

监管工作函专项说明

目 录

关于资产减值.....	第 1—23 页
-------------	----------

监管工作函专项说明

天健函〔2023〕5-31号

上海证券交易所:

由文一三佳科技股份有限公司(以下简称文一科技公司或公司)转来的《关于文一三佳科技股份有限公司2023年半年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函〔2023〕1115号,以下简称监管工作函)奉悉。我们已对监管工作函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查,现汇报说明如下。

一、关于资产减值。公司固定资产及投资性房地产近两年未新增计提减值准备。前期公司以1元对价出售全资子公司中发(铜陵)科技有限公司(以下简称中发铜陵)并在问询函回复中表示,中发铜陵的主要资产包括固定资产及投资性房地产,相关资产历年来未计提减值准备,但发现相关资产前期存在减值迹象,在以往年度应当做减值处理,存在减值计提不及时的情形。截至目前,公司未对前期定期报告进行会计差错更正。请公司:(1)结合近年相关资产的规模、具体构成、使用年限、闲置状态、产能利用率、减值测试等情况,说明减值迹象出现的具体时点和依据,以前年度应计提未计提的具体金额,对前期各期财务报表的具体影响,明确以前年度是否存在通过少计资产减值进行盈余管理的情形,并提示相关风险;(2)公司前期未对相关资产计提减值,但在出售评估时相关资产产生大额的评估减值,请公司补充披露相关资产近三年减值测算的具体过程、主要参数选取及依据,并与关键参数可获得的外部数据进行比较,论证说明本次出售评估结果与前期减值结果存在重大偏离的具体原因及合理性;(3)结合公司资产减值相关政策,全面梳理其他科目资产减值情况,说明是否存在其他应计提未计提的资产减值。请年审会计师事务所、本次交易资产评估机构发表意见。(监管工作函第三条)

(一) 结合近年相关资产的规模、具体构成、使用年限、闲置状态、产能利用率、减值测试等情况，说明减值迹象出现的具体时点和依据，以前年度应计提未计提的具体金额，对前期各期财务报表的具体影响，明确以前年度是否存在通过少计资产减值进行盈余管理的情形，并提示相关风险

1. 近年相关资产的规模、具体构成、使用年限、闲置状态、产能利用率等情况

(1) 公司中发（铜陵）科技有限公司近三年一期主要资产如下：

单位：万元

时 点	资产总额	其中					
		货币资金	投资性房地产	固定资产	在建工程	无形资产	其他
2020.12.31	31,817.76	4.75		28,366.65	205.06	3,128.04	113.26
2021.12.31	30,827.15	13.53	14,418.61	12,983.45	239.06	3,049.02	123.48
2022.12.31	29,765.59	30.56	16,120.20	10,405.78	239.06	2,969.99	
2023.6.30	29,353.49	0.65	10,617.83	15,437.17	336.26	2,930.48	31.10

由上表可见，全资子公司中发（铜陵）科技有限公司（以下简称中发铜陵）最近几年资产构成主要为固定资产、投资性房地产及无形资产，三者账面价值合计金额占2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日、2023年6月30日资产总额的比例分别为98.98%、98.78%、99.09%、98.75%。

(2) 投资性房地产及固定资产具体构成如下：

单位：万元

序号	科目名称	2020.12.31 账面价值	2021.12.31 账面价值	2022.12.31 账面价值	2023.6.30 账面价值
1	投资性房地产——房屋建筑物		14,418.61	16,120.20	10,617.83
2	固定资产——房屋建筑物	25,300.26	10,112.99	7,642.72	12,760.75
3	固定资产——构筑物及其他辅助设施	2,257.20	2,135.96	2,014.73	1,954.11
	建筑物类固定资产小计	27,557.46	26,667.56	25,777.65	25,332.69
4	固定资产——机器设备	808.63	734.07	748.00	718.27
5	固定资产——电子设备	0.56	0.43	0.33	4.04
	设备类固定资产合计	809.19	734.50	748.33	722.31
	资产合计	28,366.65	27,402.06	26,525.98	26,055.00

(3) 固定资产与投资房地产主要由房屋建筑物构成，房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、设备类固定资产的具体明细、使用年限、闲置状态如下：

单位：万元

固定资产名称	建筑面积 (平方米)/ 规格型号	2020.12.31 账面价值	2021.12.31 账面价值	2022.12.31 账面价值	2023.6.30 账面价值	使用年限 (月)	2023.6.30 状态
A 厂房	6,670.53	1,621.45	1,565.69	1,509.93	1,482.05	419	出租
B 厂房	8,874.75	2,178.98	2,104.05	2,029.12	1,991.66	419	出租
LED 厂房	12,430.28	6,824.39	6,624.16	6,423.93	6,323.81	420	部分出租
LED 辅房	2,577.61	1,025.66	995.57	965.47	950.43	420	部分出租
海德一厂房	5,476.06	2,965.96	2,878.94	2,791.92	2,748.41	420	出租
海德二厂房	5,476.06	2,937.31	2,851.12	2,764.94	2,721.85	420	出租
冷冻机房	395.75	70.35	68.29	66.22	65.19	420	出租
山田辅房	5,805.67	1,301.15	1,262.98	1,224.79	1,205.71	420	备用
富仕辅房	1,583.44	322.38	312.93	303.47	298.74	420	备用
挤模辅房	2,838.60	381.36	370.17	358.98	353.38	420	备用
35KV 变电站	548.91	404.48	392.61	380.75	374.81	420	备用
宿舍楼 1#	4,386.15	1,137.25	1,103.88	1,070.51	1,053.83	420	备用
宿舍楼 2#	3,910.94	1,016.91	987.07	957.23	942.32	420	备用
宿舍楼 3#	3,568.32	935.56	908.11	880.66	866.93	420	备用
宿舍楼 4#	2,032.96	536.14	520.41	504.68	496.81	420	备用
食堂	3,576.45	855.71	830.61	805.50	792.95	420	备用
浴室	923.72	221.92	215.41	208.90	205.65	420	备用
污水池	734.85	441.89	423.31	404.72	395.42	300	在用
南门值班室	43.20	40.73	39.02	37.31	36.45	300	在用
生活区值班室	43.20	39.94	38.26	36.58	35.74	300	在用
西门值班室	43.20	40.73	39.02	37.31	36.45	300	在用
道路		1,859.96	1,760.05	1,660.16	1,610.20	240	在用
围墙		397.25	375.90	354.57	343.90	240	在用
建筑物类固		27,557.46	26,667.56	25,777.65	25,332.69		

定资产小计							
起重机、变电设备、空调等设备类固定资产小计		809.19	734.50	748.33	722.31		部分闲置
合 计		28,366.65	27,402.06	26,525.98	26,055.00		

注：备用房屋主要系辅助用房及宿舍、食堂等后勤保障用房，该部分房屋待整体搬迁的进程确定后进行适当改造后即可投入使用。

无形资产均为土地使用权，2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 6 月 30 日账面金额分别为 3,128.04 万元、3,049.02 万元、2,969.99 万元、2,930.48 万元，具体明细、使用年限、闲置状态如下：

单位：万元

资产名称	面积（平方米）	2020.12.31 账面价值	2021.12.31 账面价值	2022.12.31 账面价值	2023.6.30 账面价值	使用年限 （月）	2023.6.30 状态
土地使用权	308,453.50	3,128.04	3,049.02	2,969.99	2,930.48	600	在用

公司采用历史成本计量属性，遵循《企业会计准则》的规定进行相关核算，公司账面价值较本次转让评估价值偏高主要原因如下：

(1)中发铜陵产业园工程系大规模园区系统性的建设工程，除厂房建造工程外，其他的土建、室外工程、绿化工程、土方工程等辅助工程累计投入也较大但与本次因出售转让评估价值关联度不大甚至不相关，但构成了账面工程费用价值重要组成部分。本次影响评估转让价值的因素主要考虑的后期形成有形资产的面积和评估单价，面积主要根据权证面积或测绘的有形面积计算，评估单价主要考虑基准建安工程费用及固定费率计算出来待摊投资费用，与账面价值的历史成本的计量属性基础存在较大差异。

(2)因中发铜陵厂房受让前是为特高压设备生产要求设计，转让以后部分厂房结构不符合后续规划使用要求，进行部分功能改造支出，如对 LED 厂房的功能提升改造等，造成了账面价值较高。

(3)由于项目建设周期较长，项目建设的贷款资金利息成本等待摊费用支出和建设成本有所增加。

最近三年一期，中发铜陵上述资产除出租外，部分资产处于备用状态，产能利用率较低，出现这一情况的原因系公司未完成整体搬迁，具体原因如下：中发铜陵系于 2013 年通过《资产置换协议》（主要系土地置换）的方式成为公司的

子公司，置换之后现有主要经营用地均不在公司名下，未来整体搬迁一直是公司管理层寻求资源整合、提升未来盈利能力的关键选项。近几年，公司收入、利润规模持续增长，虽然具备整体搬迁条件，但考虑到中发铜陵项目体量较大、土地容积率较低、周边产业聚集未达预期，同时整体搬迁仍需要一定的改造投入，原有经营场所仍能满足现有经营生产需求，因此暂未搬迁。

中发铜陵的产业园自规划建设以来，其定位一直是为公司整体生产经营提供厂房、办公场所以及土地，因此，固定资产使用用途一直是为公司整体搬迁作准备，其内外部经营环境未发生重大变化。近年来，公司管理层对中发铜陵资产用途做了具体说明：例如公司在 2020 年度报告经营情况讨论与分析中对中发铜陵项目披露如下：“盘活资产资源，推进搬迁工作。产业园占地 462.68 亩，公司未来整体搬迁预计用地 180 亩左右即可，产业园大面积土地将闲置，公司将积极争取，通过多渠道协调沟通，以有效处置闲置土地及地上建筑物，盘活资产，提高公司资产质量，减轻公司长期发展的负担，提升企业盈利能力。2021 年，公司将积极推进表面处理产业化迁扩建项目，早日实现电镀的整体搬迁，并借机对原 LED 电镀线进行技术改造，形成接插件电镀金生产线，以适应市场需求，扩大电镀业务规模。同时，继续做好产业园工程续建工作，稳步推进三佳山田、富仕机器和挤出模具的搬迁工作。”

截至 2023 年 5 月底，公司一直未改变中发铜陵的原计划用途，并于 2021 年至 2023 年期间陆续办理了产权证书，为搬迁工作持续做准备。

2. 减值测试情况

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定，截至 2022 年 12 月 31 日，中发铜陵相关资产组是否存在减值迹象具体分析如下：

《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定 资产减值迹象判断依据	中发铜陵具体情况	是否存在 减值迹象
资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌	2022 年底中发铜陵周边中发超高压房产土地因司法拍卖存在价值下跌情形，其价值变动无法代表公允公开市价，其他无市价变动情形。	否
企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响	中发铜陵公司其定位为整体生产经营提供厂房、办公场所以及土地，主要为产业园厂房土地资产，所处的经济、技术或者法律	否

	等环境未发生重大变化,公司国内整体主营业务市场未发生重大不利变化。	
市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低	市场利率或者其他市场投资报酬率未发生重大变化。	否
有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏	资产未陈旧过时及损坏,建造过程中虽然存在部分改造、拆建、重建支出,但属于固定资产后续支出。	否
资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置	截至2023年5月底,公司一直未改变中发铜陵的原计划用途,并于2021年至2023年期间陆续办理了产权证书,为搬迁工作持续做准备。厂房除了自用外,部分还用于出租。	否
企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等	由于中发铜陵资产组主要资产为工业用途的厂房及土地,部分厂房已对外租赁,尚未出租厂房的租金可以参考同处于铜陵经济技术开发区的铜陵市至诚招商服务有限公司对外出租同类物业的租金,故中发铜陵厂房及土地的可回收金额可以采用预计未来现金流量的现值,即收益法进行预测。经减值测试未发生减值。	否
其他表明资产可能已经发生减值的迹象	无其他表明资产可能已经发生减值的迹象。	否

3. 减值迹象出现的具体时点和依据,对前期各期财务报表的具体影响,以前年度是否存在通过少计资产减值进行盈余管理,并提示相关风险

截至2023年5月,公司整体搬迁计划一直未发生变化,并一直在为此进行持续准备,在此之前公司尚未出现《企业会计准则第8号——资产减值》第五条所述之减值迹象。

2023年6月,根据《安徽省人民政府关于印发安徽省批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动方案的通知》(皖政〔2022〕54号)文件精神要求(该文件要求在全省范围内进一步盘活存量建设用地,优化土地资源配置,提高土地利用效益,有效期3年),铜陵市经济技术开发区管委会代表铜陵市人民

政府致函公司，要求公司对中发铜陵闲置、低效的土地厂房资产进行处置。

为贯彻落实省市加快推进低效土地资产处置的相关政策精神，加速腾笼换鸟实现新项目招商，同时推动园区企业减负转型发展，铜陵市人民政府安排铜陵大江投资控股有限公司（以下简称大江公司）收购中发铜陵所属土地、厂房资产。大江公司按照国有体系收购要求，委托铜陵华诚评估事务所对上述资产进行了预评估。评估方法和参数选择参考附近司法拍卖的中发超高压变压器(铜陵)有限公司土地和厂房评估方法。大江公司随后根据预评估结果与公司进行了多轮商谈，包括转让方式、资产项目、价格等，经过多次开会研判，最终决定采取承债式股权收购的方式收购中发铜陵全部股权，收购价格经评估后确定。2023年8月11日，公司第八届董事会第十三次会议审议通过了相关议案。

如上所述，2023年6月，虽然是否处置中发铜陵事宜尚未经过公司董事会、股东大会表决，但已显示公司整体搬迁计划可能因外部环境发生变化而需要作出改变，基于谨慎性考虑，此时点应视同满足《企业会计准则第8号——资产减值》第五条第五项“（五）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置”之规定，即中发铜陵资产组出现了减值迹象。

根据坤元资产评估有限公司以2023年6月30日为基准日出具的《中发（铜陵）科技有限公司拟股权转让涉及的其股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（坤元评报（2023）2-19号），应对中发铜陵资产组计提资产减值损失10,632.48万元，导致公司2023年二季度及半年报利润总额、净利润均减少10,632.48万元。

截至2023年5月30日，公司整体搬迁计划一直未发生变化，中发铜陵资产组以在按原计划整体搬迁使用的假设下一直以预计未来持续使用产生的现金流量的现值作为可收回金额，经测算未发生减值。2023年6月，为贯彻落实省市加快推进低效土地资产处置的相关政策精神，公司变更了原整体搬迁计划，将原计划自用变更为出售。本次资产减值损失主要与本次交易行为相关，而且该资产处置行为并非公司正常经营处置资产，具有特殊性和偶发性。尽管以前年度不存在通过少计资产减值进行盈余管理的情形，但导致2023年二季度及半年报数据披露存在不够及时和准确，应进行会计差错更正。

（二）公司前期未对相关资产计提减值，但在出售评估时相关资产产生大额

的评估减值，请公司补充披露相关资产近三年减值测算的具体过程、主要参数选取及依据，并与关键参数可获得的外部数据进行比较，论证说明本次出售评估结果与前期减值结果存在重大偏离的具体原因及合理性

1. 相关资产近三年减值测算的具体过程、主要参数选取及依据

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，资产减值测试应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值比较，以确定是否发生减值。

资产可收回金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。中发铜陵自规划建设以来，一直是为公司整体搬迁作准备，2023年6月之前这一情况未曾发生重大变化。

公司对中发铜陵资产组一直没有转让意图，也不存在转让协议价格，资产组也无活跃交易市场，故无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额。由于中发铜陵资产组主要资产为工业用途的厂房及土地，部分厂房已对外租赁，尚未出租厂房的租金可以参考同处于铜陵经济技术开发区的铜陵市至诚招商服务有限公司对外出租同类物业的租金，故中发铜陵厂房及土地的可回收金额可以采用预计未来现金流量的现值，即收益法进行预测。

收益法是利用预期收益原理，求取委估资产组未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估资产组的客观合理价格或价值的方法。

采用收益进行测试，首先确定资产组的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取资产组的市场价值。

收益法计算公式：

$$P = \frac{A}{y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+y} \right)^n \right] + \frac{Pn}{(1+y)^n}$$

P：表示资产组的价值；

A：表示资产组未来年净收益；

y：表示资本化率；

g：表示未来收益期内租金年增长率；

n：表示剩余收益期限；

Pn: 表示期末资产回收残值。

(1) 以 2022 年为例减值测算过程如下:

1) 年租赁收益的测算

年租赁收益包括有效毛租金收入与押金利息收入两部分

① 潜在毛租金收入

租约期内的厂房租金按合同约定的不含税租金测算。租约期外的厂房租金，主要参考铜陵市至诚招商服务有限公司对外出租同区位同类物业的租金水平测算，并参考铜陵经济技术开发区同类物业的市场供求状况、租赁状况、物业发展前景等因素，考虑一定年增长率。

铜陵市至诚招商服务有限公司对外出租同区位同类物业的租赁情况如下表:

单位: 万元

序号	出租方	承租方名称	房屋坐落	租赁房屋名称	厂房出租面积 (m2)	租赁期限	租赁起止日期	履约保证金 (元)	履约保证金占年租金的比例	含税租赁单价 (元 /m2/月)	年租金	租金支付方式	租赁用途
1	铜陵市至诚招商服务有限公司	安徽萨法尔新材料科技有限公司	翠湖三路西段 892 号卓成工业园	1 号 2 单元厂房	1,753.00	5 个月	2021/5/6 -2021/10 /6	1.00	3.96%	12.00	25.24	一次性支付	工业生产
2	铜陵市至诚招商服务有限公司	铜陵麟安生物科技有限公司	翠湖三路西段 892 号卓成工业园	1 号 2 单元厂房	1,793.00	2 年	2022/1/1 -2023/12 /31	10.50	40.67%	12.00	25.82	半年付	工业生产
	铜陵市至诚招商服务有限公司		翠湖三路西段 892 号卓成工业园	1 号 2 单元办公楼	887.88	2 年	2021/11/1-2023/1 0/31					半年付	工业生产
3	铜陵市至诚招商服务有限公司	安徽洛尔森智能科技有限公司	翠湖三路西段 892 号卓成工业园	1 号厂房	3,580.00	3 个月	2021/10/1-2021/1 2/31	10.00	19.40%	12.00	51.55	一次性支付	工业生产

4	铜陵市至诚招商服务有限公司	安徽富水流体科技有限公司	铜陵经济技术开发区泰山大道北段951号	3栋1号、2号标准厂房	2,435.00	5年	2021/12/1-2026/11/30	8.70	24.81%	12.00	35.06	半年付	工业生产
5	铜陵市至诚招商服务有限公司	安徽信敏惠新材料科技有限公司	铜陵经济技术开发区泰山大道北段951号	21栋1号一层	4,378.03	2年	2022/1/9-2024/1/8	18.00	28.55%	12.00	63.04	半年付	工业生产
6	铜陵泰祥科创高新技术有限公司	铜陵晨旭机电设备制造有限公司	铜陵泰祥科技创业园	B座一层	510.00	3年	2021/11/20-2024/11/20	1.00	11.67%	14.00	8.57	半年付	工业生产

注：铜陵市至诚招商服务有限公司系铜陵市经济技术开发区管委会下属公司。

通过收集的租赁合同分析 2021 年签订的租赁合同一层单位含税租赁单价在 12 至 14 元/m²/月，与铜陵经济技术开发区管理委员会 2019 年 4 月 17 日公布的《铜陵经济技术开发区关于调整部分经营性资产租赁价格的通知》是一致的。

根据铜陵经济技术开发区管理委员会 2019 年 4 月 17 日公布的《铜陵经济技术开发区关于调整部分经营性资产租赁价格的通知》，新租赁价格标准自公布之日起实施。具体内容如下：

位置	层数	结构	层高（米）	所在层数/总层数	2019 年执行的租赁单价	2016 年执行的租赁单价	变化幅度	备注	年租金复合增长率
加速器厂房（青年创业园）	单层	钢混	11.30	1/1	14.00	12.00	2.00	毛坯	5.27%
	二层	钢混	4.40	1/2	10.00	9.00	1.00	毛坯	3.57%
		钢混	4.20	2/2	8.00	7.00	1.00	毛坯	4.55%
	五层	钢混	4.20	1/5	10.00	8.00	2.00	毛坯	7.72%
		钢混	4.20	2/5	8.00	7.00	1.00	毛坯	4.55%
		钢混	4.20	3/5	7.00	6.00	1.00	毛坯	5.27%
		钢混	4.20	4/5	6.00	5.50	0.50	毛坯	2.94%
		钢混	4.20	5/5	6.00	5.00	1.00	毛坯	6.27%
中小企业创业园	单层	钢	8.00	1/1	12.00	12.00	0.00	毛坯	
年租金平均复合增长率									5.02%

通过分析，铜陵经济技术开发区管理委员会 2019 年 4 月 17 日公布的《铜陵经济技术开发区关于调整部分经营性资产租赁价格的通知》的一层单位含税租赁单价在 12 至 14 元/m²/月。

根据铜陵经济技术开发区管理委员会 2023 年 3 月 31 日公布的《铜陵经济技术开发区关于确定部分经营性资产租赁价格的通知》，新租赁价格标准自发布之日起实施。具体内容如下：

位置	厂房	结构	层高（米）	所在层数/总层	含税租赁单价（元/m ² /	备注
西部 园区 电子 器件标 准化 厂房	2#厂房	钢混	9.00	1/3	16.00	毛坯
			6.00	2/3	12.00	毛坯
			6.00	3/3	10.00	毛坯
	5#厂房	钢混	7.00	1/4	15.00	毛坯
			5.40	2/4	11.00	毛坯
			5.40	3/4	10.00	毛坯
			5.40	4/4	8.00	毛坯
	7#厂房 （动力 站）	钢混	8.00	1/3	16.00	毛坯
			6.50	2/3	12.00	毛坯
			6.50	3/3	10.00	毛坯

通过分析，铜陵经济技术开发区管理委员会 2023 年 3 月 31 日公布的《铜陵经济技术开发区关于确定部分经营性资产租赁价格的通知》的一层单位含税租赁单价在 15 至 16 元/m²/月。

通过综合分析，中发铜陵厂房 2023 年单位含税租赁单价取 14 元/m²/月、增长率取 4%。

② 有效毛租金收入

有效毛租金收入=潜在毛租金收入×（1-空置率）

中发铜陵厂区位于铜陵市经济开发区，该开发区为国家级经开区，是安徽省首批战略性新兴产业集聚发展基地。首先分析中发铜陵实际租赁期限及免租期，其次结合铜陵市至诚招商服务有限公司对外出租期限及免租期，最后综合分析开发区的物业市场供求状况、租赁状况、物业发展前景等因素而确定空置率为 3%。

③ 押金利息收入

根据中发铜陵已签订的租赁合同和铜陵市至诚招商服务有限公司已签订的租赁合同，押金一般为三个月租金（租赁期满后无息退还），利率取 2022 年底中国人民银行一年期定期存款利率 1.5%计算。

④ 年租赁费用

年租赁费用包括管理费、维修费、保险费、税金，税金包括房产税、城市维护建设税及教育费附加等。

管理费用指管理厂区人员的职工薪酬等费用，根据中发铜陵的实际情况结合行业惯例按有效毛租金收入 1%预测。

维修保养费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考企业的实际维修保养状况，按房屋重置价格的 1%计算。

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按房屋重置价格乘以保险费率 0.15%计算。

各项税金：包括土地使用税、房产税、城市维护建设税及教育费附加。其中房产税按有效毛租金收入的 12%计算。城市维护建设税及教育费附加按有效毛租金的 1.08%（增值税 9%*（城建税 7%+教育费附加 5%））计算。土地使用税按厂房及其附属物分摊土地面积*6 元/平方计算。

⑤ 资本化利率

资本化利率为安全利率加上风险调整值。综合考虑确定工业用房资本化利率为 5.5%。

安全利率加风险调整值法	取值	取值说明
1. 安全利率	1.50%	1 年定期存款利率
2. 风险调整值	4.00%	考虑投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、投资带来的优惠
(1) 对投资风险的补偿	2.00%	市场需求较好，租金水平适中
(2) 对管理负担的补偿	1.50%	一般性的物业管理，满足基本服务需求
(3) 对缺乏流动性的补偿	1.00%	租赁市场出租状况良好
(4) 投资带来的优惠	0.50%	房地产融资优惠
3. 资本化率	5.50%	报酬率=安全利率+风险调整值

收益年限：根据建筑物剩余耐用年限和土地使用权剩余的使用年限孰短原则确定收益年限为 37.58 年。

期末资产回收残值：期末资产回收残值按建筑物的账面原值的残值率计算。

空余土地的可回收金额测算：中发铜陵土地总面积 462.68 亩，已建厂房、道路等附属物分摊土地面积约 180 亩，空余土地为 282.68 亩，空余土地的可回收金额参照周边出让的工业用地采用市场法进行测算。

中发铜陵厂房及土地的可回收金额：采用预计未来现金流量的现值的测算方法得出中发铜陵厂房及土地的可回收金额 30,181.09 万元，比 2022 年底厂房及土地的账面值 28,747.64 万元，增值 1,433.45 万元，故 2022 年度中发铜陵厂房及土地不存在减值迹象。具体计算情况见下表：

未来租金收益预测结果表

单位：万元

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年至 2058 年	2059 年	2060 年
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5-36 年	第 37 年	第 37.58 年
一、年经营收入	994.06	1,071.93	1,134.67	1,201.24	79,661.17	4,457.27	2,600.07
其中：租金收入	990.01	1,067.57	1,130.06	1,196.35	79,336.88	4,439.12	2,589.49
押金利息收入	4.05	4.36	4.62	4.89	324.29	18.14	10.58
二、年经营费用	327.66	338.63	347.46	356.83	17,222.63	815.28	475.58
其中：各项税费	202.02	212.21	220.42	229.12	12,723.69	655.01	382.09
管理费用	9.94	10.72	11.35	12.01	796.61	44.57	26.00
维修费及保险费	115.70	115.70	115.70	115.70	3,702.32	115.70	67.49
三、年净收益	666.39	733.30	787.21	844.41	62,438.55	3,641.99	2,124.49
加：资产残值回收							1,199.18
四、年净现金流	666.39	733.30	787.21	844.41	62,438.55	3,641.99	3,323.67
五、折现率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	0.06	0.06
折现期	0.5	1.5	2.5	3.5		36.50	37.08
折现系数	0.9736	0.9228	0.8747	0.8291		0.1417	0.1373
六、现金流现值	648.80	676.69	688.58	700.10	19,860.90	516.07	456.34
七、厂房及所分摊土地可回收金额	23,547.48						
八、空余土地（282.68 亩）可回收金额	6,633.61						
九、厂房及土地可回收金额	30,181.09						

(2) 2021 年和 2020 年减值测试结果、主要参数

按上述同样的减值测试思路，得出 2021 年、2020 年减值测算结果，具体情况如下：

1) 2021 年度中发铜陵厂房及土地的可回收金额

中发铜陵厂房及土地的可回收金额 30,855.04 万元，比 2021 年底厂房及土地的账面值 29,716.57 万元，增值 1,138.47 万元，故 2021 年度中发铜陵厂房及土地不存在减值迹象。计算主要参数如下：

年度	首年租金单价	租金年增长率	空置率	管理费	维修费	保险费	折现率
----	--------	--------	-----	-----	-----	-----	-----

	(含税)						
2021	13.00	4.50%	3.00%	1.00%	1.00%	0.15%	5.50%

具体计算情况见下表:

未来租金收益预测结果表

单位: 万元

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年至 2058 年	2059 年	2060 年
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5-37 年	第 38 年	第 38.58 年
一、年经营收入	933.70	968.29	1,023.86	1,097.66	87,355.54	5,130.85	2,992.99
其中: 租金收入	929.90	964.35	1,019.69	1,093.19	86,999.93	5,109.96	2,980.81
押金利息收入	3.80	3.94	4.17	4.47	355.61	20.89	12.18
二、年经营费用	319.17	324.03	331.86	342.25	18,493.70	910.12	530.9
其中: 各项税费	194.13	198.65	205.92	215.57	13,802.12	743.11	433.48
管理费用	9.34	9.68	10.24	10.98	873.56	51.31	29.93
维修费及保险费	115.70	115.70	115.70	115.70	3,818.02	115.70	67.49
三、年净收益	614.53	644.26	692.00	755.41	68,861.84	4,220.73	2,462.09
加: 资产残值回收							1,199.18
四: 年净现金流	614.53	644.26	692.00	755.41	68,861.84	4,220.73	3,661.27
五、折现率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
折现期	0.5	1.5	2.5	3.5		37.50	38.08
折现系数	0.9736	0.9228	0.8747	0.8291		0.1343	0.1302
六、现金流现值	598.31	594.52	605.29	626.31	20,715.87	566.84	476.70
七、厂房及所分摊 土地可回收金额	24,183.84						
八、空余土地 (282.68 亩) 可回 收金额	6,671.20						
九、厂房及土地可 回收金额	30,855.04						

2) 2020 年度中发铜陵厂房及土地的可回收金额

中发铜陵厂房及土地的可回收金额 33,100.46 万元, 比 2020 年底厂房及土地的账面值 31,494.69 万元, 增值 1,605.77 万元, 故 2020 年度中发铜陵厂房及土地不存在减值迹象。计算主要参数如下:

年度	首年租金单价 (含税)	租金年增长率	空置率	管理费	维修费	保险费	折现率
2020	12.50	5.00%	3.00%	1.00%	1.00%	0.15%	5.50%

具体计算情况见下表：

未来租金收益预测结果表

单位：万元

项目\年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年至 2058 年	2059 年	2060 年
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5-38 年	第 39 年	第 39.58 年
一、年经营收入	969.20	1,017.55	1,068.26	1,121.51	100,198.92	6,188.11	3,609.73
其中：租金收入	965.25	1,013.41	1,063.91	1,116.94	99,791.02	6,162.92	3,595.04
押金利息收入	3.95	4.14	4.35	4.57	407.90	25.19	14.69
二、年经营费用	324.16	330.98	338.11	345.61	20,489.74	1058.99	617.74
其中：各项税费	198.77	205.10	211.73	218.69	15,554.03	881.41	514.15
管理费用	9.69	10.18	10.68	11.22	1001.99	61.88	36.10
维修费及保险费	115.70	115.70	115.70	115.70	3,933.72	115.70	67.49
三、年净收益	645.04	686.57	730.15	775.90	79,709.18	5,129.12	2,991.99
加：资产残值回收							1,199.18
四：年净现金流	645.04	686.57	730.15	775.90	79,709.18	5,129.12	4,191.17
五、折现率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	6.00%	6.00%
折现期	0.5	1.5	2.5	3.5		38.50	39.08
折现系数	0.9736	0.9228	0.8747	0.8291		0.1273	0.1234
六、现金流现值	628.01	633.57	638.66	643.3	22,659.05	652.94	517.19
七、厂房及所分摊 土地可回收金额	26,372.72						
八、空余土地 (282.68 亩)可回 收金额	6,727.74						
九、厂房及土地可 回收金额	33,100.46						

2. 与关键参数可获得的外部数据进行比较

(1) 近年来，境内上市公司交易案例中房地产采用收益法评估中的主要参数情况如下：

序号	证券简称	项目名称	评估基准日	标的资产	租金增长率	空置率	管理费	维修费	保险费	折现率
1	000615.SZ	奥园美谷:奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及京汉置业集团有限责任公司股东全部权益市场价值资产评估说明	2020/12/31	安新县旅游路北侧商业	5.00%	0.00%	2.00%	1.00%	0.15%	6.00%
2	600755.SH	厦门国贸:拟股权转让涉及的国贸地产集团有限公司股东全部权益价值资产评估说明	2020/12/31	长青北里94#105-305	5.00%	3.00%	1.00%	0.50%	0.15%	5.50%
3	300486.SZ	东杰智能:东杰智能科技集团股份有限公司拟出售的资产市场价值资产评估说明(报备版)	2021/4/30	赢华国际广场8号楼1601	5.00%	5.00%	2.00%	2.00%	0.20%	6.41%
平均值					5.00%	2.67%	1.67%	1.17%	0.17%	5.97%

(2) 公司 2020 年至 2022 年中发铜陵厂房土地减值测算中涉及的主要参数如下：

年度	首年租金单价 (含税)	租金年增长率	空置率	管理费	维修费	保险费	折现率
2020	12.50	5.00%	3.00%	1.00%	1.00%	0.15%	5.50%
2021	13.00	4.50%	3.00%	1.00%	1.00%	0.15%	5.50%
2022	14.00	4.00%	3.00%	1.00%	1.00%	0.15%	5.50%

注：根据投资房地产风险的来源将风险分为市场风险、经营管理风险、政策风险、自然风险等。投资住宅、办公用房、厂房、商铺、宾馆、酒店等不同类型的房地产，所对应的风险程度各不相同。投资风险补偿率的具体取值，需根据上述因素进行综合分析，作出相应的判断，投资厂房风险补偿率低于上述商铺、宾馆、酒店、办公用房，因此折现率采用 5.50%。

减值测试中租金依据铜陵经济技术开发区管理委员会 2019 年 4 月 17 日公布《铜陵经济技术开发区关于调整部分经营性资产租赁价格的通知》和铜陵经济技术开发区管理委员会 2023 年 3 月 31 日公布《铜陵经济技术开发区关于确定部分经营性资产租赁价格的通知》进行预测。

租金年增长率、空置率、管理费用、维修费用、保险费用、折现率等主要参数均与上市公司披露的交易案例参数基本一致。故 2020 年至 2022 年减值测试选

取的参数依据充分、减值测试的结果具有合理性。

3. 论证说明本次出售评估结果与前期减值结果存在重大偏离的具体原因及合理性

(1) 本次出售评估结果与前期减值结果存在重大偏离的具体原因分析

1) 本次出售评估与前期减值测试的交易背景不同及采用方法不一样

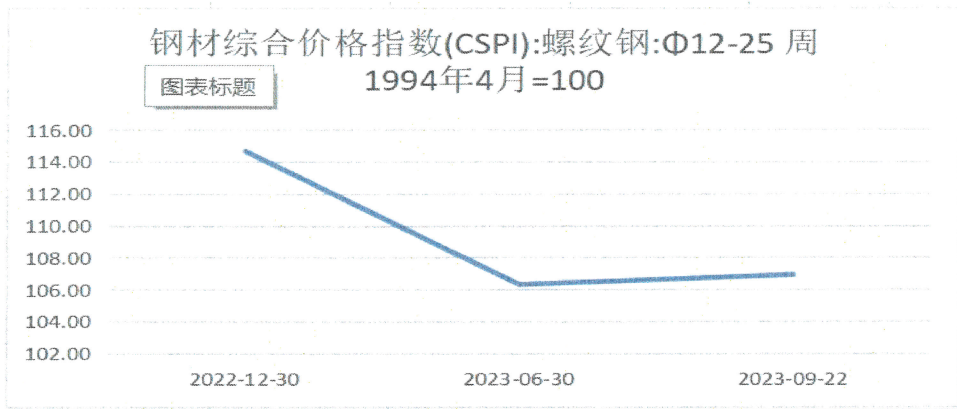
出售评估是以股权转让为目的，且系在 2022 年 4 月 19 日安徽省人民政府《安徽省人民政府关于印发安徽省批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动方案的通知》（皖政〔2022〕54 号）文件要求对中发铜陵闲置、低效的土地厂房资产处置背景下作出的交易行为。

出售评估根据转让股权目的，根据中发铜陵的经营状况、收集的资料情况对中发铜陵股东全部权益价值采用资产基础法进行评估，其中涉及资产减值测试的资产组相关的固定资产-房屋建筑物、投资性房地产采用成本法评估，土地使用权采用市场法进行评估。由于企业经营现状不满足整体收益法和市场法评估条件，故出售评估未采用收益法和市场法，采用资产基础法对股东全部权益价值评估是符合资产评估准则规定的。

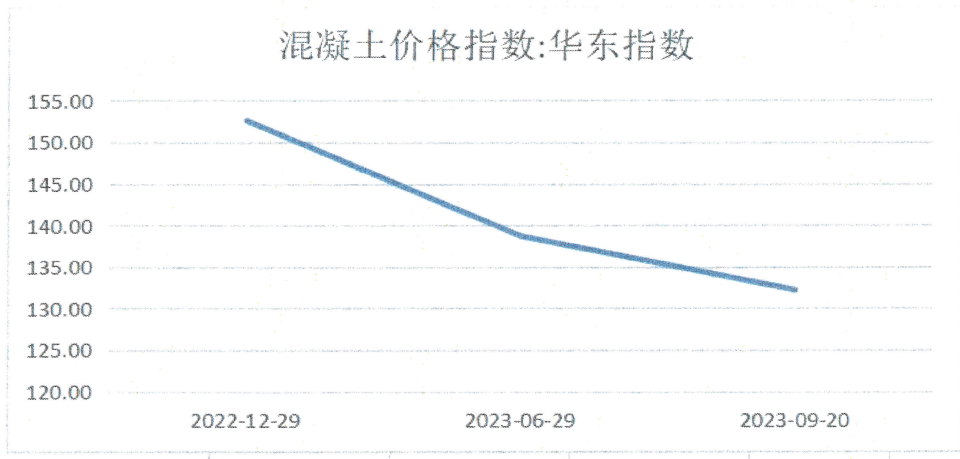
而前期减值测试的背景：中发铜陵的产业园自规划建设以来，一直是为了给公司整体生产经营提供厂房、办公场所以及土地，因此，根据中发铜陵的发展定位，其固定资产（含投资性房地产、无形资产）使用用途一直是为公司整体搬迁作准备，作为一个资产组。按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关要求，假设按原计划整体搬迁使用，模拟公司整体搬迁租赁中发铜陵现有资产，对中发铜陵资产组（含固定资产、投资性房地产、无形资产）2020-2022 年度的可回收金额采用预计未来现金流量的现值方法，即以预计未来租金净收益的现值进行测试。减值测试结果是 2020-2022 年度均不存在减值。

2) 出售评估与 2022 年度减值测试基准日不同，出售评估基准日为 2023 年 6 月 30 日，减值测算基准日是 2022 年 12 月 31 日。2023 年 6 月 30 日主要建筑材料钢材、水泥、混凝土较 2022 年底下降幅度较为显著，以上价值变动也构成了 2023 年 6 月 30 日评估价值较低的原因之一。

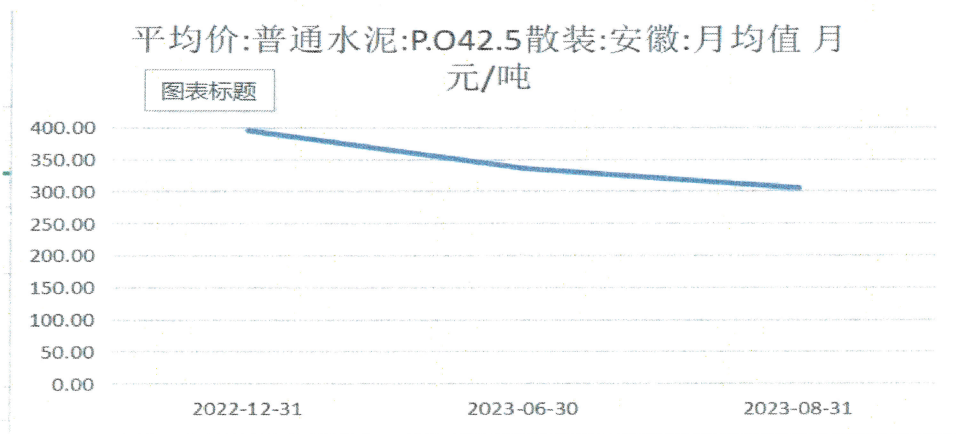
A. 2022 年底至目前钢材综合价格指数趋势图



B. 2022 年底至目前混凝土价格指数趋势图



C. 2022 年底至目前水泥价格指数趋势图



从以上图表可以得出，2023 年 6 月 30 日主要建筑材料钢材、水泥、混凝土较 2022 年末下降幅度较为显著，因此评估基准日建筑物的评估值较低。

(2) 合理性分析

由于出售评估与减值测试在评估前提条件、假设条件方面均不一样，导致

采用方法思路不一样，另外出售评估基准日的主要建筑材料钢材、水泥、混凝土较 2022 年末下降幅度较为显著，因此出售评估结果与前期减值结果存在重大偏离是具有合理性的。

(三) 结合公司资产减值相关政策，全面梳理其他科目资产减值情况，说明是否存在其他应计提未计提的资产减值。请年审会计师事务所、本次交易资产评估机构发表意见。

1. 公司资产减值相关政策

(1) 金融资产

1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——公司合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

3) 采用简化计量方法，按组合计量预期信用损失的应收款项

① 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——公司合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

② 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	1.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	50.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

(2) 存货

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(3) 其他资产

对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者

资产组组合进行减值测试。若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司主要资产资产减值计提情况：

单位：万元

科 目	原值	折旧或摊销	坏账/减值准备	净值
应收票据	2,657.36		26.57	2,630.79
应收账款	21,594.62		3,355.57	18,239.05
其他应收款	2,837.03		1,808.87	1,028.16
存货	13,564.28		516.25	13,048.03
投资性房地产	10,349.03	1,589.94		8,759.09
固定资产	46,411.29	22,798.78	201.11	23,411.39
在建工程	309.08			309.08
使用权资产	447.47	403.48		43.99
无形资产	11,155.60	8,187.26		2,968.34
合 计	106,668.39	32,979.45	5,881.80	67,807.14

公司根据各项资产的资产减值会计政策，再次全面梳理了金融资产、存货以及其他资产的减值情况，除中发铜陵资产组涉及资产减值情况，剩余资产均按照公司资产减值会计政策及企业会计准则进行计提，资产减值计提充分。

二、核查情况

(一) 核查程序

- 1. 2020 至 2022 年年报审计期间，我们访谈了公司管理层，询问关于整体搬迁的计划，查看公司整体搬迁准备工作的开展情况，并获取了公司管理层关于整体搬迁的声明；
- 2. 查阅了公司 2020 年度报告经营情况讨论与分析中对中发铜陵项目的信息披露情况、2022 年 3 月公司总经理办公会议纪要等文件；
- 3. 2020 至 2022 年年报审计期间，我们对中发铜陵相关资产进行了实地监盘，并关注相关资产的状态和使用情况；
- 4. 获取并检查了铜陵市经济技术开发区管委会于 2023 年 6 月下发的要求公

司对中发铜陵闲置、低效的土地厂房资产处置的《关于商谈处置低效资产的函》，询问管理层相关情况，分析公司管理层关于中发铜陵的用途变更时点判断的准确性；

5. 复核公司管理层选用以预计未来现金流量作为减值测试方法的合理性，评估公司管理层关于中发铜陵资产组减值测试过程选取相关重要参数、关键假设的合理性，并与外部数据进行比较；

6. 了解公司对中发铜陵相关资产在出售评估与减值测试的前提条件、假设条件的差异，查询主要建筑材料钢材、水泥、混凝土自 2022 年底的价格走势，关注本次出售评估结果与前期减值测试结果存在重大偏离的具体原因及合理性；

7. 根据公司资产减值相关的会计政策以及会计准则，复核报表中其他资产减值是否正确。

（二）核查结论

经核查，我们认为：公司因在 2023 年 6 月变更了原有整体搬迁计划，导致了中发铜陵资产减值迹象的出现。公司变更中发铜陵的资产用途时点是真实的，应于 2023 年二季度及半年度报告计提资产减值 10,632.48 万元。本次资产处置损失主要是由于变更资产用途后产生的，以前年度不存在通过少计资产减值进行盈余管理的情形；公司在对中发铜陵变更资产用途后，本次出售评估在评估前提条件、假设条件方面与前次减值测试均发生了重大变化，导致适用方法思路不一样，加之主要建筑材料自 2022 年底一直下降且降幅明显，导致本次出售评估结果与前期减值测试结果存在重大偏离，具有合理性。经全面梳理其他科目资产减值情况，除中发铜陵资产减值外，公司不存在其他应计提未计提的资产减值。

专此说明，请予察核。



中国注册会计师：

张扬



中国注册会计师：

卢勇



二〇二三年十月二十日