

浙江中联耀信资产评估有限公司对《关于*ST 信通购买控股股东 亿阳集团不动产事项的问询函》回复

上海证券交易所：

由亿阳信通股份有限公司转来的《关于*ST 信通购买控股股东亿阳集团不动产事项的问询函》（上证公函【2021】0314 号，以下简称《问询函》）奉悉。我们已对《问询函》所提及的亿阳信通股份有限公司评估事项进行了审慎核查，现汇报如下：

问题五：1、采用市场价值法进行评估的主要过程和数据来源， 明确说明相关数据是否具有可比性；

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产出售实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生出售的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

市场比较法的主要步骤：

- a.搜集出售实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场出售实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；



h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

计算参数说明及计算过程

(1) 可比实例选择

根据评估人员现场调查，询问中介等方式，搜集周边类似房地产交易案例，经综合比较分析，选择三个房地产用途相似的挂牌实例进行比较，所选取的三个出售实例的情况如下表：

案例	区域	出售面积	层数	装修情况	房屋结构	类型	出售单价
1	长安中心	93.00	18F	简装	钢混结构	办公	49,459.02
2	石景山路	1,600.00	7F	精装修	钢混结构	办公	48,136.28
3	八角东街	145.00	13F	简装	钢混结构	办公	49,132.20

评估人员通过电话咨询、现场勘察，确定上述三个挂牌实例的出售单价，分别为49,459.02元/平方米、48,136.28元/平方米、49,132.20元/平方米，上述的交易价格内涵为交易双方各自承担法定税费的交易价格。

评估对象处于西山赢府国际商务中心产业园区内，园区企业主要为亿阳信通，中国电信，中国铝业等大型集团性企业。评估人员选择三个与评估对象相似的案例，分别为案例1长安中心四号楼，案例2石景山路54号以及案例3八角东街65幢。案例与评估对象的可比性体现在如下几个方面：a、离市中心距离：评估对象位于海淀区杏石口路99号，案例1、2、3均位于石景山区石景山路北侧，评估对象与案例均距市中心约20公里；b.交通条件：评估对象与案例1、2、3均临近城市主干道，周边有多个公交站点，交通便捷度好；c.公共基础设施：评估对象与案例1、2、3公共配套均为完善；d.环境质量优劣：评估对象与案例1、2、3周边的环境质量均良好；e.设计用途：

评估对象与案例 1、2、3 的设计用途均为办公； f.平面布置、户型：评估对象与案例 1、2、3 均已隔为若干办公室，标准层高； g.位置朝向：评估对象与案例 1、2、3 均为朝南，中间套； h.楼层因素：评估对象与案例 1、2、3 楼间距均开阔且无遮挡； i.建筑结构：评估对象与案例 1、2、3 均为钢混结构； j.物业管理因素：评估对象与案例 1、2、3 物业管理均良好。

综上所述，委估房地产与可比案例房地产在区域因素以及个别因素等方面均具备可比性。

（2）案例修正过程

以已经发生或将要发生出售的类似房地产的已知价格为基础，对区域因素，个别因素等做必要的修正。具体修正情况如下： a. 办公氛围：委估房地产周边有西山商业大厦、四季青双新园等办公楼，办公氛围较好，案例1、2、3周边有万商大厦、北方国际大厦、国际资源大厦等办公楼，办公氛围好，案例1、2、3分别下修1%； b.装修因素：委估房地产为精装修，案例1、3为简装，案例2为精装修。根据对办公房地产出售中装修因素情况的调查，案例1、3上修5%； c. 委估房地产面积适中，案例1、3房地产面积较小，案例2房地产面积较大。根据对办公房地产出售中面积因素情况的调查，案例1下修2%，案例2上修2%，案例3下修2%； d. 委估房地产位置较好，景观较好，且有中央花园园景，案例1、2、3均为位置较好，景观较少，案例1、2、3分别上修5%。

综上所述，委估房地产与可比交易案例修正幅度不超过3%，具

备可比性。

(3) 确定评估价格

待估对象的比准价格=(案例1比准价+案例2比准价+案例3比准价)/3

$$= (53,195.73+51,191.93+52,844.22) / 3$$

$$= 52,411.00 \text{ (元/平方米)}$$

评估总价=评估单价×建筑面积

$$= 52,411.00 \times 607.51 = 31,840,000.00 \text{ 元}$$

(4) 评估范围内其他房地产的评估过程：根据与北京海淀杏石口路 99 号 1 幢 (A/B 栋) 综合楼 01 层 10101 号房差异进行调整，确定不同房地产的单价：

基准单价	楼层因素	面积因素	装修因素	朝向因素	修正单价
52,411.00	0.99	0.98	1.00	1.00	50,849.00
52,411.00	0.99	1.00	1.00	1.00	51,887.00
52,411.00	0.99	1.00	1.00	1.00	51,887.00
52,411.00	1.00	1.00	1.00	1.00	52,411.00
52,411.00	1.00	1.02	1.00	1.00	53,459.00
52,411.00	1.00	0.98	1.00	1.00	51,363.00
52,411.00	1.00	1.02	1.00	1.00	53,459.00
52,411.00	1.00	1.00	1.00	1.00	52,411.00

(5) 最终确定亿阳集团股份有限公司所持有的位于北京海淀杏石口路99号1幢 (A/B栋) 综合楼-01层0101等8套办公房地产评估结果为34,197.00万元 (含增值税)，评估增值24,647.24 万元，增值率258.09%。

问题五：2、评估过程中是否已经充分考虑上述不动产的抵押和查封状态，相关因素是否已经在评估结论中予以体现。请资产评估师

核查并发表明确意见。

回复：

本次评估遵循的一般评估假设如下：

（1）交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设：公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

基于假设前提，本次评估价值类型为市场价值，以交易双方解除抵押，查封等事项为前提，本次评估报告中对抵押事项进行了披露和提示：

截至报告出具日，委估房地产尚处于被执行查封状态中，本次收购需与抵押权人达成解除抵押以及解除查封状态后方可进行交易，提醒报告使用者注意。本次评估未考虑未决事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

根据以上一般假设前提以及特别事项披露，本次评估未考虑抵押、

查封事项对于评估结果的影响，并于评估报告中对未决事项、法律纠纷等不确定因素进行披露。

特此函复。

浙江中联耀信资产评估有限公司

2021年4月15日

