

关于《关于对黑龙江珍宝岛药业股份有限公司转让全资孙公司股权暨关联交易事项的问询函（上证公函[2020]2459号）》第2点之“（1）、（2）、（3）”的回复

上海证券交易所上市公司监管一部：

根据贵单位《关于对黑龙江珍宝岛药业股份有限公司转让全资孙公司股权暨关联交易事项的问询函（上证公函[2020]2459号）》第2点之“（1）、（2）、（3）”涉及我司出具的亳州福昊置业有限公司（以下简称福昊置业）、亳州商银置业有限公司（以下简称商银置业）《资产评估报告》（鹏信资评报字[2020]第112、113号）。现对有关问题回复如下：

【问询函】第2点：

公告及标的资产评估报告显示，以资产基础法评估，福昊置业无形资产账面值3269.94万元，评估值为0；商银置业无形资产2296.46万元，评估值为0。对于福昊置业，市场上可比销售同类可售房产均价约6000-7000元/m²，2019年交易中心可售部分平均销售单价7236.05元/m²，福昊置业资产销售（评估）价格4884.83元/m²，折价原因主要是标的资产出售受限、集中大宗转让及去地产业化。对于商银置业，2020年4月30日评估报告显示，存货评估值2.11亿元，在建工程评估值0.58亿元，与2020年7月31日评估报告相关科目存在较大差异。请公司补充披露：

（1）上述两项无形资产评估减值的具体原因；

公司回复：

上述两项无形资产评估“减值”是由于记账和评估科目不同所致，实际上不存在减值，具体原因为：

上述两项无形资产为土地使用权，福昊置业和商银置业在对增资资产入账时，将土地使用权价值单独计入“无形资产”，因此以2020年7月31日为评估基准日的评估报告中显示账面值分别为3,269.94万元和2,296.46万元；

以2020年7月31日为评估基准日的资产评估报告中，考虑其为房地产开发项目，故合并在一起评估，并入对应的“在建工程”中进行评估，不在“无形资产”进行重复评估，因此资产评估报告中显示单项“无形资产”的评估值为0

元。

评估机构回复：

《资产评估报告》（鹏信资评报字[2020]第 112、113 号），上述无形资产为土地使用权，土地使用权价值分别并入对应的投资性房地产及在建工程中进行评估，故不在无形资产进行重复评估。

（2）福昊置业销售价格确认的具体过程，包括二手房销售单价增幅、自持占用资金成本的参数确定过程；并详细说明售价与市场可比交易情况及 2019 年交易中心可售部分平均销售单价存在较大差异的具体原因及合理性；

公司回复：

1) 价格确认过程

以 9-2#地 1-103 室为案例进行测算，假设截止至 2022 年 12 月 31 日为扶持期，扶持期的月租金单价按正常租金的 1/6 收取，至 2022 年底进入稳定期，按预计含税单价约 10 元/m²/月，根据所处区域、坐落位置、是否临主街等因素进行调整后，测算稳定期租金约 9.85 元/m²，此后按年均租金增长率 2%测算，并考虑空置率和押金利息收入后确定年有效毛收入；扣除持有期间需承担的维护费、管理费、税费等成本后，确定自持期年度净收益；

自持期结束后的销售价格参考近期周边类似房地产的成交价，结合周边人流量、临路状况等综合因素，并考虑二手房销售单价增幅确认。

结合自持期收益、自持期结束后的销售价格，并根据自持占用资金成本进行折现后确定了 9-2#地 1-103 室的评估单价。

以 9-2#地 1-103 室的评估单价为基准，根据面积大小、楼层、临路状况、坐落位置等，对 9-2#地已经建成的 288 套房产进行修正后确定评估单价，288 套房产评估值合计为 460,713,800.00 元，按已经建成的 9-2#地 288 套房产总建筑面积 94,315.19 平米，计算单价=460,713,800.00 元/94,315.19 m²=4884.83 元/m²。

①二手房销售单价增幅

a、亳州市商业房地产租金单价近五年年均增长率如下（数据来源：房地产行情网）：

年度	供给租金（元/m ² /月）
2016	37.23

2017	34.73
2018	38.28
2019	42.08
2020	41.13

近五年年均增长率= $(41.13/37.23)^{(1/4)} - 1 = 2.52\%$

房地产租金与销售价格具有相关性，故本次评估在预测未来房地产销售单价时参照租金年增长率同步增长。

b、评估对象情况

评估对象用途为仓储用地，房屋实际用途为类商业房地产（分户式仓储物流商业用房及大型仓储物流），类商业房地产销售行情略低于纯商业的市场行情。

因此二手房销售单价增幅，参考亳州市商业房地产租金近五年年均增长率2.52%并结合评估对象为类商业房地产情况，综合确定增长率为2%。

②根据评估机构行业内专用公式，自持占用资金成本=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

A、无风险报酬率的确定：本报告以财政部官网公布的十年期国债到期收益率2.54%作为安全利率。

B、风险报酬率的确定：风险报酬率等于投资风险、管理负担、缺乏流动性等三项补偿之和，并扣减除投资带来的优惠率。

a、投资风险补偿：是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险进行补偿，否则将不会投资。一般在1.00%~2.00%左右，报告取值为2.00%；

b、管理负担补偿，是指一项投资因所要求的管理活动越多，其吸引力就会越小，因此投资者必然会要求对所承担的额外管理进行补偿。管理负担补偿一般在1.00%~2.00%左右，评估对象预计作为中药材城，未发现需要承担较大的管理负担，管理负担一般，报告取值1.50%；

c、缺乏流动性补偿，是指投资者在投资资金后，对因此损失的资金流动性要求的补偿。房地产与存款、债券、黄金相比，买卖要困难，缺乏流动性补偿率较高，可达1.00%~2.00%。评估对象预计为中药材城，每户以幢为单位，每幢销售总价较高，与大部分房地产相比更缺乏流动性，报告取值2.00%；

d、投资带来的优惠，是指由于投资房地产可能会使投资人获得某些额外的

好处（如易于获得融资等），从而投资者会降低所要求的报酬率。通常情况下房地产投资带来的优惠率在 1.00%~2.00%，报告取值 1.50%。

根据以上数据确定自持占用资金成本为 6.54%。

综上所述，按自持期净收益、自持期结束后的销售价格并结合自持占用资金成本进行折现后确定了福昊置业资产销售（评估）价格。

2) 售价与市场可比交易情况及 2019 年交易中心可售部分平均销售单价存在较大差异的具体原因

福昊置业纳入评估范围的投资性房地产为 9-2#地块自持部分，根据政府相关政策，该资产需自持至 2027 年，自持期间可用于出租，自持期结束后方可进行销售。本次转让为自持期满前提前转让（仅可转让给关联方），考虑到资金的时间价值，因此售价是结合自持期收益、自持期结束后的销售价格并结合自持占用资金成本进行折现后确定。

因此，福昊置业资产销售（评估）价格与目前市场上可比销售同类可售房产零售均价及 2019 年交易中心可售部分平均销售单价（零售）有所差异，但具有合理性。

评估结构回复：

福昊置业受到自持期限限制，自持期内出租，自持期结束后方可进行销售。本次评估在自持期内参考实际客观租金确认净收益，并调查近期周边类似房地产的成交价调整并结合一定的年增长幅度综合确认自持期结束后预计销售价格，并考虑一定的自持占用资金成本折现后确认评估价值。

（3）商银置业前后两次评估报告相关科目存在较大差异的具体原因及合理性；

公司回复：

2020 年 7 月 31 日基准日评估报告与 2020 年 4 月 30 日基准日评估报告中的评估值之间的差额形成的原因如下：

单位：人民币万元

项目	430 基准日资产增资评估报告			731 基准日股权评估评估报告				731 基准日评估值与 430 基准日评估值之间的差额（不含税）
	科目	评估价值（含税）	评估价值（不含税）	科目	审计报告账面价值	科目	评估价值（不含税）	

商银置业	存货	21,137.28	19,392.00	在建工程	24,668.48	在建工程	31,359.00	6,676.79
	在建工程	5,766.33	5,290.21					
				无形资产-土地	2,296.46			
				其他流动资产-待抵扣进项税	2,427.21			
				货币资金	0.10		0.10	公司银行存款余额
				其他应付款	-46.30		-46.30	公司欠交易中心暂借款
				应付职工薪酬	-6.98		-6.98	公司计提尚未发放的职工工资
	合计	26,903.61	24,682.21		29,338.98		31,305.82	6,676.79

1) 以 2020 年 7 月 31 日为基准日的股东权益评估报告中的入账金额及审计报告账面价值与 2020 年 4 月 30 日为基准日的资产评估报告金额之间的关系比较如下:

项目	430 基准日资产增资		5-7 月新增工程成本	731 基准日股权评估			数据说明
	科目	评估价值(含税)	含税	科目	入账金额	审计报告账面价值	
商银置业	存货	21,137.28	-	在建工程	24,668.48	24,668.48	① 注资含税总金额=430 基准日评估金额 26,903.61 万元+增资前新发生成本 2,492.59 万元; ② 本科目为注资前含税总金额-待抵扣进项税-无形资产(土地)的金额。
	在建工程	5,766.33	2,492.59				
				无形资产-土地	2,300.51	2,296.46	① 入账金额按 430 评估报告中对应的增值率计算土地价值后单独入账; ② 入账金额与审计报告账面价值的差异为土地入账后摊销一个月金额;
				其他流动资产-待抵扣进项税	2,427.21	2,427.21	
	合计	26,903.61	2,492.59		29,396.20	29,392.15	差异为 1 个月的土地摊销金额

2) 对于具有房地产开发资质的企业,根据公司对资产未来的使用目的不同,在建设过程中将未来自持资产在“在建工程”中核算,将未来可售资产作为“存货”核算。

2020 年 4 月 30 日评估报告中原资产持有方交易中心具有房地产开发资质,因此在建可售的房产在“存货”中核算;截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日,该

部分资产已由商银置业持有，商银置业尚未取得房地产开发资质，因此 2020 年 7 月 31 日评估报告中在建可售的房产在“在建工程”中核算。商银置业已于 2020 年 8 月 7 日取得房地产开发资质，将于 8 月份将未来可对外出售的房产从“在建工程”调整到“存货”中核算。

3) 商银置业在增资资产入账时，将土地价值单独计入“无形资产”核算；以 2020 年 7 月 31 日为评估基准日的资产评估报告中，考虑其为房地产开发项目，故合并在一起评估，并入对应的“在建工程”中进行评估，不在“无形资产”进行重复评估，因此资产评估报告中显示单项“无形资产”的评估值为 0 元。

4) 商银置业在增资资产入账时，将取得的增值税-待抵扣进项税在“其他流动资产”核算；以 2020 年 7 月 31 日为评估基准日的资产评估报告中，采用假设开发法对在建工程进行评估，其他流动资产（增值税可抵扣进项）并入在建工程中评估，不在“其他流动资产”中进行重复评估，因此资产评估报告中显示单项“其他流动资产”的评估值为 0 元。

评估结构回复：

截止评估基准日 2020 年 07 月 31 日，商银置业因尚未取得房地产开发资质，参照商银置业的账务处理及会计师事务所的《审计报告》：9-3 地块地上建筑物列入在建工程，对应的土地使用权列入无形资产，增值税进项列入其他流动资产。

商银置业于资产评估作业期间 2020 年 08 月 07 日取得房地产开发资质（证书编号：ZX5218-3416000013042），故采用假设开发法对在建工程进行评估，无形资产（土地使用权）、其他流动资产（增值税可抵扣进项）并入在建工程中评估，对应科目评估为零。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年八月二十五日

