

## 浙江万安科技股份有限公司 关于投资者服务中心股东质询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

浙江万安科技股份有限公司（以下简称“公司”或“万安科技”）于2024年12月18日收到中证中小投资者服务中心的《股东质询函》（投服中心行权函（2024）49号，以下简称“质询函”），公司现根据质询函的要求，对质询函相关问题作出回复并披露如下：

### 一、投服中心关注的问题及质询相关情况

近期，你公司公告拟以13,337.08万元收购控股股东万安集团有限公司（简称“万安集团”）持有的浙江安鄯科技有限公司（简称“安鄯科技”）100%股权，投资者服务中心对安鄯科技亏损扩大的原因、交易对价的合理性、收购的必要性等尚存疑问，现依法行使股东质询权，具体如下。

#### 1、说明安鄯科技亏损扩大的原因

根据本次收购公告和评估报告，安鄯科技自2023年6月成立以来，未开展实质生产经营，仅从事厂房出租业务，2023年、2024年11月营业收入分别为206.70万元、254.98万元，净利润为-18.02万元、-2,675.79万元，2024年安鄯科技在营业收入较为稳定的情况下，亏损大幅扩大，但收购公告和评估报告均未披露原因。请你公司说明安鄯科技2024年11月亏损扩大的具体原因，并说明这种因素在后续经营期间是否会持续存在，进而影响上市公司盈利能力。

#### 2、说明交易对价的合理性

本次收购中，采用资产基础法对安鄯科技进行价值评估，股东全部权益账面价值为11,684.19万元、评估价值为13,337.08万元，增值1,652.89万元。增值全部来源于安鄯科技的核心资产，即位于诸暨市店口镇湖中路3号的3.62万平方

米的房屋建筑物（3.11 万平方米厂房及 0.51 万平方米宿舍楼等配套房屋，2019 年 10 月建成）和 4.62 万平方米土地使用权（工业用地，一期已建成为前述房屋建筑物、二期为空地），账面价值合计为 10,589.94 万元、评估值为 12,242.83 万元。收购公告和评估报告中仅披露评估方法为：对已建成的房屋建筑物及分摊土地使用权按房地产进行合并评估，采用市场法和收益法；对二期土地使用权单独进行评估，采用市场法和成本逼近法，但未披露具体的评估过程和参数根据评估报告披露的安邦科技股权变更情况，万安集团在 2023 年 6 月-2024 年 11 月，以上述土地使用权和房屋建筑物为出资取得安邦科技 100%股权，出资时土地使用权作价 9,500 万元、房屋建筑物作价 4,878 万元，合计 14,378 万元。以 4.62 万平方米计算，出资时土地使用权单价为 2,056.28 元/平方米。经查询同地区土地交易公开信息，2024 年 11 月挂牌出让的店口镇 23-014 号工业用地起始价及成交价均为 765.23 元/平方米，2023 年 7 月挂牌出让的店口镇 22-506 号工业用地起始价为 840.20 元/平方米，2024 年 11 月挂牌出让的店口镇 23-009 号工业用地起始价为 650.69 元/平方米。由上可知，万安集团以土地使用权出资时的单价远高于同地区的土地出让价格。在仅一年半的时间内，万安集团又将上述土地使用权和房屋建筑物出售给你公司，价格仅略低于出资时价格。请你公司结合万安集团获取土地使用权的时间和价格、建设厂房的投入成本，以及本次收购对土地使用权和房屋建筑物评估的具体参数，说明万安集团出资安邦科技、本次将安邦科技出售给你公司时，土地使用权的价格高于周边土地出让价格的原因及合理性。

### 3、说明收购的必要性

本次收购公告披露的交易目的为“博胜供应链为公司控股子公司，一直以来专注于汽车售后市场产品的销售及服务，现其生产经营场所主要租用安邦科技的厂房，随着博胜供应链产销规模的快速增长，公司亟需扩大厂房面积以降低仓储和物流成本，提高运营效率”。经查询，你公司持有博胜供应链 84.97%股权，但定期报告中未披露其历年经营业绩。

根据评估报告，安邦科技的 17,129 平方米厂房和宿舍楼 18 间宿舍已出租给博胜供应链。从目前安邦科技仅有厂房出租业务和 2024 年 11 月营业收入为 254.98 万元可以推算，博胜供应链目前租赁安邦科技超过一半的厂房，每年的租赁成本约 300 万元。而本次收购对价为 13,337.08 万元，按你公司目前银行存款

利率 2.04%（以 2023 年度利息收入 1,245.52 万元、期初期末银行存款平均值为 61,015.47 万元测算），若不收购，这部分资金每年利息收入约 272 万元，可覆盖九成的租赁成本。请你公司结合博胜供应链近年来主营产品、经营规模变化、发展前景等情况，说明后续对厂房的需求面积和需求时间；并结合预计的租赁成本、收购成本及后续土地开发建设成本等，量化分析租赁和购买哪种方式对公司更有利，进一步说明本次收购的必要性。

以上质询，请于股东大会召开前以公告形式披露，并回复投资者服务中心。

## 二、公司回复

### 1、说明安郅科技亏损扩大的原因

安郅科技2023年及2024年1月1日-11月7日的主要利润表科目金额如下：

单位：万元

项目	2024.1.1-2024.11.7	2023 年
营业收入	254.98	206.70
营业成本	132.83	-
管理费用	545.83	18.16
资产减值损失	-2,206.95	-
营业利润	-2,675.64	-18.02
净利润	-2,675.79	-18.02

注：上述财务数据已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，资产减值损失(损失以“-”号填列)。

根据上表，安郅科技 2024 年亏损扩大主要系管理费用和资产减值损失较 2023 年增长所致。其中，安郅科技于 2023 年 6 月注册，实际于 2023 年 12 月开始正式运营（主要为厂房出租业务），因此 2024 年管理费用的增加主要系随着安郅科技的日常运营，相关办公及折旧摊销费增加所致；同时，资产减值损失主要来自于安郅科技对其不动产中土地使用权减值准备的计提，本次计提减值主要系根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《浙江万安科技股份有限公司拟股权收购涉及的浙江安郅科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（正衡评报字[2024]第 578 号)中涉及不动产的评估价值情况，安郅科技对账面房屋及土地的价值按照评估同口径折算后进行减值测试，发现不动产中土地使用权存在减值，故计提 2,206.95 万元无形资产减值准备所致。具体减值测试结果如下：

项目	评估同口径账面价值	评估价值	评估增减值
安郅科技房屋建筑物 (一期房屋+土地)	9,133.76	10,786.65	1,652.89
安郅科技土地使用权 (二期空地)	3,663.13	1,456.18	-2,206.95
合计	<b>12,796.88</b>	<b>12,242.83</b>	-554.05

由于经预估相关土地使用权进一步减值的可能性较小，故后续经营期间不会对未来上市公司盈利能力产生重大影响。

## 2、说明交易对价的合理性

万安集团有限公司于 2017 年以 25 万元/亩的单价购入土地，经查询中国土地市场网上当地（诸暨市店口镇）土地交易公开信息，彼时土地成交均价亦为 25 万元/亩左右；此外，万安集团还支付了卖方 10 万元/亩的宕渣回填、平整等费用，故土地原始投入成本共计 35 万元/亩，因此土地成本总计为约 2,427 万元。根据万安集团有限公司厂房投入的成本明细账，3.62 万平方米房屋建筑物（已建设的一期）的建安成本、装修成本等投入合计约 5,759 万元；综上，土地与建筑物的原始投入成本合计约为 8,186 万元。另外，万安集团有限公司当时的全部投入资金为银行融资资金，从 2017-2024 年的融资成本共计 2,089.75 万元，考虑上述土地成本、后续投入成本、资金成本和适当利润之后的，相关资产价值与本次评估值相近，具有合理性。

本次收购对土地使用权和房屋建筑物评估的具体参数及计算过程如下：

### （一）土地使用权评估的具体参数

委估范围内的无形资产为土地使用权，共 1 项，账面原值为 87,155,963.30 元，减值准备为 22,069,453.34 元，账面净值为 63,055,281.77 元，土地使用权总面积 46,228.40 m<sup>2</sup>，其中一期分摊 26,335.19 平方米，二期分摊 19,893.21 平方米，本次评估一期土地使用权与房屋建筑物按房地产进行评估，二期土地使用权单独进行评估。

以二期土地使用权举例说明土地使用权评估的具体参数，根据《资产评估执业准则——不动产》，工业用地评估可采用的评估方法有基准地价系数修正法、

市场法、成本逼近法及剩余法。按照《资产评估执业准则——不动产》的要求，结合估价对象的具体特点、估价目的等情况，经过比较分析，故本次评估对待估宗地采用市场法与成本逼近法测算土地使用权价格。具体测算过程如下：

## 1、市场法

### 1) 基本思路

市场法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，相互牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算待估宗地地价。

### 2) 计算公式

市场法基本公式如下：

待估宗地评估值=参照物价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数。

### 3) 计算过程

#### ①比较实例的选择

按照《资产评估执业准则——不动产》的要求，选取的实例应是以待估宗地处于同一供需圈层、交易情况类似、用途一致的交易案例，经分析筛选出三宗交易实例作为可比实例。本次评估选取的可比实例情况如下：

比较实例交易价格表

实例	土地使用权人	位置	土地用途	交易日期	宗地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	成交单价(元/m <sup>2</sup> )	土地级别
实例一	诸暨市广川机械科技有限公司	店口镇白沥畈村(新蒋工业园区)	工业用地	2022年5月5日	4306.70	1.20	752.00	三级
实例二	浙江龙昆环保设备有限公司	店口镇解放湖工业园区	工业用地	2022年9月23日	47018.29	1.50	750.00	三级
实例三	诸暨市盾尔阀门有限公司	店口镇江东社区	工业用地	2023年8月14日	1809.10	2.00	840.00	三级

比较实例一，位于店口镇白沥畈村(新蒋工业园区)，为2022年5月5日诸暨市自然资源和规划局挂牌出让成交，土地取得人为诸暨市广川机械科技有限公

司，土地用途为工业用地，出让年期 50 年，用地面积为 4306.70 平方米，容积率 1.2，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）和宗地红线内“场地平整”，单位面积地价为 752 元/平方米，交易情况正常，土地级别三级；

比较实例二，位于店口镇解放湖工业园区，为 2022 年 9 月 23 日诸暨市自然资源和规划局挂牌出让成交，土地取得人为浙江龙昆环保设备有限公司，土地用途为工业用地，出让年期 50 年，用地面积为 47018.29 平方米，容积率 1.5，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）和宗地红线内“场地平整”，单位面积地价为 750 元/平方米，交易情况正常，土地级别三级；

比较实例三，位于店口镇江东社区，为 2023 年 8 月 14 日诸暨市自然资源和规划局挂牌出让成交，土地取得人为诸暨市盾尔阀门有限公司，土地用途为工业用地，出让年期 50 年，用地面积为 1809.10 平方米，容积率 2，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）和宗地红线内“场地平整”，单位面积地价为 840 元/平方米，交易情况正常，土地级别三级。

因素选择

根据估价对象实际，选择影响估价对象价格的主要因素有：

A.交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；

B.交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；

C.区位因素：主要有交通便捷度、临路类型、周边环境、区域基础而设施、产业集聚度、规划限制等；

D.个别因素：主要有宗地面积、宗地内基础设施、临路条件、土地面积、形状、地质状况等。

因素条件说明

待估宗地与可比较实例的比较因素具体情况见下表：

项目	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
----	------	------	------	------

交易情况修正	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时点修正	2024年11月7日	2022年5月5日	2022年9月23日	2023年8月14日
土地级别	三级	三级	三级	三级
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
土地使用年限	39.31	50.00	50.00	50.00
权利状况	无担保权	无担保权	无担保权	无担保权
区位因素	市内交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	临路类型	混合型次干道	混合型次干道	混合型次干道
	基础设施情况	五通	五通	五通
	生活服务设施便利度	较齐全	齐全	较齐全
	规划限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
	环境质量	较优	较优	较优
	产业集聚程度	位于工业区内，产业集聚度较好	位于工业区内，产业集聚度较好	位于工业区内，产业集聚度较好
	距货物集散地距离	较近	较近	较近
个别因素	宗地内基础设施	场地平整	场地平整	场地平整
	临路条件	一面临路	一面临路	一面临路
	宗地形状	较规则	较规则	较规则
	土地面积	19893.21（一般）	4306.7（过小）	12620.6（偏小）
	地质状况	一般性控制场地	一般性控制场地	一般性控制场地
	容积率	1.38	1.2	1.5

□编制比较因素条件指数表

A.土地用途

待估宗地和比较实例均为工业用地，土地用途一致，则用途指数均为 100。

B.地价指数

本次评估基准日为 2024 年 11 月 7 日，估价对象设定用途为工业用地，根据诸暨市店口镇近几年工业用地成交案例，计算出 2021 年至 2024 年 11 月 7 日每年地价的增长率，从而得出地价指数，详见下表：

诸暨市店口镇工业用地地价指数表

时间	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年11月7日
地价水平值	700	657	655	696
环比增长率	0	-0.0614	-0.0030	0.0626
地价指数	100.00	93.86	93.58	99.44

故本次评估基准日的地价指数为 99.44, 通过日期修正, 参照每年地价指数, 采用内部插入法计算得出交易案例 A 的地价指数为 97.44, 交易案例 B 的地价指数为 95.40, 交易案例 C 的地价指数为 93.67。

### C. 交易情况修正指数的确定

根据对交易实例交易情况分析, 由估价人员判断交易情况是否正常, 并判断其对地价的影响指数。待估宗地为国有出让建设用地使用权市场价值, 交易情况正常, 而三个交易实例为挂牌出让实例, 交易情况正常。

### D. 土地使用年期修正指数

土地使用年期修正系数的公式为:

$$K = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^N}}$$

式中: K——土地年期修正系数

r——土地还原利率 (土地还原利率为 6%)

N——法定最高使用年限

n——比较实例或待估宗地土地使用年限

本次评估待估宗地及所选可比实例均为工业用途宗地, 在土地使用年期修正时按工业用地法定最高使用年限 50 年进行修正, 待估宗地剩余土地使用年期为 39.31 年。

待估宗地土地使用年期修正指数

$$K = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{39.31}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] \times 100 = 95.04$$

三个比较实例的土地使用年期均为法定最高使用年期 50 年, 故三个比较实例的土地使用年期修正指数均为:

$$K = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] \times 100 = 100$$

### E. 交通便捷度指数

将交通便捷度分为: 便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级, 将待估宗地条件指数定为 100, 每增加或减少一个等级, 因素修正指数增加或减少 2%。



#### F.临路类型指数

将道路划分为交通型主干道或混合型主干道、混合型次干道或交通型次干道、生活型主干道、生活型次干道或支路、其他五个等级，以待估宗地临路类型指数定为 100，每上升或下降一级，因素修正指数增加或者减少 2%。

#### G.基础设施状况指数的确定

将宗地基础设施状况划分为七通、五通、三通、未达三通、未开发，以待估宗地基础设施状况指数定为 100，每上升或下降一级，基础设施状况指数增加或减少 2%。

#### H.产业聚集度

将产业聚集度分为大、较大、一般、较小、小五个等级，将待估宗地产业聚集度指数定为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指上升或下降 2%。

#### I.距货物集散地距离

将距货物集散地距离分为近、较近、一般、较远、远五个等级，将待估宗地距货物集散地距离定为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指上升或下降 2%。

#### J.规划限制条件指数

将规划条件分为：无限制前景好、基本无限制、有一定限制、限制较大、严重限制五个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### K.环境质量指数

将环境质量指数分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，将待估宗地环境质量指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### L.宗地基础设施修正指数

将宗地内部基础设施分为七通一平、五通一平、三通一平、未达三通一平、未开发五个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

### M.宗地临路条件指数

宗地临路条件分为三面临路、二面临路、一面临路、临支路、不临路五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

### N.宗地形状指数

将宗地形状分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

### O.宗地面积指数的确定

将宗地面积条件分为：适当、较适当、一般、偏小或偏大、过小或过大五个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

### P.地质状况

将宗地地质状况分为良好场地、较良好场地、一般性控制场地、较严格控制场地、严格控制场地五个等级，将待估宗地指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

项目	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100	100	100	100
交易时点修正	99.44	97.44	95.40	93.67
土地级别	100.00	100.00	100.00	100.00
土地用途	100	100	100	100
土地使用年限	95.04	100	100	100
权利状况	100	100	100	100
区位因素	市内交通便捷度	100	100	100
	临路类型	100	100	100
	基础设施情况	100	100	100
	生活服务设施便利	100	102	100
	规划限制	100	100	100
	环境质量	100	100	100
	产业集聚程度	100	100	100
	距货物集散地距离	100	100	100
个别因素	宗地内基础设施	100	100	100
	临路条件	100	100	100
	宗地形状	100	100	100
	土地面积	100	96	98
	地质状况	100	100	100

	容积率	100	100	100	100
--	-----	-----	-----	-----	-----

□编制比较因素条件指数表

根据上表各因素的具体情况，以待估地块各因素条件指数为 100（除地价指数、年期修正系数、容积率修正指数外），将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表如下：

□编制比较因素修正系数表

根据比较因素说明表和比较因素条件指数表，对比较案例的交易情况、交易期日、区域因素和个别因素进行修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，编制因素比较修正系数表如下：

项目		实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
交易时点修正		99.44/97.44	99.44/95.4	99.44/93.67
土地级别		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		95.04/100	95.04/100	95.04/100
权利状况		100/100	100/100	100/100
区 位 因 素	市内交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	临路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施情况	100/100	100/100	100/100
	生活服务设施便利度	100/102	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	距货物集散地距离	100/100	100/100	100/100
个 别 因 素	宗地内基础设施	100/100	100/100	100/100
	临路条件	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	土地面积	100/96	100/98	100/96
	地质状况	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100

□因素修正及地价计算

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后三个比准价格，通过综合分析，本次采用三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象的市场价值。则评估对象单位面积国有建设用地使用

权价格为：

$$(745.00+758.00+883.00) /3=795.00 \text{ 元/平方米}$$

因此，采用市场比较法测算国有建设用地使用权价格为 795.00 元/平方米(折合 53.00 万元/亩)。

## 2、成本逼近法

### □基本原理及公式

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种土地估价方法。

### □成本逼近法基本公式如下：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2 +R3$$

式中：V—土地价格；

Ea—土地取得费用；

Ed—土地开发费；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值。

### □测算过程

#### I、土地取得费用

土地取得费用包括土地补偿费、安置补助费、征地社保、青苗及地上附着物补偿费。

#### A. 土地补偿费和安置补助费

根据《诸暨市人民政府关于重新公布诸暨市征地区片综合地价的通知》（诸政发〔2023〕19号）规定：征收农用地（不含林地）、建设用地的综合地价为

68,000.00 元/亩；林地、未利用地的综合地价为 40,800.00 元/亩,包括土地补偿费和安置补助费,评估人员通过分析诸暨市店口镇待估宗区域内近几年被征地信息涉及征地地类和比例,最终测算出土地补偿费和安置补助费,具体测算如下表:

序号	名称	征地比例	征地综合地价
1	耕地	39.60%	68,000.00 元/亩
2	种植园用地	0.08%	68,000.00 元/亩
3	林地	5.04%	40,800.00 元/亩
4	交通用地	0.93%	68,000.00 元/亩
5	水利设施用地	20.12%	68,000.00 元/亩
6	其他农用地	0.03%	68,000.00 元/亩
7	未利用地	3.52%	40,800.00 元/亩
8	建设用地	30.68%	68,000.00 元/亩
土地补偿费、安置补助费计算结果			98.50 元/m <sup>2</sup>

土地补偿费和安置补助费为 98.50 元/m<sup>2</sup>;

#### B. 征地社保

根据浙人社发〔2020〕61号《浙江省人力资源和社会保障厅浙江省财政厅浙江省自然资源厅国家税务总局浙江省税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》，各市、县（市、区）人民政府在征地时要足额筹集社会保险缴费补贴资金，用于补贴被征地农民参加基本养老保险缴费，为政府专项资金，故本次不予考虑。

#### C. 青苗及地上附着物补偿费

诸暨市店口镇地面房屋建筑物的重置价值按 750 元/m<sup>2</sup>考虑，层数按 1.5 层考虑。根据《诸暨市人民政府关于公布征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（诸政发〔2021〕8号）规定：粮食油料作物现行标准为 2,500.00 元/亩。评估人员通过搜集区域近几年农用地转用和土地征收的批复文件，测算了区域近几年征收各类农用地、建设用地及未利用地的面积和比例，最终测算土地取得费如下：

地上附着物补偿=30.68%×750×1.5=345.15 元/m<sup>2</sup>;

地上青苗补偿=2500÷666.7×65.80%=2.47 元/m<sup>2</sup>

土地取得费=98.50 元/m<sup>2</sup>+0+345.15 元/m<sup>2</sup>+2.47 元/m<sup>2</sup>=446.12 元/m<sup>2</sup>。

□、税费：各种税费收取标准如下：

#### A.耕地占用税

根据《浙江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》规定：诸暨市适用税额为 45 元/m<sup>2</sup>，园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地的耕地占用税适用税额，按照适用税额标准的百分之六十执行。故耕地占用税计算如下：

序号	名称	征地比例	耕地占用税
1	耕地	39.60%	45.00 元/m <sup>2</sup>
2	种植园用地	0.08%	27.00 元/m <sup>2</sup>
3	林地	5.04%	27.00 元/m <sup>2</sup>
4	交通用地	0.93%	27.00 元/m <sup>2</sup>
5	水利设施用地	20.12%	27.00 元/m <sup>2</sup>
6	其他农用地	0.03%	27.00 元/m <sup>2</sup>
耕地占用税计算结果			24.89 元/m <sup>2</sup>

故：耕地占用税为 24.89 元/m<sup>2</sup>。

#### B.耕地开垦费

根据《浙江省财政厅浙江省国土资源厅关于提高省统筹补充耕地项目耕地开垦费收缴标准的通知》（浙财农〔2013〕298 号）规定：耕地开垦费按每平方米 75 元 的标准全额缴省。耕地的征地比例为 39.60%，故耕地开垦费 =75×39.60%=29.70 元/m<sup>2</sup>。

#### C.森林植被恢复费

根据《浙江省财政厅浙江省林业厅转发财政部国家林业局关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（浙财综[2016] 16 号）文件规定：灌木林地、疏林地、未成林造林地，每平方米 10 元。林地的征地比例为 5.04%，故森林植被恢复费=10×5.04%=0.50 元/m<sup>2</sup>。

各项税费合计为 24.89+29.70+0.50=55.09 元/平方米

#### □、土地开发费

土地开发费按待估宗地设定土地开发程度下需投入的各项客观费用计算。

待估宗地的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通

电、通讯)和宗地红线内“场地平整”条件。通过对待估宗地所处区域基础设施开发配套情况和土地开发成本的调查测算,待估宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)和宗地红线内“场地平整”条件下,参照诸暨市人民政府办公室关于印发《诸暨市城市基础设施配套费征收管理办法》的通知(诸政办发〔2021〕55号)规定:非住宅100元/m<sup>2</sup>,集镇配套设施建设费征收标准按照城市基础设施配套费征收标准的80%执行。故土地开发费取值80元/m<sup>2</sup>。

#### □、利息

按照界定土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和资本年利息率,分别估计各期投入应支付的利息。

根据估价对象的开发程度和开发规模,确定土地开发周期为一年,投资利息率按估价期日中国人民银行2024年10月21日公布的一年LPR利率3.10%计,投资利息按照单利计算,其中土地取得费及相关税费一次投入,土地开发费在开发期内均匀投入。则利息为:

$$= (446.12+55.09) \times 3.10\% \times 1 + 80.00 \times 3.10\% \times 0.5 = 16.78 \text{ 元/m}^2$$

#### □、利润

利润是指把土地作为一种生产要素投入,以固定资产投资形式发挥作用获得的正常回报。因此土地开发利润率的确定需考虑行业投资回报率,参照《企业绩效评价标准值》(2024年)区域金属制品业总资产报酬率良好值,本次待估宗地土地开发利润率为3.6%,则利润为:

$$(446.12+55.09+80.00) \times 3.6\% = 20.92 \text{ 元/m}^2$$

#### □、土地增值收益

土地增值收益是指土地改变用途或开发改良后获得的地租收益与原地地租收益差值的部分。根据诸暨市店口镇工业用地区域的实际平均收益与征地成本之间差异,确定待估宗地土地增值收益率为成本价格(土地取得费及相关税费、土地开发费、利息、利润四项之和)的12%,则土地增值收益为:

$$\text{土地增值收益} = (446.12+55.09+80.00+16.78+20.92) \times 12\% = 74.27 \text{ 元/m}^2$$

□、无限年期土地使用权价格

确定待估宗地无年期限定的土地使用权价格为：

$$446.12+55.09+80.00+16.78+20.92+74.27=693.18 \text{ 元/m}^2$$

□、年期修正

土地使用年期修正系数的公式为：

$$K = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^N}}$$

式中：K---土地年期修正系数

r---土地还原利率 6%（土地还原率=安全利率+通货膨胀调整值+风险调整值+类别调整值）

N---法定最高使用年限 50 年

n---宗地剩余土地使用年限

则：土地使用权有限年期土地价格

$$=693.18 \times [1 - 1/(1+6\%)^{39.31}] / [1 - 1/(1+6\%)^{50}] = 658.80 \text{ 元/平方米。}$$

□、微观因素修正

由于上述测算结果仅为待估宗地所处区域一般条件下的地价，故应结合待估宗地具体用地条件对其进行修正，确定待估宗地微观因素修正系数为 1.5%；

个别因素	宗地地形	较平坦	较优	1.5
	宗地基础设施状况	五通一平	一般	0
	宗地面积	相对较小，不影响使用	一般	0
	地基承载力状况	地基承载力一般	一般	0
	宗地形状	规则多边形	一般	0
合计				1.5

经修正后，成本逼近法测算待估宗地建设用地使用权单位面积价格为：  
658.80 元/平方米 × (1+1.5%) = 669.00 元/平方米。

则采用成本逼近法测算出待估宗地单位面积国有出让建设用地使用权价格为 669.00 元/平方米（44.60 万元/亩）



### 3、地价的确定

#### (1) 估价结果可信度分析

本次估价根据《资产评估执业准则-不动产》要求，工业用地评估可采用的评估方法有基准地价系数修正法、市场法、成本逼近法及剩余法。按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，结合估价对象的具体特点、估价目的等情况，经过比较分析，故本次评估对待估宗地采用市场法与成本逼近法测算土地使用权价格。

市场法是评估人员从待估宗地同一供需圈近三年内工业用地的市场交易案例中选用了三个有代表性、有替代性、可比性比较高的案例，可信度较高；成本逼近法从调查土地价格成本构成入手，采用区域近期土地成本取得费用，加以累加成本积算出宗地地价，评估结果具有一定的宏观性、区域性。

#### (2) 宗地评估单价的确定

采用市场法测算出待估宗地出让建设用地使用权单位面积价格为 795.00 元/平方米（53.00 万元/亩）；采用成本逼近法测算出待估宗地出让建设用地使用权单位面积价格为 669.00 元 / 平方米（44.60 万元/亩）。待估宗地运用两种评估方法测算出的地价水平，经综合分析，最终确定取两种方法测算结果的算术平均值作为待估宗地建设用地使用权单位面积价格，则待估宗地的评估单价为：

$$(795.00+669.00) \div 2=732.00 \text{ 元/平方米 (48.80 万元/亩)}$$

待估宗地的总面积为 19,893.21 m<sup>2</sup>，则评估总价为：

$$732.00 \times 19,893.21=14,561,800.00 \text{ 元}$$

#### (二) 房屋建筑物评估的具体参数

本次固定资产-房屋建筑物类评估范围是浙江安郅科技有限公司申报的房屋建筑物，账面原值 44,752,293.58 元，账面净值 42,844,105.51 元。

申报房屋建筑物 4 项，建筑面积合计 36,221.50 m<sup>2</sup>，详细信息如下：

序	不动产权证	建筑物名称	用途	结构	总层数	建成年月	建筑面积
1	浙(2023)	水泵房	工业	框架	1	2019年10月	20.2
2	诸暨市不动	1#厂房	工业	框架	2	2019年10月	31,079.60

3	产权第 0064925号	宿舍楼	工业	框架	5	2019年10月	5,092.95
4		门卫1	工业	砖混	1	2019年10月	28.75
合计							36,221.50

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 36,221.50 m<sup>2</sup>，其中门卫和水泵房为配套资产，不单独产生收益，本次评估以厂房和宿舍建筑面积共计 36172.55 m<sup>2</sup>作为可收益面积与分摊的 26,335.19 m<sup>2</sup>的土地使用权按房地产进行评估。具体测算过程如下：

## 1、市场法

### (1) 选取可比实例

依据评估规范的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同；处于同一供需圈层；成交日期与评估时点应相近；成交价格为正常价格或可修正为正常价格等条件。

在搜集房地产交易实例的基础上，依据以上要求确定以下三个交易实例作为本次评估的可比实例。

可比实例基本状况表

项目	待估	实例 A	实例 B	实例 C
名称	安致科技公司厂房	店口工业园区厂房	店口工业园区厂房	店口工业园区厂房
位置	湖中路 3 号	店口湖兴路	店口学院路	店口湖兴路
房屋类型	工业厂房及配套办公、宿舍	工业厂房、宿舍	工业厂房	工业厂房及配套办公、宿舍
配套设施	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯
内部装修	简装	简装	简装	简装
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	36172.55	17984	39456.48	10000
建成年代	2019 年	2022 年	2021 年	2021 年
产权状况	合法产权	合法产权	合法产权	合法产权
交易日期	2024 年 11 月 7 日	2024 年 11 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月

售价（元/ m <sup>2</sup> ）不含 税	待估	3225	2980	3528
----------------------------------	----	------	------	------

(2) 对交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况调整

分析可比实例与评估对象的状况，经调研、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

测算综合修正系数，影响评估对象的价格的因素主要包括交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况等方面。在修正过程中条件相同的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是造成可比实例与评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值影响有差异的因素说明表采用百分率法计算总修正系数，即以评估对象的状况为基准分 100，直接对比可比实例相对应的因素进行打分，每上升（或者下降）一等级分数相应增加（或者减少），最终求出综合修正系数。

可比实例与评估对象价值影响因素说明表

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况		2024 年 11 月 7 日	2024 年 11 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月
区 位 状 况	地理位置	较好	较好	较好	较好
	公共服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	产业聚集度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	较捷度	较捷度	较捷度	较捷度
	距高速出入口距离	较近	较近	较近	较近
实 物 状 况	建成年代	2019 年	2022 年	2021 年	2021 年
	配套设施	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯
	建筑用途	工业厂房及配套办公、宿舍	工业厂房、宿舍	工业厂房	工业厂房及配套办公、宿舍
	平面布局	较好	部分加建夹层，通用性一般	较好	较好
	内部装修	简装	简装	简装	简装

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
面积	面积	36172.55 平方米	18000 平方米	39450 平方米	10000 平方米
	结构	框架结构	框架结构 16400 平方米/钢结构 1600 平方米 (12m)	框架结构	框架结构
	高度	1 层 7.5m, 2 层 4m	1 层 8m (局部 12m)、2-3 层 4m	1 层 7.8m, 2-4 层 4.5m	1 层 7.5m, 2 层 3.5m
	工业厂房承重	承重能力较好	承重能力较好	承重能力较好	承重能力较好
	建筑密度	54%	51%	53%	61%
	容积率	1.38	1.50	1.96	1.36
	停车位	较充足	较充足	较充足	较充足
权益状况	土地剩余年期	39.31	42.67	46.73	37.67
	共有情况	可独立出售, 单独所有	可独立出售, 单独所有	可独立出售, 单独所有	可独立出售, 单独所有
	租赁占用情况	有租赁占用情况	有租赁占用情况	无租赁占用情况	有租赁占用情况
	用益物权设立状况	无用益物权设定	无用益物权设定	无用益物权设定	无用益物权设定
	担保权设立状况	无担保权设定	无担保权设定	无担保权设定	无担保权设定
	查封预查封状况	无查封预查封状况	无查封预查封状况	无查封预查封状况	无查封预查封状况
	权属清晰状况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

比较因素条件指数表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状况调整	地理位置	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	距高速出入口距离	100	100	100
实物状况调整	建成年代	100	101.5	101
	配套设施	100	100	100
	建筑用途	100	100	102
	平面布局	100	98	100
	内部装修	100	100	100
	面积	100	102	100
	结构	100	99	100
	高度	100	101	100
	工业厂房承重	100	100	100
建筑密度	100	100	100	

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	容积率	100	95	90	100
	停车位	100	100	100	100
权益状 况调整	土地剩余年期	100	102	104	100
	共有情况	100	100	100	100
	租赁占用情况	100	100	101	100
	用益物权设立状况	100	100	100	100
	担保权设立状况	100	100	100	100
	查封预查封状况	100	100	100	100
	权属清晰状况	100	100	100	100

比较因素修正系数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调 整	地理位置	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	距高速出入口距离	100/100	100/100	100/100
实物状况调 整	建成年代	100/101.5	100/101	100/101
	配套设施	100/100	100/100	100/100
	建筑用途	100/100	100/102	100/100
	平面布局	100/98	100/100	100/100
	内部装修	100/100	100/100	100/100
	面积	100/102	100/100	100/104
	结构	100/99	100/100	100/100
	工业厂房承重	100/100	100/100	100/100
	建筑密度	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/95	100/90	100/100
停车位	100/100	100/100	100/100	
权益状况调 整	土地剩余年期	100/102	100/104	100/100
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	租赁占用情况	100/100	100/101	100/100
	用益物权设立状况	100/100	100/100	100/100
	担保权设立状况	100/100	100/100	100/100
	查封预查封状况	100/100	100/100	100/100
	权属清晰状况	100/100	100/100	100/100

(3) 计算比准价格

比较实例交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	实例 A	实例 B	实例 C
		3225	2980
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况调整	1.0376	1.0785	0.9520
权益状况调整	0.9804	0.9520	1.0000

综合修正系数	1.0173	1.0267	0.9520
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）	3281.0	3060.0	3359.0

将以上三个比准价格进行简单算术平均，即得出待估资产的不含税单价为：

单价=（3,281.00+3,060.00+3,359.00）÷3=3,233.00（元/m<sup>2</sup>）（取整至个位）

## 2、收益法测算

### （1）评估概况描述

截至评估基准日，部分厂房处于租赁状态，实际租赁情况与市场租金差异不大，且剩余租赁期较短，故本次评估租赁期内外均采用市场租金进行评估测算。

### （2）评估过程

#### □确定年潜在毛收入

本次待估资产的潜在毛收益为根据租金收入来确定年潜在毛收入，该租金同样采用市场法求取。

#### a、选取可比实例

依据评估规范的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同、处于同一供需圈层、出租日期与评估时点应相近、租金价格为正常价格或可修正为正常价格等。

在搜集类似房地产出租案例的基础上，依据以上要求确定以下三个交易实例作为本次评估的可比实例。

可比实例基本情况表

项目	待估	实例 A	实例 B	实例 C
名称	万安厂区	店口工业园区厂房	店口工业园区厂房	店口工业园区厂房
位置	店口镇湖中路3号	店口学院路	店口湄池友地金属制造产业园	店口湄池友地金属制造产业园
房屋类型	工业厂房及配套办公、宿舍	工业厂房	工业厂房	工业厂房
配套设施	水、电、通讯、网络、监控、消防、货梯	水、电、消防、货梯	水、电、消防、货梯	水、电、消防、货梯
内部装修	简装	毛坯	毛坯	毛坯
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	36172.55	14890	2004	1200
建成年代	2019年	2017年	2017年	2017年

产权状况	合法产权	合法产权	合法产权	合法产权
交易日期	2024年11月7日	2024年11月	2024年11月	2024年11月
月租金（元/ m <sup>2</sup> ·月）不含税		15.20	14.97	15.00

可比实例与评估对象出租价格影响因素说明表

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况		2024年11月7日	2024年11月	2024年11月	2024年11月
区 位 状 况	地理位置	较好	较好	较好	较好
	公共服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	产业聚集度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	较捷度	较捷度	较捷度	较捷度
	距高速出入口距	较近	较近	较近	较近
实 物 状 况	建成年代	2019年	2017年	2017年	2017年
	配套设施	水、电、通讯、网	水、电、消	水、电、消防、货	水、电、消
	建筑用途	工业厂房及配套办 公、宿舍	工业厂房	工业厂房	工业厂房
	平面布局	较好	较好	较好	较好
	内部装修	简装	毛坯	毛坯	毛坯
	面积	36172.55平方米	14890平方米	2004平方米	1200平方米
	结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	高度	1层7.5m, 2层4m	1层7.8m, 2-	1层6m, 2-3层	1层6m, 2-3
	工业厂房承重	较好	较好	较好	较好
停车位	较充足	较充足	较充足	较充足	

比较因素条件指数表

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区 位 状 况 调 整	地理位置	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	距高速出入口距离	100	100	100	100
实 物 状 况 调 整	建成年代	100	99	99	99
	配套设施	100	98	98	98
	建筑用途	100	102	102	102
	平面布局	100	100	100	100
	内部装修	100	98	98	98
	面积	100	102	104	104
	结构	100	100	100	100
	高度	100	100	99	99
	工业厂房承重	100	100	100	100
停车位	100	100	100	100	

比较因素修正系数表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	地理位置	100	100/100	100/100
	公共服务设施	100	100/100	100/100
	产业聚集度	100	100/100	100/100
	交通便捷度	100	100/100	100/100
	距高速出入口距离	100	100/100	100/100
实物状况调整	建成年代	100	100/99	100/99
	配套设施	100	100/98	100/98
	建筑用途	100	100/102	100/102
	平面布局	100	100/100	100/100
	内部装修	100	100/98	100/98
	面积	100	100/102	100/104
	结构	101	100/100	100/100
	高度	100	100/100	100/99
	工业厂房承重	100	100/100	100/100
	停车位	100	100/100	100/100

计算比准价格：

比较实例交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	实例 A	实例 B	实例 C
	15.2	14.97	15
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况调整	1.0109	1.0015	1.0015
综合修正系数	1.0109	1.0015	1.0015
比准月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	15.37	14.99	15.02
算术平均评估月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）(不含税)	15.13		

将以上三个比准租金进行算术平均值，即得出待估资产在评估基准日的市场月平均租金为 15.13 元/m<sup>2</sup>·月。

□确定评估对象有效毛收入

a.潜在毛收入

本次评估待估资产的潜在毛收入为根据租金收入来确定年潜在毛收入。

b.空置率及租金损失

鉴于估价对象所处的区域环境、市场发展潜力和估价对象的实际情况，确定本次评估租赁空置率取 5%，租约损失率取 1%。

年有效毛收入等于年潜在毛收入减去空置部分的收益，即年有效毛收入=年



潜在毛收益×(1-空置率)×(1-租约损失率)

#### □运营费用

出租房产一般会发生维修费、管理费、保险费、相关的税费。

##### a.维修费

维修费主要指对建筑物及相关设施设备、装修定期检查、修缮以保障建筑物的正常使用功能及承租方正常使用发生相关费用，维修费率一般按照重置成本取费率，维修费率一般为：

框架及框剪结构取 1%；

砖混结构取 1.5%；

砖木结构取 2.5%；

简易结构取 3%；

维修费=建安造价×1%

估价对象为框架结构，本次重置成本取 1841 元/m<sup>2</sup>计，维修费率取 1%。

##### b.管理费

管理费主要指估价对象正常租赁经营所需的日常管理费用，一般取毛收入的 1%-3%。本次评估管理费取年毛收益的 2%。

##### c.保险费

保险费主要指对防止估价对象发生意外造成财产损失而向保险公司投保发生的财产保险费用，一般取重置成本的 0.15%。

##### d.相关税费的确定

相关税费=年租金×税费费率

各种税费：包括房产税 12%、增值税 9%、城市建设维护费和教育附加费 12%、印花税 0.1%。有效毛收入为不含税收入，综合税率为 13.19%。

应纳城镇土地使用税额=应税土地的实际占用面积（证载）×适用单位税额

□确定年保证金或押金利息收入

考虑到住房租赁一般会收取 1 个月房租作为押金，以一年期银行储蓄利率 1.45%，本次评估取 1 个月的押金计算利息收入。

□确定年纯收益

纯收益=年有效毛收入+年保证金或押金利息收入-年运营费用。

□确定收益期限内的估价对象价值

a.确定资本报酬率

参照同区域工业房地产，本次评估资本报酬率确定为 5%。

b.确定年租金增长率

根据周边同类房地产结合评估对象本身对外出租的租金情况及市场状况确定被评估对象年租金增长率为 2%。

c.确定收益年限

收益期限根据建筑物剩余经济耐用年限和建设用地使用权剩余期限，依据孰短原则来确定。根据估价委托人提供的《不动产权证书》信息，评估对象所在的建设用地使用权终止日期为 2064 年 2 月 18 日，截止评估基准日建设用地剩余使用年限为 39.31 年；评估对象建筑物 2019 年 10 月建成，建筑结构为钢混及钢结构用房，经济耐用年期为 60 年，截止评估基准日建筑物剩余经济耐用年限为 54.92 年；根据孰短原则，本次评估则收益年限按照建设用地剩余经济耐用年限为 39.31 年。因土地使用权到期后建筑物还有 15.61 年的经济耐用年限，根据相关规定应当计算建筑物残值并折现到基准日。公式：

$$N_{\text{现}} = \frac{N_{\text{重}} \times (1 - K\%) \times \frac{n - t}{n}}{(1 + r)^{n_1}}$$

其中：N 现-收益期末建筑物现值

N 重-收益期末建筑物重置价

n-建筑物经济耐用年限

t-收益期末建筑物已使用年限

K%-建筑物残值率

r-房地产还原利率  
n<sub>1</sub>-土地使用权剩余使用年限

序号	项目及费用名称	计算过程	金额
1	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		36172.55
2	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )		26335.19
3	月租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)		15.13
4	年毛租金收入	①×③×12	6,567,488.18
5	空置率及租金损失	5%+1%	5%, 1%
6	年有效毛收入	④×(1-⑤)	6,176,723.00
7	年运营费用	7.1+7.2+7.3+7.4	1,941,088.00
7.1	管理费用	⑥×2%	123,534.46
7.2	税费	土地使用税 9 元/m <sup>2</sup> 年	1,051,726.47
7.3	维修费	重置价值×1%	665,937.00
7.4	年保险费	重置价值×0.15%	99,890.00
8	年保证金或押金利息收入	①*③*1.45%	7935.71
9	年净收益	⑥+⑧-⑦	4,243,570.71
10	报酬率	5.00%	5.00%
11	租金增长率	⑥×2%	2.0%
12	收益期限内的估价对象价值	$= A/(I-R) \times [1 - (1+R)^N / (1+I)^N]$	96,190,581.00
13	建筑物残值		2,545,266.00
14	收益法合计	⑫-⑬	98,735,847.00
15	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		2,730.00

#### d、收益法计算

通过上述测算，采用收益法确定的评估结果为 98,735,847.00 元，评估不含税单价为 2,730.00 元/m<sup>2</sup>。

#### 3、待估房屋建筑物市场价值的确定

根据房屋建筑物的特点对工业房地产采用了市场法和收益法进行了测算，市场法的结果具有一定的适用性和客观性，收益法的结果有一定的理论性和可操作性。采用上述两种方法得出工业房地产的评估结果有一定差异，本次评估按照两种方法的算术平均数结果作为待估对象的最终结果。

评估单价=3,233.00×50%+2,730.00×50%=2,982.00 元/平方米

评定总价=2,982.00×36172.50=107,866,500.00 元（取整至百位）

综上，本次评估的安邨科技之土地使用权、房屋建筑物之评估价格与周边同类资产价格整体均无重大差异，相关评估方法合理，评估价值公允、透明。

#### 3、本次收购的必要性

### (1) 博胜供应链的基本情况

博胜供应链依托万安科技国家级技术中心雄厚的研发能力、国家认可的实验室、万安科技主机配套的产品优势，拥有独立的生产基地，质量控制体系，以及覆盖全国的供货、售后服务网络。博胜供应链为中国境内整车厂 OES、中国区独立后市场 IAM 大型配件渠道商、区域品牌代理商，集成供应客车、货车、乘用车（含新能源汽车）的转向、制动、离合器操纵系统以及电子控制系统等底盘模块化、系统化的全品类产品。

### (2) 博胜供应链业绩增长具备潜力

汽车零部件市场的售后市场主要指汽车在售后维修过程中需要更换的零部件市场。2015-2022 年，我国汽车保有量逐年增长，由 1.72 亿辆增长至 3.19 亿辆，平均增速保持在 12% 以上；2023 年，我国汽车保有量已达到 3.36 亿辆，汽车保有量的增长态势后续将为汽车售后市场提供日益扩张的市场规模，从而带动整个行业的持续发展，为各零部件生产企业创造巨大的售后市场需求。根据麦肯锡报告显示，中国的售后市场规模将从 2017 年的 910 亿欧元增长至 2030 年的 1,970 亿欧元，市场规模增量远大于北欧及欧洲市场；另外，根据博研咨询报告，预计到 2025 年，中国汽车制动组件售后市场的规模将达到 1,500 亿元人民币，年复合增长率约为 7.5%。此外，得益于安全法规的趋严、新能源车渗透率的提高以及商用车市场的回暖，未来博胜供应链的经营业绩具备较强的增长潜力。

### (3) 博胜供应链主要财务数据

单位：万元

项目	2024年6月30日/ 2024年1-6月	2023年12月31 日/2023年	2022年12月31日/ 2022年
资产总计	10,740.73	8,655.46	6,906.08
负债总计	5,485.63	4,277.39	2,744.79
净资产	5,255.11	4,378.07	4,161.29
营业收入	5,891.81	10,813.30	7,226.56
营业利润	75.98	289.69	315.73

净利润	57.03	216.78	235.82
-----	-------	--------	--------

结合上表，近年来博胜供应链销售收入稳步增长，2022年销售收入7,226.56万元，2023年10,813.30万元，同比增长49.63%，2024年上半年销售收入5,891.81万元，较上年同期增长26.40%。随着产销规模的扩大，现有厂地已无法满足博胜供应链生产经营的需求。根据对博胜供应链未来经营规模的预计，博胜供应链2025年的厂房需求面积约2.5万平方米，2026年厂房需求面积约3.0万平方米，同时需对其现有厂房布局进行更新改造，购置各类生产、检验等设备，以满足博胜供应链未来生产、仓储及物流运输的需求，如不购买，后续租赁成本预计将达到520余万元/年，且厂房更新改造亦较为受限，故短期租赁已不能满足博胜供应链长期稳定的生产经营需要。

#### (4) 收购的主要原因

##### ① 租赁方式与购买方式的比较

从租赁成本和收购成本及后续土地开发建设成本等方面的考量，购买厂房的初期投入成本高于租赁成本的投入；但是，从年度和月度成本考量，对公司业绩的影响基本持平，详细数据如下表：

单位：万元

项目	租赁	购买
初始成本	-	13,337.08
月度成本	43.41	45.80
年度成本	520.88	549.70

注：上表中租赁成本根据目前租赁价格增加租赁面积至3.0万平方米后计算得出，购买成本中厂房按20年进行折旧，土地使用权按39年进行摊销。

根据上表，公司购买方式的年度成本和月度成本略高于租赁方式的成本，但是公司购买相关资产之后亦可能通过对外出租闲置厂房并通过固定资产折旧及无形资产摊销产生节税收益，因此，两种方式差异较小。

##### ② 租赁不利于公司的生产需求及规划发展

若采用租赁方式，公司无法按照实际生产经营需要及未来发展规划对厂房进行系统化改造，如涉及地面工程、基础设施改造等；同时，若出租方不再续租或

减少出租面积，则公司需向其他第三方租赁场地以供生产，除可能增加租赁成本外，还会产生较高的搬迁成本并可能影响设备的稳定运行；另外，若采用租赁的方式，出于对后续租赁稳定性和可持续性的不确定，公司在使用大型生产设备时亦会有所顾虑，从而对公司未来经营规模扩大和正常生产产生不利影响。

③购买厂房及土地有利于公司建立长期稳定的生产基地，扩宽融资渠道，增强公司实力

在本次购买厂房及土地后，博胜供应链厂区的位置和环境基本不会改变，这有利于公司长期稳定经营。由于租赁厂房的租金可能随着市场环境变化而上涨，长期成本具有不确定性的同时也可能面临被出租方要求搬迁的风险，购买厂房、土地作为不动产在抵御此类风险的同时亦具有保值、增值的效果；此外，拥有自主产权的厂房亦可提升公司的市场形象和信誉度，亦可作为抵押物增强公司的融资能力及资金周转能力。

综上所述，基于博胜供应链目前的实际经营情况和未来持续经营需求等因素，选择通过收购方式取得安郅科技的厂房及土地使用具有经济性和商业合理性，同时亦有助于提升上市公司的整体资产规模及盈利能力，符合上市公司及股东的长远利益和整体利益。

特此公告。

浙江万安科技股份有限公司董事会

2024年12月22日