

证券代码：400192

证券简称：宋都 5

主办券商：财通证券

宋都基业投资股份有限公司 关于出售资产抵偿部分债务暨关联交易的公告的 更正说明公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司于 2024 年 5 月 28 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台披露了《关于出售资产抵偿部分债务暨关联交易的公告》(公告编号:2024-069)，现对部分内容进行补充说明，补充内容如下：

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

(四) 出售资产抵偿债务的必要性

公司与宋都服务均为拥有众多中小股东的公众公司。虽然俞建午先生同时为两家公司的实际控制人，但本次以资抵债的行为源自多年双方商务合作遗留问题，以资抵债的方案源自双方经营管理层的商议，所获资产所有权为公司名下，是不增加现金减少情况下的选择，与实控人无直接关系，目前情况下符合双方公众公司利益。

公司所欠宋都服务的车位管理费、物业费款项为其日常经营产生的，且已超一年，部分款项账龄已超两年。宋都服务同意公司以其子公司名下的商业用房及地下车位使用权和储藏室使用权抵债，有利于公司的持续经营。

宋都服务并未占用公司资金，公司控股股东的资金占用与宋都服务没有直接的关系。若宋都服务通过诉讼等方式向公司追诉此账款，将对公司经营产生重大不利影响。

本次以资抵债可以降低公司对外负债，因此，本次交易具有必要性和合理性。

七、关于本次评估的技术说明补充

本次公司就抵偿债务涉及的桐庐桐郡置业有限公司持有的位于杭州市桐庐县县城开元街 5 号、7 号、9 号、11 号、13 号、15 号、17 号的商业用房（建筑

面积合计 5,631.17 平方米) 及地下车位使用权和储藏室使用权聘请了坤元资产评估公司进行了评估, 并出具了坤元评报(2024)438 号资产评估报告, 评估价值为 100,050,000.00 元(大写为人民币壹亿零伍万元整)。具体评估过程如下:

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定, 通行的评估方法有收益法、市场法和成本法。由于委估资产分别为商业用房、车位和储藏室, 成本法无法反映其合理价值水平, 故不适宜采用成本法评估; 由于委估资产所在区域类似房地产租售比(每平方米建筑面积的租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值) 远低于合理区间, 收益法无法反映其合理价值水平, 且未来租赁现金流增幅及对应风险较难预测, 故不适宜采用收益法评估; 由于委估资产周边类似房地产的市场交易案例较容易取得, 且市场法评估结果能够直接反映委估资产的价格水平, 故本次采用市场法评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料, 确定采用市场法对委托评估的单项资产价值进行评估。

(二) 选用的评估方法简介及参数的选取线路

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产(参照物) 的市场价格的基础上, 以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化, 然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正, 确定待估房地产评估价值的评估方法。基本公式为:

$$\text{待估房屋建筑物比准价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{不动产状况修正系数}$$

1. 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。

2. 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、不动产状况的不同, 对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正及不动产状况修正, 得出比准价格。具体如下:

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。

3. 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上按平均数确定评估单价，再乘以待估房地产的建筑面积确定房地产市场价格。

(三) 评估过程

评估专业人员通过电话询价、线上查询、现场调研等方式对位于桐庐县春江路、瑶琳路、梅林路、上杭路、滨江路、七里泷大街等沿街商业进行了市场调查。经调查，桐庐县的沿街商业单价约在 10,000 元/平方米-22,000 元/平方米，其中，位于城南街道的元尊府和云都凤凰城 2024 年 1-2 月的商业成交均价分别为 16,000 元/平方米和 18,400 元/平方米，部分面积小、商服繁华度优的商铺挂牌单价在 25,000-30,000 元/平方米。

本次评估根据替代原则，按地区相同、价格类型相同等特点，评估专业人员并对比较案例进行了现场勘察，最终选择用途、内外部环境、地理位置相近的三个比较案例，详细情况如下：

案例	名称	位置	建筑面积 (平方米)	楼层	挂牌/成交日期	开发商销售单价 (元/平方米)	换算成一楼销售单价 (元/平方米)
一	城南路沿街商铺	杭州市桐庐县 蓝城城南路	210.53	1-2 层，1 楼 2 楼面积相同	2024 年 3 月	17,002	20,002
二	梅林路沿街商铺	杭州市桐庐县 观澜府梅林路	1,004.40	1-2 层，1 楼 2 楼面积相同	2024 年 3 月	19,550	23,000
三	滨江东路沿街商铺	杭州市桐庐县 津茂江山印滨 江东路	295.16	1 层	2024 年 3 月	19,800	19,800

备注：挂牌单价含增值税，但不包括资产交易过程中涉及的相关税费。

本次评估采用市场法对杭州市桐庐县县城开元街 7 号一楼的价格进行计算，修正因素具体如下：

区域状况修正考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、公共交通便利程度、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素、基础设施保障程度、人流量因素等；实物状况修正考虑的因素主要有楼盘品质、新旧程度、楼层因素、

面积因素、装修条件、内部格局、临街因素、物业管理条件、停车便捷度、其他因素等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况、其他特殊情况等。

最终确定杭州市桐庐县县城开元街7号一楼的评估单价为19,600元/平方米。

本次评估以杭州市桐庐县县城开元街7号一楼的评估单价为基准价，对各项商业用房的楼层因素、位置、装修条件、面积因素等进行修正，得出相应的评估单价。

其中，本次评估主要修正因素为楼层因素的修正，参照杭州市商业用地楼层修正系数确定，具体如下：

楼层	修正系数
1层	1.0
2层	0.7
3层	0.5
4层	0.4
5层	0.4
6层	0.4

修正后各项商业用房的评估单价如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	楼层	评估单价
1	杭州市桐庐县县城开元街5号	1层	20,800
2	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢201室	2层	14,600
3	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢301室	3层	10,400
4	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢401室	4层	8,300
5	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢501室	5层	8,300
6	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢601室	6层	8,600
7	杭州市桐庐县县城开元街7号	1层	19,600
		2层	13,700
8	杭州市桐庐县县城开元街9号	1层	19,600
		2层	13,700
9	杭州市桐庐县县城开元街11号	1层	19,200
		2层	13,400
10	杭州市桐庐县县城开元街13号	1层	19,200
		2层	13,400
11	杭州市桐庐县县城开元街15号	1层	19,600
		2层	13,700
12	杭州市桐庐县县城开元街17号	1层	19,600

序号	建筑物名称	楼层	评估单价
	杭州市桐庐县县城开元街 17 号	2 层	13,700
	杭州市桐庐县县城开元街 17 号	3 层	9,800

（四）评估结论及分析

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产在 2024 年 2 月 29 日的评估价值为 100,050,000.00 元（大写为人民币壹亿零伍万元整），与账面价值 98,263,309.14 元相比，评估增值 1,786,690.86 元，增值率 1.82%。本评估结论含增值税。具体结果如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	不动产名称	建筑面积 (平方米)	评估结果	备注
1	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020488 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号	485.05	10,090,000.00	
2	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020495 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 201 室	474.17	6,920,000.00	
3	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020494 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 301 室	320.21	3,330,000.00	
4	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020492 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 401 室	320.21	2,660,000.00	
5	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020490 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 501 室	320.21	2,660,000.00	
6	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020496 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 601 室	154.96	1,330,000.00	
7	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020489 号	杭州市桐庐县县城开元街 7 号	656.48	11,200,000.00	
8	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020498 号	杭州市桐庐县县城开元街 9 号	613.09	10,250,000.00	
9	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020493 号	杭州市桐庐县县城开元街 11 号	656.59	10,970,000.00	
10	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020497 号	杭州市桐庐县县城开元街 13 号	625.52	10,270,000.00	
11	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020491 号	杭州市桐庐县县城开元街 15 号	432.60	7,140,000.00	
12	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020499 号	杭州市桐庐县县城开元街 17 号	572.08	8,440,000.00	
13		地下室-车位使用权	5,232.13	6,050,000.00	96 个车位
14		地下室-储藏室使用权	1,849.00	8,740,000.00	
合 计			12,712.30	100,050,000.00	

除上述事项外，公告其他内容保持不变，更正后的《关于出售资产抵偿部分债务暨关联交易的公告（更正后）》（公告编号 2024-069），与本公告同时在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台披露，公司 2023 年年度股东大会将审议更正后的《关于出售资产抵偿部分债务暨关联交易的议案》，请各位股东审议。

对此造成的不便，公司深表歉意。

特此公告。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2024年6月17日