

(上接B039版)

序号	产权证号+幢号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积	评估价值		
						原值	成新率	净值
	合计	-	-	-	60,044.00	130,241,900.00	109,400,743.00	
1	黔(2021)遵义市不动产权第0008402号	建筑物A1办公楼	钢混	2013年7月	13,462.62	52,716,000.00	87% 29,232,602.00	
2	黔(2021)遵义市不动产权第0008510号	建筑物B3厂房	钢	2012年11月	9,344.96	19,350,500.00	83% 16,000,915.00	
3	黔(2021)遵义市不动产权第0008565号	建筑物B4厂房	钢	2012年10月	7,516.62	20,074,200.00	83% 16,661,669.00	
4	黔(2021)遵义市不动产权第0008504号	建筑物B7厂房	钢混	2012年3月	12,624.48	21,892,100.00	84% 18,389,364.00	
5		建筑物B6厂房(配房)1元产	钢混	2012年12月	394.00	946,800.00	82% 702,014.00	
6	黔(2021)遵义市不动产权第0008480号	建筑物B7厂房	钢	2012年12月	1,349.64	2,097,500.00	82% 2,497,502.00	
7	黔(2021)遵义市不动产权第0008519号	建筑物B8厂房	钢混	2012年12月	2,667.20	4,837,800.00	83% 4,015,374.00	
8	黔(2021)遵义市不动产权第0008227号	3#地块建筑物B1	钢	2012年5月	3,506.46	8,276,000.00	82% 6,786,320.00	
9	黔(2021)遵义市不动产权第0008230号	3#地块建筑物B2	钢	2012年5月	8,709.94	17,083,000.00	82% 14,500,470.00	
11		环保区加药室	钢混	2012年12月	26.56	37,900.00	83% 31,467.00	
12		环保区设备间	工业钢结构	2012年12月	22.30	31,900.00	83% 26,477.00	
20		综合楼	钢混	2012年12月	76.96	117,000.00	83% 97,608.00	
27		空压机房	钢	2012年12月	272.18	381,000.00	83% 316,200.00	

经以上分析,房产建筑物评估中选用评估方法和评估参数选择具有合理性。

## 2、土地使用情况

土地估价采用市场法,通过对选取的可比案例进行修正后得出评估结果。委估的四宗宗地为相邻的四块土地,位于同一区域,评估时采用相同的三个可比案例,评估可比案例选取如下:

比较因素	待估宗地	案例A	案例B	案例C
宗地名称	黔(2021)遵义市不动产权第0008498、0008510号	2020—C—07	2020—C—29	2020—C—09
所在地	贵州省遵义市汇川区汇川南路1号(一)	汇川区板厂镇与红花岗区交叉口	汇川区板厂镇与红花岗区交叉口	汇川区板厂镇与红花岗区交叉口
宗地面积	27,311.00	8,194	9,584	11,076
用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2021年2月26日	2021年2月26日	2020年10月10日	2020年10月10日
交易均价(元/㎡)	待估	361	376	375

通过对交易情况、交易时间、区域位置级别、产业集聚程度、交通便捷程度、公用服务设施状况、基础设施设施状况、环境状况、宗地内外开发程度、面积、形状、规划限制、剩余使用年限修正等因素对比分析修正,得出委估范围内的土地使用权评估结果为3,598.56万元(该结果已含3%的土地契税),具体评估结果明细如下:

序号	土地权证编号	宗地名称	用途性质	面积(㎡)	评估价值(元)
	合计	-	-	90,693.00	135,985,000.00
1	黔(2021)遵义市不动产权第0008492号	贵州39号地块	工业用地出让	8,900.00	3,246,100.00
2	黔(2021)遵义市不动产权第0008504、0008510号	贵州37号地块	工业用地出让	41,190.00	15,019,500.00
3	黔(2021)遵义市不动产权第0008496、0008510号	贵州36号地块	工业用地出让	27,311.00	9,968,100.00
4	黔(2021)遵义市不动产权第0008628号	贵州38号地块	工业用地出让	21,290.00	8,792,300.00

经以上分析,土地使用权评估中选用评估方法和评估参数选择具有合理性。

## 3、土地资产、挡土墙护坡工程及构筑物与机械设备

根据评估报告,除上述房产与土地外,本次交易资产范围还包括附属构筑物及机器设备。鉴于该处地形影响,厂区一面临马路,另外三面与相邻场地均有较大落差,厂区开发建设,前期投入的场地平整、挡土墙护坡等工程的投资较大。该部分场地平整、挡土墙护坡等工程及道路、围墙、门卫、停车场、停车库工程、港台文化墙工程、台阶踏步等项目(以下简称“构筑物”)。机器设备主要为安防、中央空调、变配电工程等,该部分资产本次评估值共计4,315.01万元,其中构筑物3,836.66万元,机器设备478.35万元。

### (1) 方法及相关参数的选择

该构筑物的评估方法为成本法,评估方法与相关参数的选取参见本题回复中“1、房屋建筑物的评估方法与参数选择”。

### (2) 评估过程与示例

以上方工程(平场及边坡治理等)为例,列示评估过程如下:

序号	费用名称	计算方式	费率	金额		
一	分部工程工程费	(12)+(13)+(14)+(15)+(16)		18,729,260.46		
1.1	人工费	黔建建标(2011)1564号	61	40,302.88		
1.2	人工费	162822102元/日		7,024,509.16		
1.3	材料费	主材+辅材+材差		5,510,036.86		
	材料费增值税综合费率		12.09%			
1.4	机械费	黔建建标【2019】121号	109.27%	1,194,164.99		
	机械费增值税综合费率		7.41%			
1.5	企业管理费	人工费+机械费	40.26%	3,300,048.97		
1.6	利润	人工费+机械费	26.68%	1,691,419.77		
二	措施项目费	(21)+(22)+(23)+(24)+(25)+(26)		1,306,122.13		
2.1	安全文明施工费	人工费	14.36%	1,006,721.15		
2.2	夜间施工增加费	人工费	0.77%	54,089.34		
2.3	二次搬运费	人工费	0.06%	66,723.61		
2.4	非夜间施工照明费	人工费	0.47%	33,015.67		
2.5	赶工增加费	人工费	0.43%	30,255.74		
2.6	工程定位复测费	人工费	0.19%	13,368.72		
三	管理费	(21)+(22)		2,500,774.10		
3.1	社会保险费	人工费	29.78%	2,091,922.96		
3.2	住房公积金	人工费	5.62%	400,831.13		
四	建筑安装工程费	(一)+(2)+(3)+(4)		22,438,136.68		
五	拆迁补偿工程费		100%	22,438,137.00		
六	建筑垃圾清运费		9%	2,019,162.33		
七	不含税前期费用	(五)+(六)	60.1%	1,469,703.30		
八	前期费用应纳税附加	(七)	4.83%	70,586.67		
九	建设期利息			—建设期利息		
十	资金成本	(五)+(七)+(八)	1.926%	500,403.56		
十一	不含前期费用单	(七)+(2)+(3)		24,406,243.94		
十二	评估增值率			24,406,200.00		
十三	年乘法成新率		72%			
	名称	经济使用年限	已使用年限	尚可使用年限	年乘法成新率	年乘法折旧
	年限	30	8.60	22	72%	1.00
十四	评估净值	(十二)×(十三)				17,571,744.00

### (3) 构筑物评估结果

采用上述评估计价过程对委估范围内的构筑物进行评估,评估结果为3,836.66万元,具体评估结果明细如下:

建筑物名称	建成年月	评估数量(m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	原值	评估价值	净值
分类小计:	2016年8月	1091.89	62,476,200.00	61,403,200.00	28,396,160.00
篮球场	2016年8月	960.00	379,200.00	80%	303,440.00
二、附属构筑物	2015年12月	103.00	12,500.00	72%	9,000.00
三、围墙	2015年12月	4.83	5,700.00	72%	4,104.00
四、围墙	2015年12月	4.83	5,700.00	72%	4,104.00
五、围墙	2015年12月	35.00	41,500.00	72%	29,880.00
六、围墙	2015年12月	30.00	3,600.00	72%	2,602.00
七、围墙	2015年12月	20.00	33,200.00	72%	23,904.00
八、围墙	2015年12月	2.50	3,000.00	72%	2,160.00
九、围墙	2015年12月	1.97	2,300.00	72%	1,666.00
十、围墙	2015年12月	6.00	5,900.00	72%	4,248.00
十一、围墙	2015年12月	21.00	24,900.00	72%	17,820.00
十二、围墙	2015年12月	0.36	5,000.00	72%	3,600.00
十三、围墙	2015年12月	6.00	6,200.00	72%	4,464.00
十四、围墙	2015年12月	16.40	4,300.00	40%	2,260.00
十五、围墙	2015年12月	1,983,200.00			1,983,200.00
十六、围墙	2015年12月	34,406,200.00			17,071,744.00
十七、围墙	2015年12月	22,863,100.00			17,174,232.00
十八、围墙	2015年12月	1,705,400.00			1,227,888.00

## 4、本次房屋、土地使用权、机器设备及构筑物评估结果合计为:

房产类资产	土地使用权	构筑物	机器设备	合计
10,940.87	3,598.56	3,836.66	478.35	18,854.43

综上所述,经房产、土地及构筑物等评估,房产与构筑物适用成本法、土地使用权选用市场法,相关参数以贵州省建筑与装饰工程计价定额(2016版)、《关于重新调整贵州省建设工程计价依据增值税率的通知》(黔建建字【2019】1121号)、《关于调整贵州省建设工程计价依据增值税率的通知》(黔建建字【2019】1317号)等文件为依据,相关参照市场价格以公开市场信息交易价格为准。基于以上评估方法及参数选取,本次收购评估定价公允,具有合理性。

### 三、本次交易相关程序履行情况

公司聘请了具有证券期货业务资格的江苏中企华中天资产评估有限公司于2021年7月8日为本次交易出具苏中资评报字(2021)第1049号资产评估报告。评估报告显示,以2021年5月31日为基准日,凌研物业的资产评估价值为1.97亿元。本次交易基于评估报告的评估值协商确定,交易对价不超过1.91亿元。本次交易已经公司第五届董事会第十八次会议审议通过,关联董事肖锐在审议该议案的股东大会上回避表决,公司独立董事对本次关联交易发表了事前认可及同意的独立意见,公司股东大会在7月29日对该议案进行了审议并通过该议案,与该关联交易有利害关系的关联股东已在股东大会上对该议案回避表决。

因此,本次交易履行了必要的审议程序。

### 四、中介机构的核查意见

保荐机构及发行人会计师履行了以下核查程序:

- 1、了解了公司收购凌研物业的相关交易背景;
- 2、获取了本次交易中凌研物业的审计报告与评估报告,了解资产评估增值情况;
- 3、了解评估报告中相关资产评估方法与参数选择;
- 4、对照评估报告中所选取的评估方法与评估参数,评价评估方法的合理性及参数选择的合理性;
- 5、查阅了本次交易的审计程序并获取相关决议。

经核查,保荐机构及发行人会计师认为:

本次收购的原因与背景符合公司经营实际情况;本次收购涉及资产评估方法、主要评估参数的选择具有合理性,本次收购评估定价公允;本次交易履行了必要的审议程序。

问题9:根据申请文件,报告期内南京东送电力科技有限公司同时作为申请人的客户及供应商,请申请人解释其商业合理性,相关交易是否具有商业实质,收入成本确认是否真实。

请保荐机构和会计师发表核查意见。

回复:

一、申请人解释其商业合理性,相关交易是否具有商业实质,收入成本确认是否真实

(一)公司与南京东送的交易具有商业合理性,具有商业实质  
南京东送电力科技有限公司主营业务为光伏EPC建设以及光伏组件、逆变器、支架等光伏工程上游工程材料销售,具备独立设计院,为光伏工程施工单位。

报告期内,发行人与南京东送的业务合作包括在“山东星球、山东诚海、河南新乡、宁夏沙坡头”光伏工程项目上采购南京东送的工程技术服务。此外,由于发行人具有原材料采购的议价优势,南京东送分别在2017年、2018年及2021年委托发行人代为采购光伏工程上游工程材料,包括支架、箱变、电缆、逆变器等产品。从公司角度考虑,基于与南京东送的合作基础,销售部分工程材料有利于增加上下游合作黏性并获取适当回报。双方业务合作具有合理性。

公司向南京东送销售工程材料与采购工程施工服务,是两项独立实施的业务且独立核算,均具有商业实质。

此外,南京东送与发行人不存在关联关系。  
因此,报告期内南京东送既是发行人的客户又是发行人第一大光伏工程技术服务供应商,公司与南京东送的交易具有商业合理性,具有商业实质。

(二)报告期内,与南京东送相关交易的成本确认真实

报告期内,发行人与南京东送之间形成的成本确认真实,包括①发行人每年按照项目归集的向南京东送采购工程技术服务结转的成本金额,分别列示在各个项目中;②发行人向南京东送销售光伏工程上游工程材料确认的收入金额,列示在“电力工程物资”一行。具体如下:

期间		2021年1-9月				
项目	采购内容	结转成本	销售内容	确认收入	当年合作事项概述	
山东星球	工程分包	-	-	-	2021年1-9月无合作	
山东诚海	工程分包	-	-	-	2021年1-9月无合作	
河南新乡	工程分包	-	-	-	2021年1-9月无合作	
宁夏沙坡头	工程分包	1,326.69	-	-	向南京东送采购工程技术服务	
电力工程物资	-	-	-	881.60	向南京东送销售工程材料	
	项目	采购内容	结转成本	销售内容	确认收入	当年合作事项概述
山东星球	工程分包	-	-	-	-	2020年无合作
山东诚海	工程分包	-	-	-	-	2020年无合作
河南新乡	工程分包	-	-	-	-	2020年无合作
宁夏沙坡头	工程分包	7,292.60	-	-	-	向南京东送采购工程技术服务
电力工程物资	-	-	-	-	881.60	2020年无销售
	项目	采购内容	结转成本	销售内容	确认收入	当年合作事项概述
山东星球	工程分包	-	-	-	-	2019年无合作
山东诚海	工程分包	-	-	-	-	2019年无合作
河南新乡	工程分包	-	-	-	-	2019年无合作
宁夏沙坡头	工程分包	-	-	-	-	2019年无合作
电力工程物资	-	-	-	-	-	2019年无销售
	项目	采购内容	结转成本	销售内容	确认收入	当年合作事项概述
山东星球	工程分包	2,062.18	-	-	-	向南京东送采购工程技术服务
山东诚海	工程分包	-	-	-	-	2019年无合作
河南新乡	工程分包	-	-	-	-	2019年无合作
宁夏沙坡头	工程分包	14,518.91	-	-	-	向南京东送采购工程技术服务
电力工程物资	-	-	-	-	-	2019年无销售
	项目	采购内容	结转成本	销售内容	确认收入	当年合作事项概述
山东星球	工程分包	-	-	-	-	2018年无合作
山东诚海	工程分包	-	-	-	-	2018年无合作
河南新乡	工程分包	-	-	-	-	2018年无合作
宁夏沙坡头	工程分包	-	-	-	-	2018年无合作
电力工程物资	-	-	-	-	1,077.08	向南京东送销售工程材料

报告期内,公司对南京东送的销售与采购独立核算,详细情况如上表所示,公司向南京东送销售工程材料,客户签收后确认收入,同时对应结转成本。工程项目分包给南京东送,公司按照工程项目归属成本,根据工程进度确认具体成本金额,在工程项目收入确认时结转进入营业成本。确认收入,公司关于南京东送业务的相关会计处理符合《企业会计准则》规定,收入成本真实。综上所述,报告期内公司与南京东送电力科技有限公司的交易具有商业合理性,具有商业实质,收入成本真实。

### 二、中介机构的核查意见

保荐机构及发行人会计师履行了以下核查程序:

- 1、询问管理层南京东送即是客户又是供应商的交易背景,商业实质;
- 2、检查发行人与南京东送的采购、销售的商品情况,核查相关合同交易实质与合同条款的匹配性;
- 3、访谈了公司管理层及南京东送实际控制人,并查阅了南京东送企业基本资料,了解南京东送的企业基本情况以及既是客户又是供应商的原因,与公司之间是否存在关联关系,并分析其商业合理性及商业实质;
- 4、检查了公司收入和成本确认方法,对南京东送的收入确认的真实性、准确性、完整性进行穿行测试,细节测试,对南京东送采购的真实性、准确性、完整性进行穿行测试,抽查合同条款、销售回款记录、采购付款记录等,核查了相关收入成本真实性。

经核查,保荐机构及发行人会计师认为:

发行人与南京东送的相关交易具有商业合理性,具有商业实质,收入成本确认真实。

问题10:根据申请文件,2018年,发行人香港子公司通过持有 TPG Seville Partners III 99.9%的合伙份额间接投资巴西电力项目,投资额为9,410万美元,底层资产为7家巴西电力运输项目公司;2021年上半年,TPG通过协议转让方式将上述资产予以转让。请申请人补充说明:(1)本次投资的原因、背景。(2)该项投资相关会计处理及确认依据,说明会计处理是否符合企业会计准则的规定。(3)申请人收回资金进展情况,相关信息披露是否充分。

请保荐机构和会计师发表核查意见。

回复:

### 一、本次投资的原因、背景

本次投资的原因与背景为:公司将拓展海外业务市场份额作为战略目标之一。公司拓展产业链下游以获取收益为目的,参与巴西电力项目积极拓展巴西及周边市场。具体情况如下:

公司致力于成为全球领先的分接开关系统解决和装备供应商,为各国电网及工业用户提供一流的产品和服务。2019年之前,市场主要分接开关系统企业为德国MR,日立ABB,上海华明,长电电气,国内市场除特高压为进口产品差,其余市场主要是上海华明和长电电气,竞争格局相对稳定短期难以形成突破,同时因为市场相对有重要手段主要依托于价格等消耗型手段,为寻求进一步发展,公司早在2015年以前就已经制定了海外发展的战略,在多地搭建海外本地化的组装工厂和销售服务团队,将海外市场作为未来发展的重点方向,首个海外工厂,国内生产基地的运营已步入正轨,除此以外的华明爱博电气,华明拉美和华北美子公司也已逐渐开始开展深入当地市场领域。公司2018年、2019年、2020年和2021年1-9月,境外业务收入分别为12,342.71万元、11,123.48万元、13,243.94万元和12,623.52万元,占比分别为10.65%、9.25%、9.68%和11.56%。其中,在巴西为主的拉美市场销售情况增长良好,2018年-2021年1-9月,公司在拉美地区收入情况分别为726.19万元、724.55万元、2,165.94万元和1,669.02万元。

海外市场虽然整体较国内更大,但是相对市场更为分散,同时因为产品定位和安全性的要求较高,在一个市场中的入围流程都相对较长,作为最终用户的一级甚至二级供应商,在用户端认证流程通常都需要2-3年时间,与国内最大的竞争对手MR相比,公司在海外的基础和网力都相对薄弱,知名度、品牌效应和本地化部署与竞争对手相比尚存差距。

巴西市场是南美最大的市场之一,通过巴西市场可以辐射主要拉美国家和南美洲的市场,巴西市场主要是电网资产,是公司产品分接开关系统下游用户。公司拥有在标的公司提名董事的权利,有利于公司在南美洲打响品牌和知名度,也有助于了解竞争对手的情况。

2017年12月,经第四届董事会第十六次会议审议,公司拟参与TPG旗下的TSI管理有限责任公司发起的对Abengoa巴西公司持有的7家电力传输项目公司的收购(简称:“标的公司”)。投资完成后,公司作为产业投资者与其他投资人在巴西国持有一家主体公司即“Evolta”(简称“主体公司”,Evolta)并通过该主体公司控股标的公司,标的公司业务主要是巴西输电业务,与电力设备业务具有协同性。公司在2017年12月与TSI签订了《战略合作协议》,约定了电力设备业务领域的战略合作关系,华明装备拥有在标的公司提名董事的权利等条款。

二、该项投资相关会计处理及确认依据,说明会计处理是否符合企业会计准则的规定

(一)2018年5月21日,公司子公司华明电网向合伙企业TPG Seville Partners III, Limited Partnership(以下简称“TPG基金”)支付首期投资款4,528.06万美元,TPG基金在完成对巴西电力项目的投资后,于2018年12月18日将剩余513.78万美元退回华明电网,华明电网累计投资4,014.26万美元,折合人民币25,631.80万元。公司依据原金融工具准则,将该投资作为“可供出售金融资产”核算。

(二)在2018年12月31日,由于该投资在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量,公司按照成本进行后续计量,该投资账面价值未发生变化。

(三)2019年1月1日开始执行新金融工具准则,公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,作为“其他非流动金融资产”核算。

(四)在2019年1月1日、2019年12月31日、2020年12月31日进行后续计量时,该投资以公允价值进行后续计量,但是该投资交易不活跃且无可参考的活跃市场交易价格,公司以成本作为该投资公允价值,同时以资产负债表日的即期汇率进行折算,差额作为公允价值变动处理。2019年1月1日调整期初留存收益-61,207.00元,2019年12月31日确认公允价值变动损失-161.10元,2020年12月31日确认公允价值变动损失-118.24元。

(五)在2021年6月30日,TPG基金已就巴西电力项目的处置达成协议,公司合理确定该投资的公允价值为9,389.40万美元,确认公允价值变动损益28,301.22万元。

(六)2021年9月18日,公司子公司华明电网收回TPG基金投资款及主要投资收益8,439.39万美元,收回的投资金额与2021年6月30日确定的公允价值之间的差额确认投资收益354.44万元。