

广东中广信资产评估有限公司

《关于对广东宏川智慧物流股份有限公司的重组问询函》 之回复

深圳证券交易所中小板公司管理部：

根据贵部 2020 年 4 月 15 日签发的中小板重组问询函（不需行政许可）
【2020】第 4 号《关于对广东宏川智慧物流股份有限公司的重组问询函》（以
下简称“重组问询函”）的要求，广东中广信资产评估有限公司（以下简称
“中广信”或“评估机构”），对重组问询函中涉及资产评估部分提出的问题
进行了认真核查与回复。

如无特殊说明，本重组问询函回复中的简称与重组报告书中的简称具有相
同含义。本重组问询函回复中涉及补充披露的内容已以楷体加粗文字在重组报
告书中显示。

本重组问询函回复所涉数据的尾数差异或不符系四舍五入所致。

目录

问题 6.....	3
问题 8.....	6

问题 6

根据报告书，常州华润持有的“常国用（2012）第 0497746 号”土地使用权存在瑕疵，土地使用权已于 2013 年 11 月 30 日到期，未续新证原因为“二期土地开发利用情况尚未达到政府规定的容积率”。根据常州华润签署的《国有建设用地使用权出让合同》，上述开发应于 2013 年 11 月 30 日前竣工，未竣工每延期一日应支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额的千分之一的违约金。截至评估基准日常州华润暂未因二期土地开发问题受到有关部门的处罚。根据交易合同，太仓阳鸿需承担办理相关权证的全部款项及相关处罚。请说明以下事项：

（1）请说明截至回函日上述违约金的具体金额，是否存在支付违约金的风险及具体支付安排。

（2）上述土地使用权账面价值为 6,440 万元，评估值为 9,435 万元，增值率 46.49%。请说明在权属存在瑕疵且可能涉及大额违约金的情况下评估增值的原因及合理性，评估是否考虑相关违约金影响。

（3）请说明二期土地开发进展缓慢的具体原因，二期土地的具体情况及开发进展，并说明本次交易完成后你公司是否拟继续开发二期土地。如是，请说明拟投入金额、资金来源、开发周期及对你公司的影响。

（4）请结合上述权属瑕疵说明本次交易是否有利于维护上市公司利益，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项的相关规定。

（5）请独立财务顾问对事项（1）（3）（4）、律师对事项（1）、评估机构对事项（2）进行核查并发表明确意见。

【回复】

（2）、上述土地使用权账面价值为 6,440 万元，评估值为 9,435 万元，增值率 46.49%。请说明在权属存在瑕疵且可能涉及大额违约金的情况下评估增值的原因及合理性，评估是否考虑相关违约金影响

（一）评估未考虑违约金影响

第二块土地账面价值为 6,440 万元，评估值为 9,435 万元。第二块土地开发分为二期项目和三期项目，二期项目已取得编号为“地字第 320400201140133 号”的《建设用地规划许可证》，其中三期项目未立项，但常州华润已有相关规划，

常州华润总平图列示了三期项目的规划详情，建筑密度、容积率等符合政府限定的规划条件。待本次交易完成后，宏川智慧、华润化学和常州华润将共同研究并尽快推进上述地块项目开发建设并换领相关土地证照。

根据江苏常州滨江经济开发区管理委员会出具的《证明》：常州华润持有的“常国用（2012）第 0497746 号”《国有土地使用权证》（临时），部分土地已于 2014 年规划建设了二期储罐项目，该区原则上同意支持常州华润依法依规利用剩余土地进行三期项目的规划、建设、验收及该宗地块不动产证的办理。

截至本回复出具之日，常州华润没有因第二块土地开发问题受到有关部门的处罚。

宏川智慧的实际控制人林海川先生出具承诺：“若标的资产的土地、房产未取得相应土地证、房产证等情形而使标的资产/宏川智慧需要承担任何罚款和/或损失，本人将足额补偿宏川智慧因此发生的支出和/或产生的损失，保证宏川智慧不因此遭受任何损失。”

因此，第二块土地存在权属瑕疵且可能存在大额违约金的情况不会对常州华润的正常生产经营造成重大不利影响，也不会对本次交易作价的公允性带来不利影响，本次评估未考虑可能涉及的赔偿金对评估结论的影响。

（二）未考虑违约金影响，评估增值具有合理性

根据常州华润周边相同或相邻区域大宗可比交易案例，2019 年该地区类似用地供应量较多，供地价格稳定，50 年使用权出让价格大多在 450 元/平方米（剔除最高最低）（详见下表）。常州华润两宗土地使用权评估单价分别为 458 元/平方米（临江）、426 元/平方米（不临江），与评估基准日类似用地出让价格基本相符，因此，上述土地使用权评估价值合理。增值的主要原因是土地取得时间较早，近年来当地土地价格持续上涨，而账面按成本计量并计提了摊销，双重因素导致土地评估值比账面价值增值较多。

序号	行政区	土地面积(公顷)	土地用途	签定日期	成交价格(万元)	成交单价(元/平方米)	土地使用权人	项目位置
1	新北区	5.1222	工业用地	2019/2/28	2,304.99	450	常州吉恩药业有限公司	春江镇玉龙路以西，魏化路以北
2	新北区	6.1077	工业用地	2019/3/15	4,983.8832	816	永安行科技股份有限公司	薛家镇汉江路以南、龙

序号	行政区	土地面积(公顷)	土地用途	签定日期	成交价格(万元)	成交单价(元/平方米)	土地使用权人	项目位置
							司	江路以东
3	新北区	14.1134	工业用地	2019/4/11	6,351.03	450	常州合全药业有限公司	春江镇 338 省道以南、龙江路以西
4	新北区	9.8211	工业用地	2019/5/20	4,419.495	450	诺贝思丽(中国)铝制品有限公司	春江镇兴塘西路以南, 东港二路以西
5	新北区	2.7307	仓储业	2019/5/20	1,338.815	490	华润化学材料科技有限公司	春江镇黄海路以北、通江北路以东
6	新北区	8.4995	工业用地	2019/6/26	3,824.775	450	常州恒邦药业有限公司	薛家镇辽河路以北、春江路以东
7	新北区	4.9681	工业用地	2019/6/17	2,235.645	450	江苏旭昌建筑科技有限公司	奔牛镇南观路以北、奔发路以西
8	新北区	11.9169	工业用地	2019/6/10	5,362.605	450	平谦现代产业园(常州)有限公司	春江镇龙江北路以西、创业西路以北
9	新北区	13.3268	工业用地	2019/6/6	5,997.06	450	春江镇东海路以南、玉龙路以西	春江镇东海路以南、玉龙路以西
10	新北区	7.3801	工业用地	2019/7/25	2,878.239	390	爱卓汽车零部件(常州)有限公司	罗溪镇韶山路以东、十里横河以北
11	新北区	6.4773	工业用地	2019/7/25	2,914.785	450	贸联电子(常州)有限公司	西夏墅镇吕墅四路以北, 吕墅西路以西
12	新北区	5.3309	工业用地	2019/7/25	2,398.905	450	江苏常荣电器有限公司	龙虎塘街道嫩江路以北、信息大道以西

评估机构核查意见

经核查, 评估机构认为:

上述土地使用权存在权属瑕疵且可能存在大额违约金的情况不会对常州华润的正常生产经营造成重大不利影响, 也不会对本次交易作价的公允性带来不利影响, 本次评估未考虑可能涉及的赔偿金对评估结论的影响, 评估增值具有合理性。

问题 8

根据报告书，2017 年 7 月常州华润曾发生船只撞击事故。请说明以下事项：

（1）该事故导致 3 号泊位及周边地区大面积坍塌。请说明该事故涉及的相关资产的毁损及修复情况、责任认定，相应的会计处理、相关资产是否存在减值风险，在评估中是否考虑相关因素。该事项相关的后续处理是否已全部完毕，常州华润就该事项是否尚存在或有风险。

（2）目前常州华润与宁波天盛海运有限公司存在多项未了结诉讼。根据交易合同，若常州华润后续收到案件的或有收益，在扣除应由其承担的律师费、差旅费等费用后，需由常州华润返还原股东，即案件涉及的或有收益与常州华润无关。请详细披露相关诉讼的具体情况及其进展，是否对本次交易构成实质性影响，相关或有收益由常州华润原股东享有的合理性。

（3）该事故导致 2018 年常州华润储罐出租率仅为 29.57%，大幅低于 2019 年 59.31% 的出租率。报告书显示，常州华润开展业务所需能源主要为水、电、氮气等，与营业收入关联性较高。2018 年、2019 年常州华润合计采购水、电、氮气金额分别为 362 万元、373 万元。请说明常州华润在 2018 年储罐出租率及对应的收入大幅低于 2019 年水平的情况下，原材料采购金额基本持平的原因及合理性。

（4）请独立财务顾问对事项（1）（2）（3）、会计师、评估机构对事项（1）、律师对事项（2）进行核查并发表明确意见。

【回复】

（1）、该事故导致 3 号泊位及周边地区大面积坍塌。请说明该事故涉及的相关资产的毁损及修复情况、责任认定，相应的会计处理、相关资产是否存在减值风险，在评估中是否考虑相关因素。该事项相关的后续处理是否已全部完毕，常州华润就该事项是否尚存在或有风险

（一）请说明该事故涉及的相关资产的损毁及修复情况、责任认定

2017 年 7 月 9 日晚 10 点，宁波天盛海运有限公司所属“天盛 18”轮（5 万吨级）在长江泰兴水道 72#红浮附近水域，与靠泊在常州华润长江码头（大码头）3 号泊位待卸邻苯的南京中港船业有限公司所属“双龙海”轮发生碰撞。撞击力导

致3号泊位及周边地区大面积坍塌，码头大面积损坏，液体化工输送管道严重受损。

常州市交通运输局于2017年11月24日出具了常交港[2017]18号“市交通运输局关于常州港录安洲港区化工码头工程长江码头受损部位修复项目方案设计的批复”，批复了码头受损部位修复项目的范围及内容。修复的施工周期自2017年7月至2018年7月，工期12个月。修复后的码头已于2018年7月投入使用。

2017年12月25日，常州海事局作出【常海事（2017）第2号】《水上交通事故调查结论书》，认定“天盛18”轮与“双龙海”轮碰撞事故中，“天盛18”轮负事故全部责任，“双龙海”轮不负事故责任。

（二）相关的会计处理

常交港[2017]18号“市交通运输局关于常州港录安洲港区化工码头工程长江码头受损部位修复项目方案设计的批复”中核定常州港录安洲港区化工码头工程长江码头受损部位修复项目总概算为9,920.79万元。因此毁损当年，按照谨慎性原则，将所预计发生的支出9,920.79万元从3号码头原账面净值中作为已损毁需剥离资产计入营业外支出。收到保险公司的理赔计入营业外收入，同时将毁损码头的剩余价值13,742万元转入在建工程，将后续发生的实际修建支出不含税金额6,515.52万元计入在建工程，达到可使用状态后一并转入固定资产核算。

（三）相关资产是否存在减值风险

资产可能发生减值的迹象是资产是否需要计提减值测试的前提。减值迹象主要包括以下方面：1、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；2、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发生重大变化，从而对企业产生不利影响；3、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，导致资产可回收金额大幅度降低；4、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；5、资产已经或者将被闲置、终止使用或者其实体已经损坏；6、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）预期金额等；7、其他表明资产可能发生减值的迹象。码头经修缮后，未见明显的减值

迹象。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字【2019】第 1298 号评估报告表明，截至 2019 年 7 月 31 日，上述修复后的码头资产评估增值 22.67%，不存在减值。

（四）在评估中是否考虑相关因素

评估结果是基于评估对象截至评估基准日的现实状态，在评估基准日市场条件下，以评估基准日货币币值计量的评估结果。由于该事故导致相关资产的损毁已于评估基准日前修复，评估未考虑相关因素影响。

（五）该事项相关的后续处理是否已全部完毕，常州华润就该事项是否尚存在或有风险。

常州市交通运输局于 2017 年 11 月 24 日出具了常交港[2017]18 号“市交通运输局关于常州港录安洲港区化工码头工程长江码头受损部位修复项目方案设计的批复”，批复了码头受损部位修复项目的范围及内容。修复的施工周期自 2017 年 7 月至 2018 年 7 月，工期 12 个月。修复后的码头已于 2018 年 7 月投入使用。码头已修复完成，未来不存在可能的修复支出。

常州华润 3 号码头毁损事实清楚、责任明确，企业相关的会计处理符合《企业会计准则》的相关要求，码头未来产生的可变现净值足以覆盖现有账面成本，因此被修复后的资产不存在减值风险。

根据【2018】鄂民终 619 号二审民事裁定书、华泰保险出具的《财产险案件理赔赔款确认书》（立案号 4035721042017000017），相关后续处理已经全部完毕，不存在后续支出。

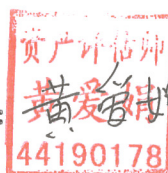
综上所述，常州华润就该事项已不存在或有风险。

评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：撞船事故涉及的相关资产不存在减值风险，在评估中未考虑相关因素。该事项相关的后续处理已全部完毕，常州华润就该事项不存在或有风险。

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司

