

关于《关于维科技术股份有限公司出售资产及业绩预告相关事项的问询函》的答复（大学评估评报字[2020]980006 号）

上海证券交易所：

维科技术股份有限公司（以下简称“维科技术”）于2020年4月10日收到贵所《关于维科技术股份有限公司出售资产及业绩预告相关事项的问询函》上证公函【2020】0340号，我们作为维科技术拟以公开挂牌竞价的方式转让维科工业园区房地产的评估师，对有关土地使用权评估增值的问询事项答复如下：

问询事项：

一、根据公告，上述交易涉及的无形资产中，土地使用权账面净值为1207万元，评估价值为8180万元，评估增值6973万元，增值率达577.75%。由于资产评估值与账面值存在较大增值，请公司按照格式指引要求，结合活跃市场情况、相似参照物和可比量化的指标、可比交易案例等要素，详细披露增值原因及评估结果的推算过程，分析交易定价的公允性。请公司全体董事和评估师对相关事项发表意见。

答复：

本次评估范围内的土地使用权共6项，面积合计为113,816.81 m²，为国有出让的工业用地，账面净值为1207万元，评估价值为8180万元。

我们在开展资产评估业务时，遵守了相关法律、行政法规的规定，坚持了独立、客观、公正的原则。在评估过程中，我们首先了解了评估目的，确定本次资产评估的价值类型为市场价值，分析了被评估土地使用权的权属状况以及开发利用等情况；同时，对其邻近区域的工业用地交易等情况进行了一定的市场调查，邻近区域工业用地交易市场比较活跃，有相似参照物。故我们采用了市场法进行评估，并就被评估的土地使用权与参照物的交易情况、交易时间、区域及个别因素（如开发程度、剩余土地使用年限等）等因素进行了比较修正，以此为基础从而得出评估价值，公允地反映了被评估土地使用权的市场价值。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

2020年4月15日