

麦趣尔集团股份有限公司

关于深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2020 年 12 月 17 日，麦趣尔集团股份有限公司（以下简称“公司”“麦趣尔”“本公司”）收到深圳证券交易所中小板公司管理部下发的《关于对麦趣尔集团股份有限公司的关注函》（中小板关注函【2020】第 592 号）（以下简称“《关注函》”）。公司董事会高度重视，并已按照《关注函》中的要求，对《关注函》中提出的问题进行了逐项落实和说明，具体回复如下：

1、《浙江新美心食品工业有限公司拟进行股权转让所涉及的绍兴新美心食品有限公司股权全部权益资产评估报告》显示，绍兴新美心的主要资产为名下 8 套住宅商品房，系浙江新美心以实物资产方式投入，评估价值为 1,381.06 万元。请补充说明以下问题：

（1）《公告》显示，截至 2019 年 12 月 31 日，绍兴新美心净资产为-1,269.26 万元；截至 2020 年 11 月 30 日，绍兴新美心净资产为 1,403.78 万元。请补充说明上述期间绍兴新美心净资产大幅变化是否与浙江新美心投入上述房产有关。

【回复】

绍兴新美心净资产 2019 年 12 月 31 日为-1,269.26 万元，其中实收资本为 1,500.00 万元，未分配利润为-2,769.26 万元；2020 年

11月30日净资产为1,401.78万元,其中实收资本为4,184.27万元,未分配利润为-2,782.49万元,主要原因为:

1)2020年11月浙江新美心食品工业有限公司将位于宁波市北仑区港城嘉苑8套房产,经深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司评估并出具了“鹏信资估报字[2020]第178号”资产评估报告,评估价值为13,810,600.00元,最终经全体股东确认以13,693,900.00元作价向子公司绍兴新美心食品有限公司增资,增加绍兴新美心注册资本13,693,900.00元;

2)2020年11月浙江新美心食品工业有限公司对绍兴新美心食品有限公司应收账款13,148,778.63元,由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对浙江新美心食品工业有限公司持有绍兴新美心食品有限公司的债权出具“鹏信咨询字[2020]第743号”估值报告,评估价值为13,148,778.63元,最终经股东确认以评估价作价向绍兴新美心食品有限公司增资,增加注册资本13,148,778.63元。

增资完成后绍兴新美心注册资本由15,000,000.00元增至41,842,678.63元。

(2)浙江新美心将上述房产投入绍兴新美心,并在短期内出售绍兴新美心的原因。

【回复】

1、 本公司将房产投入绍兴新美心的原因

绍兴新美心为浙江新美心的全资子公司,将应收账款及房产进行

增资，以此增强子公司的资本实力，有利于改善绍兴新美心资产负债结构，满足下步业务架构调整的需要。

2、 出售绍兴新美心的原因

由于绍兴新美心长期处于亏损状态，且浙江新美心由于经营策略及发展规划的调整绍兴地区所有烘焙连锁门店已转为加盟模式，由于上述经营形势发生变化，为切实维护上市公司及中小股东的利益，公司决定出售绍兴新美心的股权，以优化财务结构，改善资金流动性，为公司后续业务发展提供保障，提升上市公司持续经营能力。

（3）浙江新美心曾委托评估机构以 2020 年 10 月 31 日为评估基准日对上述房产进行评估。本次评估引用前次评估报告中的评估结果作为固定资产--房屋建筑物（房地产）的评估值。请补充披露前次房产评估的评估报告，以及两次评估的具体过程。

【回复】

一、房产评估方法及过程

1、评估方法

通过实地勘察及市场调查，评估机构考虑被评估房地产所在区域或同一供需圈内，存在较多可资比较的房地产交易案例，故评估机构对申报的房地产可采用市场法估值。

2、评估模型

市场法是将被评估物业与在近期已经发生交易的类似案例加以比较对照，从类似物业交易的已知价格，修正得出被评估房地产客观合理价值的一种评估方法。

市场法的基本计算公式：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估物业的评估价值

P_i—待估物业比准价格

P' —可比交易实例价格

$$A \text{—交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B \text{—交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C \text{—区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D \text{—个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

3、评估示例——港城嘉苑 11 幢 101 室

(1) 可比交易案例

评估人员在搜集交易实例的基础上，决定选用以下三个案例作为可比交易实例，简要信息如下表所示：

案例	物业名称	坐落	装修情况	朝向	楼层	建筑面积 (m ²)	交易单价 (元/平方米)	日期
A	港城嘉苑	浙江省宁波市北仑区戚家山	精装修	南	高层	194.00	11,287	2020/10/26
B	港城嘉苑	浙江省宁波市北仑区戚家山	精装修	南	低层	146.16	13,093	2020/11/2
C	港城嘉苑	浙江省宁波市北仑区戚家山	精装修	南	高层	143.74	12,161	2020/10/30

选取的理由：

(a) 是待估房屋建筑物的类似物业；(b) 交易日期与评估基准日接近；(c) 交易价格为正常价格。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行了换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

(2) 综合因素修正

被评估房地产与可比案例的基本信息整理后如下表所示：

项目		待估物业	港城嘉苑	港城嘉苑	港城嘉苑
交易价格(元/m ²)		——	11,287	13,093	12,161
物业位置		浙江省宁波市北仑区戚家山港城嘉苑11幢101室	浙江省宁波市北仑区戚家山	浙江省宁波市北仑区戚家山	浙江省宁波市北仑区戚家山
物业用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		——	正常	正常	正常
市场状况		——	挂牌	挂牌	挂牌
区位状况	区域功能定位	住宅	住宅	住宅	住宅
	商业繁华度	一般	一般	一般	一般
	距区域商业中心距离	一般	一般	一般	一般
	楼层	低层	高层	低层	高层
	朝向	南	南	南	南
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
权益状况	基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	剩余使用年限	相似	相似	相似	相似
实物状况	权益完整度	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	外观设计	较好	较好	较好	较好
	建筑规模	适宜	适宜	适宜	适宜
	住宅档次	相似	相似	相似	相似
	室内装修状况	简单装修	精装修	精装修	精装修

项目	待估物业	港城嘉苑	港城嘉苑	港城嘉苑
面积	132.91	194	146.16	143.74
景观	园景	园景	园景	园景
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
综合成新度	八成五	八成五	八成五	八成五

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与待估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例价格。

交易情况修正：评估机构所选取的可比实例均为房产交易网站公告的交易实例，修正系数 100/100。

交易日期修正：评估机构所选取的可比实例均为评估基准日近期交易，交易日期修正系数 100/100。

区域因素和个别因素评价详见下表：

项目	待估物业	港城嘉苑	港城嘉苑	港城嘉苑
交易价格	——	11,287	13,093	12,161
物业位置	100	100	100	100
物业用途	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
市场状况	100	100	100	100
区位状况	区域功能定位	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100
	距区域商业中心距离	100	100	100
	楼层	100	102	102
	朝向	100	100	100
	道路通达度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100
权益状况	剩余使用年限	100	100	100
	权益完整度	100	100	100
实物状况	外观设计	100	100	100
	建筑规模	100	100	100
	住宅档次	100	100	100

项目		待估物业	港城嘉苑	港城嘉苑	港城嘉苑
	室内装修状况	100	102	102	102
	面积	100	96	100	100
	景观	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	综合成新率	100	100	100	100

各因素修正情况如下表所示：

项目		港城嘉苑			港城嘉苑			港城嘉苑		
交易价格		11, 287			13, 093			12, 161		
物业位置		100	/	100	100	/	100	100	/	100
物业用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位 状况	区域功能定位	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商业繁华度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	距区域商业中心距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	/	102	100	/	100	100	/	102
	朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	道路通达度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益 状况	剩余使用年限	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权益完整度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实物 状况	外观设计	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	住宅档次	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	室内装修状况	100	/	102	100	/	102	100	/	102
	面积	100	/	96	100	/	100	100	/	100
	景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	综合成新度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
综合修正系数		1. 00			0. 98			0. 96		
比准价格 (元/平方米)		11, 300			12, 840			11, 690		

综合比准单价计算过程如下：

比较案例	案例一	案例二	案例三
------	-----	-----	-----

比准价格	11,300	12,840	11,690
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价	11,900		元/平方米

则被评估房地产的评估值为：

评估值=评估单价×建筑面积

=132.91×11,900.00

=1,581,600.00 元(取整)

采用同样的方式，「浙江新美心」申报的房地产评估汇总如下：

序号	不动产证号	物业名称	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总值(元)
1	房权证仑(开)字第 2012816604号	港城嘉苑 XX 幢 XXX 室	132.91	11,900.00	1,581,600.00
2	房权证仑(开)字第 2012816609号	港城嘉苑 XX 幢 XXX 室	128.95	11,900.00	1,534,500.00
3	房权证仑(开)字第 2012816608号	港城嘉苑 XX 幢 XXX 室	132.45	11,900.00	1,576,200.00
4	房权证仑(开)字第 2012816603号	港城嘉苑 XX 幢 XXX 室	128.95	11,900.00	1,534,500.00
5	房权证仑(开)字第 2012816610号	港城嘉苑 XX 幢 XXX 室	135.23	11,900.00	1,609,200.00
6	房权证仑(开)字第 2012816607号	港城嘉苑 XX 幢 XXX 室	131.23	11,900.00	1,561,600.00
7	房权证仑(开)字第 2012816605号	港城嘉苑 XX 幢 XXX 室	191.79	11,700.00	2,243,900.00
8	房权证仑(开)字第 2012816606号	港城嘉苑 XX 幢 XXX 室	185.39	11,700.00	2,169,100.00
合计			1,166.90		13,810,600.00

4、房地产评估结果

浙江新美心申报的房地产账面净值为 1,594,188.02 元，本次评估值 13,810,600.00 元，评估增值 12,216,411.98 元。

二、股权评估方法及过程

1、评估模型

评估机构对绍兴新美心的股权价值评估采用了资产基础法进行。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「绍兴新美心」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

2、评估过程

(1) 流动资产评估技术说明

流动资产包括货币资金、应收账款和其他应收款。

1) 货币资金

货币资金具体指银行存款。

银行存款账面价值为 5.52 元，币种均为人民币。评估人员根据企业提供的银行对账单及银行存款申报表，与银行对账单的评估基准日余额相核对，银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

经上述评估程序后，绍兴新美心货币资金账面值为 5.52 元，评估值为 5.52 元，无评估增减值变化。

2) 应收账款和其他应收款

应收账款账面余额为 315,199.66 元，计提坏账准备 23,053.65 元，账面价值为 292,146.01 元。主要为应收的销售款。

其他应收款账面余额 78,779.19 元，计提坏账准备 27,041.97 元，账面价值为 51,737.22 元，主要是往来款和房屋押金。

上述应收款项的债务人涉及关联方(「浙江新美心」)与非关联方。评估专业人员通过与「绍兴新美心」财务人员访谈，发现该等往来款中，存在因账龄过长，相关原始凭证、涉及的经济合同文件等重要资料无法核实的事项，评估人员难以获取非关联方应收款项发生的时间及欠款方信用情况。本次评估，参照审计后的坏账准备金额预计应收款的风险损失。

应收账款账面价值 292,146.01 元，评估值 292,146.01 元，无评估增减值；其他应收款账面价值 51,737.22 元，评估价值 51,737.22 元，无评估增减值。

(2) 其他流动资产

绍兴新美心申报的其他流动资产主要是指可抵扣的进项税，评估人员了解了可抵扣进项税的形成原因并进行核实，以核实后的账面值作为评估值。

其他流动资产账面价值为 503,433.62 元，评估价值为 503,433.62 元，评估无增减值变动。

3、非流动资产—房地产评估技术说明

具体过程详见本回复第 1 点，固定资产账面值 13,190,466.38 元，评估值 13,810,600.00 元，评估增值 620,133.6 元，增值率 4.70%。

（1）流动负债评估技术说明

绍兴新美心申报的流动负债为其他应付款，账面值 20,000.23 元，其业务内容为应付的装修费。

评估专业人员向企业了解应付款项形成的原因，但由于账龄过长，相关记账凭证和经济合同文件资料无法核查，出于谨慎性原则，本次评估值按账面值保留。

4、资产基础法评估结果

经上述资产基础法评估后，绍兴新美心于评估基准日 2020 年 11 月 30 日的评估结果如下：

总资产账面价值 1,403.78 万元，评估值 1,465.79 万元，评估增值 62.01 万元，增值率 4.42%。总负债账面价值 2.00 万元，评估值 2.00 万元，无评估增减值变动。股东全部权益账面价值 1,401.78 万元，评估值 1,463.79 万元，评估增值 62.01 万元，增值率 4.42%。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	84.73	84.73	-	-
非流动资产	2	1,319.05	1,381.06	62.01	4.70
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	1,319.05	1,381.06	62.01	4.70
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	1,403.78	1,465.79	62.01	4.42

流动负债	13	2.00	2.00	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	2.00	2.00	-	-
净 资 产	16	1,401.78	1,463.79	62.01	4.42

即：采用资产基础法评估的「绍兴新美心」股东全部权益于评估基准日 2020 年 11 月 30 日的市场价值为：1,463.79 万元人民币（大写：人民币壹仟肆佰陆拾叁万柒仟玖佰元整）。

3、请补充说明本次交易完成后浙江新美心仍持有绍兴新美心 5% 股权的具体原因。

【回复】

浙江新美心公司增资绍兴新美心食品有限公司的相关房产已经办理完毕相关产权变更手续，相关房产原由浙江新美心食品工业有限公司员工无偿使用，本次转让后，浙江新美心食品工业有限公司员工将以有偿租赁方式暂时继续使用，为保证员工居住的安全过渡，浙江新美心食品工业有限公司继续持有绍兴新美心食品有限公司 5% 的股权，待解决员工后续住宿问题后，公司将继续出让剩余所持的 5% 股权。

本次交易以 2020 年 11 月 30 日为基准日评估确认绍兴新美心食品有限公司股权价值，并以拟出让股权比例（即 95%）对应的股权价值确认交易对价。基准日后交易对价不再变更，基准日与交割日间的过渡期内绍兴新美心食品有限公司发生的损益由买方承担。

4、请补充说明本次交易对方东莞市丰荣文旅投资有限公司是否

具备履约能力及资金来源,过去或未来十二个月内是否与你公司控股股东、实际控制人、董监高及其关联方发生交易。

【回复】

东莞市丰荣文旅投资有限公司(以下简称“丰荣文旅”)为一家以酒店投资、文化创意活动策划、境内旅游策划为主营业务的的公司;其控股股东丰荣置业有限公司主要为从事地产经营为主的公司,且本次交易金额不高,丰荣文旅完全具备履约能力;截至本公告日浙江新美心已收到全部股权转让款。

经核查在过去或未来十二个月内东莞市丰荣文旅投资有限公司未与本公司控股股东、实际控制人、董监高及其关联方发生交易。

5、请补充披露上述交易的会计处理及对你公司 2020 年度经营业绩的影响。请会计师核查并发表明确意见。

【回复】

(1)浙江新美心食品工业有限公司(以下简称“浙江新美心”)以房产及债权对全资子公司绍兴新美心食品有限公司(以下简称“绍兴新美心”)增资。

①浙江新美心以经评估后的房产作价出资,该房产截至 2020 年 11 月 30 日账面净值为 1,586,838.50 元,评估值 13,810,600.00 元,评估增值 12,223,761.50 元。

根据《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》第三条(五)非货币性资产交换的一方直接或间接对另一方持股且以股东身份进

行交易的,或者非货币性资产交换的双方均受同一方或相同的多方最终控制,且该非货币性资产交换的交易实质是交换的一方向另一方进行了权益性分配或交换的一方接受了另一方权益性投入的,适用权益性交易的有关会计处理规定。浙江新美心对上述增资确认为权益性交易,按照权益性交易进行会计处理。

浙江新美心确认长期股权投资增加 13,693,900.00 元,固定资产净值减少 1,586,838.50 元,视同销售销项税额增加 503,433.62 元,资本公积增加 11,603,627.88 元。

绍兴新美心确认固定资产增加 13,190,466.38 元,接受固定资产出资进项税额增加 503,433.62 元,实收资本增加 13,693,900.00 元。

本项增资对股份公司合并报表的权益及损益没有影响。

②浙江新美心公司以经评估后的应收款项作价出资,该应收款项账面价值 13,148,778.63 元,评估值 13,148,778.63 元,评估增值 0.00 元。浙江新美心公司确认长期股权投资增加 13,148,778.63 元,应收款项净额减少 13,148,778.63 元。

绍兴新美心确认实收资本增加 13,148,778.63 元,应付浙江新美心款项减少 13,148,778.63 元。

本项增资对合并报表的权益及损益没有影响。

(2)浙江新美心食品工业有限公司拟将持有的绍兴新美心食品有限公司股权对外转让 95%。

浙江新美心公司拟以 1,390.60 万元出售其持有的全资子公司绍兴新美心食品有限公司 95%股权。

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的相关规定,交易完成后浙江新美心公司对绍兴新美心长期股权投资净值为 0,其他权益工具投资增加 731,895.00 元。

浙江新美心食品工业有限公司拟转让对绍兴新美心的 95%投资的交易全部完成后,麦趣尔公司 2020 年度经营业绩预计增加 1,100.00 万元至 1,250.00 万元。

【会计师意见】我们核查了浙江新美心食品工业有限公司以房产及债权对全资子公司绍兴新美心食品有限公司增资的相关资料以及浙江新美心食品工业有限公司拟出让持有的绍兴新美心食品有限公司股权的相关资料。我们认为浙江新美心公司已经完成的相关交易的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

特此公告。

麦趣尔集团股份有限公司

2021 年 1 月 7 日