

中远海运特种运输股份有限公司 关于对上海证券交易所问询函回复的公告

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。

中远海运特种运输股份有限公司(以下简称“公司”或“中远海特”)于2019年12月6日收到上海证券交易所《关于对中远海运特种运输股份有限公司关联交易事项的问询函》(上证公函[2019]3053号)(以下简称“《问询函》”)。根据《问询函》的相关要求，现将回复内容公告如下：

问题一：根据公告，截至2019年8月31日，广州特运所有者权益账面值为14,493.12万元，评估值为74,379.63万元，增值率为413.21%，评估增值相对较高主要因为广州特运所持房产价格上涨。请公司补充披露：(1)广州特运主要资产情况，包括但不限于房产取得时间、建筑面积、房产评估依据、房产评估售价、周边可比房产售价等；(2)广州特运评估价值的确认依据和具体过程，包括评估假设、参数选择等；(3)说明评估值与账面值存在较大差异的原因和合理性。请评估机构发表意见。

回复：

1. 广州特运主要资产情况,包括但不限于房产取得时间、建筑面积、房产评估依据、房产评估售价、周边可比房产售价等。

(1) 广州特运主要资产

评估基准日(2019年8月31日),广州特运主要资产为投资性房地产、其他应收账款和其他流动资产。其中,其他应收账款账面值5,177.57万元,主要为应收中远海运特种输运股份有限公司、广州远洋运输有限公司等的往来款;其他流动资产账面值3,274.59万元,为待抵扣进项税;投资性房地产账面值8,098.03万元,主要情况如下:

序号	房产名称	建成时间	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	广州市海珠区滨江西路100号101/102/201/301/401/501/601/701房	1971年	1,338.54	2,691.86	19,850-20,350
2	广州市天河区圃兴路51,53,55号首层,二层	1993年	4,413.05	11,098.82	25,150
3	广州市天河区中山大道棠下儒林大街东三巷27-30号(首层、二层)	1993年	3,673.88	9,724.76	26,470
4	广州市天河区龙口东路2、4、6号	1999年	16,506.72	44,469.10	26,940
合 计			25,932.19	67,984.54	

(2) 周边可比房产售价

A. 广州市海珠区滨江西路100号8项房产

位于广州市海珠区滨江西路100号的8项房产房号为101房、102房、201房、301房、401房、501房、601房、701房,总建筑面积为1,338.54平方米,用途为办公,评估单价在19,850-20,350元/m²之间,平均单价为20,110元/m²,经调查,周边类似规模及相同用途办公楼的售价在17,000-21,000元/m²之间,如广州市海珠区江南大道中及海珠区宝岗大道片区。

B. 广州市天河区圃兴路 51, 53, 55 号 1 项房产

位于广州市天河区圃兴路 51, 53, 55 号的 1 项房产为首层及二层商铺，总建筑面积为 4,413.05 平方米，用途为商业，至评估基准日，首层实际用途为小面积的临街商铺，二层实际用途均为商铺，本次评估采用市场法对首层商铺进行估值，然后根据楼层修正系数，修正得出二楼商铺售价，从而计算得出该项投资性房地产的均价为 25,150 元/平方米。根据市场调查，周边类似临街商铺的售价在 32,000-40,000 元/m²之间，如文华路、科新路商铺。评估对象首层商铺深度较深，且总建筑面积较大，经过修正临街状况、宽深比、建筑面积、商业氛围、周边环境及人流量等因素，综合修正后首层均价为 33,980 元/m²。根据广州市商业用途楼层修正系数及周边首层二层租金情况比例，第二层修正系数约为 0.5，因此第二层修正后单价为 16,990 元/m²，修正后建筑物整体综合单价为 25,150 元/m²。

C. 广州市天河区中山大道棠下儒林大街东三巷 27-30 号 1 项房产

位于广州市天河区中山大道棠下儒林大街东三巷 27-30 号的 1 项房产为首层、二层商铺，总建筑面积为 3,673.88 平方米，证载用途为商场，至评估基准日实际用途为小面积的首层及二层商铺，建成年份为 1993 年，因为地理位置距离广州市天河区圃兴路 51, 53, 55 号较近，因此采用相同的可比商铺售价进行测算修正。

D. 广州市天河区龙口东路 2、4、6 号 1 项房产

位于广州市天河区龙口东路 2、4、6 号的 1 项房产，总建筑面积为 16,506.72 平方米，证载用途为门诊、疗养用房等，至评估基准日实际

用途为医院，因无法找到与评估对象一样用途为医院的售价案例，所以本次根据目前的租赁合同和市场租金情况采用了收益法进行测算估值。同时，采用类似规模的办公楼售价进行验证，经调查，周边的办公楼市场均价在 25000 元/m²-30000 元/m²之间，如：保利中辰广场 26000 元/m²-33000 元/m²；南方数码都荟 25000 元/m²-26000 元/m²；采用商业用途售价验证，考虑位置、临街情况、建筑面积、楼层等因素，进行修正可得与评估对象体量相当的商业用途房地产整体均价约 28,000 元/m²。通过验证，并考虑房产为门诊和疗养等用途，广州市天河区龙口东路 2、4、6 号投资性房地产估值结果合理。

2. 广州特运评估价值的确认依据和具体过程，包括评估假设、参数选择等。

(1) 评估价值的确认依据

广州特运股权评估价值采用资产基础法，对于资产基础法中投资性房地产采用了市场法和收益法进行评估。由于广州特运的各项资产、负债购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。广州特运主要资产为股东划入的投资性房地产，不存在其他可确指和不可确指的未在账面列示的无形资产，采用资产基础法得出的评估结论能真实反映企业股权价值。

(2) 具体评估过程及有关参数选择

A. 流动资产及负债的评估

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产，账面价值共计 8,471.41 万元，负债包括应付账款、其他应付款和递延递延所得税负债，账面价值共计 2,076.32 万元。经执行函证、核实账簿记录、检查有关文件资料、调查分析等有关评估程序，评估值较账面值未发生增减变动。

B. 投资性房地产的评估

投资性房地产共 4 处（见上文房产主要情况表），账面价值 8,098.03 万元，评估值 67,984.54 万元，其中第 1-3 处采用市场法评估，第 4 处采用收益法评估，分别以第 1 处中“广州市海珠区滨江西路 100 号 201 房”和第 4 处“广州市天河区龙口东路 2、4、6 号”为例进行具体评估过程及有关参数选择的说明。

a. 市场法-第 1 处中“广州市海珠区滨江西路 100 号 201 房”

采用市场法待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、实物因素修正及权益因素修正，以此估算待估房地产的市场价值，具体评估过程及有关参数如下表：

序号	项目	估价对象(0)	比较实例(1)	比较实例(2)	比较实例(3)
1	名称	广州市海珠区滨江西路 100 号 201 房	广州市海珠区江南大道中 80 号低区办公楼出售	广州市海珠区宝岗大道 268 号低区办公楼出售	广州市海珠区富力金禧商务大厦低区办公楼出售
2	总价(元)	---	2,160,000	2,560,000	3,822,000
3	建筑面积	194.21	122.00	128.00	196.00
4	单价(元/平方米)Mn	---	17,705.00	20,000.00	19,500.00
5	交易情况修正系数 AZn		0.97	0.97	0.97
6	市场状况调整/交易		1	1	1

序号	项目	估价对象(0)	比较实例(1)	比较实例(2)	比较实例(3)
	日期修正系数 BZn				
7	房地产状况调整/修正系数 FZn	---	1.08	1.08	1.06
8	比准单价 Cn $=Mn \times AZn \times BZn \times FZn$		18,548	20,952	20,050
9	权重 Hn		1/3	1/3	1/3
10	评估单价 $=\sum (Cn \times Hn)$	19,850			

b. 收益法-第 11 项“广州市天河区龙口东路 2、4、6 号”

评估对象广州市天河区龙口东路 2、4、6 号投资性房地产已出租给他人作医院使用，总建筑面积为 16,506.72 平方米，租期至 2023 年 3 月 31 日止，由于租赁期限较长，因此采用收益现值法测算过程中考虑了租期内及租期外的收益。

I. 潜在毛收入

租赁期内的收益根据租赁合同确定，具体情况如下：

租赁阶段	起始日	终止日	月毛收入 (万元)	合计潜在毛收入 (万元)
第一阶段	2019 年 8 月 31 日	2019 年 11 月 30 日	177.03	531.08
第二阶段	2019 年 12 月 1 日	2020 年 3 月 31 日	177.52	710.07
第三阶段	2020 年 4 月 1 日	2020 年 11 月 30 日	182.35	1,458.76
第四阶段	2020 年 12 月 1 日	2021 年 3 月 31 日	182.85	731.42
第五阶段	2021 年 4 月 1 日	2021 年 11 月 30 日	187.79	1,502.30
第六阶段	2021 年 12 月 1 日	2022 年 3 月 31 日	188.35	753.41
第七阶段	2022 年 4 月 1 日	2022 年 11 月 30 日	193.44	1,547.50
第八阶段	2022 年 12 月 1 日	2023 年 3 月 31 日	193.98	775.92

租赁期外，根据市场调查情况，评估对象所属龙口东路的租金水平在 100-110 元/平方米之间。根据广州市房地产租赁管理所公布的广州市房屋租金参考价，区域内近年来的租金增值率约为 5%，故确定租赁期结束后的客观月租金为 $=16,506.72 \times 107 \times (1+5\%)^3 = 2,096,353.00$ 元，

即 2023 年 4 月 1 日至收益期结束期间的第一年潜在月毛租金收入=2,096,353.00 元。

II. 空置率

根据当地同类物业的租赁情况，空置率及租金损失率合计约为 5%~10%。在合同期期间确定物业的空置率为 0，结合物业的实际情况确定合同期外的空置率为 8%。

III. 年运营费用

年运营费用=增值税及附加+房产税+租赁代理费+管理费+维修费+保险费

其中：增值税及附加=有效租金收入×税率=有效租金收入×5.33%；

房产税=按含税销售额(年租金)÷(1+5%)×12%；

租赁代理费=有效租金收入×1.5%；

管理费用=有效租金收入×2%；

维修费用主要为地上建筑物及其配套设备的维修费用，按照市场一般水平取房屋重置建安成本的 1%；

房屋保险费=房屋建筑物重置价值×保险费率，广州市房屋出租的保险费率约为 0.2%；

IV. 报酬率

本次评估的报酬率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取 1 年期定期存款利率 1.5%，风险调整值根据委估宗地当地社会经济发展和类似房地产的市场状况取值，风险调整值为 4.5%，报酬率取 6%。

V. 收益年期 n

评估对象所属用地为出让用地，已缴纳土地使用权出让金，使用年限 50 年，目前剩余土地使用年限为 38.39 年，收益年期取 38.39 年。

VI. 测算评估对象评估单价

经上述过程，测算出评估对象的收益总价为 44,476.80 万元，评估单价为 26,940 元/平方米，测算过程及结果详见下表：

序号	收益时间	起始日	终止日	潜在毛收入(万元)	空置率	租金损失率	有效毛收入(万元)	营运费用(万元)	净收益(万元)	收益及折现年限			收益现值(万元)
										收益年期(年)	折现年期	折现系数	
1	第一阶段(租约期内)	2019/8/31	2019/11/30	531.08	0%	0%	532.40	116.11	416.29	0.25	0.25	0.9855	410.25
2	第二阶段(租约期内)	2019/12/1	2020/3/31	710.07	0%	0%	711.84	155.13	556.71	0.33	0.58	0.9668	538.23
3	第三阶段(租约期内)	2020/4/1	2020/11/30	1,458.76	0%	0%	1,462.40	317.68	1,144.72	0.67	1.25	0.9298	1,064.36
4	第四阶段(租约期内)	2020/12/1	2021/3/31	731.42	0%	0%	733.22	158.95	574.27	0.33	1.58	0.912	523.73
5	第五阶段(租约期内)	2021/4/1	2021/11/30	1,502.30	0%	0%	1,506.05	325.85	1,180.20	0.67	2.25	0.8771	1,035.15
6	第六阶段(租约期内)	2021/12/1	2022/3/31	753.41	0%	0%	755.27	163.08	592.19	0.33	2.58	0.8604	509.52
7	第七阶段(租约期内)	2022/4/1	2022/11/30	1,547.50	0%	0%	1,551.36	334.33	1,217.04	0.67	3.25	0.8275	1,007.10
8	第八阶段(租约期内)	2022/12/1	2023/3/31	775.92	0%	0%	777.83	167.30	610.53	0.33	3.58	0.8117	495.57
9	租约期外	2023/4/1	2058/1/23	2,515.62	8%	4%	2,219.54	514.66	1,704.87	34.81	38.39	22.8128	38,892.88
合计										38.39			44,476.80

(3) 评估结论

采用资产基础法评估计算，评估结果如下：

资产账面值 16,569.44 万元，评估值 76,455.95 万元，评估增值 59,886.51 万元，增值率 361.43%；负债账面值 2,076.32 万元，评估值 2,076.32 万元，评估无增减；所有者权益(净资产)账面值 14,493.12 万元，评估值为 74,379.63 万元，评估增值 59,886.51 万元，增值率 413.21%。

3. 说明评估值与账面值存在较大差异的原因和合理性。

评估值增值的原因在于投资性房地产评估增值,投资性房地产评估增值原因在于:一方面,房产取得的时间较早并以原始成本入账,采用成本模式计量,经过折旧后账面净值很低;另一方面,房产均位于广州市中心区域(海珠区滨江地带、天河区岗顶、棠下、东圃等片区中心地带),位置优越,近年来随着广州市房地产市场的发展,市中心区域的房地产升值明显,造成评估增值。

4. 评估机构意见

中联国际评估咨询有限公司认为:本次对广州特运股权价值的评估,根据法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用合适的评估方法,按照必要的评估程序,对评估目的所对应的评估对象进行了评估,评估依据充分,评估假设合理,评估参数选择恰当。同时,广州特运股权价值的评估结果履行了国有资产备案程序。本次评估结果公允地反映了评估对象在评估基准日的市场价值。

问题二:根据公告,本次交易完成后,广州远洋将确认一次性投资收益 5.99 亿元,扣除所得税后,预计增加公司 2019 年度净利润约 4.49 亿元。请公司补充披露确认相关投资收益的具体会计处理、处理依据及合理性,并说明是否符合会计准则的相关规定。请会计师发表意见。

回复:

1. 确认相关投资收益的具体会计处理

广州远洋以广州特运 100%股权增资建设实业的同时,将房地产租赁

合同、负责房地产租赁相关业务的主要员工也一并转入建设实业，广州远洋因此取得长期股权投资但未取得建设实业控制权，以投出业务广州特运的公允价值 7.44 亿元作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差约 5.99 亿元，计入当期投资收益，同时确认所得税费用约 1.5 亿元。

2. 处理依据的会计准则和合理性

《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》应用指南（2014）规定：投资方与联营、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。有关会计处理如下：

……②投资方向联营、合营企业投出业务，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，应以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。投资方向联营、合营企业出售业务取得的对价与业务的账面价值之间的差额，全额计入当期损益。

本次转让标的广州特运交易构成投出业务主要基于以下原因：

广州特运主要业务是房产出租，公司拥有的 4 处投资性房地产分别位于广州市的不同区域，出租用途涵盖商业办公、医疗等，在资产运营、获得租户和管理租户的相关风险显著不同，各个类别客户相关的运营规模和风险也是显著不同的，所以广州特运的资产不属于一组类似可辨认

资产，收购方所取得总资产的公允价值并未实质上全部集中于一组类似可辨认资产。

广州远洋以广州特运 100%股权增资建设实业的同时，将房地产租赁合同、负责房地产租赁相关业务的主要员工也一并转入。上述员工负责租赁房产主要经营过程，所委派在该岗位的业务员工在租赁资产管理和客户维护方面具有必要的技能、知识或经验，对出租资产持续产生生产出的能力即租赁收入具有显著贡献。完成租赁资产和相关人员的划拨后，转让标的广州特运的生产经营活动将完整的具备构成业务的三个关键要素即投入、加工处理过程和产出能力，并能够独立计算其成本费用或所产生的收入，具体为广州特运持有能构成产出能力的出租房产和相关人工；配备了执行实质性经营过程（即租赁、租户管理，以及管理和监督运营过程）所必要的技能、知识或经验的有组织员工，这些员工对将所取得投入（即正在租赁的资产）应用于持续产生生产出的能力至关重要；根据正履行的房产出租协议，上述投入和经营过程能够产生稳定租金收入。

因此，广州远洋向建设实业投出业务，广州远洋以投出广州特运的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益，该会计处理符合会计准则的相关规定。

3. 会计师意见

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）认为：经核查，本次关联方交易中，广州远洋以广州特运 100%股权增资建设实业取得长期股权投资但未取得建设实业控制权。广州远洋以广州特运 100%股权增资建设实

业的同时，将房地产租赁合同、负责房地产租赁相关业务的主要员工也一并转入，转让标的广州特运的生产经营活动完整的具备构成业务的三个关键要素即投入、加工处理过程和产出能力，本次转让标的广州特运构成业务。中远海特在本次关联交易公告中披露事项的相关投资收益的会计处理具有合理性，符合《企业会计准则第2号——长期股权投资》应用指南、《企业会计准则第20号——企业合并》应用指南、《企业会计准则讲解》的相关规定。

问题三：根据公告，广州远洋将部分房产的出租经营业务划转给广州特运，请公司补充披露：（1）广州特运房产在执行租赁合同的租期、租金和承租人名称；（2）相关人员和业务的划转进度，并提示相关风险。

回复：

1. 广州特运房产在执行租赁合同的租期、租金和承租人名称

广州特运房产在执行租赁合同的租期、租金和承租人名称等资料如下表：

序号	房产名称	面积 (平米)	承租方	租期	2019年租金 (万元)
1	广州市海珠区滨江西路100号101/102/201/301/401/501/601/701房	1,338.54	金砖实业（广州）有限公司	2018.1.1- 2026.12.31	101
2	广州市天河区圃兴路51,53,55号首，二层	4,413.05	壹体发（广州）物业管理有限公司	2018.1.15-2025.12.31	203
3	广州市天河区中山大道路棠下儒林大街东三巷27-30号	3,673.88	广州爱友酒店有限公司、广州市灏淇贸易有限责任公司等	2015.3-2023.3; 2015.8-2020.8等	217

4	广州市天河区龙口东路 2, 4, 6 号	16, 506. 72	中山大学附属第三医院、广州爱博恩妇产医院有限公司	2014. 1. 30- 2023. 3. 31	2163
---	----------------------	-------------	--------------------------	-----------------------------	------

2. 相关人员和业务的划转进度，并提示相关风险

广州远洋将部分房产的出租经营业务（包括房产、正在执行的租赁合同、以及负责相应房产租赁的相关人员）划转给广州特运，具体进展如下：

（1）房产过户进度

截至 12 月 10 日，广州市天河区圃兴路 51, 53, 55 号首二层、广州市天河区中山大道路棠下儒林大街东三巷 27-30 号、广州市天河区龙口东路 2, 4, 6 号等三处房产的过户手续已完成；广州市海珠区滨江西路 100 号房产的过户手续正在办理过程中。未完成过户房产的面积占整体需要划转房产面积的 5. 16%。

（2）租赁合同变更的办理进度

截至 12 月 10 日，广州市天河区圃兴路 51, 53, 55 号首二层、广州市天河区中山大道路棠下儒林大街东三巷 27-30 号、广州市海珠区滨江西路 100 号等三处房产的租赁合同已完成变更，出租人由广州远洋变更为广州特运。广州市天河区龙口东路 2, 4, 6 号房产尚未完成租赁合同的变更，目前相关各方正在履行内部审批流程。

（3）人员划转进度

负责房产租赁业务的相关人员随业务划转至广州特运，将在本次增资事项经中远海特公司股东大会批准后完成人员的调动手续。

由于本次业务划转涉及的部分事项尚在办理过程中，提请投资者注

意上述划转事项尚未完成的风险。

特此公告。

中远海运特种运输股份有限公司

董事会

二〇一九年十二月十一日