

# 银信资产评估有限公司

## 关于《关于对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》的回复

上海证券交易所上市公司监管一部：

根据贵部《关于对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（上证公函【2016】0238号）》（以下简称“问询函”）的要求，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：

### 一、关于标的资产交易作价的合理性

2、标的资产雍竺实业存货增值率为 0.03%，存货主要为两项在建项目，公司于 2007 年取得两宗地块，两个项目分别于 2012 年和 2013 年开工建设，请公司结合周边可比物业单价价格及所在区域土地单价价格，说明存货估值的公允性和合理性。请财务顾问、评估师发表意见。

回复：

### 一、雍竺实业存货概况：

截至评估基准日，开发成本账面值为 1,762,236,861.03 元。见下表：

开发成本明细表：

单位：人民币元

	开发成本合计	土地征用及拆迁补偿	前期费用	建安工程费	基础设施费	公共配套费	开发间接费
天韵 B	630,055,113.85	278,833,092.80	14,837,816.55	177,889,460.94	7,549,131.79	24,432,994.21	126,512,617.56
天禧苑 B	1,132,181,747.18	470,745,691.20	23,119,329.25	335,283,503.54	19,361,779.91	41,163,834.55	242,507,608.73
合计	1,762,236,861.03						

权证情况（以上 2 处均取得土地使用权证）：

天韵 B：

项目	内容
----	----

土地使用证编号	杭余出国用(2014)第104-1153号
土地使用权人	浙江雍竺实业有限公司
座落	余杭区星桥街道万乐村、安乐村
地号	330110104009GB00245
图号	94.0-88.0 95.0-88.0
地类(用途)	城镇住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	2080年1月9日
使用权面积	51,574.70

四至：北：天韵路、东：和睦港、南：万乐社区土地、西：欢乐大道；位于铁塔南侧偏东。

天禧苑 B:

项目	内容
土地使用证编号	杭余出国用(2014)第104-1154号
土地使用权人	浙江雍竺实业有限公司
座落	余杭区星桥街道安乐社区
地号	330110104001GB00412
图号	95.0-87.0
地类(用途)	城镇住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	2080年1月9日
使用权面积	86891.3

四至：北：天祥路、东：天都实业有限公司、南：天星路、西：天禧路；位于铁塔西北。

以上项目中，天韵 B、天禧苑 B 已取得《建设工程规划许可证》，《建筑工程施工证》证号为：

项目	《建设工程规划许可证》号	《建筑工程施工证》号
天韵 B	建字第 201301501018 号	编号：330110201501260101
天禧苑 B	建字第 201201501036 号	编号：330110201501260201

主要技术经济指标如下(摘自总平面图-施工图设计阶段，经核对与许可证相符，其中天禧苑 B 按房屋测绘成果报告书的建筑面积)

天韵 B:

	总用地面积	51,574.85
	总建筑面积	225,648.98
	地上建筑面积	155,690.47
其中	架空面积	3,621.90
	住宅面积	132,945.59
	商业面积	16,356.68

	物业经营	633.68
	物业管理	480.18
	社区用房	1,068.99
	配套公建	104.78
	其他用房	478.67
	地下建筑面积	69,958.51
其中	自行车库	5,277.32
	建筑基底面积	12,719.52
	人防地下室面积	12,446.05
	建筑密度	24.66%
	绿地率	30.40%
	计容积率面积	154,495.33
	容积率	3.00
	总户数	985.00
	停车位(个)	1,396.00
其中	地下车库	1,299.00
	地上	97.00

天禧苑 B:

面积统计	建筑总面积		261218.98			地上面积	197793.73			
						地下面积	63425.25			
	幢号	住宅面积	非住宅面积	地下室面积	不分摊面积	总计	建成年份	设计用途	结构	层数
其中	1	18420.13	/	/	/	18420.13	/	住宅	钢混	16
	2	18430.03	/	/	/	18430.03	/	住宅	钢混	16
	3	7212.97	/	/	/	7212.97	/	住宅	钢混	16
	4	7212.97	/	/	/	7212.97	/	住宅	钢混	16
	5	7680.88	/	302.12	/	7983	/	住宅	钢混	16
	6	6825.21	/	317.05	/	7142.26	/	住宅	钢混	16
	7	25477.06	/	669.16	/	26146.22	/	住宅	钢混	16
	8	6825.21	/	317.05	/	7142.26	/	住宅	钢混	16
	9	7680.88	/		/	7680.88	/	住宅	钢混	16
	10	7680.88	/	302.12	/	7983	/	住宅	钢混	16
	11	6643.98	/	269.82	/	6913.8	/	住宅	钢混	16
	12	25425.3	/	871.14	/	26296.44	/	住宅	钢混	16
	13	6825.21	/	269.82	/	7095.03	/	住宅	钢混	16
	14	7680.88	/	302.12	/	7983	/	住宅	钢混	16
	15	12268.77	/	338.66	/	12607.43	/	住宅	钢混	16
	16	12268.77	/	338.66	/	12607.43	/	住宅	钢混	16
	17	10933.72	2163.92		136.96	13234.6	/	商住	钢混	16
	地下室	/	/	59127.53	/	59127.53	/	非住宅	钢混	-1
	合计	195492.85	2163.92	63425.25	136.96	261218.98				

以上项目现场查看情况:



项目	状 况
天禧 B	主体结构施工完毕, 部分窗玻璃已安装, 内外墙体基本完成抹灰, 但未刷涂料。门、电梯、水电、照明未施工, 小区室外配套未完成。
天韵 B	围墙完成、桩\土方施工完成, 主体框架完成过半部分达 80%, 墙体施工未进行。

## 二、本次存货采用的评估方法:

评估人员遵循房地产评估法规和规范, 根据评估目的要求, 针对评估对象具体情况, 通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析, 并考虑评估对象为正开发建造的项目, 故本次评估采用假设开发法及重置成本法进行评估, 对评估结果进行分析得出评估对象的市场价格。

### 1、假设开发法:

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润, 然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

公式:

项目价值 = 预期开发完成后的价值 - 后续发生的开发费 - 后续发生的专业费用 - 管理费用 - 不可预见费 - 资金成本 - 销售费用 - 税费 - 后续开发利润 - 土地增值税 - 所得税

预期开发完成后的价值: 根据项目的初步规划确定开发产品的品质和面积, 同时参照周边已开发完成的楼盘的售价来确定。

后续发生的开发费用: 根据项目的初步规划确定开发产品的品质和面积, 根据目前的建安造价水平确定后续需发生的建安费用, 大、小市政配套费用等确定。

后续发生的专业费用: 考虑项目建设过程中需要发生的前期咨询费、设计费、勘测费用等专业费用。

管理费用: 系项目开发过程中需发生的管理费用。

资金成本: 系项目开发过程中后续需投入的开发成本的财务费用, 根据项目的工期和目前的贷款利率水平确定。

税费: 系项目开发完成后销售需发生的营业税金及附加、土地增值税。

销售费用: 系项目建成后出售产品需发生的销售费用。

后续开发利润: 系项目后续开发需投入的成本费用的合理利润, (成本费用利

润率按照国家公布的房地产开发企业的成本费用利润率的优秀值确定)。

所得税：系评估值与账面值之间的差异需承担的所得税。

## 2、重置成本法：

本次评估对该开发项目的土地重新取得成本采用市场比较法求取，市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干房地产交易，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

计算公式：评估价值=土地市场法评估值+已投入的项目前期费用及管理费用评估值

其中：土地市场法评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×估价期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 三、周边物业单价情况及对比

根据评估要求，选用与评估对象处于同一区位内，用途相似，结构相似，交易正常、交易日期与评估基准日相近的交易案例，作为可比实例，案例一广夏天都城（余杭区星桥开发区临丁路）高层，建筑面积 89 平方米，小区环境较好，挂牌价 7597 元/平方米，属同一区位，用途相同，结构相似。案例二星桥桂花城（余杭区星桥藕花洲大街星桥大道口）小高层，建筑面积 87 平方米，小区环境较好，挂牌价 7322 元/平方米，属同一区位，用途相同，结构相似。案例三绿城紫桂公寓（余杭区星桥街道天都公园东）小高层，建筑面积 85 平方米，小区环境好，挂牌价 7840 元/平方米，属同一区位，用途相同，结构相似。根据天韵 B、天禧 B 不同的品质、经测算天韵 B 地块平均楼价为 7000 元/平方米，天禧 B 地块平均楼价为 8000 元/平方米。

## 四、周边土地单价情况及对比：

根据评估要求，选用与评估对象处于同一区位内，用途相似，交易正常、交易日期与评估基准日相近的交易案例，经查询中国土地市场网选用余杭区相邻三处实际成交地块作可比实例。

### 案例情况

	案例 A	案例 B	案例 C
地理位置	崇贤新城 B4 地块	临平新城 A-4-03 地块	临平新城南区块



交易价格（万元）	33743	39086	77743
土地面积（平方米）	54074	63586	108874
地面价（元/平方米）	6,240.15	6,146.95	7,140.64
交易日期	2015-9-30	2015-9-30	2015-1-4
土地用途	普通商品住房用地	普通商品住房用地	普通商品住房用地
供地方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
约定容积率上限	1.4	1.01	2.2
竞得人	杭州旭辉置业有限公司	杭州美林房地产开发有限公司	深圳联新投资管理有限公司等
数据来源	中国土地市场网	中国土地市场网	中国土地市场网

经测算天韵 B、天禧 B 地块地面价如下：

	天韵 B	天禧 B
开工日期	2013.11	2012.12
土地面积	51574.85	86891.61
地面价（元/平方米）	8,756.88	7,372.39
容积率	3	2.27
实际工程投入账面值	224,709,403.49	418,928,447.25
实际发生的间接费用	11,111,033.48	30,200,347.35
合计实际发生值	235,820,436.97	449,128,794.60
假设开发法中扣除的所得税	14,349,967.71	
假设开发法评估值	673,105,000.00	1,089,728,000.00
土地评估值	451,634,530.74	640,599,205.40

其中：

1、土地评估值=假设开发法评估值-合计实际发生值+假设开发法中扣除的所得税。

2、地面价=土地评估值÷土地面积

3、实际发生的间接费用=实际工程投入账面值×[(1+4.75%)<sup>开工日至评估基准日/2</sup>—1]

4、评估基准日 1-5 年期贷款利率为 4.75%。

通过表中天韵 B、天禧 B 中的评估地面价相比同一区域案例中的地面价格略高，是因为其容积率较高造成的。

#### 五、核查结论：

由于雍竺实业存货的评估采用假设开发法和重置成本法（其中土地采用市场法）两种评估方法，本次资产评估工作本着独立客观的原则，实施了必要的程序，符合客观、独立、公平、科学的原则，对目标资产采取的评估方法合理，目标资产定价公允，

评估人员认为本次对存货的估值的公允和合理。

银信资产评估有限公司

2016年3月17日

