

## 新大陆数字技术股份有限公司

### 关于中证中小投资者服务中心股东建议函回复的公告

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。

新大陆数字技术股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年2月5日收到中证中小投资者服务中心（以下简称“投服中心”）发送的《股东建议函》（投服中心行权函〔2021〕2号）。投服中心就公司转让公司所持福建新大陆地产有限公司（以下简称“新大陆地产”）95%股权一事中交易标的（江滨新世纪花园房产）的房产评估表示关切。

公司收到投服中心的来函后，对投服中心提出的关心要点，与负责本次项目评估的北京中企华资产评估有限责任公司专业人员进行了认真的核实。结合相关资料，公司对《股东建议函》所列问题进一步解答并公告如下，同时，公司在此感谢广大投资者的关注与关心。

**问题：**请公司结合江滨新世纪花园的历史销售价格以及当前周边的房产价格，说明为何存货评估价值差异于通过部分网络售楼渠道查询市场价格计算的价格。说明对存货采用市场价值倒扣法进行评估的评估过程、结果及其合理性，便于广大投资者理性决策。

**回复：**“江滨新世纪花园”系公司仅有的房地产开发项目，除此之外，公司未以任何形式参与房地产开发项目。“江滨新世纪花园”项目主要销售周期为2011年至2017年，自公司2016年度非公开发行A股股票承诺不再进行房地产项目开发后，便持续寻求市场相关机构进行新大陆地产的出售与剥离，但由于新大陆地产自身项目的特殊性与非持续性，始终未得以完好解决。自2018年起，新大陆地产主要承担后续项目交付与物业管理业务，逐步进入项目收尾阶段，由于剩余尾盘等资产销售进度缓慢，持续盈利能力下降，团队运营与管理压力增大，经营结果逐渐由盈转亏，预计后续仍将带来一定的运营与销售成本，地产业务剥离事项的迫切性不断上升。经与控股股东新大陆科技集团有限公司申请沟通，达成

本次交易安排，通过本次交易，公司将结束唯一的房地产开发项目，这将有助于公司聚焦整体战略目标、业务布局及产业规划，进一步优化资产结构及资源配置。

表. 新大陆地产 2014-2020 年盈利情况

| 单位：万元 | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年   | 2020 年    |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 营业收入  | 58,824.02 | 69,389.25 | 80,461.53 | 87,367.33 | 15,173.98 | 6,329.80 | 5,093.85  |
| 净利润   | 11,315.82 | 13,429.46 | 15,141.59 | 20,346.63 | 494.85    | 946.07   | -1,994.66 |

根据本次交易聘请的资产评估机构专业人员回复，本次评估系采用了市场比较法确定未销售部分房地产的销售金额，《股东建议函》中选取的价格系参考房屋中介机构的展示价格，略异于市场实际成交价。本次关于房地产开发产品的存货评估值系在销售价格及收入的测算基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定的，差异原因及本次评估结果的公允性可参考以下评估过程及其结果和合理分析。

## 一、评估过程及其结果

### （一）存货概况

存货账面值 136,305,663.47 元，核算内容为企业开发的江滨新世纪花园尾盘。

江滨新世纪花园项目位于福州开发区快安投资区 69 号，该项目分为 A、B 地块两个项目。其中，A 地块占地面积 103,462.40 平方米，土地使用权类型为出让，规划总建筑面积约 303,770.00 平方米。目前尚余 279 个车位、989.40 平方米(6 套)高层住宅、2264.32 平方米(9 套)别墅及 5,071.36 平方米商铺未销售；B 地块占地面积 10,671.00 平方米，土地使用权类型为出让，规划总建筑面积约 19,005.00 平方米。目前尚余 1 个车位及 876.50 平方米(3 套)别墅未销售。

### （二）评估方法

房地产开发产品，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

(三) 评估过程及结果

存货的评估值为 139,467,815.60 元, 账面价值 136,305,663.47, 增值率为 2.32%。

其中:

1、江滨新世纪花园 A 地块未销售部分房地产价值测算如下:

| 序号 | 物业类型          | 面积或个数<br>(平方米、<br>个) | 销售单价<br>(元/平方米、<br>元/个) | 销售金额 (元)       | 备注说明  |
|----|---------------|----------------------|-------------------------|----------------|---|
| 一  | 车位            | 270                  | 130,000                 | 35,100,000.00  | 2020 年下半年推出降价促销方案, 复购率约为 36%。                                   |
| 二  | 车位 (别墅<br>配售) | 9                    | 30,000                  | 270,000.00     | 自竣工以来, 别墅配套车位销售单价未发生变化。   |
| 三  | 底层商业          | 2291.57              | 18,000                  | 41,248,260.00  | 马尾地区的商铺近几年交易较少, 多数处于有价无市或无法交易的情况, 因此对商铺的评估采用了租金还原法。             |
| 四  | 二层商业          | 2779.79              | 7,200                   | 20,014,488.00  | 库存二层商铺仅有一个出入口, 因其特殊的建筑结构, 其所有面积需打包销售, 致使其客群范围有限、商业价值较低, 至今未有成交。 |
| 五  | 普通住宅          | 396.83               | 20,344                  | 8,073,290.00   | 一楼楼层  |
| 六  | 非普通住宅         | 592.57               | 23,000                  | 13,629,110.00  | 多为高层样板房   |
| 七  | 别墅            | 2264.32              | 2,5000                  | 56,608,000.00  |   |
| 合计 |               |                      |                         | 174,943,148.00 |   |

江滨新世纪花园 A 地块评估价值具体如下表所示:

| 序号 | 项目       | 费率     | 公式                              | 金额 (元)         |
|----|----------|--------|---------------------------------|----------------|
| 一  | 开发产品销售收入 |        |                                 | 174,943,148.00 |
| 二  | 销售费用     | 5.00%  | (一) × 费率                        | 8,747,157.40   |
| 三  | 增值税      |        | 按税法规定                           | 8,330,626.10   |
| 四  | 税金及附加    | 12.00% | (三) × 税率                        | 999,675.13     |
| 五  | 土地增值税    |        | 按税法规定                           | 26,475,673.04  |
| 六  | 企业所得税    |        | 按税法规定                           | 162,341.34     |
| 七  | 适当数额的净利润 | 50%    |                                 | 243,512.01     |
| 八  | 开发产品评估价值 |        | (一)-(二)-(三)-(四)-(五)-(六)<br>-(七) | 129,984,162.98 |

2、江滨新世纪花园 B 地块未销售售部分房地产价值测算如下：

| 序号 | 物业类型      | 面积或个数<br>(平方米、个) | 销售单价<br>(元/平方米、元/个) | 销售金额 (元)      |
|----|-----------|------------------|---------------------|---------------|
| 一  | 车位        | 1                | 130,000             | 130,000.00    |
| 二  | 车位 (别墅配售) |                  |                     |               |
| 三  | 底层商业      |                  |                     |               |
| 四  | 二层商业      |                  |                     |               |
| 五  | 普通住宅      |                  |                     |               |
| 六  | 非普通住宅     |                  |                     |               |
| 七  | 别墅        | 876.50           | 2,5000              | 21,912,500.00 |
| 合计 |           |                  |                     | 22,042,500.00 |

江滨新世纪花园 B 地块评估价值具体如下表所示：

| 序号 | 项目       | 费率     | 公式                          | 金额 (元)        |
|----|----------|--------|-----------------------------|---------------|
| 一  | 开发产品销售收入 |        |                             | 22,042,500.00 |
| 二  | 销售费用     | 5.00%  | (一) × 费率                    | 1,102,125.00  |
| 三  | 增值税      |        | 按税法规定                       | 1,049,642.86  |
| 四  | 税金及附加    | 12.00% | (三) × 税率                    | 125,957.14    |
| 五  | 土地增值税    |        | 按税法规定                       | 5,416,722.16  |
| 六  | 企业所得税    |        | 按税法规定                       | 1,945,760.09  |
| 七  | 适当数额的净利润 | 50%    |                             | 2,918,640.13  |
| 八  | 开发产品评估价值 |        | (一)-(二)-(三)-(四)-(五)-(六)-(七) | 9,483,652.62  |

## 二、评估价值合理性分析

### (一) 福州市房地产市场总体状况

#### 1、住宅房地产市场状况

住宅房地产在国家及省市宏观政策的影响下，福州市住宅房地产从回暖，到 2016 年呈明显上涨的态势，再到 2017 年度的价升量跌，2018 年第四季度福州市二手住宅价格在国家及省市宏观政策的影响下，福州市二手住房价格开始出现不断波动。2020 年受疫情影响及宏观经济及政策影响，持续呈现量价齐跌的趋势。

#### 2、商业房地产市场状况

马尾快安片区，商业布局主要在住宅楼底层，服务于周边居民生活所需，服务群体有限，由于地理位置原因，将在一定程度上影响租金和市场售价水平。在国家、省市宏观政策及 2020 年疫情的影响下，马尾快安片区由于周边景气度不

断下降，商业房地产价格进入下降态势，部分商业房出现退租情况。

### 3、车位房地产市场状况

福州新旧小区的车位销售情况出现明显分化。福州城区房龄较长的小区，车位销售量较好。房龄较短或新建的楼盘，经常出现住宅早已售罄但车位却滞销的情况。而对于投资性购买较多的区域，真正入住率往往不高，车位的未来增值更是难成大器。这一部分小区车位价格受开发商去化因素影响较大。

#### (二) 江滨新世纪花园的历史销售价格

1、住宅及别墅的销售周期为 2011 年至 2017 年，目前库存住宅主要为样板房、物业办公区等尾盘。

2、车位潜在客群为住宅业主，因住宅仅剩库存尾盘待售，车位成交量自 2018 年开始骤降。因客群及销售政策的特殊性，剩余车位的销售较为困难。为促进车位销售，2020 年下半年开始推出降价促销方案，成交价为 13 万/个。其中，尚未出售的别墅车位共计 9 个，配套价格统一为 3 万元/个。

3、商业系一层及二层商铺，截止目前均未成交。其中，二层商铺仅有一个出入口，因其特殊的建筑结构，其所有面积需打包销售，致使其客群范围有限、商业价值较低。目前在福州市不动产登记和交易中心登记销售备案均价为 1 万元/平方米。

从 2016 年至 2020 年的历史销售情况如下：

单位：万元/平方米，万元/个，套

| 物业类型     | 2016  |     | 2017  |     | 2018  |    | 2019  |    | 2020  |    |
|----------|-------|-----|-------|-----|-------|----|-------|----|-------|----|
|          | 平均单价  | 套数  | 平均单价  | 套数  | 平均单价  | 套数 | 平均单价  | 套数 | 平均单价  | 套数 |
| 住宅       | 1.61  | 272 | 1.50  | 12  | -     | -  | -     | -  | -     | -  |
| 别墅       | 3.35  | 11  | 3.54  | 15  | -     | -  | -     | -  | -     | -  |
| 商业       | -     | -   | -     | -   | -     | -  | -     | -  | -     | -  |
| 车位       | 26.85 | 345 | 26.87 | 100 | 27.08 | 24 | 25.95 | 17 | 21.88 | 14 |
| 车位（别墅配售） | 3.00  | 9   | 3.00  | 14  | -     | -  | -     | -  | -     | -  |

#### (三) 当前周边房产价格

当前房产尾盘项目位于马尾区快安片区，依据评估机构《评估回复函》中回复的相关数据，现将周边房产市场价格情况说明如下：

1、住宅：根据福州市不动产登记和交易中心查询的信息，周边银河湾、紫

金轩等楼盘的销售备案价格区间为 1.7 万元/平方米至 2.2 万元/平方米。

2、别墅：鉴于江滨新世纪花园附近没有新开发的别墅楼盘，因此以项目为中心，辐射范围 1-4 公里，查询中介机构别墅类型的二手房价格，价格区间为 1.7 万元/平方米至 2.2 万元/平方米。

3、商业：商铺所处马尾快安片区，由于地理位置特殊、服务客群有限等原因，商铺近几年成交量较少，整体商业处于有价无市或无法交易的情况。

综上所述，2020 年受疫情影响和宏观经济及政策影响，市场呈现量价齐跌的趋势，叠加马尾快安片区地理位置因素，整体资产增值空间较小。周边二手房市场与一手房市场价格部分倒挂，并伴有有价无市的情况，故相关中介公司挂牌价格与实际成交价格存在差异，需以福州市不动产登记和交易中心最终结果为准。同时，考虑到公司“江滨新世纪花园”项目进入收尾阶段，剩余库存产品多为特殊建筑结构，后续出售难度较大，预计将带来较高运营与销售成本，本次评估结果客观、公允，具体可参考以上评估过程及其结果和合理分析。

### 三、其他说明与风险提示

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网，所有信息均以在前述指定媒体上刊登的公告为准；公司将依照规则及时披露本次关联交易的实际进展情况，提请广大投资者注意相关风险、谨慎决策、理性投资。

### 四、备查文件

1、《中证中小投资者服务中心股东建议函》。

特此公告。

新大陆数字技术股份有限公司

董 事 会

2021 年 2 月 8 日