

股票简称：福成五丰

股票代码：600965

股票上市地：上海证券交易所

# 河北福成五丰食品股份有限公司 发行股份购买资产之重大资产重组 暨关联交易报告书摘要 (修订稿)



交易对方	住所及通讯地址
福成投资集团有限公司	河北省三河市燕郊经济技术开发区



独立财务顾问：西南证券股份有限公司

二零一五年三月

## 公司声明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn> 网站。备查文件的查阅方式为：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，于河北福成五丰食品股份有限公司查阅上述文件（联系地址：河北省三河市燕郊高新技术园区华冠大街 12 号；电话：010-61595607；传真：010-61595618；联系人：宋宝贤）。

本公司及董事会全体成员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书摘要“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

### 一、本次重组方案概述

福成五丰拟向福成投资发行股份购买其持有的宝塔陵园100%股权。本次重组完成后，宝塔陵园将成为本公司全资子公司。

### 二、本次交易标的资产评估值及交易价格

本次交易采用收益法和资产基础法对宝塔陵园100%股权进行评估，并采用收益法评估结果作为定价依据。根据中同华评估出具的中同华评报字（2014）第431号评估报告，截至2014年6月30日，标的资产的账面价值、评估值、交易作价情况如下：

单位：万元

交易标的	账面价值	评估值	增值金额	增值率	交易作价
宝塔陵园 100% 股权	53,330.86	150,000.00	99,669.14	181.26%	150,000.00

### 三、发行股份购买资产的简要情况

#### （一）发行价格

本次发行股份购买资产的定价基准日为发行人第五届董事会第九次会议决议公告日。

按照《重组办法》第四十四条规定，上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价；董事会决议公告日前 20 个交易日发行人股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日发行人股票交易总额 ÷ 决议公告日前 20 个交易日发行人股票交易总量。据此计算，福成五丰定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价为 6.8671 元/股。

根据发行人 2013 年度股东大会审议通过的《公司 2013 年度利润分配及资本公积转增股本的议案》，发行人拟以 2013 年度末总股本 406,156,370 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 0.7 元（含税），同时拟进行资本公积金转增股本，每 10 股转增 3 股。上述分红转增除息除权日为 2014 年 7 月 11 日。因此经上市公司 2013 年度分红转增方案实施并除息除权后，福成五丰定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价为 5.2285 元/股，本次发行股份购买资产的发行价格确定为 5.23 元/股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格应进行除权、除息处理，发行数量应据此作相应调整。

## （二）发行数量

根据本次发行价格 5.23 元/股及标的资产 150,000 万元的交易价格计算，发行人本次向福成投资发行的股份数量为 286,806,883 股。福成投资所获得股份数不足 1 股的，发行股份时舍去不足 1 股部分后取整，不足 1 股部分的对价由福成投资无偿赠与上市公司。

本次发行最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准。

## （三）锁定期安排

本次向福成投资发行的股份自发行结束之日起 36 个月内不转让，不委托他人管理，也不由公司回购（按福成投资与公司签订的利润补偿协议的约定回购的除外）。如监管规则或监管机构对锁定期有更长期限要求的，按照监管规则或监管机构的要求执行。

## 四、本次交易构成重大资产重组且构成关联交易，需要提交并购重组委审核

经交易双方确定，宝塔陵园 100% 股权交易价格为 150,000 万元，交易价格超过了上市公司最近一个会计年度（2013 年）经审计的合并财务会计报告期末净资产额的 50%，且超过 5,000 万元人民币。按照《重组办法》关于重大资产重组的确

定标准，本次交易构成重大资产重组，并需提交中国证监会上市公司并购重组委员会审核。

福成投资为上市公司控股股东，上市公司向其发行股份收购宝塔陵园100%股权的交易构成关联交易。

## 五、本次交易不构成借壳上市

本次交易前上市公司实际控制人为李福成、李高生父子。李福成、李高生分别直接持有上市公司3.34%股份，通过分别持有福成投资43.1%出资额而间接持有上市公司19.03%股份，李高生通过持有福生投资80%出资额而间接持有上市公司13.98%股份。2013年3月1日，李福成、李高生、福成投资、福生投资签署了《关于一致行动关系的声明》。本次交易前，前述一致行动人合计持有上市公司39.69%股份。

本次交易后上市公司实际控制人仍为李福成、李高生父子，前述一致行动人合计持有上市公司60.92%股份。

本次交易前后上市公司实际控制人未发生变化，不构成借壳上市。

## 六、免于发出要约

本次交易前，福成投资及其一致行动人合计持有上市公司39.69%股份。本次交易完成后福成投资及其一致行动人合计持有上市公司60.92%股份。本次交易前后上市公司的实际控制人均为李福成、李高生父子。根据《收购管理办法》第六十二条的规定，福成投资本次增持股份的行为，可以免于提交豁免申请，律师应当就相关投资者权益变动行为发表专项核查意见并经上市公司信息披露后，投资者凭发行股份的行政许可决定，按照证券登记结算机构的规定办理相关事宜。

## 七、利润补偿安排

2014年9月10日福成五丰与福成投资就标的资产宝塔陵园签署了《利润补偿协议》，主要约定如下：

### （一）盈利承诺期及承诺

1、盈利承诺期为2014年、2015年、2016年、2017年、2018年。

2、基于中同华评估出具的中同华评报字（2014）第431号《资产评估报告书》采取的收益法盈利预测情况，福成投资承诺标的资产2014年、2015年、2016年、2017年、2018年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为5,500万元、8,500万元、10,200万元、12,240万元、14,688万元（以下简称“盈利预测数”）。

## （二）盈利预测数差异的确定

福成五丰应当在2014年度、2015年度、2016年度、2017年度、2018年度年报审计时对宝塔陵园当年的扣除非经常性损益后的净利润数（以下简称“实际净利润数”）与盈利预测数的差异情况进行审查，并由具有相关证券业务资格的会计师事务所出具专项审核意见，实际净利润数不足盈利预测数之差额，根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

## （三）补偿方式

如本次重组完成后在盈利承诺期内宝塔陵园不能实现上述承诺的盈利预测数，福成投资承诺将以本次重组后所取得的福成五丰股份向福成五丰补偿盈利预测数与实际净利润数之间的差额。

### 1、具体补偿方式

福成五丰通过按总价人民币1.00元的价格定向回购福成投资持有的一定数量福成五丰股份（各年度累计回购股份数量的上限为本次重组福成投资认购的股份数量），并依法予以注销。

如福成五丰不能促使公司股东大会通过实施上述回购的决议并使上述回购得以实施，则福成投资承诺将上述拟回购的股份无偿赠予福成五丰其他股东。

盈利承诺期内各年具体股份回购数量或无偿赠予股份数量按以下公式确定：

盈利承诺期内各年回购股份数量或无偿赠予股份数量 = (截至当期期末累积盈利预测数 - 截至当期期末累积实际净利润数) × 认购股份总数 / 承诺期内各年盈利预测数的总和 - 已补偿股份数量。

若福成五丰发生送红股、转增股本等行为，福成投资依本次交易中取得的发行人股份而衍生取得的发行人股份亦应计入回购股份或无偿赠予股份范围。

## 2、补偿实施安排

福成五丰应在盈利承诺期内各年盈利预测差异专项审核意见出具后的1个月内将应回购的股份划转至福成五丰董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，该部分被锁定的股份应分配的股利归发行人所有。

盈利承诺期届满且最后一年需锁定股份已确定并划转至专门账户锁定后，福成五丰董事会应向股东大会提出关于上述被锁定股份的回购及后续注销事宜的议案。如福成五丰股东大会通过了关于上述被锁定股份的回购及后续注销事宜的议案，福成五丰应在股东大会结束后2个月内实施回购方案；如福成五丰股东大会未通过上述被锁定股份的回购及后续注销事宜的议案，则福成五丰应在股东大会决议公告后10个交易日内书面通知福成投资，福成投资自接到该通知后的30日内应将上述锁定股份无偿赠送给发行人在册的股东，各股东按股权登记日其所持股份数量（认购人需扣除被锁定股份）占扣除上述锁定股份数后发行人股本总数的比例享有获赠股份。

如福成投资因上述被锁定股份获得过福成五丰的红利分配，则应同时将所获红利分配无偿返还给福成五丰。

## 3、减值测试及股份补偿

在盈利承诺期届满时，福成五丰应当聘请会计师事务所对标的资产进行减值测试，如期末减值额/标的资产交易价格 > 盈利承诺期内已补偿股份总数/认购股份总数，则福成投资将依《利润补偿协议》所约定的回购股份或无偿赠予的方式另行对资产减值进行股份补偿。

减值测试后回购股份数量或无偿赠予股份数量 = 期末减值额 / 本次重组新增股份每股发行价格 - 盈利承诺期内已补偿股份总数

上述公式计算出的股份数量即为减值测试后福成投资所获得的回购股份数量或无偿赠予股份数量。

期末减值额为标的资产交易价格减去盈利承诺期届满时标的资产评估值并扣除盈利承诺期内股东增资、减资、接受赠予以及利润分配等因素对资产价值的影响。

福成五丰应在盈利承诺期届满之年度年报披露后的1个月内对标的资产减值测试、确定资产减值补偿的回购股份数量或无偿赠予股份数量，并与最后一期盈利预测股份补偿同时操作和执行。

## 八、本次交易前后公司股权结构变化

本次交易前公司的总股本为528,003,281股，本次发行股份购买资产后，公司的总股本将达到814,810,164股，股本结构变化情况如下：

项目	本次交易前		本次交易后	
	股份数（股）	股份比例	股份数（股）	股份比例
<b>1、有限售流通股</b>	<b>164,779,073</b>	<b>31.21%</b>	<b>451,585,956</b>	<b>55.42%</b>
其中：福成投资	-	-	286,806,883	35.20%
福生投资	73,795,393	13.98%	73,795,393	9.06%
李福成	17,656,737	3.34%	17,656,737	2.17%
李高生	17,656,737	3.34%	17,656,737	2.17%
小计	<b>109,108,867</b>	<b>20.66%</b>	<b>395,915,750</b>	<b>48.59%</b>
<b>2、无限售流通股</b>	<b>363,224,208</b>	<b>68.79%</b>	<b>363,224,208</b>	<b>44.58%</b>
其中：福成投资	100,473,648	19.03%	100,473,648	12.33%
福生投资	-	-	-	-
李福成	-	-	-	-
李高生	-	-	-	-
小计	<b>100,473,648</b>	<b>19.03%</b>	<b>100,473,648</b>	<b>12.33%</b>
<b>3、总股本</b>	<b>528,003,281</b>	<b>100.00%</b>	<b>814,810,164</b>	<b>100.00%</b>
其中福成投资及其一致行动人	<b>209,582,515</b>	<b>39.69%</b>	<b>496,389,398</b>	<b>60.92%</b>

注：福成投资已将全部股份质押给中国光大银行股份有限公司廊坊分行，质押期限为1年，质押登记日为2013年12月2日。

本次交易完成后，上市公司控股股东持股比例由本次交易前的19.03%变为47.53%，上市公司控股股东及其一致行动人持股比例由本次交易前的39.69%变

为60.92%。上市公司实际控制人仍为李福成、李高生父子。

本次交易完成后，社会公众持股总数为318,420,766股，占上市公司股份总数的39.08%，超过10%。上市公司股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形，仍具备股票上市条件。

## 九、本次交易方案实施需履行的审批程序

2014年9月10日，公司召开第五届董事会第九次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案。2014年9月29日，公司召开2014年第一次临时股东大会，审议通过了本次交易方案及相关议案。2015年3月2日，公司收到中国证监会下发的《关于核准河北福成五丰食品股份有限公司向福成投资集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2015】298号）。本次交易尚需履行的程序：

- 1、有权民政部门对于宝塔陵园本次股权转让的批准。

## 十、本次交易需要取得民政部门的批准情况

### （一）福成五丰收购宝塔陵园股权需要取得民政部门许可的情况

根据河北省民政厅网站公布的“建设经营性公墓审批办事指南”，变更经营性公墓的名称、法人代表、投资主体、单位性质等事项需要由变更单位向县级民政部门提出申请，逐级上报河北省民政厅进行许可。

对于上市公司能否收购宝塔陵园股权，三河市民政局已于2014年12月2日出具《答复函》：“河北福成五丰食品股份有限公司（简称“福成五丰”）拟购买福成投资集团有限公司持有的宝塔陵园100%股权。目前现行的经营性公墓相关法律法规中不存在限制经营性公墓上市的条款。经营性公墓投资主体变更可按照河北省建设经营性公墓行政许可程序（试行）进行办理。”

本次交易中福成五丰收购福成投资持有的宝塔陵园100%股权，属于变更经营性公墓的投资主体事项，需要由宝塔陵园向三河市民政局提出申请，逐级上报河北省民政厅许可，该等变更事项属经营性公墓投资主体的例行常规性程序；行政主管部门对于福成五丰作为上市公司收购宝塔陵园股权的事项并无异议，该事项不存在实质性法律障碍。

## **(二) 民政部门关于经营性公墓投资主体变更行政许可不构成本次重组核准前置条件**

### **1、经营性公墓行业不属于上海证券交易所认定的重组方案披露前需要取得有权主管部门原则性批复的特殊行业**

上海证券交易所 2013 年 5 月发布的《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第八号 上市公司重大资产重组预案公告格式指引》规定，在重组方案披露前，“若本次重大资产重组涉及银行、保险、证券、期货、信托、传媒出版等特殊行业的资产业务注入上市公司的，应提交国家相关行业有权主管部门出具的原则性批复”。标的资产所处的经营性公墓行业不属于上述规定中列示的特殊行业。在本次交易重组方案披露前，福成五丰与上海证券交易所针对标的资产所处行业是否属于特殊行业进行了充分沟通与论证，福成五丰的答复亦得到了上海证券交易所的认可，标的资产不属于特殊行业，重组方案披露前无需取得国家相关行业有权主管部门出具的原则性批复。

### **2、经营性公墓行业不属于中国证监会相关规定中的特殊行业**

2010 年 6 月，中国证监会网站发布《并购重组行政许可申请的受理应具备什么条件？》规定，“涉及特许经营等行业准入的，例如军工、电信、出版传媒等，申请人应取得相关行业主管部门的批准文件”。本次交易的标的资产属于经营性公墓行业，不属于上述“涉及特许经营等行业准入”的行业。

2012 年 7 月，中国证监会网站发布《上市公司并购重组涉及文化企业的，行政许可中是否需要申请人提供相关行业主管部门的批复？》，再次明确“根据《行政许可法》的相关要求，我会实施行政许可的许可依据、许可程序、许可条件均已在我会网站上公布。上市公司并购重组行政许可申请，涉及上市公司其他行政许可为前置条件的，上市公司应向我会提供相关行政许可批复；如无这类行政许可要求，则无需提供”。

### **3、在取得中国证监会批复前，本次交易涉及的经营性公墓投资主体变更申请无法正式启动暨无法按照民政部门的要求提供完整的变更申请材料**

根据《河北省建设经营性公墓行政许可程序（试行）》以及河北省民政厅网站公布的“建设经营性公墓审批办事指南”，本次交易涉及的经营性公墓投资主体变更事项需要向河北省民政厅提交下列变更申请材料：①公墓变更申请书；②公墓变更申请表；③公墓变更相关证明材料；④县级民政部门同意公墓变更的请示；⑤设区市民政部门同意公墓变更的请示。

根据对三河市民政局的咨询及《答复函》，“福成五丰收购宝塔陵园 100% 股权涉及的投资主体变更事项，待取得中国证券监督管理委员会批复后，可向我局递交公墓变更申请书、公墓变更申请表、证监会批复、合同、股东会决议等申请材料。我局在审核申请材料齐全无误后，将按照相关规定予以上报”。本次交易尚未取得证监会的批复，无法向三河市民政局提交完整且符合要求的公墓变更申请材料。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为：经营性公墓行业不属于上海证券交易所、中国证监会发布的相关规定中进入上市公司需要取得相关行业主管部门批准的特殊行业。根据民政部门的规定及其《答复函》，本次交易涉及的经营性公墓投资主体变更事项需要在取得中国证监会批复后，才能向民政部门提交完整的申请材料。民政部门关于经营性公墓投资主体变更行政许可不构成本次重组核准前置条件。

**（三）标的资产取得河北省民政厅关于经营性公墓投资主体变更行政许可不存在重大不确定性**

**1、宝塔陵园成立至今，历次投资主体的变更事项均获得了民政部门的批准**

自成立至今，宝塔陵园共发生了两次投资主体变更事项，均取得了民政部的批复。2008 年 10 月三河市灵泉公墓管理处、庆隆祥将其持有的宝塔陵园股权全部转让给杜江、王月明，本次变更事项取得了河北省民政厅出具的《准予变更行政许可决定书》（冀民许准字[2008]90 号）。2010 年 2 月杜江、王月明将其持有的宝塔陵园股权全部转让给福成投资，本次变更事项取得了河北省民政厅出具的《准予行政许可决定书》（冀民许准字[2010]第 62 号）。

**2、民政部门关于经营性公墓投资主体变更事项的审批为流程性审批，除证**

监会批复外，本次交易涉及投资主体变更需要提交的申请材料中不存在无法获取的材料

根据《河北省建设经营性公墓行政许可程序（试行）》以及河北省民政厅网站公布的“建设经营性公墓审批办事指南”中要求的经营性公墓投资主体变更事项需要提交的申请材料目录，除“公墓变更相关证明材料”外，不存在其他实质性的要件，为流程性审批。“公墓变更相关证明材料”中除证监会的批复外，不存在其他宝塔陵园不能获取的申请材料。

根据三河市民政局出具的《答复函》，“福成五丰收购宝塔陵园 100% 股权涉及的投资主体变更事项，待取得中国证券监督管理委员会批复后，可向我局递交公墓变更申请书、公墓变更申请表、证监会批复、合同、股东会决议等申请材料。我局在审核申请材料齐全无误后，将按照相关规定予以上报”。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券认为：宝塔陵园自设立至今历次投资主体变更事项均取得了民政部门的批准。经营性公墓投资主体变更为流程性审批，除证监会批复外，宝塔陵园不存在其他不能获取的申请材料，标的资产取得民政部门关于经营性公墓投资主体变更行政许可不存在重大不确定性。

本公司法律顾问天元律师认为：经营性公墓投资主体变更为流程性审批，在本次交易取得中国证监会批复后，标的资产取得民政部门关于经营性公墓投资主体变更行政许可不存在重大不确定性。

#### （四）经营性公墓进入上市公司无需取得民政部门批准的依据

##### 1、目前的法律、法规、规章、制度中并无任何关于经营性公墓进入上市公司需要取得民政部门批准的规定

为确认经营性公墓进入上市公司是否应该取得民政部门的批准，本公司独立财务顾问及律师采取了一系列的核查方式，包括但不限于查询相关的法律、法规和规章；在民政部门的官方网站进行查询；到当地民政部门走访；以及向河北省民政厅、民政部电话咨询等。

《中华人民共和国行政许可法》第五条规定，“有关行政许可的规定应当公

布；未经公布的，不得作为实施行政许可的依据。”此规定同时适用于上市公司及非上市公司，上市公司的行政许可事项并未单独有特别的规定。

此外，2013年3月至2014年12月，国务院多次召开减政放权和规范行政审批的政府会议，并连续下发文件取消和下放行政审批事项。在上述期间，国务院召开的10次常务会议中均涉及了简政放权、取消和下放行政审批事项，在此期间国务院共下发了7个文件，取消和下放了478项行政审批事项。即使2013年3月国务院规范和取消行政审批事项工作开始前，经营性公墓进入上市公司也未被相关主管机关列为需要取得其预先批准的行政审批事项。

经查询民政部网站以及相关部门关于经营性公墓方面的法律、法规、规章、制度，未发现任何关于经营性公墓进入上市公司需要取得民政部门批准的相关规定。根据政府简政放权的执政精神及《中华人民共和国行政许可法》第五条的规定，经营性公墓进入上市公司体系无需取得民政部门的批准。

## 2、民政部门的咨询及《答复函》

本公司独立财务顾问、律师为了进一步核查目前经营性公墓进入上市公司是否存在相关的法律法规限制，向经营性公墓的最高主管部门民政部进行了口头咨询，经咨询民政部社会事务司法规办公室相关人员，目前国家层面法律法规并无对经营性公墓进入上市公司进行限制。向该办公室人员的咨询只是进一步核查的程序性工作之一，并未将咨询的结果作为经营性公墓进入上市公司无需取得民政部门批准的唯一依据。

同时，宝塔陵园的直接主管民政部门三河市民政局出具的《答复函》认为“目前现行的经营性公墓相关法律法规中不存在限制经营性公墓上市的条款”。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券认为：目前的法律、法规、规章、制度中并无任何关于经营性公墓进入上市公司需要取得民政部门批准的规定，根据简政放权的执政精神及《中华人民共和国行政许可法》第五条的规定，经营性公墓进入上市公司无需取得民政部门批准。三河市民政局出具的《答复函》、民政部社会事务司法规办公室相关人员口头咨询均作为独立财务顾问的辅助核查手段以及证据支撑，未单独作为认定经营性公墓进入上市公司无需取得民政部门批

准的依据。

本公司法律顾问天元律师认为：目前的法律法规中对于经营性公墓进入上市公司并无特别要求需要取得民政部门批准的规定，三河市民政局出具的《答复函》、民政部社会事务司法规办公室相关人员口头咨询均作为律师的辅助核查手段以及证据支撑，未单独作为认定经营性公墓进入上市公司无需取得民政部门批准的依据。

## 十一、本次重组的重大风险提示

### （一）本次交易无法获得批准的风险

本次重组尚需多项条件满足后方可实施，包括但不限于中国证监会核准本次交易方案、有权民政部门对于宝塔陵园本次股权转让的批准。

本次重组方案能否取得政府主管部门的批准或核准存在不确定性，以及最终取得批准和核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

### （二）产业政策风险

公墓经营属于殡葬服务行业，中国殡葬服务行业为受政府高度监管的行业，国务院民政部门负责全国的殡葬管理工作，县级以上地方人民政府民政部门负责本行政区域内的殡葬管理工作。《殡葬管理条例》（2012年修订）规定公墓建设经县级民政局审核同意后，报省、自治区、直辖市人民政府民政部门审批。《国家发展改革委 民政部关于进一步加强殡葬服务收费管理有关问题的指导意见》对殡葬服务收费进行了规定，其中对于经营性公墓价格明显偏高的，必要时依法进行干预和管理，切实遏制虚高定价行为。《河北省殡葬管理办法》、《河北省殡葬收费管理暂行办法》亦对公墓设立、经营等方面进行了规定。

宝塔陵园设立、变更已经履行了相关的审批手续，公墓经营业务已经取得了必要的业务许可证，在报告期内未因违反相关规定而受到监管部门的处罚。若宝塔陵园未来在业务管理上不能与监管及产业政策导向一致，不能持续拥有和取得现有业务资质，或新业务开展中不能取得必要的业务资质，将影响其业务的开展，对宝塔陵园的持续发展产生不利影响。

### （三）市场竞争风险

殡葬服务行业为政府高度监管行业，公墓的设立需要经过严格的审批，宝塔陵园面临新增竞争对手的风险相对较小，竞争风险主要来源于现有竞争对手。

目前宝塔陵园主要客户群体集中在北京市、廊坊市等地区。截至2014年6月30日，北京市共有合法公墓33家，廊坊市共有合法公墓6家。宝塔陵园与北京市公墓相比具有一定的价格优势，与廊坊市公墓相比具有一定的规模优势。但现有竞争对手通过降价等手段改变经营策略或政府对墓地经营放松行业监管导致大量竞争对手进入，均会对宝塔陵园现有的行业地位造成影响，宝塔陵园面临着市场竞争风险。

### （四）业务整合风险

本次交易完成后，上市公司将进一步实现多元化发展战略，增加殡葬服务业务。上市公司将保持宝塔陵园原有人员结构的稳定性，并通过引进殡葬服务业务人才以充实宝塔陵园原有管理团队，增强其竞争力。但是殡葬服务业务具有一定的专业性，上市公司原有管理团队缺乏相关的行业管理经验，双方能否顺利整合，将会对上市公司的业绩产生重大影响。本次交易存在一定的整合风险。

### （五）业绩承诺风险

根据《利润补偿协议》中业绩承诺的约定，福成投资向上市公司承诺宝塔陵园2014年度、2015年度、2016年度、2017年度、2018年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于5,500万元、8,500万元、10,200万元、12,240万元、14,688万元。宝塔陵园未来5年净利润将呈现快速增长的趋势。

2014年以前宝塔陵园主要进行土地平整、陵园绿化等基础性建设及墓穴建造工作，对于已建成的墓穴推广力度相对较小。2013年末墓园基础性建设工作基本完成，2014年上半年宝塔陵园正式推盘，加大市场推广力度，2014年1-6月实现净利润1,436.88万元，2014年全年实现净利润6,042.56万元。

本次利润承诺是福成投资基于现有的资料和已知情况，结合宝塔陵园所处行业、业务未来发展等情况做出的判断。若未来行业监管或市场环境发生重大变化，宝塔陵园业绩承诺可能面临无法达到预期的风险。

#### **（六）标的资产的估值风险**

本次交易定价以标的资产收益法评估结果作为交易定价依据。截至评估基准日2014年6月30日，宝塔陵园经审计净资产账面价值为53,330.86万元，全部股东权益收益法评估值为150,000.00万元，评估增值99,669.14万元，增值率181.26%，宝塔陵园增值率较高。

在收益法评估过程中，评估师对未来的宝塔陵园财务数据进行了预测，是评估师基于目前现状和今后的发展前景作出的专业判断。虽然评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定，并履行了勤勉尽责的职责，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，未来盈利水平达不到资产评估时的预测，致使标的资产的估值与实际情况不符的情形，本次交易存在标的资产估值风险。

#### **（七）交易对方因泄密、内幕交易、故意违约导致重组失败风险**

为了防止本次交易中福成投资泄密、内幕交易、故意违约导致重组失败，给上市公司及投资者带来损失，交易双方在《发行股份购买资产协议》中明确约定，“任何一方因违反保密义务、进行内幕交易或故意违反本协议导致本次交易终止或无法完成，违约方还应向本协议其他方每方赔偿1,000万元”。

虽然《发行股份购买资产协议》中对交易对方泄密、内幕交易、故意违约责任约定了有效可行的违约补偿条款，但本次交易仍存在一定的因交易对方违反上述规定导致的重组失败风险。

#### **（八）《公墓经营许可证》扩证审批风险**

2012年6月30日，宝塔陵园已经取得了河北省民政厅颁发的《公墓经营许可证》（冀墓证字第内合13号），证载占地面积540亩。2010年宝塔陵园取得了三国用（2010）第159号、三国用（2010）第160号两块土地使用权，该两块土地尚未取得公墓经营的许可。

经与河北省民政厅沟通，经营性公墓只能在其经营许可证证载面积基本使用完毕后，才可按相关规定申报新增土地的扩证事项。宝塔陵园《公墓经营许可证》证载面积的540亩土地，根据目前的使用规模和销售进度，预计2025年才可基本使用完毕，提前十年以上办理扩证事项为时尚早。宝塔陵园可以在原有公墓经营许可证证载面积基本使用完毕后，按照相关规定向河北省民政厅申报上述两块新增土地的扩建事项。

宝塔陵园拥有的上述两块土地的土地用途为墓葬用地，与原有的园区紧邻，且已经取得发改部门的立项书和规划部门的建设用地规划许可证。根据河北省民政厅公示的扩大公墓经营许可证的办事指南，公墓经营许可证的扩展需提交的资料中不存在宝塔陵园已知明确无法取得的文件，因此扩展申请不存在已知的法律障碍。此外，福成投资出具了相关的承诺。具体详见本报告书“第四节 交易标的情况”之“一、交易标的基本情况”之“交易标的经营资质”。

虽然待原有证载面积基本使用完毕后，宝塔陵园公墓经营许可证的扩展申请不存在已知的法律障碍，且福成投资已经出具了相关承诺，但本次交易仍然存在一定的因监管法规变动导致的扩证失败风险。

#### **（九）交易完成后双业务主线可能面临的风险**

本次交易完成后，上市公司将形成食品加工、餐饮产业链以及殡葬服务的双业务主线。上市公司已制定一系列的企业文化整合、管理体制整合以及业务整合计划，未来上市公司将以提高公司综合服务能力，提升服务品质为中心，以老年人服务市场为新的切入点，尝试发展养老产业链，通过对食品加工、餐饮产业链与老年人服务产业链（包括殡葬服务）两大产业链的整合，逐步形成以吃（食品加工和餐饮）、住（老年人服务和殡葬服务）这两个人类基本需求为主线的业务模式，在中国即将进入老年社会的严峻现实面前适应市场需求，大力做好为夕阳人群服务的朝阳产业，同时充分发挥两大产业链的财务协同效应、客户协同效应及品牌协同效应，不断提升公司的盈利能力、抗风险能力，以最大限度的维护上市公司全体股东的利益。

但是本次交易也将上市公司引入一个全新的行业市场，且与原有的食品加

工、餐饮行业在管理方面存在较大差异，上市公司将面临全新的市场风险、面对新的竞争对手的挑战。同时，本次交易完成后，上市公司的经营规模进一步扩大，并涉及监管更为严格的殡葬行业，对上市公司管理层的管理水平和管理能力都提出了更高的要求，上市公司面临较大的管理风险。倘若上市公司未能及时调整经营策略，提升管理能力，有效地执行产业整合计划，发挥两大产业链的协同效应，将可能导致上市公司出现主业不突出、管理水平未得到有效提升、盈利能力不稳定的风险，敬请广大投资者注意。

### （十）利润率波动对评估值影响的风险

宝塔陵园未来的成本、费用等相对稳定，影响利润率的主要因素为销售收入，而在销售数量保持不变的情况下，销售收入与销售价格同比例变动。即价格因受行业政策及市场因素的影响而发生变化，从而影响宝塔陵园的收入、利润率，进而影响评估值。假设宝塔陵园未来除销售价格以外的其他因素均不变，具体敏感性分析如下：

价格/销售收入 变化率	预测期内毛利率 平均变化量	预测期内净利率 平均变化量	评估值（万元）	评估值变动率
20%	3.06%	4.17%	188,000.00	25.33%
15%	2.40%	3.27%	178,000.00	18.67%
10%	1.67%	2.28%	169,000.00	12.67%
5%	0.88%	1.19%	160,000.00	6.67%
<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>150,000.00</b>	<b>0%</b>
-5%	-0.97%	-1.32%	141,000.00	-6.00%
-10%	-2.04%	-2.78%	132,000.00	-12.00%
-15%	-3.24%	-4.42%	122,000.00	-18.67%
-20%	-4.60%	-6.26%	113,000.00	-24.67%

注：预测期内毛利率平均变化量、预测期内净利率平均变化量均为价格（销售收入）变动前后导致预测期内毛利率、净利率变化量的平均值。

请广大投资者注意利润率波动对标的资产评估值影响的风险。

本公司提请投资者注意以上重大事项，并仔细阅读本报告书有关章节。

本报告中，部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

## 目 录

公司声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、本次重组方案概述 .....	3
二、本次交易标的资产评估值及交易价格 .....	3
三、发行股份购买资产的简要情况 .....	3
四、本次交易构成重大资产重组且构成关联交易，需要提交并购重组委审核 .....	4
五、本次交易不构成借壳上市 .....	5
六、免于发出要约 .....	5
七、利润补偿安排 .....	5
八、本次交易前后公司股权结构变化 .....	8
九、本次交易方案实施需履行的审批程序 .....	9
十、本次交易需要取得民政部门的批准情况 .....	9
十一、本次重组的重大风险提示 .....	14
目 录 .....	20
释 义 .....	23
第一节 本次交易概述 .....	26
一、本次交易的背景和目的 .....	26
二、本次交易的原因和必要性 .....	29
三、本次交易的决策过程 .....	31
四、交易对方和交易标的名称 .....	33
五、交易价格及溢价情况 .....	33

六、本次交易构成重大资产重组且构成关联交易，但不构成借壳上市 ..	33
<b>第二节 上市公司基本情况 .....</b>	<b>35</b>
一、公司基本情况 .....	35
二、公司设立及历次股本变动情况 .....	36
三、最近三年的控股权变动情况 .....	41
四、最近三年的重大资产重组情况 .....	41
五、公司主营业务发展情况及财务指标 .....	42
六、公司控股股东及实际控制人情况 .....	43
<b>第三节 交易对方情况 .....</b>	<b>47</b>
一、本次交易对方概况 .....	47
二、交易对方基本情况 .....	47
<b>第四节 交易标的情况 .....</b>	<b>58</b>
一、交易标的基本情况 .....	58
二、标的资产的评估结果 .....	76
三、宝塔陵园主要资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况 .....	105
四、交易标的主营业务的具体情况 .....	119
五、交易标的特许经营权及授权使用资产情况 .....	143
六、交易标的债权债务的转移情况 .....	144
七、交易标的与福成五丰会计政策和会计估计差异说明 .....	144
八、经营性公墓行业需要执行的法律、法规、规范性文件及宝塔陵园的执行情况 .....	144
九、标的资产社保、公积金缴纳情况 .....	147
<b>第五节 本次发行股份情况 .....</b>	<b>151</b>

一、本次发行的基本情况 .....	151
二、本次发行前后公司主要财务数据对比 .....	153
三、本次发行后公司股权结构变化情况 .....	154
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>156</b>
一、宝塔陵园最近三年财务报表 .....	156
二、上市公司最近两年备考财务报表 .....	160
三、标的资产的盈利预测 .....	164
四、上市公司备考盈利预测 .....	167
<b>第七节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见 .....</b>	<b>171</b>
一、独立董事对本次交易的意见 .....	171
二、独立财务顾问的结论性意见 .....	172
三、法律顾问的结论性意见 .....	173

## 释 义

在本报告书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义。在本报告书中，部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是四舍五入造成的。

### 一、一般释义

福成五丰/上市公司/本公司/公司/发行人	指	河北福成五丰食品股份有限公司
宝塔陵园/标的公司	指	三河市灵泉福园有限责任公司，1999年1月更名为三河市灵泉灵塔公墓，2003年7月更名为三河灵泉灵塔公墓，2008年11月更名为三河福寿缘艺术陵园有限公司，2010年3月更名为三河灵山宝塔陵园有限公司
福成投资	指	三河福成新农村建设投资开发有限公司，2007年9月更名为三河福成投资有限公司，2013年12月更名为福成投资集团有限公司
北京福园	指	北京天宝福园房地产咨询有限责任公司，1998年4月更名为北京灵泉福园房地产咨询有限责任公司，2001年11月更名为北京庆隆祥信息咨询有限公司
福成餐饮	指	福成肥牛餐饮管理有限公司
福成食品	指	三河市福成都市食品有限公司
福成大酒店	指	福成国际大酒店有限公司
福成房地产	指	河北福成房地产开发有限公司
福生投资	指	三河福生投资有限公司
和辉创投	指	深圳市和辉创业投资企业（有限合伙）
燕高投资	指	三河燕高投资有限公司
蒙润投资	指	三河蒙润餐饮投资有限公司
交易标的/标的资产	指	宝塔陵园 100% 股权
《发行股份购买资产协议》	指	《河北福成五丰食品股份有限公司与福成投资集团有限公司之发行股份购买资产协议》
《利润补偿协议》	指	《河北福成五丰食品股份有限公司与福成投资集团有限公司之关于三河灵山宝塔陵园有限公司的盈利补偿协议》
独立财务顾问/西南证券	指	西南证券股份有限公司
法律顾问/天元律所	指	北京市天元律师事务所

审计机构/永拓会计师事务所	指	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/中同华评估	指	北京中同华资产评估有限公司
本次重组/本次交易/本次发行/本次重大资产重组	指	本公司拟向福成投资发行股份购买上述对象持有的宝塔陵园100%股权
本报告书/重大资产重组报告书	指	《河北福成五丰食品股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易报告书》
本次董事会/首次董事会	指	上市公司第五届董事会第九次会议
定价基准日	指	首次董事会决议公告日
审计基准日/评估基准日	指	2014年6月30日
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2013年修订）》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 二、专业术语释义

墓地	指	墓园内埋葬遗骸/骨灰的一片土地
骨灰	指	尸体火化后的灰烬
火化	指	利用高温燃烧、汽化及氧化等方法将遗体分解成基本化合物
风水	指	决定坟墓及楼宇等物体的设计及位置的一门中国艺术，人们相信研究风水可带来好运
骨灰格位	指	供放盛有逝者骨灰盒的地方
千佛塔福位	指	宝塔陵园千佛塔内存放骨灰盒的地方，与骨灰格位含义相同
安葬仪式	指	将逝者骨灰安放至墓地内的下葬仪式
佛事超度	指	由高僧主持的，对逝者进行诵经祈祷，以送至往生净土的仪式
贡品	指	在祭拜逝者时所摆放的食物、烟酒、鲜花等物品
礼兵	指	宝塔陵园内部工作人员，负责各种仪式的准备执行工作
萌土	指	泛指安葬仪式过程中，放下骨灰盒后撒下的第一捧土
暖穴	指	安葬仪式过程中，在安放骨灰盒前，在墓穴内点燃烧纸，达到去除潮气的作用



清穴	指	安葬仪式过程中，对墓穴进行打扫的工作，清除灰土、垃圾等
封穴	指	安葬仪式过程中，安放下骨灰盒后，将墓穴封闭的工作

## 第一节 本次交易概述

### 一、本次交易的背景和目的

#### (一) 本次交易的背景

##### 1、上市公司拟并购优质资产，增强公司持续盈利能力

公司目前主营业务为畜牧业务、食品加工、餐饮业务，已经形成了从肉牛的养殖、屠宰、加工、冷藏到餐桌的一体化产业链。受国内宏观经济形势的影响，肉牛存栏量下降，公司所处的肉牛养殖及屠宰加工业务产能下降；公司所处的食品加工业、餐饮业务亦受大行业背景及规模的影响，正处于调整阶段。

针对宏观经济环境的变化，公司一方面在原有畜牧业务、食品加工、餐饮业务方面深挖潜力，做大做强产业链条，以夯实主业根基；另一方面公司积极寻求其他战略性产业的业务发展机会，以优化改善上市公司的业务组合和盈利能力，提高上市公司的可持续发展能力，切实提升上市公司的价值，保护中小投资者的利益。

##### 2、殡葬行业发展迅速，市场前景广阔

根据中国殡葬协会的数据统计，2012年中国死亡人数为960万人，死亡率为7.13%，火化率保持在50%。随着中国人口持续老龄化，预计中国人口死亡率将呈现上升趋势，为殡葬业提供了巨大的市场空间。根据国家统计局数据，中国的城镇化率由2008年的47.0%增至2012年的52.6%，导致在城市工作的农村居民人数增加，农村家庭收入也相应提高。随着城市中火葬等殡葬习俗越来越普及，有助于保持殡葬服务业务的快速增长。

根据中信建投研究发展部数据<sup>1</sup>，2008年-2012年殡葬服务业复合增长率为13.1%，2012年产值为465亿元，预计2013年-2017年复合增长率可以达到17.0%。墓地服务是中国殡葬服务业的最大子行业，2008年-2012年墓地服务复合增长率为14%，2012年市场规模为262亿元，预计2013年-2017年复合增长率可以达

---

<sup>1</sup>数据来源：《证券研究报告·中小公司动态》

到 17.9%，超过殡葬行业整体的增长速率。殡葬行业及其墓地子行业未来发展空间巨大。

### 3、宝塔陵园竞争优势显著，拥有较强的可持续发展及未来盈利能力

宝塔陵园主要业务为墓地服务，包括墓地销售及其他落葬服务。宝塔陵园位于河北省三河市黄土庄镇，与北京、天津接壤，属于环京津区域。在墓地价格方面，较之北京墓地市场，宝塔陵园具有明显的价格优势，同等墓地价格便宜 30%-50%。在交通方面，宝塔陵园属于环京津区域，距北京不足 1 小时车程，交通便利。在陵园规模方面，宝塔陵园园区总占地面积为 765.25 亩，规划墓穴数量约为 12.5 万个，规模大的陵园对消费者有更大的吸引力。在管理服务方面，宝塔陵园自设立至今专注于墓地服务，可以提供从墓地选购到落葬仪式，再到祭祀、超度的一站式墓地服务。在陵园环境及基础设施方面，宝塔陵园位于灵山脚下，自然环境优美，园区内景观经过精心设计，设施齐全，能为消费者提供高质量的服务体验。随着殡葬产业的不断发展壮大，宝塔陵园的竞争优势将逐渐显现，可持续发展能力较强。

2013 年底宝塔陵园园区的基础性建设基本完成，2014 年上半年开始加大市场推广力度，正式推盘。2014 年 1-6 月实现营业收入 3,562.44 万元、净利润 1,436.88 万元。经过上半年的市场推广后，宝塔陵园获得了较好的客户认可，2014 年全年实现营业收入 12,351.18 万元，净利润 6,042.56 万元。

## （二）本次交易的目的

### 1、优化公司现有业务结构，实现多元化发展战略

上市公司在原有主业方面，为目前少有的从肉牛的养殖、屠宰、加工、冷藏到餐桌的一体化产业集团，在技术、人才、管理等方面具有良好的基础，但原有业务利润率水平相对较低、受宏观经济波动影响相对较大。

宝塔陵园在区域位置、陵园规模、管理服务、环境及基础设施建设等方面均具有较为显著的竞争优势，且所处行业发展前景广阔、盈利能力前景看好。殡葬服务业务利润率水平更高，业务受宏观经济波动的影响相对更小。通过本次交易，福成五丰将在原有一体化产业链的基础上，新增殡葬服务业务，上市公司业务结

构进一步得到优化，多元化发展战略将为广大中小股东的利益提供更为多元化、更为可靠的业绩保障。

## 2、增强公司盈利能力，维护全体股东利益

根据宝塔陵园最近一年一期《盈利预测报告》（京永专字（2014）第 31099 号），2014 年、2015 年宝塔陵园预测实现净利润 5,417.54 万元、8,419.74 万元，本次购买宝塔陵园 100% 股权发行股份 286,883,678 股，据此计算的宝塔陵园每股收益分别为 0.19 元/股、0.29 元/股。

根据上市公司 2013 年《审计报告》，福成五丰 2013 年实现的归属于母公司股东净利润 90,769,234.87 元，本次交易前股本总额为 528,003,281 股，据此计算的上市公司每股收益为 0.17 元/股，均低于宝塔陵园按照上述计算的 2014 年、2015 年每股收益。

本次交易有利于增强上市公司盈利能力，维护全体股东利益。

## 3、加强企业间的优势互补，发挥战略、管理、财务等方面的协同效应，提高上市公司的抗风险能力和可持续发展能力

### （1）战略协同

殡葬业务的客户多为个人消费者，销售时需要客户全额付款，不存在赊销的情形。殡葬业务的销售特点决定其收入确认与现金流入具有较好的匹配性。根据中同华评估出具的中同华评报字（2014）第 431 号《资产评估报告书》，2014-2018 年宝塔陵园预测实现收入 12,360.58 万元、18,220.14 万元、21,369.95 万元、24,917.53 万元、30,298.13 万元，稳定增长的收入带来充裕的现金流。本次交易完成后，上市公司可以利用宝塔陵园充裕的现金流作为支撑，为受宏观经济环境影响下上市公司原有主业的战略布局提供有力的资金支持，并为未来的外延式发展战略积累经验。

同时，宝塔陵园将成为上市公司的全资子公司，实现由非上市公司向公众公司的转变，能够在经营管理、财务规划、品牌宣传等方面得到上市公司的有力支持，有助于实现跨越式战略发展。因此，本次收购有助于交易双方的长期发展，交易双方在发展战略层面存在互补性和一致性，能够在发展战略层面实现有效协

同。

## （2）管理协同

福成五丰通过本次收购进入殡葬行业，并拥有了一支拥有丰富行业经验的殡葬业务管理团队，为公司的管理队伍建设注入了活力，能有效优化公司治理结构、提升公司的管理水平。

本次交易完成后，福成五丰将保持宝塔陵园的独立经营地位，维持原管理团队的稳定性。公司未来将采取多样化的激励手段对核心管理团队及销售人员进行有效激励；此外上市公司将协助宝塔陵园加强管理制度建设，进一步完善公司治理结构、内部控制制度以及业务流程，实现双方的管理协同。

## （3）财务协同

本次收购的标的资产具有较强盈利能力和较好市场前景，有利于提高上市公司的整体价值并为股东带来更好的回报。本次交易完成后，福成五丰的资产规模、盈利能力、现金流均将得到提高，为福成五丰更好的回报投资者创造了条件。

宝塔陵园自成立以来一直依赖于股东投入、银行借款发展。本次交易完成后，一方面宝塔陵园可以利用上市公司平台，拓展融资渠道，满足后期建设对资金的需求；另一方面宝塔陵园进入稳定盈利期后充裕的现金流可以为上市公司原有主业的发展提供资金支持，实现双方的财务协同。

## 二、本次交易的原因和必要性

### （一）本次交易的原因

本次交易前，上市公司主营业务为畜牧业务、食品加工、餐饮业务，并形成了从肉牛的养殖、屠宰、加工、冷藏到餐桌的一体化产业链。近年受国内宏观经济形势的影响，肉牛存栏量下降，公司所处的肉牛养殖及屠宰加工业务产能下降；公司所处的食品加工业、餐饮业务亦受用工成本增加、食品安全问题等大行业背景的影响，正处于调整阶段。

针对宏观经济环境的变化，公司不断解放思想、拓展思路、大胆创新、抓住市场机遇解决公司面临的问题和市场压力，积极的进行产业建设、调整战略布局。

一方面公司在原有畜牧业务、食品加工、餐饮业务方面深挖潜力，做大做强产业链条，以夯实主业根基；另一方面，在继续发展原有主业的同时，公司积极寻求其他战略性产业的业务发展机会，以优化改善上市公司的业务组合和盈利能力，提高上市公司的可持续发展能力，切实提升上市公司的价值，保护中小投资者的利益。

根据公司的发展战略，未来在做好原有主业稳定增长的同时，公司将以内生增长与投资并购相结合方式，积极构建两条业务主线的战略格局。

经过对多个行业的调查分析，上市公司认为殡葬服务业中的墓地服务是一个较为理想的业务领域。殡葬服务行业受经济周期影响较小，具有较强的抗风险能力；且随着中国人口老龄化的到来，未来具有广阔的发展前景和增长潜力；用户多为付现交易，收入质量高，能为公司带来充足的现金流。未来公司将以深化、完善上述业务链条，同时实现食品加工、餐饮业与殡葬服务业相关产业的协同效应，提升公司整体盈利能力。

公司根据内生增长和外部并购的战略设想确定未来的战略规划如下：

1、进一步细致深化从食品加工到餐桌消费较为完整的食品产业链，提升公司为不同消费群体提供个性化、定制化的食品餐饮服务的能力；

2、进一步拓展延伸殡葬服务产业链，逐步探索向老年人保健、陪护、养老等上游产业链的发展，形成为老年人提供休闲、保健、陪护、养老、临终关怀直至安葬的全方位服务能力，建立“从老有所托至天堂”的完整老年人服务产业链；

3、以提升服务质量为中心，实现两大产业链的整合，利用个性化的食品餐饮服务能力，依据老年人的特殊饮食要求，提供优质的个性化餐饮服务，进而大幅提升公司产品的覆盖范围，建立公司在老年人产业中的竞争优势；

4、利用养老服务产业形成的客户优势，透过公司服务的老年群体，将优质的个性化食品餐饮服务推广至中青年等消费群体，进而推动食品餐饮服务业务的发展。

在上述战略规划下，2013年6月，上市公司通过向特定对象发行股份方式，购买福成餐饮 100% 股权以及福成食品 100% 股权，该次交易使得下游餐饮企业

注入了上市公司，上市公司完成了从肉牛的养殖、屠宰、加工、冷藏到餐桌的业务整合，产业链得到有效完善。该次交易已于 2013 年 12 月实施完毕。

另外，上市公司为深化主业，提高肉牛养殖的组织化和规模化程度，提高产品的市场竞争力和占有率，拟新建畜产品工程技术研究中心，2014 年 10 月 30 日，公司公告该项目已经委托廊坊三骐工程管理有限公司编制了项目简介，项目总投资 4,839 万元，主要用于研发畜产品加工相关的先进生产技术和生产工艺及对高附加值功能性畜产品的开发与转化。

上市公司正在按照既定战略规划稳步进行，本次收购宝塔陵园为公司战略规划中的重要一步，并将以此为契机继续按照公司战略规划积极构建两条业务主线的战略格局。

## （二）本次交易的必要性

通过本次交易，宝塔陵园将成为公司全资子公司。宝塔陵园所在的殡葬服务业发展迅速，市场前景广阔，宝塔陵园在区域位置、陵园规模、管理服务、环境及基础设施建设等方面竞争优势显著。宝塔陵园从事的墓地服务业务与公司原主业食品加工、畜牧业在经济周期性、现金流等方面存在较强互补性，有利于分散业务组合风险、实现经营目标。收购宝塔陵园能充分满足上市公司在殡葬服务业的投资需求，上市公司将以宝塔陵园为进军殡葬服务产业的平台，并通过对两大业务主线的整合，对宝塔陵园同行业上游企业继续进行有目的的战略布局，为老年人提供全方位的服务，实现与宝塔陵园的协同效应。本次交易可以实现上市公司主营业务的双向并行，与上市公司原主业实现互补，推动上市公司主营业务的多元化发展，缓解食品加工业的竞争压力，改善公司原单一主业对宏观经济环境风险抵抗能力不足的状况，增强公司的持续盈利能力和发展潜力，以实现上市公司股东的利益最大化。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券认为：本次交易符合公司未来的战略发展规划，具有必要性。

## 三、本次交易的决策过程

### （一）已取得的批准和授权

1、2014年6月10日，公司因筹划本次重组等事项，发布重大事项停牌公告，公司股票自2014年6月10日起连续停牌。

2、2014年9月5日，福成投资召开股东会，同意以其持有的宝塔陵园股权认购福成五丰本次发行的股份。

3、2014年9月10日，公司与福成投资签署了附条件生效的《发行股份购买资产协议》、《利润补偿协议》。

4、2014年9月10日，公司召开第五届董事会第九次会议审议通过了《关于公司符合重大资产重组及非公开发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易方案的议案》、《关于本次交易符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的审慎判断的议案》等议案。2014年9月12日，公司公告了召开福成五丰2014年第一次临时股东大会的通知，提请股东大会审议本次交易相关事项。

5、2014年9月29日，公司召开2014年第一次临时股东大会并审议通过了《关于公司符合重大资产重组及非公开发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易方案的议案》、《关于本次交易符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的审慎判断的议案》等议案。

6、2015年1月28日，中国证监会并购重组委审核通过了本次发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易事项。

7、2015年3月2日，公司收到了中国证监会下发的《关于核准河北福成五丰食品股份有限公司向福成投资集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2015】298号）。

## （二）尚需取得的批准和授权

1、有权民政部门对于宝塔陵园本次股权转让的批准。

## （三）本次交易存在需要回避表决的情况

本次交易对方为上市公司控股股东福成投资，构成关联交易。根据《上市规

则》，上市公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。上市公司董事长李高生为福成投资的实际控制人之一，属于《上市规则》对关联董事界定的范围，在召开第五届董事会第九次会议审议本次重组相关议案时关联董事已回避表决。

根据《上市规则》，上市公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决。上市公司股东福成投资、福生投资、李福成、李高生属于《上市规则》对关联股东界定的范围，在召开股东大会审议本次重组相关议案时关联股东已回避表决。

#### 四、交易对方和交易标的名称

本次重组交易对方为福成投资。本次交易福成五丰拟向福成投资发行股份购买其持有的宝塔陵园 100% 股权。

#### 五、交易价格及溢价情况

本次交易采用收益法和资产基础法对宝塔陵园100%股权进行评估，并采用收益法评估结果作为定价依据。根据中同华评估出具的中同华评报字（2014）第431号《资产评估报告书》，截至2014年6月30日，标的资产的账面价值、交易价格及溢价情况如下：

单位：万元

交易标的	账面价值	评估值	增值金额	增值率	交易作价
宝塔陵园 100% 股权	53,330.86	150,000.00	99,669.14	181.26%	150,000.00

根据《发行股份购买资产协议》，本次交易双方以标的资产截至 2014 年 6 月 30 日收益法评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑宝塔陵园财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素确定本次交易价格。经交易双方协商，标的资产作价 150,000.00 万元。

#### 六、本次交易构成重大资产重组且构成关联交易，但不构成借壳上市

经交易双方确定，宝塔陵园 100% 股权交易价格为 150,000 万元，交易价格

超过了上市公司最近一个会计年度（2013 年）经审计的合并财务会计报告期末净资产额的 50%，且超过 5,000 万元人民币。按照《重组办法》关于重大资产重组的确定标准，本次交易构成重大资产重组，并提交中国证监会上市公司并购重组委员会审核。

福成投资为上市公司控股股东，上市公司向其发行股份收购宝塔陵园 100% 股权的交易构成关联交易。

本次交易前上市公司实际控制人为李福成、李高生父子，李福成、李高生、福成投资、福生投资为一致行动人，四者合计持有上市公司 39.69% 股份。本次交易后上市公司实际控制人仍为李福成、李高生父子，上述一致行动人合计持有上市公司 60.92% 股份。本次交易前后上市公司实际控制人未发生变化，不构成借壳上市。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、公司基本情况

公司中文名称：河北福成五丰食品股份有限公司

公司法定代表人：李高生

公司成立日期：2001年2月28日

注册资本：52,800.3281万元<sup>2</sup>

公司注册地址：河北省三河市燕郊经济技术开发区

公司办公地址：河北省三河市燕郊高新技术园区华冠大街12号

企业法人营业执照注册号：130000400000652

税务登记号码：131082721688386

组织机构代码：72168838-6

邮政编码：065201

电话：010-61595607

传真：010-61595618

电子信箱：fucheng@fucheng.net

公司网址：<http://www.fucheng.net>

股票上市地：上海证券交易所

股票简称：福成五丰

股票代码：600965

---

<sup>2</sup> 2014年7月分红及资本公积金转增股本实施完毕，尚未完成工商变更登记手续

## 二、公司设立及历次股本变动情况

### (一) 2001年公司设立

福成五丰于 2001 年经原外经贸部 [2001]外经贸资一函字第 92 号文《关于同意河北三河五丰福成食品有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》和原外经贸部颁发外经贸资审 A 字[2001]0008 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》批准，由河北三河福成养牛集团总公司（以下简称“福成集团”）、五丰行有限公司（现更名为华润五丰有限公司，以下简称“华润五丰”）、内蒙古自治区粮油食品进出口公司（以下简称“内蒙粮油”）、三河市明津商贸有限责任公司（以下简称“三河明津”）、三河市瑞辉贸易有限公司（以下简称“三河瑞辉”）及内蒙古对外贸易经济合作（集团）有限责任公司（以下简称“内蒙外贸”）共同发起设立的股份有限公司。2001 年 2 月 28 日，廊坊市工商局向福成五丰颁发了《企业法人营业执照》，注册资本和实收资本为 174,002,943 元，企业类型为股份有限公司（港资）。

福成五丰设立时股权结构如下：

股东	持有股份数（万股）	持股比例
福成集团	8,178.14	47.00%
华润五丰	6,264.11	36.00%
内蒙粮油	1,740.03	10.00%
三河明津	696.01	4.00%
三河瑞辉	348.01	2.00%
内蒙外贸	174.00	1.00%
<b>合计</b>	<b>17,400.29</b>	<b>100.00%</b>

### (二) 2004年股权转让

2004 年 5 月，经内蒙古自治区人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意内蒙古粮油食品进出口公司用股权抵偿债务的函》（内国资产权字[2004]78 号）及商务部《商务部关于同意河北福成五丰食品股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2004]670 号）批准，内蒙粮油将其持有的福成五丰 10% 的股份即 17,400,294

股股份以每股 1.27 元的价格转让给内蒙贸发。

本次股权转让后，福成五丰的股权结构如下：

股东	持有股份数（万股）	持股比例
福成集团	8,178.14	47.00%
华润五丰	6,264.11	36.00%
内蒙贸发	1,740.03	10.00%
三河明津	696.01	4.00%
三河瑞辉	348.01	2.00%
内蒙外贸	174.00	1.00%
<b>合计</b>	<b>17,400.29</b>	<b>100.00%</b>

### （三）2004年首次公开发行股票并上市

经中国证监会《关于核准河北福成五丰食品股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2004]99号）核准和商务部《商务部关于同意河北福成五丰食品股份有限公司增资和增加流通股东的批复》（商资批[2004]1357号）批准，福成五丰于2004年6月28日公开发行8,000万股人民币普通股，发行后股份总额变更为254,002,943股。经上交所《关于河北福成五丰食品股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》（上证上字[2004]107号）批准，福成五丰公开发行的8,000万股社会公众股于2004年7月13日在上交所挂牌交易。

首次公开发行股票并上市后，福成五丰的股权结构如下：

股东名称	持有股份数（万股）	持股比例
福成集团	8,178.14	32.20%
华润五丰	6,264.11	24.66%
内蒙贸发	1,740.03	6.85%
三河明津	696.01	2.74%
三河瑞辉	348.01	1.37%
内蒙外贸	174.00	0.68%
流通股股东	8,000.00	31.50%

合计	25,400.29	100.00%
----	-----------	---------

#### （四）2005年末分配利润转增股本

2005年4月4日，福成五丰召开2004年度股东大会，审议通过《公司2004年度利润分配议案》，决定以2004年12月31日福成五丰总股本254,002,943股为基数，向全体股东每10股送1股派现金0.5元。2005年6月3日，福成五丰向截止 2005年6月2日（股权登记日）下午上交所收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体股东每10股送红股1股并派发现金红利0.5元（含税）；实施后福成五丰股份总额增至279,403,237股。

2005年10月17日，商务部出具《商务部关于同意河北福成五丰食品股份有限公司增资等事项的批复》（商资批[2005]2284号），同意上述利润分配方案。

本次未分配利润转增股本后，福成五丰股权结构为：

股东名称	持有股份数（万股）	持股比例
福成集团	8,995.95	32.20%
华润五丰	6,890.52	24.66%
内蒙贸发	1,914.03	6.85%
三河明津	765.61	2.74%
三河瑞辉	382.81	1.37%
内蒙外贸	191.40	0.68%
流通股股东	8,800.00	31.50%
合计	27,940.32	100.00%

#### （五）2006年股权分置改革

2006年6月15日，福成五丰股权分置改革相关股东会议审议通过《河北福成五丰食品股份有限公司股权分置改革方案》，非流通股股东向本次股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每10股安排3股股份，共向流通股股东执行2,640万股（包括福成集团代内蒙外贸支付的264,000股股份对价），作为非流通股份获得流通权的对价。

2006年6月29日，商务部出具《商务部关于同意河北福成五丰食品股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2006]1419号），同意福成五丰2006年6月15日召开的股权分置改革相关股东会议通过的股权分置改革方案。

本次股权分置改革完成后，福成五丰的股权结构如下：

股东名称	持有股份数（万股）	持股比例
福成集团	7,728.75	27.66%
华润五丰	5,940.12	21.26%
内蒙贸发	1,650.03	5.91%
三河明津	660.01	2.36%
三河瑞辉	330.01	1.18%
内蒙外贸	191.40	0.69%
流通股股东	11,440.00	40.94%
<b>合计</b>	<b>27,940.32</b>	<b>100.00%</b>

#### （六）2008年控股股东变更

2008年3月28日，福成集团与福成投资签署《股权并购合同（兼并）》，约定福成投资吸收合并福成集团，福成集团注销。因此福成集团持有的福成五丰的股份由福成投资承继，福成投资持有福成五丰27.66%的股份，成为福成五丰的控股股东。

2009年3月3日，河北省商务厅出具《关于同意河北福成五丰食品股份有限公司变更股东和经营范围的批复》（冀商外资字[2009]32号），鉴于福成集团已并购到福成投资，同意福成五丰将其股东福成集团变更为福成投资。

#### （七）2012年变更企业性质

2012年8月15日，河北省商务厅出具《关于同意河北福成五丰食品股份有限公司注销批准证书的批复》（冀商外资批字[2012]75号），鉴于福成五丰外资股东华润五丰持有公司股比已低于10%，同意注销福成五丰的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2012年10月10日，福成五丰召开2012年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司由外商投资股份公司变更为股份有限公司的议案》，并相应修改公司章程。

2012年12月21日，福成五丰取得了廊坊市工商局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

#### （八）2013年公司发行股份购买资产

2013年6月21日，公司召开2013年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于<河北福成五丰食品股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易报告书>及其摘要的议案》等议案。2013年11月26日，中国证监会下发《关于核准河北福成五丰食品股份有限公司向三河福生投资有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2013]1478号），核准公司发行股份购买资产方案。2013年12月11日，福成五丰在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次发行股份的股权登记手续，公司股份总数由原27,940.32万股增加至40,615.64万股。本次发行股份购买资产交易完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持有股份数（万股）	持股比例
<b>1、有限售流通股</b>	<b>12,675.31</b>	<b>31.21%</b>
其中：福成投资	-	-
福生投资	5,676.57	13.98%
李福成	1,358.21	3.34%
李高生	1,358.21	3.34%
<b>2、无限售流通股</b>	<b>27,940.32</b>	<b>68.79%</b>
其中：福成投资	7,728.74	19.03%
福生投资	-	-
李福成	-	-
李高生	-	-
<b>总股本</b>	<b>40,615.64</b>	<b>100.00%</b>

#### （九）2014年资本公积转增股本

2014年5月13日，福成五丰召开2013年度股东大会，审议通过了《公司2013

年度利润分配及资本公积转增股本的议案》，以截止2013年12月31日公司总股本406,156,370股为基数，向全体股东每10股转增3股。2014年7月11日，资本公积转增股本实施完毕，公司股份总数由40,615.64万股增加到52,800.33万股。截至本报告书出具之日，公司股权结构如下：

股东名称	持有股份数（万股）	持股比例
<b>1、有限售流通股</b>	<b>16,477.91</b>	<b>31.21%</b>
其中：福成投资	-	-
福生投资	7,379.54	13.98%
李福成	1,765.67	3.34%
李高生	1,765.67	3.34%
<b>2、无限售流通股</b>	<b>36,322.42</b>	<b>68.79%</b>
其中：福成投资	10,047.36	19.03%
福生投资	-	-
李福成	-	-
李高生	-	-
<b>总股本</b>	<b>52,800.33</b>	<b>100.00%</b>

### 三、最近三年的控股权变动情况

李福成和李高生父子为本公司实际控制人，福成投资为本公司控股股东，最近三年均未发生变化。

### 四、最近三年的重大资产重组情况

2013年6月，经本公司2013年第一次临时股东大会审议批准，公司拟通过向特定对象发行股份方式，购买福生投资、滕再生、和辉创投、燕高投资、蒙润投资持有的福成餐饮100%股权以及李福成、李高生持有的福成食品100%股权。2013年11月26日，中国证监会下发了该次重组的核准文件（证监许可[2013]1478号）。

该次交易已于2013年12月实施完毕，具体情况可以参见本公司于2013年12月14日在巨潮资讯网上披露的相关公告。该次交易完成后，上市公司直接持

福成餐饮 100% 股权、福成食品 100% 股权，公司股本增加至 406,156,370 股。

## 五、公司主营业务发展情况及财务指标

### （一）公司主营业务情况

公司的主营业务为禽畜养殖、屠宰、加工及冷藏，肉制品、乳制品、速冻食品的加工、销售以及餐饮服务业务。2013 年福成五丰全年实现营业总收入 102,667.31 万元，营业利润 9,479.02 万元，利润总额 11,820.62 万元，归属于母公司所有者净利润 9,076.92 万元，基本每股收益 0.22 元。最近两年及一期，福成五丰按照行业和产品分类的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月		2013 年		2012 年	
	主营业 务收入	收入占比	主营业 务收入	收入占比	主营业 务收入	收入占 比
<b>分行业</b>						
畜牧业	29,126.18	57.80%	58,119.53	57.70%	53,865.88	56.82%
餐饮业	21,264.94	42.20%	42,614.24	42.30%	40,942.66	43.18%
<b>合计</b>	<b>50,391.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>100,733.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>94,808.54</b>	<b>100.00%</b>
<b>分产品</b>						
1.活牛	35.1	0.07%	84.35	0.08%	1,123.03	1.18%
2.牛肉	8,426.88	16.72%	19,245.17	19.10%	24,721.08	26.07%
3.羊肉	625.71	1.24%	1,783.62	1.77%	2,222.29	2.34%
4.肉制品	9,560.09	18.97%	17,652.94	17.52%	11,270.99	11.89%
5.牛奶	3,672.11	7.29%	5,899.45	5.86%	3,832.36	4.04%
6.小牛	46.96	0.09%	94.50	0.09%	43.55	0.05%
7.乳制品	168.40	0.33%	704.67	0.70%	460.00	0.49%
8.速食品	6,590.92	13.08%	12,654.82	12.56%	10,192.58	10.75%
9.餐饮服务	21,264.94	42.20%	42,614.24	42.30%	40,942.66	43.18%
<b>合 计</b>	<b>50,391.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>100,733.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>94,808.54</b>	<b>100.00%</b>

### （二）公司主要财务指标

公司最近两年及一期的资产负债情况如下：

单位：万元

项 目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31
资产总计	116,008.48	116,212.18	108,804.24
负债总计	24,606.48	27,448.39	27,391.67
所有者权益合计	91,401.99	88,763.79	81,412.57
归属于上市公司股东的所有者权益	91,195.10	88,550.10	81,184.86

公司最近两年及一期的盈利情况如下：

单位：万元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
营业收入	50,410.65	102,667.31	96,942.36
利润总额	3,348.67	11,820.62	7,302.87
归属于上市公司股东的净利润	2,645.00	9,076.92	5,834.28

公司最近两年及一期合并报表的现金流量如下：

单位：万元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
经营活动现金流量净额	6,297.97	6,545.85	8,627.89
投资活动现金流量净额	-4,839.53	-5,844.91	-16,846.07
筹资活动现金流量净额	445.62	-2,217.36	-606.65

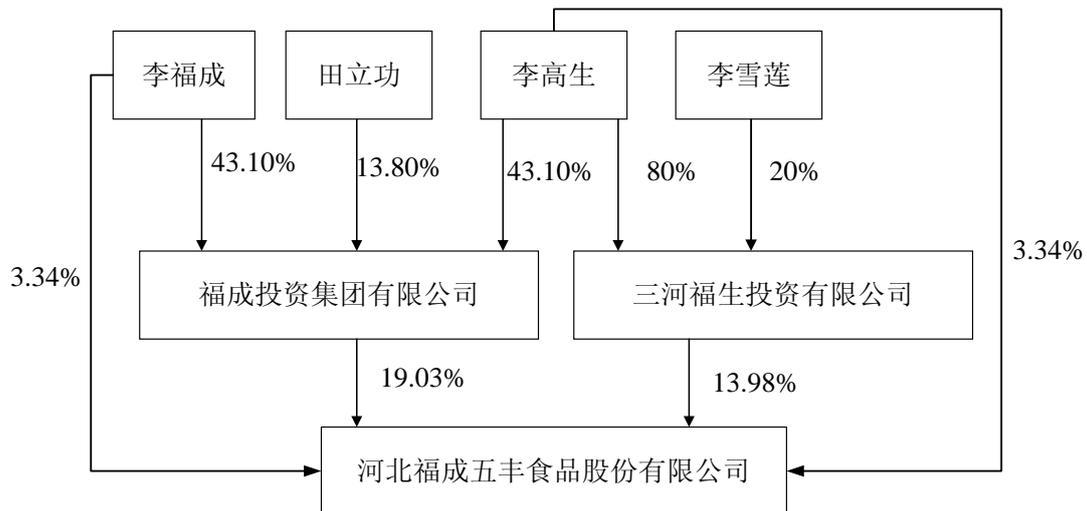
本公司最近两年及一期的主要财务指标如下：

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
基本每股收益（元/股）	0.07	0.22	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.06	0.18	0.12
加权平均净资产收益率（%）	2.94	10.70	7.74
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.70	8.63	6.53

## 六、公司控股股东及实际控制人情况

### （一）控股股东及实际控制人

截至本报告书出具日，李福成、李高生父子为本公司实际控制人，福成投资为本公司控股股东。李福成、李高生、福成投资、福生投资为一致行动人，合计持有本公司 39.69% 股份。



注：李福成、李高生为父子关系；李高生、李雪莲为夫妻关系；2013年3月1日，李福成、李高生、福成投资、福生投资已经签署了《关于一致行动关系的声明》，为一致行动人。

### （二）控股股东概况

公司名称：福成投资集团有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：三河市燕郊开发区

主要办公地点：三河市燕郊开发区

法定代表人：李福成

注册资本：58,000 万元

营业执照注册号：131082000001790

税务登记证号码：131082789846213

经营范围：农牧业综合开发投资；城镇村建设、改造与投资开发；以及其他

项目的投资；资产收购（法律、法规禁止的除外）。

### （三）实际控制人及福生投资概况

本公司实际控制人为李福成和李高生父子，李福成、李高生、福成投资、福生投资为一致行动人。

#### 1、李福成基本情况

姓名	李福成
性别	男
国籍	中国
身份证号码	1310821946*****
住所	河北省三河市燕郊开发区大街福成御苑
通讯地址	河北省三河市燕郊开发区大街福成御苑
通讯方式	0316-3311261
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

#### 2、李高生基本情况

姓名	李高生
性别	男
国籍	中国
身份证号码	1310821970*****
住所	河北省三河市燕郊开发区大街福成御苑
通讯地址	河北省三河市燕郊开发区大街福成御苑
通讯方式	010-61590016
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

#### 3、福生投资概况

公司名称：三河福生投资有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：三河市燕郊开发区

主要办公地点：三河市燕郊开发区迎宾路西侧

法定代表人：李高生

注册资本：3,000 万元

营业执照注册号：131082000017424

税务登记证号码：冀廊国税三河字 131082681374218 号

冀廊地税三河字 131082681374218 号

经营范围：企业资金管理、收购，以自有资产进行项目投资（国家限定、禁止投资的除外）。

## 第三节 交易对方情况

### 一、本次交易对方概况

本次交易，公司拟向福成投资发行股份购买其持有的宝塔陵园 100% 股权。截至本报告书出具之日，福成投资持有宝塔陵园出资额 50,000 万元，持股比例 100%。

### 二、交易对方基本情况

#### （一）福成投资基本情况

公司名称：福成投资集团有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：三河市燕郊开发区

主要办公地点：三河市燕郊开发区

法定代表人：李福成

注册资本：58,000 万元

营业执照注册号：131082000001790

税务登记证号码：131082789846213

经营范围：农牧业综合开发投资；城镇村建设、改造与投资开发；以及其他项目的投资；资产收购（法律、法规禁止的除外）。

#### （二）福成投资历史沿革

##### 1、2006 年 6 月福成投资成立

福成投资于 2006 年 6 月由福成集团出资设立，企业名称为三河福成新农村建设投资开发有限公司，注册资本为 2 亿元，实收资本 2 亿元，出资方式为货币出资，法定代表人为李福成。

2006 年 6 月 30 日，三河诚成会计师事务所有限公司对本次出资进行了验证，

并出具了三诚会验[2006]第 213 号《验资报告》，验明福成投资已经收到福成集团缴纳的注册资本 2 亿元。

2006 年 6 月 30 日，福成投资办理完毕工商登记手续。

福成投资设立时股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
福成集团	20,000	100%
<b>合计</b>	<b>20,000</b>	<b>100%</b>

## 2、2007 年 5 月第一次股权转让

2007 年 5 月 8 日，福成集团与李高起、李福成、李高生签订了《股权转让协议》，约定福成集团将持有的福成投资 100% 的股权转让给李高起、李福成、李高生三人。同日，福成投资股东会作出决议，同意上述股权转让事宜。

2007 年 5 月 14 日，福成投资就本次股权转让办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让后，福成投资的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
李高起	7,200	36%
李福成	6,800	34%
李高生	6,000	30%
<b>合计</b>	<b>20,000</b>	<b>100%</b>

## 3、2007 年 9 月公司名称及经营范围变更

2007 年 9 月 27 日，福成投资办理了工商变更登记手续，名称由“三河福成新农村建设投资开发有限公司”变更为“三河福成投资有限公司”；经营范围由“农牧业综合开发投资；城镇村建设、改造与投资开发；以及其他建设项目的投资”变更为“农牧业综合开发投资；城镇村建设、改造与投资开发；以及其他建设项目的投资；资产收购”。

## 4、2008 年 6 月第一次增资及第二次股权转让

2008年3月，福成集团与福成投资签订并购合同，由福成投资并购福成集团，李福成、李高生、李高起以福成集团净资产对福成投资增资30,000万元，增资完成后福成投资注册资本变为50,000万元。

2008年4月5日，三河诚成会计事务有限公司对福成集团所有资产进行了评估，出具了三诚会评字[2008]第31号《资产评估报告》，福成集团净资产评估值为83,332.1760万元。

2008年4月10日，三河诚成会计事务有限公司对本次增资进行了验证，并出具了三诚会验[2008]第120号《验资报告》，验明福成投资已经收到认缴的注册资本30,000万元。

2008年4月李福成、李高生、李高起签订了《股权转让协议》，约定李高生将其持有的福成投资5%的股份无偿转移给李福成，李高起将其持有的福成投资11%的股份无偿转移给李福成。

2008年6月5日，福成投资就本次增资及股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。

本次增资及股权转让完成后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
李福成	25,000	50%
李高起	12,500	25%
李高生	12,500	25%
<b>合计</b>	<b>50,000</b>	<b>100%</b>

### 5、2008年6月经营范围及住所变更

2008年6月，福成投资办理了工商变更登记手续，经营范围由“农牧业综合开发投资；城镇村建设、改造与投资开发；以及其他建设项目的投资开发；资产收购”变更为“农牧业综合开发投资；城镇村建设、改造与投资；以及其他项目的投资；资产收购”；住所由“三河市燕郊开发区农行办事处北侧”变更为“三河市燕郊开发区”。

## 6、2008年12月第三次股权转让

2008年12月8日，李高起与李高生签订了《股权转让协议》，约定李高起将其持有的福成投资25%的股份无偿转让给李高生。2008年12月9日福成投资股东会做出决议，同意上述股权转让事宜。

2008年12月26日，福成投资就本次股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让后，福成投资的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
李福成	25,000	50%
李高生	25,000	50%
合计	<b>50,000</b>	<b>100%</b>

## 7、2009年5月第二次增资

2009年5月20日，福成投资与田立功签订了《投资入股协议书》，约定田立功以货币资金8,000万元入股福成投资，入股后福成投资注册资本增至58,000万元。同日，福成投资股东会作出决议，同意上述股权转让事宜。

2009年5月25日，三河诚成会计事务所有限公司对本次增资进行了验证，并出具了三诚会验字[2009]第143号《验资报告》，验明福成投资已经收到认缴的注册资本8,000万元。

2009年5月31日，福成投资就本次增资事项办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让后，福成投资的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
李福成	25,000	43.1%
李高生	25,000	43.1%
田立功	8,000	13.8%
合计	<b>58,000</b>	<b>100%</b>

## 8、2013年12月公司名称变更

2013年12月3日，福成投资办理了工商变更登记手续，名称由“三河福成投资有限公司”变更为“福成投资集团有限公司”。

### （三）福成投资主要业务发展状况

福成投资主要经营范围为农牧业综合开发投资，城镇村建设、改造与投资开发，以及其他项目的投资、资产收购。

### （四）福成投资及其一致行动人控制的下属子公司情况

截至本报告书出具日，福成投资及其一致行动人控制的下属子公司情况具体如下：

公司名称	注册资本	注册地址	持股比例	经营范围
河北福成五丰食品股份有限公司	52,800.32万元	河北省三河市燕郊经济技术开发区	福成投资持股 19.03%	批发兼零售预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）（食品流通许可证有效期至2016年7月17日）；商品的进出口业务（国家限定或禁止的商品除外）；禽畜养殖（限分支机构经营）；禽畜（牛）屠宰、加工及冷藏（限分支机构经营）；加工肉制品、速冻食品、糕点、饮料、乳制品、方便食品、调味料（限分支机构经营，具体经营范围按工业产品生产许可证核对的项目经营）；有机肥料的生产（限分支机构经营）
河北福成房地产开发有限公司	14,050万元	三河市燕郊开发区京哈路北	福成投资持股 93.59%，福成大酒店持股 6.41%	房地产开发、销售。（凭资质证施工销售）；二手房屋信息咨询；家政服务（不含托教及高层保洁）；家装设计
福成国际大酒店有限公司	50,000万元	三河市燕郊经济技术开发区102国道北侧	福成投资持股 100%	许可经营范围：特大型餐馆（含凉菜；含裱花蛋糕；含生食海产品）（卫生许可证有效期至2015年7月1日），宾馆，桑拿浴，浴室，足浴，室内游泳馆，卡拉OK歌厅，体育馆（卫生许可证有效期至2016年7月12日），酒（酒类商品零售许可证有效期至2015年5月13日） 一般经营项目：无

三河福成商贸有限公司	19,871.60万元	三河市燕郊开发区燕昌路东侧	福成房地产持股 34.41%，福成投资持股 65.09%，李雪莲持股 0.25%	卷烟（烟草专卖零售许可证有效期至 2013 年 12 月 31 日）、蔬菜、水果、花卉、日用百货、家居饰品、针织、鞋帽、服装、箱包、文体用品；五金、家用电器、摄影器材、手机及配件、钟表及修理、灯饰、黄金珠宝首饰及加工、工艺礼品、洗衣、化妆品、计生用品、出租柜台；婚纱摄影、玉器及加工；钢筋、水泥及建筑材料
三河福成酿酒有限公司	800 万元	三河市高楼镇兴隆庄村	福成投资持股 90%，李旭持股 10%	白酒酿造、销售（全国工业产品生产许可证有效期至 2016 年 8 月 4 日）
三河灵山宝塔陵园有限公司	50,000 万元	三河市黄土庄镇灵山	福成投资持股 100%	灵墓灵塔开发、销售；出租灵位；骨灰寄存；祭拜服务及祭祀用品出租、销售（国家禁止经营的除外）；销售日用百货、工艺品，房地产信息咨询
三河市福宏建筑设备租赁有限公司	100 万元	三河市燕郊开发区北外环路南侧、翟各庄北侧	福成投资持股 100%	许可经营项目：无；一般经营项目：建筑工程机械暨设备租赁（不含国家禁限项目）
三河市泊利科技小额贷款有限公司	5,000 万元	三河市燕郊开发区燕顺路东侧	福成投资持股 20%，李旭持股 10%	向高新技术企业、战略新兴产业、农户、个体工商户、和小企业发放小额贷款。（法律法规和政策禁止的除外，限于在三河经济技术开发区及三河市范围内经营）
三河市隆瑞农副产品物流有限公司	40,000 万元	三河市高楼镇高庙村	福成投资持股 100%	农副产品的经销、配送、仓储、包装、搬运装卸以及相关的物流信息咨询服务
三河市润成小额贷款有限公司	10,000 万元	三河市燕郊开发区食品城	福成投资持股 20%	许可经营项目：以企业自有资金向农户、个体工商户、小企业发放小额贷款（法律法规和政策禁止的除外，限于三河市范围内经营）；一般经营项目：无
三河市兴隆运输有限公司	1200 万元	三河市燕郊开发区 102 国道北侧	福成投资持股 96.67%	汽车普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2014 年 12 月 24 日）；工程机械作业
三河市隆盛物业服务服务有限公司	1080 万元	三河市燕郊开发区行宫大街北侧	福成投资持股 99.63%	经营范围：住宅区物业管理、家政服务；销售：五金电器、民用建材、装饰材料、日用百货。

三河市惠安物业服务服务有限公司	50 万元	三河市燕郊燕灵路西侧上上城第二季	福成投资持股 100%	许可经营项目：无；一般经营项目：物业服务（凭资质证经营）；家政服务（不含高层保洁及托教）
三河市多福园物业服务服务有限公司	50 万元	三河市燕郊燕顺路东侧上上城第三季	福成投资持股 100%	许可经营项目：无；一般经营项目：物业服务；家政服务（不含高层保洁及托教）
三河福盛物业服务服务有限公司	50 万元	三河市燕郊行宫东大街南侧上上城四期	福成投资持股 100%	许可经营项目：无；一般经营项目：物业服务（凭资质证经营）；家政服务（不含高层保洁及托教）
三河福兴物业服务服务有限公司	50 万元	三河市燕郊海油大街南侧上上城五期	福成投资持股 100%	许可经营项目：无；一般经营项目：物业服务（凭资质证经营）；家政服务（不含高层保洁及托教）
三河隆福物业服务服务有限公司	50 万元	三河市燕郊海油大街南侧上上城五期	福成投资持股 100%	许可经营项目：无；一般经营项目：物业服务（凭资质证经营）；家政服务（不含高层保洁及托教）
三河市福旺矿业石材有限公司	800 万元	三河市段甲岭镇皇叔院	福成投资持股 54.87%，	矿山开采、石料加工及销售（采矿许可证有效期至 2014 年 8 月 28 日）
三河市永兴水泥制品有限公司	4,000 万元	三河市高楼镇高庙村	福成投资持股 80%，李高起持股 20%	制作销售：水泥排水管、方砖、钢筋混凝土预制件；生产、加工；混凝土（凭许可证经营）；工程机械作业；汽车租赁；汽车普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2017 年 7 月 19 日）
三河市泰德建筑设备有限公司	100 万元	三河市燕郊开发区燕昌路东侧	福成投资持股 100%	钢管及扣件销售及租赁
三河市恒泰永盛建筑设备有限公司	100 万元	三河市燕郊开发区燕高路东侧亚太大街南侧	福成投资持股 100%	建筑机械设备、塔吊及扣件销售及租赁
三河市恒安永旺建筑设备销售有限公司	100 万元	三河市燕郊开发区燕高路东侧亚太大街南侧	福成投资持股 100%	模版销售及租赁

河北联福房地产开发有限公司	20,000 万元	三河市燕郊冶金路口西侧	福成房地产持股 100%	经营范围：房地产开发、销售；房地产信息咨询。
三河金鼎典当有限责任公司	8,000 万元	三河市燕郊开发区	福成房地产持股 42%，李高生持股 24.38%	许可经营项目：动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产（外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外）抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务（有效期至 2014 年 11 月 17 日）。一般经营项目：无
三河市福英投资有限公司	10,902.8 万元	三河市燕郊开发区行宫大街北侧福成五期 68 号	福成房地产持股 54.14%，李高起持股 22.93%，李高生持股 22.93%	以自有资产进行股权、债券、黄金及房地产项目投资
三河福生投资有限公司	3,000 万元	三河市燕郊开发区迎宾路西侧	李高生持股 80%，李雪莲持股 20%	许可经营项目：无；一般经营项目：企业资产管理、收购，以自有资产进行项目投资（国家限定、禁止投资的除外）
三河市泰德房地产开发有限公司	5,000 万元	河北省廊坊市三河市燕郊开发区燕昌路东侧	福成房地产持股 100%	房地产开发销售
三河市利思机械制造有限公司	3 万元	三河市燕郊镇京哈公路南侧	李雪莲持股 90%，李旭持股 10%	许可经营项目：变压吸附气体分离设备生产、销售。一般经营项目：无
三河市润旭房地产开发有限公司	2,000 万元	三河市燕郊镇京哈公路南小胡庄中	福成房地产持股 50%，李旭持股 45%，李雪莲持股 5%	房地产开发、销售
三河市福成隆泰水泥有限公司	8,000 万元	三河市高楼镇高庙村东	李福成持股 68.5%	生产、销售：水泥、矿粉、熟料及水泥制品，物料装卸
福成肥牛	5,000 万	三河市燕郊	福成五丰	餐饮管理；蔬菜种植；以自有资产

餐饮管理 有限公司	元	开发区汉王 路东侧、亚 泰大街南侧 1#综合楼	持股 100%	向餐饮业进行投资。以下由分支机 构经营：火锅调味料制造；零售烟； 零售定型包装酒水、饮料；火锅， 烧烤，烤肉，中餐（含冷拼）；住 宿服务，会议服务
三河市福 成都市食 品有限公 司	15,000 万 元	三河市高楼 镇高庙村东	福成五丰 持股 100%	销售预包装食品（食品流通许可证 有效期至 2015 年 3 月 25 日）
三河市隆 泰达餐饮 配送有限 公司	500 万元	三河市燕郊 开发区亚泰 大街 4 号	福成餐饮 持股 100%	批发预包装食品（有效期至 2016 年 6 月 6 日）；配送服务
呼和浩特 市润成餐 饮配送有 限公司	860 万元	呼和浩特市 金川开发区 金四路南侧	福成餐饮 持股 65.12%	餐馆机械设备配送（上述经营范围 中，国家法律、法规规定应经专项 审批的，未获审批前不得从事生产 经营活动）

### （五）福成投资最近三年主要财务数据

#### 1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
资产总额	1,101,417.52	1,025,590.24	437,393.66
负债总额	429,901.62	436,116.34	93,935.45
所有者权益合计	671,515.90	589,473.90	343,458.21

注：上述数据为合并口径，均经三河诚成会计师事务所有限公司审计。

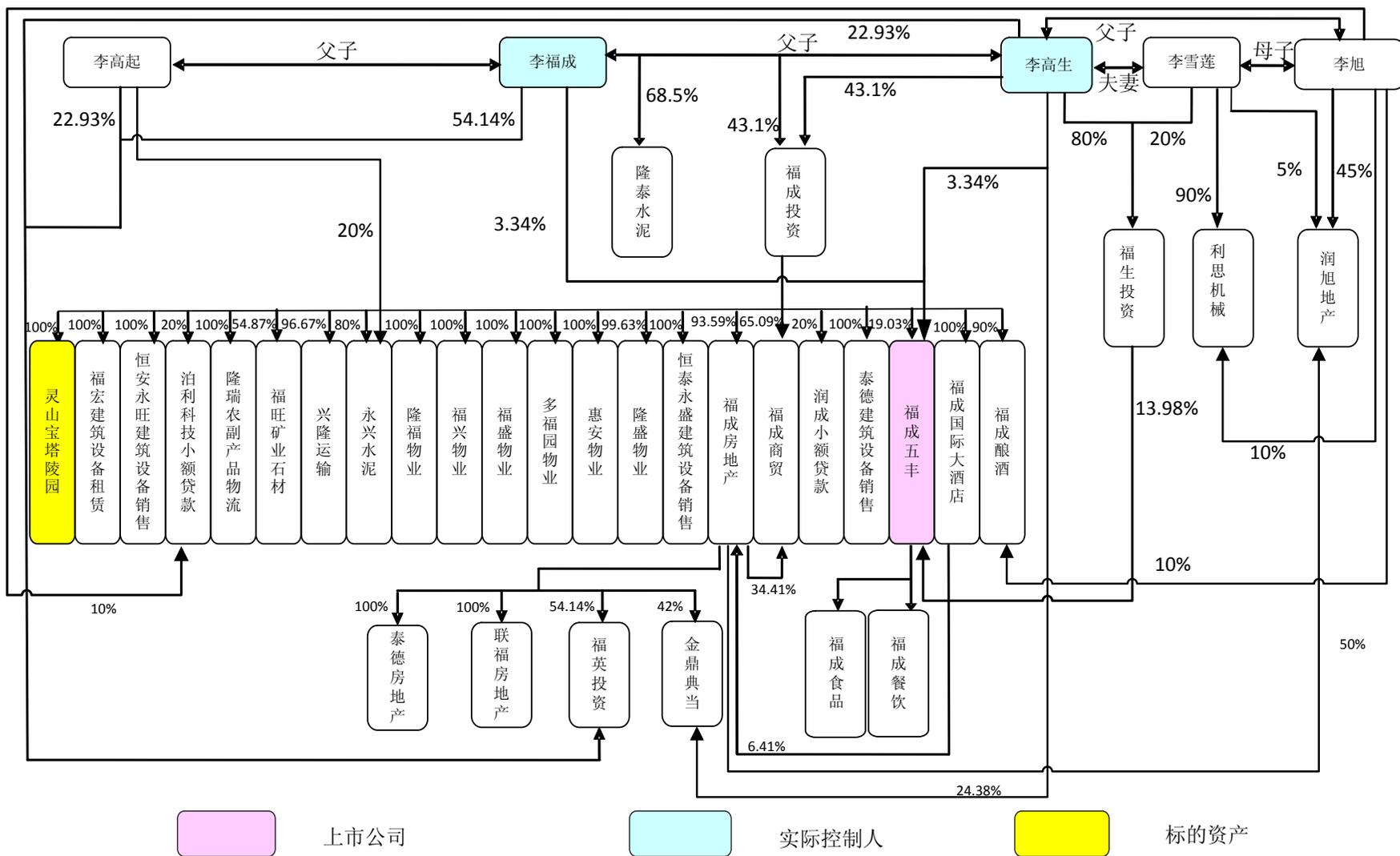
#### 2、简要利润表

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	474,347.61	379,564.47	152,700.16
利润总额	80,298.78	242,471.22	15,285.50
净利润	59,498.00	216,851.09	11,453.52

注：上述数据为合并口径，均经三河诚成会计师事务所有限公司审计。

### （六）福成投资的产权结构及股权控制关系



### （七）关联关系及推荐董事或高级管理人员情况

本次交易前，福成投资为上市公司的控股股东，双方存在关联关系。

截至本报告书出具日，福成投资的股东李高生担任本公司的董事长。除此之外，不存在向本公司推荐董事或高级管理人员的情形。

### （八）福成投资及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或仲裁情况

截至本报告书出具日，福成投资及其主要管理人员最近五年内未受到与证券市场有关的行政处罚，未受到刑事处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

## 第四节 交易标的情况

本次重大资产重组，本公司拟向福成投资发行股份购买其持有的宝塔陵园100%股权。宝塔陵园为本次交易的标的资产。本次交易以2014年6月30日为审计评估基准日。

### 一、交易标的基本情况

#### （一）宝塔陵园基本情况

名称：三河灵山宝塔陵园有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

住所：三河市黄土庄镇灵山

注册资本：50,000 万元人民币

法定代表人：李高生

营业执照注册号：131082100001240

税务登记证号：冀廊地税三河字 131082109318848 号

成立时间：1997 年 10 月 14 日

经营范围：灵墓灵塔开发、销售；出租灵位；骨灰寄存；祭拜服务及祭祀用品出租、销售（国家禁止经营的除外），销售日用百货、工艺品，房地产信息咨询。

#### （二）宝塔陵园设立及历史沿革

##### 1、1997 年 10 月宝塔陵园设立

1995 年 5 月 10 日，河北省民政厅向廊坊市民政局出具《关于同意兴建三河市灵泉公墓的批复》（民函[1995]7 号），同意三河市殡葬管理所兴建经营性骨灰安葬公墓。

1997 年 8 月 26 日，河北省三河市民政局与北京天宝福园房地产咨询有限责

任公司签订《灵泉福园有限公司合同》，约定双方合作开发灵泉福园建设项目。北京天宝福园房地产咨询有限责任公司以现金方式出资 350 万元，三河市灵泉公墓管理处以土地使用权作价出资 150 万元，共同设立三河市灵泉福园有限责任公司。

1997 年 10 月 13 日，廊坊市审计集团事务所出具了《验资报告》（廊审集三事验 B 字[1997]第 13 号），验明北京天宝福园房地产咨询有限责任公司出资的 350 万元现金已经缴足；三河市灵泉公墓管理处用作出资的土地使用权权证正在办理当中。目前上述用于出资的土地已移交给宝塔陵园，权属证书亦已办理至宝塔陵园名下。

1997 年 10 月 14 日，三河市灵泉福园有限责任公司取得三河市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（三企登注册号 10931884—8）。

宝塔陵园设立时出资情况如下：

单位：万元

序号	出资人	出资额	出资比例
1	北京天宝福园房地产咨询开发有限公司	350.00	70%
2	三河市灵泉公墓管理处	150.00	30%
合计		<b>500.00</b>	<b>100%</b>

### 关于宝塔陵园设立时国有土地使用权出资未履行国资评估程序对本次重组的影响

宝塔陵园 1997 年设立时以土地使用权出资 150 万元，占注册资本总额的 30%。当时适用的《中华人民共和国公司法》（1993 年版）规定“对作为出资的实物、工业产权、非专利技术或者土地使用权，必须进行评估作价，核实财产，不得高估或者低估作价”。当时适用的《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日实施）规定“国有资产占有单位有下列情形之一的，应当进行资产评估：（一）资产拍卖、转让；（二）企业兼并、出售、联营、股份经营；（三）……”。经核查，宝塔陵园设立时用于出资的土地使用权未履行国有资产评估程序。

根据上述规定，当时土地使用权作价出资事项未履行评估程序不符合相关法

律法规的要求。

2014年6月23日，宝塔陵园取得三河市人民政府的《证明》，三河市人民政府对于上述三河市灵泉公墓管理处的国有土地使用权作价、出资行为及持股比例予以确认。

此外，根据1995年9月三河市灵泉公墓管理处与三河市土地管理局签署的《用地补办出让合同书》，上述地块的土地出让金为136.51万元，2年后作价150万元出资亦较为合理。宝塔陵园设立时各股东出资方式及出资比例为双方协商确认后的结果，不存在高估或低估作价的情况。

综上，上述土地使用权出资虽然未履行国资评估程序，但出资行为已经完成，宝塔陵园顺利完成了工商注册登记并取得工商主管机关认可，土地已实际移交给宝塔陵园并办理了权属变更登记，该出资行为及价值亦已得到相关政府的确认，不存在争议。因此，上述出资瑕疵不会影响标的公司设立及股权结构的真实、有效，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为：上述出资瑕疵不会影响宝塔陵园设立及股权结构的真实、有效，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

## **2、1999年更名为三河市灵泉灵塔公墓**

1999年1月12日，三河市灵泉福园有限责任公司召开股东会，一致决议通过将公司性质由有限责任公司变更为股份合作制企业，公司名称由原“三河市灵泉福园有限责任公司”变更为“三河市灵泉灵塔公墓”。

1999年4月13日，河北省民政厅出具《关于同意兴建三河市灵泉灵塔公墓的批复》（民事函[1999]4号），同意三河市民政局和北京灵泉福园房地产咨询有限责任公司（由“北京天宝福园房地产咨询有限责任公司”更名）（在原灵泉公墓内）建立骨灰公墓——灵泉灵塔公墓，对1995年河北省民政厅同意兴建灵泉公墓的批复宣布作废。同日，河北省民政厅出具《关于同意为三河市灵泉灵塔公墓办理公墓经营许可证的批复》（民事函[1999]5号），同意为三河市灵泉灵塔公墓办理公墓经营许可证。

1999年4月19日，廊坊市民政局出具《廊坊市民政局关于同意兴建三河市灵泉灵塔公墓的批复》（廊民[1999]12号），同意三河市民政局与北京灵泉福园房地产咨询有限责任公司合作兴建灵泉灵塔经营性骨灰安葬公墓。

1999年1月17日，三河市灵泉灵塔公墓就本次名称变更等办理了工商登记变更手续并取得了新《企业法人营业执照》（注册号1310821400045）。

### **3、2003年更名为三河灵泉灵塔公墓**

2003年7月1日，三河市灵泉灵塔公墓股东会决议，企业名称由三河市灵泉灵塔公墓变更为三河灵泉灵塔公墓。

2003年7月6日，三河市民政局向三河市工商局出具文件，证明经三河市民政局三河灵泉灵塔公墓工作领导小组2003年7月5日研究决定，同意三河市灵泉灵塔公墓名称变更。

2003年7月6日，三河灵泉灵塔公墓就本次名称变更办理完毕工商登记变更手续并获发新的《企业法人营业执照》。

### **4、2008年第一次股权转让、公司名称变更**

2008年10月9日，河北省民政厅出具《准予变更行政许可决定书》（冀民许准字[2008]90号），同意三河灵泉灵塔公墓名称变更为三河福寿缘艺术陵园有限公司，同时公司性质由股份合作制变更为有限责任公司。

2008年10月22日，三河灵泉灵塔公墓召开股东会，决议将北京庆隆祥信息咨询有限公司（由“北京灵泉福园房地产咨询有限责任公司”更名，以下简称“庆隆祥”）出资额350万元转让给杜江；将三河市灵泉公墓管理处出资额中的125万元转让给杜江，25万元转让给王月明。当日，股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2008年11月13日，三河福寿缘艺术陵园有限公司就上述事项办理完毕工商登记变更手续并获发新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

单位：万元

序号	出资人	出资额	出资比例
1	杜江	475.00	95%
2	王月明	25.00	5%
合计		<b>500.00</b>	<b>100%</b>

### (1) 关于本次股权转让过程中的国资转让程序问题

根据《企业国有产权转让管理暂行办法》的规定，国有产权转让需进行评估并采取公开进场方式交易。但经核查，2008 年股权转让中三河市灵泉公墓管理处所转让国有产权未履行上述程序，不符合《企业国有产权转让管理暂行办法》的规定。

2014 年 6 月 23 日，宝塔陵园取得三河市人民政府《证明》，“2008 年 11 月，三河市灵泉公墓管理处将所持宝塔陵园 25% 的股权转让给自然人杜江，将所持宝塔陵园 5% 的股权转让给自然人王月明；上述股权转让已经于 2008 年 11 月经三河市工商行政管理局核准登记并换发了《企业法人营业执照》，虽然未履行国有产权进场交易及资产评估程序，但本府认为并不存在造成国有资产流失等问题，本市政府现对于上述股权转让的有效性予以确认”。

综上，宝塔陵园该次股权转让时存在未履行国有产权转让程序的情形，但相关有权机关已对上述转让情形进行了追认，上述转让已完成并办理了工商变更登记，至今不存在争议和纠纷。因此，上述情形不会对宝塔陵园股权的稳定性和真实性产生实质性影响，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为：上述情形不会对宝塔陵园股权的稳定性和真实性产生实质性影响，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

### (2) 关于庆隆祥被吊销营业执照后股权转让的主体资格、潜在法律风险及应对措施

2002 年 9 月庆隆祥被北京市密云区工商局核准吊销《企业法人营业执照》，至今尚未完成注销。2008 年 10 月庆隆祥将其持有的宝塔陵园 70% 股权转让给杜江。

根据最高人民法院对辽宁省高级人民法院法经（2002）24号答复函，吊销企业法人营业执照，是工商行政管理机关依据国家工商行政法规对违法的企业法人作出的一种行政处罚。企业法人被吊销营业执照后，应当依法进行清算，清算程序结束并办理工商注销登记后，该企业法人才归于消灭。而庆隆祥至今尚未办理工商注销登记，因此，庆隆祥的企业法人资格尚未消灭。

根据《公司法》的规定，有限责任公司被吊销营业执照属于公司解散事由，公司解散后应成立清算组进行清算。有限责任公司的清算组由股东组成。

2008年10月庆隆祥转让宝塔陵园股权时的股东为王国发和陈庆昌二人。根据王国发、陈庆昌以及杜江等相关当事人出具的证明及对其的访谈，其确认2008年10月22日庆隆祥与杜江签订的《股权转让协议》系其各方真实意思表示，所转让股权不存在权属纠纷和争议，庆隆祥的一切债权债务亦不会涉及本次股权转让的效力。

为了防止上述潜在风险对本次交易造成影响，2014年11月，福成投资出具承诺“本公司向河北福成五丰食品股份有限公司（以下简称“上市公司”）转让的三河灵山宝塔陵园有限公司100%股权不存在权属瑕疵，亦不存在争议或潜在纠纷。若因股权瑕疵、争议或潜在纠纷事项给上市公司造成的任何损失，本公司将在损失发生之日起30日内以等值现金补偿给上市公司。”

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为：庆隆祥在转让宝塔陵园股权时虽已被吊销营业执照，但企业法人资格尚未消灭，相关有权人员已对上述转让情形进行了追认，上述转让已完成并办理了工商变更登记，至今不存在争议和纠纷，且宝塔陵园股东已承诺承担上述瑕疵可能给福成五丰造成的损失，因此上述情形不会对宝塔陵园股权的稳定性和真实性产生实质性影响，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

## **5、2010年第二次股权转让及第一次增资**

根据《三河市人民政府市长办公室会议纪要》，2009年7月30日福成投资以3亿元收购三河福寿缘艺术陵园有限公司全部股权，其中2.6亿元用于偿还历史性债务，本次交易过程中产生的相关税费由市政府协调解决。2009年7月30

日杜江出具《收条》，确认收到了 4000 万元股权转让款，该收条由三河市民政局予以鉴证；2009 年 10 月 30 日三河福寿缘艺术陵园有限公司出具《收条》，确认收到了用于偿还债务的 2.6 亿元股权转让款，该收条由三河市民政局予以鉴证，且出具了“福成投资不承担三河福寿缘艺术陵园有限公司全部债权债务”的鉴证意见。

2010 年 2 月 8 日，三河市人民政府对三河市民政局出具《关于三河福寿缘艺术陵园有限公司变更名称、股东、法定代表人的请示》的批复（[2010]6 号），“同意三河福寿缘艺术陵园有限公司更名为三河灵山宝塔陵园有限公司；原股东杜江、王月明变更为三河福成投资有限公司；原法定代表人杜江变更为李福成”。

2010 年 2 月 23 日，三河福寿缘艺术陵园有限公司股东会决议同意将杜江和王月明所持公司股权全部转让给福成投资。当日，股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2010 年 2 月 24 日，河北省民政厅出具《准予行政许可决定书》（冀民许准字[2010]第 62 号），同意“三河福寿缘艺术陵园有限公司变更名称为三河灵山宝塔陵园有限公司、变更股东为三河福成投资有限公司、变更法定代表人为李福成”。

2010 年 2 月 24 日，新股东福成投资作出股东决定，将公司注册资本由 500 万元增加至 2,000 万元。

2010 年 3 月 2 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具三诚会验（2010）第 058 号《验资报告》，验明新增现金出资 1,500 万元已经缴实。

2010 年 3 月 4 日，宝塔陵园就上述事项办理完毕工商登记变更手续并获发新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让及增资后，公司股权结构如下：

单位：万元

序号	出资人	出资额	出资比例
1	福成投资	2,000.00	100%

合计	2,000.00	100%
----	----------	------

(1) 本次股权转让中，宝塔陵园历史性债务情况如下：

### 1) 历史性债务形成原因

宝塔陵园自 1997 年成立至 2001 年委托没有经营资质的咨询公司进行销售，上述咨询公司以格位可以转让获利等进行欺骗性宣传，误导购买者以投资方式购买格位。承诺期满后，由于格位增值期望落空，造成了群众上访等较坏社会影响。为了维持社会稳定，国务院专门发文督促河北省政府做好格位款项的清偿返还工作。

根据《三河市人民政府市长办公会议纪要》，为了筹措资金、有效解决宝塔陵园的历史遗留问题，经协调，福成投资以 3 亿元收购宝塔陵园 100% 股权（其中股权转让金 4,000 万元），相关款项全部用于返还骨灰格位购买本金和支付股权转让金。

### 2) 历史性债务的清偿情况

福成投资将上述股权转让款 2.6 亿元（股权转让金 4,000 万元支付给股东）汇入由三河市民政局监管的专户，并由三河市民政局等政府部门牵头，负责偿还工作。2008 年-2012 年通过 5 次登报公告的方式分批偿还。2012 年 12 月 18 日为偿还的最后申报期限。在骨灰格位款偿还过程中，除福成投资提供 2.6 亿元外，剩余资金由政府部门筹措。

通过调取民政局留存的骨灰格位还款明细资料并经整理统计，宝塔陵园历史上出售格位总数 51,573 个，确认应返还款项总金额 3.19 亿元。经过 2009 年、2010 年集中清偿，截至目前宝塔陵园已经还款 3.05 亿元，对应格位数量 49,026 个，尚未偿还金额 1,448.34 万元，对应格位数量 2,547 个。

### 3) 历史性债务对本次交易的影响

根据 2008 年 7 月国务院文件对如何解决宝塔陵园历史遗留问题的处理建议，“购买 4 个以下格位的一般可以视为自用，购买者未提出返还本金要求的，可以不返还本金”。对于尚未要求偿还本金的购买者，宝塔陵园将其视为认购格位自

用，并为其预留格位，视同已经销售。

在对宝塔陵园 100% 股权评估时，上述格位均未纳入未来可销售的数量范围。

为了更好的保护上市公司利益，避免未来出现格位清偿导致上市公司损失的情形，福成投资出具了承诺，“若有因历史经营中的格位买卖事宜有请求退款事宜者，应由宝塔陵园承担的返还款由本公司承担。本公司清偿返还款后，将不会再就此向宝塔陵园主张任何债权”。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为：宝塔陵园历史性债务已经基本清偿完毕，对于未提出偿还要的格位购买者，宝塔陵园根据国务院处理建议，为其预留了格位，不存在潜在法律风险。本次交易评估未将该部分格位纳入未来可销售范围内，且福成投资出具了相关承诺，不会对本次交易产生实质性不利影响。

## **(2) 福成投资受让标的资产股权所履行的程序完备性及潜在法律风险**

### **1) 福成投资受让宝塔陵园股权的历史背景**

宝塔陵园自 1997 年成立至 2001 年委托没有经营资质的咨询公司进行销售，上述咨询公司以格位可以转让获利等进行欺骗性宣传，误导购买者以投资方式购买格位。承诺期满后，由于格位增值期望落空，造成了群众上访等较坏社会影响。为了维持社会稳定，2008 年 7 月国务院专门发文督促河北省政府做好格位款项的清偿返还工作。

根据《三河市人民政府市长办公室会议纪要》，为有效解决宝塔陵园历史遗留问题，经市政府协调，2009 年 7 月 30 日福成投资以 3 亿元收购宝塔陵园全部股权，其中 2.6 亿元用于偿还历史性债务。根据相关各方出具且由三河市民政局鉴证的《收条》，福成投资已于 2009 年 10 月 30 日支付完毕上述 3 亿元收购款项。

考虑到福成投资受让宝塔陵园特殊的历史背景，为了加快解决历史遗留问题，在市政府的协调下，福成投资先行支付了收购款项。福成投资在支付完毕收购款项后，按照规定履行了经营性公墓股东、法人、名称变更的许可程序，履行了必要的内部决策及工商变更程序。

## 2) 宝塔陵园按照当时有效的变更经营性公墓行政许可事项的规定履行了法定程序

### ①河北省民政厅关于经营性公墓股东变更需要履行的法定程序

2008年4月河北省民政厅颁发了《关于印发〈河北省建设经营性公墓行政许可程序（试行）〉的通知》（冀民[2018]31号），对经营性公墓的行政许可事项变更进行了明确的规定。经营性公墓变更名称、法定代表人、投资主体、单位性质等需要由变更单位向县级民政部门提出公墓变更申请，逐级上报民政厅进行许可。

### ②宝塔陵园变更经营性公墓行政许可事项的程序履行情况

2010年2月5日，三河市民政局下发《三河市民政局关于三河福寿缘艺术陵园有限公司变更名称、股东、法定代表人的请示》（三民[2010]15号），同意宝塔陵园更名为“三河灵山宝塔陵园有限公司”，股东变更为福成投资，注册资本变更为2,000万元。

2010年2月8日，三河市人民政府对三河市民政局出具《关于三河福寿缘艺术陵园有限公司变更名称、股东、法定代表人的请示》的批复（[2010]6号），“同意三河福寿缘艺术陵园有限公司更名为三河灵山宝塔陵园有限公司；原股东杜江、王月明变更为三河福成投资有限公司；原法定代表人杜江变更为李福成”。

2010年2月24日，河北省民政厅出具《准予行政许可决定书》（冀民许准字[2010]第62号），“你单位于2010年2月5日通过三河市民政局向本行政机关提出的申请，经审查，符合法律规定的条件”，同意“三河福寿缘艺术陵园有限公司变更名称为三河灵山宝塔陵园有限公司、变更股东为三河福成投资有限公司、变更法定代表人为李福成”。

### 3) 宝塔陵园履行了必要的内部决策程序及工商变更程序

2010年2月23日，宝塔陵园股东会作出决议，同意杜江和王月明将其所持有的宝塔陵园全部股权转让给福成投资。

2010年2月23日，福成投资与杜江、王月明签署《股权转让协议》，杜江、

王月明将其持有的宝塔陵园 100%股权转让给福成投资。

2010 年 3 月 4 日，宝塔陵园就本次变更办理了工商变更登记手续并换发《企业法人营业执照》，成为福成投资全资子公司。

综上，福成投资受让宝塔陵园股权获得了必要的有权机关的批准并已履行工商变更登记程序等法律程序。

#### 4) 法律争议及潜在法律风险

2014 年 7 月 8 日，三河市工商局出具证明，宝塔陵园自 2011 年 1 月 1 日以来至今遵守工商行政管理法律、法规规定，不存在违反上述法律法规的情形，未因违反工商行政管理有关法律法规而受到行政处罚。

2014 年 7 月 22 日，三河市民政局出具证明，宝塔陵园自 2011 年 1 月 1 日至今遵守殡葬管理、公墓管理等方面法律、法规的规定，合法持续经营，不存在违反上述法律法规的情形，未因违反上述法律法规而受到行政处罚。

根据宝塔陵园确认及核查，截至本反馈答复出具之日，福成投资受让宝塔陵园全部股权事项从未发生法律纠纷，上述股权转让至今不存在潜在争议或法律纠纷。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为：福成投资受让宝塔陵园股权获得了必要的有权机关的批准并已履行工商变更登记程序等法律程序，上述股权转让至今不存在潜在争议或法律纠纷。

#### 6、2014 年第二次增资

2014 年 5 月 26 日，宝塔陵园股东决定，宝塔陵园注册资本由 2,000.00 万元增加至 50,000.00 万元，新增注册资本全部由福成投资以货币资金形式缴纳。

2014 年 6 月 19 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具《验资报告》（三诚会验[2014]第 064 号）验明，截至 2014 年 5 月 7 日，福成投资已缴纳第一期注册资本 13,000.00 万元，福成投资累计出资 15,000.00 万元。

2014 年 6 月 19 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具《验资报告》（三诚会验[2014]第 065 号）验明，截至 2014 年 5 月 10 日，福成投资已缴纳第二期

注册资本 12,000.00 万元，福成投资累计出资 27,000.00 万元。

2014 年 6 月 19 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具《验资报告》（三诚会验[2014]第 066 号）验明，截至 2014 年 5 月 13 日，福成投资已缴纳第三期注册资本 13,000.00 万元，福成投资累计出资 40,000.00 万元。

2014 年 6 月 19 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具《验资报告》（三诚会验[2014]第 067 号）验明，截至 2014 年 5 月 19 日，福成投资已缴纳第三期注册资本 10,000.00 万元，福成投资累计出资 50,000.00 万元。

2014 年 5 月 27 日，宝塔陵园就上述增资办理完毕工商登记变更手续并获发新的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

单位：万元

序号	出资人	出资额	出资比例
1	福成投资	50,000	100%
	合计	<b>50,000</b>	<b>100%</b>

本次增资的必要性情况如下：

**(1) 2010 年完成收购后，宝塔陵园建设资金一直由福成投资及其关联方提供**

2010 年 3 月福成投资收购宝塔陵园股权完成工商变更，宝塔陵园成为福成投资全资子公司。从 2010 年开始，宝塔陵园对园区进行了重新规划、设计，前期的土地平整、绿化景观、地下管道等基础性建设工程于 2013 年底基本完工。

福成投资在收购宝塔陵园时，宝塔陵园拥有的主要资产为土地及其地面附属建筑物，并无任何建设资金。福成投资从集团层面统一调配资金，用于宝塔陵园园区重新规划建设。宝塔陵园园区重新规划建设所需资金主要来源于两个方面：①福成投资垫付建设资金，福成投资将建设所需资金汇入宝塔陵园银行账户，由宝塔陵园根据工程进度支付建设工程款等支出；②福成投资及其关联公司以自有土地和房产为宝塔陵园银行借款提供抵押担保，从银行借款取得建设资金。截至

2013年12月31日，福成投资为宝塔陵园垫付建设资金9,218万元，宝塔陵园取得短期借款12,090万元。

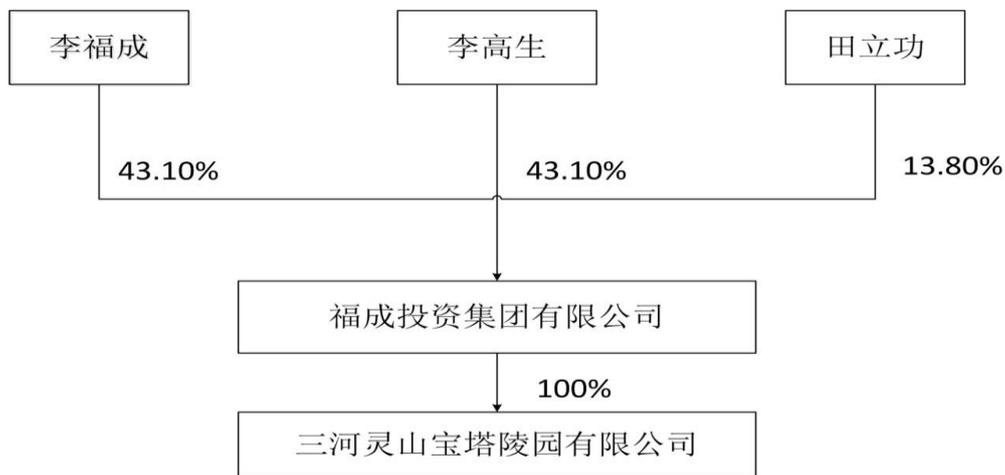
**(2) 为了彻底改善宝塔陵园资产负债结构，福成投资对其增资**

2013年12月31日，宝塔陵园的资产负债率为91%，其中净资产3,893.99万元、总负债38,757.06万元，总负债超过净资产金额34,863.07万元。宝塔陵园有大量即将到期的工程款及银行借款需要偿还，但自身并无资金偿还能力。为了彻底改善宝塔陵园的资产负债结构，福成投资于2014年5月对宝塔陵园注资4.8亿元。截至2014年6月30日增资完成后，宝塔陵园的资产负债率为21%。本次注资后，宝塔陵园的资产负债状况大为改善。宝塔陵园在收到4.8亿元的增资后，偿还了江苏泓建集团有限公司工程款1.3亿元，偿还三河市润成小额贷款有限公司短期借款2,100万元，偿还福成投资垫付建设资金9,218万元。

综上，福成投资本次增资彻底改善了宝塔陵园的资产负债结构，为宝塔陵园未来的独立有序发展提供了资金支撑，具有必要性。

**(三) 宝塔陵园的产权和控制关系**

截至本报告书出具日，宝塔陵园股权结构图如下：



宝塔陵园的控股股东为福成投资，实际控制人为李福成、李高生。福成投资情况详见“第三节 交易对方情况”之“二、交易对方基本情况”。李福成、李高生具体情况详见“第二节 上市公司基本情况”之“六、公司控股股东及实际控制人情况”之“(三) 实际控制人及福生投资概况”。

#### （四）交易标的的经营资质

##### 1、目前拥有的经营资质

2012年6月30日，宝塔陵园取得河北省民政厅颁发的《公墓经营许可证》，主要信息如下表：

资质名称	资质证书号	发证机关	证载主要内容					
			开业时间	有效期限	公墓性质	活动区域	占地面积	墓址
公墓经营许可证	冀墓证字第内合13号	河北省民政厅	2003年7月5日	2012年6月30日至2016年6月30日	国内合作	三河市	540亩	三河市黄土庄镇大唐回村

注：上述《公墓经营许可证》的占地面积包含三国用（2010）第241号、三国用（2010）第242号两块国有土地及荒山

##### 2、《公墓经营许可证》的扩证

（1）经与河北省民政厅沟通，宝塔陵园待原有证载土地基本使用完毕后，申请《公墓经营许可证》的扩证工作

目前宝塔陵园持有省民政厅颁发的《公墓经营许可证》（冀墓证字第内合13号），证载占地面积伍佰肆拾亩（540亩）。2010年宝塔陵园通过出让的方式获得三国用（2010）第159号、三国用（2010）第160号两块墓葬用地的土地使用权，该两块土地用于墓地经营，尚需进行《公墓经营许可证》的扩证工作。宝塔陵园拥有的土地及《公墓经营许可证》证载占地面积的具体情况如下：

《公墓经营许可证》证载面积	地块证号	面积(亩)	证载或批复用途	有效期
540亩	三国用（2010）242号	54.61	墓葬用地	2010年8月-2045年9月
	三国用（2010）241号	121.74	墓葬用地	2010年8月-2051年6月
	三河市政府确认函	359 <sup>3</sup>	绿化及墓葬	1997年9月-2047

<sup>3</sup> 三河市政府确认函批复面积240,000平方米(359亩)，240,000平方米实际折合359.99亩

			用地	年 9 月
尚需扩证的面积	三国用（2010）159 号	84.19	墓葬用地	2010 年 5 月-2060 年 5 月
尚需扩证的面积	三国用（2010）160 号	144.72	墓葬用地	2010 年 5 月-2060 年 5 月

经与河北省民政厅沟通，经营性公墓只能在其经营许可证证载面积基本使用完毕后，才可按相关规定申报新增土地的扩证事项。宝塔陵园《公墓经营许可证》证载面积的 540 亩土地，根据目前的使用规模和销售进度，预计 2025 年才可基本使用完毕，提前十年以上办理扩证事项为时尚早。宝塔陵园可以在原有公墓经营许可证证载面积基本使用完毕后，按照相关规定向河北省民政厅申报上述两块新增土地的扩建事项。

## **（2）宝塔陵园符合《公墓经营许可证》扩展申请的基本条件，扩展申请不存在已知的法律障碍**

根据河北省民政厅网上办事大厅关于“建设经营性公墓审批办事指南”，占地面积的扩建许可程序同新建公墓，申请表使用扩建和迁建的申请表，需要分为筹备建设经营性公墓、建设经营性公墓、经营性公墓开业三个阶段进行申请。具体申报材料如下：

### **1) 筹备建设经营性公墓**

筹备建设经营性公墓阶段，需要申报的材料包括：①公墓筹备建设申请书；②公墓筹备建设申请表；③公墓建设可行性研究报告；④建墓单位的法人资格证明文件和法定代表人身份证明及单位任用书；⑤县级民政局同意建墓单位筹备建设公墓的请示；⑥县级人民政府同意建墓单位建设公墓的批文；⑦设区市民政局同意建墓单位筹备建设公墓的请示；⑧法律、法规规定的其他材料。

筹备建设阶段无重要实质性条件，只需取得相关主管部门的行政许可即可。

### **2) 建设经营性公墓**

建设经营性公墓阶段，需要申报的材料包括：①公墓建设申请书；②公墓建设申请表；③建设资金来源证明；④省民政厅同意筹备建设公墓的行政许可决定书；⑤县级民政局同意建墓单位建设公墓的请示；⑥规划部门的建设规划书；⑦

发改委的立项书；⑧设区市民政局同意建墓单位建设公墓的请示；⑨法律、法规规定的其他资料。

建设经营性公墓阶段，基本条件包括资金来源、取得墓葬用途性质的土地、规划部门的建设规划证、发改委的立项书。宝塔陵园收回福成投资占款后资金充裕，建造墓穴的资金来源为自有资金，不存在资金障碍。宝塔陵园已经取得三国用（2010）第 159 号、三国用（2010）第 160 号两块土地，土地用途均为殡葬用地，且已经取得三河市发展改革局的固定资产投资项目核准证和三河市城乡规划局发放的建设用地规划许可证书。

宝塔陵园满足建设经营性公墓阶段的基本申报条件。

### 3) 经营性公墓开业

经营性公墓开业阶段，需要申报的材料包括：①开业申请书；②公墓开业申请表；③公墓建设情况报告；④公墓总体平面图及墓位分布图；⑤公墓总体外观照片；⑥省民政厅同意建设公墓的行政许可决定书；⑦县级民政局同意公墓开业的请示；⑧设区市民政局同意公墓开业的请示；⑨法律、法规规定的其他资料。

经营性公墓开业阶段无重要实质性条件，只需取得相关主管部门的行政许可即可。

综上，宝塔陵园目前已经具备了申请《公墓经营许可证》扩展的资金、土地、规划证、发改部门核准证等基本条件。待原有《公墓经营许可证》证载土地面积基本使用完毕后，宝塔陵园将按照相关规定向河北省民政厅申报上述两块新增土地的扩建事项。根据河北省民政厅网上办事大厅关于“建设经营性公墓审批办事指南”，公墓经营许可证的扩展需提交的资料中不存在宝塔陵园已知明确无法取得的文件，因此扩展申请不存在已知的法律障碍。

#### （3）福成投资及其控股股东李福成、李高生出具了承诺

为了充分保护上市公司利益，福成投资出具承诺，“若原有证载面积基本使用完毕，且宝塔陵园不能按照相关规定完成扩证工作而造成损失的，本公司将在宝塔陵园损失发生之日起 10 日内，以等值现金对宝塔陵园进行补偿。”

福成投资控股股东李福成、李高生出具补充承诺，“若宝塔陵园原有证载面积基本使用完毕后不能按照相关规定完成扩证工作而造成损失，且福成投资不能按照相关承诺进行补偿的，本人对福成投资应承担的补偿义务承担连带补偿责任”。

本公司独立财务顾问、法律顾问认为：根据河北省民政厅网上办事大厅关于“建设经营性公墓审批办事指南”，公墓经营许可证的扩展需提交的资料中不存在宝塔陵园已知明确无法取得的文件，因此扩展申请不存在已知的法律障碍。待原证载面积使用完毕后将按规定申报扩建工作，为保护上市公司利益，福成投资及其控股股东李福成、李高生出具了相关承诺，上述扩证事宜不会对本次重组造成重大不利影响。

### （五）宝塔陵园的主要财务数据及指标

#### 1、宝塔陵园主要数据

单位：万元

项目	2014.12.31	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	60,421.58	67,920.42	42,651.04	40,553.92
负债总额	2,485.03	14,589.55	38,757.06	36,434.04
所有者权益	57,936.55	53,330.86	3,893.99	4,119.88
项目	2014 年度	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
营业收入	12,351.18	3,562.44	2,187.68	660.66
营业成本	2,026.19	690.60	460.98	116.98
净利润	6,042.56	1,436.88	-225.89	-660.57
经营活动现金流量净额	-15,844.53	-42,529.61	-3,485.87	-1,628.24
投资活动现金流量净额	-159.82	-336.36	-1,583.93	-1,425.14
筹资活动现金流量净额	35,284.15	45,449.91	6,057.29	2,676.60
现金及现金等价物净增加额	19,279.79	2,583.95	987.49	-376.78

## 2、宝塔陵园主要财务指标

项 目	2014 年度 /2014.12.31	2014 年 1-6 月 /2014.6.30	2013 年度 /2013.12.31	2012 年度 /2012.12.31
流动比率	22.52	4.21	0.93	0.95
速动比率	8.61	1.87	0.03	0.05
资产负债率	4.11%	21.48%	90.87%	89.84%
应收账款周转率	-	-	-	-
存货周转率	0.06	0.02	0.01	0.01
总资产周转率	0.24	0.06	0.05	0.02

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债；
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计；
- 4、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额；
- 5、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；
- 6、总资产周转率=营业收入 / 总资产平均余额

福成投资在 2010 年收购宝塔陵园时，宝塔陵园账面并无建设资金，其建设资金主要系福成投资为其垫付或为其担保取得借款。后为了彻底解决其持续性经营的资金问题，福成投资于 2014 年上半年对其增资，宝塔陵园偿还了欠款。因此，2012 年、2013 年宝塔陵园的资产负债率很高，流动比率、速动比率很低；但 2014 年资产负债率大幅下降，流动比率、速动比率大幅提高。

2012 年、2013 年宝塔陵园处于建设期，对外销售很少，2013 年底宝塔陵园的园区基础性建设基本完成，并于 2014 年正式推盘、加大市场推广力度，营业收入在 2014 年大幅增长。因此，2012 年、2013 年宝塔陵园的存货周转率、总资产周转率很低，2014 年上述指标大幅提高。

宝塔陵园墓位销售及相关殡葬服务不存在赊销的情况，因此无法计算应收账款周转率。

## （六）股权转让的前置条件

宝塔陵园为法人独资的一人有限责任公司，福成投资持有宝塔陵园 100% 的股权，福成投资转让股权的行为无需取得其他股东的同意。宝塔陵园《公司章程》中未对股东转让股权做出其他限制性规定。

## （七）宝塔陵园最近三年的资产评估、交易、增资或改制情况

### 1、最近三年资产评估值的差异与分析

除本次重大资产重组评估外，最近三年，宝塔陵园未进行其他评估。

### 2、最近三年股权交易价格的差异与分析

除本次重大资产重组涉及股权转让外，最近三年，宝塔陵园的股东均为福成投资，未发生股东转让股权的行为。

### 3、最近三年增资作价的差异与分析

2014 年 5 月 26 日，福成投资作出股东决定，宝塔陵园注册资本由 2,000.00 万元增加至 50,000 万元，每 1 元注册资本作价 1 元。

以上增资，每 1 元新增注册资本作价 1 元，全部由宝塔陵园唯一股东福成投资认缴。福成投资的增资行为，以改善宝塔陵园的资产负债结构，提升宝塔陵园的盈利能力为目的。

### 4、最近三年改制情况

最近三年，宝塔陵园一直为有限责任公司（法人独资），未发生改制。

## 二、标的资产的评估结果

### （一）标的资产评估概述

截至评估基准日 2014 年 6 月 30 日，宝塔陵园经审计净资产账面价值为 53,330.86 万元。根据中同华出具的中同华评报字（2014）第 431 号《资产评估报告书》的评估结果，本次评估采用收益法、资产基础法两种方式对标的资产进行评估。其中收益法评估价值为 150,000.00 万元，资产基础法评估价值为 146,186.90 万元。

单位：万元

标的资产	账面净资产	评估方法	评估值	评估增值	评估增值率
宝塔陵园 100%股权	53,330.86	收益法	150,000.00	99,669.14	181.26%
		资产基础法	146,186.90	92,856.04	174.11%

本次评估以收益法的评估值 150,000.00 万元作为标的资产价值的评估结果，比经审计的账面净资产增值 99,669.14 万元，增值率为 181.26%。

## （二）对标的资产评估方法的选择及其合理性分析

### 1、评估方法

进行企业价值评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法，上述三种评估方法的特点如下：

（1）企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的前提是：①被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；③被评估对象预期获利年限可以预测。

（2）企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的前提是：①存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；②公开市场上有可比的交易案例。

（3）企业价值评估中的资产基础法（又称“成本法”），是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提条件是：①被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；②能够确定被评估对象具有预期获利潜力；③具备可利用的历史资料。

### 2、评估方法的选择及其合理性分析

宝塔陵园主要从事墓地服务业务，具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，目前盈利情况较好，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。宝塔陵园具备应用资产基础法和收益法进行评估的前提条件，因此本次采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

### （三）收益法评估说明

#### 1、评估假设

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提：

（1）本次评估以持续经营为前提。持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，销售墓位，提供殡葬服务，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（2）本次评估仅考虑目前获得的墓葬用地所建墓穴和格位的销售，并未考虑企业有可能获得的新增墓葬用地生产的墓穴和格位。

（3）本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

（4）本次评估基于现有的国家法律、法规、税收政策以及金融政策，不考虑评估基准日后不可预测的重大变化。

（5）本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

（6）本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机等。

（7）本次评估未来收益预测，未考虑由于外汇市场的变化和波动的影响。

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

(9) 本次评估基于墓园按以下顺序销售土地地块上墓穴的假设：

销售顺序	地块号	土地证号	土地面积（亩）
第一批次	一号地	三国用（2010）242 号	54.61
	二号地	三国用（2010）241 号	121.74
第二批次	三号地	市政府确认函	359
第三批次	四号地	三国用（2010）159 号	84.19
	五号地	三国用（2010）160 号	144.72

(10) 本次评估假设，宝塔陵园公墓经营许可证到期后能够续期，上述四、五号地在证载土地基本用完后能够顺利扩证。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 2、收益法评估方法介绍

收益法，是指被评估资产组在产权持有者现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值来估算被评估资产组的可回收价值的评估思路。

本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = P - D + \sum C_i$$

式中：E 为评估对象价值，D 为评估对象的付息债务价值， $\sum C_i$  为被评估企业基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值，P 为被评估企业的经营性资产价值：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：R<sub>i</sub> 为被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)，

R<sub>i</sub> = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出，

n 评估对象的未来预测期，r 为折现率(WACC)，加权平均资本成本：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

### 3、营业收入预测

#### (1) 历史年度营业收入

宝塔陵园主要从事墓穴、骨灰格位的销售，墓位管理，殡葬服务等业务。报告期内，宝塔陵园主要业务收入具体如下：

单位：万元

业务类型	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	业务收入	占比	业务收入	占比	业务收入	占比
墓位销售	3,446.62	96.75%	2,134.94	97.59%	640.72	96.98%
殡葬服务	113.16	3.18%	49.85	2.28%	19.10	2.89%
墓位管理	2.65	0.07%	2.89	0.13%	0.84	0.13%
<b>合计</b>	<b>3,562.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,187.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>660.66</b>	<b>100.00%</b>

从上表中可以看出宝塔陵园的主要收入来源于墓位销售收入，收入占比为96%以上，其次为服务收入和管理费收入。

#### (2) 未来年度营业收入预测

宝塔陵园主营业务收入来源于三项业务：一是墓位及骨灰格位销售收入，二是殡葬服务收入，三是墓位管理费收入。截至2014年6月30日，宝塔陵园墓位及骨灰格位的规划及销售数量具体如下：

项目	规划数量	已销售数量	尚可销售数量
1、规划墓区面积(平方米)	117,874.17	4,532.20	113,341.97
2、骨灰格位(个)	45,130	3,220	41,910
其中：单格位	13,228	1,913	11,315
双格位	31,902	1,307	30,595

宝塔陵园已经建成31,902个双骨灰格位，13,228个单骨灰格位，总计可容纳77,032个骨灰盒，骨灰格位预测收入以上述格位数量为依据。

宝塔陵园总规划用地面积765.25亩(510,170.90平方米)，扣除道路面积、绿化

面积、建筑物占地面积后，规划墓区面积117,874.17平米，墓穴预测收入以上述可售墓区面积为依据。

### 1) 墓位及格位销售收入预测

宝塔陵园位于河北三河市黄土庄镇，距离北京市中心直线距离50公里，天津市90公里，河北廊坊市55公里，唐山市95公里，均在墓园的有效辐射区域内。墓位及骨灰格位的销售收入的预测思路如下：

①根据墓园推广力度及销售趋势，预计出每年标准墓位销售面积及骨灰格位的销售量；

②以每种墓穴及格位目前的销售单价，根据市场情况，预测出每种墓穴未来的销售价格；

③根据销售面积及销售单价得出墓位及骨灰格位的销售收入。

### 2) 墓位管理费及殡葬服务收入预测

墓位管理费收入，根据当年墓位销售收入的10%（总墓位管理费）在20年内平均年摊销量确定；20年第一次使用到期后，墓位管理费收入按当初墓位所售收入的10%续缴管理费，分20年摊销。根据宝塔陵园制定的销售规划，为吸引客户，2014年至2016年企业对销售的墓穴免收管理费。

殡葬服务收入，以2013年、2014年上半年单位面积墓位服务费收入均值为基础，根据当年售出墓位数量，乘以单位面积墓位服务费均价得出。

### (3) 主营业务收入预测表

宝塔陵园历史及预测主营业务收入数据具体如下表：

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年 1-6月	2014年 7-12月	2015年	2016年	2017年
销售收入	660.66	2,187.66	3,562.43	8,798.15	18,220.14	21,369.95	24,917.53
增长率	-	231.13%	465.01%		47.41%	17.29%	16.60%
项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年

销售收入	30,298.13	37,200.45	40,734.93	43,076.42	44,522.96	46,012.9	47,547.54
增长率	21.59%	22.78%	9.50%	5.75%	3.36%	3.35%	3.34%
项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
销售收入	46,516.55	44,949.03	46,423.31	47,941.82	49,505.89	51,978.80	
增长率	-2.17%	-3.37%	3.28%	3.27%	3.26%	5.00%	

目前宝塔陵园仍处于市场推广阶段，随着市场推广的持续性投入以及客户认可度的不断提升，未来墓位销售量及销售收入将会较快增长。2014年6月、7月宝塔陵园分别实现营业收入1,353.20万元、1,556.47万元（未经审计），假若按照2014年7月份的收入水平测算，2014年、2015年实现上述预测收入不存在障碍。2018年、2019年宝塔陵园销售收入增长率高于以前年度的主要原因系2018年开始部分销售荒山墓穴，2019年全部销售荒山墓穴，荒山墓穴建造成本及售价均高于平地墓穴，导致在墓穴销售量保持稳定的前提下销售收入增长幅度高于以前年度。2020年-2024年宝塔陵园销售收入增长幅度逐渐回落，并保持较为平稳。2025年、2026年宝塔陵园销售收入增长率为负的主要原因系2025年开始部分销售扩证后土地墓穴、2026年全部销售扩证后土地墓穴，平地墓穴建造成本及售价均低于荒山墓穴，导致在墓穴销售量保持稳定的前提下销售收入增长率为负。2027年-2030年宝塔陵园销售收入增长幅度保持平稳。

#### 4、营业成本预测

营业成本主要分为固定成本和变动成本。

##### （1）固定成本

固定成本主要是营业人员的人工费和陵园维护费。营业人员人工费包括营业人员工资及人工附加费。人员工资的预测主要根据宝塔陵园劳动人事部门提供的未来年度职工人数、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测，未来年度平均工资水平每年按以6%的比例增长预测。社会保险费及公积金在未来年度内按照宝塔陵园所在地社会保险有关条例中社会保险和公积金比例及基数规定进行预测。

根据宝塔陵园的规划，陵园维护费2014年下半年按150万元预测，以后年

度，按每年 5% 的增长比例逐年递增。

## (2) 变动成本

变动成本包括建造墓位的直接成本以及开发成本公共部分摊销。建造墓位的直接成本包括墓位垫层建造费用及墓位墓碑、栏杆装饰费用。其中，墓位垫层由宝塔陵园自行施工完成；墓位建造、安装墓碑等装饰性费用，由墓园承包给专门的墓碑供应商完成。这两项费用，基准日根据市场建造价格确定，未来预测年度，按一年上涨一定比例预测。

对于荒山上建造的墓穴，由于山地高度差造成施工不便，成本比在平地上建墓会有一定程度的增加，根据宝塔陵园提供的数据，已经完成开山台阶的墓位直接成本按 1.2 倍的倍加系数进行调整，对未完成开山台阶的墓位直接成本按 1.5 倍的倍加系数进行调整。

开发成本公共部分的摊销，即营业用土地的出让金、平整土地、墓园公共设施等部分的摊销。这部分按墓园规划设计总量，平均摊销。

已建墓位直接成本摊销，是已建成墓位（存货）发生的开发成本的摊销，这部分按已建成墓穴面积，进行摊销。这部分墓位销售时，摊销计入相应成本。

## (3) 营业成本预测表

宝塔陵园历史及预测主营业务成本具体如下表：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年 1-6 月	2014 年 7-12 月	2015 年	2016 年	2017 年
主营成本	116.98	460.98	690.60	1,754.40	3,451.44	3,876.62	4,250.52
营业成本率	17.71%	21.07%	19.78%		18.94%	18.14%	17.06%
项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
主营成本	5,772.46	7,739.04	8,198.86	8,891.20	9,319.45	10,949.02	11,576.99
营业成本率	19.05%	20.80%	20.13%	20.64%	20.93%	23.80%	24.35%
项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
主营成本	9,789.29	6,203.05	6,343.38	6,488.55	6,638.72	6,923.30	

营业成本率	21.04%	13.80%	13.66%	13.53%	13.41%	13.32%	
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--

2018 年以前宝塔陵园营业成本率保持相对平稳。2018 年-2025 年宝塔陵园营业成本率高于以前年度的主要原因系该期间销售荒山墓穴，荒山墓穴成本高于平地墓穴，导致营业成本率较高。2026 年-2030 年宝塔陵园营业成本率明显低于以前年度的主要原因系 2014 年以前园区的基础性建设投入较大，该部分开发支出以整个园区的规划墓区面积进行分摊，在墓穴销售后结转成本，上述分摊的固定成本不会随着未来墓穴价格的上涨而变动，导致未来销售墓穴的营业成本率会相对较低。

## 5、营业税金及附加预测

宝塔陵园主要需缴纳营业税、城市维护建设税和教育附加及地方教育附加费。其中，销售收入按应税收入的 5% 税率计算营业税，按实际缴纳的流转税的 5% 计缴城市维护建设税，按实际缴纳的流转税的 3% 和 2% 分别计缴教育费附加和地方教育费附加。

## 6、期间费用预测

### (1) 销售费用预测

销售费用主要包括销售人员的工资及工资附加费（含社会保险费、住房公积金、职工福利费、工会经费、教育经费等）、办公费、差旅招待费、广告费、水电费、房租、车辆使用费等。

销售人员人工费包括销售员工资及人工附加费。人员工资的预测主要根据宝塔陵园劳动人事部门提供的销售人员未来年度职工人数、平均工资水平，同时考虑未来工资增长因素进行预测，未来年度平均工资水平每年按以 6% 的比例增长预测。社会保险费及公积金在未来年度内按照宝塔陵园所在地社会保险有关条例中社会保险和公积金比例及基数规定进行预测。职工福利费按照工资总额的 3% 预计，工会经费按照工资总额的 2% 预计，教育经费按照工资总额的 1.5% 预计。

广告费 2014 年下半年至 2020 年按销售收入的 3% 预测，2021 年至 2028 年

后按销售收入的 2.5% 预测。2029 年后按销售收入的 1% 预测。

办公费、水电费、车辆使用费等费用以 2014 年上半年人均消耗标准及该年度的销售人员数量，进行预测。房租为销售办公用地的租赁费用，通过人均办公租赁费乘以销售数量进行预测，办公场地租赁单价按年上涨 5% 考虑。

## (2) 管理费用预测

管理费用主要包括管理人员办公费、差旅招待费、低值易耗品摊销、水电费、管理人员的工资、工资附加费（社会保险费、住房公积金、职工福利费、工会经费、教育经费等）、会议费、交通费、取暖费、无形资产摊销、修理费、印花税、折旧费、咨询费等。

工资及工资附加费：人员工资的预测主要根据宝塔陵园劳动人事部门提供的未来年度职工管理人员数量、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测，未来年度平均工资水平每年按以 6% 的比例增长预测。社会保险费及公积金在未来年度内按照宝塔陵园所在地社会保险有关条例中社会保险和公积金比例及基数规定进行预测。职工福利费按照工资总额的 3% 预计，工会经费按照工资总额的 2% 预计，教育经费按照工资总额的 1.5% 预计。

办公费、差旅招待费、低值易耗品摊销、水电费、会议费、交通费、取暖费、修理费、招待费等的预测，以 2013 年管理人员费用水平为基础，按一定增长比例进行预测。

## (3) 财务费用预测

财务费用主要是银行手续费，该项费用根据历史数据，结合未来业务开展情况进行预测。

宝塔陵园历史及预测期间费用具体如下表：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年 1-6 月	2014 年 7-12 月	2015 年	2016 年	2017 年
销售费用	447.09	710.83	493.37	688.55	1,646.38	1,800.91	1,971.22
管理费用	720.21	693.10	359.47	442.37	890.89	1,006.16	1,101.67

财务费用	-0.10	426.51	386.34	121.38	3.00	3.00	3.00
期间费用率	176.67%	83.67%	20.16%		13.94%	13.15%	12.34%
<b>项目</b>	<b>2018年</b>	<b>2019年</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>	<b>2023年</b>	<b>2024年</b>
销售费用	2,205.41	2,557.63	2,740.62	2,672.49	2,786.88	2,591.79	2,700.95
管理费用	1,134.37	1,214.87	1,397.72	1,559.63	1,614.53	1,681.30	1,717.55
财务费用	3.00	3.00	3.00	5.00	5.00	5.00	5.00
期间费用率	11.03%	10.15%	10.17%	9.84%	9.90%	9.30%	9.30%
<b>项目</b>	<b>2025年</b>	<b>2026年</b>	<b>2027年</b>	<b>2028年</b>	<b>2029年</b>	<b>2030年</b>	<b>2031年</b>
销售费用	2,741.70	2,035.57	2,115.99	1,587.05	898.96	829.03	
管理费用	1,773.52	1,115.80	1,157.66	1,201.86	1,248.53	1,298.81	
财务费用	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
期间费用率	9.72%	7.02%	7.06%	5.83%	4.35%	4.10%	

2012年、2013年宝塔陵园主要进行园区基础性建设，尚未正式推盘，期间费用率水平明显偏高。2014年上半年正式推盘，全年期间费用率相对较高。2015年-2017年宝塔陵园期间费用率保持较为稳定。2018年开始销售荒山，荒山墓穴售价较高，销售收入增长幅度相对较大，导致期间费用率相对下降。2021年宝塔陵园已经进入稳定期，广告推广费用下降，导致期间费用率有所降低。2026年宝塔陵园原有《公墓经营许可证》证载面积上建造墓穴已经销售完毕，人员及广告投入需求下降，导致以后年度期间费用率进一步降低。

## 7、所得税预测

宝塔陵园应当按照应纳税所得额的25%缴纳企业所得税。

## 8、企业自由现金流的预测

企业自由现金流 = 净利润 + 利息支出 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 一年资本性支出 - 一年营运资金增加额

### (1) 净利润的预测

根据以上各收益指标的预测值，可以直接求得未来每年的净利润。

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税。

采用收益法评估的企业净利润预测具体情况如下表：



单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年1-6月	2014年7-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
一、主营业务收入	660.66	2,187.66	3,562.43	8,798.15	18,220.14	21,369.95	24,917.53	30,298.13	37,200.45	40,734.93
主营业务成本	116.98	460.98	690.60	1,754.40	3,451.44	3,876.62	4,250.52	5,772.46	7,739.04	8,198.86
营业税金及附加	37.00	121.79	195.81	483.90	1,002.11	1,175.35	1,370.46	1,666.40	2,046.02	2,240.42
销售费用	447.09	710.83	493.37	688.55	1,646.38	1,800.91	1,971.22	2,205.41	2,557.63	2,740.62
管理费用	720.21	693.10	359.47	442.37	890.89	1,006.16	1,101.67	1,134.37	1,214.87	1,397.72
财务费用	-0.10	426.51	386.34	121.38	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
资产减值损失	0.08	0.17	-0.05	-	-	-	-	-	-	-
二、主营业务利润	-660.59	-225.72	1,436.89	5,307.55	11,226.33	13,507.91	16,220.65	19,516.49	23,639.87	26,154.31
营业外收支净额	-	-0.24	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	-660.59	-225.96	1,436.89	5,307.55	11,226.33	13,507.91	16,220.65	19,516.49	23,639.87	26,154.31
减：所得税费用	-0.02	-0.04	0.01	1,326.89	2,806.58	3,376.98	4,055.16	4,879.12	5,909.97	6,538.58
四、净利润	-660.57	-225.92	1,436.88	3,980.66	8,419.75	10,130.93	12,165.49	14,637.37	17,729.90	19,615.73

续上表：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、主营业务收入	43,076.42	44,522.96	46,012.90	47,547.54	46,516.55	44,949.03	46,423.31	47,941.82	49,505.89	51,978.80
主营业务成本	8,891.20	9,319.45	10,949.02	11,576.99	9,789.29	6,203.05	6,343.38	6,488.55	6,638.72	6,923.30



项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业税金及附加	2,369.20	2,448.76	2,530.71	2,615.11	2,558.41	2,472.20	2,553.28	2,636.80	2,722.82	2,858.83
销售费用	2,672.49	2,786.88	2,591.79	2,700.95	2,741.70	2,035.57	2,115.99	1,587.05	898.96	829.03
管理费用	1,559.63	1,614.53	1,681.30	1,717.55	1,773.52	1,115.80	1,157.66	1,201.86	1,248.53	1,298.81
财务费用	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、主营业务利润	27,578.90	28,348.34	28,255.08	28,931.93	29,648.63	33,117.41	34,247.99	36,022.55	37,991.85	40,063.83
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	27,578.90	28,348.34	28,255.08	28,931.93	29,648.63	33,117.41	34,247.99	36,022.55	37,991.85	40,063.83
减：所得税费用	6,894.73	7,087.08	7,063.77	7,232.98	7,412.16	8,279.35	8,562.00	9,005.64	9,497.96	10,015.96
四、净利润	20,684.18	21,261.25	21,191.31	21,698.95	22,236.47	24,838.06	25,685.99	27,016.92	28,493.89	30,047.87



## (2) 折旧及摊销的预测

折旧根据宝塔陵园现行的会计政策进行测算，电子设备折旧年限为 5 年、车辆折旧年限为 10 年、机器设备折旧年限为 8 年。

## (3) 毛现金流的预测

毛现金流=净利润+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销

采用收益法评估的企业毛现金流的预测具体情况如下表：



单位：万元

项目	2014年 7-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
净利润	3,980.66	8,419.75	10,130.93	12,165.49	14,637.37	17,729.90	19,615.73	20,684.18	21,261.25
加：税后利息支出	89.91	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销	134.82	277.52	304.69	331.85	322.85	327.92	335.83	343.54	330.90
毛现金流	4,205.40	8,697.27	10,435.62	12,497.34	14,960.21	18,057.82	19,951.56	21,027.72	21,592.15
项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
净利润	21,191.31	21,698.95	22,236.47	24,838.06	25,685.99	27,016.92	28,493.89	30,047.87	
加：税后利息支出	-	-	-	-	-	-	-	-	
折旧摊销	326.26	328.82	329.57	329.57	329.57	329.57	329.57	330.57	
毛现金流	21,517.57	22,027.77	22,566.05	25,167.63	26,015.57	27,346.49	28,823.46	30,378.44	

#### **(4) 资本性支出预测**

资本性支出是为了保证企业生产经营可以持续发展的情况下，企业每年需要投入的资本性支出。对资本性支出的预测思路如下：

灵山宝塔陵园固定资产主要是维持墓园运营的机器设备、电子设备以及车辆。资本性支出的预测，首先，维持墓园绿化机器设备的更新支出，其次，考虑了墓园墓位销售数量增添后，车辆及电子设备的资本性支出。

#### **(5) 营运资金增加预测**

营运资金的预测，根据预测被评估企业未来付现成本以及年资金周转次数，同时考虑应收账款、存货和应付账款，预估年营运资金需求量。追加营运资金预测的计算公式为：

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

#### **(6) 收益期的预测**

根据宝塔陵园的企业性质，本次评估未来预测年期为无限年期。

#### **(7) 企业自由现金流量**

评估机构计算的净现金流如下表：



单位：万元

项目	2014年 7-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
经营现金流	4,205.40	8,697.27	10,435.62	12,497.34	14,960.21	18,057.82	19,951.56	21,027.72	21,592.15
减：资本性支出	45.00	90.00	1,090.00	90.00	90.00	90.00	90.00	110.00	90.00
营运资金增加/减少	2,471.53	-1,799.68	-1,918.80	-3,854.29	-1,792.39	-2,519.44	-1,811.04	-1,688.87	-1,028.73
净现金流	1,688.86	10,406.95	11,264.41	16,261.64	16,662.60	20,487.26	21,672.60	22,606.59	22,530.88
项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
经营现金流	21,517.57	22,027.77	22,566.05	25,167.63	26,015.57	27,346.49	28,823.46	30,378.44	
减：资本性支出	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	110.00	
营运资金增加/减少	-1,566.04	-2,982.65	-3,017.58	-1,697.34	-1,775.60	-1,847.10	-1,816.64	-1,947.53	
净现金流	22,993.61	24,920.42	25,493.63	26,774.97	27,701.16	29,103.59	30,550.10	32,215.97	

## 9、折现率的预测

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取社会服务业的对比公司，然后估算社会服务业平均系统性风险系数  $\beta$  (Levered Beta) 以及剔除杠杆系数的  $\beta$  (UnLevered Beta)，确定股权回报率；第二步，根据被评估单位目标资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

### (1) 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型 (Capital Asset Pricing Model or “CAPM”)。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中： $R_e$  为股权回报率； $R_f$  为无风险回报率； $\beta$  为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率； $R_s$  为公司特有风险超额回报率

#### ①确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

评估机构在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 10 年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。经评估机构测算，上述国债到期收益率的平均值 4.37% 将作为本次评估的无风险收益率。

#### ②确定股权风险收益率

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值作为本年算术或几何平均值来计算市场风险超额收益率 (ERP)。由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此采用几何平均值计算得到 ERP 更切合实际。由于本次评

估被评估标的资产的持续经营期超过 10 年，因此选择  $ERP = 6.27\%$  作为目前国内市场股权超额收益率  $ERP$  未来期望值比较合理。

### ③确定对比公司相对于股票市场风险系数 $\beta$ (Levered $\beta$ )

通过 Wind 资讯计算国内社会服务业 58 家上市公司，从 2009 年 6 月 30 日至 2014 年 6 月 30 日，近 60 期剔除财务杠杆的 Beta 系数，以算术平均值 0.4810，作为评估对象权益资本预期风险系数  $Unlevered\beta$  的估计值。

### ④确定被评估单位的资本结构比率

在确定被评估企业目标资本结构时，评估机构综合考虑被估企业的行业特征、被评估企业自身账面价值计算的资本结构，最终确定被评估企业目标资本结构。宝塔陵园未来企业的资本结构，债务比例按 0，股权比例为 100% 来预计。

### ⑤估算被评估单位在上述确定的资本结构比率下的 Levered $\beta$

将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位  $Levered\beta$ ：

$$Levered\beta = Unlevered\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

### ⑥ $\beta$ 系数的 Blume 修正

本次评估中采用布鲁姆调整法(Blume Adjustment)，对采用历史数据估算的  $\beta$  系数进行调整。

在实践中，Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： $\beta_a$  为调整后的  $\beta$  值， $\beta_h$  为历史  $\beta$  值。

### ⑦公司特有风险收益率 $R_s$

目前国际上将公司全部特有风险超额收益率进一步细化为公司规模溢价 (Size Premium)  $RP_s$  和特别风险溢价  $RP_u$ ，即：

$$R_s = RP_s \pm RP_u$$

公司规模溢价  $RP_s$  为公司规模大小所产生的溢价，主要针对小公司相对大公司而言，由于其规模较小，因此对于投资者而言其投资风险相对较高。评估师按超额收益率  $RP_s$  与总资产的自然对数和总资产报酬率  $ROA$  进行二元一次线性回归分析，得到如下结论：

$$RP_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \quad (R^2 = 93.14\%)$$

其中： $RP_s$ ：公司规模超额收益率；

$S$ ：公司总资产账面值（按亿元单位计算）；

$ROA$ ：总资产报酬率；

$\ln$ ：自然对数。

根据以上结论，以宝塔陵园评估基准日总资产报酬率和资产规模代入上述回归方程即可计算被评估企业的规模超额收益率  $RP_s=2.76\%$ 。

以上公式计算的超额收益率仅仅是被评估企业规模因素形成的非系统风险收益率，除此之外，宝塔陵园面临的风险还有其他特有经营风险，因此本次评估中还考虑其他非系统风险因素。宝塔陵园目前主营业务主要是墓地销售和殡葬服务。中国殡葬服务行业为受高度监管的行业，监管政策的变化可能对宝塔陵园的业务、财务状况、经营业绩造成重大影响。

综合上述因素，本次评估中被评估企业的除规模外的特有风险收益率为 1%。

### ⑧ 计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，评估师计算出对被评估单位的股权期望回报率。

## （2）债权回报率的确定

在中国，对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。

目前在中国，只有极少数国营大型企业或国家重点工程项目才可以被批准发行公司债券。中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场，

本次评估，以评估基准日一年期上海银行间同业拆放利率（shibor）5.76%为基准，综合考虑标的公司偿债能力等因素确定本次评估所采用 6% 作为债权年期望回报率。

### （3）宝塔陵园折现率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重按评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：WACC 为加权平均总资本回报率；E 为股权价值；Re 为期望股本回报率；D 为付息债权价值；R<sub>d</sub> 为债权期望回报率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到被评估单位总资本加权平均回报率为 12.29%，最终取该值作为被评估公司的折现率。

## 10、计算现金流量现值

根据上述净现金流和折现率计算的现金流量折现值如下表：

单位：万元

项目	2014年 7-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
净现金流	1,688.86	10,406.95	11,264.41	16,261.64	16,662.60	20,487.26	21,672.60	22,606.59	22,530.88
折现年限	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00
折现率	0.97	0.89	0.79	0.71	0.63	0.56	0.50	0.44	0.40
净现金流现值	1,640.63	9,267.94	8,933.63	11,485.33	10,480.49	11,475.79	10,811.08	10,042.76	8,913.66
项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
净现金流	22,993.61	24,920.42	25,493.63	26,774.97	27,701.16	29,103.59	30,550.10	32,215.97	
折现年限	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	
折现率	0.35	0.31	0.28	0.25	0.22	0.20	0.18	0.16	
净现金流现值	8,101.11	7,819.02	7,123.42	6,662.63	6,138.67	5,743.58	5,369.18	5,042.27	

预测期内，宝塔陵园净现金流现值合计为 135,051.16 万元，企业价值合计为 135,051.16 万元。

## 11、非经营性资产的评估

非经营性资产是指对被评估单位主营业务没有直接“贡献”的资产。企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资、在建工程及一些闲置资产等。企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。上述投资收益与自身的主营业务没有直接关系，因此作为针对企业主营业务来说为非经营性资产。

根据企业提供的评估基准日经审计的合并资产负债表，非经营行资产为福成投资拆借宝塔陵园款项 23,175.83 万元

非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资、基本建设投资等活动所形成的负债。根据宝塔陵园提供的评估基准日经审计的合并资产负债表，宝塔陵园拆借自然人李福成 600 万元，福成大酒店 506.72 万元，合计 1,106.72 万元为非经营性负债。

## 12、负息负债

负息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。负息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。根据被评估单位提供的评估基准日的合并资产负债表，短期借款 9,990.00 万元及其利息共计 10,007.98 万元为付息负债。

## 13、收益法评估结果

收益法评估企业全部权益价值=被评估企业的经营性资产股权价值+被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值，具体如下表：

单位：万元

企业价值	135,051.16
减：负息负债	10,007.98
股东权益的价值	125,043.18

加：非经营性资产净值	25,373.06
<b>股东全部/部分权益价值（取整）</b>	<b>150,000.00</b>

#### （四）资产基础法评估说明

宝塔陵园评估基准日总资产账面价值为 67,920.42 万元，评估价值为 160,776.45 万元，增值额为 92,856.04 万元，增值率为 136.71%；总负债账面价值为 14,589.55 万元，评估价值为 14,589.55 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 53,330.86 万元，净资产评估价值为 146,186.90 万元，增值额为 92,856.04 万元，增值率为 174.11%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>一、流动资产合计</b>	<b>61,133.26</b>	<b>153,360.97</b>	<b>92,227.71</b>	<b>150.86</b>
货币资金	3,840.44	3,840.44	0.00	0.00
预付款项	6.00	6.00	0.00	0.00
其他应收款	23,180.03	23,180.03	0.00	0.00
存货	34,045.53	126,273.24	92,227.71	270.90
一年内到期的非流动资产	61.25	61.25	0.00	0.00
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>6,787.16</b>	<b>7,415.49</b>	<b>628.33</b>	<b>9.26</b>
固定资产	6,758.07	7,386.40	628.33	9.30
其中：建筑物类	6,420.29	7,037.16	616.87	9.61
设备类	337.78	349.24	11.46	3.39
无形资产	29.04	29.04	0.00	0.00
其他无形资产	29.04	29.04	0.00	0.00
递延所得税资产	0.05	0.05	0.00	0.00
<b>三、资产总计</b>	<b>67,920.42</b>	<b>160,776.45</b>	<b>92,856.04</b>	<b>136.71</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>14,489.76</b>	<b>14,489.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

短期借款	9,990.00	9,990.00	0.00	0.00
应付账款	3,084.95	3,084.95	0.00	0.00
预收款项	42.86	42.86	0.00	0.00
应付职工薪酬	69.44	69.44	0.00	0.00
应交税费	83.42	83.42	0.00	0.00
应付利息	17.98	17.98	0.00	0.00
其他应付款	1,201.11	1,201.11	0.00	0.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>99.79</b>	<b>99.79</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
其他非流动负债	99.79	99.79	0.00	0.00
<b>六、负债合计</b>	<b>14,589.55</b>	<b>14,589.55</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>53,330.86</b>	<b>146,186.90</b>	<b>92,856.04</b>	<b>174.11</b>

截至评估基准日，宝塔陵园净资产账面价值为 53,330.86 万元，资产基础法评估下净资产评估价值为 146,186.90 万元，增值额为 92,856.04 万元，增值率为 174.11%。宝塔陵园评估资产基础法评估增值较大主要是对存货评估增值较大所致，具体如下表：

单位：万元

科目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
原材料	94.68	104.23	9.55	10.07%
产成品(库存商品)	7,283.30	7,684.19	400.89	5.50%
开发成本	26,667.55	118,484.82	91,817.27	344.30%
<b>合计</b>	<b>34,045.53</b>	<b>126,273.24</b>	<b>9,227.71</b>	<b>359.87%</b>

宝塔陵园存货增值较大，主要因为开发成本评估增值 91,817.27 万元，增值率达 344.30%。开发成本的大幅增值因为宝塔陵园 765.25 亩墓葬用地评估价值较大所致。本次评估的墓葬用地，具开发潜力，故适宜采用假设开发法进行评估。假设开发法指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

宝塔陵园墓葬用地价值应当等于未来销售墓穴、骨灰格位收益的现值。截至评估基准日，宝塔陵园规划建设墓穴约 12.5 万个，已经建成墓穴 18,108 个、骨

灰格位 45,130 个。宝塔陵园紧邻京津唐地区，未来市场环境良好，预计未来墓穴、骨灰格位销售较形成较大收益，因而土地价值大幅增长。

### （五）评估结论的分析及采用

宝塔陵园股东全部权益价值采用收益法和资产基础法评估的结果分别为 150,000 万元、146,186.90 万元，两种方法差异为 3,813.10 万元，产生差异的原因如下：

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，平台、服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业的业务网络、技术能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映宝塔陵园的价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

### （六）关于评估的其他说明事项

#### 1、2014 年宝塔陵园收入、净利润预测大幅增长的合理性和谨慎性

2010 年福成投资收购宝塔陵园后，对园区进行了整体规划，用了近 4 年的时间进行土地平整、绿化等基础性墓园建设及墓穴建造工作，对于已建成的墓穴推广力度相对较小。2013 年末墓园基础性建设工作基本完成，园区基础设施、整体环境等得到了很大改善。2014 年上半年宝塔陵园正式推盘，加大市场推广

力度，2014年1-6月实现营业收入3,562.44万元、净利润1,436.88万元。

根据宝塔陵园提供的未审财务数据，2014年7月、8月宝塔陵园分别实现营业收入1,556.47万元、1,570.88万元，分别实现净利润719.78万元、721.39万元。考虑到市场推广对收入贡献有一定的延迟效应以及后期的持续性市场推广，宝塔陵园未来收入、利润仍有较大的增长空间。截至2014年8月31日，宝塔陵园已经实现营业收入6,689.79万元、净利润2,878.05万元（均未经审计），与宝塔陵园2014年全年营业收入预测数尚差5,670.79万元、净利润预测数尚差2,539.49万元。若要完成2014年全年的预测营业收入及净利润，则2014年9-12月宝塔陵园平均每月至少应实现营业收入1,417.70万元、净利润634.87万元。根据宝塔陵园2014年7-8月业绩水平，预计其可以实现2014年全年的业绩预测。

## 2、2014年、2015年收益法预测表中成本增长和收入增长匹配性分析

根据中同华评估出具的中同华评报字（2014）第431号《资产评估报告书》，2014年、2015年宝塔陵园预测收入、成本具体情况如下：

单位：万元

项目	2013年		2014年		2015年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
营业收入	2,187.66	-	12,360.58	465.01%	18,220.14	47.41%
营业成本	460.98	-	2,445.00	460.98%	3,451.44	41.16%

从上表可以看出，宝塔陵园2014年、2015年营业收入、营业成本的预测增长率存在一定差异，但整体较为匹配。2014年、2015年营业成本增长率整体略低于营业收入增长率的主要原因如下：

在未来年度成本预测时，营业成本中包含固定营业成本、变动营业成本，其中固定营业成本为营业人员的人工费和陵园维护费，在预测时会逐年增长；变动营业成本包括建造墓位的直接成本以及开发成本公共部分摊销，在预测时建造墓位的直接成本会逐年增长，但开发成本公共部分摊销为历史年度形成，不会增长。因此，在2014年、2015年预测墓位销售量、销售单价增长导致营业收入增长的情况下，营业成本中的开发成本公共部分摊销为固定数，并不会逐年增长，导致

营业成本增长率略低于营业收入增长率。

### 3、盈利预测期内宝塔陵园利润率较高的合理性

#### (1) 宝塔陵园盈利预测期内营业成本及期间费用较低导致净利率水平较高

盈利预测期内宝塔陵园毛利率、期间费用率、净利率预测情况如下：

项目	2014年1-6月(实际)	2014年(实际)	预测期平均
毛利率	80.61%	83.60%	81.61%
期间费用率	34.78%	17.52%	9.50%
净利率	40.33%	48.92%	49.96%

2013年底宝塔陵园园区基础性建设基本完成，2014年开始推盘。2014年1-6月销售规模不大，导致期间费用率较高，随着后续收入规模的增长，宝塔陵园的期间费用率将进一步下降，预测期内期间费用率的平均水平为9.50%。宝塔陵园预测期内毛利率水平较为稳定，预测期内毛利率的平均水平为81.61%。盈利预测期内成本及期间费用较低的具体原因如下：

①2013年底宝塔陵园园区的基础性建设（含土地平整、墓园绿化、墓园公共设施等，下同）已经基本完工，上述基础性建设成本及土地取得成本全部在开发支出中归集并按照规划的面积摊销。宝塔陵园土地取得时间较早，取得成本较低，且园区基础性建设已经基本完成，未来人工及材料费用的上涨因素不会对该部分成本产生影响。因此，上述两方面的因素系盈利预测期内宝塔陵园墓位成本相对较低的重要原因。

②宝塔陵园的目标销售区域明确，组织机构较为简单，本部负责河北地区的客户，北京两处办事处负责北京及天津的市场，目前正式员工仅60余名。宝塔陵园以直接销售为主，代理销售占营业收入的比重很小，直接销售不会产生中间的代理费用。因此，宝塔陵园整体的管理费用和销售费用不大。

③2014年上半年增资及2014年稳定的收入增长为宝塔陵园未来的建设发展提供了充裕的现金支撑，宝塔陵园已经无需从外部借款，且截至2014年底已经将全部借款归还，因此宝塔陵园未来的财务费用很小。

## (2) 与香港上市公司福寿园利润率水平的比较分析

香港上市公司中福寿园与宝塔陵园的业务相同，均为墓园的经营，主要盈利指标比较如下：

项目	福寿园（2014年1-6月）	宝塔陵园（预测期平均）
毛利率	79.58%	81.61%
期间费用率	39.81%	9.50%
净利率	39.44%	49.96%

通过上表可以看出，宝塔陵园盈利预测期内毛利率水平与福寿园的毛利率水平较为一致，但期间费用率水平明显低于福寿园，导致其净利率水平高于福寿园，主要原因如下：

①福寿园为香港上市公司，组织机构复杂，在上海、河南、山东、重庆等八个省份的主要城市开展业务，拥有雇员 1,100 余名；宝塔陵园的主要市场为北京、廊坊等地区，仅在北京有两处办事处，拥有正式员工 60 余人。因此，宝塔陵园职工薪酬等期间费用远低于福寿园。

②从 2013 年公告数据看，福寿园销售费用中的佣金 1,546 万元，占比接近 30%，主要用于支付内部及外部的销售代理费用。宝塔陵园目前以直接销售为主，代理销售占营业收入的比重很小，因此，期间费用相对更低。

综上，本次评估中综合考虑了宝塔陵园的上述因素，盈利预测期利润率较为合理性。

## 三、宝塔陵园主要资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况

### (一) 宝塔陵园主要资产权属状况

#### 1、固定资产

2012 年末、2013 年末、2014 年 6 月 30 日、2014 年末，宝塔陵园固定资产账面价值分别为 3,395.73 万元、4,071.19 万元、6,758.07 万元和 6,648.00 万元，分别占资产总额的 8.37%、9.55%、9.95%和 11.00%，固定资产账面价值较为稳



定，主要为陵园内房屋建筑物。

截至 2014 年 12 月 31 日，宝塔陵园的固定资产概况如下：

单位：万元

固定资产类别	账面原值（万元）	账面净值（万元）	综合成新率
建筑物类	7,313.88	6,290.43	86.01%
其他生产设备	321.40	187.20	58.25%
工具家具	48.29	28.63	59.29%
运输工具	122.10	100.34	82.18%
电子设备	84.59	41.41	48.95%
<b>合计</b>	<b>7,890.25</b>	<b>6,648.00</b>	<b>84.26%</b>

### （1）房屋建筑物

#### 1) 自有房产

截至本报告书出具，宝塔陵园拥有的房产情况如下表：

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）
1	千佛塔	7,681.71
2	万佛塔	7,681.71
3	办公用房	1,484.50
4	餐厅	1,472.70
5	西宿舍	653.40
6	地藏殿	154.00

注：上述房产的产权证书正在办理过程中。

#### ①上述房产未取得房产证的原因

上述房产的产权证书正在办理过程中。房产证的补办工作需要专门机构对房屋进行质量检测、三河市城乡建设局根据检测报告出具相关房产是否满足使用的意见、三河市城乡规划局出具相关房产的规划意见、三河市房管局颁发房产证书。上述房产补办需履行的程序较多、耗时较长，房产证仍在补办过程中。

#### ②目前的办理进展和预期办理完毕时间

2014 年 8 月河北省建筑工程质量检测中心对上市房产出具了《检测报告》，

检测结果满足规范要求。2014年10月8日三河市城乡建设局针对上述房产出具了满足使用要求的《证明》。2014年10月23日三河市城乡规划局针对上述房产出具了符合规划要求的《意见》。

目前上述房产证的补办工作已经进行到三河市房管局，等待三河市房管局审查后颁发证书，预计尚需1-2个月办理完毕。

### ③对评估值和标的资产未来生产经营的具体影响

上述房产均为宝塔陵园在已合法取得使用权的土地之上的自建房屋，该等房屋自始至终由宝塔陵园占有、使用。上述房产自建成至今，权属不存在任何的争议和纠纷，亦未被房屋主管部门要求拆除和停用。

上述房产证补办主要发生的费用包括测量费、检测费、证书登记费等，已发生或预计发生的费用估算如下：

单位：元

费用项目	已发生金额	预计发生金额	合计
测量费	-	40,000	40,000
检测费	290,000	-	290,000
证书登记费	-	3,850	3,850
<b>合计</b>	<b>290,000</b>	<b>43,850</b>	<b>333,850</b>

为了防止补办房产证发生的费用对上市公司造成损失，福成投资承诺，“为保证上市公司利益，福成投资将承担宝塔陵园因补办房产证而发生的全部费用”。

同时，为了充分保护上市公司利益，防止宝塔陵园因不能补办房产证给上市公司造成损失，福成投资出具承诺，“为保证上市公司利益，福成投资将协助宝塔陵园积极办理千佛塔、万佛塔、办公用房、餐厅、西宿舍、地藏殿6项房产的所有权证书，力争于本次重组资产交割日前办理完毕，彻底消除产权瑕疵风险。如果届时未能办理完毕上述房产的所有权证书，福成投资将在本次重组资产交割之日起30日内，按照本次评估基准日上述房产的资产基础法评估值，以等值现金对上市公司进行补偿，并承诺继续协助宝塔陵园办理上述房产的房产证。若因上述房屋建筑物权属瑕疵被相关政府强制拆除或其他原因造成宝塔陵园产生额外支

出及损失的，福成投资将在宝塔陵园额外支出及损失发生之日起 10 日内，以等值现金对宝塔陵园进行补偿”。

综上，上述房产证书正在办理过程中，最终取得产权证书预计不存在实质性的法律障碍。福成投资对办理房产证发生的费用及房产证未取得可能对上市公司造成的损失均做出了承担或补偿承诺。上述事项不会对本次交易估值和标的资产未来的生产经营产生重大不利影响。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券认为：公司已补充披露上述房产证未办理的原因、目前的办理进度、预计办理期限；上述事项不会对本次交易估值和标的资产未来具体的生产经营产生重大不利影响。

本公司法律顾问天元律师认为：上述房产虽未完成产权证书办理，但宝塔陵园可实际使用，其潜在损失已有相关方承诺弥补，该等情形不会对本次交易构成实质性法律障碍。

## 2) 租赁房产

截至 2014 年 6 月 30 日，宝塔陵园共租赁 2 处房产，全部位于北京，用于北京业务的拓展，具体如下：

序号	出租方	租赁房屋位置	租赁面积	房屋产区证	租金	租赁期限	用途
1	赵崇岳	北京市朝阳区建国路 88 号内 4 号楼 8 层 903	140.46m <sup>2</sup>	X 京房权证朝字第 979155 号	12,500 元/月	2014.01.10 至 2015.1.9	办公
2	北京市翔宇恒业礼仪服务有限公司	北京市东郊殡仪馆公墓介绍处	10m <sup>2</sup>	无	30,000 元/年	2014.01.01 至 2014.12.31	办公

第 2 项租赁房产未履行建设规划程序，未取得房产证，该处房产存在被拆除的风险。该处租赁房产面积较小，租金金额较少，易于寻找替代房屋，且作为宝塔陵园 1 处销售机构，如若房屋被拆除，对宝塔陵园的经营影响很小。

## (2) 主要生产设备

截至 2014 年 6 月 30 日，宝塔陵园主要生产设备如下表：



单位：万元

序号	设备名称	规格型号	数量	账面价值	账面净值	成新率
1	挖掘机	306 型	1	43.00	34.83	81.00%
2	吸尘车	BTL5061TSL	1	38.50	27.53	71.50%
3	香炉	3000*1080*3200	4	38.00	36.12	95.05%
4	观光车	FT6082A 等	7	33.24	19.73	59.35%
5	变压器	315KVA	1	16.10	16.10	100.00%
6	变压器	200KVA	3	15.19	13.03	85.75%
7	洒水车	楚飞牌 CLQ5160GSS3FJ	1	14.60	10.56	72.30%
8	装载机	XG916I	1	12.00	9.72	81.00%
9	福田自卸车	福田牌 BJ3045D9PEA-1	1	7.56	5.88	77.83%
10	安葬礼炮车	14 管	1	3.12	3.12	100.00%
11	客服部礼炮车	14 管	1	3.12	3.12	100.00%
12	切割机	60 型	1	0.32	0.14	43.00%
13	刻字机	S330	1	0.30	0.11	38.25%
14	弯曲机	50 型	1	0.22	0.09	43.00%

## 2、无形资产

### (1) 土地使用权

1) 截至本报告书出具日，宝塔陵园拥有 4 处国有土地使用权，均取得国有土地使用权证书，其土地性质为国有土地，具体情况如下：

序号	权证号	坐落	地号	用途	使用权类型	终止日期	面积 (平米)
1	三国用(2010)第 159 号	黄土庄镇大唐廻村村南	16-01-192	墓葬用地	出让	2060 年 5 月 30 日	56,128 (84.19 亩)
2	三国用(2010)第 160 号	黄土庄镇大唐廻村村南	16-01-193	墓葬用地	出让	2060 年 5 月 30 日	96,479 (144.72 亩)
3	三国用(2010)第 241 号	黄土庄镇大唐廻村村南	16-01-194	墓葬用地	转让	2051 年 6 月 25 日	81,160 (121.74 亩)
4	三国用(2010)第 242 号	黄土庄镇大唐廻村村南	16-01-195	墓葬用地	转让	2045 年 9 月 20 日	36,403.9 (54.60 亩)

报告期内宝塔陵园拥有 4 块国有土地使用权，均取得了国有土地使用权证

书，具体情况如下：

## A、三国用（2010）第 242 号宗地

### ①当时有效的土地管理方面的法律法规

《中华人民共和国土地管理法》（1988 年 12 月 29 日修订）第七条规定“国有土地可以依法确定给全民所有制单位或者集体所有制单位使用，国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用。”

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日发布）第十一条规定“土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订”；第十三条规定“土地使用权出让可以采取下列方式：（一）协议；（二）招标；（三）拍卖”。

《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1990 年 7 月 15 日发布，2007 年 4 月 22 日废止）第八条规定“市、县土地管理部门代表同级人民政府，以国有土地产权代表的身份（以下简称“出让金”），与受让人签订合同”；第十条规定“出让可以采取协议、招标和公开拍卖三种方式”。

### ②三国用（2010）第 242 号宗地的取得过程

1995 年 9 月，三河市灵泉公墓管理处与三河市土地管理局签署了《用地补办出让合同书》，三河市土地管理局将位于大唐迴村东南侧面积为 36,403.9 平方米宗地出让给三河市灵泉公墓管理处，土地规划为建设公墓项目，土地出让金 136.51 万元，土地使用权出让年限 50 年。

1997 年 8 月三河市灵泉公墓管理处将上述土地作价 150 万元用于合作设立三河市灵泉福园有限责任公司（宝塔陵园更名前的企业名称），当时土地证尚在办理过程中。

1997 年 10 月三河市灵泉福园有限责任公司取得了三政国用（补出）字第 14-0004 号《国有土地使用证》。

2010 年 8 月宝塔陵园三政国用（补出）字第 14-0004 号《国有土地使用证》换发了新的土地使用权证书，即三国用（2010）第 242 号《国有土地使用证》。

## **B、三国用（2010）第 241 号宗地**

### **①当时有效的土地管理方面的法律法规**

《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日修订）第五十四条规定“建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得”；第五十五条规定“以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地”。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日发布）和《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1990 年 7 月 15 日发布，2007 年 4 月 22 日废止）中的相关条款参见上部分“(1)三国用(2010)第 242 号”。

### **②三国用（2010）第 241 号宗地的取得过程**

2001 年 5 月宝塔陵园与三河市土地管理局签署了《国有土地使用权出让合同》，三河市土地管理局将黄土庄镇大唐廻村南 81,160 平方米宗地出让给三河灵泉灵塔公墓，土地用途为建设公墓，土地出让金 365.22 万元，土地使用权出让年限 50 年。

2001 年 7 月宝塔陵园取得了三国用(2001)字第 0150 号《国有土地使用证》。

2010 年 8 月宝塔陵园三国用(2001)字第 0150 号《国有土地使用证》换发了新的土地使用权证书，即三国用(2010)第 241 号《国有土地使用证》。

## **C、三国用（2010）第 159 号、三国用（2010）第 160 号宗地**

### **①当时有效的土地管理方面的法律法规**

《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）第五十四条规定“建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得”；第五十五条规定“以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地”。

《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2002年4月3日发布,2007年9月修订)第四条规定“工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让”。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日发布)中的相关条款参见上部分“(1)三国用(2010)第242号”。

### ②三国用(2010)第159号、三国用(2010)第160号宗地的取得过程

2010年4月2日三河市国土资源局公布《国有建设用地使用权招标出让公告》(三国土资告字[2010]第04号),决定公开招标出让位于黄土庄镇大唐迴村南二宗国有建设用地使用权,宝塔陵园按照规定递交了投标材料。

2010年4月26日宝塔陵园收到了三河市国土资源局下发的《中标通知书》,宝塔陵园中标土地面积为228.9亩,总价款2,835万元。

2010年4月29日宝塔陵园与三河市国土资源局分别签署了《国有建设用地使用权出让合同》,三河市国土资源局将黄土庄镇大唐迴村南面积为56,128平方米、96,479平方米的两块宗地出让给宝塔陵园,土地用途为墓葬用地,土地出让金分别为1,042.84万元、1,792.15万元,土地使用权出让年限50年。

2010年5月宝塔陵园取得了三国用(2010)第159号、三国用(2010)第160号《国有土地使用证》。

经核查,本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为:上述土地实际用途与批准用途一致,不存在争议和纠纷,用地状况不存在违反《土地管理法》规定的实质性条件的情形。

2)截至本报告书出具日,宝塔陵园拥有1处国有荒山使用权,其土地性质为国有土地,具体情况如下:

序号	权证号	批复用途	使用期限	面积
1	三河市政府《确认函》、《关于359亩国有荒山使用权<确认函>的进一步说明》	绿化及墓葬用地	1997年9月1日至 2047年9月1日	240,000平方米 (359亩)

### ①荒山的取得过程

1997年9月10日，三河市人民政府下发《三河市人民政府关于对市民政局<关于灵泉福园项目需荒山的请示>的批复》，同意三河市民政局取得灵泉福园塔陵项目用地西南部的荒山使用权，荒山面积共计240,000平方米（折合359亩），使用期限自1997年9月1日至2047年9月1日，该荒山实际用于满足开发建设灵泉福园塔陵项目的需求，三河市政府实行有偿转让给三河市民政局使用。

2010年2月，福成投资以3亿元对价取得宝塔陵园100%股权，同时协助三河市人民政府及民政局解决了宝塔陵园之前墓地传销引发的历史遗留的社会稳定问题。为了明确上述股权转让对价中包含上述荒山的使用权，2010年5月，宝塔陵园向三河市人民政府上报《关于办理土地转让手续涉及相关税费减免的请示》，请示将上述359亩荒山使用权明确给宝塔陵园使用。根据《三河市人民政府办公室请示、报告领导审阅批示笺》，该请示获得了三河市人民政府领导的同意批示意见。

2014年6月，三河市人民政府向宝塔陵园出具《确认函》，确认宝塔陵园公司于2010年经三河市人民政府批准已有偿取得上述359亩荒山使用权；确认宝塔陵园有权使用上述240,000平方米（折合359亩）荒山，土地用途为林业绿化及墓葬用地，使用期限自1997年9月1日至2047年9月1日。

2014年12月，三河市人民政府出具《关于359亩国有荒山使用权<确认函>的进一步说明》，进一步明确了上述359亩荒山为国有荒山，宝塔陵园可以在绿化的基础上用于墓葬用途，无需办理国有土地使用权证。

## ②所属荒山在宝塔陵园生产经营中的作用及占资产基础法评估值的比例

根据2014年6月23日三河市人民政府出具的《确认函》、《关于359亩国有荒山使用权<确认函>的进一步说明》，该荒山用途为林业绿化及墓葬用地。宝塔陵园将严格按照三河市人民政府关于荒山的批复用途，开展荒山的使用活动。

评估机构中同华采用收益法和资产基础法对宝塔陵园100%股权进行评估，资产基础法下对标的资产所属土地使用权采用假设开发法进行评估。根据中同华的评估结果，宝塔陵园100%股权的资产基础法评估值为146,186.90万元，其中全部土地使用权的评估值为93,847.79万元。上述荒山评估值为44,148.87万元，

占资产基础法评估值的比例为 30.20%。

### ③荒山使用权的土地性质及是否需要办理产权证书

根据三河市人民政府于 2014 年 12 月 15 日出具的《关于 359 亩国有荒山使用权<确认函>的进一步说明》，上述 359 亩荒山明确为国有土地。

根据《土地管理法》第四十条规定“开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用”。

根据《河北省土地管理条例》第三十一条规定“开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业和渔业生产的，应当向市、县土地行政主管部门提出申请，经审查同意，按照下列审批权限逐级报有批准权的人民政府批准：（一）一次性开发土地不足三十五公顷的，由县（市）人民政府批准；（二）……”。

根据三河市人民政府于 2014 年 12 月 15 日出具的《关于 359 亩国有荒山使用权<确认函>的进一步说明》，“我府认为你公司将有偿取得的 359 亩（约 24 公顷）国有荒山使用权用于林业绿化用途，且不足 35 公顷，同时为满足北京市、三河市广大民众的墓葬需求，可以在绿化的基础上用于墓葬用途，无需办理国有土地使用权证”。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为：宝塔陵园所拥有的土地使用权性质均为国有土地使用权，荒山使用权属、性质和用途已经当地政府确认，宝塔陵园根据三河市人民政府的批复已获准无需进一步办理权证而在 2047 年 9 月 1 日前继续使用 359 亩荒山从事林业绿化及墓葬活动。

### ④359 亩荒山在绿化的基础上用于墓葬用途并未改变该宗土地的林业用途

359 亩荒山的林业用途为其基础用途，包括景观林和经济林的种植。为提高上述 359 亩国有荒山的使用效率，同时解决三河市周边及北京地区广大人民群众对墓葬的需求，经三河市人民政府批准，宝塔灵园将该 359 亩荒山在林业用途的基础上同时用于墓葬用途，以实现社会、经济综合效益。因此，359 亩荒山的基础用途仍为林业，未发生改变。

**a. 根据规划，359 亩荒山将主要在林间建造墓穴，不会影响林木的生长**

截至本报告书出具日，上述 359 亩荒山已经种植了景观林 8200 多棵，主要树种为柏树、松树、银杏树。目前上述荒山已经建造墓穴 8,593 个，分布于林间距之间。根据林业科学种植实践，山地种植松树、柏树的树间距应保持在 3 米以上，种植的银杏树应保持树间距在 5-6 米左右。根据宝塔陵园规划，359 亩荒山规划墓穴占地面积 80 余亩，墓穴占地面积不足 359 亩荒山总面积的 25%。宝塔陵园规划单个墓穴的占地面积约 0.94 平方米，墓穴的大小远小于林间距，不会影响林木的生长。

359 亩荒山上林业的种植美化了环境，也增加了陵园的吸引力，同时在不影响林木生长的前提下，在林间距之间建造墓穴提高了土地的利用效率，解决了北京市、三河市广大民众的墓葬需求，二者相互提升、相得益彰。

**b. 未来随着人们观念的转变，359 亩荒山可能将林业与树葬、花葬结合，发展环保型殡葬形式**

未来随着消费者绿色环保消费观念的加强，树葬、花葬等环保型墓葬方式将越来越普及。宝塔陵园未来将根据墓葬消费发展趋势的变化及时进行战略的调整，随着消费者观念的转变及需求打开，将 359 亩荒山的林业用途与树葬、花葬等环保型殡葬进行结合。

树葬是指将逝者的骨灰放置于环保可降解的骨灰筒内，深埋于树下。在树葬的方式下不用进行硬化建设、无墓碑，环保节约。宝塔陵园未来将林业与树葬相结合的方式有两种，一为先行发展林业种植，前期种植多品种的林木，经过几年的生长成材后，随着人们绿色环保观念的加强，将逝者的骨灰葬于林木下；二为通过对消费者的推介或消费者自行选择树葬后，在逝者入土后根据其生前或家属需求种植特定的林木。

林业与树葬、花葬等环保型殡葬的结合既不会改变土地的林业用途，又能提高土地的经济效益，且无任何的环境污染，为国家倡导型殡葬。

**⑤359 亩荒山的用途不存在违反《土地管理法》等相关法律法规规定的情形**

该 359 亩荒山（约 24 公顷）不足 35 公顷，经三河市人民政府的批准用于林

业绿化用途，并在不影响林业种植的基础上，在林间距之间建造墓穴。上述荒山的林业基础用途并未因此改变，不存在违反《土地管理法》等相关法律法规规定的情形。

此外，《公墓管理暂行办法》（民事发[1992]24号）第四条规定：建立公墓应当选用荒山瘠地，不得占用耕地，不得建在风景名胜区和水库、湖泊、河流的堤坝以及铁路、公路两侧。《河北省土地管理条例》第四条规定：各级人民政府必须贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，加强土地资源与资产管理，全面规划，依法行政，保证本条例的贯彻实施。宝塔陵园在合法取得国有荒山上进行林业绿化的基础上，在林间开展墓葬及发展绿色环保的树葬符合《公墓管理暂行办法》及《河北省土地管理条例》中合理利用土地的相关规定。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券认为：经三河市人民政府的确认，359亩荒山可以在绿化的基础上用于墓葬用途，无需办理国有土地使用权证。359亩荒山以林业绿化为基础性用途，在不影响林木生长的基础上，在林间距间建造墓穴，并于未来将林业与树葬等环保型殡葬结合，并未改变该宗土地的林业基础用途，土地用途不存在违反《土地管理法》等相关法律法规规定的情形。

本公司法律顾问天元律师认为：宝塔陵园主管部门已确认宝塔陵园在上述359亩土地上兴建墓地，宝塔陵园不存在被认定为违反《土地管理法》等相关法律法规规定的情形。

**⑥标的资产销售在未取得权证的荒地上建造的墓地不存在法律障碍及重大不确定性**

**a. 359亩荒山已经取得《公墓经营许可证》**

2012年6月30日，宝塔陵园取得河北省民政厅颁发的《公墓经营许可证》，上述《公墓经营许可证》的占地面积包含三国用(2010)第241号、三国用(2010)第242号两块国有土地与359亩荒山。

《河北省殡葬管理办法》（2013年修订）规定，“兴办经营性公墓由市、县民政部门提出意见，经同级人民政府审核后，逐级报省民政部门批准，并领取《公墓经营许可证》后，方可经营”。宝塔陵园在履行了建设公墓、公墓开业等行政

许可流程后获取《公墓经营许可证》，具备了合法运营经营性公墓的全部法律条件。因此，宝塔灵园在《公墓经营许可证》证载土地上开展墓地建造及销售不存在法律障碍，其利用 359 亩荒山进行经营性公墓运营也不存在重大不确定性。

**b. 宝塔灵园经营活动的合法性得到主管民政部门认可且主管民政部门已向宝塔灵园出具了近年来无违法违规的证明文件**

作为宝塔灵园的主管民政部门，三河市民政局 2014 年 7 月 22 日出具的证明：“三河灵山宝塔陵园有限公司自 2011 年 1 月 1 日至今遵守殡葬管理、公墓管理等方面法律、法规的规定，合法经营，不存在违反上述法律法规的情形，未因违反上述法律法规而受到行政处罚”。

2010 年宝塔灵园已合法取得 359 亩荒山的使用权，且根据发展总体规划已逐步开始销售荒山上的墓地。三河市民政局出具上述证明表明宝塔灵园销售 359 亩荒山上建造的墓地，其经营和销售不存在法律障碍，宝塔灵园利用该宗荒地进行经营性公墓运营不存在重大不确定性。

**c. 为完全保障上市公司利益，交易对方已针对 359 亩荒山出具承诺函**

2015 年 1 月 15 日，福成投资出具《关于 359 亩荒山的承诺函》，在宝塔灵园经营过程中，若因 359 亩国有荒山权属或使用等任何方面原因导致宝塔灵园遭受任何损失，均由福成投资全额以现金予以补偿。

交易对方的上述承诺有效保证了上市公司利益不受损害。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券认为：宝塔灵园已合法取得上述 359 亩国有荒山的使用权，并可以按照三河市人民政府的批复合法使用该荒山；宝塔灵园主管民政部门三河市民政局出具了宝塔灵园近年来无违法违规证明；宝塔灵园持有的《公墓经营许可证》证载占地面积已包含 359 亩荒山，其在《公墓经营许可证》证载土地上开展墓地建造及销售不存在法律障碍，其利用 359 亩荒山进行经营性公墓运营也不存在重大不确定性。此外，交易对方已针对 359 亩荒山出具了承诺函，进一步保障了上市公司利益不受损害。

本公司法律顾问天元律师认为：宝塔灵园持有的《公墓经营许可证》的经营范围已包含 359 亩荒山所属墓地，目前利用 359 亩荒山进行经营性公墓运营和销

售已经行业主管部门认可并实际操作,不存在实质性障碍及重大不确定性。此外,交易对方已承诺承担 359 亩荒山可能给宝塔陵园造成的损失,因此标的资产利用该宗荒地进行经营性公墓运营不会在本次交易中对福成五丰造成重大不利影响。

## (2) 域名

截至本报告书出具日,宝塔陵园拥有一项域名,属于非经营性互联网信息服务,已经按照《互联网信息服务管理办法》(国务院 292 号令)履行备案手续,具体如下:

使用人	域名	备案号	备案机构
宝塔陵园	http://www.lsbty.com/	浙 ICP 备 07021106 号-14	工信部

## (二) 宝塔陵园主要负债情况

报告期内,宝塔陵园主要负债情况如下:

单位:万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款			9,990.00	68.47%	12,090.00	31.19%	5,100.00	14.00%
应付账款			3,084.95	21.14%	16,104.47	41.55%	19,604.47	53.81%
预收款项			42.86	0.29%	-	-	-	-
应付职工薪酬	66.24	2.67%	69.44	0.48%	-	-	-	-
应交税费	1,699.76	68.40%	83.42	0.57%	12.23	0.03%	8.14	0.02%
应付利息			17.98	0.12%	19.98	0.05%	6.60	0.02%
其他应付款	620.75	24.98%	1,201.11	8.23%	10,428.39	26.91%	11,686.90	32.08%
<b>流动负债合计</b>	<b>2,386.74</b>	<b>96.04%</b>	<b>14,489.76</b>	<b>99.32%</b>	<b>38,655.07</b>	<b>99.74%</b>	<b>36,406.11</b>	<b>99.92%</b>
其他非流动负债	98.29	3.96%	99.79	0.68%	101.99	0.26%	27.93	0.08%
<b>非流动负债合计</b>	<b>98.29</b>	<b>3.96%</b>	<b>99.79</b>	<b>0.68%</b>	<b>101.99</b>	<b>0.26%</b>	<b>27.93</b>	<b>0.08%</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,485.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,589.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>38,757.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>36,434.04</b>	<b>100.00%</b>

## (三) 宝塔陵园对外担保情况



截至本报告书签署日，宝塔陵园无对外担保事项。

#### 四、交易标的主营业务的具体情况

##### (一) 殡葬服务业务经营概况

中国殡葬业务主要包括殡仪、火化及墓地服务，目前火化服务仅可由政府管理的火葬场提供。

宝塔陵园的主要业务为墓地服务，包括墓位销售（含墓穴、骨灰格位）、墓位维护管理服务、其他相关的殡葬服务（安葬仪式、碑文篆刻、佛事超度、祭祀用品等配套产品的销售）。

宝塔陵园最近三年墓地服务业务收入情况如下：

单位：万元

产品类型	2014 年度	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
墓位销售	12,220.82	3,446.62	2,134.94	640.72
墓位管理	125.05	2.65	2.89	0.84
殡葬服务	5.31	113.16	49.85	19.10
合 计	<b>12,351.18</b>	<b>3,562.44</b>	<b>2,187.68</b>	<b>660.66</b>

##### (二) 宝塔陵园的主要服务状况

报告期内宝塔陵园墓地服务主要产品为墓位销售，墓位维护服务及相关殡葬服务的收入占比较小。目前宝塔陵园处于业务推广阶段，推出 2014-2016 年购买墓位免缴墓位管理费的优惠措施，以期快速打开市场，未来随着墓位销售规模的增长，墓位管理费占收入的比重将得到提升。

宝塔陵园总规划用地面积 765.25 亩（510,170.90 平方米），规划墓区面积 117,874.17 平方米。宝塔陵园拥有千佛塔、万佛塔两座塔楼，其中千佛塔已规划建设 31,902 个双骨灰格位，13,228 个单骨灰格位；万佛塔计划用于骨灰盒免费寄存、殡葬服务等用途。报告期内，宝塔陵园主要收入来源为墓位销售，具体销售数量及销售平均单价情况如下：

单位：个、万元



项目	2014年1-6月			2013年度			2012年度		
	数量	单价	收入	数量	单价	收入	数量	单价	收入
<b>1、墓穴销售</b>	<b>824</b>	<b>4.17</b>	<b>3,438.24</b>	<b>728</b>	<b>2.92</b>	<b>2,122.84</b>	<b>223</b>	<b>2.84</b>	<b>628.67</b>
定制艺术墓	18	10.76	193.62	32	13.54	433.34	1	35.70	35.7
成品艺术墓	48	12.71	609.91	8	11.21	89.67	-	-	-
成品制式墓	758	3.48	2,634.71	688	2.33	1,599.83	222	2.67	592.97
<b>2、骨灰格位</b>	<b>10</b>	<b>0.84</b>	<b>8.38</b>	<b>15</b>	<b>0.81</b>	<b>12.08</b>	<b>15</b>	<b>0.80</b>	<b>12.05</b>
单骨灰格位	8	0.70	5.6	8	0.55	4.4	11	0.63	6.95
双骨灰格位	2	1.39	2.78	7	1.10	7.68	4	1.28	5.1

报告期内，宝塔陵园墓位平均售价整体呈上涨趋势，2014年1-6月定制艺术墓销售单价较之2013年有所下降的主要原因系部分定制艺术尚未建设完毕，售价中未包括相关的墓碑收入。

### 1、墓位产品

墓位是宝塔陵园的主要销售产品。宝塔陵园的墓位产品坐落于14个墓区，可为不同信仰、不同消费需求的客户提供多种选择。宝塔陵园墓位产品主要分为定制艺术墓、成品艺术墓、成品制式墓三大类，具体如下：

### (1) 定制艺术墓



艺术墓系随着时代的发展，人们观念转变以后才出现的新型墓葬。墓碑设计师根据逝者的形象、性格、职业、信仰和经历，利用字体印刻、视觉艺术、雕塑、装饰、碑面等方面的专业设计来达到创作的目的，以视觉、意义作为沟通和表现方式，借此表达哀思与怀念。

宝塔陵园内部设计师可以按照客户的需求，根据死者的生平提供专门的墓型设计、完全定制化的制作服务，包括墓地的位置、墓碑石材的选择、墓碑的设计及周围布局等。

## (2) 成品艺术墓



成品艺术墓是墓碑设计师在传统墓碑的基础上，以某一主题为设计理念，运用浮雕和透雕等艺术表现形式，设计出不同颜色和不同风格的艺术型墓碑。成品艺术墓既有传统墓的标准设计样式，又有艺术墓的艺术表现方式，系建筑语言与雕塑艺术语言相结合的产物。

宝塔陵园内部设计师既可以为客户提供已经完成的成品艺术墓，亦可以根据客户的喜好在原样式上对个别细节进行个性化的修改，例如对墓碑的结构进行细微改动或在墓碑上添加碑文等。

### (3) 成品制式墓



成品制式墓为客户提供了大小统一，景观一致的标准化墓碑，多以青石打造，配以汉白玉的栏杆，造型以整块的长方形为主。成品制式墓一般由石座、石碑、石栏、栏板几部分组成，并在石碑及石栏上进行花纹雕刻。

宝塔陵园目前拥有多款制式墓碑可供客户选择。例如，象征家庭幸福的安康门第碑、德行并重的厚德载物碑、生活美满幸福的圆满碑，还有专门为基督教徒设计的天堂之扉碑，圣经碑等。宝塔陵园设计师可以根据客户需求在墓碑上添加照片及碑文。

#### (4) 骨灰格位



骨灰格位又称“福位”，用于安放骨灰，一般分为单人福位和双人福位两种，全部用实木和铝合金材质建造。

宝塔陵园千佛塔一层为佛事大殿，每日有专职人员为购买福位客户提供佛事超度等殡葬服务，保洁人员每日免费对客户的福位进行清洁，对格位内的鲜花、贡品等物品进行及时的清理，避免其腐烂污染环境。

### 2、墓地维护服务

宝塔陵园提供持续的墓园维护服务，作为客户购买墓地所享有权利的一部分。客户需要在购买墓位时一并支付，支付期限一次为 20 年，到期后需要续缴墓位维护费。目前宝塔陵园处于市场拓展阶段，对购买墓地的客户免收墓位管理费。

宝塔陵园工作人员每日检查墓地的清洁状况及园区的整体状况，并定期检查园区中的墓碑，进行相应的维护，防止墓碑出现损坏，主要的维护服务内容如下：

服务类型	服务内容
墓碑擦拭	工作人员每天对所负责墓区内的墓碑进行擦拭工作，扫除墓碑上所落灰尘，保持墓碑的清洁。
绿化维护	对墓区内的绿化植被进行浇水、施肥、打药、剪枝等工作。

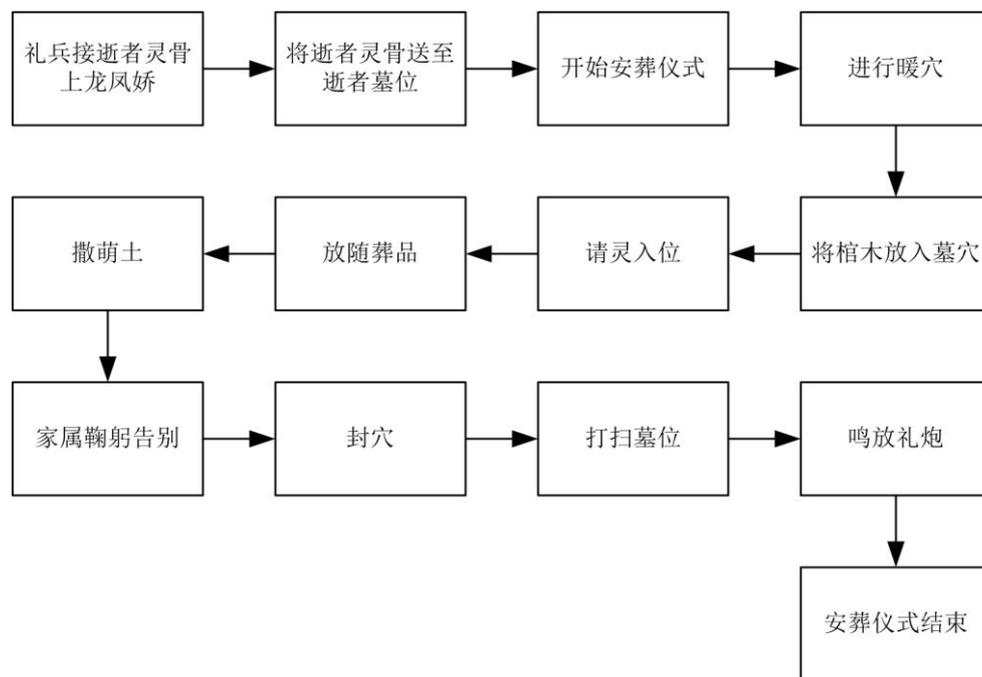
墓区卫生维护	负责清除墓区及骨灰格位内日常垃圾以及其他因客户祭扫遗留下的纸屑、贡品、鲜花等物品。
墓碑石材维护	每年陵园都会集中对园区内的墓碑统一进行打蜡工作，保护石材表面不受划伤，保持光亮镜面、防水、防腐蚀。
墓碑装饰品固定	若墓碑上的装饰品存在脱落现象，对其进行正常的修补及粘贴。例如逝者的照片，墓碑装饰的石狮等。

### 3、其他相关殡葬服务

截至本报告书出具日，宝塔陵园的其他殡葬服务包括安葬仪式、碑文篆刻、佛事超度、祭祀用品等配套产品的销售。

#### (1) 安葬仪式

宝塔陵园将在骨灰葬于墓地之前，举行安葬仪式。安葬仪式流程如下：



宝塔陵园可以为客户提供制式化的安葬仪式，或者根据客户的特殊需求提供个性化的礼仪服务，主要安葬仪式有思恩型、怀恩型、敬恩型、感恩型、孝恩型或私人定制等类型。上述仪式均由陵园内部经专门培训的人员举行。

#### (2) 碑文篆刻

客户在落葬之前会在墓碑上篆刻碑文，以寄托缅怀和思念。宝塔陵园专业服务人员可以按照客户需求，提供碑文篆刻服务，同时亦可提供墓碑装饰或镶嵌照片的服务。

### **(3) 佛事超度服务**

宝塔陵园千佛塔的一层建有佛事大殿，日常有专职人员在此为塔内逝者诵经祈福。客户可在骨灰安葬、周年祭祀时自行选择是否进行超度仪式。

### **(4) 祭祀用品销售**

宝塔陵园内设有商品部，可为客户提供相关的祭祀用品，如金银纸、冥币、元宝、骨灰盒及其他小摆件等，客户可在陵园的祭祀区进行祭祀活动。报告期内宝塔陵园殡葬用品销售金额很小。

## **3、宝塔陵园园区介绍**

宝塔陵园的墓地园区共分为 14 个，包括福泽园、世尊园、罗汉园、云鹤园、德馨园、如意园、慈惠园、紫东园、万禄园、万祥园、万安园、万福园、万寿园以及锡安园。每个园区的景色、装饰、墓型存在差异，从而满足不同客户群的需求，具体规划图如下：

### (1) 慈惠园



慈惠园位于陵园的中部，该园区是 14 个园区中面积最大的墓园，园区又分为慈安、慈宁、慈恩、慈孝四个墓区，有 14 种墓型可供选择。慈惠园墓型主要以中高端成品制式墓为主。

### (2) 罗汉园



罗汉园位于慈惠园东部，该墓区有 7 种墓型可供选择，主要以中高端成品制式墓为主。

### (3) 世尊园



世尊园位于罗汉园之上，共设九级。墓区分别位于灵泉大佛和地藏殿的两侧，该区主要以定制艺术墓位主，价位视设计与石材而定。

### (4) 如意园



如意园位于德馨园东侧，墓区以定制艺术墓为主，价位视设计与石材而定。

### (5) 德馨园



德馨园位于百善路西侧，如意园的下方，墓区内主要以定制艺术墓为主。该墓区提供多种样式的艺术墓型，为社会名流设计个性化的雕塑艺术墓，满足不同高端客户的消费需求。

### (6) 云鹤园



云鹤园位于园区西北部高台之上，视野开阔。后有青龙峰作为靠山，又毗邻世尊、罗汉两座佛教园区，墓区有 14 款碑型，以普通型成品制式墓为主。

### (7) 福泽园



福泽园位于陵园最南端，依山而建，墓区呈半圆形，共有九级。福泽园地势较高，墓区视野较为开阔，可俯瞰整个陵园全貌。该区可依据客户的需要对墓型进行个性化的设计，价位视设计与石材而定。

### (8) 锡安园



锡安园为基督教主题园区，主要面向有基督信仰的教徒人群。墓区位于尚礼

路北段两侧，共有 4 款碑型，以普通型成品制式墓为主。

### (9) 老墓区



宝塔陵园内的紫东园、万禄园、万祥园、万安园、万福园、万寿园 6 个墓区均为陵园的老墓区，建成于 2010 年以前。目前宝塔陵园正在对上述 6 个墓区进行整体规划，主要对墓碑进行返修，对于建造过久的墓碑将更换新墓碑，修补墓区内的路面，增加植被和景观雕塑等。上述墓区主要以普通型成品制式墓为主。

### (10) 千佛塔

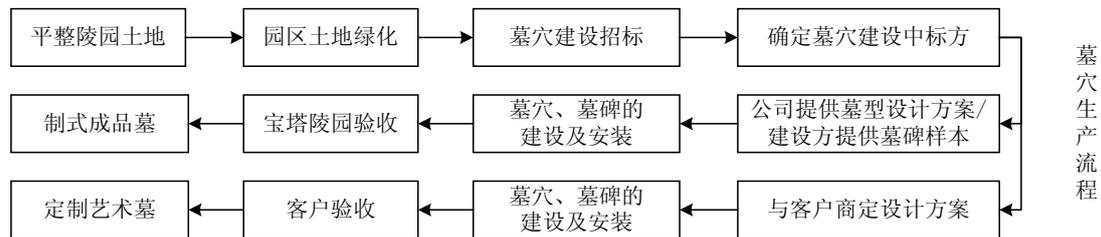


千佛塔高 36.08 米，占地面积 1,168.6 平方米，建筑面积 7,681.71 平方米。塔高七层，塔内福位分单人福位和双人福位两种，其中单人福位共 13,228 个，价位从 5,000 元至 8,000 元不等；双人福位共 31,902 个，价位从 10,500 元至 13,900 元不等；总共可容纳 77,032 个骨灰盒。

### (三) 公墓服务业务生产服务流程图

#### 1、墓穴建造流程

宝塔陵园建造墓穴流程图具体如下：



#### (1) 平整土地

宝塔陵园对规划用于建造墓穴的土地，实施前期的基础建设工作，主要为平整土地、建造挡土墙以及铺设排水管道等。由于墓葬土地多位于山坡位置，宝塔陵园需将土地平整为多层次墓台，每一层墓台间需要建造挡土墙加以固定。

#### (2) 园区土地绿化

经过前期的土地平整、铺设管道后，宝塔陵园需在已平整土地上种植草坪、树木，并配备专人负责园区的绿化管理，以美化园区景观。对于经过平整绿化的土地，后期将依据宝塔陵园建造规划，用于各类墓穴的建造。

#### (3) 墓穴建造招标、定标

宝塔陵园确定墓穴建造规划，或客户选定定制艺术墓后，由宝塔陵园负责将墓穴建造的数量、质量需求对外公布，以招标的方式选定墓穴承建方。宝塔陵园以整套墓碑为报价单位，不再单独约定石材、人工等价格。宝塔陵园会负责逐一核查竞标单位的经营资质、经营能力，并综合考虑报价等因素，最终选定墓穴的外包建造商。

#### (4) 墓穴的建造、安装

成品制式墓、成品艺术墓采用整套批量的生产方式，宝塔陵园提供墓型设计方案（部分情况下外包方可提供墓型设计备选方案）。墓穴承建方依据事先确定的墓穴样式，进行石材加工、墓碑制作、墓基路沿石铺装等工作，并负责成品墓的组装工作。定制艺术墓由客户在宝塔陵园设计师的协助下决定墓穴的建造方案、选定建造石材，墓穴承建方依据客户选定样式，采用客户指定石材，制作整套定制艺术墓所有部件，并负责最后的组装。

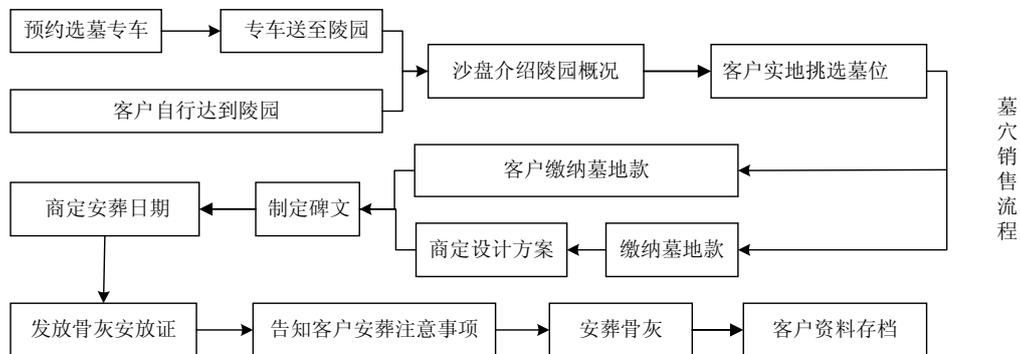
### （5）宝塔陵园及客户的验收

成品制式墓、成品艺术墓由宝塔陵园负责验收，定制艺术墓由宝塔陵园及客户共同验收。各类型墓穴的验收标准由墓穴建造合同约定，一般可分为材料标准、制作标准、安装标准、墓基路沿石标准等。

经宝塔陵园或客户验收合格后，已建成的成品墓、艺术墓方可正式入库或交割。

## 2、墓穴销售服务流程

宝塔陵园销售流程具体如下图：



### （1）延揽客户

宝塔陵园采用广告推销，设立销售中心，建立代理销售点等方式，积极对外拓展市场，针对殡仪馆、医院等重点区域，加大宣传力度，推广宝塔陵园品牌。为提升服务质量，宝塔陵园专门配备选墓专车，为客户实地选墓提供免费接送服务。

### （2）沙盘讲解

客户到达宝塔陵园准备实地查看墓穴后，由宝塔陵园销售部门负责接待。销售人员会向客户介绍宝塔陵园的基本情况、资质文件；结合宝塔陵园沙盘图具体介绍宝塔陵园的整体墓区建设规划，各墓区的建造特点、价格范围等；结合客户需求详细介绍可能购买墓型的位置、墓碑石材、所处墓区规模等信息。

### **(3) 实地选墓**

经过销售人员的详细介绍，客户对各类墓型、墓区足够了解后，可由客户选定目标，实地查看墓穴。购买成品墓的客户，可现场选定已建成的制式墓或艺术墓。购买定制艺术墓的客户，可现场选定墓穴的建造地段，并提出其他定制化要求。

### **(4) 缴纳购墓款**

客户实地查看墓穴，选定购买的墓穴后，由销售人员陪同客户缴纳购墓款。客户可一次性全部缴纳购墓款，也可先行缴纳部分定金，以预留所选墓穴。宝塔陵园将待客户缴纳全部款项后，为其办理后续购墓手续。

### **(5) 制定碑文、商定安装事宜**

客户缴纳全部墓位购置款项后，宝塔陵园会及时为客户办理后续购墓事宜。对于购置成品墓的客户，宝塔陵园会向客户了解安葬日期、安葬仪式以及碑文内容等事项。对于购买定制艺术墓的客户，宝塔陵园将进一步详细了解客户关于墓碑样式、石材选料、墓穴景观设计的具体要求，以保证客户的定制需求得以满足。安葬相关事宜确定后，宝塔陵园向客户发放骨灰安放证明。

### **(6) 骨灰安葬**

骨灰安葬日期确定后，宝塔陵园将提前告知客户有关安葬的注意事项，包括安葬仪式的具体安排，安葬程序以及落葬礼节等事项。骨灰安葬当日，宝塔陵园将负责执行商定的安葬仪式，协助客户完成祭奠礼仪，直至最终完成骨灰落葬。

### **(7) 客户售后管理**

骨灰安葬完毕后，宝塔陵园将为客户建立客户档案，详细记载墓穴位置、安葬时间、持证人等相关信息。此后，宝塔陵园将负责墓穴的日常维护管理工作，

并为日后逝者家属的祭扫活动提供相应支持服务。

#### （四）宝塔陵园主要经营模式

##### 1、采购模式

宝塔陵园主要生产原材料包括墓碑石材、骨灰格位架、钢筋、砂石料等。依据不同产品的生产特点，宝塔陵园确定了“批量采购+订单定制”的采购模式。成品制式墓、成品艺术墓以及骨灰格位架，属于标准化产品，产品需求量较大，成品墓的单独建造成本较高，对于此类产品宝塔陵园实行批量采购方式，以控制生产成本。对于定制艺术墓产品，宝塔陵园需要依据客户的具体需求，设计墓碑样式，选择石材等，因此，对于定制艺术墓，宝塔陵园采用订单式采购模式，以满足客户的特定化需求。

为严格控制产品质量，降低生产成本，宝塔陵园建立较为严格的采购制度。对于成品制式墓、成品艺术墓以及定制艺术墓的生产供应商，宝塔陵园会严格审查其经营资质，并实地走访部分供应商，查看其生产场地、生产设备。宝塔陵园综合比对各供应商的生产能力、服务质量及报价后，最终择优选择各类墓型的生产厂家。

##### 2、生产模式

宝塔陵园主要负责前期的土地平整、挡土墙建造、管道铺设以及园林绿化工作；负责墓型建设中的设计环节；负责外包方建设完成后的墓穴验收工作；负责墓穴的后期管理维护工作。

宝塔陵园各类墓型建设采用“外包建造为主，自主建设为辅”的生产方式。各类成品墓、定制艺术墓建造需要大量石材，石材加工对于场地、设备都有较高要求，宝塔陵园自己建造成品墓、艺术墓的成本较高。因此，宝塔陵园主要通过外包方式建造各类成品墓及定制艺术墓。对于成品墓，宝塔陵园根据市场需求设计墓型（部分情况下外包方可提供墓型设计备选方案），外包方负责成品墓的建造及安装工作，并负责墓穴前小路的铺设，最终由宝塔陵园验收合格后入库。对于定制艺术墓，宝塔陵园协助客户选择设计方案、墓碑石材用料等，并选择厂商进行墓穴建造，最终由宝塔陵园、客户验收合格后入库。

宝塔陵园骨灰格位于千佛塔，千佛塔的建造装修以及骨灰格位架的安装全部采用外包方式建造，宝塔陵园负责验收及后期的维护管理。

### 3、销售模式

宝塔陵园采用直营销售、代理销售两种方式对外销售各类型墓穴及骨灰格位。

#### (1) 直营销售模式

宝塔陵园主要市场为北京、河北、天津地区。宝塔陵园公司本部负责河北市场的销售工作，不断提升宝塔陵园河北地区的市场份额。同时，为积极拓展外地市场，宝塔陵园在北京设立 2 处销售部门，负责北京市场推广，为客户提供咨询服务。为了满足客户实地选墓需求，宝塔陵园专门购置客运车辆，免费为选墓客户提供接送服务。客户可通过网上或电话方式，预约免费班车接送服务。

#### (2) 代理销售模式

为进一步提升营销能力，宝塔陵园还建立了代理销售模式。在北京、天津地区，宝塔陵园已与多家公司签订《代理销售协议》，确立代理销售的合作关系，由上述代理商协助宝塔陵园拓展北京、天津市场，进一步扩大宝塔陵园的销售规模。宝塔陵园依据墓穴的实际销售金额，向代理销售公司支付代理费用。同时，为规范墓穴、骨灰格位的销售行为，上述代理商只负责提供咨询服务，向客户推荐宝塔陵园各类产品。客户最终购买墓穴或骨灰格位，仍由宝塔陵园负责办理。

#### (五) 主要产品的产能、产量、销量、销售收入及主要客户

##### 1、墓位规划及销售情况

宝塔陵园总规划用地面积 765.25 亩（510,170.90 平方米），扣除道路面积、绿化面积、建筑物占地面积后，规划墓区面积 117,874.17 平方米。宝塔陵园已经规划建设 31,902 个双骨灰格位，13,228 个单骨灰格位。截至评估基准日，具体已售及尚可销售数量统计如下：

项目	规划数量	已销售数量	尚可销售数量
1、规划墓区面积（平方米）	117,874.17	4,532.20	113,341.97

2、骨灰格位（个）	45,130	3,220	41,910
其中：单格位	13,228	1,913	11,315
双格位	31,902	1,307	30,595

## 2、墓位销售收入

2012年、2013年、2014年1-6月和2014年度，宝塔陵园销售墓位实现的销售收入如下：

单位：万元

项目	2014年度	2014年1-6月	2013年	2012年
墓位销售收入	12,220.82	3,446.62	2,134.94	640.72

## 3、主要客户

宝塔陵园客户全部为散客个人消费，目前主要客户群体分布在北京市、廊坊市等地区。宝塔陵园不存在固定客户，也不存在向单个客户销售的比例超过销售总额5%的情况，宝塔陵园对单一客户不存在依赖性。

## （六）原材料和能源及其供应情况

### 1、主要原材料供应情况

宝塔陵园生产墓穴主要原材料为墓碑石材、钢材、砂石料等。2012年、2013年宝塔陵园投入大量资金进行园区的基础性建设及墓位建造工作，截至2013年底园区的基础性建设基本完成。2014年度，宝塔陵园工作重点为市场推广，建设性支出金额很小。

2012年、2013年宝塔陵园主要原材料的价格变动情况如下：

单位：元

名称	2013年	2012年
墓碑石材（套）	38,481	5,897
钢材（吨）	4,100	4,350
砂石料（吨）	50	19

注：上述主要原材料价格数据为当年采购均价

宝塔陵园建设墓穴主要采用外包建造的方式，建造价格以整套墓碑为基本议价单位，其中既包含墓碑石材价格，也包括墓碑的安装费用，因而难以单独计量石材单位面积采购价格。2013 年每套墓碑建造成本大幅上涨，主要原因系 2012 年主要建造的是成品制式墓，2013 年主要建造的是艺术墓，艺术墓因客户对石材的需求不同，墓碑石材成本较高。

2013 年钢材采购价格较 2012 年下降 5.75%，主要原因系受国内钢材市场影响，2013 年钢材供应量较大，钢材市场价格普遍下降。

2013 年砂石料采购价格较 2012 年上涨 163.16%，主要原因系受市场供给影响，2013 年宝塔陵园所在市场区域砂石料资源紧缺，导致砂石料价格大幅上涨。

## 2、主要能源供应情况

宝塔陵园主要能源消耗包括水、电、煤炭，其中耗水主要用于陵园内植被的浇灌，为自行开采的地下水。宝塔陵园用水成本主要为耗电成本，已归入耗电费用。

报告期内宝塔陵园能源消耗价格变动情况如下：

单位：元

名称	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年
电（度）	0.64	0.75	0.82
煤（吨）	1,000	1,000	678

报告期内，宝塔陵园用电价格逐渐下降，主要原因系电价为分段式计价，用电量越高，单位用电成本越高。2012 年、2013 年宝塔陵园建设施工较多，工程耗电量较大，进而导致单位用电成本较高。

宝塔陵园采购煤炭主要用于冬天供暖，2013 年、2014 年 1-6 月煤炭采购单价高于 2012 年的主要原因系煤炭采购种类、品质发生变化所致。

## 3、最近两年及一期向主要供应商的采购情况

2012 年、2013 年、2014 年 1-6 月，宝塔陵园前五名供应商名称及采购比例情况如下：

## ①2014年1-6月

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
1	北京凯瑞翔通汽车销售服务有限公司	43.11	12.78%
2	三河市鼎龙不锈钢制品有限公司	27.76	8.23%
3	北京色彩巅峰图文设计中心	20.70	6.14%
4	温岭市浦康石雕工艺厂	18.41	5.46%
5	河北嘉逸广告有限公司	17.90	5.31%
<b>合计</b>		<b>127.88</b>	<b>37.92%</b>

## ②2013年度

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
1	廊坊市雅泰建筑设计有限公司	444.15	12.76%
2	保定祥发建筑工程有限公司	425.66	12.23%
3	温岭市浦康石雕工艺品厂	182.32	5.24%
4	北京特升玉蓝商贸有限公司	171.43	4.92%
5	北京宝康益建筑工程有限公司	145.85	4.19%
<b>合计</b>		<b>1,369.41</b>	<b>39.34%</b>

## ③2012年度

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
1	江苏泓建集团有限公司	17,124.20	62.75%
2	三河市兴隆运输有限公司	3,320.10	12.17%
3	廊坊市城市建筑安装公司	1,300.00	4.76%
4	温岭市浦康石雕工艺品厂	606.44	2.22%
5	北京方艺盛达石材公司	657.07	2.41%
<b>合计</b>		<b>23,007.81</b>	<b>84.31%</b>

2014年1-6月宝塔陵园基本未进行墓地施工建设，当期采购主要为车辆、广告支出。2012年、2013年宝塔陵园集中进行了土地的平整、绿化等基础建设工作，当期采购主要为工程费用支出。

江苏泓建集团有限公司（以下简称“江苏泓建”）为 2012 年宝塔陵园第一大供应商。江苏泓建成立于 2004 年 1 月，注册资本 10,888 万元<sup>4</sup>，拥有国家房屋建筑工程施工总承包一级资质，市政公用工程施工总承包二级资质，地基与基础工程、建筑装修装饰工程专业承包二级资质等多种资质证书，企业实力雄厚。宝塔陵园通过招标的方式，综合考虑各家报价及资质实力后，选择了江苏泓建作为 2012 年度主要工程施工商。通过对江苏泓建函证和确认函的取得，江苏泓建与宝塔陵园的交易真实存在，与宝塔陵园及其董监高不存在关联关系。宝塔陵园的园区基础性建设已经基本完成，未来不会对江苏泓建有严重依赖的情形。

三河市兴隆运输有限公司为宝塔陵园关联方，具体情况详见本报告书“第十一节 同业竞争和关联交易”之“二、关联交易”。

除江苏泓建外，最近两年及一期，宝塔陵园不存在向单个供应商的采购比例超过采购总额 50% 的情况，宝塔陵园不存在严重依赖少数供应商的情形。

## （七）产品及服务的质量控制管理

### 1、产品质量控制

为规范墓穴建造的生产过程，保证墓穴的产品质量，宝塔陵园参照民政部 2012 年颁布的殡葬行业推荐性标准《墓体制作服务》，结合公司实际经营状况制定了《墓穴建造管理规范》，从墓穴建造商招标、建设施工、墓穴建造质量和客户反馈等四个方面严格控制墓穴的质量。

#### （1）墓穴建造商招标

宝塔陵园的墓穴建造一般采用外包方式建造完成，主要采用招标方式确定墓穴建造商，从招标文件的制作、招标公告的发布、参与投标企业的资质审查、中标企业的评审均严格遵照企业内部程序进行。宝塔陵园对墓穴建造商的资质条件有严格要求，对资质证明、施工能力、施工质量控制、人员配置均设置了明确的标准。

<sup>4</sup> [http://www.jsgsj.gov.cn/baweb/show/sj/details.jsp?reg\\_no=MzIwOTgxMDAwMDI2NDM0](http://www.jsgsj.gov.cn/baweb/show/sj/details.jsp?reg_no=MzIwOTgxMDAwMDI2NDM0)

## （2）建设施工管理

宝塔陵园对于墓穴建造商的施工过程实行全程监督，重点关注墓穴建造商是否遵照宝塔陵园提供的设计图纸施工，是否按照住建部颁布的《建设工程施工现场管理规定》进行施工组织，是否妥善进行现场管理以防止施工对邻近墓地的损害。

## （3）墓穴建造质量管理

墓穴建造质量管理是宝塔陵园最为关注的领域。《墓穴建造管理规范》对墓体外观质量、石料加工质量、成品运输、构件安装、墓基建造均作出了详细的规定，数据指标精确到毫米级别。同时，宝塔陵园要求墓体布置应综合考虑数量、位置、绿化的要求，形成典雅、安详的墓体布局。

## （4）客户反馈意见的收集

宝塔陵园建立以客户满意度为核心的服务评价体系，通过对客户的回访，了解客户对墓体质量的满意度，以进一步改善墓穴建造管理水平。

## 2、服务质量控制

为进一步提供公司的服务质量，宝塔陵园参照民政部制定相关行业标准，依据自身经营特点，制定《公墓接待业务管理规范》、《公墓维护管理规范》、《员工岗位职责》等内部控制制度，全面规范了从客户选墓、定墓、落葬及后续维护的全部服务过程。

### （1）业务接待质量控制

宝塔陵园为了规范业务接待，提高客户服务质量，参照民政部的殡葬行业推荐性标准《公墓业务接待》，结合自身经营特点，制定了《公墓接待业务管理规范》，涵盖服务设施管理、服务人员要求、行为规范要求、接待服务流程等业务接待的各个环节。宝塔陵园在园区内设置了与业务规模相适应的业务接待服务场所，并对服务场所的内部设置、物品配备、信息展示有着严格而完整的要求。同时，宝塔陵园建立了一支高素质的客户服务队伍，并对服务人员的行为规范设置了较高的服务标准。另外，宝塔陵园制定了一套体系化的接待服务流程，从客户

选墓到骨灰落葬均有相应的标准化接待程序。

## **(2) 安葬服务质量控制**

宝塔陵园设计了多种不同风格、不同标准的落葬服务流程，从礼兵迎接逝者灵骨到灵骨落葬完成，中间的每一个环节都有着详细的操作指南，严格把控每一次安葬服务的质量。宝塔陵园也会提前告知客户安葬礼仪要求，并接受客户对安葬流程的监督。

## **(3) 维护服务质量控制**

宝塔陵园参照民政部的殡葬行业推荐性标准《公墓维护服务》制定了《公墓维护管理规范》，对陵园环境维护、陵园设施维护、骨灰安全保障等均作出了规定。对于陵园环境，公墓维护人员应定期清除杂草、修剪树枝、清扫墓区，并应采取有效措施预防公墓景观、植被、文物被自然或人为破坏。而对于墓区设施，例如墓体、骨灰格位、道路、防护墙与防护栏、排水系统等均安排专人负责维护，并进行定期检查。此外，宝塔陵园安排专人 24 小时不间断巡逻，以防止逝者灵骨被盗或墓体被不法侵害事件的发生。

## **(八) 安全生产和环保情况**

### **1、安全生产情况**

宝塔陵园坚持“安全至上”的管理原则，严格控制生产经营活动中所产生的各种安全风险。从建造墓穴的生产过程，到专车接送客户选墓的销售过程，再到为客户提供祭祀服务的后续服务中，公司始终强调安全责任意识，要求公司员工尽职尽责，谨慎行为，坚决杜绝安全责任事故的发生。

根据三河市安全生产监督管理局出具的证明，宝塔陵园自 2011 年至今未发生生产安全事故，未因违反安全生产法律法规而受到行政处罚。

### **2、环保情况**

宝塔陵园从事墓穴、骨灰格位的生产销售，对环境的影响程度较小。宝塔陵园项目建设已履行了相应的环评程序，园区内专门建有祭祀园，供客户扫墓时焚烧祭祀用品使用，严格控制对自然环境的不利影响。

根据三河市环境保护局出具的证明，宝塔陵园污染物排放达标，无环境违法行为。

### （九）墓地服务业务技术水平

2012年、2013年、2014年1-6月和2014年度，宝塔陵园墓位销售收入为640.72万元、2,134.94万元、3,446.62万元和12,220.82万元，占当年营业收入总额的96.98%、97.59%、96.75%和98.94%。宝塔陵园销售的墓穴、骨灰格位主要通过外包的方式建造完成，公司负责前期的园区基础性建设、墓型设计、销售推广、售后服务等工作。宝塔陵园的业务技术能力主要体现在公司完善的一站式服务、管理团队丰富的行业经验等方面。

#### 1、完善的一站式服务

宝塔陵园拥有多年的殡葬服务经验，已形成较为完善、成熟的业务体系，能够提供从墓地选购到落葬仪式，再到祭祀、超度的一站式墓地服务。宝塔陵园通过多年墓地行业的经验积累，能较好的把握客户对墓型变化的需求，尤其在定制艺术墓方面，可以满足客户定制化的墓型设计需求。

宝塔陵园已建立统一的服务流程标准，严格控制墓地服务的各个关键环节，涵盖了专车接送客户、沙盘介绍、陪同客户实地查看墓位、墓型设计、客户建档、落葬等多个方面。同时通过对员工的培训，不断强化员工的服务意识、服务能力，进而保障为客户提供全方位的高品质服务。

#### 2、管理团队丰富的行业经验

宝塔陵园核心员工长期从事殡葬服务行业，积累了丰富的殡葬服务经验，熟悉殡葬服务市场变化，具有较高的服务能力、管理能力。同时，宝塔陵园十分重视人才的引进和培养，现有殡葬专业毕业的员工多名，提升了员工整体专业水平。宝塔陵园通过员工培训计划，将丰富的行业经验与专业知识相结合，形成新老员工相互促进的良性人才培养机制，进而保持宝塔陵园人力资源优势，保证宝塔陵园优质的服务能力。

## 五、交易标的特许经营权及授权使用资产情况

截至本报告书出具日，宝塔陵园不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情形。

## 六、交易标的债权债务的转移情况

本次交易为上市公司发行股份收购宝塔陵园 100% 股权，不涉及债权债务转移的情况。

## 七、交易标的与福成五丰会计政策和会计估计差异说明

本次交易标的宝塔陵园在会计政策和会计估计方面与上市公司不存在重大差异。

## 八、经营性公墓行业需要执行的法律、法规、规范性文件及宝塔陵园的执行情况

### （一）经营性公墓行业需要执行的法律法规、部门规章及规范性文件

宝塔陵园为经营性公墓，经营性公墓行业需要执行的法律法规、部门规章及规范性文件如下：

法律法规及政策名称	发布时间	发布方
《公墓管理暂行办法》（民事发[1992]24 号）	1992 年	民政部
《河北省殡葬管理办法》	1994 年发布， 2013 年修订	河北省人民政府
《殡葬管理条例》（国务院令第 225 号）	1997 年发布， 2012 年修订	中华人民共和国国务院
《民政部关于进一步加强公墓管理的紧急通知》（民电[2001]185 号）	2001 年	民政部
《河北省殡葬收费管理暂行办法》	2005 年	河北省物价局、河北省民政厅
《关于进一步规范和加强公墓建设管理的通知》（民发[2008]203 号）	2008 年	民政部、国家发展和改革委员会、公安部、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部、国家工商总局、国家林业局
《河北省建设经营性公墓行政许可程序（试	2008 年 4 月 15	河北省民政厅

法律法规及政策名称	发布时间	发布方
行)》(冀民[2008]31号)	日	
《关于进一步深化殡葬改革促进殡葬事业科学发展的指导意见》(民发[2009]170号)	2009年	民政部
《河北省公墓整改意见》	2009年	河北省民政厅、河北省发展改革委、河北省物价局、河北省公安厅、河北省国土资源厅、河北省环境保护厅、河北省住房和城乡建设厅、河北省工商局、河北省林业局
《国家发展改革委 民政部关于进一步加强殡葬服务收费管理有关问题的指导意见》(发改价格[2012]673号)	2012年	国家发展和改革委员会、民政部

## (二) 宝塔陵园设立情况

根据《殡葬管理条例》第八条规定：“建设公墓，经县级人民政府和设区的市、自治州人民政府的民政部门审核同意后，报省、自治区、直辖市人民政府民政部门审批。”

1995年5月10日河北省民政厅向廊坊市民政局下发《关于同意兴建三河市灵泉公墓的批复》(民函[1995]7号)，同意三河市殡葬管理所兴建经营性骨灰安葬墓。

1997年8月26日，北京天宝福园房地产咨询有限责任公司与河北省三河市民政局签署《灵泉福园有限公司合同》。合同约定成立宝塔陵园。1997年10月13日，经廊坊市审计集团三河事务所审计双方出资均已到位。1997年10月14日，宝塔陵园获得三河市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，正式成立。

1999年4月13日河北省民政厅向廊坊市民政局下发《关于同意兴建三河市灵泉灵塔公墓的批复》(民函[1999]4号)，同意三河市民政局和北京灵泉福园房地产咨询有限责任公司(由“北京天宝福园房地产咨询有限责任公司”更名)(在原灵泉公墓内)建立骨灰公墓——灵泉灵塔公墓，同日河北省民政厅向廊坊市民政局下发了《关于同意为三河市灵泉灵塔公墓颁发公墓经营许可证的批复》

(民事函(1999)5号), 宝塔陵园取得《公墓经营许可证》。

综上, 宝塔陵园的设立已获得有权部门的批准, 并取得相应经营资质, 至今未因设立违法违规受到过处罚或被要求停止经营的情形。

### (三) 报告期内宝塔陵园运营情况

1、宝塔陵园存在一些客户为健在但病危、高龄的亲人购买墓地的情况, 以及一些夫妻生前共同确定双人合葬墓地的情形, 根据三河市民政局有关主管人员《关于三河灵山宝塔陵园有限公司经营性公墓有关问题的答复》(以下简称“《答复》”), 以上情形不属于建设活人墓。此外, 根据上述《答复》中主管部门主管人员对于宗族墓的理解“宗族墓为同一宗族成规模的集中建设在一起的墓群”, 宝塔陵园未向客户提供宗族墓地, 符合《殡葬管理条例》第九条“禁止建立或者恢复宗族墓地”的规定。

2、截至本报告书出具日, 宝塔陵园拥有4处国有土地使用权, 用途均为“墓葬用地”, 还拥有一处荒山使用权用于林业绿化及墓葬, 符合《殡葬管理条例》第十条“禁止在下列地区建造坟墓: (一) 耕地、林地; (二) 城市公园、风景名胜区和文物保护区; (三) 水库及河流堤坝附近和水源保护区; (四) 铁路、公路主干线两侧”的规定, 符合《公墓管理暂行办法》第四条“建立公墓应当选用荒山瘠地, 不得占用耕地, 不得建在风景名胜区和水库、湖泊、河流的堤坝以及铁路、公路两侧”的规定。

3、宝塔陵园总规划面积765.25亩, 规划墓区面积176.81亩, 规划墓穴12.5万个。根据《河北省公墓整改意见》, 公墓单人墓或双人墓占地面积是指墓穴实际硬化或实际圈占面积。宝塔陵园墓区占地面积为176.81亩, 按此计算每个墓穴平均占地面积0.94平米。根据三河市民政局有关主管人员的《答复》, “宝塔陵园的经营性公墓实际占地面积平均不超过一平米, 符合国家相关法律法规的规定”。

4、宝塔陵园一次性向丧主收取的墓穴管理费用的收费周期为20年, 发放给客户的由省民政厅监制、省殡葬行业协会统一印制的《骨灰安放证》, 亦明确约定墓穴使用期限为20年, 符合《殡葬管理条例》第十条中关于公墓墓穴使用年

限的规定、《公墓管理暂行办法》第十六条中经营性公墓的墓穴管理费一次性收取最长不得超过二十年的规定以及《民政部关于进一步加强公墓管理的意见》中“今后墓地和骨灰存放格位的使用年限原则上以 20 年为一个周期”的规定。

5、根据《国家发展改革委、民政部关于进一步加强殡葬服务收费管理有关问题的指导意见》，“公益性公墓收费标准，由各地价格主管部门会同有关部门在成本监审或成本调查的基础上，按照非营利并兼顾居民承受能力的原则核定。对其它公墓价格，要加强对经营者定价行为指导规范，对价格明显偏高的，必要时依法进行干预和管理，切实遏制虚高定价行为”。

宝塔陵园的墓穴价格中包括墓穴占地费、石材费等，一次性向丧主收取的墓穴管理费用的收费周期为 20 年，不同材质、制式、规格的墓穴实行明码标价，保证了消费者的知情权，由消费者根据个人需求及经济实力自行选择。根据三河市物价局出具的证明，“经核实，在 2010 年 2 月至 2014 年 9 月，我局未接到和受理过有关三河灵山宝塔陵园有限公司的价格投诉”。

6、宝塔陵园已经取得合法经营的相关审批文件、《公墓经营许可证》、《企业法人营业执照》，根据三河市民政局 2014 年 7 月 22 日出具的证明：“三河灵山宝塔陵园有限公司自 2011 年 1 月 1 日至今遵守殡葬管理、公墓管理等方面法律、法规的规定，合法经营，不存在违反上述法律法规的情形，未因违反上述法律法规而收到行政处罚”。三河市环境保护局、三河市安全生产监督管理局、三河市地方税务局、三河市工商管理局均出具了宝塔陵园在报告期内未违反相关部门的法律、法规的证明。

综上所述，经相关主管政府部门的确认，宝塔陵园近三年依法在其经营范围内开展经营活动，不存在因违反相关法律法规受到行政处罚的情形。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律师认为：宝塔陵园的设立已获得有权部门的批准，并取得相应经营资质，至今未因设立违法违规受到过处罚或被要求停止经营的情形；宝塔陵园近三年依法在其经营范围内开展经营活动，不存在因违反相关法律法规受到行政处罚的情形。

## 九、标的资产社保、公积金缴纳情况

### （一）报告期内宝塔陵园社保、公积金的缴纳情况

报告期内，宝塔陵园实际缴纳社保费用情况及需要补缴情况如下：

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	合计
<b>1、实际缴纳金额</b>	5.89	11.41	3.68	20.99
其中：社会保险	4.76	9.39	2.42	16.58
住房公积金	1.13	2.02	1.26	4.41
<b>2、应缴纳金额</b>	48.78	89.72	60.12	198.62
其中：社会保险	39.30	72.30	48.45	160.05
住房公积金	9.47	17.42	11.67	38.57
<b>3、应补缴金额</b>	42.88	78.31	56.44	177.64
其中：社会保险	34.55	62.91	46.03	143.48
住房公积金	8.34	15.41	10.41	34.16

注：报告期内宝塔陵园正式员工存在一定的流动性，为了更准确的计算应缴纳金额，在计算应缴纳社保、公积金金额时，根据每个月工资表中正式员工数、所在地社会保险条例中社会保险和住房公积金比例及基数规定进行计算后，逐月累加所得。

报告期内宝塔陵园存在未为部分员工缴纳社会保险及住房公积金的情况。根据宝塔陵园员工出具的不参保《声明》和放弃缴纳住房公积金《承诺书》，未缴纳的主要原因系部分外来务工人员自愿放弃缴纳社会保险和住房公积金。该部分员工因缴纳社会保险和住房公积金将导致当月实际可支配收入减少、未来计划返回户籍地生活、外地参保未转移（含已经缴纳农村合作医疗保险、北京市城乡居民养老保险、原有单位内退后统一缴纳保险）、已有住房、无购房计划等原因而放弃缴纳社会保险和住房公积金。

对于放弃缴纳社会保险和住房公积金的员工，宝塔陵园考虑到若强制为上述员工缴纳社会保险、住房公积金，可能导致人员流失从而对其经营造成不良影响且现实中部分员工离职不配合办理离职手续也会导致其社会保险、住房公积金无法转移，因此之前接受了部分员工的请求未为该等员工办理缴纳社会保险和住房公积金。

## （二）目前宝塔陵园社保、公积金的缴纳情况

为了规范缴纳社会保险和住房公积金，宝塔陵园将加强对国家有关社会保险和住房公积金政策的宣传力度，对不愿意缴纳社会保险、住房公积金的人员进行积极劝说，逐步减少放弃缴纳社会保险、住房公积金的人数。

截至 2014 年 11 月 30 日，宝塔陵园正式员工共计 67 人，临时工 28 人。宝塔陵园因清洁、园林绿化等需求会招聘部分临时工，临时工多为附近村民，一般工作 1-2 个月，流动性强，按日结算工资，无法缴纳社保和住房公积金。

截至 2014 年 12 月 16 日，宝塔陵园已为上述 67 名正式员工中的 48 人缴纳了社会保险（其中部分员工因当地社会保险部门医保政策改革暂时不接受医疗保险新增申报而未能缴纳医疗保险<sup>5</sup>）；1 名员工正在办理入职手续，尚未签署劳动合同，无法缴纳；4 人达到法定退休年龄，宝塔陵园与其签署劳务合同，无法缴纳；14 人提供了在其户籍地或内退单位已经缴纳社保的证明，不愿将社保关系转移到宝塔陵园，无法为其缴纳。

截至 2014 年 12 月 16 日，宝塔陵园已为上述 67 名正式员工中的 60 人缴纳了住房公积金，1 名员工正在办理入职手续未能缴纳，4 人达到法定退休年龄未能缴纳，并为 2 人新增申报并将按照要求于次月开始缴纳住房公积金。

## （三）福成投资承诺函

福成投资出具承诺，宝塔陵园如有在本次重组实施完成前未依法足额缴纳的社会保险费和住房公积金等员工福利，有权部门或权利人在任何时候要求宝塔陵园补缴，或对宝塔陵园处罚，或向宝塔陵园追索，福成投资将全额承担该部分补缴、被处罚或被追索的支出及费用，且在承担后不向宝塔陵园追偿，保证宝塔陵园不会因此遭受任何损失。

## （四）未缴纳费用是否符合国家劳动保障法律法规的有关规定

---

<sup>5</sup>根据《关于印发 2014 年河北省深化医药卫生体制改革重点工作任务的通知》（冀政办函[2014]63 号）及咨询当地社保部门，预计 2015 年 1 月当地医疗保险可以进行新增申报

根据《中华人民共和国劳动法》第一百条：“用人单位无故不缴纳社会保险费的，由劳动行政部门责令其限期缴纳；逾期不缴的，可以加收滞纳金。”

根据《住房公积金管理条例》第二十条：“单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存或者少缴”。

报告期内宝塔陵园因员工不愿缴纳社会保险存在未为部分员工缴纳社会保险、住房公积金的情形，与国家劳动保障法律法规部分条款的要求不相符，但上述情形对宝塔陵园的经营成果影响相对较小，且其造成的损失将由福成投资负责承担，因此不会对宝塔陵园的经营和财务状况产生重大不利影响，对本次交易构成不会构成实质性法律障碍。

#### （五）需要补交金额对标的资产经营成果及估值的影响

2012年、2013年、2014年1-6月宝塔陵园应补缴社会保险及住房公积金56.44万元、78.31万元、42.88万元，金额不大，对报告期宝塔陵园的业绩影响不大。2012年、2013年宝塔陵园尚未盈利，2014年1-6月补缴金额占当期净利润的比重仅为2.98%。

在本次宝塔陵园100%股权评估作价中，评估师已按未来预测员工总需求人数为依据，按照公司所在地社会保险有关条例中社会保险和住房公积金比例及基数规定进行了预测。此外，福成投资承诺将全额承担宝塔陵园可能补缴的社保费用或缴纳的罚款。因此，宝塔陵园补缴社保及住房公积金不会对标的资产经营成果及估值造成影响。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、法律顾问天元律所认为：报告期内宝塔陵园存在未为部分员工缴纳社会保险和住房公积金的情形，但对标的资产的经营成果影响相对较小，不影响本次评估值，不会对本次重组构成实质性法律障碍。

## 第五节 本次发行股份情况

### 一、本次发行的基本情况

#### (一) 发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

#### (二) 发行对象和发行方式

本次发行对象为认购人，即福成投资；发行方式为非公开发行的方式，即向特定对象即认购人发行股票。

#### (三) 本次交易发行价格及定价原则

本次发行股份购买资产的定价基准日为发行人第五届董事会第九次会议决议公告日。

按照《重组办法》第四十四条规定，上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价；董事会决议公告日前20个交易日发行人股票交易均价=决议公告日前20个交易日发行人股票交易总额÷决议公告日前20个交易日发行人股票交易总量。据此计算，福成五丰定价基准日前20个交易日的股票交易均价为6.8671元/股。

根据发行人2013年度股东大会审议通过的《公司2013年度利润分配及资本公积转增股本的议案》，发行人拟以2013年度末总股本406,156,370股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.7元（含税），同时拟进行资本公积金转增股本，每10股转增3股。上述分红转增除息除权日为2014年7月11日。因此经上市公司2013年度分红转增方案实施并除息除权后，福成五丰定价基准日前20个交易日的股票交易均价为5.2285元/股，本次发行股份购买资产的发行价格确定为5.23元/股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格应进行除权、除息处理，发行数量应据此作相应调整。

#### **（四）发行数量**

根据本次发行价格5.23元/股及标的资产150,000万元的交易价格计算，发行人本次向福成投资发行的股份数量为286,806,883股。福成投资所获得股份数不足1股的，发行股份时舍去不足1股部分后取整，不足1股份部分的对价由福成投资无偿赠与上市公司。

本次发行最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准。

#### **（五）标的资产及交易价格**

本次发行股份购买的标的资产为福成投资持有的宝塔陵园100%股权。根据中同华出具的中同华评报字（2014）第431号评估报告，标的资产于评估基准日2014年6月30日的评估值为150,000万元。经交易双方协商确定，本次交易价格定为150,000万元。

#### **（六）标的资产自评估基准日至交割完成日期间损益的归属**

标的资产自评估基准日（2014年6月30日）至标的资产转让工商变更登记完成日即交割日期间的损益，由经公司和认购人共同认可的审计机构出具专项审计确认。自标的资产评估基准日至标的资产完成交割日期间，如标的资产产生利润，则该利润所形成的权益归公司享有；若标的资产产生亏损，认购人应在审计报告出具之日起30个工作日内对标的资产的亏损予以现金补足。

#### **（七）相关资产办理权属转移的合同义务和违约责任**

《发行股份购买资产协议》生效后30日内，认购人应协助公司办理完毕涉及标的资产的工商变更登记手续。交割日前认购人应完成的具体工作包括但不限于：（1）应尽快作出股东决定，同时修改宝塔陵园公司章程相应条款；（2）促使宝塔陵园办理股东、章程等变更的工商变更登记手续。

本次重组经中国证监会审核通过后，公司将根据中国证监会核准文件的内容，依照相关法律、法规的规定及协议的约定向认购人一次性发行股份。具体安排如下：自标的资产交割日起30日内，公司应完成本次发行的相关程序，包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告；于上海证券交易所及中国证

券登记结算有限责任公司上海分公司办理本次发行股份的发行、登记、上市手续、公司复牌手续；及向中国证监会及其派出机构报告和备案等相关手续，认购人应当尽最大努力提供协助和配合。

任何一方违反其在协议中的任何声明、保证和承诺或协议的任何条款，即构成违约。违约方应向守约方赔偿实际损失。任何一方违约应承担违约责任，不因协议的终止或解除而免除。

任何一方因违反保密义务、进行内幕交易或故意违反本协议导致本次交易终止或无法完成，违约方还应向其他方每方赔偿1,000万元。

#### （八）本次发行股份的锁定期

本次向福成投资发行的股份自发行结束之日起36个月内不转让，不委托他人管理，也不由公司回购（按相关认购人与公司签订的利润补偿协议的约定回购的除外）。如监管规则或监管机构对锁定期有更长期限要求的，按照监管规则或监管机构的要求执行。

#### （九）上市地点

本次发行股份将在上海证券交易所上市交易。

#### （十）本次发行前滚存未分配利润的归属

本次发行完成后，公司发行前的滚存未分配利润将由本公司新老股东按照发行后的股份比例共同享有。

## 二、本次发行前后公司主要财务数据对比

单位：万元

项 目	发行前（合并数）	发行后（合并数）	增幅
<b>资产（2014年12月31日）</b>			
资产总额	124,253.72	184,675.30	48.63%
负债总额	30,840.44	33,325.48	8.06%
归属于母公司股东权益合计	93,213.37	151,149.92	62.15%
<b>收入、利润（2014年度）</b>			

营业收入	110,653.37	123,004.55	11.16%
营业利润	9,090.89	16,753.58	84.29%
利润总额	9,468.79	17,131.48	80.93%
归属于母公司所有者净利润	7,465.43	13,508.00	80.94%
基本每股收益	0.14	0.17	17.12%
稀释每股收益	0.14	0.17	17.12%
每股净资产	1.77	1.86	5.08%
<b>项 目</b>	<b>发行前（合并数）</b>	<b>发行后（合并数）</b>	<b>增幅</b>
<b>资产（2013年12月31日）</b>			
资产总额	116,212.18	158,863.22	36.70%
负债总额	27,448.397	66,205.456	141.20%
归属于母公司股东权益合计	88,550.10	92,444.09	4.40%
<b>收入、利润（2013年度）</b>			
营业收入	102,667.31	104,854.99	2.13%
营业利润	9,479.02	9,253.31	-2.38%
利润总额	11,820.62	11,594.68	-1.91%
归属于母公司所有者净利润	9,076.92	8,851.03	-2.49%
基本每股收益	0.22	0.11	-50.00%
稀释每股收益	0.22	0.11	-50.00%
每股净资产	2.18	1.13	-48.17%

注：每股净资产=归属于母公司所有者权益/期末总股数

### 三、本次发行后公司股权结构变化情况

截至本报告书出具日，福成五丰总股本为 528,003,281 股，本次新发行 286,806,883 股，发行后总股本为 814,810,164 股。

本次发行前后福成五丰股权结构变化情况如下表所示：

项目	本次交易前		本次交易后	
	股份数（股）	股份比例	股份数（股）	股份比例
<b>1、有限售流通股</b>	<b>164,779,073</b>	<b>31.21%</b>	<b>451,585,956</b>	<b>55.42%</b>
其中：福成投资	-	-	286,806,883	35.20%

福生投资	73,795,393	13.98%	73,795,393	9.06%
李福成	17,656,737	3.34%	17,656,737	2.17%
李高生	17,656,737	3.34%	17,656,737	2.17%
<b>小计</b>	<b>109,108,867</b>	<b>20.66%</b>	<b>395,915,750</b>	<b>48.59%</b>
<b>2、无限售流通股</b>	<b>363,224,208</b>	<b>68.79%</b>	<b>363,224,208</b>	<b>44.58%</b>
其中：福成投资	100,473,648	19.03%	100,473,648	12.33%
福生投资	-	-	-	-
李福成	-	-	-	-
李高生	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>100,473,648</b>	<b>19.03%</b>	<b>100,473,648</b>	<b>12.33%</b>
<b>3、总股本</b>	<b>528,003,281</b>	<b>100.00%</b>	<b>814,810,164</b>	<b>100.00%</b>
其中福成投资及其一致行动人	<b>209,582,515</b>	<b>39.69%</b>	<b>496,389,398</b>	<b>60.92%</b>

本次交易完成后，上市公司控股股东持股比例由本次交易前的19.03%变为47.53%，上市公司控股股东及其一致行动人持股比例由本次交易前的39.69%变为60.92%。上市公司实际控制人仍为李福成、李高生父子。

因此，本次交易不会导致本公司控制权发生变化。

## 第六节 财务会计信息

### 一、宝塔陵园最近三年财务报表

宝塔陵园的财务报表已经永拓会计师事务所审计，并出具了永拓审字(2014)第 11019 号、京永审字(2015)第 11001 号标准无保留意见的审计报告。具体财务报表如下：

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

资产	2014 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	205,362,899.77	38,404,423.98	12,564,965.31	2,690,106.14
预付款项	60,000.00	60,000.00	66,000.00	13,410,507.44
其他应收款	38,210.45	231,800,327.94	29,904.26	38,774.68
存货	331,572,803.12	340,455,330.99	345,447,291.99	328,035,950.44
一年内到期的非流动资产	350,000.00			
其他流动资产	75,444.43		56,177.02	543,764.18
<b>流动资产合计</b>	<b>537,459,357.77</b>	<b>610,720,082.91</b>	<b>358,164,338.58</b>	<b>344,719,102.88</b>
<b>非流动资产：</b>				
固定资产	66,479,953.63	67,580,705.29	40,711,929.48	33,957,318.75
在建工程	-	-	26,453,453.71	25,462,564.73
无形资产	275,639.86	290,364.76	305,089.66	-
长期待摊费用	-	612,500.00	875,000.00	1,400,000.00
递延所得税资产	878.89	509.01	634.77	197.83
<b>非流动资产合计</b>	<b>66,756,472.38</b>	<b>68,484,079.06</b>	<b>68,346,107.62</b>	<b>60,820,081.31</b>
<b>资产总计</b>	<b>604,215,830.15</b>	<b>679,204,161.97</b>	<b>426,510,446.20</b>	<b>405,539,184.19</b>

合并资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2014年12月31日	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动负债:</b>				
短期借款		99,900,000.00	120,900,000.00	51,000,000.00
应付账款		30,849,525.70	161,044,713.95	196,044,713.95
预收款项		428,600.00	-	-
应付职工薪酬	662,350.00	694,415.15	-	-
应交税费	16,997,588.31	834,221.45	122,296.55	81,361.07
应付利息		179,820.00	199,800.00	66,000.00
其他应付款	6,207,459.57	12,011,051.27	104,283,882.84	116,868,999.69
<b>流动负债合计</b>	<b>23,867,397.88</b>	<b>144,897,633.57</b>	<b>386,550,693.34</b>	<b>364,061,074.71</b>
<b>非流动负债</b>				
递延收益	982,935.63	997,902.18	1,019,900.43	279,320.76
<b>非流动负债合计</b>	<b>982,935.63</b>	<b>997,902.18</b>	<b>1,019,900.43</b>	<b>279,320.76</b>
<b>负债合计</b>	<b>24,850,333.51</b>	<b>145,895,535.75</b>	<b>387,570,593.77</b>	<b>364,340,395.47</b>
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
盈余公积	7,936,549.66	3,223,959.30	3,223,959.30	3,223,959.30
未分配利润	71,428,946.98	30,084,666.92	15,715,893.13	17,974,829.42
<b>股东权益合计</b>	<b>579,365,496.64</b>	<b>533,308,626.22</b>	<b>38,939,852.43</b>	<b>41,198,788.72</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>604,215,830.15</b>	<b>679,204,161.97</b>	<b>426,510,446.20</b>	<b>405,539,184.19</b>

## (二) 合并利润表

单位：元

项目	2014年度	2014年1-6月	2013年度	2012年度
<b>一、营业收入</b>	<b>123,511,813.20</b>	<b>35,624,351.65</b>	<b>21,876,837.33</b>	<b>6,606,634.24</b>
减：营业成本	20,261,930.72	6,906,030.47	4,609,751.95	1,169,755.67
营业税金及附加	6,817,191.08	1,958,129.45	1,217,883.56	369,971.52
销售费用	8,440,560.77	4,933,676.11	7,108,267.03	4,470,868.56
管理费用	8,236,761.82	3,594,707.69	6,931,020.64	7,202,116.53
财务费用	4,962,293.26	3,863,411.43	4,265,139.63	-998.67

资产减值损失	976.48	-503.05	1,747.75	791.32
加：投资收益	1,834,794.51			
<b>二、营业利润</b>	<b>76,626,893.58</b>	<b>14,368,899.55</b>	<b>-2,256,973.23</b>	<b>-6,605,870.69</b>
减：营业外支出		-	2,400.00	-
<b>三、利润总额</b>	<b>76,626,893.58</b>	<b>14,368,899.55</b>	<b>-2,259,373.23</b>	<b>-6,605,870.69</b>
减：所得税费用	16,201,249.37	125.76	-436.94	-197.83
<b>四、净利润</b>	<b>60,425,644.21</b>	<b>14,368,773.79</b>	<b>-2,258,936.29</b>	<b>-6,605,672.86</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>60,425,644.21</b>	<b>14,368,773.79</b>	<b>-2,258,936.29</b>	<b>-6,605,672.86</b>

### (三) 合并现金流量表

单位：元

项 目	2014 年度	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	122,898,055.23	35,464,583.31	21,373,831.00	6,498,956.87
收到其他与经营活动有关的现金	384,125,221.95	151,147,581.76	5,668,759.39	75,351,504.00
经营活动现金流入小计	507,023,277.18	186,612,165.07	27,042,590.39	81,850,460.87
购买商品、接受劳务支付的现金	167,475,933.34	133,241,362.81	45,685,613.18	58,723,203.38
支付给职工以及为职工支付的现金	10,262,622.04	4,853,299.80	6,572,375.10	6,572,375.10
支付的各项税费	6,640,955.08	1,503,316.99	1,368,471.06	599,080.75
支付其他与经营活动有关的现金	481,089,095.68	472,310,274.61	8,274,846.40	32,238,227.07
经营活动现金流出小计	665,468,606.14	611,908,254.21	61,901,305.74	98,132,886.30
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-158,445,328.96</b>	<b>-425,296,089.14</b>	<b>-34,858,715.35</b>	<b>-16,282,425.43</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
取得投资收益收到的现金	1,834,794.51			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,834,794.51</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,433,017.29	3,363,598.39	15,839,345.40	14,251,365.27
投资活动现金流出小计	3,433,017.29	3,363,598.39	15,839,345.40	14,251,365.27
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,598,222.78</b>	<b>-3,363,598.39</b>	<b>-15,839,345.40</b>	<b>-14,251,365.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

吸收投资收到的现金	480,000,000.00	480,000,000.00	-	-
借款收到的现金	99,900,000.00	99,900,000.00	99,900,000.00	30,000,000.00
筹资活动现金流入小计	579,900,000.00	579,900,000.00	99,900,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金	220,800,000.00	120,900,000.00	30,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,258,513.80	4,500,853.80	9,327,080.08	3,234,000.00
筹资活动现金流出小计	227,058,513.80	125,400,853.80	39,327,080.08	3,234,000.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>352,841,486.20</b>	<b>454,499,146.20</b>	<b>60,572,919.92</b>	<b>26,766,000.00</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>192,797,934.46</b>	<b>25,839,458.67</b>	<b>9,874,859.17</b>	<b>-3,767,790.70</b>
加：期初现金及现金等价物余额	12,564,965.31	12,564,965.31	2,690,106.14	6,457,896.84
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>205,362,899.77</b>	<b>38,404,423.98</b>	<b>12,564,965.31</b>	<b>2,690,106.14</b>

宝塔陵园 2014 年上半年经营性现金流量情况如下：

单位：万元

经营活动产生的现金流量：	金额	备注
销售商品、提供劳务收到的现金	3,546.46	主要是墓位销售收款
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,114.76	收到股东往来款 15,000 万元
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>18,661.22</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金	13,324.14	支付前期陵园公共建设应付款项 13,000 万元
支付给职工以及为职工支付的现金	485.33	
支付的各项税费	150.33	
支付其他与经营活动有关的现金	47,231.03	支付股东往来款 47,000 万元
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>61,190.83</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-42,529.61</b>	

宝塔陵园 2014 年上半年经营性现金流净额-42,529.61 万元，经营性现金流净额为负数的主要原因为：

### 1、偿还福成投资垫付款项及向其借款

福成投资在收购宝塔陵园时，宝塔陵园拥有的主要资产为土地及其地面附属建筑物，并无任何建设资金。福成投资从集团层面统一调配资金，用于宝塔陵园园区重新规划建设。截至 2013 年 12 月 31 日，福成投资为宝塔陵园垫付建设资金约 9,000 万元。2014 年度，福成投资又向宝塔陵园支付建设款项 15,000 万元。

为了彻底改善宝塔陵园的资产负债结构，解决其独立发展的资金问题，2014 年 6 月福成投资向宝塔陵园增资 48,000 万元。本次增资后宝塔陵园归还了福成投资垫付的建设资金 24,000 万元。福成投资从集团资金统一调配和提高资金的使用效率方面考虑，将宝塔陵园暂时闲置资金 23,000 万元调配到福成投资，由福成投资在集团内调配使用，形成了应收福成投资的债权 23,000 万元。因此，宝塔陵园在 2014 年 1-6 月因收到或支付母公司福成投资往来款而减少经营活动现金流量 32,000 万元（24,000+23,000-15,000）。

## 2、支付工程建设款项

2014 年 1-6 月宝塔陵园支付江苏泓建集团有限公司陵园公共建设应付款项 13,000 万元，因此减少经营活动现金流量 13,000 万元。上述公共建设支出在存货中的开发成本归集。

以上两项合计减少经营活动现金流量 45,000 万元，是宝塔陵园 2014 年上半年经营性现金流为-42,529 万元的主要原因。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、审计机构北京永拓认为：宝塔陵园 2014 年上半年经营性现金流为负的主要原因是支付母公司福成投资往来款和偿还前期陵园公共建设应付款项。

## 二、上市公司最近两年备考财务报表

福成五丰最近一年一期的备考财务报表已经永拓会计师事务所审计，并出具了京永审字（2014）第 11018 号标准无保留意见的审计报告，福成五丰最近两年的备考财务报表未经审计，具体财务报表如下：

### （一）备考财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编

制备考合并财务报表。

本公司执行《企业会计准则》、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）。

本备考合并财务报表是基于本次重大资产重组而编制，尚未考虑本次重大资产重组发行股份的数量和价格，但每股收益指标计算的股本基数为假设本次重大资产重组发行股份完成后的股本数。鉴于本公司及本次重大资产重组所收购的标的公司宝塔陵园在本次重组前后均为本公司的控股股东福成投资所控制，按照企业会计准则相关规定的要求，本备考合并财务报表按照同一控制下的企业合并模拟合并而编制。

为反映本公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2013 年度、2014 年 1-6 月、2014 年度的备考经营成果，假设备考合并财务报表编制时本公司已完成上述重大资产重组事项，即公司自 2013 年 1 月 1 日起已持有宝塔陵园 100% 的股份并持续经营，并以本公司和宝塔陵园在相关期间的财务报表为基础汇总编制。编制备考合并财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

## （二）备考合并资产负债表

单位：元

资产	2014 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	339,348,073.63	158,557,591.97	113,677,616.85
交易性金融资产		-	35,000,000.00
应收票据		-	850,000.00
应收账款	111,481,496.34	91,493,170.40	86,546,567.50
预付款项	47,362,846.23	38,714,704.84	60,699,861.90
其他应收款	4,932,550.95	243,203,848.23	10,087,343.69

存货	610,422,035.17	590,280,708.77	629,428,934.66
一年内到期的非流动资产	350,000.00	23,014,623.25	18,168,877.55
其他流动资产	1,081,888.85	1,379,260.97	1,024,381.98
<b>流动资产合计</b>	<b>1,114,978,891.17</b>	<b>1,146,643,908.43</b>	<b>955,483,584.13</b>
<b>非流动资产：</b>			
固定资产	576,603,986.29	471,183,871.75	428,659,379.84
在建工程	22,797,239.18	72,664,196.18	84,290,495.69
固定资产清理		-	-
生产性生物资产	18,601,698.00	22,235,943.27	24,239,699.45
无形资产	43,151,048.71	44,002,478.68	44,620,660.80
商誉	879,840.85	879,840.85	879,840.85
长期待摊费用	69,054,488.03	55,369,573.72	48,008,779.11
递延所得税资产	685,835.02	658,313.37	763,408.95
其他非流动资产		25,650,793.58	1,686,360.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>731,774,136.08</b>	<b>692,645,011.40</b>	<b>633,148,624.69</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,846,753,027.25</b>	<b>1,839,288,919.83</b>	<b>1,588,632,208.82</b>

## 备考合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2014年12月31日	2014年6月30日	2013年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	110,000,000.00	209,900,000.00	220,900,000.00
应付账款	136,753,585.51	110,581,429.20	281,827,266.08
预收款项	3,312,852.87	7,651,843.73	4,113,952.02
应付职工薪酬	26,229,385.39	25,280,756.73	24,640,044.50
应交税费	28,282,591.88	7,983,206.35	8,037,297.29
应付利息	967,115.42	179,820.00	199,800.00
其他应付款	26,658,890.78	29,195,008.98	121,089,885.79
应付股利		87,001.45	87,001.45

一年内到期的非流动负债		35,962.02	71,924.04
<b>流动负债合计</b>	<b>332,204,421.85</b>	<b>390,895,028.46</b>	<b>660,967,171.17</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期应付款	67,414.93	67,414.93	67,414.93
递延收益	982,935.63		
其他非流动负债		997,902.18	1,019,900.43
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,050,350.56</b>	<b>1,065,317.11</b>	<b>1,087,315.36</b>
<b>负债合计</b>	<b>333,254,772.41</b>	<b>391,960,345.57</b>	<b>662,054,486.53</b>
<b>所有者权益：</b>			
归属于母公司所有者权益合计	1,511,499,162.03	1,445,259,631.15	924,440,872.94
少数股东权益	1,999,092.81	2,068,943.11	2,136,849.35
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,513,498,254.84</b>	<b>1,447,328,574.26</b>	<b>926,577,722.29</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,846,753,027.25</b>	<b>1,839,288,919.83</b>	<b>1,588,632,208.82</b>

### (三) 备考合并利润表

单位：元

项目	2014 年度	2014 年 1-6 月	2013 年度
一、营业总收入	<b>1,230,045,480.60</b>	<b>539,730,880.00</b>	<b>1,048,549,918.80</b>
其中：营业收入	1,230,045,480.60	539,730,880.00	1,048,549,918.80
二、营业总成本	<b>1,064,344,444.36</b>	<b>494,833,283.45</b>	<b>956,408,462.34</b>
其中：营业成本	714,983,189.44	327,193,481.21	656,635,103.82
营业税金及附加	34,915,247.74	14,589,427.85	26,334,733.52
销售费用	246,983,564.07	120,913,790.48	218,992,667.12
管理费用	54,032,242.11	24,662,289.72	42,021,738.16
财务费用	12,524,406.08	7,187,983.72	12,223,385.94
资产减值损失	905,794.92	286,310.47	200,833.78
加：投资收益	1,834,794.51	-	391,731.55
<b>三、营业利润</b>	<b>167,535,830.75</b>	<b>44,897,596.55</b>	<b>92,533,188.01</b>

加：营业外收入	4,650,925.41	3,098,988.41	24,967,726.39
减：营业外支出	872,003.00	141,014.32	1,554,096.10
<b>四、利润总额</b>	<b>171,314,753.16</b>	<b>47,855,570.64</b>	<b>115,946,818.30</b>
减：所得税费用	36,372,555.01	7,104,718.67	27,576,815.80
<b>五、净利润</b>	<b>134,942,198.15</b>	<b>40,750,851.97</b>	<b>88,370,002.50</b>
归属于母公司所有者的净利润	135,079,954.69	40,818,758.21	88,510,298.58
少数股东损益	-137,756.54	-67,906.24	-140,296.08
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	0.17	0.05	0.11
（二）稀释每股收益	0.17	0.05	0.11
<b>七、综合收益总额</b>	<b>134,942,198.15</b>	<b>40,750,851.97</b>	<b>88,370,002.50</b>
归属于母公司所有者的综合收益	135,079,954.69	40,818,758.21	88,510,298.58
归属于少数股东的综合收益总额	-137,756.54	-67,906.24	-140,296.08

### 三、标的资产的盈利预测

宝塔陵园的盈利预测已经永拓会计师事务所审核，并出具了京永专字(2014)第 31099 号《盈利预测审核报告》。

#### （一）盈利预测编制基础

1、宝塔陵园2014年7-12月及2015年度盈利预测是以宝塔陵园2012年度、2013年度、2014年1-6月经永拓会计师事务所审计的经营业绩为基础，对预测期间经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场情况等方面进行了合理假设，结合预测期间的经营计划、投资计划及财务预算等，本着谨慎的原则编制的。

2、编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计遵循了国家现行的法律、企业会计准则的规定，在各重要方面均与宝塔陵园采用的会计政策的规定一致。

3、本盈利预测未计算不确定的非经常性项目对公司获利能力的影响。

#### （二）盈利预测基本假设

宝塔陵园 2014 年 7-12 月及 2015 年度盈利预测是基于下列基本假设编制的：

- 1、宝塔陵园从事生产经营所遵循的国家及本公司所在地区的现行的有关法律、法规、部门规章和经济政策与目前状况相比无重大变化；
- 2、宝塔陵园经营业务所涉及的国家或地区的社会、政治、经济环境无重大改变，所在行业形势、市场行情无异常变化；
- 3、国家现有的银行贷款利率、通货膨胀率和外汇汇率无重大改变；
- 4、宝塔陵园所遵循的税收政策和有关税优惠政策无重大改变；
- 5、宝塔陵园在盈利预测期间执行的经营计划能如期实施，并取得预期收益；
- 6、在盈利预测期间宝塔陵园计划的投资项目能顺利进行，市场情况无重大不利变化；
- 7、在盈利预测期间将不会发生重大的通货膨胀，主要产品经营价格及主要原材料供应价格无重大变化；
- 8、在盈利预测期间公司资产的公允价值无较大变动；
- 9、无其他人力不可预见及不可抗拒因素造成重大不利影响。

### （三）合并盈利预测表

单位：万元

项 目	2013 年 审定数	2014 年预测数			2015 年 预测数
		1-6 月 审定数	7-12 月 预测数	合计	
一、营业总收入	<b>2,187.68</b>	<b>3,562.43</b>	<b>8,798.15</b>	<b>12,360.58</b>	<b>18,220.14</b>
其中：营业收入	2,187.68	3,562.43	8798.15	12,360.58	18,220.14
二、营业总成本	<b>2,413.37</b>	<b>2,125.54</b>	<b>3490.6</b>	<b>5,616.14</b>	<b>6,993.82</b>
其中：营业成本	460.97	690.6	1754.4	2,445.00	3,451.44
营业税金及附加	121.79	195.81	483.9	679.71	1,002.11
销售费用	710.83	493.37	688.55	1,181.92	1,646.38
管理费用	693.1	359.47	442.37	801.84	890.89

财务费用	426.51	386.34	121.38	507.72	3.00
资产减值损失	0.17	-0.05	0.00	-0.05	0.00
<b>三、营业利润</b>	<b>-225.69</b>	<b>1,436.89</b>	<b>5307.55</b>	<b>6,744.44</b>	<b>11,226.32</b>
减：营业外支出	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>四、利润总额</b>	<b>-225.93</b>	<b>1,436.89</b>	<b>5307.55</b>	<b>6,744.44</b>	<b>11,226.32</b>
减：所得税费用	-0.04	0.01	1326.89	1,326.90	2,806.58
<b>五、净利润</b>	<b>-225.89</b>	<b>1,436.88</b>	<b>3,980.66</b>	<b>5,417.54</b>	<b>8,419.74</b>

### 1、宝塔陵园 2012、2013 年亏损的原因

2012 年至 2013 年度，宝塔陵园园区尚处于建设期间，对陵园的市场推广力度较小，因而 2012、2013 年墓位销售收入较低，相应实现的墓位销售毛利净额不足以弥补管理费用等期间费用支出，导致宝塔陵园在 2012、2013 年营业亏损。宝塔陵园园区的公共建设于 2013 年 12 月底基本完工，2014 年开始加大了对陵园的市场推广力度，因而公司 2014 年上半年销售收入、净利润较 2012、2013 年有较大幅度的增加。

2012 年、2013 年、2014 年 1-6 月收入、成本、利润情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
营业收入	3,562.44	2,187.68	660.66
营业总成本	2,125.54	2,413.38	1,321.26
营业利润	1,436.90	-225.70	-660.60
净利润	1,436.88	-225.89	-660.57

### 2、截至目前宝塔陵园销售情况及全年收入预测

2014 年 1-11 月，宝塔陵园收入、利润情况具体如下表：

单位：万元

项目	1-6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	1-11 月合计	2014 年预测	尚需实现数
营业收入	3,562.44	1,556.47	1,570.88	1,501.63	1,537.43	1,312.27	11,041.12	12,360.58	1,319.46

净利润	1,436.88	719.78	721.39	645.63	767.17	574.57	4,865.42	5,417.54	552.12
销售净利率	40.33%	46.24%	45.92%	43.00%	49.90%	43.78%	44.07%	43.83%	-

注：2014年7-11月，宝塔陵园财务数据未经审计

2014年1-11月宝塔陵园实现营业收入11,041.12万元，较2014年全年营业收入预测金额12,360.58万元，尚需完成1,319.46万元。2014年7-11月，宝塔陵园月平均营业收入1,495.74万元（11月营业收入下降的主要原因系受APEC会议影响），经营较为稳定，预计实现2014年预测收入不存在障碍。

2014年1-11月宝塔陵园实现净利润4,865.42万元，较2014年全年净利润预测金额5,417.54万元，尚需完成552.12万元。2014年7-11月，宝塔陵园月平均净利润685.71万元（11月净利润下降的主要原因系受APEC会议影响），盈利能力较强，预计实现2014年预测净利润不存在障碍。

经核查，本公司独立财务顾问西南证券、审计机构北京永拓及评估机构中同华认为：宝塔陵园2012年、2013年亏损的主要原因是陵园园区在2012年-2013年尚处于基础性建设阶段，销售规模小，墓位销售业务所实现的销售毛利净额不足以弥补相应的期间费用支出。宝塔陵园在2014年1-11月销售收入完成情况较好，合理预计2014年能够完成预测的销售收入。

#### 四、上市公司备考盈利预测

上市公司的盈利预测已经永拓会计师事务所审核，并出具了京永专字(2014)第31098号盈利预测审核报告。具体盈利预测如下：

##### （一）备考盈利预测编制基准

1、福成五丰拟发行股份换股收购宝塔陵园100%股权，收购完成后宝塔陵园成为本公司的全资子公司，并继续存续。

2、本公司2012年度、2013年度和2014年1-6月的财务报表业经永拓会计师事务所审计，拟收购子公司宝塔陵园2012年度、2013年度和2014年1-6月的财务报表业经永拓会计师事务所审计。在编制本次备考合并盈利预测时，本

公司在假设收购宝塔陵园 100% 股权之重大资产重组事项已经完成，即公司自 2013 年 1 月 1 日起已持有宝塔陵园 100% 的股份并持续经营的基础上，编制了 2013 年度和 2014 年 1-6 月备考合并财务报表，上述备考合并财务报表业经北京永拓会计师事务所审计。本次备考合并盈利预测是在上述备考合并财务报表基础上，根据国家的宏观政策，分析了公司面临的市场环境，根据 2014-2015 年度本公司及拟收购子公司宝塔陵园的生产经营能力、投资计划、生产计划和营销计划及实际各项基础、能力、潜力等，基于本报告所述依据的盈利预测基本假设，本着重要性原则编制而成。本次备考合并盈利预测已扣除企业所得税影响，但未计不确定的非经常性项目对公司获利能力影响。

3、本公司拟收购子公司宝塔陵园 2014 年 7-12 月、2015 年度盈利预测报告业经永拓会计师事务所审核，并出具了京永专字（2014）第 31099 号《盈利预测审核报告》，本公司 2014 年 7-12 月、2015 年度备考合并盈利预测报告利用了经永拓会计师事务所审核后的宝塔陵园 2014 年 7-12 月、2015 年度盈利预测报告的审核结果。

4、本备考合并盈利预测所依据的会计政策、会计估计在所有重要方面均遵循了企业会计准则的规定，在各重要方面均与本公司实际采用的会计政策及会计估计一致。

## （二）备考盈利预测基本假设

1、预测期内本公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大改变；

2、预测期内本公司遵循的现行信贷利率、汇率及市场行情等无重大改变；

3、预测期内国家对食品行业政策将不会发生重大改变；

4、预测期内本公司税赋基准及税率无重大改变；

5、预测期内本公司的组织结构及人员结构无重大变化；

6、预测期内影响本公司各项采购价格的环境、市场要素在预测范围内变动；

7、预测期内本公司主要提供的服务、管理、销售等业务的市场需求和价格

在预测范围内变动，各项业务均衡发展，且所签重大合同协议能得到切实履行；

8、预测期内本公司无其他人力不可抗拒或不可预见因素对公司造成的重大不利影响；

9、预测期内本公司拟收购子公司宝塔陵园在盈利预测期间执行的经营计划能如期实施，并取得预期收益；在盈利预测期间计划的投资项目能顺利进行，市场情况无重大不利变化；

10、在盈利预测期间将不会发生重大的通货膨胀，主要产品经营价格及主要原材料供应价格无重大变化；

11、预测期内本公司的现行结构不发生本预测报告所包含内容之外的重大变化。

### （三）备考合并盈利预测表

单位：万元

项目	2013 年审定数	2014 年度预测数			2015 年度预测数
		2014 年 1—6 月	2014 年 7—12 月	合计数	
<b>一、营业收入</b>	<b>104,854.99</b>	<b>53,973.08</b>	<b>72,569.99</b>	<b>126,543.07</b>	<b>152,375.30</b>
减：营业成本	65,663.51	32,719.35	39,292.57	72,011.92	86,253.22
营业税金及附加	2,633.47	1,458.94	2,630.56	4,089.50	4,907.73
销售费用	21,899.27	12,091.38	16,102.67	28,194.05	32,712.15
管理费用	4,202.17	2,466.23	2,234.76	4,700.99	5,220.68
财务费用	1,222.33	718.80	320.08	1,038.88	786.55
资产减值损失	20.08	28.63	33.42	62.05	62.10
投资收益	39.17	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业利润</b>	<b>9,253.33</b>	<b>4,489.75</b>	<b>11,955.93</b>	<b>16,445.68</b>	<b>22,432.87</b>
加：营业外收入	2,496.77	309.90	0.00	309.90	0.00
减：营业外支出	155.41	14.10	0.00	14.10	0.00

<b>三、利润总额</b>	<b>11,594.69</b>	<b>4,785.55</b>	<b>11,955.93</b>	<b>16,741.48</b>	<b>22,432.87</b>
减：所得税费用	2,757.69	710.47	2,942.47	3,652.94	5,331.63
<b>四、净利润</b>	<b>8,837.00</b>	<b>4,075.08</b>	<b>9,013.46</b>	<b>13,088.54</b>	<b>17,101.24</b>
归属于母公司所有者的净利润	8,851.03	4,081.87	9,024.11	13,105.98	17,118.68
少数股东损益	-14.03	-6.79	-10.65	-17.44	-17.44
<b>五、综合收益总额</b>	<b>8,837.00</b>	<b>4,075.08</b>	<b>9,013.46</b>	<b>13,088.54</b>	<b>17,101.24</b>
归属于母公司股东的综合收益	8,851.03	4,081.87	9,024.11	13,105.98	17,118.68
归属于少数股东综合收益总额	-14.03	-6.79	-10.65	-17.44	-17.44

## 第七节 独立董事及中介机构对本次交易的结论 性意见

### 一、独立董事对本次交易的意见

公司于2014年9月10日召开了第五届董事会第九次会议，审议批准了本次交易。独立董事均对本次交易行为事前进行了认可。在认真审议重大资产重组报告书及相关文件后，就本次重大资产重组的相关事项发表如下独立意见：

“1、本次重组有利于增强公司的竞争能力，有利于提高公司的持续盈利能力，有利于改善公司的财务状况，有利于公司的长远持续发展，符合公司和全体股东的利益，未损害中小股东的利益。

2、由于福成投资持有公司 19.03%的股权，为公司控股股东，且福成投资为本次交易的认购人。因此，本次交易中，公司向福成投资发行股份购买资产构成关联交易。

3、公司本次重组的相关事项经公司第五届董事会第九次会议审议通过。会议的召开程序、表决程序及方式符合相关法律法规及公司章程的规定；董事会在审议发行股份购买资产涉及关联交易事项时，关联董事就相关议案的表决进行了回避；本次董事会会议形成决议合法、有效。

4、《河北福成五丰食品股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易报告书》以及由公司与认购人共同签署的《发行股份购买资产协议》、《关于三河灵山宝塔陵园有限公司的盈利补偿协议》以及董事会就本次重组事项的总体规划符合国家有关法律、法规和规范性文件的规定，重组方案具备可行性和可操作性；同意本次重组的相关议案及事项，同意将本次重组的相关议案根据相关法律、法规和公司章程的规定提交股东大会审议。

5、本次重组的评估机构北京中同华资产评估有限公司具有证券业务资格，

本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办评估师与公司 and 认购人不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性，能够胜任本次发行股份购买资产相关的工作；资产评估假设前提和评估结论合理，评估方法选取得当，评估方法与评估目的具有相关性；北京中同华资产评估有限公司为本次发行股份购买资产出具了中同华评报字（2014）第 431 号《资产评估报告书》，本次发行股份购买资产以该等资产评估报告的评估结果作为定价依据，具有公允性、合理性，符合公司和全体股东的利益。

6、公司本次发行股票的定价符合相关法律法规的规定，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益情形。

7、本次福成投资触发了向所有股东发出要约收购的义务。根据《上市公司收购管理办法》的规定，公司股东大会将审议《关于提请股东大会批准福成投资集团有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》。

8、本次重组尚需公司股东大会审议通过和中国证券管理委员会的核准。”

## 二、独立财务顾问的结论性意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引》、《上市规则》等法律、法规和规定以及证监会的相关要求，通过尽职调查和对《河北福成五丰食品股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易报告书》等信息披露文件的审慎核查，并与上市公司、律师、会计师和评估机构经过充分沟通后认为：

本次交易符合《公司法》、《证券法》以及《重组办法》等法律、法规的规定；以具备证券业务资质的评估机构出具的经福成五丰董事会和独立董事审核的资产评估报告确定的资产评估价值为本次交易标的的交易价格，定价方法合理、公允；福成五丰履行了必要的决策程序和信息披露义务，非关联股东的权益得到有效保护；本次交易的实施将有利于增加福成五丰资产规模、推动福成五丰的业务多元化发展、提升福成五丰持续盈利能力和抵御风险能力，同时本次交易有利于减少关联交易、增强上市公司独立性，本次交易符合上市公司和全体股东的利益。

### 三、法律顾问的结论性意见

天元律所及经办律师就发行人本次发行股份购买资产暨关联交易事宜出具以下结论性意见：

本次交易方案合法有效，符合相关法律法规规定的原则和实质性条件；参与本次交易的主体具备合法的主体法律资格；本次交易已取得截至法律意见出具之日所必须的有效的批准与授权，并履行了相关信息披露和报告程序；各方就本次交易所签署的相关协议合法有效；本次交易标的资产权属清晰，过户不存在法律障碍；本次交易构成福成五丰的关联交易，已履行必要的关联交易决策程序；本次交易并不会导致福成五丰与控股股东、实际控制人间形成新的同业竞争；参与本次交易的相关证券服务机构及人员均具备相应合法有效的资质。待尚需履行的必要批准程序全部完成后，本次交易方可实施。

（以下无正文）

(本页无正文,为《河北福成五丰食品股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易报告书摘要》之盖章页)

法定代表人:   
李高生



2015年3月2日