

**上海财瑞资产评估有限公司关于对上海证券交易所
《关于对华东建筑集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套
资金暨关联交易报告书的信息披露问询函》的回复**

上海证券交易所：

华东建筑集团股份有限公司于 2016 年 8 月 18 日收到贵所下发的《关于对华东建筑集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书的信息披露问询函》（上证公函【2016】0968 号，以下简称“问询函”）上海财瑞资产评估有限公司作为本次交易的评估公司，就问询函中涉及评估师发表意见的事项答复如下：

问题：根据报告书，本次购买标的最终采用市场法进行估值。在针对现代建筑设计大厦南楼研发办公用房及北楼办公用房市场法评估过程中，选取新闻路 831 号 6 层 G 室、南京西路 873-881 号 703 室、新闻路 1136 弄 1 号 1307 室三个案例进行比较；在针对现代建筑设计大厦北楼商业用房市场法评估过程中，选取石门二路 165 号 1-2 层商铺、南京西路 580 号主楼 201 室商铺和新闻路近泰兴路 1 层商铺三个案例进行比较。请公司补充披露：（1）本次评估所选取的比较案例是否为正常交易，是否存在明显偏离同小区同一时间段交易平均价格的情形；（2）所选取的案例面积远远低于标的大楼，上述案例与本次交易标的大楼在面积存在较大区别的情况下的可比性，面积修正系数采用 100/110 的合理性。

回复：

（1）本次评估案例均为从该区域近期正常成交的同类房地产案例中选取，选取原则为交易日期与评估基准日接近；所在位置尽量靠近评估对象。评估人员通过向周边中介公司询价等方式，在充分市场调查的基础上，确认本次评估所选取的比较案例，均为正常交易，其价格均能反映该区域同一时间段交易的平均价格水平。

(2) 由于本次评估求取的是整体交易价格，交易规模较大，近期同区域无如此规模较大的成交案例。根据房地产估价规范，规模因素可以进行修正，根据房地产交易一般规律，在交易规模较大时，交易价格应该比小面积交易价有一定的折让空间。通常情况下，在对委估对象进行整体交易时，与分割为小面积交易的折让比例约在 10% 左右，此比例亦为评估行业内普遍认可的较为合理的一个折让点，面积修正系数采用 100/110 具有合理性。

（本页无正文，为上海财瑞资产评估有限公司关于对上海证券交易所《关于对华东建筑集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书的信息披露问询函》的回复）

上海财瑞资产评估有限公司

年 月 日