



坤元资产评估有限公司

Canwin Appraisal Co., Ltd

地址：杭州市西溪路 128 号
邮编：310013
电话：（0571） 88216941
传真：（0571） 87178826

《关于上海泛微网络科技有限公司 2021 年 年度报告的信息披露监管问询函》有关问题的回复

上海证券交易所：

贵所下发的上证公函【2022】0349 号《关于上海泛微网络科技有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管问询函》（以下简称问询函）奉悉。按照问询函的要求，上海泛微网络科技有限公司（以下简称泛微网络）管理层研究后，已对相关问题进行了回复。本公司承办资产评估师对问询函中涉及的资产评估方面的事项也已经认真核查，现将核查情况汇报如下：

问询函问题 2：根据公司前期对我部监管工作函的回复公告，2021 年 6 月向董事、高管出售两套房产的交易价格系参考以 2021 年 3 月 31 日为评估基准日出具的评估报告，以 3 个可比案例的比准价格的算术平均值作为评估单价。前述可比案例的成交日期分布于 2020 年 5 月至 10 月，成交单价呈持续上涨趋势，公司房产售价低于时点最近的 2020 年 10 月可比案例，且未考虑评估报告基准日与交易日期期间的价格上涨因素。前述房产转让事项经公司总经理办公会议审议通过。

请公司补充披露：（1）结合评估方法及过程，说明是否充分考虑了评估基准日与可比案例交易日期相隔时间较长可能产生的影响，相关评估是否合理审慎；（2）结合出售房产时可比案例及同类房产价格趋势，说明在可比案例与公司出售时点相隔时间较长的情况下，定价低于时间最近案例且未考虑房价上涨因素的原因及合理性，进一步说明交易价格是否公允；（3）说明此次房产交易的提议人、参与审议的人员及审议过程，最终买受公司房产的董事、高管是否向公司报告了涉及关联交

易的情况，是否勤勉尽责。请评估机构对问题（1）发表意见。

答复：

一、评估方法

对于泛微网络委估的位于上海市闵行区江柳路 888 弄 67 号等房屋，本公司采用市场法进行了评估，评估结果中包含相应土地使用权的价值。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比案例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比案例并将两者的差异量化，然后在可比案例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

1. 可比案例的选定

一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比案例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比案例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比案例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格 = 可比案例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

A. 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 不动产状况修正：是将可比案例状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区位状况修正时考虑的因素主要有地区的繁华程度、交通条件、周围环境、配套设施等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等他项权利限

制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、物业管理条件等。

3. 评估价值的确定

对于各可比案例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。

二、评估过程

以江柳路 888 弄 67 号为例对评估过程说明如下：

1. 概况

江柳路 888 弄 67 号房屋建筑物账面原值 7,420,939.88 元，账面净值 5,364,721.38 元。

该房屋建筑面积 390.81 平方米，其中地上建筑面积 227.80 平方米，地下建筑面积 163.01 平方米，地上三层 3 层、地下 2 层，钢混结构，房屋类型为联列住宅，竣工日期为 2014 年。该建筑物内部精装修，目前维护和保养情况正常。该房屋已取得上海市不动产权证书，权证编号：沪（2016）闵字不动产权第 008399 号。

2. 可比案例的选定

经查询上海市房地产交易中心数据库，选取了 3 个可比案例，列示如下：

委估房屋可比案例一览表

项目	案例 1	案例 2	案例 3
坐落	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号
房屋类型	联列住宅	联列住宅	联列住宅
房屋结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积(平方米)[注]	227.88	227.80	227.80
成交总价(万元)	1,200.00	1,250.00	1,400.00
成交单价(元/平方米)	52,659	54,873	61,457
成交日期	2020 年 5 月	2020 年 7 月	2020 年 10 月
数据来源	上海市房地产交易中心数据库		

注：（1）上述案例的建筑面积按上海市房地产交易中心数据库记载的数据。

（2）根据案例所在楼盘的户型介绍资料、现场调查时了解的情况，上述案例与江柳路 888 弄 67 号房屋的户型基本相同，均为地上 3 层、地下 2 层，地上建筑面积约 230 平方米，地下附属面积 160 平方米左右。

(3) 根据泛微网络同时购入的江柳路 888 弄 67 号房屋、江柳路 888 弄 78 号房屋购置价看，两幢房屋的地上建筑面积也相同，地下附属面积差异 11.11 平方米，但购置价相同，地下附属面积差异对当时购置价没有影响。

委估房屋所在的江柳路 888 弄红醍半岛小区共 39 幢房屋，其中：位于东北区域的 12 幢房屋为合院（二联排），环境较好；中间区域南、北各一幢小高层公寓，其余房屋为联列住宅（四联排或六联排）。江柳路 888 弄红醍半岛小区主出入口为位于江柳路的南门，西门为货车进出口。

委估的 67 号房屋所在所在楼幢位于小区内排，离小区中心位置较近。案例 1 位于小区西边外排，靠近外部道路，离小区中心位置较远；案例 2 位于小区东边外排，靠近外部道路，离小区中心位置稍远；案例 3 位于小区东边外排，离小区中心位置稍远，离合院较近，环境较好。

委估的 67 号房屋和案例 2、案例 3 均为联列住宅（四联排）的中间套，案例 1 为联列住宅（四联排）的边套。

3. 因素修正调整计算

根据评估人员现场调查，影响委估房屋所在区域商品房交易价格的区域因素包括：商业繁华程度、交通便捷程度、环境质量优劣、市政基础设施配套、人文环境和城市规划情况等；个别因素包括房屋类型、所在楼层、室内装饰、物业管理及配套设施情况等。根据委估房屋与可比案例各种因素具体情况，编制因素修正指数表。

可比案例具体情况详见下表：

修正因素		委估房屋	案例 1	案例 2	案例 3
坐落		江柳路 888 弄 67 号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号
可比价格(元/m ²)		待 估	52,659	54,873	61,457
区域因素	商业繁华程度	一般	相同	相同	相同
	交通便捷程度	较便捷	相同	相同	相同
	环境质量优劣	较优	相同	相同	相同
	市政基础设施配套	较完备	相同	相同	相同
	人文环境	较好	相同	相同	相同
	城市规划	无限制	相同	相同	相同
	新旧程度	2014 年竣工	相同	相同	相同
	朝向采光	南北、较好	相同	相同	相同

修正因素		委估房屋	案例 1	案例 2	案例 3
个别因素	所在楼层	地上 1-3 层、地下 2 层	相同	相同	相同
	户型面积	联列住宅，地上建筑面积 227.80 m ² ，地下建筑面积 163.01 m ²	相似	相似	相似
	区域位置	距小区中心较近，四联排、中间套	距小区中心较远，四联排、边套	距小区中心稍远，四联排、中间套	距合院较近，四联排、中间套
	结构质量	钢混，质量较好	相似	相似	相似
	装修状况	精装修	相似	相似	相似
	物业管理	较好	相同	相同	相同
交易情况		正常	成交价	成交价	成交价
交易日期		2021 年 3 月	2020 年 5 月	2020 年 7 月	2020 年 10 月

根据以上比较因素指数的说明，编制因素条件指数表，具体情况详见下表：

修正因素		委估房屋	案例 1	案例 2	案例 3
坐落		江柳路 888 弄 67 号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号
可比价格(元/m ²)		待 估	52,659	54,873	61,457
区域因素	商业繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量优劣	100	100	100	100
	市政基础设施配套	100	100	100	100
	人文环境	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
个别因素	新旧程度	100	100	100	100
	朝向采光	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
	户型面积	100	100	100	100
	区域位置	100	100	97	99
	结构质量	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	95.82	96.39	97.64

根据修正因素条件指数表，编制修正因素修正调整系数，计算公式为：

修正因素修正系数=委估房屋条件指数/可比案例条件指数

待估物业比准价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×不动产状况修正系数

具体计算情况详见下表:

修正因素		案例 1	案例 2	案例 3
坐落		江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号
参照物交易价格(元/m ²)		52,659	54,873	61,457
区域因素	商业繁华程度 D ₁	1.00	1.00	1.00
	交通便捷程度 D ₂	1.00	1.00	1.00
	环境质量优劣 D ₃	1.00	1.00	1.00
	市政基础设施配套 D ₄	1.00	1.00	1.00
	人文环境 D ₅	1.00	1.00	1.00
	城市规划 D ₆	1.00	1.00	1.00
个别因素	新旧程度 D ₇	1.00	1.00	1.00
	朝向采光 D ₈	1.00	1.00	1.00
	所在楼层 D ₉	1.00	1.00	1.00
	户型面积 D ₁₀	1.00	1.00	1.00
	区域位置 D ₁₁	1.00	1.031	1.010
	结构质量 D ₁₂	1.00	1.00	1.00
	装修状况 D ₁₃	1.00	1.00	1.00
	物业管理 D ₁₄	1.00	1.00	1.00
交易情况 D ₁₆		1.00	1.00	1.00
交易日期 D ₁₇		1.044	1.037	1.024
比准价格 (元/m ²) [注]		54,976	58,659	63,547

注: 比准价格=参照物交易价格×Π (D₁, D₂, …, D₁₇) [修正因素连乘]

(1) 区域位置因素的分析、修正

1) 区域位置因素分析

委估的 67 号房屋与可比案例位于同一小区,本次对区域位置因素从房屋所在的楼幢在小区中的位置和房屋在楼幢中的位置两方面来判断好差。

A. 房屋所在的楼幢在小区中的位置

委估的 67 号房屋所在楼幢位于小区内排,离小区中心位置较近。案例 1 位于小区西边外排,靠近外部道路,离小区中心位置较远;案例 2 位于小区东边外排,靠近外部道路,离小区中心位置稍远;案例 3 位于小区东边外排,靠近外部道路,离

小区中心位置稍远，离合院较近，环境较好。

B. 房屋在楼幢中的位置

委估的 67 号房屋和案例 2 号、案例 3 均为联列住宅（四联排）的中间套；案例 1 为联列住宅（四联排）的边套。

从房屋所在的楼幢在小区中的位置方面分析，委估的 67 号房屋比案例 1 差，与案例 2、案例 3 相似。

综合上述两方面分析，与公司房产 67 号房屋比较，在区域位置因素上案例 1 总体相似，案例 3 稍差，案例 2 较差。

2) 区域位置因素修正

委估的 67 号房屋的区域位置条件指数取为 100。根据上述区域位置因素分析，案例 1 与 67 号房屋总体相似，区域位置条件指数取为 100；案例 3 稍差，区域位置条件指数取为 99；案例 2 较差，区域位置条件指数取为 97。

根据委估房屋与可比案例的区域位置条件指数计算得到可比案例区域位置修正系数 D_{11} ，计算结果详见下表：

项目	委估房屋	案例 1	案例 2	案例 3
坐落	江柳路 888 弄 67 号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号
区域位置情况说明	距小区中心较近，四联排、中间套	距小区中心较远，四联排、边套	距小区中心稍远，四联排、中间套	距合院较近，四联排、中间套
区域位置条件指数	100	100	97	99
区域位置修正系数 D_{11} [注]	-	1.000	1.031	1.010

注：区域位置修正系数=委估房屋区域位置条件指数/可比案例区域位置条件指数

(2) 交易日期因素修正

交易日期因素根据国家统计局网站每月发布的 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况中上海市二手住宅销售价格分类指数（144 平方米以上）进行修正。

基准日时的交易日期条件指数取为 100。因 2020 年 5 月至 2021 年 3 月上海市二手住宅销售价格分类指数（144 平方米以上）为环比指数，交易日期条件指数计算情况如下：

时间	编号 i	上海市二手住宅销售价格分类指数-环比 B_i （上月=100）[注 1]	交易日期条件指数 C_i （基准日=100）[注 2]
2021 年 3 月	1	100.3	100.00
2021 年 2 月	2	100.8	99.70

2021 年 1 月	3	100.6	98.91
2020 年 12 月	4	100.4	98.32
2020 年 11 月	5	100.3	97.93
2020 年 10 月	6	100.2	97.64
2020 年 9 月	7	100.5	97.45
2020 年 8 月	8	100.6	96.97
2020 年 7 月	9	100.2	96.39
2020 年 6 月	10	100.4	96.20
2020 年 5 月	11	100.6	95.82

注：1. 上海市二手住宅销售价格分类指数数据来源于国家统计局网站每月发布的 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况；

2. 因销售价格分类指数为环比指数（以上个月价格为 100），本次以评估基准日时的交易日期条件指数为 100，其他月份的交易日期条件指数按下述计算式确定：

交易日期条件指数 $C_i = 100/B_{i-1} \times 100/B_{i-2} \times \dots \times 100/B_i \times 100$ （编号 $i=2, \dots, 11$ ）

根据委估房屋与可比案例的交易日期和对应的交易日期条件指数计算得到可比案例交易日期修正系数 D_{17} ，计算结果详见下表：

项目	委估房屋	案例 1	案例 2	案例 3
坐落	江柳路 888 弄 67 号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号	江柳路 888 弄**号
交易日期情况说明	2021 年 3 月 31 日	2020 年 5 月	2020 年 7 月	2020 年 10 月
交易日期条件指数	100	95.82	96.39	97.64
交易日期修正系数 D_{17} [注]	-	1.044	1.037	1.024

注：交易日期修正系数 = 委估房屋交易日期条件指数 / 可比案例交易日期条件指数

国家统计局网站每月发布的 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况客观反映了包括上海在内的商品住宅销售价格变动情况，本次以国家统计局网站发布的 2020 年 5 月至 2021 年 3 月上海市商品住宅销售价格指数为依据进行交易日期修正，具有合理性。

4. 评估价值的确定

经查询上海市房地产交易中心数据库，委估房屋所在的江柳路 888 弄红醍半岛小区近一年来交易情况，联列住宅成交单价短期内没有明显上涨的记录。

坐落	房屋类型	建筑面积 (平方米)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (元/平方米)
江柳路 888 弄**号	联列住宅	250.34	2021/9/18	1,000.00	39,946.0
江柳路 888 弄**号	联列住宅	226.92	2021/9/30	1,300.00	57,289.0
江柳路 888 弄**号**室	公寓	95.65	2022/1/13	480.00	50,183.0

数据来源：上海市房地产交易中心数据库，除泛微网络房产外的全部记录

由于选取的三个可比案例与委估房屋位于同一小区、户型相同，可比性均较强；因交易时间不同而引起的房屋价格变动已在交易日期修正因素中考虑，同时考虑房地产交易价格容易受买卖双方的偏好、讨价还价能力等个别因素的影响，故以三个可比案例的比准价格的算术平均值 59,060.00 元/平方米作为委估的 67 号房屋的评估单价。

故：

$$\begin{aligned}
 \text{67 号房屋评估值} &= \text{评估单价} \times \text{地上建筑面积} \\
 &= 59,060.00 \times 227.80 \\
 &= 13,450,000.00 \text{ 元 (已圆整)}
 \end{aligned}$$

综上，在对泛微网络委估的位于上海市闵行区江柳路 888 弄 67 号等房屋采用市场法评估过程中，评估师根据委估的公司房屋与可比案例的具体情况考虑了区域位置、交易日期等因素存在的差异对房屋价值的影响，本次评估比较合理审慎。

经核查，评估师认为：

在对泛微网络委估的位于上海市闵行区江柳路 888 弄 67 号等房屋采用市场法评估过程中，评估师根据委估的公司房屋与可比案例的具体情况考虑了区域位置、交易日期等因素存在的差异对房屋价值的影响，本次评估比较合理审慎。

