（上接B6版）

上市公司在编制备考合并财务报表时，假设标的公司自合并基准日（2018年1月1日）起即已成为上市公司的控股子公司。鉴于本次重大资产购买尚未实施，在编制备考合并报表时，合并基准日备考合并财务报表之商誉，以重组基准日（2019年3月31日）合并对价与拟购买资产可辨认资产、负债的公允价值之间的差额2,391.53万元作为备考合并财务报表的商誉。具体计算过程如下：

单位：万元

序号	项目		金额	72%股权对应的金额
1	企业合并成本		–	17,809.98
2	可辨认净资产公允价值	标的公司重组基准日归属于母公司净资产账面价值（4）	16,964.48	12,214.43
		标的公司归属于母公司的可辨认净资产公允价值超出账面价值（5）	5,933.38	4,272.03
		减：可辨认净资产公允价值与计提基础不同的所得税影响（6=5*25%）	1,483.35	1,068.01
		小计（2=4+5−6）	21,414.51	15,418.45
3	商誉（3=1−2）		–	2,391.53

”

（二）标的公司可辨认净资产公允价值和合并成本的确认依据

1、合并成本的确定

本次交易的标的资产为华龙集团72%股权。依据大学评估出具的大学评估评报字[2019]840008号《福建天马科技集团股份有限公司拟股权收购涉及的福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益资产评估报告》，评估机构最终选用资产基础法评估结果作为评估结论。根据评估结果，标的公司100%股权的评估价值为23,191.16万元，经上市公司与交易对方协商一致，上市公司本次收购标的公司72%股权的交易对价为人民币17,809.98万元，其中，上市公司向控股股东、实际控制人陈庆堂收购标的公司29%股权价格依据评估值确定为6,725.44万元，向曾丽莉、商建军、陈文忠、史鸣章分别收购标的公司13.45%、14.15%、13.50%、1.90%股权的对价经协商分别为3,467.14万元、3,647.59万元、3,480.03万元、489.78万元。

2、可辨认净资产公允价值的确定

标的资产可辨认净资产的公允价值主要是根据标的资产评估基准日各项可辨认资产、负债评估价值确定的。标的资产在评估基准日各项资产、负债评估情况如下：

单位：万元

项目		账面价值	资产基础法评估价值	可辨认公允价值	可辨认公允价值和账面价值差额
		1	2	3	4=3−1
标的公司母公司报表数据	流动资产	899.92	899.92	899.92	
	非流动资产	6,284.16	22,873.26	22,605.13	16,320.97
	其中，长期股权投资	5,964.80	22,053.91	21,777.38	15,812.58
	固定资产	66.85	464.47	464.47	397.62
	无形资产	64.25	175.02	175.02	110.77
	长期待摊费用	85.42	85.42	85.42	
	递延所得税资产	102.84	94.45	102.84	
	资产总额	7,184.08	23,773.18	23,505.05	16,320.97
	流动负债	573.62	573.62	573.62	
	非流动负债	33.56	8.39	33.56	
	总负债	607.18	582.01	607.18	
	净资产（所有者权益）	6,576.89	23,191.16	22,897.86	16,320.97
减：子公司按权益法核算的归属于母公司的净资产与按成本法核算的差额					10,387.59
标的公司归属于母公司的可辨认净资产公允价值超出账面价值					5,933.38

注：由于资产基础法评估采用母公司报表进行评估，因此上述报表账面价值及评估价值主要数据为标的资产母公司报表数据。

上表标的公司可辨认净资产公允价值与评估价值差异，主要系子公司应收款项计提坏账准备后的账面净值与评估的可回收金额存在差异，使得长期股权投资可辨认资产公允价值与评估价值产生差异所致。标的公司及其子公司根据坏账准备政策计提坏账准备，账面应收款项净值与评估报告的应收款项可回收金额存在差异，该差异未作为可辨认资产公允价值计量的基础。

3、商誉的确定

根据《企业会计准则第 20 号—一企业合并》规定：（1）一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；（2）购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉；（3）被购买方可辨认净资产公允价值，是指合并中取得的被购买方可辨认资产的公允价值减去负债及或有负债公允价值后的余额。因此，本次交易合并对价与拟购买资产可辨认资产、负债的公允价值之间的差额2,391.53万元作为备考合并财务报表的商誉。

（三）补充披露商誉减值风险

天马科技已在重组报告书“第十一节 风险因素”中补充披露如下：

“

三、商誉减值风险

根据审计机构出具的备考审阅报告，本次交易完成后，上市公司将新增2,391.53万元的商誉。根据《企业会计准则》规定，商誉在确认以后，持有期间不要求摊销，但企业应当按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定对其进行减值测试，对于可收回金额低于账面价值的部分，计提减值准备。上市公司将至少在每个年度终了对商誉进行减值测试。若标的资产未来经营状况发生不利变化，则存在商誉减值的风险，从而影响公司的未来业绩。

”

（四）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问与容诚会计师认为：本次交易备考财务报表中，标的公司可辨认净资产公允价值和合并成本的确认依据充分，商誉的确认符合《企业会计准则》的规定。

二、问题2：草案披露，标的公司固定资产评估值 464.47 万元，增值率594.79%，其中，建筑物评估值 272 万元，增值率 2590.41%。请公司补充披露各主要房屋建筑物重置成本的计算过程以及相关参数的选取依据，说明增值率较高的原因及合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

（一）华龙集团主要房屋建筑物评估情况

标的公司房屋建筑物评估值272万元，增值率2590.41%，主要系环南宿舍楼及附属用房、黎明生产用房评估增值所致，具体如下表：

单位：万元

建筑物名称	账面价值	评估价值	增值率
环南宿舍楼	5.91	149.95	2488.66%
环南附属用房		3.04	
黎明厂区工业生产用房	3.54	109.27	2987.37%

（二）各主要房屋建筑物重置成本的计算过程以及相关参数的选取依据

天马科技已在重组报告书“第五节交易标的评估情况”之“三/（一）华龙集团资产基础法评估情况/7、固定资产”中补充披露如下：

“……

重置成本法的具体测算过程如下：

1）重置全价的确定

重置全价，由建安造价、配套费、前期及其他费用、管理费用、资金成本五部分组成。

①建安造价的确定

建安造价包括土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、通风工程等。评估人员以近期建造同类建筑物的单方建安造价为基础，结合相关建安造价资料（竣工财务资料）及评估人员现场勘察情况，比照可比实例（市场案例）建安造价，并根据评估对象建筑物基础、结构、层高、内外装饰等个别因素的实际建安造价情况，进行个别因素比较、综合分析测算确定。

②配套费的确定

通常包括城市规划要求配套的道路、环保、人防、消防、给水、供电、雨污排水、围墙以及管沟等。根据估价对象实际状况取建安工程造价的5%。

③前期及其他费用的确定

工程前期及其它费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用。包括的内容及取费标准见下表：

序号	取费项目	计算公式	费率	取费依据
1	前期工作咨询费	建安造价*费率	0.63%	计价格[1999]1283号
2	勘察设计费	建安造价*费率	2.716%	计价格[2002]10号
3	监理费	建安造价*费率	2.107%	闽监管协[2015]13号
4	招投标管理费	建安造价*费率	0.547%	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
合计			6.00%	

④管理费用的确定

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据工程的实际情况，本次按建安造价、配套费、前期费用之和的3%计取。

⑤资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=（建安造价+前期及其他费用）×合理工期÷ 2 ×利率

……

案例1：环南宿舍楼

①概况

位于福州市晋安区茶园环南三村，并取得《房屋所有权证书》（证号：榕房权证R字第0732576号），该幢建筑建成于1995年12月（距本次评估基准日已23.35年），建筑面积为2220.02平方米，砖混结构，总层数为六层，现用途为职工家属宿舍楼，共二梯，一梯二户。

经评估人员进入宿舍楼的其中一套宿舍现场查勘，其室内装修如下：入户门为防盗门，户内门为夹板门，铝合金窗；客厅楼地面铺设地砖，内墙面及天棚为涂料粉刷；卧室楼地面铺设木地板，内墙面及天棚为涂料粉刷；卫生间楼地面铺设防滑地砖，内墙面为瓷砖贴面、涂料粉刷，天棚为涂料粉刷，配洗脸台、坐便器；室内水、电、通讯、燃气等设施齐全。

②重置全价

重值全价由建安造价、配套费、前期及其他费用、管理费用、资金成本五部分组成。

A、建安造价

建安造价包括土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、通风工程等。评估对象建筑为砖混结构住宅楼，建安造价以近期建造同类建筑物的单方建安造价为基础，结合相关建安造价资料及评估人员现场勘察情况，比照可比实例（市场案例）建安造价，并根据评估对象建筑物基础、结构、层高、内外装饰等个别因素的实际建安造价情况，进行个别因素比较、综合分析测算，确定评估对象建安造价单价。选取的工程实例为福州市某公司新建的宿舍楼，工程实例建成于2018年12月，建筑面积为3200㎡，单方造价为612元/㎡，经修正后为555元/㎡。单方造价调整详见下表：

单位：元

修正项目	评估对象	工程实例	修正系数(±%) 或(±元/平方米)
建筑面积	3056.50㎡	3200㎡	相近，不做修正
价格日期	2019年3月31日	2018年12月	日期相近，不做修正
结构	砖混	砖混	相同，不做修正
层数	5	多层	相似，不做修正
层高	3米	约3米	相同，不做修正
基础	桩基	桩基	相同，不做修正
墙体	多孔砖	多孔砖	相同，不做修正
门窗	夹板门、铁门、铝合金窗	防盗门、铝合金窗	相同，不做修正
楼地面	水泥砂浆面层	水泥砂浆面层	相同，不做修正
屋面	做防水保温	做防水保温	相同，不做修正
室内装修	地面为硬地板、墙面为涂料粉刷	内墙为水泥砂浆打底、乳胶漆	相近，不做修正
室外装修	外墙涂料	外墙砖贴面	评估对象较比较实例较优，确定修正幅度为−5%，则修正系数为100/105
设备	水、电及上下水系统通畅，无电梯	水、电及上下水系统通畅，无电梯	相同，不做修正
单方造价	X	612	
修正后造价	555(取整至个位)		

B、配套费

通常包括城市规划要求配套的道路，绿化、环保、人防、消防、给水、供电、雨污排水、围墙以及管沟等。根据估价对象实际状况取建安工程造价的5%。

则配套费用=555×5%=27.75元/平方米。

C、前期及其他费用

根据建筑物所在地的规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。

前期及其他费用表

序号	取费项目	计算公式	费率	取费依据
1	前期工作咨询费	建安造价*费率	0.63%	计价格[1999]1283号
2	勘察设计费	建安造价*费率	2.716%	计价格[2002]10号
3	监理费	建安造价*费率	2.107%	闽监管协[2015]13号
4	招投标管理费	建安造价*费率	0.547%	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
合计			6.00%	

前期费用及其他费用=（555+27.75）×6%=34.97元/平方米

D、管理费用

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据工程的实际情况，本次按建安造价、配套费用、前期费用之和的3%计取，则管理费：

=（555+27.75+34.97）×3%=18.53元/平方米。

E、资金成本

以被评估单位整体作为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期为1年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按一年期贷款利率4.35%计算资金成本，则：

资金成本=(建安工程造价+前期费用及其他费用)×贷款利率×合理工期×1/2

=(555+27.75+34.97+18.53)×4.35%×1×1/2

=13.84（元）

F、建筑物重置成本的确定

重置单价=(建安造价+配套费用+前期及其他费用+管理费用+资金成本)

=555+27.75+34.97+18.53+13.84

=650元（取整至个位）

重置成本=重置单价×建筑面积

=650×3,056.50

=1,986,725.00元

③综合成新率的确定

A、理论成新率的确定

综合成新率

=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%=53%×40%+53%×60%=53%(取整)

④评估值的确定

评估值=2829193.49×53%=1,499,472.55（元）

案例2：黎明厂区工业生产用房

①概况

位于福州市鼓楼区洪山镇鼓楼区福仕，该幢建筑建成于1998年12月（距本次评估基准日已20.34年），建筑面积为3056.5平方米，砖混结构，总层数为五层。

经现场查勘，其主要结构特征及装修标准为：砖混结构，屋面为钢筋混凝土屋面，共五层。层高3米。窗为铝合金窗，门为夹板门、铁门；外墙为涂料粉刷，内墙及天棚涂料粉刷，地面铺磁砖。至评估基准日，室内水、电、卫、设施齐全，上下水管线通畅。

②重置全价

重值全价由建安造价、配套费、前期及其他费用、管理费用、资金成本五部分组成。

A、建安造价

建安造价包括土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、通风工程等。评估对象建筑为砖混结构建筑物，建筑造价以近期建造同类建筑物的单方建安造价为基础，结合相关建安造价资料及评估人员现场勘察情况，比照可比实例（市场案例）建安造价，并根据评估对象建筑物基础、结构、层高、内外装饰等个别因素的实际建安造价情况，进行个别因素比较、综合分析测算，确定评估对象建安造价单价。选取的工程实例为福州市某公司新建的综合楼，工程实例建成于2018年12月，建筑面积为3200㎡，单方造价为612元/㎡，经修正后为555元/㎡。单方造价调整详见下表：

单位：元

修正项目	评估对象	工程实例	修正系数(±%) 或(±元/平方米)
建筑面积	3056.50㎡	3200㎡	相近，不做修正
价格日期	2019年3月31日	2018年12月	日期相近，不做修正
结构	砖混	砖混	相同，不做修正
层数	5	多层	相似，不做修正
层高	3米	约3米	相同，不做修正
基础	桩基	桩基	相同，不做修正
墙体	多孔砖	多孔砖	相同，不做修正
门窗	夹板门、铁门、铝合金窗	防盗门、铝合金窗	相同，不做修正
楼地面	水泥砂浆面层	水泥砂浆面层	相同，不做修正
屋面	做防水保温	做防水保温	相同，不做修正
室内装修	地面为硬地板、墙面为涂料粉刷	内墙为水泥砂浆打底、乳胶漆	相近，不做修正
室外装修	外墙涂料	外墙砖贴面	评估对象较比较实例较优，确定修正幅度为−5%，则修正系数为100/105
设备	水、电及上下水系统通畅，无电梯	水、电及上下水系统通畅，无电梯	相同，不做修正
单方造价	X	989	
修正后造价	1088		

B、配套费

通常包括城市规划要求配套的道路，绿化、环保、人防、消防、给水、供电、雨污排水、围墙以及管沟等。根据估价对象实际状况取建安工程造价的5%。

则配套费用=1,088×5%=54.4元/平方米。

C、前期及其他费用

根据建筑物所在地的规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。

前期及其他费用表

序号	取费项目	计算公式	费率	取费依据
1	前期工作咨询费	建安造价*费率	0.63%	计价格[1999]1283号
2	勘察设计费	建安造价*费率	2.716%	计价格[2002]10号
3	监理费	建安造价*费率	2.107%	闽监管协[2015]13号
4	招投标管理费	建安造价*费率	0.547%	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
合计			6.00%	

前期费用及其他费用=（1,088+54.4）×6%=68.54元/平方米

D、管理费用

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据工程的实际情况，本次按建安造价、配套费用、前期费用之和的3%计取，则管理费：

=（1,088+54.4+68.54）×3%=36.33元/平方米。

E、资金成本

以被评估单位整体作为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期为1年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按一年期贷款利率4.35%计算资金成本，则

资金成本=(建安工程造价+前期费用及其他费用)×贷款利率×合理工期×1/2

=(1,088+54.4+68.54+36.33)×4.35%×1×1/2

=27.13（元）

F、建筑物重置成本的确定

重置成本=(建安造价+配套费用+前期及其他费用+管理费用+资金成本)×建筑面积

=（1,088+54.4+68.54+36.33+27.13）×2,220.02

=2,829,193.49元

③综合成新率的确定

A、理论成新率的确定

该房屋建成于1995年12月。混合结构房屋非生产用房经济寿命为50年。截至评估基准日已使用23.35年，则其尚可使用年限为26.65年。所在土地为划拨用地，无使用截止年限。按孰短原则确定建筑物尚可使用年限，则建筑物总折旧年限为50年，理论成新率为：26.65÷50=53%（取整）。

B、现场勘察成新率的确定

根据评估人员现场勘测，对评估对象的成新状况分部位进行打分，打分情况见下表：

部位名称		标准分	现场勘测情况	测定分
结构部分	地基基础	20	未见不均匀沉降	12
	承重构件	20	未见变形	11
	承重墙	10	稍有风化	6
	屋面	15	未见渗漏	7
	楼地面	10	磨损较大	5
	小计	75		41
装修部分	外墙饰面	8	一般	3
	内粉刷	6	少量空鼓	3
	顶棚	6	少量空鼓	3
	小 计	20		9
安装部分	照明设施	3	较完好	2
	给排水设施	2	较完好	1
	小计	5		3
	总计	100		53

C、综合成新率的确定

综合成新率

=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=59%×40%+53%×60%

=55%(取整)

④评估值的确定

评估值=1,986,725.00×55%

=1,092,698.75（元）

”

（三）增值率较高的原因及合理性

华龙集团房屋建筑物增值率较高的原因主要系建筑材料、人工费等上涨以及房屋建筑物的经济使用年限大于会计折旧年限所致。

本次评估中，华龙集团房屋建筑账面原值合计为2,528,742.36元，评估原值合计为5,112,284.49元，评估原值增值2,583,542.13元，增值率为102.17%。评估原值增值的原因主要系近年来建筑工程人工费、材料费及机械台班费用逐年上涨因素，致使建筑工程造价逐年提高所致。

根据Wind资讯的查询结果，固定资产投资价格指数（建筑安装工程）指数由 1995 年的194.46 上涨至 2018年的388.5，上涨幅度为99.78%。同时，前期费用在此期间也有一定幅度的上涨，因此房屋建筑类评估原值相比账面原值呈现一定幅度的上涨。评估原值增值率与造价指数增长率趋同，重置成本估值合理。

注：邵武市水北街道解放西路289号工业用地，连同地上房屋建筑物，购入成本合计318,095.80元。

（二）结合相关土地使用权所处区域，周边区域近期土地交易价格变化等，分析说明增值率较高的原因及合理性

1、华龙集团子公司存在可参考相同或邻近区域可比交易的土地使用权评估情况

华龙集团子公司土地使用权评估中，存在可参考相同或邻近区域可比交易的土地使用权评估价格与可比交易案例价格比较情况如下：

单位：元/㎡

序号	证载权利人	宗地名称	取得日期	评估地价	可比交易案例价格	差异率
1	永安黎明	永安燕西狮子山工业区工业用地之一	1999年8月	179	202	−11%
2	永安黎明	永安燕西狮子山工业区工业用地之二	2003年3月	185	202	−8%
3	漳州华龙	漳州市蓝城区石亭镇鳌门村工业用地	2012年9月	276	288	−4%
4	龙岩华龙	新罗区东城东宝山工业用地	2002年7月	375	354	6%
5	福清华龙	福清市至福州市闽清县台金工业园区工业用地	2012年5月	365	346	6%
6	金华龙	福建省福州市闽清县白金工业园区工业用地	2013年6月	207	205	1%
7	龙海华龙	龙海市角美镇内丁农场工业用地之一	2006年7月	388	415	−7%
8	龙海华龙	龙海市角美镇内丁农场工业用地之二	2007年5月	406	415	−2%

上表列示的可比交易案例情况具体如下：

（1）永安黎明

地块编号	350481201B02161	350481201B02035	3504812017B01600
土地名称	永安市尼葛开发区消防二中队北侧地块	永安市尼葛开发区内	永安市曹远镇清水池
土地面积(㎡)	11965	32301	27484
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1并且小于或等于1.5	大于或等于1并且小于或等于2	大于或等于1并且小于或等于3
成交价(万元)	242.00	653.00	556.00
成交日期	2018年12月03日	2018年03月01日	2017年09月29日
单价(元/㎡)	202	202	202
平均单价(元/㎡)	202		

（2）漳州华龙

地块编号	3506022019B00110	3506022019B00105	3506022018B00148
土地名称	南山路以北宝兴路以西	漳州市蓝城区漳华路西侧金龙路北侧	南山工业区横官路以南宝兴路以东
土地面积(㎡)	18907	17360	29390
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于0.9并且小于或等于3
成交价(万元)	537.00	489.00	873.00
成交日期	2019年1月28日	2019年1月28日	2018年5月18日
单价(元/㎡)	284	282	297
平均单价(元/㎡)	288		

（3）福清华龙

地块编号	350181201B02340	350181201B00176	3501812016B00926
土地名称	工业储备地201801号	融侨区工业储备地201701号	融侨区工业储备地201107号
土地面积(㎡)	86856.00	16345.00	39138.00
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.4并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于2	大于或等于1.1并且小于或等于2
成交价(万元)	3005.2	567.2	1350.3
成交日期	2018年12月31日	2018年3月6日	2016年8月22日
单价(元/㎡)	346	347	345
平均单价(元/㎡)	346		

（4）金华龙

地块编号	350124201B00555	350124201B00027	3501242017B00487
土地名称	白金工业园区工业用地	闽清县白金工业园区工业用地	闽清县白中镇白金工业园区工业用地
土地面积(㎡)	89072	40188	17325
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.4并且小于或等于3	大于或等于1并且小于或等于3	大于或等于0.9并且小于或等于3
成交价(万元)	2005.00	783.70	337.90
成交日期	2018年10月31日	2018年01月05日	2017年12月11日
单价(元/㎡)	225	195	195
平均单价(元/㎡)	205		

（5）龙海华龙

地块编号	350681201B00488	3506812019B00076	3506812019B04090
土地名称	角美镇内丁农场工业用地	角美镇内丁农场工业用地	角美镇恒业村工业用地
土地面积(㎡)	18814	18721	32117
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3
成交价(万元)	819.00	815.00	1205.00
成交日期	2018年05月29日	2019年01月14日	2019年02月15日
单价(元/㎡)	435	435	375
平均单价(元/㎡)	415		

（6）龙岩华龙

地块编号	3508022012B01694	3508022012B01510	3508022010B00098
土地名称	新罗区东城街道东宝山工业用地	新罗区东城东宝山工业用地	新罗区东城东宝山东宝路东侧工业用地
土地面积(㎡)	11853	9249	1793
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3
成交价(万元)	313.00	214.00	46.00
成交日期	2012年09月21日	2012年06月07日	2010年04月30日
地面价(元/㎡)	264	231	257
增长幅度(注)	35.86%	35.86%	51.54%
修正后单价(元/㎡)	359	314	389
平均单价(元/㎡)	354		

注：经查询地价动态监测网（http://www.landvalue.com.cn），上述三个案例成交时点工业用地地价指数分别为145、145、130，2018年工业用地地价指数为197，经计算，增长幅度分别为35.86%、35.86%、51.54%。

2、部分标的资产土地使用权相同或邻近区域无可比交易，评估师按地价增长幅度修正后的地价综合确定可比土地价格，具体情况如下：

单位：元/㎡

权利人	宗地名称	取得时间	评估地价	按地价增长幅度修正后的地价		
				2017年1月1日基准地价	修正幅度	修正地价	差异率
邵武华龙	邵武市水北街道工业用地之一	2002/1/31	121.00	120.00	8%	130.00	−7%
邵武华龙	邵武市养马洲工业平台工业用地	2010/9/27	131.00	120.00	8%	130.00	1%
邵武华龙	邵武市水北街道工业用地之二	2003/3/26	124.00	120.00	8%	130.00	−5%
东明华龙	东明县陆圈镇于屯村、丰东路北侧工业用地	2014/7/10	243.00	213.00	8%	230.00	5%

注1：截至本回复出具日，最近公开发布的基准地价文件的评估基准日均为2017年1月1日。

注2：评估人员查询地价动态监测监测网（http://www.landvalue.com.cn），基准地价评估基准日2017年1月1日至此次资产评估基准日2019年3月31日，工业用地季度环比增长率分别为1.13%、1.3%、0.99%、0.71%、0.83%、0.87%、0.81%、0.54%、0.9%。经计算，地价增长率约为8%，则经评估人员综合考虑，确定修正幅度为8%。

3、土地使用权评估案例分析

以龙海华龙为例，其土地使用权取得时间为2006年−2007年，当时取得成本约122元/㎡，2007年相同区域内土地出让价格约130元/㎡左右。2018年−2019年相同区域内土地出让价格约为435元/㎡，相比2007年涨幅为234.62%（土地出让信息详见下表）。本次评估中，龙海华龙列入评估范围的二宗土地评估值为388元/㎡、406元/㎡，相较土地取得时涨幅为218.03%、229.51%，由此可见，地价涨幅幅度趋同，土地使用权评估合理。

龙海华龙相同区域土地使用权土地出让信息表

序号	宗地位置	面积（㎡）	用途	供应方式	总价（万元）	单价（元/㎡）	成交日期	供地信息
1	龙海市角美镇内丁农场	18721.00	工业用地	挂牌出让	815.00	435	2019年1月14日	使用年限为50年，容积率下限1.2
2	龙海市角美镇内丁农场	18814.00	工业用地	挂牌出让	819.00	435	2018年5月29日	使用年限为50年，容积率下限1.2
3	龙海市角美镇内丁农场	13811.00	工业用地	挂牌出让	331.50	240	2017年5月17日	使用年限为50年，容积率下限1.2
4	龙海市角美镇内丁农场	23869.00	工业用地	挂牌出让	578.90	243	2017年5月17日	使用年限为50年，容积率下限1.2
5	龙海市角美镇吴宅村内丁农场	69660.00	仓储用地	挂牌出让	1567.40	225	2016年8月26日	使用年限为50年，容积率下限1
6	龙海市角美镇福井村吴宅村内丁农场	31764.00	工业用地	挂牌出让	714.70	225	2016年8月25日	使用年限为50年，容积率下限0.9
7	龙海市角美镇柄塘村、内丁农场	16542.00	工业用地	挂牌出让	372.20	225	2013年12月10日	使用年限为50年，容积率下限1.1
8	龙海市角美镇内丁农场	6418.00	工业用地	挂牌出让	144.50	225	2013年5月16日	使用年限为50年，容积率下限0.7
9	龙海市角美镇内丁农场	12832.00	工业用地	挂牌出让	237.10	185	2011年11月1日	使用年限为50年，容积率下限1
10	龙海市角美内丁农场	22245.00	工业用地	挂牌出让	408.30	184	2011年3月24日	使用年限为50年，容积率下限1
11	龙海市角美镇内丁农场	17353.00	工业用地	挂牌出让	298.50	172	2008年10月15日	使用年限为50年，容积率下限0.8
12	龙海市角美镇内丁农场	44292.00	工业用地	挂牌出让	611.59	138	2007年3月30日	使用年限为50年，容积率下限0.8
13	龙海市角美镇内丁农场	12314.00	工业用地	挂牌出让	160.19	130	2007年3月30日	使用年限为50年，容积率下限0.6

以上土地信息来源中国土地市场网（http://www.landchina.com）结果公告

综上，标的资产子公司土地使用权评估单价总体上低于相同或邻近区域可比交易案例的价格或按地价增长幅度修正后的地价。部分土地使用权评估单价较相同或邻近区域可比交易案例的价格或按地价增长幅度修正后的地价较高，原因主要系委估宗地的位置、基础设施等条件较可比交易案例条件（或基准地价所在级别土地的平均条件）较好，土地使用权评估价值具有合理性。

本次评估中华龙集团子公司土地使用权增值率较高原因主要系：该等土地使用权取得时间较早，取得成本低，随着城市化发展及周边基础设施的完善，土地稀缺性逐渐显现，土地使用权价格随着上涨，土地评估增值额较大，增值率较高。

（三）中介机构核查意见

综上，独立财务顾问及评估机构经核查认为，华龙集团被投资企业所持有土地使用权评估增值原因主要系相关土地取得时间较早，土地市场价格上涨使得目前土地价格较高所致，具有合理性。

四、问题4：草案披露，标的公司报告期内实现营业收入 12.95 亿元、13.61 亿元、3.71 亿元，但经营活动现金流净额分别为 0.69 亿元、0.3 亿元、−0.09 亿元，呈下降趋势。同时，应收账款占总资产比重分别为 6.51%、13.74%、21.76%，占比增长。请公司：（1）结合日常业务开展、销售模式、信用政策等，分析说明标的公司在营业收入稳定增长的情况下，经营活动现金流下滑的原因及合理性；（2）补充披露报告期内前 5 名客户的名称、与标的公司及其股东的关联关系、交易金额、账龄及对应业务等情况。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

（一）结合日常业务开展、销售模式、信用政策等，分析说明标的公司在营业收入稳定增长的情况下，经营活动现金流下滑的原因及合理性

1、标的公司日常业务开展、销售模式、信用政策

标的公司为降低运输成本，增强产品竞争力，通过在重点市场区域设立子公司，实行就近生产、产地销售的产销策略。在标的公司总部的统一管理下，各子公司负责对各自市场的开发及维护，针对不同的客户，采取不同的营销模式。如针对众多的中小型养殖户，标的公司通过经销商向其销售饲料产品；对于具备一定规模和资金实力的养殖企业和养殖场，标的公司向其直接销售饲料产品。因此，标的公司主要采用经销与直销相结合的销售模式。

（1）经销模式：在经销模式下，标的公司选择各销售区域具有较强营销能力及资金实力的企业或个人作为该区域的经销商。各子公司分别与经销商签订经销合同，约定产品经销授权区域，产品销售种类和价格政策等。标的公司主要通过对经销商的激励与约束，促进饲料产品的销售。

（2）直销模式：在直销模式下，标的公司直接向客户销售饲料产品，直销客户通常为具备一定规模及资金实力的专业养殖企业和养殖大户。标的公司通过过硬的产品质量，有竞争力的价格及优质的售后服务来增强客户粘性。

（3）报告期内，标的公司直销、经销模式下销售情况

报告期内，标的公司直销、经销模式下的销售额情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年1−3月		2018年度		2017年度	
	销售额	占比	销售额	占比	销售额	占比
直销	18,934.89	54.37	68,635.77	52.70	68,590.50	54.73
经销	15,890.62	45.63	61,604.67	47.30	56,734.36	45.27
合计