

## 开能健康科技集团股份有限公司 关于对深圳证券交易所关注函的回复公告

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。

开能健康科技集团股份有限公司（以下简称“开能健康”“上市公司”或“公司”）于 2021 年 11 月 24 日收到深圳证券交易所下发的《关于对开能健康科技集团股份有限公司的关注函》（创业板关注函【2021】第 487 号）（以下简称“关注函”）。根据关注函的要求，公司现将关注函所涉及的问题回复说明如下：

一、公告显示，信川投资主要资产为其拥有的房屋、土地使用权，主要业务收入为租赁收入。坤元资产评估有限公司出具的评估报告显示，本次评估不宜采用市场法或收益法，截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日，信川投资所有者权益账面价值为 13,613.64 万元，资产基础法下评估值为 17,390.52 万元，评估增值率为 27.74%。你公司于 2012 年末以 10,866 万元收购信川投资全部股权，获得其土地使用权用于公司研发、生产设施建设，并于 2013 年初两次向信川投资增资合计 9,450 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，你对信川投资其他应收款余额为 5,024.19 万元。

（一）请结合可比交易案例、信川投资业务开展情况等，具体分析未选择市场法或收益法，而仅选用资产基础法对信川投资股权进行评估的原因及合理性，是否符合评估准则的有关规定和市场惯例。

（二）请说明对信川投资所持土地使用权及厂房进行评估所选取的关键参数及评估过程，评估参数的选取依据及合理性，并结合土地及厂房所处地理位置、所在区域发展规划、近三年周边同类型资产转让价格及变化趋势等，说明评估增值的合理性与交易定价的公允性。

（三）请结合信川投资自并入上市公司合并报表范围以来相关资产的使用情况、公司业务安排等，说明出售信川投资对公司生产经营活动的具体影响，本次交易的原因及必要性，并结合前期投入测算本次交易对上市公司业绩的影响。

**（四）请说明你公司对信川投资其他应收款的产生原因及收回安排，相关款项是否存在回收风险。**

**回复：**

**（一）请结合可比交易案例、信川投资业务开展情况等，具体分析未选择市场法或收益法，而仅选用资产基础法对信川投资股权进行评估的原因及合理性，是否符合评估准则的有关规定和市场惯例。**

### **1、关于评估方法**

依据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，评估机构在执行企业价值评估业务时，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。本次评估中，评估人员对川投资进行了详细的资产核实、尽职调查等工作，收集、整理和分析了各类评估资料，就三种基本评估方法的适用性分析如下：

#### **（1）市场法不适用**

市场法应用的前提条件有：

- 1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- 2) 有关交易的必要信息可以获得。

鉴于信川投资目前除了部分房屋出租外，未开展其他经营业务，且房屋是对关联方租赁，对本公司的租赁价格纯属内部结算价，与市场公允价格有明细差异，故评估机构不能在公开市场上收集到类似的可比上市公司，也没有搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，故本次评估未采用市场法。

#### **（2）收益法评估条件未满足**

收益法应用的前提条件有：

- 1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- 2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- 3) 收益期限能够确定或者合理预期。

信川投资的经营范围包括投资管理和净水设备、壁炉、烤炉等产品的销售、租赁、技术咨询服务等。2012 年公司以收购信川投资全部股权的方式获得信川

投资持有的上海市浦东新区川沙经济园区 9-11 地块约 38 亩国有土地使用权，主要用于公司研发中心建设、居家水处理核心技术与产品制造设施建设。目前，除了部分房屋出租给公司用于生产、办公及仓储外，信川投资未开展其他经营业务。

从近三年财务报表数据看，信川投资的经营收入、利润情况波动较大。

单位：人民币元

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年1-7月
营业收入	7,431,003.08	7,353,701.27	6,244,881.39	2,197,029.66
营业成本	3,039,670.33	3,027,517.88	3,233,723.99	2,652,702.89
利润总额	1,714,844.25	1,584,450.64	514,134.47	-18,555.33
净利润	1,329,638.41	1,188,337.98	385,602.77	5,118.74

除了将部分房屋出租给母公司外，信川投资未开展其他经营业务，企业管理层就其未来企业发展规划、盈利预测等情况无法提供相关数据，信川投资的未来收益、收益期限和风险无法合理估计和量化，故评估人员无法采用收益法对信川投资的股权价值进行评估。

### (3) 资产基础法适用性分析

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法属于成本法中的一种具体方法。成本法应用的前提条件有：

- 1) 评估对象能正常使用或者在用；
- 2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- 3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

信川投资的主要资产为其拥有的房屋、土地使用权，部分出租，能正常使用。本次评估过程中，信川投资提供了详细的资产及相关负债的明细清单，并提供了其资产、负债相关资料，资产基础法所需的各类资料易于搜集且满足评估工作的要求。评估人员根据现场了解到的信息、收集的资料等情况，判断满足采用资产基础法评估的前提。

综上分析，鉴于信川投资的业务开展情况，结合本次评估目的、评估对象和评估师所收集的资料，收益法和市场法无法使用，故本次选用资产基础法进

行评估，符合评估准则的有关规定和市场惯例。

(二) 请说明对信川投资所持土地使用权及厂房进行评估所选取的关键参数及评估过程，评估参数的选取依据及合理性，并结合土地及厂房所处地理位置、所在区域发展规划、近三年周边同类型资产转让价格及变化趋势等，说明评估增值的合理性与交易定价的公允性。

### 1、本次对信川投资所持土地使用权采用市场法进行评估

#### (1) 土地使用权概况

无形资产——土地使用权账面价值 85,504,109.76 元，共 1 宗工业出让用地，土地面积 25,721.10 平方米，位于上海市浦东新区川大路 508 号，基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

土地证号	土地位置	土地性质、用途	权利起止日期	面积(平方米)	原始入账价值(元)	账面价值(元)	其他权利限制
沪(2017)浦字不动产权第 074047 号	川大路 508 号	出让工业用地	2011 年 8 月 1 日至 2061 年 7 月 31 日止	25,721.10	104,030,000.00	85,504,109.76	已抵押

地面附着物概况表

土地位置	建筑物项数	建筑物面积(平方米)	构筑物项数	土地实际开发程度
川大路 508 号	2	30,274.29	8	七通一平

#### (2) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中 V：待估宗地使用权价值

VB：比较案例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

#### A. 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析,剔除非正常的交易案例,测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度,从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

#### B. 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响,将交易价格修正为评估基准日的价格。

#### C. 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地,影响其价格的区域因素也不同,区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

#### D. 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容,主要有宗地(地块)的位置、面积、形状、市政基础设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等,根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

#### E. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短,直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限,也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正,将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期,消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

#### F. 容积率修正

容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低,从而影响土地使用权的价格。根据2014年9月1日实施的《节约集约利用土地规定》,鼓励土地使用者在符合规划的前提下,通过厂

房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率；在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用效率和增加容积率的，不再增收土地价款。故本次评估容积率修正系数取为 1。

本次委估土地使用权的评估结果按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定，计算公式为：

$$\text{土地使用权评估结果} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

### (3) 具体评估过程

#### A. 比较样本的选取

通过调查分析，评估人员选取了近期发生交易的与委估宗地条件类似的 3 个比较样本，情况如下表：

比较样本一览表

名称	位置	土地性质	用途	交易方式	成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	成交日期	使用年期	面积 (m <sup>2</sup> )
样本1	浦东新区上海国际医学园区29-06地块	出让	工业	公开挂牌	2,916.26	2021/7/13	50年	12,550.30
样本2	浦东新区高东镇工业集中区1-3地块	出让	工业	公开挂牌	3,075.06	2020/12/22	50年	46,005.60
样本3	浦东新区张江高科技产业东区现代医疗器械产业园16-2、16-3地块	出让	工业	公开挂牌	2,955.03	2020/7/14	50年	34,517.40

数据来源：上海土地市场 [www.shtdsc.com](http://www.shtdsc.com) 网站

#### B. 比较因素选择

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、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，本次评估在区域因素和个别因素中具体因子有：对外交通便利度、距货物集散地距离、供水状况、供电状况、排水状况、环境因素状况、工业集聚状况、生活设施配套、地形状况、地质状况、自然灾害、宗地形状与面积、在镇区位置、临街道路类型、用地规划、土地开发成熟度等。

#### C. 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：

比较因素条件说明表

项目	委估宗地	样本 1	样本 2	样本 3
交易时间	2021/7/31	2021/7/13	2020/12/22	2020/7/14
交易情况	正常	正常	正常	正常

土地剩余使用年期		40.11	50	50	50
区域及个别因素	道路通达度	1km 内有主干道	1km 内有主干道	1km 内有主干道	1km 内有主干道
	对外交通便利度	较便捷, 近机场、码头、高速公路	一般便捷, 近高速公路	较便捷, 临近码头、近高速公路	较便捷, 近机场、码头、高速公路
	供水状况	保证	保证	保证	保证
	供电状况	保证	保证	保证	保证
	排水状况	保证	保证	保证	保证
	环境因素状况	一般	一般	一般	一般
	产业集聚度	主导产业较为明确, 关联产业集聚度较高	主导产业较为明确, 关联产业集聚度较高	主导产业较为明确, 关联产业集聚度较高	主导产业较为明确, 关联产业集聚度较高
	生活设施配套	一般	一般	一般	一般
	地形状况	地势较平坦, 对建筑物基本无影响	地势较平坦, 对建筑物基本无影响	地势较平坦, 对建筑物基本无影响	地势较平坦, 对建筑物基本无影响
	地质状况	较好	较好	较好	较好
	自然灾害	30-50 年一遇	30-50 年一遇	30-50 年一遇	30-50 年一遇
	宗地形状与面积	形状较规则, 面积适中	形状较规则, 面积较小	形状较规则, 面积适中	形状较规则, 面积适中
	在镇区位置	位于工业区内	位于工业区内	位于工业区内	位于工业区内
	临街道路类型	次干道	次干道	次干道	次干道
	用地规划	最佳用途	最佳用途	最佳用途	最佳用途
土地开发成熟度	外七通一平, 内部场地平整, 房屋已建成	外七通一平	外七通一平	外七通一平	
其他因素	免缴房产税	无	无	无	

#### D. 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, 将比较案例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:

比较因素条件指数表

项目	委估宗地	样本 1	样本 2	样本 3
交易时间	100	100	97.9	96.94
交易情况	100	100	100	100
土地剩余使用年期	100	104.7	104.7	104.7
道路通达度	100	100	100	100
对外交通便利度	100	97	98	99
供水状况	100	100	100	100
供电状况	100	100	100	100
排水状况	100	100	100	100
环境因素状况	100	100	100	100
产业集聚度	100	100	100	100
生活设施配套	100	100	100	100
地形状况	100	100	100	100
地质状况	100	100	100	100
自然灾害	100	100	100	100
宗地形状与面积	100	96.7	100	100
在镇区位置	100	100	100	100
临街道路类型	100	100	100	100
用地规划	100	100	100	100
土地开发成熟度	100	96	96	96

项目	委估宗地	样本 1	样本 2	样本 3
其他因素	100	95	95	95

土地使用年限修正采用土地使用年期指数修正法, 工业用地的土地使用年期指数按下列公式计算出:

$$\text{土地使用年期指数} = (1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年期}}) / (1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{50})$$

土地还原率以评估基准日适用的一年期银行存款利率 1.75% 为基础, 再加上一定的风险因素调整值, 取为 6%。

#### E. 因素修正

在编制比较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, 得到比较因素修正系数, 计算得到比准价格。

比较因素修正系数表

项目	样本 1	样本 2	样本 3
成交地价(元/m <sup>2</sup> )	2,916.26	3,075.06	2,955.03
交易时间	1.000	1.021	1.032
交易情况	1.000	1.000	1.000
土地剩余使用年期	0.955	0.955	0.955
道路通达度	1.000	1.000	1.000
对外交通便利度	1.031	1.020	1.010
供水状况	1.000	1.000	1.000
供电状况	1.000	1.000	1.000
排水状况	1.000	1.000	1.000
环境因素状况	1.000	1.000	1.000
产业集聚度	1.000	1.000	1.000
生活设施配套	1.000	1.000	1.000
地形状况	1.000	1.000	1.000
地质状况	1.000	1.000	1.000
自然灾害	1.000	1.000	1.000
宗地形状与面积	1.034	1.000	1.000
在镇区位置	1.000	1.000	1.000
临街道路类型	1.000	1.000	1.000
用地规划	1.000	1.000	1.000
土地开发成熟度	1.042	1.042	1.042
其他因素	1.053	1.053	1.053
因素修正合计	1.117	1.091	1.092
比准价格	3,257.00	3,355.00	3,227.00

#### F. 评估价值的确定

三个样本修正得到的比准地价分别为 3,257.00 元/平方米、3,355.00 元/平方米和 3,227.00 元/平方米, 相差不大, 以比准地价的算术平均值确定委估宗地的单位地价为 3,280.00 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{单位地价} \times \text{土地面积} \times (1 + \text{契税税率}) \\ &= 3,280.00 \times 25,721.10 \times (1 + 3\%) \end{aligned}$$



= 86,896,000.00 元（已圆整）

#### （4）土地使用权评估结果

账面价值	85,504,109.76 元
评估价值	86,896,000.00 元
评估增值	1,391,890.24 元
增值率	1.63%

## 2、本次对信川投资所持厂房采用成本法进行评估。

### （1）厂房概况

建筑物类固定资产账面原值 110,735,243.89 元、账面净值 99,933,376.83 元，位于上海市浦东新区川大路 508 号，其中：房屋建筑物共 2 幢，为厂房和垃圾房，合计建筑面积 30,274.29 平方米，建成于 2016 年，钢混结构，设计、施工质量较高，日常维护和管理情况较好；构筑物及其他辅助设施共 8 项，包括道路、停车位、绿化和雨棚等，建成于 2016-2018 年。

### （2）评估方法简介

建筑物类固定资产为工业厂房及附属建筑，由于类似建筑物市场交易不活跃以及工业类厂房租金水平和出租率等存在较大的不确定性，不宜选用市场法和收益法，故本次采用成本法进行评估。建筑物类固定资产的评估结果中不包含相应土地使用权的价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

#### A. 重置成本的确定

重置成本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，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

#### （A）建安工程费用

由于被评估单位未提供完整的预决算资料，本次主要采用类比法确定建安工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，

通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

(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实际发生情况，按建安工程费用的6.37%计取，具体构成如下：

可行性研究费	0.47%
勘察设计费	2.16%
招标代理服务费	0.22%
环境影响咨询费	0.08%
项目建设管理费	1.89%
工程监理费	1.55%
合计	6.37%

(C) 建筑规费

根据现行规定，白蚁防治费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项基金等已取消，故不再考虑建筑规费。

(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市场报价利率，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。

B. 成新率的确定

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

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

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

建筑物类别	非生产用	生产用
-------	------	-----

钢混结构	60 年	50 年
构筑物	15~30 年	

#### b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其权重，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权重加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

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。

#### c. 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 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他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经验判断综合评定。

### (3) 评估举例：以厂房为例对建筑物固定资产的评估过程进行说明

#### A. 概况

厂房建成于 2016 年，建筑面积 30,241.11 平方米，地上 4 层、地下 1 层，钢混结构，地下 1 层层高约 5 米，地上 1 层层高约 7 米，地上 2 层层高约 6 米，地上 3、4 层层高约 4.4 米；厂房内部分为立体库，建筑面积约 2,980 平方米，层高约 21 米；桩筏基础，混凝土砌块墙（立体仓库墙体为加气混凝土条板），内墙乳胶漆，外墙真石漆，铝合金门窗，细石混凝土+环氧砂浆地坪（部分 PVC 地板），水电照消防齐全。该建筑物目前维护和保养正常。截至评估基准日，该建筑物已取得不动产权证，权证编号：沪（2017）浦字不动产权第 074047 号。

#### B. 重置成本的确定

##### (A) 建安工程费用

由于信川投资未提供完整的预决算资料，本次采用类比法确定建安工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电设施安装、室内外装修情况及取费

标准时间等因素进行调整确定。经测算，该厂房现行单位建安工程费用取为4,170.00元/平方米。

(B) 前期及其它费用

前期及其它费用包括可行性研究费、勘察设计费、招标代理服务费、环境影响评价费、项目建设管理费和工程监理费等，结合基本建设的有关规定和被评估单位实际发生情况，按建安工程费用的6.37%计取。

$$\begin{aligned}\text{前期及其它费用} &= \text{建安工程费用} \times \text{费用比例} \\ &= 4,170.00 \times 6.37\% \\ &= 265.63 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(C) 建筑规费

根据现行规定，白蚁防治费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项基金等已取消，故不考虑建筑规费。

(D) 应计利息

该建筑物的建设期取为1.5年，利率取评估基准日1年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%，资金视为在建设期内均匀投入，计息基数为前三项费用之和，则：

$$\begin{aligned}\text{应计利息} &= (\text{建筑安装工程费用} + \text{前期及其它费用} + \text{建筑规费}) \times \text{利率} \\ &\quad \times \text{建设期} \times 1/2 \\ &= (4,170.00 + 265.63 + 0.00) \times 3.85\% \times 1.5 \times 1/2 \\ &= 128.08 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(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，本次评估开发利润率取为5%。

$$\begin{aligned}\text{开发利润} &= (\text{建安工程费用} + \text{前期及其它费用} + \text{建筑规费}) \times \text{开发利润率} \\ &= (4,170.00 + 265.63 + 0.00) \times 5\% \\ &= 221.78 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

重置单价 = 建筑安装工程费用 + 前期及其它费用 + 建筑规费 + 应计利息 + 开发利润

$$= 4,170.00 + 265.63 + 0.00 + 128.08 + 221.78$$

$$= 4,785.00 \text{ 元/平方米 (已圆整)}$$

重置成本 = 重置单价 × 建筑面积

$$= 4,785.00 \times 30,241.11$$

$$= 144,703,710.00 \text{ 元 (已圆整)}$$

### C. 综合成新率的确定

(A) 年限法：根据该厂房结构、用途等特点，确定该房屋的经济耐用年限为 50 年，已使用 4.58 年，尚可使用年限为 45.42 年。

$$K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

$$= 45.42 / 50 \times 100\%$$

$$= 91.00\%$$

(B) 完损等级打分法：根据该厂房结构、装饰和设备部分的完损程度及所占的比重综合确定。根据类似工程建设情况分析测算，确定其结构、装饰和设备部分各占权重 75%、12%、13%。经现场勘查后各部分得分分别为 93 分、85 分、88 分。

$$K2 = (75\% \times 93 + 12\% \times 85 + 13\% \times 88) / 100$$

$$= 91.00\%$$

(C) 综合成新率：该厂房为一般工业建筑，结合实际使用、维修保养等情况，权数取定为年限法 0.5，完损等级打分法 0.5，故：

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

$$= 0.5 \times 91.00\% + 0.5 \times 91.00\%$$

$$= 91\%$$

### D. 评估结果

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

$$= 144,703,710.00 \times 91\%$$

$$= 131,680,380.00 \text{ 元 (已圆整)}$$

### (4) 建筑物类（含厂房、垃圾房、构筑物）固定资产评估结果

账面原值 110,735,243.89 元

账面净值 99,933,376.83 元

重置成本 150,239,010.00 元

评估价值	136,185,450.00 元
评估增值	36,252,073.17 元
增值率	36.28%

综上，评估机构对土地使用权、厂房评估过程完整，评估参数的选取依据符合操作要求和行业惯例，具有合理性。

### 3、关于信川投资土地使用权评估增值的合理性与交易定价的公允性

#### (1) 信川投资土地使用权所处地理位置及区域情况

该项土地使用权所处位置位于上海市浦东新区川沙新镇川大路 508 号，东至 9-6 地块，西至川沙路，南至五灶港，北至川大路，对外交通较便利，土地形状规则，地质条件较好。川沙新镇所在区域隶属上海市浦东新区，位于上海市浦东新区东部，西靠黄浦江，东南端水域为长江与东海的汇合处，地域面积 96.7 平方公里，下辖六团、黄楼、城厢、城南、华夏、六灶等 6 个社区，包括 42 个村、46 个居委，目前，常住人口约 32.1 万，其中户籍人口 16.9 万。川沙新镇是浦东东南的主要交通集散地，交通体系完备，距浦东国际机场 5 公里，集龙东路、迎宾大道两条市级快速干道穿越腹地，直接和沪杭、沪宁高速公路、内环线、外环线连接，除此之外，贯穿镇区的川杨河、浦东运河为连接黄浦江和沿海港口的重要内河运输航道。从区位上看，川沙处在机场圈、迪士尼、张江（自贸区、科创中心）15 分钟圈层上，可以接受三方辐射，区位优势明显。川沙新镇经济规模体量在 400 亿元左右（三业总收入），规模以上工业总产值约 150 亿元，财政总收入在 20 亿元左右，地方可支配财力在 9 亿元左右。

根据上海城市总体规划（2017-2035），明确将川沙纳入主城区，赋予川沙城市副中心的新定位，作为全球城市功能的主要承载区。

#### (2) 上海市工业用地价格情况

根据全国主要城市地价监测报告，上海市工业用地价格增速情况如下：

上海市工业用地	环比增速（%）	同比增速（%）
2021 年三季度	1.23	4.44
2020 年三季度	0.75	1.89
2019 年三季度	0.81	4.12
2018 年三季度	1.44	4.75
2017 年三季度	1.62	6.85
2016 年三季度	2.11	10.51

上海市工业用地价格逐年有所上涨，与 2015 年三季度比较，2021 年三季度上海市工业用价格上涨约 37%。

### (3) 信川投资土地评估增值的合理性分析

信川投资的土地使用权评估增值 1,391,890.24 元，增值率 1.63%，评估增值率小于上海市工业土地价格变动情况，主要是由于该土地的购入价格比较高所致。该土地购入价格与当时同类土地价格情况如下：

序号	地块座落	容积率	出让年限	面积(平方米)	成交日期	溢价率	单位	单价(元/平方米)
1	浦东新区川沙经济园区 9-11 地块	0.6-1	50	25,721.00	2011/1/30	156.35%	上海永达(集团)股份有限公司	3,926.75
2	川沙经济园区(北区)9-2 局部地块	0.6-1	50	12,000.00	2010/12/23	66.02%	上海浦公建设工程有限公司质量检测有限公司	2,500.00
3	浦东新区川沙经济园区(南区)11-3 地块	0.8-1	50	10,400.00	2011/11/30	0.00%	上海闽龙达食品有限公司	1,459.62
4	浦东新区川沙经济园区(南区)8-10 地块	0.8-1	50	13,116.00	2011/11/30	0.00%	上海浦东申峰钢结构制造有限公司	1,462.34
5	浦东新区川沙经济园区(南区)9-3、9-4 地块	0.8-1	50	22,810.00	2011/12/16	6.22%	上海浦公建设工程有限公司质量检测有限公司	1,556.33

数据来源：上海土地市场 [www.shtdsc.com](http://www.shtdsc.com) 网站

序号 1 为信川投资的土地购入价格情况，单价 3,926.75 元/平方米，是其他 4 宗类似土地平均价格的 2.25 倍。

信川投资土地使用权历史交易情况说明如下：

2012 年 2 月 1 日，上海永达(集团)股份有限公司(以下简称永达集团)的全资子公司上海信川投资管理有限公司与上海市浦东新区规划和土地管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，以 10100 万元的价格取得川沙经济园区 9-11 地块的国有土地使用权，该地块的面积为 25721.10 平方米，宗地用途为工业用地。

永达集团根据其产业总体布局考虑，决定通过转让信川投资 100% 股权的方式处置该幅土地使用权。公司综合分析后认为，取得该幅毗邻地块的土地使用权将有利于进一步扩大公司的综合生产能力，增强公司核心竞争力，有利于公司未来持续发展。

2012 年 10 月 15 日，公司与永达集团签署了《股权转让协议》，约定：“标的股权转让总价为 10,866 万元。其中 14,160,000.00 元于协议生效后由甲方直接

支付乙方；9,450 万元待股权转让手续完成后，由公司对目标公司进行增资，并通过目标公司向永达集团支付该笔款项。”该事项经 2012 年 10 月 22 日召开的第二届董事会第十四次会议以及 2012 年 11 月 8 日召开的 2012 年第二次临时股东大会审议通过。

根据该协议约定，公司于 2012 年 11 月 13 日支付 1416 万元预付款给永达集团后办理完成股权过户登记手续，然后公司向信川投资增资 9450 万元（分别于 2013 年 1 月 8 日及 2013 年 2 月 21 日分两次增资 2,500 万元及 6,950 万元），用于偿还其对永达集团的 9,450 万元借款，就此付清股权收购尾款，并获得信川投资持有的上海市浦东新区川沙经济园区 9-11 地块约 38 亩国有土地使用权。

《关于使用超募资金收购公司获得土地使用权》及其后续进展的内容请查阅公司在符合条件媒体披露的内容，详见公告 2012-041、2012-044、2013-018。

因此，本次市场法评估采用的案例均位于上海市浦东新区，土地条件类似，成交日期距评估基准日一年以内，评估价值合理反映其市场价值情况。

#### 4、信川投资厂房评估增值的合理性分析

该项建筑物类固定资产评估增值 36,372,205.17 元，增值率 36.28%，主要系建筑材料、人工价格上涨所致。

参考浙江省房屋建筑工程造价指数表，2017 年 1 月至 2021 年 7 月，工业厂房单项工程造价综合指数涨幅为 25.31%。

浙江省房屋建筑工程造价指数表

指数类别	工程类型	2017年1月(基期)	2020年1月	2021年7月	2021年8月	2021年9月
房屋建筑工程造价综合指数		100.00	118.82	123.51	124.48	126.36
单项工程造价综合指数	多层住宅	100.00	119.42	122.87	123.87	126.04
	高层住宅	100.00	119.14	123.36	124.33	126.24
	多层公共建筑	100.00	118.49	123.32	124.26	126.07
	高层公共建筑	100.00	118.50	123.27	124.40	126.35
	工业厂房	100.00	118.37	125.31	126.16	127.74

因此，该项房屋建筑物评估时考虑了前期及其它费用、资金成本和开发利



润，建筑物类固定资产评估增值情况与工业厂房建筑工程造价增幅基本匹配。

综上，信川投资的土地使用权、厂房评估增值合理，交易定价具有公允性。

（三）请结合信川投资自并入上市公司合并报表范围以来相关资产的使用情况、公司业务安排等，说明出售信川投资对公司生产经营活动的具体影响，本次交易的原因及必要性，并结合前期投入测算本次交易对上市公司业绩的影响。

### 1、本次出售信川投资对公司生产经营的具体影响

信川投资自纳入公司的合并报表范围以来，其资产为登记在沪（2017）浦字不动产权第 074047 号的土地及房屋，该物业坐落于上海市浦东新区川沙路 6999 号，与公司川沙生产经营所在地接壤，实际开展的业务为对关联公司出租其部分物业，获取租金收益。最近一年及一期，该资产的承租人为公司及原关联方上海正道红酒有限公司。

公司向信川租赁厂房及办公场所等，用于 RO 机、滤芯、RO 膜元件的生产、存储及制造部、采购部的办公所需。

根据本协议的前置性条款，“鉴于 3、……将目标公司打造成智能制造中心，同时已建房屋可继续由出让方租用，从而实现国家及地方政府、新兴产业发展和本协议各方多赢的局面”，且基于交易双方友好互信的基础，谋求多方共赢局面的宗旨，此为此次信川投资股权转让的前置条件、公司可以按照自身需求继续向信川投资租赁原已建成的物业，而丽水原信则不能不对公司进行出租。因此，本次出售信川投资不影响公司的生产经营活动。

### 2、本次交易的原因和必要性

#### （1）优化公司资产配置，提高资产运营效率

截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日，信川投资未经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 186,964,213.14 元、50,827,841.39 元和 136,136,371.75 元，固定资产-房屋及建筑物和无形资产-土地使用权，每年的折旧和摊销值合计为 460.66 万元，于公司合并报表而言，公司与信川投资之间的关联交易全部内部抵消，并不产生实质经济效益，但是作为资产而言，其折旧与摊销是在实质发生的。为此，公司决定优化资产配置，在不影响未来实际使用的前提下，将标的公司房产变现，这将提高公司资产运营效率，有助于进一步筹措资金，优化偿债能力，降低企业经营风险。

(2) 支持重要战略投资企业原能生物的发展，这符合公司的长期战略规划。

公司关联方上海原能细胞生物低温设备有限公司（下简称“原能生物”）系公司重要战略投资企业，公司现直接及间接持有原能生物的股东权益为 14.65%。

原能生物系一家致力于先进生物医学装备的技术研发、产品设计与制造，以自动化、智能化的深低温生物样本存储设备为核心重点的高新技术企业，其已完成一系列低温存储设备产品的研发工作，形成了部分产品的小批量生产，并已取得 200 多项国内外专利。

鉴于原能生物目前的生产基地产能并不能满足公司未来 2-3 年的产能扩张和规模化生产，有必要寻找合适的物理空间作为其新增的智能制造基地，以满足自身产业发展需求，而公司全资子公司信川投资所属地块契合原能生物自身产业发展布局需求，且生物医学装备的设计制造符合当地政府的产业政策导向。因此，原能生物有意收购开能健康所持信川投资 100% 股权，并争取当地政府的支持，优化土地的容积率，新增投资扩建厂房，将信川投资打造成原能生物的大型智能制造中心，从而大幅增加原能生物系列产品的产能规模，以利于原能生物全体股东的长远利益。

经双方协商并达成一致，此项交易完全符合公司在大健康领域内支持战投企业快速可持续发展的战略规划。

(3) 按照协议约定，本次交易后，公司可继续租用相关物业，对生产经营活动没有影响。

### 3、本次交易对上市公司业绩的影响

公司对信川投资的总投资成本为 14,110.57 万元，主要用于信川投资的土地使用权购买及生产办公厂房建设，其构成如下：

支出时间	借方金额	资金用途
2012/11/13	14,160,000.00	支付股权投资款-上海永达
2013/1/14	25,000,000.00	对信川增资-用于土地款
2013/3/4	61,004,453.75	对信川增资-用于土地款
2013/3/4	8,495,546.25	对信川增资-用于土地款
2014/11/5	10,897,100.00	对信川增资-用于房屋建设
2014/11/6	21,548,600.00	对信川增资-用于房屋建设
合计	141,105,700.00	

公司对信川投资的总投资成本通过支付原股东股权转让款及多次增资实现，

资金用于取得土地使用权款 10,866 万元（其中包括向上海永达集团支付的股权转让款 1,416 万元、增资款 9,450 万元）、部分厂房建设款 3,244.57 万元。

2014 年 11 月后，公司不再对信川投资增资，改用以借款的方式支持其建设厂房，截至 2021 年 9 月 30 日，公司对信川投资的其他应收款为 5,024.19 万元。

本次股权转让完成后，公司将取得现金 2.25 亿元，其中股权转让款 1.75 亿元、其他应收款 5,024.19 万元，有利于满足公司未来整体发展战略所需。

对上市公司的业绩影响主要为：（1）出售信川投资全部股权产生的投资收益税后（合并报表）影响约为 2,874 万元（具体金额以经审计的财务报告为准）；（2）2020 年度，公司向信川投资支付房租 550 万元，合并抵消后，2021 年度预计对损益金额影响不大。

未来年度的租金将视实际租赁使用面积、周边市场公允租赁价格等实际情况而定，同时因转让信川投资后，公司合并报表将减少折旧摊和销费用约 461 万元，从合并报表层面，预计对公司业绩影响程度较小。

综上，本次交易将有助于公司优化资产配置、提高资产运营效率，实现国家及地方政府、新兴产业发展和本次交易各方多赢的局面，对公司的日常经营没有影响，对公司的业绩影响较小，也不会损害中小股东的利益，交易完成后，更有利于满足整体发展战略所需。

**（四）请说明你公司对信川投资其他应收款的产生原因及收回安排，相关款项是否存在回收风险。**

**1、其他应收款的产生原因及回收安排、是否存在回收风险**

截至 2021 年 9 月 30 日，公司对信川投资借出款金额为 5,024.19 万元，列示在公司（母公司报表）其他应收款科目下，因合并抵消原因，未在合并报表内体现。

该项公司对信川投资的其他应收款，主要因信川投资拿到土地后用于建造房屋及构筑物、装修等各项支出而形成。该项其他应收款实质上是公司对全资子公司的借出款，其所建成的房屋供公司生产经营所需。

本次交易完成后，信川投资控股股东为丽水原信，其实际控制人为杨焕凤女士（不属于本次交易关联自然人），该其他应收款不构成上市公司资金占用的情形。

因公司出售全资子公司股权，导致被动形成的财务资助情形，基于交易双方友好互信基础，公司认为信川投资的履约能力较高，款项未能回收的风险较小，故未在本次股权转让协议中详细约定。现信川投资出具《承诺函》，承诺：上述借款人民币5,024.19万元将在2022年6月30日前全部付清，如到期不能偿还的，每延期一日的，需向贵公司支付到期应付金额的万分之五作为违约金。

## 2、风险提示

本次对外提供财务资助是因公司转让原控股子公司股权被动导致。本次股权转让事项有利于提高公司资产运营效率，进一步筹措资金，满足公司整体战略发展需要。公司将及时了解信川投资的偿债能力，积极关注并追偿财务资助款项。财务资助的风险处于可控制范围内，不会对公司的日常经营产生重大影响。敬请广大投资者注意投资风险。

二、公告显示，丽水原信系公司关联方上海原能细胞生物低温设备有限公司于2021年11月12日出资1亿元设立，尚未开展实际经营。股权转让协议约定，收购方应于协议生效后的5个工作日内支付股权转让款1亿元，剩余7,500万价款在交割日后6个月内支付。

（一）请说明丽水原信收购信川投资全部股权的原因，采用新设主体进行交易的原因以及本次收购的资金来源。

（二）请说明丽水原信履约能力是否充分，是否提供相应的履约保障措施，价款支付约定是否有利于维护上市公司利益，如交易对方未按计划履约你公司拟采取的措施等。

回复：

（一）请说明丽水原信收购信川投资全部股权的原因，采用新设主体进行交易的原因以及本次收购的资金来源。

### 1、丽水原信收购信川投资全部股权的原因

丽水原信系原能生物为实现收购信川投资100%股权目的而设立的全资子公司。关于原能生物收购信川投资100%股权的原因，请见上文“问题一（三）”相关内容。

### 2、采用新设主体进行交易的原因

原能生物使用新设主体丽水原信来收购信川投资的股权，主要是基于原能生

物结合其自身业务现状、营销策略、市场布局、财税筹划、未来发展战略等多重因素综合考虑和决策。原能生物采用新设主体进行本次股权交易的决策，并不会影响其自身对致力于先进生物医学装备的技术研发、产品设计与制造，以自动化、智能化的深低温生物样本存储设备为核心重点企业的发展规划，有助于帮助其对自身的资产、资源进行协同发展、提前布局的安排。

### 3、本次收购的资金来源

本次收购的资金来源于原能生物对子公司丽水原信的注册资本金（1 亿元）的注资及借款，结合最近一年一期原能生物的财务数据来看，

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日(经审计)
资产总额	37,672.08	5,280.74
负债总额	10,052.75	2,453.39
应收账款	4,278.58	303.82
净资产	27,619.33	2,827.35
项目	2020年1-9月	2020年度(经审计)
营业收入	5,257.85	2,215.49
营业利润	-3,161.02	-2,411.39
净利润	-3,152.02	-2,411.39
经营活动产生的现金流量净额	-8,312.92	-4,318.63

原能生物虽是初创型企业，尚未实现盈利，且现金流为负，但目前已经形成了完整的技术开发、技术储备、产品已经实现小批量化生产，故而可以其独特的优势可以顺利在资本市场完成股权融资，2021年9月30日的资产状况与2020年底发生较大改变，目前原能生物没有银行借款，账上货币资金充沛。本次收购资金均为原能生物的自有资金。

（二）请说明丽水原信履约能力是否充分，是否提供相应的履约保障措施，价款支付约定是否有利于维护上市公司利益，如交易对方未按计划履约你公司拟采取的措施等。

#### 1、丽水原信具有充分的履约能力

本次交易对方丽水原信为原能生物出资1亿元设立且持股100%的全资子公司，原能生物将根据实际资金需求，对丽水原信进行注资及借款。2021年，关联方原能生物完成了首轮融资，资金到位约2.8亿元，截至目前，原能生物业务开展良好，无银行借款，融资能力强，且账面货币资金充沛，这为丽水原信的履

约提供了足够的资金保障。

## 2、履约保障措施

作为履约保障措施的一种方式，本次股权收购协议中详细约定了延迟付款的违约责任及争议解决措施，包括违约金的计算及争议诉讼等。主要内容如下：

“4、违约事项 之 4.2 若受让方延迟付款的，每延迟一日，须向出让方支付到期应付金额的万分之五作为违约金。

7、争议解决 各方之间因本协议而产生的或与本协议有关的任何争议应首先努力通过友好协商签署补充协议予以解决。如不能就争议达成一致，则任何一方可以提请上海市浦东新区人民法院进行诉讼。”

## 3、价款支付约定情况

本次交易价款支付方式，系交易双方在平等、自愿、充分协商的基础上约定。根据协议约定，若受让方未按计划履约，公司将及时采取协议约定的违约责任及争议解决措施，并与受让方充分沟通后，根据相关约定条款予以妥善解决。本项约定不存在损害上市公司利益情形。

同时，原能生物作为开能健康的战略投资企业，目前业务开展良好，融资能力强，货币资金充沛，开能健康非常看好原能生物的未来发展前景，确认受让方不会出现无法履约的情况。

**三、请说明你公司本次关联交易是否达到《创业板股票上市规则（2020年12月修订）》第7.2.8条规定标准，如是，请参照第7.1.10条规定及时披露标的公司最近一年又一期的审计报告。**

**回复：**

本次与股权相关的关联交易金额为 1.75 亿元，已达到《创业板股票上市规则（2020年12月）修订》第7.1.10及7.2.8条规定标准，公司将按照该规则要求，在2021年12月8日召开2021年第一次临时股东大会审议该事项前补充披露信川投资最近一年又一期的审计报告。

**四、请说明你公司及交易相关方是否存在其他未披露的与本次交易相关的协议安排。**

**回复：**

公司与相关交易各方不存在其他与本次交易有关的、应披露未披露的协议安排。

公司将持续关注本次股权转让的进展情况，并依据相关规定及时履行信息披露义务。

特此回复。

开能健康科技集团股份有限公司

董 事 会

二〇二一年十一月二十六日