

信息披露

证券代码:002377 证券简称:国创高新 公告编号:2021-55号 湖北国创新材料股份有限公司 关于2021年第一季度报告的补充更正公告

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。 湖北国创新材料股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年4月29日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露了《2021年第一季度报告全文》。因工作人员疏忽,“第二节财务报表”之“二、财务报表附注”之“1.2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况”披露内容有误,现将相关内容更正如下:

- 一、更正前 1.2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况 □适用√不适用 2.更正后 1.2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况 √适用□不适用 是否需调整年初资产负债表科目 √是 □否 合并资产负债表

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年01月01日, 调整数. Rows include 流动资产, 货币资金, 交易性金融资产, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年01月01日, 调整数. Rows include 非流动资产, 长期股权投资, 长期股权投资减值准备, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年01月01日, 调整数. Rows include 所有者权益, 实收资本, 资本公积, etc.

调整情况说明 除上述内容补充更正外,公司2021年第一季度报告全文其他内容不变。上述更正不会对公司的财务状况及经营业绩造成影响,更正后的公司《2021年第一季度报告全文》,与本公司同日在中国证监会网站披露,敬请投资者留意。对上述更正给投资者带来的不便,深表歉意,敬请广大投资者谅解。

湖北国创新材料股份有限公司 二〇二一年七月十四日

证券代码:002377 证券简称:国创高新 公告编号:2021-56号 湖北国创新材料股份有限公司 关于对深圳证券交易所年报问询函回复的公告

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。 重要提示:本公告相关预测数据不构成对公司未来经营业绩的承诺,公司未来业绩存在不确定性风险。

湖北国创新材料股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年6月17日收到深圳证券交易所关于对湖北国创新材料股份有限公司2020年年报的问询函(2021年第48号)(以下简称“问询函”)。公司董事会对问询函中所列的各项问询逐一进行了核实和分析,现将答复逐项回复并公告如下:

一、核实回复,你公司2020年实现营业收入4.398亿元,归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)为-294.72万元,同比分别变化+10.89%、-1,069.83%,报告期内净利润同比大幅下滑主要源于房地产中介服务费业务收入下降及计提大额资产减值。你公司2017年通过重大资产重组收购深圳市云房网络科技有限公司(以下简称“深圳云房”)100%股权,形成商誉21,977.25万元和无形资产(商誉)12,603.99万元。报告期内,你公司根据关联资产评估出具的评估报告计提商誉减值准备29.16亿元,无形资产(商誉)减值准备0.47亿元。深圳云房主营房地产中介服务,在业绩承诺期2016年至2019年累计实现净利润122,586.64万元,为业绩承诺数118,750.00万元的103.23%,报告期内房地产中介服务业务的毛利率下降至10.09%。

(1)请根据《会计监管风险提示第8号——商誉减值》相关规定,详细披露商誉减值测试的过程与方法,包括不限于可收回金额的确定方法、重要假设及其合理性,关键参数(如预期增长率、稳定增长率、利润率、折现率等)及其确定依据等信息。如果前述信息与实际经营业绩不符,请按照《上市公司信息披露管理办法》的相关规定,说明与实际经营业绩不符的原因,并披露相关信息。

回复: (一)商誉减值测试的实施过程介绍如下: 1.明确资产评估业务基本事项; 2.订立资产评估委托合同; 3.编制资产评估计划; 4.进行现场调查; 5.收集整理评估资料; 6.评定估算形成结论; 7.出具资产评估报告。

(二)评估方法介绍 根据《以财务报告为目的的评估指南》及《企业会计准则第8号——资产减值》的规定,资产减值测试应当估计其可收回金额,然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值比较,以确定是否发生了减值。资产可收回金额的估计,应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

深圳云房作为一家经营类型的房地产中介公司,主要的实物资产是电子设备,采用公允价值减去处置费用后的净额明显低于预计未来现金流量现值,结合会计准则要求取上述情况,根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定,采用预计未来现金流量的现值作为其可收回金额,即采用预计未来现金流量的现值估算深圳云房商誉相关资产组可收回金额。

具体方法介绍如下: 预计未来现金流量的现值为按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。 基本公式为: 式中:Ri:评估基准日后第i年预期的现金流;折现率:折现率;T:预测期,各参数确定如下: 1.自由现金流量T1的确定 Ri=EBIT-折旧摊销-追加资本 EBIT为息税前利润,其计算公式如下: EBIT=主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加+其他业务利润-营业费用-管

理费用 2.折现率采用(所得)税后加权平均资本成本(WACC)确定,公式如下: WACC=Rf+β×ERP+Rt 式中:Rf:权益资本成本;Rd:无风险利率成本;β:所得税率; 3.权益资本成本Rd采用资本资产定价模型(CAPM)计算,公式如下: Re=Rf+β×ERP+Rt 式中:Re为股权回报率;Rt为无风险回报率;β为风险系数;ERP为市场风险超额回报率;Ra为公司特有风险超额回报率。

(三)评估假设采用的假设条件如下: A:一般假设 1.假设评估基准日后产权持有单位持续经营。持续经营假设是指假设委估资产/资产组按预定的用途和用途的方式持续使用,不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营,相应确定评估方法、参数和依据。 2.假设评估基准日后产权持有单位所在国家现行的有关法律、法规及政策,宏观经济形势无重大变化,利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的大变化; 3.假设评估基准日后产权持有单位在现有的管理方式和治理水平的基础上,无其他他人不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响; 4.假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规; 5.产权持有单位和委托人提供的有关资料和财务资料真实、准确、完整; 6.评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠; B:特殊假设 1.假设深圳市云房网络科技有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定,不会发生重大的核心专业人员流失问题; 2.深圳市云房网络科技有限公司经营主体现有和未来经营者是负责的,且公司管理层能稳步推进公司的发展计划,保持良好的经营态势; 3.深圳市云房网络科技有限公司未来经营遵守国家相关法律和法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项; 4.深圳市云房网络科技有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法等重要方面基本一致; 5.假设预测期的收入和支出是均匀实现的。

(四)评估关键参数 1.关键参数 单位:万元

Table with 4 columns: 年度, 预测期间, 预测营业收入增长率, 预测营业利润增长率, 预测营业利润率, 稳定期间, 稳定期间营业收入增长率, 稳定期间营业利润率, 折现率, 预计未来现金流量的现值. Rows include 2020年, 2019年, 2018年, 2017年.

2.关键参数确认过程 重要提示:以下预测数据不构成对公司未来经营业绩的承诺,公司未来业绩存在不确定性风险。 2.1 营业收入预测 2.1.1 新房业务营业收入的预测 (1)历史新房业务营业收入相关数据如下表:

Table with 4 columns: 项目, 2016年, 2017年, 2018年, 2019年, 2020年. Rows include 全国商品房销售面积(亿元), 商品房增长率(环比), 全国住宅商品房销售面积(亿元), etc.

数据来源:统计局、O房网。 深圳云房从2018年开始拓展新房代理业务,主要开拓沿海一带房地产市场,自2018年以来,公司的新房代理业务市场占比整体呈现下降趋势,2020年房地产市场局部回暖,但是深圳云房的市场占比下降,原因主要有三点,一是深圳云房的主要房地产市场在经历了2019年疯狂上涨后,2020年深圳市房地产市场连续多月加码调控,加大深圳市房地产市场调控力度;二是贝壳找房、我爱我家、乐居等竞争对手纷纷加码,挤占了公司部分市场份额;三是因内房地产市场竞争加剧,各公司纷纷采取降价大战,导致导致公司人员变动频繁,对公司经营造成一定影响。

深圳云房充分利用一手联动模式,把房源信息更广泛传递给新房潜在客户,让客户在购买更合适的好房子。同时,让掌握大量客户资源的一手经纪人参与到新房的销售过程,这对新盘的销售及房产中介的业务拓展和销售业绩的提升都有非常明显的促进。2018年-2019年受房地产政策调控的影响,商品房新开工面积和同比增长下降,土地购置面积虽负增长,2020年因为疫情影响,房企新开工土地面积和新开工房屋面积更双双下降态势。具体数据参见下表:

Table with 4 columns: 项目, 2016年, 2017年, 2018年, 2019年, 2020年. Rows include 商品房销售面积(万平方米), 商品房新开工面积, 房地产开发企业到位资金, etc.

(2)代理费率测算 我国房地产行业呈现出长期稳定发展、短期周期性波动的态势,深圳云房新房代理销售业务的开发商主要是中小开发商,深圳云房为开发商提供分销服务,比案场服务获取客源的难度大,主要是通过策略营销推广开发商和售楼盘。基于这种业务模式,其代理费率较高。

从历史年度代理费率来看,代理费率是波动的,符合房地产行业长期稳定发展、短期周期性波动的态势。房地产政策宽松,深圳云房为提高市场知名度,拓展市场占有率,与开发商的合作中,在原有佣金支付的基础上,给予开发商一定的折扣优惠,房地产政策收紧,房地产开发商资金链压力增大,会增加对营销渠道的依赖性,更加依赖房地产中介服务公司的品牌实力、网点分布及专业素养,深圳云房对中小型房地产开发商更具有议价能力,在预测期内,假设代理费率稳定在2.85%。

(3)新房业务营业收入预测 空间存在潜力,结构面临转向。新房住宅销售市场规模巨大,而城镇化人口增速放缓,城镇化率持续减缓,未来空间受限;存量房地产市场处于存量房总价提升而流通率维持稳定,以及存量房在重点城市占据主导的情况,预计将持续增长。住房租赁市场以相同的逻辑,预计将持续增长。整体住房交易市场来看,未来住房交易市场空间存在潜力,而结构开始转向存量房为主导。

渠道竞争格局:混业化渠道之争产生,住房交易市场环境发生转变,销售渠道的需求也发生变化,开发商拓展自有渠道,一手代理公司进行二手经纪业务拓展,二手经纪公司走向一手联动和线上化,电商平台布局线上端口,传统业务边界被打破,混业化渠道之争展开。

新房与存量房的渠道逻辑存在区别,新房渠道是房客源直连的卖方市场,而存量房渠道是由经纪人寻找并撮合的均衡市场。然而,新房去化难度增加以及融资政策收紧带来的资金链压力,导致新房渠道逻辑发生转变,开发商获客能力的需求增强;新房和存量房的优势此消彼长,一者的需求市场开始转向,买方选择面扩大,渠道的交易转换效率需求增长;经纪公司获取客渠道布局、交易转换效率以及基础线上两个层面的优势布局,使其在线下渠道之中占据优势。

线上渠道之争:线上交易平台模式发展,线上平台在房产交易的重要性逐渐提升,经纪公司自身生产“直连直卖”平台与信息撮合平台+中介模式开启了线上平台之争;房产交易平台自身交易效率高而佣金成本低,存在痛点;交易转化和留存留存。针对这样的痛点,经纪公司生产线上平台通过线上端口增加房源覆盖,真房源确保客源持续,经纪人实盘管控交易,数据资源沉淀进一步拓展房源的潜力,全流程优势布局构建模式闭环,完成了平台化渠道的解决。

根据国家长期发展规划,我们预计楼市将在未来一段时间内持续维持稳定,并且逐步消除限购限贷的房地产“经纪行业乱象”。 结合公司2020年经营现状拟对公司未来三年的初步发展规划,企业预测新房业务营业收入预测如下:

Table with 4 columns: 项目, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 全国住宅商品房销售面积(亿元), 增长率(环比), 新房房地产业务总收入(亿元), etc.

2.1.2 二手房佣金收入预测 (1)历史二手房买卖业务营业收入及市场占有率如下表:

Table with 4 columns: 项目, 2016年, 2017年, 2018年, 2019年, 2020年. Rows include 二手房买卖业务总收入(亿元), 全国二手房成交总额(亿元), 市场占有率.

根据房地产行业历史数据,深圳云房在全国市场占有率逐年下降,主要原因是自2016年下半年开始受一二线房地产市场政策调控的影响,以及公司业务类型的侧重的转换。(2)佣金率

Table with 4 columns: 年份, 二手房买卖业务总收入(万元), 佣金收入(万元), 佣金率. Rows include 2015年, 2016年, 2017年, 2018年, 2019年, 2020年.

佣金率呈波动趋势。专业人员和资源是深圳云房在行业内建立立足和长远发展的基石,未来随着深圳云房市场规模和运营优势的不断提升,以及门店与门店、板块与板块之间的联动效应,深圳云房在2017年通过规模优势、品牌服务、择优布局、逆势扩张等措施进一步抢占市场占有率,提高了对客户议价能力,但是后期随着其他同类公司上市的影响,逐步抵消该部分影响,佣金率近年呈现下滑。由于二手房成交额并无官方统计数据,本次预测按照各城市公司的历史佣金收入增长率预测。

故按照上述分析,二手房佣金收入预测表如下: 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 项目, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 按公司项目, 深圳世纪华, 深圳世纪华, 深圳世纪华, etc.

2.2 营业成本及费用预测 2.2.1 营业成本预测 根据同行业数据查询同类型上市公司,与其已公布的最新财务报告数据进行分析,得出同类型上市公司营业成本数据如下:

Table with 4 columns: 代码, 公司, 市值(亿元), PE, PB, PS, ROE(%). Rows include 000285.SZ, 我爱我家, 300296.SZ, etc.

同行业的规模上市公司(包括链家、美居、A股)的ROE利润率基本维持较低水平,而这可以作为国内上市地的房地产企业的前景蓝图参考。而分析同类型公司A股上市公司中2017年至已公布财报第一期毛利率统计情况如下:

Table with 4 columns: 分类, 2017年度, 2018年度, 2019年度, 2020年度. Rows include 三六五网, 我爱我家, 世纪华联, etc.

深圳云房的房地产业务综合毛利率前三六五网的毛利率较高,主要原因是三六五网提供线上网络营销服务、互联网金融平台服务业务,固定成本费用低;我爱我家毛利率高于国创新,主要原因是工资和福利费未计入成本而是计入销售费用;深圳云房的毛利率最低,主要原因是深圳云房的二手房业务占比达到45%,二手房毛利率相对较低从而拉低整体水平。

根据我爱我家公司的2020年经营数据,其收入缩减约14%,营业利润降低55%,对比已取得的深圳云房2020年审定后经营数据,我爱我家下降幅度略小,我初步判断可能原因是其门店数量达3000余家,并且我爱我家2020年三季度开始增加营销力度,这些有利于摊薄管理成本。我爱我家核心业务区域为华东及华北地区,现阶段房地产政策2020年尚未进一步加码,深圳云房属于深圳本土企业,毛利率接近19.2%,故我们对深圳云房的未来预期进一步调低。

2.2.2 历史年度成本数据分析 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 项目, 2015年, 2016年, 2017年, 2018年, 2019年, 2020年. Rows include 成本按业务类型, 新房, 二手房, etc.

注:此历史成本已剔除其成本三号的成本。其成本三号的主体为房地产业务,与深圳云房的主营范围不一致,故作为其他资产加入,合并口径预测均剔除其成本三号。 深圳云房的营业成本总体分析如下: 2015年是深圳云房的发展初期,成本控制率较低,2016年开始控制成本,减缓扩张速度,并且在2017年开始做内部调整,故2016年、2017年的毛利率变化波动较大;2019年管理转型基本结束,2020年受疫情的影响,公司为稳定市场份额核心员工,通过员工加薪、提高业务提成等方式保证市场占有率,虽然有所输出但降幅略小,但是因为公司加盟门店经营困难,公司当期较大幅度增加门店等摊销,增加了短期运营成本,并且按照公司的规划,门店扩张计划维持市场占有率,因此总营业成本会维持2020年水平,2021年毛利率基本维持2020年水平。

2.2.3 深圳云房毛利率率分析 根据深圳云房2020年审定后财务数据对2021年与2019年毛利率变化进行分析,具体分析如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 二、主营业务成本, 1.总销售成本, 2.期间费用及其他, etc.

总分成本包括提成及分销成本。提成包括经纪人分佣和店长、片董等业务线人员的提成,分销成本是支付给外部合作的经纪公司的分销佣金。分销方式:公司直营店铺的销售,主要支付经纪人分佣及店长片董的提成;与外部合作的其他经纪公司的合作,按与经纪公司的约定支付分销佣金。提成及核算结转的时点是根据企业会计准则相关规定,收入确认后其对应的提成支出同时结转。

固定费用:固定费用主要是人员的固定工资、店铺租金、装修摊销、店铺日常费用等。因为固定费用是二手房销售业务,也提供新房联动销售业务,固定费用是应该在二手房和新房销售之间分摊的。二手房销售和新房联动销售费用按照二手房和新房的收入比例来分摊,2019年新房比重比2020年高,导致了分摊的变异。以上成本均为计提后的成本。2020年审定后4.415万元,主要原因是2020年下半年为应对深圳市出台的一系列楼市新政,对经纪人的提前设计方案增加了新的措施以进行激励,导致分销成本的上升。

深圳云房预计2021年销售收入为36,525元,成本32,844元,毛利率率为10.07%,与2020年毛利率10.39%相比,毛利率下降0.32个百分点。预测的原因如下: (1)总销售收入和毛利率率同比增长2.43元,增长率为1.14%,但主营业务成本中的变动成本(合作佣金及提成等)预计增长1.74元,增长98.15%,变动成本的增大大于销售收入的的增长。

(2)变动成本增长大于销售收入增长的原因是,2020年下半年给业务团队的合作佣金及提成比例提高的延续影响。由于前期提成方案是从2020年的5月开始执行的,对2020年的影响主要集中在下半年,且目前的数据是在2021年6月底结束,但根据目前房地产市场调控的情况来看,为稳定销售和市场份额,该政策在2021年的下半年还会继续执行一段时间,对于谨慎性原则的考虑,我们预计2021年合作佣金和提成比例还将提高约1个百分点左右。

(3)销售收入的下降,剔除变动成本后,带来的边际利润增长约6200万元。2021年固定成本预计增长1960万元,扣除固定成本增长后,预计边际利润增长4250万元,即毛利增长4250万元,毛利率率约0.5个百分点。

(4)由于市场调控的影响,平台使用费的收费标准将会下调。目前收费标准还未最终确定。但就目前和目前城市商场的情况来看,二线城市一类城市收费标准比例下降至8%,二线城市收费标准比例下降至4%,三线城市收费标准比例下降至4%。

综上所述,虽然2021年销售收入有回升,但疫情和调控带来的稳销售,稳市场份额的成本上升依然较大,短期很难扭转较大的期间变动成本固定成本带来的成本压力。因此,2021年的预测,是在2020年的成本结构使用开办的成本做出的预测。

2.2.4 管理费用预测 各城市子公司主营业务成本主要分为合作营销费、佣金提成支出、工资及社保、铺位租金、装修摊销、其他固定费用、网络平台使用费和折旧费用等。未来5年的预计情况如下: 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 项目, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 主营业务成本, 管理费用-外部, 佣金提成支出, etc.

2.2.5 营业税金及附加预测 企业适用的主营业务税金及附加包括:城建税、教育费附加及地方教育费附加。其中城建税为当年应缴流转税总额的7%,教育费附加为3%,地方教育费附加为2%。公司为增值税一般纳税人,可以抵扣增值税进项,故教育费附加及内部关联进项税。按照2021年已经确定的税收优惠政策,暂不考虑后年度政策变化,预测未来年度的营业税金及附加如下: 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 项目, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 城建税, 教育费附加, 地方教育费附加, etc.

2.4 销售费用预测 各城市子公司历史年度无销售费用,销售费用集中在深圳云房大数据中心,销售费用包括广告费、职工薪酬、办公费、差旅费、租赁费、会议费及其他。2020年经营调整,该部分费用核算归入管理费用,故参考该核算方式,2021年起深圳云房及全部子公司的销售费用不做预测。

2.5 管理费用的预测 管理费用是企业为组织和管理企业生产经营所发生的管理费用,主要分为固定成本和可变成本两方面,固定成本主要为列入管理费用折旧和摊销,可变部分包括工资、办公租赁费、劳务费、业务招待、水电费、车辆交通费、其他等。2017年开始,研发费用单独列示,对于固定费用根据企业未来的经营计划及费用发生的合理性进行分析并作出预测;对于变动费用考虑一个合理的范围。按上述假设,预测未来各年度的管理费用。 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 项目, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 研发费用, 管理费用, 销售费用, etc.

2.6 研发费用的预测 研发费用是指企业为研究与开发某项项目所支付的费用,包括工资、办公费、折旧费、租赁费等。历史年度研发费用明细如下: 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 序号, 项目, 2017年, 2018年, 2019年, 2020年. Rows include 一、研发费用, 二、研发费用-工资收入, 三、占收入比例.

企业预计2022年下半年政策会有所松动,市场会有所复苏,预计2022-2023年增加研发投入费用力度,以保证公司信息平台运营正常并保障技术方面优势,加大投入后2024年开始研发投入费用会有所降低。各年度研发费用如下表: 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 项目, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 一、研发费用, 二、研发费用-工资收入, 三、占收入比例.

2.7 其他收益的预测 2019年3月份,财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)规定:自2019年4月1日至2021年12月31日,允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。目前享受加计抵减10%政策行业包括邮政业、电信业和现代服务。

现代服务,是指信息技术服务、文化体育、现代物流、产业供应链服务等提供技术性、知识性服务的业务,包括研发和技术服务、信息技术服务、文化创意服务、网络辅助服务、租赁服务、鉴证咨询服务、经纪代理服务、商务辅助服务和其他现代服务。 深圳云房及其下属子公司均属于其他现代服务,享受此抵减10%的政策,该抵减额计入其他收益,暂时可以确定2021年还能享受该政策,故预计2021年取得其他收益,后面的年度不做预计。则预计未来其他收益如下: 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 项目, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 一、研发费用, 二、研发费用-工资收入, 三、占收入比例.

2.8 息税前利润的预测 单位:人民币万元

Table with 4 columns: 项目, 2021年, 2022年, 2023年, 2024年, 2025年. Rows include 一、营业收入, 二、营业成本, 三、营业税金及附加, etc.

2.9 折现率的确定 企业会计准则的规定,进行资产减值测试的目的,计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场条件下资产特定风险的税前利率。该折现率是企业购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。本次评估采用(所得)税前资本加权平均成本模型(WACC): WACC=rf+(Ke×D/(D+E))+Kd×D/(D+E)/(1-t)

2.9.1 权益资本成本Ke的确定 本次评估采用资本资产定价模型计算权益资本成本。2.9.1.1 无风险报酬率Rf的确定 无风险报酬率Rf为无风险利率,因为持有该股权投资不能兑付的风险很小,可以忽略不计。参照国家当前已发行的中长期国债利率的平均水平,按照五年期间国债利率平均水平确定无风险利率Rf的近似,即Rf=3.67%(数据来源同国家统计局)。

2.9.1.2 Beta系数的确定过程 Beta系数是用来衡量上市公司相对充分分散化的市场投资组合的风险水平的参数。市场投资组合的Beta系数为1,如果上市公司相对市场投资组合的风险较大,那么其Beta系数就大于1,如果上市公司相对市场投资组合的风险较小,那么其Beta系数就小于1。根据Wind数据库FIND平台,可获得上述3家相关上市公司的调整Beta,并根据企业所得税率计算出βU(为剔除财务杠杆的Beta系数),依据上述数据计算出参考公司的βD(平均值,其计算公式如下表:

Table with 4 columns: 证券代码, 证券简称, 原始Beta, D/E, 所得税率, 调整后Beta. Rows include 000605.SZ, 我爱我家, 002265.SZ, etc.

剔除财务杠杆Beta=原始Beta/(1+(1-所得税率)×D/E) 剔除财务杠杆Beta=剔除财务杠杆Beta×0.67+0.33 通过对目标企业目标成本结构、D/E=26.67%,母公司深圳云房受10%的所得税优惠政策,则根据目标企业目标成本结构,得出Beta=1.1523

2.9.1.3 计算深圳云房市场风险溢价 2020年市场超额收益率ERP的估算表

Table with 4 columns: 序号, 行业, 行业平均市盈率, 无风险利率, ERP-Rm, ERP-Rm, 无风险利率, ERP-Rm, ERP-Rm. Rows include 1, 2, 3.

2.1.1 特定风险调整系数 本次评估我们考虑企业的规模超额收益率及其他调整系数,取企业特定的风险调整系数Rc为2.2%。

2.1.2 权益资本成本Ke的计算结果 Ke=Rf+Beta×MRP+Rc=3.91% 2.9.2 债务资本成本Kd的确定 2.9.2.1 银行贷款利率3.45%。 2.9.2.2 政府企业债K=WACC的确定 WACC=βU×(1-t)+(D+E)×Kd+(1-t)×Kd=12.24% 税前利率为WACC+WACC/(1-t)=12.24%/(1-10%)=13.60%

(五)历史关键参数差异分析 1、预测期收入增长率无大幅差异,增长率在历史年度报告的预测期收入增长率范围内。

2、预测期的利润率有变化,2020年报告中的预测期利润率较以前年度大幅下降。2016-2020年度实际实现的营业利润率分别为7.94%、8.43%、10.05%、9.23%、0.36%,2020年度受疫情影响和实际城市房地产调控政策进一步加码,市场环境更趋复杂,导致公司2020年经营业绩出现恶化,公司出于战略考虑退出的一系列副业项目,以应对外部恶化的竞争环境和逐步恶化的经营环境,盈利出现大幅下滑,公司在未来经营环境持续变化的情况下,调整未来业绩目标,导致预测期利润率,与历史年度存在较大差异。

3、折现率依据外部市场进行调整,主要参数波动较大。(2)请说明发生减值损失的商标权明细,商标权减值测试方法、测算过程,依据及合理性。

回复: (一)公司在2020年底持有的商标明细如下: 1.境内注册商标 根据深圳云房及其子公司现有的《商标注册证》、《注册商标变更证明》及国家知识产权局查询获得的商标档案,截至2020年12月31日,深圳云房及其子公司拥有以下46项境内注册商标:

Table with 4 columns: 注册证号, 申请人, 商标图样, 国际分类, 注册有效期. Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

(二)境内注册商标 根据深圳云房及其子公司现有的《商标注册证》、《注册商标变更证明》及国家知识产权局查询获得的商标档案,截至2020年12月31日,深圳云房及其子公司拥有以下46项境内注册商标:

Table with 4 columns: 注册证号, 申请人, 商标图样, 国际分类, 注册有效期. Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

(三)境内注册商标 根据深圳云房及其子公司现有的《商标注册证》、《注册商标变更证明》及国家知识产权局查询获得的商标档案,截至2020年12月31日,深圳云房及其子公司拥有以下46项境内注册商标:

Table with 4 columns: 注册证号, 申请人, 商标图样, 国际分类, 注册有效期. Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

(四)境内注册商标 根据深圳云房及其子公司现有的《商标注册证》、《注册商标变更证明》及国家知识产权局查询获得的商标档案,截至2020年12月31日,深圳云房及其子公司拥有以下46项境内注册商标:

Table with 4 columns: 注册证号, 申请人, 商标图样, 国际分类, 注册有效期. Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

(五)境内注册商标 根据深圳云房及其子公司现有的《商标注册证》、《注册商标变更证明》及国家知识产权局查询获得的商标档案,截至2020年12月31日,深圳云房及其子公司拥有以下46项境内注册商标:

Table with 4 columns: 注册证号, 申请人, 商标图样, 国际分类, 注册有效期. Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

(六)境内注册商标 根据深圳云房及其子公司现有的《商标注册证》、《注册商标变更证明》及国家知识产权局查询获得的商标档案,截至2020年12月31日,深圳云房及其子公司拥有以下46项境内注册商标:

Table with 4 columns: 注册证号, 申请人, 商标图样, 国际分类, 注册有效期. Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

(七)境内注册商标 根据深圳云房及其子公司现有的《商标注册证》、《注册商标变更证明》及国家知识产权局查询获得的商标档案,截至2020年12月31日,深圳云房及其子公司拥有以下46项境内注册商标:

Table with 4 columns: 注册证号, 申请人, 商标图样, 国际分类, 注册有效期. Rows include 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45,