

关于“上海证券交易所关于对江河创建集团股份有限公司购买关联方办公楼事项的问询函”

相关问题的回复

上海证券交易所上市公司监管一部：

对贵部发出的《关于对江河创建集团股份有限公司购买关联方办公楼事项的问询函》【上证公函（2020）0121号】，相关评估问题回复如下：

问询函第二项：“本次交易对价的公允性与标的资产的流动性。根据公告，标的资产属交易对手北京花宇置业有限公司（以下简称花宇置业）开发的“艾迪理想中心项目”中的一处物业，该项目于2018年取得预售许可证，目前正处于现房销售阶段，已售房产于2020年交付，目前花宇置业尚未确认收入和利润。请公司补充披露：（1）“艾迪理想中心项目”预售总面积、总套数，以及截至目前已销售的面积、套数，是否存在去化率较低的情况；（2）结合“艾迪理想中心项目”办公楼销售情况和平均单价，以及周边同等位置办公楼交易情况，评估本次办公楼交易价格的公允性。请评估师就上述事项发表意见。”作如下回复：

依据产权持有单位提供的资料显示：艾迪理想中心项目2018年取得预售许可证开始预售，该项目的总计可售面积79,334.84平方米，共6栋楼，合计1,068套。截止2019年12月31日，已对外销售面积为38,676.93平方米，累计销售595套，销售总金额为100,137.21万元，销售去化率55.71%（销售去化率=销售套数/总套数），其中已网签350套，签约面积为23,018.85平方米，签约金额为56,125.83万元，以上已销售数据及网签数据不含本次交易。依据网签数据统计：销售平均单价为24635.23元/平方米，其中，办公用房销售均价为24257.06元/平方米，商业用房销售均价为28393.29元/平方米。

根据现场勘查，委估房屋现状空置，房屋结构各部分状况好，设施设备齐全，可正常使用。依据产权持有单位提供的《房屋面积测算技术报告书》记载：委估房屋总建筑面积为11,373.56平方米，其中，3-10层为办公用房，建筑面积为8,796.70平方米；1-2层为商业用房，建筑面积为1,645.15平方米；-1层为食堂用房，建筑面积为931.71平方米。



由于委估房屋所在区域有可供比较的交易案例，符合市场比较法的应用条件，其计算的结果反映了委估房屋的比准价格。故根据本次评估的目的和资产特点，对委估房屋采用市场比较法进行评估。

委价对象为办公、商业用房，故适宜选取地段相近，房屋建筑类型相似的房地产作为可比案例，结合影响房地产价格的多种因素进行修正，以此估算出委估房地产的客观合理价格。在本次评估中，我们对北京花宇置业有限公司提供的法律性文件等相关资料进行了验证审核，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。本次评估选取了本项目及周边类似项目的三个成交案例作为可比对象，进行一般因素、区域因素、个别因素的修正，得出评估对象的客观市场价值。

经过对周边市场调查，选取了艾迪理想中心及其附近类似项目“金地未未来”近期成交办公或商业案例作为参考，采用市场法测算测算得到委估 6 号楼 8 层的市场价值：其中办公类案例如下：

案例 A：金地未未来一套办公用房，毛坯房，建筑面积为 50 平方米，朝南向，位于 11 层（共 19 层）。交易价格为 20,000.00 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 12 月。

案例 B：艾迪理想中心 5 号楼一套办公用房，毛坯房，建筑面积为 41.37 平方米，朝东向，位于 8 层（共 10 层）。交易价格为 21,595.96 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 12 月。

案例 C：艾迪理想中心 5 号楼一套办公用房，毛坯房，建筑面积为 42.41 平方米，朝东向，位于 7 层（共 10 层）。交易价格为 22,560.01 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 11 月。

根据评估准则和估价规范，经过市场比较法修正得出的三个比较案例的价格较接近且符合评估基准日办公用途房地产的价格水平，取其算术平均值作为本次市场比较法测算结果 20480.3 元/平米（含增值税）。

再根据评估人员的市场调研，考虑不同楼层对价值的影响程度进行修正得到其他楼层的价值，如下表：

楼层	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
3	1046.25	20230.3	21,166,000.00
4	1160.12	20280.3	23,527,600.00



楼层	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
5	1160.12	20330.3	23,585,600.00
6	1160.12	20380.3	23,643,600.00
7	1160.12	20430.3	23,701,600.00
8	1061.61	20480.3	21,742,100.00
9	1056.5	20530.3	21,690,300.00
10	991.86	20580.3	20,412,800.00
合计	8796.7		179,469,600.00

同理，采用上述方法，选取的商业用房可比案例如下：

案例 A：艾迪理想中心 1 号楼 101 号 1 层商业，毛坯房，建筑面积为 123.77 平方米，朝西向。交易价格为 28,873.01 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 9 月。

案例 B：艾迪理想中心 1 号楼 106 号 1 层商业，毛坯房，建筑面积为 109.88 平方米，朝西向。交易价格为 28,373.01 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 12 月。

案例 C：艾迪理想中心 2 号楼 114 号 1 层商业，毛坯房，建筑面积为 113.27 平方米，朝西向。交易价格为 28,956.00 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 11 月。

上述三个可比案例与委估 6 号楼的 1 层商业进行修正测算后，得出委估 6 号楼 1 层商业单价为 27274.94 元/平方米（含增值税价格），再根据不同楼层对商业价值的影响程度进行修正得委估 6 号楼 2 层和负 1 层商业价值，则合计后可得到委估 6 号楼商业用房含增值税价值为 39,074,000.00 元。

故可得到委估 6 号楼的公允价值为办公用房与商业用房价值合计，即 218,543,600.00 元（含增值税价格）。

本次评估我们采用市场比较法，综合考虑了“艾迪理想中心项目”办公楼销售情况和单价以及周边同等位置办公楼的交易情况，确定的委估房地产交易价格是公允的。

中京民信（北京）资产评估有限公司
2020 年 1 月 19 日

