

## 万隆（上海）资产评估有限公司对《关于红星美凯龙家居集团股份有限公司出售子公司股权和债权暨关联交易事项的问询函》涉及评估问题的回复

万隆（上海）资产评估有限公司就《关于红星美凯龙家居集团股份有限公司出售子公司股权和债权暨关联交易事项的问询函》（上证公函[2019]1141 号）提及的需评估师核实的相关事项进行了认真核查，现回复如下：

问询函第二条：根据评估报告，该项家居购物商场采用市场法评估，评估值 5.76 亿元，折合每平方米评估作价 3,355 元。请公司补充披露：（1）市场法评估选取的交易实例的具体情况，包括所处位置、交易日期、建筑面积、成交价格以及每平方米售价等；（2）评估所选取的参数、选取依据、及与现有市场行情数据是否存在差异；（3）具体评估的计算过程和结果，并说明该物业的每平方米评估价格与周边可比项目的售价是否存在较大差异及其合理性。请评估师发表明确意见。

回复：

（一）市场法评估选取的交易案例的具体情况，包括所处位置、交易日期、建筑面积、成交价格以及每平方米售价等。

评估人员通过市场调查与分析，选择了三个近期交易的，与评估对象相关程度较高的实例作为参照物，各交易案例的基本情况如下：

案例 A：合肥华东文博城商铺，位于合肥裕溪路与东风大道交叉口往北 200 米，挂牌日期为 2019 年 7 月 14 日，建筑面积 80.00 平方米，挂牌总价为 600,000.00 元，单价为 7,500.00 元/平方米（含税）。

案例 B：裕隆大市场商铺，位于合肥裕隆农机工程机械大市场，挂牌日期为 2019 年 7 月 19 日，建筑面积 190.00 平方米，挂牌总价为 1,520,000.00 元，单价为 8,000.00 元/平方米（含税）。

案例 C：华东国际建材中心商铺：位于合肥华东国际建材中心，挂牌日期为

2019 年 7 月 4 日，建筑面积 66.04 平方米，挂牌总价为 540,000.00 元，单价为 8,176.86 元/平方米（含税）。

（二）评估所选取的参数、选取依据、及与现有市场行情数据是否存在差异

回复：鉴于在周边区域没有经营业态类似、面积相仿的商业物业成交及挂牌案例，评估师在周边区域内尽力寻找差异因素数量最少、单项差异幅度最小的案例作为评估的可比案例（综合调整幅度不超过 30%），对个别差异已做相应修正。

（三）具体评估的计算过程和结果，并说明该物业的每平方米评估价格与周边可比项目的售价是否存在较大差异及其合理性。

具体评估的计算过程和结果如下：

A 比较实例的选择

房屋坐落	合肥华东文博城商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期	2019 年 7 月 14 日	2019 年 7 月 19 日	2019 年 7 月 4 日
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	80.00	190.00	66.04
总价（万元）	60.00	152.00	54.00
单价（元/m <sup>2</sup> ）	7,500.00	8,000.00	8,176.86

B 修正因素的比较

	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落	裕溪路商场设定 1 层	合肥华东文博城 商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中 心
交易情况	正常交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期	2019 年 6 月 30 日	2019 年 7 月 14 日	2019 年 7 月 19 日	2019 年 7 月 4 日
挂牌方		赶集网	赶集网	赶集网
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	13,938.26	80.00	190.00	66.04
总价（万元）		60.00	152.00	54.00
单价（元/m <sup>2</sup> ）		7,500.00	8,000.00	8,176.86
区域 状况	繁华程度	一般	优	优
	交通条件	一般	一般	一般
	基本设施 状况	较优	较优	较优
	环境状况	一般	一般	一般



		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
	城市规划	较有利	较有利	较有利	较有利
实物状况	临街道路类型	一般道路	一般道路	一般道路	一般道路
	房屋用途	购物商场商铺	临街商铺-餐饮	临街商铺-汽配店	临街商铺-电器
	建筑面积	13,938.26	80.00	190.00	66.04
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	装修装饰	一般	一般	一般	一般
	通风采光	一般	一般	好	好
	层次	底层	底层	底层	底层
	停车便捷度	方便	方便	方便	方便
	其他	无	无	无	无
权益状况	规划限制	无	无	无	无
	租赁	有	有	有	有

C 修正系数的确定

	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落	裕溪路商场设定 1 层	合肥华东文博城商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易情况	100.00	105.00	105.00	105.00
交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00
询价依据		赶集网	赶集网	赶集网
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	13,938.26	80.00	190.00	66.04
总价 (万元)		60.00	152.00	54.00
单价 (元/m <sup>2</sup> )		7,500.00	8,000.00	8,176.86
繁华程度	100	102	102	100
交通条件	100	100	100	100
基本设施状况	100	100	100	100
环境状况	100	100	100	100
城市规划	100	100	100	100

	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
临街道路类型	100	100	100	100
房屋用途	100	105	105	105
建筑面积	100	120	116	120
建筑结构	100	100	100	100
设备设施	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100
装修装饰	100	100	100	100
通风采光	100	100	101	101
层次	100	100	100	100
停车便捷度	100	100	100	100
其他	100	100	100	100
规划限制	100	100	100	100
租赁	100	100	100	100

D 修正系数表

		案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落		合肥华东文博城商 铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易情况		100/105	100/105	100/105
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域 状况	繁华程度	100/102	100/102	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基本设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划	100/100	100/100	100/100
	小计	<b>0.98</b>	<b>0.98</b>	<b>1.00</b>
实物 状况	临街道路类型	100/100	100/100	100/100
	房屋用途	100/105	100/105	100/105
	建筑面积	100/120	100/116	100/120
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100/100	100/100	100/100
	通风采光	100/100	100/101	100/101
	层次	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100
	小计	<b>0.79</b>	<b>0.81</b>	<b>0.79</b>



		案例 A	案例 B	案例 C
权益状况	规划限制	100/100	100/100	100/100
	租赁	100/100	100/100	100/100
	小计	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

各项因素的修正

交易情况修正：以上可比案例均来自网络房源登记信息，经与房产中介沟通，卖家最多只愿意让价 5%，因此作相应修正。

交易日期修正：委估房地产的评估基准日为 2019 年 6 月 30 日，案例挂牌日期均在近期，挂牌日期与评估基准日较接近，无需修正。

区域因素-繁华程度修正：案例 A 和案例 B 的繁华程度优，案例 C 的繁华程度一般，综合考虑三个可比案例的修正系数分别为 102、102、100。

本次评估所选三个比较案例在交通条件、基本设施状况、环境状况和城市规划上等区域因素同于委估对象，故对三个可比案例在其他区域因素上无需修正。

实物状况-房屋用途修正：可比案例均为临街商铺，用途分别为餐饮、汽配和电器，房屋用途可以根据需要进行转型，综合考虑三个可比案例的修正系数分别为 105、105、105。

实物状况-建筑面积修正：在此主要考虑估价对象和可比实例的建筑面积大小。一般而言，与估价对象同类的房地产面积越小，市场可承接的有效购买人群就越多，相对单价也会略高，建筑面积过大，则相对单价也会略低。主要考虑如下因素及修正系数：

面积区间	0-100 平方米	100-200 平方米	200-300 平方米	300-500 平方米	500-1000 平方米	1000 平方米及以上
市场接受程度	易	较易	一般	较难	难	困难
市场接受程度修正系数	10	8	6	4	2	0
出租及转让的便利度	便捷	较方便	方便	较难	难	困难
出租及转让的便利度修正系数	5	4	3	2	1	0
承担的公摊面积	极小	小	较小	一般	大	较大
承担的公摊面积修正系数	5	4	3	2	1	0

市场接受程度：一般认为建筑面积越小，市场越容易接受，其市场价值越高；

出租及转让的便利度：一般认为建筑面积越小，出租及转让的便利度程度越高，其市场价值越高；

承担的公摊面积：一般认为建筑面积越大，需要承担的公摊面积越大，其市场价值越低；

综合考虑三个可比案例的修正系数分别为 120、116、120。

实物状况-通风采光修正：委估房地产和可比案例 A 为购物中心商铺，通风采光程度一般，案例 B 和 C 均为临街商铺，通风采光程度好，综合考虑三个可比案例的修正系数分别为 100、101、101。

其余因素均与委估对象类似，不做修正。

#### E 修正价格的计算

	案例 A	案例 B	案例 C
土地坐落	合肥华东文博城商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易单价	7,500.00	8,000.00	8,176.86
交易情况修正	0.95	0.95	0.95
交易日期修正	1.00	1.00	1.00
区域状况修正	0.98	0.98	1.00
实物状况修正	0.79	0.81	0.79
权益状况修正	1.00	1.00	1.00
修正后单价	5,556.00	6,068.00	6,119.00

$$\begin{aligned} \text{该商场 1 层的比准价格} &= (5,556.00+6,068.00+6,119.00) \div 3 \\ &= 5,914.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），销售、出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税，因此该商场一层的不含增值税的价格为 5,632.38 元/平方米（5,914.00/1.05）。

房地产的价格一定程度上取决于土地的价值，根据《上海市 2013 年基准地价更新成果修正体系》，全市商业用地共分为 10 级，中心城区以 1-6 级为主。各楼层相对一层的修正系数表如下：

土地级别	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2 层相对 1 层	0.75	0.75	0.70	0.70	0.70	0.70	0.65	0.65	0.60	0.60



土地级别	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3 层相对 1 层	0.60	0.60	0.55	0.55	0.55	0.55	0.50	0.50	0.50	0.50
4 层相对 1 层	0.50	0.50	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
5 层相对 1 层	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
6 层及以上相对 1 层	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35

地下一层基本价格与基准地价比例关系：

级别	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
商业	50%	50%	50%	50%	40%	40%	20%	20%	20%	20%
办公	20%	20%	20%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%
工业	15%	15%	15%	15%	10%	6%	6%	6%	6%	/
停车库参照商业	15%	15%	15%	15%	10%	10%	6%	6%	6%	6%

委估物业位于肥东县撮镇，肥东县不属于合肥市区，撮镇所在区域类似于上海的 8 级土地区域。

8 级土地区域指：

闵行区：1-7 级以外的其他区域

宝山区：月浦镇、罗店镇规划建设区

嘉定区：新成路街道、菊园新区、嘉定镇街道，马陆镇、安亭镇、嘉定工业区规划建设区

青浦区：夏阳街道，盈浦街道、香花桥街道规划建设区

松江区：岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道、泗泾镇、洞泾镇、车墩镇、佘山镇、小昆山镇规划建设区

金山区：朱泾镇建成区（健康路-亭枫公路-仙业路-临源街）、金山新城建成区（龙翔路-东平北路-东平南路-临桂路-卫零路-隆平路-卫一路-大堤路-荔浦路-海滨路-沪杭公路-亭卫南路-亭卫公路-龙翔路）、枫泾镇建成区、枫泾新镇区

奉贤区：南桥镇；金汇港-G1501 上海绕城高速-浦星公路-金汇镇界-金汇港浦东新区（原南汇镇）：惠南镇规划建设区、临港新城中心区及洋山保税港、航头镇、新场镇、机场镇

根据《上海市 2013 年基准地价更新成果修正体系》，2—6 楼层、地下室调整系数应当为 65%，50%，45%，40%，35%和 20%，首先考虑客流量对物业价值的影响，由于委估物业一楼过道面积由所有楼层共同分摊，建筑面积相对其他

楼层较小，因此调高了-1F 层和 2-5 的楼层调整系数。具体调整如下：

所在楼层	参考：上海 8 级土地楼层调整系数	一楼过道面积被其他楼层分摊的影响 <sup>1</sup>	客流量的影响 <sup>2</sup>	合计楼层调整系数
1F	100%			100%
2F	65%	+10%	+5%	80%
3F	50%	+10%	+5%	65%
4F	45%	+10%	-5%	50%
5F	40%	+10%	-10%	40%
6F	35%	+10%	-15%	30%
-1F	20%	+10%	+40% <sup>3</sup>	70%

注 1：考虑到商场 1 层过道面积由所有楼层共同分摊，为避免低估 1 楼的物业价值、从而低估物业整体价值，评估师对其他楼层各调高 10%楼层调整系数。

注 2：由于红星美凯龙商场为高端的建材商场，-1-3 楼客流量相对一般商场较高，因此 -1-3 层适当调高，4-5 层客流量相对比一般商场较少，因此 4-5 层做适当调减，6 层由于长期空置，因此修正数调减 15%。

注 3：-1 层由于经营业态和其他楼层不同，其价格差异并不明显，接近于 2 层的楼层调整系数，考虑到消费者习惯从 1 层到 2 层的消费习惯，-1 层在客流量调整系数为+40%。

各层单价如下：

所在楼层	建筑面积 <sup>1</sup>	楼层调整系数	参考：上海 8 级土地楼层调整系数	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（元）	参考：可租面积
1F	13,938.26	100%	100%	5,632.38	78,505,590.13	14,830.26
2F	25,564.06	80%	65%	4,505.90	115,189,219.69	16,930.38
3F	25,872.52	65%	50%	3,661.05	94,720,527.74	17,171.09
4F	25,872.52	50%	45%	2,816.19	72,861,944.42	10,209.94
5F	25,872.52	40%	40%	2,252.95	58,289,555.54	12,341.38
6F	25,872.52	30%	35%	1,689.71	43,717,166.65	办公自用
-1F	28,677.59	70%	20%	3,942.67	113,066,178.17	9,937.22
合计	171,669.99				576,350,182.34	81,420.27

注 1：各楼层建筑面积系根据房屋所有权证所载建筑面积进行计算；1 层建筑面积较小系由于 1 层过道面积由所有楼层共同分摊所致。

注 2：6 楼仅少量面积用于办公自用，从未有出租安排。

考虑到委估物业一楼过道面积由所有楼层共同分摊，建筑面积相对其他楼层较小，假如每层面积相等，用上海 8 级土地（可比）楼层调整系数计算得到的市场法总价如下：



所在楼层	建筑面积	参考：上海 8级土地 楼层调整 系数	客流量的 影响	楼层调整 系数	单价（元 /m <sup>2</sup> ）	总价（元）
1F	24,524.28	100%		100%	5,632.38	138,130,088.33
2F	24,524.28	65%	+5%	70%	3,942.67	96,691,061.83
3F	24,524.28	50%	+5%	55%	3,097.81	75,971,548.58
4F	24,524.28	45%	-5%	40%	2,252.95	55,252,035.33
5F	24,524.28	40%	-10%	30%	1,689.71	41,439,026.50
6F	24,524.28	35%	-15%	20%	1,126.48	27,626,017.67
-1F	24,524.28	20%	+40% <sup>3</sup>	60%	3,379.43	82,878,053.00
合计	171,669.99					517,987,831.22

公司本次出售的安徽腾辉所持有的家居商场建筑面积为 171,669.99 平方米，其中可出租面积为 81,420.27 平方米，按建筑面积计该项商场的平均单价（含负 1 层至 6 层，含可出租外的公共建筑部分，不含增值税）平均评估单价为 3,357.31 元/平方米。一般一层单价最高，楼层越高单价越低。

该家居商场受房地产的建筑规模较大、不能分割成小面积单元单独进行出售、且位于商场内部、公摊系数较大、可供使用面积偏小等因素影响，其成交价一般均低于同类型小商铺正常成交价。

经咨询当地房产中介和房地产估价公司，该区域的类似房地产主要以股权的形式成交，安徽省无可供查询的交易系统，无法查询到与委估案例可比的成交案例，我们注意到淘宝司法拍卖上有区域内房地产的拍卖成交案例以及评估报告，具体如下：

[https://sf-item.taobao.com/sf\\_item/579840097462.htm?spm=a213w.7398504.paiList.17.62212a9fKhicFG](https://sf-item.taobao.com/sf_item/579840097462.htm?spm=a213w.7398504.paiList.17.62212a9fKhicFG)



该案例位于华东国际建材中心 A 区，商铺位于一楼，二面临街，与委估房地产属于同一区域，拍卖成交日期 2018 年 11 月 20 日，成交价 724,960.00 元，评估价 932,800.00 元，建筑面积合计 131.48 (65.32+66.16)，评估单价 7,095.00 元/平方米，成交单价 5,514.00 元/平方米（含税）。裕溪路商场一楼的市场法评估价为 5,632.00 元。由于司法拍卖的时候一般按照评估价的 80%确定起拍价，而且一般司法拍卖的房产有一定的权利限制，因此其成交价一般均低于评估价值。

同时，根据合肥百货（股票代码：000417.SZ）2017 年 1 月 19 日公告的《安徽百大合家福连锁超市股份有限公司拟收购安徽省台客隆连锁超市责任有限公司股权而涉及的安徽省台客隆连锁超市有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估说明》《皖中联合国信评报字（2016）第 182 号》，其位于安徽宁国新台客隆小区的商铺，评估基准日为 2016 年 9 月 30 日，建筑面积 129.67 平方米，评估单价为 5,490.00 元/平方米（含税）。2016 年 9 月，是商业地产处于高位的时候。

综上，该物业每平米评估价格与周边可比项目售价不存在较大差异，具有合理性。

万隆（上海）资产评估有限公司  
2019 年 8 月 21 日

