

关于河北福成五丰食品股份有限公司关联交易的问询函回复

9. 关于关联交易。年报披露，2021 年公司向关联方永兴水泥出售闲置土地资产，关联交易金额 1707.73 万元。根据前期公司披露的临时公告，该块土地出让价格以成本法评估结果为依据。同时，公司 2020 年年报显示，该块资产属于子公司福成餐饮闲置库房及办公楼等房产出租，会计科目由公司无形资产和固定资产转入投资性房地产。请公司结合该块土地房产取得的价格、前期出租情况、周边房地产价格和土地价格的变化趋势，补充说明此次交易定价的合理性和关联交易的公允性。请资产评估机构发表意见。

回复：

根据委托人福成肥牛餐饮管理有限公司与本公司签订的资产评估委托合同：评估目的为确定福成肥牛餐饮管理有限公司 3 处房产和 1 宗土地使用权评估基准日的市场价值，为福成肥牛餐饮管理有限公司拟实施资产转让事宜提供价值参考意见。评估基准日为 2020 年 4 月 30 日。评估范围为福成肥牛餐饮管理有限公司所拥有的部分资产（包括 3 处房产，房产证分别为三河市房权证燕字第 099069 号、099070 号、099066 号；1 宗土地使用权，土地使用权证为三国用（2011）第 301 号不动产）。

2020 年 5 月评估时，委估房产和土地使用权分别在固定资产和无形资产科目核算，委估资产均处于闲置状态，尚未对外出租。经了解企业于 2020 年 8 月将委估的固定资产和无形资产转入投资性房地产科目。

一、房产的评估

委估的 3 处房产建成于 2010 年，账面原值为 22,752,359.47 元，账面净值为 11,940,477.44 元，委估房产建于三国用（2011）第 301 号土地上，房产建筑面积合

计 9,292.12 平方米。3 处房产具体为 1 座 7 层办公楼、1 座 3 层的物流中心和 1 座 4 层生产中心，均为框架结构。

委估房产为办公楼和工业厂房，截至评估基准日已闲置 1 年以上，且周边难于获取同类房产的出租信息，不适宜用收益法评估；另外由于厂房的特殊性，难以收集相关的市场法参考案例，不适宜市场法评估，所以结合本次评估目的和房产的特性选用成本法进行评估。

成本法的基本计算公式为：评估值 = 重置全价（含税）×成新率

（一）重置全价的确定

重置全价 = 建安工程费 + 前期费用及其它费用 + 资金成本

1. 建安工程费的确定

根据清查核实的结果，由于产权持有单位未能提供房产的工程结算资料，仅提供了房产入账凭证和决算报告的汇总数，固定资产卡片和房产相关费用的支付单据。评估人员采用类比法将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程费相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程费的影响因素，确定建筑物的重置建安工程费。

2. 前期及其他费用的确定

前期和其它工程费用，又称间接工程费用，它是指一个建设项目在建设过程中除直接工程费用（即建安造价）以外所发生的与整个建设工程过程相关而又不能列入直接成本费用项目的其它费用支出，其中包括两个部分，一部分系指能列入成本费用项目的支出，如监理费、勘察设计费、建设管理费等，另一部分为地方政府为整个社会建设和管理而收取的政策性费。

根据国家及河北省有关部门文件的规定，计取前期及其它费用。

3. 资金成本的确定

资金成本 = (建安工程费 + 前期和其它税费) × 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 4 月 20 日公布的贷款市场报价利率 (LPR) × 合理建设工期 × 1/2

（二）成新率的计算

成新率反映评估对象的现行价值与全新状态的重置价值的比率。成新率的计算公式为：

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

现场勘察成新率：按照建筑物结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定打分，得到其现场勘察成新率。

现场成新率的确定主要考虑下列因素：

1. 房屋建筑物的使用强度大小对其的损坏程度；
2. 房屋建筑物因物理化学因素引起结构部分、装修部分、设备部分以及门窗等的损耗情况；
3. 房屋建筑物的维修保养情况；
4. 房屋建筑物使用过程中由于经济发展、技术进步、环境变化等原因引起的功能性贬值，结合重置对象及整体资产的经营效益考虑。由于委估建筑物均具有继续使用的功能，故不存在功能性贬值。

经评估，房屋建筑物的评估值为 1,356.97 万元，较账面值评估增值 162.93 万元，增值率为 13.64%。

资产交割日距评估基准日间隔 1 年时间，评估人员未对房产重新进行勘察评估，对房产交割时的实际使用情况无法判断。房产采用成本法进行评估，建安工程费对重置成本的影响较大。评估人员通过广材网查询交割日较评估基准日的变化情况如下：人工费增长率约为 3%，钢材增长率约为 17%，商品砼增长率约为 4%。

二、土地使用权的评估

委估土地为出让地，土地用途为工业用地，证载面积为 7332.9 平方米，原始入账价值为 94.64 万元，账面值为 68.41 万元，取得时间为 2009 年，土地使用权终止日期为 2048 年 8 月 24 日，土地剩余使用年限为 28.34 年。

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是参照《城镇土地估价规程》的

规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，待估土地周边近期有工业地的交易案例，因此土地使用权首选市场法进行评估。

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

VB：比较实例价格

A=估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B=估价对象估价基准日期日系数/比较实例交易期日期日修正系数

C=估价对象区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D=估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

E=估价对象使用年期修正系数/比较案例使用年期修正系数

经评估土地的评估值为 346.85 万元，评估值较账面值增值 278.44 万元，增值率为 407.02%。增值主要原因为企业取得土地的时间较早，近几年土地出让价格上涨较多。

通过查询中国地价信息服务平台，对比当地的土地增长情况，工业地价 2021 年 1 季度较 2020 年 1 季度增长率约为 3%，影响不大。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

2022 年 5 月 18 日