

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
关于宁波合力科技股份有限公司
向特定对象发行股票的审核中心意见落实函的
回复

信会师函字[2023]第 ZA375 号

上海证券交易所:

贵所于 2023 年 6 月 1 日出具的《关于宁波合力科技股份有限公司向特定对象发行股票的审核中心意见落实函》(上证上审(再融资)(2023)367 号)(以下简称“落实函”)已收悉。立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“申报会计师”或“本所”)作为宁波合力科技股份有限公司(以下简称“合力科技”、“发行人”、“公司”)本次特定对象发行股票申请的审计机构,对落实函中提到的要求会计师核查的问题进行了审慎核查,现回复如下:

特别说明:

- 1、如无特别说明,本落实函问题的回复中所涉及的简称或释义与《募集说明书》中相同。
- 2、本落实问题的回复中若出现总计数尾数与所列数值总和尾数不符的情况,均为四舍五入所致。
- 3、以下所述的核查程序及实施核查程序的结果仅为协助合力科技回复贵所落实函目的,不构成审计或审阅。

问题 1.

请发行人进一步说明：本次募投项目拟购置合力集团的土地及房地产的价格评估依据，与周边相似资产价格的对比情况，是否公允。

请保荐机构、发行人律师、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、土地

针对本次拟购入的土地，评估机构以 2022 年 7 月 31 日作为评估基准日，采用市场法进行评估，即选择位于同一区域、相同用途的三处近期一级市场可比成交案例作为参照物，并就交易情况、交易时间、区位因素、实物因素和权益因素，对可比案例的交易价格进行修正调整，得出比准价格。然后再考虑契税等因素，取得评估值。

三处近期的交易案例与发行人本次募投购置土地的对比情况具体如下：

项目	发行人购置土地	案例 A	案例 B	案例 C
所属区域	宁波市象山县	宁波市象山县	宁波市象山县	宁波市象山县
位置	象山县滨海工业区金开路 72 号	象山县滨海工业园 1-3-3 地块	象山县滨海工业园 1-3-2 地块	象山县滨海工业园 1-3-1 地块
土地性质	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
开发程度	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
评估基准日	2022.7.31	-	-	-
交易时间	-	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31
宗地开发程度	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
土地面积 (m ²)	32,370.17	27,740.00	18,667.00	20,005.00
土地价格 (万元)	1,988.47	1,687.00	1,135.00	1,261.00
单价 (元/m ²)	614.29	608.15	608.02	630.34

经比对，发行人本次拟向合力集团购入土地的单价与周边同类型土地的出让单价不存在较大差异，定价公允。

二、房屋建筑物

针对本次拟购入的房屋建筑物，评估机构以 2022 年 7 月 31 日作为评估基准日，采用重置成本法进行评估，即评估值=重置成本×成新率，其中重置成本=建筑安装工程费+前期及其他费用+管理费用+资金成本+利润。

鉴于房屋建筑物的建筑类型、建筑状况、内部购置物等因素不同，故直接用市场法进行评估的准确性不足，故评估机构针对本次拟购入的房屋建筑物，采用重置成本法进行估价，具体作价过程如下：

(一) 工程综合造价

依据《宁波钢铁有限公司五丰塘固废综合利用厂房及配套设施项目结算审查报告》（中瑞岳华[2018]第 071279 号），类似厂房产于 2016 年 4 月的结算造价为 1,297 元/m²；参照《关于执行宁波市市区 2008-2010 年建设工程土建造价指标的通知》（甬城管法[2011]2 号），进行层高修正后的委估房产的建安造价为 1,388/m²；根据宁波市建设工程造价信息的造价指数，2016 年 4 月至 2022 年 7 月份的造价指数修正系数为 1.3262。因此，本次评估的厂房经日期修正后在基准日的建安造价为 1,840.76 元/m²，即房屋建筑物的建安费=房屋建筑物面积（14,132.33m²）*1,840.76 元/m²=2,601.43 万元。

(二) 前期费用率

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用，详见下表：

序号	项目	计费基数	费率	取费依据
1	勘察设计费	工程造价	3.50%	《工程勘察设计收费管理规定》（计价格（2002）10 号）、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格（2015）299 号）
2	建设工程招标投标代理费	工程造价	0.32%	《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格（2002）1980 号）、《浙江省物价局关于降低施工图设计文件审查等服务收费标准的通知》（浙价服（2009）172 号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格（2015）299 号）
3	建设工程监理费	工程造价	3.76%	《建设工程施工监理服务费计费规则》（浙建监协（2015）19 号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格（2015）299 号）

序号	项目	计费基数	费率	取费依据
4	建设单位管理费	工程造价	1.68%	《基本建设项目建设成本管理规定》财建(2016)504号
小计			9.26%	-

由上表可知，前期费用率合计 9.26%，前期费用=2,601.43×9.26%=240.89 万元。

(三) 资金成本

资金成本根据基准日贷款利率和委评建筑物的合理建设工期，确定资金成本。根据《全国统一建设工程工期定额》，取房屋建筑物（构筑物）的合理建设工期为 1 年，贷款年利率取中国人民银行公布的同期 LPR 数据 3.70%。同时，由于相关资金系均匀投入，因此在计算资金成本时按照合理工期的一半来计算，需要在工期的基础上乘以 0.5。整体资金成本= $(2,601.43+240.89) \times 3.70\% \times 1 \times 0.5=52.58$ 万元。

(四) 利润

按照行业惯例，工业房屋建筑物的利润按投资成本的 5% 计算，即利润= $(2,601.43+240.89+52.58) \times 5\%=144.75$ 万元。

(五) 成新率

通过现场实地勘察，根据房屋建筑物建成年份、寿命年限等情况，综合确定房屋建筑物成新率。

本次拟购入房屋建筑物建成于 2008 年，至评估基准日已使用约 14.2 年，按建设部有关规定，钢混结构生产厂房的耐用年限为 50 年，于评估基准日，该房屋建筑物剩余使用年限为 35.8 年，而该地块土地使用权终止日期为 2057 年 02 月 04 日，剩余使用年限约为 34.5 年。根据孰短原则，确定厂房的剩余使用年限为 34.5 年，年限成新率= $34.5 \div (34.5+14.2)=71\%$ 。

公司本次拟购入房屋建筑物的重置成本=建筑安装工程费+前期及其他费用+资金成本+利润=3,039.70 万元，成新率为 71%，本次房屋建筑物的评估值为 2,158.20 万元；其他附属用房亦参考上述重置成本法进行计算，折合评估值为 150.70 万元，因此本次房屋建筑物的整体评估价值为 2,308.90 万元。

同时，通过检索公开披露的拍卖信息，查询阿里资产（www.zc-paimai.taobao.com）等拍卖网站，参考本次拟购入房屋建筑物位置、房屋建筑物用途情况，市场可比的房屋建筑物评估价格与发行人本次拟购入房屋建筑物的评估价格对比情况如下：

项目	发行人购置房屋建筑物	案例 1	案例 2
所属区域	宁波市象山县	宁波市象山县	宁波市象山县
位置	象山县滨海工业区金开路 72 号	象山县滨海工业园海和路 86 号	象山县滨海工业园金城路 1 号
房屋建筑物用途	工业厂房	工业厂房	工业厂房
结构	钢混为主	钢混为主	钢混为主
评估基准日	2022.7.31	2020.6.17	2019.10.24
拍卖日	-	2020.9.23	2020.4.22
房屋建筑物证载面积 (m ²)	14,132.33	14,130.81	8,165.87
房屋建筑物评估价格 (万元)	2,308.90	2,374.63	1,329.10
单价 (元/m²)	1,633.77	1,680.46	1,627.63

注：鉴于相关房屋建筑物拍卖均包含土地，故拍卖成交价格中无法拆分相关房屋建筑物的单独价值，故选取拍卖公告披露评估报告中相关房屋建筑物评估价格对应单价进行比较。

经比对，发行人本次拟向合力集团购入房屋建筑物的单价与周边同类型房屋建筑物的拍卖单价不存在较大差异，定价公允。

三、申报会计师核查并发表意见

(一) 核查程序

1、查阅银信（宁波）资产评估有限公司出具的《资产评估报告》及《评估说明》，核查相关资产的评估依据；

2、通过查询中国土地市场网（www.landchina.com）、阿里资产（www.zc-paimai.taobao.com）等网站，查询与发行人本次拟购入土地及房屋建筑物类似资产的价格，核查相关资产价格的公允性。


（二）核查意见

经核查，申报会计师认为：

本次发行人拟购入土地及房屋建筑物参考评估机构出具的《资产评估报告》（银信评报字（2022）甬第 0473 号）进行定价，针对土地，采用市场法的评估方法，针对房屋建筑物，采用成本重置法的评估方法，相关评估依据合理，相关资产的定价与周边同类资产价格相近，定价公允。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇二三年六月十三日



营业执照

(副本)

市场主体更多登记事项，
扫描了更多许可信息，
扫码了解更多监管应用服务。



统一社会信用代码
91310101568093764U

证照编号: 01000000202301120074



(特殊普通合伙)

名称

出资额 人民币15150.0000万元整

类别

成立日期 2011年01月24日

执行事务合伙人

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、法规及其他业务；经相关部门批准后方可开展经营活动。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

仅供出报告使用，其他无效。



登记机关

2023年01月12日

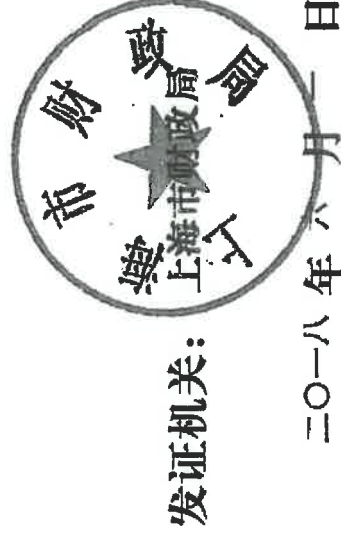


证书序号: 0001247

说明

仅供出报告使用, 其他无效。

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

仅供出报告使用，其他无效。



姓名	胡俊杰
Full name	胡俊杰
性别	男
Sex	男
出生日期	1975-09-03
Date of birth	1975-09-03
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	330226750903079
Identity card No.	330226750903079



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after



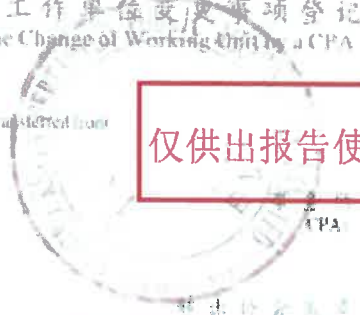
证书编号: 330000480676
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 12 月 31 日
Date of Issuance y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



仅供出报告使用，其他无效。

转出会计师事务所
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入会计师事务所
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年12月18日

姓名 Full name	黄涛
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1977-03-22
工作单位 Working unit	宁波科信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No	321026197703226211



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate 330000461927
浙江省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 2005 07 01

发证日期:
Date of Issuance 年 月 日
y m d

所
伙)