

**安徽中联合国信资产评估有限责任公司**  
**关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知**  
**书》第 192013 号反馈意见的回复**

中国证券监督管理委员会：

根据贵会2019年8月9日下发的中国证券监督管理委员会第192013号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的要求，安徽中联合国信资产评估有限责任公司作为合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产聘请的评估机构，对反馈意见所涉及的有关事项进行了认真讨论研究，并按照其要求对所涉及的事项进行了核查、资料补充和问题答复，并就此发表核查意见。现将具体情况汇报如下：

问题七、申请文件显示，工业科技自主开发多个产业园工业地产项目，主要位于安徽省合肥、巢湖、阜阳、蚌埠等地。请你公司：1)补充披露标的资产主要项目所在城市及园区经济总量、增长潜力、固定资产投资规模、招商引资规模等因素，并结合上述因素及标的资产具体项目开发情况、核心竞争力、土地获取能力、与地方政府合作情况等，补充披露：标的资产主营业务发展模式的选择标准及相关模式可持续性，行业竞争风险对标的资产业务持续盈利能力有无重大不利影响。2)结合标的资产所属园区土地及建筑物面积、销售和交付安排等，补充披露报告期标的资产收入确认及其时点与相关项目交付进展,与销售与出租比率、时间、面积、价格等的匹配性。3)结合标的资产项目所在区域同类物业售价、租金变动趋势，补充披露报告期内标的资产各项目售价、租金合理性；如存在较大差异，请说明原因及合理性。4)结合标的资产主要经营区域工业地产在销售、信贷等方面的政策及其变化情况，补充披露对标的资产未来持续盈利能力及本次评估影响，如有对园区内地产租售比例的限制政策，请补充披露对标的资产现有和未来主营业务的影响。5)结合报告期标的资产项目管理、产品定位、合作配合单位选取等方面实际效果，补充披露标的资产经营风险管控制度执行情况及其有效性，风险防范和应对措施可行性。6)结合现有市场供求和竞争状况、业务区域性及周期性特点、未来标的资产主要发展区域及市场容量、标的资产核心竞争力等，补充披露标的资产是否面临储备项目不足、工业土地存量不足,获取优质地块难度加大，销售与租赁渠道受限、销售或租赁价格大幅波动等风险，如是，进一步补充披露对标的资产持续盈利能力的影响。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、【说明与分析】

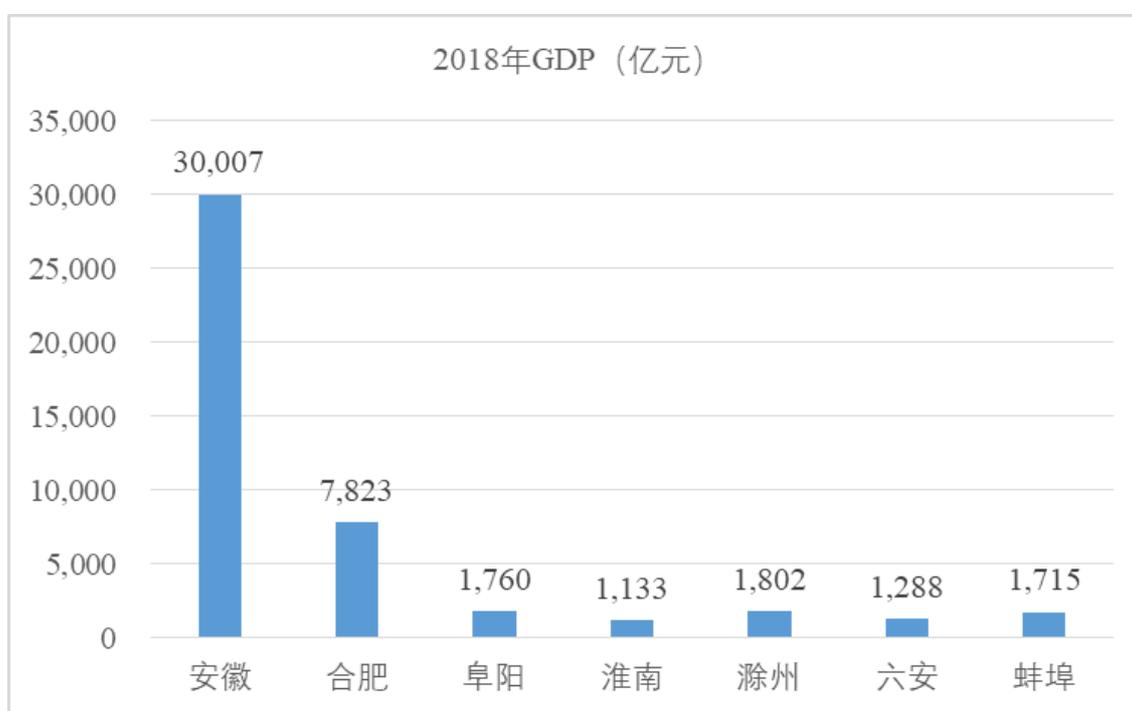
（一）补充披露标的资产主要项目所在城市及园区经济总量、增长潜力、固定资产投资规模、招商引资规模等因素，并结合上述因素及标的资产具体项目开发情况、核心竞争力、土地获取能力、与地方政府合作情况等，补充披露：标的资产主营业务发展模式的选择标准及相关模式可持续性，行业竞争风险对标的资产业务持续盈利能力有无重大不利影响

## 1、标的资产主要项目所在城市及园区经济总量、增长潜力、固定资产投资规模、招商引资规模等

标的资产主要在安徽省内从事园区工业地产开发，其自成立至今主要在合肥市及周边地区内的开发区投资开发项目，近年来开始陆续在安徽省其他地级市投资开发项目，如阜阳市、滁州市、淮南市、六安市、蚌埠市等地。

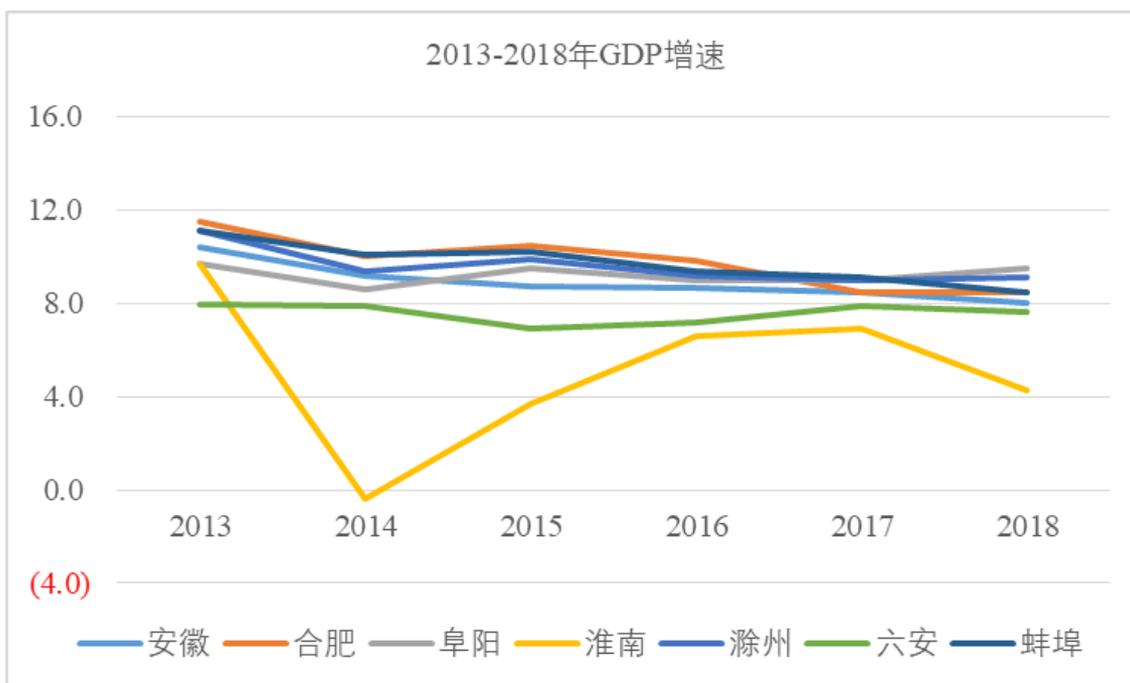
### (1) 标的资产主要项目所在城市的经济总量、固定资产投资规模、招商引资规模

2018年，标的公司开发的项目所在城市 GDP 总量情况如下：



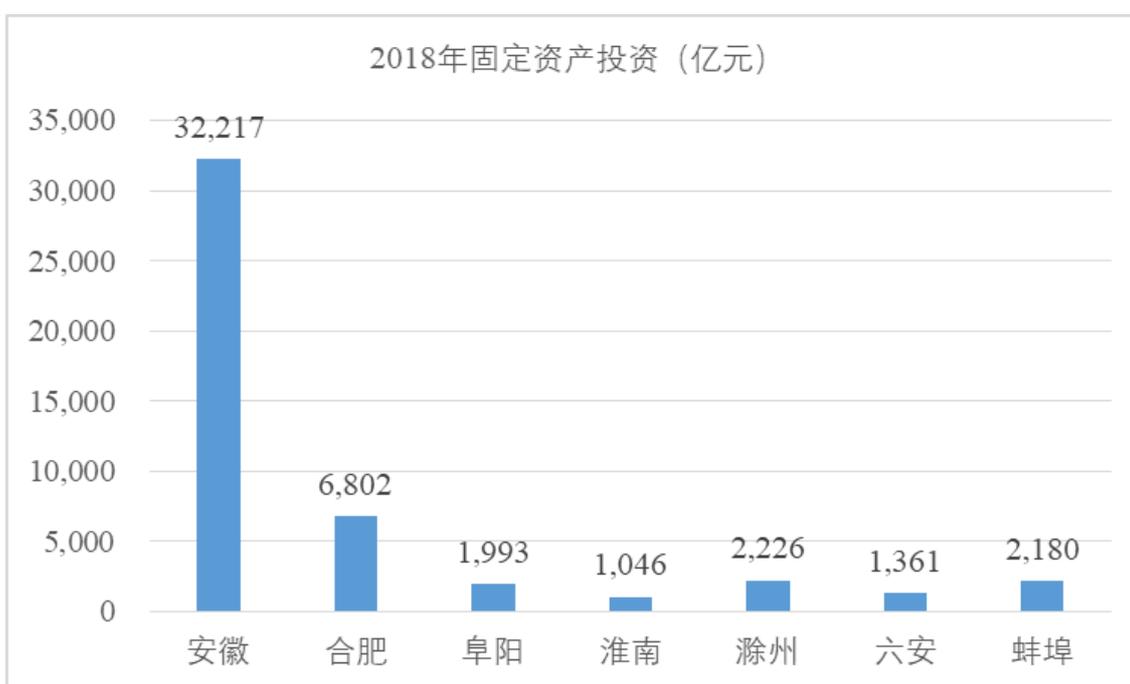
数据来源：wind

2013年-2018年，标的公司开发的项目所在城市 GDP 增长情况如下：



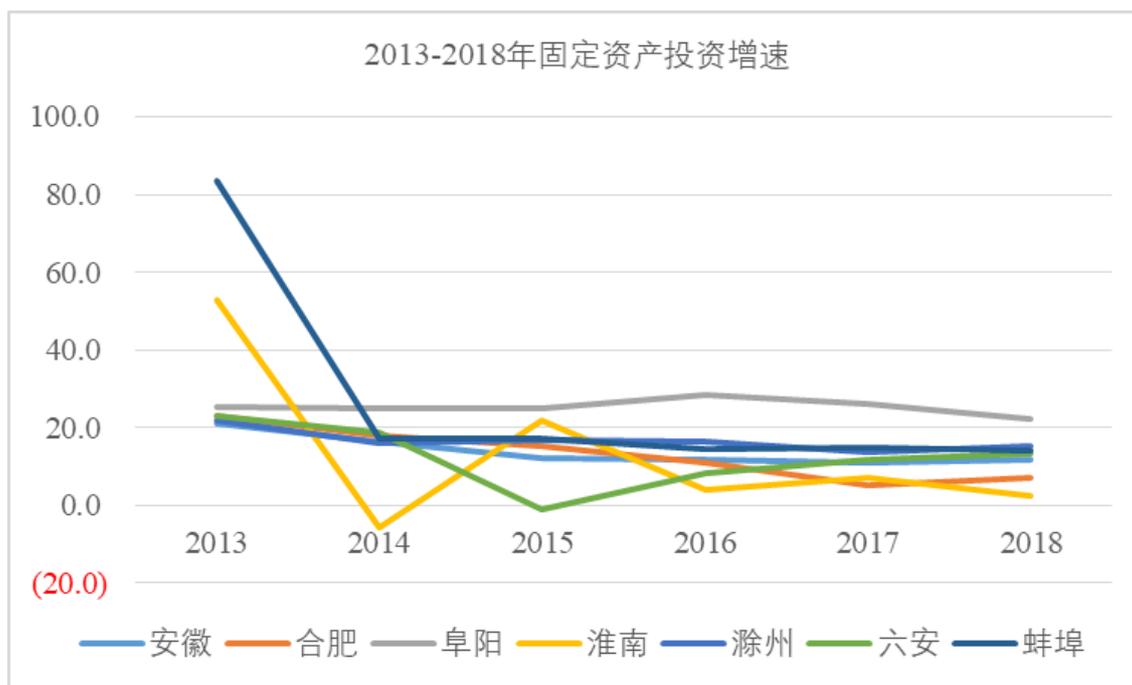
数据来源：wind

2018年，安徽省GDP为30,006.82亿元，增速为8.02%，高于全国GDP增速。2018年，标的公司开发的项目所在城市固定资产投资情况如下：



数据来源：wind，各市统计公报

2013-2018年，标的公司开发的项目所在城市固定资产投资增速情况如下：



根据市政府工作报告，合肥市 2018 年完成招商引资 3,000 亿元、增长 9.1%；阜阳市 2018 年实际到位市外资金 920 亿元、增长 17.6%；淮南市 2018 年到位亿元以上内资 545 亿元，引进亿元以上省外项目资金 460 亿元，新开工 5,000 万元以上招商引资工业项目 102 个；六安市 2018 年预计到位内资 541 亿元、增长 10%；蚌埠市 2018 年实际到位市外亿元以上项目资金 1,000 亿元，增长 10%。

## (2) 标的资产主要项目所在园区的经济发展情况

目前，标的资产开发的项目主要位于合肥市区县的经济开发区内，包含：肥西桃花工业园、庐阳经济开发区、庐江高新技术产业开发区、安徽巢湖经济开发区、合肥新站高新技术产业开发区。上述开发区的情况如下：

### ①肥西桃花工业园

2018 年，肥西桃花工业园累计实现规模以上工业总产值 1,148.3 亿元；工业投资 62.5 亿元，同比增长 21.6%。2017 年，桃花工业园招商引资到位省外资金 153.78 亿元，同比增长 5.3%。

### ②庐阳经济开发区

根据庐阳经济开发区所在区合肥庐阳区的统计数据，2018 年全区实现地区生产总值 868.94 亿元，增长 8.1%，固定资产投资增长 1.9%，实现招商引资 248.2 亿元。

### ③庐江高新技术产业开发区

2018年，庐江高新技术产业开发区实现规模以上工业总产值49.8亿元，同比增长39.9%；固定资产投资24.3亿元，同比增长125.4%；工业投资11.7亿元，同比增长22%；实现招商到位资金53.7亿元。

### ④安徽巢湖经济开发区

2018年，安徽巢湖经济开发区累计实现GDP合计30.6亿元，增长10.3%；规模以上工业增加值10.5亿元，增长20.9%；固定资产投资48.9亿元，增长51.6%；招商引资总量155亿元，增长3.3%。

### ⑤合肥新站高新技术产业开发区

2018年，合肥新站高新技术产业开发区完成地区生产总值同比增长10.1%，规模以上工业增加值同比增长12.8%，固定资产投资同比增长12.3%。招商引资总量完成245亿元，其中工业到位资金210亿元。

## (3) 安徽省及合肥市服务业集聚区发展现状及规划

根据《安徽省省级服务业集聚区发展规划（2017—2021年）》，“十二五”以来，随着服务业快速增长，安徽省省级服务业集聚区建设稳步推进，产业规模逐步壮大，空间布局不断完善，对区域经济增长的贡献日益提升。截至2016年底，131家省级服务业集聚区入驻企业2.85万家，累计完成投资4,850.9亿元。

根据发展规划，至2021年，省级服务业集聚区将达到200家、其中示范园区50家，集聚区总营业收入、吸纳就业、完成税收均较2016年翻一番以上。生产性服务业集聚区占比保持在75%以上。培育一批具有较强影响力和竞争力的服务业领军企业，形成一批具有国际国内影响力和安徽特色的服务业品牌。土地等资源利用率持续提高，生态环境保持良好。

根据《合肥市服务业集聚区发展规划（2018—2022年）》，截至2017年底，合肥市共设立了60家服务业集聚区，其中省级服务业集聚区30家、市级服务业集聚区28家，省级示范物流园区2家；2017年，共实现营业收入2,927亿元，同比增长16%；累计入园企业18,148家，同比增长16%；完成投资901.9亿元，同比增长10%。

根据发展规划，到 2022 年，合肥市服务业集聚区达到 90 家，其中省级服务业集聚区 45 家、省级服务业集聚示范园区 18 家。集聚区总营业收入、完成税收均较 2017 年翻一番以上。集聚区服务业态迈入高端化、国际化，基本形成以科创、金融、智慧物流、跨境电商等为主导的服务业新格局。

**2、结合上述因素及标的资产具体项目开发情况、核心竞争力、土地获取能力、与地方政府合作情况等，补充披露：标的资产主营业务发展模式的选择标准及相关模式可持续性，行业竞争风险对标的资产业务持续盈利能力有无重大不利影响**

作为专注于开发、销售、出租及管理的工业地产开发商，标的公司主营业务发展模式主要为通过在工业园区内或其他地方获取工业土地，开发建设厂房等物业，然后以销售、租赁及后期服务等方式经营产业园区。

**(1) 标的资产具有长期产业园运营经验**

截至目前，标的公司自主开发了 18 个项目（包含拟开发项目），具体如下：

序号	项目名称	项目位置	用地性质	建设项目
1	立恒工业广场项目	安徽省合肥市肥西桃花工业园区	工业用地	厂房
2	立恒工业广场二期项目	安徽省合肥市肥西桃花工业园区	工业用地	厂房
3	兴庐科技产业园项目	安徽省合肥市庐阳经济开发区	工业用地	厂房、物流中心、研发楼
4	创智天地项目	安徽省合肥市庐阳经济开发区	工业用地	厂房
5	庐江科技产业园项目	安徽省合肥市庐江高新技术产业开发区	工业用地	厂房
6	庐江创新产业园项目	安徽省合肥市庐江高新技术产业开发区	工业用地	厂房
7	合肥智慧产业园项目	安徽省合肥市合肥新站高新技术产业开发区	工业用地	厂房
8	巢湖科技创新园项目	安徽省合肥市居巢经济开发区	工业用地	厂房
9	巢湖花山工业园项目	安徽省合肥市安徽巢湖经济开发区	工业用地	厂房
10	阜阳中小企业园项目	安徽省阜阳市阜阳合肥现代产业园区	工业用地	厂房
11	颍上皖北科技园项目	安徽省阜阳市颍上经济开发区	工业用地	厂房
12	临庐新兴产业园项目	安徽省阜阳市临泉庐阳现代产业园区	工业用地	厂房
13	定远创智产业园项目	安徽省滁州市定远经济开发区	工业用地	厂房
14	寿县临港新兴产业园项目	安徽省淮南市寿县蜀山现代产业园	工业用地	厂房
15	舒城中小企业园项目	安徽省六安市舒城经济开发区	工业用地	厂房
16	蚌埠龙子湖中小企业产业园项目	安徽省蚌埠市	工业用地	厂房

序号	项目名称	项目位置	用地性质	建设项目
17	长临河科创小镇（启动区）项目	安徽省合肥市	科教用地	研发、展示中心、路演中心、人才公寓
18	合肥金融生态城项目	安徽省合肥市	商务设施用地	商业楼、商业用房等

经过多年发展，标的公司成功开发运营了多个产业园工业地产项目，开发运营经验不断丰富，逐渐形成了标准化的业务流程。

在园区运营过程中，标的公司不断引导中小企业集聚发展，累计向上千中小企业提供了工业厂房销售及租赁服务，已经成长为安徽省领先的科技产业园综合运营服务商，并在全国拥有一定的知名度。

标的公司以园区企业需求为导向，着力构建全方位服务体系，主要包含基础类服务、市场类服务、政务类服务、文化类服务等。通过全方位的配套服务优势，大大增强了标的公司产业园项目的吸引力，相关市场竞争风险对于标的公司业务持续盈利能力无重大不利影响。

### **(2) 与政府部门形成的长期良好合作关系有利于保证标的资产持续获取项目土地**

标的公司取得项目土地性质基本为工业用地，其土地供应一般由政府部门统一进行规划。在项目开发的前期，标的公司即与政府部门就项目规划、定位、产业政策、招商政策等进行充分沟通。地方政府根据项目需要协助提供项目建设用地，并通过“招、拍、挂”程序出让土地，确保项目土地满足开工要求，在项目建设过程中，协调、落实全程服务事项。

产业园区规划、土地使用受政策等影响较大，土地出让价格相对较低，整体竞争环境温和。2013年以来，从全国范围及合肥市情况来看，工业土地挂牌价格及溢价率波动较小，土地成交溢价率较低，基本按照挂牌价格成交。

因此，与政府部门形成的长期良好合作关系，有利于保证标的资产持续获得项目土地。

### **(3) 良好的区域经济发展前景为标的资产业务发展提供持续助力**

产业园区发展潜力和区域经济带动对于标的公司业务发展具有重要作用，而园区

成长的前提在于招商引资，这也是地方政府为拉动区域经济，创造就业的核心诉求所在。在长江三角洲区域一体化发展国家战略以及 G60 科创走廊区域战略推动下，安徽省以及合肥市将逐渐提升其在全国的地位。“十一五”初，合肥市提出了“工业立市”的发展战略，强化工业的主导地位，把精力向工业集中，资源向工业汇集，政策向工业倾斜，举全市之力招商引资。

近年来，安徽省及合肥市等城市 GDP、固定资产投资规模稳步增长，增速高于全国水平；合肥、阜阳、六安、蚌埠以及标的资产所在开发区，招商引资规模不断增长；安徽省及合肥市制定的服务聚集区发展规划为当地园区发展提供了有利支持，上述外部环境预计能够为标的资产的业务发展提供持续助力。

综上，标的资产具有长期产业园开发经验，与政府部门形成的长期良好合作关系有利于保证持续获得项目用地，良好的区域经济发展前景能够为业务发展提供持续助力，标的资产主营业务发展模式具有可持续性，行业竞争风险对业务持续盈利能力无重大不利影响。

(二) 结合标的资产所属园区土地及建筑物面积、销售和交付安排等，补充披露报告期标的资产收入确认及其时点与相关项目交付进展，与销售与出租比率、时间、面积、价格等的匹配性

### 1、标的公司所属园区土地及建筑物面积情况

截至 2019 年 4 月 30 日，标的公司项目开发情况如下：

序号	项目名称	土地证号	土地面积	建筑面积	项目进度
1	立恒工业广场	肥西国用[2011]第 4231 号	144,529.96	296,011.00	在建
2	立恒工业广场二期	肥西国用[2013]第 3419 号	99,907.59	294,571.66	竣工
		肥西国用[2014]第 4514 号	66,685.35		
3	兴庐科技产业园	合庐阳国用[2011]第 00015 号	50,808.89	195,654.26	竣工
		合庐阳国用[2012]第 012 号	21,080.22		
4	庐江科技产业园	庐国用[2013]第 0875 号	13,090.70	75,377.70	竣工
		庐国用[2014]第 1473 号	28,018.00		
5	巢湖科技创新园	皖(2018)巢湖市不动产权第 0495363 号	71,738.18	146,233.28	竣工
6	阜阳中小企业园	阜州国用[2013]第 A110029 号	75,518.30	106,395.01	竣工

序号	项目名称	土地证号	土地面积	建筑面积	项目进度
7	颍上皖北科技园	颍上国用[籍]第 20160198 号	59,200.80	68,421.79	竣工
8	巢湖花山工业园	皖(2017)巢湖市不动产权第 0495285 号	71,234.00	142,442.00	在建
		皖(2019)巢湖市不动产权第 1934532 号	4,794.11	15,576.00	拟建
9	定远创智产业园	皖(2018)定远县不动产权第 0013841 号	69,785.18	72,469.24	在建
10	临庐新兴产业园	皖(2017)临泉县不动产权第 0003520 号	51,707.96	70,080.88	在建
11	创智天地	合庐阳国用[2013]第 010 号	41,613.00	293,000.00	竣工
		合庐阳国用[2014]第 011 号	29,848.00		在建
		合庐阳国用[2014]第 012 号	35,929.43		
		合庐阳国用[2015]第 007 号	30,132.93		
		皖(2017)合不动产权第 0159040 号	12,236.38	34,500.00	拟建
		皖(2018)合不动产权第 0050249 号	56,682.31	141,530.00	
12	合肥智慧产业园	皖(2016)合不动产权第 0159982 号	93,623.74	139,366.50	在建
		正在办理	125,702.30	238,466.00	拟建
13	寿县临港新兴产业园	寿国用[2015]第 013561 号	78,579.00	115,627.80	在建
14	舒城中小企业园	舒国用[2015]第 010439-1 号	84,056.91	107,041.20	在建
		舒国用[2015]第 010439-2 号	14,814.10	18,600.21	竣工
15	蚌埠龙子湖中小企业产业园	皖(2016)蚌埠市不动产权第 0010402 号	27,240.83	48,049.16	竣工
		皖(2016)蚌埠市不动产权第 0010405 号	32,266.66	58,482.71	在建
		皖(2016)蚌埠市不动产权第 0010409 号	37,879.27	46,711.98	在建
16	庐江创新产业园	皖(2018)庐江县不动产权第 0006999 号	69,909.38	36,676.00	在建
17	长临河科创小镇（启动区）项目	皖(2019)肥东县不动产权第 0107705 号	41,549.20	81,000.00	拟建
		皖(2019)肥东县不动产权第 0107706 号	18,934.80		
18	合肥金融生态城项目	正在办理	81,163.64	-	拟建

注：临庐新兴产业园项目已于 2019 年 6 月竣工；长临河科创小镇（启动区）项目目前已经开始建设。

## 2、标的公司所属园区销售和交付安排

标的公司项目开发的主要经营模式为自主开发，主要通过“招、拍、挂”取得土地，

针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，房产建造完成并验收合格后交付客户。标的公司根据产业园的定位、招商政策，通常采用分期建设、验收、招商、交付的方式逐步开发相应土地。

报告期各期，标的公司在厂房完工并验收合格，签订了销售合同，取得了向买方收款的权利，并办理完成厂房实物移交手续时，确认房屋销售收入，报告期标的公司收入确认及其时点与园区各项目的销售和交付安排相匹配。

### 3、房屋销售情况

报告期内，标的公司房屋销售所涉交付面积、销售均价及确认的销售收入如下所示：

项目名称	2019年1-4月				
	交付时间	当期销售比率(%)	交付面积(平方米)	含税销售均价(元/平方米)	销售收入(万元)
立恒工业广场	2019年1-4月	9.71	1,557.19	2,693.00	399.38
兴庐科技产业园	2019年1-4月	21.32	16,441.28	2,535.39	3,970.00
庐江科技产业园	2019年1-4月	8.34	3,085.40	1,722.84	506.25
阜阳中小企业园	2019年1-4月	10.95	10,054.87	2,089.35	2,000.78
蚌埠龙子湖中小企业产业园	2019年1-4月	6.30	5,120.00	1,933.48	905.55
立恒工业广场二期	2019年1-4月	8.92	16,743.69	2,562.74	3,990.19
创智天地	2019年1-4月	3.79	3,280.50	4,883.69	1,481.26
颍上皖北科技产业园	2019年1-4月	0.02	-	-	3.81
合肥智慧产业园	2019年1-4月	1.51	2,226.00	4,000.00	809.45

(续上表)

项目名称	2018年度				
	交付时间	当期销售比率(%)	交付面积(平方米)	含税销售均价(元/平方米)	销售收入(万元)
立恒工业广场	2018年度	42.55	23,858.99	2,113.54	4,802.56
兴庐科技产业园	2018年度	41.94	68,728.81	2,316.30	15,161.59
巢湖花山工业园	2018年度	0.93	922.97	1,930.00	169.65
巢湖科技创新园	2018年度	7.73	9,215.08	2,153.28	1,889.78
庐江科技产业园	2018年度	12.48	9,219.93	1,782.02	1,564.77
阜阳中小企业园	2018年度	14.99	17,165.97	2,085.69	3,409.80

项目名称	2018 年度				
	交付时间	当期销售比率 (%)	交付面积 (平方米)	含税销售均价 (元/平方米)	销售收入 (万元)
寿县临港新兴产业园	2018 年度	6.67	3,682.00	1,975.71	692.82
舒城中小企业园	2018 年度	0.02	-	-	3.25
临庐新兴产业园	2018 年度	67.46	10,952.00	2,486.69	2,474.49
蚌埠龙子湖中小企业产业园	2018 年度	100.00	21,164.00	2,275.10	4,377.30
立恒工业广场二期	2018 年度	23.13	46,652.46	2,808.58	12,478.78
创智天地	2018 年度	10.07	10,690.80	4,772.34	4,883.35
合肥智慧产业园	2018 年度	2.38	3,321.00	3,917.17	1,182.63

(续上表)

项目名称	2017 年度				
	交付时间	当期销售比率 (%)	交付面积 (平方米)	含税销售均价 (元/平方米)	销售收入 (万元)
立恒工业广场	2017 年度	28.48	25,129.08	1,965.64	4,704.25
兴庐科技产业园	2017 年度	1.76	2,767.15	2,380.75	627.42
巢湖花山工业园	2017 年度	1.57	2,089.00	1,953.72	388.70
巢湖科技创新园	2017 年度	8.23	9,692.60	2,769.51	2,556.55
庐江科技产业园	2017 年度	23.60	15,191.86	2,003.13	2,898.22
阜阳中小企业园	2017 年度	1.63	1,733.58	2,041.93	337.13
寿县临港新兴产业园	2017 年度	1.19	741.00	2,236.00	157.84
舒城中小企业园	2017 年度	7.47	6,382.90	2,225.46	1,352.85
临庐新兴产业园	2017 年度	86.32	22,733.00	1,882.66	3,855.72
立恒工业广场二期	2017 年度	30.49	32,481.16	2,699.91	8,352.03
创智天地	2017 年度	17.11	19,631.50	4,851.08	9,069.91
颍上皖北科技产业园	2017 年度	1.80	1,290.00	2,390.00	293.63
定远创智产业园	2017 年度	64.94	14,034.00	1,500.86	1,958.02

注：2019 年 1-4 月皖北科技产业园收入系根据测绘面积与规划面积差异调整所致。2018 年度舒城中小企业园收入系根据测绘面积与规划面积差异调整所致；当期销售比率=当期销售成本/(开发产品期初余额+开发产品本期增加数+投资性房地产期初原值+投资性房地产本期原值增加数)

结合标的公司所属园区土地及建筑面积、销售和交付安排等分析，报告期各期，标的公司在签订了房屋销售合同、已将相关房产交付给买方、经验收并签署房屋移交单时，根据销售合同约定的销售价格和房产面积确认房屋销售收入，标的公司收入确认及其时点与园区各相关项目的交付进展相匹配，此外，确认的房屋销售收入与销售

比率、交付时间、交付面积、销售价格相匹配。

#### 4、房屋租赁情况

报告期内，标的公司各工业园区房产项目租赁情况及收入确认匹配性如下：

项目名称	2019年1-4月				
	平均出租月数	出租面积(平方米)	出租率(%)	含税租金单价(元/平方米/月)	租赁收入(万元)
立恒工业广场	4.00	18,107.11	35.25	17.87	123.30
兴庐科技产业园	4.00	10,496.45	46.28	14.92	59.66
立恒工业广场二期	3.21	43,585.27	59.23	9.74	129.84
蚌埠龙子湖中小企业产业园	3.00	7,820.00	75.00	10.50	23.46
合肥智慧产业园	3.38	19,882.87	56.62	17.72	113.39
临庐新兴产业园	3.97	912.00	99.25	5.00	1.66
定远创智产业园	4.00	2,673.00	100.00	5.00	5.09
颍上皖北科技产业园	3.81	33,820.00	72.97	5.86	71.98
创智天地	3.90	12,010.35	77.85	19.23	85.80
庐江科技产业园	3.63	12,787.28	90.75	6.67	29.50
寿县临港新兴产业园	3.46	18,054.95	58.86	6.87	40.87
舒城中小企业园	3.87	39,227.46	93.50	7.37	106.50
阜阳中小企业园	3.81	20,241.10	43.54	11.25	82.66
巢湖科技创新园	3.89	37,386.53	84.91	8.56	118.50
巢湖花山工业园	3.86	51,306.80	54.08	10.33	194.75

(续上表)

项目名称	2018年度				
	平均出租月数	出租面积(平方米)	出租率(%)	含税租金单价(元/平方米/月)	租赁收入(万元)
立恒工业广场	6.43	22,559.28	35.78	12.50	172.72
兴庐科技产业园	5.59	55,119.45	32.16	16.65	488.74
立恒工业广场二期	11.93	40,772.03	94.24	11.43	529.53
合肥智慧产业园	7.59	17,699.00	40.71	14.47	178.28
临庐新兴产业园	8.59	912.00	71.58	5.00	3.73
定远创智产业园	12.00	2,673.00	100.00	7.92	24.18
颍上皖北科技产业园	10.90	44,144.53	90.83	6.32	289.44

项目名称	2018 年度				
	平均出租月数	出租面积(平方米)	出租率(%)	含税租金单价(元/平方米/月)	租赁收入(万元)
创智天地	9.02	14,202.50	75.17	19.03	232.13
庐江科技产业园	7.62	20,714.17	63.50	8.09	121.56
寿县临港新兴产业园	10.00	26,532.82	83.33	4.36	110.26
舒城中小企业园	9.48	40,571.27	79.00	7.20	263.73
阜阳中小企业园	8.61	35,982.00	58.30	9.10	268.58
巢湖科技创新园	8.28	38,186.53	65.19	9.03	271.94
巢湖花山工业园	11.99	79,262.05	86.50	7.71	697.62

(续上表)

项目名称	2017 年度				
	平均出租月数	出租面积(平方米)	出租率(%)	含税租金单价(元/平方米/月)	租赁收入(万元)
立恒工业广场	9.46	46,805.69	70.39	11.10	467.89
兴庐科技产业园	9.38	85,862.67	49.96	12.42	952.46
立恒工业广场二期	9.25	41,313.98	77.08	8.33	303.26
颍上皖北科技产业园	10.24	25,576.80	85.33	10.98	273.88
创智天地	3.59	2,675.00	29.92	19.98	18.27
庐江科技产业园	7.59	32,942.18	45.45	12.28	292.46
寿县临港新兴产业园	6.61	25,295.64	52.21	4.23	67.38
舒城中小企业园	7.21	28,115.19	60.08	6.31	121.74
阜阳中小企业园	10.31	33,312.98	67.87	11.46	374.98
巢湖科技创新园	10.41	35,418.53	81.68	6.85	240.54
巢湖花山工业园	11.18	68,318.75	68.83	9.33	678.33

注：上述租赁情况表中均不包含公租房和宿舍租赁事项。

出租面积为各项目当期厂房实际出租面积。

平均出租月数=Σ各项目厂房的实际出租月数/厂房出租套数

出租率=出租面积/投资性房地产总面积\*(平均出租月数/当期自然月数)

含税租赁单价=含税租赁收入/(平均出租月数\*出租面积)

报告期内，标的公司厂房租赁均为经营性租赁业务，其租金收入确认执行《企业会计准则第 21 号——租赁》，在租赁期内各个期间按照直线法确认租赁收入。标的公司一般在项目竣工验收完毕、移交承租方后，根据租赁合同约定按期确认租赁收入。

综上所述，对于报告期内涉及房屋销售业务，标的公司在厂房完工并验收合格，

签订了销售合同，取得了向买方收款的权利，并办理完成厂房实物移交手续时，确认销售收入的实现。确认的房屋销售收入与房产面积和实际交付时点相匹配；对于报告期内涉及房屋租赁业务，标的公司根据与承租方签订的合同或协议的约定，在整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。确认的租赁收入与租赁合同约定的出租面积、租期、租金相匹配。

(三) 结合标的资产项目所在区域同类物业售价、租金变动趋势，补充披露报告期内标的资产各项目售价、租金合理性；如存在较大差异，请说明原因及合理性

### 1、房屋销售情况

报告期内，工业科技各工业园区房产项目的销售均价与同类物业比较如下：

项目名称	所在区域	2019年1-4月	
		含税销售均价（元/平方米）	所在区域房价（元/平方米）
立恒工业广场	肥西	2,693.00	3,200-3,600
兴庐科技产业园	庐阳	2,535.39	2,000-3,450
巢湖花山工业园	巢湖	—	2,600-2,800
巢湖科技创新园	巢湖	—	2,600-2,800
庐江科技产业园	庐江	1,722.84	1,900-2,200
阜阳中小企业园	阜阳	2,089.35	2,200-2,700
寿县临港新兴产业园	寿县	—	1,900-2,100
舒城中小企业园	舒城	—	2,400-2,800
蚌埠龙子湖中小企业产业园	蚌埠	1,933.48	1,900-2,300
立恒工业广场二期	肥西	2,562.74	3,200-3,600
创智天地	庐阳	4,883.69	4,800-5,000
合肥智慧产业园	新站	4,000.00	3,100-3,300

(续上表)

项目名称	所在区域	2018年度	
		含税销售均价（元/平方米）	所在区域房价（元/平方米）
立恒工业广场	肥西	2,113.54	3,200-3,600
兴庐科技产业园	庐阳	2,316.30	2,000-3,450
巢湖花山工业园	巢湖	1,930.00	2,000-2,200
巢湖科技创新园	巢湖	2,153.28	2,000-2,200

项目名称	所在区域	2018 年度	
		含税销售均价（元/平方米）	所在区域房价（元/平方米）
庐江科技产业园	庐江	1,782.02	1,900-2,200
阜阳中小企业园	阜阳	2,085.69	2,200-2,700
寿县临港新兴产业园	寿县	1,975.71	1,900-2,100
舒城中小企业园	舒城	—	2,400-2,800
临庐新兴产业园	临泉	2,486.69	—
蚌埠龙子湖中小企业产业园	蚌埠	2,275.10	1,900-2,300
立恒工业广场二期	肥西	2,808.58	3,200-3,600
创智天地	庐阳	4,772.34	4,800-5,000
合肥智慧产业园	新站	3,917.17	3,100-3,300

（续上表）

项目名称	所在区域	2017 年度	
		含税销售均价（元/平方米）	所在区域房价（元/平方米）
立恒工业广场	肥西	1,965.64	3,200-3,600
兴庐科技产业园	庐阳	2,380.75	2,000-3,450
巢湖花山工业园	巢湖	1,953.72	1,800-2,000
巢湖科技创新园	巢湖	2,769.51	1,800-2,000
庐江科技产业园	庐江	2,003.13	1,900-2,200
阜阳中小企业园	阜阳	2,041.93	2,200-2,700
寿县临港新兴产业园	寿县	2,236.00	1,900-2,100
舒城中小企业园	舒城	2,225.46	2,400-2,800
临庐新兴产业园	临泉	1,882.66	—
蚌埠龙子湖中小企业产业园	蚌埠	—	1,900-2,300
立恒工业广场二期	肥西	2,699.91	3,200-3,600
创智天地	庐阳	4,851.08	4,800-5,000
合肥智慧产业园	新站	—	3,100-3,300
定远创智产业园	定远	1,500.86	—
颍上皖北科技产业园	颍上	2,390.00	—

注：临庐新兴产业园、定远创智产业园、颍上皖北科技产业园项目所在区域周边无同类工业园区；标的公司上述项目所在区域房价为各项目周边其他园区对外招商售价。

报告期内，标的公司各园区项目销售均价与项目所在区域同类物业售价存在一定

差异，其主要原因具体分析如下：

#### ①合肥地区园区情况

立恒工业广场项目、立恒工业广场二期为标的公司早期项目，由于其建设时间较早且建设标准相对较低，其销售价格低于周边园区。报告期内，标的公司新开发的创智天地项目、兴庐科技产业园、合肥智慧产业园项目销售价格较为稳定，其中兴庐科技产业园、创智天地项目的销售价格与周边园区相比差异较小。由于合肥智慧产业园开发建设时间较晚，厂房及配套设施标准相对较高，其销售价格高于周边园区。

#### ②巢湖地区园区情况

报告期内，标的公司开发的巢湖花山工业园项目销售价格较为稳定，与周边园区售价差异较小；由于园区厂房销售楼层变化，巢湖科技创新园项目 2018 年较 2017 年销售价格有所降低。

#### ③庐江地区园区情况

2018 年和 2019 年，标的公司开发的庐江科技产业园项目销售价格较为稳定，但受销售楼层及交付时间影响，2018 年和 2019 年销售均价较 2017 年有所下降，其销售价格较周边园区厂房销售价格偏低。

#### ④阜阳地区园区情况

报告期内，标的公司开发的阜阳中小企业园项目销售价格稳中有升，受园区建设时间影响，整体销售价格略低于周边园区。

#### ⑤寿县地区园区情况

报告期内，受销售楼层影响，标的公司开发的寿县临港新兴产业园项目 2018 年销售价格较 2017 年有所下降，项目销售价格与周边园区差异较小。

#### ⑥临庐新兴产业园

报告期内，随着园区配套设施逐渐完善，标的公司开发的临庐新兴产业园项目销售价格呈稳中上升趋势。

#### ⑦蚌埠龙子湖中小企业产业园

报告期内，受销售楼层等因素影响，标的公司开发的蚌埠龙子湖中小企业产业园2019年较2018年有所下降，其销售价格与周边园区较为一致。

通常情况下，受项目建设成本逐渐增加影响，新建园区销售价格往往较高，在一定程度上推动了周边园区价格不断上升。此外，标的公司不同楼层、区位的工业厂房在销售价格上存在一定差异。因此，结合上述因素分析，与周边园区售价相比，报告期内标的公司各项目售价具有合理性。

## 2、房屋租赁情况

报告期内，标的公司各工业园区房产项目租赁价格与同类物业比较如下：

项目名称	所在区域	2019年1-4月	
		含税租金单价 (元/平方米/月)	同类物业租金单价 (元/平方米/月)
立恒工业广场	肥西	17.87	15.00-30.00
兴庐科技产业园	庐阳	14.92	15.00-28.00
立恒工业广场二期	肥西	9.74	10.00-15.00
蚌埠龙子湖中小企业产业园	蚌埠	10.50	8.00-10.00
合肥智慧产业园	新站	17.72	12.00-20.00
临庐新兴产业园	临泉	5.00	—
定远创智产业园	定远	5.00	—
颍上皖北科技产业园	颍上	5.86	—
创智天地	庐阳	19.23	15.00-28.00
庐江科技产业园	庐江	6.67	5.00-10.00
寿县临港新兴产业园	寿县	6.87	5.00-10.00
舒城中小企业园	舒城	7.37	7.00-15.00
阜阳中小企业园	阜阳	11.25	5.00-18.00
巢湖科技创新园	巢湖	8.56	8.00-10.00
巢湖花山工业园	巢湖	10.33	8.00-10.00

(续上表)

项目名称	所在区域	2018年度	
		含税租金单价 (元/平方米/月)	同类物业租金单价 (元/平方米/月)
立恒工业广场	肥西	12.50	12.00-18.00

兴庐科技产业园	庐阳	16.65	15.00-28.00
立恒工业广场二期	肥西	11.43	10.00-15.00
蚌埠龙子湖中小企业产业园	蚌埠	—	8.00-10.00
合肥智慧产业园	新站	14.47	12.00-20.00
临庐新兴产业园	临泉	5.00	—
定远创智产业园	定远	7.92	—
颍上皖北科技产业园	颍上	6.32	—
创智天地	庐阳	19.03	15.00-28.00
庐江科技产业园	庐江	8.09	5.00-10.00
寿县临港新兴产业园	寿县	4.36	5.00-10.00
舒城中小企业园	舒城	7.20	7.00-15.00
阜阳中小企业园	阜阳	9.10	5.00-18.00
巢湖科技创新园	巢湖	9.03	8.00-10.00
巢湖花山工业园	巢湖	7.71	8.00-10.00

(续上表)

项目名称	所在区域	2017 年度	
		含税租金单价 (元/平方米/月)	同类物业租金单价 (元/平方米/月)
立恒工业广场	肥西	11.10	12.00-18.00
兴庐科技产业园	庐阳	12.42	15.00-28.00
立恒工业广场二期	肥西	8.33	10.00-15.00
蚌埠龙子湖中小企业产业园	蚌埠	—	8.00-10.00
合肥智慧产业园	新站	—	12.00-20.00
颍上皖北科技产业园	颍上	10.98	—
创智天地	庐阳	19.98	15.00-28.00
庐江科技产业园	庐江	12.28	10.00-15.00
寿县临港新兴产业园	寿县	4.23	5.00-10.00
舒城中小企业园	舒城	6.31	7.00-15.00
阜阳中小企业园	阜阳	11.46	5.00-18.00
巢湖科技创新园	巢湖	6.85	7.00-10.00
巢湖花山工业园	巢湖	9.33	7.00-10.00

注：定远创智产业园、临庐新兴产业园、颍上皖北科技产业园项目所在区域周边无同类物业。标的公司上述项目同类园区租赁价格为各项目周边其他园区对外招商租价。

2017年度，为吸引客户入驻园区，标的公司在租赁价格上给予一定的优惠，因此诸如立恒工业广场、立恒工业广场二期、兴庐科技产业园、寿县临港新兴产业园、舒城中小企业园等项目的租赁单价略低于周边园区。除此之外，报告期各期，标的公司的租金单价与项目所在区域同类物业租金价格差异较小。

综上所述，结合标的公司项目所在区域同类物业租售价格比较，报告期各期，标的公司各项目的租售价格与同类物业租售价格相匹配，不存在较大差异，标的公司各园区项目的租售价格，具有合理性。

**（四）结合标的资产主要经营区域工业地产在销售、信贷等方面的政策及其变化情况，补充披露对标的资产未来持续盈利能力及本次评估影响，如有对园区内地产租售比例的限制政策，请补充披露对标的资产现有和未来主营业务的影响**

（一）标的资产主要经营区域工业地产销售、信贷等方面的政策及其变化情况影响分析

工业科技自主开发多个产业园工业地产项目，主要位于安徽省合肥、巢湖、阜阳、蚌埠等地。

#### 1、合肥地区（包括巢湖）政策

“十一五”初，合肥市提出了“工业立市”的发展战略，强化工业的主导地位，把精力向工业集中，资源向工业汇集，政策向工业倾斜，举全市之力招商引资，近年来出台的主要的影响招商引资政策如下，这些政策影响到工业地产的销售。

（1）2010年3月12日，合肥市人民政府办公厅发布《关于促进服务外包产业发展的实施意见》（合政[2010]20号），对新设立的服务外包企业提供财政补贴及税收减免。

（2）2010年3月17日，合肥市人民政府办公厅发布《关于印发承接产业转移加快新型工业化发展的若干政策的通知》（合政[2010]26号），设立“加快工业发展专项资金”，鼓励投资工业项目和工业园区建设。

（3）2010年7月21日，合肥市人民政府办公厅发布《关于扩大开发园区工业投资项目行政事业性收费免收范围的通知》（合政办[2010]35号文），2010年8月1日起，在免收组织机构代码证书费等37项行政事业性收费的基础上，增加“卫生质量检

验费”等 11 个行政事业性收费项目。

(4) 2011 年 5 月，合肥市人民政府《关于印发合肥市承接产业转移进一步推进自主创新若干政策措施（试行）的通知》（合政[2011]54 号），对企业的扶持政策主要在以下方面，进一步提升支柱产业创新能力，着力培育新兴产业集群支持科技创新载体建设，加速科技成果产业化，切实加大自主创新投入，建立多层次投融资支撑体系，强化创新人才激励措施，打造创新型人才高地。

(5) 2016 年 3 月，合肥市人民政府办公室发布《关于免收开发园区工业投资项目行政事业性收费的通知》（合政办[2006]8 号文），对经批准设立的开发区、工业园区、乡镇工业聚集区的工业投资项目，免收组织机构代码证书费等 37 项行政事业性收费。

(6) 2017 年 4 月，《合肥市促进新型工业化发展政策》“对生产经营性工业企业购置不低于 1000 平方米多层标准化厂房的，给予企业购房款 5% 最高不超过 1000 万元一次性补助”。

## 2、蚌埠地区政策

(1) 蚌埠市出台《2014 年蚌埠市促进新型工业化发展政策》，支持集约利用土地，对拟在园区内建设 4 层(含 4 层)以上标准化厂房的产权单位，按标准化厂房计划投资额的 3% 给予补助。

(2) 《关于实施创新驱动发展战略加快“两个中心”建设的若干政策意见》（蚌政〔2017〕70 号）。对高新技术企业给予扶持及奖励。

## 3、阜阳地区政策

阜政发〔2018〕36 号《关于印发阜阳市促进重点产业精准招商引资若干政策的通知》。给予固定资产投资金额一定比例的补贴。对入住阜阳市各园区标准厂房、每平方米年纳税额在 150 元以上的项目，购买自用厂房的可按厂房销售价格的 10% 给予补贴，长期租赁的按当年租赁价格给予全额补贴，连续补贴原则上不超过 3 年。

目前，上述政策未发生重大变化。合肥等地对于住宅地产有限购、限贷等一系列房地产调控政策，但不涉及工业地产。对标的公司未来持续盈利能力及本次评估不会构成重大不利影响。

## （二）园区内地产租售比例的限制政策影响分析

工业科技及其分、子公司所开发的项目中，仅寿县临港新兴产业园项目对租售比例有限制，要求在项目建成后3年内开发者自持部分不少于总建筑面积的30%。评估基准日该项目开发产品与投资性房地产主要建成于2016年11月至2017年1月，于2017年1月完成竣工备案，在对该项目评估时，已考虑了上述因素对评估值的影响。

随着寿县临港新兴产业园项目租售比例的限制即将期满，该限制政策对标的资产现有和未来主营业务不构成实质性的不利影响。

## （五）结合报告期标的资产项目管理、产品定位、合作配合单位选取等方面实际效果，补充披露标的资产经营风险管控制度执行情况及其有效性，风险防范和应对措施可行性

报告期内，标的公司主要进行工业地产项目的开发，其产品主要为开发的各类工业厂房。标的工作在项目开发管理过程中，严格执行国家法律规定以及内部各项制度，一般通过公开招标形式确定施工单位及监理单位，在项目施工过程中，明确施工单位安全生产、质量控制责任，以及监理单位的监督管理责任，各方协作共同控制项目开发过程中的主要风险。

标的公司为规范其项目开发面临的风险，明确各方权责，控制相关风险，制定了《建设工程招标文件会审办法》、《自主招标管理办法》、《安全生产年度考核制度和评分细则》、《安全生产责任制度》、《工程质量管理制度》、《内部控制审计制度》等。根据前述指引相关规定，标的公司对项目招标、质量、安全生产等实施有效管理。

在项目工程招标程序方面，根据规定，在《合肥市2016年公共资源集中交易目录》限额以上的项目应进入安徽合肥公共资源交易中心招标：施工单项合同估算价在100万元及以上的；重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在50万元及以上的；勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在30万元及以上的；单项合同估算价低于1、2、3项规定的标准，但项目总投资额在500万元及以上的。标的公司大部分项目工程均通过上述过程进行公开招标，招标工作坚持“公开、透明、竞争、质量与价格兼顾”的原则。

在招标文件审核方面，标的公司的主要管理层、相关部门及分（子）公司负责人、招标部负责人对招标代理人提交的工程招标文件进行集中会审，审查内容包括：所有分部分项工程对应的项目特征及工作内容、中标单位的履约保证金提交时限、主要材料的控制、暂定价的材料和设备、工程款支付方式、合同签订时限等多个方面。

在工程质量控制方面，标的公司总工室负责工程质量技术的指导、检查和监督，并定期进行巡查。同时，标的公司聘请监理单位，代表建设单位对施工质量实施监理，并对施工质量承担监理责任。监理工程师签字后，建筑材料、建筑构配件和设备才可在工程上使用或者安装，施工单位进行下一道工序的施工。监理部每天对现场的进度、质量、安全文明施工情况进行检查，发现进度拖延、质量、安全隐患及时敦促、落实施工单位整改。施工单位建立质量责任制，确定工程项目的项目经理、技术负责人和施工管理负责人，对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责。建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位履行保修义务。

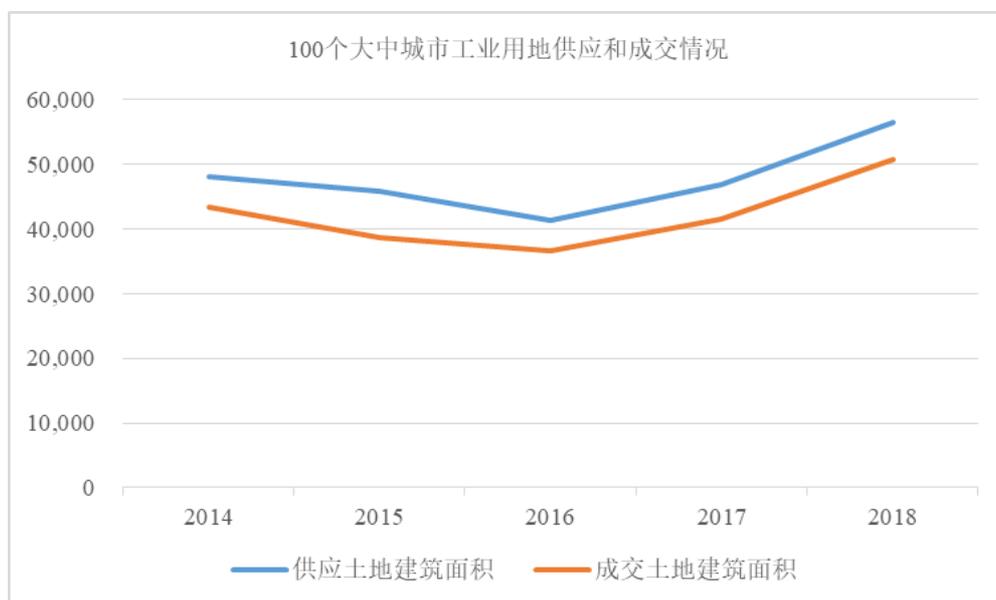
在安全生产控制方面，标的公司组织审定工程建设中重大安全技术措施，按照工程合同的有关安全条款对施工安全进行监督协调，每年度定期对责任部门进行安全生产情况的考核与评分，根据考核结果进行奖惩。同时，标的公司聘请监理单位，负责统一监督协调施工安全工作，并按照监理合同有关条款，配备专职安全监理人员，实施施工安全监理工作。每个季度对全工地进行一次安全大检查，并及时发出整改通知，督促有关单位落实整改措施。当施工单位的安全生产失控，安全施工没有保证时，责令其停产整顿。检查施工单位制定的施工安全措施计划，并督促逐项落实，保证施工安全。建立各级人员的安全生产责任制，明确项目经理为安全生产第一责任人。

综上，标的公司与项目招标、质量、安全生产等相关的管控制度执行情况良好，具有有效性，相关风险防范措施具有可行性。

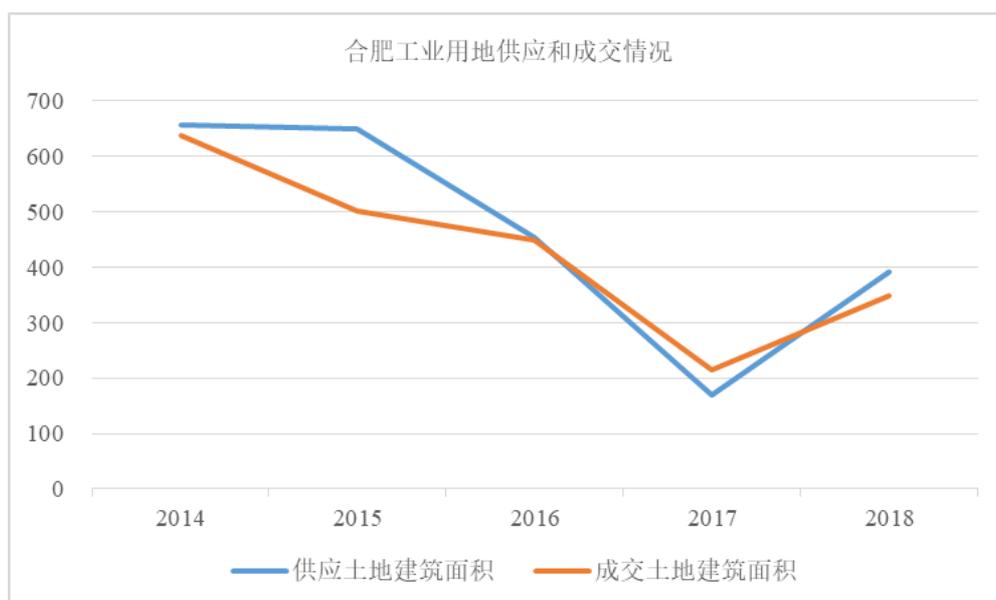
（六）结合现有市场供求和竞争状况、业务区域性及周期性特点、未来标的资产主要发展区域及市场容量、标的资产核心竞争力等，补充披露标的资产是否面临储备项目不足、工业土地存量不足，获取优质地块难度加大，销售与租赁渠道受限、销售或租赁价格大幅波动等风险，如是，进一步补充披露对标的资产持续盈利能力的影响

1、现有市场供求和竞争状况、业务区域性及周期性特点、未来标的资产主要发展区域及市场容量、标的资产核心竞争力

根据 wind 数据，最近 5 年，全国 100 个大中城市和合肥的工业用地供应及成交情况分别如下：



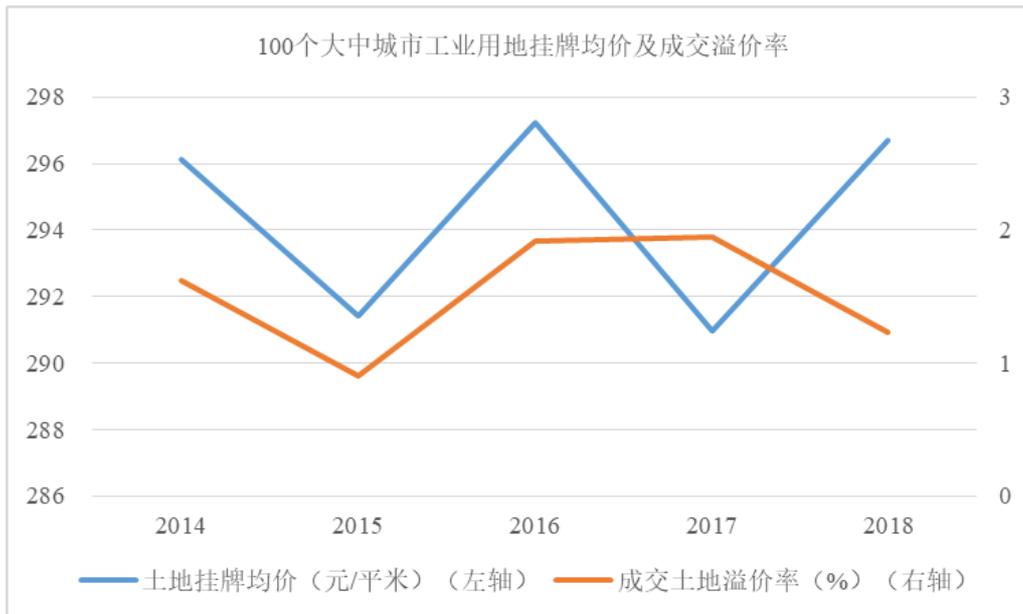
数据来源：wind。



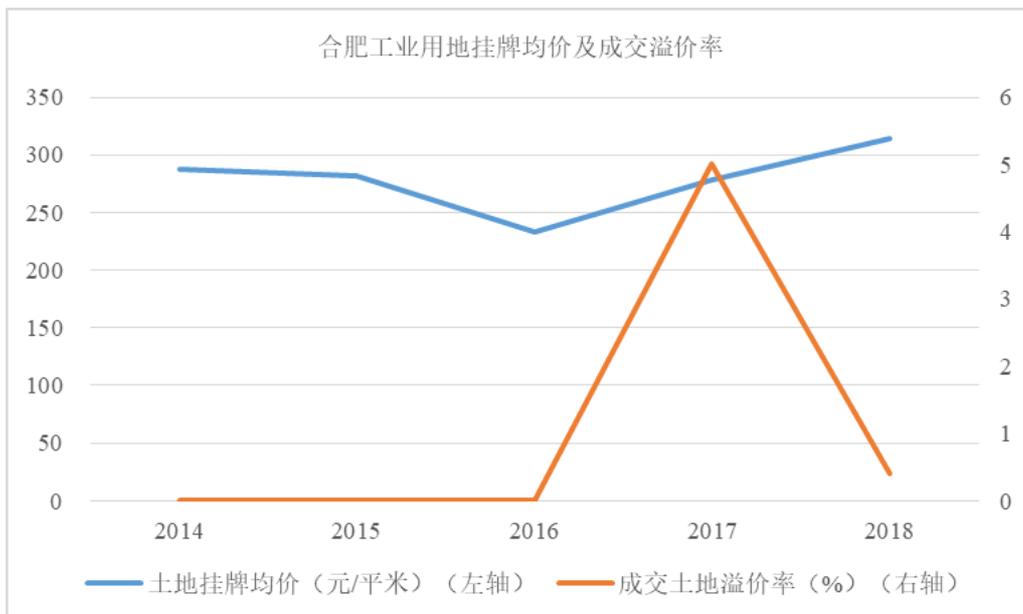
数据来源：wind。

从全国范围及合肥市情况来看，工业土地供应面积总体上超过成交面积，工业用地行业土地供应较为充足。从合肥市情况来看，2018 年工业用地供应量及成交面积开始增加。

根据 wind 数据，最近 5 年，全国 100 个大中城市和合肥的工业用地挂牌均价及成交溢价率情况分别如下：



数据来源：wind。



数据来源：wind。

从全国范围及合肥市情况来看，工业土地挂牌价格及溢价率波动较小，土地成交溢价率较低，基本按照挂牌价格成交，土地成交竞争情况较为温和。此外，根据国土资源部数据，2014-2016年，安徽省国有建设用地中工矿仓储用地供应面积每年均在6,200万公顷以上。因此，标的公司项目建设所需土地的市场空间较大。

根据《安徽省省级服务业集聚区发展规划（2017—2021年）》、《合肥市服务业集聚区发展规划（2018—2022年）》，安徽省及合肥市将大力发展服务业集聚区，相应地将增加集聚区建设所需土地资源供应。根据发展目标，截至2016年底，全省共

有 131 家省级服务业集聚区，到 2021 年达到 200 家；截至 2017 年底，合肥共有 60 家服务业集聚区，其中省级服务业集聚区 30 家、市级服务业集聚区 28 家，省级示范物流园区 2 家，到 2022 年达到 90 家，其中省级服务业集聚区 45 家、省级服务业集聚示范园区 18 家。因此，标的公司项目建设面临的招商及政策空间较大。

截至目前，标的公司主要在安徽省内重点城市地区开发产业园工业地产项目，经过多年发展，标的公司确定了符合自身经营特点的经营模式，形成了一套标准化的业务流程，在品牌、运营经验、服务、人才、政府合作等方面形成了一定的竞争优势，具备独立经营以及应对市场风险的能力。结合安徽省及其重点城市的发展潜力及规划，标的公司仍将重点立足于安徽省产业园运营项目；另一方面，结合长三角、G60 科创走廊区域发展规划，在整体经营风险可控的前提下，标的公司将尝试在安徽省周边区域开拓产业园项目。

## 2、标的公司是否面临储备项目不足、工业土地存量不足，获取优质地块难度加大的风险

截至 2019 年 4 月 30 日，标的公司所有项目储备土地情况如下：

土地状态	土地面积（万平方米）	占比
竣工	59.96	34.45%
在建	79.96	45.95%
拟建	34.11	19.60%
<b>合计</b>	<b>174.03</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年 4 月 30 日，标的公司在建、拟建土地面积合计为 114.07 万平米，占比 65.55%；2017 年、2018 年和 2019 年 1-4 月，标的公司园区项目销售面积分别为 15.39 万平方米、22.56 万平方米和 5.85 万平方米。标的公司 2017 年、2018 年购入土地面积分别为 1.22 万平米、27.12 万平米，占当年合肥市工业用地供应面积比例分别为 0.88%、8.22%。

综上，相对于报告期内园区销售情况，标的公司现有项目土地储备较为充足。同时相对于全国及安徽省土地供应情况，标的公司园区工业地产项目建设所面临的市场空间较大。园区工业地产项目地块多处于城市非核心区域，经济发展水平较低，但随着城市发展、扩张，上述非核心区域将逐渐发展成熟，进而导致获取优质土地的难度

进一步加大。标的公司将利用自身竞争优势，不断提升项目运营质量，扩大业务区域，进而降低自身经营风险。

### 3、标的公司是否面临销售与租赁渠道受限、销售或租赁价格大幅波动等风险

报告期内，标的公司园区项目销售与租赁主要受区域招商政策影响，其招商渠道主要包含与开发区管委会合作招商、公开渠道推介、客户咨询等方式。未来，安徽省将重点发展产业聚集区，引导产业集中发展，提升经济发展水平。根据《安徽省省级服务业集聚区发展规划（2017—2021年）》、《合肥市服务业集聚区发展规划（2018—2022年）》，标的公司园区开发未来面临的招商及政策空间较大，不存在销售及租赁渠道受限的情形。

标的公司园区项目成本由土地成本及建设成本构成。从全国范围及合肥情况来看，工业用地出让价格及溢价率波动较小，因此标的公司园区土地成本预计波动较小；建设成本主要受材料、人工、资金等成本影响，与宏观经济形势密切相关。因此，在宏观经济形势不发生重大变化的情况下，标的公司园区项目成本预计不会发生大幅波动，同时结合安徽省及合肥市产业聚集规划以及标的公司在品牌等多方面的优势，未来销售及租赁价格发生大幅波动的可能性较小。

## 二、【中介机构核查意见】

经核查，评估师认为，行业竞争风险对业务持续盈利能力无重大不利影响；报告期内，标的公司收入确认及其时点与园区各相关项目的交付进展相匹配，与销售与出租比率、时间、面积、价格等匹配；标的资产各项目售价、租金具有合理性；标的资产主要经营区域工业地产在销售、信贷等方面未发生重大变化，对标的资产未来持续盈利能力及本次评估不构成重大不利影响，本次评估过程中考虑了对应园区关于租售比例的规定，相关规定对标的资产现有和未来主营业务不构成重大不利影响；标的资产经营风险管控制度执行情况良好，相应风险防范和应对措施可行；标的资产获取土地难度较小，现有储备项目及土地能够支持未来一定时间的开发销售，不存在销售与租赁渠道受限、销售或租赁价格大幅波动等情形。

问题十一：申请文件显示，1)本次交易标的资产基础法评估值为 154,290.59 万元，评估增值率为 16.58%，截至 2018 年 12 月 31 日市净率 1.08 倍。2)市场法评估价值为

155,241.13 万元，增值率为 7.55%。请你公司：1)补充披露本次交易最终选取资产基础法评估结果的原因及合理性，是否符合行业惯例。2)结合评估方法选取依据、评估基准日资产状况和盈利能力情况，重要评估参数选取等，补充披露标的资产历次估值或评估的市盈率、市净率、增值率存在差异的原因及合理性。3)结合资产规模、盈利能力、行业特点等因素，全面梳理可比交易的可比性，并结合可比交易资产评估增值率、市净率、市盈率、资产规模、扣非后净利润等情况，补充披露本次交易作价合理性。4)结合标的资产核心竞争力、市场竞争格局、资产结构等，补充披露标的资产评估增值合理性。5)结合交易对手方作出的减值测试补偿情况、行业惯例，标的资产主要经营情况等，补充披露本次交易未对标的资产或部分资产采用收益法评估的原因及合理性，是否存在规避业绩补偿的情形。上述交易设置是否有利于保护中小投资者。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复：

## 一、【说明与分析】

(一) 补充披露本次交易最终选取资产基础法评估结果的原因及合理性，是否符合行业惯例

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次交易中，对标的公司股权价值采用了资产基础法和市场法进行评估。

资产基础法是从重置资产的角度反映资产价值，指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

资产基础法是将各项资产、负债的市场价值分别采用适宜的评估方法进行评估加和后得到公司的股东权益价值，本次评估中受市场影响较大的资产采用了市场比较法

评估，其价值更贴近市场现实情况。市场法选取的指标无法完全反映出企业之间的差异，并且每个公司的发展阶段、业务结构、经营模式、企业规模和资产配置均不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确。

通过以上分析，资产基础法评估结果较市场法评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，故选用资产基础法评估结果作为本报告的评估结论。

根据工业地产相关可比交易案例，同行业公司股权价值评估方法如下表：

上市公司	经营行为	标的公司	评估方法	定价方法
上海临港	发行股份购买资产	合资公司	资产基础法、市场法	资产基础法
		高科技园公司	资产基础法、市场法	资产基础法
		科技绿洲公司	资产基础法、收益法	资产基础法
		南桥公司	资产基础法、收益法	资产基础法
		双创公司	资产基础法、收益法	资产基础法
		华万公司	资产基础法、收益法	资产基础法
深赛格	发行股份和支付现金购买资产	赛格创业汇	资产基础法、收益法	资产基础法
		赛格地产	资产基础法、收益法	资产基础法
		赛格康乐	资产基础法、收益法	资产基础法
		赛格物业发展	资产基础法、收益法	资产基础法
*ST宏盛	收购股权	北京旭恒置业	资产基础法、收益法	资产基础法
空港股份	转让股权	天保恒瑞	资产基础法	资产基础法
东湖高新	转让股权	鄂州东湖高新	资产基础法、收益法	资产基础法

综上，本次交易最终选取资产基础法评估结果符合行业惯例，具有合理性。

(二) 结合评估方法选取依据、评估基准日资产状况和盈利能力情况，重要评估参数选取等，补充披露标的资产历次估值或评估的市盈率、市净率、增值率存在差异的原因及合理性

### 1、历次资产评估情况

#### (1) 第一次评估

2010年6月24日，安徽诚勤资产评估事务所对工业科技增资事宜进行了资产评估出具了《合肥工投工业科技发展有限公司资产评估报告》（皖诚勤所评字[2010]第15号），评估基准日为2010年4月30日，采用资产基础法进行评估。

## **(2) 第二次评估**

2012年6月30日，安徽九通资产评估有限公司对工业科技进行了资产评估，出具了《合肥工投工业科技发展有限公司拟增资项目资产评估报告》(皖九通评报字[2012]第008号)，评估基准日为2012年4月30日，采用资产基础法和收益法进行评估，选取资产基础法结果为最终评估结论。

## **(3) 第三次评估**

2013年5月10日，安徽宝申资产评估有限公司对工业科技进行了资产评估，出具了《拟进行股权变更的合肥工投工业科技发展有限公司100%股权价值评估项目资产评估报告书》(皖宝评报字[2013]第006号)，评估基准日为2012年12月31日，采用资产基础法进行评估。

## **2、评估方法选取依据、评估基准日资产状况和盈利能力情况，重要评估参数情况**

### **(1) 历次评估方法选取依据**

#### **①本次评估方法选取依据**

资产基础法是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用市场价值代替历史成本的一种方法。在评估基准日财务审计的基础上，工业科技提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

随着我国产权市场的快速发展，工业科技所属行业存在一定数量的上市公司，结合此次评估的目的，此次评估可以采用上市公司比较法。

工业科技主营工业园区厂房的开发，目前企业主要依托于现有园区项目对外出售或出租获取收入，未来新园区投资及其土地的获取等与当地经济发展需求及产业政策高度关联，经营受政策因素影响较大，较难准确预测，本次评估未采用收益法评估。

综上，本次评估分别采用资产基础法、市场法对工业科技的股东全部权益价值进行评估。

#### **②历次评估方法选取依据**

#### A、第一次评估（基准日 2010 年 4 月 30 日）

评估报告披露：“企业整体资产的评估方法通常可采用基于收益现值的整体法或基于重置成本的单项资产加总法进行。考虑到本次评估的以下特点：1、本次评估目的是为资产占有方增资扩股服务；2、评估目的实现后企业将持续经营；3、所开发的工业地产主要是为租赁持有，且目前租赁收益较低，市场成熟度不够等特点。本次评估选择并使用的评估方法是单项资产加总法。即分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业净资产的评估值。”

#### B、第二次评估（基准日 2012 年 4 月 30 日）

评估报告披露：“本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与合肥工投工业科技发展有限公司企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。为了科学、客观的估算合肥工投工业科技发展有限公司的股东全部权益价值，本次评估主要采用成本法和收益法的评估方法对其股东全部权益价格进行评估，最后在细致分析两种方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。采用成本法评估资产的前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。”

#### C、第三次评估（基准日 2012 年 12 月 31 日）

评估报告披露：“企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。由于近年来合肥工投工业科技发展有限公司主要业务是工业用房地产开发，所开发房屋是租赁还是销售目前具有不确定性，未来的盈利状况无法确定，因而不能采用收益进行评估。同时，考虑到市场环境和信息条件的限制，很难在市场上找到与被评估企业类似的参照物及交易案例，因此也不宜采用市场比较法。基于上述情况，本次采用资产基础法。”

### (2) 历次评估基准日资产状况和盈利能力情况

#### ①本次评估基准日资产状况和盈利能力情况

单位：万元

项目名称	2017 年度	2018 年度
营业收入	54,411.14	59,061.80

利润总额	15,380.49	13,500.32
净利润	11,633.74	10,207.10
归属于母公司所有者的净利润	10,114.25	8,708.13
<b>项目名称</b>	<b>2017年12月31日</b>	<b>2018年12月31日</b>
总资产	400,101.20	396,019.24
总负债	255,378.31	241,089.26
归属于母公司股东权益	135,634.37	144,342.49

## ②历次评估基准日资产状况和盈利能力情况

### A、第一次评估（基准日 2010 年 4 月 30 日）

单位：万元

项目名称	2009 年度	2010 年 1-4 月
营业收入	2,523.64	443.85
利润总额	533.19	-18.72
净利润	445.79	-18.72
归属于母公司所有者的净利润	445.79	-18.72
<b>项目名称</b>	<b>2009 年 12 月 31 日</b>	<b>2010 年 4 月 30 日</b>
总资产	12,773.83	11,977.57
总负债	8,511.63	8,042.72
归属于母公司股东权益	4,262.21	3,934.85

### B、第二次评估（基准日 2012 年 4 月 30 日）

单位：万元

项目名称	2011 年度	2012 年 1-4 月
营业收入	6,925.06	3,644.57
利润总额	2,258.63	931.58
净利润	1,681.77	931.58
归属于母公司所有者的净利润	1,681.77	931.58
<b>项目名称</b>	<b>2011 年 12 月 31 日</b>	<b>2012 年 4 月 30 日</b>
总资产	55,087.37	78,218.02
总负债	27,086.22	49,850.94
归属于母公司股东权益	28,001.15	28,367.07

### C、第三次评估（基准日 2012 年 12 月 31 日）

单位：万元

项目名称	2011年度	2012年度
营业收入	6,925.06	11,693.47
利润总额	2,258.63	2,724.49
净利润	1,681.77	2,043.37
归属于母公司所有者的净利润	1,681.77	2,043.37
项目名称	2011年12月31日	2012年12月31日
总资产	55,087.37	99,039.55
总负债	27,086.22	56,479.74
归属于母公司股东权益	28,001.15	42,559.81

### (3) 历次重要评估参数情况

工业科技主要资产为存货（开发产品、开发成本）与投资性房地产，其评估参数选取情况如下：

项目	本次评估	第一次评估	第二次评估	第三次评估
<b>开发产品</b>				
评估方法	市场法	重置成本法	市场法	假设开发法
重要评估参数	(1) 销售价格：已签约根据合同价，未签约参照同园区相似厂房售价并进行修正； (2) 销售费用：销售收入的3%； (3) 应扣减的适当利润：根据项目不同情况，扣净利润的65%-90%	(1) 重置价值=土地成本+建安工程造价+其他费用+投资利润； (2) 建设工期约1年； (3) 利润率取7.31%； (4) 成新率采用鉴定法和年限法综合确定)	(1) 销售价格：同一供求圈内选择三个可比实例进行修正得出销售价格； (2) 销售费用：销售费用影响比例为3.98%； (3) 应扣减的适当利润：利润影响比例为营业收入的7.29%	(1) 销售价格：参考销售台账及预测资料； (2) 销售费用：销售收入的10%； (3) 应扣减的适当利润：扣除的投资利润为营业收入的13.25%
<b>开发成本</b>				
评估方法	成本法	按账面值确认	形象进度法	假设开发法
重要评估参数	(1) 土地价值采用市场法评估； (2) 成本费用利润率取21.5%	按账面值确认为评估值	(1) 工程形象进度百分比=(实际完成建筑面积+实际完成安装工程量)÷总工程量×100%； (2) 折扣率28.45%	未披露具体参数
<b>投资性房地产</b>				
评估方法	市场法	重置成本法	收益法	成本法

重要评估参数	(1) 销售价格: 已签约根据合同价, 未签约参照同园区相似厂房售价并进行修正; (2) 销售费用: 销售收入的 3%; (3) 应扣减的适当利润: 根据项目不同情况, 扣净利润的 30%-90%	(1) 重置价值= 土地成本+建安工程造价+其他费用+投资利润; (2) 建设工期约 1 年; (3) 利润率取 7.31%; (4) 成新率采用鉴定法和年限法综合确定)	(1) 潜在毛收入取周遍同类型办公用房租赁价格; (2) 年管理费为年有效毛收入的 2%; (3) 年维修费为建筑造价的 1.5%; (4) 折现率为 7.67%	未披露具体参数
--------	--	--	--	---------

#### (4) 历次评估市盈率、市净率、增值率情况

项目	评估基准日	市盈率	市净率	增值率
第一次评估	2010 年 4 月 30 日	9.69	1.10	9.79%
第二次评估	2012 年 4 月 30 日	36.20	1.19	18.87%
第三次评估	2012 年 12 月 31 日	24.10	1.16	15.71%
本次评估	2018 年 12 月 31 日	14.77	1.08	16.58%

注: ①拟购买资产交易市盈率=拟购买资产交易作价/拟购买资产实现归属于母公司所有者的净利润; ②拟购买资产交易市净率=拟购买资产交易作价/拟购买资产年末归属于母公司所有者的账面净资产; ③工业科技市净率计算时扣除了期后无偿划转公租房以及分红金额的影响; ④历次评估市盈率根据股权全部权益评估值除以评估基准日净资产; ⑤历次评估市净率根据股权全部权益评估值除以评估基准日最近完整年度净利润; ⑥增值率根据股权全部权益评估值与评估基准日母公司报表净资产进行计算得出。

本次交易市盈率、增值率介于前三次指标范围内, 市净率略低于前三次评估; 标的公司历次评估距本次评估时间间隔较长, 不同评估基准日企业的资产规模、盈利能力以及所处市场环境、税率、利率等均存在差异。因此本次评估与历次评估的市盈率、市净率、增值率之间存在差异具有合理性。

(三) 结合资产规模、盈利能力、行业特点等因素, 全面梳理可比交易的可比性, 并结合可比交易资产评估增值率、市净率、市盈率、资产规模、扣非后净利润等情况, 补充披露本次交易作价合理性

根据工业地产相关可比交易案例, 可比公司相关情况如下:

单位: 万元

上市公司	经济行为	标的公司	评估基准日	评估基准日资产总额	最近完整年度净利润	标的公司主营业务
上海临港	发行股份购买资产	合资公司	2018 年 6 月 30 日	413,398.68	37,616.17	园区开发及园区物业租售
		高科技园公司	2018 年 6 月 30 日	1,004,241.59	42,333.92	园区开发及园区物业租售

上市公司	经济行为	标的公司	评估基准日	评估基准日资产总额	最近完整年度净利润	标的公司主营业务
		科技绿洲公司	2018年6月30日	38,185.93	2,959.93	园区开发及园区物业租售
		南桥公司	2018年6月30日	203,827.35	1,485.78	园区开发运营、物业租售及综合服务
		双创公司	2018年6月30日	6,928.51	419.22	园区物业租赁及科技孵化服务
		华万公司	2018年6月30日	18,894.52	2,164.02	园区开发运营、物业租售及综合服务
深赛格	发行股份和支付现金购买资产	赛格创业汇	2016年3月31日	23,934.33	3,629.79	商务中心、公寓、创客中心、电子专业市场租赁及管理
		赛格地产	2016年3月31日	299,977.51	4,357.77	物业管理,住宅、公寓、写字楼、购物中心、电子信息产业园区等开发
		赛格康乐	2016年3月31日	7,671.70	2,854.81	康乐工业大厦经营管理以及仓库和写字楼租赁
		赛格物业发展	2016年3月31日	10,916.20	1,282.54	物业租赁及管理
*ST宏盛	收购股权	北京旭恒置业	2016年3月31日	12,713.12	517.36	商业物业租赁
空港股份	转让股权	天保恒瑞	2018年7月31日	15,803.89	-381.05	口岸物流服务中心租赁
东湖高新	转让股权	鄂州东湖高新	2018年6月30日	52,581.76	-1,700.13	东湖高新科技创意城开发租售
平均值				162,236.55	7,503.09	-
最高值				1,004,241.59	42,333.92	-
最低值				6,928.51	-1,700.13	-
合肥城建	发行股份购买资产	工业科技	2018年12月31日	396,019.24	8,708.13	园区开发与租售

注：资产总额取自各标的公司评估基准日合并报表，净利润取自距评估基准日最近完整年度合并报表归母净利润。

经对比分析，在资产规模、盈利能力方面，工业科技介于可比交易区间。从主营业务角度对比，可比公司主要从事园区开发与租售或类似业务，与工业科技相似。经分析，工业科技与可比交易的具有一定的可比性。

可比交易资产评估增值率、市净率、市盈率、资产规模、扣非后净利润如下：

单位：万元

上市公司	经济行为	标的公司	评估增值率	市净率	市盈率	评估基准日资产总额	扣非后归母净利润
------	------	------	-------	-----	-----	-----------	----------

上市公司	经济行为	标的公司	评估增值率	市净率	市盈率	评估基准日资产总额	扣非后归母净利润
上海临港	发行股份购买资产	合资公司	481.41%	5.49	24.07	413,398.68	35,029.04
		高科技园公司	367.55%	4.56	31.51	1,004,241.59	40,973.13
		科技绿洲公司	347.02%	4.47	25.02	38,185.93	2,958.97
		南桥公司	44.49%	1.44	79.78	203,827.35	1,486.90
		双创公司	120.36%	2.20	34.16	6,928.51	199.27
		华万公司	259.55%	3.60	11.91	18,894.52	2,164.02
深赛格	发行股份和支付现金购买资产	赛格创业汇	1018.49%	11.18	71.57	23,934.33	3,555.47
		赛格地产	859.10%	4.31	61.39	299,977.51	4,377.86
		赛格康乐	1155.73%	12.56	19.76	7,671.70	2,615.96
		赛格物业发展	162.15%	2.62	10.54	10,916.20	1,282.54
*ST宏盛	收购股权	北京旭恒置业	0.00%	1.00	11.30	12,713.12	412.68
空港股份	转让股权	天保恒瑞	62.72%	1.63		15,803.89	-379.51
东湖高新	转让股权	鄂州东湖高新	49.81%	1.50		52,581.76	-1,311.87
最高值			1155.73%	12.56	79.78	1,004,241.59	40,973.13
最低值			0.00%	1.00	10.54	6,928.51	-1,311.87
平均值			379.11%	4.35	34.64	162,236.55	7,181.88
平均值（剔除赛格创业汇、赛格地产、赛格康乐）			189.51%	2.85	28.54	177,749.16	8,281.52
合肥城建	发行股份购买资产	工业科技	16.58%	1.08	14.77	396,019.24	8,708.13

注：①拟购买资产交易市盈率=拟购买资产交易作价/拟购买资产实现归属于母公司所有者的净利润；②拟购买资产交易市净率=拟购买资产交易作价/拟购买资产年末归属于母公司所有者的账面净资产；③工业科技市净率计算时扣除了期后无偿划转公租房以及分红金额的影响；④上表中扣非后归母净利润是指距评估基准日最近的完整历史年度数据；⑤增值率根据股权全部权益评估值与评估基准日母公司报表净资产进行计算得出；⑥可比交易市盈率=股权全部权益评估值除以距评估基准日最近的完整历史年度归母净利润；⑦可比交易市净率=股权全部权益评估值除以评估基准日归母净资产。

本次交易市净率、市盈率、增值率介于可比交易指标范围内，低于可比交易指标平均值；上述可比交易案例所属项目大多处于北京、上海等核心城市，因此评估增值率、市净率较高；本次交易标的资产的市盈率、资产规模、扣非后净利润等指标处于可比交易的区间范围内。综上，考虑各项目所在区域、盈利能力等差异，本次交易作价具有合理性。

#### （四）结合标的资产核心竞争力、市场竞争格局、资产结构等，补充披露标的资产评估增值合理性

##### 1、本次交易标的公司的竞争优势

###### （1）区位优势

我国正处于工业化升级、城镇化提速的关键时期，随着长江经济带上升为国家战略，在新型城镇化政策的大力扶持下，标的公司迎来了难得的历史性机遇。

根据国务院《关于皖江城市带承接产业转移示范区规划的批复》（国函[2010]5号），中国首个国家级承接产业转移示范区——皖江城市带产业转移示范区成立，皖江城市带是实施促进中部崛起战略的重点发展区域，是长三角地区产业向中西部地区转移和辐射最接近的区域，具有环境承载能力较强、要素成本较低、产业基础和配套能力较好等综合优势。

根据浙沪苏皖等9个城市（目前包含上海、嘉兴、杭州、金华、苏州、湖州、宣城、芜湖、合肥等城市）制定的G60科创走廊发展规划，沿线地区将在深化产业集群布局、加强基础设施互联互通、推进协同创新、推动品牌园区深度合作和产融结合、推广科创走廊“零距离”综合审批制度改革成果等方面发力，建成长三角地区具有独特品牌优势的协同融合发展平台。

在长江经济带发展的国家战略背景下，以国家级承接产业转移示范区的设立为契机，合肥市提出“建设重大项目、壮大核心企业、延伸产业链条、培育产业集群”的思路，为标的公司提供了良好的政策环境和区位优势。

###### （2）品牌优势

标的公司专业从事产业园开发建设运营，按照“规划科学、设计合理、配套齐全、功能完备”来进行建设和招商，引导中小企业集聚发展。作为安徽省较早涉足工业园区开发经营的企业，标的公司已成为安徽省领先的科技产业园综合运营服务商，并在全国拥有一定的知名度。

###### （3）产业集聚优势

截至2016年底，安徽省内131家省级服务业集聚区入驻企业2.85万家，累计完

成投资 4,850.9 亿元。营业收入超 100 亿元的 7 家，10-100 亿元的 45 家，入园企业超过 100 家的 49 家。随着各地着力发展实体经济，产业园区凭借自身特色和优势，可为众多小型、初创企业提供相对适宜的服务，而落户企业的增多，又可形成更大的集聚优势。

根据发展规划，到 2021 年，安徽省级服务业集聚区实现数量、规模、质量、效益同步提升，择优培育 50 家左右省级示范园区，建设 200 家以上专业化公共服务平台，突破 10,000 亿元营业收入（即“521”行动计划），基本形成规划布局合理、协同推进有力、产业特色突出、集聚效应明显的发展新格局。

#### （4）运营经验优势

产业园区开发项目对开发商多资源整合能力具有较高要求，由于开发运营时间较长，管理团队的开发建设、招商及运营能力对园区发展至关重要。通过多年的项目运营，标的公司已积累了丰富的产业园区开发经验以及园区配套服务管理的能力，形成园区开发规划、园区招商引资、园区综合管理、园区配套服务等各类人才团队，为园区进一步做大做强提供了有力保障。

#### （5）配套服务优势

标的公司始终以园区企业需求为导向，着力构建全方位服务体系，将服务作为核心竞争力。截至目前，标的公司服务体系主要包含基础类服务、市场类服务、政务类服务、文化类服务等，其中：①基础类服务包含空间载体服务、基础设施服务、公共设施服务、基础物业服务等；②市场类服务包含一站式（保姆式）服务、人力资源服务、金融类服务、技术创新服务等；③政务类服务包含政策宣讲与信息推送服务、政策落实服务等；④文化类服务包含创意交流服务、创业辅导服务、文体活动服务、企业文化服务等。通过全方位的配套服务优势，大大增强了标的公司开发园区的吸引力。

#### （6）人才管理优势

标的公司具有良好的企业治理模式，内部管理规范，决策程序科学。公司储备了工业企业各行业及工业地产领域的经营管理人员、财务管理人员等，能为公司管理及运作提供良好的人力资本的支持。

标的公司拥有专业的商业管理团队，建设成熟稳定的商业人才队伍，并建立起了

新人培养、中层提拔、高层流动、层层培训的立体模式，保证了人才队伍的高质量和稳定性。标的公司拥有专业的招商、运营、推广、研策团队。

### （7）招商引资优势

产业园区发展潜力和区域经济带动对于标的公司业务发展具有重要作用，而园区成长的前提在于招商引资，这也是地方政府为拉动区域经济，创造就业的核心诉求所在。“十一五”初，合肥市提出了“工业立市”的发展战略，强化工业的主导地位，把精力向工业集中，资源向工业汇集，政策向工业倾斜，举全市之力招商引资。同时，标的公司拥有专业招商团队和完整招商引资体系链，能有效利用外部有利环境进行招商。

## 2、市场竞争格局

产业园区开发企业的各项业务发展在很大程度上取决于所在城市及园区经济总量、增长潜力、固定资产投资规模、招商引资规模等因素。因此，园区开发企业面临的竞争一定程度上体现为自身所在开发区与周边开发区之间的竞争。近年来国家对土地、税收、财政政策的调整，使得开发区原有的政策优势有所减弱，各开发区之间展开了新一轮的竞争。

园区开发企业所面临的竞争比较激烈，从土地开发、房地产开发、基础设施建设、工程管理和招商代理等都会面临园区内外企业的竞争。近年来，传统大型房地产开发商开始纷纷布局产业地产领域，把快速发展的开发区作为业务拓展的重点，给传统的产业园区开发企业带来较大竞争压力。标的公司作为合肥市政府招商引资的服务企业，在产业园区开发领域耕耘多年，在项目选取、成本控制、项目运营等方面具有一定的优势。

## 3、资产结构

在本次评估基准日，工业科技母公司报表资产结构如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
一、流动资产合计	230,734.72	67.74%
货币资金	40,730.34	11.96%
应收票据	1,048.61	0.31%

项目	账面价值	占比
应收账款	61,134.82	17.95%
预付款项	1,436.54	0.42%
其他应收款	77,250.58	22.68%
存货	42,715.09	12.54%
其他流动资产	6,418.74	1.88%
二、非流动资产合计	109,877.23	32.26%
长期股权投资	41,454.44	12.17%
投资性房地产	65,212.63	19.15%
固定资产	2,073.09	0.61%
在建工程	118.01	0.03%
递延所得税资产	1,019.06	0.30%
三、资产总计	<b>340,611.94</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司母公司报表流动资产占比 67.74%，其中货币资金、往来款占比相对较高；非流动资产占比 32.26%，主要为长期股权投资、投资性房地产。

本次标的公司总资产评估增值 21,948.56 万元，非流动资产评估增值 20,768.54 万元，其中：长期股权投资评估增值 17,806.87 万元，投资性房地产评估增值 2,727.29 万元，为本次评估增值主要资产。长期股权投资评估增值金额较高，主要是由于母公司报表长期股权投资采用成本法核算，本次增值包含相关子公司历史年度留存收益，剔除该影响后评估增值 5,692.24 万元，主要为子公司开发产品与投资性房地产增资。

综上，标的公司在产业园开发运营方面具有一定的核心竞争力，本次资产评估增值与资产结构较为匹配，具有合理性。

（五）结合交易对手方作出的减值测试补偿情况、行业惯例，标的资产主要经营情况等，补充披露本次交易未对标的资产或部分资产采用收益法评估的原因及合理性，是否存在规避业绩补偿的情形。上述交易设置是否有利于保护中小投资者

### 1、减值测试补偿情况

由于本次交易的标的资产涉及部分资产采用了市场法进行评估，因此交易双方（合肥城建，工业控股）同意在本次交易实施完毕后三年内每一会计年度结束后对上

述相关资产进行减值测试，如根据减值测试结果上述相关资产存在减值额的，工业控股将依据减值测试结果，以本次交易获得的合肥城建股份对合肥城建进行股份补偿，不足的部分以现金方式进行补偿。

若补偿期内某一期期末《减值测试报告》显示上述涉及采用市场法进行评估的资产合计评估值（如补偿期间某项资产已处置，则后续按处置取得的价款计算其评估值）低于其在本次交易中合计评估值，则工业控股应就上述资产期末减值额对合肥城建予以股份或现金方式补偿，补偿上限为本次标的资产的交易对价。工业控股应当优先通过本次交易获得的合肥城建股份补偿合肥城建，不足部分以现金方式补偿。

当期应补偿金额=当期期末减值额-累计已补偿金额，其中：当期期末减值额=本次交易中合计评估值-上述市场法评估资产当期期末合计评估值

当期应补偿的股份数量=当期应补偿金额/本次发行股份的发行价格

如果合肥城建在盈利补偿期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述股份补偿数量进行相应调整。

工业控股在补偿期间内应逐年对合肥城建进行补偿，各年计算的应补偿股份或现金数小于或等于 0 时，按 0 计算，即已经补偿的现金或股份不冲回。

在补偿期间内，工业控股应向合肥城建补偿股份的，则在合肥城建每一年度的年度报告披露之日起 60 日内，由合肥城建董事会根据本协议约定确定工业控股当年应补偿的股份数量，发出召开审议上述股份回购及后续注销事宜的股东大会会议通知。如合肥城建股东大会通过了上述股份回购及后续注销事宜的议案，合肥城建应在股东大会结束后 30 日内向工业控股发出书面通知。工业控股在收到合肥城建发出的书面通知且获得国有资产监督管理部门批准后 30 日内，配合合肥城建完成以总价 1.00 元的价格定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。

工业控股本次交易中取得的股份不足以补偿按照上述方式计算出的补偿金额的，差额部分由工业控股以现金补偿。现金补偿金额=不足补偿股份数量×本次发行股份的发行价格。工业控股需在收到合肥城建要求支付现金补偿的书面通知后 10 日内将所需补偿的现金支付至合肥城建指定银行账户。

## 2、行业惯例

根据工业地产相关可比交易案例，其主要资产评估方法如下：

上市公司	交易标的	评估基准日	开发产品评估方法	开发成本评估方法	投资性房地产评估方法
上海临港	合资公司	2018年6月30日	市场法	假设开发法、成本法	收益法、市场法
	高科技园公司	2018年6月30日	市场法	假设开发法、成本法	收益法
	科技绿洲公司	2018年6月30日	无此资产	无此资产	收益法
	南桥公司	2018年6月30日	市场法、收益法	假设开发法、成本法	无此资产
	双创公司	2018年6月30日	无此资产	无此资产	市场法、收益法
	华万公司	2018年6月30日	市场法	假设开发法	无此资产
深赛格	赛格创业汇	2016年3月31日	无此资产	无此资产	市场法、收益法
	赛格地产	2016年3月31日	假设开发法	假设开发法	市场法、收益法
	赛格康乐	2016年3月31日	无此资产	无此资产	收益法
	赛格物业发展	2016年3月31日	无此资产	无此资产	市场法
*ST宏盛	北京旭恒置业	2016年3月31日	无此资产	无此资产	收益法
空港股份	天保恒瑞	2018年7月31日	无此资产	无此资产	收益法
东湖高新	鄂州东湖高新	2018年6月30日	市场法	无此资产	无此资产

从可比交易可以看出，行业普遍对开发产品评估采用市场法、收益法、假设开发法；对开发成本评估方法采用假设开发法和成本法；对投资性房地产评估方法采用收益法、市场法。本次评估对开发产品、投资性房地产（厂房）采用市场法，对开发成本采用成本法评估，评估方法符合行业惯例。

### 3、主要项目经营情况

截至2018年12月31日，标的公司主要项目经营情况如下：

①立恒工业广场项目，开始建于2009年，总建筑面积296,011.00平方米，累计销售面积220,728.02平方米；②兴庐科技产业园项目，开始建于2010年，总建筑面积195,654.26平方米，累计销售面积122,580.74平方米；③创智天地项目，开始建于2013年，总建筑面积469,030.00平方米，累计销售面积32,917.34平方米；④立恒工业广场二期项目，开始建于2013年，总建筑面积294,571.66平方米，累计销售面积为156,552.48平方米；⑤合肥智慧产业园项目，开始建于2016年，总建筑面积377,832.50

平方米，累计销售面积 3,321 平方米；⑥巢湖花山工业园项目，开始建于 2013 年，总建筑面积 158,018.00 平方米，累计销售面积 3,961.97 平方米；⑦巢湖科技创新园项目，开始建于 2013 年，总建筑面积 146,233.28 平方米，累计销售面积 49,821.68 平方米。

工业科技主要从事产业园工业地产的开发，受所在区域位置、经济发达程度、产业政策、招商政策等影响，园区逐渐培育成熟需要较长时间，使得园区销售波动性相对一般地产行业较大，收益准确预测难度较高，因此本次评估未采用收益法。工业科技主要资产是存货-开发产品、存货-开发成本、投资性房地产。存货-开发产品和投资性房地产均为市场可售资产，有可比性较强的市场交易价格做参考，因此采用市场法评估可较好地体现资产的价值。对于开发成本，由于属于在开发状态的资产，未来的开发、经营风险的量化具有不确定性，采用成本法能相对较稳健地反映了资产的实际价值，因此未对该等资产采用收益法评估。

综上，本次评估选取了资产基础法、市场法进行评估，符合标的公司整体资产及单项资产的特点，未对标的资产及其部分资产采用收益法评估具有合理性，符合行业惯例，不存在规避业绩补偿的情形。交易双方根据本次评估结果，就市场法评估的资产约定了减值测试补偿措施，上述安排有利于保护上市公司以及中小投资者利益。

## 二、【中介机构核查意见】

经核查，评估师认为，本次交易最终选取资产基础法评估结果符合行业惯例，具有合理性；标的公司历次评估距本次评估时间间隔较久，不同评估基准日企业的资产规模、盈利能力以及所处市场环境、税率、利率等均存在差异，本次评估与历次评估的市盈率、市净率、增值率之间存在差异具有合理性；考虑到标的公司与可比交易案例项目所在区域、盈利能力等差异，本次交易作价具有合理性；标的公司在产业园开发运营方面具有一定的核心竞争力，本次资产评估增值具有合理性；本次评估选取了资产基础法、市场法进行评估，未对标的资产及其部分资产采用收益法评估具有合理性，符合行业惯例，不存在规避业绩补偿的情形，交易双方根据本次评估结果就市场法评估的资产约定了减值测试补偿措施，上述安排有利于保护上市公司以及中小投资者利益。

**问题十二：申请文件显示，本次评估增值，主要系工业科技的各单位长期股权投**

资评估增值、投资性房地产的评估增值。请你公司：1)结合可比交易作价的市净率情况，补充披露本次交易作价合理性。2)按项目分别补充披露标的资产存货-开发成本和开发产品的评估值及评估增值情况，并结合成本投入时间，进一步补充披露本次交易存货评估增值合理性。3)结合投资性房地产入账时间，进一步补充披露投资性房地产评估增值合理性。4)结合长期股权投资项下主要资产构成、获取时间等，补充披露长期股权投资增值较大的原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复：

### 一、【说明与分析】

#### （一）结合可比交易作价的市净率情况，补充披露本次交易作价合理性

可比交易作价的市净率如下：

上市公司	经济行为	标的公司	市净率
上海临港	发行股份购买资产	合资公司	5.49
		高科技园公司	4.56
		科技绿洲公司	4.47
		南桥公司	1.44
		双创公司	2.20
		华万公司	3.60
深赛格	发行股份和支付现金 购买资产	赛格创业汇	11.18
		赛格地产	4.31
		赛格康乐	12.56
		赛格物业发展	2.62
*ST宏盛	收购股权	北京旭恒置业	1.00
空港股份	转让股权	天保恒瑞	1.63
东湖高新	转让股权	鄂州东湖高新	1.50
平均值			4.35
最高值			12.56
最低值			1.00
合肥城建	发行股份购买资产	工业科技	<b>1.08</b>

注：①拟购买资产交易市净率=拟购买资产交易作价/拟购买资产年末归属于母公司所有者的账面净资产。工业科技市净率计算时扣除了期后无偿划转公租房以及分红金额的影响；②可比公

司市净率=股权全部权益价值评估值/归母净资产。

上述可比交易案例所属项目大多处于北京、上海等核心城市，因此市净率较高，考虑各项目所在区域、盈利能力等差异，本次交易作价具有合理性。

**(二) 按项目分别补充披露标的资产存货-开发成本和开发产品的评估值及评估增值情况，并结合成本投入时间，进一步补充披露本次交易存货评估增值合理性**

截至评估基准日，各项目存货-开发成本和开发产品评估值及评估增值情况如下：

单位：万元

项目名称	科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率(%)	成本投入时间段
兴庐科技产业园	开发产品	1,303.11	1,334.08	30.97	2.38	2011-2013年
立恒工业广场	开发产品	160.61	186.90	26.29	16.37	2009-2014年
立恒工业广场	开发成本	304.09	337.64	33.55	11.03	2009年至今
农科院项目	开发成本	3,001.72	3,066.00	64.28	2.14	2017年至今
合肥智慧产业园	开发成本	19,010.08	20,080.36	1,070.28	5.63	2016年至今
创智天地	开发产品	17,237.90	18,234.10	996.21	5.78	2014-2016年
创智天地	开发成本	19,279.23	19,788.67	509.44	2.64	2017年至今
立恒工业广场二期	开发产品	9,305.11	10,623.74	1,318.62	14.17	2014-2018年
颍上皖北科技产业园	开发产品	2,298.80	2,367.64	68.84	2.99	2015-2016年
阜阳中小企业园	开发产品	5,649.78	5,781.85	132.07	2.34	2013-2015年
寿县临港新兴产业园	开发成本	594.43	603.68	9.25	1.56	2015年至今
寿县临港新兴产业园	开发产品	3,107.62	3,169.50	61.88	1.99	2015-2017年
蚌埠龙子湖中小企业产业园	开发成本	10,007.22	10,220.70	213.48	2.13	2016年至今
临庐新兴产业园	开发成本	1,815.56	2,182.64	367.08	20.22	2016年至今
庐江科技产业园	开发成本	909.90	926.57	16.67	1.83	2018年至今
庐江科技产业园	开发产品	2,891.10	2,938.70	47.60	1.65	2012-2015年
巢湖科技创新园	开发产品	8,251.48	8,321.60	70.13	0.85	2013-2017年

项目名称	科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率(%)	成本投入时间段
巢湖花山工业园	开发产品	1,413.50	1,427.22	13.72	0.98	2013-2017年
舒城中小企业园	开发产品	2,879.66	2,968.24	88.58	3.08	2014-2015年
舒城中小企业园	开发成本	425.33	432.19	6.86	1.61	2014年至今
定远创智产业园	开发产品	1,742.46	1,799.25	56.79	3.26	2016-2018年
定远创智产业园	开发成本	238.30	242.55	4.25	1.78	2015年至今
合计	-	111,826.98	117,033.82	5,206.83	4.66	-

注：上述数据已考虑控股子公司的股权比例的影响，即用子公司的各资产金额乘以工业科技持有控股子公司的股权比例。

工业科技存货增值 5,206.83 万元，增值金额较大项目如下：立恒工业广场二期开发产品增值 1,318.62 万元，合肥智慧产业园开发成本增值 1,070.28 万元，创智天地开发产品增值 996.21 万元、开发成本增值 509.44 万元，增值合计 3,894.55 万元，占比 74.80%。

立恒工业广场二期项目建设时间较早，位于肥西桃花工业园、紧挨合肥经开区与高新区两个国家级开发区，区位条件较为优越、工业聚集度较高且配套成熟，工业厂房市场需求相对较大。随着合肥市区的不断扩大，肥西县与经开区的界限愈发模糊，肥西县的工业地产受合肥市房地产的辐射比较明显，发展前景较好，本次评估有所增值。

合肥智慧产业园项目开发成本包含一期土地成本、开发支出和二期土地成本。其中一期在评估基准日已基本开发完成，二期尚未开工，由于建安成本上涨以及项目周边工业成熟度提升，本次评估有所增值。

创智天地项目开发产品建设时间较早，园区建设品质较好，位于合肥市庐阳区、临近合肥综合保税区，物流便捷，周边分布京东方、康宁显示等大型电子企业，区位条件优越，发展前景较好，本次评估有所增值。

综上，标的资产相关项目建设时间较早，具有一定区位优势，使得存货有所增值，具有合理性。

### （三）结合投资性房地产入账时间，进一步补充披露投资性房地产评估增值合理

性

截至评估基准日，各项目投资性房地产评估值及评估增值情况如下：

单位：万元

项目名称	入账时间	账面净值	评估价值	增值额	增值率
兴庐科技产业园	2012-2015年	8,900.97	10,303.75	1,402.78	15.76%
立恒工业广场	2010-2015年	2,374.86	3,052.27	677.41	28.52%
庐江科技产业园	2013-2016年	1,525.77	1,579.23	53.46	3.50%
巢湖科技创新园	2013-2018年	5,721.07	5,736.92	15.85	0.28%
巢湖花山工业园	2014-2017年	12,502.09	12,797.13	295.04	2.36%
阜阳中小企业园	2014-2018年	5,550.84	5,727.26	176.42	3.18%
寿县临港新兴产业园	2016-2017年	3,666.87	3,729.66	62.79	1.71%
舒城中小企业园	2015-2018年	5,785.69	5,806.86	21.17	0.37%
临庐新兴产业园	2017-2018年	446.35	468.72	22.37	5.01%
合肥智慧产业园	2018年	10,849.08	11,721.18	872.10	8.04%
定远创智产业园	2018年	373.17	381.86	8.69	2.33%
颍上皖北科技园	2016-2018年	5,855.68	5,958.60	102.92	1.76%
创智天地	2017-2018年	3,427.80	3,614.80	187.00	5.46%
立恒工业广场二期	2015-2018年	3,676.71	4,157.46	480.75	13.08%
合计	-	70,656.95	75,035.70	4,378.75	6.20%

注：上述数据已考虑控股子公司的股权比例的影响，即用子公司的各资产金额乘以工业科技持有控股子公司的股权比例，上表投资性房地产不包括公租房。

工业科技投资性房地产增值 4,378.75 万元，增值金额较大项目如下：兴庐科技产业园投资性房地产增值 1,402.78 万元，合肥智慧产业园投资性房地产增值 872.10 万元，立恒工业广场投资性房地产增值 677.41 万元，立恒工业广场二期投资性房地产增值 480.75 万元，增值合计占 78.40%。

兴庐科技产业园投资性房地产建设及入账时间较早，位于合肥市庐阳区、临近合肥综合保税区，物流便捷，周边分布京东方、康宁显示等大型电子企业，区位条件优越，发展前景较好，本次评估有所增值。

立恒工业广场与立恒工业广场二期项目地址位置临近，且投资性房地产建设时间均较早，立恒工业广场二期、合肥智慧产业园投资性房地产增值原因详见本题回复（二）。

综上，标的资产相关项目建设、入账时间较早，具有一定区位优势等因素，使得投资性房地产有所增值，具有合理性。

#### （四）结合长期股权投资项下主要资产构成、获取时间等，补充披露长期股权投资增值较大的原因及合理性

截至评估基准日，标的公司母公司报表长期股权投资构成如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	项目名称
1	合肥工投工业科技肥西有限公司	2013年6月6日	立恒工业广场二期
2	合肥庐阳工投工业科技有限公司	2013年6月14日	创智天地
3	合肥工投工业科技颍上有限公司	2013年3月22日	颍上皖北科技产业园
4	合肥企翔物业服务有限公司	2013年7月15日	-
5	合肥工投工业科技定远有限公司	2015年4月20日	定远创智产业园
6	合肥新站工投工业科技有限公司	2015年9月23日	合肥智慧产业园
7	合肥产投小微企业融资服务有限公司	2015年11月6日	-

工业科技长期股权投资账面价值为 41,454.44 万元，评估价值为 59,261.31 万元，评估增值 17,806.87 万元，增值金额较大的投资如下：肥西子公司增值 10,339.79 万元，庐阳子公司增值 4,425.46 万元，新站子公司增值 2,131.08 万元，合计为 16,896.33 万元，占长期股权投资增值额的 94.89%，具体分析如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值	子公司全部净资产账面价值	子公司留存收益增加	子公司股东全部权益评估价值	子公司评估增值(按持股比例)	长期投资名义增值
		A	B	C	D=C*A-B	E	F=(E-C)*A	G=D+F
1	肥西子公司	68.82%	6,882.47	22,409.29	8,539.60	25,025.09	1,800.19	10,339.80
2	庐阳子公司	76.36%	7,635.92	13,574.28	2,729.40	15,795.41	1,696.05	4,425.46
3	新站子公司	100%	15,000.00	15,188.28	188.28	17,131.08	1,942.80	2,131.08
合计		-	29,518.39	51,171.85	11,457.28	57,951.58	5,439.05	16,896.33

肥西子公司、庐阳子公司、新站子公司历史年度留存收益金额较高，使得长期股权投资评估价值增加 11,457.28 万元，占比 67.81%；上述子公司分别开发的立恒工业广场二期、创智天地、合肥智慧产业园项目的存货、投资性房地产有一定增值，使得长期股权投资评估价值增加 5,439.05 万元，占比 32.19%。

综上，标的资产相关子公司历史年度留存收益金额较高，且开发项目相关资产有所增值，使得长期股权投资整体增值金额较大，具有合理性。

## 二、【中介机构核查意见】

经核查，评估师认为，考虑到标的公司与可比交易案例项目所在区域、盈利能力等差异，本次交易作价具有合理性；标的资产相关项目建设时间较早，具有一定区位优势，使得存货、投资性房地产有所增值，具有合理性；标的资产相关子公司历史年度留存收益金额较高，且开发项目相关资产有所增值，使得长期股权投资整体增值金额较大，具有合理性。

问题十三：申请文件显示，本次评估对开发成本项目以成本法进行评估，其中土地价值采用市场法评估；对开发产品以市场法进行评估；对未来以出售为目的的投资性房地产，采用市场法进行评估。请你公司：1)补充披露本次交易中存货和投资性房地产采用市场法评估的原因及合理性，与可比交易是否存在重大差异，如是，请说明原因及合理性。2)补充披露本次交易标的资产存货和投资性房地产市场法评估所采用的具体参数和可比交易情况，并结合目前房地产行业政策环境、市场环境及标的资产实际情况，补充披露相关评估参数选取的可比性、合理性。3)结合标的资产评估中涉及的存货和投资性房地产性质、用途、地段、建成时间、交易时间、规模等因素，补充披露具体项目与可比对象可比性。4)补充披露评估中投资性房地产分类标准，认定未来以销售为目的的原因、合理性及可实现性，对本次评估的影响。5)结合尚未开工项目相邻地块土地作价情况，补充披露存货中开发成本评估值及增值合理性。6)结合开发产品相邻区域的房产交易价格情况，补充披露开发产品评估值及增值合理性。7)结合上述内容，进一步补充披露本次交易标的资产评估作价公允性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复：

### 一、【说明与分析】

(一)补充披露本次交易中存货和投资性房地产采用市场法评估的原因及合理性，与可比交易是否存在重大差异，如是，请说明原因及合理性

在评估基准日，标的资产存货-开发产品、投资性房地产存在市场参考价格，且开

发产品、投资性房地产持有目的是销售，因此本次评估对存货-开发产品、投资性房地产采用市场法评估。

可比交易的开发产品、投资性房地产评估方法情况如下：

上市公司	交易标的	评估基准日	开发产品评估方法	投资性房地产评估方法
上海临港	合资公司	2018年6月30日	市场法	收益法、市场法
	高科技园公司	2018年6月30日	市场法	收益法
	科技绿洲公司	2018年6月30日	无此资产	收益法
	南桥公司	2018年6月30日	市场法、收益法	无此资产
	双创公司	2018年6月30日	无此资产	市场法、收益法
	华万公司	2018年6月30日	市场法	无此资产
深赛格	赛格创业汇	2016年3月31日	无此资产	市场法、收益法
	赛格地产	2016年3月31日	假设开发法	市场法、收益法
	赛格康乐	2016年3月31日	无此资产	收益法
	赛格物业发展	2016年3月31日	无此资产	市场法
*ST宏盛	北京旭恒置业	2016年3月31日	无此资产	收益法
空港股份	天保恒瑞	2018年7月31日	无此资产	收益法
东湖高新	鄂州东湖高新	2018年6月30日	市场法	无此资产

可比交易开发产品评估方法一般是市场法、收益法、假设开发法；投资性房地产评估方法一般是收益法、市场法。本次评估对开发产品、投资性房地产采用市场法评估，与可比交易不存在重大差异，具有合理性。

**（二）补充披露本次交易标的资产存货和投资性房地产市场法评估所采用的具体参数和可比交易情况，并结合目前房地产行业政策环境、市场环境及标的资产实际情况，补充披露相关评估参数选取的可比性、合理性**

### **1、本次交易标的资产存货和投资性房地产市场法评估所采用的具体参数和可比交易情况**

因可比交易信息披露详细程度不同，根据可搜集的公开资料，对本次交易标的资产存货和投资性房地产市场法评估所采用的具体参数和可比交易情况进行对比。

因上海临港、深赛格的可比交易可以取得交易报告书，其他可比交易无法搜集到充分的信息进行对比。根据上海临港、深赛格披露的信息，对同类型资产采用的评估

方法相同时，主要参数对比如下：

项目	本次评估	可比交易-上海临港	可比交易-深赛格
<b>开发产品</b>			
评估方法	市场法	市场法	假设开发法
重要评估参数	(1) 销售价格：已签约根据合同价，未签约参照同园区相似厂房售价并进行修正； (2) 销售费用：销售收入的 3%；(3) 应扣减的适当利润：根据项目不同情况，扣净利润的 65%-90%	(1) 已签约尚未结转收入按合同价格确定销售价格，其余房产按市场比较法确定销售价格； (2) 销售费用率取销售收入的 2.8%；(3) 净利润折减率取值为 40%	(1) 已签署转让合同部分按照合同金额确定销售收入，未签署转让合同的商业用房参照合同商业物业售价；(2) 按照未签协议的商业用房收入的 2% 计算销售费用；(3) 销售环节利润按 40% 计算
<b>投资性房地产</b>			
评估方法	市场法	市场法	市场法
重要评估参数	(1) 销售价格：已签约根据合同价，未签约参照同园区相似厂房售价并进行修正； (2) 销售费用：销售收入的 3%；(3) 应扣减的适当利润：根据项目不同情况，扣净利润的 30%-90%	(1) 选取交易案例，对其各个状况因素分析对比，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，得出销售收入； (2) 销售费用率取销售收入的 2.8%；(3) 净利润折减率取值为 40%	选用同区域类似或相近的交易实例作为可比实例，对单价修正，得出评估单价，评估单位乘以面积得出评估价值

## 2、标的资产经营情况及所处地区的政策环境、市场环境

作为安徽省、合肥市及周边地区重要的标准化厂房建设主体，工业科技主要在各园区内从事工业厂房等配套设施的投资建设，向招商引资企业提供涵盖租售及配套管理在内的综合服务。上述有详细信息披露的可比交易标的公司主要于上海、深圳地区从事相关业务。

2017年5月，安徽省人民政府发布《关于印发支持制造强省建设若干政策的通知》（皖政〔2017〕53号），支持高端制造、智能制造、精品制造、绿色制造、服务型制造、电子信息、软件和大数据产业发展，给予税收优惠、奖励补贴、金融支持等。

2011年5月，合肥市人民政府《关于印发合肥市承接产业转移进一步推进自主创新若干政策措施（试行）的通知》（合政〔2011〕54号），对企业的扶持政策主要在以下方面，进一步提升支柱产业创新能力，着力培育新兴产业集群支持科技创新载体建设，加速科技成果产业化，切实加大自主创新投入，建立多层次投融资支撑体系，强

化创新人才激励措施，打造创新型人才高地。

2016年3月，合肥市人民政府办公室发布《关于免收开发园区工业投资项目行政事业性收费的通知》（合政办[2006]8号文），对经批准设立的开发区、工业园区、乡镇工业聚集区的工业投资项目，免收组织机构代码证书费等37项行政事业性收费。

2017年4月，《合肥市促进新型工业化发展政策》“对生产经营性工业企业购置不低于1,000平方米多层标准化厂房的，给予企业购房款5%最高不超过1,000万元一次性补助”。

作为安徽省经济发展中心城市，合肥市经济总量稳居全省第一位。2018年，合肥市实现地区生产总值7,823亿元，占全省总量的比重为26.07%，GDP增速与上年持平。合肥市工业经济发展态势良好，汽车及零部件、装备制造、家用电器、食品及农副产品加工、平板显示及电子信息、光伏及新能源六大主导产业依旧对全市经济增长提供了重要的支撑作用。

综上，本次评估的销售价格等主要参数选取原则与可比交易基本一致，考虑与可比交易的政策环境、市场环境差异，本次评估的参数选取与可比交易不存在重大差异，具有可比性及合理性。

**（三）结合标的资产评估中涉及的存货和投资性房地产性质、用途、地段、建成时间、交易时间、规模等因素，补充披露具体项目与可比对象可比性**

截至2018年12月31日，标的资产评估中涉及的存货和投资性房地产性质、用途、地段、建成时间、规模情况如下：

项目名称	科目	性质	用途	地段	建成时间	规模（m <sup>2</sup> ）
立恒工业广场	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	肥西县繁华大道与华山路交口	2014年	24,413
兴庐科技产业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	庐阳区耀远路和太和路交口	2013年	72,838
合肥智慧产业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	新站区文忠路与前江路交口	2018年	68,226
创智天地	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	庐阳区北城大道与阜阳北路交口西北侧	2018年	83,911
立恒工业广场二期	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	繁华大道与万佛山路交口	2018年	138,019

项目名称	科目	性质	用途	地段	建成时间	规模 (m <sup>2</sup> )
颍上皖北科技产业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	颍上县经济开发区管鲍路与高速延伸交口东北角	2016年	67,507
庐江科技产业园项目	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	庐江县经济开发区移湖西路15号	2015年	35,493
巢湖花山工业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	巢湖市经济开发区兴业大道和秀湖路交口	2017年	100,862
巢湖科技创新园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	巢湖市向阳南路和白鹤路交口	2017年	96,412
舒城中小企业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	舒城县杭埠镇经济技术开发区内六舒三路北侧	2015年	60,627
定远创智产业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	藕塘路与泉坞山路交口	2018年	16,295
阜阳中小企业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	阜阳市颍州区阜合现代产业园区合肥大道16号	2015年	81,471
寿县临港新兴产业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	淮南市寿县炎刘寿县蜀山现代产业园,新桥大道与科学大道交口	2017年	49,447
临庐新兴产业园	开发产品、投资性房地产	工业	厂房	阜阳市临泉县霞光大道与汇泉南路交口汇泉南路301号	2018年	3,581

注：上表中规模指评估基准日开发产品、投资性房地产（不含公租房）的面积合计。

本次评估对已签订销售合同未确认收入的厂房，评估时以合同单价确定为销售单价。本次评估对未签订销售合同的厂房，参考本园区内同类型厂房近年的成交价格，同时考虑楼栋、楼层等因素的影响。

综上，本次评估中涉及的存货-开发产品和投资性房地产与可比对象具有可比性。

#### （四）补充披露评估中投资性房地产分类标准，认定未来以销售为目的的原因、合理性及可实现性，对本次评估的影响

本次评估范围的投资性房地产是截至2018年12月31日的经审计后的投资性房地产，上述投资性房地产是指持有的暂时出租但最终用于销售的厂房。

工业科技出租的投资性房地产租期主要为1-3年，对外出租厂房主要是为了培育园区成熟度，在园区发展逐渐成熟、产业聚集度不断提高时，再将厂房出售给客户。标的公司厂房销售业务中，2018年销售投资性房地产账面原值17,827.53万元、累计

折旧 2,161.99 万元，账面净值占主营业务成本 43.14%；2019 年 1-4 月销售投资性房地产账面原值 3,895.99 万元、累计折旧 528.72 万元，占主营业务成本 33.70%。

因此，结合标的公司实际经营策略以及投资性房地产销售情况，本次评估对投资性房地产按照最终销售的方式采用市场法进行评估，具有合理性。

### （五）结合尚未开工项目相邻地块土地作价情况，补充披露存货中开发成本评估值及增值合理性

截至评估基准日，标的公司存货-开发成本增值情况如下：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率(%)
立恒工业广场	304.09	337.64	33.55	11.03
农科院项目	3,001.72	3,066.00	64.28	2.14
合肥智慧产业园	19,010.08	20,080.36	1,070.28	5.63
创智天地	19,279.23	19,788.67	509.44	2.64
寿县临港新兴产业园	594.43	603.68	9.25	1.56
蚌埠龙子湖产业园	10,007.22	10,220.70	213.48	2.13
临庐新兴产业园	1,815.56	2,182.64	367.08	20.22
庐江科技产业园	909.90	926.57	16.67	1.83
舒城中小企业园	425.33	432.19	6.86	1.61
定远创智产业园	238.30	242.55	4.25	1.78
合计	55,585.86	57,881.00	2,295.13	4.13

注：上述数据已考虑控股子公司的股权比例的影响，即用子公司的各资产金额乘以工业科技持有控股子公司的股权比例。

本次评估中，工业科技存货-开发成本增值 2,295.13 万元，增值主要系合肥智慧产业园项目增值 1,070.28 万元、创智天地项目增值 509.44 万元，合计增值 1,579.72 万元，占比 68.83%。

#### 1、合肥智慧产业园项目开发成本增值分析

合肥智慧产业园项目开发成本包含一期土地成本、开发支出和二期土地成本。其中一期已开工地块开发成本在评估基准日增值 774.86 万元，在评估基准日已基本开发完成，由于建安成本上涨以及项目周边工业成熟度提升，本次评估有所增值。合肥智慧产业园项目二期土地尚未开工，评估增值 232.42 万元，增值主要原因是评估基准日

待估地块附近成交的土地价格较之前拿地时的土地价格未发生变动，同时考虑项目周边工业成熟度，本次评估有所增值具有合理性。

## 2、创智天地项目开发成本增值分析

创智天地项目开发成本包含已开工地块的土地成本、开发支出，以及未开工地块的土地成本。其中已开工地块开发成本在评估基准日增值 334.26 万元，主要由于建安成本上涨影响。未开工地块的评估增值 175.18 万元，增值主要原因是评估基准日待估地块附近成交的土地价格较之前拿地时的土地价格未发生变动，同时考虑项目周边工业成熟度，本次评估有所增值具有合理性。

### (六) 结合开发产品相邻区域的房产交易价格情况，补充披露开发产品评估值及增值合理性

截至评估基准日，标的公司存货-开发产品评估增值如下：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
兴庐科技产业园	1,303.11	1,334.08	30.97	2.38
立恒工业广场	160.61	186.90	26.29	16.37
创智天地	17,237.90	18,234.10	996.21	5.78
立恒工业广场二期	9,305.11	10,623.74	1,318.62	14.17
颍上皖北科技园	2,298.80	2,367.64	68.84	2.99
阜阳中小企业园	5,649.78	5,781.85	132.07	2.34
寿县临港新兴产业园	3,107.62	3,169.50	61.88	1.99
庐江科技产业园	2,891.10	2,938.70	47.60	1.65
巢湖科技创新园	8,271.49	8,341.62	70.13	0.85
巢湖花山工业园	1,393.48	1,407.20	13.72	0.98
舒城中小企业园	2,879.66	2,968.24	88.58	3.08
定远创智产业园	1,742.46	1,799.25	56.79	3.26
合计	56,241.12	59,152.82	2,911.70	5.18

注：上述数据已考虑控股子公司的股权比例的影响，即用子公司的各资产金额乘以工业科技持有控股子公司的股权比例。

标的公司开发产品评估单价及周边售价情况如下：

单位：（元/m<sup>2</sup>，含税）

项目名称	位置	相邻区域的房产价格	开发产品平均评估单价
兴庐科技产业园	合肥市庐阳区	2,000-3,450	2,348
立恒工业广场	合肥市肥西县	3,200-3,600	2,483
创智天地	合肥市庐阳区	4,800-5,000	4,703
立恒工业广场二期	合肥市肥西县	3,200-3,600	2,987
颍上皖北科技园	颍上县	—	2,000
阜阳中小企业园	阜阳市	2,200-2,700	2,132
寿县临港新兴产业园	寿县	1,900-2,100	1,909
庐江科技产业园	合肥市庐江县	1,900-2,200	1,781
巢湖科技创新园	巢湖市	2,000-2,200	1,945
巢湖花山工业园	巢湖市	2,000-2,200	1,950
舒城中小企业园	舒城县	2,400-2,800	2,190
定远创智产业园	定远县	—	1,898

本次评估主要开发产品选取的销售价格与周边同类型的厂房销售价格不存在重大差异，相关价格具有合理性，本次开发产品评估增值具有合理性。

#### （七）结合上述内容，进一步补充披露本次交易标的资产评估作价公允性

截至本次评估基准日，标的公司主要资产为存货、投资性房地产。在资产基础法评估过程中，本次评估采用市场法对开发产品、投资性房地产进行评估，与可比交易不存在重大差异；在选取主要评估参数时，参照了可比交易案例以及可比土地、厂房成交价格，最终确定上述资产评估价值。上述资产评估方法及参数选取合理，评估作价公允。

#### 二、【中介机构核查意见】

经核查，评估师认为，本次交易中存货和投资性房地产采用市场法评估与可比交易不存在重大差异，具有合理性；本次交易标的资产存货和投资性房地产市场法评估相关评估参数选取的具有可比性和合理性；本次资产评估中涉及的存货和投资性房地产与可比对象具有可比性；以销售形式采用市场法对投资性房地产进行评估是合理的；存货评估增值合理；本次交易标的资产评估作价公允。