

新兰特房地产资产评估有限公司

关于上海证券交易所《关于对正平路桥建设股份有限公司收购股权暨关联交易有关事项的问询函》相关问题之回复

上海证券交易所：

《关于对正平路桥建设股份有限公司收购股权暨关联交易有关事项的问询函》已收悉，我公司组织项目组成员对该反馈意见相关问题进行了认真的理解和研究，特针对其中的相关意见做如下回复。

问题：公告显示，因标的公司文旅业务经营项目尚处于培育初期、经营模式尚未稳定，收益法对未来预测存在不稳定因素，故交易估值未采纳收益法评估结果，而采用资产基础法评估结果。根据资产基础法，标的公司全部股东权益评估值 25,296.03 万元，较收益法评估值仅减少 1110.97 万元，增值率达 91.11%，其中固定资产增值率达 33.81%，主要为房屋建筑类资产增值，设备类资产则评估减值；无形资产增值率达 66.66%，主要为土地使用权及软件、商标注册权增值。交易未设置任何业绩承诺。请公司补充披露：

结合评估方法及可比资产情况，详细说明标的公司房屋建筑类、设备类固定资产和软件、商标注册权类无形资产大幅增值或减值的情况及具体原因，请评估机构就本次交易估值的公允性发表意见。

回复：标的公司房屋建筑类、设备类固定资产和软件、商标注册权类无形资产大幅增值或减值的情况及具体原因如下：

一、房屋建筑物类资产

标的公司房屋建筑物主要为仿古、仿民族特色建筑，在海东市没有相同或相近似的可比资产，本次未采用市场法对其评估。根据现场资料收集情况，房屋建筑物类资产本次采用重置成本法评估。

房屋建筑物主要为戏楼、游客中心、民俗特色院落、特色作坊及园区配套设施等。其设计多参照具有地方特色的古建筑、民居等，做法为还原古建筑和当地



民俗建筑，采用砖混、框架、砖木等主体建造的同时，还采用一定的泥塑、土砌、石砌、瓦砌、圆木搭顶等工法，以达到外形和工艺接近原型。其耗费的材料多、工时长，在主体及装饰装修工程部分，用料多采用原木木料、民间收集的古建筑残料、民族手工染料等特型材料，门窗、内饰大量采用了手工木雕、手绘等方式。近年来我国原材料市场价格持续上涨，除常规建材价格上涨外，特殊工艺建材价格因其稀缺性也涨幅较大。

房屋建筑物类建安成本评估原值 21,230.24 万元，建安成本账面原值 15,945.82 万元，增值额为 5,284.42 万元；前期及其他费用和资金成本评估原值 2,985.56 万元，前期及其他费用和资金成本账面原值 3,202.96 万元，减值额 217.46 万元；两项合计后的评估原值增值额为 5,066.96 万元，增值率为 26.46%。房屋建筑物类评估净值 23,235.98 万元，账面净值 18,415.13 万元，增值额 4,820.85 万元，增值率为 26.18%。

1.建安成本增值情况分析

标的企业工程结算时采用综合单价，本次评估也采用综合单价。综合单价由人工费、材料费、机械使用费、管理费、利润等构成。下表中列举的材料为标的企业单项工程中使用的主要材料。具体情况见下表：

序号	材料名称	单位	账面综合单价 (元)	评估综合单价 (元)	增值率
1	现浇构件钢筋(直径Φ12mm~18mm)	t	5,611.77	7,512.00	33.86%
2	木质窗(花格窗)(古式木长窗扇)	m ²	2,839.92	3,250.00	14.44%
3	金属(塑钢、断桥)窗	m ²	547.88	613.62	12.00%
4	保温隔热墙面(BS-A 防火保温板厚度≤120mm)	m ²	177.85	275.00	54.62%
5	细砖清水墙(里皮衬砌砖)	m ³	2,105.45	3,180.00	51.04%
6	砖雕刻	m ²	4,694.50	5,466.00	16.43%
7	圆形椽	m ³	4,519.98	5,480.00	21.24%
8	旧石条面层	m ²	808.67	1,348.00	66.69%
9	平铺青砖面层	m ²	202.54	385.00	90.09%

序号	材料名称	单位	账面综合单价 (元)	评估综合单价 (元)	增值率
10	侧铺青砖面层	m ²	410.41	458.00	11.60%
11	花岗岩面层	m ²	521.34	725.00	39.06%
12	成品木门	樘	1,253.64	1,850.00	47.57%

由于各材料在每项工程的使用量不同，其在每项工程中的占比也不同，在考虑权重后的增长率才是材料的实际增长率。加权后的材料增长率见下表：

序号	材料名称	单位	综合单价 增值率	该材料在相关工 程中的占比	加权后 增长率
1	现浇构件钢筋(直径 Φ12mm~18mm)	t	33.86%	4.07%	1.38%
2	木质窗(花格窗)(古式木 长窗扇)	m ²	14.44%	7.94%	1.15%
3	金属(塑钢、断桥)窗	m ²	12.00%	7.57%	0.91%
4	保温隔热墙面(BS-A 防火 保温板 厚度≤120mm)	m ²	54.62%	8.00%	4.37%
5	细砖清水墙(里皮衬砌砖)	m ³	51.04%	9.44%	4.82%
6	砖雕刻	m ²	16.43%	27.41%	4.50%
7	圆形椽	m ³	21.24%	1.46%	0.31%
8	旧石条面层	m ²	66.69%	5.49%	3.66%
9	平铺青砖面层	m ²	90.09%	7.22%	6.50%
10	侧铺青砖面层	m ²	11.60%	3.05%	0.35%
11	花岗岩面层	m ²	39.06%	5.19%	2.03%
12	成品木门	樘	47.57%	1.01%	0.48%

各单项工程的增值额大小，与其材料和分部分项工程的工程量有关，在工程量既定的情况下，加权综合单价增长越大，评估值增值越大。

2.前期及其他费用和资金成本减值情况分析

标的企业房屋建筑类资产账面原值中分摊的待摊投资包括建设单位管理费、勘查设计费、监理费、环评费、资金利息以及设备款等。本次评估，评估人员按照工程项目的正常情况，以建安造价重置价为基础重新取费确定前期及其他费用。具体情况如下：

序号	工程费用名称	计费基数	费率	
			含税	不含税
1	建设单位管理费	建安工程费	1.00%	1.00%
2	工程监理费	建安工程费	2.70%	2.55%
3	环境评价费	建安工程费	0.13%	0.12%
4	项目建议书费及可行性研究费	建安工程费	0.40%	0.38%
5	勘察费设计费	建安工程费	4.50%	4.25%
6	招投标代理费	建安工程费	0.20%	0.19%
	小计		8.93%	8.49%

本次评估资金成本，以建安造价和前期及其他费用之和为基础，按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算确定。

二、设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，对设备类资产主要采用重置成本法评估。如果存在活跃的二手交易市场的，按照二手交易市场价格确定购置价。

本次评估设备类资产账面原值为 401.00 万元，评估原值为 2,018.58 万元，评估原值较账面原值增值 1,617.59 万元，增值率为 403.39%；账面净值为 261.44 万元，评估净值为 1,754.55 万元，评估净值较账面净值增值 1,493.11 万元，增值率为 571.12%。其中：

1. 机器设备主要为园区 10KV 高压成套配电系统、室外 0.4KV 配电系统、TCDZ 汽车充电桩、200 万网络球机监控系统、七氟丙烷灭火组件及区域报警系统、园区全面三级导视系统、农产品作业锅炉设备等。标的企业将机器设备账面价值记录在房屋建筑物、构筑物等资产中，未在机器设备明细账中单独反映。本次企业对机器设备进行了单独申报，评估机构对申报的资产进行了核实，机器设备的单独列示与房屋建筑物、构筑物等其他资产项目不重复，申报的机器设备与实物相符。机器设备因其形态、构建形式都与房屋建筑物不同，评估具体方法和相关参数也不同，对机器设备进行单独列示有利于反映企业资产真实情况和资产价值，

评估机构按照申报明细进行分类评估,与房屋建筑物等其他资产评估价值不重复,对固定资产的总体价值不产生影响,机器设备账面原值为 0.00 万元,评估原值为 1,710.75 万元,评估原值较账面原值增值 1,710.75 万元;账面净值为 0.00 万元,评估净值为 1,526.02 万元,评估净值较账面净值增值 1,526.02 万元。

资产评估机构按照资产明细项目,以资产类型分类评估,符合资产评估行业惯例,评估人员遵循账实相符、不重不漏的原则以及行业惯例对机器设备进行单独估值,因此机器设备类资产显示为较大增值。

2. 车辆主要为办公用小轿车、冷藏车、运输车等。车辆账面原值为 78.16 万元,评估原值为 64.79 万元,评估原值较账面原值减值 13.37 万元,减值率为 17.10%;账面净值为 54.58 万元,评估净值为 48.74 万元,评估净值较账面净值减值 5.84 万元,减值率为 10.69%。减值原因主要为市场上车辆更新速度较快,市场购置价下降,导致车辆评估减值。

3. 电子设备主要为办公设备。电子设备账面原值为 23.53 万元,评估原值为 17.65 万元,评估原值较账面原值减值 5.88 万元,减值率为 24.98%;账面净值为 14.58 万元,评估净值为 11.89 万元,评估净值较账面净值减值 2.69 万元,减值率为 18.46%。减值原因主要为电子设备技术更新速度较快,市场购置价下降,导致电子设备评估减值。

4. 其他设备为各店铺内家具、厨房设备等。其他设备账面原值为 299.31 万元,评估原值为 225.39 万元,评估原值较账面原值减值 73.91 万元,减值率为 24.70%;账面净值为 192.27 万元,评估净值为 167.89 万元,评估净值较账面净值减值 24.38 万元,减值率为 12.68%。减值原因为其他设备更新速度较快,市场购置价下降,导致其他设备评估减值。

三、无形资产

本次纳入评估范围的无形资产包含土地使用权、软件及商标注册权三类资产,无形资产账面价值为 3,694.14 万元,评估价值为 6,156.74 万元,评估价值较账面值增值 2,462.60 万元,增值率为 66.66%。增值原因分析如下:

1. 土地使用权

土地使用权账面净值为 3,690.95 万元,评估价值为 6,134.83 万元,评估值较账面值增值 2,443.89 万元,增值率为 66.21%。

待估土地位于青海省海东市平安区平安镇张家寨村，是标的公司于 2018 年 8 月以出让方式取得的商业用地，待估宗地所处的相同或类似的区域范围内可以搜集到相同用途的交易实例，因此本次选择市场法进行评估。土地使用权账面原值 3,977.67 万元，折合每亩单价为 39.80 万元。本次评估选取相同用途，相近地段三个交易案例进行比较修正得出评估值 6134.83 万元，折合每亩单价为 61.39 万元。增值原因为：标的企业取得土地时间早，取得土地时区域内尚无商业氛围，投资热度较低，企业取得土地后进行园区开发，对其进行了平整，完善了上下水、通电、通讯、通天然气等，随着园区开始经营，也增加了区域内的商业氛围，增加了土地价值，再加上近年来海东市土地市场发展及土地征地成本提高等因素，区域土地市场土地供应不断减少，使得海东市土地价格普遍增涨。

2.软件

软件账面价值为 1.07 万元，评估价值为 6.50 万元，评估价值较账面增长 5.43 万元，增值率为 507.48%。增值原因为：该部分软件为专用软件，主要为财务软件及进销存软件，经评估人员现场了解，该应用软件单独不具有获利能力，并且近期市场上有同类型的软件销售价格，因此本次评估以其市场价格为基础确定评估值。

由于待估软件均已开始摊销，其摊余价值较低，这些软件目前仍可以正常使用，因此评估后即形成增值。

3.商标注册权

商标注册权账面价值为 5.10 万元，评估价值为 15.41 万元，评估价值较账面增值 10.31 万元，增值率为 202.16%。待估商标注册权为“平安驛”相关系列商标，是在国内申请注册的商品品名商标，具有专用权。该系列商标对应的产品尚未大规模投入市场，未产生显著影响力，对于提高公司知名度、拓展市场方面没有显著作用，不能为企业形成超额收益，且资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对商标权的评估未采用收益法或市场法。因商标权的获得成本能够确认，经评估人员了解并向市场询价得知，近年来商标的申请及注册费用并未发生较大变化，故本次评估采用成本法，以核查过的标的企业实际申请商标所发生的费用作为评估值。因为企业对商标注册费进行了摊销，账面价值为摊余价值，重新评估后形成评估增值。

四、评估机构回复意见

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。本次评估结论（即交易估值）是合理和公允的。

新兰特房地产资产评估有限公司

2021年12月12日



六
面
不
可
少