

广东中广信资产评估有限公司

关于对上海证券交易所《关于对广东明珠集团股份有限公司以资抵债相关事项的问询函》

相关问题之回复

上海证券交易所：

根据贵所于 2021 年 6 月 4 日下发的《关于对广东明珠集团股份有限公司以资抵债相关事项的问询函》（上证公函【2021】0592 号，以下简称“《问询函》”）的要求，广东中广信资产评估有限公司对《问询函》中涉及资产评估部分的问题进行了认真的核查，并就资产评估相关问题回复说明如下：

公司披露，健康养生公司 100% 股权以资产基础法评估，增值率 57.60%，主要系当地房地产市场持续增长，持有的土地价值有一定增长的原因。同时，健康养生 2020 年度和 2021 年前四个月净利润分别为 -446.31 万元和 -9851.04 万元。请公司进一步披露：（1）健康养生公司近三年资产负债及业绩情况，相关项目开发进展及后续资金投入情况，本次以资抵债是否有损上市公司利益，请公司全体董监高、会计师发表意见；（2）结合行业政策、市场环境，以及健康养生公司净利润亏损等业务情况，进一步说明健康养生公司评估增值率达 57.60% 的原因及合理性，请评估师发表意见。

（2）结合行业政策、市场环境，以及健康养生公司净利润亏损等业务情况，进一步说明健康养生公司评估增值率达 57.60% 的原因及合理性

回复：

根据我司出具的资产评估报告（中广信评报字[2021]第 181 号），截至评估基准日，健康养生公司总资产账面值 187,990.67 万元，评估值 251,921.97 万元，评估增值 63,931.30 万元，增幅 34.01%；总负债账面值为 77,001.42 万元，评估值为 77,001.42 万元，无增减变动；所有者权益账面值为 110,989.25 万元，评估值为 174,920.55 万元，评估增值 63,931.30 万元，增幅 57.60%，健康养生公司评估情况如下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	155,991.77	191,118.00	35,126.23	22.52
其中：存货	153,524.43	188,650.65	35,126.23	22.88
非流动资产	31,998.90	60,803.97	28,805.07	90.02

其中：固定资产	17.59	18.05	0.46	2.62
无形资产	0.22	0.22	-	-
其他非流动资产	31,981.09	60,785.69	28,804.60	90.07
资产总计	187,990.67	251,921.97	63,931.30	34.01
流动负债	77,001.42	77,001.42	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	77,001.42	77,001.42	-	-
净资产（所有者权益）	110,989.25	174,920.55	63,931.30	57.60

由上表可知，健康养生公司增值的主要原因为持有的存货和其他非流动资产的增值，上述资产均位于兴宁市神光山国家森林公园东侧的地块，为健康养生于 2015 年竞得的 14 宗土地使用权，出让合同签约面积共计 747,715.53 m²，其中 10 宗土地款项截止 2021 年 4 月 30 日已缴齐土地款、契税及印花税并办理了不动产权证书，该部分计入流动资产，增值 35,126.23 万元；其余 4 宗土地使用权已支付首期款，但未达到“三通一平”的土地交付条件，尚未确认交付，该部分首期土地款计入其他非流动资产科目，增值 28,804.60 万元。

一、影响其评估估值的因素

1、行业政策

近期房地产调控的“融资三道红线”、“银行两道红线”、“供应土地两集中”等政策逐步落地，供给侧改革的持续推进将有效降低房地产行业风险，优化行业竞争格局。房地产长效机制的不断加快建立，法规及监管体系的日臻完善，房地产市场的政策环境将更成熟稳定，市场秩序更加健康有序，从而有利于整个行业的长远发展。梅州市积极贯彻落实中央“房住不炒”的指导思想，房地产行业处于平稳发展的态势。

根据《兴宁市第七次全国人口普查主要数据公报》全市常住人口中，居住在城镇的人口为 365,661 人，占 46.92%；居住在乡村的人口为 413,750 人，占 53.08%。与 2010 年第六次全国人口普查相比，城镇人口比重提高 6.21 个百分点。但与《2021 年政府工作报告》“十四五”期间中国常住人口城镇化率提升至 65%相比，仍然存在一定空间。

由此可见，房地产行业将处于平稳发展的阶段，但伴随着兴宁市常住人口城镇化率的不断提高，兴宁市房地产市场的需求预计还将得到进一步释放。

2、梅州市及兴宁市商品房销售情况

根据梅州市住房和城乡建设局 2021 年 1 月 6 日发布的 2020 年 1-12 月梅州市新建商品房网签情况。2020 年 1-12 月，梅州全市房地产市场新建商品房网签 30765 套，相比 2019 年增加 4452 套，同比上涨 16.9%，其中兴宁市网签套数 2020 年为 4767 套，较

2019 年增长 97.55%；新建商品房网签面积 459.66 万 m²，较 2019 年上升 15.5%，其中兴宁市网签面积 63.34 万 m²，较 2019 年上升 76.04%。

2020 年，梅州全市房地产市场新建商品房销售均价为 6293.49 元/m²，相比 2019 年小幅下跌 397.38 元/m²，同比下降 5.94%，其中 2020 年兴宁市商品房销售均价为 7335.56 元/m²，较 2019 年上涨 301.89 元/m²，同比上涨 4.29%。

2020 年 1-12 月，梅州全市新增预售住宅商品房共 39452 套，比 2019 年增加 5717 套，同比上涨 16.95%，其中兴宁市为 8398 套，比 2019 年增加 3490 套，同比上涨 71.11%；新增预售商品房共 587.76 万 m²，同比增长 14.15%，其中兴宁市新增预售商品房 118.31 万 m²，同比增长 75.20%。

由此可见，梅州市整体商品房销售均价有所下降且销量增长速度有所放缓，但是兴宁市销售均价不降反增且销量增长较快，体现了兴宁市房地产具有较强的市场活力，其房产销售具备较好的市场支撑。

3、市场环境-健康养生地产项目周围土地交易情况

采取市场比较法，项目周围近期土地交易案例如下：

案例一：地块编号 PM-B20118，位置：兴宁大道东侧、滨江东路北侧，用途：商住用地（商业≤30%），容积率 3.0，土地面积：31,378.41 平方米，成交日期 2020 年 9 月 25 日，竞得人：深圳中骏和信置业有限公司，成交总价：20,514.87 万元，成交楼面地价：2,179.30 元/平方米。

案例二：地块编号 PM-B20120，位置：兴宁大道东侧、滨江西路南侧，用途：商住用地（商业≤30%），容积率 3.0，土地面积：30,992.64 平方米，成交日期 2020 年 9 月 25 日，竞得人：深圳中骏和信置业有限公司，成交总价：15,294.87 万元，成交楼面地价：1,645.00 元/平方米。

案例三：地块编号 PM-C20055，位置：兴宁大道西侧、兴将二路北侧，用途：商住用地（商业≤20%），容积率 3.5，土地面积：42,310.22 平方米，成交日期 2020 年 6 月 22 日，竞得人：广州市敏捷房地产开发有限公司，成交总价：29,391.81 万元，成交楼面地价：1,984.78 元/平方米。

案例四：地块编号 PM-C20056，位置：兴宁大道西侧、兴将二路北侧，用途：商住用地（商业≤20%），容积率 3.5，土地面积：69,998.03 平方米，成交日期 2020 年 6 月 22 日，竞得人：广东融地房地产开发有限公司，成交总价：48,608.93 万元，成交楼面地价：

1,984.09 元/平方米。

确定土地评估值，考虑到健康养生项目地块容积率为“不高于 1.5、不低于 1”，低于可比案例的 3.0 或 3.5 容积率，因此需对可比案例进行修正，同时考虑交易情况修正、交易期日修正、区域因素修正、个别因素修正、土地使用年期修正，最终计算得出土地楼面地价 2,239.00 元/m²，与土地使用权原始成交单位楼面地价 1,480.00 元/m²相比，单位楼面地价评估增值率 51.28%。

具体计算公式如下：待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

通过该宗土地所在区域周边的可比实例，可以较好地反映地块的公允价值情况，适用性较强，因此其评估取值具备公允性，其计算得出的评估值也具备合理性和公允性。

二、具体增值原因如下：

1、流动资产中存货评估增值的合理性

流动资产中存货的评估情况同时受减值和增值因素影响，且增值因素影响大于减值因素。

(1) 主要减值因素：已完工待售的房地产以及正在开发建设中的房地产项目减值导致，评估减值原因：开发成本过高，由于该部分是首期项目，规划建设了较大面积的地下室空间，在建筑质量投入成本过大，账面价值高于其可回收金额，如已完工待售的房地产中，住宅（不含联排别墅）的账面价值为 8,039.77 元/m²高于其评估单价 6,612.17 元/m²，面积 21,870.95 m²，评估减值 3,122.29 万元；地下车位 583 个，账面价值 99,371.52 元/个高于评估单价 51,644.31 元/个，评估减值 2,782.50 万元；储藏间账面价值为 8,039.77 元/m²高于其评估单价 3,371.49 元/m²，面积 1,923.59 m²，评估减值 897.99 万元；正在开发建设中的房地产项目，预计合同执行完毕的项目总成本为 18,405.72 万元高于其开发完成后房地产评估价值 15,798.71 万元，评估减值 2,607.02 万元，合计评估减值 9,409.79 万元，健康养生公司本期已对此计提资产减值损失。评估价值计算公式为：

已完工待售的房地产项目评估价值=房地产市场价格—销售费用—管理费用—销售税金—投资利润—土地增值税—企业所得税

正在开发建设中项目评估价值=开发完成后房地产市场价格—后续开发成本—管理费用—销售费用—销售税金—投资利息—投资利润—土地增值税—企业所得税

健康养生 2020 年度和 2021 年 1-4 月净利润分别为-446.31 万元和-9851.04 万元，

2021年1-4月亏损较大的主要原因是考虑到该评估减值,计提资产减值损失9,409.79万元。

(2) 主要增值因素:流动资产增值35,126.23万元,主要为已取得不动产权证但尚处于建设前期阶段的土地增值33,846.74万元导致。评估增值原因是:采用市场比较法,评估土地地面单价3,459.26元/m²(评估土地地面单价=修正土地楼面地价2,239.00元/m²×容积率1.5×(1+契税3%)),高于原始取得土地地面单价2,286.60元/m²(原始土地地面单价=土地使用权原始成交单位楼面地价1,480.00元/m²×容积率1.5×(1+契税3%)),尚处于建设前期阶段的项目用地面积为415,948.90m²,除去利息资本化14,786.23万元、公共区域建设管理费等其他成本,共增值33,846.74万元。

综合前述原因,流动资产评估产生增值,增值额为35,126.23万元,评估值具备公允性和合理性。

2、非流动资产中其他非流动资产评估增值说明

非流动资产中其他非流动资产主要为已签订国有土地出让合同,并支付了首期款项,尚未交付的4宗土地使用权,用地面积为260,828.85m²,评估增值原因为采用市场比较法对4宗土地使用权进行评估,评估土地地面单价3,476.39元/m²(评估土地地面单价=修正土地楼面地价2,249.00元/m²×容积率1.5×(1+契税3%+印花税0.05%)),高于其中3宗土地的原始取得土地地面单价2,287.71元/m²(原始土地地面地价=土地使用权原始成交单位楼面地价1,480.00元/m²×容积率1.5×(1+契税3%+印花税0.05%))以及1宗土地的原始取得土地地面单价2,638.08元/m²(原始土地地面地价=土地使用权原始成交单位楼面地价1,706.67元/m²×容积率1.5×(1+契税3%+印花税0.05%)),扣除后续需缴纳的二期土地款、契税及印花税等费用,共增值28,804.60万元。

三、资产评估师核查意见

经核查,资产评估师认为,近期房地产调控的“融资三道红线”、“银行两道红线”、“供应土地两集中”等政策逐步落地,供给侧改革的持续推进将有效降低房地产行业风险,优化行业竞争格局。房地产长效机制的不断加快建立,法规及监管体系的日臻完善,房地产市场的政策环境将更成熟稳定,市场秩序更加健康有序,从而有利于整个行业的长远发展。

随着政府公布的《十四五个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》及《2021政府工作报告》提及“十四五”期间,中国常住人口城镇化率将从60%提升至65%,城镇化所产

生的新晋市民群体，依然是房地产市场中重要的需求主体。有望给房地产市场提供坚实的需求支撑。健康养生公司开发项目所在兴宁市 2020 年房地产销售面积大幅增长、销售均价未有大幅波动，所在区域房地产市场需求稳定。

健康养生公司由于项目前期的部分规划设计不够合理，导致部分建设支出未能取得很好的经济效益，建设投入高于其可回收金额，对此已充分计提减值准备。据了解，健康养生公司已就前期规划设计不合理之处及开发成本投入过大原因进行了总结，后续将持续改进项目设计、建设方案，有效降低项目的建设支出，最大限度发挥土地资源经济效益，预计不会持续形成开发亏损。

本次评估增值主要是企业持有的待开发商住用地市场价值上升导致，土地是房地产开发企业最重要的生产资源，土地资源属不可再生资源，优质土地资源将日益稀缺，健康养生公司开发项目位于兴宁市神光山国家森林公园东侧，自然资源环境较好。

健康养生公司股权评估方法的选用符合相关准则规定，评估过程符合相关准则的要求，主要计算评估参数取值合理，依据充分，评估计算数据核验无误，股权价值评估结果具有合理性。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



广东中广信资产评估有限公司

