

关于浙江广厦股份有限公司重大资产重组预案信息披露 的问询函中有关评估事项的说明

上海证券交易所：

由浙江广厦股份有限公司（以下简称“上市公司”或“浙江广厦”）转来的贵所《关于浙江广厦股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函》（以下简称“问询函”）奉悉。我们已对问询函中所提及的评估事项进行了审慎核查，现汇报如下。

问题一：2011年12月26日，上市公司以5.5亿元价格向控股股东广厦控股购买标的资产东金投资100%股权。当时东金投资净资产账面值为1,602万元，评估值为6.025亿元，增值率为3,661%。本次交易上市公司向控股股东子公司转让东金投资100%股权，标的公司净资产账面值8,031万元，评估值5.8亿元，增值率为622.42%。（1）请公司结合标的资产两次评估作价情况，说明买入卖出两次交易评估增值率存在较大差异的原因；（2）上市公司购买东金投资后，东金七宗土地储备2011年至今均未开发建设，请对比标的公司土地单价与所在地区可比土地单价情况，并对照所在地区土地2011年至2015年价格波动趋势情况，说明本次交易七宗土地评估价值比2011年略有降低的原因。（问询函“一、关于标的资产交易作价的合理性”之1.的部分内容）

【回复】

一、两次交易评估增值率存在较大差异的原因

浙江广厦买入卖出东金投资100%股权的两次交易中，东金投资股东全部权益的评估值总体差异不大，但是增值率存在较大差异，主要原因是东金投资在本次交易基准日的净资产账面值比前次交易基准日的净资产账面值增加较多所致。

前次评估基准日2011年10月31日东金投资净资产账面值为1,602万元，其中账面资产中有鹰山花园二期项目开发成本9,875万元，鹰山花园二期项目已于

2012年6月交付使用，截至本次评估基准日，账面资产中尚余鹰山花园二期项目开发成本202万元，项目已累计实现净收益6,429万元，由此账面净资产增加至本次交易基准日的8,031万元。由于增值率计算基数的增加，导致本次交易基准日评估增值率较前次交易基准日评估增值率低。

二、标的公司七宗土地单价与所在地区可比土地单价的比较及当地近年土地价格波动情况的分析

标的公司的土地共7宗，各自的区域位置略有不同，对比2011年评估报告的数据，可以发现本次评估除建材一厂东七里、建材二厂柿祥山背的2宗土地略有评估减值外，其余的5宗土地均有一定程度的评估增值，尤其是位于食品厂西岷路14号、钢窗厂西岷路21号、三建老基地吴宁东路157号、车业公司西山路22号的4宗土地均有5%-12%的评估增值。主要增减值原因分析如下：

（一）标的公司七宗土地的个体差异性

标的公司7宗土地大致特征如下：

1、建材一厂东七里、建材二厂柿祥山背和磁钢厂四联村3宗土地均位于东阳市郊，周边尚未开发，从周边道路、交通通达度以及地理位置均不太理想，且地块周边发展还是相对较慢，配套齐全度不高。

2、食品厂西岷路14号、钢窗厂西岷路21号、三建老基地吴宁东路157号和车业公司西山路22号，该4宗土地均位于东阳市区，地理位置优越，周边配套较好，交通发达。

（二）标的公司七宗土地单价与所在地区可比土地单价的比较

在本次预评估过程中，评估师采用市场法对土地进行评估。

市场法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$\text{评估地价 } V = V_b \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中： V_B ——比较案例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B——待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F——待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

经过对近年来东阳市住宅用地成交案例的搜集并分析，根据用途相同、位置相近，时间相近，与估价对象具有一定的替代作用的原则，评估人员选择了三宗出让住宅用地作为可比交易案例，具体如下表：

序号	宗地位置	土地性质	交易方式	土地级别	楼面地价 (元/m ²)	交易日期	面积 (m ²)
1	吴宁街道汉宁路北、人民路西	住宅	挂牌成交	东阳市二级	4,303	2015年1月	8,522.50
2	吴宁街道环城北路88号	住宅	挂牌成交	东阳市二级	3,499	2015年9月	1,610.80
3	江北街道人民路以东、甘溪路以北	住宅	挂牌成交	东阳市三级	3,182	2015年9月	6,442.00

七宗土地经评估后的价格分别为：

序号	名称	终止日期	土地级别	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	容积率	楼面地价 (元/m ²)
1	建材一厂东七里	2080年9月	东阳市四级	25,764.00	5,070	1.5	3,380
2	建材二厂柿祥山背	2080年6月	东阳市四级	67,575.00	5,166	1.5	3,444
3	磁钢厂四联村	2080年4月	东阳市四级	13,540.80	5,197	1.5	3,465
4	食品厂西岷路14号	2080年1月	东阳市二级	686.70	5,864	1.5	3,909
5	钢窗厂西岷路21号	2080年1月	东阳市二级	3,360.70	5,740	1.5	3,827
6	三建老基地吴宁东路157号	2080年1月	东阳市三级	3,904.70	5,938	1.5	3,959
7	车业公司西山路22号	2080年1月	东阳市二级	2,365.00	5,956	1.5	3,971

上述土地评估结果较好地反映了相应土地的位置、剩余使用年期、周边配套及个性条件等因素对价格的影响，因此预评估结果具有较好的合理性。

(三) 所在地区 2011 年与 2015 年的土地价格波动趋势

通过公开信息的查询以及典型数据的选取,可以得到 2011 年与 2015 年标的公司所在区域的住宅用地成交信息如下表:

序号	地块名称	交易日期	土地性质	土地级别	出让面积 (m ²)	楼面地价 (元/ m ²)
1	东永二线 8 号地块	2011 年 2 月	住宅	东阳市四级	20,762.70	3,425
2	月亮湾以北、中山路以西地块	2011 年 2 月	住宅	东阳市四级	56,526.00	3,443
3	下昆溪小区, 南环路以东	2011 年 6 月	住宅	东阳市四级	18,354.00	2,479
4	东七里原化肥厂地块一、二	2011 年 7 月	住宅	东阳市四级	51,754.00	4,019
5	东七里原化肥厂地块三	2011 年 7 月	住宅	东阳市四级	5,451.00	4,976
6	江北街道人民路以东、甘溪路以北	2015 年 7 月	住宅	东阳市三级	6,442.00	3,182
7	吴宁街道汉宁路北、人民路西	2015 年 3 月	住宅	东阳市二级	8,522.50	4,303
8	吴宁街道环城北路 88 号	2015 年 9 月	住宅	东阳市二级	1,610.80	3,499

由上表我们可以得出,2011 年成交的 5 宗住宅用地的平均楼面地价为 3,668 元/m², 2015 年成交的 3 宗住宅用地的平均成交楼面地价为 3,661 元/ m²。同时,我们观察到, 2011 年成交的 5 宗住宅用地的级别均比 2015 年成交的住宅用地级别要低。因此, 我们认为东阳市住宅用地 2015 年的市场价格相对 2011 年总体上有一定幅度的下降。

众所周知, 2011 年前后是房地产市场高速发展乃至到一个顶峰的阶段, 当时土地市场受到房地产市场需求旺盛的刺激, 屡屡拍出不少所谓的高价地王, 之后伴随着房地产市场调控政策的不断推出, 尤其对于二三线乃至四线城市, 房地产的库存量之大导致其去库存的压力也越来越大, 最终使得房地产市场逐渐趋于理性, 土地的市场价格也回归理性。这几年来, 上一波中被炒高的城郊地价有一定幅度的回落; 市区土地由于地理位置上的优势, 尤其如今东阳市区土地相对稀缺, 目前地价勉强维持之前的价格高位。

三、评估师核查意见

坤元评估对东金投资前次评估与本次预估值差异情况进行了审慎核查, 认为两次评估差异的主要原因是评估基准日不同, 土地市场状况不同, 本次预评估不存在过低的情形, 预估值较为合理地反映了东金投资的价值。综上, 坤元评估认为前次评估与本次预估值差异及增值率差异是合理的。

问题二：预案披露，标的资产东金投资七宗土地原为工业用地，后该七宗土地变更性质。请补充披露：（1）该七宗土地变更性质的具体情况及对本次交易的影响；（2）本次交易估值是否充分考虑土地性质变更的影响。请财务顾问和评估师发表意见。（问询函“一、关于标的资产交易作价的合理性”之3。）

【回复】

一、七宗土地变更性质的具体情况及对本次交易的影响

根据东阳市人民政府办公室【2008】74号专题会议纪要精神，同意东七里地块、卢宅柿祥山地块、四联村地块、西岙路14号地块、西岙路21号地块、吴宁东路157号地块和西山路22号地块，由工矿、仓储用地变更为居住用地。东阳市规划局根据会议纪要精神对上述土地核定了容积率，东金投资于2009—2010年根据东阳市江南地产评估咨询有限公司的土地评估报告等补交了土地出让金，并于2010年办理了国有土地使用权证。具体情况如下表：

序号	地块名称	原土地性质	变更后土地性质	面积(m ²)	核定容积率	补交出让金(元)	现土地证编号
1	建材一厂东七里	出让工业	出让住宅	25,764.00	1.5	15,587,220	东阳市国用(2010)第1-3760号
2	建材二厂柿祥山背	划拨工业	出让住宅	67,575.00	1.5	39,842,310	东阳市国用(2010)第1-4504号
3	磁钢厂四联村	划拨工业	出让住宅	13,540.80	1.5	9,085,877	东阳市国用(2010)第1-1914号
4	食品厂西岙路14号	划拨工业	出让住宅	686.70	1.5	859,410	东阳市国用(2010)第1-1285号
5	钢窗厂西岙路21号	出让工业	出让住宅	3,360.70	1.5	3,029,013	东阳市国用(2010)第1-826号
6	三建老基地吴宁东路157号	出让工业	出让住宅	3,904.70	1.5	7,275,551	东阳市国用(2010)第1-825号
7	车业公司西山路22号	出让工业	出让住宅	2,365.00	1.5	2,163,975	东阳市国用(2010)第1-813号

上述七宗土地的性质变更已经政府部门批准，按规定足额补交了土地出让金，并取得了国有土地使用权证，故不存在影响本次交易的事项。

二、本次交易估值已充分考虑土地性质变更的影响

坤元评估已取得上述七宗土地性质变更的相关依据文件，东阳市规划局的规划意见，补交土地出让金审批表，并核对了企业的财务凭证，核对了国有土地使用权证原件。东金投资已足额补交了土地出让金，并取得了国有土地使用权证。

在本次预评估过程中，评估师根据变更后的土地性质、核定的容积率等条件对上述七宗土地进行了评估作价，已充分考虑土地性质变更对评估结果的影响。

三、评估师核查意见

坤元评估对东金投资七宗土地的性质变更情况以及对评估结果的影响进行了审慎核查，认为土地的性质变更不会影响本次交易，预评估结果已充分考虑土地性质变更的影响。

