

证券代码：600966

证券简称：博汇纸业

编号：临 2019—045

山东博汇纸业股份有限公司

关于拟购买宿舍楼暨关联交易的补充公告

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。

山东博汇纸业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 12 月 9 日、12 月 10 日披露了《博汇纸业关于购买宿舍楼暨关联交易的公告》（公告编号：2019-041）、《关于拟购买宿舍楼暨关联交易的补充公告》（公告编号：2019-044）。根据青岛天和资产评估有限责任公司出具的《资产评估说明（青天评报字〔2019〕第 QDV246 号）》，公司对公告内容进行补充，补充内容如下：

一、关于本次交易标的评估增值的说明

（一）评估方法

（1）收益法使用的前提条件是资产的收益情况能够合理预测，同时风险因素可以合理量化。

本次评估的房地产周边租赁市场不发达因此不宜采用收益法进行评估。

（2）本次评估的房地产位于山东省淄博市桓台县马桥镇的自建房地产，证载用途为成套住宅，目前主要用途为职工及专家公寓。周边房地产均为小产权房（周围小产权房均价 3500 元/平方左右），近年来无商品房交易。因此本次评估不宜采用市场法。

（3）成本法适用性分析

选用成本法，可以通过各种渠道获取房地产各个组成部分的价格，然后分别求取各个组成部分，再将各组成部分加总。该方法直观且便于评估报告预期使用者理解。

本次评估采用成本法进行评估，以成本法评估结果作为本报告之评估结论。

（二）评估过程

成本法本质为以房地产的重新开发成本为导向，求取房地产价值或价格。成本

法先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分成本，再将各组成部分加总。

详细计算过程请见公司同日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）的《资产评估说明（青天评报字[2019]第QDV246号）》。

（三）增值的主要原因为：

1、因物价上涨因素，现行建筑成本与历史成本有较大差异。部分建筑成本如下：

（1）结算人工结算价为 19.50 元/工日，评估使用价格为 110 元/工日；

（2）结算钢材价格均价约 2448.70 元/t，评估使用价格为 3980 元/t；

（3）结算石灰价格均价约 108.00 元/立方，评估使用价格为 415 元/立方。

结算价格为公司工程结算审计报告数据和市场公开数据，评估使用价格为评估基准日市场公开价格。

2、企业取得土地使用权时间为 2001-2005 年，日期较早，土地使用权入账金额较低；当地土地资源稀缺，地价增长，桓台县最近住宅用地成交时间为 2018 年 5 月，价格为 5340.05 元/平方米。

（1）专家公寓楼区域土地账面单价约 312.54 元/平方米，评估后单价约 878.27 元/平方米；

（2）职工公寓楼区域土地账面单价约 818.58 元/平方米，评估后单价约 1,096.57 元/平方米。

3、企业会计计提折旧摊销远大于土地使用权使用年限、住宅房地产建成年限对其价值影响。

博汇集团计提折旧摊销时房屋及建筑物按 20 年计提折旧，少于房产的实际使用年限。

4、本次评估值包含资金成本、企业管理费用、销售费用、房地产开发利润。

上述因素综合导致房屋的评估增值。

公告其他内容不变。敬请广大投资者以本次披露的内容为准。

特此公告。

山东博汇纸业股份有限公司董事会

二〇一九年十二月十日