



对《关于对万邦德医药控股集团股份有限公司 的重组问询函》中评估相关问题之回复

深圳证券交易所：

坤元资产评估有限公司（以下简称“评估机构”或“坤元评估”）已收悉由万邦德医药控股集团股份有限公司转来的《关于对万邦德医药控股集团股份有限公司的重组问询函》（中小板重组问询函（不需行政许可）【2020】第 16 号，以下简称问询函）。坤元评估已对问询函所提及的万邦德医药控股集团股份有限公司（以下简称“万邦德”或“公司”）有关事项逐项予以落实，有关情况说明和回复如下：

问题 5. 根据《报告书》，栋梁铝业存货账面价值为 4.84 亿元，按照资产基础法评估的评估价值为 4.88 亿元，评估增值率为 0.93%。请你公司结合存货的具体类型、市场价格及未来变动趋势，说明评估增值率较低的合理性。

请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

【回复】

一、存货的具体类型

按照评估基准日（2020 年 7 月 31 日）经审计后的财务报表列示的金额，存货账面价值 483,527,499.34 元，包括原材料、产成品和在产品，其中原材料账面价值 116,932,890.95 元，主要为铝锭、铝棒、铝板及五金件等；产成品账面价值 265,035,418.08 元，主要为各种规格的铝型材、印刷版用铝板基、铝模板和铝单板产成品等；在产品账面价值 101,559,190.31 元，系正处于生产过程中的产品，主要由各类铝棒、型材、板材、铝模板和铝单板所涉及的材料及制造费用组成。

二、存货的市场价格及未来变动趋势

1、存货账面成本构成情况

栋梁铝业的存货采用实际成本法核算，发出时采用加权平均法核算，账面成本构成合理。评估专业人员对于主要原材料和产成品实施了计价测试程序，对于在产品则通过获取收发存报表了解栋梁铝业料、工、费的核算方法和各月在产品价值变化情况，按财务会计制度核实，未发现不符情况；同时，将主要原材料的账面结存单价与近期采购单价及市场报价进行了比较核对，未发现存在较大差异的情形。

2、存货的市场价格

（1）主要原材料的市场价格

栋梁铝业的存货中，占原材料金额比重较大的主要为铝锭、铝棒等原材料。近年铝锭价格波动情况如下图：



数据来源：同花顺FinD

从上图可以看到，铝锭价格存在较大的波动，但是其价格基本围绕在含税 14,000 元/吨上下。从 2019 年末开始，铝锭价格基本上维持在含税 14,000 元/吨左右，到了 2020 年初逐步下降，直到 4 月份，铝锭价格出现低于含税 13,000 元/吨的情况，然后从 2020 年 6 月开始，铝锭价格就有所回升了，至评估基准日已经达到了含税 14,600 元/吨左右的水平，从长期的历史走势情况来看评估基准日的铝锭价格处于平均水平。

经核实，栋梁铝业账面铝锭、铝棒的不含税平均结存单价在 13,200 元/吨左

右，折算含税价约 14,900 元/吨左右，与基准日附近的市场报价较接近。

（2）产成品和在产品的市场价格

栋梁铝业采用以销定产的生产模式，与主要客户每年签订框架性协议，客户按照实际需求定期或不定期下达订单，销售部根据具体订单对规格、型号等要求，联合技术部门判定量产可能性后，由生产部门组织后续生产工作。按照该生产模式，栋梁铝业评估基准日账面的大部分的产成品和在产品均按销售订单进行生产，销售价格已相应锁定。

栋梁铝业的产品以铝锭、铝棒为主要原料，主要产品的定价模式采用行业内通行的“铝锭价格+加工费”方式，其中铝锭价格按照下订单（主要为铝型材）或发货（主要为印刷版用铝板基）时的价格水平确定，加工费根据生产工艺和加工程序的复杂程度、市场竞争和商业谈判情况综合协商确定。考虑到栋梁铝业产品的生产周期较短，因而评估基准日产成品的市场价格大致等于基准日附近的铝锭市场价格加上协商确定的加工费。

在产品由于尚处于生产环节中，未完工形成产品，市场价格等于已投入原材料的市场价格加上相应的人工成本和制造费用，与其账面成本的计量方式一致。

3、存货的未来变动趋势

（1）原材料的未来变动趋势

栋梁铝业的原材料主要为铝锭和铝棒，截至评估基准日的结存量约为未来 10 天左右的生产用量。

评估专业人员通过同花顺 iFind 查询了评估基准日后的铝锭价格，情况如下：

日期	铝锭(A00)价格(元/吨)
2020-08-30	14,755.70
2020-07-30	14,651.40

由上表可见，评估基准日后 1 个月内铝锭价格的波动较小，基本保持稳定，栋梁铝业的原材料在其未来的生产使用周期内不存在较大的变动情况。

（2）产成品和在产品的未来变动趋势

栋梁铝业采用以销定产的生产模式，主要产成品和在产品均已对应相应的订单，销售价格基本锁定，不存在未来变动情况。

三、存货评估增值率的合理性

对于栋梁铝业的存货，按照不同的类别采用了不同的评估方法，具体如下：

1、原材料

对于原材料，由于购入的时间较短，周转较快，且栋梁铝业材料成本核算比较合理，账面价值基本能够合理反映其市场价值，故以核实后的账面余额为评估值，未有评估增减值。

2、产成品

对于产成品，本次采用顺加法评估。即以完全成本为基础，根据产品销售情况加计适当税后利润来确定评估值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{核实后的账面余额} + \text{适当税后利润} \\ &= \text{核实后的账面余额} \times (1 + \text{税后成本利润率}) \end{aligned}$$

其中，税后成本利润率的计算方式为：首先按照产品毛利率扣除税金及附加、销售、管理、研发费用和所得税分别占收入的比率，得到税后利润占收入的比率，然后折算为税后利润占成本的比率，同时考虑到产成品尚未实现销售，利润的实现存在一定的不确定性，税后利润考虑 50%的折减率。按上述公式计算得到的税后成本利润率为 1.70%。

从栋梁铝业近三年的财务报表看，其成本净利率（净利润÷主营业务成本）分别为 3.04%、4.57%和 3.95%，平均数为 3.85%，考虑 50%的折减率后的比率为 1.93%，与上述计算的税后成本利润率较为接近。

产成品评估值为 269,541,020.18 元，与账面余额相比评估增值 4,505,602.10 元，增值率为 1.70%，较为合理地体现了产品的增值水平。

3、在产品

对于在产品，经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，尚存在较大不确定性，评估中不予考虑，故以核实后的账面值为评估值，未有评估增减值。

综上，本次评估对于存货按照不同的种类、用途及利润实现的可靠性采用了相适应的评估方法，合理体现了存货在评估基准日的市场价值，整体增值率合理。

四、中介机构核查意见

经核查，截至评估基准日，栋梁铝业存货的市场价格与较长期的历史价格水平相比处于平均水平，未来不存在较大的变动情况。栋梁铝业的存货中，原材料和在产品由于其账面成本合理，因此以核实后的账面值确认评估值，未有

评估增减值；对于产成品，已参照企业的平均成本净利率水平在账面成本基础上考虑了适当的利润，其评估增值率较为合理。综上所述，存货的评估增值率整体较为合理。

问题 6. 根据《报告书》，栋梁铝业持有待售资产账面价值为 2.05 亿元，按照资产基础法评估的评估价值为 3.79 亿元，系政策性搬迁涉及的位于织里厂区的房屋建筑物和土地使用权。请你公司补充披露计算搬迁收益时成本扣除项的具体内容、金额、确认过程及公允性，并结合搬迁进展、搬迁费用发生额与预测数的匹配性，说明搬迁收益计算的公允性。

请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

【回复】

一、成本扣除项的具体内容、金额

计算搬迁收益时，成本扣除项包括搬迁资产账面成本、尚需支付的搬迁费用、已收补偿款项应计利息和所得税费用，其中搬迁费用包括人员遣散及停工补偿、地上建筑物拆除及清理费用、设备搬迁费用、土壤环境修复费用、厂区内河道填渣费用、漕池内固液废处理费用和其他费用等。具体内容和金额如下：

单位：元

项目	金额	折现后的金额
搬迁资产账面成本	326,559,359	326,559,359
搬迁费用小计	96,165,000	90,390,630
其中：人员遣散及停工补偿	29,152,000	27,778,941
土壤环境修复费用	38,000,000	35,275,400
地上建筑物拆除及清理费用	266,000	250,173
设备搬迁费用	3,997,000	3,808,741
厂区内河道填渣费用	5,760,000	5,417,280
漕池内固液废处理费用	13,990,000	13,157,595
厂区内物料搬迁、搬迁后安保等其他费用	5,000,000	4,702,500
已收补偿款项应计利息	8,028,000	7,452,392
所得税（15%）	34,103,667	31,658,434
搬迁收益涉及的成本、费用扣除项合计：	464,856,026	456,060,815

二、成本扣除项的确认过程和公允性

1、搬迁资产账面成本的确定过程

搬迁所涉及资产包括政策性搬迁涉及的房产和土地使用权（账列持有待售资产，账面价值为 205,443,098.10 元）、不可搬机器设备（账列固定资产，账面价值为 121,037,863.84 元）及少量老厂区的在建工程（为铝模板堆场，账列在建工程，账面价值为 78,397.00 元）等，按照各项资产的账面价值的合计数确定为 326,559,359 元。由于上述资产已按照评估基准日的账面价值确定，因此不需要进行折现。

2、搬迁费用的确定过程

按照《栋梁铝业有限公司关于搬迁方案的请示》及《万邦德新材股份有限公司 2020 年第三次总经理办公会议记录》的相关内容，搬迁费用包括人员遣散及停工补偿、地上建筑物拆除及清理费用、设备搬迁费用、土壤环境修复费用、厂区内河道填渣费用、漕池内固液废处理费用和其他费用，同时，栋梁铝业经内部测算和讨论后制定了搬迁费用预算，本次评估基于该预算并实施了一定的核实程序后确定搬迁费用，具体如下：

（1）人员遣散及停工补偿

由于厂区搬迁后存在人员流失，按照劳动合同法的规定涉及对离职员工的补偿。栋梁铝业管理层依据现有员工花名册，结合人力资源部对于员工离职率的相关预估数据，按照《劳动合同法》和《劳动合同法实施条例》的规定对于人员遣散补偿进行了测算确定。另一方面，考虑到搬迁至新厂区后的老设备安装、新设备调试和人员磨合等事项，公司存在一定时间的停工及试生产期（按照企业管理层的预计为一个月），以该期间在职的非管理岗人员的薪酬作为停工补偿，按照预计在职相关人员的比例结合平均工资测算确定。

（2）土壤环境修复费用

栋梁铝业邀请了三家具备相应资质的机构对于厂区的土壤环境进行了初步的资料调研和实地勘查并出具了各自的初步报价方案，经由公司管理层审议后选取了其中一份报价方案作为参考依据并制定了修复费用预算。

（3）地上建筑物拆除及清理费用

根据织里厂区内纳入搬迁范围的地上建（构）筑物的清单，由栋梁铝业的工程部门测算，并经公司管理层审核后确定预计房屋拆除及清理费用。测算公式为：

房屋拆除及清理费用 = 可回收材料重量 × 可回收材料综合市场单价 × 变现

系数一拆除相关费用

其中，可回收材料重量通过查阅相关定额，结合相关数据推算、现场勘查测算等方式确定；可回收材料综合市场单价通过市场调查按基准日二手材料的市场交易价格确定。

（4）设备搬迁费用

按照栋梁铝业管理层测算，设备搬迁费用按照可搬迁设备账面原值的 10%考虑。

（5）厂区内河道填渣费用

由于栋梁铝业搬迁厂区内有河道，搬迁后需要将其填平，栋梁铝业管理层按照河道填渣所需的各项工程量结合塘渣价格、人工费、措施费，并考虑项目管理费后测算确定。

（6）漕池内固液废处理费用

栋梁铝业的业务停工并转移后，停用的氧化和喷涂水槽、废水处理池中的废液、废渣及循环水池中的污泥等危废品按照相关管理条例需要交由专业机构进行处理并支付相应的费用。栋梁铝业管理层按照各水槽、水池等的容量估算危废品处理量结合处理单价确定处理费用总额。

（7）其他费用等

其他费用包括其他物资的搬运费用、场地的清扫、搬迁场地的安保费用等，按照栋梁铝业管理层提供的预算确定。

根据整体搬迁计划，上述人员遣散及停工补偿费用、设备搬迁费用预计于 2021 年 6 月底发生；地上建筑物拆除及清理费用、厂区内河道填渣费用、漕池内固液废处理费用和其他费用预计于 2021 年 9 月底发生；土壤环境修复费用预计于 2021 年 12 月底发生。评估中根据上述费用预计的发生时间进行了折现处理。

3、已收补偿款项应计利息的确定过程

根据搬迁协议约定，如栋梁铝业未能按时清理完毕的，织里镇政府按同期银行贷款利率从 2021 年 7 月起向栋梁铝业收取已支付补偿款利息，直至栋梁铝业将地块移交。栋梁铝业管理层依据该项条款，按照补偿款项的收取进度、计息期间和中国人民银行公布的基准日贷款市场报价利率计算确定已收补偿款项应计利息。利息费用预计于 2021 年 12 月底发生。

4、所得税的确定过程

为搬迁收益对应的所得税，计算公式为：

所得税=（搬迁补偿款收入+搬迁资产处置收入-搬迁资产账面成本-尚需支付的搬迁费用-已收补偿款项应计利息）×所得税税率

公司适用的所得税税率为 15%。

所得税预计于 2021 年 12 月底发生。

5、成本扣除项确认金额的公允性

由上述各项目的确定过程可知，成本扣除项中，搬迁资产的账面成本系基于栋梁铝业确定的搬迁资产范围，按照评估基准日资产的账面价值确定；搬迁费用系按照栋梁铝业提供的经内部审议的搬迁费用预算，并实施了相应的核实程序后确定；已收补偿款项应计利息系根据签订的搬迁协议结合约定的搬迁进度计算确定；所得税费用系根据各项收入、成本、费用计算得到，上述所有成本扣除项的确认遵循了客观、公正、合理的原则，且实施了恰当的核实程序，其确认金额较为公允。

三、搬迁进展、搬迁费用发生额与预测数的匹配性

根据栋梁铝业（乙方）与湖州市吴兴区织里镇人民政府（甲方）签订的《工业厂房政策性搬迁协议》及其补充协议中，对于搬迁事项做了如下约定：在 2021 年 6 月底前，乙方将地块内相关资产和业务搬迁至新厂区；在 2021 年 9 月底前，乙方将地块内相关设备搬迁、厂房拆除等全部清理完毕；在 2021 年 12 月底前，宗地完成土壤环境修复（修复费用乙方承担）并经甲方验收确认。

截至问询函回复之日，新厂区的建设情况如下：土建工程方面：主要生产厂房及宿舍的主体建设工程已基本已完成，办公楼框架及墙体建造基本完成，后续需进一步进行相关配套设施的安装；设备安装工程方面：挤压机、喷涂线、物流及仓储系统等主要设备已开始进行安装调试工作，整体工程的建设进度与既定的搬迁计划基本匹配。由于尚未临近老厂区的资产搬迁工作的计划实施时间，栋梁铝业老厂区截至本说明出具日尚未正式开始实施搬迁过程，上述提及的搬迁费用尚未有较大金额发生，与预测数未能进行核对匹配。

四、搬迁收益计算的公允性

1、搬迁收益的计算过程

预计搬迁收益现值=搬迁补偿款收入+搬迁资产处置收入-搬迁资产账面成本-尚需支付的搬迁费用-已收补偿款项应计利息-所得税费用

其中，对于各项收入、成本和费用考虑折现因素的影响，公式如下：

$$\text{考虑折现后的各项收入、成本和费用} = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^{t_1}}$$

式中： n ——收益预测年限

A_t ——第 t 年的各项收入、成本和费用

r ——折现率

t ——预测年限中的第 t 年

t_1 ——第 t 年的折现期

对于搬迁补偿款收入，根据搬迁协议及其补充协议的约定，甲方应补偿乙方搬迁补偿款总计 63,490.64 万元，第一笔 5,400 万元已于 2019 年 6 月支付给乙方（栋梁铝业已收到并账列专项应付款），剩余款项（58,090.64 万元）分期支付，最后一笔在 2021 年 12 月 31 日前付清。假设上述补偿款项于 2021 年均匀收取。由此计算得到搬迁补偿款收入的折现后金额为 607,545,709 元。

对于搬迁资产处置收入，主要考虑企业整体搬迁后，现有厂区不可搬迁设备的处置变现收入，其中不可搬迁设备的具体范围和处置方案按照公司管理层出具的具体搬迁计划和资产处置方案确定。在此基础上，由公司设备管理部门和评估专业人员共同测算，并经公司管理层审核后确定预计搬迁资产处置收入。根据整体搬迁计划，上述搬迁资产处置收入预计于 2021 年 6 月底收到。由此计算得到搬迁资产处置收入的金额为 23,203,740 元，考虑折现后的金额为 21,823,117 元。

其他成本和费用的确定方法如前“二、成本扣除项的确认过程和公允性”所述。

2、搬迁收益计算的公允性

上述搬迁收益的计算中，相关的搬迁补偿款收入及搬迁资产处置收入系按照搬迁协议的约定及既定的搬迁资产范围计算确定的，计算的依据充分，方法合理，因而较为合理，结合该问题“二、成本扣除项的确认过程和公允性”中的回复，成本扣除项亦具有合理性，因而搬迁收益的计算较为公允。

五、中介机构核查意见

经核查，搬迁相关收入系按照搬迁协议的约定及既定的搬迁资产范围计算确定，成本扣除项系根据签订的搬迁协议结合搬迁进度、按照资产的账面价值、栋梁铝业提供的经内部审议的搬迁费用预算并实施了相应的核实程序后分别计算确定，计算过程遵循了客观、公正、合理的原则，且实施了恰当的核实程序，确认金额具有公允性。由于尚未临近既定的搬迁期限，栋梁铝业目前尚未开始正式实施搬迁过程，相关的搬迁费用较小，因而与预测数未能进行核对匹配。

问题 7. 根据《报告书》，栋梁铝业土地使用权账面净值为 1.33 亿元，按照资产基础法评估的评估价值为 1.60 亿元。请你公司结合相关土地使用权的取得成本、取得时间、所处区域及周边区域近期土地交易价格，说明其评估作价的公允性。

请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

【回复】

一、土地使用权概况

列入评估范围的土地使用权共 4 宗，均为出让工业用地，土地面积合计 542,309.43 平方米，账面价值合计 132,931,128.73 元，分布于浙江省湖州市吴兴区织里镇和八里店镇。截至评估基准日土地款项已支付并已取得产权证。具体如下表：

序号	土地证号	土地位置	土地性质	取得年份	终止日期	开发程度	面积 (m ²)	原始入账金额	账面价值
1	浙(2020)湖州市(吴兴)不动产权第 0116099 号	湖州市织里镇西环一路西侧、利济路南侧	出让工业	2004 年	2054 年 11 月	五通一平	18,046.13	2,187,075.82	1,590,290.24
2	湖土国用(2001)字第 16-4355 号	湖州市八里店镇六旺村	出让工业	2001 年	2051 年 1 月	五通一平	38,526.00	3,456,269.70	2,140,431.09
3	湖土国用(2004)第 1-2472 号	湖州市八里店镇工业园区(六旺村)	出让工业	2002 年	2052 年 7 月	五通一平	13,731.30	2,088,400.00	1,345,546.08
4	浙(2019)湖州市(吴兴)不动产权第 0033653 号	湖州市吴兴区织里镇旧馆村	出让工业	2019 年	2069 年 4 月	五通一平	472,006.00	130,686,400.00	127,854,861.32

二、相关土地使用权评估作价的公允性

1、待估宗地 1-3

1) 土地使用权的取得成本、取得时间、所处区域情况

待估宗地1-3为栋梁铝业早期取得土地，其中宗地1的取得时间为2004年，土地位于湖州市织里镇西环一路西侧、利济路南侧，为织里老厂区用地，土地面积为27.07亩，按账面原值计算的原始取得成本为8.08万元/亩（包含契税）；宗地2-3分别于2001和2002年取得，土地位于湖州市八里店镇六旺村，为八里店老厂用地，土地面积合计为78.39亩，按账面原值计算的原始取得成本平均为7.07万元/亩（包含契税）。

2) 周边区域近期土地交易价格

评估专业人员通过国土资源局、中国土地市场网等途径对待估土地周边的土地公开市场成交案例情况进行了调查，选取了基准日近一年内织里镇和八里店镇成交的12宗年限为50年的工业用途土地，具体如下：

成交日期	土地位置	土地使用权面积 (亩)	成交单价(万 元/亩)
2020年4月	八里店镇，西临经十路，东侧、北侧、南侧为西兜港环绕（上河漾单元02-03C号地块）	101.6530	31.61
2020年3月	八里店南片，西临经五路，北侧接已出让地块，南侧为规划地块及河流，东侧为规划地块	61.5987	27.61
2020年3月	织里镇轧村，南临童装园路，东临香圩墩路，西临现状河道（轧村单元ZL-01-01-02B-1号地块）	59.3457	27.60
2020年3月	织里镇，东临东尼路，西临大港路，北临祥瑞路，南临中华路（织东单元ZD-05-01-02号地块）	222.1549	27.60
2020年3月	织里镇，东临鹏飞路，西临东尼路，北临祥瑞路（织东单元01-03-1号地块）	62.9367	27.62
2020年3月	织里镇，南临318国道，东临万谦漾，西临阿祥路，北临晟舍路（秦家港单元ZX-06-01-04-4号地块）	103.4260	27.60
2020年3月	织里镇，南临湖织大道，东临栋梁路，西邻阿祥路，北临秧宅港（北溇港单元ZX-04-01-05号地块）	284.2456	27.60
2020年2月	织里镇，东临阿祥路，南临晟舍路，北临河西兜港（上河漾单元ZX-03-02-03-3号地块）	66.9807	29.61
2019年12月	织里镇，东临东尼路，西临大港路，北临规划河流（东兜单元ZD-06-01-07E号地块）	40.4503	27.61
2019年12月	织里镇，西临东尼路，南临晟舍新街，东、北临河流，中间为部分鹏飞路代征道路	117.9339	27.60
2019年12月	织里镇，东临栋梁路，西临万谦漾，北临规划道路（秦家港单元ZX-06-01-04-7号地块）	44.8723	29.62

成交日期	土地位置	土地使用权面积 (亩)	成交单价(万 元/亩)
2019年8月	织里镇织里村, 基地北侧为中华路, 东侧为通益路(秧宅控规单元 ZX-07-01-03号地块)	15.4514	31.97

由上述案例可知, 近期待估宗地周边的土地的交易市场价格介于 25-32 万元/亩, 其中 8 宗土地的市场交易价格均为 27 万左右。

3) 待估宗地1-3评估作价的公允性

评估专业人员通过上述宗地周边土地交易市场案例的搜集后, 选取了其中三个规模较为相似的交易样本为比较案例, 以市场比较法进行比较修正确定待估宗地 1-3 比准地价, 评估后宗地 1-3 的不含契税的评估单价分别为 24.39 万元/亩、25.67 万元/亩和 26.12 万元/亩。考虑到宗地 1-3 的取得日期较早, 土地剩余使用年限(30-34 年)短于土地交易市场案例年限(50 年), 实际容积率(0.3-0.5)低于土地交易案例年限(2.8-3.0), 存在一定的折价因素, 上述评估结果较为合理地反映了待估宗地 1-3 与交易市场案例的实际差异情况, 作价较为公允。

1、待估宗地 4

1) 土地使用权的取得成本、取得时间、所处区域情况

待估宗地 4 为栋梁铝业近期取得土地, 取得时间为 2019 年, 土地位于湖州市吴兴区织里镇旧馆村, 为年产 35 万吨新型高强度铝合金材料智能工厂建设项目用地, 土地面积为 708.01 亩, 按账面原值计算的原始取得成本为 18.46 万元/亩(包含契税)。

2) 周边区域近期土地交易价格

待估宗地 4 与待估宗地 1-3 处于同一区域内, 周边的近期土地交易价格情况详见上文所述。

3) 待估宗地4评估作价的公允性

评估专业人员将待估宗地 4 与搜集的交易案例进行了对比, 发现待估宗地 4 的使用权面积显著较大(708 亩, 远大于搜集到的所有土地交易案例中的使用权面积), 与此同时, 要求的固定资产投资强度及税收要求较高(总投资额不低于 28.32 亿元, 投资强度不低于 400 万元/亩, 亩均税收不低于 30 万元/亩), 未能在搜集到的交易案例中找到在用地规模和投资规模方面具备可比条件的案例, 因而无法与交易案例的价格进行同一口径的比较。

由于待估宗地 4 系栋梁铝业于 2019 年 4 月通过浙江省土地使用权网上交易

系统依法竞买取得，且取得时间距离基准日较为接近，所在区域工业用地市场价格波动指数可以通过公开查询得到，本次评估采用地价指数修正法进行评估，即采用地价指数变动率来分析计算期日对地价的影响，并通过土地使用权年期修正，将土地取得价格修订为评估基准日的价格。具体计算公式及结果为：

土地评估值 = 土地取得价格(含契税) × 地价指数修正系数 × 使用年期修正系数

$$= 130,686,400 \times 1.014 \times 0.996$$

$$= 131,990,000 \text{ (取整至万位)}$$

通过上述方法评估后的待估宗地 4 的评估单价为 18.64 万元/亩，较原始取得单价略有增长，合理体现了近期的土地市场价格波动情况及土地使用期限减少对待估宗地 4 地价的综合影响，评估作价公允。

三、中介机构核查意见

经核查，评估机构结合相关土地使用权的取得成本、取得时间、所处区域及周边区域近期土地交易价格，对于栋梁铝业的多宗土地使用权针对其特点分别采用了不同的方法进行了评估，评估结果合理反映了土地使用权于评估基准日的市场价格，评估作价公允。

坤元资产评估有限公司

2021 年 01 月 08 日