

北京中同华资产评估有限公司对深圳证券交易所
《关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函
〔2019〕第 40 号）相关问题的核查意见

我爱我家控股集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”）接受云南百大房地产有限公司（以下简称“百大房地产”）和华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）的共同委托，作为本次百大房地产收购华夏西部持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖房地产”或“标的公司”）40%股权的评估机构。

2019年2月19日，深圳证券交易所出具了《关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2019〕第40号）。我公司根据关注函的要求，就与评估相关的问题进行了认真分析和核查，现将核查情况回复如下：

问题 1-4、公告显示，标的公司固定资产增值的主要原因为新都会物业建设年份较早，土地成本和建设成本均较低，近几年周边土地价格增长较快；《评估报告》显示，本次对建筑物类资产主要采用的是市场比较法和重置资产成本法，请你公司补充披露新都会物业具体采用的评估方法，如采用市场比较法进行评估，请进一步说明评估中选取的可比案例情况，可比案例的选取依据，修正参数及具体计算过程，计算比准价格时具体修正内容；如采用重置资产成本法进行评估，请结合新都会物业的商业物业属性，进一步说明采用重置资产成本法进行评估的合理性，是否与公告中的表述相违背。请本次交易的评估机构进行核查并发表明确意见。

回复：

一、新都会物业具体采用的评估方法

根据《资产评估基本准则》第十六条规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条规定，执行不动产评估业务，应当

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

本次评估最终选取市场法对新都会物业进行评估，选取的理由如下：

1、本次评估采用市场法的理由

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

新都会物业位于昆明市呈贡新区，呈贡新区为昆明市人民政府驻地，是现代新昆明建设的核心区，项目位于呈贡新区核心商业区，周边分布有七彩云南第壹城、新城吾悦广场、置地银河广场等商业中心，商业繁华度较高。经市场调查，周边同类商铺均正常在售，由于该区域聚集较多的住宅小区，人流量较大，且该区域为呈贡区新成立的商圈，商铺具有较高的投资价值，商铺的市场交易比较活跃，可以找到类似的成交案例，故本次选用市场法进行评估。

2、本次评估不采用收益法的理由

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

委估新都会物业（负一层商铺）目前由野鸭湖房地产关联企业（昆百大家电、昆百大超市）经营超市和家电，并由昆百大商业进行统一管理，由于该区域为呈贡区新成立的商业中心，为了培养商圈，目前商铺租赁均有较大的优惠，导致目前该区域商铺的租售比（约为 1:500）远超合理租售比（1:200 到 1:300 之间），如采用收益法评估将严重偏离市场价；另外，委估不动产未来收益难以准确预测与量化，故本次不适用收益法评估。

3、本次评估不采用成本法的理由

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。适用于很少发生交易而限制了市场法运用，又没经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产。另外，在房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区难以采用市场法估价时，也只好采用成本法估价。本次估价对象不属于以上条件，因此不采用成本法进行评估。

二、市场法评估中选取的可比案例情况，可比案例的选取依据，修正参数及具体计算过程，计算比准价格时具体修正内容

1、选取的可比案例情况，可比案例的选取依据

根据房地产交易活动中的替代原理，评估人员在认真分析估价对象特点的基础上，遵循与其结构相同、建筑装饰标准相近、所在地区相同或相近的原则，选取类似估价对象的三个可比楼盘进行比较。具体情况如下：

案例一：七彩云南第壹城摩登汇，紧邻呈贡新城主干道彩云路，距委估房产约 2 公里，2015 年开盘。该项目总占地面积约 668 亩，总建筑面积约 181 万 m^2 ，七彩云南第壹城购物中心于 2016 年 6 月开业，是呈贡新城最先成熟的城市综合体项目，目前该项目负一层商铺的销售均价约为 15,260 元/平方米。

案例二：新城吾悦广场，紧邻呈贡新城主干道彩云路，距委估房产约 2 公里，2018 年开盘。该项目总用地面积 10 万方，建筑面积约 48 万方，是集大型购物、商业街、住宅于一体的大型城市综合体项目，其商业中心于 2018 年 11 月开业，目前该项目负一层商铺的销售均价约为 14,980 元/平方米。

案例三：置信银河广场，紧邻呈贡新城主干道彩云路，距委估房产约 2 公里，2017 年开盘。该项目占地 92 亩，总建筑面积约 38 万平方米，是集商业、办公、酒店为一体的城市商业综合体项目，地铁 1 号线直接接入地下商业，其一期商业于 2017 年 12 月开业，二期商业于 2018 年 9 月开业，目前该项目负一层的销售均价约为 16,625 元/平方米。

2、修正参数及具体计算过程，计算比准价格时具体修正内容

（1）比较因素的选择与修正

比较因素包括交易情况、交易期日、房地产用途、区域因素、个别因素、权益因素等；区域因素主要有商业繁华程度、交通便捷度、环境质量、市政设施、公共服务设施等；个别因素主要有临街状况、装修、楼宇配套设施、外观设计、车位配套、物业管理、楼层等；权益因素包括房屋所有权、土地使用权性质、共有情况、他项权利、限制权利等。

1) 交易情况因素修正

交易情况，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差。对比楼盘目前均正常在售，无需进行交易情况修正。

2) 交易日期因素修正

由于评估基准日与案例交易时间在同一个月，市场变动很小，故无需进行交易日期修正。

3) 房地产用途修正

由于委估对象与对比楼盘均为负一层商铺，用途一致，故无需进行用途修正。

4) 区域因素修正

商业繁华程度，指房屋所在区的位置情况，不仅是该区域的办公规模、数量，还包括该区域的人气聚集度；

交通便捷度，主要指城市公共交通的通达程度，如估价对象附近是否通行公共汽车、电车、地铁、轻轨等；

环境质量，指估价对象附近以的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等；

市政基础设施，指房屋所在区域的配套的市政基础设施，如通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气等；

公共配套设施，指周边是否具备一定的基本办公服务设施，如购物中心、银行、邮局、医院、饭馆等。

5) 个别因素修正

临街状况，指房屋是否临街，临什么样的街以及如何临街的；

装修情况，按不同装修档次区分为毛坯、精装修、普通装修及精装修；

楼宇配套设施，指房屋内部的电梯、智能化设施等配套设施情况；

外观设计，主要指房屋整体建筑风格、外观感受；

车位配套，指房屋配套的车位数量情况；

物业管理，指房产物管的好坏情况；

楼层，指房产所在的自然层。

6) 权益状况修正

根据调查了解，委估房产与可比楼盘的权益状况基本一致，无需进行权益状况修正。

(2) 对比案例的修正

根据评估对象的实际情况，对以上比较案例进行各项修正，包括交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等修正。在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，将因素指标转化为因素条件指数，在确定了各种因素修正指数的基础上，将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得出各因素修正系数，综合各因素后得到对比案例的修正系数，具体修正结果如下：

比较因素修正系数表

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3
楼盘名称	七彩云南第壹城	新城吾悦广场	置地银河广场
交易价格(元/M2)	15,260	14,980	16,625
修正系数	0.9337	0.9337	0.9337
比准价格	14,248.26	13,986.83	15,522.76

(3) 市场法评估值

将各比较实例的市场均价（含税）通过对上述各因素修正后，分别得到修正后的价格，三个比准价格差异较小，本次取其算术平均值作为委估房产的评估单价（含税），即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估单价} &= (14,248.26 + 13,986.83 + 15,522.76) \div 3 \\ &= 14,585.95 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

新都会为房地产老项目，根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及附件2《营业税改征增值税试点有关事项的

规定》，房地产开发企业销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。野鸭湖房地产选择按照 5% 的税率简易计税，则委估房地产不含税评估单价为： $14,585.95 \div 1.05 = 13,891.38$ （元/平方米），本次以该结论作为新都会负一层商铺物业评估均价。

3、本次评估增值原因分析

新都会项目于 2012 年开始建设，2015 年完工并交付使用，由于其建设年代较早，土地取得成本较低，整个项目开发成本偏低。房屋建筑中的新都会物业为企业通过开发产品转至固定资产科目，其账面成本偏低（约为 5,800 元/平方米）。另外，随着近几年呈贡区的房价不断上涨，从而造成本次评估大幅增值。

三、如采用重置资产成本法进行评估，请结合新都会物业的商业物业属性，进一步说明采用重置资产成本法进行评估的合理性，是否与公告中的表述相违背

经以上分析，本次并未采用重置成本法对新都会物业进行评估。本次只对野鸭湖房地产自持的部分位于野鸭湖片区的房产采用了重置成本法进行评估，由于该部分房产远离都市繁华区，同类型房屋的出租和成交案例很少，难以合理确定租金水平，也难以找到可比交易案例，故不适用于收益法和市场法评估，本次仅采用了重置成本法进行评估。

四、核查意见

经核查，评估师认为：本次采用市场法对房屋建筑物中的新都会物业进行评估符合资产评估准则的规定；选取对比案例的依据充分，对比案例的数据真实、可靠，修正系数合理，经市场法评估得到的评估单价能客观公允的反应其目前市价水平，评估增值具有合理性。

（此页无正文，为《北京中同华资产评估有限公司对深圳证券交易所<关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函>（公司部关注函（2019）第40号）相关问题的核查意见》之盖章页）

北京中同华资产评估有限公司

2019年2月25日

