

B066 Disclosure 信息披露

(上接B067版)

证券代码:002669 证券简称:康达新材 公告编号:2021-044 上海康达化工新材料集团股份有限公司 关于为控股孙公司贷款提供担保和反担保的公告

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

一、担保情况概述

2021年5月26日,上海康达化工新材料集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第三十七次会议、第四届监事会第二十七次会议审议通过了《关于为控股孙公司贷款提供担保和反担保的议案》具体内容如下:

为满足公司控股孙公司成都必控科技有限责任公司(以下简称“必控科技”)和北京力源兴达科技有限公司(以下简称“力源兴达”)日常经营的需要,提高其经营效率和盈利能力,必控科技向成都银行股份有限公司龙泉驿支行(以下简称“成都银行”)申请新增不超过人民币1,000万元贷款,公司拟提供保证担保;必控科技向中国民生银行股份有限公司成都分行骡马市支行(以下简称“民生银行”)申请不超过人民币3,000万元的贷款,公司拟提供保证担保;力源兴达向中国工商银行北京昌平支行(以下简称“工商银行”)申请不超过人民币1,000万元的贷款,由北京首创融资担保有限公司(以下简称“首创融资担保公司”)提供保证担保,公司拟提供同等金额的信用反担保;力源兴达向北京农村商业银行股份有限公司四季青支行(以下简称“农商银行”)申请不超过人民币1,000万元的贷款,由北京中关村科技融资担保有限公司(以下简称“中关村融资担保公司”)提供保证担保,公司拟提供同等金额的信用反担保。

具体情况如下:

担保方	被担保方	担保金额	担保方式	公司提供担保的方式
必控科技	成都银行	1,000万元	信用	信用反担保
必控科技	民生银行	3,000万元	信用	信用反担保
力源兴达	工商银行	1,000万元	信用	信用反担保
力源兴达	农商银行	1,000万元	信用	信用反担保

上述事项中的实际担保金额、期限等以担保合同为准。在担保额度范围内授权公司董事长签署相关法律文件,公司拟将资金账户截至最近一期经审计净资产的2.5705%。截至目前,公司尚未签署正式担保协议。

根据《公司章程》、《董事会议事规则》的规定,本次担保事项由董事会审批,无需提交公司股东大会审议。

二、被担保单位基本情况

- (一)成都必控科技有限责任公司
- 1、被担保人:成都必控科技有限责任公司;
- 2、注册资本:6,266.3327万元人民币;
- 3、法定代表人:王建祥;
- 4、成立日期:2006年3月13日;
- 5、统一社会信用代码:91510100705419150B;
- 6、公司住所:中国(四川)自由贸易试验区成都高新区世纪城南路599号天府软件园D5号楼14层;

7、经营范围:计算机软件开发;研究开发、生产及销售电子元器件、电子仪器、仪表、电线、电缆、节能设备、家用电器;货物进出口、技术进出口。(以上范围国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外,涉及资质证的凭资质证经营);

8、与公司关系:公司全资子公司北京康达晟瑞科技有限公司持有其99.9362%的股权;

9、最新的信用等级状况:信用状况良好;

10、必控科技最近一年及一期的财务数据情况如下:

单位:万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产总额	49,423,033	52,595,047
负债总额	17,690,000	20,497,025
净资产	31,733,033	32,098,022
资产负债率	35.7824%	39.3677%
营业收入	54,975	53,075
净利润	75,180.59	32,388.64
经营活动现金流量净额	40,258.089	5,159.689
利息保障倍数	27.13848	3.82625

注:其中2021年3月31日财务数据未经审计,2020年度财务数据已经审计,上述财务数据含北京力源兴达科技有限公司合并数据。

必控科技不属于失信被执行人。

(二)北京首创融资担保有限公司

- 1、被担保人:北京首创融资担保有限公司;
- 2、注册资本:100,230.80万元人民币;
- 3、法定代表人:黄自权;
- 4、成立日期:1997年12月5日;
- 5、统一社会信用代码:911100006336945323;
- 6、公司住所:北京市西城区闹市口大街1号院长安兴融中心4号楼3层03B-03C3;
- 7、经营范围:融资性担保业务;贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、债券担保及其他融资性担保业务。监管部门批准

的其他业务;诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付等履约担保;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务;以自有资金投资(融资性担保机构经营许可证有效期至2021年3月31日)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

8、与公司关系:与公司无关联关系;

9、实际控制人:北京市人民政府;

10、最新的信用等级状况:信用状况良好;

11、最近一年及一期的财务数据情况如下:

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产总额	688,072,727	688,340,611
负债总额	159,620,626	159,000,024
净资产	528,452,101	529,340,587
资产负债率	23.1976%	23.0974%
营业收入	39,137.97	7,468.89
净利润	25,759.98	12,446.89
经营活动现金流量净额	18,759.98	1,837.07

注:其中2021年3月31日财务数据未经审计,2020年度财务数据已经审计,首创融资担保公司不属于失信被执行人。

(三)北京中关村科技融资担保有限公司

- 1、被担保人:北京中关村科技融资担保有限公司;
- 2、注册资本:237,150.83万元人民币;
- 3、法定代表人:杨崇志;
- 4、成立日期:1999年12月16日;
- 5、统一社会信用代码:911101087002397338;
- 6、公司住所:北京市海淀区西三环北路甲2号院4号楼4层;
- 7、经营范围:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务。监管部门批准的其他业务;债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金投资。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

8、与公司关系:与公司无关联关系;

9、实际控制人:北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会;

10、最新的信用等级状况:信用状况良好;

11、最近一年及一期的财务数据情况如下:

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产总额	879,233,830	879,526,213
负债总额	479,423,033	488,774,263
净资产	399,810,797	390,751,950
资产负债率	54.5375%	55.6977%
营业收入	75,180.59	32,388.64
净利润	40,258.089	5,159.689
经营活动现金流量净额	27,138.48	3,826.25

注:其中2021年3月31日财务数据未经审计,2020年度财务数据已经审计,中关村融资担保公司不属于失信被执行人。

三、担保协议的主要内容

(一)担保协议

担保方:上海康达化工新材料集团股份有限公司;
被担保方:成都必控科技有限责任公司;
金融机构:成都银行股份有限公司龙泉驿支行;
担保金额:不超过人民币1,000万元;
担保方式:连带责任担保;
担保期限:以担保协议具体约定为准。

注:2020年4月29日,公司第四届董事会第二十一次会议审议通过了《关于为控股孙公司贷款提供担保的议案》,公司为必控科技向成都银行申请不超过人民币1,000万元贷款事项提供了保证担保,该笔担保在2021年6月28日到期。2020年11月22日,公司第四届董事会第三十次会议审议通过了《关于为控股孙公司申请银行授信提供担保的议案》,公司为必控科技向成都银行申请不超过人民币2,000万元贷款事项提供了保证担保,该笔担保仍在履行中。本次董事会审议的1,000万元的担保事项为新增额度。

(二)担保协议二

担保方:上海康达化工新材料集团股份有限公司;
被担保方:成都必控科技有限责任公司;
金融机构:中国民生银行股份有限公司成都分行骡马市支行;
担保金额:不超过人民币3,000万元;
担保方式:连带责任担保;
担保期限:以担保协议具体约定为准。

注:2020年11月22日,公司第四届董事会第三十次会议审议通过了《关于为控股孙公司申请银行授信提供担保的议案》,公司为力源兴达向成都银行申请不超过人民币2,000万元贷款事项提供了保证担保,该笔担保仍在履行中。本次董事会审议的2,000万元的担保事项为新增额度。

(三)反担保协议一

保证人:北京首创融资担保有限公司;
反担保保证人:上海康达化工新材料集团股份有限公司;
担保申请人:北京力源兴达科技有限公司;
保证方式:反担保;
担保金额:不超过人民币1,000万元;
保证期间:以担保协议具体约定为准。

注:上述事项系公司与北京首创融资担保有限公司初步协商后制订的预案,相关担保事项以正式签署的担保协议为准。

(四)反担保协议二

保证人:北京中关村科技融资担保有限公司;
反担保保证人:上海康达化工新材料集团股份有限公司;
担保申请人:北京力源兴达科技有限公司;
保证方式:反担保;
担保金额:不超过人民币1,000万元;
保证期间:以担保协议具体约定为准。

注:上述事项系公司与北京中关村科技融资担保有限公司初步协商后制订的预案,相关担保事项以正式签署的担保协议为准。

四、董事会意见

(上接B065版)

同夏:

预付账款前五名单位名称、金额、关联关系、产生原因占比	金额/万元	占比	关联关系	产生原因
北京一数科技有限公司	5,434.02	92.089%	否	预付账款
玉藏汇源经贸有限公司	262.92	6.38%	否	预付账款
云南融之众经贸有限公司	200.00	4.83%	否	预付账款
江西南梓智装备有限公司	102.86	2.49%	否	预付账款
湖南广汇工程技术有限公司	42.00	1.01%	否	预付账款
合计	4,041.30	97.60%		

预付账款大幅上升主要是因为公司本期智能教育设备产品预付款项增加所致。最主要预付账款供应商为北京一数科技有限公司。

2020年9月11日,公司与北京一数科技有限公司(以下简称“北京一数”)签订《购销合同》,购买一批教学—教育生产控制组件(普通型),共计500套,每套14,920元,合同价款共计1,460万元,该价款为含税、含运费的价格,合同约定的交付价格为随行市场价格,在公司暂停发货形势下,为增强供应商信心,确认交付货款为支付60%的预付款后北京一数开始备货,再支付30%货款后发货,完成交货交付后再支付10%尾款。

北京一数成立于2015年3月18日,注册资本6,803.6549万元,统一社会信用代码为9111010333453570K,经营范围:技术开发、技术服务;货物进出口、技术进出口、代理进出口;零售通讯设备、电子产品、销售家用电器、计算机、软件及辅助设备、医疗器械。法定代表人为曹鹏,住所为:北京市东城区青龙胡同甲1号。

公司采购北京一数投影机500套,已经下发提货订单201套,发货101套,另外100套尚未发货。合同签订后按照60%支付预付款4,476万元。因为幼儿园疫情防控措施相对严格,出现部分幼儿园关闭、幼儿园施工无法进入园区等情形,该项目的进度较计划有所延迟,因此公司放缓了安装和采购进度。为保障公司权益,并对对方商议,对于已下订单且出货部分,公司按照该部分的价格从预付价款中全额结转,不再支付后续尾款,直至对应货款的订单全部发货完成。公司采购教育设备并销售、安装相关业务的毛利率约为23%,利润率合理,采购价格按照成本合理确定。相关业务的销售模式是买断式销售。根据双方约定,北京一数提供相关的设备硬件和交互系统,公司根据下游公司的内容需求进行内容和软硬件的集成安装。在向终端客户安装的过程中,北京一数根据需要提供人员配合相关工作。

交易对方北京一数不是公司的关联方,该笔交易不构成关联交易,不存在违规提供财务资助或关联方资金占用的情形。

会计处理回复:

- (1)执行采购与付款循环内控测试,检查合同、验收单、入单单、发票,判断其有效性;
- (2)取得并检查主要供应商明细,重点检查前五大供应商预付账款,对重要供应商进行走访。

- (3)追溯预付会计包括但不限于是否关联方、是否存在关联交易非关联化的文件;
- (4)检查采购付款预付对账单及相关银行流水;
- (5)通过国家企业信用信息公示平台查询前五大预付供应商的工商信息,关注是否存在关联关系;

- (6)项目组评价被审计单位与预付账款相关的减值准备计提的会计政策、会计估计的合理性;
- (7)了解重要供应商采购内容、性质、商业条款及商业背景;

(8)对期末余额执行函证,并关注期后结转情况及采购付款情况。

经检查,未发现存在违规提供财务资助或关联方资金占用的情形。

7、根据年报,你公司其他权益工具投资余额为6,008.41万元,主要为投资北京卡拉卡科技有限公司,请说明上述投资的发生原因,是否构成公允价值投资,投资期限、投资进展、投资标的公司的经营情况,并请结合经营情况说明公允价值变动是否恰当。请年审会计师发表明确意见。

回复:

北京卡拉卡科技股份有限公司(以下简称“卡拉卡”)的主营业务为媒体资产(包括音乐、视频和图书等)管理软件的研发及运营、视频及音乐数据的分析和处理、电信增值业务及互联网相关业务。2017年,公司计划将旗下业务与“互联网+”业态的交互与融合,布局新兴“自媒体”领域,结合公司业务及转型的内在需求,基于其盈利能力和发展前景,并综合考虑公司的产业升级需求,为实现公司的快速发展和在关键领域的布局,投资并购具有战略意义的标的,是较好的举措之一。公司投资卡拉卡长是在公司围绕新业态做的有针对性的投资尝试。另外,近年来消费者对小家电需求不断增长变化,消费者更加追求时尚,使得小家电产品设计逐渐融入时尚、健康等元素,公司有意对现有产品与卡拉卡在媒体资产运营方面的业务进行有机结合,使传统产品呈现年轻化、个性化。

2017年3月16日,公司与卡拉卡股东韩晨及吴筱经友好协商,由原股东卡拉卡转让的形式成为卡拉卡的股东。为此,公司与各方签订《框架协议》并于2017年3月18日披露了《关于签订卡拉卡框架协议的公告》(公告编号:2017-022)。本次股份受让方,公司全资子公司深圳前海伊立浦资产管理有限公司(以下简称“前海伊立浦”),于2017年11月16日分别与韩晨及吴筱签订了《股份转让协议》,公司于2017年11月16日披露了《对外投资进展公告》(公告编号:2017-098)。该次交易以上海中威资产评估有限公司出具的沪中威评字(2017)第1242号评估报告作为评估依据,以收益法评估的结果作为定价依据。

前海伊立浦于2019年1月2日与卡拉卡股东韩晨及吴筱在北京股权登记管理中心完成股权转让手续,以人民币9,985.60万元受让卡拉卡10%的股权;此次交易不构成关联交易。

根据经审计的2020年度财务报告,卡拉卡的主要经营情况如下:(单位:人民币万元)

	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	13,727.76	14,556.36
净资产	12,038.16	12,066.26
营业收入	8,720.22	8,630.90
净利润	620.17	1,413.23

2020年度卡拉卡的业务受疫情影响,有所下降。未来几年卡拉卡在保持现有业务正常发展的同时,同时也进行了新业务的拓展,其中包括:(1)音乐版权的购买和运营,预计3年内扩展到上千首歌曲。(2)卡拉卡自主研发的音乐类APP软件已经完成开发,在各软件市场已经上线,2021年下半年开始将进行大力推广。(3)卡拉卡与中国移动5G产业研究院合作,共同打造直播、党史学习教育、依托中国移动的5G网络优势和大量企业客户群,对视频彩铃、视频来电等业务进行落地和推广。(4)卡拉卡正在控股的游戏公司与紫光游戏共同开发的手游英雄英雄志将在2021年9月开发完成,后续新游戏开发项目也正在立项中,卡拉卡将把业务进一步延伸至游戏领域。

2019年、2020年年报编制过程中,公司聘请北京中惠资产评估有限公司对该项投资2019年末和2020年末的公允价值进行了评估,并获得了具有资质的《深圳前海伊立浦资产管理有限公司拟确认2019年度其他权益工具投资公允价值涉及北京卡拉卡科技股份有限公司全部权益性项目资产评估报告》(中中威评字(2020)第2005号)以及《深圳

公司第四届董事会第三十七次会议审议通过了《关于为控股孙公司贷款提供担保和反担保的议案》。

公司作为必控科技贷款提供担保,为力源兴达贷款提供担保是为了满足必控科技和力源兴达日常经营的需要,提高其经营效率和盈利能力。必控科技和力源兴达为公司控股孙公司,经营稳健,财务状况稳定,资信情况良好,公司在担保期内有能力对其经营管理风险进行控制,不存在损害公司及股东利益的情形,有利于支持必控科技的经营和业务持续健康发展。由于必控科技其他股东参股比例较小,故没有提供比例担保。

公司董事会同意上述担保和反担保事项。

五、独立董事意见

1、公司本次为控股孙公司成都必控科技有限责任公司和北京力源兴达科技有限公司贷款提供担保与反担保,主要是为满足其正常生产经营活动对流动资金的需求以及促进业务发展,担保的财务风险处于公司可控的范围之内。

2、成都必控科技有限责任公司、北京首创融资担保有限公司和北京中关村科技融资担保有限公司主体资格、资信状况及公司对外担保的审批程序均符合中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》以及公司《公司章程》、《对外担保管理办法》的相关规定。

3、本次担保事项符合诚实信用和公平公开的原则,不会损害公司利益,不会对公司产生不利影响,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

公司已履行了必要的审批程序,我们一致同意公司为控股孙公司贷款提供担保和反担保的事项。

六、监事会意见

公司第四届董事会第二十七次会议审议通过了《关于为控股孙公司贷款提供担保和反担保的议案》,公司本次为控股孙公司必控科技和力源兴达的贷款提供担保和反担保主要是为满足其正常生产经营活动对流动资金的需求以及促进业务发展,其还款能力处于公司可控的范围之内,本次担保事项不会损害公司和股东的利益。

七、累计对外担保金额及逾期担保情况

截至本公告披露日,公司及控股子公司累计对外担保总额为41,967.40万元,占公司截至2020年12月31日经审计净资产的比例为17.979%,目前公司及控股子公司对外的担保余额为人民币16,670.27万元(其中含1,180万元境外担保),以董事会审议前一日即2020年3月16日汇率1美元=7.0087元人民币折算,为人民币1,270.27万元,占公司截至2020年12月31日经审计净资产的比例为7.1418%。若包含本次董事会审议的两个担保事项,公司及控股子公司累计对外担保总额为87,967.40万元,占公司截至2020年12月31日经审计净资产的比例为37.6866%。公司及控股子公司除提供中小企业融资担保有限责任公司、北京首创融资担保有限公司和北京中关村科技融资担保有限公司提供担保及对子公司下属孙公司担保外无其他对外担保行为,不存在逾期担保、涉及诉讼的对外担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情形。

八、备查文件

- 1、公司第四届董事会第三十七次会议决议;
- 2、公司第四届监事会第二十七次会议决议;
- 3、独立董事关于公司第四届董事会第三十三次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

上海康达化工新材料集团股份有限公司董事会
二〇二一年五月二十七日

证券代码:002669 证券简称:康达新材 公告编号:2021-047 上海康达化工新材料集团股份有限公司 关于下属全资孙公司在境外发行美元 债券的进展公告

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

上海康达化工新材料集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年3月17日召开了第四届董事会第十六次会议、第四届监事会第十五次会议审议通过了《关于下属全资孙公司在境外发行美元债券的议案》和《关于为下属全资孙公司在境外发行美元债券提供担保的议案》,而公司子公司上海康达新材料(香港)有限公司(以下简称“香港公司”)在境外发行总额不超过2,000万美元(含2,000万美元)境外公司债券,且公司为本次发行提供担保,担保额度不超过2,000万美元(含2,000万美元)。该事项已经公司2020年第二次临时股东大会审议通过,具体内容详见公司刊登在《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》、《中国证券报》及巨潮资讯网的《关于为下属全资孙公司在境外发行美元债券的公告》(公告编号:2020-030)、《关于为下属全资孙公司在境外发行美元债券提供担保的公告》(公告编号:2020-031)、《2020年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号:2020-043)。

2021年5月26日,香港公司完成1,180万美元三年期债券的发行。本次发行的基本情况如下:

- 1.发行人:上海康达新材(香港)有限公司;
- 2.发行方式:公开发行;
- 3.发行规模:3年期债券1,180万美元;
- 4.债券类型:美元公司债券;
- 5.债券交割日:2021年5月26日;
- 6.债券交割期:2024年5月26日;
- 7.债券利率:票面年息为3%,每半年付息一次;
- 8.信用评级:无评级;
- 9.清算系统:欧洲清算系统;
- 10.担保方:上海康达化工新材料集团股份有限公司;
- 11.担保金额:不超过2,000万美元;
- 12.担保期限:2021年5月26日—2024年5月26日;
- 13.担保方式:不可撤销的连带保证责任保证担保。

特此公告。

上海康达化工新材料集团股份有限公司董事会
二〇二一年五月二十七日

证券代码:002669 证券简称:康达新材 公告编号:2021-045 上海康达化工新材料集团股份有限公司 关于新增2021年度公司日常关联交易 预计的公告

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

一、日常关联交易基本情况

1、日常关联交易概述

上海康达化工新材料集团股份有限公司(以下简称“公司”或“康达新材”)董事刘丙汉担任东方风电(山东)有限公司(以下简称“东方山东风电”)董事,董事刘君现担任东方山东风电监事,根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定,东方山东风电为公司关联方,公司与东方山东风电之间的

比较楼层调整:以评估对象所在楼层第8层)为基准100%,楼层每增加一层,修正+0.5%;楼层每降低一层,修正-0.5%。

C. 实物状况调整

影响办公用房销售价格的实物状况有成新率、外立面及建筑公共部分装饰、建筑附属设施配套、建筑结构、建筑面积、建筑室内层高、内部装修、物业管理、景观效果等。本次仅对房价的影响因素修正如下:

建筑附属设施配套:以评估对象3部垂直电梯为100%,2部垂直电梯修正-1%。

建筑面积:以评估对象建筑面积为基准100%,100-200㎡不修正,200-300㎡修正-1%;300-400㎡修正-2%。

(二)办公成本部分——收益法

1.租金市场比较

比较案例	康大大酒店商务中心	品牌国际	银河科技园
不动产取得日期(年/月)	6,390	12,1500	7,2500
建筑面积(m ² /m ²)	35.4	35.4	35.2
租金单价(m ² /m ²)	150	340.02	200
修正后租金单价(m ² /m ²)	31.3	36.5	31.2

(3)收益修正(修正率按算术平均)

2.年租金有效毛收入的确定

分为两个阶段出租。第一阶段为前年(即2020年12月31日至2025年12月30日),预测区域同类型物业的年净收益递增7%,出租率为90%;第二阶段为第一个收益年限止,预测区域同类型物业的年净收益递增3%,出租率为95%;其他人为一个月押金息,利率按现行一年期定期存款1.5%。

3.年费用的确定

营运费用是维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用,主要包括管理费、维修费、营业税及附加、房产税、保险费等等。

- a. 管理费:年租金在毛收入的90.5%;
- b. 维修费:建筑物建造成本的0.5%;
- c. 税费:房产税为房产租金有效毛收入(不含税)12%;增值税税率按9%计征,城建税税率为增值税的5%;教育附加费合计为增值税的5%。
- d. 城镇土地使用税:缴纳标准为8元/平方米。换算成建筑面积为2.54元/平方米。
- e. 保险费:房地建筑物价值的2%。
- f. 年收益数:年总收益=年总收益-年总费用
- g. 报酬率:6.5%。
- h. 收益年期:40.65年。

8. 收益年期的收益现值不含税价格为7,043元/㎡。

9. 收益年期期末时的建筑物残余价值92元/㎡。

8. 采用收益法的评估单价为7,135元/㎡。

(三)办公成本部分——评估结果的确定:取市场法结果、评估单价为7,158元/㎡(8层为基准)。

由于账面价值净值不含增值税、包含过户契税、为与账面价值净值一致,故本次评估需考虑过户契税,根据当地不动产交易中心交易过户契税费率为3%,则包含契税的评估单价为7,158×3%+7,158=7,372.74元/㎡。

考虑上述修正因素后,评估对象办公用房的评估结果如下:

房屋名称	建筑面积(m ²)	取得价款(元)	评估价值(万元)
康大大酒店3楼	1,042.73	7,183.37	749.55
康大大酒店4楼	1,042.73	7,226.46	753.42
康大大酒店5楼	1,042.73	7,262.53	757.29
康大大酒店6楼	1,042.73	7,288.58	761.04
康大大酒店7楼	1,042.73	7,358.66	764.93
康大大酒店8楼	1,042.73	7,372.74	768.79
康大大酒店9楼	1,042.73	7,400.92	772.64
康大大酒店10楼	1,042.73	7,446.90	776.51
康大大酒店11楼	1,042.73	7,482.95	780.37
康大大酒店12楼	1,042.73	7,530.93	784.14
康大大酒店13楼	1,042.73	7,567.11	788.00
康大大酒店14楼	1,042.73	7,604.19	791.87
康大大酒店15楼	1,042.73	7,651.27	795.74
康大大酒店16楼	1,042.73	7,687.32	799.60
合计	14,508.22	10,843.65	