

上海众华资产评估有限公司

《关于对东莞勤上光电股份有限公司的关注函》的回复

沪众评报字（2021）第 0036-2 号

深圳证券交易所中小板公司管理部：

本所收到东莞勤上光电股份有限公司（以下简称“公司”）转来贵部的《关于对东莞勤上光电股份有限公司的关注函》（中小板关注函【2021】第 115 号）。现对关注函中涉及评估师的问题，现作如下回复：

问题 4、上海众华资产评估有限公司出具的评估报告中所列上海澳展 2018 年、2019 年和 2020 年 1-10 月的净利润为 22,198.04 万元、332,836.75 万元和 7,993.48 万元，与审计报告及你公司公告中所列上海澳展净利润数据差异较大，请你公司与上述机构认真核查并补充说明：

（1）评估报告中所列上海澳展净利润数据与审计报告及公司公告中所列数据差异较大的原因。

答：因之前版本笔误，新一版已修改。更正内容如下：

更正前：

近两年及评估基准日经营情况为：

单位：元

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-3,111,003.67	-2,906,835.01	-2,833,186.59
净利润	79,934,801.75	328,367,482.20	221,980,415.39

更正后：

单位：元

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	/	/	/
利润总额	-3,111,003.67	-2,906,835.01	-2,833,186.59
净利润	-3,111,003.67	-2,906,835.01	-2,833,186.59

除上述更正内容外，其他内容不变，本次更正对评估结果无影响。更正后的评估报告中所列上海澳展净利润数据与审计报告、公司公告中所列数据不存在差异。

问题 5、根据评估报告，上海澳展无形资产账面价值为 1.03 亿元，评估价值为 1.44 亿元。请评估师结合相关土地使用权所处区域及周边区域近期土地交易价格，详细说明采用市

上海众华资产评估有限公司
骑缝章

场比较法对土地使用权评估的具体情况 & 评估价格的公允性。

答：土地坐落于上海市奉贤区洪庙镇 11 街坊 23/13 丘，四至：东至瓦洪公路、西至洪运路、南至上海绕城高速 G1503、北至兰博路。周边公交站点较少且较远，交通便捷度一般；周边主干道有上海绕城高速等主干道，通达度较好；周边基础配套设施完备度一般；地处奉贤区洪庙镇，周边有工业企业和上海电子信息职业技术学院等，产业聚集度一般。委估土地目前为企业自用，土地使用权未设定抵押。

1、比较案例选择

根据待估宗地所处位置、交通条件、基础设施状况、环境条件、面积、形状、规划限制等因素，土地评估人员选择确定了与待估宗地可比的 3 个交易实例。交易实例的基本情况如下：

A、案例一

案例一位于上海市青浦区，详细情况见下：

供地结果信息				
行政区：上海市本级		电子监管号：3101002019B30435		
项目名称：上海世外教育服务发展有限公司（西虹桥蟠中路北侧26-05地块）				
项目位置：青浦区西虹桥商务区				
面积（公顷）：2.930580		土地来源：新增建设用地		
土地用途：教育用地		供地方式：协议出让		
土地使用年限：50		行业分类：教育业		
土地级别：七级		成交价格（万元）：13319.0000		
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额（万元）	备注
	1	2019年08月19日	13319.0000	
土地使用权人：上海世外教育服务发展有限公司				
约定容积率：		下限：1.20	上限：1.20	约定交地时间：2019年10月25日
约定开工时间：2019年10月25日		约定竣工时间：2019年10月25日		
实际开工时间：		实际竣工时间：		
批准单位：青浦区人民政府		合同签订日期：2019年08月19日		

B、案例二

案例二位于上海市宝山工业园区，详细情况见下：

行政区: 上海市本级	电子监管号: 3101002020B30709		
项目名称: 宝山工业园区BSP0-1801单元97-02号地块			
项目位置: 罗泾镇6街坊P1丘			
面积(公顷): 2.616750	土地来源: 新增建设用地		
土地用途: 教育用地	供地方式: 协议出让		
土地使用年限: 50	行业分类: 教育业		
土地级别: 九级	成交价格(万元): 6595.0000		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
	1	2020年06月24日	6595.0000
土地使用权人: 上海雅茂置业有限公司			
约定容积率:	下限: 1.20	上限: 1.20	约定交地时间: 2020年08月27日
约定开工时间: 2021年08月27日	约定竣工时间: 2022年08月27日		
实际开工时间:	实际竣工时间:		
批准单位: 宝山区人民政府	合同签订日期: 2020年06月24日		

C、案例三

案例三位于上海市崇明区。详细情况见下表:

行政区: 上海市本级	电子监管号: 3101002019B26627		
项目名称: 崇明区陈家镇CMS40008单元01-03/01-07一期地块、二期地块			
项目位置: 崇明区陈家镇			
面积(公顷): 14.666640	土地来源: 现有建设用地		
土地用途: 教育用地	供地方式: 协议出让		
土地使用年限: 50	行业分类: 教育业		
土地级别: 十级	成交价格(万元): 33515.2300		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
	1	2019年07月22日	33515.2300
土地使用权人: 上海外国语大学贤达经济人文学院			
约定容积率:	下限: 0.80	上限: 0.80	约定交地时间: 2019年09月24日

待估宗地与比较实例的基本情况具体详见下表。

因素条件说明表

影响因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交楼面单价 (元/m ²)		待估	3,787	2,100	2,856	
土地用途		教育用地	教育用地	教育用地	教育用地	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
交易方式		——	协议出让	协议出让	协议出让	
交易日期		2020-8-31	2019-8-19	2020-6-24	2019-7-22	
土地剩余使用年限		42.64	48.96	49.81	48.89	
房地产状况	区位状况	所处地理位置	一般	较好	一般	较好
		道路通达度	一般	较好	较好	较好
		公共交通便捷度	较好	较好	较好	较好

		基础设施状况	一般	较完善	较完善	较完善
		外部配套完善度	一般	较完善	较完善	较完善
		聚集度	一般	较好	一般	较好
		环境质量	好	较好	较好	较好
	实物状况	宗地面积	87,806.80	29,305.80	26,167.50	146,666.40
		宗地形状	规则	规则	规则	规则
		容积率	R≤1.4	R≤1.2	R≤1.2	R≤0.8
		临路情况	两面临路	两面临路	两面临路	两面临路
		地质条件	较好	较好	较好	较好

注：交易价格为上述宗地的平均交易价格，交易价格中不含交易服务费、契税等税费。

2、建立价格可比基础

待估宗地与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面均一致。

3、比较因素选择

根据待估宗地的特点和土地评估人员收集的资料，本次评估主要选择下列因素作为比较因素：

A、土地用途：本次土地估价过程中，委估对象为教育用地，不修正。

B、交易期日：修正过程：将可比案例剩余年限修正至评估基准日 2020 年 10 月 31 日与估价对象逐一进行比较。

C、交易方式：待估宗地均为出让成交价，与本次估价所选择的比较案例假设交易方式一致，故交易方式条件指数分别为 100、100、100。

D、交易情况：待估宗地与本次估价所选择的比较案例的交易情况均为正常交易，故交易情况条件指数均为 100。

E、区域因素、实物因素条件修正：以待估宗地条件为 100，将三个比较案例的具体条件与估价对象逐一进行比较，对比较案例条件比估价对象条件好的，给予正修正；

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况及比较因素条件指数的确定方法，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素指数表

影响因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交地面单价（元/m ² ）		待估	3787	2100	2856	
交易情况		100	100	100	100	
交易日期		100	100.90	101.09	100.90	
土地剩余使用年限		100.00	102.80	103.11	102.78	
房地产状况	区位状况	所处地理位置	100	103	100	103
		道路通达度	100	102	102	102
		公共交通便捷度	100	100	100	100
		基础设施状况	100	102	102	102
		外部配套完善度	100	102	102	102

实物状况	聚集度	100	103	100	103
	环境质量	100	98	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	临路情况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，结果如下表。

影响因素		影响因素修正系数			
		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交楼面单价 (元/m ²)		3787	2100	2856	
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100	
交易日期修正系数		100.9/100	101.09/100	100.9/100	
土地年期修正系数		102.8/100	103.11/100	102.78/100	
房地产状况	区位状况	所处地理位置	100/103	100/100	100/103
		道路通达度	100/102	100/102	100/102
		公共交通便利度	100/100	100/100	100/100
		基础设施状况	100/102	100/102	100/102
		外部配套完善度	100/102	100/102	100/102
		聚集度	100/103	100/100	100/103
		环境质量	100/98	100/100	100/100
	区位因素修正系数		90%	94%	89%
	实物状况	宗地面积	100/100	100/100	100/100
		宗地形状	100/100	100/100	100/100
		容积率	100/100	100/100	100/100
		临路情况	100/100	100/100	100/100
		地质条件	100/100	100/100	100/100
		实物因素修正系数		100%	100%
总修正系数		88%	92%	87%	
比准价格 (元/m ²)		3351	1937	2479	
权重		1/3	1/3	1/3	
评估楼面地价 (元/m ²)		3624.81			
总地价 (元)		318,282,966.71			

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估结果，即最后确定的委评宗地单价为 3624.81 元/m²，故土地总价为 318,282,966.71 元。

经访谈了解到政府相关部门目前是想大力推进该项目的进度，罚款并不是首要目的。另外东莞勤上光电股份有限公司（即收购方）在收购上海澳展投资咨询有限公司相关股权后能产生积极的效果，目前双方已向我司承诺会尽快推进该项目的进展，同时协调好当地政府部门关系，加快建设资金落地等工作。经过综合考虑后，评估人员认为上海澳展投资咨询有限公司被收取违约金的可能性较低，因此将上海澳展投资咨询有限公司教育用地（证号为：沪房地奉字（2013）第 009609 号）的所涉及到的违约金罚款从其市场价值影响因素中予以剔除。

问题 6、根据评估报告，上海澳展在建工程账面价值为 5.08 亿元，评估值为 5.16 亿元，评估方法为以实际支付金额考虑资金成本计算评估值，请评估师详细说明在建工程的评估过程并论证评估方法的合理性。

答：纳入本次评估范围的在建工程账面价值为 507,742,020.21 元，主要包括上海澳展投资咨询有限公司投资建设的上海奉贤爱迪学校工程项目，经评估人员现场勘察，在建工程主体结构建筑已完工，目前安装工程尚未发包。

对在建工程的评估，我们核对了明细账与总账、报表余额是否相符，收集资产相关构建合同，并现场察看资产现状，以核实在建工程的真实性和完整性。在核实无误的基础上，加计资金成本 7,944,422.91 元。

$$\text{资金成本} = (\text{申报账面价值} - \text{不合理费用}) \times \text{利率} \times \text{工期} / 2$$

利率按评估基准日中国人民银行公布三年期贷款利率确定，具体如下：

序号	年份	国债三年期利率
1	2013	5.00%
2	2014	5.00%
3	2015	4.50%
4	2016	4.00%
5	2017	3.80%
6	2018	4.00%
7	2019	4.00%
8	2020	3.80%

具体测算结果如下：

序号	年份	金额
1	2013	3,722,851.20
2	2014	46,670,279.84
3	2015	178,553,047.73
4	2016	84,649,192.91
5	2018	28,602,205.37
6	2019	27,967,314.72
7	2020	1,110,855.44
8	预付工程费用	10,370,835.46
9	利息费用	134,039,860.46
合计		515,686,443.12

(以下无正文)

(本页无正文,为上海众华资产评估有限公司《关于对东莞勤上光电股份有限公司的关注函》
的回复之签章页)

资产评估师:



资产评估师:

