



## 万隆（上海）资产评估有限公司

### 对深圳证券交易所出具的问询函的相关回复

问题 3、请补充披露标的房产评估的主要过程，包括不同评估方法下主要评估参数选取及测算过程，同时说明评估结果的合理性及其依据，评估程序是否符合相关法律法规的规定。请评估机构核查并发表明确意见。

回复：

万隆(上海)资产评估有限公司接受杭州浙富科技有限公司委托，对其拟出售的部分房地产进行评估。评估人员进驻现场对评估对象涉及的相关资产进行了必要的清查核实。清查核实过程主要包括了：

- 协助企业填报资产评估申报表；
- 收集评估所需资料及了相关权属文件等；
- 对委估房地产每一幢楼进行实地勘察、拍照记录；
- 对周边在售类似物业的走访了解市场价格。

委估房地产主要为商业、办公用房，评估对象所在的未来科技城板块类似房地产可以找到交易、出租案例，评估目的为资产出售，本次评估采用市场法和收益法评估。

1、市场法评估测算过程如下：

根据物业形态的差异将委估房地产分为办公、SOHO 办公及商业三种类型。

委估办公房产主要为毛坯状态，评估人员选取了委估房产周边办公精装修二手房可比挂牌案例（案例单价 20,918 元/m<sup>2</sup>、20,484 元/m<sup>2</sup>、21,000 元/m<sup>2</sup>、21,458 元/m<sup>2</sup>、22,356 元/m<sup>2</sup>、23,023 元/m<sup>2</sup>），结合委估办公房产的实际具体位置、装修状况、楼层、面积等因素对案例的价格类型、装修及楼层进行了比较、修正，确定委估办公房产的平均单价为 18,424.31 元/m<sup>2</sup>。

委估商业房产为毛坯状态、主要为 1 层及 2 层。商铺特点整体开间小，长进深；其中部分一拖二商铺，一楼面积小，二楼面积大；部分商铺单套面积较大且不能从事餐饮经营。根据商业房产较多的特点，评估人员选取了周边类似的底层商铺毛坯二手房挂牌案例（案例单价 32,300 元、32,400 元、33,300 元），结合委估商业房产的实际具体位置、楼层、面积等因素对案例的价格类型、面积进行了比较、修正，确定委估商业房产的平均单价为 27,526.59 元/m<sup>2</sup>。

综上评估，办公物业市场法的评估总价为 1,562,405,800 元，商业物业市场法的评估总价为 236,264,300 元。

## 2、收益法评估测算过程如下：

根据物业的租赁情况将委估房地产分为已签订租约房产及未签订租约房产两种类型。

未签订租约房产租金参照周边类似物业的租金水平进行测算，办公物业租金约为 2 元/天/平方米、SOHO 办公约为 3 元/天/平方米、底

层商业约为 5 元/天/平方米；

已签订租约房产根据租赁合同的约定将租金分为租约期内及租约期外，租期内的租金参照合同约定，租期外的租金参照类似物业的租金水平进行测算。

地下车位分为普通车位及地下车位，普通车位按 500 元/月、机械车位按 400 元/月进行测算。

租约期内物业不考虑空置率，未签订租约的物业考虑 5%的空置率。根据土地使用权证的记载，土地到期日为 2050 年 6 月 13 日，距基准日尚存收益期 32.14 年。

年经营成本的确定：

年管理费：管理费主要指业主对自有的房地产进行必要管理所必需的费用，一般取年经营收入的 1%—3%，考虑委估房地产物业管理的情况，管理费取年经营收入的 3%；

年维修费：维修费一般取建筑物重置成本的 1%—2%，考虑委估房地产的房龄等因素，取建筑物重置成本的 1.5%；

年保险费：保险费一般取建筑物重置成本的 0.15%—0.2%，考虑委估房地产房龄等因素，取建筑物重置成本的 0.15%；

税金：出租房屋的应缴税种为房产税、增值税及附加，房产税税率为 12%，增值税及附加税率为 5.60%（简易征收），即税金合计为年经营收入的 17.60%；

年经营成本 = 年维修费 + 年管理费 + 年保险费 + 税金

收益法的资本化率参考了无风险报酬率、投资风险补偿率等参数，

估  
★  
4

综合考虑按 6%确定，

未来租金增长参考目前租约租金增长水平及杭州房地产租金上涨水平，综合考虑按 3%确定。

综上评估，办公物业收益法的评估总价为 857,188,700 元，商业物业收益法的评估总价为 166,518,500 元，地下车位收益法的评估总价为 46,774,400 元。

### 3、评估结论的选取如下：

#### (1) 办公及商业用房

办公及商业本次评估采用收益法和市场法评估结果存在一定差异，由于目前房地产市场存在租金房价不匹配现象，故市场法评估结果更能真实反映市场价格。因此办公及商业用房采用市场法评估结果作为本次评估结论。

#### (2) 地下车位

委估地下车位未办理不动产权证书。另外评估人员对周边类似物业成交案例进行了查询，未找到合适的可比案例。本次评估采用收益法进行评估。地下车位采用收益法评估结果作为本次评估结论。

#### (3) 评估结论

评估结论：办公及商业物业采用市场法评估结果，地下车位采用收益法评估结果，杭州浙富科技有限公司拥有的部分房地产评估值为大写人民币壹拾捌亿肆仟伍佰肆拾肆万肆仟伍佰元（RMB1,845,444,500 元）。具体明细如下：

物业性质	面积（平方米）/个	总价（元）
办公	84,801.31	1,562,405,800

商业	8,583.13	236,264,300
地下车位	752.00	46,774,400
合计		<b>1,845,444,500</b>

评估人员认为办公、商业用房市场法评估过程中选取的皆为周边类似房产的价格，根据委估房地产的特点进行了修正。委估房地产的评估单价与区域内类似物业的价格较接近，评估结论是合理的。

万隆（上海）资产评估有限公司

2018年6月21日



1