

浙富控股集团股份有限公司 关于对深圳证券交易所问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

浙富控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于近日收到深圳证券交易所中小板公司管理部下发的《关于对浙富控股集团股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2018】第 484 号）。公司对问询函中所列示的各项问询进行了认真核实和分析，现回复如下：

问题 1、请你公司以列表的形式详细披露标的房产的基本情况，包括但不限于房产位置、面积、用途、权属情况、取得方式、取得时间、折旧情况、账面价值、是否存在权利限制等事项。

回复：

幢号	房产位置	面积 (m ²) /个	用途	权属情况	取得方式	产证取得时间	原值 (万元)	折旧 (万元)	净值 (万元)	是否存在权利限制
1 幢	杭 州 市 仓 前 街 道 绿 汀 路 21-28 号	28,257.17	办公	浙富科技	自建	2018-6-11	67,067.38	1,382.29	65,685.08	是
2 幢		21,729.44	办公	浙富科技	自建	2018-6-11				是
3 幢		5,698.44	办公	浙富科技	自建	2018-6-11				是
4 幢		5,039.86	办公	浙富科技	自建	2018-6-11				是
5 幢		6,064.90	办公	浙富科技	自建	2018-6-11				是
6 幢		6,064.90	办公	浙富科技	自建	2018-6-11				是
7 幢		6,064.90	办公	浙富科技	自建	2018-6-11				是
8 幢		5881.70	办公	浙富科技	自建	2018-6-11				是
商业		8,583.13	商业	浙富科技	自建	2018-6-11				是

地下 1F		752 个	地 下 车 位	浙富科技	自建	——				不 适 用
合计							67,067.38	1,382.29	65,685.08	

问题 2、请结合上述房产的用途，详细说明本次拟大量出售房产的具体原因，对公司后续生产经营和管理活动的具体影响以及公司的应对措施。

回复：

公司全资子公司杭州浙富科技有限公司（以下简称“浙富科技”）拟将位于浙江省杭州市余杭区仓前街道绿汀路 21 号的西溪堂商务中心的房产（以下简称“标的资产”）出售，涉及的房产包括办公用途、商业用途及地下车位，地上共 8 幢建筑，设计有 60 至 430 平方米多种面积的写字间户型。项目配有底层商铺等相关配套，地下停车位达 700 余个。

浙富科技的主业是从事电力设备技术的研发等，标的资产建成后，除浙富科技自用部分房产外，其余均处于闲置状态，目前有少量的房产暂时用于出租；为有效盘活公司存量资产，实现公司利益最大化，公司决定拟出售标的资产；该标的资产由于设计有 60 至 430 平方米多种面积的写字间户型，因此，采用市场化方式、以零散销售为主向不特定交易对手出售房产；并且由于房地产市场情况变化较快，可能会使得该标的资产的出售涉及的时间较长。

该标的资产如能顺利出售，出售资产所得款项将用于偿还银行借款、补充公司经营所需资金，可以积极改善公司现金流，符合公司中长期发展战略。预计房产的交易能够给公司的年度收益及生产经营带来积极影响。

如果标的资产受市场影响较大而销量下降的情况出现，浙富科技公司将根据市场情况适时调整销售策略，最大程度地减少暂时闲置资产的资金占压，以回收现金。

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）资产评估有限公司核查并发表意见如下：

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/m²、20,484 元/m²、21,000 元/m²、21,458 元/m²、22,356 元/m²、23,023 元/m²），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/m²。

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/m²。

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状况，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，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个	46,774,400
合计		1,845,444,500

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。

问题 4、请结合标的房产的账面价值、评估价格、出售安排等，测算并明确说明本次拟出售房产对公司当期和未来期间财务状况的影响。

回复：

公司拟根据房地产市场情况，采用市场化方式、以零散销售为主向不特定交易对手出售房产，当期和未来期间的销售结果存在较大的不确定性。

假设公司当期出售除 1 幢以外 50%面积的办公房产（即 28,272.07 m²）、三分之一面积的商业地产（2,861.04 m²）、三分之一的车位（251 个），其余房产在未来期间全部出售，则预计公司当期和未来期间的资产处置收益分别为 16,799 万元、40,586 万元。

公司拟将出售房产所得款项用于偿还银行借款、补充公司经营所需资金；有利于盘活公司存量资产，改善公司现金流。

问题 5、请补充披露本次出售是否具有商业实质、是否可能构成关联交易，以及是否存在其他利益安排。

回复：

本次公司拟将位于浙江省杭州市余杭区仓前街道绿汀路 21 号的西溪堂商务中心的房产（以下简称“标的资产”）采用市场化方式、以零散销售为主向不特定交易对手出售，具有商业实质，不构成关联交易，亦不存在其他利益安排。

问题 6、你认为应当说明的其他事项。

回复：

公司拟出售上述房产，涉及到的有关事项都是基于当前杭州市以及标的资产所处的区域房地产市场情况所作出的判断，当期和未来期间的销售结果存在较大的不确定性，不应当被认为构成对投资者的承诺。

特此公告。

浙富控股集团股份有限公司董事会

2018 年 6 月 22 日