证券代码:600724 证券简称:宁波富达 公告编号:临2018-037

宁波富达股份有限公司关于上海证券交易所问询函回复的公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

特别提示:

●在公开挂牌前,公司将所持宁房公司74.87%股权、赛格特公司60.00%股权按照账面净值划转至城投置业;同时,公司对城投置业进行现金增资190,000.00万元,城投置业对海曙城投现金增资190,000.00万元,海曙城投将获取的增资金额全部用于偿还所欠公司债务。上述股权划转、现金增资及偿还债务对标的资产评估值不产生影响,对公司2018年度合并口径损益亦不产生影响。

●东城名苑项目、维拉小镇三期项目、桃园路项目在2017年计提减值准备后,经本次以2018年4月30日为评估基准日进行评估,评估值较账面价值分别增值1,137.68万元、2,188.74万元和362.52万元,合计3,688.94万元,主要系受宁波市房地产价格走势影响,预估房价升高所致。江湾城项目总可售面积353,324.34平方米,评估值相较账面价值减少21,139.74万元,主要原因为:由于评估目的不同,在为本次交易对江湾城项目评估过程中,在采用假设开发法的时候扣减了合理的开发利润,而2017年底的评估类型属于可回收价值类型,未扣减开发利润。

●本次重大资产出售实施完毕后,宁波富达归属于母公司所有者的净利润将增加34,512.32万元。主要系标的公司存货、投资性房地产、固定资产和长期股权投资评估增值所致,其中存货增值18,811.20万元,投资性房地产增值9,281.67万元,固定资产增值6,091.14万元,城投置业长期股权投资增值9,369.32万元。

●截至评估基准日,标的公司房地产项目中,住宅面积合计516,857.56平方米,已预售面积134,416.92平方米,剩余可售面积382,440.64平方米;商业面积合计296,862.93平方米,已预售面积44.65平方米,剩余可售面积296,818.28平方米;车位面积合计53,876.56平方米,已预售面积8,485.97平方米,剩余可售面积45,390.59平方米。尽管剩余可售住宅面积较大,但受房产户型、诉讼、限售等因素影响销售前景不及预期,比如,受诉讼影响桃源街道北路东、庆安路北01地块尚未开发,预计有149,236.75平方米住宅尚未动工;维拉二期、鄞奉路启动区2-14~15#、东城名苑合计106,556.46平方米可售住宅受单套面积较大以及限售等因素影响去化速度较慢。

宁波富达股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")于2018年8月15日收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对宁波富达股份有限公司重大资产出售报告书(草案)的问询函》(上证公函【2018】0874号)(以下简称"《问询函》")。

根据上海证券交易所问询函的要求,本公司协同光大证券股份有限公司、天津中联资产评估有限公司、立信中联会计师事务所(普通特殊合伙)、北京国枫律师事务所等本次交易各中介机构就问询函所列问题进行认真讨论、核查,对问询函中所提到的问题逐项予以落实并进行了书面说明,现将回复公告如下:

本回复中,除非上下文中另行规定,文中简称或术语与宁波富达重大资产出售报告书中所指含义相同。

1、草案显示,公司本次拟出售所持城投置业100%股权、宁房公司74.87%股权和赛格特公司60.00%股权,前述标的公司主要从事房地产开发业务。请补充披露:(1)标的公司的土地储备情况,包括待开发土地面积、取得成本、计容建筑面积等;(2)房地产开发情况,包括项目的占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积、预计总投资金额、实际投资金额等;(3)房地产销售情况,包括近两年预售面积、每平方米平均售价、与周边可比项目的售价对比等信息;(4)按房产类型披露各项目的每平米评估售价,与周边售价是否存在较大差异;(5)详细披露评估所选取的参数、选取依据、及与现有市场行情数据是否存在差异。请财务顾问发表意见。

【回复】

一、标的公司的土地储备情况,包括待开发土地面积、取得成本、计容建筑面积等

截至评估报告基准日,标的公司共有5宗房地产储备地块,分别为宁海宁房一块未开发土地和海曙城投4块未开发土地,具体情况如下:

序号	所属公司	项目名称	地类用途	土地面积(m2)	取得成本(万元)	计容建筑面积(m2)
1	宁海宁房	桃源街道北路东、庆安路北01地块	住宅、商业用地	63,505.00	129,780.00	149,236.75
2	海曙城投	鄞奉路启动区2-6#	商务金融用地	9,817.00	28,305.44	80,793.91
3	海曙城投	鄞奉路启动区2-8#	商务金融用地	8,111.00	29,367.98	53,565.04
4	海曙城投	鄞奉路启动区2-9#	商务金融用地	7,013.00	13,688.20	24,966.28
5	海曙城投	鄞奉路启动区2-10#	商务金融用地	5,875.00	17,490.42	31,901.25

备注:上述计容建筑面积根据土地出让合同中控制容积率来计算

二、房地产开发情况,包括项目的占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积、预计总投资金额、实际投资金额等

截至2018年4月30日,标的公司存量项目包括如下几种情形,分别为在开发未销售项目、在开发已预售项目和已完工在销售项目。

(一)在开发未销售项目情况

截至评估报告基准日,只有海曙城投一个项目处于在开发未销售状态,具体情况如下:

序号	项目名称	土地面积(m2)	计容建筑面积(m2)	已完工建筑面积(m2)	预计总投资(万元)	实际已完成投资(万元)
1	鄞奉片区1-8#	18,670.00	39,207.00	未完工	89,682.20	63,373.99

(二)在开发已预售项目情况

截至评估报告基准日,标的公司存在3个在开发已预售项目,具体情况如下:

序号	所属公司	项目名称	平均售价(元/m2)	土地面积(m2)	计容建筑面积(m2)	开盘时间	预计总投资	实际已完成投资(万元)
1	海曙城投	2-12#地块	25,495.33	6,777.00	24,412.74	2017年4月	52,414.05	41,758.77
		2-14#、15#地块	36,815.50	54,711.00	128,072.32	2016年10月	407,009.75	341,582.16
2	赛格特公司	翰林园	9,321.19	70,224.00	126,400.00	2017年10月	102,993.42	66,860.32

(三)已完工在销售项目

截至评估报告基准日,标的公司存在较多已完工项目处于持续销售状态,具体情况如下:

序号	所属公司	项目名称	平均售价(元/m2)	已完工建筑面积(m2)	开盘时间
1	城投置业	城投大厦	近两年无销售	54,732.00	2011年5月
		维拉一期	近两年无销售	107,810.00	2010年6月
		维拉二期	13,056.15	151,941.90	2013年4月
		维拉三期	14,419.70	143,956.00	2017年4月
2	海曙城投	2-13#地块	19,632.10	50,385.60	2015年5月
3	宁房公司	青林湾一期A区	4,802.45	334,114.80	2003年12月
		青林湾一期B区	5,876.17	228,522.00	2005年
		青林湾5期	17,825.79	169,471.00	2010年11月
		青林湾6期	近两年无销售	210,490.30	2011年12月
		青林湾8期	14,024.07	242,643.66	2013年10月
		龙湾银都	近两年无销售	64,080.00	2003年8月
		莲桥第(街)	39,358.38	45,177.00	2015年6月
		莲桥府	20,947.26	73,018.00	2015年10月
4	赛格特公司	东城名苑	8,469.06	256,720.78	2011年
5	临海赛格特	山水一品A	7,210.41	49,106.65	2010年
		山水一品B	9,943.55	62,911.17	2011年
		山水一品C	6,451.74	114,500.00	2014年

三、房地产销售情况,包括近两年预售面积、每平方米平均售价、与周边可比项目的售价对比等信息

近两年,标的公司房地产项目销售情况(包括签订销售合同未交付部分)如下:

(一)2016年销售情况

所属公司	开发项目	类型	已预售面积(m2)	合同金额(万元)	平均单价(元/m2)
宁房公司	青林湾5期	住宅	2,123.90	2,621.95	12,344.98
	青林湾5期	商铺	256.09	629.36	24,575.74
	青林湾5期	车位	208.59	76.00	3,643.51
	青林湾6-7期	住宅	3,949.39	5,402.68	13,679.78
	青林湾6-7期	商铺	140.65	282.90	20,113.76
	青林湾6-7期	车位	494.67	318.00	6,428.53
	青林湾8期	住宅	50,960.17	74,411.02	14,601.80
	青林湾8期	车位	5,776.47	3,238.00	5,605.50
	莲桥第(街)	商业	2,306.55	6,172.71	26,761.66
	莲桥府	住宅	10,297.12	21,063.43	20,455.65
城投置业	维拉二期	住宅	5,613.61	7,372.67	13,133.56
海曙城投	2-13#地块	住宅	6,968.17	15,775.18	22,638.91
	2-13#地块	车位	559.68	725.20	12,957.40
	2-14#、15#地块	住宅	10,909.84	41,512.64	38,050.64
赛格特公司	东城名苑	住宅	23,368.03	19,034.14	8,145.38
	东城名苑	车位	2,303.30	1,615.90	7,015.59
临海赛格特	山水一品B区	住宅	1,793.57	1,999.00	11,145.37
	山水一品C区	住宅	19,415.42	14,285.94	7,358.04
	山水一品C区	储藏室	463.59	133.09	2,870.86
	山水一品C区	车位	2,768.75	1,590.50	5,744.47

(二)2017年销售情况

所属公司	开发项目	类型	已预售面积(m2)	合同金额(万元)	平均单价(元/m2)
宁房公司	青林湾6-7期	住宅	1,714.44	2,361.39	13,773.54
	青林湾6-7期	车位	270.30	130.32	4,821.31
	青林湾8期	住宅	17,595.60	26,867.51	15,269.45
	青林湾8期	车位	2,342.24	1,336.19	5,704.75
	莲桥府	住宅	8,430.32	17,817.28	21,134.76
城投置业	维拉二期	住宅	27,527.83	36,021.45	13,085.47
	维拉三期	住宅	66,706.41	88,821.18	13,315.24
	维拉三期	车位	4,292.16	2,508.50	5,844.38
海曙城投	2-12#地块	住宅	18,591.68	49,501.73	26,625.74
	2-13#地块	住宅	3,332.03	7,721.77	23,174.37
	2-13#地块	车位	332.72	398.90	11,989.06
	2-14#、15#地块	住宅	11,606.33	46,195.79	39,802.24
赛格特公司	东城名苑	住宅	13,049.95	11,026.86	8,449.73
	东城名苑	车位	1,398.43	930.50	6,653.89
	翰林园	住宅	22,748.69	20,512.54	9,017.02
	翰林园	车位	2,708.84	1,614.10	5,958.64
临海赛格特	山水一品B区	住宅	11,488.95	11,891.42	10,350.31
	山水一品C区	住宅	29,263.39	22,553.00	7,706.90
	山水一品C区	储藏室	430.87	105.24	2,442.50
	山水一品C区	车位	5,847.60	3,352.60	5,733.29

(三)截至2018年4月30日预售情况

截至2018年4月30日,按房地产的具体用途划分,标的公司房地产开发项目主要分为住宅房地产、商业房地产和车位,商业房地产主要包括商铺和办公楼,具体情况如下:

公司名称	项目名称	项目类型	产品类别	面积(m2)	已预售面积(m2)	剩余可售面积(m2)
城投置业	城投大厦	开发产品	商业	901.32	-	901.32
			车位	456.43	-	456.43
	维拉1期	开发产品	住宅	4,942.84	-	4,942.84
			商业	2,015.54	-	2,015.54
	维拉2期	开发产品	住宅	40,968.47	8,296.06	32,672.41
			商业	139.78	-	139.78
	维拉3期	开发产品	住宅	7,242.58	4,971.80	2,270.78
			车位	3,153.19	1,819.71	1,333.48
海曙城投	鄞奉路1-8#	开发成本	住宅	36,763.36	-	36,763.36
			商业	1,450.98	-	1,450.98
			车位	3,705.00	-	3,705.00
	鄞奉路启动区2-12#	开发成本	住宅	20,195.60	20,000.09	195.51
			商业	3,583.62	-	3,583.62
			车位	1,548.00	-	1,548.00
	鄞奉路启动区2-13#	开发产品	住宅	1,537.20	1,024.80	512.40
			商业	2,411.66	-	2,411.66
			车位	920.82	-	920.82
	鄞奉路启动区2-14~15#	开发成本	住宅	71,154.87	26,986.33	44,168.54
			商业	15,835.27	-	15,835.27
			办公	32,216.26	-	32,216.26
			车位	12,694.56	-	12,694.56
	鄞奉路启动区2-6#	开发成本	商业	80,793.91	-	80,793.91
	鄞奉路启动区2-8#~10#	开发成本	商业	110,432.57	-	110,432.57
宁房公司	青林湾一期A区	开发产品	车位	36.14	-	36.14
	青林湾一期B区	开发产品	车位	334.48	-	334.48
		开发产品	商业	6,299.72	44.65	6,255.07
	青林湾5期	开发产品	住宅	229.44	229.44	-
		开发产品	车位	13.23	13.23	-
		开发产品	商业	1,225.02	-	1,225.02
	青林湾6期	开发产品	住宅	87.08	87.08	-
		开发产品	车位	11.66	11.66	-
		开发产品	商业	68.01	-	68.01
	青林湾7期	开发产品	车位	25.44	25.44	-
	青林湾8期	开发产品	住宅	1,098.02	451.90	646.12
		开发产品	车位	1,243.94	448.29	795.65
		开发产品	商业	1,611.64	-	1,611.64
	龙湾银都	开发产品	车位	297.41	-	297.41
	莲桥第	开发产品	车位	1,748.82	-	1,748.82
		开发产品	商业	17,517.97	-	17,517.97
	莲桥府	开发产品	住宅	16,412.63	10,646.98	5,765.65
		开发产品	车位	3,407.77	-	3,407.77
		开发产品	商业	11,152.81	-	11,152.81
		开发产品	办公	6,409.49	-	6,409.49
宁海宁房	桃源街道北路东、庆安路北01地块	开发成本	住宅及住宅底商	149,236.75	-	149,236.75
赛格特公司	东城名苑	开发产品	住宅	34,450.24	4,734.73	29,715.51
			商业	517.37	-	517.37
			车位	5,188.24	-	5,188.24
	翰林园	开发成本	住宅	120,706.04	48,794.10	71,911.94
			商业	2,279.99	-	2,279.99
			车位	17,516.04	5,809.55	11,706.49
临海赛格特	山水一品A	开发产品	住宅	1,638.58	-	1,638.58
	山水一品B	开发产品	住宅	10,193.86	8,193.61	2,000.25
	山水一品C	开发产品	车位、储物间	1,575.39	358.09	1,217.30

注1:鄞奉路启动区2-6#、鄞奉路启动区2-8#~10#和桃源街道北路东、庆安路北01地块尚未开发,列示面积为计容建筑面积;

注2:城投大厦、鄞奉路启动区2-6#、鄞奉路启动区2-8#~10#商业房地产以办公楼为主;

从上表可知,截至2018年4月30日,标的公司房地产开发项目面积合计为867,597.05平方米,其中已预售面积142,947.54平方米,剩余可售面积为724,649.51平方米。

截至评估基准日,标的公司房地产项目中,住宅面积合计516,857.56平方米,已预售面积134,416.92平方米,剩余可售面积382,440.64平方米;商业面积合计296,862.93平方米,已预售面积44.65平方米,剩余可售面积296,818.28平方米;车位面积合计53,876.56平方米,已预售面积8,485.97平方米,剩余可售面积45,390.59平方米。尽管剩余可售住宅面积较大,但受房产户型、诉讼、限售等因素影响销售前景不及预期,比如,受诉讼影响桃源街道北路东、庆安路北01地块尚未开发,预计有149,236.75平方米住宅尚未动工;维拉二期、鄞奉路启动区2-14~15#、东城名苑合计106,556.46平方米可售住宅受单套面积较大以及限售等因素影响去化速度较慢。

报告期内,标的公司房地产销售项目与周边可比项目的售价对比情况详见本问题回复"四、按房产类型披露各项目的每平米评估售价,与周边售价是否存在较大差异"相关表述。

四、按房产类型披露各项目的每平米评估售价,与周边售价是否存在较大差异

在评估过程中,开发产品预计售价主要取决于已经实现销售部分的单价;开发成本(在开发项目)预计售价取决于两部分,如果已经取得预售证并实现预售,则按照预售价格确定开发成本(在开发项目)售价,如果尚未实现预售,则根据周边楼盘销售单价并经修正后予以确定。

对于已完工交付的项目,评估单价主要分为三类:首先,对于已完成签约和预售的房产,按签约和预售价确定评估售价;其次,对于未签约和预售的房产,但近期有销售参考价的,参照已签约实际合同售价或销售报价乘以销售折扣率确定评估售价;最后,对与既未签约和预售也无近期销售的房产,选取位置相近,产品定位相似的案例,依据房地产估价规程,对区域因素、个别因素进行修正后,采用市场法确定评估售价。

对于在建而未售的房产项目,通过与周边可比案例进行比较,采用市场法确定评估售价;对于在建预售的房产项目,参照已完工交付的项目定价方法确定评估售价。以下通过举例说明其估价过程。

(一)城投置业

截至2018年4月30日,城投置业存货全部为开发产品,主要有坐落在宁波市江北区慈城新城滨湖环路东侧的维拉小镇小区现房,分为一期、二期、三期,以及位于宁波市东部新城和济街68号城投大厦的办公、商业、车位等余房。

1、城投置业维拉一期、维拉二期、维拉三期未售房产售价的确定

项目	类别	评估平均售价(元/m2)	定价方法	备注
维拉一期	住宅	12,200-13,000	参照销售价格	维拉二期近期售价
维拉二期	住宅	15,350	参照销售价格	近期销售价格
维拉三期	住宅	16,070	参照销售价格	近期销售价格
维拉车位	非住宅	60,000-80,000元/个	参照销售价格	近期销售价格

对于维拉一、二、三期,以销售报价及实际销售折扣确定售价,销售报价由企业提供,销售折扣率根据销售部门执行的销售政策通过统计测算确定。为验证其合理性,以维拉二期为例,在评估过程中,评估人员取得2018年1-5月期间签约的房产成交价格均价15,198元/平方米,同类房产报价16,870元/平方米,实际优惠折扣为91%,预计销售价格15,352元/平方米。与周边楼盘比较,周边有绿地新都会、万科云鹭湾房地产项目,均价分别为15,000元/平方米、15,600元/平方米,与委估房产评估售价相近。

2、城投大厦、维拉小镇商业用房售价的确定

项目	类别	评估售价	定价方法	备注
城投大厦	办公用房	13,930	市价法	城投大厦二手房14000元/平方米、嘉恒16500元/平方米、柒里新都15000元/平方米
城投大厦	商业用房	23,560	市价法	柒里新都26400元/平方米,东都国际27450-30000元/平方米
维拉商业房	商业用房	11,900	市价法	洪塘14700元/平方米,集士港13100元/平方米,中梁首府11500元/平方米

对于城投大厦、维拉小镇商业房产,近期无销售,采用市价法确定售价,采用同一片区、同一商圈、产品定位相似的近期房地产售价,对其进行区域因素、个别因素进行修正后确定评估售价。与周边楼盘相比,嘉恒城市广场、柒里新都的办公房产销售均价在15,000-16,500元/平方米,但嘉恒城市广场位于文化广场、市政府旁,柒里新都2017年新建成,且为商业、办公一体综合性楼盘,对其区域因素、个别因素进行修正,确定评估售价13,930元/平方米。

(二)海曙城投

截至2018年4月30日,海曙城投存货包括开发产品、在建项目及待开发空地。

开发产品坐落在宁波市海曙区鄞奉路与澄浪南路交口江湾城项目2-13#地块。开发成本——在建项目包括鄞奉路2-12#项目、2-14/15#项目、1-8#项目,截至评估基准日,2-12#项目主体已完工,正在进行外檐幕墙工程;2-14/15#项目已完成市政备案、交景图和档案验收等工作,决算尚未完成。1-8#项目已完成打桩,正在进行地下室工程。开发成本——待开发空地共计4宗,情况如下表:

地块号	权证号	土地用途	土地面积(㎡)
2-6#	甬国用(2011)第0100647号	商务金融	9817
2-8#	甬国用(2011)第0100645号	商务金融	8111
2-9#	甬国用(2011)第0100646号	商务金融	7013
2-10#	甬国用(2011)第0100633号	商务金融	5875

1、开发产品

对于已签约销售商品房,以销售合同约定金额为准;对于尚未签约销售的商品房,采用企业标定的售价确定,企业标定售价主要参考同一小区、相同楼层的二手房交易价格以及周边商品房销售情况确定。

江湾城2-13#地块建成于2016年8月,近两年该小区商品房销售较多,和委估房地产相同或者接近的商品房销售情况列示如下:

项目名称	楼栋号	用途	建筑面积(m2)	交易时间	销售价格(元)	销售单价(元/m2)
江湾城2-13#地块	1#-1-302	住宅	256.20	2017-06-02	5,407,101.00	21,105.00
江湾城2-13#地块	1#-1-401	住宅	256.20	2018-03-27	6,068,353.00	23,686.00
江湾城2-13#地块	1#-1-202	住宅	256.20	2018-03-20	5,586,185.00	21,804.00
平均单价						22,198.33

平均售价取整为22,000元/平方米。

2、开发成本——1-8#地块项目

住宅根据现场勘查,1-8#地块项目目前尚未取得预售许可证,根据市场法进行系数调整确定评估单价。

车位根据2017年鄞奉片区地块项目已出售的车位均价按含税单价160,000.00元/个确定评估单价。

商业根据市场法进行系数调整确定评估单价。

(1)住宅销售价格的确定

1-8#地块周边住宅信息如下:

项目名称	位置	开发商	交付时间	挂牌(元/m2)
星悦城	海曙柳汀街与马园路交汇处	宁波星馨房地产开发有限公司	2018年底	31,600
龙湖天琅	四明路与保丰路交汇处	宁波隆地房地产开发有限公司	2019年底	31,000
莲桥府	天封塔南侧,奉化江畔,灵桥路与小沙泥街交界处	宁房公司	2018年4月	27,000

综合考虑项目所在位置、交通便捷度、商业繁华度、建筑物新旧度、装修程度等因素,对交易价格进行了修正,修正后1-8#地块住宅预计销售单价为26,500.00元/平方米。

(2)裙楼底商销售价格的确定

1-8#地块周边底商信息如下:

项目名称	位置	开发商	车位	入住时间	价格(元/㎡)
景瑞上府	鄞州区首南街道学士路与茶桃路交叉口以南	宁波景尚置业有限公司	976	2015年	26,000
学院名府	海曙学院路(大红鹰学院正对面)	宁波兴澳置业有限公司	957	2017/6/1	32,500
华茂悦峰	四明西路和宁南北路交叉口	浙江华茂置业发展有限公司	1200	2017/10/1	33,850

综合考虑商业繁华度、交通通达度、周围景观等因素对交易价格进行修正,修正后1-8#地块底商预计销售单价为27,700元/平方米。

3、开发成本——鄞奉路2-9#地块项目

评估方法采用市场法和假设开发法。

(1)市场法

市场法是在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

宁波市区的商业用地成交案例如下:

地块编号	坐落位置	交易时间	宗地面积(㎡)	出让价格(万元)	地面地价(元/m2)
鄞州新城区钟公庙地段YZ07-05-a8地块	鄞州区钟公庙街道钟公庙、后庙村	2018/5/4	6,910.00	5,950.00	8,611
东部新城核心区A3-9号/10号/11号/12号地块	东部新城核心区A3西区,江澄路以东,嘉会街以南,昌乐路以西,城市支路以北	2018/4/12	9,406.00	11,381.00	12,100
东部新城核心区A3-15-1号/16号地块	东部新城核心区A3西区,江澄路以东,宁穿路以北,昌乐路以西,规划公园绿地以南	2018/4/12	10,712.00	13,219.00	12,340

综合考虑交易时间、土地剩余使用年限、办公集聚度、交通条件、景观等因素,修正后土地单位地价为10,922元/平方米。

(2)假设开发法

①写字楼销售单价的确定

周边写字楼项目信息如下:

项目名称	位置	开发商	建筑类别	竣工时间	价格(元/m2)
城投大厦	和济路	宁波城投置业有限公司	高层	2012年	14,545.45
嘉恒广场	中山东路	宁波国大雷迪森置业有限公司	高层	2013年	16,500.00
柒里新都	沧海路	宁波腾辉置业有限公司	高层	2018年	15,000.00

综合考虑周围环境、景观、建成年月等因素,修正后的销售单价为17,900元/平方米。

②裙楼底商销售单价的确定

周边底商信息如下:

项目名称	位置	开发商	车位	入住时间	价格(元/㎡)
景瑞上府	鄞州鄞州区首南街道学士路与茶桃路交叉口以南	宁波景尚置业有限公司	976	2015年	26,000.00
学院名府	海曙学院路(大红鹰学院正对面)	宁波兴澳置业有限公司	957	2017/6/1	32,500.00
华茂悦峰	四明西路和宁南北路交叉口	浙江华茂置业发展有限公司	1200	2017/10/1	33,849.77

综合考虑商业繁华度、交通通达度、周围环境、景观等因素,修正后的预计销售单价为27,700元/平方米。

(三)宁房公司

截至2018年4月30日,宁房公司存货全部为开发产品,共涉及4个项目,分别为青林湾项目、龙湾银都、莲桥第项目、莲桥府项目;其中开发产品主要为莲桥第项目和莲桥府项目,青林湾项目和龙湾银都基本销售完毕,剩余少量车位和商铺尚未销售,账面价值仅为6,056.42万元。

房屋预计销售金额的确定原则:对于已签约销售商品房,以销售合同约定金额为准;对于尚未签约销售的商品房,采用同一小区、相近楼层的二手房交易价格情况确定,近期无交易的,采用周边的二手房交易价格情况或者参考企业实际销售定价及销售情况并考虑其楼层、面积等因素确定。

截至2018年4月30日,莲桥第项目剩余古建筑院落26幢,面积合计15,151.49平方米,综合楼10套,面积共计2,366.68平方米,车位133个,面积共计1,748.82平方米。对于该房产,属于未对外销售的部分,销售价格的确定主要参考企业实际销售定价及销售情况,并考虑其楼层、面积等因素。

截至2018年4月30日,莲桥府项目剩余住宅95套,面积合计16,412.63平方米,基本已销售或者预订;车位270个,面积合计3,407.77平方米,尚未销售;商铺60套,面积合计11,152.81平方米,尚未销售;办公11套,面积合计6,409.49平方米,尚未销售。

周边商铺交易信息如下:

因素	待估房产	案例A	案例B	案例C
名称	郭衙巷23号1-20	灵桥路店面	狮子街店面	灵桥路店铺
位置	郭衙巷23号1-20	灵桥路店面	狮子街店面	灵桥路店铺
交易价格(元/㎡)	待估	30,075	32,273	32,500
交易时间	2018年4月	2018年4月	2018年4月	2018年4月
交易情况	正常	正常	正常	正常
房产用途	商业	商业	商业	商业

经对价格的修正,莲桥府商铺一层预计销售单价为31,708元/平方米,根据宁波市区商业店铺楼层修正系数表,二层预计销售单价为16,171元/平方米。

(四)宁海宁房

截至2018年4月30日,宁海宁房存货主要为一宗国有建设用地使用权。评估过程采用市场法和假设开发法。

1、市场法

市场法是根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的土地级别、容积率、交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

待估宗地地面单价确认依据如下:

本着交易时间与估价时点接近,处于同一供需圈内,属于正常交易,用途相同的原则,选择了近期成交的三个案例作为可比实例。具体可比实例条件见下表:

因素\案例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
所属行政区	宁海县桃源街道	宁海县桃源街道	宁海县跃龙街道
项目名称	宁海县桃源街道会展中心南地块	宁海县公安局北侧地块	宁海县跃龙街道西门后街南地块
宗地位置	桃源街道金水路南侧	桃源北路东侧	跃龙街道城西小学南侧
用途	住宅、商业用地	住宅、商业用地	住宅、商业用地
四至	北至金水路,西至气象北路	宁海县公安局北、桃源路西	跃龙街道城西小学南侧
土地级别	住宅、商业用地3级	住宅、商业用地3级	住宅、商业用地3级
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
使用年限(年)	住宅70年、商业40年	住宅70年、商业40年	住宅70年、商业40年
建筑密度	不高于30%	不高于35%	不高于35%
绿地率	不低于30%	不低于30%	不低于30%
土地使用权人	得力房地产有限公司	得力房地产有限公司	得力房地产有限公司
交易情况说明	正常	正常	正常
交易日期	2017年11月15日	2017年1月23日	2017年9月5日
宗地面积(㎡)	56322	25045	41349
总建筑面积(㎡)	106625	60108	74428
容积率	不大于2.5	不大于2.4	不大于1.8
交易金额(元)	929313000	378680400	474851900
地面地价(元/平方米)	16500	15120	11484
资料来源	宁海县国土资源局网站	宁海县国土资源局网站	宁海县国土资源局网站

经过地级修正、容积率修正、交易日期修正、土地用途修正、区域因素修正等,待估宗地地面地价为12,370.00元/平方米。

2、假设开发法

(1)住宅销售单价的确定

周边住宅成交价格信息如下:

因素	待估房产	案例A	案例B	案例C
名称		湖东花园住宅	华山嘉园住宅	兴海家园住宅
位置	桃源北路东侧	桃源北路东侧	华山北路西侧	科技大道南侧
交易价格(元/㎡)	待估	11231	11366	11320
交易时间	2018年4月	2018/5/30	2018/6/18	2018/6/8
交易情况	正常	正常	正常	正常
房产用途	住宅	住宅	住宅	住宅

根据建筑物新旧程度、交通便利程度等因素修正后,住宅类房产预计销售单价为11,824元/平方米。

(2)底层商业销售单价的

周边商业地产成交价格信息如下:

因素	待估房产	案例A	案例B	案例C
名称		华庭商铺	堤树路商铺	丁前路商铺
位置	桃源北路东侧	金水路南侧	堤树路临街	丁前路临街
交易价格(元/㎡)	待估	19166.67	16666.67	18648.65
交易时间	2018年4月	2018年4月	2018年5月	2018年5月
交易情况	正常	正常	正常	正常
房产用途	商业	商业	商业	商业

基于周边成交价格情况,预计底层商业销售单价为18,531元/平方米。

(五)赛格特公司

截至2018年4月30日,赛格特公司开发产品为东城名苑项目、开发成本为翰林园项目。

1、开发产品

坐落在余姚市东城名苑项目位于凤山街城东新区,金型路南侧,东环北路东侧及月梅路西侧,区域周边均为住宅、配套商业,靠近余姚市人民医院和沃尔玛超市,周边环境良好,生活配套齐全,适宜建设居住小区。

销售单价确认依据:对于已签约销售商品房,以销售合同约定金额为准;对于尚未签约销售的商品房,采用同一小区、相近楼层的二手房交易价格情况确定。

东城名苑小区建成于2012年,近年来该小区商品房销售较多,与尚未销售房地产相同或者接近的商品房销售情况列示如下:

| 小区名称 | 建筑面积(m2) | 交易时间 |