

证券代码：300134

证券简称：大富科技

公告编号：2020-100

## 大富科技（安徽）股份有限公司

## 关于深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

大富科技（安徽）股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年12月15日收到《关于对大富科技（安徽）股份有限公司的关注函》（创业板关注函【2020】第544号，以下简称“《关注函》”），公司已向深圳证券交易所作出回复，现将有关情况公告如下：

1. 公告显示，截止2020年10月31日，大凌实业资产账面价值3,502.98万元，评估值8,530.25万元。

(1) 请你公司补充说明大凌实业主要资产的具体明细，包括但不限于资产名称、型号或者主要参数、购置时间、原值、账面价值、对应的评估值等；

回复：

大凌实业资产评估结果汇总表如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值
货币资金	210.75	206.38
应收票据	28.27	28.27
应收账款	71.44	646.73
预付款项	351.65	-
应收股利	336.16	-
其他应收款	333.03	0.30
存货	160.28	97.35
其他流动资产	121.18	121.18
长期股权投资	53.97	-
固定资产	1,486.84	4,161.97
无形资产	328.57	3,268.07
其他非流动资产	20.84	-
合计	3,502.98	8,530.25

大凌实业主要资产评估明细表

单位：万元

名称	名称	说明	购入日期	建筑面积/容积	账面价值		评估值
					原值	净值	
固定 资产/	厂房	钢混	2005年6月	8,191.01	1,229.93	526.61	1,489.26
	宿舍楼	钢混	2005年6月	7,122.60	1,203.93	502.78	1,352.65

房屋 建筑 物	钢架结构 停车棚	钢	2007年11月	848.41	16.00	0.48	2.22
	自行车车 棚	钢	2011年5月		3.80	0.11	1.57
	杂物房	彩钢板	2011年5月	26.61	6.70	0.20	3.80
	小计				16,188.63	2,460.36	1,030.18
固定资产/机器设备			2003年 -2019年		6,744.38	425.57	1,240.33
固定资产/车辆			2004年 -2017年		411.04	17.45	36.57
固定资产/电子设备			2003年 -2018年		820.39	13.64	35.57
无形资产/ 土地使用 权	黄浦 区云 埔工 业区 东诚 片13 地块	工业 用地	2004/06	27,958.00	537.66	328.57	3,268.07

(2) 请你公司补充说明各主要资产评估的具体评估过程，包括但不限于使用的评估方法、假设、关键参数的选取依据及合理性等，并结合可比案例说明评估值的合理性；

回复：

一、评估的主要假设如下：

### 1、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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2、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，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产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的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，包括原地续用、转用续用及移地续用，本次评估固定资产采用原地续用假设。原地续用假设：假设被评估单位的固定资产在评估基准日后继续原地使用。

二、各项资产评估的具体评估过程如下：

企业资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产和其他非流动资产。

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %	评估方法
一、流动资产合计	1,612.76	1,100.21	-512.55	-31.78	评估减值的原因：经核实部分款项已无法收回，造成评估减值。各个科目的评估方法如下：
货币资金	210.75	206.38	-4.37	-2.07	1) 对于人民币存款以核实后账面值确定评估值；2) 对于币种为外币的银行存款，按评估基准日中间汇价乘以审定外币账面金额确定评估值；3) 对于现金，以盘点核实后的余额确定评估值。
应收票据	28.27	28.27	-	-	以核实后的票据账面值确认评估值。
应收账款	71.44	646.73	575.29	805.32	1) 对方单位资不抵债、破产清算、吊销及注销等原因导致应收款项不能收回的，评估风险损失为 100%，评估值为 0；2) 对于涉诉款项，已经败诉的，评估风险损失为 100%；对于胜诉的款项，对方资不抵债、无力偿还的，评估风险损失为 100%，评估值为 0；3) 对于扣留保证金、经济纠纷等原因导致款项预计无法收回的，评估风险损失为 100%，评估值为 0；4) 对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，根据调查了解情况，综合分析确定风险损失为 50%。
预付款项	351.65	-	-351.65	-100.00	1) 对于还未发货，金额较小，对方不予退款的款项，评估风险损失为 100%；2) 对于已经接受服务或者收到货物，还未开发票的费用类款项，评估风险损失为 100%。3) 对于关联方往来，根据管理层出具的声明，后续不再支付，评估风险损失为 100%。
应收股利	336.16	-	-336.16	-100.00	根据管理层出具的声明，后续子公司不再支付，因此应收股利评估值为 0 元。
其他应收款	333.03	0.30	-332.73	-99.91	1) 对费用类款项，实际已收到服务或者货物的，但未开具发票的款项，评估风险损失为 100%，评估值为 0；2) 对于可收回的押金，以核实后的金额评估；3) 对于金额较小，且已无法与往来单位取得联系的款项，评估风险损失确认为 100%，评估值为 0。
存货	160.28	97.35	-62.93	-39.26	存货因受到水灾，产品泡水严重，已无法正常销售，期后以 1,100,000.00 元含税价打包销售，以期后处置价扣除相关税金后的金额作为评估值。
其他流动资产	121.18	121.18	-	-	其他流动资产主要为待抵扣进项税等，按核实后的账面值确定为评估值。
二、非流动资产合计	1,890.22	7,430.04	5,539.82	293.08	评估增值原因：主要为房产、土地评估增值。 各个科目的评估方法如下：
长期股权投资	53.97	-	-53.97	-100.00	被投资企业经营亏损，净资产为负数，评估值为 0。
固定资产	1,486.84	4,161.97	2,675.13	179.92	详见下文“房屋建筑物”及“设备类”回复。
无形资产	328.57	3,268.07	2,939.50	894.64	详见下文“无形资产—土地使用权”回复。
其他非流动资产	20.84	-	-20.84	-100.00	其他非流动资产为预付模具款，公司无力支付剩余款项，对方单位拒开发票，实际货物已经使用，评估值为 0。

### （一）房屋建筑物

本次评估的房屋建筑物共 5 项，分别为厂房、宿舍楼、钢架结构停车棚、自

行车车棚、杂物房。账面情况和评估结果如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑 面积/容积	账面价值		评估值（元）
					原值（元）	净值（元）	
1	厂房	钢混	2005/06	8,191.01	12,299,286.68	5,266,097.06	14,892,600.00
2	宿舍楼	钢混	2005/06	7,122.60	12,039,286.68	5,027,776.41	13,526,500.00
3	钢架结构停车棚	钢	2007/11	848.41	160,000.00	4,800.00	22,200.00
4	自行车车棚	钢	2011/05		38,041.89	1,141.26	15,700.00
5	杂物房	彩钢板	2011/05	26.61	66,984.78	2,009.52	38,000.00
合 计				<b>16,188.63</b>	<b>24,603,600.03</b>	<b>10,301,824.25</b>	<b>28,495,000.00</b>

造成评估增值的主要原因是：

1) 原值增值的主要原因为原材料成本、人工成本导致房产价值增加；

2) 净值增值的原因主要为企业会计折旧年限短于评估使用年限。具体评估方法及过程如下：

本次评估涉及的房屋建筑物采用重置成本法进行评估，通过类似工程的竣工结算资料，类比出待估对象的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。具体的公式为：

$$\text{建筑物评估值} = (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{成新率}$$

### 评估案例一：厂房

#### ①重置全价计算

##### A、建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用预决算调整法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据决算资料进行调整测算，并套用《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010版）、《广东省安装工程预算定额》（2010版）、《广州市建筑材料信息价格》（2020年10月）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。具体计算过程详见下表：

广州市建筑安装工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	金额（元）
一	分部分项工程	$\sum (\text{分部分项工程} \times \text{综合单价})$	15,685,615.09
1	其中人工费+机械费	$\sum (\text{定额人工费} + \text{定额机械费})$	3,006,932.41
二	施工组织措施项目		497,346.62
2.1	安全文明施工费	$1 \times 15.33\%$	460,962.74
2.2	工程定位复测费	$1 \times 0.04\%$	1,202.77
2.3	冬雨季施工增加费	$1 \times 0.2\%$	6,013.86
2.4	夜间施工增加费	$1 \times 0.04\%$	1,202.77
2.5	已完工程及设备保护费	$1 \times 0.05\%$	1,503.47
2.6	二次搬运费	$1 \times 0.88\%$	26,461.01
2.7	其他施工组织措施费	按相关规定计算	
三	企业管理费	$1 \times 28.63\%$	860,884.75

四	利润	1×10%	300,693.24
五	规费	1×10.4%	312,720.97
六	税金	(一+二+三+三+四+五) ×9%	1,589,153.46
七	建筑工程造价(不含税)		17,657,260.67
八	建筑工程造价(含税)		19,246,414.13
九	安装工程造价(不含税)		1,765,726.07
十	安装工程造价(含税)		1,924,641.42
十一	建安工程总造价		21,171,055.55

建筑安装工程总造价(含税价)为 21,171,055.55 元,建筑安装工程总造价(不含税价)为 19,422,986.74 元。

**B、前期费用及其它费用**

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等,计算过程见下表:

**工程建设前期及其他费用**

序号	项目名称	计费基础	计费标准(含税)	费用(元)	取费依据
一	建筑安装总造价			<b>21,171,055.55</b>	
1	建设单位管理费	建筑安装总造价	1.00%	211,710.56	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建筑安装总造价	3.05%	645,717.19	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建筑安装总造价	2.86%	605,492.19	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	建筑安装总造价	0.05%	10,585.53	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建筑安装总造价	0.07%	14,819.74	计价格[2002]125号
二	前期费用(含税)			1,488,325.21	
	其中:增值税			72,261.21	
三	前期费用合计(不含税)			1,416,064.00	

工程建设前期及其它费用(含税价)=21,171,055.55×7.03%=1,488,325.21 元

应扣增值税=72,261.21 元

工程建设前期及其它费用(不含税价)=工程建设前期及其它费用(含税价)-应扣增值税=1,488,325.21-72,261.21=1,416,064.00 元。

**C、资金成本**

项目合理建设期为 1 年,资金成本率取自贷款市场报价利率(LPR),一年期利率为 3.85%

资金成本=[建安造价(含税价)+前期及其它费用(含税价)]×贷款利率×建设工期÷2=(21,171,055.55+1,488,325.21)×3.85%×1÷2= 436,193.08 元

**D、重置全价(不含税价)=工程建安造价(不含税价)+前期及其它费用**

(不含税价) + 资金成本 = 19,422,986.74 + 1,416,064.00 + 436,193.08 = 21,275,200.00 元 (取整)

### ②成新率的确定

本次根据年限法测算建筑物成新率, 该建筑物尚可使用 35 年, 已使用年限 15.35 年, 则该建筑物成新率计算如下:

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) = 35 ÷ (35 + 15.35) = 70% (取整)

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率 = 21,275,200.00 × 70% = 14,892,600.00 元 (取整)

## 评估案例二：宿舍楼

### ①重置全价计算

#### A、建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价, 土建、装饰装修工程造价采用预决算调整法进行计算。评估现场工作期间, 评估人员根据决算资料进行调整测算, 并套用《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2010 版)、《广东省安装工程预算定额》(2010 版)、《广州市建筑材料信息价格》(2020 年 10 月) 计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。具体计算过程详见下表:

广州市建筑安装工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	金额 (元)
一	分部分项工程	$\sum$ (分部分项工程 × 综合单价)	14,246,695.75
1	其中人工费+机械费	$\sum$ (定额人工费+定额机械费)	2,731,091.58
二	施工组织措施项目		451,722.56
2.1	安全文明施工费	1 × 15.33%	418,676.34
2.2	工程定位复测费	1 × 0.04%	1,092.44
2.3	冬雨季施工增加费	1 × 0.2%	5,462.18
2.4	夜间施工增加费	1 × 0.04%	1,092.44
2.5	已完工程及设备保护费	1 × 0.05%	1,365.55
2.6	二次搬运费	1 × 0.88%	24,033.61
2.7	其他施工组织措施费	按相关规定计算	
三	企业管理费	1 × 28.63%	781,911.52
四	利润	1 × 10%	273,109.16
五	规费	1 × 10.4%	284,033.52
六	税金	(一+二+三+三+四+五) × 9%	1,443,372.53
七	建筑工程造价 (不含税)		16,037,472.51
八	建筑工程造价 (含税)		17,480,845.04
九	安装工程造价 (不含税)		1,603,747.25
十	安装工程造价 (含税)		1,748,084.50
十一	建安工程总造价		19,228,929.54

建筑安装工程总造价 (含税价) 为 19,228,929.54 元, 建筑安装工程总造价

（不含税价）为 17,641,219.76 元。

### B、前期费用及其它费用

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程见下表：

#### 工程建设前期及其他费用

序号	项目名称	计费基础	计费标准 (含税)	费用(元)	取费依据
一	建筑安装总造价			<b>19,228,929.54</b>	
1	建设单位管理费	建筑安装总造价	1.00%	192,289.30	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建筑安装总造价	3.05%	586,482.35	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建筑安装总造价	2.86%	549,947.38	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	建筑安装总造价	0.05%	9,614.46	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	建筑安装总造价	0.07%	13,460.25	计价格[2002]125号
二	前期费用(含税)			1,351,793.74	
	其中：增值税			65,632.33	
三	前期费用合计(不含税)			1,286,161.41	

工程建设前期及其它费用(含税价) = 19,228,929.54 × 7.03% = 1,351,793.74 元

应扣增值税 = 65,632.33 元

工程建设前期及其它费用(不含税价) = 工程建设前期及其它费用(含税价) - 应扣增值税 = 1,351,793.74 - 65,632.33 = 1,286,161.41 元。

### C、资金成本

项目合理建设期为 1 年，资金成本率取自贷款市场报价利率(LPR)，一年期利率为 3.85%

资金成本 = [建安造价(含税价) + 前期及其它费用(含税价)] × 贷款利率 × 建设工期 ÷ 2 = (19,228,929.54 + 1,351,793.74) × 3.85% × 1 ÷ 2 = 396,178.92 元

D、重置全价(不含税价) = 工程建安造价(不含税价) + 前期及其它费用(不含税价) + 资金成本 = 17,641,219.76 + 1,286,161.41 + 396,178.92 = 19,323,600.00 元(取整)

#### ②成新率的确定

本次根据年限法测算建筑物成新率，该建筑物尚可使用 35 年，已使用年限 15.35 年，则该建筑物成新率计算如下：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) = 35 ÷ (35 + 15.35) = 70% (取整)

#### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率 = 19,323,600.00 × 70% = 13,526,500.00 元(取整)

## (二) 设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备

的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

#### A、重置全价的确定

##### ①机器设备的重置全价

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等），综合确定：

重置全价=设备购置费（不含税）+运杂费（不含税）+安装工程费（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本

##### ②运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

##### ③电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件规定，符合增值税抵扣条件的电子设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费（不含税）

#### B、成新率的确定

##### ①机器设备及电子设备成新率：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

##### ②车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a: 车辆特殊情况调整系数

#### C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率



对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

评估值与账面价值比较变动原因如下：

①造成机器设备评估净值减值的主要原因是设备重置价格下降。

②车辆类资产评估时考虑的设备经济寿命年限比企业会计折旧年限长是造成车辆评估净值增值的主要原因。

③企业电子设备评估减值主要为电子设备购置时间较早，设备更新换代快，重置价格下降造成。

#### 案例一：气动式点胶机（含点胶治具）

##### ①重置全价的计算

a.设备购置价：通过询价确定，该设备含税购置价为 52,700.00 元。

b.运杂费：该设备报价中已包含运杂费，故不再计算。

c.安装费：该设备报价中已包含安装调试费，故不再计算。

d.其他费用包含建设单位管理费、勘察设计费、招标代理服务费、环境评价费等，由于该设备结构简单，无需考虑先关其他费用。

e.资金成本

该设备价值量较小，投产周期短，故无需考虑资金成本。

f.重置全价

重置全价=（设备购置费（不含税）+运杂费（不含税）+安装费（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本）×数量=52,700.00/1.13×1=46,600.00 元（取整）

##### ②成新率的确定

该设备于 2018 年 06 月建成并投入使用，至评估基准日已使用 2.34 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录等资料，并向设备管理及使用人员了解，对该设备企业坚持正常的维修保养制度，注重设备的安全性能。在与企业设备管理、使用、维修人员座谈基础上，考虑到设备停产一年的影响，确定该设备尚可使用 7 年。

成新率=尚使用年限÷（已使用年限+尚使用年限）=7÷（7+2.34）=75%（取整）

##### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=46,600.00×75%=35,000.00 元

#### 案例二：众泰牌 JNJ6450TK

##### ①重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价（不含税）、车辆购置附加税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置附加税+新车上户牌照手续费

a 购置价（含税）：经向汽车经销商咨询，该车的基准日市场销售价格为 89,900.00 元（含增值税）。

b 车辆购置附加税：取新车不含税价格的 10%。

c 新车上户牌照手续费及其它合理费用合计约 500 元。

d 该车的重置全价

重置全价=89,900.00 / (1+13%) + 89,900.00 / (1+13%) ×10%+500=88,000.00 元（取整）

②成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，取其较小者为该车的成新率，即

使用年限成新率=（1-已使用年限÷规定或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程÷规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

a 行驶里程成新率

行驶里程成新率=（1-已行驶里程÷规定行驶里程）×100%

该车已行驶里程为 36,100.00 公里，规定行驶里程 60 万公里，则：

行驶里程成新率=（1-36,100.00÷600,000）×100%=94%（取整）

b 年限法成新率

年限成新率=（1-已使用年限÷经济使用年限）×100%

该车于 2017 年 3 月月采购，截至评估基准日已使用 3.60 年，故其年限成新率为：

年限成新率=（15.00-3.60）/15.00 =76%

c 成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）=76%

对待估车辆进行了必要的勘察，未发现需调整的事项，故确定成新率为 76%。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=88,000.00×76%=66,900.00 元（取整）

**案例三 格力空调**

①重置全价的确定

重置全价=购置价（不含税）

经市场调查及网上查询，该设备基准日含税售价为 3,900.00 元，则重置全价为：

重置全价=3,900.00/1.13=3,500.00 元（取整）

②成新率的确定

采用直接年限法确定其成新率。

该设备经济使用年限为 6 年，于 2016 年 6 月购置并启用，截止评估基准日已使用 4.36 年，由于企业停产 1 年，经与管理人员座谈，确定尚可使用年限为 0.64 年，故

成新率=0.64/6=11%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=3,500.00×11%=385.00 元（取整）

**（三）无形资产——土地使用权**

本次评估的土地账面金额为 3,285,672.47 元，位于黄浦区云埔工业区东诚

片 13 地块，用途为工业用途，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2054 年 6 月 18 日，土地面积为 27,958.00 平方米，评估值为 32,680,699.20 元（其中土地价值 32,585,000.00 元，契税 95,699.20 元）。增值原因主要是由于企业拿地时间较早，地区的发展较快，地价上涨导致的。

具体评估方法及过程如下：

本次土地的评估采用了两种评估方法，基准地价法和市场比较法，根据两种方法测算出来的结果加权平均确定土地的评估单价。

#### A、基准地价法

基准地价法是根据当地政府发布的基准地价文件，对相关系数进行修正后测算土地价格的方法，公式为：

土地价格=（该地区的基准地价×区域及个别修正系数×期日修正系数×容积率修正系数+开发程度修正）×使用年期修正系数

①该地区的基准地价：根据《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》确定地块的基准地价为 884 元/平。

②区域及个别修正系数：对影响待估对象价格的区域因素及个别因素进行打分，求取区域及个别修正系数为 1.0325。

③期日修正系数：基准地价的基准日为 2017 年 1 月 1 日，评估基准日为 2020 年 10 月 31 日，相差 3.83 年，根据中国城市地价动态监测网公布的广州市地价增长率以及对该区域土地市场调查，确定修正系数为 1.4256。

④确定开发程度修正：待估土地的开发程度为五通一平，与基准地价文件中的开发程度一致，故不进行修正。

⑤容积率修正：根据基准地价内涵，本次对其工业用地的地价不作容积率修正。

⑥使用年期的修正：待估对象剩余使用年限为 33.63 年，需对使用年期进行修正，使用年期修正系数为 0.8843。

将上述数据带入公式测得基准地价土地价值为 1154.00 元/平方米。

#### B、市场比较法

市场比较法是选取近期出让的三个周边同类型用地案例，通过一系列的区域因素及个别因素进行修正后测算土地价值。

本次评估选取的三个案例如下：

①实例 A-广州市黄埔区东区连云路以南、开发大道以东地块：该地块为 2019 年 9 月成交的土地，位于黄埔区东区连云路以南、开发大道以东。实际出让面积为 24,719.00 平方米；规划用途：工业用地；宗地“五通一平”；地质情况一般，地势较平坦；交通便捷程度一般；其他个别因素对宗地地价无影响。土地使用权类型为国有出让土地使用权，土地使用年期为 50 年。市场交易单位地面地价 1,290.00 元/平方米。

②实例 B-广州市黄埔区广深高速以南、捷普东侧路西延线以北地块：该地块为 2019 年 9 月成交的土地，位于黄埔区广深高速以南、捷普东侧路沿线。实际出让面积为 13,773.00 平方米；规划用途：工业用地；宗地“五通一平”；地质情况一般，地势较平坦；交通便捷程度一般；其他个别因素对宗地地价无影响。土地使用权类型为国有出让土地使用权，土地使用年期为 50 年。市场交易单位地面地价为 1,190.00 元/平方米。

③实例 C-广州黄埔区瑞祥路以南、开创大道以西地块：该地块为 2019 年 8

月成交的土地，位于黄埔区瑞祥路以南、开创大道以西。实际出让面积为 31,739.00 平方米；规划用途：工业用地；宗地“五通一平”；地质情况一般，地势较平坦；交通便捷程度一般；其他个别因素对宗地地价无影响。土地使用权类型为国有出让土地使用权，土地使用年期为 50 年。市场交易单位地面地价为 1,290.00 元/平方米。

通过对三个案例及待估对象的区域因素和个别因素进行修正，获得比准价格。修正情况如下：

比较因素	实例 A: 广州市黄埔区东区连云路以南、开发大道以东地块	实例 B: 广州市黄埔区广深高速以南、捷普东侧路西延线以北地块	实例 C: 广州黄埔区瑞祥路以南、开创大道以西地块
交易价格(元/平方米)	1,290	1,190	1,290
修正系数	0.9308	0.9498	0.9308
比准价格	1201	1130	1201
市场比较法最终单价=	(1201+1130+1201) /3=1177 元/平方米		

### C、土地评估价值的确定

考虑到基准地价系数修正法与市场比较法两种方法的评估结果相差不大，均反映了土地的市场价值，故采用算术平均值作为待估宗地的出让土地使用权价格。

宗地名称	面积(m2)	基准地价法		市场比较法		单位地价元/平方米
		价格	权重	价格	权重	
综合楼土地	27,958.00	1,154.00	0.5	1,177.00	0.5	1,165.50

被评估土地面积为 27,958.00 平方米，被评估土地地价为 32,585,000.00 元。其中，账面金额中包含的契税 95,699.20 元，按账面值保留。评估值合计为 32,680,699.20 元。

(3) 公司仅采用资产基础法对大凌实业股权价值进行评估的原因及合理性，并说明本次转让是否存在损害上市公司利益的情形。

回复：

公司仅采用资产基础法对大凌实业股权价值进行评估的原因及合理性分析如下：

截止评估基准日，广州大凌实业有限公司处于停产歇业状态已有 1 年时间左右，未来年度的收益及风险难以准确可靠的估算，故未选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次被评估单位已处于停产歇业的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故未采用市场法进行评估。

资产基础法从企业构建角度反映了企业的价值，其各项资产、负债的相关数据资料可获得，因此本次选择资产基础法进行评估具备合理性。

综上所述，本次采用资产基础法对大凌实业股权价值进行评估是合理的，本次转让不存在损害上市公司利益的情形。

2. 公告显示，你公司享有对大凌实业的债权金额约为人民币 10,315.08 万元(含本金和利息)。2019 年 11 月 15 日，你公司回复我部关注函时称，“对于向大

凌实业提供的借款，公司也多次进行催收及讨论解决方案，2018年9月，为了保障公司的利益并敦促大凌实业返还债务，公司与大凌实业签署了《债务返还及担保协议》，约定大凌实业将其名下房产、土地交付给公司处置，作为还款保障。由于大凌实业至今未偿还借款，公司已向深圳市中级人民法院提起诉讼并申请财产保全。”

(1) 请你公司结合相关协议的具体内容，包括但不限于债权金额、还款保障资产的权属及价值、处置措施等，补充说明2018年9月约定还款保障措施的有效性，并说明公司2019年11月对我部关注函的回复是否存在不实信息或者故意遗漏；

回复：

2018年9月，公司、大凌实业、凌代年共同签署了《债务返还及担保协议》，主要约定如下事项：

1、债权金额：公司与大凌实业共同确认，公司借款本金为人民币8,000万元，利息按中国人民银行同期贷款利率标准持续计算，大凌实业同意于2018年11月30日偿还借款本金及利息。

2、还款保障资产的权属及价值：协议约定的房产和土地的产权人均为大凌实业，根据广东南粤房地产与土地评估有限公司2016年出具的房地产抵押估价报告，大凌实业的土地、房产等资产总价值为6,695.80万元。

3、处置措施：根据协议约定，大凌实业应于协议签署后60日内成立全资子公司，并以大凌实业现有名下的房产和土地实缴出资完毕。如大凌实业无法在前述时间内将房产和土地过户到子公司名下，大富科技、大凌实业应立即向登记机关办理房产、土地的抵押登记手续。

但协议签署后，经公司多次催告后，大凌实业、凌代年仍未按照协议约定设立全资子公司和解除大凌实业项下房产的抵押手续（抵押给浦发银行），且不配合大富科技办理房产的抵押手续，导致抵押权未在不动产登记部门进行登记，抵押权未设立，大富科技对大凌实业的债权不享有优先清偿权。大富科技已向法院提起诉讼，要求大凌实业偿还借款本息，凌代年承担连带保证责任，并申请查封大凌实业的房产。

2018年《债务返还及担保协议》的签署，是综合评估风险及可操作性后，在当时的情况下能够保障公司债权收回的有效措施，公司希望通过《债务返还及担保协议》敦促大凌实业确认及返还债务。

2019年11月在贵部关注函的回复中，公司说明如下：《债务返还及担保协议》，约定大凌实业将其名下房产、土地交付给公司处置作为还款保障。期间，公司多次通过电话及口头的方式向大凌实业进行款项催收，与大凌实业其他股东讨论股权转让方案以解决债务问题，但至今未能达成一致。因此公司已经向法院提起诉讼并申请了财产保全。同时，公司进行了重大风险提示“公司向大凌实业提供的借款存在无法收回的风险；公司可能计提大额资产减值损失，直接影响公司当期及后期的利润。敬请广大投资者谨慎投资，注意投资风险”。

公司已如实回复贵部2019年11月下发的关注函，不存在不实信息或者故意遗漏的情形。

**(2) 请你公司补充说明相关协议、诉讼及财产保全的后续进展情况，并说明你公司是否就相关进展情况及时履行信息披露义务；**

回复：

### 1、协议后续进展

2018年9月，公司、大凌实业、凌代年共同签署了《债务返还及担保协议》，主要约定如下事项：“我司与大凌实业共同确认，大富科技借款本金为人民币8,000万元，利息按中国人民银行同期贷款利率标准持续计算，大凌实业应于2018年11月30日偿还借款本金及利息。

大凌实业应于协议签署后60日内成立全资子公司，并以大凌实业现有名下的房产和土地实缴出资完毕。若大凌实业无法在前述时间内将房产和土地过户到子公司名下，大富科技、大凌实业应立即向登记机关办理房产、土地的抵押登记手续，并在登记手续办妥后之日起三日内将他项权利证书、抵押登记证明文件及抵押物权属证明文件等交付大富科技保管。凌代年应配合办理土地和房产的抵押登记。”

但协议签署后，经公司多次催告后，大凌实业、凌代年仍未按照协议约定设立全资子公司和解除大凌实业项下房产的抵押手续（抵押给浦发银行），且不配合大富科技办理房产的抵押手续，导致抵押权未在不动产登记部门进行登记，抵押权未设立，大富科技对大凌实业的债权不享有优先清偿权。大富科技已向法院提起诉讼，要求大凌实业偿还借款本金，凌代年承担连带保证责任，并申请查封大凌实业的房产。

### 2、诉讼及财产保全进展

公司于2019年9月16日进行网上预立案并同时申请保全大凌实业的房产和银行账号，2019年10月8日深圳市中级人民法院予以正式立案，案号为(2019)粤03民初3930号，法院于2019年12月20日轮候查封了大凌实业位于广州市黄埔区云埔工业区兴达路1号的房产，产权证号为粤房地权证穗字第1140002343号，冻结期限为3年。轮候冻结了大凌实业名下招商银行股份有限公司广州分行开发区支行账户120907544110302，冻结期限12个月。本案已于2020年10月20日开庭审理，目前尚未出具一审判决。

2020年4月30日，公司披露《2019年年度报告》，在年报中披露了关于大凌实业诉讼案件的情况及其尚处于排期开庭的阶段。

2020年12月9日，公司召开第四届董事会第十五次会议审议通过《关于转让子公司股权及债权的议案》，公司已经向深圳市中级人民法院申请解除本案项下的查封冻结手续。

公司根据项目实际进展情况，及时履行信息披露义务。

**(3) 请你公司补充说明相关债权的具体评估过程，包括但不限于使用的评估方法、假设、关键参数的选取依据及合理性等，并结合已采取的还款保障措施说明评估值的合理性；**

回复：

大凌实业的账上其他应付款中应付大富科技为10,315.08万元，根据大凌的

账簿记录、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，按照核实后的账面值确认评估值，评估值为 10,315.08 万元。

公司与大凌实业确认了债权金额，并向法院申请对大凌实业名下的相关资产进行了查封，上述的还款保障措施是为了更好的维护公司的利益，并不影响相关债权的评估结果。

**(4) 请你公司补充说明在已采取保障措施的情况下，未选择对大凌实业名下房产、土地进行处置而是选择按评估值转让债权的原因及合理性，是否符合商业逻辑，是否损害上市公司利益，是否存在利益输送的情形。**

回复：

大凌实业房产已抵押给浦发银行，且已被浦发银行、大富科技以及 6 家供应商查封冻结，浦发银行为首封，大富科技与其他供应商均为轮候冻结。

大凌实业需先偿还浦发银行借款，待浦发银行解除房产抵押和查封后，大富科技才能轮为首封，大富科技轮为首封后，债权也难以得到快速全部清偿，原因为：

1、大富科技与大凌实业的借款纠纷案件一审于 2020 年 10 月 21 日开庭审理，目前尚未判决，一审判决后大凌实业有权申请上诉，二审判决生效后大富科技才能申请强制执行，之后法院再拍卖房产，从一审、二审到执行阶段需要漫长的时间；

2、大凌实业目前已被 30 余家供应商起诉，房产已被 6 家供应商查封冻结，根据法律规定，所有债权人都有权向法院申请对大凌实业破产清算，为避免大凌实业进入破产清算阶段，大富科技一直在组织与供应商积极谈判解决贷款事宜；若大富科技申请强制执行拍卖房产，其他债权人势必会向法院申请对大凌实业破产清算，若大凌实业进入破产清算阶段，按破产清算的流程，大凌实业的房产处置至少需要 3-4 年的时间，且大凌实业破产清算后，拍卖房产所得款项需优先支付破产费用、员工工资、税费，之后大富科技与其他普通债权人的债权仅能按比例得到清偿。

因此在充分考虑债权实现可能性的前提下，公司选择按评估值转让大凌实业的债权。

根据大凌实业的《评估报告》，大凌实业资产的评估值 8,530.25 万元，负债的评估金额为 15,378.48 万元，大凌实业的负债中扣减需优先支付的具有抵押物的银行借款约为人民币 2,272.64 万元后，债务清偿率约为 48%。公司应收大凌实业债权金额约为人民币 10,315.08 万元（含本金和利息），根据大凌实业的清偿率，公司可收回的债权金额约为人民币 5,000.00 万元。

在大凌实业停产歇业且房产、土地处于抵押和查封冻结状态的情况下，公司按评估值转让债权是合理的，符合商业逻辑，不存在损害上市公司利益的情形，也不存在利益输送的情形。

**3. 公告显示，截止 2020 年 9 月 30 日，千帆建筑资产总额为 5,563 万元，净资产为 1,096 万元。**

**(1) 请你公司结合千帆建筑的历史沿革，补充说明你公司、公司控股股东、董监高人员与千帆建筑是否存在关联关系，是否存在任何形式的资金往来或者其**

他利益安排。

回复：

千帆建筑的历史沿革：

### 1、基本工商信息

公司名称	深圳市千帆建筑工程有限公司
成立时间	2018年09月25日
注册资本	5080万元人民币
法定代表人	艾龙
执行董事	艾龙
总经理	艾龙
监事	方伟龙
股东	方伟龙 60%、艾龙 40%

### 2、千帆建筑变更记录

序号	时间	变更事项	变更前内容	变更后内容
1	2019年4月22日	地址变更	深圳市龙华区龙华街道三联社区锦华发工业园3栋硅谷大院T1栋E301	深圳市龙华区龙华街道三联社区锦华发工业园3栋硅谷大院T1栋505
2	2019年6月25日	名称变更	深圳市弘茂建筑工程有限公司	深圳市千帆建筑工程有限公司
3	2019年6月25日	地址变更	深圳市龙华区龙华街道三联社区锦华发工业园3栋硅谷大院T1栋505	深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路195号宝路汽配商务中心508
4	2019年6月25日	法定代表人变更	林丽娜	艾龙
5	2019年6月25日	股东变更	朱玉银 432.0（万元）40.00%；林丽娜 648.0（万元）60.00%	陈晓捷 4572.0（万元）90.00% 艾龙 508.0（万元）10.00%
6	2019年6月25日	执行董事变更	林丽娜	艾龙
7	2019年6月25日	经理变更	林丽娜	艾龙
8	2019年6月25日	监事变更	朱玉银	陈晓捷
9	2019年6月25日	注册资本	1080 人民币	5080 人民币
10	2019年6月25日	指定联系人	林丽娜	艾龙
11	2019年6月25日	经营范围	一般经营项目：装饰装修新工艺技术的研发；景观设计；建材的设计与销售；环境艺术设计及相关技术咨询；建筑材料、花	一般经营项目：建筑装饰的技术服务与销售；建筑装饰工程的信息咨询；通讯设备的销售；通信技术研发；通信工程；自有物业租赁；设施租赁(不含金融租赁)



			<p>卉的销售与租赁；除“四害”消毒杀虫服务；白蚁防治；国内贸易；经营进出口业务；室内外装饰工程设计；建筑工程设计咨询；建筑工程、市政公用工程、机电工程、消防设施工程、建筑防水工程、防腐保温工程、建筑装饰工程、建筑幕墙工程、脚手架工程、城市与道路照明工程、地基基础工程、钢结构工程的设计与施工；建筑劳务分包。</p> <p>（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的除外，限制的项目须取得许可后方可经营）</p> <p>许可信息：《林木种子生产许可证》；《林木种子经营许可证》</p> <p>许可经营：花卉苗木的种植（由分支机构经营）；苗木的销售。</p>	<p>业务)；场地租赁；物业管理；装饰装修新工艺技术的研发；景观设计；建材的设计与销售；环境艺术设计及相关技术咨询；建筑材料、花卉的销售与租赁；除“四害”消毒杀虫服务；白蚁防治；国内贸易；经营进出口业务；（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的除外，限制的项目须取得许可后方可经营）</p> <p>许可信息：《建筑业企业资质证书》，《工程勘察设计企业资质证书》，《城市园林绿化资质证书》，《林木种子生产许可证》；《林木种子经营许可证》，《工程设计与施工资质证书》。</p> <p>许可经营：园林绿化；园林建筑设计；园林建筑工程；建筑装饰工程专业承包贰级；室内外装饰工程设计；建筑工程设计咨询；建筑工程、市政公用工程；机电工程；消防设施工程；建筑防水工程；防腐保温工程；建筑装饰工程；建筑幕墙工程；脚手架工程；城市与道路照明工程；地基基础工程；钢结构工程的设计与施工；建筑劳务分包；花卉苗木的种植（由分支机构经营）；苗木的销售。</p>
12	2019年7月31日	地址变更	深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路195号宝路汽配商务中心508	深圳市宝安区西乡街道乐群社区宝乐宝和大厦503
13	2020年10月15日	股东变更	陈晓捷 4572.0（万元）90.00%；艾龙 508.0（万元）10.00%	方伟龙 3048.0（万元）60.00% 艾龙 2032.0（万元）40.00%
14	2020年10月15日	监事变更	陈晓捷	方伟龙

综上所述，公司、公司控股股东安徽配天投资集团有限公司、公司董监高与千帆建筑均不存在关联关系，亦不存在任何形式的资金往来或者其他利益安排。

**(2) 结合千帆建筑的生产经营状况、资金状况及融资能力等，说明千帆建筑的履约能力，支付本次股权转让款的资金来源，是否存在资金来源于你公司或你公司关联方的情形。**

回复：

千帆建筑的主要业务为：建筑装饰装饰工程、室内外装饰工程设计、园林建筑工程等。目前，千帆建筑承揽了佳兆业深圳盐田二期御景佳园非展示区园林工程施工项目、深圳佳兆业樾伴山项目展示区园林工程、佳兆业国际乐园王母立交至门楼段绿化景观品质提升工程、佳兆业东莞厚街天韵花园项目展示区园林工程，合同金额约7,300万元。千帆建筑具备业务承揽能力，且具备建筑施工行业企业流动资金的运转能力。

综上所述，千帆建筑能够以自筹或自有资金的方式为本次合作项目提供资金，不存在资金来源于公司及公司关联方的情形。

**4. 公告显示，本次股权及债权转让预计增加公司当期利润约人民币 4,100 万元。**

**(1) 请你公司结合 2019 年度大凌实业资产减值准备计提情况、公司对大凌实业债权的坏账准备计提情况，补充说明公司相关会计处理的及时性、合理性；**

回复：

2019 年 11 月，大凌实业宣布停产歇业，其各项资产面临减值风险，基于谨慎性原则，公司聘请了专业的评估机构对大凌实业的资产进行了全面的评估，结合评估结果对大凌实业的资产计提了相应的减值准备，计提情况如下：

项目	金额（万元）
存货跌价损失	4,867.07
固定资产减值损失	1,518.47
无形资产减值损失	65.58
合计	6,451.12

2019 年，母公司大富科技在编制年度财务报表时，基于大凌实业主要资产已出现大额减值，故在母公司大富科技报表层面对大凌实业债权进行了减值测试，结合减值测试结果，计提了 7,000 万元坏账准备。

因大凌实业是公司的控股子公司，属于公司合并报表范围之内。因此，在编制合并报表时，母公司对子公司的债权在合并层面会进行抵销，相应的坏账准备也在合并层面予以冲回。

综上所述，2019 年大凌实业及母公司相关会计处理是及时、合理的。

**(2) 请你公司补充说明本次交易预计增加当期利润的具体测算过程、依据以及是否符合会计准则的要求。**

回复：

本次股权及债权转让预计增加公司当期利润约人民币 4,100 万元，具体情况如下：

1、股权转让预计增加当期利润约 9,400 万元，主要是因为：

- 1) 2015 年公司初始投资 4,250 万元，并在当年收到分红款 1,938 万元；
- 2) 自投资大凌实业以来，公司按持股比例累计确认亏损约 11,700 万元；其中 2015 年 6-12 月盈利约 500 万元，2016 年盈利约 330 万元，2017 年亏损约 1,450 万元，2018 年亏损约 3,500 万元，2019 年亏损约 7,410 万元，2020 年 1-10 月亏损约 170 万元。
- 3) 截至 2020 年 10 月，公司持有大凌实业净资产约 -9,400 万。现公司拟以 1 元对外转让大凌实业的股权，根据企业会计准则的规定，该项股权处置将产生约 9,400 万的股权转让收益。

2、债权转让预计减少当期利润约 5,300 万元，主要是因为：

- 1) 截至目前，公司应收大凌实业债权款合计约 10,315 万元（含本金和利息）；

2) 本次交易可收回债权款 5,000 万元，因此，应收债权的处置将产生债权损失约 5,300 万元。

公司将根据《企业会计准则》对本次交易进行账务处理，最终数据以公司年度经审计的财务报告数据为准。

**5. 你公司认为应予说明的其他事项。**

回复：

无其他事项。

特此公告。

大富科技（安徽）股份有限公司

董 事 会

2020年12月18日