

## 信息披露Disclosure

## （上接B033版）

齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正4%。

自然环境影响：指区域环境与景观、噪音空气污染及危险设施或污染源的临近程度等，分为好、较好、一般、较差、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5%。

人文环境影响：指区域内社区规模、功能与安全保障、人口密度、邻里的社会归属文化程度及生活方式等，一般分：分为好、中等、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5%。

## ⑨ 个别因素修正

宗地条件：分为适适（有利于利用）、较大或较小（对利用有一定限制）、过大或过小（对利用有较大限制），以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

宗地地质条件：分为良好、一般、差，以待估宗地条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%。

=V×(1+1.475%)×3-1+[(701,222,417+14,024,448)×(1+1.475%)×3/2-1]

=0.1494×V+51,561,798(元)

式中V表示税前评估价值。

6)项目预计销售费用的计算

销售费用为城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、经计算增值税销项税额×进项税额，因此不缴纳增值税，则附加税也为0。

7)项目预计销售费用的计算

通常测算后续开发利润时，利润率可以选择直接成本利润率、投资利润率、成本利润率和销售利润率中一种，本次采用直接成本利润率进行测算，计算基数为续建成本。参考Wind资讯统计数据的房地产开发企业平均利润率，直接成本利润率取22%。

投资利润=后续开发成本×直接成本利润率

=701,222,417×22%

=154,268,932(元)

⑧项目税前待估宗地土地价值的求取

1)续建成本=开发费用+待估宗地价值-续建成本-管理费用-销售费用-投资利润-销售税金及附加-投资利润

V=1,865,322,217-701,222,417-14,024,448-41,037,089-0.1494×V-51,561,798-154,268,932

得出：V=785,824,304,304元；

⑨将V代入投资利息计算出投资利息的评估值为：

投资利息=0.1494×V+51,561,798

=168,945,027(元)

9)项目土地增值税的计算

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。经计算，该项目土地增值额为负，不需缴纳土地增值税。

10)项目所得税的计算

按照《企业所得税法》的规定，具体计算如下：

单位：元

行次	项目	金额
1	一、转让土地收入总额（1=2+3）	1,865,322,217.00
4	二、开发成本金额合计（4=5+6+13+17）	2,569,511,639.24
5	1.取得土地使用权所支付的金额	1,297,800,000.00
6	2.房地产开发成本（6=7+8+9+10+11+12）	702,699,641.77
13	3.房地产开发费用（13=14+15+16）	569,011,997.47
14	支出	569,060,460.36

15 其中：其他房地产开发费用(有关的销售费用、管理费用)

16 17 4.与转让土地有关的税金（17=18+19+20+21+22）

22 -694,189,422.24

经计算，项目税前利润为负，不需缴纳所得税。

11)待估宗地土地评估值的计算

根据上述计算过程，桃源北路东地块项目开发成本的评估计算过程明细如下表：

单位：元

序号	项目	公式	税率	金额
1	开发完成后价值	-	-	1,865,322,217
3	建设成本	至竣工需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用	-	701,222,417
4	管理费用	后续建设成本×管理费用率	2%	14,024,448
5	销售费用	开发完成后价值×销售费用率	2%	41,037,089
6	投资利息	V×利息率×后续开发期+（续建成本+管理费用+销售费用）×利息率×后续开发期	-	168,945,027

6-1 税前土地投资利息

6-2 续建及期间费用利息

7 销售费用

8 投资利润

9-1 税前土地投资利润

9-2 续建投资利润

10 土地增值税

11 所得税

12 地块土地评估值

续上，采用假设开发法，待估宗地评估价值为78,582.43万元（取整至个位）。

（三）评估结论

经分析，上述两种方法计算的评估值较为接近，均能公允的反映土地的市场价值，因此取其算术平均值；

待估宗地的评估值=（78,582.43+79,980.40）/2= 79,281.42万元。

续上，宁波宁房产的后续账面价值为789,189,000.00元，评估取值为792,814,200.00元，评估增值为6,625,200.00元，增值率为0.46%。

四、假设对该地块评估值的影响及后续应对措施

经上述分析，对标的地块采用评估方法为市场法和假设开发法，并以两种方法计算的结果取其算术平均值作为该地块的评估值，因此本项目评估过程采用市场法和假设开发法（剩余法）进行评估，评估事项不会影响到该地块的评估结果。

为进一步保护宁波市中小股东的合法权益，根据上市公司与交易对方签订的《资产出售协议》，关于宁波市房产与海盐县国土资源局达成的诉讼事项的特殊安排如下：

过渡期及交割完成后后，如宁波市房产与海盐县国土资源局基于宁波市桃源北路东、庆安北路01地块的国有土地使用权出让以及合同纠纷事宜，向宁波市房产交付实物、土地使用权等非货币资产并/或向宁波市房产使用款项、以现金款项及/或非货币资产的评估值超出标的地块截至评估基准日的评估值，则上市公司有权按照标的资产中宁波市房产74.87%的股权比例，对该等资产价值超出标的地块截至评估基准日的评估值的部分享有合法权益。

除上述诉讼事项外，过渡期及交割完成后后，标的公司及/或其子公司因诉讼/仲裁或纠纷事项所产生的法律后果及相应损益均由交易对方享有/承担，交易对方不得以任何理由向上市公司追偿相关损失或要求上市公司承担相应的法律责任。

五、补充披露情况

上市公司在重组报告书“第四节 交易标的基本情况”之“二、宁波房地产股份有限公司”之“（十四）未决诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或其他妨碍权属转移情况”中对标的地块的取得情况、涉及诉讼情况、采取的评估方法等进行了补充披露。

六、核查意见

经核查，独立财务顾问认为：因宁波市房产与海盐县国土资源局未依约履行标的地块的交付义务，宁波市房产向法院提起诉讼，要求解除签署的《出让合同》，截至本回复出具日，该案件正在浙江省高级人民法院二审中，该诉讼事项对标的资产评估过程采用市场法和假设开发法（剩余法）进行评估，截至评估基准日，采用市场法评估，待估宗地评估价值为79,980.40万元，采用假设开发法，土地评估价值为78,582.43万元；两种方法计算的评估值较为接近，取其算术平均值作为该地块的评估结果为79,281.42万元。诉讼事项不会对该地块的评估结果造成影响；为进一步保护宁波市中小股东的合法权益，上市公司与交易对方签订了《资产出售协议》约定保障措施，上市公司有权按照标的资产中宁波市房产74.87%的股权比例，对该等资产价值超出标的地块截至评估基准日的评估值的部分享有合法权益。

7 草案显示，上市公司将对被投资单位进行现金增资19 亿元，城置置业对海曙城投现金增资19 亿元，海曙城投获得的增资金额全部用于偿还所欠上市公司债务。请公司补充披露：（1）考虑到公司对被投资单位偿还所欠公司债务，是否影响标的的评估值；（2）是否相应调整交易作价。请财务顾问及评估师发表意见。

【回复】

一、考虑到公司增资款最终用于偿还所欠公司债务，是否影响标的的评估值

（一）本次交易的评估基本情况

本次交易标的为上市公司持有的城置置业100%股权、宁波市房产74.87%股权和赛格特业公司60.00%股权及3家公司的长期股权投资（以下简称“长期股权投资资产组”），以及应收城投置业125,650.98万元债权、应收海曙城投247,968.19万元债权和应付款项386,417.92万元债权等3笔其他应收款（以下简称“债权资产组”）所组成的资产组。评估情况如下：

单位：万元

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

续上表

5.草案显示，交易对价采取分期支付方式，并在《资产出售协议》生效日起一年内付清。请公司补充披露：（1）交易对价支付前，公司对标的公司的其他应收款是否继续计息，利率水平是否调整；

（2）如不继续计息，是否符合上市公司利益。请财务顾问及会计师发表意见。

【回复】

一、交易对价支付前，公司对标的公司的其他应收款是否继续计息，利率水平是否调整并评估基准日至本次交易对价支付前，以标的资产交割日为分界点分为过渡期（评估基准日至标的资产交割日）和交易价款支付期（标的资产交割日至交易对价支付完成日）。

过渡期间，上市公司与标的公司之间继续存在的资金拆借将延续原借款协议约定，按统借统贷方式，以上市公司从金融机构取得的借款利率进行结算，资金拆借的利息计算方式未进行调整。在资产交割日，标的公司与上市公司将就过渡期间产生的债权债务进行清算，并完成本金及资金成本的支付事项。

标的资产完成交割前，宁波富达对标的公司其他应收款转移至交易对方，上市公司不再享有相应债权，且在资产交割日上市公司就债权债务完成清算。

本次标的资产交易对价采用分期支付方式，具体支付计划如下：

时间区间	支付比例
合同生效之日起五个工作日内	30%
合同生效之日起三个月内	20%
合同生效之日起六个月内	30%
合同生效之日起一年内	20%

为充分保障上市公司利益，在交易价款支付前，交易对方在宁波富达支付上述转让价款的同时，应向宁波富达支付剩余未付的转让价款（包含该期转让价款）自上一期转让价款支付之日（含当日