

关于对北京合众思壮科技股份有限公司的关注函 (中小板关注函【2020】第 591 号) 之评估机构回复

深交所中小板公司管理部:

贵部 2020 年 12 月 16 日出具的《关于对北京合众思壮科技股份有限公司的关注函》(中小板关注函【2020】第 591 号) 已收悉, 北京亚太联华资产评估有限公司就关注函中要求评估师发表明确意见的事项进行了认真核查, 现就有关事项回复说明如下:

2、本次交易采用资产基础法进行评估, 评估结果为 8.97 亿元, 增值率为 306.67%, 评估增值主要来源于思壮北斗的投资性房地产增值 6.54 亿元。

(1) 请说明本次评估未考虑投资性房地产的抵押事项(抵押金额 9,012.33 万元)、部分面积(1.44 万平方米)尚处于待租状态等情况对估值影响的判断依据及合理性;

(2) 请结合可比地段的同类物业估值、出租率及租赁价格等情况, 对比说明思壮北斗投资性房地产评估增值的合理性, 并结合近期可比案例的评估增值说明本次关联交易作价是否公允、合理。

请评估师核查并发表明确意见。

回复:

(一) 根据思壮北斗提供的不动产权证及抵押合同资料, 投资性房地产的抵押权人为北京银行股份有限公司中关村科技园区支行, 抵押金额 9,012.33 万元, 抵押合同期限为 2015 年 9 月 16 日至 2020 年 9 月 16 日。目前该抵押事项已解除, 抵押解除日期为 2020 年 11 月 18 日, 该事项对估值不产生影响。

评估专业人员核对了思壮北斗投资性房地产的出租情况, 分析了出租合同公允性, 包括租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件。评估专业人员对思壮北斗周边同类型的园区进行实地调查, 了解可比租金、空置率等情况。截至 2020 年 11 月 30 日, 思壮北斗尚有 1.44 万平方米房屋处于待租状态, 同时了解到, 思壮北斗已经与意向租户进行了数轮谈判, 协议的主要条款双方基本达成一致, 根据双方谈判进程, 本次评估预计 2021 年 1 月起该房屋能够正常对外出租。该房屋的待租状态属于出租期间正常的空档期, 本次评估在预测

出租收益时已经在公司房屋总面积的基础上整体综合考虑了合理的空置率。

(二)纳入本次评估范围的投资性房地产坐落于北京经济技术开发区科创十二街 8 号院，土地证号为开有限国用(2010)第 32 号，出让方式取得的工业用地，证载面积 37,065.10 平方米，终止日期 2060 年 5 月 25 日，土地使用权人为思壮北斗；房产面积合计 95,105.21 平方米，权利人均为思壮北斗，具体明细如下：

房地产名称	权证编号	面积 (m ²)	权利性质
研发楼及物联网配套楼	京(2016)开发区不动产权第 0016143 号	76,278.18	出让/按商品房管理
宿舍楼	京(2016)开发区不动产权第 0016148 号	9,289.66	出让/按商品房管理
2#3#厂房	京(2016)开发区不动产权第 0016142 号	9,505.85	出让/按商品房管理
门房	京(2016)开发区不动产权第 0016147 号	31.52	出让/按商品房管理

上述投资性房地产包含土地使用权的账面净值合计 39,880.75 万元，本次采用收益法评估后，评估值为 104,557.00 万元(折合建筑面积 10,993.82 元/平方米)，评估增值合计 64,676.25 万元，增值率 162.2%。

评估专业人员对与思壮北斗投资性房地产同区域、同类型的物业进行了调查，调查方式包括实地调查、电话咨询、网络查询等方式。调查情况如下：

序号	项目名称	项目位置	建成时间	用途	总建筑面积(m ²)	价格(元/日/m ²)	出租率
1	鸿坤云时代	经济开发区科创十二街	2014	办公	109,816.00	3.0-3.2	90%
2	锋创科技园	经济开发区科创十三区	2012	办公	160,000.00	3.6	88%
3	天骥智谷	经济开发区经海三路 109 号	2013	产业园、办公	320,000.00	2.5	98%
4	汇龙森·中通泰科技园	经济开发区科创 14 街 11 号院	2012	产业园、办公	80,657.00	毛坯 2.0 简装 2.2	97%
5	天通泰科技金融谷	通州区科创 12 街与经海三路交叉口	2013	办公	225,000.00	2.6	95%
6	德为科技园	通州区科创 13 街 12 号	2013	写字楼、产业园、厂房	42,000.00	2.6	95%
7	博电大厦	经济开发区经海三路 139 号	2005	写字楼、产业园、厂房	58,358.00	2.6	95%
8	数字工场	经济开发区经海五路 58 号院	2008	写字楼、产业园、厂房	115,000.00	2.6	95%



9	东尚.E 园	经济开发区经海六路 5 号院	2015	写字楼	79,016.00	2.5	95%
10	美东产业园	亦庄荣昌东街地铁口 800 米	2010	写字楼、产业园	305,080.00	3	96%
11	大族企业湾	北京经济开发区凉水河二街 8 号	2014	产业园、4c 产业综合体	222,073.50	2.6	95%
12	洪泰产业社区	北京经济开发区凉水河一街 2 号	2014	乙级写字楼、厂房、办公楼	50,765.00	2.5	95%
13	恺王国际	科创十街与经海六路交叉路口	2014	产业园	40,000.00	2.8	95%
14	供应链大厦	经济开发区经海五路	2013	产业园、办公楼、厂房	15,000.00	2.6	95%
平均值						2.7	95%

通过对可比案例的位置、用途、租金水平、出租率等因素进行分析，确定思壮北斗客观租金水平为 2.5 元/平方米·日，出租率为 95%。评估专业人员认为该评估参数依据充分，评估结果增值合理。

经调查，周边房地产多数建筑规模比较大，一般情况下不会分割成小面积单元单独进行出售，业主持有此类房地产的目的是用于赚取租金，因此，评估专业人员没有收集到近期同区域类似物业出售的可比案例；根据思壮北斗提供的不动产权证书显示，本次思壮北斗委估房产坐落于出让的工业用地，其房屋的权利性质按商品房管理，可以对外出租，且公司持有该房地产的目的是用于赚取租金，因此本次对投资性房地产采用收益法评估，选取的租金水平、出租率等指标与周边同类物业市场基本一致，相关参数选择合理，评估师认为投资性房地产评估作价公允、合理。

鉴于该投资性房地产的抵押事项已经解除，因此不影响评估结论，且评估结论中已经合理考虑了部分面积尚处于待租状态的影响；经对可比地段的同类物业估值、出租率及租赁价格等情况进行分析后，评估师认为思壮北斗投资性房地产评估增值合理，本次关联交易作价公允、合理。

北京亚太联华资产评估有限公司
2020 年 12 月 23 日

