证券代码：603567 证券简称：珍宝岛 公告编号：临 2020-053

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司关于转让全资孙公司股权暨关联交易事项问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

因珍宝岛集团净资产为负，且暂未经营，无营业收入，可能存在一定的履约风险，其控股股东黑龙江创达集团有限公司（以下简称“创达集团”）对亳州中药材商品交易中心有限公司（以下简称“交易中心”）出具了《担保函》，为黑龙江珍宝岛集团有限公司（以下简称“珍宝岛集团”）按合同约定付款提供连带担保。敬请投资者注意投资风险。

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 8 月 19 日收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《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），根据上海证券交易所的要求，公司积极组织相关各方核实有关情况，现回复如下：

一、公司生产经营及业绩情况

1.公告显示，福昊置业下属资产 100%为自持项目，大部分已完成建设，在投资性房地产科目核算；商银置业下属资产 60%用于销售，40%用于自持，工程尚未完工，在存货和在建工程科目核算。上述资产系公司前期投资的交易中心项目下属的部分资产，其中自持资产规划用途为拟出租仓储用房，在一定时间内对外出售受限（可对关联方出售）。前期披露的可研报告显示，交易中心项目投资总预算 21.88 亿元，完工后自持仓储物流可出租面积 261872 平方米，每平方米租金 400 元/年，且每五年租金上涨 20%。

请公司：

（1）结合可研报告，说明本次交易标的对应资产的具体内容、前期投资规划、实际建设、使用及收益情况，以及其中拟出租仓储用房转为出售给关联方的具体原因；

1）本次交易标的对应资产的具体内容、前期投资规划、实际建设、使用及收益情况如下：

交易标的	对应资产	具体内容	前期投资规划（亿元）	实际建设	使用及收益情况
福昊置业	9-2#	建设为分户式仓储物流商业用房	6	1-21、25# 楼已完工，建筑面积 94,315 万平方米，配套面积 23,334 万平方米，未建成土地面积 30,000.15 平方米。已投资 2.91 亿元。	房屋已建成，无租金。
商银置业	9-3#	建设为分户式仓储物流商业用房	3.38	1-6#、17-30# 楼为在建可售房产，建筑面积 48,727 万平方米；7-16# 楼为在建自持房产，建筑面积 34,440 万平方米，配套面积 15,508 万平方米。已投资 1.96 亿元。	在建中，无租金

2）拟出租仓储用房转为出售给关联方的具体原因：

①上市公司主业为医药大健康产业相关业务，公司为进一步提高资产运营效率，集中资源于医药主营业务的发展，拟将部分分户式仓储物流商业用房（150-300 平方米/户）进行转让；上述资产转让后，交易中心仍拥有配套的大型仓储（300 平方米以上/户，含冷库）及大型交易中心大厅，可满足展销交易、结算中心办公、仓储物流等正常经营使用；

按交易中心建设时的可研报告，仓储物流规划建筑面积 43 万平方米，在工程施工过程中，根据实际情况进行调整，实际建筑面积为 36.17 万平方米，其中自持面积 17.67 万平方米，可售面积 12.04 万平方米，配套面积 6.46 万平方米。本次转让前已售出 7.17 万平方米，本次转让合计面积 21.63 万平方米（其中自持面积 12.88 万平方米，可售面积 4.87 万平方米，配套面积 3.88 万平方米），剩余 7.37 万平方米（其中自持面积 4.8 万平方米，配套面积 2.57 万平方米），本次转让后剩余配套仓储物流用房能满足上市公司及其子公司自身日常经营使用。

②2017 年公司投资建设交易中心时，亳州市无与我公司同类型及规模的大型配套物流项目，编制可研报告是基于当时的市场环境和经济增长形势预测，并根据招商引资政策，整体项目的规划为“互联网+中药材+质检+仓储物流+产业配套”，并为了满足交易中心及相关商户的分户交易及分户仓储需求，将 9-2#、9-3# 地块定位为分户式仓储物流商业用房，可用于租赁或部分销售给个体经销户及产地经营户。目前的市场环境和经济增长形势受国内国际宏观经济环境等因素影响与当时的预计出现较大变化，近年亳州作为全国最大的药材集散地，按政府规划，亳州市增加建设了太安堂、康美、汉盛物流园、九州通、昌升中药材现货市场等配套物流项目，租赁和销售业务市场竞争更为激烈。上述资产自持部分短期内不能对第三方出售（珍宝岛集团公司仍视为自持），租赁收入不能覆盖土地摊销、房产折旧及管理税费等支出，该资产经营将形成亏损；

（2）说明拟出租仓储用房是否已实现对外出租，并结合实际或预计租金情况及折旧情况，对比分析出租、出售对上市公司业绩的具体影响；

1）9-2# 已基本完成建设，尚无租金收益；9-3# 仍在建设中。

2）公司将拟出租仓储用房按成本法计量，预计租金收入、土地摊销及房产折旧等测算情况如下：

单位：人民币万元

		项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	说明
福昊(9-2#)		月租金单价(元/㎡)	1.53	3.06	4.59	9.85	10.05	10.25	10.46	10.67	60.46	参考已出租仓储用房租金，第一年收取 2 个月租金，第二年收取 4 个月租金，第三年收取 6 个月租金，第四年起全额收取租金 10 元 / 月 / 平米，后续按年增长率 2%。
		收益月份	5	12	12	12	12	12	12	5		按政府要求，自持期自 2020 年 8 月至 2027 年 5 月
		空置率	0%	25%	25%	8.33%	8.33%	8.33%	8.33%	25%		根据对类似物业的调查和分析，获持期空置期约为 3 个月，空置率为 25%；达到稳定期为市场租赁正常水平，为 1 个月，空置率为 8.33%。2027 年为对外出售做准备，因此控制率调整为 25%
		租金收入	7.65	27.52	41.28	108.4	110.57	112.78	115.04	40	563.24	租金收入 = 月租金单价 * 收益月份 *（1- 空置率）
		其他收入	0.1	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.1	1.58	预计的押金利息收入
		年有效毛收入(元/㎡·年)	7.74	27.75	41.51	108.63	110.80	113.01	115.27	40.04	564.77	年有效毛收入=其他收入+租金收入
		维护费(元/㎡·年)	23.42	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	23.42	384.11		年维护费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。评估对象结构及室内外装修状况良好，根据评估对象的账面价值中的建安成本单价，确定其建安成本单价为 2,810.60 元 / ㎡。维护费按房屋建安成本单价的 2.00%计算
		管理费(元/㎡·年)	0.12	0.42	0.62	1.63	1.66	1.70	1.73	0.60	8.47	年管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按房地产年有效毛收入的 1.5%计
		增值税(元/㎡·年)	0.69	2.48	3.72	9.76	9.95	10.15	10.35	3.60	50.69	增值税：指房地产出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税，根据中华人民共和国增值税法相关规定，房屋出租适用 9% 增值税率，其他收入为利息，无需缴交对应增值税
		附加税(元/㎡·年)	0.08	0.30	0.45	1.17	1.19	1.22	1.24	0.43	6.08	增值税附加税：包括城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，即增值税附加税为 12%
		房产税(元/㎡·年)	0.92	3.30	4.95	13.01	13.27	13.53	13.80	4.79	67.58	房产税：指房地产出租人按有关规定向税务机关缴纳的房产税，房产税税率 12%
		保险费(元/㎡·年)	2.34	5.62	5.62	5.62	5.62	5.62	5.62	2.34	38.41	年保险费：指房产所有人为使目已的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，根据评估对象的账面价值中的建安成本单价，确定其建安成本单价为 2,810.60 元 / ㎡。维护费按房屋建安成本单价的 0.20%计算
		年运营费用(年/㎡)	26.88	65.85	67.86	77.64	77.96	78.28	78.61	31.59	504.66	年运营费用=维护费+管理费+附加税+房产税+保险费
		年净收益(元/㎡·年)	-19.14	-38.10	-26.34	30.99	32.84	34.73	36.66	8.45	60.10	净收益=有效毛收入-年运营费用
		* 面积后当年净收益(万元)	-180.51	-359.32	-248.45	292.30	309.77	327.58	345.76	79.72	566.85	年净收益合计=建筑面积×年净收益单价
		摊销金额	20.42	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	20.42	334.83	土地成本 2428 万元，土地摊销年限 50 年
		折旧金额	262.92	631.00	631.00	631.00	631.00	631.00	631.00	262.92	4,311.83	房产成本 26571 万元，房产摊销年限 40 年，残值率 5%
		预计净收益	-463.85	-1,039.32	-928.45	-387.70	-370.23	-352.42	-334.24	-203.6	-4,079.81	-
商银(9-3#)		项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	参考已出租仓储用房租金，第一年收取 2 个月租金，第二年收取 4 个月租金，第三年收取 6 个月租金，第四年起全额收取租金 10 元 / 月 / 平米，后续按年增长率 2%。
		月租金单价(元/㎡)	1.53	3.06	4.59	8.73	8.90	9.08	9.26	9.45	54.60	
		收益月份	12	12	12	12	12	12	12	12		
		空置率	25%	25%	25%	8.33%	8.33%	8.33%	8.33%	8.33%		根据对类似物业的调查和分析，评估对象获持期空置期约为 3 个月，空置率为 25%；达到稳定期为市场租赁正常水平，为 1 个月，空置率为 8.33%。
		租金收入	13.76	27.52	41.28	96.02	97.94	99.89	101.89	103.93	582.23	租金收入 = 月租金单价 * 收益月份 *（1- 空置率）
		其他收入	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	2	预计的押金利息收入
		年有效毛收入(元/㎡·年)	14.01	27.77	41.53	96.27	98.19	100.15	102.14	104.18	584.24	年有效毛收入 = 其他收入 + 租金收入
		维护费(元/㎡·年)	40.50	40.50	40.50	40.50	40.50	40.50	40.50	40.50	324.00	年维护费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。评估对象结构及室内外装修状况良好，根据评估对象的账面价值中的建安成本单价，确定其建安成本单价为 2,810.60 元 / ㎡。维护费按房屋建安成本单价的 2.00%计算
		管理费(元/㎡·年)	0.21	0.42	0.62	1.44	1.47	1.50	1.53	1.56	8.76	年管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按房地产年有效毛收入的 1.5%计
		增值税(元/㎡·年)	1.24	2.48	3.72	8.64	8.81	8.99	9.17	9.35	52.40	增值税：指房地产出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税，根据中华人民共和国增值税法相关规定，房屋出租适用 9% 增值税率，其他收入为利息，无需缴交对应增值税
		附加税(元/㎡·年)	0.15	0.30	0.45	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	6.29	增值税附加税：包括城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，即增值税附加税为 12%
		房产税(元/㎡·年)	1.65	3.30	4.95	11.52	11.75	11.99	12.23	12.47	69.87	房产税：指房地产出租人按有关规定向税务机关缴纳的房产税，房产税税率 12%
		保险费(元/㎡·年)	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	32.40	年保险费：指房产所有人为使目已的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，根据评估对象的账面价值中的建安成本单价，确定其建安成本单价为 2,810.60 元 / ㎡。维护费按房屋建安成本单价的 0.20%计算
		年运营费用(年/㎡)	46.56	48.57	50.57	58.55	58.83	59.12	59.41	59.71	441.32	年运营费用 = 维护费 + 管理费 + 附加税 + 房产税 + 保险费
		年净收益(元/㎡·年)	-32.55	-20.79	-9.04	37.71	39.35	41.03	42.73	44.47	142.92	净收益 = 有效毛收入 – 年运营费用
		* 面积后当年净收益(万元)	-112.10	-71.61	-31.13	129.88	135.53	141.30	147.17	153.17	492.22	年净收益合计 = 建筑面积 × 年净收益单价
		摊销金额	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	104.00	土地成本 649.9 万元，土地摊销年限 50 年
		折旧金额	230	230	230	230	230	230	230	230	1,843.47	房产建筑成本参考 9-2 的单方建面成本 2800 元 / 平计算；房产摊销年限 40 年，残值率 5%
		预计净收益	-355.53	-315.05	-274.56	-113.55	-107.90	-102.14	-96.26	-90.26	-1455.25	

3）本次交易标的对应资产出租、出售对上市公司业绩的具体影响如下：

①按照交易中心可研报告中制定的招商措施，租赁初期将给予优惠政策，包括初期店铺租金的减免等，因此可形成的租赁收入较少；

②自持项目 2027 年之前不允许对第三方出售（珍宝岛集团公司仍视为自持）。公司自持并对外出租期间，租赁收入不能覆盖土地摊销、房产折旧及管理税费等支出，因该资产经营将形成亏损；

③公司将交易标的整体出售给珍宝岛集团的转让价格是根据 2020 年 7 月 31 日评估报告中的评估值确定，因此上市公司在一年内将产生收入 7.93 亿元，预计实现收益 1.5 亿元，测算明细如下：

股权转让利润测算表	
单位：人民币万元	
股权转让收入	79,273.87
减：长期投资成本	54,149.17
其中：增资入股评估增值税	6,094.58
投资性房地产账面原值	26,570.50
土地原值	3,078.30
在建工程	6,746.07
开发成本	12,462.24
减：累积摊销	802.52
投资收益	25,124.70
减：印花税	37.00
土地增值税	1,299.00
租赁和销售产生的应收款项提取的坏账准备	3,690.60
息税前利润	20,098.05
减：所得税	5,024.51
净利润	15,073.54

（3）结合前期投资规划及实际使用情况，说明相关资产出售后对交易中心日常经营、关联交易的具体影响；

综合以上情况，仓储物流规划建筑面积 43 万平方米，在工程施工过程中，根据实际情况进行调整，实际建筑面积为 36.17 万平方米，其中自持面积 17.67 万平方米，可售面积 12.04 万平方米，配套面积 6.46 万平方米。本次转让前已售出 7.17 万平方米，本次转让合计面积 21.63 万平方米（其中自持面积 12.88 万平方米，可售面积 4.87 万平方米，配套面积 3.88 万平方米），剩余 7.37 万平方米（其中自持面积 4.8 万平方米，配套面积 2.57 万平方米），主要是配套的大型仓储物流（300 平方米以上/户，含冷库），本次转让后，交易中心配套的大型仓储及大型交易中心大厅，已可满足展销交易、结算中心办公、仓储物流等正常经营使用。

本次相关资产出售后，不会对上市公司及其子公司日常经营产生影响，也不会另外增加上市公司向珍宝岛集团承租仓储物流用房的关联交易。

（4）结合以上问题，进一步分析说明本次交易的必要性和合理性。

综上所述，上市公司为聚焦主业，进一步提高资产运营效率，集中资源于医药主营业务的发展，拟将该部分资产整体进行转让，由珍宝岛集团持有运营管理。

本次转让后，交易中心仍拥有配套的大型仓储及大型交易中心大厅，可满足展销交易、结算中心办公、仓储物流等正常经营使用。

2.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/㎡，2019 年交易中心可售部分平均销售单价 7236.05 元/㎡，福昊置业资产销售（评估）价格 4884.83 元/㎡，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；

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。

（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；

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/㎡/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/㎡，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㎡=4884.83 元/㎡。

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 / ㎡ / 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，报告确定为 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，本报告取值 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投酬率。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，结合自持期净收益、自持期结束后的销售价格并按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。

（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；

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人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	为注资含税总金额 29,396.20/(1+增值率 9%)* 增值率 9%计算的进项税
	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。

（4）结合问题 1 中对拟出租仓储用房租金、折旧情况的分析，以及商银置业评估报告，说明两项标的资产的交易定价是否公允，是否充分维护了上市公司的利益。

拟出租仓储用房租金、折旧情况请见问题一、1、（2）回复内容。公司自持并对外出租期间，租赁收入不能覆盖该资产的折旧及管理税费等支出，因此资产持有并对外出租期间会形成亏损。

本次通过股权转让方式将 9-2# 和 9-3# 地块资产转出所取得的合计收入是根据 2020 年 7 月 31 日评估报告中的评估值，即结合自持期收益、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得出的股权转让价格 79,273.87 万元，公司预计产生收益 15,073.54 万元。两项标的资产的审计机构和评估机构均具有证券期货相关业务资格，相关评估报告的评估假设符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况；评估目的与评估方法相关、评估方法合理。本次交易定价公允、合理，符合公平、公正、自愿、诚信的原则，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。

本次标的资产交易价格以采用资产基础法按评估基准日经评估的市场价值并经双方协商后确定，具备公允性，充分维护了上市公司及投资者的利益。

（5）请评估机构对问题（1）（2）（3）发表意见。

针对问题（1）公司的回复，评估师认为：

《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。

针对问题（2）公司的回复，评估师认为：

福昊置业受到自持期限制，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，并考虑一定的自用占用资金成本折现后确认评估价值。

针对问题（3）公司的回复，评估师认为：

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。

3.公告显示，截至 2019 年 12 月 31 日，交易对方珍宝岛集团公司总资产 2.07 亿元、净资产-214.53 万元，2019 年营业收入为 0、净利润-214.53 万元（未经审计）。本次交易对价合计 7.93 亿元，协议生效后，珍宝岛集团需向交易中心支付 10%的价款，其余款项在工商登记变更完成后 90 天及 1 年内分批支付。请公司结合协议约定及珍宝岛集团的财务状况，说明交易对方的履约能力、履约保障，是否存在履约风险及上市公司的应对措施，并进行相应的风险提示。

①此次交易中心与珍宝岛集团签订了《股权转让协议》，对双方的权利义务进行约定，其中，珍宝岛集团是作为承接本次受让资产的平台而设立，其成立以来未经营，加拿大注册，注册资本不足 1 万元。公司预计珍宝岛集团将在工商登记变更完成后 90 天及 1 年内分批支付。请公司结合协议约定及珍宝岛集团的财务状况，说明交易对方的履约能力、履约保障，是否存在履约风险及上市公司的应对措施，并进行相应的风险提示。

①此次交易中心与珍宝岛集团签订了《股权转让协议》，对双方的权利义务进行约定，其中，珍宝岛集团是作为承接本次受让资产的平台而设立，其成立以来未经营，加拿大注册，注册资本不足 1 万元。公司预计珍宝岛集团将在工商登记变更完成后 90 天及 1 年内分批支付。请公司结合协议约定及珍宝岛集团的财务状况，说明交易对方的履约能力、履约保障，是否存在履约风险及上市公司的应对措施，并进行相应的风险提示。

②珍宝岛集团在取得标的资产后，进行租赁运营管理，将获取相应的经营收益；所持资产可售部分完工后可用于销售，取得一定的收入。

公司将在合同规定期限内按节点提前提醒珍宝岛集团做好付款资金准备，创达集团对交易中心出具的《担保函》主要内容如下：

“2020 年 8 月 18 日，贵公司与黑龙江珍宝岛集团有限公司（以下简称“债务人”）分别就亳州福昊置业有限公司、亳州商银置业有限公司 100%股权转让的事宜签订了《股权转让协议》，转让价格分别为 47,968.05 万元和 31,305.82 万元。

为保证贵公司的合法权益，我公司承诺，如债务人不能履行到期债务，由我公司向贵公司承担上述合同项下的履行义务。”

4.请公司全体董事、监事及高级管理人员对交易的必要性、标的资产评估作价的合理性、交易对方的履约能力、出售对上市公司的影响发表明确意见，并结合针对本次交易所做的审议等相关工作，说明是否履行了勤勉尽责义务。

（1）本次交易的必要性：

上市公司主业为医药大健康产业相关业务，为进一步提高资产运营效率，集中资源于医药主营业务的发展，拟将交易中心部分分户式物流房产即全资子公司福昊置业、商银置业 100%股权（以下简称“交易标的”）进行出售，股权转让后，交易中心仍拥有配套的大型仓储及大型交易大厅，可满足展销交易、结算办公、仓储物流等正常经营使用。

目前的市场环境和经济增长形势受国内国际宏观经济环境等因素影响与当初的预计出现较大变化，近年亳州作为全国最大的药材集散地，按政府规划，亳州市增加建设了太安堂、康美、汉盛物流园、九州通、昌升中药材现货市场等配套物流项目，租赁和销售业务市场竞争更为激烈。上述资产自持部分短期内不能对第三方出售（珍宝岛集团公司仍视为自持），租赁收入不能覆盖土地摊销、房产折旧及管理税费等支出，该资产经营将形成亏损。

（2）标的资产评估作价的合理性；

针对本次交易，公司聘请了深圳市鹏信资产评估有限责任公司采用资产基础法就标的公司股东全部权益于 2020 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估，并分别出具了《亳州中药材商品交易中心有限公司拟转让股权所涉及的亳州福昊置业有限公司股东全部权益资产评估报告》（鹏信资评报字[2020]第 112 号）及《亳州中药材商品交易中心有限公司拟转让股权所涉及的亳州商银置业有限公司股东全部权益资产评估报告》（鹏信资评报字[2020]第 113 号），福昊置业评估的市场价值为 47,968.05 万元、商银置业评估的市场价值为 31,305.82 万元。

深圳市鹏信资产评估有限责任公司具有执行证券业务资格，评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求进行，在评估报告独立、客观的前提下，以评估报告为基础的定价方式具有合理性。

（3）交易对方的履约能力：

本次交易，双方签署了《股权转让协议》，对双方的权利义务进行了约定，其中珍宝岛集团作为承接本次受让资产的集团平台，尽管其成立以来无经营，单独看财务状况并不理想，为提供履约保障，创达集团对交易中心出具了《担保函》，为珍宝岛集团按合同约定付款提供连带担保。

（4）出售对上市公司的影响：

本次交易的实施可降低未来预期亏损的风险，实现当期利润，有助于公司集中资金优势聚焦焦主业，发展医药产业，符合公司战略发展布局，有利于保护投资者的权益。

（5）全体董事、监事和高级管理人员针对本次交易所做的审议等相关工作及履行了勤勉尽责义务的说明

针对本次交易，公司聘请了有执行证券业务资格的会计师事务所、资产评估公司对标的资产进行审计和评估，并分别出具了审计报告和评估报告，有助于我们了解标的企业的资产、财务状况和估值情况。

在本次交易的筹划过程中，我们密切关注进展情况，多次就标的企业估值、审计关键问题和交易保障措施等核心问题与中介机构、交易对方进行沟通讨论，对交易对方、交易标的及交易价格的设定等交易情况有了较为充分的了解。

本次交易经公司第四届董事会第三次会议（关联董事已回避表决）和公司第四届监事会第三次会议审议通过，审计委员会就该交易事项发表了书面审核意见，本次交易履行了必要的决策程序。

综上，公司董事、监事和高级管理人员已履行必要的尽职调查工作，并在认真审阅、参考相关中介机构出具的相关报告的基础上，对本次交易的相关风险进行了充分评估，履行了必要的审议决策程序，勤勉尽责履职。

请独立董事就本次关联交易是否公允，是否符合上市公司及中小股东利益发表明确意见。

（1）本次交易价格以审计和资产评估报告为基础，采用资产基础法按评估基准日经评估的市场价值并经双方协商后确定。本次关联交易的审计机构和评估机构均具有证券期货相关业务资格，相关评估