

中证中小投资者服务中心

股东质询函

浙江万安科技股份有限公司：

中证中小投资者服务中心（简称投资者服务中心）是中国证监会直接管理的法定公益投保机构，“公益性持有证券等品种，以股东身份行权和维权”是职责之一。投资者服务中心已持有你公司股票，依法享有《公司法》等法律法规赋予的知情权、建议权、表决权等股东权利。

近期，你公司公告拟以 13,337.08 万元收购控股股东万安集团有限公司（简称万安集团）持有的浙江安郅科技有限公司（简称安郅科技）100%股权，投资者服务中心对安郅科技亏损扩大的原因、交易对价的合理性、收购的必要性等尚存疑问，现依法行使股东质询权，具体如下。

一、说明安郅科技亏损扩大的原因

根据本次收购公告和评估报告，安郅科技自 2023 年 6 月成立以来，未开展实质生产经营，仅从事厂房出租业务，2023 年、2024 年 1-11 月营业收入分别为 206.70 万元、254.98 万元，净利润为-18.02 万元、-2,675.79 万元。2024 年安郅

科技在营业收入较为稳定的情况下，亏损大幅扩大，但收购公告和评估报告均未披露原因。请你公司说明安郅科技 2024 年 1-11 月亏损扩大的具体原因，并说明这种因素在后续经营期间是否会持续存在，进而影响上市公司盈利能力。

二、说明交易对价的合理性

本次收购中，采用资产基础法对安郅科技进行价值评估，股东全部权益账面价值为 11,684.19 万元、评估价值为 13,337.08 万元，增值 1,652.89 万元。增值全部来源于安郅科技的核心资产，即位于诸暨市店口镇湖中路 3 号的 3.62 万平方米的房屋建筑物（3.11 万平方米厂房及 0.51 万平方米宿舍楼等配套房屋，2019 年 10 月建成）和 4.62 万平方米土地使用权（工业用地，一期已建成为前述房屋建筑物、二期为空地），账面价值合计为 10,589.94 万元、评估值为 12,242.83 万元。收购公告和评估报告中仅披露评估方法为：对已建成的房屋建筑物及分摊土地使用权按房地产进行合并评估，采用市场法和收益法；对二期土地使用权单独进行评估，采用市场法和成本逼近法，但未披露具体的评估过程和参数。

根据评估报告披露的安郅科技股权变更情况，万安集团在 2023 年 6 月-2024 年 11 月，以上述土地使用权和房屋建筑物为出资取得安郅科技 100%股权，出资时土地使用权作价 9,500 万元、房屋建筑物作价 4,878 万元，合计 14,378 万元。

以 4.62 万平方米计算，出资时土地使用权单价为 2,056.28 元/平方米。经查询同地区土地交易公开信息，2024 年 11 月挂牌出让的店口镇 23-014 号工业用地起始价及成交价均为 765.23 元/平方米，2023 年 7 月挂牌出让的店口镇 22-506 号工业用地起始价为 840.20 元/平方米，2024 年 11 月挂牌出让的店口镇 23-009 号工业用地起始价为 650.69 元/平方米。

由上可知，万安集团以土地使用权出资时的单价远高于同地区的土地出让价格。在仅一年半的时间内，万安集团又将上述土地使用权和房屋建筑物出售给你公司，价格仅略低于出资时价格。请你公司结合万安集团获取土地使用权的时间和价格、建设厂房的投入成本，以及本次收购对土地使用权和房屋建筑物评估的具体参数，说明万安集团出资安郅科技、本次将安郅科技出售给你公司时，土地使用权的价格高于周边土地出让价格的原因及合理性。

三、说明收购的必要性

本次收购公告披露的交易目的为“博胜供应链为公司控股子公司，一直以来专注于汽车售后市场产品的销售及服务，现其生产经营场所主要租用安郅科技的厂房，随着博胜供应链产销规模的快速增长，公司亟需扩大厂房面积以降低仓储和物流成本，提高运营效率”。经查询，你公司持有博胜供应链 84.97% 股权，但定期报告中未披露其历年经营业

绩。

根据评估报告，安郅科技的 17,129 平方米厂房和宿舍楼 18 间宿舍已出租给博胜供应链。从目前安郅科技仅有厂房出租业务和 2024 年 1-11 月营业收入为 254.98 万元可以推算，博胜供应链目前租赁安郅科技超过一半的厂房，每年的租赁成本约 300 万元。而本次收购对价为 13,337.08 万元，按你公司目前银行存款利率 2.04%（以 2023 年度利息收入 1,245.52 万元、期初期末银行存款平均值为 61,015.47 万元测算），若不收购，这部分资金每年利息收入约 272 万元，可覆盖九成的租赁成本。

请你公司结合博胜供应链近年来主营产品、经营规模变化、发展前景等情况，说明后续对厂房的需求面积和需求时间；并结合预计的租赁成本、收购成本及后续土地开发建设成本等，量化分析租赁和购买哪种方式对公司更有利，进一步说明本次收购的必要性。

以上质询，请于股东大会召开前以公告形式披露，并回复投资者服务中心。

中证中小投资者服务中心

2024 年 12 月 17 日