

BVI14 信息披露 Disclosure

人人乐连锁商业集团股份有限公司关于深圳证券交易所关注函的回复公告

证券代码:002036

证券简称:ST人乐

公告编号:2019-077

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

人人乐连锁商业集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年11月29日接到深圳证券交易所《关于对人人乐连锁商业集团股份有限公司的关注函》(中小板关注函【2019】第397号),针对关注函提出的问题回复如下:

1.根据上海房地产资产评估有限公司出具的评估报告,截至评估基准日2019年10月31日,标的资产账面价值为20,540.13万元,评估价值为 39,563.63万元,增值率92.62%,其中投资性房地产评估增值 3,719.23万元,增值率为27.46%,固定资产评估增值7,806.05万元,增值率66.33%,无形资产评估增值 7,331.63万元,增值率为331.68%。

(1)请逐项列示上述投资性房地产、固定资产、无形资产的具体明细,包括但不限于取得时间、取得方式、取得成本、原值估算、面积、用途、评估基准日账面价值(包括账面原值、已计提的折旧或准备、账面净值)、评估价值、评估方法、评估参数的选取,同类或类似资产的市场价格等情况,以及评估增值的依据与合理性。

回复:1.资产范围内资产均位于广州市增城区石滩镇三江沙头村,均未计提减值准备。具体明细及评估价值如下:

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
1	1	粤增城房字第100236075号	自建	2011年2月	22,660.00	76,257,285.70	447,493,337.37	110,127,999.00

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
2	2	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年11月	34,026.70	4,858,435.50	21,614,698.23	36,881,400.00

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
3	3	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	165.78	149,019.03	40,803.67	10,567.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
4	4	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	25,368.01	37,643,745.73	26,275,075.02	41,977,770.71

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
5	5	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	253.38	360,735.80	146,988.77	36,437.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
6	6	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	151.02	260,838.96	98,134.49	17,685.00

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
7	7	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
8	8	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
9	9	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
10	10	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
11	11	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
12	12	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
13	13	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
14	14	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
15	15	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
16	16	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
17	17	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
18	18	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
19	19	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
20	20	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
21	21	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
22	22	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
23	23	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
24	24	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
25	25	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
26	26	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
27	27	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
28	28	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
29	29	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

(2)同类或类似资产的市场价格等情况

经评估人员查阅,同类或类似资产的市场价格如下:

序号	序号	房屋名称	取得方式	取得时间	建筑面积m2	账面价值(元)	评估价值(元)	评估增值(元)
30	30	增城三123071,增城三100236085号	自建	2011年2月	223.00	1,590.00	66,800.00	1,282,076.50

市场类似资产的房地平销售价格按3800元/m2到5600元/m2不等,由于无法知晓可比资产的土地性质,容积率等参数情况,无法单独对拟房屋建筑类资产价值进行估值。

(3)评估增值较大的原因

①评估增值较大的原因

②评估增值较大的原因

③评估增值较大的原因

④评估增值较大的原因

⑤评估增值较大的原因

⑥评估增值较大的原因

⑦评估增值较大的原因

⑧评估增值较大的原因

⑨评估增值较大的原因

⑩评估增值较大的原因

⑪评估增值较大的原因

⑫评估增值较大的原因

⑬评估增值较大的原因

⑭评估增值较大的原因

⑮评估增值较大的原因

⑯评估增值较大的原因

⑰评估增值较大的原因

⑱评估增值较大的原因

⑲评估增值较大的原因

⑳评估增值较大的原因

㉑评估增值较大的原因

㉒评估增值较大的原因

㉓评估增值较大的原因

㉔评估增值较大的原因

㉕评估增值较大的原因

㉖评估增值较大的原因

㉗评估增值较大的原因

㉘评估增值较大的原因

㉙评估增值较大的原因

㉚评估增值较大的原因

㉛评估增值较大的原因

㉜评估增值较大的原因

㉝评估增值较大的原因

㉞评估增值较大的原因

㉟评估增值较大的原因

㊱评估增值较大的原因

㊲评估增值较大的原因

㊳评估增值较大的原因

㊴评估增值较大的原因

㊵评估增值较大的原因

㊶评估增值较大的原因

㊷评估增值较大的原因

㊸评估增值较大的原因

㊹评估增值较大的原因

㊺评估增值较大的原因

㊻评估增值较大的原因

㊼评估增值较大的原因

㊽评估增值较大的原因

㊾评估增值较大的原因

㊿评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

(3)评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值较大的原因

评估增值