

## 浙江金利华电气股份有限公司

### 关于公司拟出售房产暨关联交易的进展和补充公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

浙江金利华电气股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 8 月 30 日在创业板指定信息披露网站巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com>）上披露了《关于公司拟出售房产暨关联交易的公告》（公告编号：2019-042），公司就本次拟出售房产暨关联交易的事宜发布进展和补充公告，具体情况如下：

#### 一、关于本次公司拟出售房产的协商定价情况

公司位于杭州市江干区钱江新城的高德置业中心 1 号楼 1904 室-1907 室房产的购买合同签订时间为 2016 年 4 月 7 日；房屋不动产权证办理时间为 2019 年 3 月 21 日。

公司拟以评估值为依据将上述房产出售给公司关联自然人赵慧先生（赵慧先生系公司控股股东及实际控制人赵坚先生与公司董事长吴兰燕女士之子），出售价格不低于评估值 18,884,900.00 元（大写为人民币壹仟捌佰捌拾捌万肆仟玖佰元整）。

经由双方协商后，初步确认成交价格为 2,000 万元整（大写为人民币贰仟万元整），房产建筑总面积为 605.81 m<sup>2</sup>，每平方米的拟出售单价为 33,013.65 元人民币，最终成交价格以合同为准。

#### 二、本次拟出售房产的定价公允性说明

##### （一）市场法评估情况

公司本次拟出售的房产位于杭州市江干区钱江新城的高德置业中心 1 号楼

1904 室-1907 室。土地用途为商服用地，使用期限为国有建设用地使用权 2049 年 11 月 24 日止，土地建筑面积合计 605.81 m<sup>2</sup>。

公司聘请了具有证券期货业务资格的评估机构银信资产评估有限公司出具了《浙江金利华电气股份有限公司拟资产出售涉及的单项资产价值评估报告》(银信评报字[2019]沪第 0637 号)，其采用市场法进行评估，公司拟出售房产在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的评估值为人民币壹仟捌佰捌拾捌万肆仟玖佰元整 (¥18,884,900.00)，具体内容如下：

### 1、评估方法简介

市场法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较实例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### A.参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物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。

#### B.因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正，得出比准价格。

a.交易情况修正：通过对交易实例交易情况的分析，剔除非正常的交易实例，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：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域因素修正和个别因素修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、交通条件、公共配套设施和城市基础设施。个别因素修正考虑的因素主要有装修因素、时间因素、内部格局因素、层次因素、临街因素、停车位因素和物业管理条件。

### C.评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上以算术平均值作为评估价值。

## 2、评估举例

案例：高德置业中心 1-1901

### (1) 资产概况

高德置业中心 1-1901 位于写字楼 19 层（共 44 层），层高约为 3.85 米，内墙为乳胶漆，外墙为石材干挂与玻璃幕墙，顶棚为乳胶漆，楼地面为水泥砂浆，水电设置齐全，暗设电线，现维护状况良好，目前尚未正式启用。

### (2) 评估过程：

#### A、比较实例选择：

通过市场调查，根据替代原则，按地区相同、价格类型相同等特点，选择建筑规模、结构、地理位置相近的三个比较实例。实例概况详见因素条件说明表。

实例	名称	成交日期	均价
一	迪凯银座	网上挂牌价	34,989
二	迪凯银座	网上挂牌价	34,989
三	迪凯银座	网上挂牌价	35,011

数据来源：房天下杭州（<http://hz.fang.com>）

#### B、编制因素条件说明表（表 1）和因素比较修正系数表（表 2）

表 1--因素条件说明表

比较因素	待估房产	实例一	实例二	实例三
名称	高德置地广场	迪凯银座	迪凯银座	迪凯银座
位置	解放东路 45 号	解放东路与公	解放东路与公	解放东路与公

			园路交叉口	园路交叉口	园路交叉口
交易价格（均价）	待估	34,989	34,989	34,989	35,011
交易时间	评估基准日	近期	近期	近期	近期
交易情况	正常	网上挂牌价	网上挂牌价	网上挂牌价	网上挂牌价
区域因素	商服繁华程度	好	好	好	好
	交通条件	多条公交线路	多条公交线路	多条公交线路	多条公交线路
	基础设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境因素	好	好	好	好
个别因素	装修因素	毛坯	精装	精装	精装
	建筑时间	2016年	2012年	2012年	2012年
	层高因素	3.85米	4米	4米	4米
	面积因素	整层	半层	半层	半层
	临街因素	临解放东路	临解放东路	临解放东路	临解放东路
	层次因素	中区	低区	中区	中区
	配套设施因素	配套设施设施好	配套设施设施好	配套设施设施好	配套设施设施好
	车位因素	车位充足	车位充足	车位充足	车位充足

表 2--因素比较修正系数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
		迪凯银座	迪凯银座	迪凯银座
交易价格		34,989	34,989	35,011
交易情况修正系数		100/105	100/105	100/105
交易时间修正系数		100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境因素	100/100	100/100	100/100
	区域因素合计:	1.000	1.000	1.000
个别因素	装修因素	100/107	100/107	100/107
	建筑时间	100/98	100/98	100/98
	层高因素	100/100	100/100	100/100
	面积因素	100/103	100/103	100/103
	临街因素	100/100	100/100	100/100
	层次因素	100/97	100/100	100/100
	配套设施因素	100/100	100/100	100/100
	车位因素	100/100	100/100	100/100
个别因素合计:		0.955	0.926	0.926

### C、情况说明

交易日期修正:

比较实例交易日期与待估房产评估基准日相近，不作修正。

交易情况修正:

由于比较实例一、实例二、三为网上挂牌价，存在一定折扣，分别取修正系数 100/105、100/105、100/105。

区域因素修正：

繁华程度，待估房产与实例一、二、三均位于钱江新城核心区域，繁华程度相当，故不作修正。

交通便捷程度，待估房产与实例一、二、三均位于钱江新城核心区域，交通便捷程度相当，故不作修正。

基础设施：待估房产与实例一、二、三均位于钱江新城核心区域，基础设施相当，故不作修正。

环境因素：待估房产与实例一、二、三均位于钱江新城核心区域，环境相当，故不作修正。

个别因素修正：

装修情况：待估房产为毛坯，实例一、二、三为精装修，修正系数取 100/107、100/107、100/107。

建筑时间：待估房产 2019 年 3 月交付，实例一、二、三均为 2012 年建造完成，修正系数取 100/98、100/98、100/98。

面积因素：待估房产为整层购买，实例一、二、三均为部分购买，修正系数取 100/103、100/103、100/103。

层高因素：待估房产层高约为 3.85 米，实例一、二、三层高均为 4 米，故不作修正。

临街因素：待估房产与实例一、二、三均临城市主干道，故不作修正。

层次因素：待估房产与实例二、三均位于中区，实例一位于低区，修正系数取 100/97、100/100、100/100。

配套设施因素：待估房产与实例一、二、三均位于钱江新城，配套设施相当，故不做修正。

车位因素：待估房产与实例一、二、三均车位充足，故不作修正。

#### D、比较因素计算（结果保留到个位）

比较因素	实例一	实例二	实例三
实例价格	34,989.00	34,989.00	35,011.00
期日修正	1.000	1.000	1.000
交易情况	0.952	0.952	0.952
区域因素	1.000	1.000	1.000
个别因素	0.955	0.926	0.926
修正价格	31,811.00	30,845.00	30,864.00

对 3 个实例的修正价值，采用简单算术平均法得出待估对象单价：

$$\text{评估单价} = (31,811.00 + 30,845.00 + 30,864.00) \div 3$$

$$= 31,173.00 \text{ 元/平方米（保留到个位）}$$

评估总价 = 评估单价 × 建筑面积

$$= 31,173.00 \times 171.37$$

$$= 5,342,100.00 \text{ 元（保留到百位）}$$

#### （二）目前该写字楼在房产中介网上挂牌出售情况

经查询 58 同城、房天下、安居客网站，高德置业中心相近面积的写字楼出售单价主要为 30,000-34,000 元/平方米，与本次关联交易协商单价 33,013.65 元/平方米相近，具体情况如下：

##### 1、58 同城

全部房源 视频看房 全景看房

8图 **房东急卖 地铁直达 高德置地282方出租自用均可** 今天

江干-钱江新城 | 高德置地广场 | 可容纳37-74工位

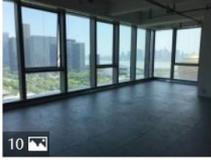
纯写字楼 低区(共41层)

廖春明 阔丰地产

282㎡ 建筑面积 **846万** 单价 3万/㎡

纯写字楼 可注册 可分割 办公家具

##### 2、房天下

全部房源	个人房源	1/1
高德置地	多图房源	总价 ↓ 面积 ↓ 单价 ↓
	<b>:倒立的西湖 市地铁口一手现房 国际标准写字楼</b> <span>直链房源</span>	
	杭州 <b>高德置地</b> 广场-ICON私邸 解放东路45号(市民中心西侧) 等级: 甲级 / 所在楼层: 中区(共44层), 总价: 1900万 程杰	560㎡ 建筑面积 <b>1900</b> 万 33929元/㎡
	<span>近地铁</span>	
	<b>急售高德置地.市.自带商场酒店.配套齐全</b> <span>直链房源</span>	
	杭州 <b>高德置地</b> 广场-ICON私邸 解放东路45号(市民中心西侧) 等级: 甲级 / 所在楼层: 低区(共43层), 总价: 1800万 程杰	580㎡ 建筑面积 <b>1800</b> 万 31034元/㎡
	<span>近地铁</span>	
	<b>高德置地广场 精装现房 自带商业综合体 东南朝向 诚...</b>	
	杭州 <b>高德置地</b> 广场-ICON私邸 解放东路45号(市民中心西侧) 等级: 甲级 / 所在楼层: 高区(共43层), 总价: 1014万 刘芳园	327㎡ 建筑面积 <b>1014</b> 万 31000元/㎡
	<span>近地铁</span> <span>中心商务区</span> <span>名企入驻</span>	
	<b>江景房 市 双地铁口高德广场299方可带租约出售</b> <span>直链房源</span>	
	杭州 <b>高德置地</b> 广场-ICON私邸 解放东路45号(市民中心西侧) 等级: 甲级 / 所在楼层: 高区(共1层), 总价: 600万 彭仁喜	299㎡ 建筑面积 <b>600</b> 万 20067元/㎡
	<span>近地铁</span>	

### 3、安居客

写字楼出售	默认排序	面积 ↓	总价 ↑	最新 ↓
	<b>市政府对面 地铁直达高德置地地铁口299方带租约急售</b>			
	江干区 - 钱江新城 - 高德置地广场春广场 商业综合楼 低区楼层 廖春明 阔丰地产	299㎡ 建筑面积	<b>800</b> 万元 单价 2.68万/㎡	
	<span>商业综合楼</span> <span>精装修</span> <span>可注册</span>			
	<b>高德置地广场 业主诚售</b>			
	江干区 - 钱江新城 - 解放东路45号 甲级纯写字楼 低区楼层 杨涛 阔丰地产	284㎡ 建筑面积	<b>937</b> 万元 单价 3.3万/㎡	
	<span>纯写字楼</span> <span>精装修</span> <span>可注册</span>			
	<b>倒立的西湖 市政府地铁口一手现房 国际标准写字楼</b>			
	江干区 - 凯旋/采荷 - 解放东路45号(市民中心西侧) 甲级纯写字楼 中区楼层 程杰 聚仁德豪宅机构	560㎡ 建筑面积	<b>1900</b> 万元 单价 3.39万/㎡	
	<span>纯写字楼</span> <span>精装修</span> <span>可注册</span>			

综合考虑市场法评估过程与结论，以及目前该写字楼的挂牌出售情况，本次

关联交易协商定价符合目前的市场情况。

董事会认为：公司本次拟出售房产暨关联交易事项有利于增加公司流动资金，提高资产使用效率，交易定价公允，符合《公司法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律法规、部门规章的有关规定。

### 三、其它说明

本次出售房产事项属于关联交易，交易结果尚存在一定的不确定性。公司将根据有关法律法规、部门规章、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的有关规定，及时披露本次交易的进展情况。

特此公告。

浙江金利华电气股份有限公司董事会

2019年9月11日