地价格=比较实例土地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素条件修正系数×个别因素条件修正系数。

1) 比较实例选取

通过对待估宗地所在区域工业用地招拍挂交易市场的调查与分析，针对待估宗地评估目的和工业用地的特点，我们选取了与待估宗地处于类似地块范围内，规模相当、区位条件、宗地基本状况等类似的三宗交易案例，针对待估宗地工业用地进行比较分析。

具体情况见下表：

待估宗地与比较案例基本情况表

| 比较案例修正因素 | 待估宗地 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|--------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| 宗地位置 | 宁波市江北区康庄南路 515 号 | 宁波市江北区庄桥西地段洪发路南侧 3#地块 | 宁波市江北区庄桥西地段洪发路南侧 2#地块 | 宁波市江北区庄桥西地段洪兴路北侧地块 |
| 交易价格 (元/m ²) | 待估 | 1132.50 | 1132.50 | 1060.50 |
| 交易期日 | 2017 年 6 月 30 日 | 2016 年 12 月 13 日 | 2016 年 12 月 13 日 | 2016 年 12 月 13 日 |
| 交易方式 | 挂牌 | 挂牌 | 挂牌 | 挂牌 |
| 土地用途 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 土地面积 (m ²) | 18,751.000 | 3,969.00 | 3,989.00 | 39,475.00 |

2) 建立价格可比基础

待估宗地与比较案例在币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面一致。根据待估对象工业用地的特点和估价师收集的资料，具体因素选择如下：

3) 因素选择

A、交易时间：因交易期日的不同而地价存在差异，需进行期日修正。

B、交易情况：考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的比较案例地价偏差，将其成交地价修正为正常市场地价。

C、交易方式：考虑交易行为中交易方式的不同，而将交易方式修正为同一交易方式的正常市场地价。

D、区域因素：主要有区域位置、基础设施状况、交通状况、产业集聚程度、环境状况、自然条件、城市规划限制等。

E、个别因素：主要指宗地形状、宗地面积、临路状况、地质和地形条件、容积率等。

F、土地使用年期：在求得比准地价的基础上进行年期修正，估算估价对象在评估基准日的价格。

4) 因素条件说明

整理估价师收集的有关资料，将待估宗地与比较案例的因素条件列表表示，见下表。

比较因素条件说明表

| 比较案例修正因素 | | 待估宗地 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-------------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 宗地位置 | | 宁波市江北区康庄南路 515 号 | 宁波市江北区庄桥西地段洪发路南侧 3#地块 | 宁波市江北区庄桥西地段洪发路南侧 2#地块 | 宁波市江北区庄桥西地段洪兴路北侧地块 |
| 交易价格(元/平方米) | | 待估 | 1132.50 | 1132.50 | 1060.50 |
| 交易期日 | | 2017年6月30日 | 2016年12月13日 | 2016年12月13日 | 2016年12月13日 |
| 交易方式 | | 挂牌 | 挂牌 | 挂牌 | 挂牌 |
| 土地用途 | | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 土地级别 | | 同一级别 | 同一级别 | 同一级别 | 同一级别 |
| 区域因素 | 基础设施状况 | 红线内外：五通（路通、电通、供水、排水、通讯） | 红线内外：五通（路通、电通、供水、排水、通讯） | 红线内外：五通（路通、电通、供水、排水、通讯） | 红线内外：五通（路通、电通、供水、排水、通讯） |
| | 交通状况 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 产业集聚及配套协作状况 | 产业集聚程度较好，配套协作较好 | 产业集聚程度较好，配套协作较好 | 产业集聚程度较好，配套协作较好 | 产业集聚程度较好，配套协作较好 |
| | 环境状况 | 污染物排放一般，污染治理状况较好 | 污染物排放一般，污染治理状况较好 | 污染物排放一般，污染治理状况较好 | 污染物排放一般，污染治理状况较好 |
| | 自然条件 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 城市规划限制 | 无限制 | 无限制 | 无限制 | 无限制 |
| 个别因素 | 宗地地形条件 | 地势较平坦 | 地势较平坦 | 地势较平坦 | 地势较平坦 |
| | 宗地地基状况 | 承载力较优 | 承载力较优 | 承载力较优 | 承载力较优 |
| | 宗地面积 | 18,751.00 | 3,969.00 | 3,989.00 | 39,475.00 |

| | | | | | |
|---|------|--------|--------|--------|--------|
| 素 | 宗地形状 | 规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| | 临路状况 | 混合型次干道 | 混合型次干道 | 混合型次干道 | 混合型次干道 |

5) 编制比较因素条件指数

以待估对象的因素条件指数为基数，直接比较分析待估宗地和比较案例的交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等差别，进行待估宗地与比较实例在交易时间、交易情况、交易方式、区域因素与个别因素等方面的修正，得到因素修正系数，见下表：

比较因素修正指数表

| 比较案例修正因素 | 待估宗地 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| 宗地位置 | 宁波市江北区康庄南路 515 号 | 宁波市江北区庄桥西地段洪发路南侧 3#地块 | 宁波市江北区庄桥西地段洪发路南侧 2#地块 | 宁波市江北区庄桥西地段洪兴路北侧地块 |
| 交易价格(元/平方米) | 待估 | 1132.50 | 1132.50 | 1060.50 |
| 交易期日 | 100 | 99.5 | 99.5 | 99.5 |
| 交易方式 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地级别 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 基础设施状况 | 100 | 100 | 100 |
| | 交通状况 | 100 | 100 | 100 |
| | 产业集聚及配套协作状况 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境状况 | 100 | 100 | 100 |
| | 自然条件 | 100 | 100 | 100 |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 宗地地形条件 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地地基状况 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地面积 | 100 | 101 | 101 |
| | 宗地形状 | 100 | 100 | 100 |
| | 临路状况 | 100 | 100 | 100 |

6) 编制因素条件修正系数表

将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，得到因素修正系数。

比较因素修正系数表

| 比较案例修正因素 | 待估宗地 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| 宗地位置 | 宁波市江北区康庄南路 515 号 | 宁波市江北区庄桥西地段洪发路南侧 3#地块 | 宁波市江北区庄桥西地段洪发路南侧 2#地块 | 宁波市江北区庄桥西地段洪兴路北侧地块 |
| 交易价格(元/平方米) | 待估 | 1132.50 | 1132.50 | 1060.50 |
| 交易期日 | 1.0000 | 1.0050 | 1.0050 | 1.0050 |

| | | | | |
|--------|-------------|---------|--------|--------|
| 交易方式 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地用途 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地级别 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区域因素 | 基础设施状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 交通状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 产业集聚及配套协作状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 环境状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 自然条件 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 城市规划限制 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 个别因素 | 宗地地形条件 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 宗地地基状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 宗地面积 | 1.0000 | 0.9901 | 0.9901 |
| | 宗地形状 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 临路状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 比准单价 | | 1127 | 1127 | 1077 |
| 平均单价 | | 1110 | | |
| 年期修正系数 | | 0.9435 | | |
| 评估单价 | | 1047.42 | | |

7) 平均单价确定评估结果

经过比较分析和测算，分别得到三个比较实例的比准价格，由于三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果。

宗地地价=(1127+1127+1077)÷3 =1110(元/平方米)取整。

8) 年期修正

待估宗地剩余使用年限为 35.83 年，低于同类用地最高出让使用年限 50 年，需进行使用年期修正。据《规程》，使用年限修正系数的公式为：

$$K = \{1 - 1 / (1 + rd)^m\} \div \{1 - 1 / (1 + rd)^n\}$$

K：修正系数；

rd：土地还原利率(土地还原利率取中国人民银行公布一年期存款利率，考虑目前的通货膨胀和一定的风险，则确定土地还原利率取 7%)；

m：待估宗地剩余使用年限，即为 35.83；

n：基准地价内涵所界定的年限，即为 50 年；

$$K = \{1 - 1 / (1 + 7\%)^{35.83}\} \div \{1 - 1 / (1 + 7\%)^{50}\} = 0.9435$$

9) 确定评估结果

评估单价=平均单价×年期修正系数

$$= 1110 \times 0.9435$$

$$= 1047.42 \text{ (元/平方米)}。$$

4. 地价的确定

本项目待估宗地为工业用途，待估宗地所在区域在基准地价范围之内，适合采用基准地价系数修正法；待估宗地所在区域土地存在相同区域、用途的土地使用权交易案例，适合采用市场比较法。故本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法对待估宗地进行评估，符合规程要求。

依前所述，评估人员首先分别采用基准地价系数修正法、市场比较法，测算得到了待估宗地的地价，二者差异率在 10%左右，通过上述方法的应用分析，参考此次评估目的，结合此次待估宗地的实际情况，对两种方法的估价结果采用简单算术平均法确定最终的估价结果，符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）要求。

测算结果一览表

| 宗地编号 | 市场比较法 | | 基准地价法 | | 评估结果(元/m ²) |
|------|-----------------------|-----|-----------------------|-----|-------------------------|
| | 价格(元/m ²) | 权重 | 价格(元/m ²) | 权重 | |
| 宗地 1 | 1047.42 | 0.5 | 935.74 | 0.5 | 991.58 |

$$\begin{aligned} \text{土地使用权评估值} &= \text{宗地面积} \times \text{评估单价} \\ &= 18,751.00 \times 991.58 \\ &= 18,593,100.00 \text{ 元(取整)}. \end{aligned}$$

5. 评估结果及增减值分析

经实施上述评定估算程序后，土地使用权评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估结果如下：

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|--------|------------|--------------|---------------|--------------|--------|
| 4-12-1 | 无形资产—土地使用权 | 9,058,819.33 | 18,593,100.00 | 9,534,280.67 | 105.25 |

土地使用权评估增值原因：

列入本次评估范围内的土地使用权为 2009 年 1 月转让取得，至评估基准日 2017 年 6 月 30 日宁波市地价水平呈上涨趋势，较企业购置时有较大增长。

本次选取的三个实际交易案例的成交单价在 1100 元/平方米左右，评估对象最终的评估结果为 991.58 元/平方米，由于比较案例是最近出让，使用年限为 50 年，而评估对象的剩余使用年限为 35.83 年，评估单价略低于目前市场正常出让价格但相对于取得成本并经会计核算摊销后的账面余额有较大增值是合理的。

五、本次交易预计产生净利润约1,963万元，请结合分期付款安排及标的资产所有权转移进度安排，说明本次交易是否会对公司已披露的2017年度业绩预告产生影响，并补充说明本次交易的会计处理方法及会计处理的合法合规性。

回复：

根据公司与润运置业签署的《资产转让协议》第 3.2 条约定，润运置业将分三次支付转让款，具体如下：

第一期付款：润运置业应当在本协议签订日起 15 日内向公司支付定金 1100 万元。

第二期付款：润运置业在收到公司办理产权变更资料齐备书面通知后 2 个工作日内支付资产转让款 2200 万元。公司须在收到上述款项的当天或次日（遇节假日延期到节假日后的第一个工作日）自主或由润运置业书面通知公司安排时间到相关部门办理变更手续。

第三期付款：润运置业应当在产权变更完成后 60 日内支付剩余资产转让款 2200 万元。

由于本次资产转让事宜尚需公司第三次临时股东大会审议通过后才能生效，且办理产权变更涉及到税务部门、房地产交易中心等有关部门，办理时间较难预估，标的资产的产权变更能否在 2017 年年内完成尚无法确定，因此本次交易对公司 2017 年年度业绩预告产生的影响暂无法估计，公司将根据交易进度及时披露该标的资产转让的进展情况。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十八条的相关规定：企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。公司将依照《企业会计准则》的有关规定对上述标的资产处置进行相应的会计处理：借：银行存款/累计折旧/无形资产摊销/相关税费贷：投资性房地产 /无形资产/营业外收入。

根据上述会计准则，公司财务部门初步测算本次交易预计产生净利润约 1,963 万元，但该数据未经审计，且标的资产的产权变更能否在 2017 年完成尚无法确定，因而相关损益能否在 2017 年确认也暂无法确定，故提醒投资者注意投资风险。

特此公告。

宁波圣莱达电器股份有限公司

董事会

2017年11月25日