

证券代码：002112

证券简称：三变科技

公告编号：2018-070

# 三变科技股份有限公司

## 关于深圳证券交易所问询函回复的公告

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。

三变科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2018年10月23日收到深圳证券交易所《关于对三变科技股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2018】第745号）（以下简称“问询函”）。收到问询函后，公司董事会对此高度重视，并及时展开了核查。现就问询函涉及的问题答复并公告如下：

**1、请补充披露你公司拟挂牌出售银座村镇银行股权的具体原因，相关股权的取得时间、方式、成本；**

**回复：**公司于2010年3月9日参与投资设立浙江三门银座村镇银行股份有限公司，初始投资金额为4,125,000元，投资比例为4.125%。目前公司专注主业，本次拟通过公开挂牌方式转让参股公司浙江三门银座村镇银行股份有限公司4.125%股权，拟剥离与主业无关资产，盘活资产，为主业提供资金支持。

**2、请补充披露你公司拟挂牌出售上述房产的具体原因，房产取得时间、方式、成本、主要用途，本次房产出售是否影响公司的正常经营，并结合上述因素进一步分析本次交易的必要性；**

**回复：**公司拟通过公开挂牌方式出售持有的北京、上海、南宁等地房产，上述房产（除哈尔滨外）原作为员工住宿及办公用途购入（哈尔滨道里区光华小区29栋3单元2层2号是由客户抵贷款计入），该几处房产取得时间与发证时间基本一致，由于使用效率不高，空置率较高，考虑公司实际经营情况，充分盘活资产，拟出售该几处房产。本次房产出售对公司正常经营不产生影响，房产具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	所在地	建筑物名称	用途	发证时间	原值	评估值	账面净值	预计相关税费	预计处置利润
1	哈尔滨	道里区光华小区29栋3单元2层2号	员工宿舍	20040308		54.45	5.00	25.00	24.45

2	南宁	民主路 8 号聚宝苑 2 栋 2107 号房	员工宿舍	20031024	38.21	83.59	20.49	15.00	48.10
3	北京	宣武区手帕口南街 1 号 4 号楼 24 层 2404	员工宿舍	20100613	513.61	1580.61	396.58	450.00	734.03
4	北京	西城区广安门外大 街 168 号 1 幢 6 层 1-705	办公	20110429	1076.44	831.72	823.29	486.00	280.29
5	北京	西城区广安门外大 街 168 号 1 幢 6 层 1-706	办公	20110429		757.86			
6	上海	德平路 12 弄 10 号 1705	员工宿舍	20030116	111.09	322.4	50.61	606.00	559.94
7		德平路 12 弄 10 号 1706				234.82			
8		德平路 12 弄 10 号 1707				299.58			
9		德平路 12 弄 10 号 1708				359.75			
10	合计				1739.35	4524.78	1295.97	1582.00	1646.81

3、请结合银座村镇银行股权评估和上述房产评估中所采用方法的核心参数、可比资产估值情况等，说明两项资产评估结果增值较大的原因及合理性，并补充披露本次挂牌出售交易预计对 2018 年净利润影响金额的计算过程；

回复：（1）拟转让银座村镇股权事项

银座村镇银行自成立以来持续盈利能力较强，净资产较高。本次评估价值系根据银座村镇银行目前的经营情况和财务数据采用上市公司比较法计算，考虑了流动性因素对评估对象价值的影响最终所得，该价值综合考虑了银座村镇银行经营情况，故本次增值具有合理性。本次挂牌转让股权预计对 2018 年净利润影响金额约为 1797 万元。计算过程：预计处置利润=评估价值-账面净值-预计税费，具体如下：

单位：人民币元

初始投资时间	投资金额	投资比例	评估值	账面净值	预计税费	预计处置利润
2010 年 3 月 9 日	4,125,000.00	4.125%	24,534,675.00	4,125,000.00	2,435,000.00	17,974,675.00

（2）拟出售房产事项

本次拟出售房产取得日期较早，为 2002 年至 2011 年不等，取得时房地产市场价格较低。近年来，随着市场经济的发展、城市基础配套设施的完善以及需求增加等因

素的影响，房地产市场价格呈现较大幅度上涨。

公司取得房地产后，按照《国有企业固定资产折旧试行条例》及企业会计准则，采用平均年限法（即定额折旧法）按照 20 年进行折旧，该财务折旧年限短于建筑物经济耐用年限，故截至评估基准日，账面实际已计提折旧较按经济耐用年限计提折旧高，账面净值为取得成本扣减折旧后的余额，故其较市场价值低。

本次采用市场法进行评估，评估时选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。综上所述，本次评估增值较大具有合理性。

本次挂牌出售房产预计对 2018 年净利润影响金额约为 1646 万元。计算过程：预计处置利润=评估价值-账面净值-预计税费，具体如下：

单位：人民币万元

序号	所在地	建筑物名称	发证时间	原值	评估值	账面净值	预计税费	预计处置利润
1	哈尔滨	道里区光华小区 29 栋 3 单元 2 层 2 号	20040308		54.45	5.00	25.00	24.45
2	南宁	民主路 8 号聚宝苑 2 栋 2107 号房	20031024	38.21	83.59	20.49	15.00	48.10
3	北京	宣武区手帕口南街 1 号 4 号楼 24 层 2404	20100613	513.61	1580.61	396.58	450.00	734.03
4	北京	西城区广安门外大街 168 号 1 幢 6 层 1-705	20110429	1076.44	831.72	823.29	486.00	280.29
5	北京	西城区广安门外大街 168 号 1 幢 6 层 1-706	20110429		757.86			
6	上海	德平路 12 弄 10 号 1705	20030116	111.09	322.4	50.61	606.00	559.94
7		德平路 12 弄 10 号 1706			234.82			
8		德平路 12 弄 10 号 1707			299.58			
9		德平路 12 弄 10 号 1708			359.75			
10	合计			1739.35	4524.78	1295.97	1582.00	1646.81

4、你公司半年报披露，2018 年上半年公司实现归属上市公司股东净利润为 -1,849.98 万元，预计 2018 年 1-9 月归属上市公司股东净利润为 -5,000 万元至 -4,000 万元，请补充披露本次挂牌出售交易是否需要前次业绩预计进行修正；

回复：截止 2018 年 9 月 30 日本次挂牌出售交易尚未完成，因此不需要对前次业绩预计进行修正。

5、你认为应予说明的其它事项。

回复：无

特此公告

三变科技股份有限公司

董事会

2018年10月30日