

正衡房地产资产评估有限公司

关于对深圳证券交易所关注函相关事项的专项回复

深圳证券交易所上市公司管理一部：

贵部门于 2022 年 7 月 8 日出具的《关于对宁波东力股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2022）第 301 号）已收悉，正衡房地产资产评估有限公司（以下简称“我公司”）就贵部门关注函中涉及评估机构的相关问题进行了相应核查，现将相关情况回复说明如下：

关注二、说明此次评估采用资产基础法、非流动资产中投资性房地产评估增值 150.6% 的原因，并结合东力新能源相邻或相近土地近期交易情况，说明投资性房地产评估大幅增值的原因及合理性，并结合对上述问题 1 的答复，说明本次交易定价是否公允，是否损害上市公司利益和中小股东合法权益。

评估师回复如下：

截至评估基准日，东力新能源投资性房地产共 1 项，包括 3 幢房屋建筑物及其占用的土地使用权，均按照成本模式计量。房屋建筑物于 2013 年 12 月建成，建筑面积共计 71,144.69 m²，房屋建筑物对应的土地使用权取得日期为 2011 年 5 月，证载面积为 158,825.65 m²。2011 年用途为工业，权利性质为出让，使用期限至 2061 年 5 月 10 日。房屋建筑物与土地使用权取得了不动产权证书【浙（2019）慈溪（杭州湾）不动产权第 0024529 号】。

根据投资性房地产的特点，评估对工业房地产采用了市场比较法和收益法进行了测算，最终按照两种方法的加权平均数结果作为待估对象的最终结果，投资性房地产评估值 39,485 万元，增值 23,728.69 万元，增值率 150.60%。增值原因有两方面：一是宁波市场工业房地产价格不断上涨所致，二是本次对投资性房地产的评估包含了附属配套设施，而企业投资性房地产账面仅为房屋建筑物和土地使用权。此外本次还将账面值为 6,658,991.62 元的构筑物评估为零。

本次采用市场法评估时对东力新能源相邻或相近土地近期交易情况进行了市场调查，情况如下：

影响因素	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	杭州湾新区工业房地产	杭州湾新区工业房地产	杭州湾新区工业房地产
位置	杭州湾新区	杭州湾新区	杭州湾新区
房屋类型	工业厂房	工业厂房	工业厂房
配套设施	水、电、消防、配电设施、厂区地坪、绿化、围墙等	水、电、消防、配电设施、厂区地坪、绿化、围墙等	水、电、消防、配电设施、厂区地坪、绿化、围墙等
房屋结构	主要为钢结构，钢混结构 占比 3%	主要为钢结构，钢混结构 占比 3%	主要为钢结构，钢混结构 占比 4%
内部装修	简单装修	白坯	简单装修
平均层高	厂房 12 米，办公楼 3.3 米	厂房 6 米，办公楼 3.3 米	厂房 10 米，办公楼 3.8 米
建筑面积（m ² ）	10000.00	10000.00	5000.00
产权状况	单独所有	单独所有	单独所有
交易日期	2022 年 6 月	2022 年 5 月	2022 年 6 月
价格（元/m ² ）	6,200.00	5,800.00	6,400.00

本次评估单价经测算后最终为 5,550.00 元/平方米。

综上，评估测算符合相关准则、规范的规定，评估结论能够反映相关资产的市场价值，以评估结论为基础的交易定价公允，不存在损害上市公司利益和中小股东合法权益。

关注四、说明东力新能源 2022 年 6 月末资产总额及净资产较期初大幅减少、2022 年 1-6 月出现亏损的原因，对本次交易估值产生的影响（如有）。

评估师回复如下：

一、东力新能源 2022 年 6 月末资产总额及净资产较期初大幅减少的原因为 2022 年东力新能源减资 15000 万元所致。

二、2022 年 1-6 月出现亏损的原因为：因东力新能源当时项目开发进度未能达到管委会要求，原项目进度保证金不予返还，故东力新能源在 2022 年 6 月通过《申请坏账核销的报告》，将 6,732,950.00 元保证金做坏账核销处理。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）据此将该保证金计提信用减值损失。

本次评估范围是东力新能源以经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审

计后的报表进行申报的,截止到本次评估基准日,上述事项均已经完成账务处理,
故对本次交易评估结论无影响。

正衡房地产资产评估有限公司

2022年7月11日

