

# 江苏中企华中天资产评估有限公司

## 关于上海证券交易所《关于对中衡设计集团股份 有限公司购买关联方资产相关事项问询函》的回复

上海证券交易所：

根据贵所（上证公函[2020]第 0581 号）《关于对中衡设计集团股份有限公司购买关联方资产相关事项的问询函》（以下简称《问询函》）的要求，江苏中企华中天作为本次资产转让的评估机构，对《问询函》涉及的有关问题回复如下：

问题 2、本次交易对价的公允性。根据评估报告，报告厅位于地下，交易均价为 17,960.04 元/平米；218 个地下车位总价 4,429.76 万元，平均每个车位 20.32 万元。请公司结合该项目前期地下办公场所、车位销售价格，以及周边同等位置地下办公场所、车位交易情况，评估本次交易价格的公允性。请评估师就上述事项发表意见。

[回复]

一、项目前期地下办公场所、车位销售价格。

本项目地下办公场所、车位均未对外销售，故不存在前期销售价格。

二、周边同等位置地下办公场所、车位交易情况

1、地下办公场所

评估范围内的报告厅土地性质为商服用地，装修、设备配备方面标准较高，缺少周边同等位置地下办公场所单独交易案例。经统计苏州工业园区范围内较为类似商铺及办公场所交易情况如下表所示：

项目名称	位置	业态	所在楼层	单价 (元/m <sup>2</sup> )
独墅湖邻里中心	启月街与若水路交汇处	商铺	-1 层/共 5 层	16,250.00
双湖广场	独墅湖大道 88 号	商铺	1 层/共 5 层	15,400.00
新光天地	苏州大道东 456 号	商铺	地下一层	15,850.00
星海广场	星海街 199 号	商铺	地下一层	20,830.00
中新大厦	月亮湾路 15 号	写字楼	低区（共 49 层）	16,500.00
国泰新金融大厦	星湖街与旺墩路交叉口	写字楼	中区（共 36 层）	17,000.00
平均单价				16,971.67

2、车位

通过与本项目及周边项目的商业、写字楼开发商调查了解到，商业综合体、写字楼车位出售较少，一般为出租或者购买写字楼含车位使用权。经过调查，园区住宅、写字楼配套地下车位交易情况如下：

项目名称	类别	位置	单价(万元/个)
翰林缘	住宅类	林泉街	21.00
自由水岸花园	住宅类	津梁街钟园路交叉处	24.50
中海八号公馆	住宅类	琉璃街与钟园路交汇处	20.50
乐嘉大厦	商业办公类	星湖街与现代大道交汇处	20.00
圆融星座	商业体公寓	华池街与旺墩路交汇处	26.00
丰隆城市中心	商业体公寓	旺墩路与思安街交汇处	35.00
平均价格			24.50

### 三、本次交易价格的公允性分析

由于本项目地下办公场所、车位均未对外销售，不存在对外销售价格。报告厅评估交易均价为 17,960.04 元/平方米(含装饰装修及设备)，周边类似业态的办公场所市场价格区间为 1.5-2.0 万元/平方米，由于该办公场所的实际用途为报告厅，在装饰装修和设备配置方面有特殊要求，导致评估单价略高于案例的平均水平(16,971.67 元/平方米)；地下车位的评估平均单价为 20.32 万元/个，周边类似业态的配套地下车位市场价格区间为 20-35 万元/个，由于地理区位、车位配比等原因，评估单价略低于案例的平均水平(24.5 万元/个)，但与案例中的商业办公类地下车位单价基本相同。

综合分析，本次评估对象中的办公场所和车位的评估单价均位于正常的市场价值区间内，本次交易价格具备公允性。

(以下无正文)

(本页无正文，为《江苏中企华中天资产评估有限公司关于上海证券交易所《关于对中衡设计集团股份有限公司购买关联方资产相关事项的问询函》的回复》的签章页)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十六日

