

关于对奥园美谷科技股份有限公司 重组问询函的回复

深圳证券交易所：

奥园美谷科技股份有限公司于 2021 年 8 月 4 日收悉贵所下发的《关于对奥园美谷科技股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函〔2021〕第 12 号），我们对问询函中涉及评估的相关问题进行了核查，现对核查情况回复如下：

问题：报告书显示，京汉置业在评估基准日的主要资产为长期股权投资，账面价值为 178,631.33 万元，本次评估增值 34.34%，涉及投资企业 30 家，其持有的主要资产为多项土地储备和房地产开发项目。截至 2020 年 12 月 31 日，京汉置业拥有位于雄安环北京区域占地面积 7.40 万 m²的土地储备；位于雄安环北京核心区域以外的土地储备占地面积共 57.39 万 m²；位于张家界的文旅、康养项目土地储备占地面积 9.14 万 m²。请你公司：

（1）逐项列示京汉置业在评估基准日所持有的土地储备及房地产开发项目所处位置、业态、开发建设情况、账面价值、具体使用的评估方法及评估增减值情况。

回复：京汉置业在评估基准日所持有的土地储备及房地产开发项目所处位置、业态、开发建设情况、账面价值、具体使用的评估方法及评估增减值情况如下：

单位：万元

项目名称	所处位置	业态	开发建设情况	账面价值	评估方法	结论采用方法	评估值	评估增减值	增减值率
京汉铂寓（阳江）项目、京汉·云海间建设项目、龙涛骏景项目	阳江	住宅、公寓、商业	开发建设中	32,910.42	基准地价法、假设开发法	假设开发法	61,655.41	28,744.99	87.34%
京汉君庭住宅小区（廊坊）项目、门头沟项目	廊坊	商业、车位	已开发完成	5,304.43	市场法	市场法	6,255.43	951.00	17.93%
京汉水天池健康小镇项目、京汉·揽江山项目、凤凰中国西部文化城项目	重庆	住宅、公寓、商业、办公、车位	开发建设中	79,803.52	土地市场法、假设开发法	假设开发法	97,559.12	17,755.60	22.25%
凤凰中国西部文化城项目	重庆	商业、车位、公寓	已开发完成	142,307.61	市场法	市场法	160,228.26	17,920.65	12.59%

项目名称	所处位置	业态	开发建设情况	账面价值	评估方法	结论采用方法	评估值	评估增减值	增减值率
奎恩国际中心项目、 汇景园项目	天津	住宅、商业、办公、 车位	已开发完成	82,309.89	市场法	市场法	92,654.60	10,344.71	12.57%
京汉拾景名苑项目、 京汉铂寓项目	北京	车位	已开发完成	105.59	市场法	市场法	205.52	99.93	94.64%
京汉·雄特西金融商务 中心项目	保定	办公、车位	开发建设中	28,132.73	土地市场法、假设开发法	假设开发法	38,685.19	10,552.46	37.51%
“吃遍中国”美食文化 旅游小镇项目	张家界	住宅、公寓、商业、 车位	开发建设中	16,521.64	土地市场法、假设开发法	假设开发法	17,999.44	1,477.80	8.94%
蜀国蜀都农创总部 基地项目	成都	住宅（别墅）	开发建设中	10,199.17	土地市场法、假设开发法	假设开发法	16,610.62	6,411.45	62.86%

(2) 结合前述土地储备及开发项目所属区域房地产市场政策环境及市场变化趋势、周边可比项目价格及销售情况、项目实际销售情况等相关信息，逐项分析说明其评估增减值的合理性。请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

回复：京汉置业及其子公司土地储备及开发项目所属区域房地产市场政策环境及市场变化趋势、周边可比项目价格及销售情况、项目实际销售情况及评估增减值的合理性如下：

项目名称	所处位置	业态	开发建设情况	实际销售情况	周边可比项目名称	周边可比市场价格	周边项目销售情况	市场变化趋势	评估增减值合理性
京汉铂寓（阳江）项目	阳江市江城区	住宅、商业	开发建设中	建设中	嘉华尚城（住宅）	4,466 元/m ²	正常销售	阳江土地市场推出土地规划建筑面积持续稳中有进，土地溢价率平稳，土地出让金平稳，对比临近城市 2021 年 1-6 月走势，同比增长 1.23%，整体房地产市场趋势稳定	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
					万山天璟（商业）	8,750 元/m ²			
					中集国际城（车位）	45,000 元/个			
京汉·云海间建设 项目	阳江市江城区	住宅、公寓、商业、 车位	开发建设中	建设中	恒大御景湾（住宅）	7,252 元/m ²	正常销售	阳江土地市场推出土地规划建筑面积持续稳中有进，土地溢价率平稳，土地出让金平	经对比周边可比项目价格，评估结论
					保利海陵岛（公寓）	5,623 元/m ²			

项目名称	所处位置	业态	开发建设情况	实际销售情况	周边可比项目名称	周边可比市场价格	周边项目销售情况	市场变化趋势	评估增减值合理性
					保利海陵岛（商业）	9,500 元/m ²		稳,对比临近城市 2021 年 1-6 月走势,同比增长 1.23%,整体房地产市场趋势稳定	具备合理性
					金湖春天（车位）	40,000 元/个			
龙涛骏景项目	阳江市江城区	住宅、商业、车位	开发建设中	建设中	御景豪园（住宅）	6,463 元/m ²	正常销售	阳江土地市场推出土地规划建筑面积持续稳中有进,土地溢价率平稳,土地出让金平稳,对比临近城市 2021 年 1-6 月走势,同比增长 1.23%,整体房地产市场趋势稳定	经对比周边可比项目价格,评估结论具备合理性
					风情步行街（商业）	9,000 元/m ²			
					金湖春天（车位）	40,000 元/个			
门头沟项目	廊坊香河	商业、车位	已开发完成	正常销售	富力新城（商业）	11,000 元/m ²	正常销售	地方房价调控政策明显,鼓励租赁、打击炒作学区房,明确强化促进房地产市场平稳健康发展,对比廊坊地区 2021 年 1-6 月走势,同比下降 1.32%,市场趋势走向稳定	经对比周边可比项目价格,评估结论具备合理性
					香江逸景（车位）	85,000 元/个			
京汉君庭住宅小区（廊坊）项目	河北省香河县	车位	已开发完成	正常销售	香城郦舍（车位）	65,000 元/个	正常销售	地方房价调控政策明显,鼓励租赁、打击炒作学区房,明确强化促进房地产市场平稳健康发展,对比廊坊地区 2021 年 1-6 月走势,同比下降 1.32%,市场趋势走向稳定	经对比周边可比项目价格,评估结论具备合理性
京汉水天池健康小镇项目	重庆	住宅、公寓、停车位	开发建设中	建设中	璧山金科中央公园城（住宅）	9,801 元/m ²	正常销售	项目所处地区不属于国家房地产主要监控范围,对重庆地区 2021 年 1-6 月走势,同比增长 2.72%,2021 年该地区房地产市场呈稳定上涨趋势	经对比周边可比项目价格,评估结论具备合理性
					融创云湖十里（公寓）	7,826 元/m ²			
					璧山金科中央公园城（车位）	50,000 元/个			
京汉·揽江山项目	重庆市北	住宅、商业、车位	开发建设	建设中	中安翡翠湖（住宅）	12,025 元/m ²	正常销售	项目所处地区不属于国家房地产主要监控	经对比周边可比项

项目名称	所处位置	业态	开发建设情况	实际销售情况	周边可比项目名称	周边可比市场价格	周边项目销售情况	市场变化趋势	评估增减值合理性
	碚区		中		金科集美嘉悦（商业）	18,839 元/m ²		范围，对比重庆地区2021年1-6月走势，同比增长2.72%，2021年该地区房地产市场呈稳定上涨趋势	目价格，评估结论具备合理性
					金科城（车位）	100,000 元/个			
凤凰中国西部文化城项目	重庆市巴南区	办公、商业、车位	开发建设中	建设中	万达广场（办公）	9,321 元/m ²	正常销售	项目所处地区不属于国家房地产主要监控范围，对比重庆地区2021年1-6月走势，同比增长2.72%，2021年该地区房地产市场呈稳定上涨趋势	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
					协信星澜汇（商业）	21,140 元/m ²			
					环球时代广场（车位）	80,000 元/个			
凤凰中国西部文化城项目	重庆市巴南区	商业、车位、公寓	已开发完成	正常销售	协信星澜汇（商业）	21,140 元/m ²	正常销售	项目所处地区不属于国家房地产主要监控范围，对比重庆地区2021年1-6月走势，同比增长2.72%，2021年该地区房地产市场呈稳定上涨趋势	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
					桥达巴南茂宸广场（公寓）	8,083 元/m ²			
					环球时代广场（车位）	80,000 元/个			
奎恩国际中心项目	天津市静海区	商业、办公、车位	已开发完成	正常销售	莱蒙国际公馆（商业）	14,094 元/m ²	正常销售	项目所在地限购、限贷、限社保政策齐推，抑制房地产泡沫明显，对比天津地区2021年1-6月走势，同比增长0.46%，整体房地产走势稳定	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
					海泰信息广场（办公）	8,523 元/m ²			
					万科假日风景（车位）	80,000 元/个			
汇景园项目	天津市南湖区	住宅、商业、车位	已开发完成	正常销售	花样年花郡（商业）	14,000 元/m ²	正常销售	项目所在地限购、限贷、限社保政策齐推，抑制房地产泡沫明显，对比天津地区2021年1-6月走势，同比增长0.46%，整体房地产走势稳定	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
					远洋红熙郡（住宅）	12,109 元/m ²			
					阳光家园（车位）	88,000 元/个			

项目名称	所处位置	业态	开发建设情况	实际销售情况	周边可比项目名称	周边可比市场价格	周边项目销售情况	市场变化趋势	评估增减值合理性
京汉拾景名苑项目	北京市石景山区	车位	已开发完成	正常销售	珠江骏景（车位）	300,000 元/个	正常销售	地方增加房地产供应、优化供应结构、强化交易管理等政策，对比北京地区 2021 年 1-6 月数据，同比增长 0.94%，整体房地产走势稳定	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
京汉铂寓项目	北京门头沟	车位	已开发完成	正常销售	苹果社区（车位）	155,000 元/个	正常销售	地方增加房地产供应、优化供应结构、强化交易管理等政策，对比北京地区 2021 年 1-6 月数据，同比增长 0.94%，整体房地产走势稳定	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
京汉·雄特西金融商务中心项目	保定清苑	办公、车位	开发建设中	建设中	汇博上谷大观（办公）	7,200 元/m ²	正常销售	保定雄安新区政策导向，对比 2021 年 1-6 月走势，地区同比下降 0.27%，房地产市场趋势稳定	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
					富强园（车位）	110,000 元/个			
“吃遍中国”美食文化旅游小镇项目	湖南张家界	住宅、公寓、商业、车位	开发建设中	建设中	丽景天下（住宅）	6,571 元/m ²	正常销售	项目所处地区不属于国家房地产主要监控范围，对比参考临近城市 2021 年 1-6 月走势，同比增长 0.44%，整体房地产市场趋势稳定	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性
					鼎力大厦（公寓）	5,881 元/m ²			
					阳光水岸（商业）	15,749 元/m ²			
					鑫成君泰（车位）	10,000 元/个			
蜀国蜀都农创总部基地项目	成都市郫都区	住宅（别墅）	开发建设中	建设中	桂溪欧苑（别墅）	15,217 元/m ²	正常销售	成都地区不属于国家房地产主要监控范围，对比 2021 年 1-6 月走势，地区同比增长 2.81%，房地产市场变化趋势稳定	经对比周边可比项目价格，评估结论具备合理性

注：“市场变化趋势”分析中 2021 年 1-6 月数据取自“CREIS 中指数据”。

综上所述，京汉置业各项目土地储备及开发项目均位于房地产市场开发和销售活动较活跃区域，已完工商品房产品和土地储备及开发项目完工后项目价值均可通过同一供给圈内公开活跃的市场价格信息进行评估，公司对土地储备及开发项目选取的评估方法，其技术测算过程符合资产评估准则的相关规定，已完工产

品的预计销售价格与周边可比项目市场售价水平基本吻合、未完工项目的完工后价值评估参数的选取符合项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变动趋势和销售状况；通过上述对土地储备及开发项目所属区域房地产市场政策环境及市场变化趋势、周边可比项目价格及销售情况、项目实际销售情况等相关信息的分析，本次评估增值合理。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



2021年8月11日

