2024年10月10日 星期四
制作：李 波 电话：010-83251716 E-mail:zqrb9@zqrb.sina.net
证券日报

（上接D45版）

（二）报告期各期末已背书或贴现且未终止确认应收票据主要对象的基本情况

报告期各期末已背书或贴现且未终止确认且票面金额大于100万元的应收票据的基本情况列示如下：

截至2024年5月31日已背书或贴现且未终止确认的应收票据基本情况：

单位：万元

出票人	承兑人	到期日	票面余额	交易背景	是否附有追索权	是否存在真实商业背景
南京高速齿轮制造有限公司	江苏银行股份有限公司南京分行	2024-10-24	2,000.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
杭州临江前进齿轮箱有限公司	宁波银行股份有限公司杭州大江东小微企业专营支行	2024-8-29	500.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	江苏银行股份有限公司南京分行	2024-10-28	373.39	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
三一重能股份有限公司	广发银行股份有限公司长沙人民路支行	2024-7-26	280.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
中国中材国际工程股份有限公司	宁波银行股份有限公司南京江宁支行	2024-6-27	173.00	销售回款，背书用于工程及设备采购	是	是
湖南南方宇航高精传动有限公司	湖南银行股份有限公司株洲分行	2024-7-8	168.65	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	江苏银行股份有限公司南京分行	2024-10-28	168.33	销售回款，背书用于委外加工费	是	是
湖南南方宇航高精传动有限公司	湖南银行股份有限公司株洲分行	2024-7-8	165.96	销售回款，背书用于委外加工费	是	是
南京高精齿轮集团有限公司	江苏银行股份有限公司南京分行	2024-6-29	153.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	江苏银行股份有限公司南京分行	2024-10-24	122.31	销售回款，背书用于委外加工费	是	是
三一重能股份有限公司	广发银行股份有限公司长沙人民路支行	2024-7-26	120.64	销售回款，背书用于委外加工费	是	是
大连天福龙金属制品有限公司	阜新银行股份有限公司盘锦分行	2024-10-24	100.00	销售回款，背书用于工程及设备采购	是	是
合计			4,325.28			

截至2023年12月31日已背书或贴现且未终止确认的应收票据基本情况：

单位：万元

出票人	承兑人	到期日	票面余额	交易背景	是否附有追索权	是否存在真实商业背景
运达能源科技集团股份有限公司	杭州银行股份有限公司西城支行	2024-4-25	1,200.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
上海振华重工(集团)股份有限公司	上海银行股份有限公司市北分行	2024-3-11	450.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
湖南南方宇航高精传动有限公司	湖南银行股份有限公司株洲城北支行	2024-1-19	300.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
上海振华重工(集团)股份有限公司	上海银行股份有限公司市北分行	2024-5-29	290.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
河南大有能源股份有限公司	恒丰银行股份有限公司郑州分行营业部	2024-4-30	236.54	销售回款，背书用于委外加工费	是	是
龙游恒正环保科技有限公司	浙江龙游农村商业银行股份有限公司	2024-2-29	200.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
广州广重企业集团有限公司	九江银行股份有限公司广州环市支行	2024-1-26	122.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
常州天山重工机械有限公司	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2024-1-27	100.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
杭州国禾实业有限公司	杭州联合农村商业银行股份有限公司祥符支行	2024-2-1	100.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
天津沪鸽贸易有限公司	廊坊银行股份有限公司营业部	2024-3-22	100.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
青州市悦赫道路工程有限公司	潍坊银行股份有限公司青州海岱此路支行	2024-2-29	100.00	销售回款，背书用于工程及设备采购	是	是
成都市东方电力线路检修厂	浙江民泰商业银行股份有限公司成都新都支行	2024-5-8	100.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
合计			3,298.54			

截至2022年12月31日已背书或贴现且未终止确认的应收票据基本情况：

单位：万元

出票人	承兑人	到期日	票面余额	交易背景	是否附有追索权	是否存在真实商业背景
浙江运达风电股份有限公司	杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行	2023-3-29	3,000.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
中国船舶重工集团海装风电股份有限公司	中船财务有限责任公司	2023-1-6	2,683.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
明阳智慧能源集团股份公司	恒生银行(中国)有限公司深圳分行	2023-5-23	1,500.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	江苏银行股份有限公司南京分行	2023-1-19	652.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	北京银行股份有限公司南京分行营业部	2023-4-26	615.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
徐州徐工矿业机械有限公司	莱商银行股份有限公司徐州铜山支行	2023-2-23	500.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
湖南南方宇航高精传动有限公司	长沙银行股份有限公司株洲芦淞支行	2023-3-20	500.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	北京银行股份有限公司南京玄武支行	2023-2-26	374.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	北京银行股份有限公司南京分行营业部	2023-3-28	260.96	销售回款，背书用于工程及设备采购	是	是
上海振华重工(集团)股份有限公司	上海银行股份有限公司市北分行	2023-1-18	240.00	销售回款，背书用于工程及设备采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	北京银行股份有限公司南京分行营业部	2023-6-26	219.61	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
上海振华重工(集团)股份有限公司	上海银行股份有限公司市北分行	2023-1-18	200.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
南京高速齿轮制造有限公司	江苏银行股份有限公司南京分行	2023-1-20	180.69	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
上海振华重工(集团)股份有限公司	上海银行股份有限公司市北分行	2023-1-6	100.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
上海振华重工(集团)股份有限公司	上海银行股份有限公司市北分行	2023-1-6	100.00	销售回款，背书用于委外加工费	是	是
南通新凯泰商贸有限公司	南京银行股份有限公司南通分行	2023-1-10	100.00	销售回款，背书用于委外加工费	是	是
上海振华重工(集团)股份有限公司	上海银行股份有限公司市北分行	2023-2-8	100.00	销售回款，背书用于委外加工费	是	是
上海邦化供应链管理有限公司	浙江泰隆商业银行股份有限公司上海唐镇支行	2023-2-24	100.00	销售回款，背书用于原材料采购	是	是
合计			11,425.26			

以上内容已在重组报告书“第八章 管理层讨论与分析”之“三\(一)财务状况分析”之“1、资产结构分析”之“(1)流动资产分析”之“2)应收票据”中补充披露。

（三）说明相关减值计提是否充分

1、应收票据坏账准备的具体计算方法

标的公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征以应收票据账龄组合计算预期信用损失。

（1）银行承兑汇票期限一般为6个月至12个月，且承兑支付主体由客户变更为银行，信用风险特征已发生改变，故按1年以内账龄的预期信用损失率计提坏账准备。

（2）商业承兑汇票承兑支付人仍为企业，信用风险特征未发生实质改变，故按照对应的原应收账款连续计算账龄计提坏账准备。

2、与同行业可比上市公司应收票据坏账计提比例对比情况

标的公司与同行业可比上市公司应收汇票的坏账计提比例列示如下：

公司名称	2024年5月末	2023年末	2022年末	具体计提政策
通裕重工	1.36%	1.36%	1.18%	未披露具体计提政策
中环海陆	5.00%	5.00%	5.00%	以应收票据账龄组合为基础，参考应收账款预期信用损失率计提坏账准备
恒润股份	0.33%	1.78%	-	因无银行承兑汇票，未披露具体计提政策。商业承兑汇票以账龄组合为基础，按照对应的原应收账款连续计算账龄，参考应收账款预期信用损失率计提坏账准备
海钢股份	0.05%	0.57%	0.15%	银行承兑汇票不计提。商业承兑汇票以账龄组合为基础，按照对应的原应收账款连续计算账龄，参考应收账款预期信用损失率计提坏账准备
新强联	2.33%	2.04%	5.06%	银行承兑汇票不计提。商业承兑汇票以账龄组合为基础，按照对应的原应收账款连续计算账龄，参考应收账款预期信用损失率计提坏账准备
标的公司	1.00%	1.00%	1.28%	银行承兑汇票按照1年以内账龄的预期信用损失率计提坏账准备，商业承兑汇票按照对应的原应收账款连续计算账龄计提坏账准备

注：同行业可比上市公司未披露2024年5月末数据，上表2024年5月末数据为其2024年半年报数据。

标的公司应收票据坏账计提比例处于同行业可比公司中间水平，计提政策与同行业可比公司无重大差异。中环海陆计提比例较高，系其参考的账龄1年以内应收账款的计提比例较高所致。海钢股份、新强联对银行承兑汇票不计提坏账准备，标的公司坏账计提政策较其更谨慎。

综上所述，标的公司报告期各期末已背书或贴现且未终止确认的应收票据主要为银行承兑汇票，报告期内未发生承兑汇票到期未兑付被追索的情况，预期信用风险较小。标的公司应收票据坏账计提比例处于同行业可比公司中间水平，计提政策与同行业可比公司无重要差异，坏账准备计提充分。

三、结合标的公司报告期各期末存货的类型、用途、库龄，对应产品的生产及销售周期、存货跌价准备的计提方法和测试过程、可变现净值等情况，说明相关存货跌价准备的计提是否充分

（一）标的公司报告期各期末存货的类型、用途和库龄情况，对应产品的生产及销售周期、存货跌价准备的计提情况

1、报告期各期末标的公司存货类型和用途情况

（1）截至2024年5月31日

单位：万元

存货分类	存货用途	账面余额	余额占比(%)	备注
原材料	加工生产/销售	19,203.91	55.41	系钢材、辅料和废料，废料直接用于销售
在产品	加工生产	9,226.12	26.62	系目有产线中未完工的产品生产成本
库存商品	销售	2,366.97	6.83	系已完工未发出的产成品
委托加工物资	加工生产	3,164.78	9.13	系期末尚在外协厂商进行加工的产品
发出商品	销售	689.96	1.99	系已发货但未达到收入确认条件的产成品
合同履约成本	销售	4.37	0.01	系发出商品对应的运输成本，在相关产品实现销售时同步结转
合计		34,656.11	100.00	

（2）截至2023年12月31日

单位：万元

存货分类	存货用途	账面余额	余额占比(%)	备注
原材料	加工生产/销售	18,886.83	53.70	系钢材、辅料和废料，废料直接用于销售
在产品	加工生产	8,849.12	25.16	系目有产线中未完工的产品生产成本
库存商品	销售	3,806.11	10.82	系已完工未发出的产成品
委托加工物资	加工生产	2,953.54	8.40	系期末尚在外协厂商进行加工的产品
发出商品	销售	669.67	1.90	系已发货但未达到收入确认条件的产成品
合同履约成本	销售	2.78	0.01	系发出商品对应的运输成本，在相关产品实现销售时同步结转
合计		35,168.05	100.00	

（3）截至2022年12月31日

单位：万元

存货分类	存货用途	账面余额	余额占比(%)	备注
原材料	加工生产/销售	20,004.90	52.54	系钢材、辅料和废料，废料直接用于销售
在产品	加工生产	8,900.86	23.38	系目有产线中未完工的产品生产成本
库存商品	销售	5,268.21	13.84	系已完工未发出的产成品
委托加工物资	加工生产	3,321.54	8.72	系期末尚在外协厂商进行加工的产品
发出商品	销售	572.93	1.50	系已发货但未达到收入确认条件的产成品
合同履约成本	销售	4.65	0.01	系发出商品对应的运输成本，在相关产品实现销售时同步结转
合计		38,073.10	100.00	

如上表所示，标的公司的存货跌价准备的计提方法与同行业可比公司基本一致。

（2）同行业可比公司的存货跌价准备计提比例情况

项目	2024年5月末	2023年末	2022年末
新强联	未披露	1.75%	0.00%
通裕重工	未披露	1.32%	0.03%
恒润股份	未披露	11.64%	2.82%
中环海陆	未披露	3.65%	1.67%
海钢股份	未披露	9.56%	5.51%
平均值	未披露	5.58%	2.01%
标的公司	9.62%	11.08%	7.40%

如上表所示，标的公司报告期各期末存货跌价计提比例高于同行业平均水平，公司存货跌价准备计提较为谨慎。

综上所述，报告期各期末标的公司存货主要为原材料和在产品，合计占比超过70%，均用于正常生产经营。产品生产周期和销售周期相对较短，周转速度较快。报告期各期末库龄1年以内的存货占比分别为89.93%、84.35%和85.39%，存货库龄结构整体良好。标的公司存货跌价准备的计提方法合理，与同行业可比公司基本一致，计提比例高于同行业平均水平，标的公司存货跌价准备计提充分。

四、补充披露标的公司固定资产的规模、分布特征与变动原因，是否存在减值迹象，减值测试过程与方法、可收回金额的确定方法、减值计提情况及对报告期和未来期间经营业绩的影响，并说明重要固定资产折旧年限与同行业可比公司是否存在显著差异；

（一）标的公司固定资产的规模、分布特征与变动原因

报告期各期末，标的公司固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目名称	2024年5月末	2023年末	2022年末
一、原价合计	62,106.32	58,545.72	45,021.50
其中：房屋、建筑物	25,121.34	24,183.41	17,771.32
机器设备	35,982.65	33,374.99	26,289.90
运输工具	565.21	564.83	574.44
办公设备及其他	437.13	422.49	385.84
二、累计折旧合计	29,160.70	28,269.56	26,629.91
其中：房屋、建筑物	9,840.25	9,350.23	8,311.93
机器设备	18,529.16	18,182.47	17,699.23
运输工具	436.67	398.26	319.07
办公设备及其他	354.62	338.61	299.69
三、固定资产减值准备合计	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	32,945.62	30,276.16	18,391.59
其中：房屋、建筑物	15,281.09	14,833.18	9,459.39
机器设备	17,453.50	15,192.52	8,590.67
运输工具	128.53	166.57	255.37
办公设备及其他	82.51	83.88	86.15

报告期各期末，标的公司固定资产账面价值分别为18,391.59万元、30,276.16万元和32,945.62万元，占总资产的比例分别为10.25%、16.29%和17.53%。标的公司的固定资产主要为房屋建筑物和机器设备。

标的公司固定资产增加的原因主要系报告期内新建高速重载齿轮零部件精密加工项目、4.5MW分布式光伏发电项目陆续完工转固定资产，导致房屋建筑物、机器设备增加所致。

（二）是否存在减值迹象，减值测试过程与方法、可收回金额的确定方法、减值计提情况及对报告期和未来期间经营业绩的影响

报告期内，标的公司固定资产的资产减值按以下方法确定：

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。标的公司对固定资产是否存在减值迹象的判断过程如下：

序号	企业会计准则规定	标的公司情况	是否存在减值迹象
1	资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌	报告期内，公司固定资产均处于正常使用状态，且在购置新固定资产比价的过程中，并未发现原有各固定资产当期市价出现大幅度下降的情形	否
2	企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响	报告期内，公司所处行业市场仍处于需求增长趋势，所处的经济、技术或者法律等环境在近期均未发生重大不利变化，从而未对公司产生不利影响	否
3	市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低	报告期内，国内市场基准利率下调	否
4	有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏	报告期各期末，公司均会对固定资产进行盘点，历次固定资产盘点过程中均未发现主要资产存在已经陈旧过时或者其实体已经损坏的情形	否
5	资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置	报告期内，公司无闲置、终止使用或者计划提前处置固定资产	否
6	企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等	报告期内，公司盈利能力良好，资产获利能力及预计未来现金流情况良好，不存在资产的经济绩效已经低于或者将低于预期的情形	否
7	其他表明资产可能已经发生减值的迹象	公司无其他表明资产可能已经发生减值的迹象	否

报告期内，标的公司固定资产使用状况良好，不存在由于价值持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的减值情况，不存在减值迹象。截至回函日，标的公司经营情况及资产运行情况良好，在手订单充裕，预计短期内固定资产不会发生减值迹象，无需计提固定资产减值，对报告期内及未来短期经营业绩不会产生影响。

以上内容已在重组报告书“第八章 管理层讨论与分析”之“三\(一)财务状况分析”之“1、资产结构分析”之“(2)非流动资产分析”之“1)固定资产”中补充披露。

（三）说明重要固定资产折旧年限与同行业可比公司是否存在显著差异

标的公司固定资产折旧年限与同行业可比公司对比情况列示如下：

单位：年

项目名称	通裕重工	恒润股份	中环海陆	海钢股份	新强联	标的公司
房屋、建筑物	20-40	20-40	20	20	10-20	20
机器设备	10-30	10	10	5-10	5-10	10-15
运输工具	5	5	4	4	4	4
办公设备及其他	5	5-10	3-5	3-5	3-5	3-5

注：同行业可比公司数据取自其定期报告。

由上表可见，标的公司各类固定资产折旧年限与可比公司折旧年限不存在重大差异。

五、结合对前述问题的回复，进一步说明本次交易作价是否公允，是否存在高估标的公司资产从而损害上市公司利益的情形。

资产基础法评估下，前述货币资金、应收票据评估值均等于经审计账面价值。标的公司资产货币资金主要为活期存款，资产流动性强，不存在高估其价值的情形；应收票据主要为银行承兑汇票，资产变现能力强，减值风险低，已充分计提信用减值损失，不存在高估其价值的情形。

存货评估值较经审计账面价值增值347.18万元，增值率1.11%，主要系库存商品及发出商品系根据销售价格扣除相关的税金(含所得税)，并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估价值，其中少量库存商品及发出商品存在评估价值高于账面价值的情形。标的公司存货主要为满足公司日常经营的原材料、在产品，存货周转速度较快，且已充分计提信用减值损失，评估价值合理。

固定资产评估值较经审计账面价值增值1,844.96万元，增值率5.72%，主要系房屋建筑物增值，增值原因主要系：1、早年修建的房屋建筑物较评估基准日人工、材料等当时一定上涨；2、房屋建筑物账面原值未分摊资本化利息，本次评估按合理建设工期计算了资金成本；3、评估采用的房屋建筑物经济适用年限均长于企业财务计提的折旧年限。标的公司固定资产主要为生产厂房和机器设备，不存在由于价值持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致的减值情况，评估价值合理。

本次交易作价系基于标的公司按资产法评估结果125,057.14万元，经交易各方在公平、自愿的原则下友好协商，最终交易价格确认为61,200.00万元，交易价格对应标的公司估值120,000.00万元，较评估值适当下浮，本次交易作价不存在高估标的公司资产从而损害上市公司利益的情形。

六、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、会计师、评估师认为：

1、截至2024年9月30日，标的公司货币资金的主要构成为银行存款及其他货币资金，银行存款主要存放于标的公司在国内银行独立开设的银行账户中，使用受限的货币资金主要系银行承兑汇票保证金。

2、报告期各期末已背书或贴现且未终止确认的应收票据主要为银行承兑汇票，具有真实的商业背景，预期信用风险较小。报告期内未发生承兑汇票到期未兑付被追索的情况，标的公司应收票据坏账计提政策合理，坏账准备计提充分。

3、报告期各期末标的公司存货主要为原材料和在产品，合计占比超过70%，均用于正常生产经营。产品生产周期和销售周期相对较短，周转速度较快。标的公司存货跌价准备的计提方法合理，与同行业可比公司基本一致，计提比例具有谨慎性，标的公司存货跌价准备计提充分。

4、报告期内标的公司固定资产增加的原因主要系报告期内新建高速重载齿轮零部件精密加工项目、4.5MW分布式光伏发电项目陆续完工转固所致。标的公司固定资产使用状况良好，不存在减值迹象。截至回函日，标的公司经营情况及资产运行情况良好，在手订单充裕，预计短期内固定资产不会发生减值迹象，无需计提固定资产减值，对报告期内及未来短期经营业绩不会产生影响。标的公司各类固定资产折旧年限与可比公司折旧年限不存在重大差异。

5、本次交易作价系基于标的公司按资产法评估结果125,057.14万元，经交易各方在公平、自愿的原则下友好协商，最终交易价格确认为61,200.00万元，交易价格对应标的公司估值120,000.00万元，较评估值适当下浮，本次交易作价不存在高估标的公司资产从而损害上市公司利益的情形。

问题4：关于评估增值

《资产评估报告》显示，本次评估主要源于持有待售资产(被收储土地的拆迁补偿款)和无形资产评估增值；持有待售资产评估值为10,461.61万元，增值率428.18%，无形资产评估值为10,736.43万元，增值率196.42%。

持有待售资产方面，标的公司与溧阳市昆仑街道办事处(以下简称“昆仑街道办”)于2021年6月签署《征收补偿协议》，约定对位于溧阳市新昌镇平陵西路868号、1008号的一、二厂区房屋和土地进行征收，并对土地使用权及地上附着物(含房屋)、相关设施设备进行补偿，补偿总价款为12,216.73万元，评估价值以补偿总价款扣除相关税费后的可收回金额确定。根据前述《征收补偿协议》，标的公司应于2021年9月15日前完成搬迁，而标的公司于2021年7月向昆仑街道办提交申请，申请在新建厂房投入使用后完成搬迁事宜并取得书面同意。截至本回复出具日，随着标的公司新建厂房竣工，标的公司已完成一、二厂区机器设备的搬迁工作，目前正与地方政府积极沟通后续征收工作及补偿款支付安排。

根据《征收补偿协议》，以及标的公司管理层与地方政府的最新沟通情况，标的公司预计可在2024年底前累计获取60%的补偿款，并于2025年初在一、二厂区完全拆除后获取剩余款项，补偿款支付预计不存在实质性障碍。

（三）主要生产经营场地搬迁不会对标的公司生产经营产生重大不利影响

报告期初，标的公司拥有两处主要生产经营场所，一处为位于溧阳市中关村大道8号的三厂区，主要机器设备及生产工序均在该厂区，另一处则为本次拆迁收储的二厂区，主要用于部分横锻产品生产，产能规模相对较小。

随着三厂区的新建厂房于2023年竣工并陆续投入使用，标的公司分批、高效推进搬迁工作。搬迁过程中，为最大程度降低搬迁负面影响，标的公司提前统筹安排生产计划，适量备货，报告期内未发生大规模长时间停工停产和客户供货不及时的情况。

截至本回复出具日，一、二厂区范围内主要生产设备及相关设施已全部完成搬迁，三厂区系标的公司现有唯一生产经营场所，生产经营工作正常有序开展，后续一、二厂区的拆除对标的公司生产经营不会产生不利影响。

二、说明采用市场比较法、成本逼近法对无形资产项下土地使用权进行评估的原因及合理性，并补充披露具体的评估过程：一是市场比较法下可比土地交易实例、各项修正系数的具体数值、选取依据及合理性，二是成本逼近法下土地取得费、土地开发费、土地增值收益、土地成本价格等关键参数的选取情况

（一）采用市场比较法、成本逼近法对无形资产项下土地使用权进行评估的原因及合理性

依据《资产评估执业准则——不动产》《城镇土地价格评估指南》和《农村集体土地价格评估技术指引》，土地使用权评估业务应结合评估目的、被评估单位待估宗地特点，所在区域的土地市场情况和资产评估专业人员收集的有关资料等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，并选择适宜于待估宗地土地使用权价格的评估方法，相关评估方法及其适用性情况如下：

评估方法	主要内容	适用性
市场比较法	根据类似土地的市场交易数据，比较相似性来确定土地使用权的价值	待估宗地所在区域可以选择到与待估宗地相类似的、近期已经发生交易的市场交易实例
成本逼近法	以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格	待估宗地所在区域近期有征地案例或拆迁安置补偿案例可供参考
收益还原法	又称收益法，收益资本化法，地租资本化法，将待估土地未来正常年纯收益，以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地价格	待估宗地为工业用地，且近期周边同类土地租赁案例较少
基准地价系数修正法	通过待估宗地地价影响因素的分析，对各城镇已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格	溧阳市现行公布基准地价基准日为2021年1月1日，已超过本次评估基准日三年，时效性一般
剩余法	又称假设开发法，在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格	适用于具有投资开发或再开发潜力的土地，待估宗地为工业用地，暂无明确的再开发规划

由上表可知，结合被评估单位待估土地实际情况，综合分析市场比较法、成本逼近法、收益还原法、基准地价系数修正法和剩余法的评估方法适用性，使用市场比较法和成本逼近法对标的公司无形资产项下土地使用权进行评估具有合理性。

（二）市场比较法下可比土地交易实例、各项修正系数的具体数值、选取依据及合理性

1、可比土地交易实例

名称	比较实例1	比较实例2	比较实例3
	地块编号3204812024030	地块编号3204812024035	地块编号3204812024029
位置	溧阳市高新区中关村大道东侧、中河北侧地块	溧阳市高新区龙山大道东侧，高淀路南侧地块	溧阳市高新区芜太运河北侧，徐舟路南侧地块
用途	工业用地	工业用地	工业用地
使用年限	50	50	50
面积/㎡	27,230.00	17,817.00	207,195.00
价格类型、交易方式及状态	正常价格，挂牌已成交	正常价格，挂牌已成交	正常价格，挂牌已成交
可比实例来源	中国土地市场网	中国土地市场网	中国土地市场网
成交日期	2024-04-10	2024-04-15	2024-04-19
成交价格(元/㎡)	465.30	465.29	465.99

2、各项修正系数的具体数值、选取依据及合理性

本次市场比较法评估选取的三个可比交易案例均位于溧阳市高新区，属于工业用地。选取的可比交易案例与标的公司被评估土地位于同一区域，距离相近，用途一致，且成交日期与本次评估基准日相近，其成交价格具有极高的可信度和参考性。

影响被评估单位的待估宗地价格主要因素有交易情况、交易期日、区域因素、个别因素和土地使用年期，具体如下：

比较因素	主要内容	修正系数
交易情况	是否为正常、公开、公平、自愿交易	均为正常市场交易，地价水平为正常市场价格，无需修正
交易期日	将比较实例在其成交日期的价格调整为评估基准日的价格，主要用地价指数进行修正	待估宗地溧阳市近期未公布相关地价动态监测成果，考虑比较实例成交日期与本次评估基准日相近，且待估宗地土地用途为工业用地，地价总体变化幅度不大，因此无需修正
区域因素	主要包括产业聚集度、交通便捷度、区域土地利用方向、公共服务设施状况、基础设施完备状况、自然和人文环境状况，与区域中心的接近程度	1 待估宗地和比较实例同位于溧阳市高新区，距离相近，区域和个别组成因素相似，无需修正
个别因素	主要包括宗地面积、宗地形状及可利用程度、临路状况、规划限制条件、地形地势、土地承载力等	
土地使用年期	将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，以消除因土地使用年期不同对价格带来的影响	土地使用年期修正系数公式如下 $k=\frac{1-\frac{1}{(1+r)^{m}}}{1-\frac{1}{(1+r)^{n}}}$ 其中：r为土地还原利率(由无风险利率和风险调整值组成，取值6%)，m为待估宗地剩余使用年限，n为比较实例宗地土地使用年期

由上表分析可知，本次市场比较法评估仅修正土地使用年期，修正系数如下表所示：

单位：年、元/平方米

项目		待估宗地土地1	待估宗地土地2	待估宗地土地3	待估宗地土地4	待估宗地土地5	待估宗地土地6	待估宗地土地7
待估宗地剩余使用年限		32.58	36.28	37.57	39.08	48.06	48.44	48.51
修正系数注1		0.90	0.93	0.94	0.95	0.99	0.99	0.99
待估宗地/比较实例修正指数注2		100/111.24	100/107.56	100/106.50	100/105.38	100/100.69	100/100.55	100/100.52
比较实例价格	1	465.30						
	2	465.29						
	3	465.99						
市场比较法评估价格注3		418.49	432.81	437.11	441.76	462.37	462.98	463.12

注1、2：比较实例使用年限一致，土地使用年期修正系数和修正指数一致

注3：市场比较法评估价格=$\left(\sum_{i=1}^{3}\text{修正系数}_i\times\text{比较实例价格}_i\right)/3$

综上，市场比较法下可比交易案例选取依据充分，修正系数计算和取值合理。

（三）成本逼近法下土地取得费、土地开发费、土地增值收益、土地成本价格等关键参数的选取情况

土地取得费、土地开发费、土地增值收益、土地成本价格等关键参数选取如下表所示：

单位：元/平方米

项目	计算公式	取值依据	取值
土地取得费	征地区片综合地价(土地补偿费和安置补助费)+青苗补偿费+地上附着物	《溧阳市人民政府关于公布征地区片综合地价执行标准的通知》(溧政发〔2021〕10号)《市政府关于印发<溧阳市城区征地中地上附着物补偿标准>的通知》(溧政发〔2017〕34号)	86.55
土地开发费	包括宗地红线外土地开发费和宗地红线内场地平整费	考虑待估宗地实际开发程度及所处区域位置，待估宗地开区内土地综合开发费约为120元/平方米	120.00
税费	耕地占用税+耕地开垦费	《江苏省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》《省物价局 省财政厅关于调整耕地开垦费标准的通知》(苏价服〔2015〕361号)	90.00
利息	(土地取得费+相关税费)×年利息率×土地开发期+土地开发费×年利息率×1/2×土地开发期	按照待估宗地的规模及用地特点，结合当地土地开发的实际情况，土地开发周期设定为1年，土地取得费和相关税费为一次性投入，土地开发费为建设期内均匀投入，计息期设定为1年，年利息率采用评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率3.45%	8.16
利润	(土地取得费+相关税费+土地开发费)×利润率	溧阳市土地一级开发利润一般为8%-10%，被评估单位的待估宗地位于溧阳中关村核心区域，本次土地评估利润率取值10%	29.66
土地增值收益	(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润)×土地增值收益率	待估宗地为工区内土地增值收益率在10%-25%之间，根据待估宗地所在区域经济地理位置，本次评估综合考虑土地增值收益率为20%	66.87
土地成本价格	土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润	-	344.37

采用以上关键参数模拟土地征地成本后，土地成本逼近法评估值与公开市场出让土地价格较为相近。根据《城镇土地估价规程》，市场比较法结果亦可佐证成本逼近法土地取得费、土地开发费、土地增值收益和土地成本价格等关键参数取值的合理性。

公司已在重组报告书“第四章 标的公司基本情况”之“五、主要资产权属、债务及对外担保情况”之“(一)主要资产权属情况”之“1、自有不动产权”补充新建厂房相关情况，具体如下：

“注：序号24、25、26分别为标的公司新建厂房