（上接A31版）

《财务顾问管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》（中国证券监督管理委员会令第54号）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2018年4月修订）
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国家市场监督管理总局	指	中华人民共和国国家市场监督管理总局
财政部	指	中华人民共和国财政部
科技部	指	中华人民共和国科学技术部
独立财务顾问、海通证券	指	海通证券股份有限公司
天元律师、法律顾问	指	北京市天元律师事务所
容诚会计师、华普天健会计师、审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（原名“华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）”）
《审计报告》	指	审计报告福建省华龙集团饲料有限公司会审字[2019] 6021号
《审阅报告》	指	备考审阅报告福建天马科技集团股份有限公司会专字[2019] 6004号
大学评估、评估机构	指	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
《评估报告》	指	《福建天马科技集团股份有限公司拟股权收购涉及的福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益资产评估报告》（编号：大学评估评报字[2019]840008号）
报告期	指	2017年度、2018年度及2019年1-3月
评估基准日	指	2019年3月31日
企业会计准则	指	中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则
元、万元	指	人民币元、人民币万元，文中另有所指的除外
二、专业术语		
饲料	指	能提供饲养动物所需养分，保证健康，促进生产和生长，且在合理使用下不发生有害作用的可饲物质
预混料	指	由两种或两种以上饲料添加剂加载体按一定比例配制而成的均匀混合物，在配合饲料中添加量不超过10%。是饲料的核心部分，是生产浓缩饲料和配合饲料的核心原材料
浓缩料	指	主要指蛋白浓缩饲料，是根据不同动物、不同生产目的而配制的除能量饲料外的所有营养物质、养殖户可用能量饲料配以浓缩饲料配制成配合饲料
配合饲料、配合料	指	以动物的不同生长阶段、不同生理要求、不同生产用途的营养需要以及以饲料营养价值评定的实验和研究为基础，按科学配方把多种不同来源的饲料，依一定比例均匀混合，并按规定的工艺流程生产的商品饲料
畜禽	指	可供发展畜牧业的牲畜，家禽等，如猪、鸡、鸭、牛、羊等，是人类主要的动物蛋白来源
猪料	指	满足猪不同生长阶段对各种维生素、微量元素、蛋白质和能量物质的营养需要的饲料
鸭料	指	满足鸭不同生长阶段对各种维生素、微量元素、蛋白质和能量物质的营养需要的饲料
鸡料	指	满足鸡不同生长阶段对各种维生素、微量元素、蛋白质和能量物质的营养需要的饲料

本摘要所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。本摘要中财务数据尾数差异均系四舍五入所致。

第一节本次交易概述

一、本次交易的背景

（一）国家产业政策大力支持现代农业产业

农业是我国的基础产业，对社会安定、国家独立和经济发展有着至关重要的影响。我国十分重视农业发展与稳定，把我国农业做强做大，组建规模化、标准化和一体化的农业产业龙头，一直系国家政策大力支持和鼓励的发展方向。因此，扩大市场占有率成为农业上市公司快速扩张的必经之路，并购整合将是农业产业的发展趋势。

2012年3月，国务院颁布《国务院关于支持农业产业化龙头企业发展的意见》（国发[2012]10号），明确支持农业龙头企业通过兼并、重组、收购、控股等方式组建大型企业集团；2013年1月，工信部等十二部委联合发布《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》（工信部联产业[2013]16号）明确提出支持农业产业化龙头企业通过兼并重组、收购、控股等方式，组建大型企业集团。培育壮大龙头企业，打造一批自主创新能力强、加工水平高、处于行业领先地位的大型龙头企业。引导龙头企业向优势产区集中，形成一批相互配套、功能互补、联系紧密的龙头企业集群，培育壮大区域主导产业，增强区域经济发展实力。2016 年 1 月，中共中央和国务院共同发布《关于落实发展新理念加快农业现代化，实现全面小康目标的若干意见》，明确提出“加快现代畜牧业建设，形成规模化生产，集约化经营为主导的产业发展格局。” 2017 年 11 月，农业部颁布《全国饲料工业“十三五”发展规划》，明确支持饲料行业发展，制定了“饲料产量稳中有增，质量稳定向好，利用效率稳步提高，安全高效环保产品快速推广，饲料企业综合素质明显提高，国际竞争力明显增强。通过5年努力，饲料工业基本实现由大到强的转变，为养殖业提质增效促环保提供坚实的物质基础。”的总体目标。

上述有关国家大力发展农业行业、促进农业企业兼并重组的产业政策及措施，为公司本次重组提供了政策支持。

（二）国家政策鼓励上市公司开展并购重组

2013 年以来，国务院及相关部门不断推出重组利好政策，鼓励上市公司进行市场化重组。2014 年 3 月 24 日，国务院发布《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》，提出发挥市场机制作用，取消和下放一大批行政审批事项，推进并购重组市场化改革。2014 年 5 月 9 日，国务院发布《进一步促进资本市场健康发展的若干意见》，提出将充分发挥资本市场在企业并购重组过程中的主渠道作用，强化资本市场的产权定价和交易功能，拓宽并购融资渠道，丰富并购支付方式，尊重企业自主决策，鼓励各类资本公平参与并购，破除市场壁垒和行业分割，实现公司产权和控制权跨地区、跨所有制顺畅转让。2015 年 8 月 31 日，中国证监会等四部委联合发布《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》，旨在建立健全投资者回报机制，提升上市公司投资价值，促进结构调整和资本市场稳定健康发展。2018 年，证监会先后发布了《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》等多项政策为企业并购重组提供政策支持。

目前，我国资本市场并购行为日趋活跃，并购手段逐渐丰富，并购市场环境良好，产业并购得到了政策的多方支持。在此背景下，天马科技通过并购标的公司实现产业整合，丰富自身产品线，拓宽业务与营销渠道，增强公司竞争力。

（三）产业链整合与兼并收购是饲料企业做大做强的必由之路

近年来，规模化、多元化的农业产业经营逐步成为饲料企业发展的方向，越来越多业内企业不断进行横向、纵向扩张，逐步构建现代农业综合服务体系。一方面，多元化的经营将使得饲料企业对于下游行业风险有着更强的抵御能力，减弱行业周期波动的负面影响；另一方面，丰富的产品线也能够进一步提升企业的品牌知名度与影响力，增强下游养殖户的信任度与客户粘性；此外，部分企业通过涉足产业链上下游，占据更多的产业链价值点，进一步促进饲料产品的销售，提升议价能力与盈利能力。在多元化经营扩张过程中，由于饲料行业具有运输半径、新设工厂门槛逐步提升、市场渠道建设需要一定时间等因素，业内企业通常采用兼并收购等方式进行，以求达到快速做大做强的目的。

本次交易中，上市公司天马科技立足于特种水产配合饲料的优势地位，计划在饲料行业内寻找新的增长点以做大做强；而标的公司华龙集团作为福建区域深耕饲料行业30余年的老牌劲旅，具有深厚的技术储备、完善的营销网络、与优秀的品牌美誉度，在日益激烈的市场竞争环境下，亟需资本助推其突破瓶颈期。在饲料企业产业链整合与兼并收购的行业背景，以及上市公司、标的公司具体发展阶段的实际诉求下，天马科技与华龙集团计划通过本次交易实现强强联合、合作共赢。

二、本次交易的目的

（一）扩大业务范围，进一步完善产业链

在进一步做强做大特种水产配合饲料业务的同时，天马科技拟深入畜禽饲料业务板块，逐步构建现代农业综合服务体系。

上市公司为特种水产配合饲料龙头企业，本次交易所收购的华龙集团，主要从事饲料（主要为畜禽饲料）的研发、生产与销售。交易实施后，上市公司将拥有包括特种水产配合饲料、畜禽配合饲料、水产品销售、原料贸易等多元化现代农业服务产业链，有利于减少原单一下游市场波动对整体盈利能力的影响，增强了上市公司抵御风险的能力。同时，在产业链一体化的模式下，公司的各项业务能够形成良好的协同效应，一方面有利于公司原有各项业务的技术研发和产品改良，另一方面有利于各项业务的标准化、规模化，进一步提高饲料业务的生产效率和产品品质，完善天马科技的主营收入结构，增强公司的综合竞争实力和持续盈利能力。

本次交易完成后，天马科技将持有华龙集团72%的股权，华龙集团成为上市公司控股子公司，能够在经营管理、资本筹集得到上市公司的强力支持，有助于标的公司把自身业务做大做强，突破经营瓶颈期，并进一步提升标的公司与上市公司在饲料业务上核心竞争力。

此外，本次交易后，上市公司与标的公司拟筹划进一步向畜禽养殖业务板块延伸。目前，出于循序渐进、经营风险控制的目的，华龙集团主要通过参股经营的方式涉足养殖业务，随着上市公司与标的公司的强强联合，双方的经营风险将有效下降，盈利能力将得到提升，将进一步夯实向养殖业务拓展的基础。上市公司与标的公司将通过加大养殖业务的布局，打造全产业链服务能力，为股东创造长期回报。

（二）增强公司盈利能力，提供新的利润增长点

本次收购的标的公司华龙集团深耕福建省及周边区域30余年，具有深厚的技术储备、完善的营销网络、优秀的品牌美誉度以及良好的盈利能力，发展前景可期，本次交易将有利于上市公司将在配合饲料产业的进一步布局，培育新的利益增长点，实现产业升级和持续发展。

本次交易完成后，公司盈利能力将得到提升。根据华普天健会计师出具的备考审计报告，天马科技2018年度与2019年1-3月的备考归母净利润分别为9,308.98万元、1,882.25万元，相较交易前净利润明显提升。上市公司的总资产、营业收入、净资产规模均将得到提升。同时，上市公司的综合竞争能力、市场拓展能力、抗风险能力和持续发展能力也将进一步增强，有利于从根本上保护公司及股东特别是中小股东利益，也将给投资者带来持续稳定的回报。

（三）发挥协同效应，促进上市公司可持续发展

1、业务协同

本次交易完成后，上市公司和华龙集团在主营业务上将形成优势互补。通过整合上市公司及标的资产的各项资源要素，实现饲料业务互补及产业链间的合作共赢，有效缓解下游市场供求波动带来的经营风险。这将提升重组后上市公司的业务水平，实现规模经济效应，在饲料行业及产业链拥有更多的话语权和灵活性。

2、管理与技术协同

在管理方面，本次交易完成后，公司可通过市场与销售渠道的合理布局、研发队伍的优化整合、融资能力的提升及融资成本的下降，带来管理协同效应的有效发挥。此外，上市公司与标的公司的管理能力各具特色，相互促进，进一步提高企业总体管理水平和管理效率。

3、财务协同

天马科技作为上市公司，经营稳健，资金实力较强，本次交易完成后华龙集团将能够利用上市公司的融资渠道、品牌效应降低融资成本，提升竞争力，为进一步发展创造有利条件。同时，上市公司资金使用效率也将进一步提升，降低财务风险，提高可持续发展能力。

三、本次交易的决策过程

（一）本次交易已经履行的程序

1、2019年5月6日，华龙集团召开股东会会议，全体股东同意交易对方将其所持华龙集团股权对外转让，其他股东放弃优先购买权。

2、2019年6月3日，上市公司召开第三届董事会第十三次会议、第三届监事会第六次会议，审议通过了本次交易相关的议案，关联董事回避表决，独立董事出具了独立意见。

（二）本次交易尚需履行的程序

1、本次交易尚需经天马科技股东大会审议批准；

2、本次交易尚需通过国家市场监督管理总局的经营者集中反垄断审查。

四、本次交易方案

（一）本次交易方案概述

本次交易中，天马科技拟通过支付现金的方式购买华龙集团72%股权，其中包括上市公司实际控制人陈庆堂先生持有的华龙集团29%股权，以及曾丽莉、商建军、陈文忠、史鸣章持有的华龙集团43%股权。

本次交易完成后，标的公司华龙集团将成为天马科技控股子公司。

（二）本次交易方案的具体内容

1、标的资产

本次交易的标的资产为华龙集团72%股权。各交易对方拟出让的标的公司的股权比例情况如下：

序号	交易对方	拟转让华龙集团股权比例
1	陈庆堂	29.00%
2	曾丽莉	13.45%
3	商建军	14.15%
4	陈文忠	13.50%
5	史鸣章	1.90%
合计		72.00%

2、交易对方

本次交易的交易对方为上市公司实际控制人陈庆堂先生，以及曾丽莉、商建军、陈文忠、史鸣章共5名华龙集团自然人股东。

3、本次交易的评估及作价情况

本次交易的标的资产为华龙集团72%股权。依据大学评估出具的大学评估评报字[2019]840008号《福建天马科技集团股份有限公司拟股权收购涉及的福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益资产评估报告》，评估机构采用资产基础法和收益法两种评估方法对华龙集团全部权益价值进行评估，资产基础法评估结果为23,191.16万元，收益法评估结果为27,500.00万元，最终选用资产基础法评估结果作为评估结论。根据资产基础法评估结果，华龙集团 100%股权的评估价值为23,191.16万元，较华龙集团母公司所有者权益账面价值6,576.89万元评估增值16,614.27万元，增值率为252.62%，截至评估基准日，华龙集团合并报表归属于母公司股东权益为16,964.48万元。华龙集团评估增值较高主要系子公司房屋建筑物等固定资产与土地等无形资产增值使得长期股权投资增值较高所致。

经上市公司与交易对方协商一致，上市公司本次收购华龙集团72%股权的交易对价为人民币17,809.98万元。其中，上市公司向控股股东、实际控制人陈庆堂收购华龙集团29%股权价格依据评估值确定为6,725.44万元，上市公司向曾丽莉、商建军、陈文忠、史鸣章分别收购华龙集团13.45%、14.15%、13.50%、1.90%股权的对价经协商分别为3,467.14万元、3,647.59万元、3,480.03万元与489.78万元，较评估价值上浮11.15%。

4、本次交易的对价支付

本次交易为上市公司以支付现金方式购买华龙集团股权，涉及支付对价的资金来源为上市公司自有及自筹资金。

根据《支付现金购买资产协议》，本次股权转让的交易对价分三期支付，天马科技应于股东大会审议批准本次交易之日起30个工作日内支付第一期对价（即交易对价的50%），于标的资产过户至天马科技名下之日起30个工作日内支付第二期对价（即交易对价的40%），并于标的资产过户至天马科技名下之日起满一年后的30个工作日内支付第三期对价（即交易对价的10%）。

5、标的资产交割

交割先决条件均已满足的情况下，交易各方进行本次股权转让的交割。天马科技与交易对方应当相互配合，敦促标的公司将天马科技名称及其认缴（实缴）注册资本记载于股东名册，并按照相关法律法规、规章及其他规范性文件的规定向标的公司所在地的工商登记机关办理标的股权变更至天马科技下的过户手续，包括但不限于提交办理标的股权过户登记的资料以及其他相关文件。

交易对方应于交割日后30日内，向天马科技或其指定的主体移交下列文件和资料：标的公司《营业执照》正副本、设立及历次变更的批文（如涉及）等所有标的公司生产经营所需证照、政府主管部门批准文件、法定账簿（财务报表、管理报表、财务报告等资料）、历次会议纪要以及其他与标的公司历史沿革、经营等密切相关的重要文件、资料、账册和记录。

6、标的资产过渡期期间损益归属

标的公司自评估基准日至交割日期间（“过渡期”）内所产生的盈利，或因其他原因导致标的公司增加的净资产由交易对方按照本次交易前其所持有的标的公司股权比例享有；标的公司于过渡期内所产生的亏损，或因其他原因导致标的公司减少的净资产由交易对方按照本次交易前其所持有的标的公司的股权比例向天马科技以现金方式补足。

7、决议的有效期

本次交易的决议自天马科技股东大会批准之日起12个月内有效。

五、本次交易构成重大资产重组

截至本摘要签署日，根据天马科技2018年度财务数据、华龙集团经审计合并财务数据以及交易作价情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	标的公司	上市公司	财务指标占比
资产总额与交易对价孰高	44,970.76	213,460.10	21.07%
归属于母公司的净资产额与交易对价孰高	17,809.98	93,321.83	19.08%
营业收入	136,112.63	150,618.11	90.37%

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易构成关联交易

本次交易对方中的陈庆堂先生为上市公司实际控制人。根据《重组管理办法》和《上市规则》的相关规定，本次重组构成关联交易。依照上市公司《公司章程》的相关规定，关联董事在审议本次交易的董事会会议上回避表决，关联股东在股东大会上回避表决。

七、本次交易不构成重组上市

截至本摘要签署日，上市公司在最近 60 个月内控制权未发生变更，本次交易上市公司未涉及发行股份，本次交易前后上市公司实际控制人未发生变化，不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成重组上市。

八、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化。

（二）本次交易对上市公司主营业务的影响

上市公司目前主营业务为特种水产饲料的研发、生产与销售，并积极向饲料产业链纵向、横向延伸。公司生产的特种水产配合饲料产品主要应用于鳗鲡、石斑鱼、大黄鱼、龟、鳖、鲟鱼、鲑鳟、鲟鳇鲟、鲍、海参等特种水产动物，产品覆盖从种苗期至养成期的人工养殖全阶段。公司自成立以来，始终如一地推行“自主创新，科技兴业”的企业核心价值理念，专注于饲料工业中最高技术水平和最高收益率的特种水产配合饲料领域。公司“健马”牌水产配合饲料被国家质量监督检验检疫总局评为“中国名牌产品”，“健马”商标被国家工商行政管理总局评为“中国驰名商标”。

标的公司主要从事饲料（主要为畜禽饲料）的研发、生产与销售。标的公司深耕畜禽饲料行业三十载，具有深厚的技术储备、完善的营销网络、优秀的品牌美誉度以及良好的盈利能力。通过本次交易，上市公司与标的公司能够强强联合，一方面，上市公司作为特种水产饲料龙头企业，在福建省内具有极高的品牌知名度与广阔的特种水产养殖客户群体，而标的公司深耕福建区域市场30年，在福建省畜禽饲料领域具备强大的竞争力与广泛的畜禽养殖客户群，本次交易能够使得上市公司进一步整合福建区域市场，扩大上市公司在核心区域的市场影响力；另一方面，本次交易将优化上市公司产品结构、扩充上市公司产品线，通过切入畜禽饲料市场，进一步增强上市公司抵御下游行业波动风险的能力，提升上市公司盈利能力与核心竞争力，有利于全体股东以及中小股东的利益。

此外，本次交易完成后，上市公司拟筹划进一步通过标的公司切入养殖业务板块，一方面通过养殖业务带动饲料业务的成长，另一方面通过产业链纵向深化与整合，进一步增强上市公司的全产业链服务能力，提升长期的核心竞争力、盈利能力与抗风险能力，为上市公司成为行业领先企业做出贡献。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据华普天健会计师出具的会专字[2019]6004号《备考审阅报告》，上市公司在本次重大资产重组前后主要财务数据如下所示：

单位：万元

项目	2019年3月31日			2018年12月31日		
	实际数	备考数	变动（%）	实际数	备考数	变动（%）
总资产	217,281.21	275,529.48	26.81	220,775.87	278,755.75	26.26
归属于上市公司股东的所有者权益	103,416.63	121,353.58	17.34	95,298.77	112,685.46	18.24
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.26	3.83	17.48	3.18	3.76	18.24
项目	2019年3月31日			2018年12月31日		
	实际数	备考数	变动（%）	实际数	备考数	变动（%）
营业收入	35,507.29	72,561.78	104.36	171,353.88	307,466.51	79.43
利润总额	1,562.33	2,992.43	92.77	8,991.17	13,991.74	55.62
归属于上市公司股东的净利润	1,421.47	1,882.25	32.42	7,684.23	9,308.98	21.14
扣非基本每股收益（元/股）	0.05	0.05	8.70	0.21	0.26	23.81
扣非稀释每股收益（元/股）	0.05	0.05	8.70	0.21	0.26	23.81

注：天马科技2019年收购实际控制人控制的江西西龙食品有限公司90%股权，上表中天马科技2018年度实际数与备考数均考虑同一控制下合并追溯调整的影响。

如果本次交易得以实施，上市公司总资产与净资产规模、营业收入规模与净利润水平将增加，每股收益将得到提升，上市公司财务状况、盈利能力将得以增强。

第二节备查文件及备查地点

一、备查文件

（一）天马科技关于本次交易的董事会决议；

（二）天马科技独立董事关于重大资产购买暨关联交易的事前认可意见与独立意见；

（三）天马科技与交易对方签署的《支付现金购买资产协议》；

（四）华普天健会计师（现已更名“容诚会计师事务所(特殊普通合伙)”）出具的《审计报告》和《备考审阅报告》；

（五）天元律师出具的《法律意见书》；

（六）海通证券出具的《独立财务顾问报告》；

（七）大学评估出具的《评估报告》；

二、备查地点

（一）福建天马科技集团股份有限公司

存放地点：福建省福清市上迳镇工业区天马科技证券办

电话：0591-85628333

传真：0591-85628333

联系人：陈延嗣

（二）海通证券股份有限公司

存放地点：上海市广东路689号14楼

电话：021-23219000

传真：021-63411061

联系人：何思远、王莉

投资者亦可在中国证监会指定网站巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）查阅重组报告书及其摘要全文。

福建天马科技集团股份有限公司
2019年6月20日

（上接A31版）

部位名称		标准分	现场勘测情况	测定分
结构部分	地基基础	20	未见不均与沉降	12
	承重构件	20	未见变形	11
	承重墙	10	稍有风化	6
	屋面	15	未见渗漏	7
	楼地面	10	磨损较大	5
	小计	75		41
装修部分	外墙饰面	8	一般	3
	内粉刷	6	少量空鼓	3
	顶棚	6	少量空鼓	3
	小计	20		9
安装部分	照明设施	3	较完好	2
	给排水设施	2	较完好	1
	小计	5		3
总计		100		53

C、综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=59%×40%+53%×60%

=55%(取整)

④评估值的确定

评估值=1,986,725.00×55%

=1,092,698.75（元）

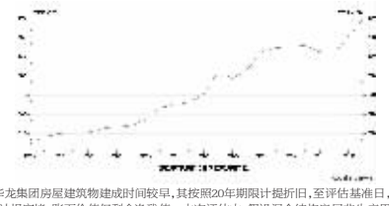
”

（三）增值率较高的原因及合理性

华龙集团房屋建筑物增值率较高的原因主要系建筑材料、人工费等上涨以及房屋建筑物的经济使用年限大于会计折旧年限所致。

本次评估中，华龙集团房屋建筑账面原值合计为2,528,742.36元，评估原值合计为5,112,284.49元，评估原值增值2,583,542.13元，增值率为102.17%，评估原值增值的原因主要系近年来建筑工程人工费、材料费及机械台班费用逐年上涨因素，致使建筑工程造价逐年提高所致。

根据Wind资讯的查询结果，固定资产投资价格指数（建筑安装工程）指数由 1995 年的194.46 上涨至 2018年的388.5，上涨幅度为99.78%。同时，前期费用在此期间也有一定幅度的上涨，因此房屋建筑类评估原值相比账面原值呈现一定幅度的上涨。评估原值增值率与造价指数增长率趋同，重置成本估值合理。



此外，华龙集团房屋建筑物建成时间较早，其按照20年期限计提折旧，至评估基准日，房屋建筑物折旧已计提完毕，账面价值仅剩余净残值。本次评估中，假设混合结构房屋非生产用房经济寿命为50年。房屋建筑物的经济使用年限大于会计折旧年限，导致增值率较高。

（四）中介机构核查意见

综上，独立财务顾问与评估机构认为，华龙集团房屋建筑评估增值率较高具有合理性。

三、问题3：草案披露，标的公司长期股权投资评估值 2.21 亿元，增值率269.73%，主要是纳入评估范围的被投资企业土地使用权增值率较高，如永安黎明土地使用权评估值 343.84 万元，增值率 636.75%；龙岩华龙土地使用权评估值 479.55 万元，增值率 538.8%。请公司：（1）分项列示纳入评估范围的被投资企业所持有土地使用权的具体情况、取得成本、取得时间等；（2）结合相关土地使用权所处区域，周边区域近期土地交易价格变化等，分析说明增值率较高的原因及合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

（一）纳入评估范围的被投资企业所持有土地使用权的具体情况、取得成本、取得时间等如下表所示：

序号	证书编号	坐落	面积（m2）	取得时间	取得成本（元）	取得单价（元/m2）
1	永国用（1999）字第10636号	永安燕西狮子山工业区	13,333.60	1999年8月	466,575.00	35
2	永国用（2003）字第10050号	永安燕西狮子山工业区	5,684.76	2003年3月	255,825.00	45
3	融安路国用（2012）第B1008号	京路街道跃进村	7,122.00	2012年4月	1,565,055.00	220
4	邵国用2003字第B01370号	水北街道解放西路289号	213.07	2003年3月	318,095.80（注）	/
5	邵国用2002字第B01089号	水北街道解放西路289号	3,772.00	2002年1月	500,000.00	133
6	邵国用（2010）第02960号	养马洲工业平台	23,147.90	2010年9月	2,861,354.80	124
7	龙特国用（2006角字）第123号	龙海市角美镇内丁农场	4,810.00	2006年7月	1,050,262.83	122
8	龙国用（2007角字）第0154号	龙海市角美镇内丁农场	3,806.00	2007年5月		
9	漳多国用（2012）第00476号	多诚区石亭镇鑫门村	25,525.38	2012年9月	4,627,545.72	181
10	龙国用（2002）字第200289号	新罗区东城东宝山	12,788.00	2002年7月	1,128,899.00	88
11	闽（2017）闽清县不动产权证第0001362、0001364、0001367、0001369、0001372、0001373号	闽清县金沙镇白金工业园区金丰路16号	28,678.09	2013年6月	5,522,196.78	193
12	东国用（2014）第027号	东明县陆圈镇于屯村、丰东路北侧	31,809.00	2014年7月	5,100,000.00	160

注：邵武市水北街道解放西路289号工业用地，连同地上房屋建筑物，购入成本合计318,095.80元。

（二）结合相关土地使用权所处区域，周边区域近期土地交易价格变化等，分析说明增值率较高的原因及合理性

1、华龙集团子公司存在可参考相同或邻近区域可比交易的土地使用权评估情况

华龙集团子公司土地使用权评估中，存在可参考相同或邻近区域可比交易的土地使用权评估价格与可比交易案例价格比较情况如下：

单位：元/㎡

序号	证载权利人	宗地名称	取得日期	评估地价	可比交易案例价格	差异率
1	永安黎明	永安燕西狮子山工业区工业用地之一	1999年8月	179	202	-11%
2	永安黎明	永安燕西狮子山工业区工业用地之二	2003年3月	185	202	-8%
3	漳州华龙	芗城区石亭镇鑫门村工业用地	2012年9月	276	288	-4%
4	龙岩华龙	新罗区东城东宝山工业用地	2002年7月	375	354	6%
5	福清华龙	福清市宏路街道跃进村工业用地	2012年5月	365	346	6%
6	金华龙	福建省福州市闽清县白金工业园区工业用地	2013年6月	207	205	1%
7	龙海华龙	龙海市角美镇内丁农场工业用地之一	2006年7月	388	415	-7%
8	龙海华龙	龙海市角美镇内丁农场工业用地之二	2007年5月	406	415	-2%

上表列示的可比交易案例情况具体如下：

（1）永安黎明

地块编号	350481201 8B02161	350481201 8B02035	350481201 7B01600
土地名称	永安市尼葛开发区消防二中队北侧地块	永安市尼葛开发区内	永安市曹远辆清水池
土地面积（㎡）	11965	32301	27484
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1并且小于或等于1.5	大于或等于1并且小于或等于2	大于或等于1并且小于或等于3
成交价（万元）	242.00	653.00	556.00
成交日期	2018年12月03日	2018年03月01日	2017年09月29日
单价（元/㎡）	202	202	202
平均单价（元/㎡）	202		

（2）漳州华龙

地块编号	350602201 9B00110	350602201 9B00105	350602201 8B00148
土地名称	南山路以北宝兴路以西	漳州市芗城区漳华路西侧金龙路北侧	南山工业区横官路以南宝兴路以东
土地面积（㎡）	18907	17360	29390
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于0.9并且小于或等于3
成交价（万元）	537.00	489.00	873.00
成交日期	2019年1月28日	2019年1月28日	2018年5月18日
单价（元/㎡）	284	282	297
平均单价（元/㎡）	288		

（3）福清华龙

地块编号	350181201 8B02340	350181201 8B00176	350181201 6B00926
土地名称	工业储备地201801号	融侨区工业储备地201701号	融侨区工业储备地201107号
土地面积（㎡）	86856.00	16345.00	39138.00
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.4并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于2	大于或等于1.1并且小于或等于2
成交价（万元）	3005.2	567.2	1350.3
成交日期	2018年12月31日	2018年3月6日	2016年8月22日
单价（元/㎡）	346	347	345
平均单价（元/㎡）	346		

（4）金华龙

地块编号	350124201 8B00555	350124201 8B00027	350124201 7B00487
土地名称	白金工业园区工业用地	闽清县白金工业园区工业用地	闽清县白中镇白金工业园区工业用地
土地面积（㎡）	89072	40188	17325
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.4并且小于或等于3	大于或等于1并且小于或等于3	大于或等于0.9并且小于或等于3
成交价（万元）	2005.00	783.70	337.90
成交日期	2018年10月31日	2018年01月05日	2017年12月11日
单价（元/㎡）	225	195	195
平均单价（元/㎡）	205		

（5）龙海华龙

地块编号	350681201 8B00488	350681201 9B00076	350681201 9B04090
土地名称	角美镇内丁农场工业用地	角美镇内丁农场工业用地	角美镇恒仓村工业用地
土地面积（㎡）	18814	18721	32117
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3
成交价（万元）	819.00	815.00	1205.00
成交日期	2018年05月29日	2019年01月14日	2019年02月15日
单价（元/㎡）	435	435	375
平均单价（元/㎡）	415		

（6）龙岩华龙

地块编号	350802201 2B01694	350802201 2B01510	350802201 0B00098
土地名称	新罗区东城街道东宝山工业用地	新罗区东城东宝山工业用地	新罗区东城东宝山东宝路东侧工业用地
土地面积（㎡）	11853	9249	1793
规划用途	工业用地	工业用地	工业用地
容积率	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3	大于或等于1.2并且小于或等于3
成交价（万元）	313.00	214.00	46.00
成交日期	2012年09月21日	2012年06月07日	2010年04月30日
地面价（元/㎡）	264	231	257
增长幅度（注）	35.86%	35.86%	51.54%
修正后单价（元/㎡）	359	314	389
平均单价（元/㎡）	354		

注：经查询地价动态监测网（http://www.landvalue.com.cn），上述三个案例成交时点工业用地地价指数分别为145、145、130，2018年工业用地地价指数为197，经计算，增长幅度分别为35.86%、35.86%、51.54%。

2、部分标的资产土地使用权相同或邻近区域无可比交易，评估师按地价增长幅度修正后的地价综合确定可比土地价格，具体情况如下：

单位：元/㎡

权利人	宗地名称	取得时间	评估地价	按地价增长幅度修正后的地价			差异率
				2017年1月1日基准地价	修正幅度	修正地价	
邵武华龙	邵武市水北街道工业用地之一	2002/1/31	121.00	120.00	8%	130.00	-7%
邵武华龙	邵武市养马洲工业平台工业用地	2010/9/27	131.00	120.00	8%	130.00	1%
邵武华龙	邵武市水北街道工业用地之二	2003/3/26	124.00	120.00	8%	130.00	-5%
东明华龙	东明县陆圈镇于屯村、丰东路北侧工业用地	2014/7/10	243.00	213.00	8%	230.00	5%

注1：截至本回复出具日，最近公开发布的基准地价文件的评估基准日均为2017年1月1日。

注2：评估人员查询地价动态监测监测网（http://www.landvalue.com.cn），基准地价评估基准日2017年1月1日至此次资产评估基准日2019年3月31日，工业用地季度环比增长率分别为1.13%、1.3%、0.99%、0.71%、0.83%、0.87%、0.81%、0.54%、0.9%。经计算，地价增长率约为8%，则经评估人员综合考虑，确定修正幅度为8%。

3、土地使用权评估案例分析

以龙海华龙为例，其土地使用权取得时间为2006年-2007年，当时取得成本约122元/㎡，2007