

**东睦新材料集团股份有限公司**  
**NBTM NEW MATERIALS GROUP Co., Ltd.**  
**关于拟出售公司部分非生产性房产**  
**进展的公告**

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。

东睦新材料集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2016年11月25日召开了第六届董事会第四次会议、第六届监事会第四次会议，分别审议通过了《关于拟出售公司部分非生产性房产的议案》，同意公开出售位于宁波市鄞州区首南街道的人才公寓、宁波市江南路289号的国际汽车城和宁波市东方商务中心共三处非生产性房产，三处房产总面积3,354.91平方米，房产原值合计28,043,527.78元。全部房产权属完整，不存在任何抵押、质押及其他限制转让的情况，亦不存在诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

公司董事会同意聘请有资质的资产评估机构对三处房产进行评估，并遵循公开、公平、公正、市场化的原则出售房产。房产的出售价格将参照资产评估机构的评估价值，且每处房产的成交总价不得低于该处房产评估价值的90%。具体内容详见公司于2016年11月26日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的相关信息。

近期，公司委托了具有证券期货相关业务评估资格证书的评估机构天津中联资产评估有限责任公司对上述三处房产进行评估，并于2016年12月13日收到其出具的《东睦新材料集团股份有限公司拟出售

房地产项目资产评估报告书》（中联评报字(2016)D-0016号）（以下简称“本房产评估报告”），现将有关事项公告如下：

### 一、评估机构情况

名称：天津中联资产评估有限责任公司

注册号：1201 9100 0024 434

注册资本：贰佰万元人民币

住所：天津开发区新城西路19号22号楼3F

法定代表人：龚波

营业期限：2008年04月18日至2028年04月17日

经营范围：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估、项目评估；信息咨询、劳动服务。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、评估基准日

评估基准日为2016年11月30日。

### 三、评估假设

#### （一）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### （二）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### （三）持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 四、评估方法

本房产评估报告采用的评估方法为市场法。

##### （一）评估标的的地理位置等基本情况

宁波市鄞州区人才公寓位于宁波市高教园区南区，浙江万里学院、浙江大学宁波理工学院等7所院校落户其中。委估的22套住宅及11个车位分别位于1幢、2幢和3幢，其中，1幢总共16层，2幢、3幢各31层，其中22套住宅总建筑面积1887.63平方米。临宁波市兴宁中学和学府路、泰康东路，交通较为便捷。

东方商务中心是宁波银亿房产13万平方米大型集群式办公领地，位于兴宁路和福明路交汇口。建成于2007年12月，配备西子奥的斯电梯。委估房产位于4幢26号10层整层，分20个房间，总建筑面积1029.64平方米。各个房间呈规则矩形。

宁波国际汽车城是宁波市规划中的城市东扩与老城区间的中心区域。用地范围为江南公路以北，沧海路以东，世纪大道以西，曙光北路以南的地块，南北长220-250米，东西宽约190米，占地78亩，约5万余平方米，总建筑面积10万余平方米，项目总投资6亿余元。宁波国际汽车城是宁波市重点工程项目，是宁波市国际贸易平台的组成部分。该建筑由贸易裙楼和商务办公大楼组成，共15层。其中一楼建筑面积17000余平方米，用于汽车展示展销和汽车用品展示展销；二楼、三楼建筑面积34000余平方米，用于汽车零部件用品全球采购中心和常年展示展销；四楼建筑面积12000余平方米，用于餐饮、休闲、俱乐部会所等配套服务；五至十五楼建筑面积18000余平方米，用于入驻企业的商务办公。委估的商业房产位于三层，建筑面积106.41平方米；办公房位于十层，建筑面积186.67平方米。

## （二）评估方法的选择

市场法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。本次评估目的是为东睦新材料集团股份有限公司出售房地产提供价值参考，评估对象附近有较多类似房地产交易，因此本次评估选择市场法进行评估。

## （三）市场法评估介绍

市场比较法以替代原理为理论基础。其估算公式为：

$$\text{委估房产的评估价值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{房地产状况调整修正系数}$$

具体过程如下：

### 1、搜集交易案例，选取可比实例

经评估人员现场察勘委估对象的实际情况，调查周围同一供给范围内的多处同等用途房地产的租售情况。在此基础上，本着交易时间与估价时点接近，处于同一供给范围内，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。

### 2、建立价格可比基础

将可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

### 3、进行各种因素的比较

将委估对象和可比实例进行各种因素的比较。

### 4、进行各种因素的修正

主要包括以下几方面的情况修正：

（1）进行交易情况修正

（2）进行交易日期修正

（3）进行房地产状况调整，包括：a. 区位状况调整； b. 个别状况调整

5、求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

## 五、评估结果

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出委托方拟出售的房地产评估值为人民币 2,219.98 万元。

序号	资产名称	房产原值 (元)	账面净值 (元)	评估值 (元)
1	人才公寓房产及车位	16,717,641.46	12,833,805.30	13,412,700.00
2	国际汽车城	2,330,303.05	1,395,268.74	2,335,400.00
3	东方商务中心	8,995,583.27	6,208,592.79	6,451,700.00
	总计	28,043,527.78	20,437,666.83	22,199,800.00

## 六、本房产评估报告的使用有效期

本房产评估报告的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2016年11月30日至2017年11月29日有效。

## 七、后续安排

公司将遵循公开、公平、公正、市场化的原则出售房产，房产的出售价格将参照资产评估机构的评估价值，且每处房产的成交总价不得低于该处房产评估价值的90%。若出售导致关联交易，公司将重新履行关联交易程序及信息披露义务。

该房产处理事项尚处于前期准备阶段，完成相应工作尚需一段时间，拟出售资产价格、买方均尚未确定，故难以预计最终获得的收益或损失，本次资产出售具有一定的不确定性。后续公司将根据交易的进展情况，履行相应的信息披露义务，敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

**报备文件：**

- 1、《东睦新材料集团股份有限公司拟出售房地产项目资产评估报告书》

东睦新材料集团股份有限公司

董 事 会

2016年12月13日