

关于对湖南宇晶机器股份有限公司的问询函
(中小板问询函【2020】第 214 号)之评估机构核查意见

深交所中小板公司管理部：

根据上海证券交易所《关于对湖南宇晶机器股份有限公司的问询函》(中小板问询函【2020】第 214 号)，以下简称《问询函》的相关要求，本公司对有关问题进行认真分析，现对《问询函》中提及的问题回复如下：

2、本次交易主要资产为土地使用权和房屋建筑物，请公司结合资产评估情况，说明土地使用权、房屋建筑物的评估作价及增值合理性，并将评估作价与相近区域可比市场价格进行对比，说明是否存在较大差异，交易价格是否公允。请评估机构核查发表意见。

回复：北京亚超资产评估有限公司接受宇晶公司委托，对其持有的待处置房屋建筑物及一宗土地使用权等资产进行了评估，土地及房屋评估结论如下表：

| 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|
| | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| 房屋建筑物类 | 1,198.18 | 587.86 | 1,561.46 | 1,037.07 | 363.28 | 449.21 | 30.32 | 76.41 |
| 无形资产-土地使用权 | 233.01 | 166.99 | 849.63 | 849.63 | 616.62 | 682.64 | 264.63 | 408.79 |
| 合计 | 1,431.19 | 754.85 | 2,411.09 | 1,886.70 | 979.9 | 1,131.85 | 68.47 | 149.94 |

其中对使用权评估采用了基准地价修正系数法，增值的原因是土地所在位置基础设施完善及当地基准地价的修正更新上调后，导致了无形资产中土地使用权评估增值；对房屋建筑物评估采用了重置成本法，增值的原因是房屋建筑物重置成本上涨及会计折旧年限短于评估计算的经济使用年限导致评估增值。

评估机构查询了益阳市资阳区长春镇 2018 年至 2020 年工业用地的交易案例如下表：

金额单位：万元/公顷

| 序号 | 电子监管号 | 项目名称 | 成交时间 | 土地用途 | 土地使用年限 | 土地级别 | 成交价格 |
|-------|----------------------|----------------------------------|----------------|------|--------|------|--------|
| 宗地 1 | 4309022020 B00156 | 益阳市资阳区迎风桥镇黄花仑村，长常高速公路以南、三一九国道以北 | 2020/5/20 | 工业用地 | 30 | 三级 | 181.8 |
| 宗地 2 | 4309022020 B00169 | 益阳市资阳区长春镇流源桥村 | 2020/5/19 | 工业用地 | 10 | 三级 | 85.51 |
| 宗地 3 | 4309022020 B00146 | 益阳市资阳区长春镇流源桥村 | 2020/5/19 | 工业用地 | 10 | 三级 | 82.55 |
| 宗地 4 | 4309022019 B00217 | 益阳市资阳区长春镇白鹿铺村及益阳长春经济开发区南丰资产管理委员会 | 2019/12/1 6 | 仓储用地 | 50 | 二级 | 336.52 |
| 宗地 5 | 4309022019 B00127 | 益阳市资阳区长春镇新祝村 | 2019/11/4 | 工业用地 | 30 | 一级 | 227.89 |
| 宗地 6 | 4309022019 B00130 | 益阳市资阳区长春镇新祝村 | 2019/11/4 | 工业用地 | 30 | 一级 | 224.51 |
| 宗地 7 | 4309022019 B00111 | 益阳市资阳区长春镇新源村（原流源桥村） | 2019/11/4 | 工业用地 | 30 | 一级 | 222.18 |
| 宗地 8 | 4309022019 B00029 | 益阳市资阳区长春镇清水潭村 | 2019/3/4 | 工业用地 | 50 | 一级 | 325.81 |
| 宗地 9 | 4309022019 B00035 | 益阳市资阳区长春镇清水潭村 | 2019/3/4 | 工业用地 | 50 | 一级 | 328.37 |
| 宗地 10 | 4309022018 B00159 | 益阳市资阳区长春镇清水潭村、新祝村 | 2018/12/1 1 | 工业用地 | 50 | 一级 | 330.19 |
| 宗地 11 | 4309022018 B00037 | 湖南益阳长春经济开发区清水潭村 | 2018/2/1 | 工业用地 | 50 | 一级 | 326.9 |
| 待估宗地 | 湘(2018)益 阳市不动产 | 益阳市资阳区五福东路与贺家桥南路交汇处西南角 | 2020/11/3 0 | 工业用地 | 35.88 | 二级 | 275.4 |

| 序号 | 电子监管号 | 项目名称 | 成交时间 | 土地用途 | 土地使用年限 | 土地级别 | 成交价格 |
|----|----------------|------|------|------|--------|------|------|
| | 权第 0006415号 | | | | | | |

从上表分析来看，待估宗地单价在一级与三级用地之间；与同为二级地的宗地 4 交易单价有一定差异，原因有三：其一，待估宗地为工业用地，而宗地 4 属于仓储用地，两者在用地性质上有一定的差别；其二、待估宗地为处于居住、商业、政府办公、工业等综合用地板块，不临主要交道干道，导致未来作为工业用地发展受到了一定程度制约，而宗地 4 属于仓储用地，紧邻长张高速、319 国道及 319 省道便于车辆快速进出，作为仓储用地区位优势很明显；其三，待估宗地剩余使用年限为 35.88 年，而宗地 4 的设下年限为 50.00 年，存在年期修正系数差异。

结合当地最新《益阳市市区土地定级与基准地价更新技术报告》(基准日：2019 年 5 月 1 日)公告的待估宗地（权证号：湘(2018)益阳市不动产权第 0006415 号)所属的二级工业用地为 280.00 万元/公顷，待估宗地的评估单价为 275.40 万元/公顷，评估结论与二类工业用地基准地价基本持平。

待估房屋建筑物属于工业厂房及配套设施，当地工业地产交易案例少，可比性差，此次评估没有收集到同区域类似交易可比案例，故无法与相近区域可比市场价格进行对比；评估专业人员核对了评估过程中采用重置成本中估值指标、取费依据，认为评估依据充分，结论合理。

经核查，土地使用权、房屋建筑物的评估作价及增值合理；土地

使用权评估作价与相近区域可比市场价格进行对比，不存在较大差异。

北京亚超资产评估有限公司

2020年12月17日