

## 关于对山东美晨生态环境股份有限公司的关注函的回函

### 深圳证券交易所：

#### 1. 昌邑市围子街道下小路周边地区同等用途的商业房产价格、面积、单价、二级市场交易情况：

回复：评估人员对下小路周边商业用途的房地产交易案例进行了搜集，共搜集了7处与评估对象可比的交易案例。

序号	名称	交易时间	面积(m <sup>2</sup> )	所处楼层	建成时间	装修	总价(元)	平均单价(元)	首层面积	折合首层单价(元/m <sup>2</sup> )	折合三层平均单价(元/m <sup>2</sup> )
1	昌邑·香邑城市花园	2021年7月	121.00	1	2011年	低档	690,000.00	5,702.48	121.00	5,702.48	3,801.65
2	新昌路198号50幢8号商铺	2020年11月	222.04	1~2	2016年	中档	1,231,900.00	5,548.10	111.02	6,935.12	4,623.41
3	昌邑市新村街市场	2021年7月	111.00	1~2	2012年	中档	720,000.00	6,486.49	55.50	8,108.00	5,405.33
4	昌邑市龙鑫花园	2021年4月	231.46	1~2	2015年	中档	1,600,000.00	6,912.64	115.73	8,640.80	5,760.53
5	昌邑市交通街406号房地产	2021年1月	44.24	1	2006年	低档	348,859.20	7,885.61	44.24	7,885.61	5,257.07
6	昌邑市滨河西路99号3幢110铺	2021年1月	52.46	1	2014年	中档	406,775.00	7,754.00	52.46	7,754.00	5,169.33
7	昌邑市北海路35号	2021年2月	94.00	1~2	2015年	中档	600,000.00	6,382.98	47.00	7,979.00	5,319.33

通过已搜集周边的交易案例分析，不同楼层交易价格差异较大且与评估对象楼层不一致需进行修正，评估人员根据市场调查结果结合行业内商业用房楼层修正系数并根据评估师经验综合分析，采用统一修正标准对上述7个案例进行楼层价格修正，折合三层平均单价为5,048.00元/平方米。

根据交易案例的修正价格分析，本次评估结论符合当地市场价格。

## 2. 此次用于补偿商业房产的成本价、历史交易价格：

回复：评估人员对下小路同一楼盘评估基准日之前的交易合同进行搜集，共搜集 15 份交易合同，涵盖 2018 年-2020 年，总建筑面积 2,031.09 平方米，总成交价 988.35 万元，折合三层平均交易约价格 4,747.00 元/平方米。

编号	楼号	层数	销售信息			购买时间	买受人姓名	身份证号	合同编号	备案日期
			面积	单价	成交价					
1	3号	3	154.09	4,673.21	720,095.00	2020/6/18	黄*杰	3707861977****0028	XS00020756	2021/1/26
2	6号	3	127.17	5,285.58	508,680.00	2020/10/14	杨*勇	3707261979****0313	XS00020155	2021/11/10
3	7号	3	141.24	4,239.15	598,738.00	2019/2/21	郝*田	3707261947****0013	认购协议 2018-A-012	
4	1号	2	113.72	6,321.65	718,898.00	2019/2/2	潍坊市贵*建筑 工程有限公司	91370786MA****Y90J	XS00017774	2019/12/11
5	1号	2	104.96	6,321.65	663,520.00	2019/2/2	潍坊市贵*建筑 工程有限公司	91370786MA****Y90J	XS00017774	2019/12/11
6	1号	3	173.19	4,757.87	824,016.00	2019/2/2	潍坊市贵*建筑 工程有限公司	91370786MA****Y90J	XS00017774	2019/12/11
7	1号	3	173.19	4,757.87	824,016.00	2019/2/2	潍坊市贵*建筑 工程有限公司	91370786MA****Y90J	XS00017774	2019/12/11
8	1号	2	73.48	5,220.00	383,565.50	2018/3/1	邢*艳	3707261975****3326	XS00014986	2019/2/26
9	1号	2	73.48	5,220.00	383,565.50	2018/3/1	邢*艳	3707261975****3326	XS00014986	2019/2/26
10	2号	3	173.94	4,196.36	729,914.80	2018/5/1	于*源	3707861974****4835	XS00014805	2019/1/21
11	2号	3	173.94	4,196.36	729,914.80	2018/5/1	李*文	3707861970****4834	XS00014807	2019/1/21
12	4号	3	163.89	3,998.40	655,297.70	2018/5/1	孙*合 张*英	3707861971****3613	XS00011465	2019/1/21
13	2号	1	47.44	8,200.00	389,008.00	2018/8/1	孙*宾 郝*卿	3707261972****3610 3707861969****2727	XS00014829	2019/2/19
14	2号	3	158.14	5,200.00	822,328.00	2018/8/1	孙*宾 郝*卿	3707261972****3610 3707861969****2727	XS00014829	2019/2/19
15	2号	3	179.22	5,200.00	931,944.00	2018/8/1	孙*宾 郝*卿	3707261972****3610 3707861969****2727	XS00014829	2019/2/19



根据对历史成交案例的搜集对比分析，该楼盘近年成交价格与当地市场交易价格较为一致，评估结论与该楼盘销售均价相符。

### 3. 昌邑市房地产市场历史价格分析：

昌邑位于山东半岛西北部，渤海莱州湾南岸，属环渤海经济圈，市域总面积1627.5平方公里，辖6个镇、3处街道，691个行政村（社区），总人口58万。近年来随着棚改、文山、高铁、职教4个千亩级片区形成规模，奎聚路、解放路等9项道路排水和绿化工程的建设，老旧小区供暖、供水提升改造，城市总体环境显著提高。“十三五”时期，城市基础设施惠及面积达到60平方公里。累计投入5.6亿元，建成海绵城市6.25平方公里。

“十三五”时期，昌邑综合实力显著增强。地区生产总值、人均地区生产总值分别突破450亿元和7.5万元，年均增长5%以上，提前2年实现比2010年翻一番。一般公共预算收入、社会消费品零售总额分别跨越30亿元和200亿元台阶。城乡居民人均可支配收入比2015年增长37.4%，2020年达到4.1万元。连续9年迈进中国中小城市综合实力、投资潜力百强，连续2年入围绿色发展、科技创新、新型城镇化质量百强，成为全省6个“五榜共进”县市之一。

随着城市发展，各类房地产价格上涨明显。

评估人员查阅了“安居客”房产中介网站，昌邑市2015年~2021年新房交易价格呈上涨趋势，2015年昌邑市平均房价3590元/平方米，2021年1~7月份平均房价6,533.14元/平方米，期间增长率为82%，平均年增长率10.5%。

产评



1027150

昌邑市2015年楼盘 平均单价: 3590.00元/m<sup>2</sup>

时间	价格	涨幅 (和上月比)	时间	价格	涨幅 (和上月比)
2015年12月	3590元/m <sup>2</sup>	持平	2015年6月	3590元/m <sup>2</sup>	持平
2015年11月	3590元/m <sup>2</sup>	持平	2015年5月	3590元/m <sup>2</sup>	持平
2015年10月	3590元/m <sup>2</sup>	持平			
2015年9月	3590元/m <sup>2</sup>	持平			
2015年8月	3590元/m <sup>2</sup>	持平			
2015年7月	3590元/m <sup>2</sup>	持平			

样本数据来自: 昌邑市楼盘

昌邑市2021年楼盘 平均单价: 6227.67元/m<sup>2</sup>

时间	价格	涨幅 (和上月比)	时间	价格	涨幅 (和上月比)
2021年12月	5800元/m <sup>2</sup>	持平	2021年6月	5800元/m <sup>2</sup>	↓ -15.53%
2021年11月	5800元/m <sup>2</sup>	持平	2021年5月	6866元/m <sup>2</sup>	持平
2021年10月	5800元/m <sup>2</sup>	持平	2021年4月	6866元/m <sup>2</sup>	↑ 0.97%
2021年9月	5800元/m <sup>2</sup>	持平	2021年3月	6800元/m <sup>2</sup>	持平
2021年8月	5800元/m <sup>2</sup>	持平	2021年2月	6800元/m <sup>2</sup>	持平
2021年7月	5800元/m <sup>2</sup>	持平	2021年1月	6800元/m <sup>2</sup>	↓ -5.56%

样本数据来自: 昌邑市楼盘

根据昌邑市房地产市场历史价格分析,当地房地产市场历年交易价格呈上涨趋势,则评估对象所处区域未来升值空间较大。

#### 4. 核实结论

经评估机构专业人员对评估对象周边地区同等用途的商业房产交易案例搜集分析并对同一楼盘历史成交案例归纳整理,结合昌邑市房地产市场行情的分析,本次评估结论合理。

山东正源和信资产评估有限公司

2021年12月30日

