

上海财瑞资产评估有限公司关于华东建筑集团股份有限公司

发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易申请文件

一次反馈意见中有关评估事项的回复

中国证券监督管理委员会：

依照贵会下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（162305 号）（以下简称“通知书”）的要求，上海财瑞资产评估有限公司（以下简称“评估师”）就通知书中有关评估事项进行了落实，现就贵会提出的相关问题作出书面回复如下文。

问题：申请材料显示，本次交易标的账面净值为 274,822,864.52 元，经市场比较法评估的评估价值为人民币 970,711,200.00 元，评估增值率为 253.21%。其中，研发办公用房的评估单价为 21,180 元/平方米，商业用房的评估单价为 48,400 元/平方米。3 宗可比交易的建筑面积均不超过 200 平方米，本次交易拟收购资产的建筑面积为 47,665.09 平方米。请你公司：1）结合可比交易的可比性、价值比率修正系数及权重设置依据，补充披露现代建筑设计大厦市场比较法评估值的合理性。2）结合现代建筑设计大厦所在区位目前商品房和办公用房的成交单价情况，补充披露本次交易作价的合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

（1）本次评估案例均为标的区域近期正常成交的同类房地产案例，选取原则为交易日期与评估基准日接近；所在位置尽量靠近评估对象。根据本次评估目的，本次评估求取的资产即整体交易价格，标的资产规模较大。评估师经市场调查，无法找到近期同区域如此规模较大的成交案例。但据对上海的办

公及商业房地产的交易情况分析，面积差异可以通过规模因素解决。通常情况下，交易规模较大时，交易价格应该比小面积交易价有一定的折让空间，但还要看物业所在区域、品质和是否是整幢出售等具体情况。对于区域较好，具有品牌效应的物业，其整体出售价格甚至略高于小面积物业的交易价格（如陆家嘴开发大厦）。评估对象位于静安区，距南京西路较近，属上海市办公和商业物业位置较好区域（随着静安和闸北二区合并，其地理位置将更加得到提升）；此外，因为是整幢大楼一起出售，没有零散业主，比较便于管理，有利于保持较好的大楼综合环境，从而提升物业价值。因此，其交易价格的折让是有限的。据以往的评估经验分析，通常情况下，该类区域类似物业在进行整体交易时，与小面积案例交易的折让比例约在 10%左右。

综上所述，评估师通过向周边中介公司询价等方式，在充分市场调查的基础上，确认本次评估所选取的比较案例均为正常交易，其价格均能反映该区域同一时间段交易的平均价格水平，交易案例具有可比性；同时，充分考虑可比案例在交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面的差异，确定价值比率修正系数及权重设置，评估方法及相关估价程序符合估价规范。因此，估值结果是客观、合理的。

（2）评估师经市场调查，截至本回复出具日，无法找到近期同区域与公司本次交易之交易规模接近的成交案例。

办公用房：根据市场情况，目前与评估对象仅一路之隔的“丽都新贵”（比较案例 A）办公用房的成交单价在 28000-30000 元/平方米左右（评估基准日时在 27000-28000 元/平方米左右），由于是高档住宅区旁办公楼，故涨幅较大；“新时代大厦”（比较案例 B）的市场挂牌价在 28000-30000 元/平方米左右（评估基准日时在 27000 元/平方米左右）；“石油天然气大厦”（比较案例 C）近期没有成交或挂牌案例。从对周边中介公司了解的情况来看，其附近办公楼价格整体有小幅上涨趋势。

商业用房：该区域商业房地产成交和挂牌案例较少，评估师未能取得自评估基准日（2016 年 3 月 31 日）以来具有可比性的成交案例，从对周边中

介公司了解的情况来看，其附近底层商铺的挂牌单价变化不大，基本维持在54000-60000 元/平方米左右。

据中国指数研究院发布的数据显示，今年3月至9月，上海市写字楼指数上涨幅度约为8%，商铺指数上涨幅度约为4.4%。

由此可见，本次交易作价依据2016年3月31日为评估基准日的评估结果，评估基准日后因整体楼市呈上涨趋势，房地产价格比基准日略有上扬，本次交易作价具有合理性。

（本页无正文，为上海财瑞资产评估有限公司《关于华东建筑集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易申请文件一次反馈意见中有关评估事项的回复》之签字盖章页）

资产评估师 _____

童 佳

资产评估师 _____

周 缜

上海财瑞资产评估有限公司

年 月 日