

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

关于对合肥城建发展股份有限公司的重组问询函的回复

深圳证券交易所：

根据贵所 2019 年 7 月 9 日《关于对合肥城建发展股份有限公司的重组问询函》中小板重组问询函（需行政许可）[2019]第 29 号（简称“问询函”）的要求，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“会计师”）就问询函涉及会计师核查和说明的部分回复如下：

下文回复意见中涉及到的简称释义如下：

工业科技或标的公司	指	合肥工投工业科技发展有限公司
会计师	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

本回复除特别说明外，所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和不符的情况，均为四舍五入原因造成。

问题 4、2017 至 2018 年度，工业科技的收入主要来源于房屋销售和房屋租赁。

(1) 请列示工业科技各主要园区房屋销售和租赁收入的具体情况 & 收入确认方法。

(2) 请补充披露标的公司各园区在建项目和拟建项目的预期进展，并结合标的公司各园区的地理位置、所在地区招商引资政策、周边环境、预计可售面积、销售计划等，补充说明标的公司未来盈利能力。

(3) 请补充披露未来 12 个月内，标的公司各园区主要租约到期和续约情况。

(4) 请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、请列示工业科技各主要园区房屋销售和租赁收入的具体情况 & 收入确认方法。

(一) 各主要园区房屋销售和租赁收入的具体情况

报告期内，工业科技各主要园区房屋销售的具体情况如下：

序号	项目名称	销售结转面积 (平方米)		销售结转收入 (万元)	
		2017 年	2018 年	2017 年	2018 年
1	立恒工业广场项目	25,129.08	23,858.99	4,704.25	4,802.56
2	立恒工业广场二期	32,481.16	46,652.46	8,352.03	12,478.78
3	兴庐科技产业园	2,767.15	68,728.81	627.42	15,161.59
4	创智天地项目	19,631.50	10,690.80	9,069.91	4,883.35
5	巢湖花山工业园项目	2,089.00	922.97	388.70	169.65
6	巢湖科技创新园项目	9,692.60	9,215.08	2,556.55	1,889.78
7	庐江科技产业园项目	15,191.86	9,219.93	2,898.22	1,564.77
8	阜阳中小企业园项目	1,733.58	17,165.97	337.13	3,409.80
9	皖北科技产业园项目	1,290.00	-	293.63	-
10	临港新兴产业园项目	741.00	3,682.00	157.84	692.82
11	舒城中小企业园项目	6,382.90	-	1,352.85	3.25
12	定远创智产业园项目	14,034.00	-	1,958.02	-
13	临庐新兴产业园项目	22,733.00	10,952.00	3,855.72	2,474.49
14	龙子湖中小企业产业园项目	-	21,164.00	-	4,377.30
15	合肥智慧产业园项目	-	3,321.00	-	1,182.63
合计		153,896.83	225,574.01	36,552.26	53,090.75

(二) 报告期内，工业科技各主要园区租赁收入的具体情况如下：

序号	项目名称	租赁收入（万元）	
		2017年	2018年
1	立恒工业广场项目	616.45	319.99
2	立恒工业广场二期	413.50	623.03
3	兴庐科技产业园	1,188.70	728.56
4	创智天地项目	149.32	332.61
5	巢湖花山工业园项目	703.18	763.83
6	巢湖科技创新园项目	260.78	299.56
7	庐江科技产业园项目	312.94	144.20
8	阜阳中小企业园项目	416.11	314.71
9	皖北科技产业园项目	273.88	290.85
10	临港新兴产业园项目	80.17	139.57
11	舒城中小企业园项目	147.27	287.82
12	定远创智产业园项目	-	24.18
13	临庐新兴产业园项目	-	11.18
14	合肥智慧产业园项目	-	180.36
合计		4,562.30	4,460.46

(三) 工业科技各主要园区房屋销售和租赁收入的收入确认方法

1、房屋销售的收入确认方法

标的公司在厂房完工并验收合格，签订了房屋销售合同，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，确认收入的实现。

2、租赁收入的收入确认方法

根据标的公司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。

二、补充披露标的公司各园区在建项目和拟建项目的预期进展，并结合标的公司各园区的地理位置、所在地区招商引资政策、周边环境、预计可售面积、销售计划等，补充说明标的公司未来盈利能力。

(一) 请补充披露标的公司各园区在建项目和拟建项目的预期进展

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

（二）结合标的公司各园区的地理位置、所在地区招商引资政策、周边环境、预计可售面积、销售计划等，补充说明标的公司未来盈利能力

标的公司各园区的地理位置及周边环境如下：

序号	项目名称	地理位置和周边环境
1	立恒工业广场项目	位于肥西经济开发区桃花工业园内，项目地处水陆空立体运输网络的中心地带，位置优越，交通便捷。
2	立恒工业广场二期项目	
3	创智天地项目	位于合肥市庐阳区工业园内，距离市中心、绕城高速北入口和合肥火车站均较近，交通较为便捷。
4	兴庐科技产业园项目	
5	庐江科技产业园项目	位于庐江经开区移湖西路南侧
6	巢湖科技创新园项目	位于巢湖市向阳路与白鹤路交口
7	阜阳中小企业园项目	位于阜阳合肥现代产业园内合肥大道与天柱山路交口，周边主要为阜阳佳海产业新城，占地约2200亩
8	颍上皖北科技园项目	位于颍上县经济开发区管鲍路与高速延伸路交口
9	巢湖花山工业园项目	位于巢湖经开区兴业大道与秀湖路交口
10	定远创智产业园项目	位于定远县经济开发区藕塘路与泉坞山大道交口
11	临庐新兴产业园项目	位于临泉县临庐现代产业园内，东邻汇泉路、西邻丰秀路

序号	项目名称	地理位置和周边环境
12	合肥智慧产业园项目	位于新站高新技术产业园文忠路与相山路
13	寿县临港新兴产业园项目	位于寿县蜀山现代产业园新桥大道与科学大道交口，距离4E级合肥新桥国际机场约5公里，交通便利
14	舒城中小企业园项目	位于舒城杭埠镇经济开发区
15	蚌埠龙子湖中小企业产业园项目	位于蚌埠市龙子湖区高铁工贸园内
16	庐江创新产业园项目	位于庐江县同大工业园内
17	长临河科创小镇（启动区）项目	位于肥东县长临河镇长黄路与店忠路交叉口向东约1公里，项目位于肥东县南端，南接巢湖、西邻滨湖，紧邻省会合肥市，区位优势，水陆交通便捷，具有承东启西和连接南北的良好区位优势条件。
18	合肥金融生态城项目	位于合肥市庐阳区四里河板块，项目交通便利，地块周边已具备完善的交通路网、西侧为铂悦庐州府、东侧为万科森林公园等小区，人文环境较好，北距北二环不到300米，南侧一路之隔即为二环内的城市公园庐州公园。

根据《合肥市培育新动能促进产业转型升级推动经济高质量发展若干政策实施细则》，鼓励企业入驻以及建设标准化厂房，并给予一定奖励。根据《肥西县培育新动能促进产业转型升级推动经济高质量发展若干政策》，鼓励推广应用标准化厂房，对入园企业给予一定奖励。

综上，标的公司相关园区地理位置及周边环境具有一定优势，相关招商引资政策有利于吸引企业入驻园区、引导产业聚集。

截至2018年12月31日，标的公司各园区可售面积以及销售计划情况如下所示：

序号	项目名称	可售面积 (平方米)	计划销售面积(平方米)		
			2019年E	2020年E	2021年E
1	立恒工业广场项目	24,412.77	12,000.00	12,412.77	-
2	立恒工业广场二期	138,019.18	50,000.00	45,000.00	43,000.00
3	兴庐科技产业园	72,838.40	15,000.00	20,000.00	37,000.00
4	创智天地项目	83,910.52	25,000.00	25,000.00	33,000.00
5	巢湖花山工业园项目	100,862.03	28,000.00	32,000.00	40,000.00
6	巢湖科技创新园项目	96,411.60	30,000.00	35,000.00	30,000.00
7	庐江科技产业园项目	35,492.95	9,000.00	12,000.00	14,000.00
8	阜阳中小企业园项目	81,471.12	25,000.00	26,000.00	30,000.00
9	皖北科技产业园项目	62,558.93	20,000.00	20,000.00	22,000.00

10	临港新兴产业园项目	49,446.53	15,000.00	20,000.00	14,000.00
11	舒城中小企业园项目	60,627.43	15,000.00	20,000.00	25,000.00
12	定远创智产业园项目	16,295.46	-	6,000.00	10,000.00
13	临庐新兴产业园项目	931.05	-	931.05	-
14	合肥智慧产业园	27,494.00	1,500.00	9,000.00	13,000.00
合计		850,771.97	245,500.00	283,343.82	311,000.00

注：可售面积为标的公司存货-开发产品和投资性房地产-厂房面积，上述房屋已完成竣工验收，可对外销售。

综上，一方面，根据现有项目可售面积，标的公司现有项目有利于保障其未来盈利能力；另一方面，本次交易完成后，标的公司将在多个方面与上市公司进行融合，发挥协同效应，不断获取项目及土地，不断增强未来持续盈利能力。

三、补充披露未来 12 个月内，标的公司各园区主要租约到期和续约情况

标的公司主要收入来源为房屋销售收入，其开发的产业园区项目主要用于对外销售，但由于产业园的周边环境、人员聚集、政策等配套招商环境的培育需要一定时间，因此在运营初期对于部分厂房采用出租的方式吸引企业入驻，在园区逐步成熟的过程中不断实现销售。截止 2020 年 7 月，标的公司各园区租约到期情况如下所示：

序号	项目名称	租约到期面积（平方米）
1	立恒工业广场项目	2,737.03
2	立恒工业广场二期项目	19,055.97
3	兴庐科技产业园项目	11,375.00
4	庐江科技产业园项目	2,125.00
5	巢湖科技创新园项目	7,650.00
6	阜阳中小企业园项目	3,840.00
7	颍上皖北科技园项目	5,711.48
8	巢湖花山工业园项目	27,649.00
9	寿县临港新兴产业园项目	17,119.00
10	舒城中小企业园项目	7,432.58

随着标的公司园区配套服务不断成熟，客户对园区的认可度不断提升。报告期内，标的公司对外出租园区较为成熟，整体出租率波动较小，出租单价及出租收入较为稳定。标的公司对即将到期的租约，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初稿，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。

四、请会计师核查并发表明确意见

经核查，会计师认为：公司已经补充披露标的公司各园区在建项目和拟建项目的预期进展，以及未来 12 个月内标的公司各园区主要租约到期和续约情况；标的公司现有项目有利于保障其盈利能力。

容诚会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

二〇一九年七月十五日