

深圳市长方集团股份有限公司

关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市长方集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2020年9月21日收到深圳证券交易所创业板公司管理部发来的《关于对深圳市长方集团股份有限公司的关注函》（创业板关注函〔2020〕第445号），现就有关问题回复公告如下：

1、公司于2020年6月4日披露的《关于出售资产提案的公告》显示，惠州工业园土地于2013年通过招拍挂方式取得，账面原值为4,153.05万元，惠州工业园厂房建筑物于2017年通过自建方式取得，账面原值为52,265.14万元。截至2019年末，惠州工业园土地与厂房建筑物账面净值分别为3,686.93万元与45,155.67万元。本次所签署意向书中惠州工业园作价为5亿元（不含税）。请你公司补充说明本次交易中惠州工业园的交易定价依据，并结合同类或类似资产的市场价格情况说明惠州工业园交易定价的公允性。

回复如下：

（1）此次惠州市长方照明节能科技有限公司（以下简称“惠州长方”）工业园作价尽管未达到《深圳证券交易所创业板股票上市规则》股东大会审议的标准，无须聘请专业评估机构评估，但公司管理层为确保售价的公允性，仍然聘请了第三方评估机构进行估值。本次定价公司在参考第三方评估机构的估值报告基础上，最终以双方协商后的价格为准；

（2）评估机构主要采用市场法进行估值：

1) 市场法原理如下：市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种估值技术方法的总称。

2) 可比交易案例的确定：在进行房地产市场价格估值时，根据待估房地产的特点，从现行市场交易中搜集的众多房地产交易事例中选择符合一定条件的交易

实例，作为比较参照的交易实例。估价人员通过查询惠州市同类型物业市场信息，并对估价对象同一区域、类似用途的房屋建筑物市场进行调查，选择与估价对象相类似的交易案例三个：

案例一：厂房位于惠州仲恺高新区，厂房形象十分好，电量按需分配，证件齐全。

厂房单价：2375 元/平方米
面积：4000 m ²
区域：惠州 - 仲恺
地址：惠州市
类型：厂房

案例二：厂房位于惠州仲恺高新区，厂房形象十分好，电量按需分配，证件齐全。

厂房单价：2185 元/平方米
面积：95800 m ²
区域：惠州 - 仲恺
地址：惠州市
类型：厂房

案例三：厂房位于惠州仲恺高新区，厂房形象十分好，电量按需分配，证件齐全。

厂房单价：2565 元/平方米
面积：12000 m ²
区域：惠州 - 仲恺
地址：惠州市
类型：厂房

3) 因素修正包括：交易情况修正、期日修正、区域因素修正、个别因素修正等。

a、交易情况修正考虑交易双方是否有特殊利害关系、特殊交易动机、对市场行情得了解以及其他特殊交易情形、交易方式等情况，通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；

b、交易期日修正将交易实例的房地产价格修正为估值基准日的房地产市场价格。

c、区域因素修正是对被估值房地产的各项区域因素与交易实例的各项区域因素加以比较，找出由于区域因素的差别而引起的待估房地产价格与交易实例房地产的差异，对交易实例房地产价格进行修正；

d、个别因素修正是对被估值房地产的各项个别因素与交易实例房地产的各项

个别因素加以比较，找出由于个别因素的差别而引起的交易实例房地产与待估值房地产价格的差异，对交易实例房地产价格进行修正；

每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%，综合调整不得超过 30%。

4) 估值结论的计算

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—委估房地产估值价格

P' —可比交易实例价格

A—交易期日修正系数

B—交易情况修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

5) 经过修正后估值如下表：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	评估单价(元 /M2)	评估值(万元)
1 栋厂房	钢筋混凝土	2014/12/31	26,057.52	1,910.00	4,976.99
2 栋厂房	钢筋混凝土	2014/5/1	31,011.25	1,970.00	6,109.22
3 栋厂房	钢筋混凝土	2015/12/31	24,226.60	1,970.00	4,772.64
4 栋厂房	钢筋混凝土	2015/12/31	29,956.59	1,970.00	5,901.45
5 栋厂房	钢筋混凝土	2015/12/31	32,143.83	1,970.00	6,332.33
6 栋厂房	钢筋混凝土	2016/9/26	31,024.76	1,970.00	6,111.88
办公楼	钢筋混凝土	2016/8/10	15,340.49	2,070.00	3,175.48
1 栋宿舍	钢筋混凝土	2016/11/28	12,548.06	1,930.00	2,421.77
2 栋宿舍	钢筋混凝土	2016/11/28	12,548.06	1,930.00	2,421.77
3 栋宿舍	钢筋混凝土	2016/11/28	11,951.20	1,930.00	2,306.58
4 栋宿舍	钢筋混凝土	2016/11/28	11,951.20	1,930.00	2,306.58
5 栋宿舍	钢筋混凝土	2015/12/31	11,951.20	1,930.00	2,306.58
门卫室	钢筋混凝土	2016/11/28	213.68	1,610.00	34.40
铁皮房	钢结构	2019/7/31	1,744.01	1,590.00	277.30
河边广场	混泥土	2018/1/18	3,070.20	187.15	57.46
合计			255,738.64		49,512.44

(3) 经过估值惠州长方工业园于基准日 2020 年 6 月 30 日的估价为 49,512.44 万元，本次所签署意向书中惠州长方工业园作价为 5 亿元（不含税）大于此次估值价；

(4) 自 2020 年 6 月 4 日披露《关于出售资产提案的公告》(公告编号:2020-049) 以来，陆续有多家感兴趣买家前来考察洽谈，公司在综合比较下，选择了有支付

能力且购买意向强的惠州湾东智谷发展有限公司（以下简称“湾东智谷”）合作，其中关于惠州长方工业园的意向价也是现时经济环境下经与多家洽谈后与湾东智谷协商出的。

综上所述，由于惠州工业园位置较评估机构所选案例偏僻，且建筑面积较大（25.09 万平米），该意向价折合每平米售价约 1,993 元，与评估机构所选较大面积案例相差不大；惠州工业园交易定价是在参考了第三方评估机构的估值报告基础上，同时经过与多家意向买家洽谈后择优确定的，故该意向价是公允的。

2、你公司未在披露公告中明确意向书签署日期。公司报备的意向书原件显示，协议双方约定将在意向书签订之日起 5 个工作日内开立共管账户，且湾东智谷应在账户开立之日向两银行共管账户汇入 8,500 万元做为本次交易的意向金。请你公司明确意向书签署日期，说明截至公司回函日湾东智谷是否已按照意向书约定向共管账户足额汇入意向金，并请你公司结合湾东智谷及其股东的财务与资信情况说明如最终交易协议达成，湾东智谷是否具有支付后续款项的履约能力。

回复如下：

公司于 2020 年 9 月 17 日与惠州湾东智谷发展有限公司签署了《股权转让意向书》，双方于股权转让意向书签订之日开立了第一个共管账户，湾东智谷向该共管账户汇入了本次交易的第一期意向金。根据意向书约定，双方也将于 2020 年 9 月 24 日前开立第二个共管账户并向该共管账户汇入第二期意向金。截至公司回函日，湾东智谷已向共管户汇入了第一期意向金。

除汇入共管账户的第一期意向金外，湾东智谷向公司提供的其银行账户资金数额显示其账户上仍有超过 2.1 亿元现金。另外，据湾东智谷提供的与银行洽谈的意向融资方案显示，银行可以提供不低于人民币 3 亿元的并购贷款。

根据上述湾东智谷汇入的意向金、现有资金数额及结合银行并购贷款金额，如最终股权交易协议达成，湾东智谷及其控股股东是具有支付后续款项的履约能力的。

如湾东智谷最终未获得银行并购贷款，且无法从其他渠道筹集到足额履约资金，则公司将不会与其达成交易。

3、请你公司补充披露除惠州工业园外，惠州长方所拥有的其他资产明细信息，包括资产取得时间、用途、账面原值、已计提折旧或摊销、账面净值等。

回复如下：

截至 2019 年 12 月末，惠州长方所拥有的其他资产明细如下：

单位：万元

项目	取得时间	用途	原值	累计折旧 及累计摊 销	资产减值 准备及坏 账准备	账面净值
货币资金	-	-	12.35	0.00	0.00	12.35
其中：库存现 金	-	-	5.66	0.00	0.00	5.66
银 行 存款	-	-	6.69	0.00	0.00	6.69
应收票据	-	-	12.04	0.00	0.00	12.04
应收账款	-	-	3,475.73	0.00	1,317.21	2,158.52
预付款项	-	-	14.36	0.00	0.00	14.36
其他应收款	-	主要 为集 团内 部往 来	22,348.32	0.00	8.99	22,339.34
存货	-	-	1,752.11	0.00	457.00	1,295.11
非流动资产	-	-	210.98	0.00	0.00	210.98
递延所得 税资产	-	-	1,713.70	0.00	0.00	1,713.70
固定资产（剔 除房产）	-	-	1,696.31	328.82	25.46	1,342.03
其中：机器设 备	2017 年 -2020 年陆 续取得	生产 封装 配套 产品	1,334.45	124.67	8.03	1,201.76
电 子 设备及其他	2017 年 -2020 年陆 续取得	生产 封装 配套 产品	361.86	204.15	17.43	140.27
无形资产（剔 除土地使 用权）	-	-	18.90	18.90	0.00	0.00
其中： 软件	2014 年	办公	18.90	18.90	0.00	0.00
合计	-	-	31,254.80	347.72	1,808.66	29,098.43

4、请你公司就此次签署意向书的事项补充报备内幕信息知情人，补充说明此次事项的筹划过程，包括开始筹划时间、参与筹划人员、沟通情况、筹划进程、保密情况、是否存在内幕信息泄漏情况等，并结合前述问题说明你公司前期《股票交易异常波动公告》所披露内容是否真实、准确、完整，是否存在重大遗漏及误导投资者的情形。

回复如下：

公司自2020年6月4日披露《关于出售资产提案的公告》（公告编号：2020-049）以来，陆续与多家意向买家进行初步沟通接洽，惠州湾东智谷发展有限公司总经理自2020年8月24日与公司总经理刘志刚先生开始接触，了解惠州长方工业园基本情况，双方于2020年9月14日达成初步合作意向并签署了保密协议，保密协议签订后双方就该事项进行了相关商谈，湾东智谷在保密协议签署后对惠州长方展开相关尽职调查，双方于2020年9月17日签署《股权转让意向书》，公司亦于2020年9月18日晚对外披露了《关于签署〈股权转让意向书〉的公告》。

公司对此次拟转让惠州长方工业园事宜已于2020年6月4日披露《关于出售资产提案的公告》（公告编号：2020-049），公告中对此次交易的方式及惠州长方资产的基本情况进行了简要说明，该公告已说明公司正在筹划出售惠州长方工业园事宜。同时，公司与湾东智谷签署的《保密协议》中约定湾东智谷的关联机构或关联机构的有关人员就其在本次交易的谈判、签署和履行过程中知悉或获取的保密信息承担保密义务，不向任何第三方披露；湾东智谷保证不会将内幕信息透露或者泄露给包括亲属、同事在内的其他人员、不会利用有关内幕信息买卖公司股票或者委托建议他人买卖公司股票，在内幕消息依法披露前，不得公开或者泄露该信息。截止公司2020年9月18日晚披露的《关于签署〈股权转让意向书〉的公告》，相关内幕信息知情人亦遵守了《保密协议》的约定，公司已向交易所报备内幕信息知情人，不存在内幕信息泄露的情况。

公司在《关于股票交易异常波动的公告》中披露，“经核查，除已在中国证监会指定的创业板信息披露网站上公告的重大事项外，公司、控股股东和实际控制人不存在关于本公司的应披露而未披露的重大事项，或处于筹划阶段的重大事项”。公司于2020年6月4日披露的《关于出售资产提案的公告》（公告编号：2020-049）已说明公司正在筹划出售惠州长方工业园事宜，自公告披露后，多家意向买家（含湾东智谷）就惠州长方工业园基本情况与公司进行了初步沟通接洽。

与湾东智谷就该事项的详细商谈系于双方初步达成合作意向并于 2020 年 9 月 14 日签订保密协议后进行的，该阶段处于公司股票停牌核查期间；公司亦在《关于股票交易异常波动的公告》资金周转风险提示中披露到，“目前公司也正努力通过加紧货款催收、出售工业园等措施解决暂时性周转困难，但由于出售惠州工业园完成时间及作价的不确定性，公司有可能面临临时的流动性风险，敬请广大投资者注意投资风险。”故《关于股票交易异常波动的公告》所披露的内容真实、准确、完整，不存在重大遗漏及误导投资者的情形。

5、你公司认为需要说明的其他事项。

无。

特此公告。

深圳市长方集团股份有限公司

董事会

2020 年 9 月 23 日