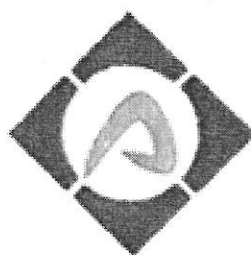


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

合肥工投工业科技发展有限公司开发产品、投资性房地产减值测试项目 资产评估报告

皖中联国信评报字(2020)第 136 号



安徽中联国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇二〇年四月二十七日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3434020001202000057

资产评估报告名称： 合肥工投工业科技发展有限公司开发产品、投资性房地产减值测试项目资产评估报告

资产评估报告文号： 皖中联合国信评报字(2020)第136号

资产评估机构名称： 安徽中联合国信资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 何国荣(资产评估师)、魏然(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
释 义.....	2
摘 要.....	3
资产评估报告.....	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告报告日	25
附件目录	28

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



释 义

一、本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币。

二、合肥工投工业科技发展有限公司及其下属企业简称

序号	单位名称	简称
1	合肥工投工业科技发展有限公司	工业科技
2	合肥工投工业科技发展有限公司本部	工业科技本部
3	合肥工投工业科技发展有限公司庐江分公司	庐江分公司
4	合肥工投工业科技发展有限公司巢湖分公司	巢湖分公司
5	合肥工投工业科技发展有限公司阜阳分公司	阜阳分公司
6	合肥工投工业科技发展有限公司寿县分公司	寿县分公司
7	合肥工投工业科技发展有限公司舒城分公司	舒城分公司
8	合肥工投工业科技发展有限公司临泉分公司	临泉分公司
9	合肥新站工投工业科技有限公司	新站公司
10	合肥工投工业科技定远有限公司	定远公司
11	合肥工投工业科技颍上有限公司	颍上公司
12	合肥庐阳工投工业科技有限公司	庐阳公司
13	合肥工投工业科技肥西有限公司	肥西公司

三、其他单位简称

序号	单位名称	简称
1	合肥城建发展股份有限公司	合肥城建
2	容诚会计所容诚会计师事务所(特殊普通合	容诚会计所
3	合肥市人民政府国有资产监督管理委员会	合肥市国资委
4	合肥市工业投资控股有限公司	工投控股公司
5	合肥市产业投资控股(集团)有限公司	产投集团
6	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	兴泰控股



合肥工投工业科技发展有限公司开发产品、投资性房地产减值测试项目 资产评估报告

摘 要

皖中联信评报字(2020)第 136 号

安徽中联信资产评估有限责任公司接受合肥城建发展股份有限公司委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对合肥城建股份有限公司重组合肥工投工业科技发展有限公司时采用市场法评估的开发产品、投资性房地产在 2019 年 12 月 31 日及相关前提下的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、评估目的:根据《合肥城建发展股份有限公司与合肥市工业投资控股有限公司之附生效条件的发行股份购买资产协议之补充协议》,需在交易实施完毕后三年内每一会计年度结束后对涉及采用市场法进行评估的厂房建筑物进行减值测试。

本次资产评估的目的是反映工业科技时采用市场法评估的开发产品、投资性房地产在评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为合肥城建重组工业科技时采用市场法评估的开发产品、投资性房地产在本次评估基准日的价值;评估范围为评估对象所涉及的开发产品、投资性房地产。合肥城建重组工业科技时以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日采用市场法评估的开发产品账面价值为 65,965.90 万元、投资性房地产账面价值为 66,319.38 万元,合计为 132,285.28 万元。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2019 年 12 月 31 日。

五、评估方法:市场法。

六、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,采用市场法评估的评估范围内的开发产品、投资性房地产在评估基准日的评估结论具体如下:



单位：万元

资产类别	内容	2018年12月31日 账面价值	2018年12月31日 评估价值	2019年12月31日 评估价值	2019年比 2018评估 价值增值	增值率 (%)
存货-开发产品	厂房建筑物	65,965.90	69,788.50	72,419.97	2,631.47	3.77
投资性房地产-厂房	厂房建筑物	66,319.38	70,981.52	72,062.96	1,081.44	1.52
合计		132,285.28	140,770.02	144,482.94	3,712.92	2.64

注1：上表金额是对工业科技及分子公司的开发产品、投资性房地产的简单加总。

注2：因颍上公司、庐阳公司、肥西公司为工业科技的控股子公司，《合肥城建发展股份有限公司与合肥市工业投资控股有限公司之附生效条件的发行股份购买资产协议之补充协议》所列示的市场法评估结果的情况考虑了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。为便于资产评估报告使用人对比，经考虑控股子公司的股权比例的影响，即采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，再加和，则账面价值、评估价值等的金额如下：

单位：万元

资产类别	内容	2018年12月31日 账面价值	2018年12月31日 评估价值	2019年12月31日 评估价值	2019年比 2018评估价 值增值	增值率(%)
存货-开发产品	厂房建筑物	56,241.12	59,152.82	61,102.15	1,949.33	3.30
投资性房地产-厂房	厂房建筑物	63,198.57	67,577.31	68,573.69	996.38	1.47
合计		119,439.69	126,730.13	129,675.84	2,945.71	2.32

七、特别事项说明

1. 评估基准日后，受新冠肺炎疫情的影响，工业科技下发《关于切实做好减轻房租负担鼓励中小企业持续发展有关工作的通知》，给予承租的中小企业及个体经营户减免3个月房租，具体时间为2020年2月、3月、4月。本次评估考虑了该事项对评估价值的影响。

2. 未办理房产证的开发产品、投资性房地产的建筑面积由被评估单位按施工图纸结合现场测量确定，部分经专业测绘机构测绘确定，评估时进行了一般核实，如与期后取得的房产证存在差异，将影响评估结论。



以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结果,应当阅读资产评估报告正文。



合肥工投工业科技发展有限公司开发产品、投资性房地产减值测试项目 资产评估报告

皖中联合国信评报字(2020)第 136 号

合肥城建发展股份有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对合肥城建股份有限公司重组合肥工投工业科技发展有限公司时采用市场法评估的开发产品、投资性房地产在 2019 年 12 月 31 日及相关前提下的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本项目委托人为合肥城建发展股份有限公司，被评估单位为合肥工投工业科技发展有限公司及其控制的下属企业。

(一)委托人合肥城建概况

公司名称：合肥城建发展股份有限公司

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人：王晓毅

注册资本：51216 万元

成立日期：1999 年 09 月 07 日

住所：合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环城和颂阁 1 幢 201

统一社会信用代码:913401007139651607

经营范围：房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务、城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材产品开发、生产、销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰（以上项目需要许可证的一律凭证经营）。

(二)被评估单位概况

1. 基本情况

名称：合肥工投工业科技发展有限公司



住所：合肥市庐阳工业区工投研发楼 10 到 12 层

注册资本：100000 万元

法定代表人：何轶鸥

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2007 年 11 月 14 日

统一社会信用代码：91340100667943138N

经营范围：高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询，科技工业园开发、建设、经营、管理，开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理、服务咨询，物业管理。（涉及许可项目凭有效许可证经营）。

2. 历史沿革：

2007 年 11 月，工投控股公司、合肥桃花工业园经济发展有限公司（简称：桃花发展公司）共同出资成立合肥工投工业科技发展有限公司，注册资本 4,000.00 万元。公司经肥西县工商行政管理局核准设立。

设立时，公司的股权结构如下：

2007 年 11 月工业科技股权结构一览表

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资	持股比例
1	合肥市工业投资控股有限公司	2,200.00	2,200.00	55
2	合肥桃花工业园经济发展有限公司	1,800.00	1,800.00	45
	合计	4,000.00	4,000.00	100

2010 年 7 月，公司注册资本增加至 23,629.63 万元，新增注册资本由工投控股公司以 20,000.00 万元现金认购 18,518.52 万元出资，合肥庐阳工业区建设投资有限公司以 1,200.00 万元现金认购 1,111.11 万元出资。

本次变更后，公司的股权结构如下：

2010 年 7 月工业科技股权结构一览表

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资	持股比例
1	合肥市工业投资控股有限公司	20,718.52	20,718.52	87.68
2	合肥桃花工业园经济发展有限公司	1,800.00	1,800.00	7.62
3	合肥庐阳工业区建设投资有限公司	1,111.11	1,111.11	4.70
	合计	23,629.63	23,629.63	100.00

2012 年 9 月，公司注册资本增加至 31,200.00 万元，新增注册资本由工投控股公司以 10,000.00 万元现金认购 7,007.71 万元出资，桃花发展公司以 250.614 万元现金认购 175.62 万元出资，合肥庐阳工业区建设投资有限公司以 552.30 万元现金认购



387.04 万元出资。

本次变更后，公司的股权结构如下：

2012 年 9 月工业科技股权结构一览表

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资	持股比例
1	合肥市工业投资控股有限公司	27,726.23	27,726.23	88.87
2	合肥桃花工业园经济发展有限公司	1,975.62	1,975.62	6.33
3	合肥庐阳工业区建设投资有限公司	1,498.15	1,498.15	4.80
	合计	31,200.00	31,200.00	100.00

2013 年 5 月，桃花发展公司、合肥庐阳工业区建设投资有限公司与工投控股公司签订股权转让协议，分别将持有的股权全部转让给工投控股公司。

本次变更后，公司的股权结构如下：

2013 年 5 月工业科技股权结构一览表

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资	持股比例
1	合肥市工业投资控股有限公司	31,200.00	31,200.00	100.00
	合计	31,200.00	31,200.00	100.00

2013 年 10 月，公司注册资本增加至 51,200.00 万元。新增注册资本由工投控股公司以 20,000.00 万元现金认购。本次变更后，公司的股权结构如下：

2013 年 10 月工业科技股权结构一览表

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资	持股比例
1	合肥市工业投资控股有限公司	51,200.00	51,200.00	100
	合计	51,200.00	51,200.00	100

2014 年 9 月，公司注册资本增加至 71,200.00 万元。新增注册资本由工投控股公司以 20,000.00 万元现金认购。本次变更后，公司的股权结构如下：

2014 年 9 月工业科技股权结构一览表

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资	持股比例
1	合肥市工业投资控股有限公司	71,200.00	71,200.00	100
	合计	71,200.00	71,200.00	100

2015 年 4 月，公司注册资本增加至 10.00 亿元。新增注册资本由工投控股公司以 28,800.00 万元现金认购。本次变更后，公司的股权结构如下：

2015 年 4 月工业科技股权结构一览表

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资	持股比例
1	合肥市工业投资控股有限公司	100,000.00	100,000.00	100



	合计	100,000.00	100,000.00	100
--	----	------------	------------	-----

2019年合肥城建发行股份购买资产收购工投控股公司持有的工业科技100%股权，2020年1月进行工商变更，股东变更为合肥城建。

3. 经营业务范围：

工业科技主营业务为工业园区厂房开发、销售、租赁。

(三) 本次评估范围涉及的工业科技下属分子公司情况

本次评估范围涉及的工业科技下属分公司情况

基本情况详见下表：

序号	分公司简称	统一社会信用代码	负责人	成立日期	营业范围	经营状态
1	巢湖分公司	91340181588859616L	陈磊	2011年12月23日	受公司委托承办：高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询，科技工业园开发、建设、经营、管理，开发产品的销售，工程建设项目的建设管理、服务咨询，物业管理。（涉及许可及资质经营的凭有效许可证及资质证经营）	存续
2	阜阳分公司	91341200598680257F	徐勇	2012年6月19日	高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询，科技工业园开发、建设、经营、管理，开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理、服务咨询，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	存续
3	舒城分公司	913415230822241036	张大顷	2013年11月7日	受委托办理公司经营范围内的业务。	存续
4	临泉分公司	91341221MA2MQUG49R	徐勇	2015年11月19日	高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询，科技工业园开发、建设、经营、管理，开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理，服务咨询，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	存续
5	庐江分公司	913401245888562985	张大顷	2011年12月19日	承办公司交办的（高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询；科技工业园开发、建设、经营、管理；开发产品的销售；工程建设项目的建设管理、服务咨询；物业管理）业务。（涉及许可项目凭有效许可证经营）	存续



序号	分公司简称	统一社会信用代码	负责人	成立日期	营业范围	经营状态
6	寿县分公司	9134152108033574X5	朱章	2013年10月24日	高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询，科技工业园开发、建设、经营、管理，开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理、服务咨询，物业管理**（经营范围中涉及行政许可或资质的，凭许可证或者批准文件及资质证书经营）	存续

工业科技下属主要子公司情况：

新站公司

1. 基本情况

统一社会信用代码：91340100MA2MQ81HXP

企业名称：合肥新站工投工业科技有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：丁睿

注册资本：15000 万

成立日期：2015 年 09 月 23 日

营业期限自：2015 年 09 月 23 日

营业期限至：2035 年 09 月 22 日

登记机关：合肥市新站区市场监督管理局

登记状态：存续

住所：安徽省合肥市新站区新站工业物流园内 A 组团 E 区宿舍楼 15 幢

经营范围：高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询；科技工业园开发、建设、经营、管理；开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理、服务咨询；建筑构件制造；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 股权结构

截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
1	合肥工投工业科技发展有限公司	15000	100
合计		15000	100

定远公司



1. 基本情况

统一社会信用代码：913411253367170135

企业名称：合肥工投工业科技定远有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：朱章

注册资本：5000 万

成立日期：2015 年 04 月 20 日

营业期限自：2015 年 04 月 20 日

营业期限至：2035 年 04 月 19 日

登记机关：定远县市场监督管理局

登记状态：存续

住所：安徽省滁州市定远县工业园区藕塘路以北、兴隆路以南、泉坞山大道以西

经营范围：科技工业园开发、建设、经营、管理、开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理、服务咨询；物业管理；高新技术产品、新材料、新能源（不含危险品）的研制、开发、技术服务及咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 股权结构

截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
1	合肥工投工业科技发展有限公司	5000	100
合计		5000	100

颍上公司

1. 基本情况

统一社会信用代码：9134122606364556XJ

企业名称：合肥工投工业科技颍上有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：朱章

注册资本：5000 万

成立日期：2013 年 03 月 22 日

营业期限自：2013 年 03 月 22 日

营业期限至：2033 年 03 月 21 日



登记机关：颍上县市场监督管理局

登记状态：存续

住所：颍上工业园区管鲍路以南、高速公路东侧

经营范围：高新科技产品、新材料、新能源（不含危险化学品）的研制、开发、技术服务及咨询；科技工业园开发、建设、经营、管理、开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理、服务咨询；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 股权结构

截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
1	合肥工投工业科技发展有限公司	4650	93
2	颍上县慎泰城市建设投资有限公司	350	7
合计		5000	100

庐阳公司

1. 基本情况

统一社会信用代码：91340100070935039D

企业名称：合肥庐阳工投工业科技有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：张大顷

注册资本：10000 万

成立日期：2013 年 06 月 14 日

营业期限自：2013 年 06 月 14 日

营业期限至：2033 年 06 月 14 日

登记机关：合肥市市场监督管理局

登记状态：存续

住所：合肥市庐阳区庐阳工业区工投研发楼 10-12 层

经营范围：高新技术开发、技术服务及咨询；工业园开发、建设、管理；房地产开发、租赁、销售；工程项目管理、咨询；建筑构件生产和制造；物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 股权结构

截至评估基准日股权结构如下：



序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
1	合肥工投工业科技发展有限公司	7635.92	76.36
2	合肥庐阳经济开发区建设投资有限公司	2364.08	23.64
合计		10000	100

肥西公司

1. 基本情况

统一社会信用代码：91340123070915388B

企业名称：合肥工投工业科技肥西有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：张大顷

注册资本：10000 万

成立日期：2013 年 06 月 06 日

营业期限自：2013 年 06 月 06 日

营业期限至：2033 年 06 月 05 日

登记机关：肥西县市场监督管理局

登记状态：存续

住所：安徽省合肥经开区繁华西路工投立恒工业广场 B 区管理用房

经营范围：高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询；科技工业园开发、建设、经营、管理；开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理、服务咨询；物业服务。（涉及许可或审批项目凭有效许可证或审批经营）

2. 股权结构

截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
1	合肥工投工业科技发展有限公司	6882.472	68.82
2	合肥桃花工业园经济发展有限公司	3117.528	31.18
合计		10000	100

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人合肥城建是被评估单位工业科技的股东。

（五）其他资产评估报告使用人



本资产评估报告的使用权归委托人及产权持有人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《合肥城建发展股份有限公司与合肥市工业投资控股有限公司之附生效条件的发行股份购买资产协议之补充协议》，需在交易实施完毕后三年内每一会计年度结束后对涉及采用市场法进行评估的厂房建筑物进行减值测试。

本次资产评估的目的是反映合肥城建重组工业科技时采用市场法评估的开发产品、投资性房地产在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象为合肥城建重组工业科技时采用市场法评估的开发产品、投资性房地产在本次评估基准日的价值；评估范围为开发产品、投资性房地产。合肥城建重组工业科技时以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日采用市场法评估的开发产品账面价值为 65,965.90 万元、投资性房地产账面价值为 66,319.38 万元，合计为 132,285.28 万元。

单位：万元

资产类别	内容	账面价值
存货-开发产品	厂房建筑物	65,965.90
投资性房地产-厂房	厂房建筑物	66,319.38
合计		132,285.28

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估对象的基本情况

列入本次评估范围的主要资产为开发产品、投资性房地产。均为工业厂房。

截止 2018 年 12 月 31 日开发产品如下表：

单位：万元

单位简称	项目名称	业态	面积（平方米）	账面价值
工业科技本部	兴庐科技产业园、立恒工业广场一期	厂房	9,496.13	1,463.71
庐江分公司	庐江科技产业园	厂房	22,705.67	2,891.10



巢湖分公司	科技创新园、花山工业园	厂房	66,101.07	9,664.98
阜阳分公司	中小企业园	厂房	39,589.00	5,649.78
寿县分公司	临港产业园	厂房	22,913.73	3,107.62
舒城分公司	舒城中小企业园	厂房	20,037.73	2,879.66
临泉分公司	临庐产业园	厂房	-	-
新站公司	合肥智慧产业园	厂房	-	-
定远公司	定远创智产业园	厂房	13,622.46	1,742.46
颍上公司	皖北科技园	厂房	18,977.43	2,471.83
庐阳公司	工投创智天地	厂房	69,741.02	22,574.75
肥西公司	立恒工业广场二期	厂房	97,666.85	13,520.02
合计		-	380,851.09	65,965.90

上述开发产品面积为 380,851.09 平方米，2019 年已销售 49,425.82 平方米，转入投资性房地产 80,323.34 平方米，截止 2019 年 12 月 31 日开发产品剩余 250,290.60 平方米，差额 811.33 平方米，原因是 2019 年对未测绘的房产进行了测绘，测绘面积与规划面积存在差异。

截止 2018 年 12 月 31 日投资性房地产如下表：

单位：万元

单位简称	项目名称	业态	面积（平方米）	账面价值
工业科技本部	兴庐科技产业园、立恒工业广场一期	厂房	87,755.04	11,275.83
庐江分公司	庐江科技产业园	厂房	12,787.28	1,525.77
巢湖分公司	科技创新园、花山工业园	厂房	131,172.56	18,223.17
阜阳分公司	中小企业园	厂房	41,882.12	5,550.84
寿县分公司	临港产业园	厂房	26,532.80	3,666.87
舒城分公司	舒城中小企业园	厂房	40,589.70	5,785.69
临泉分公司	临庐产业园	厂房	931.05	116.06
新站公司	合肥智慧产业园	厂房	27,494.00	4,340.30
定远公司	定远创智产业园	厂房	2,673.00	373.17
颍上公司	皖北科技	厂房	43,581.50	5,630.49
庐阳公司	工投创智天地	厂房	14,202.50	4,489.05
肥西公司	立恒工业广场二期	厂房	40,352.33	5,342.13
合计			469,953.88	66,319.38

上述投资性房地产面积为 469,953.88 平方米，2019 年销售 57,018.34 平方米，由开发产品转入 80,323.34 平方米，截止 2019 年 12 月 31 日投资性房地产剩余



493,167.94 平方米,差额 90.95 平方米,原因是 2019 年对未测绘的房产进行了测绘,测绘面积与规划面积存在差异。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估价值)

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比,更能反映交易双方的公平性和合理性,使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人根据《合肥城建发展股份有限公司与合肥市工业投资控股有限公司之附生效条件的发行股份购买资产协议之补充协议》的相关约定确定的。

六、评估依据

(一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令[2007]第 72 号);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);



6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 第 14 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
10. 《合肥市属企业国有资产评估管理办法》（合国资产权[2019]118 号）；
11. 其它相关的法律法规文件。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资<2017>43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协<2017>30 号）；
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协<2018>36 号）；
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协<2018>35 号）；
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协<2017>33 号）；
6. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协<2018>37 号）；
7. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》（中评协<2017>35 号）；
8. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协<2017>38 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协<2017>42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协<2017>46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协<2017>47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协<2017>48 号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协<2019>35 号）。

（三）资产权属依据

1. 工业科技及其控制的下属企业的工商登记信息资料、公司章程及章程修正案、验资报告；
2. 房屋产权证；
3. 土地使用权证；
4. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；



5. 其他有关产权依据。

(四)取价依据及其他参考资料

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值 2019》；
3. 容诚会计所出具的容诚审字[2020]230Z1679 号《审计报告》；
4. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
5. 被评估单位提供的会计报表、账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料；
6. 委评资产现场盘点、勘察资料；
7. 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率水平及价格信息等资料；
8. 本机构资产评估专业人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；
9. 被评估单位提供的工程合同等技术资料；
10. 委托人及被评估单位提供的其他与资产评估有关的资料；
11. 本机构资产评估专业人员认为科学、必要的其他评估依据。

七、评估方法

(一)评估的方法选择

为了保证本次评估结果与原出具的《合肥城建发展股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的合肥工投工业科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（皖中联信评报字(2019)第 195 号）的结果具有可比性，确保其评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致，本次对于评估选用与前次评估相同的方法-市场法。

(二) 评估方法简述

1. 开发产品

开发产品采用销售收入扣减销售税费、适当利润等确定评估值。

公式如下：

评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-应扣减的适当利润



(1) 销售收入：对 2019 年度销售的开发产品的价格取实际成交价格。已经签订商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签订商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额。

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

公式如下：

$$PD=PB*A*B*D*E*F$$

式中：PD---待估房产价格

PB---比较案例房地产价格

A---待估房产交易情况指数/比较案例房产交易情况指数

B---评估期日房产价格指数/比较案例期日房产价格指数

D---待估房产区位状况条件指数/比较案例区位状况条件指数

E---待估房产实物状况条件指数/比较案例实物状况条件指数

F---待估房产权益状况条件指数/比较案例权益状况条件指数

(2) 销售费用：销售费用率参照房地产上市公司平均水平和企业的实际费率取值，以销售费用率乘以开发产品销售金额确认销售费用。

(3) 销售税费：涉及增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、其他税费。

增值税：对营改增之前开工的项目适用简易计税政策，对营改增之后开工的项目适用一般计税政策。根据国务院税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 18 号），房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额，根据销售额和增值税税率测算增值税销项税。

在房地产开发过程中，主要的进项税额有建筑服务、工程勘察、工程设计、销售费用所负担的增值税额等。建筑行业建造房地产的增值税率为 9%，本次按 9%测算。

城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、其他税费：按项目实际执行适用税率以增值税为税基测算。



(4) 土地增值税：根据税务规定及项目实际的土地增值税清算情况，按照项目分期的口径清算方式进行测算。

(5) 所得税：根据税法及相关规定进行测算。公式如下：

税前利润=销售收入（不含增值税）-项目直接成本-销售费用-管理费用-财务费用-销售税费（含印花税）-土地增值税

企业所得税=税前利润*25%。

(6) 应扣减的适当利润：由于开发产品未来的销售存在一定的市场风险，开发产品利润的实现具有一定的不确定性，应当考虑扣减适当利润，采用利润调整系数来测算。对利润调整系数 r 一般的取值是：畅销的产品为 0%，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

考虑工业地产项目体量较大，去化周期较长，相对于一般住宅、商业产品实现销售的风险更大，我们按不同地域的工业房地产市场状况、销售情况等综合考虑利润调整系数。

(7) 评估价值的确定：根据公式：评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-应扣减的适当利润。

2. 投资性房地产

投资性房地产只是暂时的出租，未来以出售为目的，采用市场法对其进行评估。评估方法同开发产品。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 明确评估业务基本事项，评价项目风险，选定评估专业人员，签订资产评估委托合同。

2. 根据本项目的评估目的、评估基准日、评估范围等，制订出本次资产评估工作计划。

3. 配合企业进行资产清查及资产评估申报明细表等工作；评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场调查及查验阶段



项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、各项目建设租售情况。
2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
3. 根据各单位填报的资产评估申报明细表，对开发产品、投资性房地产进行了抽查盘点。
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
5. 根据委估评估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法。
6. 对企业提供的权属资料进行查验。

(三) 分析评估及汇总阶段

1. 对通过多种方式获得的相关信息数据予以加工、分析，形成评估模型适用参数，按选定的评估方法进行估算。
2. 对形成的各类资产估算结果予以汇总。确定初步评估结论。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

1. 一般假设

(1) 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(2) 公开市场假设：公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在



市场上可以公开买卖为基础。

(3) 资产持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 特殊假设

(1) 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；国家和地方的有关法律、法规、行业政策等无重大变化。

(2) 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(3) 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

(4) 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(5) 假设被评估单位的开发产品、投资性房地产的经营模式不变。销售过程中所发生费用符合预期，租约期内的合同能够履行。

(6) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响。

当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本资产评估报告书一般会失效。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对工业科技时采用市场法评估的开发产品、投资性房地产在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的价值进行了评估。

资产类别	内容	2018年12月31日 账面价值	2018年12月31日 评估价值	2019年12月31日 评估价值	2019年比 2018评估 价值增值	增值率 (%)
存货-开发产品	厂房建筑物	65,965.90	69,788.50	72,419.97	2,631.47	3.77
投资性房地产-厂房	厂房建筑物	66,319.38	70,981.52	72,062.96	1,081.44	1.52
合计		132,285.28	140,770.02	144,482.94	3,712.92	2.64

注 1：上表金额是对工业科技及分子公司的开发产品、投资性房地产的简单加总。

注 2：因颍上公司、庐阳公司、肥西公司为工业科技的控股子公司，《合肥城建



发展股份有限公司与合肥市工业投资控股有限公司之附生效条件的发行股份购买资产协议之补充协议》所列示的市场法评估结果的情况考虑了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。为便于资产评估报告使用人对比，经考虑控股子公司的股权比例的影响，即采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，再加和，则账面价值、评估价值等的金额如下：

单位：万元

资产类别	内容	2018年12月31日 账面价值	2018年12月31日 评估价值	2019年12月31日 评估价值	2019年比 2018评估价 值增值	增值率(%)
存货-开发产品	厂房建筑物	56,241.12	59,152.82	61,102.15	1,949.33	3.30
投资性房地产-厂房	厂房建筑物	63,198.57	67,577.31	68,573.69	996.38	1.47
合计		119,439.69	126,730.13	129,675.84	2,945.71	2.32

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目资产评估报告使用者应予以关注：

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告无引用其他机构出具报告结论的情况。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或存在瑕疵情况。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本项目评估基准日，未发现涉及评估范围内的资产存在法律、经济等未决事项。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估范围的投资性房地产出租是正常的经营行为，除此经营行为外，本次评估未



发现涉及评估范围内资产的担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项。

(4)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，受新冠肺炎疫情的影响，工业科技下发《关于切实做好减轻房租负担鼓励中小企业持续发展有关工作的通知》，给予承租的中小企业及个体经营户减免3个月房租，具体时间为2020年2月、3月、4月。本次评估考虑了该事项对评估价值的影响。

本次评估未发现其他评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(5)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估未发现经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(6)其他事项说明

1. 资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。



4. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,资产评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

5. 未办理房产证的开发产品、投资性房地产的建筑面积由被评估单位按施工图纸结合现场测量确定,部分经专业测绘机构测绘确定,评估时进行了一般核实,如与期后取得的房产证存在差异,将影响评估结论。

6. 提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

7. 对 2019 年已销售结转收入的房屋,本次评估时以实际销售收入确认为售。因该销售已实现,因此不扣除应扣减的适当利润。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的市场价值,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本资产评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告报告日



本项目资产评估报告提出日期为二〇二〇年四月二十七日。



(此页无正文)

资产评估师: 何国荣



资产评估师: 魏兴



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十七日

地址: 安徽省合肥市高新区华亿科学园 A2 座 8 层

邮政编码: 230088

联系电话: 0551-68161616

电子邮箱: gx@guoxincpv.cn

