



中国高科集团
CHINA HI-TECH GROUP

西南证券股份有限公司
关于中国高科集团股份有限公司
支付现金购买资产暨关联交易
之
独立财务顾问报告



西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES CO.,LTD.

二〇一四年八月

声明

西南证券股份有限公司接受中国高科的委托，担任中国高科本次资产收购的独立财务顾问，就该事项向中国高科全体股东提供独立意见。

本独立财务顾问报告是依据《公司法》、《证券法》等法律法规的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，通过尽职调查等审慎核查后出具的，以供上海证券交易所、投资者及有关各方参考。

本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方提供。提供方对所提供资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责，保证资料无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担个别和连带法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

本独立财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明。

本独立财务顾问提醒投资者：本报告不构成对中国高科的任何投资建议和意见，本独立财务顾问对投资者根据本报告作出的投资决策可能导致的风险，不承担任何责任，投资者应认真阅读中国高科董事会发布的关于本次交易的公告。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本独立财务顾问报告“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、关于中国高科终止重大资产重组的说明

中国高科股票 2014 年 2 月 12 日发布《重大事项停牌公告》，公司股票自 2014 年 2 月 12 日起开始停牌。当时经公司与有关方沟通论证，初步计划以发行股票方式购买方正东亚信托 40% 股权，并实现控股。

停牌期间，公司及有关各方严格按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的相关规定积极推动本次重大资产重组的各项工作，积极组织审计机构、评估机构、法律顾问和独立财务顾问等对本次重大资产重组涉及的相关方开展尽职调查，对本次重大资产重组方案进行了充分沟通和论证。公司严格按照《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关规定，认真履行保密义务，按时向上海证券交易所提交重大资产重组的《内幕信息知情人登记表》，并根据重大资产重组的进展情况，及时履行信息披露义务，每五个交易日发布一次有关事项的进展情况。

公司与收购标的方就本次重大资产重组事项进行了积极的磋商和沟通论证，并在交易的总体框架上取得了诸多共识，但受政策因素影响，本次重大资产重组事项的实施存在障碍。公司综合考虑，并出于保护全体股东及公司利益的角度出发，决定终止本次重大资产重组事项。鉴于目前推进重大资产重组条件尚不成熟，根据有关规定，公司向上海证券交易所申请公司股票于 2014 年 8 月 4 日复牌。

二、本次交易方案及交易标的的作价

1、本次交易的方案

中国高科以支付现金方式，收购控股股东方正集团持有的方正东亚信托 12.5% 股权。

2、标的资产的评估情况

根据中铭评估出具的中铭评报字[2014]第 10004 号《资产评估报告》，截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，方正东亚信托净资产评估价值为 463,862.83 万元，较账面价值增值 245,969.64 万元，增值率为 112.89%，该评估结果尚待教育部备案确认。标的资产对应的评估价值为 57,982.86 万元，

3、交易价格

根据国有资产转让的相关规定，方正集团转让所持有的方正东亚信托 12.5% 股权需履行国有产权挂牌交易手续，挂牌价格将参考经教育部备案的评估结果，最终交易价格以公开竞拍价格为准。公司拟以不超过 6 亿元的自有资金参与竞拍，股东大会授权公司管理层全权办理竞拍相关事宜。

三、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方方正集团为本公司控股股东，根据《上海证券交易所交易规则》，公司本次交易构成关联交易。

四、本次交易不构成重大资产重组

本次交易的最终成交价格不超过 6 亿元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易不构成重大资产重组。

五、本次交易尚需履行的程序

本次交易已经获得公司第七届董事会第八次会议审议通过，交易对方董事会审议通过，尚需取得教育部对评估报告的备案、公司股东大会审议通过、履行产权交易所的竞拍程序以及银监会等监管机构的批准。

上述批准为本次交易的前提条件。交易方案能否通过股东大会审议存在不确定性、公司能否成功摘牌标的股权存在不确定性、交易方案最终取得通过的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

六、风险因素

（一）标的资产无法摘牌的风险

根据国有资产转让的相关规定，方正集团转让所持有的方正东亚信托 12.5%

股权需履行国有产权挂牌交易手续，最终交易价格以公开竞拍价格为准。公司能否成功竞得方正东亚信托 12.5% 股权及最终交易价格尚存在不确定性。如公司未能成功摘牌，将会导致本次交易终止。

（二）交易审批风险

本次交易尚需取得教育部对评估报告的备案、公司股东大会的批准，以及银监会等有权监管部门的批准或核准。能否取得上述批准与核准，以及最终取得批准与核准的时间存在不确定性。

（三）标的资产的经营风险

根据中铭评估出具的中铭评报字[2014]第 10004 号《资产评估报告》，截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，方正东亚信托净资产评估价值为 463,862.83 万元，较账面价值增值 245,969.64 万元，增值率为 112.89%。本次评估结合被评估企业的资产、经营状况等因素确定采用资产基础法和收益法进行评估，最终以收益法的评估结果作为最终评估结果，若未来方正东亚信托的盈利能力未达预期，将对上市公司的盈利能力产生不利影响。

（四）标的资产的行业风险及业务风险

1、信托行业政策风险

中国信托行业及资产管理行业受到高度监管。若方正东亚信托出现任何重大违法情形，其持有的金融许可证可能被吊销；信托业务的发展受制于净资本规模，若方正东亚信托净资本规模不能满足业务发展需要，可能其业务拓展空间受限从而对其业务及财务状况将产生不利影响，另外，中国政府或监管机关如果出台相关规范信托公司的新规定，而方正东亚信托可能因不符合新规定而导致无法继续从事信托业务。

2、信托行业竞争风险

信托项目存在难以准确预计经济效益的特点。中国信托行业竞争激烈，同时亦受国际经济和金融环境的影响，方正东亚信托的过往盈利能力不预示其未来盈利能力。

近年来，随着保险公司、证券公司的业务逐步向信托领域渗透，信托公司正面临更加严峻的市场竞争环境。未来为了适应市场竞争，信托公司从事信托业务收取的手续费费率可能降低，进而对信托公司的经营产生不利影响。

3、信托业务风险

（1）信托业务风险

方正东亚信托办理信托业务主要面临操作风险和合规风险。操作风险和合规风险表现为：由于公司治理机制、内部控制失效或者有关责任人出现失误、欺诈等问题，没有充分及时地做好尽职调查、持续监控、信息披露等工作，没有及时做出应有的反应，或做出的反应明显有失专业和常理，甚至违规违约；客户有理由认定受托人没有履行勤勉尽职管理的义务，或者受托人无法出具充分有效的证据和记录，证明自己已履行勤勉尽职管理的义务。

（2）固有业务风险

方正东亚信托办理固有业务主要面临信用风险和市场风险。信用风险主要指借款人、担保人等交易对手不履行义务的可能性，比如贷款中因交易对手不能或不愿履行合约承诺而使公司遭受的潜在损失。市场风险主要是指，证券市场和银行间债券交易市场价格会受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致资金收益水平变化，产生风险。公司将自有资金投资于有公开市场价值的金融产品或者其他产品时，金融产品或者其他产品的价格发生波动可能导致遭受损失。

（五）不可抗力风险

不可预知的自然灾害以及其他突发性的不可抗力事件，可能会对公司的财产、人员造成损害，导致公司的正常生产经营受损，从而影响公司的盈利水平。

（六）股票价格波动风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响，公司基本面情况的变化将会影响股票价格。股票价格不仅随公司经营环境、财务状况、经营业绩以及所处行业的发展前景等因素的变动而波动，还受到各种经济因素、政治因素、

投资心理和交易技术的影响。此外，中国证券市场尚处于发展阶段，市场风险较大。因此，公司提醒投资者关注股价波动的风险，建议投资者在购买本公司股票前应对股票市场价格的波动及股市投资的风险有充分的了解，并做出审慎判断。

目 录

第一节 本次交易各方情况	3
一、上市公司基本情况	3
二、本次交易对方基本情况	9
第二节 本次交易标的	12
一、交易标的概况	12
二、交易标的评估情况	25
第三节 本次交易基本情况	28
一、本次交易的背景和目的	28
二、本次交易的决策过程	29
三、本次交易的主要内容	30
第四节 独立财务顾问意见	32
一、主要假设	32
二、本次交易的合规性分析	32
三、对本次交易定价的依据及公平合理性分析	34
四、交易标的盈利能力分析	34
五、对本次交易前后公司同业竞争、关联交易分析	34
六、本次交易对上市公司的影响	35
七、本次交易不存在上市公司现金支付后，不能及时获得对价的风险	35
八、独立财务顾问意见	36
第五节 备查文件	37
一、备查文件	37
二、查阅时间	37
三、查阅地点	37

释 义

本报告中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

公司/上市公司/中国高科	指	中国高科集团股份有限公司
方正东亚信托、标的公司	指	方正东亚信托有限责任公司
武汉国投	指	武汉国际信托投资公司
方正集团/控股股东	指	北大方正集团有限公司
东亚银行	指	东亚银行有限公司
武汉经发投	指	武汉经济发展投资（集团）有限公司
武汉国信	指	武汉国信房地产发展有限公司
北京万顺达	指	北京万顺达房地产开发有限公司
高科实业	指	深圳市高科实业有限公司
仁锐实业	指	深圳仁锐实业有限公司
仁锐货运	指	深圳市仁锐供应链有限公司
国融实业	指	深圳市高科国融实业发展有限公司
北大资产	指	北大资产经营有限公司
中铭评估/评估师	指	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
众环海华	指	众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）
信托财产	指	受托人因承诺信托而取得的财产，以及受托人因信托财产的管理运用、处分或者其他情形而取得的财产
信托报酬	指	作为受托人在办理信托事务后所取得的报酬
单一信托/单一信托计划/单一资金信托	指	受托人所受托的不同委托人的信托财产分别、独立地予以管理或者处分的信托，它是委托人与受托人一对一协商的结果

集合信托/集合信托计划/集合资金信托	指	受托人把所受托的众多委托人的信托财产集中成一个整体加以管理或者处分的信托
固有业务	指	受托人运用自有资金、资产进行投融资业务
固有财产	指	属于受托人所有的财产
本报告	指	西南证券股份有限公司关于中国高科集团股份有限公司支付现金购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告
本独立财务顾问	指	西南证券股份有限公司
标的资产、交易标的	指	方正集团拟转让的方正东亚信托 12.5%股权
评估基准日	指	2013 年 12 月 31 日
证监会	指	中国证券监督管理委员会
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
教育部	指	中华人民共和国教育部
公司董事会	指	中国高科集团股份有限公司董事会
公司股东大会	指	中国高科集团股份有限公司股东大会
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《重组办法》	指	上市公司重大资产重组管理办法

第一节 本次交易各方情况

一、上市公司基本情况

(一) 公司概况

公司名称：中国高科集团股份有限公司

英文名称：China Hi-Tech Group Co.,Ltd.

注册资本：29,332.8001 万元

法定代表人：余丽

成立日期：1992 年 06 月 26 日

上市时间：1996 年 07 月 26 日

住 所：北京市顺义区李遂镇龙泰路 1-118 号

办公地址：北京市海淀区成府路 298 号中关村方正大厦 8 层

电 话：010-82529555

传 真：010-82524580

股票简称：中国高科

股票代码：600730

股票上市地：上海证券交易所

董事会秘书：刘玮

经营范围：实业投资；创业投资；技术及商品展示；投资及经济技术咨询服务；电子通讯产品的生产销售；国内贸易（除国家专项审批）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附加进出口商品目录，但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；开展对销贸易和转口贸易。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营）

（二）公司设立及上市情况

1、设立情况

中国高科前身是中国高科（集团）公司，1992年6月26日，经上海市人民政府协作办公室、上海市经济体制改革办公室沪府协开（92）第67号文《关于同意成立中国高科集团的批复》批准由全国相关高校联合成立，注册资本2,000万元。

1993年4月28日，经上海市经济体制改革办公室沪体改（92）第129号文和上海市人民政府教育卫生办公室沪府教卫（92）第356号文《关于同意中国高科集团公司采取定向募集的方式组建中国高科集团股份有限公司的批复》、国家教育委员会教备[1993]1号文《关于同意中国高科集团公司改制为中国高科集团股份有限公司的批复》的批准，正式改制为中国高科集团股份有限公司，总股本12,000万元，每股面值1元。其中：发起人股9150万股，募集法人股850万股，内部职工股2000万股。

2、上市情况

1996年6月27日，经中国证监会证监发审字[1996]120号文《关于中国高科集团股份有限公司申请公开发行股票批复》的批准同意，公司向社会公开发行人民币普通股2,550万股，并于1996年7月26日在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“中国高科”，股票代码“600730”，总股本为14,550万股。其中，法人持有10,000万股，占68.73%；社会公众持有3,650万股（其中包括经中国证监会批准上市的内部职工持有的1,100万股），占25.09%；内部职工持有900万股，占6.18%。

（三）公司历次股本变动情况

1、1996年8月29日，中国高科股东大会作出决议，以总股本14,550万股为基数，用资本公积金按10:2的比例向全体股东转增股份。本次转增完成后，中国高科的总股本增加到17,460万股。

2、2004年6月21日，中国高科2003年度股东大会作出决议，以2003

年年末的总股本 17,460 万股为基数，用资本公积金按 10：4 的比例向全体股东转增股份。本次转增完成后，中国高科的总股本增加到 244,440,001 股。

3、2006 年 5 月 29 日召开的公司股权分置改革相关股东会议审议通过了中国高科股权分置改革方案，非流通股股东向流通股股东按每 10 股流通股支付 3 股的对价。股权分置改革方案的实施日为 2006 年 6 月 13 日，实施完成后，中国高科总股本为 244,440,001 股。其中，有限售条件流通股为 145,068,000 股，占 59.35%；无限售条件流通股为 99,372,001 股，占 40.65%。

4、2007 年 5 月 12 日，中国高科 2006 年度股东大会审议通过了 2006 年度利润分配方案，以 2006 年末公司总股本 244,440,001 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2 股并派发现金红利 0.2223 元。本次送股完成后，中国高科的总股本增加到 293,328,001 股。

5、目前股本结构

(1) 截至 2014 年 3 月 31 日，公司的股本结构如下：

股东类别及名称	股份数（万股）	股权比例
一、有限售条件股份		
二、无限售条件股份	29332.80	100%
1、人民币普通股	29332.80	100%
2、境外上市的外资股		
3、境内上市的外资股		
4、其他		
三、股份总数	29332.80	100%

(2) 截至 2014 年 3 月 31 日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份性质
1	北大方正集团有限公司	71,493,681	24.370	流通 A 股
2	复旦大学	9,072,000	3.090	流通 A 股
3	上海外国语大学	3,481,632	1.190	流通 A 股
4	张明荣	2,006,749	0.680	流通 A 股
5	北京北航资产经营有限公司	1,740,816	0.590	流通 A 股
6	中国人民大学	1,740,816	0.590	流通 A 股
7	徐伟	1,498,047	0.510	流通 A 股
8	刘方静	1,352,500	0.460	流通 A 股
9	上海交大产业投资管理(集团)有限公司	1,035,760	0.350	流通 A 股

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股份性质
10	汪智	1,000,000	0.340	流通 A 股

(四) 最近三年公司控股权变动情况

2011年2月，深圳市康隆科技发展有限公司和方正集团签署《股权转让协议》，将持有的中国高科71,493,681股股份（占公司总股本的24.37%）转让给方正集团。该次股权转让完成后，方正集团持有公司股份71,493,681股，占公司总股本的24.37%，成为公司第一大股东。

(五) 最近三年公司重大资产重组情况

最近三年公司不存在《重组办法》规定的重大资产重组情形。

(六) 公司主营业务情况

中国高科主要从事房地产开发和销售、仓储物流和国内外贸易业务。各业务板块的经营情况如下：

1、房地产业务的概况

公司的房地产业务主要由下属武汉国信和北京万顺达经营。武汉国信房地产发展有限公司具备三级开发资质（证书编号：武房开[1992]30501号），北京万顺达房地产开发有限公司具备四级开发资质（证书编号：CP-A-2220）。武汉国信开发的主要产品是住宅和办公写字楼，开发项目有：国信新城一期、二期、三期；国信馨园；天合广场项目。北京万顺达主要产品是商业地产，开发项目为北京中关村生命科学园博雅A-5项目，该项目以办公写字楼为主，配备了少量商业配套。

2、仓储物流业务概况

公司的仓储租赁业务主要由下属高科实业和仁锐实业经营，仓库包括高科实业的高科大厦和仁锐实业的保税仓库。公司的物流业务主要由下属仁锐供应链经营。其中，仁锐实业的仓储业务分为仓库出租和办公出租，在整个福田保税区出租率处于较高水平。

3、贸易业务概况

公司的贸易业务主要由下属国融实业以及母公司层面经营，国融实业拥有对外贸易经营者备案登记表（编号：01628806），中国高科拥有对外贸易经营者备案登记表（编号：01226026），具备相应的贸易业务资格。国融实业和中国高科的贸易业务涉及国际贸易和国内贸易，其中，国内贸易品种主要是净化设备，国际贸易品种主要是出口精密齿轮，进口主要以煤炭为主的大宗商品。

4、公司最近两年及一期按行业分类的主营业务情况如下：

（1）主营业务收入

单位：元

行业名称	2014年03月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
贸易收入-国内贸易	-	359,542.50	4,996,090.80
贸易收入-国外贸易	4,460,639.35	145,355,589.53	21,731,460.52
石英管材生产销售	-	39,629,493.27	40,642,646.61
运输及仓储、出租	10,665,120.45	42,859,337.14	35,872,017.85
商品房销售	413,503,775.00	556,741,532.00	297,889,214.30
合计	428,629,534.80	784,945,494.44	401,131,430.08

注：2014年03月31日数据未经审计。

（2）主营业务成本

单位：元

行业名称	2014年03月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
贸易收入-国内贸易		157,191.65	4,794,454.93
贸易收入-国外贸易	4,328,385.47	143,734,690.08	20,905,568.31
石英管材生产销售		29,751,702.20	32,450,341.74
运输及仓储、出租	3,175,289.17	18,070,212.91	16,940,129.26
商品房销售	191,983,086.20	295,829,865.02	184,839,309.10
合计	199,486,760.84	487,543,661.86	259,929,803.34

注：2014年03月31日数据未经审计。

（七）公司最近两年一期主要财务数据

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

科目	2014年03月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	287,895.39	335,645.37	197,269.04
负债合计	149,237.32	210,469.09	111,435.40

科目	2014年03月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
所有者权益合计	138,658.06	125,176.29	85,833.64
归属于母公司所有者权益	133,603.96	121,601.11	79,759.41

注：2014年03月31日数据未经审计。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

科目	2014年一季度	2013年度	2012年度
营业收入	43,115.85	79,203.02	40,392.43
利润总额	18,181.54	13,070.03	3,901.14
净利润	13,481.78	10,105.88	2,633.85
归属于母公司所有者的净利润	12,002.85	9,618.08	2,301.18

注：2014年一季度数据未经审计。

3、合并现金流量表主要数据

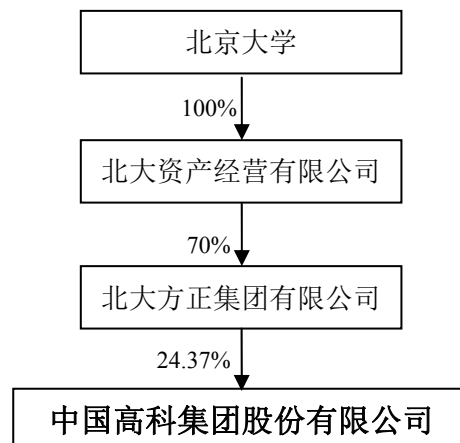
单位：万元

科目	2014年一季度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-19,198.81	64,075.17	63,239.76
投资活动产生的现金流量净额	-31,101.19	-17,718.52	1,275.97
筹资活动产生的现金流量净额	-7,578.44	29,906.96	-19,799.90
现金及现金等价物净增加额	-57,878.45	76,256.52	44,715.93

注：2014年一季度数据未经审计。

（八）公司控股股东及实际控制人情况

截至本报告签署日，公司控股股东为方正集团，实际控制人为北京大学，公



司与其控股股东、实际控制人间的产权控制关系如下图所示：

方正集团具体资料详见本节“二、本次交易对方基本情况”。

二、本次交易对方基本情况

（一）概况

公司名称：北大方正集团有限公司

注册地址：北京市海淀区成府路 298 号

法定代表人：魏新

成立日期：1992 年 12 月 12 日

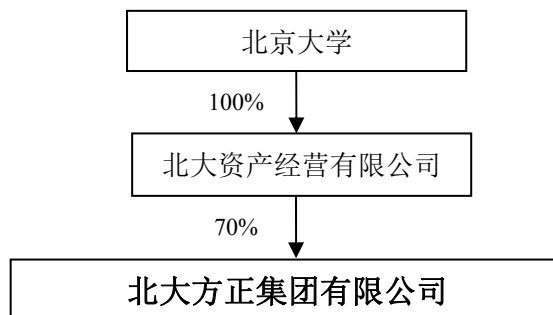
注册资本：101,428.57 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目：房地产开发；物业管理。一般经营项目：主营制造方正电子出版系统、方正—SUPPER 汉卡、计算机软硬件及相关设备、通讯设备、仪器仪表、办公自动化设备；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；投资管理；财务咨询（不得开展审计、验资等需专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告等文字资料）；销售电子产品、自行开发的产品、计算机、软件及辅助设备、仪器仪表、机械设备、非金属矿石、金属矿石、金属材料、建筑材料、化工产品；货物进出口、代理进出口、技术进出口；装卸服务；仓储服务；包装服务。

（二）与其实际控制人之间的主要产权控制关系

截至本报告签署日，方正集团与其实际控制人之间的股权结构图如下：



（三）主营业务发展情况

方正集团业务领域涵盖 IT、医疗医药、房地产、金融、大宗商品贸易等产业。

IT 产业，涵盖 IT 制造、IT 服务和国家数字符合出版工程三大业务板块；

医疗医药产业，依托北大医学部，以北大国际医院集团为龙头，已形成集医药研发、生产、流通为一体的医药产业集群和医疗信息、医疗保险、设备及房产租赁、健康管理、医疗护理、医疗后勤服务为一体的医疗产业集群；

金融产业，参与证券公司、期货公司、信托公司等金融行业；

贸易板块，集贸易与金融业务为一体，以大宗商品交易，现货分销、进出口贸易代理和招投标业务为主；

房地产业，方正集团参股北大资源集团有限公司，已形成集房地产开发、商业地产经营、物业管理、金融与地产相结合的经营模式。

（四）最近两年的主要财务数据

单位：元

科目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产	96,047,751,915.55	78,201,515,300.85
总负债	62,103,041,256.49	45,787,802,069.32
所有者权益	33,944,710,659.06	32,413,713,231.53
归属母公司所有者权益	16,221,868,744.16	15,253,355,230.75
主营业务收入	67,571,184,697.22	61,222,225,290.87
营业利润	2,088,417,582.10	1,364,264,369.54
净利润	1,580,389,811.26	1,160,226,023.54
归属母公司所有者净利润	749,550,132.87	747,861,062.15

注：以上财务数据为合并报表口径，引用自亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的亚太京审字（2014）001-60 号标准无保留意见审计报告。

三、交易对方向上市公司推荐董事的情况

本次交易前，中国高科现任董事长余丽、董事周伯勤、董事卢旻、董事夏杨军由方正集团推荐。

四、本次交易对方最近五年内受到行政处罚的基本情况

根据交易对方出具的承诺，本次交易对方最近五年内未受过刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

第二节 本次交易标的

一、交易标的概况

本次交易标的为方正集团持有的方正东亚信托 12.5% 股权。

（一）基本情况

- 1、公司名称：方正东亚信托有限责任公司
- 2、注册号：420100400015107
- 3、税务登记证号：地税鄂字 420103441385161 号
- 4、注册地址：武汉市江汉区长江日报路 77 号投资大厦 11-14 层
- 5、注册资本：1,200,000,000 元
- 6、成立日期：1991 年 06 月 17 日
- 7、法定代表人：余丽
- 8、公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资，外资比例低于 25%）
- 9、经营范围：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务。

（二）历史沿革

1、设立情况及重新登记情况

方正东亚信托是经中国人民银行批准成立的全国性非银行金融机构，其前身

为 1986 年经中国人民银行银复 1986（222）号《关于设立武汉国际信托投资公司的批复》批准设立的武汉国际信托投资公司。

2010 年 1 月 23 日，经中国银监会监复（2010）54 号《关于武汉国际信托投资有限公司重组及股权变更等有关事项的批复》批准，由方正集团、东亚银行、武汉经发投重组武汉国投。2010 年 6 月，方正集团、东亚银行和武汉经发投向方正东亚信托分别缴付货币出资 21,003 万元、5,997 万元和 3,000 万元，共计 3 亿元，本次增资经武汉众环会计师事务所有限责任公司于 2010 年 6 月 25 日出具的众环验字第（2010）054 号《验资报告》验证。2010 年 9 月 2 日，经中国银监会银监复（2010）422 号《关于武汉国际信托投资有限公司重新登记等有关事项的批复》批准，武汉国投变更为方正东亚信托。2010 年 9 月 17 日，方正东亚信托获得了武汉市工商行政管理局重新颁发的《企业法人营业执照》。重组后方正东亚信托注册资本为 3 亿元。

本次重组并重新登记完成后，股东出资额及持股比例情况如下：

股东名称	出资比例	出资金额（元）
方正集团	70.01%	210,030,000.00
东亚银行	19.99%	59,970,000.00
武汉经发投	10.00%	30,000,000.00
合计	100.00%	300,000,000.00

2、2011 年增资情况

2011 年 10 月 14 日，中国银监会湖北监管局出具鄂银监复（2011）410 号《关于方正东亚信托有限责任公司增加注册资本的批复》，同意方正东亚信托股东按原有股权结构同比例增资 3 亿元，增资完成后注册资本为 6 亿元。

截至 2011 年 12 月，方正集团、东亚银行和武汉经发投向方正东亚信托分别缴付货币出资 21003 万元、5997 万元和 3000 万元，共计增资 3 亿元，本次增资经众环海华于 2011 年 12 月 6 日出具的众环验字（2011）128 号《验资报告》验证。本次增资后，方正东亚信托注册资本增加至 6 亿元。

本次增资完成后股东出资额及持股比例情况如下：

股东名称	出资比例	出资金额（元）
方正集团	70.01%	420,060,000.00
东亚银行	19.99%	119,940,000.00
武汉经发投	10.00%	60,000,000.00
合 计	100.00%	600,000,000.00

3、2012 年增资情况

2012 年 11 月 30 日，中国银监会湖北监管局出具鄂银监复（2012）631 号《关于方正东亚信托有限责任公司增加注册资本及修改公司章程的批复》，同意方正东亚信托股东按原有股权结构同比例增资 4 亿元，增资完成后注册资本为 10 亿元。

2012 年 12 月，方正集团、东亚银行和武汉经发投向方正东亚信托分别缴付货币出资 28,004 万元、7,996 万元和 4,000 万元，共计增资 4 亿元，本次增资经众环海华于 2012 年 12 月 24 日出具的众环验字（2012）112 号《验资报告》验证。本次增资后，方正东亚信托注册资本增加至 10 亿元。

本次增资完成后股东出资额及持股比例情况如下：

股东名称	出资比例	出资金额（元）
方正集团	70.01%	700,100,000.00
东亚银行	19.99%	199,900,000.00
武汉经发投	10.00%	100,000,000.00
合 计	100.00%	1,000,000,000.00

4、2013 年增资情况

2013 年 12 月 23 日，中国银监会湖北监管局出具鄂银监复（2013）541 号《关于方正东亚信托有限责任公司增加注册资本及修改公司章程的批复》，同意方正东亚信托将 2 亿元未分配利润转增注册资本，增资完成后注册资本为 12 亿元，各股东出资比例保持不变。

2013 年 12 月，方正东亚信托已将未分配利润 2 亿元转增实收资本，本次增资经众环海华于 2013 年 12 月 25 日出具的众环验字（2013）010124 号《验资

报告》验证。本次增资后，方正东亚信托注册资本增加至 12 亿元。

本次增资完成后股东出资额及持股比例情况如下：

股东名称	出资比例	出资金额（元）
方正集团	70.01%	840,120,000.00
东亚银行	19.99%	239,880,000.00
武汉经发投	10.00%	120,000,000.00
合计	100.00%	1,200,000,000.00

（三）股权及控制关系

方正集团持有方正东亚信托 70.01% 股权，为其控股股东。截至本报告签署日，方正东亚信托股权结构如下：

股东名称	出资比例	出资金额（元）
方正集团	70.01%	840,120,000.00
东亚银行	19.99%	239,880,000.00
武汉经发投	10.00%	120,000,000.00
合计	100.00%	1,200,000,000.00

截至本报告签署日，方正集团所持方正东亚信托股权不存在质押、抵押及其他权利受限、权属争议或者妨碍权属转移的情况。

（四）主要资产的权属状况以及对外担保和主要负债情况

1、主要资产及其权属情况

（1）主要资产情况

截至 2013 年 12 月 31 日，方正东亚信托资产明细如下：

项目	金额（万元）	主要内容
货币资金	44,710.59	银行存款
交易性金融资产	1,257.20	“星湖科技（600866）”股票投资
应收利息	1,896.27	发放贷款、可供出售金融资产及应收款项类

		投资利息
发放贷款及垫款	50,619.54	发放企业贷款
可供出售金融资产	4,865.00	“盾安环境债券（112100）”债券投资
应收款项类投资	134,350.00	信托产品投资
固定资产	872.48	办公设备和运输工具
无形资产	447.73	软件
递延所得税资产	717.49	暂时性差异引起的递延所得税资产
其他资产	12,548.60	计提未到期限的信托报酬及垫付的信托费用
资产合计	252,284.89	

方正东亚信托主要资产为货币资金、发放贷款及垫款、应收款项类投资和其他资产，其中发放贷款及垫款为方正东亚信托使用固有资产对外发放企业贷款，属于方正东亚信托固有业务；应收款项类投资为方正东亚信托使用固有资产投资自身发行的信托产品，也属于方正东亚信托的固有业务；其他资产包括针对方正东亚信托业务计提的未到期限的信托报酬及垫付的信托费用及其他应收款。

（2）房屋租赁情况

截至本报告签署日，方正东亚信托无自有土地、房产、在建工程等资产，其主要办公用地均为租赁他人房产，具体租赁情况如下：

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租金标准	房产证号
武汉开发投资有限公司	方正东亚信托	坐落于武汉江汉区长江日报路 77 号“投资大厦”2 层部分，共计 900.35 平方米	2013.7.1	2016.5.31	90 元/平方米/月	武房权证江字第 200602419 号
		坐落于武汉江汉区长江日报路 77 号“投资大厦”11-13 层，共计 2286.18 平方米	2013.6.1	2016.5.31	90 元/平方米/月	
		坐落于武汉江汉区长江日报路 77 号“投资大厦”14 层，共计 762.06 平方米	2011.5.1	2014.4.30	70 元/平方米/月	
			2014.5.1	2016.5.31	90 元/平方米/月	
丝宝实业发展（武汉）有限公司	方正东亚信托北京事业部	坐落于北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 F 座 402 室，租赁面积 575.04 平方米	2013.10.28	2015.10.27	租金 465 元/平方米/月，物业管理费 28 元/平方米/月	京房权证市西港澳台字第 2470138 号
深圳市方正信息系统有限公司	方正东亚信托广州事业部	坐落于广州市体育西路 123 号新创举大厦 27 层，共计 774 平方米	2012.7.1	2014.6.30	租金 4 元/平方米/日，物业管理费 15 元/平方米/月	粤房地证字第 C2846719 号、粤房地证字第 C4176715 号
山东海航商业发展有限公司	方正东亚信托青岛事业部	坐落于青岛市市南区延安三路 234 号 1 号楼海航万邦中心 29 层 03-05 单元，共 536.21 平方米	2013.9.15	2016.9.14	租金 183 元/平方米/月，物业管理费 24 元/平方米/月	青房地权市字第 201345581 号
上海新陆一房地产有限公司、上海新陆	方正东亚信托上	坐落于上海市浦东新区世纪大道 8 号上海国金中心办公楼二期（即	2012.3.1	2015.2.28	13.8 元/平方米/日	沪房地浦字（2013）第

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租金标准	房产证号
二房地产有限公司、 上海新陆三房地产 有限公司	海事业部	B座) 35层部分 3508-09室				094799号
		坐落于上海市浦东新区世纪大道 8号上海国金中心办公楼二期(即 B座) 35层部分 3506-07室	2013.8.22	2015.2.28	15元/平方米/日	
付宁	方正东亚信托郑 州事业部	坐落于郑州市商务外环路与商务 东一街交叉口意大利国际大厦 A22号楼 22层 03房间, 共计建 筑面积 154.57平方米	2014.4.4	2016.4.3	2014.4.4至2015.4.3 租金 169254元; 2015.4.4至2016.4.3 租金 186180元; 车 位租金 400元/月	郑房权证字第 1001057487号
郑玉清	方正东亚信托重 庆事业部	坐落于重庆市渝北区新南路 116 号 1栋 1单元 15-12房, 共计建 筑面积 77.5平方米	2014.4.25	2014.7.24	6000元/月	渝房地证 2011 字第 05658号

注：武房权证江字第 200602419 号房产证显示房屋所有权人系武汉恒泽资产经营有限责任公司，根据武汉市江汉区人民政府办公室于 2010 年 3 月 18 日出具的《关于武汉投资大厦产权有关情况的说明》，该房产已于 2006 年 8 月 18 日转让给武汉开发投，房产的过户手续尚在办理之中。

方正东亚信托主要资产产权权属清晰，不存在权利受限、权属争议或者妨碍权属转移的其他情况。

2、对外担保情况

截至本报告签署日，方正东亚信托不存在对外担保的情形。

3、主要负债情况

截至 2013 年 12 月 31 日，方正东亚信托负债明细如下：

项目	金额（万元）	主要内容
应付职工薪酬	9,349.01	计提的应付职工薪酬(包括计提的绩效工资及超额利润奖金)
应交税费	7,678.73	计提营业税及附加、企业所得税及其他税种
预计负债	2,599.72	针对未决诉讼计提的预计负债
递延所得税负债	649.93	接受股东代为清偿的预计负债事项形成的递延所得税负债
其他负债	14,114.31	计提的未到期的应付财务顾问费及已收但应递延至下一会计年度的收入
负债合计	34,391.70	

方正东亚信托主要负债为应付职工薪酬、应交税费、预计负债和其他负债，不存在银行借款等外部借款。

（五）主营业务发展情况

1、总体业务概况

方正东亚信托主营业务包括信托业务和固有业务，信托资金投向主要分六大类，包括工商企业、基础产业、房地产业、证券市场、金融机构及其他。固有业务主要投向融资贷款领域、信托产品投资和银行存款。

方正东亚信托目前在信托行业中，总体处于中游水平，根据用益信托网公布的《2013 年 68 家信托公司综合实力排行》，方正东亚信托综合排名在 32 位。由于方正东亚信托 2010 年才重新开业，复牌时间较晚，目前尚处于起步后的快速发展阶段，因此目前其注册资本、净资产和信托资产规模等规模指标尚落后于行业平均水平，但是以上规模指标的增长速度显著高于行业平均水平，成长性良好。另外，在资产规模指标低于行业平均水平的同时，方正东亚信托的盈

利规模指标均高于行业平均水平，且增速迅猛，显示出其优于同业的盈利能力。

综上，由于各项指标的增长率均处于行业前列，方正东亚信托属于高成长性的公司，同时具备业内排名前列的盈利能力。

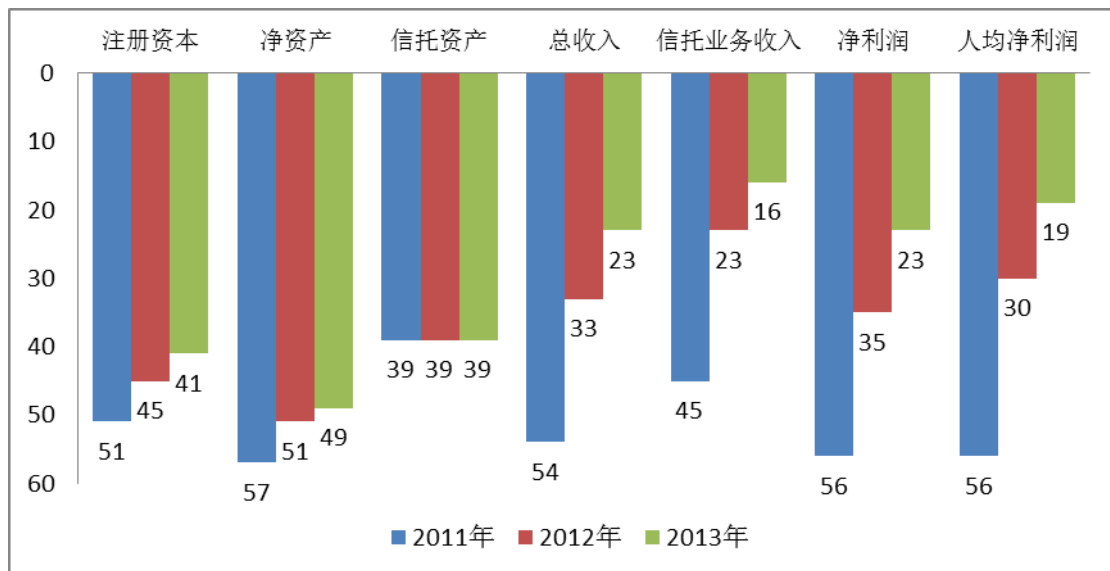
2013年方正东亚信托主要指标增长情况

单位：亿元

	注册资本	同比	信托资产	同比	净资产	同比	营业收入	同比	利润总额	同比
全行业	1,116.55	14%	109,071.11	46%	2,255.18	11%	832.60	30%	568.61	29%
平均	16.42	11%	1,603.99	42%	33.16	8%	12.24	27%	8.36	25%
方正	12.00	20%	1,118.16	53%	21.79	47%	12.79	70%	9.64	85%

数据来源：信托业协会、方正东亚信托

2011年至2013年方正东亚信托主要指标排名情况



数据来源：用益信托网

2、方正东亚信托所获荣誉奖励情况

方正东亚信托自2011年以来，所获荣誉奖励情况如下：

荣誉奖励	颁布机构	颁布时间
2011年度金融机构支持武汉经济发展突出贡献奖	武汉市人民政府	2012年1月
2012年度金融机构支持武汉经济发展贡献奖	武汉市人民政府	2013年1月
最具成长性信托公司	《理财周刊》主办的“2013年度信托产品评选颁奖典礼”	2013年4月
诚信托——成长优势奖	2013中国信托业峰会暨第七届“诚信托”	2013年6月

奖颁奖典礼

2013 年度金融机构支持武汉经济发展贡献奖	武汉市人民政府	2014 年 1 月
2013 领航中国金融行业年度评选信托类最具成长性奖	金融界网站与清华大学五道口金融学院主办的“金融改革再出发·第二届‘领航中国’金融行业创新发展高峰论坛暨 2013 金融行业年度评选颁奖盛典”	2014 年 1 月

3、方正东亚信托最近一年主营业务发展情况

2013 年度，方正东亚信托按照“以内涵提升和外延扩张两个方面为着力点，通过提升员工素质、推动产品创新、完善产品系列、提高市场份额、做大信托规模等措施，力争提升公司综合能力、提升竞争力”的工作思路，稳健开展各项工作。

(1) 信托业务

2013 年，方正东亚信托新增信托计划 225 个，新增规模为 837.62 亿元；全年已到期清算信托项目 138 个，清算项目实收信托金额 440.47 亿元，所有到期信托项目均顺利兑付；期末存续信托项目 327 个，规模 1118.16 亿元，比 2012 年末增加 386.57 亿元，增幅达 53%。

期末存续信托资产按来源划分，主要为单一类和集合类资金信托项目，具体如下：

资金来源	金额（万元）	占比
集合资金信托	3,748,864.71	33.53%
单一资金信托	6,675,545.59	59.70%
财产权信托	757,159.17	6.77%
合计	11,181,569.47	100.00%

期末存续信托资产从分布看，主要投向工商企业、基础产业、房地产，合计占比 78.20%，具体如下：

资金分布	金额（万元）	占比
工商企业	3,972,801.50	35.53%
基础产业	3,619,330.00	32.37%
房地产	1,151,730.62	10.30%
金融机构	743,980.00	6.65%
证券市场	26,480.00	0.24%
其他	1,667,247.35	14.91%
合计	11,181,569.47	100.00%

期末存续信托项目按照管理方式划分，以主动管理型信托为主具体如下：

管理方式	金额（万元）	占比
主动管理型	8,173,305.78	73.10%
被动管理型	3,008,263.69	26.90%
合计	11,181,569.47	100.00%

已清算项目情况如下：

项 目	2013 年
已清算项目实收信托金额（万元）	4,404,675.00
已清算信托项目（个）	138

信托项目盈利能力情况如下：

项 目	2013 年
营业收入（万元）	887,335.96
营业支出（万元）	202,779.75
信托净利润（万元）	684,556.21
年化收益率	8.77%
年化信托报酬率	0.91%

（2）固有业务

方正东亚信托固有业务主要分布在固有贷款和交易性投资两方面。

固有贷款主要面向大型实业企业、贸易企业、房地产开发企业。方正东亚信托注重对贷款项目前中后期的风险控制，从选项、调查、评审、执行和贷后监控等方面加强管理，保证自有资金运用的安全和效率。

方正东亚信托自有资金还活跃在资本市场、货币市场和信贷资产流通市场，包括以银行存放方式运用自有资金，投资债券、股票等一级资本市场产品，与信托业务部门合作、购买自身发行的集合信托产品等。

期末固有资产主要运用于应收款项类投资、发放贷款及垫款、货币资金，说明方正东亚信托大部分固有资产用于购买自身发行的信托产品、对外发放贷款和银行存款三方面。具体运用情况如下：

资金运用	金额	占比
货币资金	44,710.59	17.72%
交易性金融资产	1,257.20	0.50%

发放贷款及垫款	50,619.54	20.06%
可供出售金融资产	4,865.00	1.93%
应收款项类投资	134,350.00	53.25%
其他资产	16,482.56	6.53%
合计	252,284.89	100.00%

期末固有资产主要分布在金融机构，相对在证券市场资金配置较少，具体分布情况如下：

资产分布	金额	占比
基础产业	-	-
房地产	40,385.00	16.01%
证券市场	6,122.20	2.43%
实业	10,234.54	4.06%
金融机构	179,060.59	70.98%
其他	16,482.56	6.53%
总计	252,284.89	100.00%

（六）最近两年经审计财务信息摘要

方正东亚信托 2013 年和 2012 年财务报表已经众环华海审计，并分别出具众环审字（2014）010476 号《审计报告》和众环审字（2013）010003 号《审计报告》。审计报告意见类型均为标准无保留意见。

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
货币资金	44,710.59	117,964.84
发放贷款及垫款	50,619.54	15,481.39
可供出售金融资产	4,865.00	4,975.65
应收款项类投资	134,350.00	37,948.00
其他资产	12,548.60	11,393.95
资产总计	252,284.89	191,784.05
应付职工薪酬	9,349.01	7,893.45
应交税费	7,678.73	14,545.03
预计负债	2,599.72	2,599.72
其他负债	14,114.31	20,910.72
负债合计	34,391.70	45,948.92
所有者权益合计	217,893.19	145,835.13

注：2012 年 12 月 31 资产负债表数据为方正东亚信托 2013 年审计报告期初数。

2、简要利润表

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度
营业收入	127,888.87	75,361.68
营业支出	33,153.43	23,235.58
营业利润	94,735.44	52,126.10
净利润	70,191.26	39,619.01

注：2012 年利润表数据为方正东亚信托 2013 年审计报告上年数。

2012 年方正东亚信托实现营业收入 75,361.68 万元，净利润 39,619.01 万元，2013 年实现营业收入 127,888.87 万元，净利润 70,191.26 万元，同比增幅分别为 69.70%和 77.17%。营业收入和净利润均呈现跨越式、高速度增长，主要是由于：

(1) 随着中国经济的高速增长、资产管理市场的快速发展、信托行业监管体系的不断完善以及信托公司自身管理能力的不断提高，近年来整个信托行业保持了高速增长的势头。2013 年信托公司全行业经营收入总额 832.60 亿元，较去年增长 30.42%，实现利润总额 568.61 亿元，较去年增长 28.82%。

(2) 最近三年方正东亚信托经过三次增资扩股，注册资本从 2010 年的 3 亿元增加至 2013 年的 12 亿元，净资本规模随之亦不断扩大。根据银监会对信托公司管理的相关规定，信托公司净资本与业务范围及信托资产规模挂钩。随着近年来净资本规模逐步扩大，方正东亚信托不断完善产品系列、拓展信托规模，营业收入和利润总额亦随之大幅增长。

(3) 方正东亚信托经过三年的发展，完成了从行业新兵到崭露头角的过渡，自身实力得到了很大的加强；高级管理层和业务审查委员会等决策机制高效灵活，能够根据市场变化迅速做出反应，更快适应新的发展环境；通过极具市场竞争力的激励机制和高度市场化的考核机制，储备了大批优秀人才，凝聚了一支富有战斗力的队伍。随着方正东亚信托各方面软实力的提升，亦使得盈利规模和盈利能力快速提高。

（七）未决诉讼情况

截至本报告签署日，方正东亚信托未决诉讼具体情况如下：

1997年4月11日，中信银行深圳福田支行在武汉国投深圳办事处存入2000万元，武汉国投深圳办事处开具了存单，存单到期后，该行要求武汉国投兑付存单。武汉国投发现该存单是深圳办事处负责人杨乐天私刻公章伪造的存单，遂向公安机关报案，该案经公安机关侦查后，报送检察机关以涉嫌伪造金融票证罪向武汉市中级人民法院提起公诉。2000年8月，武汉中级人民法院判决杨乐天无罪。

2012年10月28日，中信银行深圳福田支行向武汉中级人民法院提起诉讼，要求方正东亚信托向其支付同业存款本金2000万元及利息5,997,150.00元，同时基于方正集团于2009年12月1日出具的《关于完全承接武汉国际信托投资公司重新登记前未清理的债务的承诺》，要求方正集团对前述存款本息承担连带清偿责任。2013年8月14日，根据武汉市中级人民法院(2012)鄂武汉中民商初字第00308号《民事判决书》，判决方正东亚信托向中信银行深圳福田支行支付存款本金2000万元及相应利息，判决方正集团对前述款项承担连带清偿责任。

2013年9月6日，方正东亚信托已就上述判决结果向湖北省高级人民法院提起上诉。截至本报告签署日，此案尚处于二审审理阶段。

二、交易标的评估情况

（一）评估情况

根据中铭评估出具的中铭评报字[2014]第10004号《资产评估报告》，截至评估基准日2013年12月31日，方正东亚信托净资产评估价值为463,862.83万元，较账面价值增值245,969.64万元，增值率为112.89%。标的资产对应的评估价值为57,982.86万元，该评估结果尚待教育部备案确认。

（二）评估方法

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和

资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高,难于收集到足够的同类企业产权交易案例;根据本次评估的资产特性,在沪深两市上市公司中信托行业只有三家,并且均不是单独的信托业务,不具有可比性,因此不宜采用市场法;因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

(三) 评估结论

1、资产基础法评估结果

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日,方正东亚信托股东净资产账面价值为 217,893.19 万元,净资产评估价值为 218,469.00 万元,增值 575.81 万元,增值率为 0.26%。

2、收益法评估结果

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日,方正东亚信托净资产账面价值为 217,893.19 万元,净资产评估价值为 463,862.83 万元,增值 245,969.64 万元,增值率为 112.89%。

3、资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估,采用收益法和资产基础法两种方法,通过不同途径对评估对象进行估值,资产基础法的评估值为 218,469.00 万元;收益法的评估值 463,862.83 万元,两种方法的评估结果差异 245,393.83 万元,差异率为 112.32%。

两种资产评估结果产生差异的原因如下:资产基础法是从资产重置成本的角度出发,对方正东亚信托资产负债表上所有单项资产和负债,用市场价值代替历史成本,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动;收益法是从未来收益的角度出发,以经风险折现后的未来收益的现值之和作为评估价值,反映的是资产的未来盈利能力。

4、最后确定的评估结果

本次评估采用收益法评估结果作为评估结论，截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，方正东亚信托净资产账面价值为 217,893.19 万元，净资产评估价值为 463,862.83 万元，增值 245,969.64 万元，增值率为 112.89%。

第三节 本次交易基本情况

一、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、金融业发展政策和产业升级各项规划使非银行金融业面临重大发展机遇

《金融业发展和改革“十二五”规划》(以下简称“规划”)指出,“十二五”期间,要着力推动经济结构调整,通过健全金融机构体系 and 市场体系、增强金融服务能力,推动经济结构调整和经济发展方式转变。并明确提出要“大力发展资产管理机构,壮大多元化机构投资者队伍”、“继续积极稳妥推进金融业综合经营试点”。党的“十八大”报告指出,要“深化金融体制改革,健全促进宏观经济稳定、支持实体经济发展的现代金融体系”、“完善金融监管,推进金融创新”,并明确要“推进经济结构战略性调整,加快转变经济发展方式,以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点,着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题”。

这些政策的落实都需要金融发挥其重要的投融资、资产管理和创新作用,同时通过自身积累和合理的资本补充机制,做强做大金融机构,不断提升竞争力。根据“十二五”规划关于“到十二五期末,非金融企业直接融资占社会融资规模比重提高至 15%以上”的目标,非银行金融业务面临重大发展机遇。

2、非银行金融业发展迅猛,未来发展前景良好

近年来,我国非银行金融机构发展迅猛。根据中国信托业协会统计数据,截至 2013 年底,信托公司信托资产总规模为 10.91 万亿元,与 2010 年底 3.04 万亿元相比,增长了 2.59 倍,2010 年至 2013 年平均增长率达到 86.29%。2013 年信托行业的利润总额为 568.61 亿元,较 2010 年 158.76 亿元相比增长了 2.58 倍,2010 年至 2013 年平均增长率为 86.05%。截至目前,信托公司的信托资产规模已突破 10 万亿元,成为金融行业仅次于银行业的第二大子行业,信托已被越来越多的投资者认识、接纳和信任。

信托行业发展最深厚的基础是我国日益成长的资产管理市场，从美国和日本等发达国家的经验来看，资产管理的规模与 GDP 的规模成正相关关系，一般为 GDP 规模的两倍左右。截至 2013 年末，我国信托资产规模约为 10 万亿元，银行理财规模约为 10 万亿元，基金业管理资产规模为 4.2 万亿元，证券公司受托资产规模为 5.2 万亿元，保险资产管理规模为 8.3 万亿元，资产管理总额不足 40 万亿元，整体仍有较大的发展空间。相对于我国资产管理市场的容量，信托资产规模还非常小，未来信托业仍具有良好的发展前景。

（二）本次交易的目的

本次收购方正东亚信托 12.5% 股权。收购完成后，公司将通过参股方正东亚信托间接进入信托行业，可以有效规避房地产行业宏观调控以及土地储备短缺对公司经营业绩造成的不利影响，降低公司整体经营风险，同时公司可以享受未来非银行金融机构快速发展带来的益处，有利于提高公司持续盈利能力，增加股东回报。

本次资产购买将有利于增强持续盈利能力和增加抗风险能力，符合公司和股东的长远利益。

二、本次交易的决策过程

（一）已履行的程序

- 1、2014 年 7 月 22 日，方正集团董事会审议通过了本次交易的决议；
- 2、2014 年 7 月 29 日，中国高科收到方正集团《北大方正集团有限公司拟挂牌转让方正东亚信托有限责任公司股权的函》；
- 2、2014 年 7 月 31 日-8 月 1 日，中国高科第七届董事会第八次会议审议通过了关于本次交易的决议。

（二）尚需履行的程序

- 1、标的资产的评估报告尚需取得教育部的备案；

-
- 2、本次交易尚需经中国高科股东大会审议通过；
 - 3、本次股权购买交易尚需履行产权交易所的竞拍程序；
 - 4、本次交易尚需中国银监会批准。

三、本次交易的主要内容

（一）交易对方

本次交易的交易对方为方正集团。

（二）交易标的及交易方式

本次交易中国高科以现金方式收购方正集团持有的 12.5%方正东亚信托股权。

（三）交易标的评估情况及交易价格

根据中铭评估出具的中铭评报字[2014]第 10004 号《资产评估报告》，截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，方正东亚信托净资产评估价值为 463,862.83 万元，较账面价值增值 245,969.64 万元，增值率为 112.89%，该评估结果尚待教育部备案确认。标的资产对应的评估价值为 57,982.86 万元。

根据国有资产转让的相关规定，方正集团转让所持有的方正东亚信托 12.5% 股权需履行国有产权挂牌交易手续，挂牌价格将参考经教育部备案的评估结果，最终交易价格以公开竞拍价格为准。公司拟以不超过 6 亿元的自有资金参与竞拍，公司股东大会授权公司管理层全权办理竞拍相关事宜。

（四）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方方正集团为本公司控股股东，根据《上海证券交易所交易规则》，公司本次交易构成关联交易。关联董事余丽、周伯勤、卢旻、夏杨军在审议本次交易的第七届董事会第八次会议上均回避表决。

（五）本次交易不构成重大资产重组

本次交易的最终成交价格不超过 6 亿元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易不构成重大资产重组。

第四节 独立财务顾问意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的资产评估报告、审计报告和公告等资料，并在本报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具了独立财务顾问报告。

一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 2、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；
- 3、本次交易所涉及的权益所在地的社会经济环境无重大变化；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 6、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合国家产业政策

信托行业是国内目前发展最快的金融产业之一，目前已经成为金融行业仅次于银行业的第二大子行业。

《金融业发展和改革“十二五”规划》（以下简称“规划”）指出，“十二五”期间，要着力推动经济结构调整，通过健全金融机构体系和市场体系、增强金融服务能力，推动经济结构调整和经济发展方式转变。并明确提出要“大力发展资产管理机构，壮大多元化机构投资者队伍”、“继续积极稳妥推进金融业综合经营试点”。党的“十八大”报告指出，要“深化金融体制改革，健全促进宏观经济稳定、支持实体经济发展的现代金融体系”、“完善金融监管，推进金融创新”，并明确要“推进

经济结构战略性调整，加快转变经济发展方式，以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题”。

这些政策的落实都需要金融发挥其重要的投融资、资产管理和创新作用，同时通过自身积累和合理的资本补充机制，做强做大金融机构，不断提升竞争力。根据“十二五”规划关于“到十二五期末，非金融企业直接融资占社会融资规模比重提高至 15%以上”的目标，非银行金融业务面临重大发展机遇。

因此，本次交易符合国家产业政策。

（二）本次交易遵守反垄断法律法规的情况

本次交易未达到《国务院关于经营者集中申报标准的规定》规定的经营者集中的申报标准，因此无需向国家商务部申报。

因此，本次交易完成后不会出现国家反垄断法律法规规定的垄断行为。

（三）本次交易符合信托方面的有关法律和行政法规的规定

本次交易符合《中华人民共和国信托法》、《非银行金融机构行政许可事项实施办法》等有关信托方面法律法规的规定。

（四）本次交易履行的程序

本次交易不构成重大资产重组，且以现金支付，未涉及发行股份，故无需向中国证监会申请行政许可。

2014年7月22日，方正集团董事会审议通过了关于本次交易的决议。

2014年7月29日，中国高科收到方正集团《北大方正集团有限公司拟挂牌转让方正东亚信托有限责任公司股权的函》。

2014年7月31日-8月1日，中国高科董事会审议通过了关于本次交易的决议。

本次交易尚需取得教育部对评估报告的备案、公司股东大会审议通过、履行产权交易所的竞拍程序以及银监会等监管机构的批准。

三、对本次交易定价的依据及公平合理性分析

本次标的股权的挂牌底价依据标的股权经国有资产监督管理部门备案的评估值确定（根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的中铭评报字[2014]第 10004 号《资产评估报告》，该评估结果尚待教育部备案确认，标的股权对应的评估值为 57,982.86 万元）。公司计划使用不超过 6 亿元的自有资金参与竞拍，最终交易价格以公开竞拍价格为准。

本次股权购买的交易价格将以经教育部备案的评估值为基础，并以最终产权交易所公开竞拍价格为准，是公允与合理的。

四、交易标的盈利能力分析

根据众环华海出具的众环审字（2014）010476 号《审计报告》和众环审字（2013）010003 号《审计报告》，2012 年方正东亚信托实现营业收入 75,361.68 万元，净利润 39,619.01 万元，2013 年实现营业收入 127,888.87 万元，净利润 70,191.26 万元，同比增幅分别为 69.70%和 77.17%，营业收入和净利润均呈现跨越式、高速度增长。

五、对本次交易前后公司同业竞争、关联交易分析

（一）本次交易前后公司同业竞争的情况

北大资产控股的北大资源集团有限公司、方正集团直接控股的香港方正资讯有限公司及间接控股的北大资源（控股）有限公司从事房地产业务，与中国高科的房地产业务构成同业竞争。

方正集团于 2011 年 2 月在受让中国高科股权时出具的《详式权益变动报告书》中承诺：“本次交易完成后，方正集团将根据法律、法规和规范性文件的规定，在未来通过定向增发注入优质资产时对相关房地产业务进行剥离，或者由中国高科根据房地产项目的进展状况，结合中国证监会相关规定对上市公司的要

求，解决该等房地产业务存在的同业竞争问题。”

截至本报告签署日，中国高科正在开发的房地产项目包括武汉天合广场项目和北京中关村生命科学园博雅 A-5 项目；除此之外，中国高科不存在其他土地储备及计划中的房地产开发项目。前述两个房地产项目预计 2015 年底全部开发及销售完，届时北大资产和方正集团的房地产业务与中国高科之间的同业竞争将自动消除，中国高科未来亦无进一步从事房地产业务的计划。

本次交易完成后，公司与控股股东及其关联人之间不会产生新的同业竞争。

（二）本次交易前后公司关联交易的情况

本次交易完成后，公司将持有方正东亚信托 12.5% 股权，方正东亚信托将成为公司参股企业，除此以外，公司关联方及关联交易在本次交易前后未发生变化。报告期内，公司与方正东亚信托之间不存在关联交易，若未来发生关联交易，公司将按照法律法规、公司章程及关联交易决策制度的规定履行相应的程序，按照公平、公开、公正的原则确定关联交易价格，保证关联交易的公允性，以保障公司及非关联股东的利益。

六、本次交易对上市公司的影响

本次交易完成后，公司将持有方正东亚信托 12.5% 的股权，公司将通过参股方正东亚信托间接进入信托行业，公司业务结构得以优化，持续盈利能力和抗风险能力得以增强。

七、本次交易不存在上市公司现金支付后，不能及时获得对价的风险

本次交易标的为收购方正集团持有的方正东亚信托 12.5% 股权，本独立财务顾问核查了标的资产的相关资料，交易标的为本次交易对方所合法持有，不存在质押、冻结等限制权利转让的情形。

经核查，本次交易不存在上市公司交付现金后不能及时获得对价的风险。

八、独立财务顾问意见

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露。本次交易已经中国高科独立董事事先认可，中国高科第七届董事会第八次会议审议通过，独立董事为本次关联交易事项出具了独立意见。本次交易所涉及的拟购买标的资产，已经过具有证券业务资格的审计机构和评估机构的审计和评估。本次交易拟购买标的资产的价格将以经教育部备案的评估值为基础，通过产权交易所公开竞拍确定，体现了交易价格的客观、公允。本次交易有利于增强上市公司的盈利能力。对本次交易可能存在的风险，中国高科已经作了披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。本次交易尚需取得教育部对评估报告的备案、公司股东大会审议通过、履行产权交易所的竞拍程序以及银监会等监管机构的批准。

第五节 备查文件

一、备查文件

- 1、中国高科关于本次交易的董事会决议；
- 2、中国高科关于本次交易的独立董事意见；
- 3、交易对方有权机构关于本次交易的决议；
- 4、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的标的资产评估报告；
- 5、方正东亚信托 2013 年度审计报告；
- 6、《北大方正集团有限公司拟挂牌转让方正东亚信托有限责任公司股权的函》。

二、查阅时间

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 2:00-5:00，查阅上述文件。

三、查阅地点

- 1、中国高科集团股份有限公司

办公地址：北京市海淀区成府路 298 号中关村方正大厦 8 层

联系电话：010-82529555

传 真：010-82524580

联 系 人：秦庚立、迟名佳

- 2、独立财务顾问：西南证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系电话：010-57631234

传 真：010-88091826

联系人：边标、杨露、胡晓、陈伟奇

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

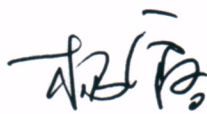
（以下无正文）

本页无正文，为《西南证券股份有限公司关于中国高科集团股份有限公司支付现金购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》之签章页

项目主办人：



边标



杨露

