

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

保荐机构（主承销商）



（深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401）

上海证券交易所：

宁波合力科技股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”或“合力科技”）收到贵所于 2023 年 6 月 1 日下发的《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”），公司已会同华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”、“保荐机构”）、北京大成律师事务所（以下简称“律师”）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）进行了认真研究和落实，并按照落实函的要求对所涉及的事项进行了资料补充和问题回复，现提交贵所，请予以审核。

除非文义另有所指，本落实函回复中的简称与《宁波合力科技股份有限公司 2022 年度向特定对象发行股份并在主板上市募集说明书》（以下简称“募集说明书”）中的释义具有相同涵义。

本问询函/落实函回复的字体说明如下：

落实函所列问题	黑体
对落实函所列问题的回复	宋体
对募集说明书的补充披露、修改	楷体、加粗

本落实函回复部分表格中单项数据加总数与表格合计数可能存在微小差异，均因计算过程中的四舍五入所形成。

目 录

目录.....	3
问题 1.....	4

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。

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，本次评估的厂房经期日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）
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）×3.70%×1×0.5=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）×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÷（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/m ²)	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、中介机构核查意见

(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，保荐机构、发行人律师、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。

发行人董事长声明

本人已认真阅读《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》的全部内容，确认回复的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

发行人董事长：


施定威

宁波合力科技股份有限公司

2023年6月13日



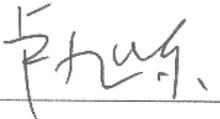
（本页无正文，为《关于宁波合力科技股份有限公司向特定对象发行股票的
审核中心意见落实函的回复》之签章页）

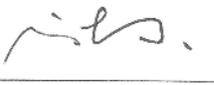
宁波合力科技股份有限公司
2023年6月13日



（本页无正文，为华泰联合证券有限责任公司《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》之签章页）

保荐代表人：


卢旭东


刘栋

华泰联合证券有限责任公司

2023年6月13日



保荐机构法定代表人声明

本人已认真阅读宁波合力科技股份有限公司本次审核中心意见落实函回复的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核中心意见落实函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构法定代表人：



江禹

华泰联合证券有限责任公司

