

证券代码：002242

证券简称：九阳股份

公告编号：2018-006

九阳股份有限公司

关于深圳证券交易所问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

九阳股份有限公司（以下简称：九阳股份、公司）于 2018 年 2 月 5 日收到深圳证券交易所中小板公司管理部下发的问询函【2018】第 151 号《关于对九阳股份有限公司的问询函》（以下简称：问询函）。

2018 年 2 月 3 日，公司披露《关于拟转让子公司股权的公告》，拟将持有的子公司苏州九阳小家电有限公司（以下简称：苏州九阳）100%的股权转让给广州维力医疗器械股份有限公司（以下简称：维力医疗），转让价格定为不高于 1.11 亿元且不低于 1 亿元。

公司收到问询函后高度重视，公司已按照相关要求向深圳证券交易所作出了回复，现将有关回复内容公告如下：

1、本次评估采用基础资产法，资产账面价值 4,113.13 万元，评估价值 1.17 亿元，评估增值 7,555.93 万元。请具体说明是哪几项资产存在评估增值，并详细说明评估增值的方法、参数选取情况及评估增值的合理性。

回复：

本次评估主要存在评估增值的系投资性房地产。

一、投资性房地产—土地使用权

投资性房地产—土地使用权账面价值 5,156,433.47 元，评估价值 67,148,610.00 元，增值额 61,992,176.53 元，增值率 1,202.23%。

1. 评估方法

土地使用权采用市场法进行评估。

2. 土地使用权评估参数选取情况

1) 比较样本的选取

根据影响因素分析，委估宗地位于苏州工业园区胜浦分区，用途为工业用地，

因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个工业用地交易样本为比较样本，以市场法进行比较修正确定委估宗地比准地价。经调查，本次评估选取以下三个样本为委估宗地的比较样本：

委估宗地比较样本一览表

代号	使用单位	样本位置	使用权类型	交易方式	修正单价(元/m ²)	交易时间	总面积(平方米)
样本 A	苏州玩友时代科技股份有限公司	集贤街东、裕新路南	出让	招拍挂	781.00	2017年6月22日	9,665.08
样本 B	同程网络科技有限公司	东平街西、裕新路南	出让	招拍挂	781.00	2016年10月17日	20,280.44
样本 C		苏州工业园区唯亭西区娄中路南	出让	拍卖	783.00	2016年4月26日	30,644.23

2) 比较因素的选择

市场法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与委估宗地间影响因素的差距，来确定委估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、土地剩余使用年期、区域因素及个别因素五大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域及个别因素中具体因子有：位置优劣度、产业集聚规模、交通状况、公共设施完善程度、基础设施完善度、环境质量优劣度、宗地临路条件、宗地地基承压力、土地开发程度、容积率、临路状况等。

3) 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较样本的各因素条件，列表如下：

宗地及其样本因素条件说明表

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
宗地位置	苏州工业园区胜浦分区	集贤街东、裕新路南	东平街西、裕新路南	苏州工业园区唯亭西区娄中路南
土地用途	工业	工业	工业	工业
宗地面积(平方米)	65,127.70	9,665.08	20,280.44	30,644.23
修正地价(元/M ²)	—	781.00	781.00	783.00
交易时间	2017年9月	2017年6月	2016年10月	2016年4月
交易情况	正常市场价	挂牌成交价	挂牌成交价	拍卖成交价
土地剩余使用年期	37.5	50	50	39.10

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
位置优劣度	工业园区	工业园区	工业园区	工业园区
产业集聚规模	较好	一般	一般	一般
交通状况	便捷	便捷	便捷	便捷
公共设施完善程度	较好	相似	相似	相似
基础设施完善度	较完善	相似	相似	相似
环境质量优劣度	较好	一般	一般	一般
宗地规划限制	无	无	无	无
宗地临路条件	临界浦路	临裕新路	临裕新路	临娄中路
宗地地基承压压力	一般	一般	一般	一般
土地开发程度	五通一平	相似	相似	相似
容积率	0.6-1.5	相似	相似	相似
地形坡度	平坦	平坦	平坦	平坦
宗地形状	规则	规则	规则	规则
宗地面积	大小适中, 适于利用	面积较小	面积稍小	面积稍小

4) 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明, 以委估宗地的各项因素条件状况为基准, 相应指数为 100, 将比较样本相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较样本相应指数, 列表如下。

比较因素	样本 A	样本 B	样本 C
交易时间	100	95	95
交易情况	100	100	100
土地剩余使用年期	1.0000	1.0000	0.9617
位置优劣度	100	100	100
产业集聚规模	90	90	90
交通状况	100	100	100
公共设施完善程度	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100
环境质量优劣度	90	90	90
宗地规划限制	100	100	100

比较因素	样本 A	样本 B	样本 C
宗地临路条件	95	95	95
宗地地基承压力	100	100	100
土地开发程度	100	100	100
容积率	100	100	100
地形坡度	100	100	100
宗地形状	100	100	100
宗地面积	103	101	101

其中，土地剩余使用年限指数，土地还原率取 7.0%，按下列公式计算得出：

剩余使用年期指数 = $(1-1/(1+土地还原率)^{剩余使用年期})$

5) 因素修正系数计算

在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较样本的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

委估宗地比较因素修正系数表

比较因素	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/M2)	781.00	781.00	783.00
交易时间	1.000	1.053	1.053
交易情况	1.000	1.000	1.000
土地使用年期	0.954	0.954	0.992
位置优劣度	1.000	1.000	1.000
产业集聚规模	1.111	1.111	1.111
交通状况	1.000	1.000	1.000
公共设施完善程度	1.000	1.000	1.000
基础设施完善度	1.000	1.000	1.000
环境质量优劣度	1.111	1.111	1.111
宗地规划限制	1.000	1.000	1.000
宗地临路条件	1.053	1.053	1.053
宗地地基承压力	1.000	1.000	1.000
土地开发程度	1.000	1.000	1.000

比较因素	样本 A	样本 B	样本 C
容积率	1.000	1.000	1.000
地形坡度	1.000	1.000	1.000
宗地形状	1.000	1.000	1.000
面积	0.971	0.990	0.990
因素修正合计	1.204	1.293	1.344
比准价格(元/M2)	940.32	1,009.83	1,052.35

6) 比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个样本修正得到的比准地价分别为 940.32 元/平方米、1,009.83 元/平方米和 1,052.35 元/平方米，可见待估宗地地价水平也在此附近。则根据样本修正情况，确定以样本得到的比准地价的算术平均价确定评估单价，则待估宗地评估单价为 1,001.00 元/平方米。

最后将上述按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值加计相应契税确定委估土地使用权的评估价值。

3. 委估投资性房地产—土地使用权评估增值的合理性

委估投资性房地产—土地使用权增值系该土地使用权取得时间较早，账面成本较低，而近几年土地市场价格有较大幅度上涨所致，故其评估增值存在合理性。

二、投资性房地产—房屋建筑物

投资性房地产—房屋建筑物账面价值 30,253,163.55 元，评估价值 43,769,960.00 元，增值 13,516,796.45 元，增值率 44.68%。

1. 评估方法

房屋建筑物采用成本法进行评估。

2. 房屋建筑物评估参数选取情况

1) 重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成。

A. 建安工程费用

由于委估建筑物原工程造价结算书等资料散失，本次采用类比法确定其建安工程造价。

B. 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的

6.6%计取。具体构成如下：

工程费用分类	占比
可行性研究费	1.0%
设计费	2.1%
勘测费	1.0%
建设单位管理费	1.0%
建设管理其它费	0.5%
监理费	1.0%
合计	6.6%

C. 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

费用名称	收费标准
城市基础设施配套费	105 元/平方米
合计	105 元/平方米

D. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

E. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定，本次评估取值为 5%。

2) 在确认房屋建筑物成新率时，对重要建筑物分别采用完损等级打分法、年限法确定成新率后，再加权平均评定其成新率。其中：

年限法

年限法的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

根据建筑物的结构类型、用途、使用环境等确定其经济耐用年限。

完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其比重，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各

部分的成新和所占比重加权得出建筑物的成新率，用公式表示如下：

成新率(K2)=结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比重×装饰部分完损系数+设备部分比重×设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》的有关内容。

成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估时，A1、A2 各取 0.5。

其余建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的专业判断综合评定。

3. 委投资性房地产—房屋建筑物评估增值的合理性

1) 委估投资性房地产—房屋建筑物账面平均建造单价为 1,350 元/平方米，而评估重置价值平均单价为 1,600 元/平方米，主要原因系：①评估基准日人工费用、建筑材料等价格相对建造时有所上涨；②本次评估在确认重置成本时考虑了应计利息和开发利润等因素。

2) 委估资性房地产—房屋建筑物账面财务折旧年限为 20-35 年，而本次评估根据房屋结构和用途等特点，确定委估房屋的经济耐用年限为 50 年，故也导致了一定评估增值。

综上所述，投资性房地产—房屋建筑物评估增值有其合理性。

2、截至 2018 年 1 月 31 日，你公司为苏州九阳提供人民币 333.4 万元的借款（约定年息按银行同期贷款利率）。请明确说明你公司对上述借款拟采取的解决措施。

回复：

公司为苏州九阳提供人民币 333.4 万元的借款，日前与维力医疗沟通后达成一致意见，即在股权转让实施时由维力医疗为苏州九阳偿还 333.4 万元借款。

3、本次股权转让事项尚需获得苏州工业园区商务局批准。请详细说明需要苏州工业园区商务局批准的原因及相关进展。

回复：

股权转让需苏州工业园区商务局审批是苏州当地例行的正常程序，现通过向相关部门政策咨询我司与维力医疗的股权转让已经不存在政策阻碍。

4、请详细说明本次交易预计产生的净利润。

回复：

本次交易中，苏州九阳经评估的净资产价值为 10,500 万元，九阳股份拟将其持有的 100%股权整体转移给维力医疗，转让价格定为 10,000 万元至 11,100 万元区间范围内。

截至 2018 年 2 月 7 日，九阳股份持有苏州九阳 100%股权的长期股权投资（按成本法核算）的账面价值为 5,029 万元，本次转让价格为 10,000 万至 11,100 万元区间，预计产生的投资收益为 4,971 万元至 6,071 万元之间，九阳股份所得税税率为 25%，预计产生的所得税费用为 1,243 万元至 1,518 万元。因此，预计产生净利润金额为 3,728 万元至 4,553 万元。

公司将继续严格按照《深交所股票上市规则》、《深交所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关法律法规的规定，作好公司规范治理和信息披露的工作。

特此公告

九阳股份有限公司董事会

2018 年 2 月 8 日