

华泰联合证券有限责任公司

关于合肥城建发展股份有限公司

发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易

之反馈意见回复之核查意见

独立财务顾问



签署日期：二〇一九年九月

中国证券监督管理委员会：

合肥城建发展股份有限公司（以下简称为“合肥城建”、“上市公司”、“公司”）于2019年8月9日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（192013号）。作为合肥城建发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立财务顾问，华泰联合证券有限责任公司会同上市公司及其他中介机构，对“一次反馈意见”进行了认真研究和落实，现就有关事项发表核查意见如下：

如无特殊说明，本核查意见所述的词语或简称与《合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中“释义”所定义的词语或简称具有相同的涵义。本核查意见财务数据均保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

目录

问题一：申请文件显示，本次交易完成后，上市公司与合肥工投工业科技发展有限公司(以下简称工业科技或标的资产)需在管理制度、企业文化、业务拓展等方面进行融合，能否顺利实现业务规模扩张、达到预期整合效果存在一定不确定性。请你公司：1)结合财务指标，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式，标的资产对园区开发市场竞争风险的应对措施及其有效性。2)补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划，对整合风险的管理控制措施。3)结合近期标的资产同区域物业租金、销售价格波动情况，标的资产销售、出租、退租情况，出租率变动情况，标的资产与主要客户合作关系稳定性，相关租赁协议期限等，补充披露安徽省工业地产市场环境变化对标的资产盈利能力的影响及相关风险应对措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。..... 9

问题二、申请文件显示，2019年6月10日，合肥市工业投资控股有限公司(以下简称工业控股)决定以2018年12月31日为基准日对工业科技进行分红11,320万元。本次交易，上市公司拟募集配套资金不超过10亿元，用于工业科技项目建设。请你公司结合工业科技成立以来历次利润分配情况，包括但不限于：分红时点选择标准、分红金额、具体支付时间等补充披露：1)工业科技各报告期末应付股利余额与报告期内筹资活动产生的现金流量净额匹配性。2)工业科技在上市公司因本次交易停牌后大额分红的原因。3)本次分红对工业科技项目开发、维持现金流稳定、增强持续盈利能力的影响。4)标的资产现金分红后再募集配套资金用于其项目开发的合理性，是否会增加上市公司融资成本，是否有利于维护上市公司和中小股东权益。5)募集配套资金具体使用安排，是否包含预备费用、流动资金，如有，是否符合我会相关规定。6)募投项目尚需取得办证事项的进展、预计办毕时间、相关费用承担方式，是否存在法律障碍，以及对募集配套资金失败的补救措施。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。..... 22

问题三、申请文件显示，鉴于工业科技为合肥市产业投资控股(集团)有限公司(以下简称合肥产投)重要下属公司，合肥产投已于2019年6月21日发布召开债券持有人会议通知，并于7月12日召开海外债券持有人会议审议通过本次重组事项。截至重组报告书签署日，工业科技未收到债券持有人或债券持有人通过受托管理人提出的要求提前清偿债务或追加担保的书面通知。请你公司补充披露：1)上述取得债权人同意事项的进展情况。2)是否存在明确表示不同意本次重组的债权人，如有，其对应的债务是否在合理期限内偿还完毕。3)未取得全部债权人同意对本次交易及交易完成后上市公司的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。..... 32

问题四、申请文件显示，截至重组报告书披露，工业科技及其子公司下属部分土地正在办理使用权证书，下属部分房屋(指固定资产)尚未取得所有权证。请你公司补充披露：1)尚未办证的土

地、房产用途、面积占比、评估占比，相关权证办理进展情况、预计办毕期限、相关费用承担方式，办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，以及应对措施。2)标的资产权属是否清晰，尚未办证情况对本次交易及标的资产生产经营的影响，本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(一)项、第(四)项及第四十三条第一款第(四)项的规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。..... 35

问题五、申请文件显示，标的资产及子公司现存标的金额在 100 万元以上未决诉讼。请你公司补充披露：1)相关诉讼最新进展或结果，及对本次交易和标的资产持续运营的影响。2)上述诉讼事项的会计处理及其合理性。3)是否存在其他诉讼、仲裁或争议，如存在，补充披露相关影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。..... 39

问题六、申请文件显示，标的资产及其子公司存在为客户购买工业厂房时提供阶段性连带责任保证担保的情形。截至 2019 年 4 月 30 日止，担保余额为 30,277.19 万元。请你公司补充披露：1)前述担保对应的债务总金额、被担保人、担保责任到期日及解除的日期和具体方式、被担保人偿债能力。2)担保事项是否可能导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性以及拟采取的解决措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。..... 42

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。..... 49

问题八、申请文件显示，地产开发所需资金量较大,除利用自有资金外，还需利用多种渠道筹

资以满足业务需要。请你公司结合上市公司及标的资产未来资本支出、目前资产负债、现金流、银行授信、信用评级，及地产项目建设和运营计划等,补充披露：上市公司及标的资产融资能力及未来变化情况，标的资产未来业务拓展及项目建设中主要资金来源及资金落实安排可实现性，会否对标的资产持续盈利能力产生不利影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 ... 75

问题九：申请文件显示，最近两年一期，1)标的资产房屋销售收入分别为 48,234.40 万元、53,080.95 万元、14,066.66 万元，客户集中度分别为 33.44%、16.72%和 35.28%，主要为房屋销售及租赁对象。2)采购集中度分别为 59.07%、53.08%和 521.46%，主要为施工工程采购。请你公司：1)结合行业发展情况、标的资产经营情况、行业政策等因素，补充披露标的资产房屋销售收入增长的原因、合理性及可持续性。2)补充披露标的资产获取客户的主要方式、定价方式主要客户类型，获取客户过程是否符合有关法律法规的相关规定，是否存在诉讼及其他纠纷。3)补充披露标的资产客户集中度水平及其波动与同行业可比公司是否存在重大差异，标的资产保证获客渠道稳定性的主要措施。4)结合标的资产行业地位、定价机制及与主要客户议价能力等，补充披露标的资产向下游转移上游价格变化影响的可行性、可持续性、及时性及对标的资产持续盈利能力的影响。5)补充披露标的资产供应商及采购金额变化的原因及合理性，并结合业务模式、采购内容、行业惯例，补充披露标的资产供应商采购集中度较高的原因及合理性，与同行业可比公司是否存在重大差异。6)补充披露标的资产确保上游土地资源获取渠道稳定性，合作关系稳定性及价格稳定性的主要措施及有效性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 80

问题十：申请文件显示，工业科技下属定远子公司、颍上子公司的房地产开发资质已到期，目前正在办理过程中。请你公司补充披露：前述公司资质续期的最新进展，有无法律障碍及不能如期办毕的风险，对标的资产生产经营的重大不利影响及应对措施(如有)。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。 94

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，标的资产主要项目经营情况等，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。.....	95
----------	----

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。..... 111

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。..... 116

问题十四：申请文件显示，1)标的资产报告期各期末应收账款账面价值分别为 68,872.60 万元、65,924.05 万元和 61,392.34 万元，分别占标的资产资产总额的 17.21%、16.65%和 14.92%。2)其他应收款账面价值分别为 16,213.23 万元、26,408.98 万元和 6,714.06 万元，分别占标的资产资产总额的 4.05%、6.67%和 1.63%。请你公司：1)补充披露标的资产与主要客户结算模式及信用政策，报告期内是否存在变动，并分析对应收账款及应收票据余额变动的影响。2)补充披露报告期各期期后应收款项回款情况，是否符合结算政策，期后回款付款方与对应的具体客户是否一致，报告期是否存在大额坏账情况。3)结合应收账款及应收票据应收方、具体信用政策、截至目前回款情况、逾期应收账款、应收票据情况及同行业可比公司情况等，补充披露标的资产应收账款及应收票据水平合理性，应收账款及应收票据余额及占比波动的原因及合理性，对标的资产持续盈利能力的影响。4)对比同行业上市公司应收账款及其他应收款账龄分布及坏账准备计提政策等情况，补充披露标的资产坏账准备计提政策是否谨慎稳健，应收账款坏账准备计提是否充分。5)分析并补充披露应收账款增长与营业收入增长匹配性。6)补充披露报告期内其他应收款同比增长的原因及合

理性,其他应收款具体构成、发生背景、约定的主要条款、是否符合行业惯例,会计处理是否符合企业会计准则规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 124

问题十五: 申请文件显示, 1)标的资产报告期各期末存货余额分别为 113,292.34 万元、127,367.21 万元和 175,048.50 万元, 分别占标的资产资产总额的 28.32%、32.16%和 42.55%主要为开发产品和开发成本。2)标的资产 2017 年和 2018 年存货周转率分别为 0.32 和 0.3, 低于可比公司平均值。请你公司: 1)以列表方式补充披露标的资产旗下各园区项目具体信息, 包括但不限于土地购入时间、建设时间、账面值预计销售时间、资金回收情况等。2)补充披露标的资产存货周转率与同行业可比公司的差异情况, 说明原因及合理性, 是否存在经营风险。3)补充披露标的资产旗下各园区项目所在区域房地产市场均价变动情况, 结合宏观经济走势、行业发展状况、项目所在地房地产政策、相应土地采购时间、所在地近年来土地转让价格、开发产品销售情况等补充披露存货跌价准备计提充分性。4)补充披露蚌埠龙子湖中小企业产业园、创智天地、合肥智慧产业园、合肥金融城等项目最新进展情况, 以及按开发成本计量的合理性。5)结合同行业可比公司情况, 补充披露标的资产存货周转率低于同行业平均的原因及合理性, 是否存在经营风险。请独立财务顾问和会计师就上述问题及报告期各期末存货真实性、存货跌价准备计提充分性进行核查, 说明核查方法、比例、结果, 并发表明确意见。 134

问题十六: 申请文件显示, 标的资产报告期各期末投资性房地产账面价值分别为 9,715.32 万元、103,783.92 万元和 103,923.65 万元, 分别占标的资产资产总额的 24.92%、26.21%和 25.26%。请你公司: 1)补充披露报告期各期标的资产投资性房地产变动原因及合理性, 对损益的影响。2)补充披露投资性房地产具体情况, 包括但不限于: 取得时间方式、物业名称、位置、面积、取得产权证书情况、租赁方名称、单位租金、租赁面积、空置面积、租赁期限、租赁备案情况等。3)补充披露投资性房地产初始价值确认和后续计量方式, 资产减值准备计提是否充分, 选择相应模式计量的原因及合理性。请独立财务顾问和会计师就上述问题及投资性房地产的真实性、权属情况、折旧年限、减值情况等进行核查, 说明核查方法、范围、证据、结论, 并发表明确意见。 142

问题十七: 申请文件显示, 标的资产报告期各期末其他流动资产余额分别为 18,433.49 万元、11,133.51 万元和 6,917.23 万元, 占资产总额的比例分别为 4.61%、2.81%和 1.68%, 主要包括理财产品和待抵扣进项税。请你公司: 1)补充披露涉及理财产品的种类、收益率、期限、履行的审议程序及合规性, 并结合上述情况进一步补充披露标的资产报告期相关投资的会计处理是否符合企业会计准则的规定。2)结合标的资产生产经营所需营运资金水平, 补充披露标的资产货币资金及投资相关的内部控制措施及执行情况。3)补充披露标的资产是否存在受限的货币资金, 如有, 请说明受限原因、涉及金额、与相关业务匹配性等。4)补充披露标的资产待抵扣进项税相关的会计处理方法, 是否符合相关企业会计准则的规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

..... 158

问题十八：申请文件显示，标的资产报告期各期末预收款项余额分别为 32,145.79 万元、19,070.08 万元和 15,017.85 万元，分别占标的公司负债总额的 12.59%、7.91%和 5.92%，主要为预收房款和物业费。请你公司：针对相关地产项目情况，补充披露标的资产预收账款规模逐年下降的原因及合理性，预收账款规模与存货、营业收入的匹配性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。..... 164

问题十九：申请文件显示，1)报告期各期末，标的资产资产负债率分别为 63.83%、60.88%和 61.63%，速动比率分别为 1.98、1.36、1.03，逐年下降。2)2019 年 4 月末，标的资产应付账款余额 12,663.45 万元、其他应付款余额 58,112.25 万元、应付债券余额 49,796.90 万元、其他非流动负债余额 47,399.00 万元，分别占负债总额的 4.99%、22.92%、19.64%、18.70%。请你公司：1)结合同行业可比公司情况，补充披露标的资产资产负债率水平合理性，是否与同行业可比公司存在重大差异，并结合标的资产的盈利能力、经营活动现金流情况等，补充披露标的资产速动比率逐年下降的原因与合理性，是否存在财务风险及应对措施。2)补充披露未来标的资产短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他非流动负债和应付债券等负债的偿付安排，是否存在偿债压力以及对持续经营能力的影响。3)结合报告期内采购情况、应付账款的信用周期、经营活动现金流量情况等，补充披露标的资产应付账款金额合理性，应付账款形成原因，与业务规模匹配性，报告期内是否存在无力按时付款的情形，并结合标的资产未来经营现金流情况，补充披露未来付款安排。4)补充披露标的资产其他应付款形成原因、商业背景及合理性，会计处理方式是否符合企业会计准则规定。5)补充披露本次交易尚需履行的债券相关审批、备案或其他程序，以及未履行相关程序对本次交易的影响。6)逐笔补充披露报告期内银行贷款转贷涉及的借款合同签订主体、资金划转路径、借款期限、利率及相关款项的归还情况，并进一步补充披露相关贷款转贷情形是否构成重大违法行为，是否存在受到被处罚风险，标的资产内控制度是否健全并有效执行。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。..... 166

问题二十：申请文件显示，1)报告期各期，标的资产主营业务毛利率分别为 38.14%、38.26%、38.73%。2)报告期各期，标的资产销售费用分别为 1,573.42 万元、1,118.36 万元和 396.64 万元，占期间费用的比重分别为 30.56%、20.63%和 13.20%。请你公司：1)结合同行业可比公司毛利率情况、相关项目地区房地产政策变动、房价走势变化等，补充披露标的资产毛利率水平合理性，毛利率稳步增长的原因。2)结合销售费用构成、销售政策变化情况等，补充披露报告期内标的资产销售费用逐年下降原因及合理性，销售费用发生额与标的资产业务规模匹配性，并补充披露标的资产销售和管理人员数量、员工薪酬费用与业务规模的匹配性。3)补充披露报告期各期标的资产利息支出资本化、费用化金额,明确说明利息支出资本化金额是否准确，会计处理是否符合企业会计准则的相关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。..... 182

问题一：申请文件显示，本次交易完成后，上市公司与合肥工投工业科技发展有限公司(以下简称工业科技或标的资产)需在管理制度、企业文化、业务拓展等方面进行融合，能否顺利实现业务规模扩张、达到预期整合效果存在一定不确定性。请你公司：1)结合财务指标，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式，标的资产对园区开发市场竞争风险的应对措施及其有效性。2)补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划，对整合风险的管理控制措施。3)结合近期标的资产同区域物业租金、销售价格波动情况，标的资产销售、出租、退租情况，出租率变动情况，标的资产与主要客户合作关系稳定性，相关租赁协议期限等，补充披露安徽省工业地产市场环境变化对标的资产盈利能力的影响及相关风险应对措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、【说明与分析】

（一）结合财务指标，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式，标的资产对园区开发市场竞争风险的应对措施及其有效性

1、本次交易完成后上市公司主营业务构成

根据容诚会计师出具的《备考审阅报告》（会审字[2019]6323号），本次交易完成后上市公司主营业务构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-4月		2018年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	100,400.21	98.97%	255,840.79	99.86%
其中：住宅及商业地产	83,739.80	82.55%	196,167.36	76.57%
工业地产	14,066.66	13.87%	53,080.95	20.72%
房屋租赁	1,672.40	1.65%	4,460.46	1.74%
物业服务	921.35	0.91%	2,132.02	0.83%
其他业务收入	1,046.28	1.03%	367.93	0.14%

合计	101,446.50	100.00%	256,208.71	100.00%
----	------------	---------	------------	---------

由上表可知，本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，上市公司将增加工业地产业务收入，扩大了上市公司的业务规模，丰富公司的收入结构，增强公司核心竞争力，有效提升公司经营业绩和可持续发展能力，符合公司全体股东的利益。

2、上市公司未来经营发展战略

本次重组是上市公司多元化发展战略的体现，上市公司主营业务将在现有住宅、商业地产业务的基础上增加工业地产业务，形成“住宅+商业+工业”三轮驱动、相互融合的业务新格局。

上市公司与标的公司将站在同一角度更加有效地整合资源，共享双方在项目规划、建设、销售等方面的优势，更加深入、系统的参与核心城市以“产城融合”为目标的城市格局调整，实现协同发展。“产城融合”是在我国转型升级的背景下提出的一种发展思路，要求产业与城市功能融合、空间整合，“以产促城，以城兴产，产城融合”。本次重组后，上市公司将不断强化“产城融合”理念，以产业为依托，以地产为载体，致力于增强城市工作系统性、协调性，通过高起点规划、高标准建设、高水平管理，促进城市功能和品质全面系统提升。上市公司将统筹协调各方资源，按照“生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀”的原则，科学规划空间发展布局，发挥产业集聚优势，提高产业综合竞争力和企业经济效益。同时，本次注入的标的公司与上市公司现有业务在细分领域有所差异，进一步丰富上市公司业务构成，有助于增强上市公司的持续盈利能力和抗风险能力，实现公司业务结构及产品的优化升级。

具体而言，上市公司未来的经营发展计划如下：

（1）发展品牌战略

上市公司将基于独特性、差异化、感染度进行品牌建设，同时具备广阔的包容力和延展力，最终使得公司产品获得较高的利润。上市公司的品牌建设将以企业品牌建设为中心，以产品品牌宣传为平台，力求建设一个具有深远市场影响力的企业品牌平台，并以此形成具有市场号召力的产品品牌。

（2）多元化发展

上市公司将立足住宅、商业地产开发主业，探索产业园区开发，两翼并举，注重

实现高质量可持续的稳定增长。一方面，在巩固公司现有业务板块的基础上，探索并深化产业转型，拓宽利润来源，提升公司各主要板块营业收入，灵活储备优质土地资源，推进公司发展战略升级，向城市运营商迈进。另一方面，在公司城市布局基本策略的前提下，以合肥为战略基地，加大合肥及周边城市的深耕、渗透，不断拓展业务版图，以城市群投资布局扩大上市公司品牌效应。

（3）力争产业链接效益

上市公司将与实体经济发展所需要产业要素实现有效链接，积极引入战略合作伙伴，深挖资源，打好产业发展“组合拳”，探索产业园区投资等其他各类形式的战略合作，为上市公司转型发展、营造良好商业生态注入活力。

（4）多维度发展丰富产品系列

上市公司将大力提升物业管理水平，建立面向高品质生活相匹配的物业服务企业。同时积极发展租赁市场业务，力争建立高水平租赁业务运营和管理公司。加快跟进住宅产业化步伐，加大研究，培养技术力量，逐步提高装配式住宅的建设规模比例。同时，研发建立多级别的产品层次，形成有层次、有覆盖的产品库。

（5）优化土地储备结构

上市公司将继续盘活存量土地资源，优化土地储备结构，通过区域资源整合等方式，探索战略多元化土地储备，提高土地利用效率，为公司后续发展提供坚实保障。

（6）拓宽多元融资渠道

上市公司将积极拓宽公司在资本市场融资渠道，有效降低融资成本，最大限度减少财务费用。同时，坚持稳健策略，持续改善融资结构，提升投资者对上市公司未来发展前景的信心和对上市公司长期投资价值的认可。

（7）提升精细管理水平

上市公司将坚持标准化运营、标准化设计、标准化营销，加强标准化工程验收，强化目标引导、过程控制、绩效考核，不断提升精细化运营管理水平。同时，上市公司将继续广揽复合型专业人才，优化人才队伍结构，通过职业培训、人才激励等措施，加强人才梯队建设，增强公司内生发展动能。

3、上市公司未来业务管理模式及发展计划

本次交易完成后，工业科技将成为上市公司的全资子公司，纳入上市公司管理范围。上市公司将在充分发挥其现有业务与标的公司主业的协同效应的基础上，按照证监会及深交所关于内部控制及规范运作指引等要求，将标的公司纳入上市公司整体的公司治理、战略规划、财务计划及资金调拨体系中，在企业文化、团队管理、业务与技术及财务体系方面进行整合安排；根据标的公司的业务特征，对其进行发展规划、资金安排，保障其现有业务开展所需资金、资产的支持；上市公司将保持标的公司现有经营管理团队的稳定性，由其负责标的公司的日常经营管理工作；同时，上市公司将结合自身长期的公司治理和规范运作经验，逐步完善和优化标的公司的治理结构和规范运作体系，不断提升公司的整体经营管理水平。

4、标的资产对园区开发市场竞争风险的应对措施及其有效性

安徽省工业地产市场相较于经济发达地区起步较晚，先期主要以政府投资建设运营为主，随着工业地产政策和市场环境的不变化，国内各大知名专业工业地产公司逐渐进入安徽市场，市场竞争日益激烈。同时，工业地产开发模式也从传统生产性园区到新型科技园区再到产城融合不断变化，相应产品种类为满足市场需要，也日渐丰富，有独栋生产性厂房，独栋多层办公，高层研发办公等多种产品类型。

如果标的资产不能很好地应对日益激烈的竞争，可能使公司经营业绩和发展受到影响。针对上述情况，标的公司将从以下方面应对相应风险：

(1) 把准需求，提供适应市场的服务

标的公司将进一步把握工业地产的内涵与本质，深入理解后工业化阶段特点，充分研判市场环境变化，坚持以客户需求为导向，通过整合政府资源、社会资源、产业资源、人文资源、信息资源等，不断创造适应客户需求的营商硬环境和软环境，建好公共服务平台，降低运营成本，提升专业化集聚化工业地产服务竞争力。

(2) 积极合作，形成长期稳定的合力

标的公司将积极联合具有产业和资金优势的企业，有效整合资源，推动共治共享。同时，坚持主动与政府协调配合，充分利用政府“建立、引导、规范、参与市场”的作用，与政府政策紧密结合，形成合力，促进安徽省工业地产的健康、良性发展。

(3) 加快转型，打造产业链增长引擎

标的公司将加快由工业地产向产业地产转型，以地产为载体、以产业为依托，优化产品结构，坚持综合化与专业化相结合，根据产业发展基础和潜力，围绕产业链核心和延伸环节加强布局，在特定产业领域内做精做细，打造鲜明的品牌特色，以产城融合的理念努力创造专业级城市产业集群。

(4) 精准招商，构建产业链支撑体系

标的公司将坚持定向式招商，精准定位，系统运作，建立标准化产业项目招商流程。同时，探索招商引智，在吸引资金支持、建强基础设施、提高运营水平的基础上，积极吸引科研院所、产学研机构、技术联盟等落户园区，构建高质量人才体系，为不断完善园区服务环境提供动力。

(5) 多元经营，创造更多业务增长点

标的公司将由单一的开发运营商积极转换角色，致力成为工业地产的服务商、投资商，向增量市场进军，提供高附加值的配套服务，探索更加多样的投融资形式，降低经营风险，获得新的业务增长点。

(二) 补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划，对整合风险的管理控制措施

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上市公司资产规模和业务范围都将得到扩大，上市公司与工业科技需在管理制度、企业文化、业务拓展等方面进行融合。上市公司能否顺利实现相关业务规模的扩张、达到预期整合的效果存在一定的不确定性。如果上市公司未能顺利整合，将导致上市公司经营管理效率降低，从而影响上市公司的长远发展。

为应对上述整合风险，上市公司将继续按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等法规及规章建立健全法人治理和独立运营的公司管理体制，在日常经营中做到业务、资产、财务、机构、人员独立。同时，上市公司根据现行法律法规制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《监事会议事规则》等规章制度，建立健全了相关内部控制制度，保障了上市公司治理的规范性。

本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划

如下：

（1）业务与资产整合

本次交易完成后，上市公司将发挥注入资产的自身优势，积极进行市场开拓，充分调动各方面资源，优化公司的收入结构，发挥规模经济和协同效应，增强上市公司的核心竞争力，充分发挥团队的经验与优势。同时，上市公司将充分利用自身平台优势、品牌优势以及规范化管理经验，积极支持标的公司工业房地产开发经营业务的健康发展，从而实现上市公司整体经营业绩的提升。

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司和独立的法人企业，仍将保持资产的独立性，拥有独立的法人财产，其生产经营所需的各类资产仍将保留。上市公司将按照相关法律法规的规定，将日常经营业务的具体运营对标的公司管理层进行授权。

（2）财务整合

本次交易完成后，上市公司将对标的公司的财务制度体系、会计核算体系等实行统一管理和监控，提高其财务核算及管理能力和水平；完善资金支付、审批程序；优化资金配置，充分发挥公司资本优势，降低资金成本；对标的公司的日常财务活动、重大事件进行监督；加强内部审计和内部控制等，通过财务整合，将标的公司纳入上市公司财务管理体系，确保符合上市公司内控监管要求。

（3）人员整合

本次交易完成后，标的公司所有人员将进入上市公司体系，成为公司全资子公司的员工。标的公司拥有具备多年工业地产行业从业经验、市场意识、敏锐的经营管理团队和稳定的专业人才队伍，这为标的公司后续的持续发展奠定了基础，有利于上市公司快速进入工业地产领域。本次交易完成后，上市公司将保持标的公司管理团队的稳定性，进一步给予标的公司现有管理团队充分的经营自主权，并利用上市公司的品牌效应和资本平台等优势，通过多种方式引入优秀人才，进一步增强标的公司的经营团队实力和人才凝聚力。

（4）机构整合

本次交易完成后，标的公司作为独立的法人主体存在，现有内部组织机构保持稳

定。本次交易完成后，上市公司将协助标的公司完善公司治理结构，管理制度体系，加强标的公司的经营管理，以确保标的公司严格按照上市公司内部控制相关制度进行规范和完善，进一步完善标的公司的公司治理建设及合规经营能力。此外，作为上市公司的全资子公司，标的公司将严格遵守上市公司内部控制制度及关于子公司管理的相关制度。

（三）结合近期标的资产同区域物业租金、销售价格波动情况，标的资产销售、出租、退租情况，出租率变动情况，标的资产与主要客户合作关系稳定性，相关租赁协议期限等，补充披露安徽省工业地产市场环境变化对标的资产盈利能力的影响及相关风险应对措施

报告期内，标的主营业务收入构成如下：

单位：万元

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
房屋销售	14,066.66	86.25	53,080.95	90.24	48,234.40	89.71
房屋租赁	1,672.40	10.25	4,460.46	7.58	4,562.30	8.49
物业管理	570.49	3.50	1,281.06	2.18	970.19	1.80
合计	16,309.56	100.00	58,822.47	100.00	53,766.89	100.00

报告期内，标的资产的房屋销售业务占主营业务的比重分别为 89.71%、90.24% 及 86.25%，房屋销售业务为标的公司主要收入及盈利来源。

1、标的资产厂房销售情况

报告期内，标的资产自主开发园区的厂房销售结转面积如下：

项目	2019年1-4月	2018年	2017年
销售结转面积（平方米）	58,508.93	225,574.01	153,896.83

截至 2019 年 4 月 30 日，标的公司全部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%
合计	174.03	100.00%

报告期内，标的公司园区工业厂房销售结转面积 2018 年较 2017 年有所增加。同时，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%，其未来业务开展拥有较为充足的项目土地储备。

报告期内，标的资产主要园区项目厂房销售价格情况如下：

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
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

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、标的资产厂房出租、退租情况、出租率变动情况，标的资产与主要客户合作情况，相关租赁协议期限

标的公司一般在园区运营初期通过出租形式吸引企业入驻，随着园区配套服务不断成熟，客户对园区的认可度不断提升，逐步将厂房进行销售。报告期内，标的资产园区厂房出租情况具体如下：

项目	2019年1-4月	2018年	2017年
厂房出租面积（平方米）	328,311.17	439,330.63	425,637.41
出租率（%）	61.81	67.11	62.95

报告期内，标的公司租赁业务收入总体上较为稳定。2018年和2017年，标的公司厂房出租面积、出租率呈上升趋势；2019年1-4月出租面积和出租率有所下降，主要是由于部分投资性房地产厂房租赁合同到期后于2019年对外进行了销售，以及部分厂房租赁合同到期后暂时空置所致，期后厂房出租面积有所增加，截至2019年8月31日出租面积为367,287.03平方米。

报告期内，标的公司各工业园区厂房租赁价格如下：

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

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)
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	
		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	
		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	庐阳	—	12.00-20.00
颍上皖北科技产业园	颍上	10.98	—

项目名称	所在区域	2017 年度	
		租金单价 (元/平方米/月)	同类物业租金单价 (元/平方米/月)
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。

标的公司与客户签订的租赁协议期限一般为 1-3 年，对即将到期的租约，及时了解客户前期租赁合同执行情况，对续租项目结合实际情况拟定合同，与客户进行协商并达成一致后，进行审批流程并签订续约合同。报告期内，标的公司园区客户提前退租情况较少。

结合项目所在区域销售价格、租金情况，标的公司厂房销售价格、出租租金具有合理性，与周边区域不存在重大差异。未来随着安徽省相关区域经济发展，相关区域工业地产销售、租赁市场环境预计稳中向好，外部市场环境变化不会对标的资产盈利能力产生重大不利影响。

二、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“四、本次交易对上市公司的持续经营能力、未来发展前景、财务影响的分析”之“（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析”和“（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析”、“第九节 管理层讨论与分析”之“三、标的公司的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（三）标的公司业绩波动及盈利能力相关情况说明”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，本次交易完成后上市公司的主营业务将在原有住宅、商业地产业务的基础上增加工业地产业务，本次交易后标的资产相关应对措施可协助上市公司未来有效应对相关风险；报告期内标的公司厂房销售价格、出租租金具有合理性，与周边区域不存在重大差异，未来随着安徽省相关区域经济发展，相关区域工业地产销售、租赁市场环境预计稳中向好，外部市场环境变化不会对标的资产盈利能力产生重大不利影响。

问题二、申请文件显示，2019年6月10日，合肥市工业投资控股有限公司(以下简称工业控股)决定以2018年12月31日为基准日对工业科技进行分红11,320万元。本次交易，上市公司拟募集配套资金不超过10亿元，用于工业科技项目建设。请你公司结合工业科技成立以来历次利润分配情况，包括但不限于：分红时点选择标准、分红金额、具体支付时间等补充披露：1)工业科技各报告期末应付股利余额与报告期内筹资活动产生的现金流量净额匹配性。2)工业科技在上市公司因本次交易停牌后大额分红的原因。3)本次分红对工业科技项目开发、维持现金流稳定、增强持续盈利能力的影响。4)标的资产现金分红后再募集配套资金用于其项目开发的合理性，会否增加上市公司融资成本，是否有利于维护上市公司和中小股东权益。5)募集配套资金具体使用安排，是否包含预备费用、流动资金，如有，是否符合我会相关规定。6)募投项目尚需取得办证事项的进展、预计办毕时间、相关费用承担方式，是否存在法律障碍，以及对募集配套资金失败的补救措施。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、【说明与分析】

(一)工业科技各报告期末应付股利余额与报告期内筹资活动产生的现金流量净额匹配性

工业科技自2007年成立至今，仅于2019年6月进行了一次分红，其他年度均未进行过分红。

根据工业科技《公司章程》第九条规定：“公司不设股东会，股东行使下列职权：
（七）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案。”

同时，第二十九条规定：“公司利润分配按照《公司法》及有关法律、法规，国务院财政主管部门的规定执行。”

2019年6月10日，工业科技唯一股东工业控股决定以截至2018年12月31日为基准日对工业科技进行分红11,320.00万元。

2017年、2018年和2019年1-4月，工业科技应付股利余额均为0元。

2017年、2018年和2019年1-4月，工业科技筹资活动现金流量情况如下：

单位：元

筹资活动产生的现金流量	2019年1-4月	2018年度	2017年度
吸收投资收到的现金	9,800,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,800,000.00	-	-
取得借款收到的现金	70,314,475.60	162,705,782.00	122,315,536.00
发行债券收到的现金	-	-	495,960,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	150,000,000.00	100,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	230,114,475.60	262,705,782.00	618,275,536.00
偿还债务支付的现金	8,000,000.00	405,317,536.00	188,006,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,537,001.28	81,663,873.86	63,396,596.79
其中：分配股利支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	150,000,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	178,537,001.28	486,981,409.86	251,402,596.79
筹资活动产生的现金流量净额	51,577,474.32	-224,275,627.86	366,872,939.21

分红事项是2019年6月作出的决议，因此报告期内，工业科技均无应付股利余额，报告期内的现金流量表中，均无分配股利支付的现金，筹资活动产生的现金流量净额与应付股利匹配。

（二）工业科技在上市公司本次交易停牌后大额分红的原因

工业科技在上市公司本次交易停牌后进行较大金额分红的主要原因如下：

1、股东自身业务发展的需要

标的公司唯一股东为工业控股，工业控股为合肥市产业投资控股（集团）有限公司全资子公司，合肥产投为合肥市重要的产业投融资和创新推进的国有平台，承担着投资于优势主导产业和战略性新兴产业的重要使命，基于其自身的战略定位和业务发展的需要，因此，在不影响工业科技正常经营的情况下，在本次交易完成前，工业控股按照标的公司《公司章程》的规定作出分红决定，对工业科技分红 11,320.00 万元。

2、股东具有进行分红的客观诉求

本次交易前，工业控股作为工业科技的唯一股东，为了支持工业科技的发展，自其成立至今，工业控股不仅为工业科技提供了相应的资金支持，而且也从未对工业科技进行分红。本次交易完成后，工业科技将成为合肥城建的全资子公司，工业科技将纳入上市公司体系内，会得到更好的发展。因此，从投资回报角度来说，股东具有进行分红的客观诉求。

3、工业科技具备进行分红的基础

工业科技主要从事产业园工业地产项目的开发、销售、出租及管理，经过多年的发展，工业科技具有较强的盈利能力。2017 年、2018 年工业科技营业收入分别为 54,411.14 万元和 59,061.80 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 10,114.25 万元和 8,708.13 万元。截至 2018 年 12 月 31 日止，未分配利润（合并报表口径）为 36,829.33 万元，本次分红 11,320.00 万元占工业科技合并报表未分配利润的比例为 30.74%，工业科技具备进行分红的基础。

（三）本次分红对工业科技项目开发、维持现金流稳定、增强持续盈利能力的影 响

1、工业科技资信情况较好，银行融资渠道通畅

工业科技主要从事产业园工业地产项目的开发、销售等业务，具有较好的产品盈利能力，与多家银行金融机构保持着良好的合作关系，并且作为国有独资公司，在银行金融机构中具有较好的信用。截至 2019 年 4 月末，标的公司在银行金融机构中获得的授信及贷款额度为 18.35 亿元，其中已使用额度 8.05 亿元，剩余未使用额度为 10.30 亿元，剩余未使用额度较高，标的公司金融机构融资渠道畅通。

2、本次交易剥离的公租房及债权转让款金额多于本次分红金额，会弥补本次分红产生的影响

本次交易前，工业科技将部分公租房相关资产及负债作价 8,615.89 万元协议转让给工业控股，同时工业科技将对颍上县颍发投资管理有限公司以截至 2018 年 12 月 31 日经审计的本息合计 3,203.40 万元债权转让给工业控股，应收工业控股公租房转让款及债权转让款合计 11,819.29 万元，应收的工业控股公租房转让款及债权转让款的金额多于本次分红的金额，会弥补本次分红产生的影响，因此本次分红不会对工业科技业务正常开展产生重大不利影响。

综上，本次分红不会对工业科技的项目开发、维持现金流稳定和增强持续盈利能力产生重大不利影响。

（四）标的资产现金分红后再募集配套资金用于其项目开发的合理性，会否增加上市公司融资成本，是否有利于维护上市公司和中小股东权益

1、标的资产现金分红后再募集配套资金用于其项目开发的合理性

（1）标的公司现金分红的合理性

标的公司现金分红的合理性请详见本题答复“（二）工业科技在上市公司本次交易停牌后大额分红的原因”。

（2）标的公司现金分红后募集配套资金的合理性

①上市公司货币资金无法满足未来开发计划

截至 2019 年 4 月 30 日，上市公司账面货币资金余额为 258,501.40 万元，主要为银行存款和其他货币资金，报告期内上市公司的货币资金主要用于支付购置地块的土地成本及开发成本，或用以偿还债务，不存在闲置未使用的情形。考虑上述因素后，可用于支付流动资金款项的金额为 14,105.27 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额
货币资金	258,501.40
加：应收账款	200.46
加：其他应收款	17,976.53

减：应付账款	47,601.52
减：应付职工薪酬	977.72
减：应交税费	43,189.23
减：其他应付款	39,464.67
减：短期借款	70,000.00
减：一年内到期的非流动负债	61,340.00
报告期末可用于支付流动资金款项金额	14,105.27

②上市公司资产负债率情况

截至 2019 年 3 月 31 日，上市公司合并报表总资产 1,280,957.73 万元，归属于母公司的权益总额为 197,315.39 万元，货币资金 223,812.87 万元。上市公司所处“Wind 房地产”一级行业上市公司截至 2019 年一季度末资产负债率平均值和中位值分别为 61.78%和 62.07%。而上市公司截至 2019 年一季度末的资产负债率为 83.01%，高于同行业平均值和中位值。上市公司负债总额与资产负债率水平较高，存在一定的偿债压力，进一步通过负债融资的空间比较有限。同时，宏观环境要求企业“去杠杆、降负债、控风险”，如果上市公司继续通过债务融资将进一步推高资产负债率，承担融资成本升高的压力，不利于去杠杆、控风险。

因此，上市公司需要通过配套募集资金降低财务杠杆及财务风险，以满足项目开发的资金需求，因此，本次募集配套资金具有必要性及合理性。

③标的公司货币资金情况

本次募集配套资金主要用于标的公司的项目建设。根据标的公司经审计财务数据，截至 2019 年 4 月 30 日，标的公司货币资金余额为 42,853.13 万元，主要用于满足现有业务的运营、偿付到期债务等，用途明确。考虑上述因素后，可用于支付流动资金款项的金额为 7,385.60 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额
货币资金	42,853.13
加：应收票据	1,828.61
加：应收账款	61,392.34
加：其他应收款	6,714.06

减：应付账款	12,663.45
减：应付职工薪酬	50.47
减：应交税费	6,576.36
减：其他应付款	58,112.25
减：短期借款	9,000.00
减：一年内到期的非流动负债	19,000.00
报告期末可用于支付流动资金款项金额	7,385.60

同时，标的公司在后续购买土地及项目建设过程中需支付大额土地出让金以及工程款项。2019年以来，标的公司就金融城项目支付 2.57 亿元土地出让金，因此标的公司未来对资金需求较大。

④标的公司资产负债率情况

截至 2019 年 4 月 30 日，标的公司合并报表总资产 411,399.24 万元，归属于母公司股东的权益总额为 145,870.25 万元，货币资金 42,853.13 万元。标的公司所处“Wind 房地产”一级行业的上市公司截至 2019 年一季度末资产负债率平均值和中位值分别为 61.78%和 62.07%。标的公司截至 2019 年 4 月 30 日的资产负债率为 61.63%，虽略低于同行业平均值和中位值，但资产负债率仍然较高。因此，本次募集配套资金将有效缓解标的公司资金压力，降低标的公司融资成本，提升盈利能力。

2、会否增加上市公司融资成本，是否有利于维护上市公司和中小股东权益

本次分红是工业科技股东基于其本身的战略定位和业务发展的需要而做出的经营决策，工业科技自成立以来，除了本次分红事项外，并没有进行过其他分红，本次分红金额占工业科技合并报表未分配利润的比例为 30.74%。同时，本次交易剥离公租房转让款及债权转让款的现金流入多于本次分红产生的现金流出，会弥补本次分红产生现金流出的影响，因此本次分红不会对工业科技业务正常开展产生重大不利影响。

工业科技资信情况较好，在金融机构中获得的贷款额度、剩余未使用额度均较高，工业科技银行融资渠道畅通。工业科技主体信用评级较高，为债券融资提供了有利支撑。因此，该现金分红事项不会增加上市公司的融资成本，有利于维护上市公司和中小股东的权益。

（五）募集配套资金具体使用安排，是否包含预备费用、流动资金，如有，是否

符合我会相关规定

1、本次募集配套资金的具体用途

本次募集配套资金在支付本次中介机构费用后，将用于标的公司的项目建设，主要用于支付项目的工程费等相关费用，不包含预备费用、流动资金。根据募投项目可行性研究报告，本次募投项目具体如下：

序号	项目名称	实施主体	项目总投资额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）
1	立恒工业广场（D区）项目	工业科技	13,292.61	12,000.00
2	创智天地标准化厂房项目三期	庐阳子公司	46,527.47	30,000.00
3	合肥智慧产业园B区项目	新站子公司	66,502.84	36,000.00
4	环巢湖科技创新走廊——长临河科创小镇（启动区）项目	科创子公司	27,864.92	22,000.00
合计			154,187.84	100,000.00

本次募集资金具体使用安排情况如下：

单位：万元

项目	立恒工业广场（D区）项目	创智天地标准化厂房项目三期	合肥智慧产业园B区项目	环巢湖科技创新走廊——长临河科创小镇（启动区）项目
一、工程费及工程建设其他费用等资本性支出	12,667.01	44,334.05	63,365.08	27,060.61
其中：拟使用募集资金投入金额	12,000.00	30,000.00	36,000.00	22,000.00
二、基本预备费	625.61	2,193.43	3,137.76	804.31
合计	13,292.61	46,527.47	66,502.84	27,864.92

2、募集资金使用中是否包含预备费用、流动资金，如有，是否符合我会相关规定

根据中国证监会《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答（2018年修订）》的规定，“考虑到募集资金的配套性，所募资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价，支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用和投入标的资产在建项目建设，也可以用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。”

本次募集配套资金在支付本次中介机构费用后，将用于标的公司的项目建设，主要用于支付项目的工程费等相关资本性支出项目，不包含预备费用、流动资金，本次募集资金使用符合中国证监会关于募集资金使用的相关规定。

（六）募投项目尚需取得办证事项的进展、预计办毕时间、相关费用承担方式，是否存在法律障碍，以及对募集配套资金失败的补救措施

1、募投项目尚需取得办证事项的进展、预计办毕时间、相关费用承担方式，是否存在法律障碍

（1）办证事项进展、预计办毕时间

本次募投项目需要取得的相关备案、批复及办证的事项主要为项目立项备案、环评批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。具体事项进展情况如下：

项目	立恒工业广场（D区）项目	创智天地标准化厂房项目三期	合肥智慧产业园B区项目	环巢湖科技创新走廊——长临河科创小镇（启动区）项目
备案文件	计中字[2007]339号	发改备[2014]107号	合综试经[2016]209号、合新经[2018]359号	2019-340122-73-03-002965
环评批复	肥环建审[2008]193号	201934010300000499	环建审（新）字[2016]96号	2019340122000000030
土地证	肥西国用[2011]第4231号	皖（2018）不动产权第0050249号	正在办理	皖(2019)肥东县不动产权第0107705号、皖(2019)肥东县不动产权第0107706号
建设用地规划许可证	地字第340123200900045号	正在办理	地字第340101201850039号	地字第3401222019-02-04号
建设工程规划许可证	建字第340123201820051号、建字第340123201820053号	正在办理	正在办理	建字第340122201906-001号、建字第340122201906-002号、建字第340122201906-003号、建字第340122201906-004号、建字第340122201906-005号、建字第340122201906-006号、建字第340122201906-007号、建字第340122201906-008号、建字第340122201906-009号、建字第340122201906-010号、建字第340122201906-011号、建字第340122201906-012号、建字第340122201906-013号、建字第340122201906-014号、建字第340122201906-015号、

				建字第 340122201906-016 号、 建字第 340122201906-017 号
建筑工程施工许可证	340123180918 0101-SX-001	正在办理	正在办理	3401221905090101-SX-001
相关费用承担主体	-	庐阳子公司	新站子公司	科创子公司

项目备案、环评批复办理情况：本次募投项目均已取得项目立项备案和环评批复文件。

用地办理情况：本次募投项目中除“合肥智慧产业园 B 区项目”外，其他项目均已取得土地证。“合肥智慧产业园 B 区项目”目前已签署土地出让合同。2018 年 7 月 24 日，新站子公司与合肥市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，土地总面积 125,702.30 平方米。截至目前，新站子公司国有土地使用权证正在办理过程中。

建设用地规划许可证办理情况：“立恒工业广场（D 区）项目”、“合肥智慧产业园 B 区项目”和“环巢湖科技创新走廊——长临河科创小镇（启动区）项目”已取得建设用地规划许可证。“创智天地标准化厂房项目三期”的建设用地规划许可证正在办理过程中。

建设工程规划许可证办理情况：“立恒工业广场（D 区）项目”和“环巢湖科技创新走廊——长临河科创小镇（启动区）项目”已取得建设工程规划许可证。“创智天地标准化厂房项目三期”和“合肥智慧产业园 B 区项目”的建设工程规划许可证正在办理过程中。

建筑工程施工许可证办理情况：“立恒工业广场（D 区）项目”和“环巢湖科技创新走廊——长临河科创小镇（启动区）项目”已取得建筑工程施工许可证，“创智天地标准化厂房项目三期”和“合肥智慧产业园 B 区项目”的建筑工程施工许可证正在办理过程中。

（2）相关费用承担方式，是否存在法律障碍

上述尚需办证的事项为工业科技自身业务经营发展所需，是工业科技正常的业务经营事项，相关费用由本次募投项目相关实施主体自身承担。

工业科技根据募投项目的投入、进展等情况来决定上述尚需办证事项的进度，上述尚需办证事项取得相关权证本身不存在重大法律障碍。

2、对募集配套资金失败的补救措施

本次交易，募集配套资金不以本次发行股份购买资产的生效和实施为前提条件，最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产的实施。

如本次交易完成后，若由于不可预测的风险因素导致本次募集配套资金失败，上市公司将以自有资金或通过其他融资方式解决。上市公司将根据自身发展战略、经营情况及资本支出规划，使用自有资金、银行贷款或其他合法方式募集的资金用于本次募投项目的资金投入，并根据项目的实际需求，对募投项目的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整，以解决资金需求。

但基于上市公司财务稳健性、长期战略发展等因素的考虑，本次以发行股份募集配套资金，能够降低上市公司财务成本及财务风险，降低债务融资成本对公司净利润的影响，提高资金来源的稳定性，因此，通过发行股份募集配套资金更有利于上市公司的发展。

二、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第十节 财务会计信息”之“一、交易标的财务会计资料”之“（三）报告期内合并现金流量表”、“第五节 标的资产的评估情况”之“六、特别事项说明”之“（四）本次分红相关事项”、“第六节 本次发行股份情况”之“三、募集配套资金的用途及必要性、合理性”之“（一）本次募集配套资金的具体用途”和“（二）本次募集配套资金投资项目具体情况”进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，工业科技报告各期末应付股利余额与报告期内筹资活动产生的现金流量净额具有匹配性；工业科技在上市公司本次交易停牌后大额分红是基于股东自身业务发展的需要，股东具有进行分红的客观诉求，并且工业科技具有进行分红的基础；本次分红不会对工业科技项目开发、维持现金流稳定、增强持续盈利能力产生重大不利影响；工业科技先分红再募集配套资金用于其项目开发具有合理性，不会增加上市公司融资成本，有利于维护上市公司和中小股东权益；募集配套资金的使用中不包含预备费用、流动资金，符合中国证监会关于配套募集资金的相关规定；募投项目尚需取得办证的事项不存在重大法律障碍；对募集配套资金失败存在相

应的补救措施。

问题三、申请文件显示，鉴于工业科技为合肥市产业投资控股(集团)有限公司(以下简称合肥产投)重要下属公司，合肥产投已于 2019 年 6 月 21 日发布召开债券持有人会议通知，并于 7 月 12 日召开海外债券持有人会议审议通过本次重组事项。截至重组报告书签署日，工业科技未收到债券持有人或债券持有人通过受托管理人提出的要求提前清偿债务或追加担保的书面通知。请你公司补充披露：1)上述取得债权人同意事项的进展情况。2)是否存在明确表示不同意本次重组的债权人，如有，其对应的债务是否在合理期限内偿还完毕。3)未取得全部债权人同意对本次交易及交易完成后上市公司的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、【说明与分析】

（一）上述取得债权人同意事项的进展情况

根据合肥产投海外债券持有人会议及工业科技债券持有人会议相关文件，相关债券持有人同意事项的进展情况如下：

1、合肥产投下属子公司新兴产业投资有限公司已于 2019 年 7 月 12 日在香港召开债券持有人会议(2020 年到期的 30,000 万美元 4.25%年利率的担保债券)，审议并通过了合肥产投“出售间接拥有的子公司”提案，即本次重组事项。

2、根据《合肥工投工业科技发展有限公司 2016 年公司债券债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）第九条之规定“在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：10、发生对其他对债券持有人权益有重大影响的事项”，但《债券持有人会议规则》并未对“重大影响的事项”作出明确约定，根据中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《债券管理办法》）第四十五条之规定“公开发行公司债券的发行人应当及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：（六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十”。工业科技拟划转的 8 处公租房相关资产及负债经审计的账面净值为 1.34 亿元，占工业科技 2018 年末净资产的比例约为 8.7%，未超过

工业科技上年末净资产的 10%，因此，本次资产无偿划转不构成上述重大事项，不属于《债券持有人会议规则》第九条规定的应当召开债券持有人会议的情形。

为充分保障债券持有人的权益，工业科技主动召集债券持有人会议审议上述资产无偿划转事项。2019 年 7 月 1 日，工业科技召开“17 工投 01”、“17 工投 02”两只债券的债券持有人会议，审议《关于无偿划转部分资产的议案》。根据《债券持有人会议规则》第二十二条之规定“债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上(包含三分之二)的债券持有人(或债券持有人代理人)参与方为有效”，由于参加“17 工投 01”、“17 工投 02”2019 年第一次债券持有人会议的债券持有人或其代理人持有的债券未偿还本金数额均未达到上述参会比例要求，未能形成有效决议。

(二) 是否存在明确表示不同意本次重组的债权人，如有，其对应的债务是否在合理期限内偿还完毕

1、合肥产投海外债券持有人会议中，有 16,000 票（对应本金金额为 1,600 万美元）反对本次重组事项。合肥产投海外债券总金额为 3 亿美元，上述反对票所对应的金额占全部债券金额的比例为 6.67%。合肥产投海外债券无需提前偿还，本次债券将于 2020 年到期，截至目前，上述债券尚未到期，新兴产业投资有限公司已按照约定的票面利率和付息期限按期足额兑付利息。

2、2019 年 6 月 6 日，工业科技在上海证券交易所网站公告了《关于召开合肥工投工业科技发展有限公司“17 工投 01”、“17 工投 02”2019 年第一次债券持有人会议的通知》，定于 2019 年 7 月 1 日召开债权人会议，审议《关于无偿划转部分资产的议案》。根据表决文件，债券持有人中仅有兴证证券资产管理有限公司(持有“17 工投 01”1,000 万元、“17 工投 02”2,000 万元债券)明确表示反对工业科技“无偿划转部分资产”的议案。《募集说明书》规定“17 工投 01”、“17 工投 02”债券期限均为 5 年（附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权），到期日分别为 2022 年 3 月 28 日和 2022 年 12 月 13 日（若投资者行使投资者回售选择权，则到期日分别为 2020 年 3 月 28 日和 2020 年 12 月 13 日）。截至目前，上述债券尚未到期，工业科技已按照《募集说明书》约定的票面利率和付息期限按期足额兑付利息。

3、截至目前，新兴产业投资有限公司及工业科技均未出现债券违约行为，亦未收到债券持有人或债券持有人通过受托管理人提出的要求提前清偿债务的书面通知。

新兴产业投资有限公司及工业科技将继续按照约定的利率及期限支付债券本息。

（三）未取得全部债权人同意对本次交易及交易完成后上市公司的影响

1、合肥产投海外债券持有人会议已经审议通过本次重组事宜，未取得全部债权人同意不会对本次交易及交易完成后的上市公司造成影响。

2、工业科技本次无偿划转资产未超过上年末净资产的 10%，不属于《债券持有人会议规则》规定的应当召开债券持有人会议的情形，因此，工业科技未取得债券持有人会议同意而无偿划转资产的行为，未违反《债券管理办法》及《债券持有人会议规则》的相关规定。

评级机构对工业科技及其发行的“17 工投 01”与“17 工投 02”债券进行了跟踪评级，维持上述债券 AAA 信用等级，上述债券还本付息安全性高，违约风险低。根据容诚会计师出具的会审字[2019]6161 号《审计报告》，工业科技报告期内归属于母公司股东的净利润分别为 10,114.25 万元、8,708.13 万元和 1,527.76 万元，良好的盈利能力将为偿还债券本息提供保障，且无偿划转的这部分资产为公租房，其租金收入水平较低，且占工业科技净资产的比例较小，其无偿划转后不会对工业科技的生产经营产生实质性影响，不会影响其偿债能力。

综上，部分债券持有人不同意工业科技无偿划转部分资产事宜不会对本次交易构成实质性法律障碍，也不会对本次交易完成后的上市公司产生重大不利影响。

二、【补充信息披露】

上市公司已在《重组报告书》“第四节 交易标的基本情况”之“十一、其他情况”之“（二）注入资产相关债权债务处理”进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，截至目前，相关债券已召开债券持有人会议，债券持有人中存在明确表示不同意本次重组或本次资产划转的债权人，工业科技能够将相关债务在合理期限内清偿，未取得全部债权人同意不会对本次交易构成实质性法律障碍，亦不会对本次交易完成后的上市公司产生重大不利影响。

问题四、申请文件显示，截至重组报告书披露，工业科技及其子公司下属部分土地正在办理使用权证书，下属部分房屋(指固定资产)尚未取得所有权证。请你公司补充披露：1)尚未办证的土地、房产用途、面积占比、评估占比，相关权证办理进展情况、预计办毕期限、相关费用承担方式，办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，以及应对措施。2)标的资产权属是否清晰，尚未办证情况对本次交易及标的资产生产经营的影响，本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(一)项、第(四)项及第四十三条第一款第(四)项的规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、【说明与分析】

（一）尚未办证的土地、房产用途、面积占比、评估占比，相关权证办理进展情况、预计办毕期限、相关费用承担方式，办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，以及应对措施

1、尚未办理土地使用权证的情况

截至本次交易的评估基准日（即 2018 年 12 月 31 日），标的公司尚未办理土地使用权证的情况如下：

项目名称	宗地编号	用途	面积(m²)	占土地总面积比例	估值(万元)	占总资产评估比例	办理进展	预计办毕时间
合肥智慧产业园	XZQGY TD245	工业用地	125,702.3	8.20%	5,252.47	1.45%	正在办理	2019.10
合肥金融生态城	N1803	商务用地	81,163.64	5.29%	-	-	正在办理	2019.10

注：截至评估基准日，标的公司尚未取得庐阳金融生态城地块。

“合肥智慧产业园 B 区项目”目前已签署土地出让合同。2018 年 7 月 24 日，新站子公司与合肥市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，土地总面积 125,702.30 平方米。截至目前，新站子公司该地块的国有土地使用权证正在办理过程中。

“合肥金融生态城”项目目前已签署土地出让合同。2019 年 1 月 7 日，工业科技与合肥市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，土地总面积 81,163.64 平方米。截至目前，工业科技该地块的国有土地使用权证正在办理过程中。

办理权证的相关费用由土地使用权人自行承担。

2、尚未办理房产权证情况

截至本次交易的评估基准日（即 2018 年 12 月 31 日），标的公司尚未办理房产权证的情况如下：

（1）固定资产

项目名称	用途	面积(m ²)	占固定资产(房产)总面积比例	估值（万元）	占总资产评估比例	办理进展	预计办毕时间
立恒工业广场	自用	1,105.00	13.92%	152.02	0.04%	正在办理	2019.12

该未办证房产用途为物管用房，不是标的公司的主要经营用房，且占标的公司总资产估值比例较小，目前标的公司正在积极办理上述房产的产权证书。办理权证的相关费用由标的公司承担。

（2）投资性房地产

项目名称	用途	面积(m ²)	占投资性房地产总面积比例	估值(万元)	占总资产评估比例	办理进展	预计办毕时间
立恒工业广场	工业厂房	16,854.51	3.25%	2,222.04	0.61%	待销售后办理	销售时
创智天地	工业厂房	14,202.50	2.74%	4,733.94	1.31%	待销售后办理	销售时
立恒工业广场二期	工业厂房	40,352.33	7.79%	6,040.65	1.67%	待销售后办理	销售时
合肥智慧产业园	工业厂房	68,226.00	13.16%	11,721.18	3.23%	待销售后办理	销售时
庐江科技产业园	工业厂房	12,787.28	2.47%	1,579.23	0.44%	已办理	-
巢湖科技创新园	工业厂房	25,604.00	4.94%	3,575.01	0.99%	待销售后办理	销售时
巢湖花山工业园	工业厂房	32,680.00	6.31%	4,812.60	1.33%	待销售后办理	销售时
舒城中小企产业园	工业厂房	40,589.70	7.83%	5,806.86	1.60%	待销售后办理	销售时
颍上皖北科技产业园	工业厂房	5,221.50	1.01%	677.32	0.19%	待销售后办理	销售时
阜阳中小企产业园	工业厂房	13,195.06	2.55%	1,804.39	0.50%	待销售后办理	销售时
寿县临港新兴产业园	工业厂房	26,532.80	5.12%	3,729.66	1.03%	待销售后办理	销售时
定远创智产业园	工业厂房	2,673.00	0.52%	381.86	0.11%	待销售后办理	销售时
临庐新兴产	工业	3,580.73	0.69%	468.72	0.13%	待销售后办理	销售时

业 园	厂 房						
-----	-----	--	--	--	--	--	--

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。上述房产不含公租房。

上述投资性房地产未来将用于对外销售，标的公司及其子公司将根据销售进度为客户办理房屋产权证，因此拟于未来对外销售的房屋暂未办理权属证书，属于正常的销售业务环节。待销售后为客户办理权属证书时，相关费用由客户承担。

3、办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险以及应对措施

(1) 上述尚未取得权属证书的土地目前正在办理土地使用权证过程中，且上述土地系通过出让方式取得，并已与国土资源部门签订了土地出让合同，土地使用权取得方式合法合规。上述项目所在地国土资源部门已出具证明，其于报告期内没有因违反土地相关规定而受到行政处罚的情形。因此办理上述土地权属证书不存在重大法律障碍或不能办毕的风险。

上述房产（指固定资产）暂未办证，目前正在办理测绘房屋等办证手续。上述房产（指投资性房地产）暂未办证，是因为该等投资性房地产未来将用于对外销售，标的公司及其子公司将根据销售进度为客户办理房屋产权证，因此拟于未来对外销售的房屋暂未办理房产权属证书，属于正常的销售业务环节。该等未办证房产所属开发项目均履行了项目立项、环评、规划、施工许可等审批或备案手续，项目开发合法合规。工业科技及其上述子公司所在地房产管理部门已出具证明，其于报告期内没有因违反房产管理相关规定而受到行政处罚的情形。因此办理上述房产权属证书不存在法律障碍或不能办毕的风险。

对上述正在办理权属证书的土地、房产情况，工业控股承诺，如工业科技及其子公司存在所建的部分工业厂房未能办理房屋权属证书的情形，由此引致任何争议或者损失，本公司同意承担相关责任并赔偿由此造成的损失。

(二) 标的资产权属是否清晰，尚未办证情况对本次交易及标的资产生产经营的影响，本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(一)项、第(四)项及第四十三条第一款第(四)项的规定

1、本次交易拟购买的标的资产为工业科技 100%股权，交易对方已依法履行出资义务。交易对方所持有的标的资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，亦不存在其他法

律纠纷，不存在质押或第三方权益或限制的情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖标的资产之情形，交易对方持有的标的资产转让、过户不存在法律障碍，能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

相关土地、房产虽未办妥产权证书，但不存在权属争议。工业科技及其子公司未因该等未办土地及房产权证事宜受到相关行政主管部门的行政处罚，不存在与房屋权属相关的纠纷或诉讼、仲裁案件。

2、上述正在办理权属证书的土地、房产，取得权属证书不存在法律障碍或不能如期办毕的风险，该等土地、房产本身不存在权属争议，且正在办理权属证书的土地、房产分别占标的公司土地使用权总面积和房产总面积比例较小，在本次评估值中的占比也较小。此外，根据相关国土资源及房产管理部门已出具的合规证明，标的公司及上述子公司在报告期内没有因违反土地、房产管理的相关规定而受到行政处罚的情形。工业控股也出具了相关承诺函，因此该等未办证土地、房产不会对本次交易产生重大不利影响。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第(一)项“符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定”，第(四)项“重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法”，以及第四十三条第(四)项“充分说明并披露上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续”。

二、【补充信息披露】

上市公司已在《重组报告书》“第四节 交易标的基本情况”之“四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况”之“（一）主要资产情况”进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，标的公司正在办理权属证书的土地及房产取得权属证书不存在重大法律障碍或不能如期办毕的风险，且工业控股也已作出承诺。本次交易的标的资产权属清晰，且过户或者转移不存在法律障碍，标的公司部分资产尚未办证的情况对本次交易及标的资产生产经营不会产生重大不利影响。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（一）项、第（四）项及第四十三条第一款第（四）项的规

定。

问题五、申请文件显示，标的资产及子公司现存标的金额在 100 万元以上未决诉讼。请你公司补充披露：1)相关诉讼最新进展或结果，及对本次交易和标的资产持续运营的影响。2)上述诉讼事项的会计处理及其合理性。3)是否存在其他诉讼、仲裁或争议，如存在，补充披露相关影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、【说明与分析】

（一）相关诉讼最新进展或结果，及对本次交易和标的资产持续运营的影响

1、截至目前，工业科技及子公司标的金额在 100 万元以上未决诉讼最新进展或结果如下：

（1）工业科技或其子公司作为被告的未结案件

①叶传根诉安阳建设(集团)有限责任公司、工业科技建设工程施工合同纠纷案

2019 年 8 月 12 日，安徽省寿县人民法院已就该案出具（2019）皖 0422 民初 1893 号《民事判决书》，判决：“一、被告安阳建设(集团)有限责任公司于本判决生效 10 日内给付原告叶传根工程款 239.78 万元，并从起诉之日(2019 年 4 月 30 日)起按中国人民银行同期贷款基准利率计付利息至款清息止；二、被告合肥工投工业科技发展有限公司在未付工程款 239.78 万元范围内向原告叶传根承担付款责任；三、驳回原告叶传根的其他诉讼请求。”截至目前，本案原告已提出上诉。

②张伟诉中城投集团第六工程局有限公司、庐阳子公司建设工程施工合同纠纷案

2019 年 6 月 6 日，合肥市中级人民法院已向庐阳子公司发出《应诉通知书》，截至目前，本案尚未确定开庭时间。

（2）工业科技或其子公司作为原告的未结案件

①工业科技诉安徽状元郎电子科技有限公司租赁合同纠纷案

该案已于 2019 年 4 月 15 日开庭审理，截至目前，工业科技尚未收到判决书。

②企翔物业诉合肥市瑶海区工业资产经营管理有限公司物业服务合同纠纷案

该案已于 2019 年 5 月 16 日开庭审理，截至目前，企翔物业尚未收到判决书。

③工业科技诉安徽新弘环保设备科技有限公司房屋买卖合同纠纷案

截至目前，(2019)皖 0103 民初 4710 号《民事判决书》确定的履行期限已届满，但由于被告未履行生效判决书确定的给付义务，工业科技已于 2019 年 8 月 27 日向法院提交了强制执行申请书，申请强制执行该判决。

2、相关诉讼对本次交易和标的资产持续运营的影响

工业科技或其子公司作为被告的上述案件，本质为对承包方的工程应付款，工业科技作为第二被告，承担在未付工程款范围内对原告的付款责任，标的公司已于报告期内已计入应付账款；工业科技或其子公司作为原告的上述案件，报告期内因预计与厂房租赁、物业管理、销售相关的经济利益可能无法流入而未确认厂房租赁、物业、销售收入和应收账款。

针对工业科技或其子公司涉及的未决诉讼可能导致的损失，工业控股承诺：“如工业科技或其子公司在本次交易完成前存在不合规的情形引发了争议、诉讼、行政处罚等，对工业科技或其子公司造成损失（包括但不限于罚款、滞纳金、违约金、赔偿金，诉讼费、律师费、交通费等），在本次交易完成后，本公司同意承担由此造成的全部损失。”

根据上述涉诉案件的会计处理结果及交易对方的承诺，相关诉讼不会对本次交易和工业科技的持续经营产生实质性不利影响。

（二）上述诉讼事项的会计处理及其合理性

1、工业科技或其子公司作为被告未决诉讼的会计处理

（1）叶传根诉安阳建设(集团)有限责任公司、工业科技建设工程施工合同纠纷案

根据临港新兴产业园一期工程工标段（A3、4、5、6、8、9 号厂房）工程施工情况以及工程决算定案表，标的公司已对上述工程款进行应付账款暂估，借记“存货-开发成本”，贷记“应付账款-暂估”。

（2）张伟诉中城投集团第六工程局有限公司、庐阳子公司建设工程施工合同纠纷

纷案

根据创智天地二期 A3、A4 厂房、A2 地下车库施工工程监理单位出具的工程量清单，标的公司已对上述工程款进行应付账款暂估，借记“存货-开发成本”，贷记“应付账款-暂估”。

2、工业科技或其子公司作为原告未决诉讼的会计处理

(1) 工业科技诉安徽状元郎电子科技有限公司租赁合同纠纷案

标的公司诉安徽状元郎电子科技有限公司租赁合同纠纷，上述厂房租金报告期内由于预计与租金相关的经济利益可能无法流入而未确认租赁收入和应收账款。

(2) 企翔物业诉合肥市瑶海区工业资产经营管理有限公司物业服务合同纠纷案

企翔物业诉合肥市瑶海区工业资产经营管理有限公司物业服务合同，上述物业费报告期内因预计与物业管理相关的经济利益可能无法流入而未确认物业收入和应收账款。

(3) 工业科技诉安徽新弘环保设备科技有限公司房屋买卖合同纠纷案

工业科技诉安徽新弘环保设备科技有限公司房屋买卖合同，上述房屋买卖购房合同报告期内因预计与厂房销售相关的经济利益可能无法流入而未确认厂房销售收入和应收账款。

综上，上述诉讼事项的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

(三) 是否存在其他诉讼、仲裁或争议，如存在，补充披露相关影响

经查阅工业科技及其子公司未决诉讼、仲裁资料，并检索中国裁判文书网（wenshu.court.gov.cn）、中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn）等网站以及标的公司的承诺，截至目前，除已披露的未决诉讼外，工业科技及其子公司不存在其他的 100 万元以上未决诉讼、仲裁或争议情况。

二、【补充信息披露】

上市公司已在《重组报告书》“第四节 交易标的基本情况”之“九、诉讼、仲裁及行政处罚情况”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，上述相关诉讼不会对本次交易和工业科技的持续经营产生实质性不利影响；相关诉讼的会计处理符合《企业会计准则》的有关规定，具有合理性；截至目前，工业科技及其子公司不存在其他的 100 万元以上未决诉讼、仲裁或争议情况。

问题六、申请文件显示，标的资产及其子公司存在为客户购买工业厂房时提供阶段性连带责任保证担保的情形。截至 2019 年 4 月 30 日止，担保余额为 30,277.19 万元。请你公司补充披露：1)前述担保对应的债务总金额、被担保人、担保责任到期日及解除的日期和具体方式、被担保人偿债能力。2)担保事项是否可能导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性以及拟采取的解决措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、【说明与分析】

（一）前述担保对应的债务总金额、被担保人、担保责任到期日及解除的日期和具体方式、被担保人偿债能力

鉴于上述截止日后部分被担保企业已偿还银行按揭贷款，标的公司或其子公司担保责任已解除，但标的公司或其子公司又为新增加的按揭购房人提供了阶段性担保，截至目前，担保金额为 31,836.32 万元。根据借款合同、保证合同，上述担保对应的债务总金额、被担保人、担保责任到期日及解除的日期和具体方式如下表所示：

序号	被担保人	担保合同金额(万元)	债务到期日	担保责任到期日	担保责任解除日期及方式
1.	合肥蓝宁商贸有限公司	140.00	2023.2.8	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
2.	安徽兰酷电子科技有限公司	142.00	2023.5.24	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
3.	合肥先进封装陶瓷有限公司	688.00	2024.8.8	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
4.	安徽航鑫金属材料有限公司	123.00	2019.12.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
5.	安徽康畅金属材料有限公司	122.00	2022.2.24	债务到期之日	办理抵押登记

序号	被担保人	担保合同金额(万元)	债务到期日	担保责任到期日	担保责任解除日期及方式
				起两年	或归还借款
6.	安徽荣斌物流有限公司	313.00	2022.2.14	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
7.	安徽航元建设工程有限公司	227.00	2022.9.8	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
8.	合肥德顺机电设备有限公司	140.00	2020.12.14	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
9.	安徽省艺凌模型设计有限公司	309.00	2020.5.22	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
10.	安徽雅格立展示用品有限公司	300.00	2021.6.30	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
11.	安徽徽安汽车服务有限公司	270.00	2020.3.3	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
12.	合肥天盛自动化控制技术有限公司	200.00	2022.6.29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
13.	合肥景天大药房连锁有限公司	180.00	2021.8.23	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
14.	合肥华特义齿加工有限公司	160.00	2027.11.20	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
15.	安徽宏盛门窗有限公司	709.00	2027.12.17	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
16.	安徽祺驰商贸有限公司	235.00	2027.12.17	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
17.	安徽四方建设集团有限公司	230.00	2021.12.19	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
18.	安徽柏泰品牌管理有限公司	358.00	2027.12.25	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
19.	合肥善小商贸有限公司	300.00	2028.1.14	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
20.	安徽开美电气有限公司	160.00	2028.4.1	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
21.	合肥清原自控科技有限公司	190.00	2028.4.12	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
22.	合肥商通商贸有限公司	550.00	2028.9.2	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
23.	合肥金鼎制衣厂	275.00	2028.10.24	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
24.	合肥兴庐印刷有限公司	280.00	2023.10.24	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
25.	合肥众城印刷有限公司	538.00	2023.11.11	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
26.	合肥市金富丽商贸有限公司	452.00	2028.11.1	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款

序号	被担保人	担保合同金额(万元)	债务到期日	担保责任到期日	担保责任解除日期及方式
27.	合肥徽大师品牌管理有限公司	590.00	2029.1.27	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
28.	安徽晨晟信息技术有限公司	247.00	2024.1.31	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
29.	安徽江南春包装科技有限公司	210.00	2024.3.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
30.	合肥雀之恋服装设计有限公司	207.00	2029.3.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
31.	合肥浩强电子商务有限公司	207.00	2024.3.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
32.	合肥国伟服饰有限公司	260.00	2024.4.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
33.	合肥天虹光电科技有限公司	392.00	2024.4.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
34.	合肥德康大药房连锁有限公司	230.00	2024.5.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
35.	合肥腾志智能家居有限公司	180.00	2024.4.27	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
36.	安徽宏达杰创科技有限公司	260.00	2024.8.30	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
37.	合肥衡磊警用科技有限公司	172.00	2024.7.21	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
38.	合肥恒琨广告有限公司	50.00	2020.12.10	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
39.	安徽六合电子科技有限公司	60.00	2021.6.29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
40.	安徽道罗麦科技有限公司	100.00	2021.6.29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
41.	合肥市翠徽绿化工程有限公司	50.00	2021.7.21	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
42.	合肥澜轩光电科技有限责任公司	60.00	2021.8.23	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
43.	安徽运丰种业有限公司	155.00	2021.10.27	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
44.	合肥中辰信息科技有限公司	450.00	2021.11.9	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
45.	合肥澳米博瑞科技有限公司	299.00	2021.11.10	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
46.	安徽五星农业科技有限公司	480.00	2021.12.26	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
47.	安徽锦城餐饮设备有限公司	390.00	2022.1.11	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
48.	合肥维克智能科技有限公司	380.00	2022.2.13	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款

序号	被担保人	担保合同金额(万元)	债务到期日	担保责任到期日	担保责任解除日期及方式
49.	合肥溢鑫电力科技公司	150.00	2022. 3. 30	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
50.	安徽民泰医药科技有限公司	120.00	2022. 3. 30	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
51.	安徽锐恋信息科技有限公司	170.00	2022. 09. 26	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
52.	安徽省卓研工贸有限公司	200.00	2022. 09. 08	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
53.	合肥远智自动化科技有限公司	135.00	2022. 10. 25	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
54.	安徽知本种业科技有限公司	145.00	2022. 04. 26	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
55.	合肥莱瑞科技有限公司	170.00	2022. 09. 08	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
56.	合肥新宇电力设备安装有限公司	360.00	2022. 11. 03	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
57.	合肥爱童商贸有限公司	500.00	2022. 11. 29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
58.	合肥多能电子科技有限公司	130.00	2023. 03. 30	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
59.	安徽金旭升健康科技有限公司	230.00	2023. 05. 23	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
60.	合肥一棵树建筑装饰设计工程有限公司	100.00	2021. 9. 18	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
61.	安徽省楚汉食品有限公司	300.00	2023. 12. 25	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
62.	合肥市益特智能产品有限公司	500.00	2023. 12. 27	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
63.	安徽亚井雨水利用科技有限公司	166.00	2024. 02. 28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
64.	安徽澜轩光电科技有限公司	66.80	2024. 04. 11	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
65.	合肥中创环保科技有限公司	70.00	2024. 4. 28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
66.	安徽五星农业科技有限公司	200.00	2029. 1. 23	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
67.	合肥新引擎智能电网技术有限公司	480.00	2029. 1. 27	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
68.	合肥市恒昌自动化控制有限责任公司	990.00	2029. 6. 24	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
69.	安徽世龙电子技术有限公司	300.00	2019. 12. 29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
70.	安徽曼瑞特电气有限公司	290.00	2020. 5. 29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款

序号	被担保人	担保合同金额(万元)	债务到期日	担保责任到期日	担保责任解除日期及方式
71.	合肥皖合叉车机械有限公司	320.00	2020.1.4	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
72.	合肥文琦工贸有限责任公司	620.00	2019.12.29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
73.	合肥三丰医疗器械有限公司	420.00	2020.12.18	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
74.	合肥羚羊商贸有限责任公司	800.00	2020.9.11	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
75.	合肥艾珂服饰有限责任公司	300.00	2020.6.24	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
76.	安徽颂智实业有限公司	450.00	2021.6.15	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
77.	合肥市维果包装设计有限公司	140.00	2019.11.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
78.	安徽康诺进出口有限公司	120.00	2020.6.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
79.	安徽千尚进出口有限公司	130.30	2027.10.17	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
80.	安徽满天星连锁超市有限公司	719.10	2027.11.20	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
81.	安徽省竖石科技有限公司	111.00	2027.11.26	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
82.	安徽筑轩建设工程有限公司	330.00	2027.11.29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
83.	合肥市梓煜科技贸易有限公司	540.00	2028.10.29	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
84.	合肥森斯利普科技发展有限公司	860.00	2028.12.16	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
85.	巢湖市空间缔造者家居有限责任公司	245.00	2024.11.9	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
86.	巢湖市空间缔造者家居有限责任公司	294.00	2026.3.12	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
87.	巢湖市婴航商贸有限公司	900.00	2025.5.18	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
88.	巢湖市刁氏商贸有限公司	223.50	2023.10.19	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
89.	巢湖市金莱篮商贸有限公司	195.00	2026.1.11	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
90.	巢湖市国安商贸有限公司	93.00	2023.7.25	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
91.	巢湖市君德商贸有限公司	102.00	2026.11.21	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
92.	巢湖市宇阳商贸有限公司	144.20	2023.7.16	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款

序号	被担保人	担保合同金额(万元)	债务到期日	担保责任到期日	担保责任解除日期及方式
93.	安徽亿森经贸有限公司	136.80	2022.3.23	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
94.	巢湖市和谐商贸有限公司	73.20	2023.12.23	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
95.	安徽省卓艺印务有限公司	120.00	2023.12.25	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
96.	巢湖靓群服饰有限公司	100.00	2024.6.3	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
97.	安徽萌泽菲尔服饰有限公司	106.00	2026.3.19	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
98.	安徽庐江财源建设有限公司	76.00	2023.6.6	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
99.	庐江县安驰汽车贸易有限公司	78.00	2024.4.16	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
100.	安徽上宇建设工程有限公司	490.00	2026.11.20	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
101.	合肥雅康齿技术有限公司	87.00	2026.3.19	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
102.	庐江县闽广福建材销售有限公司	300.00	2023.11.19	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
103.	合肥市绮普商贸有限公司	220.00	2027.1.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
104.	合肥冉工机械科技有限公司	127.90	2024.3.20	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
105.	安徽鑫启天网络科技有限公司	58.00	2024.5.26	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
106.	庐江裕昇新材料有限公司	90.00	2024.4.14	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
107.	合肥富鸿华承电子商务有限公司	600.00	2024.2.25	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
108.	安徽元深环保科技股份有限公司	660.00	2024.4.28	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
109.	安徽元深环保科技股份有限公司	854.00	2024.3.20	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
110.	合肥安泽焊接波纹管有限公司	809.52	2023.10.18	债务到期之日起两年	办理抵押登记或归还借款
合计		31,836.32	-	-	-

商业银行按照办理贷款的相关规定，在与贷款人签订按揭贷款合同时，应对贷款人的信用情况、偿债能力进行核查，通过其审查后方能向贷款人发放贷款。购房人从银行按揭的仅为部分购房款，在当前房价稳定的市场背景下，其所购房产的价值未出现减值情形，其偿债能力不存在重大缺陷。截至目前，工业科技及其子公司不存在因

上述担保事项而实际承担担保责任的情形。

（二）担保事项是否可能导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性以及拟采取的解决措施

工业科技及其子公司按照房地产行业经营惯例，为购买公司厂房的、符合银行贷款条件的按揭贷款客户提供阶段性担保，保证责任的期限一般为购房客户贷款合同生效至办理完毕房产抵押登记期间，该阶段性担保不同于一般对外担保，其单笔按揭贷款额度小，被担保的客户分散，风险较低。同时，工业科技及其子公司根据房屋销售进度为客户办理房屋产权证，在办妥客户购置的工业厂房权属证书后，即办理房产证的抵押登记手续，房产抵押登记手续办理完毕，保证人即解除为客户提供的担保责任。报告期内，工业科技及其子公司不存在因上述担保事项而实际承担担保责任的情形。因此上述担保事项不会导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性。

为降低开展上述业务的风险，标的公司采取了包括但不限于以下保障措施：（1）制定了《阶段性责任担保管理暂行办法》，将阶段性责任担保期间内，若按揭企业未能按期偿还银行按揭致使工业科技承担阶段性担保责任的处理方式作为“风险管理”条款予以明确规定，且与新的按揭购房人约定，如发生上述情形，工业科技有权要求解除购房合同，收回厂房，并承担因履行保证责任而发生的全部费用；（2）逐步规范并统一要求，在与各银行签订的担保合同中进行特别约定，在担保期间内，如债权人取得按揭购房人以借款所购的厂房产证所办理抵押的抵押登记证明时，保证人所承担的保证责任解除，且对未进行特别约定的尚在担保期限内的担保责任，正逐步与银行签订补充协议对该等事项予以约定；（3）逐步提高对新入园按揭贷款企业的首付比例，且已将部分首付比例提高至不低于总购房款的 50%，剩余房款办理按揭手续。

二、【补充信息披露】

上市公司已在《重组报告书》“第四节 交易标的基本情况”之“四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况”之“（三）对外担保情况”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，工业科技为客户购买厂房提供的阶段性担保符合房地产行业经营惯例，其偿债能力不存在重大缺陷。报告期内，工业科技及其子公司不

存在因上述担保事项而实际承担担保责任的情形。为了降低担保责任风险，标的公司已采取了积极有效的应对措施。因此，上述担保事项不会导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性。

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

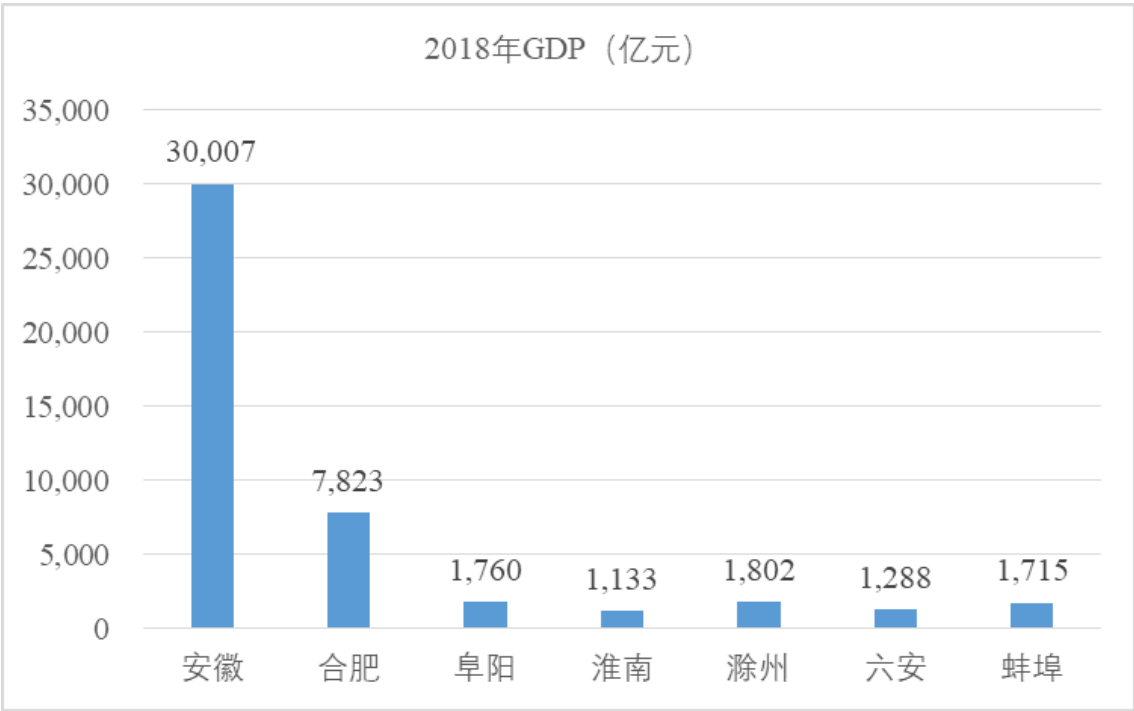
产投资规模、招商引资规模等因素，并结合上述因素及标的资产具体项目开发情况、核心竞争力、土地获取能力、与地方政府合作情况等，补充披露：标的资产主营业务发展模式的选择标准及相关模式可持续性，行业竞争风险对标的资产业务持续盈利能力有无重大不利影响

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。

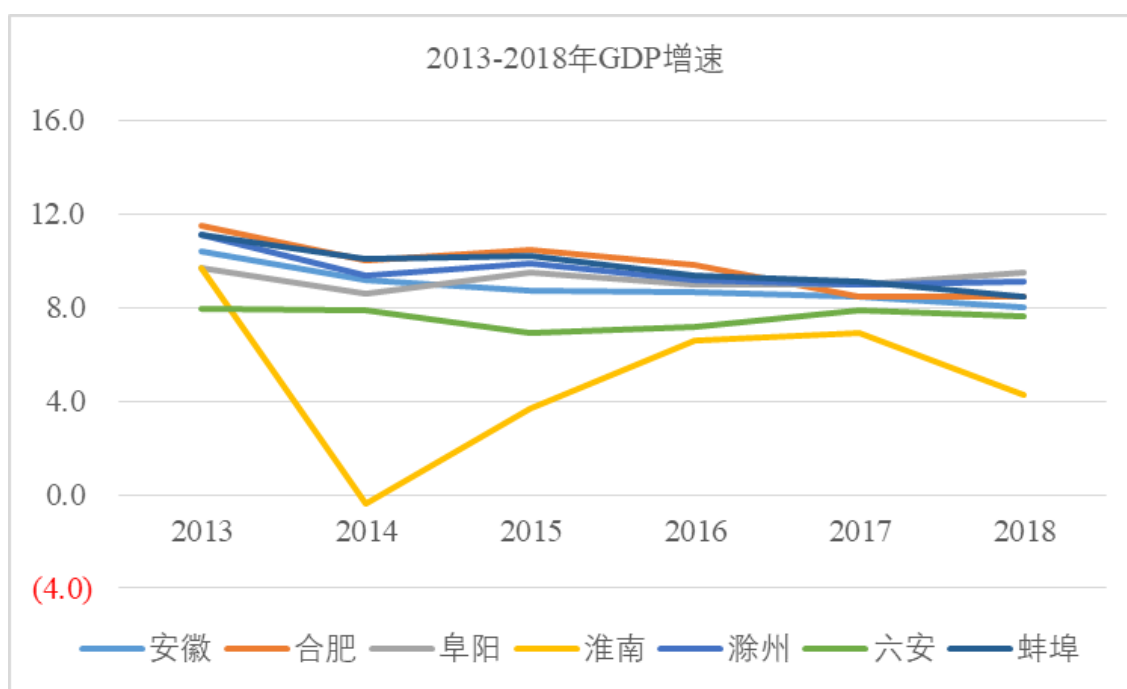
（1）标的资产主要项目所在城市的经济总量、固定资产投资规模、招商引资规模

2018 年，标的公司开发的项目所在城市 GDP 总量情况如下：



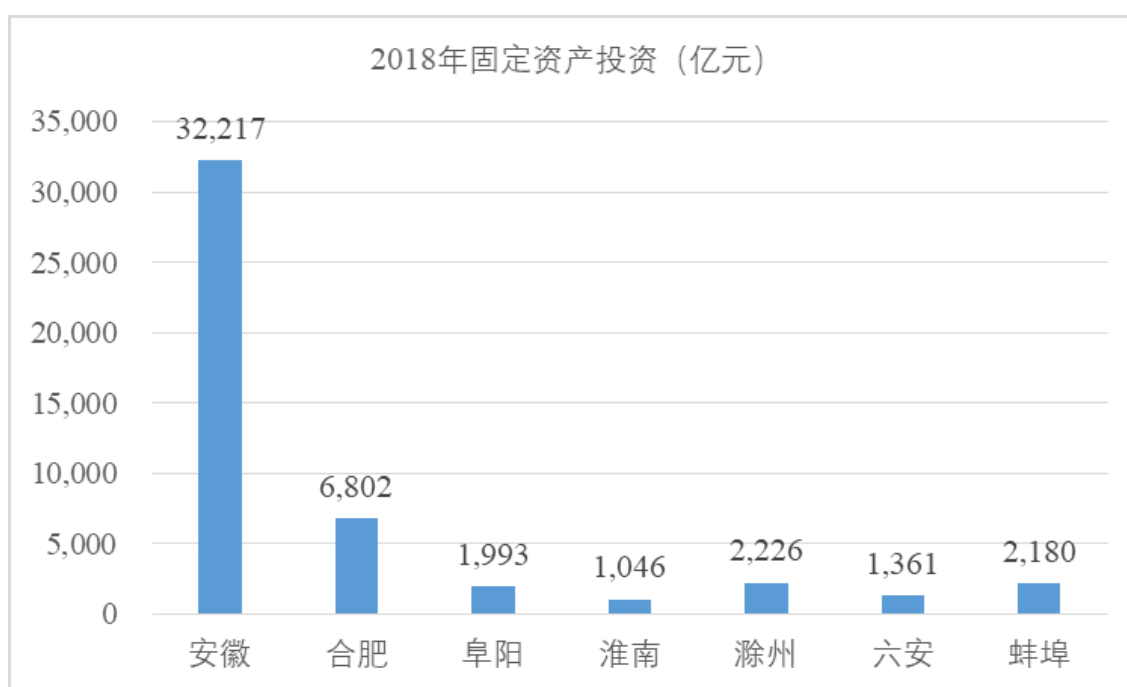
数据来源：wind

2013 年-2018 年，标的公司开发的项目所在城市 GDP 增长情况如下：



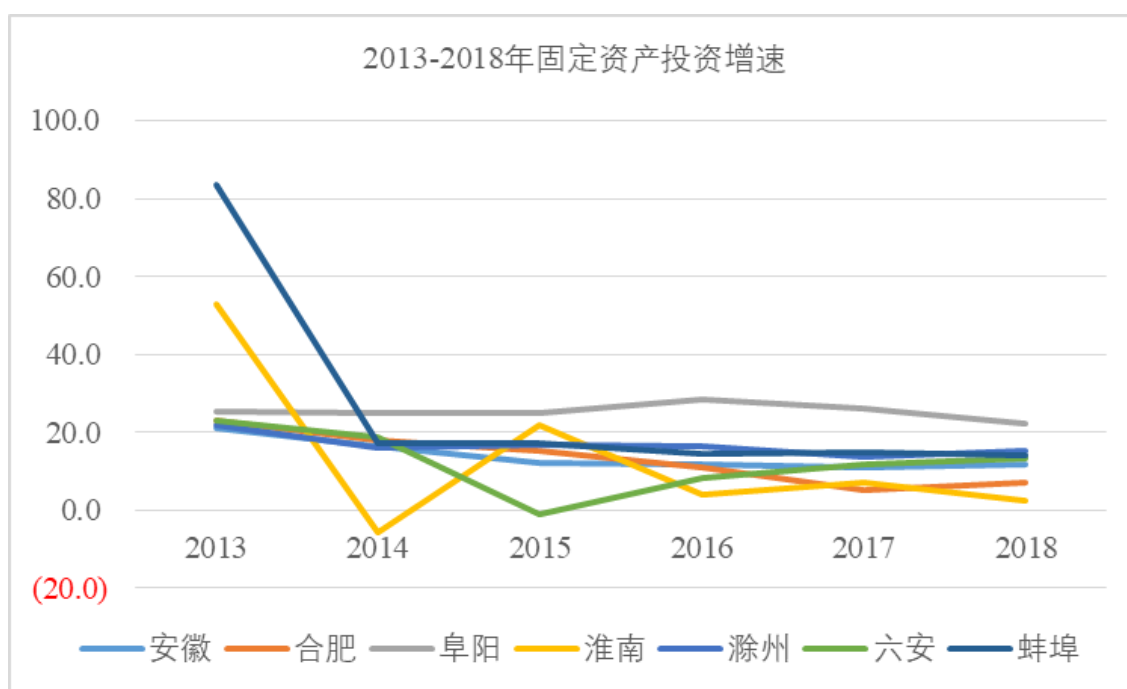
数据来源：wind

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		拟建
		皖(2017)合不动产权第 0159040 号	12,236.38	34,500.00	
		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》、《工程质量管理制制度》、《内部控制审计制制度》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。

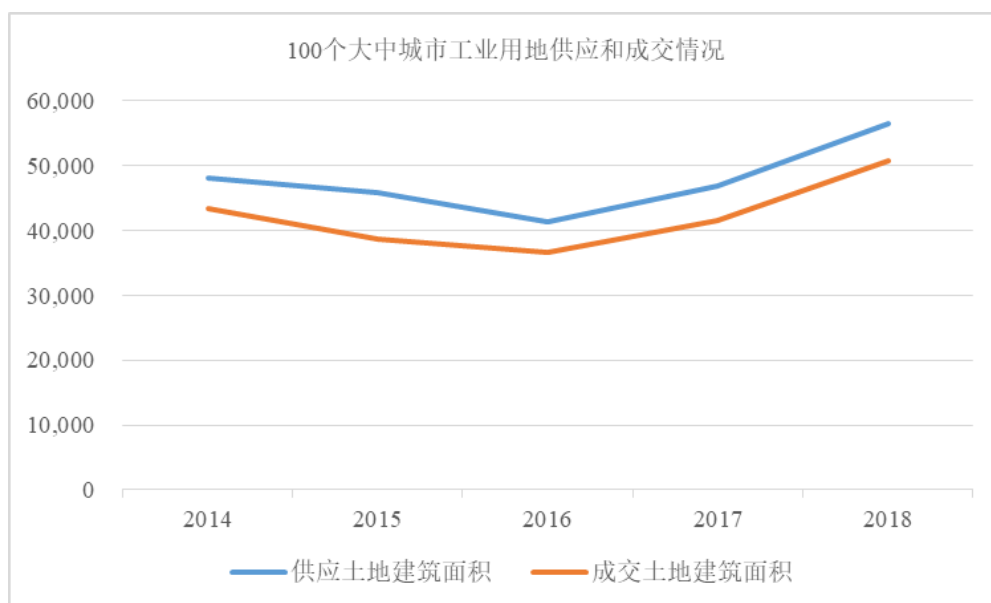
在安全生产控制方面，标的公司组织审定工程建设中重大安全技术措施，按照工程合同的有关安全条款对施工安全进行监督协调，每年度定期对责任部门进行安全生产情况的考核与评分，根据考核结果进行奖惩。同时，标的公司聘请监理单位，负责统一监督协调施工安全工作，并按照监理合同有关条款，配备专职安全监理人员，实施施工安全监理工作。每个季度对全工地进行一次安全大检查，并及时发出整改通知，督促有关单位落实整改措施。当施工单位的安全生产失控，安全施工没有保证时，责令其停产整顿。检查施工单位制定的施工安全措施计划，并督促逐项落实，保证施工安全。建立各级人员的安全生产责任制，明确项目经理为安全生产第一责任人。

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。

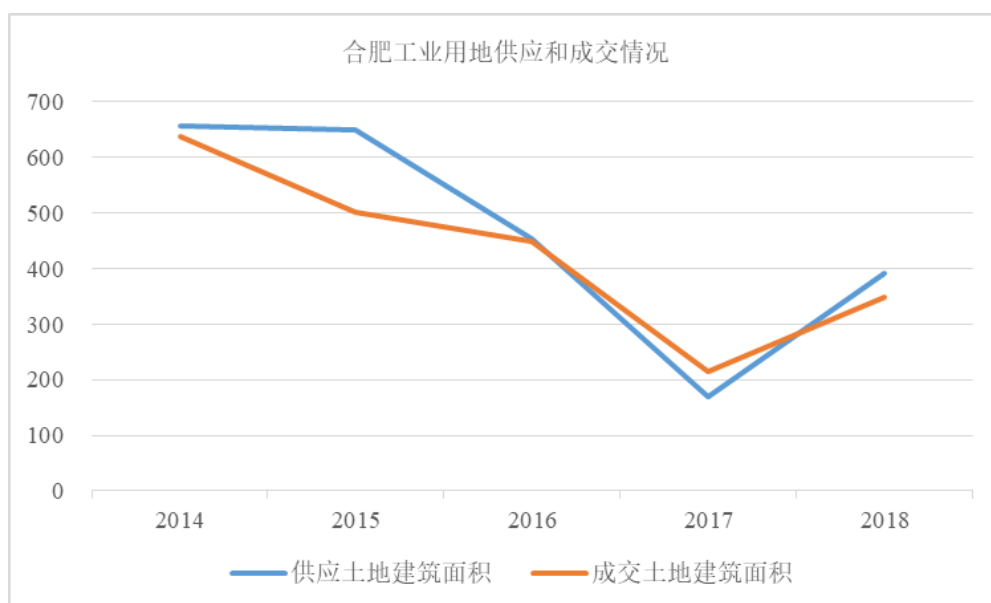
（六）结合现有市场供求和竞争状况、业务区域性及周期性特点、未来标的资产主要发展区域及市场容量、标的资产核心竞争力等，补充披露标的资产是否面临储备项目不足、工业土地存量不足，获取优质地块难度加大，销售与租赁渠道受限、销售或租赁价格大幅波动等风险，如是，进一步补充披露对标的资产持续盈利能力的影响

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：



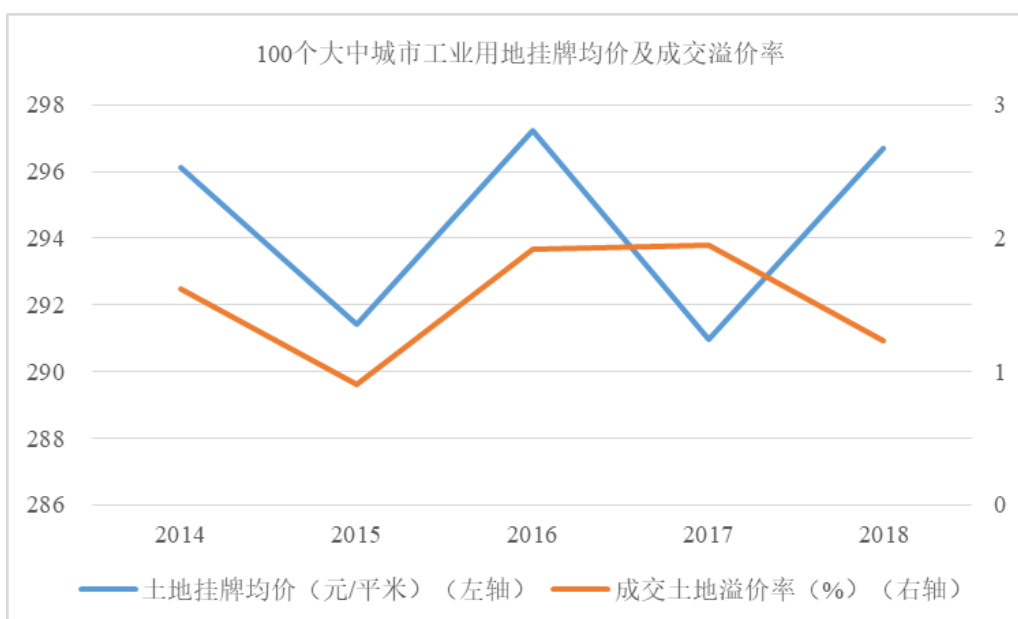
数据来源：wind。



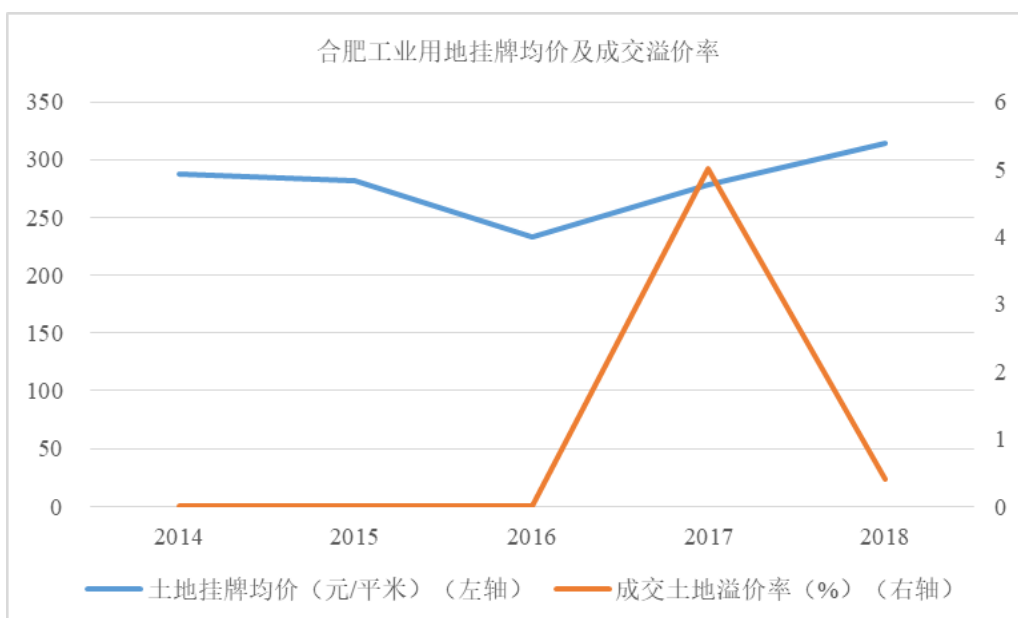
数据来源：wind。

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%
合计	174.03	100.00%

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、【补充信息披露】

上市公司已在《重组报告书》“第四节 交易标的基本情况”之“五、主营业务发展情况”之“（二）所处行业分析”之“7、当前房地产调控政策可能对交易标的战略规划、生产经营和业绩的影响”、“8、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影响”、“9、标的资产储备项目、获取地块、销售与租赁渠道及价格变化的分析”，“第四节 交易标的基本情况”之“五、主营业务发展情况”之“（七）项目开发情况”之“4、报告期内标的资产具体项目销售情况”，“第四节 交易标的基本情况”之“五、主营业务发展情况”之“（九）安全生产和环保情况”之“3、标的资产经营风险管控制度执行情况”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，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。

问题八、申请文件显示，地产开发所需资金量较大,除利用自有资金外，还需利用多种渠道筹资以满足业务需要。请你公司结合上市公司及标的资产未来资本支出、目前资产负债、现金流、银行授信、信用评级，及地产项目建设和运营计划等,补充披露：上市公司及标的资产融资能力及未来变化情况，标的资产未来业务拓展及项目建设中主要资金来源及资金落实安排可实现性，会否对标的资产持续盈利能力产生不利影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、【说明与分析】

（一）上市公司及标的资产融资能力及未来变化情况

1、上市公司及标的资产未来资本支出情况

（1）上市公司未来资本支出

上市公司在建项目和拟建项目的预计完工情况如下：

序号	项目名称	项目进度	预计完工时间
1	宣城琥珀新天地西苑	在建	2020年6月和9月分期完工
2	巢湖琥珀新天地东苑	在建	2019年12月
3	巢湖琥珀云台	拟建	2022年6月
4	肥东琥珀名郡三期	在建	2019年12月
5	合肥琥珀蜀熙府	在建	2021年3月、2020年6月分期完工

6	合肥琥珀东华府	在建	2020年6月、2021年6月分期完工
7	肥西琥珀御宾府	在建	2020年12月、2022年12月分期完工
8	蚌埠琥珀新天地南苑	在建	2019年10月
9	三亚琥珀假日天地	在建	2020年12月

(2) 标的公司未来资本支出

标的公司各园区的在建项目和拟建项目的预计完工情况如下：

序号	项目名称	项目进度	预计完工时间
1	立恒工业广场项目	在建	D区2021年4月竣工
2	巢湖花山工业园项目	在建	2020年9月竣工
3	定远创智产业园项目	在建	2020年6月竣工
4	临庐新兴产业园项目	在建	2019年6月已经竣工
5	创智天地项目	在建	二期二标段2019年竣工； 三期：2021年开始分期竣工
6	合肥智慧产业园项目	在建	A地块2020年12月竣工； B地块2022年开始分期竣工
7	寿县临港新兴产业园项目	在建	2021年12月竣工
8	舒城中小企业园项目	在建	2021年竣工
9	蚌埠龙子湖中小企业产业园项目	在建	2020年6月竣工
10	庐江创新产业园项目	在建	2021年竣工
11	长临河科创小镇项目（启动区）	拟建	2021年竣工
12	合肥金融生态城项目	拟建	2021年3月，D地块竣工；2022年10月， C地块竣工；2024年9月，B地块竣工

综上，上市公司和标的公司经营规模持续发展，未来陆续投建多个项目。由于在建/拟建项目数量较多，上市公司和标的公司未来资本支出规模较大，未来具有持续融资需求。

2、资产负债情况

(1) 偿债能力

报告期内，标的资产的主要偿债能力指标如下：

项目	2019年4月30日/2019 年1-4月	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
流动比率	2.49	2.46	3.22
速动比率	1.03	1.36	1.98

资产负债率	61.63%	60.88%	63.83%
-------	--------	--------	--------

2017 年末、2018 年末及 2019 年 4 月末，标的资产流动比率分别为 3.22、2.46 和 2.49，速动比率分别为 1.98、1.36 和 1.03。标的资产 2018 年的流动比率和速动比率较之 2017 年有所下降，但总体维持在较高水平，标的资产 2019 年 4 月末的流动比率较 2018 年末有所上升，但速动比率有所下降，主要系 2019 年 1-4 月存货增加所致。标的资产的资产流动性较好，整体偿债能力较强。

2017 年末、2018 年末和 2019 年 4 月末标的资产资产负债率为 63.83%、60.88%和 61.63%，该指标维持稳定，未发生较大波动。

报告期各期末，上市公司主要偿债能力指标如下：

主要财务指标（合并）	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.29	1.29	1.43
速动比率（倍）	0.32	0.28	0.55
资产负债率（母公司）	83.91%	82.79%	80.14%

2019 年 4 月 30 日、2018 年末和 2017 年末公司的流动比率分别为 1.29、1.29 和 1.43，速动比率分别为 0.32、0.28 和 0.55，流动比率与速动比率差异较大的原因主要系公司期末存货金额较多所致。

2019 年 4 月 30 日、2018 年末和 2017 年末公司的资产负债率（母公司）分别为 83.91%、82.79%和 80.14%，总体较为稳定。

（2）运营能力

项目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率	0.26	0.88	0.86
存货周转率	0.07	0.30	0.32

注：应收账款周转率=当期营业收入/[（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2]；存货周转率=当期营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]。

2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-4 月，标的资产应收账款周转率分别为 0.86、0.88 和 0.26，剔除对安徽巢湖经济开发区管理委员会应收账款的影响，标的资产 2017 年度、2018 年度应收账款周转率分别 3.08、2.74，标的资产应收账款周转率较低系标的资产业务模式决定预售方式相对较少，且应收账款金额水平相对较高所致。

2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-4 月，标的资产存货周转率分别为 0.30、0.32 和 0.07。标的资产所处行业为房地产行业，该行业内的普遍现象为存货周转率较低，主要原因系房地产项目开发建设投入较大，存货规模较大，占用资金量较大所导致。

报告期内，上市公司的资产周转能力主要指标如下：

主要财务指标（合并）	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款周转率（次）	849.06	3,192.66	4,456.55
存货周转率（次）	0.038	0.12	0.35

2019 年 4 月 30 日、2018 年末和 2017 年末公司的应收账款周转率分别为 849.06 次、3,192.66 次和 4,456.55 次，应收账款周转良好；存货周转率分别为 0.038 次、0.12 次和 0.35 次，存货周转率较低主要系由于公司期末存货金额较大所致。本次交易完成后，标的公司将成为上市公司全资子公司，上市公司和标的公司将借助上市公司平台，进一步丰富融资渠道，同时采取有效措施改善资本结构、充实偿债能力。预计未来标的公司和上市公司融资空间及融资能力将有所提高。

3、现金流情况

2018 年和 2019 年 1-4 月，标的公司经营活动产生的现金流量净额分别为-21,017.21 万元和-13,097.10 万元，标的公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系标的公司为扩大经营规模，支付的土地竞标保证金等所致。

2018 年和 2019 年一季度，上市公司经营活动产生的现金流量净额分别为 123,104.87 万元和 63,190.11 万元，主要系上市公司销售商品、提供劳务收到的现金较多所致。2018 年和 2019 年一季度，上市公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的比例分别为 418.52%和 351.07%，盈利质量良好。

总体来看，上市公司经营活动现金流良好，标的公司因支付的土地竞标保证金等导致经营活动现金流量相对较弱。本次交易完成后，随着在建项目的陆续完工、实现销售以及改善经营管理，标的公司和上市公司现金流将进一步增强。

4、授信评级情况

标的公司具有较好的资信评级。标的公司资信状况良好，与多家金融机构保持良好合作关系，截至 2019 年 4 月末，标的公司在银行金融机构中获得的授信及贷款额度

为 18.35 亿元，其中已使用额度 8.05 亿元，剩余未使用额度为 10.30 亿元，剩余未使用额度较高，标的公司金融机构融资渠道畅通。此外，标的公司 2017 年发行了 5 亿元公司债券，2019 年 6 月上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了跟踪评级报告，维持主体评级 AA-、债券 AAA 信用评级，评级展望为稳定，认为债券还本付息安全性极强。标的公司良好的资信状况、较为充裕的贷款额度以及相对较高的信用评级为标的公司持续融资提供了有力支持。

上市公司资信情况较好，具备较好的融资能力，截至 2019 年 4 月 30 日，上市公司在金融机构中获得的贷款额度为 13.05 亿元，并且上市公司将会根据项目资金需求计划，适时申请并获取新的贷款额度，以满足项目建设需要。

（二）标的资产未来业务拓展及项目建设中主要资金来源及资金落实安排可实现性，会否对标的资产持续盈利能力产生不利影响

标的资产未来业务拓展及项目建设中主要资金来源为金融机构融资、自有资金及发行债券等，资金落实安排具有可实现性，具体如下：

1、金融机构融资

标的公司资信状况良好，与多家金融机构保持良好合作关系，截至 2019 年 4 月末，标的公司在银行金融机构中获得的授信及贷款额度为 18.35 亿元，其中已使用额度 8.05 亿元，剩余未使用额度为 10.30 亿元，剩余未使用额度较高，标的公司金融机构融资渠道畅通。标的公司将根据项目建设需要，适时向金融机构申请相应额度，保障业务的顺利开展。

2、自有资金

标的公司具有较强的盈利能力。2017 年、2018 年和 2019 年 1-4 月，工业科技营业收入分别为 54,411.14 万元、59,061.80 万元和 16,345.86 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 10,114.25 万元、8,708.13 万元和 1,527.76 万元，货币资金分别为 75,336.53 万元、51,162.05 万元和 42,853.13 万元，应收账款账面价值分别为 68,872.60 万元、65,924.05 万元和 61,392.34 万元。工业科技较强的盈利能力为其发展所需资金提供了强有力的保障。并且，随着已有项目的持续销售、在建项目的陆续完工并销售，标的公司自有资金将进一步增加，为后续发展提供了有力保障。

3、发行债券融资

标的公司 2017 年发行 5 亿元公司债券，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的跟踪评级报告，2017 年、2018 年，工业科技发行的“17 工投 01”与“17 工投 02”债券的债项评级均为 AAA，评级展望为稳定，认为债券还本付息安全性极强。随着未来标的公司经营规模的进一步扩大、综合实力的进一步增强，预计评级情况将维持较好水平。较好的信用评级，为工业科技后续在债券市场的融资提供了有力支撑。

综上，标的资产未来业务拓展及项目建设主要资金来源渠道畅通，资金来源具有较强保障性，资金落实安排具有可实现性，不会对标的资产持续盈利能力产生不利影响。

二、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“四、本次交易对上市公司的持续经营能力、未来发展前景、财务影响的分析”之“（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，上市公司及标的资产具有较强的融资能力，标的资产未来业务拓展及项目建设中主要资金来源渠道畅通，资金来源具有较强保障性，资金落实安排具有可实现性，不会对标的资产持续盈利能力产生不利影响。

问题九：申请文件显示，最近两年一期，1)标的资产房屋销售收入分别为 48,234.40 万元、53,080.95 万元、14,066.66 万元，客户集中度分别为 33.44%、16.72%和 35.28%，主要为房屋销售及租赁对象。2)采购集中度分别为 59.07%、53.08%和 521.46%，主要为施工工程采购。请你公司：1)结合行业发展情况、标的资产经营情况、行业政策等因素，补充披露标的资产房屋销售收入增长的原因、合理性及可持续性。2)补充披露标的资产获取客户的主要方式、定价方式主要客户类型，获取客户过程是否符合有关法律法规的相关规定，是否存在诉讼及其他纠纷。3)补充披露标的资产客户集中度水平及其波动与同行业可比公司是否存在重大差异，标的资产保证获客渠道稳定性的主要措施。4)结合标的资产行业地位、定价机制及与主要客户议价能力等，补充披露标

的资产向下游转移上游价格变化影响的可行性、可持续性、及时性及对标的资产持续盈利能力的影响。5)补充披露标的资产供应商及采购金额变化的原因及合理性，并结合业务模式、采购内容、行业惯例，补充披露标的资产供应商采购集中度较高的原因及合理性，与同行业可比公司是否存在重大差异。6)补充披露标的资产确保上游土地资源获取渠道稳定性，合作关系稳定性及价格稳定性的主要措施及有效性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、【说明与分析】

（一）结合行业发展情况、标的资产经营情况、行业政策等因素，补充披露标的资产房屋销售收入增长的原因、合理性及可持续性

标的公司是一家专业从事标准化厂房开发、销售、租赁和服务的工业地产综合运营商，致力于为中小生产企业提供良好的投资发展和研发创新环境，打造工业经济发展的优良平台。多年来自主开发了多个产业园工业地产项目，主要位于合肥、巢湖、阜阳、蚌埠、颍上、寿县、舒城和定远等安徽省内地区。

报告期内，标的主营业务收入分类及占比情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
房屋销售	14,066.66	86.25	53,080.95	90.24	48,234.40	89.71
房屋租赁	1,672.40	10.25	4,460.46	7.58	4,562.30	8.49
物业管理	570.49	3.50	1,281.06	2.18	970.19	1.80
合计	16,309.56	100.00	58,822.47	100.00	53,766.89	100.00

报告期内，房屋销售的业务收入主要为标的公司通过出售各个工业园区厂房项目产生的收入。2017年度、2018年度及2019年1-4月，标的公司分别实现房屋销售收入48,234.40万元、53,080.95万元和14,066.66万元，其中2018年度较2017年度，标的公司房屋销售收入增长10.05%，主要为2018年度立恒工业广场二期、兴庐科技产业园、蚌埠龙子湖中小企业产业园等项目房屋销售收入增加所致。

标的公司房屋销售收入增长具有持续性和合理性，主要原因如下：

1、产业园区蓬勃发展及安徽省服务业集聚区发展推动标的公司收入持续增长

我国产业园区自 1979 年开始，经历了 40 年的发展，发展区域从最开始的沿海开发城市到沿江城市再到内陆城市，最后辐射到西部地区，形成了全面发展的格局，目前我国产业园区已经迈入创新发展期，刺激产业园区向以产业为主导的多功能综合性区域转变。

合肥、芜湖、马鞍山等地集聚区的发展积极推进制造业与服务业深度融合，供应链物流、工业设计、信息软件等生产性服务业持续壮大，集聚区内服务业壮大刺激产业园的发展。

2、现有项目储备为标的公司业务增长提供支撑

报告期内，标的公司共有 18 个地产项目，其中已竣工项目 6 个，部分竣工和在建拟建项目 12 个。截止 2019 年 4 月 30 日，标的公司园区项目的竣工和已销售具体情况如下：

单位：平方米

项目	土地面积	建筑面积	竣工面积	累计销售结转面积
产业园项目	1,740,261.12	2,842,284.38	1,738,956.13	868,481.33

注：合肥金融生态城项目尚未开始建设，建筑面积中不包含金融生态城项目。

标的公司各园区的在建项目和拟建项目的预计完工情况如下：

序号	项目名称	项目进度	预计完工时间
1	立恒工业广场项目	在建	D 区 2021 年 4 月竣工
2	巢湖花山工业园项目	在建	2020 年 9 月竣工
3	定远创智产业园项目	在建	2020 年 6 月竣工
4	临庐新兴产业园项目	在建	2019 年 6 月已经竣工
5	创智天地项目	在建	二期二标段 2019 年竣工； 三期：2021 年开始分期竣工
6	合肥智慧产业园项目	在建	A 地块 2020 年 12 月竣工； B 地块 2022 年开始分期竣工
7	寿县临港新兴产业园项目	在建	2021 年 12 月竣工
8	舒城中小企业园项目	在建	2021 年竣工
9	蚌埠龙子湖中小企业产业园项目	在建	2020 年 6 月竣工
10	庐江创新产业园项目	在建	2021 年竣工

11	长临河科创小镇项目（启动区）	拟建	2021 年竣工
12	合肥金融生态城项目	拟建	2021 年 3 月，D 地块竣工；2022 年 10 月，C 地块竣工；2024 年 9 月，B 地块竣工

除金融生态城项目外，标的公司现有的地产项目集中在 2020 年和 2021 年竣工，项目竣工带来可售面积的增加，为收入的持续增长提供了坚实基础。

3、政策支持力度加大，为产业园区的发展提供强有力的支撑

我国制定了区域发展总体战略，发挥城市群辐射带动作用、培育若干带动区域协同发展的增长极，有利于推动重点开发区域提高产业和人口集聚度。全国范围内的“大众创业、万众创新”战略促进创业园区发展和产业升级浪潮有利于促进新型产业园的发展。

安徽省深度参与长江三角洲区域一体化发展国家战略规划纲要编制，制定了安徽实施方案，积极推进长三角科技创新共同体和产业合作示范基地建设。推动 G60 科创走廊宣芜合段建设，打造实体化科创合作示范平台。推动合肥都市圈更高质量一体化发展，加快建设合淮产业走廊、合六经济走廊。深入推进皖南国际文化旅游示范区建设，培育壮大绿色主导产业集群。

根据安徽省服务业聚集区发展规划，至 2021 年，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，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。

综上所述，行业的蓬勃发展、国家推动区域发展战略和省内大力推进园区发展的行业政策背景以及标的公司各项目的陆续竣工和在建项目的持续开展，将为标的公司的园区房屋销售收入增长提供持续的发展动力。

（二）补充披露标的资产获取客户的主要方式、定价方式、主要客户类型，获取客户过程是否符合有关法律法规的相关规定，是否存在诉讼及其他纠纷

1、标的资产获取客户的主要方式

报告期内，标的公司自项目建设开始，即着手项目招商工作，一般由标的公司和项目所在地管委会合作，通过多种方式开展招商活动。标的公司招商工作包含自身品

牌推广和项目招商，主要包括以下方式：

- （1）与各园区所在地政府（管委会）联合招商，由当地管委会推介；
- （2）结合各园区的招商政策，与各行业协会联系，举办产业招商会以扩大园区的市场影响力；
- （3）标的公司招商部人员主动拜访企业，介绍园区优惠政策进行招商；
- （4）通过广告宣传，吸引客户主动上门联系；
- （5）通过已入驻或签约企业以老带新的方式，介绍上下游关联企业入驻园区等。

2、标的资产的定价方式

标的公司通过对项目的建安成本、财务成本进行细致分析，并根据市场调研情况，依据存货去化时间，确定合理的利润区间，结合各园区项目的客户类型定位、园区招商政策以及厂房楼层，制定合理的租售价格。

3、标的资产的主要客户类型

标的公司系开发、销售、出租及管理的工业地产开发商。报告期内，标的公司服务客户涉及现代服务业、智能制造、环保能源、新材料、印刷包装、电商服务、食品销售等行业。

报告期内，标的公司主要客户及所属行业具体如下：

序号	主要客户	客户类型
1	阜阳阜合高新创业园管理有限公司	现代服务业
2	安徽省汉帮家具制造有限公司	智能制造
3	安徽满天星连锁超市有限公司	现代服务业
4	合肥市日新印务有限公司	印刷包装
5	合肥富鸿华承电子商务有限公司	电商服务
6	蚌埠市高铁工贸园区投资发展有限公司	现代服务业
7	临泉明欣投资发展有限公司	现代服务业
8	国药集团安徽省医疗器械有限公司	医疗器械
9	安徽建徽工程质量检测有限公司	现代服务业
10	合肥兴庐工业科技发展有限公司	现代服务业

序号	主要客户	客户类型
11	中电恒德（北京）环保投资有限公司	环保能源
12	安徽省建筑材料科学技术研究所	新材料
13	安徽杭城建设投资有限公司	现代服务业
14	巢湖婴航商贸有限公司	食品销售

报告期内标的公司获取客户过程符合有关法律法规的相关规定，不存在诉讼或其他纠纷。

（三）补充披露标的资产客户集中度水平及其波动与同行业可比公司是否存在重大差异，标的资产保证获客渠道稳定性的主要措施

报告期内，标的公司客户集中度及其波动与同行业可比公司对比情况如下：

前五名客户销售金额及占比					
证券代码	证券简称	2018 年度		2017 年度	
		金额（万元）	占年度销售总额（%）	金额（万元）	占年度销售总额（%）
600082.SH	海泰发展	61,750.29	79.02	42,324.00	82.67
600658.SH	电子城	154,424.80	69.11	143,055.76	67.04
600463.SH	空港股份	46,936.71	37.09	85,838.42	53
600648.SH	外高桥	157,040.18	20.37	264,497.95	29.54
600639.SH	浦东金桥	35,492.70	12.85	33,112.72	19.85
600215.SH	长春经开	3,272.63	5.56	10,416.02	24.97
600848.SH	上海临港	57,829.45	36.98	99,180.80	47.86
600895.SH	张江高科	28,921.17	25.19	20,008.14	15.97
600133.SH	东湖高新	237,871.39	27.37	212,837.99	27.88
600604.SH	市北高新	10,741.76	21.15	78,264.99	35.72
平均值		79,428.11	33.47	98,953.68	40.45
中位数		52,383.08	26.28	82,051.71	32.63
标的公司		9,874.97	16.72	18,189.70	33.44

注：华夏幸福未披露 2017 年度和 2018 年度前五名客户的相关信息，因此亦未列示。

就客户集中度水平而言，2017 年同行业可比公司前五名客户销售合计金额占当年度销售总额的比例为 15.97%至 82.67%之间，平均值为 40.45%；2018 年同行业可比公司前五名客户销售合计金额占当年度销售总额的比例为 5.56%至 79.02%之间，平均值

为 33.47%。标的公司 2017 年、2018 年前五名客户销售合计金额占当年度销售总额的比例分别为 33.44%和 16.72%，与同行业可比公司不存在重大差异。

就客户集中度水平的波动而言，2018 年与 2017 年相比，同行业可比公司前五名客户销售合计金额占当年度销售总额的比例多数是有所下降，其中下降幅度超过 10% 的分别为空港股份、长春经开、上海临港和市北高新，标的公司 2018 年前五名客户销售合计金额占当年度销售总额的比例相较于 2017 年由 33.44%降低为 16.72%，与同行业可比公司不存在重大差异。

2、标的资产保证获客渠道稳定性的主要措施

标的公司是合肥市国资委旗下以标准化厂房开发为主的国有独资企业，经过多年发展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。在经营过程中，标的公司将通过下述措施保证渠道的稳定：

（1）把准需求，提供适应市场需求的产品和服务

标的公司进一步把握工业地产的内涵与本质，充分研判市场环境，坚持以客户需求为导向，提供适应市场需求的产品和服务，不断提高产品和服务的竞争力，并通过整合政府资源、社会资源、产业资源、人文资源、信息资源等，不断创造适应客户需求的营商硬环境和软环境，建好公共服务平台，提升工业地产服务竞争力。

（2）积极合作，形成长期稳定的合力

标的公司将积极联合具有产业和资金优势的企业，有效整合资源，推动共治共享。同时，坚持主动与政府协调配合，充分借助政府“建立、引导、规范、参与市场”的作用，与政府政策紧密结合，形成合力，促进安徽省工业地产的健康、良性发展。

（3）精准招商，构建产业链支撑体系

标的公司将坚持定向式招商，精准定位，系统运作，建立标准化产业项目招商流程。同时，探索招商引智，在吸引资金支持、建强基础设施、提高运营水平的基础上，积极吸引科研院所、产学研机构、技术联盟等落户园区，构建高质量人才体系，为不断完善园区服务环境提供动力。

（4）不断丰富产品类型

标的公司的产业园中可租售厂房主要包括标准化厂房和定制化厂房，标准化厂房能满足一般客户的需求，对大中型客户提供定制化的厂房建造服务为标的公司的发展提供了多样化的发展路径，增强了客户的粘性。同时，标的公司还在产业园内建设相关的配套设施，满足园区内企业的日常需求。

（5）采取多样化的招商手段

标的公司采取多样化的招商手段，主要有广告宣传和招商部人员拜访客户的方式自主开拓客户；通过已入驻或签约企业以老带新的方式，介绍上下游关联企业入驻园区；结合自身的招商需求和地方相关政策，与各行业协会联系，举办产业招商会以扩大园区的市场影响力；借助与各地方政府或管委会良好的合作关系，与各园区所在地政府（管委会）联合招商。通过多样化的招商手段，不断提高标的公司的招商能力。

（四）结合标的资产行业地位、定价机制及与主要客户议价能力等，补充披露标的资产向下游转移上游价格变化影响的可行性、可持续性、及时性及对标的资产持续盈利能力的影响

1、标的资产向下游转移上游价格变化影响的可行性、可持续性、及时性

（1）标的公司在行业中具有较强的竞争能力

标的公司是一家专注于开发、销售、出租及管理的工业地产开发商，现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。标的公司本着“产城融合、功能互补”的理念，不断完善综合服务功能，提升内涵品质。同时，创新招商模式，推进合肥市乃至安徽省工业科技跨越式发展，推动合肥市及安徽省产业园从最初的标准化厂房建设招商，发展到现在递增的涵盖科技研发和文化创意等类型的“创智天地”、“智慧产业园”、“合肥广告创意产业园”、“长临河科创小镇”、“合肥金融城”等平台招商。通过这些方式可以多渠道、多路径的培育孵化各类型的中小企业，使得工业科技开发的工业厂房具有较强的产品竞争能力。

（2）标的公司定价机制

标的公司通过对项目的建安成本、财务成本进行细致分析，并根据市场调研情况，依据存货去化时间，确定合理的利润区间，结合各园区项目的客户类型定位、园区招商政策以及厂房楼层，制定合理的租售价格。标的公司的租售定价机制合理考虑了园

区产业定位、市场需求、客户的类型、特点、所在区域的产品价格等因素，因而具有较强的产品竞争力。

（3）标的公司对主要客户具有较强的议价能力

标的公司产品很好地契合了主要客户的需求。报告期内，标的公司主要客户涉及现代服务业、智能制造、印刷包装、电商服务、环保能源、新材料、食品销售等行业，主要客户既有高层厂房、多层厂房、独栋厂房等需求，也有标准化厂房和定制化厂房的需求。标的公司产品类型多样，既有高层厂房，多层厂房和独栋厂房的产品，又可以开发标准化厂房和定制化厂房的产品，产品类型多样，很好地契合了主要客户的多种需求。

同时，标的公司是安徽省领军的科技产业园综合运营服务商，具有一定的知名度，与当地政府、园区管委会等保持着良好的沟通、协调关系，对当地产业政策、园区政策、扶持政策等较为熟悉，可以为主要客户提供较为细致的政策咨询、解答和帮助，从而增强了客户粘性。

此外，标的公司项目所在园区位置较为优越。标的公司项目所在园区临近交通要道，交通便捷，具备较为完善的交通路网，标的公司相关园区地理位置及周边环境具有一定优势，有利于吸引企业入驻园区、引导产业聚集。

综上所述，标的公司在行业中具有较强的竞争能力，定价机制较为合理，对主要客户具有较强的议价能力，因此向下游转移上游价格变化影响具有可行性、可持续性、及时性，有利于增强其持续盈利能力。

（五）补充披露标的资产供应商及采购金额变化的原因及合理性，并结合业务模式、采购内容、行业惯例，补充披露标的资产供应商采购集中度较高的原因及合理性，与同行业可比公司是否存在重大差异

1、标的资产供应商及采购金额变化的原因及合理性

报告期内，标的公司向前五名供应商采购金额占当年总营业成本的比例情况如下：

单位：万元

2019年1-4月

序号	供应商名称	交易性质	采购金额	占比（%）
1	合肥市国土资源局	土地	45,654.55	455.75
2	中城投集团第六工程局有限公司	施工工程	3,028.31	30.23
3	肥东县国土资源局	土地	2,135.09	21.31
4	安徽八方工程有限公司	施工工程	829.19	8.28
5	安徽建海建设工程有限公司	施工工程	589.65	5.89
合计			52,236.79	521.46
2018 年度				
序号	供应商名称	交易性质	采购金额	占比（%）
1	合肥工程建设承包有限责任公司	施工工程	6,481.28	17.78
2	中城投集团第六工程局有限公司	施工工程	4,793.43	13.15
3	安徽同济建设集团有限责任公司	施工工程	3,465.15	9.51
4	合肥华伟建筑安装有限公司	施工工程	2,421.05	6.64
5	石家庄市通力建筑装饰工程有限公司	施工工程	2,187.75	6.00
合计			19,348.66	53.08
2017 年度				
序号	供应商名称	交易性质	采购金额	占比（%）
1	安徽同济建设集团有限责任公司	施工工程	5,929.66	17.82
2	合肥华伟建筑安装有限公司	施工工程	4,723.00	14.20
3	江苏南通六建建设集团有限公司	施工工程	3,867.43	11.62
4	安徽建海建设工程有限公司	施工工程	2,688.67	8.08
5	安徽联开建设工程有限责任公司	施工工程	2,443.08	7.34
合计			19,651.84	59.07

注：2019 年 1-4 月，标的公司支付合肥金融生态城项目土地出让金 45,654.55 万元，导致 2019 年 1-4 月采购额占比超过当期营业成本。

报告期内，标的公司前五大供应商变动较大的原因主要为：

（1）2019 年新取得土地用于项目开发

2019 年，标的公司分别从合肥市国土资源局和肥东县国土资源局通过“招拍挂”程序取得土地，分别支付土地出让金 45,654.55 万元和 2,135.09 万元，导致 2019 年 1-4 月前五大供应商变动较大。

（2）主要在建项目处于施工高峰期

2017 年度及 2018 年度，标的公司在建项目主要为创智天地、合肥智慧产业园、蚌埠龙子湖中小企业产业园以及农科院项目，在报告期内，该四个主要在建项目正处于施工高峰期，开发成本投入较大。

（3）主要在建项目分期开发

标的公司对在建项目分期开发，2018 年度，合肥工程建设承包有限责任公司为合肥智慧产业园 A5-A16 厂房施工方，中城投集团第六工程局有限公司为创智二期 A3、A4 厂房、A2 地库工程施工方；2017 年度，江苏南通六建建设集团有限公司为创智天地二期一标段厂房施工方，安徽建海建设工程有限公司为农科院食品创新研究院项目施工方，安徽联开建设工程有限责任公司为合肥智慧产业园 A1-A4 厂房施工工程施工方。报告期内，受标的公司在建项目分期开发进度的影响，导致前五大供应商发生变化。

综上所述，报告期内，前五大供应商变动较大具有合理性。

2、结合业务模式、采购内容、行业惯例，补充披露标的资产供应商采购集中度较高的原因及合理性，与同行业可比公司是否存在重大差异

标的公司属于工业地产行业，行业上游产业主要包括建筑行业、建材行业以及机械设备行业等，其采购内容主要包括项目工程服务、建材以及土地等。报告期内，标的公司与可比公司的比较情况如下所示：

（1）2019 年 1-4 月

同行业可比公司 2019 年 1-4 月采购金额未披露，无法获取。

（2）2018 年度

公司名称	前 5 大供应商采购额（万元）	营业成本（万元）	占营业成本比例（%）
海泰发展	未披露	61,795.32	-
浦东金桥	92,357.65	132,732.47	69.58
外高桥	171,574.02	568,182.04	30.20
上海临港	100,546.96	83,759.18	120.04
东湖高新	198,720.92	735,435.61	27.02
长春经开	未披露	49,474.45	-

空港股份	17,600.25	109,850.05	16.02
市北高新	368,958.03	29,192.94	1,263.86
电子城	400,520.37	79,217.24	505.60
张江高科	21,956.09	61,428.37	35.74
华夏幸福	未披露	4,891,884.18	-

注：上海临港、市北高新、电子城 2018 年度新取得土地，导致 2018 年度前五大供应商采购额占营业成本比例超过 100%。

（3）2017 年度

公司名称	前 5 大供应商采购额（万元）	营业成本（万元）	占营业成本比例（%）
海泰发展	48,079.00	47,241.76	101.77
浦东金桥	47,626.81	54,919.38	86.72
外高桥	未披露	671,816.01	-
上海临港	104,708.61	95,267.52	109.91
东湖高新	135,612.16	657,525.93	20.62
长春经开	未披露	34,197.26	-
空港股份	11,838.19	135,581.44	8.73
市北高新	未披露	131,642.89	-
电子城	72,217.45	81,082.93	89.07
张江高科	21,609.49	75,806.35	28.51
华夏幸福	未披露	3,098,618.70	-

由上表可知，可比公司中浦东金桥、电子城、张江高科 2017 年、2018 年前五大供应商采购额占当年营业成本的比例均较高。

标的公司的主要经营模式是采购项目工程服务、土地等，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。经过与上述同行业可比公司比较，标的公司 2017 年、2018 年和 2019 年 1-4 月前五大供应商采购金额占比较高，符合行业特点，具有合理性，与同行业可比公司不存在重大差异。

（六）补充披露标的资产确保上游土地资源获取渠道稳定性，合作关系稳定性及价格稳定性的主要措施及有效性

1、标的资产确保上游土地资源获取渠道稳定性的主要措施

标的公司自成立以来隶属于合肥市国资委，为经政府批准、授权经营的产业园综合运营服务商。肩负着贯彻落实政府决策部署，以服务业集聚区和示范园区建设为突破口，推动生产性服务业专业化发展，促进省内园区精细化发展的使命。同时，为了更好的完成标的公司肩负的使命，其在业务开展的过程中制定了具体的标准化业务流程，在开展业务之前通过市场调研分析及确定园区开发意向方式用以确保上游土地资源获取渠道的稳定性。为确保上游土地资源获取渠道的稳定性标的公司通过以下措施应对：

（1）对国家宏观经济政策、相关产业进行研究，分析和评估宏观经济和行业发展形式；对已进入和将要进入的区域细分市场进行详细调研；对拟建投资项目市场供需关系、市场前景、项目地址、建设标准、运作模式、招商渠道等情况进行充分论证。

（2）积极与省内各地县市、开发区建立良好的政府合作关系，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，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。

2、标的资产确保上游合作关系稳定性的主要措施

上游产业主要包括建筑行业、建材行业以及机械设备行业等，具体包括：设计阶段的建筑设计和结构设计企业；开发建设阶段涉及的建筑施工与基础设施配套建设企业、水泥、钢铁、玻璃等建筑材料企业、机械设备制造和设备租赁企业等。一般而言，对于工程体量大、工期耗时长的小区开发业务，标的公司通常与大型施工总承包商订立总承包合同，并由总承包商根据招投标流程及业主意见选择分包商、签署专业分包合同，专门从事分包业务，如装修、幕墙、景观等。投标人（施工单位）中标后按其报价完成招标文件规定的施工图纸范围内所有工程项目。施工单位中标后自行采购的建设材料，满足标的公司设计和规范要求的质量等级。对于用于永久工程的钢材及影响使用功能的主要材料，由标的公司建议料源，施工单位自行采购。

为了维护与上游合作公司关系的稳定性，标的公司在报告期内认真贯彻落实政府决策部署，以服务业集聚区和示范园区建设为突破口，推动生产性服务业专业化发展，促进服务业精细化发展，打造“智能园区”，如今已成为安徽省领军的科技产业园综合运营服务商。同时在合作过程中，注重公司信誉，在业务开展的过程中，标的公司制

定了《招标采购管理办法》开展招标采购活动，选择具有相应资质、信誉可靠且有一定规模的合格施工单位进行项目建设。在与工程承包商订立建设工程施工合同之后，在项目建设周期内（通常超过一年）承包商通常不会发生变化，从而保证合作关系的稳定性。

3、标的资产确保上游价格稳定性的主要措施

报告期内，标的资产供应商主要集中体现在土地出让部门及建筑施工单位。其中各类开发区用地均须纳入所在市、县用地统一供应管理，并依据开发区用地和建设规划，合理确定用地结构。

根据安徽省园区发展目标：2021年，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，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。同时，安徽省深度参与长江三角洲区域一体化发展国家战略规划纲要编制，也制定了安徽实施方案，积极推进长三角科技创新共同体和产业合作示范基地建设。推动G60科创走廊宣芜合段建设，打造实体化科创合作示范平台。推动合肥都市圈更高质量一体化发展，加快建设合淮产业走廊、合六经济走廊。深入推进皖南国际文化旅游示范区建设，培育壮大绿色主导产业集群。

因此，基于上述区域发展战略，未来安徽省内工业土地预计供应充足，工业土地出让价格预计保持相对稳定。

标的公司确保上游价格稳定的主要措施包括：积极了解各地园区管委会的合作模式、项目规划与定位、招商政策，利用公司良好的政府合作关系及信誉与园区管委会或地方政府达成合作意向；采用招标方式确定采购价格，除2019年1-4月向合肥市国土资源局采购土地金额及占当期营业成本比例较大外，标的公司不存在向单个供应商的采购比例超过年度采购总额50%或严重依赖于少数供应商的情况。

综上，标的资产确保上游土地资源获取渠道、合作关系及价格稳定的措施有效。

二、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第四节 交易标的基本情况”之“五、主营业务发展情况”之“（八）主要收入构成及采购销售情况”之“1、主营业务收入构成情况”、

“2、报告期主要客户情况”和“3、主要产品的原材料和能源及其供应情况”进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，报告期内标的公司房屋销售收入增长具有合理性和持续性；标的公司获取客户过程符合有关法律法规的相关规定，不存在诉讼及其他纠纷；标的公司客户集中度水平及其波动与同行业可比公司不存在重大差异；向下游转移上游价格变化影响具有可行性、可持续性、及时性；标的公司供应商采购集中度较高符合行业惯例，与同行业可比公司不存在重大差异，具有合理性；标的公司确保上游土地资源获取渠道、合作关系及价格稳定的措施有效。

问题十：申请文件显示，工业科技下属定远子公司、颍上子公司的房地产开发资质已到期，目前正在办理过程中。请你公司补充披露：前述公司资质续期的最新进展，有无法律障碍及不能如期办毕的风险，对标的资产生产经营的重大不利影响及应对措施(如有)。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、【说明与分析】

2019年8月20日，颍上子公司取得阜阳市房屋管理局颁发的AHJSKFK1940110号《暂定资质证书》；2019年9月10日，定远子公司取得定远县住房和城乡建设局颁发的201910号《暂定资质证书》。

综上，上述事项对标的资产生产经营不存在重大不利影响。

二、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第四节 交易标的基本情况”之“五、主营业务发展情况”之“（四）主要业务资质”进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，颍上子公司、定远子公司均已取得资质证书，对标的资产生产经营不存在重大不利影响。

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
项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
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
项目名称	2009 年 12 月 31 日	2010 年 4 月 30 日
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
项目名称	2011 年 12 月 31 日	2012 年 4 月 30 日
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
开发产品				
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%
开发成本				
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=（实际完成建筑工程量+实际完成安装工	未披露具体参数

			程量)÷总工程量 ×100%; (2) 折 扣率 28.45%	
投资性房地产				
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。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
		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%

项目	账面价值	占比
货币资金	40,730.34	11.96%
应收票据	1,048.61	0.31%
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	340,611.94	100.00%

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、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第五节 标的资产的评估情况”之“四、评估结论”、“五、资产基础法评估的主要增值情况分析”和“八、董事会对本次交易评估事项的意见”之“（二）本次交易评估的合理性及定价的公允性”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，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	1.08

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

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
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
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	68.82%	6,882.47	22,409.29	8,539.60	25,025.09	1,800.19	10,339.80

	公司							
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、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第五节 标的资产的评估情况”之“五、资产基础法评估的主要增值情况分析”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，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
开发产品			
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
投资性房地产			
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	(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	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

项目	本次评估	可比交易-上海临港	可比交易-深赛格
	扣减的适当利润：根据项目不同情况，扣净利润的 30%-90%	收入的2.8%；（3）净利润折减率取值为40%	

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（m²）
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
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

项目名称	科目	性质	用途	地段	建成时间	规模 (m²)
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

项目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率(%)
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/m²，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、【补充披露】

上市公司已在重组报告书“第五节 标的资产的评估情况”之“三、选用的评估方法和重要评估参数以及相关依据”和“八、董事会对本次交易评估事项的意见”之“（二）本次交易评估的合理性及定价的公允性”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，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。

问题十四：申请文件显示，1)标的资产报告期各期末应收账款账面价值分别为68,872.60万元、65,924.05万元和61,392.34万元，分别占标的资产资产总额的17.21%、16.65%和14.92%。2)其他应收款账面价值分别为16,213.23万元、26,408.98万元和6,714.06万元，分别占标的资产资产总额的4.05%、6.67%和1.63%。请你公司：1)补充披露标的资产与主要客户结算模式及信用政策，报告期内是否存在变动,并分析对应应收账款及应收票据余额变动的影响。2)补充披露报告期各期期后应收款项回款情况，是否符合结算政策，期后回款付款方与对应的具体客户是否一致，报告期是否存在大额坏账情况。3)结合应收账款及应收票据应收方、具体信用政策、截至目前回款情况、逾期应收账款、应收票据情况及同行业可比公司情况等，补充披露标的资产应收账款

及应收票据水平合理性，应收账款及应收票据余额及占比波动的原因及合理性，对标的资产持续盈利能力的影响。4)对比同行业上市公司应收账款及其他应收款账龄分布及坏账准备计提政策等情况，补充披露标的资产坏账准备计提政策是否谨慎稳健，应收账款坏账准备计提是否充分。5)分析并补充披露应收账款增长与营业收入增长匹配性。6)补充披露报告期内其他应收款同比增长的原因及合理性,其他应收款具体构成、发生背景、约定的主要条款、是否符合行业惯例，会计处理是否符合企业会计准则规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、【说明与分析】

（一）补充披露标的资产与主要客户结算模式及信用政策，报告期内是否存在变动，并分析对应收账款及应收票据余额变动的影响

标的公司主要从事产业园工业地产项目的开发、销售、出租及管理，主要通过出售或出租厂房获取收益，其中销售厂房为标的公司收入和利润的主要来源。

报告期内，标的公司主要客户的结算方式为银行转账，在项目竣工后，公司与客户签订正式的购房合同，客户可选择一次性付款、银行按揭或分期付款方式，在合同约定的时间内缴纳购房款，完成结算。

报告期各期，标的公司主要客户的信用政策如下所示：

序号	客户名称	信用政策
1	阜阳阜合高新创业园管理有限公司	一次性付款
2	安徽省汉帮家具制造有限公司	签订购买合同时付至 30%，剩余房款银行按揭
3	安徽满天星连锁超市有限公司	签订购买合同时支付 30%，其余房款银行按揭
4	合肥市日新印务有限公司	签订购买合同 3 个工作日后付至 30%，剩余房款银行按揭
5	合肥富鸿华承电子商务有限公司	签订合同后 3 个工作日内支付 30%，剩余房款进行银行按揭
6	蚌埠市高铁工贸园区投资发展有限公司	主体完成至一半时付至房款 40%，单体竣工验收合格并具备房产证办理条件时付至 70%，房屋交付使用至一年后，付至 95%，交付使用两年后，如无质量问题，付至 100%
7	临泉明欣投资发展有限公司	签订合同之日起 7 日内一次性支付意向金 850 万，交房后一个月付清剩余房款

8	国药集团安徽省医疗器械有限公司	银行按揭付款
9	安徽建徽工程质量检测有限公司	一次性付款
10	合肥兴庐工业科技发展有限公司	项目开工建设 3 个月内支付 20%，厂房交付使用前付至 60%，交付使用后 12 个月内分步付清余款
11	中电恒德（北京）环保投资有限公司	签订合同 3 日内付定金 200 万，房款分 3 次付清
12	安徽省建筑材料科学技术研究所	签订合同时支付 65%，剩余款项银行按揭
13	安徽杭城建设投资有限公司	分 5 期等额支付，签订合同时付 20%，正式移交前付 20%，接收移交表 12 个月内付 20%，接收移交表 24 个月内付 20%，接收移交表 36 个月内付 20%
14	巢湖婴航商贸有限公司	签订合同时付房款 40%，剩余房款银行按揭

由上表可知，报告期各期，标的公司与主要客户的结算模式采用一次性付款或者预付一定比例款项，剩余款项分期支付或银行按揭贷款等方式。报告期内，标的公司与主要客户的结算模式及信用政策不存在重大变动。

2019 年 4 月末应收账款及应收票据余额较 2018 年末减少 5.48%，2018 年末应收账款及应收票据余额较 2017 年末减少 3.32%，应收账款及应收票据余额变动较小，与标的公司的结算模式和信用政策不存在重大变动的情形相匹配。

（二）补充披露报告期各期期后应收款项回款情况，是否符合结算政策，期后回款付款方与对应的具体客户是否一致，报告期是否存在大额坏账情况

报告期各期，标的公司应收账款期后回款情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	65,595.12	70,163.85	71,726.53
期后回款情况	50,966.95	56,723.73	61,573.87
回款比例（%）	77.70	80.84	85.85

注：上述应收账款期后回款情况统计截止 2019 年 8 月 31 日。

报告期内，标的公司与园区客户多数采用银行按揭的结算方式，而主要受到银行内部审批程序的影响，标的公司存在一定未回款的应收账款。为了及时催收账款，减少银行按揭内部审批程序的影响，标的公司与园区客户签订补充协议，重新约定付款方式。总体上来说，标的公司各期期后应收账款回款符合结算政策，期后回款付款方与对应的具体客户一致。

报告期各期，标的公司应收账款坏账情况如下所示：

单位：万元

报告期	账面余额	坏账准备			账面价值
		余额	计提比例（%）	本期计提	
2019年4月30日	65,595.12	4,202.77	6.41	-37.02	61,392.34
2018年12月31日	70,163.85	4,239.80	6.04	1,385.86	65,924.05
2017年12月31日	71,726.53	2,853.93	3.98	1,480.75	68,872.60

由上表可知，报告期内，标的公司坏账准备的计提比例分别为 3.98%、6.04%、6.41%。此外，报告期各期，标的公司无实际核销应收款项情况。经公开渠道查询，标的公司客户中安徽智柜科技发展有限公司存在多项法律诉讼等异常经营情况，遵循谨慎性原则，2018 年度对该客户应收账款余额按预计可收回金额计提坏账准备。除此之外，标的公司报告期内，未发生大额坏账的情况。

（三）结合应收账款及应收票据应收方、具体信用政策、截至目前回款情况、逾期应收账款、应收票据情况及同行业可比公司情况等，补充披露标的资产应收账款及应收票据水平合理性，应收账款及应收票据余额及占比波动的原因及合理性，对标的资产持续盈利能力的影响

1、应收账款及应收票据应收方、具体信用政策

报告期内，标的公司应收账款及应收票据应收方主要为房屋销售客户，主要客户群体大多是国家产业政策鼓励发展的产业，应收账款及应收票据应收方与标的公司的业务情况相符。

标的公司建立健全了应收账款管理制度，制定了相应的信用政策，对客户的设立、资质条件、信用情况及财务状况等进行审核并进行后续跟踪，对厂房销售客户，在交付厂房前要求支付一定比例预付款，并对后续款项采取一定的制约措施进行风险控制。对租赁客户采用押金方式来保证后续款项回收的风险控制。

标的公司与主要客户信用政策情况详见本题“（二）补充披露报告期各期期后应收款项回款情况，是否符合结算政策，期后回款付款方与对应的具体客户是否一致，报告期是否存在大额坏账情况”。

2、截至目前回款情况、逾期应收账款、应收票据情况

标的公司 2019 年 4 月 30 日应收账款期末余额为 65,595.12 万元，截至 2019 年 8 月 31 日，期后回款 50,966.95 万元，未回款金额为 14,628.17 万元，分别占应收账款期末余额 77.70%、22.30%。标的公司未回款金额中，账龄一年以上的为 10,279.58 万元。

标的公司与园区客户多数采用银行按揭贷款的方式结算款项，而银行对于按揭贷款需要履行内部审批程序，受其影响，标的公司未回款金额为 5,576.96 万元，占一年以上未回款金额 54.25%。此外，标的公司对安徽智柜科技发展有限公司的应收账款为 1,245.97 万元，占一年以上未回款金额 12.12%，该款项已单项计提坏账准备。

针对上述未回款事项，为了应对应收账款无法回收的风险，标的公司加强与客户的沟通与协作，加强账款催收制度，对后续款项采取一定的制约措施，加强应收款项的风险控制。此外，标的公司安排项目招商人员跟进并催收账款，以减少未回款的应收账款金额。

报告期各期末，标的公司应收票据情况如下所示：

单位：万元

种类	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑票据	1,828.61	650.48	2,053.71
商业承兑票据	-	517.00	-
合计	1,828.61	1,167.48	2,053.71

其中，应收票据期后背书、承兑及贴现情况如下所示：

单位：万元

日期	期末余额	期后背书	期后承兑	期后贴现	未背书、承兑或贴现余额
2019 年 4 月 30 日	1,828.61	-	1,501.27	-	327.34
2018 年 12 月 31 日	1,167.48	50.00	1,052.48	-	65.00
2017 年 12 月 31 日	2,053.71	122.69	1,931.02	-	-

3、同行业可比公司情况

标的公司应收账款周转率与同行业可比公司情况如下所示：

证券代码	证券简称	2018 年度	2017 年度
600082.SH	海泰发展	1,142.58	232.59
600639.SH	浦东金桥	13.42	9.36

600648.SH	外高桥	14.40	16.81
600848.SH	上海临港	5.40	9.47
600133.SH	东湖高新	2.70	2.86
600215.SH	长春经开	5.93	1.73
600463.SH	空港股份	18.44	13.69
600604.SH	市北高新	8.86	42.91
600658.SH	电子城	47.91	40.81
600895.SH	张江高科	4.74	4.68
600340.SH	华夏幸福	3.14	4.20
平均值		12.49	14.65
标的公司		0.88	0.86

注：由于海泰发展存在贸易业务，应收账款周转率与其余同行业可比公司差异较大，因此计算应收账款周转率平均值时，上表平均值已剔除海泰发展的应收账款周转率。

2017 年度、2018 年度、2019 年 1-4 月，标的公司应收账款周转率分别为 0.86、0.88、0.26，其中 2018 年度和 2017 年度应收账款周转率低于同行业可比公司平均值。考虑到标的公司对安徽巢湖经济开发区管理委员会应收账款 45,828.21 万元，该应收账款有资产抵押保障，抵押物价值大于应收账款余额，预计款项可收回，而且该款项期后已收回，如剔除对安徽巢湖经济开发区管理委员会应收账款的影响，标的公司 2017 年度、2018 年度、2019 年 1-4 月应收账款周转率 3.08、2.74、2.75，其中 2018 年度和 2017 年度应收账款周转率虽然低于同行业可比公司平均水平，但与华夏幸福、张江高科及东湖高新的应收账款周转率较为接近。

综上，标的公司应收账款及应收票据应收方与实际业务相符，针对未回款款项，标的公司制定了具体催收措施，剔除对安徽巢湖经济开发区管理委员会应收账款影响后的应收账款周转率与同行业公司之间不存在显著差异，应收账款及应收票据占营业收入比例及其变动具有合理性，对标的公司持续盈利能力无重大不利影响。

（四）对比同行业上市公司应收账款及其他应收款账龄分布及坏账准备计提政策等情况，补充披露标的资产坏账准备计提政策是否谨慎稳健，应收账款坏账准备计提是否充分

对比同行业上市公司应收账款及其他应收款账龄分布及坏账准备计提政策情况如下所示：

证券代码	证券简称	0-0.5 年	0.5-1 年	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
SH600082	海泰发展	5.00%		10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
SH600639	浦东金桥	3.00%		15.00%	36.00%	56.00%		100.00%
SH600648	外高桥	0.00%	10.00%		60.00%			100.00%
SH600848	上海临港	0.00%		10.00%	50.00%	100.00%		
SH600133	东湖高新	3.00%		5.00%	10.00%	20.00%	50.00%	80.00%
SH600215	长春经开	5.00%		10.00%	15.00%	20.00%	25.00%	30.00%
SH600463	空港股份	5.00%		10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
SH600604	市北高新	房产销售、租赁销售应收账款在合同约定收款期内计提比例为 0，超过合同约定收款期 3 个月计提比例为 10%						
SH600658	电子城	5.00%		10.00%	20.00%	30.00%	40.00%	100.00%
SH600895	张江高科	3.00%		10.00%	20.00%	50.00%		100.00%
SH600340	华夏幸福	5.00%		10.00%	30.00%	50.00%		
标的公司		5.00%		10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%

标的公司与同行业上市公司坏账准备计提政策差异较小，与标的公司的实际经营状况及坏账风险相适应，应收账款坏账准备计提充分。

（五）分析并补充披露应收账款增长与营业收入增长匹配性

标的公司报告期内应收账款及营业收入变动情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-4 月/2019 年 4 月 30 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	2017 年度/2017 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	65,595.12	70,163.85	71,726.53
营业收入	16,345.86	59,061.80	54,411.14
应收账款账面余额占营业收入比例（%）	100.32	118.80	131.82

注：基于可比性考虑，2019 年 1-4 月应收账款账面余额占营业收入比例已作年化处理。

报告期各期，标的公司应收账款账面余额占营业收入比例分别为 131.82%、118.80%、100.32%。2018 年末应收账款账面余额占营业收入的比例下降，主要为 2018 年度，标的公司加大对园区销售客户的催款力度，加强了园区客户应收账款的回收，制定了详细的欠款推进计划和切实可行的催款方案，进而 2018 年度销售回款有所回升。2019 年 1-4 月，应收账款账面余额占营业收入的比例下降，主要是期后销售回款持续好转，回款金额高于当期收入所致。

综上，报告期内，标的公司应收账款变动与营业收入变动具有一定匹配性。

（六）补充披露报告期内其他应收款同比增长的原因及合理性，其他应收款具体构成、发生背景、约定的主要条款、是否符合行业惯例，会计处理是否符合企业会计准则规定

1、其他应收款具体构成

标的公司其他应收款主要为代收代付款项、备用金及往来款、保证金等。报告期各期，标的公司其他应收款的具体构成如下所示：

单位：万元

报告期	款项性质/单位名称	金额	占比（%）	款项背景
2019年4月30日	备用金及往来款	4,437.83	60.84	项目备用金及单位往来款
	其中：颍上县颖发投资管理有限公司	3,265.40	44.77	往来款
	代收代付款项	2,309.66	31.66	主要为代园区客户支付的水电费
	保证金	537.30	7.37	保证金
	其他	9.39	0.13	其他款项
合计		7,294.18	100.00	-
2018年12月31日	备用金及往来款	4,398.16	14.56	项目备用金及单位往来款
	其中：颍上县颖发投资管理有限公司	3,203.40	10.61	往来款
	代收代付款项	1,764.53	5.84	主要为代园区客户支付的水电费
	保证金	20,801.21	68.88	保证金
	其中：合肥市国土资源局	20,000.00	66.23	金融生态城项目土地竞标保证金
	肥东县非税收入管理局	700.00	2.32	长临河项目土地竞标保证金
	其他	31.56	0.10	其他款项
合计		30,198.86	100.00	-
2017年12月31日	备用金及往来款	14,204.81	84.64	项目备用金及单位往来款
	其中：安徽白帝集团有限公司	10,048.19	59.87	往来款
	颍上县颖发投资管理有限公司	3,000.00	17.87	往来款
	代收代付款项	2,409.87	14.36	主要为代园区客户支付的水电费
	保证金	69.60	0.41	保证金

	其他	99.16	0.59	其他款项
	合计	16,783.44	100.00	-

注：2018 年，标的公司对安徽白帝集团有限公司的其他应收款已收回；2019 年 6 月，标的公司与工业控股、颍上县颍发投资管理有限公司签订《债权转让合同》，标的公司将颍上县颍发投资管理有限公司未偿还往来借款转让给工业控股。

2019 年 4 月末其他应收款中，标的公司对颍上县颍发投资管理有限公司债权 3,265.40 万元；2018 年末其他应收款中，标的公司对颍上县颍发投资管理有限公司债权 3,203.40 万元，对合肥市国土资源局和肥东县非税收入管理局应收土地竞标保证金分别为 20,000.00 万元、700.00 万元；2017 年末其他应收款中，标的公司对安徽白帝集团有限公司和颍上县颍发投资管理有限公司债权分别为 10,048.19 万元、3,000.00 万元。

如剔除上述债权款项及土地竞标保证金的影响，报告期各期，标的公司其他应收款的具体构成情况如下所示：

款项性质	2019 年 4 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
代收代付款项	2,309.66	57.33	1,764.53	57.07	2,409.87	64.52
备用金及往来款	1,172.43	29.10	1,194.76	38.64	1,156.62	30.96
保证金	537.30	13.34	101.21	3.27	69.60	1.86
其他	9.39	0.23	31.56	1.02	99.16	2.65
合计	4,028.78	100.00	3,092.06	100.00	3,735.25	100.00

报告期各期末，标的公司其他应收款账面余额主要为代收代付款项、备用金及往来款，其中代收代付款项的占比分别为 64.52%、57.07%、57.33%，报告期内代收代付款项的占比较为稳定。

2、其他应收款发生背景、约定的主要条款、是否符合行业惯例，会计处理是否符合企业会计准则规定

标的公司其他应收款主要为代收代付款项、备用金及往来款、保证金等，其中代收代付款项主要为代园区客户垫付的水电费，备用金及往来款主要为对颍上县颍发投资管理有限公司债权及项目备用金，保证金主要为支付的土地竞标保证金。

标的公司在与园区客户的销售合同和租赁合同中约定，作为园区管理方，由标的

公司为园区客户代收代缴水电费，收费标准按政府规定执行；2017 年标的公司向颖上县颖发投资管理有限公司提供借款用于该公司资金周转并约定了借款利率；2017 年标的公司向安徽白帝集团有限公司提供借款用于该公司资金周转并约定了借款利率。2018 年度，该款项本金及利息已全部收回；竞标保证金中 20,000.00 万元为金融城项目土地竞标保证金，700.00 万元为长临河科创小镇启动区土地竞标保证金。

除对上述债权和土地竞标保证金，标的公司其他应收款主要为代收代付款项、备用金及往来款，主要构成情况符合标的公司实际业务情况以及工业园区惯例，其核算内容和核算方法符合企业会计准则的规定。

3、报告期内其他应收款同比增长的原因及合理性

2018 年末，标的公司其他应收款账面余额较 2017 年末增长 60.85%，主要原因为标的公司向合肥市国土资源局支付 20,000.00 万元金融城项目土地竞标保证金。

如剔除上述债权和土地竞标保证金的影响，标的公司其他应收款期末余额变动情况如下所示：

单位：万元

款项性质	2019 年 4 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日
	金额	变动(%)	金额	变动(%)	
代收代付款项	2,309.66	30.89	1,764.53	-26.78	2,409.87
备用金及往来款	1,172.43	-1.87	1,194.76	3.30	1,156.62
保证金	537.30	430.88	101.21	45.42	69.60
其他	9.39	-70.25	31.56	-68.17	99.16
合计	4,028.78	30.29	3,092.06	-17.22	3,735.25

2019 年 4 月末，标的公司其他应收款账面余额较 2018 年末增长 30.29%，主要原因为标的公司支付的代收代付款项及工程质量保证金有所增长。

2018 年末，标的公司其他应收款账面余额较 2017 年末下降 17.22%，主要原因为标的公司支付的代收代付款项下降 26.78%。

综上，结合标的公司的业务性质分析，报告期内，其他应收款的变动具有合理性。

二、【补充披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）标的公司财务状况分析”之“1、资产结构分析”之“（3）应收账款”和“（5）其他应收款”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，报告期内标的公司与主要客户结算模式及信用政策未发生重大变动；报告期内应收账款期后回款情况符合标的公司与客户约定的结算政策，期后回款付款方与对应的具体客户一致；除 2018 年对安徽智柜科技发展有限公司应收账款按预计可收回金额计提坏账准备之外，未发生大额坏账的情况；报告期各期末应收账款及应收票据水平具有合理性，应收账款及应收票据余额变动具有合理性，对标的公司持续盈利能力不构成不利影响；标的公司与同行业上市公司坏账准备计提政策差异较小，坏账准备计提政策谨慎稳健，坏账准备计提充分；其他应收款增长与营业收入增长匹配；其他应收款构成符合标的公司实际业务情况以及行业惯例，会计处理符合企业会计准则规定，其变动具有合理性。

问题十五：申请文件显示，1)标的资产报告期各期末存货余额分别为 113,292.34 万元、127,367.21 万元和 175,048.50 万元，分别占标的资产资产总额的 28.32%、32.16% 和 42.55%主要为开发产品和开发成本。2)标的资产 2017 年和 2018 年存货周转率分别为 0.32 和 0.3，低于可比公司平均值。请你公司：1)以列表方式补充披露标的资产旗下各园区项目具体信息，包括但不限于土地购入时间、建设时间、账面值预计销售时间、资金回收情况等。2)补充披露标的资产存货周转率与同行业可比公司的差异情况，说明原因及合理性，是否存在经营风险。3)补充披露标的资产旗下各园区项目所在区域房地产市场均价变动情况，结合宏观经济走势、行业发展状况、项目所在地房地产政策、相应土地采购时间、所在地近年来土地转让价格、开发产品销售情况等补充披露存货跌价准备计提充分性。4)补充披露蚌埠龙子湖中小企业产业园、创智天地、合肥智慧产业园、合肥金融城等项目最新进展情况，以及按开发成本计量的合理性。5)结合同行业可比公司情况，补充披露标的资产存货周转率低于同行业平均的原因及合理性，是否存在经营风险。请独立财务顾问和会计师就上述问题及报告期各期末存货真实性、存货跌价准备计提充分性进行核查，说明核查方法、比例、结果，并发表明

确意见。

答复：

一、【说明与分析】

（一）以列表方式补充披露标的资产旗下各园区项目具体信息，包括但不限于土地购入时间、建设时间、账面值、预计销售时间、资金回收情况等

标的资产旗下各园区项目的土地购入时间、建设时间、存货账面价值、开始销售时间、资金回收情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	土地购入时间	建设时间	存货账面价值			开始销售时间	资金回收情况
			2019年4月30日	2018年12月31日	2017年12月31日		
立恒工业广场	2009年	2009年	160.61	160.61	274.11	2009年	43,491.32
立恒工业广场二期	2013年	2014年	9,579.58	13,520.02	16,794.15	2015年	51,264.44
兴庐科技产业园	2010年	2011年	681.24	1,303.11	1,303.11	2013年	38,634.84
创智天地	2013年	2014年	51,630.72	47,822.83	39,368.08	2016年	19,668.60
巢湖花山工业园	2013年	2013年	1,512.78	1,413.50	1,005.46	2015年	2,066.72
巢湖科技创新园	2013年	2013年	7,792.39	8,251.48	7,462.80	2013年	10,822.54
庐江科技产业园	2012年	2012年	2,511.19	2,891.10	367.08	2014年	7,951.38
阜阳中小企业园	2012年	2013年	5,475.41	5,649.78	7,475.57	2013年	8,472.25
颍上皖北科技园	2014年	2015年	2,471.83	2,471.83	3,779.53	2015年	1,159.08
寿县临港新兴产业园	2015年	2015年	3,903.79	3,702.04	4,338.69	2016年	1,937.49
舒城中小企业园	2014年	2014年	3,344.79	3,304.99	5,083.05	2015年	3,242.83
定远创智产业园	2015年	2016年	1,980.77	1,980.77	1,178.18	2017年	896.23
临庐新兴产业园	2016年	2016年	3,229.08	1,815.56	1,214.02	2017年	8,773.83
蚌埠龙子湖中小企业产业园	2016年	2016年	8,476.28	10,007.22	9,209.95	2018年	5,394.80
合肥智慧产业园	2016年	2016年	18,058.47	19,010.08	12,246.17	2018年	9,985.61
庐江创新产业园	2018年	2018年	1,261.40	909.90	-	2019年	-
环湖科创小镇	2018年	2019年	2,261.08	-	-	2021年	-
合肥金融城	2019年	-	47,026.10	-	-	2020年	-

注：资金回收情况指截止 2019 年 8 月 31 日回笼资金情况。

(二) 补充披露标的资产存货周转率与同行业可比公司的差异情况，说明原因及合理性，是否存在经营风险

报告期内，标的公司存货周转率与同行业可比公司对比差异情况如下表所示：

证券代码	证券简称	2018 年度	2017 年度
600082.SH	海泰发展	0.21	0.16
600639.SH	浦东金桥	0.41	0.19
600648.SH	外高桥	0.56	0.59
600848.SH	上海临港	0.13	0.15
600133.SH	东湖高新	0.73	0.62
600215.SH	长春经开	0.33	0.19
600463.SH	空港股份	1.00	1.09
600604.SH	市北高新	0.04	0.25
600658.SH	电子城	0.16	0.28
600895.SH	张江高科	0.13	0.15
600340.SH	华夏幸福	0.20	0.16
中位值		0.21	0.19
平均值		0.35	0.35
标的公司		0.30	0.32

2017 年度、2018 年度、2019 年 1-4 月，标的公司存货周转率分别为 0.32、0.30、0.07。标的公司所处行业为工业地产行业，该行业内的普遍现象为存货周转率较低，2017 年度和 2018 年度，同行业可比公司存货周转率平均值分别为 0.35、0.35。标的公司存货周转率在同行业相比略有差异，主要原因为标的公司诸如创智天地、合肥智慧产业园等项目正处于开发建设期，目前施工建设投入较大，存货中开发成本占比较高，存货周转周期较长，占用资金量较大。

此外，2017 年度和 2018 年度，同行业可比公司中空港股份的存货周转率分别为 1.09、1.00，均高于其他公司，如剔除空港股份的影响，2017 年度和 2018 年度同行业可比公司的存货周转率分别为 0.27、0.29。

综上所述，标的公司存货周转率与同行业可比公司差异较小，报告期内存货周转率具有合理性，符合行业惯例，不存在经营风险。

（三）补充披露标的资产旗下各园区项目所在区域房地产市场均价变动情况，结合宏观经济走势、行业发展状况、项目所在地房地产政策、相应土地采购时间、所在地近年来土地转让价格、开发产品销售情况等补充披露存货跌价准备计提充分性

1、报告期内标的资产旗下各园区项目所在区域房地产市场均价变动情况

报告期内，标的公司主要开发项目所在区域市场均价未发生重大不利变化，具体变动情况详见本回复“问题七”之“（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”。

2、结合宏观经济走势、行业发展状况、项目所在地房地产政策、相应土地采购时间、所在地近年来土地转让价格、开发产品销售情况等补充披露存货跌价准备计提充分性

近年来，我国宏观经济保持稳定增长，2017 年、2018 年和 2019 年上半年 GDP 增速分别为 6.8%、6.6%和 6.3%，2017 年、2018 年和 2019 年 1-7 月固定资产投资增速分别为 7.2%、5.9%和 5.7%，2017 年、2018 年和 2019 年上半年固定资产投资价格指数分别增长 5.8%、5.4%和 3.5%，经济运行继续保持在合理区间，延续总体平稳的发展态势，企业固定资产投资支出价格保持上升趋势。

当前，我国房地产行业在坚持“房住不炒”的政策导向前提下，强调因城施策和结构优化，房地产市场保持稳定运行。在调控政策、供给端加速推盘促进回款、贷款利率上行等多层因素叠加的影响下，我国房地产市场总体情况呈现房地产开发投资保持增长，销售额和销售面积稳中有升，但增速全面放缓的态势。

2017 年、2018 年和 2019 年 1-7 月，房地产开发投资完成额分别同比增长 7.0%、9.5%和 10.6%，全国 100 个大中城市成交工业土地规划建筑面积分别同比增长 13.28%、22.16%和-6.50%，成交工业用地楼面均价分别增长 0.39%、-1.53%、8.26%。综上，工业用地成交价格总体保持稳定，未发生大幅波动。

2019 年上半年，安徽各城市房地产政策环境整体较为平稳，但合肥调控政策收紧，如：收紧土地竞买规则，关联公司不得报名竞买同一幅土地；一旦发现有违规情况，将实行取消土地竞得资格、纳入信用“黑名单”、两年内不得参与合肥土地竞买等相关

处理。上述调控政策重点针对住宅地产市场，标的公司从事的工业地产领域受其直接影响较小。

截至 2019 年 4 月 30 日，标的公司主要开发项目的存货及土地购入时间情况如下：

序号	项目名称	土地购入时间	位置
1	立恒工业广场	2009 年	安徽省合肥市
2	立恒工业广场二期	2013 年	安徽省合肥市
3	兴庐科技产业园	2010 年	安徽省合肥市
4	创智天地	2013 年	安徽省合肥市
5	巢湖花山工业园	2013 年	安徽省合肥市
6	巢湖科技创新园	2013 年	安徽省合肥市
7	庐江科技产业园	2012 年	安徽省合肥市
8	阜阳中小企业园	2012 年	安徽省阜阳市
9	颍上皖北科技园	2014 年	安徽省阜阳市
10	寿县临港新兴产业园	2015 年	安徽省淮南市
11	舒城中小企业园	2014 年	安徽省六安市
12	定远创智产业园	2015 年	安徽省滁州市
13	临庐新兴产业园	2016 年	安徽省阜阳市
14	蚌埠龙子湖中小企业产业园	2016 年	安徽省蚌埠市
15	合肥智慧产业园	2016 年	安徽省合肥市
16	庐江创新产业园	2018 年	安徽省合肥市
17	环湖科创小镇	2018 年	安徽省合肥市
18	合肥金融城	2019 年	安徽省合肥市

标的公司购入土地主要集中在安徽省合肥市，此外包含阜阳市、滁州市、淮南市、六安市、蚌埠市等其他省内城市。根据 wind 数据，2017 年、2018 年和 2019 年 1-7 月，合肥成交工业用地楼面均价分别为 255.66 元/平方米、311.55 元/平方米和 316.15 元/平方米，成交价格呈上升趋势。

报告期内，标的公司项目销售均价情况如下：

序号	项目名称	销售均价（元/平方米）		
		2019 年 1-4 月	2018 年	2017 年
1	立恒工业广场项目	2,565	2,013	1,872

2	立恒工业广场二期	2,383	2,675	2,571
3	兴庐科技产业园	2,415	2,206	2,267
4	创智天地项目	4,515	4,568	4,620
5	巢湖花山工业园项目	无成交	1,838	1,861
6	巢湖科技创新园项目	无成交	2,051	2,638
7	庐江科技产业园项目	1,641	1,697	1,908
8	阜阳中小企业园项目	1,990	1,986	1,945
9	皖北科技产业园项目	无成交	无成交	2,276
10	临港新兴产业园项目	无成交	1,882	2,130
11	舒城中小企业园项目	无成交	无成交	2,119
12	定远创智产业园项目	无成交	无成交	1,395
13	临庐新兴产业园项目	无成交	2,259	1,696
14	龙子湖中小企业产业园项目	1,769	2,068	无成交
15	合肥智慧产业园项目	3,636	3,561	无成交

标的公司大部分开发项目的销售均价在报告期内相关项目有所提升，而立恒工业广场二期、巢湖科技创新园项目、庐江科技产业园项目、临港新兴产业园项目、龙子湖中小企业产业园项目销售均价有所下降，主要系园区内成交房屋的楼层、区位不同所致。

综上所述，标的公司的存货不存在减值情况，无需计提存货跌价准备。

（四）补充披露蚌埠龙子湖中小企业产业园、创智天地、合肥智慧产业园、合肥金融城等项目最新进展情况，以及按开发成本计量的合理性

标的公司蚌埠龙子湖中小企业产业园、创智天地、合肥智慧产业园、合肥金融城等在建项目最新进展情况如下表所示：

序号	在建项目名称	预计完工时间	最新进展
1	蚌埠龙子湖中小企业产业园项目	2020年6月竣工	正在建设中
2	创智天地项目	二期二标段 2019 年竣工； 三期：2021 年开始分期竣工	正在建设中
3	合肥智慧产业园项目	A 地块 2020 年 12 月竣工； B 地块 2022 年开始分期竣工	正在建设中
4	合肥金融生态城项目	2021 年 3 月，D 地块竣工； 2022 年 10 月，C 地块竣工； 2024 年 9 月，B 地块竣工	正在建设中

5	临庐新兴产业园项目	2019年6月已经竣工	已竣工
6	定远创智产业园项目	2020年6月竣工	正在建设中
7	庐江创新产业园项目	2021年竣工	正在建设中
8	寿县临港新兴产业园项目	2021年12月竣工	正在建设中
9	舒城中小企业园项目	2021年竣工	正在建设中
10	立恒工业广场项目D区项目	2021年4月竣工	正在建设中
11	巢湖花山工业园项目	2020年9月竣工	处于施工及监理单位招标等前期阶段
12	长临河科创小镇项目（启动区）	2021年竣工	正在建设中

标的公司项目开发的主要经营模式为自主开发，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。报告期内，标的公司对园区项目分期建设，如项目竣工验收，则由开发成本结转至开发产品。

由上表可知，截至目前，标的公司开发成本中各项目状态主要为正在建设或前期准备阶段中，其中临庐新兴产业园项目已于2019年6月竣工。

结合开发成本中在建项目的最新进展，标的公司对开发成本的计量符合开发成本项目真实状态，标的公司按开发成本计量具有合理性。

（五）结合同行业可比公司情况，补充披露标的资产存货周转率低于同行业平均的原因及合理性，是否存在经营风险

标的公司存货周转率与同行业的对比分析，以及相关经营风险分析详见本题“（二）补充披露标的公司存货周转率与同行业可比公司的差异情况，说明原因及合理性，是否存在经营风险”。

二、【补充披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）标的公司财务状况分析”之“1、资产结构分析”之“（6）存货”和“4、运营能力指标分析”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查程序】

（一）报告期各期末存货真实性、存货跌价准备计提的核查方法和比例

1、内部控制测试

①了解标的公司采购模式，了解标的公司采购与付款循环内部控制，评价其内部控制制度设计的合理性；

②对采购与付款循环的流程执行穿行测试，了解标的公司采购与付款循环相关内部控制是否得到执行；

2、查阅招投标文件、施工合同等原始资料

获取标的公司工程合同台账，获取和查阅标的公司招投标文件以及与报告期内主要供应商签订的施工合同，检查标的公司工程结算资料和竣工决算报告等原始资料。

3、监盘和实地查看程序

对标的公司期末存货执行必要的监盘程序，对标的公司各在建园区项目，实地查看项目进展情况。报告期内，对存货期末余额执行监盘程序的核查比例情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年4月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
账面金额	175,048.50	127,367.21	113,292.34
监盘金额	118,153.46	113,376.48	89,251.85
监盘比例（%）	67.50	89.02	78.78

4、应付账款核查

获取报告期内标的公司应付账款明细账，核查相关施工合同、结算单据、采购发票、付款单据等资料，了解报告期内，标的公司应付账款的真实性。

5、存货周转率核查

选取同行业上市公司，分析报告期内标的公司存货周转率与同行业平均水平的差异，分析标的公司存货周转率的合理性。

6、减值情况核查

结合标的公司各园区项目所在区域房地产市场均价变动情况、宏观经济走势、行业发展状况、项目所在地房地产政策、开发产品销售毛利率，分析标的公司存货各期末余额是否存在减值迹象。

核查标的公司存货跌价准备计提方法是否符合企业会计准则的规定，以及本次评

估对于存货的评估方法及主要参数，分析是否存在减值迹象。

四、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，标的公司存货周转率与同行业可比公司差异较小，报告期内存货周转率具有合理性，符合行业惯例，不存在经营风险；标的公司存货跌价准备计提充分；标的公司对开发成本的计量符合开发成本项目真实状态，标的公司按开发成本计量具有合理性；标的公司各报告期期末存货真实存在，无迹象表明发生减值，无需计提存货跌价准备。

问题十六：申请文件显示，标的资产报告期各期末投资性房地产账面价值分别为9,715.32万元、103,783.92万元和103,923.65万元，分别占标的资产资产总额的24.92%、26.21%和25.26%。请你公司：1)补充披露报告期各期标的资产投资性房地产变动原因及合理性，对损益的影响。2)补充披露投资性房地产具体情况，包括但不限于：取得时间方式、物业名称、位置、面积、取得产权证书情况、租赁方名称、单位租金、租赁面积、空置面积、租赁期限、租赁备案情况等。3)补充披露投资性房地产初始价值确认和后续计量方式，资产减值准备计提是否充分，选择相应模式计量的原因及合理性。请独立财务顾问和会计师就上述问题及投资性房地产的真实性、权属情况、折旧年限、减值情况进行核查，说明核查方法、范围、证据、结论，并发表明确意见。

答复：

一、【说明与分析】

（一）投资性房地产变动原因、合理性，以及对损益的影响

1、报告期各期，标的公司投资性房地产变动原因及合理性

报告期各期，标的公司投资性房地产账面价值增加的原因主要为标的公司与承租方签订厂房租赁合同，并就厂房租赁移交事项，由承租方在厂房移交表上盖章确认后，根据厂房租赁移交时点，将开发产品转入投资性房地产核算。

报告期各期，投资性房地产账面价值的减少原因主要为投资性房地产对外出售及按照预计可使用年限计提折旧所致。

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定，企业有确凿证据表明房地产用途发生变化的，应当将其他资产转换为投资性房地产，其中，作为存货的房地产在用于出租时转换为投资性房地产。此外，根据该准则的规定，当企业出售投资性房地产时，应将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

因此，根据上述分析，报告期各期，标的公司投资性房地产的变动符合企业会计准则的规定，具有合理性。

2、报告期各期，标的资产投资性房地产变动对损益的影响

报告期各期，标的公司投资性房地产变动对损益的影响如下表所示：

单位：万元

期间	计提折旧	处置			对损益的影响金额
		账面原值	累计折旧	账面价值	
2019年1-4月	995.97	3,895.99	528.72	3,367.27	4,363.24
2018年度	3,147.64	17,827.53	2,161.99	15,665.54	18,813.18
2017年度	2,808.09	4,942.42	679.61	4,262.81	7,070.90

注：对损益的影响金额=当期计提的折旧金额+对外处置结转销售成本金额

报告期各期，投资性房地产按照预计可使用年限计提折旧，对外销售的账面价值结转至营业成本。由上表可知，报告期各期，标的公司投资性房地产变动对损益的影响金额分别为7,070.90万元、18,813.18万元、4,363.24万元。

（二）补充披露投资性房地产具体情况，包括但不限于：取得时间、方式、物业名称、位置、面积、取得产权证书情况、租赁方名称、单位租金、租赁面积、空置面积、租赁期限、租赁备案情况等

1、兴庐科技产业园项目投资性房地产具体情况

2018年12月31日，兴庐科技产业园投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2014年3月	自建	厂房1#第5层	庐阳区耀远路和太和路交叉口	1,132.87	已办证
2012年9月		厂房1#第6层		1,132.87	已办证
2013年7月		厂房1#第9层		1,132.87	已办证

2014年4月		厂房2#		11,253.22	已办证
2014年2月		厂房3A4-6层		4,036.56	已办证
2013年11月		厂房3A第7层		1,345.52	已办证
2013年10月		厂房3CD第8层		2,693.47	已办证
2015年1月		厂房3D第4层		1,345.52	已办证
2013年2月		厂房5B第1-3层		4,264.89	已办证
2014年1月		厂房5B第4层		1,421.63	已办证
2013年10月		厂房5C第1、2、6层		4,784.46	已办证
2014年2月		厂房5D第5层		1,393.05	已办证
2013年3月		厂房6B第6-7层		2,329.66	已办证
2013年4月		厂房6C第5层		1,164.10	已办证
2013年7月		厂房6C第7层		1,164.10	已办证
2013年5月		厂房6C第8层		1,164.10	已办证
2013年8月		厂房6C第9层		956.43	已办证
2013年2月		厂房6D第1-3层		3,308.91	已办证
2013年4月		厂房6D第8层		1,102.97	已办证
2013年7月		厂房7C第1-6层		9,692.57	已办证
2015年1月		厂房7D第6层		1,393.05	已办证
2012年9月		物流中心		5,461.08	已办证
2014年6月		研发楼出租部分		929.24	已办证

2018年度，本项目租赁包括合肥蓝石电子科技有限公司、合肥兴庐工业科技发展有限公司、合肥市日新印务有限公司、安徽皖拓自动化有限公司、安徽华佳服饰有限公司、合肥衡磊警用器材科技有限公司、安徽昂然节能环保科技有限公司等公司，租赁期限主要为3年，厂房2栋租赁已备案，其余未备案。

2018年度，本项目厂房出租面积为55,119.45平方米，空置面积为24,715.39平方米。2018年度，本项目厂房平均租金为16.65元/平方米/月。

2、立恒工业广场项目投资性房地产具体情况

2018年12月31日，立恒工业广场项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证
------	----	------	----	---------------------	-------

	方式				书情况
2010年11月	自建	立恒 A-2 东（第 1 层）	肥西县繁华大道与 华山路口	750.00	已办证
2010年11月		立恒 A-2（整 2 层）		1,962.76	已办证
2013年1月		立恒 A-2 东（3 层）		981.38	已办证
2010年10月		立恒 A-2 西（1 层）		661.00	已办证
2010年5月		立恒 A-2 西（3 层）		981.38	已办证
2010年1月		立恒 A-2 西（4 层）		960.87	已办证
2010年10月		立恒 A-8(2-3 层)		3,114.38	未办证
2010年10月		立恒 A-8 第 4 层		1,557.19	未办证
2012年6月		立恒 B-13A（1-3 层）		2,613.18	未办证
2012年12月		立恒 B-13B（3 层）		901.16	未办证
2015年8月		立恒 B-13C/1 层西		58.52	未办证
2012年4月		立恒 B-13C（整栋）		4,217.87	未办证
2012年10月		立恒 B-13D（整栋）		4,392.21	未办证

2018 年度，本项目租赁方包括合肥英腾嘉科技发展有限公司、安徽柏兆记食品股份有限公司、合肥市同源服饰有限公司、合肥艾创微电子科技有限公司、安徽省国平药业有限公司、安徽兴日智能科技有限公司等公司，租赁期限主要为 1-3 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积为 22,559.28 平方米，空置面积为 11,223.26 平方米。2018 年度，本项目厂房平均租金为 12.50 元/平方米/月。

3、立恒工业广场二期项目投资性房地产具体情况

2018 年 12 月 31 日，立恒工业广场二期项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2016年12月	自建	A2# 第 10 层、第 11 层 A、C 区	繁华大道与 万佛山路口	2,241.28	未办证
2018年7月		A3#101、西 A 区 201、第 9 层		3,609.56	未办证
2016年7月		A6 第 1-4 层		6,924.00	未办证
2016年12月		A14（3-4 层）02		1,481.68	未办证
2017年6月		A18（1-3 层）		5,187.56	未办证

2015 年 1 月		A19 第 1-4 层		6,858.51	未办证
2015 年 1 月		A20 第 1-4 层		6,369.14	未办证
2017 年 4 月		B4（1-2 层）01		2,070.13	未办证
2016 年 12 月		B12 第 1-3 层 02		2,661.24	未办证
2017 年 9 月		B14（1-3 层）02		2,949.23	未办证

2018 年度，本项目租赁方包括安徽颂智实业有限公司、安徽省洹泽医药有限公司、安徽丹研食品有限公司、合肥磐石自动化科技有限公司、合肥汇璟先进陶瓷材料科技有限公司等公司，租赁期限主要为 1-3 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积 40,772.03 平方米，空置面积 2,241.28 平方米。
2018 年度，本项目厂房平均租金为 11.43 元/平方米/月。

4、创智天地项目投资性房地产具体情况

2018 年 12 月 31 日，创智天地项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2017 年 11 月	自建	A1 第 9 层	庐阳区北城大道与阜阳北路交口西北侧	351.00	未办证
2017 年 9 月		A01 第 10 层 02 户		391.50	未办证
2018 年 1 月		A01 第 11 层		351.00	未办证
2018 年 3 月		A01 第 4 层		351.00	未办证
2018 年 10 月		A01 第 13 层 c 户		419.50	未办证
2018 年 4 月		A01 第 14 层		1,162.00	未办证
2018 年 3 月		A01 第 4 层 B 区、C 区		811.00	未办证
2017 年 7 月		A2 第 11 层		1,162.00	未办证
2017 年 9 月		A2 第 10 层		1,162.00	未办证
2018 年 4 月		A02 第 6 层		742.50	未办证
2018 年 1 月		A02 第 16 层 B 区		391.50	未办证
2018 年 9 月		A02 第 20 层 B 区		391.50	未办证
2018 年 4 月		A02 第 3 层		3,030.00	未办证
2018 年 9 月		A02 第 7 层		1,162.00	未办证
2018 年 1 月		A02 第 7、8 层		2,324.00	未办证

2018 年度，本项目租赁方包括安徽思进教育培训有限公司、合肥驭胜房地产营销

策划有限公司、合肥轻歌雅舞艺术咨询有限公司、安徽益点汽车销售服务有限公司、安徽格慕环保科技有限公司等公司，租赁期限主要为 1-5 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积为 14,202.50 平方米，无空置面积。2018 年度，本项目厂房平均租金为 19.03 元/平方米/月。

5、合肥智慧产业园项目投资性房地产具体情况

2018 年 12 月 31 日，合肥智慧产业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2018 年 12 月	自建	A1 厂房 1-5 层	新站区文忠路与前江路交口	9,833.00	未办证
2018 年 12 月		A3 厂房 1-5 层		9,795.00	未办证
2018 年 12 月		A4 厂房 1-3 层		5,640.00	未办证
2018 年 12 月		A6 厂房		2,226.00	未办证

2018 年度，本项目租赁方包括北京航空航天大学合肥创新研究院、合肥北邮在线产业互联网研究院有限公司、北京航空航天大学合肥创新研究院等，租赁期限主要为 3 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积为 17,699.00 平方米，空置面积 9,795.00 平方米。2018 年度，本项目厂房平均租金为 14.47 元/平方米/月。

6、颍上皖北科技产业园项目投资性房地产具体情况

2018 年 12 月 31 日，颍上皖北科技产业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2017 年 12 月	自建	B2#第一层	颍上县经济开发区管鲍路与高速延伸交口东北角	1,498.48	已办证
2017 年 12 月		B2#第二层		1,490.53	已办证
2017 年 12 月		B2#第三层		1,490.53	已办证
2017 年 12 月		B2#第四层		1,490.53	已办证
2017 年 12 月		B3#第一层		1,498.48	已办证
2017 年 12 月		B3#第二层		1,490.53	已办证

2017 年 12 月		B3#第三层		1,490.53	已办证
2017 年 12 月		B3#第四层		1,490.53	已办证
2018 年 4 月		B5#第一层		645.48	已办证
2017 年 4 月		B5#第二层		681.10	已办证
2017 年 9 月		B5#第三层		681.10	已办证
2017 年 4 月		B6#第二层		681.10	已办证
2017 年 4 月		B6#第三层		681.10	已办证
2017 年 4 月		B7#第三层		1,278.82	已办证
2018 年 1 月		B7#第四层		1,278.82	已办证
2018 年 1 月		B8#第二层		1,490.53	已办证
2018 年 1 月		B8#第三层		1,490.53	已办证
2018 年 1 月		B8#第四层		1,490.53	已办证
2018 年 1 月		B11#第一层		1,286.86	已办证
2016 年 9 月		B11#第三层		1,278.82	已办证
2016 年 9 月		C3#第一层		1,306.73	已办证
2016 年 9 月		C3#第二层		1,293.34	已办证
2018 年 12 月		C3#第三层		1,293.34	已办证
2018 年 12 月		C3#第四层		1,293.34	已办证
2018 年 12 月		C4#第二层		1,293.34	已办证
2018 年 12 月		C5#第一层		1,676.41	已办证
2018 年 12 月		C5#第二层		1,766.19	已办证
2018 年 12 月		C5#第三层		1,766.19	已办证
2018 年 12 月		C5#第四层		1,766.19	已办证
2018 年 12 月		C6#第二层		1,740.50	未办证
2016 年 9 月		C6#第三层		1,740.50	未办证
2017 年 9 月		C6#第四层		1,740.50	未办证

2018 年度，本项目租赁方包括颍上县东创卫浴洁具有限公司、颍上优雅卫浴有限公司、安徽宇彤服饰有限公司等，租赁期限主要为 1-3 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积为 44,144.53 平方米，无空置面积。2018 年度，本项目厂房平均租金为 6.32 元/平方米/月。

7、阜阳中小企业园项目投资性房地产具体情况

2018年12月31日，阜阳中小企业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2014年6月	自建	A2 第一层	阜阳市颍州区 阜合现代产业园区合肥大道 16号	2,133.31	已办证
2014年6月		A2 第二层		2,350.84	已办证
2014年6月		A2 第三层		2,350.63	已办证
2014年6月		A2 第四层		2,194.51	已办证
2014年6月		A2 第五层		1,025.58	已办证
2014年12月		A4 第二层		1,193.21	已办证
2014年12月		A4 第三层西		596.61	已办证
2014年12月		A4 第一层		1,181.82	已办证
2014年12月		A4 第三层东		596.61	已办证
2015年12月		A5 第一层		1,267.62	已办证
2015年12月		A5 第四层		1,439.79	已办证
2018年12月		A5 第五层		556.51	已办证
2015年12月		A7 第一层		1,181.82	已办证
2015年12月		A7 第二层		1,193.21	已办证
2015年12月		A7 第三层		1,193.21	已办证
2013年10月		A8 第三层		1,439.68	已办证
2014年12月		A8 第四层		1,439.68	已办证
2014年12月		A9 第一层		1,267.14	已办证
2014年12月		A9 第二层东侧		714.83	已办证
2015年12月		A9 第二层西侧		714.83	已办证
2018年10月		A9 第三层		1,429.66	已办证
2016年9月		B1 第一层		1,412.38	未办证
2016年9月		B3 第一层		1,215.57	未办证
2016年9月		B3 第二层西		607.72	未办证
2017年3月		B3 第三层		1,215.43	未办证
2017年3月		B3 第四层		1,215.43	未办证
2018年6月		B4 第一层		1,412.38	未办证
2017年12月		B6 第一层		631.20	未办证
2017年12月		B6 第二层		633.38	未办证

2017 年 12 月		B6 第三层		633.38	未办证
2016 年 9 月		B7 第三层		1,225.97	未办证
2018 年 12 月		B9 第三层		1,225.97	已办证
2018 年 12 月		A8 第五层		556.84	未办证
2018 年 12 月		B7 第一层		1,226.12	未办证
2018 年 12 月		B11 第一层		1,209.26	未办证

2018 年度，本项目租赁方包括安徽亿通标识有限公司、安徽豪雅服饰有限公司、阜阳市精英宝贝母婴用品有限公司、安徽众力鞋业有限公司等公司，租赁期限主要为 1-2 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积为 35,982.00 平方米，空置面积 8,300.12 平方米。2018 年度，本项目厂房平均租金为 9.10 元/平方米/月。

8、寿县临港新兴产业园项目投资性房地产具体情况

2018 年 12 月 31 日，寿县临港新兴产业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2016 年 11 月	自建	A10 厂房 A 区 1-3 层	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	7,346.88	未办证
2016 年 2-1		A2 厂房 1-3 层		2,315.74	未办证
2017 年 4 月		A7 厂房 ABCD 区		5,852.11	未办证
2017 年 4 月		A9 厂房 AD 区 1-2 层		2,780.99	未办证
2017 年 12 月		A6 厂房 AD 区 1-2 层		7,346.88	未办证
2017 年 12 月		A4 厂房 1 层		890.20	未办证

2018 年度，本项目租赁方包括安徽省春暖花开环境科技有限公司、安徽嘉润华环保科技有限公司、安徽果儿美蔬保鲜科技有限公司、安徽恩美机械制造有限公司等公司，租赁期限主要为 1-3 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积为 26,532.82 平方米，无空置面积。2018 年度，本项目厂房平均租金为 4.36 元/平方米/月。

9、临庐新兴产业园项目投资性房地产具体情况

2018 年 12 月 31 日，临庐新兴产业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具

体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2017 年 5 月	自建	1#第 4 层	阜阳市临泉县霞光大道与汇泉南路交口汇泉南路 301 号	912.00	未办证

2018 年度，本项目租赁方为安徽九元集团临泉广告公司，租赁期限为 2 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积 912.00 平方米，无空置面积。2018 年度，本项目厂房平均租金为 5.00 元/平方米/月。

10、庐江科技产业园项目投资性房地产具体情况

2018 年 12 月 31 日，庐江科技产业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2014 年 11 月	自建	A3#401	庐江县经济开发区移湖西路 15 号	1,042.30	未办证
2016 年 4 月		A4 第厂房		5,860.33	未办证
2016 年 5 月		A5#2-3 层及 401		4,803.49	未办证
2015 年 3 月		A6 三层西		1,081.16	未办证

2018 年度，本项目租赁方包括庐江县宇成服饰有限公司、庐江县佳美斯玩具厂等公司，租赁期限主要为 3 年，未办理租赁备案。

2018 年度，本项目厂房出租面积 20,714.17 平方米，无空置面积。2018 年度，本项目厂房平均租金为 8.09 元/平方米/月。

11、巢湖科技创新园项目投资性房地产具体情况

2018 年 12 月 31 日，巢湖科技创新园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2013 年 10 月	自建	A1 号 B 区第 2 层	巢湖市向阳南路和白鹤路交口	1,400.00	未办证
2015 年 4 月		A1 号 B 区第 5 层		1,400.00	未办证
2015 年 4 月		A1 号 B\C 区第 6 层		2,072.00	未办证

2013年8月		A1号C区第5层		1,200.00	未办证
2013年10月		A1号D区第2层		800.00	未办证
2016年9月		A2号A区第5层		800.00	未办证
2013年7月		A2号B区第5层		1,200.00	未办证
2017年2月		A2号C区第5层		1,200.00	未办证
2017年7月		A3号		9,514.53	已办证
2017年2月		A4号第3-4层		3,000.00	已办证
2017年2月		A4号第5层		1,500.00	已办证
2016年11月		B1号A区第3层		1,000.00	未办证
2018年8月		B1号A区第4层		1,000.00	未办证
2018年1月		B1号A区第5层		1,000.00	未办证
2018年12月		B1号楼A区第6层		1,000.00	未办证
2017年9月		B1号B区第2层		1,000.00	未办证
2016年2月		B2号A区第1-2层		1,500.00	未办证
2017年6月		B2号A区第4层		750.00	未办证
2017年10月		B2号5层A区		750.00	未办证
2018年3月		B2号A区第6层		750.00	未办证
2018年7月		B2号B区第4层		750.00	未办证
2018年9月		B2号B区5层		750.00	未办证
2018年9月		B2号B区第6层		750.00	未办证
2017年9月		B3号第4层		1,500.00	未办证
2016年5月		B3号第5层		1,500.00	未办证
2016年5月		B3号第6层		1,500.00	未办证
2016年5月		B3号第7层		32.00	未办证

2018年度，本项目租赁方包括巢湖华佗国药大药房连锁有限公司、巢湖市和樱鞋服检验有限公司、巢湖晨翔服饰有限公司、巢湖和友服饰有限公司等公司，租赁期限主要为3年，未办理租赁备案。

2018年度，本项目厂房出租面积 38,186.53 平方米，空置面积 2,232.00 平方米。
2018年度，本项目厂房平均租金为 9.03 元/平方米/月。

12、巢湖花山工业园项目投资性房地产具体情况

2018年12月31日，巢湖花山工业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具

体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2014年10月	自建	A1号第1-3、5-6层	巢湖市经济开发区兴业大道和秀湖路交口	9,916.98	已办证
2014年10月		A1号第4层		2,289.02	已办证
2015年6月		A2号第1-6层		18,748.00	已办证
2016年9月		A4号第1-5层		9,343.00	已办证
2016年9月		A5号第1-5层		8,671.00	已办证
2015年11月		A5号第6层		1,329.00	已办证
2017年4月		A6号第3层		950.00	已办证
2015年10月		A6号第4层		977.03	已办证
2015年12月		A6号第6层		950.00	已办证
2016年3月		A7号第1-6层		5,700.00	已办证
2017年9月		B21号1-4层		6,461.00	未办证
2017年4月		B22号第1-4层		6,461.00	未办证
2017年5月		B23号第1层		1,709.00	未办证
2017年9月		B24号1-4层		6,461.00	未办证
2017年7月		B25号第1-3层		4,845.75	未办证
2017年9月		B25号第4层		1,615.25	未办证
2017年6月		B26号1-2层		3,418.00	未办证
2017年4月		B26第5层		1,709.00	未办证

2018年度，本项目租赁方包括安徽巢湖经济开发区诚信建设投资（集团）有限公司、合肥市瑞桀食品有限公司、安徽广序生物科技有限公司等公司，租赁期限主要为1-3年，未办理租赁备案。

2018年度，本项目厂房出租面积 79,262.05 平方米，空置面积 12,291.98 平方米。
2018年度，本项目厂房平均租金为 7.71 元/平方米/月。

13、定远创智产业园项目投资性房地产具体情况

2018年12月31日，定远创智产业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
------	------	------	----	---------------------	----------

2018年9月	自建	5#厂房	藕塘路与泉坞山路交口	2,673.00	未办证
---------	----	------	------------	----------	-----

2018年度，本项目租赁方为安徽思凯瑞环保科技有限公司，租赁期为1年。

2018年度，本项目厂房出租面积为2,673.00平方米，无空置面积。2018年度，本项目厂房平均租金为7.92元/平方米/月。

14、舒城中小企业园项目投资性房地产具体情况

2018年12月31日，舒城中小企业园项目投资性房地产（不含公租房、宿舍）具体情况如下：

取得时间	取得方式	物业名称	位置	面积（m ² ）	取得产权证书情况
2017年11月	自建	A2厂房4层东	舒城杭埠经济开发区 六舒三公路与玉兰路 交口	506.29	未办证
2016年9月		A2厂房4层西		506.29	未办证
2017年12月		A5号1-4层		3,115.85	未办证
2017年9月		A7号1-4层		3,606.52	未办证
2018年6月		A8厂房1-4层东		1,432.60	未办证
2016年11月		A8厂房1-4层西		1,557.92	未办证
2018年1月		A9号2层西侧		681.12	未办证
2017年12月		A9号3层西侧		681.12	未办证
2018年3月		A9号3层东侧		664.78	未办证
2018年2月		A9第4层西		681.12	未办证
2018年1月		A9第4层东		664.78	未办证
2018年5月		A11号 103.104.203.204.303.304		2,887.53	未办证
2018年1月		A12厂房4层		1,344.04	未办证
2018年1月		A12厂房3层		1,344.04	未办证
2015年12月		A13厂房1-3层西侧		1,778.17	未办证
2016年1月		A13厂房1-3层东侧		1,778.17	未办证
2017年12月		A14厂房1-4层东侧		2,639.72	未办证
2018年8月		A14厂房302、402		1,319.86	未办证
2018年1月		A14号102、202		1,319.86	未办证
2017年9月		C1号1-4层		4,459.04	未办证
2015年12月		C2厂房		3,810.44	未办证
2018年11月		C3号1-4层		3,810.44	未办证

2018年度，本项目租赁方包括安徽艺彩新材料有限公司、舒城利宏商贸有限公司、安徽五星机械有限公司、安徽艾威森机械配件制造有限公司等公司，租赁期限主要为1-3年，未办理租赁备案。

2018年度，本项目厂房出租面积40,571.27平方米，无空置面积。2018年度，本项目厂房平均租金为7.20元/平方米/月。

（三）补充披露投资性房地产初始价值确认和后续计量方式，资产减值准备计提是否充分，选择相应模式计量的原因及合理性

1、标的公司投资性房地产初始价值确认和后续计量方式

（1）投资性房地产初始价值确认

标的公司投资性房地产的初始计量在同时满足下列条件时予以确认：

- ①企业能够取得与该项投资性房地产相关的租金收入或增值收益；
- ②该项投资性房地产的成本能够可靠地计量。

自行建造投资性房地产，其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发费、建筑成本、安装成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等。建造过程中发生的非正常性损失，直接计入当期损益，不计入建造成本。

（2）后续计量方式

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》的规定，标的公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

2、投资性房地产减值准备计提充分

2018年12月31日，标的公司按照项目对投资性房地产账面价值与预计可收回金额对比分析如下：

单位：万元

项目名称	账面价值	预计可收回金额	差异
立恒工业广场	5,587.57	6,264.97	677.40
兴庐科技产业园	13,312.44	14,715.22	1,402.78

立恒工业广场二期	8,157.60	8,856.11	698.51
合肥智慧产业园	10,849.08	11,721.18	872.10
临庐新兴产业园	446.34	468.72	22.38
定远创智产业园	373.17	381.86	8.69
颍上皖北科技园	6,296.43	6,407.10	110.67
创智天地	12,895.00	13,139.89	244.89
庐江科技产业园	2,727.38	2,780.85	53.47
寿县临港新兴产业园	4,481.21	4,544.01	62.80
舒城中小企业园	6,886.08	6,907.25	21.17
阜阳中小企业园	6,949.88	7,126.30	176.42
巢湖科技创新园	6,836.26	6,852.10	15.84
巢湖花山工业园	17,985.48	18,280.50	295.02
合计	103,783.92	108,446.06	4,662.14

注：上述项目预计可收回金额等于评估值，评估值数据来源于安徽中联合国信资产评估有限责任公司出具的评估报告（皖中联合国信评报字(2019)第 195 号），评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

由上表可知，2018 年末，标的公司投资性房地产的预计可收回金额大于投资性房地产的账面价值，因此，标的公司投资性房地产不存在减值情形。

综上，标的公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，该计量模式符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》相关规定，具有合理性。

二、【补充披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）标的公司财务状况分析”之“1、资产结构分析”之“（8）投资性房地产”，“第四节 交易标的基本情况”之“四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况”之“（二）投资性房地产情况”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查程序】

（一）投资性房地产的真实性、权属情况、折旧年限、减值情况的核查方法、范围、证据、结论

1、核查方法

（1）内部控制测试

①了解标的公司采购模式，了解标的公司采购与付款循环内部控制，评价其内部控制制度设计的合理性；

②对采购与付款循环的流程执行穿行测试，了解标的公司采购与付款循环相关内部控制是否得到执行；

（2）查阅土地、建造、权证及租赁合同等原始资料

获取并查阅投资性房地产相关土地、建造、权证等资料，核查投资性房地产的权属情况。获取并抽查租赁合同，核查标的公司投资性房地产诸如租赁方、单位租金、租赁面积、租赁期限等具体情况。

（3）监盘和实地查看程序

对标的公司投资性房地产执行监盘程序，对标的公司各园区实地查看投资性房地产情况。

（4）应付账款核查

获取报告期内标的公司应付账款明细账，抽查相关施工合同、结算单据、采购发票、付款单据等资料，了解报告期内标的公司应付账款的真实性。

（5）折旧年限核查

根据标的公司投资性房地产的会计政策和会计估计，核查标的公司所有园区项目投资性房地产的折旧计提年限，是否按照会计政策计提折旧，计提金额是否准确。

（6）减值情况核查

根据标的公司开发的园区项目所在区域房产的市价均价和租金变动情况，分析标的公司投资性房地产是否存在减值迹象，核查本次评估对于存货的评估方法及主要参数，分析是否存在减值迹象。

2、核查范围

报告期各期，根据标的公司投资性房地产项目的相关资料，纳入核查范围的投资性房地产项目明细如下所示：

序号	项目名称	序号	项目名称
----	------	----	------

1	立恒工业广场	9	创智天地
2	兴庐科技产业园	10	庐江科技产业园
3	立恒工业广场二期	11	寿县临港新兴产业园
4	蚌埠龙子湖中小企业产业园	12	舒城中小企业园
5	合肥智慧产业园	13	阜阳中小企业园
6	临庐新兴产业园	14	巢湖科技创新园
7	定远创智产业园	15	巢湖花山工业园
8	颍上皖北科技产业园	-	-

3、核查证据

报告期各期，就投资性房地产的真实性、权属情况、折旧年限、减值情况等核查情况，已获取投资性房地产盘点表、监盘表、投资性房地产建造及相关资料、租赁合同、各园区项目投资性房地产明细以及折旧计提明细等检查证据。

四、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，标的公司投资性房地产的变动符合企业会计准则的规定，具有合理性；标的公司投资性房地产不存在减值情形，采用成本模式进行后续计量符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》相关规定，具有合理性。

问题十七：申请文件显示，标的资产报告期各期末其他流动资产余额分别为18,433.49万元、11,133.51万元和6,917.23万元，占资产总额的比例分别为4.61%、2.81%和1.68%，主要包括理财产品和待抵扣进项税。请你公司：1)补充披露涉及理财产品的种类、收益率、期限、履行的审议程序及合规性，并结合上述情况进一步补充披露标的资产报告期相关投资的会计处理是否符合企业会计准则的规定。2)结合标的资产生产经营所需营运资金水平，补充披露标的资产货币资金及投资相关的内部控制措施及执行情况。3)补充披露标的资产是否存在受限的货币资金，如有，请说明受限原因、涉及金额、与相关业务匹配性等。4)补充披露标的资产待抵扣进项税相关的会计处理方法，是否符合相关企业会计准则的规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、【说明与分析】

(一) 补充披露涉及理财产品的种类、收益率、期限、履行的审议程序及合规性，并结合上述情况进一步补充披露标的资产报告期相关投资的会计处理是否符合企业会计准则的规定

报告期各期末，标的公司其他流动资产如下：

单位：万元

项目	2019年4月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
理财产品	-	4,600.00	13,300.00
预缴税金	1,024.46	1,030.26	1,934.80
待抵扣进项税	5,892.77	5,503.25	3,198.69
合计	6,917.23	11,133.51	18,433.49

报告期各期末，标的公司其他流动资产分别占标的公司资产总额的比例为 4.61%、2.81%和 1.68%。

1、理财产品的种类、收益率和期限

报告期内，标的公司购买的理财产品具体明细如下：

单位：万元

2019年4月30日						
序号	理财产品名称	金额	种类	收益率	期限	报表列示科目
1	交通银行蕴通财富结构性存款日增利 S 款	4,600.00	结构性存款	-	随时赎回	交易性金融资产
合计		4,600.00	-	-	-	-
2018年12月31日						
序号	理财产品名称	金额	种类	收益率	期限	报表列示科目
1	交通银行蕴通财富结构性存款日增利 S 款	4,600.00	结构性存款	-	随时赎回	其他流动资产
合计		4,600.00	-	-	-	
2017年12月31日						
序号	理财产品名称	金额	种类	收益率	期限	报表列示科目
1	卓越计划	1,000.00	保本浮动收益型	3.70%		其他流动资产

2	“蕴通财富日增利”S款	7,900.00	保本浮动收益型	小于7天: 1.8%; 7天-14天: 2.5%; 14天-30天: 2.85%; 30天-90天: 3.0%; 90天以上: 3.15%		其他流动资产
3	公司固有持有期JG902期	1,000.00	保证收益型	3.75%		其他流动资产
4	“本利盈”系列组合投资类CA17083700	500.00	保证收益型	4.10%	2017.11.08-2018.02.09	其他流动资产
5	“本利盈”系列组合投资类CA17083600	500.00	保证收益型	3.95%	2017.11.08-2018.01.11	其他流动资产
6	“本利盈”系列组合投资类“周周盈”系列组合投资类CA17080000	500.00	保证收益型	2.95%	2017.12.13-2018.01.03	其他流动资产
7	蕴通财富日增利系列	1,900.00	保本浮动收益型	小于7天: 1.8%; 7天-14天: 2.5%; 14天-30天: 2.85%; 30天-90天: 2.95%; 90天以上: 3.05%	-	其他流动资产
合计		13,300.00	-	-	-	-

截至目前，标的公司交通银行蕴通财富结构性存款日增利S款理财产品已赎回，账面已无理财产品。

2、理财产品的审议程序

标的公司在《合肥工投工业科技发展有限公司财务审批制度》和《合肥工投工业发展科技有限公司投资管理暂行办法》中对购买理财产品的审批手续和流程做了详细规定，具体如下：

制度名称	具体规定
合肥工投工业科技发展有限公司财务审批制度	购买银行理财产品，经总公司办公会研究通过后办理。审批流程如下：经办人—计财部负责人稽核—总会计审核—总经理审批—出纳付款—账务处理。
合肥工投工业科技发展有限公司投资管理暂行办法	利用闲置资金购买保本浮动类、固定收益类理财产品由公司自主决策，报产投集团备案

根据购买理财产品的总公司办公会纪要、合同、付款申请审批单和账务处理，标的公司的理财产品购买履行了相应审批程序，程序合规。

3、结合上述情况进一步补充披露标的资产报告期相关投资的会计处理是否符合企业会计准则的规定

根据财会[2006]3号《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第九条和财会[2017]7号《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十九条分别规定：

“金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明企业持有该金融资产或承担该金融负债的目的是交易性的：

（一）取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期出售或回购。

.....”

2017年度和2018年度，标的公司购买的银行理财产品无固定期限并可随时赎回，按照财会[2006]3号《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》，应划分为可供出售金融资产，考虑其持有期限小于一年，因此在报表列示时重分类为“其他流动资产”。

2019年，按照财会[2017]7号《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》，标的公司购买的银行理财产品划分为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，在报表科目中作为“交易性金融资产”列示。

因此，标的公司报告期购买理财产品的会计处理符合企业会计准则的规定。

（二）结合标的资产生产经营所需营运资金水平，补充披露标的资产货币资金及投资相关的内部控制措施及执行情况

标的公司每月中旬召开月底资金计划会，各职能部门及各分子公司将根据部门或者分子公司每个月的资金使用情况进行汇总并上总经理办公会讨论。月度资金计划内容主要分为工程类和非工程类。工程类资金主要涉及的各项工程款支付，非工程类主要包括日常费用，如办公用品采购、员工薪资发放等。

根据《合肥工投工业科技发展有限公司财务审批制度》，标的公司对资金使用的具体流程做出详细规定，具体如下：

关键项目	控制措施
原则	预算总额控制，按月分解，单笔分级授权审批的原则。月度资金计划表范围内的费用按下列授权分级审批。
预算审批	各子分公司及职能部门根据下月预计支出情况，编制每月资金计划表，经分管领导审批后，提交办公室，办公室审批的资金计划表提交公司资金调度会审议、批准。如遇特殊情况，需及时补报临时资金计划，按规定审批后办理。

费用审批	财务稽核按照公司制定的相关制度严格执行稽核程序，对于公司制度中未列明的费用标准，可参照国家、省、市的相关标准以及国资委的相关规定执行。
支出审批流程	公司本部除特殊支出的所有支出按照部门职责归口管理，具体审批流程如下：经办人→部门负责人审核→分管领导审核→计财部负责人稽核→总会计师审核→总经理审批→出纳付款（无需付款的直接进行账务处理）→账务处理。
特殊之处的审批流程	特殊支出包括公司内部资金划转、子分公司转入公司本部的款项、因三方协议银行直接扣款支出，针对特殊支出，遵守不同的审批流程办理。
子公司审批	子公司按照日常费用、特定费用及日常费用以外的（固定资产采购费用、招标采购费用、工程及相关服务采购费用等支出）分不同额度制定不同的审批流程。
内部借款	内部借款一律提交借款申请报告，由子分公司负责人审核-总公司分管领导审核-总会计师审核-总经理审批后按流程予以办理。

根据《合肥工投工业科技发展有限公司投资管理暂行办法》（以下简称“暂行办法”），该办法所称投资系标的公司以货币、实物、有价证券和无形资产等实施的股权投资、项目投资和其他投资。该办法对投资的具体控制措施如下：

关键控制点	控制措施
项目的筛选与分析	凡合作投资项目在人事、资金、管理、建设和招商等方面无控制权的，原则上不予考虑，必要的股权投资除外。
项目的审批与立项	投资事项按照资金额度和是否与主业相关，分别项由公司自主决策，报合肥产投备案；经合肥产投审核后，报合肥市国资委审批；经合肥产投、合肥市国资委逐级审核后报合肥市政府批准。 经初步实地考察和调查研究后，提出项目建议，编制可行性报告及实施方案，并报送投资发展部，提出初审意见。投资发展部经调研后认为可行的，报董事会复审或全面论证。经充分论证后，凡达到立项要求的投资项目，由董事会签署确立。
编制可行性研究报告	应编制可行性研究报告；可研报告委托具有相应资质的专业机构编制； 可行性研究报告的编制，如需要进行招标，需合理确定标底和最高标价，报投资发展部审查，经领导批准后，按照程序实施招标； 项目终审前，可由咨询评估单位对投资估算和经济评价内容组织复算，必要时委托有资质的第三方机构进行核实。
签订合同	投资项目确立后，由公司法定代表人或授权委托人对外签署经纪合同书及办理相关手续； 其他人未经授权所签订之合同，均视无效。
项目组织与实施	各投资项目负责人由实施单位的总经理委派；全资或控股项目的执行公司有关投资管理以及合同管理等规定，建立和健全项目财务管理制度，每月应以报表形式将本月经营运作情况上报公司。非控股的，则本着加快资金回收的原则，委派业务人员积极参与合作，并通过董事会施加公司意图和监控其经营管理，确保利益如期回收。
项目运作与管理	项目的运作管理原则上由公司的分管副总经理及项目负责人负责；项目负责人对分管副总经理负责，副总经理对总经理负责；
项目变更、退出与结束	投资项目的变更，包括发展延伸、投资的增减或滚动使用、规模扩大或缩小、后续或转产、中止或合同修订等，均应报公司审批核准；

根据标的公司的月度营运资金预算及计划执行和项目投资的实施情况，标的公司上述内部控制措施有效。

（三）补充披露标的资产是否存在受限的货币资金，如有，请说明受限原因、涉及金额、与相关业务匹配性等

报告期内，标的资产的货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2019年4月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
库存现金	0.36	1.29	1.06
银行存款	42,852.77	51,160.77	75,335.48
合计	42,853.13	51,162.05	75,336.53

报告期各期末，标的资产货币资金中不存在受限资金。

（四）补充披露标的资产待抵扣进项税相关的会计处理方法，是否符合相关企业会计准则的规定

标的公司将已取得增值税扣税凭证并经税务机关认证，按照现行增值税制度规定准予以后期间从销项税额中抵扣的进项税额在“应交税费-待抵扣进项税额”科目核算，在报表日将其重分类至“其他流动资产”科目。

根据财会[2016]22号《增值税会计处理规定》，财务报表相关项目列示“应交税费”科目下的“待抵扣进项税额”期末借方余额，应在资产负债表中的“其他流动资产”项目列报。

因此，标的公司待抵扣进项税相关的会计处理办法符合企业会计准则的规定。

二、【补充披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）标的公司财务状况分析”之“1、资产结构分析”之“（7）其他流动资产”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，报告期内，标的公司购买银行理财产品履行了必要的审议程序，程序合规，相关会计处理符合企业会计准则的规定；标的公司的货币资金和投资内部控制措施有效；标的资产不存在受限的货币资金；待抵扣进项税的会计处理符合企业会计准则的规定。

问题十八：申请文件显示，标的资产报告期各期末预收款项余额分别为 32,145.79 万元、19,070.08 万元和 15,017.85 万元，分别占标的公司负债总额的 12.59%、7.91% 和 5.92%，主要为预收房款和物业费。请你公司：针对相关地产项目情况，补充披露标的资产预收账款规模逐年下降的原因及合理性，预收账款规模与存货、营业收入的匹配性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、【说明与分析】

（一）针对相关地产项目情况，补充披露标的资产预收账款规模逐年下降的原因及合理性

报告期内，标的公司存货和预收房款具体情况如下：

单位：万元

项目名称	2019 年 4 月 30 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日			项目状态
	开发成本	开发产品	预收房款	开发成本	开发产品	预收房款	开发成本	开发产品	预收房款	
蚌埠龙子湖中小企业产业园	1,518.49	6,957.79	70.02	10,007.22	-	338.24	9,209.95	-	1,404.24	在建
合肥智慧产业园	6,459.90	11,598.57	2,353.05	19,010.08	-	1,129.99	12,246.17	-	1,046.94	在建
临庐新兴产业园	3,229.08	-	2,584.81	1,815.56	-	2,197.47	1,214.02	-	2,170.13	竣工
定远创智产业园	238.30	1,742.46	-	238.30	1,742.46	-	238.30	939.88	-	在建
立恒工业广场二期	-	9,579.58	3,115.97	-	13,520.02	4,576.62	12,425.37	4,368.78	11,315.16	竣工
创智天地	29,327.55	22,303.17	1,263.12	25,248.08	22,574.75	2,359.35	10,320.32	29,047.76	4,035.62	在建
颍上皖北科技园	-	2,471.83	-	-	2,471.83	-	207.24	3,572.29	-	竣工
庐江创新产业园	1,261.40	-	-	909.90	-	-	-	-	-	在建
庐江科技产业园	-	2,511.19	270.00	-	2,891.10	542.54	-	367.08	407.92	竣工
寿县临港新兴产业园	796.17	3,107.62	1,289.34	594.43	3,107.62	1,290.60	481.70	3,856.99	1.26	在建
舒城中小企业园	465.14	2,879.66	-	425.33	2,879.66	-	263.92	4,819.13	-	在建
农科院项目	3,690.99	-	-	3,152.41	-	-	2,192.39	-	-	在建

巢湖花山工业园	99.28	1,413.50	827.97	-	1,413.50	101.69	-	1,005.46	-	在建
环湖科创小镇	2,261.08	-	-	-	-	-	-	-	-	在建
合肥金融城	47,026.10	-	-	-	-	-	-	-	-	拟建
立恒工业广场	-	160.61	10.01	-	160.61	10.01	-	274.11	1,451.17	在建
阜阳中小企业园	-	5,475.41	1,107.52	-	5,649.78	2,433.40	-	7,475.57	2,247.24	竣工
巢湖科技创新园	-	7,792.39	-	-	8,251.48	-	-	7,462.80	-	竣工
兴庐科技产业园	-	681.24	1,179.74	-	1,303.11	3,019.53	-	1,303.11	7,353.73	竣工

注：临庐新兴产业园项目已于 2019 年 6 月竣工。

报告期内，标的公司的预收账款余额不断下降，主要是由于相关项目陆续完工并交付使用结转营业收入所致，具体如下：

（1）2017 年末、2018 年末及 2019 年 4 月末，立恒工业广场二期项目预收房款金额分别为 11,315.16 万元、4,576.62 万元和 3,115.97 万元，逐年有所减少；

（2）2017 年末、2018 年末及 2019 年 4 月末，兴庐科技产业园项目预收房款金额分别为 7,353.73 万元、3,019.53 万元和 1,179.74 万元，逐年有所减少；

（3）2017 年末、2018 年末及 2019 年 4 月末，创智天地项目预收房款金额分别为 4,035.62 万元、2,359.35 万元和 1,263.12 万元，逐年有所减少。

综上，受相关项目完工及交付使用结转收入影响，报告期内标的公司预收账款有所下降，具有合理性。

（二）预收账款规模与存货、营业收入的匹配性

报告期内，预收账款与存货、营业收入的匹配情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 4 月 30 日 /2019 年 1-4 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
预收账款	15,017.85	19,070.08	32,145.79
存货	175,048.50	127,367.21	113,292.34
营业收入	16,345.86	59,061.80	54,411.14
预收账款增长率（%）	-21.25	-40.68	-
预收账款占存货的比例（%）	8.58	14.97	28.37

存货增长率（%）	37.44	12.42	-
预收账款占营业收入的比例（%）	30.63	32.29	59.08

注：基于可比性考虑，标的公司 2019 年 1-4 月预收账款占营业收入的比例已作年化处理。

2017 年末、2018 年末和 2019 年 4 月末，预收账款占当期存货余额的比例分别为 28.37%、14.97%和 8.58%，呈下降趋势，主要原因为：部分新增项目处于规划和设计中或者初建期，不具备对外招商的条件。2019 年 4 月末存货余额较 2018 年末增加 47,681.29 万元，主要为标的公司新取得环湖科创小镇项目和金融城项目土地价值合计为 49,287.18 万元，该项目处于初建期，未对外销售；部分项目建设完成后转入竣工项目，由于标的公司向客户交付验收厂房时确认销售收入，受厂房交付时间的影响，预收账款变动与存货余额变动存在一定差异。

报告期各期末，预收账款占营业收入的比例分别为 59.08%、32.29%和 30.63%，2018 年度预收账款占营业收入的比例降低，主要原因为：2017 年度，项目多处于建设期，客户签订合同交纳购房款后，因未能向客户交付厂房，未确认销售收入，预收账款占营业收入的比例较高；2018 年度和 2019 年 1-4 月，项目陆续完工，前期的预收售房款确认为收入，预收账款余额占营业收入的比例下降。

二、【补充披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）标的公司财务状况分析”之“2、负债结构分析”之“（3）预收款项”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，报告期内标的公司预收账款规模逐年下降具有合理性，预收账款规模与存货、营业收入具有匹配性。

问题十九：申请文件显示，1)报告期各期末，标的资产资产负债率分别为 63.83%、60.88%和 61.63%，速动比率分别为 1.98、1.36、1.03，逐年下降。2)2019 年 4 月末，标的资产应付账款余额 12,663.45 万元、其他应付款余额 58,112.25 万元、应付债券余额 49,796.90 万元、其他非流动负债余额 47,399.00 万元，分别占负债总额的 4.99%、22.92%、19.64%、18.70%。请你公司：1)结合同行业可比公司情况，补充披露标的资

产资产负债率水平合理性，是否与同行业可比公司存在重大差异，并结合标的资产的盈利能力、经营活动现金流情况等，补充披露标的资产速动比率逐年下降的原因与合理性，是否存在财务风险及应对措施。2)补充披露未来标的资产短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他非流动负债和应付债券等负债的偿付安排，是否存在偿债压力以及对持续经营能力的影响。3)结合报告期内采购情况、应付账款的信用周期、经营活动现金流量情况等，补充披露标的资产应付账款金额合理性，应付账款形成原因，与业务规模匹配性，报告期内是否存在无力按时付款的情形，并结合标的资产未来经营现金流情况，补充披露未来付款安排。4)补充披露标的资产其他应付款形成原因、商业背景及合理性，会计处理方式是否符合企业会计准则规定。5)补充披露本次交易尚需履行的债券相关审批、备案或其他程序，以及未履行相关程序对本次交易的影响。6)逐笔补充披露报告期内银行贷款转贷涉及的借款合同签订主体、资金划转路径、借款期限、利率及相关款项的归还情况，并进一步补充披露相关贷款转贷情形是否构成重大违法行为，是否存在受到被处罚风险，标的资产内控制度是否健全并有效执行。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、【说明与分析】

（一）结合同行业可比公司情况，补充披露标的资产资产负债率水平合理性，是否与同行业可比公司存在重大差异，并结合标的资产的盈利能力、经营活动现金流情况等，补充披露标的资产速动比率逐年下降的原因与合理性，是否存在财务风险及应对措施

1、结合同行业可比公司情况，补充披露标的资产资产负债率水平合理性，是否与同行业可比公司存在重大差异

标的公司为工业地产开发行业属于资金密集型行业，具有开发周期较长、占用资金较多的特点。工业地产项目一般前期需要大量资金进行土地购置、工程建设，而在销售阶段才有销售收入流入。此外，工业地产项目一般较易获得银行或其他机构债务融资。据此，房地产开发公司一般通过加大杠杆来提高项目收益并获取更多土地进行规模扩张，故房地产开发行业企业资产负债率整体水平较高。

标的公司与同行业上市公司的资产负债率的平均值与中位值对比如下：

资产负债率（%）			
证券代码	证券简称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
600082.SH	海泰发展	52.01	53.01
600639.SH	浦东金桥	55.42	55.21
600648.SH	外高桥	65.60	66.23
600848.SH	上海临港	48.13	43.01
600133.SH	东湖高新	78.42	81.27
600215.SH	长春经开	11.86	23.54
600463.SH	空港股份	49.76	49.45
600604.SH	市北高新	55.10	51.77
600658.SH	电子城	50.81	42.59
600895.SH	张江高科	54.54	54.51
600340.SH	华夏幸福	86.65	81.10
中位值		54.54	53.01
平均值		55.30	54.70
标的公司		60.88	63.83

从上表可知，报告期内除长春经开外，标的公司的资产负债率和同行业可比上市公司资产负债率的均处于较高水平，这主要是由于过去几年受国家宏观调控政策的限制，房地产开发企业上市融资受限，致使房地产企业融资更多地是依赖于银行、信托和基金。报告期内，相比同行业可比上市公司资产负债率的平均水平，标的公司的资产负债率较高，主要系已上市房地产开发企业虽在近几年未能进行股权融资，但之前市场中已进行过股权融资，因此其权益资本更大。然而，即使如此，现有房地产上市公司中仍有部分上市公司的资产负债率高于标的公司。因此标的公司资产负债率水平具有合理性，与同行业可比上市公司不存在重大差异。

2、结合标的资产的盈利能力、经营活动现金流情况等，补充披露标的资产速动比率逐年下降的原因与合理性，是否存在财务风险及应对措施。

（1）标的公司盈利能力分析

项目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
----	--------------	---------	---------

毛利率	38.72%	38.28%	38.85%
期间费用率	18.38%	9.18%	9.46%
营业利润率	15.81%	22.40%	27.85%
净利率	9.35%	14.74%	18.59%
净资产收益率	1.05%	6.22%	7.46%

其中：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%；

2、期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业收入*100%；

3、营业利润率=营业利润/营业收入*100%；

4、净利率=归属于母公司所有者的净利润/营业收入*100%；

5、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[（期初归属于母公司所有者权益+期末归属于母公司所有者权益）/2]，其中计算 2017 年度净资产收益率时采用 2017 年末归属于母公司所有者权益为除数，下同。

2018 年度相较 2017 年度，标的公司的营业利润率、净利率以及净资产收益率均有所下降，主要系标的公司 2018 年政府补助减少，导致其他收益相较 2017 年下降 2,433.85 万元，若剔除该影响，2018 年扣除非经常性损益后净利率为 12.38%，2017 年扣除非经常性后净利率为 13.57%，因此标的公司盈利能力较为稳定。

（2）标的公司经营性活动现金流分析

单位：万元

项目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	16,897.56	49,659.61	53,824.94
收到其他与经营活动有关的现金	15,456.14	11,604.80	7,841.80
经营活动现金流入小计	32,353.71	61,264.41	61,666.74
购买商品、接受劳务支付的现金	40,342.47	46,887.59	53,261.40
支付给职工以及为职工支付的现金	1,626.63	4,667.00	3,308.30
支付的各项税费	2,896.04	9,245.66	7,494.10
支付其他与经营活动有关的现金	585.68	21,481.36	1,481.41
经营活动现金流出小计	45,450.81	82,281.62	65,545.20
经营活动产生的现金流量净额	-13,097.10	-21,017.21	-3,878.46

2017 年、2018 年及 2019 年 1-4 月，标的公司经营活动产生的现金流净额分别为 -3,878.46 万元、-21,017.21 万元及 -13,097.10 万元。2018 年度较 2017 年度经营活动产生的现金流量净额下降 17,138.75 万元，主要系支付金融城项目土地竞标保证金。标的公司从事工业地产开发业务，该业务具有前期需要大量资金进行土地购置、支付项目工程建设款项等在销售阶段才有销售收入流入等特点。

(3) 标的资产速动比率逐年下降的原因与合理性

标的公司 2017 年末、2018 年末及 2019 年 4 月末，速动比率分别为 1.98、1.36 和 1.03，呈逐年下降趋势，主要原因为标的公司根据业务需要进行开发园区所需的土地储备及工程建设投入，随着标的公司近两年的发展及项目建设的不断投入，存货余额逐年上升，而报告期内标的公司流动资产和流动负债保持在一定水平，导致标的公司速动比率逐年下降。

综上所述，标的公司的速动比率虽有所下降，但维持在合理水平，具有一定合理性。

(4) 财务风险应对措施

由于标的公司报告期内的速动比率呈现逐年下降趋势，不排除标的公司因国家宏观经济环境变化、经营状况出现波动，资金周转出现困难而增加财务风险，为此，标的公司拟采取以下措施应对可能出现的财务风险：

①资金使用需求与经营净现金流和盈利能力相匹配

标的公司将对资金使用进行精细化管理，资本性支出提前做好规划，经营性支出主要根据经营情况和收到的经营性现金流安排，借款金额依据实际经营所需向银行等金融机构筹集，确保标的公司的资金支出情况与经营净现金流和盈利能力相匹配。

②与银行等金融机构保持良好关系，保证融资渠道畅通

近几年，随着标的公司销售规模逐步扩大、盈利能力逐渐增加，标的公司在银行等金融机构的贷款额度和贷款规模有了相应增加。标的公司将继续保持与银行等金融机构的良好关系，未来根据业务发展需要，通过与银行等金融机构签订更高额度的合同等方式满足资金需求。本次交易完成后，标的公司均将成为上市公司的全资子公司，资信水平将有所增强，融资渠道将得到拓展，财务安全性进一步提高。

(二) 未来标的资产短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他非流动负债和应付债券等负债的偿付安排，是否存在偿债压力以及对持续经营能力的影响

1、未来标的资产短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他非流动负债和应付债券等负债的偿付安排

(1) 报告期末，标的公司的短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款等金融机构借款的偿付安排如下：

①短期借款

序号	借款银行	借款余额（万元）	期限	偿付安排
1	九江银行合肥包河支行	9,000.00	2018/9/3-2019/6/30	2019年6月30日已还款

九江银行合肥包河支行借款 9,000.00 万元已于 2019 年 6 月 30 日还款。

②一年内到期的非流动负债

序号	借款银行	借款余额（万元）	期限	偿付安排
1	平安银行合肥分行	3,000.00	2016.6.23-2019.6.22	2019年6月22日还款 3,000.00 万元
2	中信银行璟泰大厦支行	4,000.00	2016.7.14-2019.6.24	2019年6月24日还款 4,000.00 万元
3	中信银行璟泰大厦支行	4,800.00	2016.11.3-2019.6.24	2019年5月，还款 800.00 万元；2019年6月还款 4,000.00 万元
4	合肥科技农村商业银行经开区支行	2,200.00	2017.3.31-2022.3.31	分别于 2019 年 6 月 20 日和 12 月 20 日还款 1,100.00 万元；
5	建设银行合肥濉溪路支行	1,500.00	2015.6.17-2023.6.16	分别于 2019 年 6 月 20 日和 12 月 20 日还款 750.00 万元
6	建设银行合肥濉溪路支行	2,000.00	2018.6.29-2025.6.28	2019 年开始还款，每年分别于 5 月 15 日和 11 月 15 日还款；每期还款 1,000.00 万元
7	合肥科技农村商业银行经开区支行	1,500.00	2015.4.28-2020.4.28	2019 年 6 月还款 1,000.00 万元； 2020 年 4 月 28 日还款 500.00 万元。
合计		19,000.00	-	-

截至目前，上述一年内到期的其他流动负债的偿还情况具体如下：

序号	借款银行	借款余额（万元）	期限	截至目前偿还情况
1	平安银行合肥分行	3,000.00	2016.6.23-2019.6.22	2019年6月还款 3,000.00 万元
2	中信银行璟泰大厦支行	4,000.00	2016.7.14-2019.6.24	2019年6月还款 4,000.00 万元
3	中信银行璟泰大厦支行	4,800.00	2016.11.3-2019.6.24	2019年5月还款 800.00 万元， 2019年6月还款 4,000.00 万元
4	合肥科技农村商业银行经开区支行	2,200.00	2017.3.31-2022.3.31	2019年6月还款 1,100.00 万元
5	建设银行合肥濉溪路支行	1,500.00	2015.6.17—2023.6.16	2019年6月还款 750.00 万元
6	建设银行合肥濉溪路支行	2,000.00	2018.6.29—2025.6.28	2019年5月还款 1,000.00 万元

	行			
7	合肥科技农村商业银行 经开区支行	1,500.00	2015.4.28-2020.4.28	2019 年 6 月还款 1,000.00 万元
合计		19,000.00	-	-

③长期借款

序号	借款银行	借款余额 (万元)	期限	偿付安排
1	合肥科技农村商业银行 经开区支行	5,500.00	2017.3.31—2022.3.31	2020 年至 2021 年, 每年还款 2,200.00 万元; 2022 年 3 月 31 日还款 1,100.00 万元。
2	合肥科技农村商业银行 经开区支行	3,600.00	2019.3.26—2022.1.29	2020 年 6 月 20 日还款 2,200.00 万元; 2020 年 12 月 20 日还款 2,200.00 万元;
3	合肥科技农村商业银行 经开区支行	400.00	2019.1.29—2022.1.29	2021 年 6 月 20 日还款 3,300.00 万元; 2021 年 1 月 29 日还款 3,300.00 万元。
4	建设银行合肥濉溪 路支行	7,977.65	2015.6.17—2023.6.16	2020 年至 2022 年, 每年还款 1,900.00 万元; 2023 年 6 月 16 日, 还款 2,277.65 万元。
5	建设银行合肥濉溪 路支行	8,302.03	2018.6.29—2025.6.28	2019 年开始还款, 每年分别于 5 月 15 日和 11 月 15 日还款; 2019 年每期还款 1,000.00 万元; 2020 年每期还款 2,000.00 万元; 2021 年每期还款 3,000.00 万元; 2022 年每期还款 3,500.00 万元; 2023 年每期还款 4,000.00 万元; 2024 年每期还款 2,500.00 万元; 2025 年 6 月 27 日还款 2,000.00 万元。
合计		25,779.68	-	-

注: 2019 年, 标的公司向合肥科技农村商业银行经开区支行借款总额为 11,000.00 万元, 2019 年 4 月末实际借款余额 4,000.00 万元, 还款计划是按照借款合同总额约定还款; 2018 年, 标的公司向建设银行合肥濉溪路支行借款总额为 34,000.00 万元, 2019 年 4 月末实际借款余额为 8,302.03 万元, 还款计划是按照借款合同总额约定还款。

(2) 报告期末, 标的公司的应付债券和其他非流动负债等非金融机构的偿付安排如下:

①应付债券

应付债券系标的公司于 2017 年 3 月和 2017 年 12 月发行的公司债券, 公司债券及还款安排具体情况如下:

债券名称	面值 (万元)	发行日期	期限	余额 (万元)	偿付安排
17 工投 01	10,000.00	2017/3/24	5 年	9,974.23	每年付息一次, 到期一次还本并支付最后一期利息
17 工投 02	40,000.00	2017/12/11	5 年	39,822.67	每年付息一次, 到期一次还本并支付最后一期利息

合计	50,000.00	-	-	49,796.90	-
----	-----------	---	---	-----------	---

注：上述债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

②其他非流动负债

其他非流动负债系合肥市工业投资控股有限公司和合肥城建投资控股有限公司向国家开发银行安徽省分行申请人民币借款用于建设标的公司的地产项目，其他非流动负债及还款安排情况具体如下：

序号	贷款方	贷款银行	借款余额 (万元)	期限	偿付安排
1	合肥市工业投资控股有限公司	国家开发银行安徽省分行	44,899.00	2013.5.17—2023.5.17	2016年12月开始，每年分别于6月20日和12月20日分两期还款； 2018年12月至2019年12月，每期还款3,300.00万元； 2020年6月20日还款3,299.00万元； 2020年12月20日还款1,000.00万元； 2021年至2022年，每期还款6,600.00万元； 2023年5月17日还款7,600.00万元。
2	合肥城建投资控股有限公司	国家开发银行安徽省分行	2,500.00	2013.1.17—2023.1.17	2015年5月开始，每年分别于5月20日和11月20日分两期还款； 2019年5月至2021年11月，每年每期还款350.00万元； 2022年5月20日还款300.00万元； 2022年11月20日还款50.00万元； 2023年1月17日还款50.00万。
合计			47,399.00	-	-

综上，2019年度，标的公司短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他非流动负债和应付债券的余额和实际偿还情况如下：

单位：万元

报表科目	2019年4月末余额	2019年6月末应还款金额	2019年6月已还款金额
短期借款	9,000.00	9,000.00	9,000.00
一年内到期的其他非流动负债	19,000.00	15,650.00	15,650.00
长期借款	25,779.68	-	-
应付债券	49,796.90	-	-
其他非流动负债	47,399.00	3,650.00	3,650.00
合计	150,975.58	28,300.00	28,300.00

由上表可知，截至2019年6月末，标的公司均按照约定偿付安排偿还借款。

2、是否存在偿债压力以及对持续经营能力的影响

（1）偿债能力

报告期内，标的公司的主要偿债能力指标如下：

项目	2019年4月30日/2019年1-4月	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
流动比率	2.49	2.46	3.22
速动比率	1.03	1.36	1.98
资产负债率	61.63%	60.88%	63.83%
息税前利润（万元）	4,168.46	15,850.66	17,025.62
利息保障倍数	2.61	6.74	10.35

2017年末、2018年末及2019年4月末，标的公司流动比率分别为3.22、2.46和2.49，速动比率分别为1.98、1.36和1.03。标的公司2018年的流动比率和速动比率较之2017年有所下降，但指标维持在较高水平，标的公司2019年4月末的流动比率较2018年末有所上升，但速动比率有所下降，主要系2019年1-4月存货增加所致。标的公司的资产流动性较好，整体偿债能力较强。

2017年末、2018年末和2019年4月末标的公司资产负债率为63.83%、60.88%和61.63%，该指标维持稳定，未发生较大波动。

2017年度、2018年度及2019年1-4月，标的公司利息保障倍数分别为10.35、6.74和2.61。该指标在报告期内有所下降，但指标维持在较高水平。

截至2019年4月末，标的公司在银行金融机构中获得的授信及贷款额度为18.35亿元，其中已使用额度8.05亿元，剩余未使用额度为10.30亿元。标的公司与九江银行、合肥科技农村商业银行、建设银行、平安银行和中信银行等多家银行机构建立了良好的合作关系，融资渠道较为通畅。良好的银企关系为标的公司经营资金需求和债务本期支付提供了较有力的保障，标的公司不存在偿债压力。

（2）营运能力指标分析

项目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
应收账款周转率	0.26	0.88	0.86
存货周转率	0.07	0.30	0.32

注：应收账款周转率=当期营业收入/[（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2]；存货周转率=当期营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]。

2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-4 月，标的公司应收账款周转率分别为 0.86、0.88 和 0.26，剔除对安徽巢湖经济开发区管理委员会应收账款的影响，标的公司 2017 年度、2018 年度应收账款周转率分别 3.08、2.74，标的公司应收账款周转率较低系标的公司业务模式决定预售方式相对较少，且应收账款金额水平相对较高所致。

2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-4 月，标的公司存货周转率分别为 0.32、0.30 和 0.07。标的公司所处行业为房地产行业，该行业内的普遍现象为存货周转率较低，主要原因系房地产项目开发建设投入较大，存货规模较大，占用资金量较大。

报告期内，标的公司经营活动现金流入与借款余额如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入	32,353.71	61,264.41	61,666.74
借款余额	150,975.58	144,697.98	168,828.79

总体上看，标的公司的销售产品等经营活动现金持续流入，而且 2019 年 1-4 月经营活动现金流入较好，经营活动现金流入将为标的公司的持续经营提供资金支持。

2019 年 6 月，标的公司与九江银行合肥包河支行的 9,000.00 万元借款到期后，2019 年 7 月，与九江银行合肥包河支行签订新的借款合同，借款 20,000.00 万元用于标的公司项目建设。标的公司在遵守制定的借款偿付计划的同时，与银行保持良好的合作关系，保证金融机构提供稳定的资金支持。

（三）结合报告期内采购情况、应付账款的信用周期、经营活动现金流量情况等，补充披露标的资产应付账款金额合理性，应付账款形成原因，与业务规模匹配性，报告期内是否存在无力按时付款的情形，并结合标的资产未来经营现金流情况，补充披露未来付款安排

1、结合报告期内采购情况、应付账款的信用周期、经营活动现金流量情况等，补充披露标的资产应付账款金额合理性，应付账款形成原因，与业务规模匹配性

标的公司属于工业地产行业，行业上游产业主要包括建筑行业、建材行业以及机械设备行业等，其采购内容主要包括项目工程服务、建材以及土地等。报告期内，标

的公司应付账款主要为应付工程款、工程质保金等。报告期各期末，其应付工程款等款项占全部应付账款 99%以上，具体情况如下：

单位：万元

期间	应付工程款、质保金及货款	应付账款期末余额	占比（%）
2019 年 4 月 30 日	12,578.70	12,663.45	99.33
2018 年 12 月 31 日	15,528.66	15,536.30	99.95
2017 年 12 月 31 日	11,005.16	11,044.98	99.64

标的公司与工程类供应商约定，按照工程量及施工进度支付合同工程款，并按照合同总额的一定比例约定为工程质保金，待质保期结束并且不存在质保问题时方可支付质保金。

报告期各期，标的公司购买商品、接受劳务支付的现金如下表所示：

报告期	金额（万元）
2019 年 1-4 月	40,342.47
2018 年度	46,887.59
2017 年度	53,261.40

报告期各期，标的公司应付账款周转天数情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-4 月/2019 年 4 月 30 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	2017 年度/2017 年 12 月 31 日
应付账款余额	12,663.45	15,536.30	11,044.98
营业成本	10,017.35	36,451.57	33,270.95
应付账款周转天数	168.91	131.26	135.46

2017 年和 2018 年，标的公司应付账款周转天数较为稳定。

报告期各期末，标的公司应付账款余额占开发成本比例情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款余额	12,663.45	15,536.30	11,044.98
开发成本	96,373.48	61,401.31	48,799.38
应付账款余额占开发成本比例（%）	13.14	25.30	22.63

报告期各期末，标的公司应付账款余额占开发成本的比例分别为 13.14%、25.30%、22.63%，其中 2017 年末和 2018 年末应付账款余额占开发成本的比例较为稳定。

综上所述，结合报告期内采购情况、应付账款的信用周期、经营活动现金流量情况等分析，标的公司应付账款期末余额主要为未付工程款和工程质保金，应付账款期末余额占开发成本期末金额的比例相对稳定，报告期末应付账款余额具有合理性，与标的公司的业务规模匹配。

2、报告期内是否存在无力按时付款的情形，并结合标的资产未来经营现金流情况，补充披露未来付款安排

2017 年、2018 年及 2019 年 1-4 月，标的资产实现净利润分别为 11,633.74 万元、10,207.10 万元和 1,955.29 万元，同期标的资产经营活动产生的现金流入金额分别为 61,666.74 万元、61,264.41 万元和 32,353.71 万元，标的资产经营现金流入情况良好。

报告期各期末，标的资产货币资金明细如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	0.36	1.29	1.06
银行存款	42,852.77	51,160.77	75,335.48
合计	42,853.13	51,162.05	75,336.53

报告期各期末，标的资产的货币资金余额分别为 42,853.13 万元、51,162.05 万元、75,336.53 万元，货币资金充足，而且标的资产货币资金中不存在受限的情形。

标的公司未来工程款付款计划将严格按照施工合同约定条款以及工程量和工程施工进度进行付款，报告期内不存在无力按时付款的情形。

（四）补充披露标的资产其他应付款形成原因、商业背景及合理性，会计处理方式是否符合企业会计准则规定

1、标的资产其他应付款形成原因、商业背景及合理性

报告期各期末，标的资产其他应付款按款项性质列示如下：

单位：万元

项目	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

保证金	6,000.67	6,561.56	6,938.76
关联方往来款	25,904.79	25,418.70	15,397.41
金融城项目合作款	22,370.73	9,800.00	-
其他款项	2,681.54	2,079.30	1,892.95
合计	56,957.73	43,859.57	24,229.13

报告期各期末，标的资产其他应付款中保证金主要为标的资产各项目园区租售客户缴纳的租售保证金，其他款项主要为水电费等代收代付款项。

其他应付款期末余额中关联方往来款为合肥市工业投资控股有限公司、合肥市产业投资控股(集团)有限公司单位资金往来款，其中对合肥市工业投资控股有限公司其他应付款 2017 年末、2018 年末、2019 年 4 月末金额分别为 15,397.41 万元、25,397.44 万元、25,883.53 万元。

2018 年末和 2019 年 4 月末，其他应付款中金融城项目合作款为合肥庐阳产业发展投资控股有限公司为“合肥金融生态城”项目垫付的土地出让金。

因此，标的资产其他应付款符合其实际业务开展情况，具有合理性。

2、标的资产会计处理方式是否符合企业会计准则规定

报告期内，标的资产收到保证金、资金往来款及其他款项等时，按实际收到的金额，借记“银行存款”科目，同时贷记“其他应付款”科目。标的资产实际支付上述金额时，借记“其他应付款”科目，同时贷记“银行存款”科目。

因此，标的资产报告期内对其他应付款的会计处理符合《企业会计准则》的规定。

（五）补充披露本次交易尚需履行的债券相关审批、备案或其他程序，以及未履行相关程序对本次交易的影响

1、合肥产投下属子公司新兴产业投资有限公司已于 2019 年 7 月 12 日在香港召开债券持有人会议(2020 年到期的 30,000 万美元 4.25%年利率的担保债券)，审议并通过了合肥产投“出售间接拥有的子公司”提案，即本次重组事项。

2、根据《债券持有人会议规则》第九条之规定“在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：10、发生对其他对债券持有人权益有重大影响的事项”，但《债券持有人会议规则》并未对“重大影响的事项”作出明确约定，

根据中国证监会《债券管理办法》第四十五条之规定“公开发行公司债券的发行人应当及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：（六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十”。工业科技拟划转的 8 处公租房相关资产及负债经审计的账面净值为 1.34 亿元，占工业科技 2018 年末净资产的比例约为 8.7%，未超过公司净资产的 10%，因此，本次资产无偿划转不构成上述重大事项，不属于《债券持有人会议规则》第九条规定的应当召开债券人会议的情形。

为充分保障债券持有人的权益，工业科技主动召集债券持有人会议审议上述资产无偿划转事项。2019 年 6 月 6 日，工业科技在上海证券交易所网站公告了《关于召开合肥工投工业科技发展有限公司“17 工投 01”、“17 工投 02”2019 年第一次债券持有人会议的通知》，定于 2019 年 7 月 1 日召开债权人会议，审议《关于无偿划转部分资产的议案》。

2019 年 7 月 1 日，工业科技召开其发行的“17 工投 01”、“17 工投 02”两只债券的债券持有人会议，审议《关于无偿划转部分资产的议案》。根据《债券持有人会议规则》第二十二条之规定“债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上(包含三分之二)的债券持有人(或债券持有人代理人)参与方为有效”，由于参加“17 工投 01”、“17 工投 02”2019 年第一次债券持有人会议的债券持有人或其代理人持有的债券未偿还本金数额均未达到上述参会比例要求，未能形成有效决议。

综上，合肥产投海外债券持有人会议已审议并通过了本次重组事宜；工业科技公司债券持有人会议审议的无偿划转事宜不属于《债券持有人会议规则》规定的应当召开债券持有人会议的情形，因此，工业科技未取得债券持有人会议同意而无偿划转资产的行为未违反《债券管理办法》及《债券持有人会议规则》的相关规定。本次交易不存在尚需履行的债券相关审批、备案或其他程序。

（六）逐笔补充披露报告期内银行贷款转贷涉及的借款合同签订主体、资金划转路径、借款期限、利率及相关款项的归还情况，并进一步补充披露相关贷款转贷情形是否构成重大违法行为，是否存在受到被处罚风险，标的资产内控制度是否健全并有效执行

1、报告期内银行转贷情况

根据《安徽省利用国家开发银行政策性贷款管理试行办法》第三条规定：省政府授权省投资集团公司、省信用担保集团公司、省交通投资集团公司、合肥市国有资产控股公司作为国家开发银行与安徽省人民政府签订的《开发性金融合作协议》（以下简称“《合作协议》”）项下的融资平台，按确定的总借款额度分别同开发银行签订《总借款合同》等，负责办理管辖范围内贷款的借入、使用和偿还。第九条规定：融资平台即为借款主体，为依法登记的独立法人，在《总借款合同》项下，与开发银行省分行签订《项目借款合同》，负责贷款的统借统还；签订《项目委托贷款合同》或《贷款资金使用协议》，将贷款转贷至用款主体(最终使用贷款、承担项目建设任务的单位)，承担约定的责任和义务；也可采取开发银行省分行、借款主体及用款主体三方签订《借款合同》等方式。借款主体负责对归口的贷款项目进行监督管理，实现项目建设目标。第十一条规定：（四）借款主体与用款主体不一致时，借款主体依据《项目借款合同》，与用款主体签订《项目委托贷款合同》或《贷款资金使用协议》等合同。

合肥市人民政府根据（皖政办[2006]29号）并结合合肥市实际情况，制定了《合肥市利用国家开发银行政策性贷款管理暂行办法》，第十三条规定：“贷款资金实行‘专户管理、封闭运行’。（一）融资平台在开行安徽省分行开立贷款帐户，专门用于核算开行政策性贷款的借入、转贷（拨）和支付”，第十五条规定：“坚持‘谁借款，谁偿还’原则。开发银行安徽省分行根据项目《借款合同》约定，按时向借款主体发出还本付息通知书，借款主体转发给用款主体，用款主体负责按期足额将还款资金划到借款主体在开行设立的还款帐户，由借款主体向开行办理相关还款手续等”。

因此，根据上述相关政策等规定和要求，合肥市建设投资控股(集团)有限公司（以下简称“合肥建投集团”）作为合肥市保障性住房项目融资平台，其统一向国家开发银行融资，合肥城建投资控股有限公司（以下简称“合肥城建投资”）作为合肥建投集团全资子公司，受合肥建投集团委托，负责向国家开发银行安徽省分行申请中长期贷款，专项用于合肥市公租房项目的建设。因此，合肥城建投资与国家开发银行签署借款合同后，再与工业科技签署转贷协议，将借款转用于工业科技公租房项目建设。

工业控股作为合肥市工业园区标准化厂房项目融资平台，负责向国家开发银行安徽省分行申请中长期贷款，专项用于合肥市标准化厂房及配套设施项目的建设。因此，

工业控股与国家开发银行签署借款合同后，再与工业科技签署转贷协议，将借款转用于标准化厂房建设。

截至 2019 年 4 月 30 日，银行贷款转贷涉及的借款合同签订主体、资金划转路径、借款期限、利率及相关款项的归还情况如下表所示：

贷款经办行	转贷人	贷款人	贷款金额(万元)	转贷金额(万元)	资金划转路径	借款/转贷期限	借款/转贷利率	还款情况
国家开发银行安徽省分行	合肥城建投资控股有限公司	工业科技	5,000	5,000	国开行-合肥城建投资控股有限公司-工业科技	2013.01.17-2023.01.17	同期贷款基准利率	已还 2,500万元
国家开发银行安徽省分行	工业控股	工业科技	50,000	43,000	国开行-工业控股-工业科技	2014.06.27-2023.05.17	同期贷款基准利率上浮 10%	已还 74,801万元
国家开发银行安徽省分行	工业控股	工业科技	100,000	5,700	国开行-工业控股-工业科技	2013.05.17-2023.05.17	同期贷款基准利率	
				19,500				
				39,500				
				12,000				

2、相关贷款转贷情形不构成重大违法行为，不存在受到被处罚的风险

上述转贷行为，是根据相关政策规定和要求而进行的，并不存在通过供应商等取得银行贷款或为客户提供银行贷款资金走账通道等情形。合肥城建投资为转贷人、工业科技为贷款人的贷款，贷款用途与合肥城建投资与国家开发银行安徽省分行签订的《借款合同》一致，专用于公租房项目建设；工业控股为转贷人、工业科技为贷款人的贷款，贷款用途与工业控股与国开行安徽省分行签订的《借款合同》一致，专用于标准化厂房及配套设施项目建设。上述贷款专款专用，不存在转移贷款用途、挪用资金的情形；该种行为符合上述贷款管理办法的规定，不存在危害金融机构权益和金融安全的情形。上述贷款转贷行为不构成重大违法违规行为。

截至目前，工业科技已按照《借款合同》的要求按期还本付息，未因上述情形被相关主管部门处罚，也未因上述情形被纳入到银行监管记录，不存在因此被处罚的风险。

3、标的资产内控制度健全并有效执行，内部控制不存在重大缺陷

标的公司已按照《公司法》、《企业内部控制基本规范》等法律法规及部门规章

的要求，制定了《财务审批制度》、《内部控制审计制度》、《财务管理制度》、《融资管理办法》等内部控制制度与财务管理制度，对公司内部控制、财务操作、资金及融资管理以及内部审计工作流程等予以了明确规定。标的公司现有的内部控制制度、财务管理制度基本能够适应公司管理的要求，能够对标公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供保证，内部控制不存在重大缺陷。

二、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）标的公司财务状况分析”之“2、负债结构分析”之“（2）应付账款”、“（4）其他应付款”和“（9）其他非流动负债”、“（四）标的资产资产负债率水平合理性，以及相关财务风险及应对措施”、“（五）未来标的资产负债的偿付安排以及对持续经营能力的影响”，以及“重大事项提示”之“九、本次交易已履行的和尚需履行的决策程序及报批程序”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，标的公司资产负债率水平具有合理性，与同行业可比上市公司不存在重大差异，制定了相关财务风险管控措施；标的公司不存在偿债压力以及影响持续盈利能力的情形；报告期末应付账款余额具有合理性，与标的公司的业务规模匹配，不存在无力按时付款的情形；报告期内其他应付款符合其实际业务开展情况，具有合理性，会计处理符合企业会计准则规定；本次交易不存在尚需履行的债券相关审批、备案或其他程序；标的公司贷款转贷情形不构成重大违法行为，不存在因此被处罚的风险，标的公司内控制度健全并有效执行。

问题二十：申请文件显示，1)报告期各期，标的资产主营业务毛利率分别为38.14%、38.26%、38.73%。2)报告期各期，标的资产销售费用分别为1,573.42万元、1,118.36万元和396.64万元，占期间费用的比重分别为30.56%、20.63%和13.20%。请你公司：1)结合同行业可比公司毛利率情况、相关项目地区房地产政策变动、房价走势变化等，补充披露标的资产毛利率水平合理性，毛利率稳步增长的原因。2)结合

销售费用构成、销售政策变化情况等，补充披露报告期内标的资产销售费用逐年下降原因及合理性，销售费用发生额与标的资产业务规模匹配性，并补充披露标的资产销售和管理人员数量、员工薪酬费用与业务规模的匹配性。3)补充披露报告期各期标的资产利息支出资本化、费用化金额,明确说明利息支出资本化金额是否准确，会计处理是否符合企业会计准则的相关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

答复：

一、【说明与分析】

（一）结合同行业可比公司毛利率情况、相关项目地区房地产政策变动、房价走势变化等，补充披露标的资产毛利率水平合理性，毛利率稳步增长的原因

1、同行业可比上市公司主营业务毛利率情况具体如下：

证券代码	证券简称	2018 年度（%）	2017 年度（%）
600082.SH	海泰发展	20.92	7.73
600639.SH	浦东金桥	51.89	67.08
600648.SH	外高桥	25.90	24.65
600848.SH	上海临港	57.68	54.20
600133.SH	东湖高新	15.15	13.54
600215.SH	长春经开	15.99	18.04
600463.SH	空港股份	11.40	15.00
600604.SH	市北高新	42.41	40.04
600658.SH	电子城	64.51	61.93
600895.SH	张江高科	53.68	45.30
600340.SH	华夏幸福	41.59	48.10
中位值		41.59	40.04
平均值		36.47	35.96
标的公司		38.26	38.14

通过上表可知，与同行业可比公司相比，标的公司报告期内主营业务毛利率与行业平均水平及中位值接近；且 2018 年同行业可比公司毛利率的中位值、平均值较 2017 年均有所提升，与标的公司毛利率变动趋势相同。

综上所述，标的公司的毛利率水平具有合理性。

2、相关项目地区房地产政策变动、房价走势变化

产业园区已经成为我国经济发展的重要载体，政府部门相继出台一系列鼓励政策，在园区规划、园区开发、园区建设等方面进一步加大扶持力度。合肥市作为安徽省工业领跑城市，不断探索产业园区工业化、城市化路径，政府通过财政扶持、建设优惠补贴等措施，全面提升释放产业园区的经济引领能力，推动产业园区成为合肥市对外开放主阵地及产业升级的主引擎。

报告期内，标的公司相关项目地区房地产政策变动情况详见本回复“问题七”之“（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”。

报告期内，标的公司主要开发项目所在区域市场均价未发生重大不利变化，具体变动情况详见本回复“问题七”之“（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”。

综上，报告期内，标的公司所在区域工业地产行业相关政策较为稳定，周边区域厂房价格报告期内未发生重大不利变化，毛利率较为稳定。

（二）结合销售费用构成、销售政策变化情况等，补充披露报告期内标的资产销售费用逐年下降原因及合理性，销售费用发生额与标的资产业务规模匹配性，并补充披露标的资产销售和管理人员数量、员工薪酬费用与业务规模的匹配性

1、报告期内标的资产销售费用逐年下降原因及合理性

报告期各期，标的公司销售费用情况如下所示：

单位：万元

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
职工薪酬	286.55	72.24	726.14	64.93	688.02	43.73
广告宣传费	96.73	24.39	249.67	22.32	537.91	34.19
咨询费	1.81	0.46	70.89	6.34	167.40	10.64
其他	11.55	2.91	71.66	6.41	180.09	11.45

合计	396.64	100.00	1,118.36	100.00	1,573.42	100.00
----	--------	--------	----------	--------	----------	--------

由上表可知，报告期各期，标的公司的销售费用中广告宣传费、咨询费及其它呈现逐年下降的趋势，具体分析如下：

（1）广告宣传费

销售费用中广告宣传费主要核算的是广告发布费、广告牌制作费、展位费等。

2017 年度和 2018 年度，标的公司广告宣传费分别为 537.91 万元、249.67 万元，占销售费用的比例分别为 34.19%、22.32%。2018 年度，广告宣传费较 2017 年度有所下降，主要为 2017 年度，标的公司举办十周年庆典，当期在合肥新桥国际机场、合肥滨湖国际会展中心、合六叶高速公路、报纸、合肥公交等投放较多广告，导致 2017 年度广告宣传费较高。

（2）咨询费

销售费用中的咨询费主要为向第三方机构支付的销售推广服务费。2017 年度，标的公司为促进合肥智慧产业园的厂房销售，支付 170.00 万元推广服务费，导致 2017 年度咨询费较高。

（3）其他

2017 年度，标的公司为庆祝成立十周年，支付 2017 年“创客中国”安徽省创新创业大赛费用 84.20 万元，导致 2017 年度销售费用中其他项目金额较大。

综上所述，由于 2017 年度推广活动的需要，标的公司销售费用发生额较大，而 2018 年度未发生大额销售推广活动，导致销售费用有所下降。

2、销售费用发生额与标的资产业务规模匹配性

报告期各期，标的公司销售费用率情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
销售费用	396.64	1,118.36	1,573.42
销售费用-职工薪酬	286.55	726.14	688.02
营业收入	16,345.86	59,061.80	54,411.14

销售费用率（%）	2.43	1.89	2.89
职工薪酬占营业收入比例（%）	1.75	1.23	1.26

如剔除上述 2017 年度标的公司成立十周年庆典活动等相关费用，标的公司 2017 年度和 2018 年度销售费用率分别为 1.99%、1.89%，两年销售费用率变化较小，较为稳定。

2019 年 1-4 月，销售人员薪酬占营业收入的比例为 1.75%，较 2017 年度的 1.26%、2018 年度的 1.23%有所上升，主要由于标的公司从 2019 年 1 月进一步优化调整各项目招商人员的薪资结构。

综上分析，报告期各期，标的公司的销售费用发生额与业务规模相匹配。

3、标的资产销售和管理人员数量、员工薪酬费用与业务规模的匹配性

报告期各期，标的公司销售和管理人员数量情况如下表所示：

人员分类		2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
管理人员	人数	80	84	81
	总金额（万元）	475.26	1,394.15	1,247.84
	人均月平均工资（万元）	1.49	1.38	1.28
销售人员	人数	45	45	48
	总金额（万元）	286.55	726.14	688.02
	人均月平均工资（万元）	1.59	1.34	1.19
管理和销售人员薪酬（万元）		761.81	2,120.29	1,935.86
营业收入（万元）		16,345.86	59,061.80	54,411.14
薪酬占营业收入比例（%）		4.66	3.59	3.56

注：上述人员数量为各报告期按月平均人员数量。

标的公司主要从事产业园工业地产项目的开发、销售、出租及管理，标的公司招商部负责项目的营销策划、市场定位、销售组织与管理等工作，同时，产业园区管委会及项目当地招商管理部门也会协助公司进行招商销售及租赁工作。报告期内，销售人员数量较为稳定，与实际招商工作匹配。标的公司的管理人员主要为高管以及各职能部门人员，报告期内人员数量较为稳定。

报告期各期，标的公司员工月人均工资呈逐年上涨趋势，主要原因为报告期内随

着标的公司业务规模的扩大、经营利润的增加，标的公司给予员工更好的薪酬福利，相应员工人均工资也有所增长。

报告期内，标的公司销售和管理人员薪酬占营业收入的比例分别为 3.56%、3.59%、4.66%，占比较为稳定，销售和管理人员薪酬与业务规模具备匹配性。

综上所述，报告期内标的公司销售及管理人員数量较为稳定，随着业务发展，人均工资有所提升，职工薪酬费用也随之增长，销售和管理人員数量、职工薪酬与业务发展规模匹配

（三）报告期各期标的资产利息支出资本化、费用化金额，明确说明利息支出资本化金额是否准确，会计处理是否符合企业会计准则的相关规定

报告期各期，标的公司利息资本化、费用化金额如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
利息资本化	1,382.47	4,228.97	4,768.66
利息费用化	1,759.59	3,692.56	2,209.70
合计	3,142.06	7,921.53	6,978.36

标的公司在借款费用已发生、园区项目主体工程已建设、第一笔主体工程款支付等三个条件同时满足的情况下，开始进行利息资本化，园区项目已竣工则停止利息资本化。

根据《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

综上，报告期内，标的公司利息资本化金额准确，会计处理符合企业会计准则的规定。

二、【补充信息披露】

上市公司已在重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（二）标的公司经营成果分析”之“3、毛利率情况分析”、“4、期间费用分析”中进行了补充披露。

三、【中介机构核查意见】

经核查，独立财务顾问认为，报告期内，标的公司毛利率水平与同行业公司相比不存在重大差异，所在区域政策、销售价格未发生重大变化，毛利水平具有合理性；销售费用变化与相关推广活动匹配，其变动具有合理性，销售费用发生额与业务规模相匹配，标的公司销售和管理人员数量、员工薪酬与业务规模相匹配；标的公司利息资本化金额准确，会计处理符合企业会计准则的规定。