
证券代码：600777

上市地：上海证券交易所

证券简称：新潮实业

烟台新潮实业股份有限公司

重大资产出售报告书

摘 要

交易对方名称： 山东嘉华盛裕投资股份有限公司

住所及通讯地址： 山东省烟台市芝罘区南大街11号1811号

独立财务顾问



二〇一五年十一月

声 明

一、公司声明

上市公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书摘要、相关信息披露文件及申请文件内容的真实、准确、完整，对其中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

本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摘要及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

本报告书摘要是本公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。公司将根据本次交易的进展情况，及时披露相关信息，提请股东及其他投资者注意。

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

二、交易对方声明

本次重大资产出售的交易对方山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司已出具承诺函，将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因其提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

三、相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产重组的证券服务机构及人员保证披露文件的真实、准确、完整。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”中所定义词语或简称具有相同含义。本公司提醒投资者认真阅读本报告书摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案简介

烟台新潮实业股份有限公司拟向山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司转让所持烟台大地房地产开发有限公司 50% 股权及公司对大地房地产其他应收款权益，嘉华盛裕将以货币方式支付对价。本次交易不会导致实际控制人变更。

2015 年 10 月 20 日，新潮实业与嘉华盛裕签署了《关于烟台大地房地产开发有限公司之资产转让协议》，2015 年 11 月 9 日，新潮实业与嘉华盛裕签署了《〈关于烟台大地房地产开发有限公司之资产转让协议〉的补充协议》，根据双方签署协议及补充协议的内容，规定双方交易价格以中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的中铭评报字[2015]第 9040 号《烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》确定的评估值为基础，经双方协商后确定。

根据《资产评估报告》，截至评估基准日即 2015 年 7 月 31 日，大地房地产 100% 股权资产基础法的资产评估结果为 120,139.99 万元，收益法的资产评估结果为 119,300.00 万元，最终选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。即大地 50% 股权的资产评估结果为 60,070.00 万元，其他应收款权益评估价值为 90,206.71 万元。截至基准日即 2015 年 7 月 31 日，大地房地产股东 50% 及上市公司对大地房地产的其他应收款权益的估值分别为 60,070.00 万元及 90,206.71 万元，经交易双方协商并最终确认，两项交易标的定价分别为 60,000.00 万元及 90,207.00 万元，合计人民币 150,207.00 万元。

二、本次交易构成重大资产重组，不构成关联交易，不构成借壳上市

公司拟出售控股子公司大地房地产 50% 股权，截止 2014 年 12 月 31 日，大地房地产经审计的总资产为 286,873.76 万元、净资产为 110,509.30 万元。上市公

司 2014 年度经审计的合并财务报表期末资产总额、净资产分别为 427,562.11 万元和 179,215.72 万元，大地房地产的总资产和净资产额占上市公司 2014 年末资产总额、净资产的比例分别为 67.10%和 61.66%。

此外，公司亦拟出售对大地房地产的其他应收款权益。其他应收款权益的账面价值及评估值均为 90,206.71 万元，占上市公司 2014 年末资产总额、净资产的比例分别为 21.10%和 50.33%。

本次重大资产出售所涉及大地房地产的总资产及净资产额均超过上市公司 2014 年度经审计的合并财务报表对应科目的 50%，对大地房地产的其他应收款权益的账面价值亦超过上市公司 2014 年度经审计的合并财务报表净资产的 50%，且均超过 5,000 万元。根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

本次出售资产交易对方嘉华盛裕系独立于上市公司的非关联方，与上市公司不存在关联关系。因此，本次重大资产出售不构成关联交易。

本次交易为上市公司出售资产的行为，上市公司未向其他企业购买资产。根据《重组管理办法》，本次交易不构成借壳上市。

三、本次交易支付方式

嘉华盛裕拟用现金方式支付其所购买的大地房地产 50%股权及对大地房地产的其他应收款权益的交易对价。

四、交易标的评估或估值情况简介

中铭国际采用资产基础法和收益法对大地房地产全部股权及所对应的资产及负债进行评估，并出具了《资产评估报告》，截至2015年7月31日，大地房地产100%股权资产基础法的资产评估结果为120,139.99万元，收益法的资产评估结果为119,300.00万元，最终选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。截至评估基准日2015年7月31日，资产基础法下大地房地产全部股权及各标的资产账面价值、评估值、增值率等情况如下表：

单位：万元

评估对象	评估基准日	评估基准日 账面值	评估值	增值额	评估 增值率
大地房地产全部 股权	2015年7月31日	110,892.45	120,139.99	9,247.54	8.34%
大地房地产50% 股权	2015年7月31日	55,446.23	60,070.00	4,623.77	8.34%
对大地房地产的 其他应收款权益	2015年7月31日	90,206.71	90,206.71	0.00	0.00%

依据交易标的评估结果，并经交易各方协商确定，大地房地产50%股权及对大地房地产的其他应收款权益的交易价格分别为60,000.00万元、90,207.00万元，合计150,207.00万元。

五、本次交易对上市公司股权结构和主要财务指标的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不影响上市公司股权结构。

本次交易完成后，深圳金志昌顺投资发展有限公司仍为新潮实业的第一大股东，刘志臣先生仍为新潮实业实际控制人。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易前后，公司主要财务数据对比具体如下表：

单位：万元

项目	2015年6月30日/2015 年1-6月实际数	2015年7月31日/2015 年1-7月备考数	2014年12月31日/2014年	
			实际数	备考数
资产总额	432,840.55	316,380.98	427,562.11	305,724.42
归属于母公司的所 有者权益	113,819.09	115,596.16	117,787.14	121,643.28
营业收入	18,087.12	9,664.17	93,612.70	75,611.10
利润总额	-4,548.70	-7,200.51	4,316.64	5,337.96
归属于母公司所有 者的净利润	-3,968.05	-6,047.12	-3,857.75	-3,455.50
基本每股收益（元/ 股）	-0.06	-0.10	-0.06	-0.06

本本次交易完成后，上市公司总资产及营业收入将会减少，但归属于母公司

所有者略有权益上升。由于标的资产当前盈利能力较弱，业绩波动较大，本次交易将有利于减少上市公司营业利润、归属于母公司所有者净利润的大幅波动。通过本次交易，缩减了公司房地产业务规模，为将来公司业务转型打下基础，从而保证公司的可持续发展。

（三）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易为对外出售大地房地产50%股权对大地房地产的其他应收款权益，本次交易后，上市公司董事、监事、高级管理人员不会因本次交易发生重大变化，内部组织结构和法人治理制度也不会因本次交易而发生重大变化。本次交易不会对上市公司治理机制产生重大影响，本次交易完成后，上市公司将继续保持法人治理结构的有效运作，继续保持各项制度的有效执行。

（四）本次交易对上市公司可持续发展的影响

目前，公司主要经营房地产开发和通信电缆制造等业务。然而，受政策及市场环境变化等因素影响，房地产业务的盈利能力持续降低；通信电缆制造业受下游需求增速放缓及市场竞争加剧等影响，产品利润率亦大幅下降。根据公司的发展战略，公司将收缩房地产业务，新增石油勘探、开采及销售业务，进而逐步转型成为能源类上市公司。本次交易是公司实现业务转型的重要途径。

大地房地产项目开发及销售回款较为缓慢，通过本次重组，公司将加速回笼资金拓展新的业务，快速进入新的业务领域，加快业务转型。本次交易有利于公司实现业务结构调整，解决发展瓶颈，有利于维护上市公司全体股东的利益。

六、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序

（一）公司已经履行的决策程序

1、因筹划重大事项，公司股票自2015年7月7日起开始停牌。2015年7月21日，公司进入重大资产重组事项停牌程序。

2、2015年7月30日，公司已与嘉华盛裕签署了《转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书》。

3、2015年8月27日，公司与嘉华盛裕签署了《关于〈转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书〉之补充协议》。

4、2015年9月28日，公司与嘉华盛裕签署了《关于〈转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书〉之补充协议（二）》

5、2015年10月20日，公司与嘉华盛裕签署了附条件生效的《资产转让协议》。

6、2015年10月20日，公司召开第九届董事会第十四次会议，审议并通过了重组预案的相关议案。

7、2015年11月9日，公司与嘉华盛裕签署了《关于烟台大地房地产开发有限公司之资产转让协议》的补充协议。

8、2015年11月9日，公司召开第九届董事会第十六次会议，审议并通过了《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）及其摘要》等相关议案。

（二）嘉华盛裕已经履行的决策程序

1、2015年10月19日，嘉华盛裕召开董事会，审议通过购买大地房地产50%股权及对大地房地产的其他应收款权益事项。

2、2015年10月19日，嘉华盛裕召开股东大会，作出书面决定通过了本次交易相关议案。

（三）大地房地产已经履行的决策程序

2015年10月19日，大地房地产召开股东会，全体股东一致同意本次交易相关事项。东晨投资已确认放弃优先购买权。

（四）本次交易尚需履行的程序

本次交易尚需获得公司股东大会的批准后方可实施。

七、本次重组相关方所作出的重要承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员	信息披露真实、准确、完整	本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员保证本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
	无处罚纠纷	<p>一、截至本承诺函出具日，本公司及本公司董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。</p> <p>二、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员在最近三年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。</p> <p>三、本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员最近三年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。</p>
嘉华盛裕及嘉华盛裕主要管理人员	提供信息真实、准确、完整	本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	无处罚纠纷	<p>一、截至本承诺函出具日，本公司及本公司主要管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。</p> <p>二、本公司及本公司主要管理人员在最近三年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。</p> <p>三、本公司及本公司主要管理人员最近三年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。</p> <p>四、本公司及本公司主要管理人员不存在泄漏本次重大资产出售内幕信息及利用本次重大资产出售内幕信息进行内幕交易的情形。</p> <p>五、本公司及本公司主要管理人员不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>

承诺方	承诺事项	承诺内容
		六、如因本公司违反上述承诺而给烟台新潮实业股份有限公司或其投资者造成损害或不良后果，本公司将依法承担赔偿责任。
嘉华盛裕及嘉华盛裕主要管理人员	不存在关联关系	本公司保证与上市公司原实际控制人（DE CHANG、常环德、常晓及其一致行动人宋向阳、李亚清、姜宗美等六人）之间，以及与浙江犇宝实业投资有限公司的出让方（北京隆德开元创业投资中心、北京隆德长青创业投资中心、宁波中盈华元股权投资合伙企业、宁波启坤股权投资合伙企业、宁波祺顺股权投资合伙企业、宁波驰瑞股权投资合伙企业、宁波骏杰股权投资合伙企业、宁波善见股权投资合伙企业、上海正红广毅股权投资中心、宁波骏祥股权投资合伙企业等10家有限合伙企业及其出资人，自然人付幸朝）之间不存在关联关系。
嘉华盛裕股东（孙春蕾、刘秉霞、张林、肖卫、徐玮玮、李立中、烟台丰裕资产管理有限公司）	不存在关联关系	本人/本公司保证与上市公司原实际控制人（DE CHANG、常环德、常晓及其一致行动人宋向阳、李亚清、姜宗美等六人）之间，以及与浙江犇宝实业投资有限公司的出让方（北京隆德开元创业投资中心、北京隆德长青创业投资中心、宁波中盈华元股权投资合伙企业、宁波启坤股权投资合伙企业、宁波祺顺股权投资合伙企业、宁波驰瑞股权投资合伙企业、宁波骏杰股权投资合伙企业、宁波善见股权投资合伙企业、上海正红广毅股权投资中心、宁波骏祥股权投资合伙企业等10家有限合伙企业及其出资人，自然人付幸朝）之间不存在关联关系。

八、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）股东大会通知公告程序

在本次交易过程中，公司将严格按照《重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《关于加强上市公司重组相关股票异常交易监管的暂行规定》等相关法律、法规的要求，及时、完整地披露相关信息，切实履行法定的信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对公司股票交易价格产生较大影响的重大事件以及本次交易的进展情况。

（二）网络投票

在审议本次交易的股东大会上，公司将通过交易所交易系统向全体流通股股

东提供网络形式的投票平台，流通股股东通过交易系统参加网络投票，以切实保护流通股股东的合法权益。

（三）保护投资者利益的其他措施

根据《重组管理办法》，公司已聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易进行核查，并且已聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所、评估机构出具审计、评估报告。公司聘请的独立财务顾问和法律顾问将根据相关法律法规要求对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书。

重大风险提示

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易审批风险

本次交易已获得公司第九届董事会第十六次会议审议通过。本次交易尚需提交公司股东大会审议批准，并在股东大会批准后方可实施；能否获得批准存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

二、本次交易被暂停、中止或取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

三、标的资产评估风险

本次交易价格以标的资产截至 2015 年 7 月 31 日的评估值为基础确定。

根据中铭国际出具的“中铭评报字[2015]第 9040 号”《资产评估报告》，对大地房地产 100% 股权及公司对大地房地产其他应收款权益采用资产基础法和收益法进行评估。

截至评估基准日，大地房地产 100% 股权资产基础法的资产评估结果为 120,139.99 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值 9,247.54 万元，增值率为 8.34%；收益法的资产评估结果为 119,300.00 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值 8,407.55 万元，增值率为 7.58%，评估机构最终选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

故此，大地房地产 50% 股权账面值为 55,446.23 万元，评估值为 60,070.00 万元，评估增值 4,623.77 万元，评估增值率为 8.34%；对大地房地产的其他应收款权益的账面值与评估值均为 90,206.71 万元，未发生增值，增值率为 0.00%。

虽然评估机构在其出具的评估报告中承诺其在评估过程中严格按照评估业务的相关规定，恪守独立、客观和公正的原则，勤勉尽职地履行了职责。但因未来实际情况能否与评估假设一致仍存在不确定性，可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情形。为此，提请投资者关注本次交易的评估风险。

四、资产出售收益不具可持续性的风险

公司将通过本次交易获得资产出售收益，该收益不具可持续性，属于非经常性损益。请投资者注意投资风险。

五、因出售资产而带来的业绩波动风险

大地房地产 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度分别实现营业收入 12,901.13 万元、18,001.60 万元、135,382.99 万元，占上市公司营业收入的比例分别为 57.17%、19.23%、68.04%。根据公司战略转型规划，拟出售大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益，进入石油勘探、开采和销售等其他业务。虽然公司已着手通过发行股份购买浙江犇宝股权投资有限公司 100% 股权以收购美国德克萨斯州的油田资产，并已于 2015 年 10 月 30 日取得中国证监会的正式核准文件，但新的业务培育及新增项目的盈利能力能否达到预期仍存在较大的不确定性。此外，若公司不能及时通过对外收购或实施新项目等措施，拓展公司在新业务的经营规模，在出售大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益后，将可能带来公司短期内收入和利润波动的风险。

六、交易对方未能按期付款的风险

本次交易对方嘉华盛裕已说明了本次交易所付款项的资金来源，并拟定了相应的资金筹集计划，若嘉华盛裕未能根据计划按时筹集所需资金，本次交易仍存在未能根据合约按期支付相应款项的风险。

七、股票价格波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票的价格不仅受公司盈利水平和未来发展前景的影响，还受投资者心理、股票供求关系、所处行业的发展与整合、国家宏观经济状况以及政治、经济、金融政策等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

八、其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

目录

声 明.....	1
一、公司声明.....	1
二、交易对方声明.....	1
三、相关证券服务机构及人员声明.....	1
重大事项提示.....	2
一、本次交易方案简介.....	2
二、本次交易构成重大资产重组，不构成关联交易，不构成借壳上市.....	2
三、本次交易支付方式.....	3
四、交易标的评估或估值情况简介.....	3
五、本次交易对上市公司股权结构和主要财务指标的影响.....	4
六、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序.....	5
七、本次重组相关方所作出的重要承诺.....	7
八、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	8
重大风险提示.....	10
一、本次交易审批风险.....	10
二、本次交易被暂停、中止或取消的风险.....	10
三、标的资产评估风险.....	10
四、资产出售收益不具可持续性的风险.....	11
五、因出售资产而带来的业绩波动风险.....	11
六、交易对方未能按期付款的风险.....	11
七、股票价格波动风险.....	12
八、其他风险.....	12
目录.....	13
释义.....	15
第一节 本次交易概况.....	17
一、本次交易的背景和目的.....	17
二、本次交易的决策过程.....	18
三、本次交易的具体方案.....	19
四、本次交易构成重大资产重组，不构成关联交易，不构成借壳上市.....	20
五、本次交易对上市公司的影响.....	21
第二节 交易各方基本情况.....	23
一、上市公司情况.....	23
二、交易对方基本情况.....	39
第三节 交易标的.....	49
一、交易标的概况.....	49
二、大地房地产.....	49
三、对大地房地产的其他应收款权益.....	59
四、新潮实业与大地房地产之间债权债务关系的处置.....	60
第四节 交易标的评估或估值.....	62
一、标的资产评估情况.....	62
二、标的资产评估方法说明.....	62
三、评估结论与增值情况及原因.....	72

四、标的资产估值比较.....	74
五、评估基准日至重组报告书摘要签署日的重要变化事项及其影响.....	78
六、董事会关于本次交易标的评估的合理性及定价的公允性分析.....	78
七、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	81
第五节 财务会计信息.....	82
一、本次交易标的两年一期的财务报表.....	82
二、上市公司最近一年备考财务报表.....	88
第六节 重大风险提示.....	93
一、本次交易审批风险.....	93
二、本次交易被暂停、中止或取消的风险.....	93
三、标的资产评估风险.....	93
四、资产出售收益不具可持续性的风险.....	94
五、因出售资产而带来的业绩波动风险.....	94
六、交易对方未能按期付款的风险.....	94
七、股票价格波动风险.....	95
八、其他风险.....	95
第七节 备查文件.....	96
一、备查文件.....	96
二、备查地点.....	96

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本报告书摘要	指	《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》摘要
重组预案	指	《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售预案》
本次重组、本次交易	指	新潮实业将大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益出售给嘉华盛裕的交易行为
公司、本公司、上市公司、新潮实业	指	烟台新潮实业股份有限公司
东润投资	指	烟台东润投资发展有限公司
金志昌顺	指	深圳金志昌顺投资发展有限公司
金昌资产	指	深圳金昌资产管理有限公司
新牟集团	指	新牟国际集团公司
新牟股份	指	山东新牟股份有限公司
新祥建材	指	烟台新祥建材有限公司
东城建安	指	烟台市东城建筑安装工程有限公司
新潮铸造	指	烟台新潮铸造有限公司
嘉华盛裕、交易对方	指	山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司
交易标的、标的资产	指	大地房地产 50% 股权及公司对大地房地产的其他应收款权益
大地房地产、标的公司	指	烟台大地房地产开发有限公司
浙江犇宝	指	浙江犇宝实业投资有限公司
审计基准日/评估基准日/基准日	指	2015 年 7 月 31 日
《资产转让协议》	指	公司与嘉华盛裕等签订的《关于烟台大地房地产开发有限公司之资产转让协议》
《补充协议》		公司与嘉华盛裕等签订的《关于烟台大地房地产开发有限公司之资产转让协议》的补充协议
《审计报告》	指	《烟台大地房地产开发有限公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月财务报表及审计报告》（众会字(2015)第 5582 号）

《备考审阅报告》	指	《烟台新潮实业股份有限公司 2014 年度、2015 年 1-7 月备考合并财务报表的审阅报告》（众会字(2015)第 5790 号）
《资产评估报告》	指	《烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中铭评报字[2015]第 9040 号）
独立财务顾问、国金证券	指	国金证券股份有限公司
锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
众华会计师事务所	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
中铭国际	指	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第二号——上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《重组业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
最近三年	指	2012 年、2013 年、2014 年
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，该差异是由四舍五入造成。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

经过多年的发展，公司已经形成了以房地产开发业务为主导，建筑业务、电缆业务等协同发展的经营格局。然而，受房地产业宏观调控、电缆需求大幅回落、传统行业竞争加剧等多种因素影响，公司经营情况出现不利变化，盈利能力持续下降，现有业务结构已不足以满足未来战略发展的需求。

公司 2014 年 3 月 3 日大股东发生变更，公司董事会提前换届。2014 年 4 月，公司新一届董事会产生后，重新制定了符合公司发展的长远战略，将公司未来产业发展方向定位于石油及天然气的勘探、开采及销售；同时，将公司原有传统产业逐步予以剥离。2014 年，公司已先后处置了烟台新潮酒业有限公司、烟台市麒麟宾馆有限公司、烟台新潮可利尔纺织有限公司、烟台新潮铸造有限公司、烟台市东城建筑安装工程有限公司、烟台新祥建材有限公司、烟台新潮房地产开发有限公司等 7 家子公司。

2015 年 5 月 28 日，公司与浙江犇宝全体股东签订了附生效条件的《发行股份购买资产协议》，拟通过发行股份购买浙江犇宝 100% 股权的方式间接收购境外油田资产，交易金额为 221,000.00 万元。同时，本公司拟募集配套资金 210,000.00 万元，募集配套资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%。上述发行股份购买资产并募集配套资金事项已获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，并已于 2015 年 10 月 30 日取得中国证监会的正式核准文件。通过该交易，公司将取得位于美国石油工业核心地带的优质油田资产，进而转型成为以石油和天然气的勘探、开采及销售等为主要业务的能源型上市公司。

顺应经济转型的大趋势，把握行业变革的契机，逐步收缩房地产业务，寻找具有更强盈利能力、更好发展前景的新的利润增长点，正是公司有效应对当前经营困境，提升公司综合竞争力，实现公司可持续发展的必要举措。

（二）本次交易的目的

目前，公司主要经营房地产开发和通信电缆制造等业务。然而，受政策及市场环境变化等因素影响，房地产业务的盈利能力持续降低；通信电缆制造业受下游需求增速放缓及市场竞争加剧等影响，产品利润率亦大幅下降。根据公司的发展战略，公司将收缩房地产业务，新增石油勘探、开采及销售业务，进而逐步转型成为能源类上市公司。本次交易是公司实现业务转型的重要途径。

此外，因大地房地产项目开发及销售回款较为缓慢，为了加速回笼资金拓展新的业务，公司拟将持有的大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益出售予嘉华盛裕，筹集资金，快速进入新的业务领域，加快业务转型。本次交易有利于公司实现业务结构调整，解决发展瓶颈，有利于维护上市公司全体股东的利益。

二、本次交易的决策过程

（一）公司已经履行的决策程序

1、因筹划重大事项，公司股票自 2015 年 7 月 7 日起开始停牌。2015 年 7 月 21 日，公司进入重大资产重组事项停牌程序。

2、2015 年 7 月 30 日，公司已与嘉华盛裕签署了《转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书》。

3、2015 年 8 月 27 日，公司与嘉华盛裕签署了《关于〈转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书〉之补充协议》。

4、2015 年 9 月 28 日，公司与嘉华盛裕签署了《关于〈转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书〉之补充协议（二）》

5、2015 年 10 月 20 日，公司与嘉华盛裕签署了附条件生效的《资产转让协议》。

6、2015 年 10 月 20 日，公司召开第九届董事会第十四次会议，审议并通过了重组预案的相关议案。

7、2015 年 11 月 9 日，公司与嘉华盛裕签署了《关于烟台大地房地产开发

有限公司之资产转让协议》的补充协议。

8、2015年11月9日，公司召开第九届董事会第十六次会议，审议并通过了《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）及其摘要》等相关议案。

（二）嘉华盛裕已经履行的决策程序

1、2015年10月19日，嘉华盛裕召开董事会，审议通过购买大地房地产50%股权及对大地房地产的其他应收款权益事项。

2、2015年10月19日，嘉华盛裕召开股东大会，作出书面决定通过了本次交易相关议案。

（三）大地房地产已经履行的决策程序

2015年10月19日，大地房地产召开股东会，全体股东一致同意本次交易相关事项。东晨投资已确认放弃优先购买权。

（四）本次交易尚需履行的程序

本次交易尚需获得公司股东大会的批准后方可实施。

三、本次交易的具体方案

（一）本次交易概要

公司拟向山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司转让所持有的烟台大地房地产开发有限公司50%股权及公司对大地房地产的其他应收款权益。嘉华盛裕将以货币方式支付对价。

（二）本次交易对方

本公司重大资产出售的交易对方为嘉华盛裕。

（三）本次交易标的

本次重大资产出售交易标的为新潮实业持有的大地房地产50%股权及对大地房地产的其他应收款权益。

（四）本次交易价格和定价依据

2015年10月20日，新潮实业与嘉华盛裕签署了《关于烟台大地房地产开发有限公司之资产转让协议》，2015年11月9日，新潮实业与嘉华盛裕签署了《<关于烟台大地房地产开发有限公司之资产转让协议>的补充协议》，根据双方签署协议及补充协议的内容，规定双方交易价格以中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的中铭评报字[2015]第9040号《烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》确定的评估值为基础，经双方协商后确定。

根据《资产评估报告》，截至评估基准日即2015年7月31日，大地房地产100%股权资产基础法的资产评估结果为120,139.99万元，收益法的资产评估结果为119,300.00万元，最终选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。即大地50%股权的资产评估结果为60,070.00万元，其他应收款权益评估价值为90,206.71万元。经交易双方协商并最终确认，两项交易标的定价分别为60,000.00万元及90,207.00万元，合计人民币150,207.00万元。

四、本次交易构成重大资产重组，不构成关联交易，不构成借壳上市

公司拟出售控股子公司大地房地产50%股权，截止2014年12月31日，大地房地产经审计的总资产为286,873.76万元、净资产为110,509.30万元。上市公司2014年度经审计的合并财务报表期末资产总额、净资产分别为427,562.11万元和179,215.72万元，大地房地产的总资产和净资产额占上市公司2014年末资产总额、净资产的比例分别为67.10%和61.66%。

此外，公司亦拟出售对大地房地产的其他应收款权益。其他应收款权益的账面价值及评估值均为90,206.71万元，占上市公司2014年末资产总额、净资产的比例分别为21.10%和50.33%。

本次重大资产出售所涉及大地房地产的总资产及净资产额均超过上市公司2014年度经审计的合并财务报表对应科目的50%，对大地房地产的其他应收款权益的账面价值亦超过上市公司2014年度经审计的合并财务报表净资产的50%，且均超过5,000万元。根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

本次出售资产交易对方嘉华盛裕系独立于上市公司的非关联方，与上市公司不存在关联关系。因此，本次重大资产出售不构成关联交易。

本次交易为上市公司出售资产的行为，上市公司未向其他企业购买资产。根据《重组管理办法》，本次交易不构成借壳上市。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不影响上市公司股权结构。

本次交易完成后，深圳金志昌顺投资发展有限公司仍为新潮实业的第一大股东，刘志臣先生仍为新潮实业实际控制人。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易前后，公司主要财务数据对比具体如下表：

单位：万元

项目	2015年6月30日/2015年1-6月实际数	2015年7月31日/2015年1-7月备考数	2014年12月31日/2014年	
			实际数	备考数
资产总额	432,840.55	316,380.98	427,562.11	305,724.42
归属于母公司的所有者权益	113,819.09	115,596.16	117,787.14	121,643.28
营业收入	18,087.12	9,664.17	93,612.70	75,611.10
利润总额	-4,548.70	-7,200.51	4,316.64	5,337.96
归属于母公司所有者的净利润	-3,968.05	-6,047.12	-3,857.75	-3,455.50
基本每股收益(元/股)	-0.06	-0.10	-0.06	-0.06

本次交易完成后，上市公司总资产及营业收入将会减少，但归属于母公司所有者略有权益上升。由于标的资产当前盈利能力较弱，业绩波动较大，本次交易将有利于减少上市公司营业利润、归属于母公司所有者净利润的大幅波动。通过本次交易，缩减了公司房地产业务规模，为将来公司业务转型打下基础，从而保证公司的可持续发展。

（三）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易为对外出售大地房地产50%股权及对大地房地产的其他应收款权益，本次交易后，上市公司董事、监事、高级管理人员不会因本次交易发生重大变化，内部组织结构和法人治理制度也不会因本次交易而发生重大变化。本次交易不会对上市公司治理机制产生重大影响，本次交易完成后，上市公司将继续保持法人治理结构的有效运作，继续保持各项制度的有效执行。

（四）本次交易对上市公司可持续发展的影响

目前，公司主要经营房地产开发和通信电缆制造等业务。然而，受政策及市场环境变化等因素影响，房地产业务的盈利能力持续降低；通信电缆制造业受下游需求增速放缓及市场竞争加剧等影响，产品利润率亦大幅下降。根据公司的发展战略，公司将收缩房地产业务，新增石油勘探、开采及销售业务，进而逐步转型成为能源类上市公司。本次交易是公司实现业务转型的重要途径。

大地房地产项目开发及销售回款较为缓慢，通过本次重组，公司将加速回笼资金拓展新的业务，快速进入新的业务领域，加快业务转型。本次交易有利于公司实现业务结构调整，解决发展瓶颈，有利于维护上市公司全体股东的利益。

第二节 交易各方基本情况

一、上市公司情况

(一) 公司基本情况简介

中文名称	烟台新潮实业股份有限公司
英文名称	YANTAI XINCHAO INDUSTRY CO.,LTD
曾用名	无
法定代表人	黄万珍
注册资本	62,542.3279 万元
注册地址	烟台市牟平区牟山路 98 号
注册地址邮政编码	264100
办公地址	山东省烟台市莱山区港城东大街 289 号南山世纪大厦 B 座 14 楼
办公地址邮政编码	264003
税务登记证号	鲁税烟字 37061216309497X 号
营业执照注册号	370000018059534
股票简称	新潮实业
证券代码	600777
上市地点	上海证券交易所
经营范围	毛、棉、麻纺织产品生产；同轴及数据电缆、宽带网络产品的生产、销售，铸件、起重设备的销售；房地产开发（凭资质证书经营），房地产营销代理、营销策划服务，营销广告设计、代理发布，房地产中介服务；钢结构设计、生产销售；“可利尔”麻纺织产品的连锁销售；资质许可的建筑安装；进出口业务；在法律、法规规定的范围内对外投资及管理、咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 历史沿革

1、公司设立及上市情况

公司前身为牟平县毛纺厂，始建于 1985 年。1988 年 11 月 20 日，经烟台乡镇企业局《关于牟平县毛纺厂实行股份制改造的批复》（烟乡企字[1988]134 号）批准，牟平县毛纺厂进行了股份制改造，由山东牟平新牟国际联合企业总公

司、烟台全洲海洋运输公司和牟平县建筑安装工程公司共同发起设立牟平县毛纺厂股份有限公司（烟台全洲海洋运输公司和牟平县建筑安装工程公司系山东牟平新牟国际联合企业总公司的全资子公司），各发起人以资产和现金出资，共计出资 3,061.00 万元，每股面值 100 元，折 306,100 股。其中，山东牟平新牟国际联合企业总公司持有 273,500 股，烟台全洲海洋运输公司持有 19,500 股，牟平县建筑安装工程公司持有 13,100 股。同时，经中国人民银行烟台市分行（〔88〕烟人银字第 318 号文）批准，公司公开发行股票 140,000 股，每股面值 100 元，共计 1,400.00 万元。1989 年 4 月 25 日，公司领取注册号为 16534678-X 的企业法人营业执照。

1992 年 4 月，经烟台市体改委烟体改〔1992〕14 号文、中国人民银行烟台市分行烟银〔1992〕36 号文批准，公司第三次股东大会审议通过，山东牟平新牟国际联合企业总公司以现金方式增加投资 673.00 万元，折为 67,300 股。增资后公司总股本变更为 513,400 股，其中发起人法人股 373,400 股，社会公众股 140,000 股。1992 年 4 月 29 日，公司变更工商登记。

1993 年 6 月，经烟台市体改委烟体改 1993〔72〕号文批准，公司第四次股东大会决议通过，公司股票每股面值拆细为 1 元，并更名为“烟台新潮实业股份有限公司”。1993 年 10 月 15 日，公司变更工商登记，总股本为 51,340,000 股，其中发起人法人股 37,340,000 股，社会公众股 14,000,000 股。根据上海中华社科会计师事务所出具的《关于烟台新潮实业股份有限公司股本金的验证报告》（沪中社会字〔94〕第 127 号），截至 1993 年 12 月 31 日，上述资金已全部到位。

1996 年 11 月，经中国证券监督管理委员会证监发字〔1996〕317 号文批准，公司 14,000,000 股社会公众股正式在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“新潮实业”，股票代码“600777”。

上市时，公司的股本结构具体如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例
一、尚未流通股份：	37,340,000	72.73%
新牟国际集团公司	34,080,000	66.38%
烟台全洲海洋运输公司	1,950,000	3.80%

股东名称	持股数量（股）	持股比例
牟平区建筑安装工程公司	1,310,000	2.55%
二、已流通股份：	14,000,000	27.27%
总股本	51,340,000	100.00%

注：山东牟平新牟国际联合企业总公司更名为新牟国际集团公司；牟平县建筑安装工程公司更名为牟平区建筑安装工程公司。

2、1997 年派送红股

1997 年 4 月 28 日，经公司召开的第八次股东大会审议通过，公司实施 1995、1996 年度分配方案，公司按 10:3 比例向全体股东派送红股。送股后公司总股本增至 66,742,000 股，其中发起人法人股 48,542,000 股，社会公众股 18,200,000 股。本次增资经上海中华社科会计师事务所验证并出具《验资报告》（沪中社会字[97]第 582 号），且已办理了注册资本变更手续。

1997 年 9 月 11 日，经公司召开的 1997 年第一次临时股东大会审议通过，公司按总股本 66,742,000 股为基数以 10:1 比例向全体股东派送红股。送股后公司总股本增至 73,416,200 股，其中发起人法人股 53,396,200 股，社会公众股 20,020,000 股。本次增资经上海中华社科会计师事务所验证并出具《验资报告》（沪中社会字[97]第 692 号），且已办理了注册资本变更手续。

3、1998 年公积金转增股本并送红股

1998 年 4 月 15 日，经公司 1997 年度股东大会审议通过，公司实施 1997 年度利润分配方案，公司以 1997 年末总股本 73,416,200 股为基数，每 10 股送红利 4.5 股，资本公积金转增股本每 10 股转增 3.5 股。送股后公司总股本增至 132,149,160 股，其中发起人法人股 96,113,160 股，社会公众股 36,036,000 股。本次增资经上海中华社科会计师事务所验证并出具《验资报告》（沪中社会字[98]第 502 号），且已办理了注册资本变更手续。

4、1998 年配售新股

1998 年 5 月，经中国证券监督管理委员会证监上字[1998]31 号文批准，1997 年度第二次临时股东大会审议通过，公司以 1996 年末总股本 51,340,000 股为基数按 10:3 的比例向全体股东配售新股，共计配售 11,214,820 股，其中法人股配

售 6,314,820 股，社会公众股配售 4,200,000 股，社会公众按 10:0.194 比例受让法人股转配股 700,000 股。配售股本后公司总股本增至 143,363,980 股。根据上海中华社科会计师事务所出具的《验资报告》（沪中社会字[98]第 573 号），截至 1998 年 5 月 18 日，上述资金已全部到位。

本次配股后，公司的股本结构具体如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例
一、尚未流通股份	103,127,980	71.93%
新牟国际集团公司	60,495,900	42.20%
牟平区建筑安装工程公司	23,431,140	16.34%
烟台全洲海洋运输公司	18,500,940	12.90%
其他（法人股转配）	700,000	0.49%
二、已流通股份：	40,236,000	28.07%
总股本	143,363,980	100.00%

5、1998 年股东变更

1998 年，山东新牟钢铁股份有限公司与新牟国际集团公司进行了资产置换，并于 1998 年 5 月 13 日完成变更登记。本次资产置换中，牟平区建筑安装工程公司将其资产包括其持有的上市公司股份置入山东新牟钢铁股份有限公司。按照资产置换协议约定，其所持公司股份由山东新牟钢铁股份有限公司继承。

6、1999 年吸收合并新牟股份

1999 年 6 月，经山东省人民政府（鲁政字[1998]261 号文）和中国证券监督管理委员会（证监公司字[1999]29 号文）批准，公司 1998 年度临时股东大会审议通过，公司对山东新牟股份有限公司（原山东新牟钢铁股份有限公司）实施吸收合并，向新牟股份全体股东定向发行 43,235,526 股普通股用于换取新牟股份股东持有的新牟股份全部股份，吸收合并后公司总股本增至 186,599,506 股。根据上海中华社科会计师事务所出具的《验资报告》（沪中社会字[99]第 612 号），截至 1999 年 6 月 30 日，上述资金已全部到位。

吸收合并新牟股份后，公司的股本结构具体如下：

	持股数量（股）	持股比例
一、尚未流通股份	146,363,506	78.44%
1、发起人股份	78,996,840	42.33%
其中：境内法人持有股份	78,996,840	42.33%
2、募集法人股	28,333,333	15.18%
3、优先股或其他	39,033,333	20.92%
其中：合并增加个人股	38,333,333	20.54%
其他（法人股转配）	700,000	0.38%
二、已流通股份	40,236,000	21.56%
1、社会公众股	40,236,000	21.56%
总股本	186,599,506	100.00%

7、2000 年配售新股

2000 年 6 月，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]71 号文批准，公司 1999 年度股东大会审议通过，公司以 1998 年末总股本 143,363,980 股为基数按 10:3 的比例向全体股东配售新股，共计配售 18,269,995 股，其中向社会公众股股东配售 9,273,593 股，向因吸收合并增加的个人股股东配售 8,835,066 股，向转配股股东配售 161,336 股。配售新股后公司总股本增至 204,869,501 股。根据上海众华会计师事务所（原上海中华社科会计师事务所）出具的《验资报告》（沪众会字[2000]第 981 号），截至 2000 年 7 月 31 日，上述资金已全部到位。

本次配股后，公司的股本结构具体如下：

	持股数量（股）	持股比例
一、尚未流通股份	155,359,908	75.83%
1、发起人股份	78,996,840	38.56%
其中：境内法人持有股份	78,996,840	38.56%
2、募集法人股	28,333,333	13.83%
3、优先股或其他	48,029,735	23.44%
其中：合并增加个人股	47,168,399	23.02%
其他（法人股转配）	861,336	0.42%

	持股数量（股）	持股比例
二、已流通股份	49,509,593	24.17%
1、社会公众股	49,509,593	24.17%
总股本	204,869,501	100.00%

8、2003 年非公开发行

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]58 号文核准，并经公司 2001 年第三次临时股东大会及 2003 年第一次临时股东大会审议通过，公司于 2003 年 6 月公开发行人民币普通股（A 股）60,000,000 股，每股发行价格为人民币 8.37 元，并于 2003 年 6 月 25 日在上交所上市。发行后，公司总股本为 264,869,501 股。根据上海众华沪银会计师事务所（原上海众华会计师事务所）出具的《验资报告》（沪众会字[2003]第 1100 号），截至 2003 年 6 月 18 日，上述资金已全部到位。

本次增资扩股后，公司的股本结构具体如下：

	持股数量（股）	持股比例
一、尚未流通股份	107,330,173	40.52%
1、发起人股份	78,996,840	29.82%
其中：境内法人持有股份	78,996,840	29.82%
2、募集法人股	28,333,333	10.70%
二、已流通股份	157,539,328	59.48%
1、社会公众股	157,539,328	59.48%
总股本	264,869,501	100.00%

9、2004 年增资扩股并送现金红利

2004 年 6 月 22 日，经公司 2003 年年度股东大会审议通过，公司实施 2003 年度利润分配和资本公积金转增股本的方案，公司以 2003 年末总股本为基数，每 10 股送 1 股派现金红利 0.30 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 2 股。送股后公司总股本增至 344,330,350 股，其中发起人法人股 102,695,892 股，募集法人股 36,833,333 股，社会公众股 204,801,125 股。本次增资经上海众华沪银会

会计师事务所验证并出具《验资报告》（沪众会字[2004]第 1836 号），且已办理了注册资本变更手续。

10、2006 年股权分置改革

2006 年 5 月，经上海证券交易所上证上字[2006]319 号文批准，公司 2006 年第一次临时股东大会审议通过，公司实施股权分置改革方案，以公司流通股本 204,801,125 股为基数，用资本公积金向全体流通股股东转增股本 102,400,563 股，流通股股东获得每 10 股转增 5 股的股份，非流通股股东以此获得上市流通权。本次共转增 102,400,563 股，转股后公司总股本增至 446,730,913 股。根据上海众华沪银会计师事务所出具的《验资报告》（沪众会字[2006]第 2028 号），截至 2006 年 5 月 31 日，上述资金已全部到位。

本次股权分置改革完成后，公司的股本结构具体如下：

	持股数量（股）	持股比例
一、有限售条件股份	139,529,225	31.23%
1、其他内资持股	139,529,225	31.23%
其中：境内法人持有股份	139,529,225	31.23%
二、无限售条件流通股份	307,201,688	68.77%
1、人民币普通股	307,201,688	68.77%
总股本	446,730,913	100.00%

11、2007 年增资扩股

2007 年 6 月 18 日，经公司 2006 年年度股东大会审议通过，公司实施 2006 年度资本公积金转增股本方案，公司以 2006 年末总股本 446,730,913 股为基数，每 10 股转增 4 股。转增后公司总股本增至 625,423,279 股。本次增资经上海众华沪银会计师事务所验证并出具《验资报告》（沪众会字[2007]第 2410 号），且已办理了注册资本变更手续。

12、2008 年股权转让

2008 年 4 月 7 日，本公司原第一大股东新牟集团与东润投资签署《资产转让协议》，约定东润投资以 3,587.00 万元收购新牟国际集团公司整体资产，其中

包括新牟国际集团公司直接持有本公司 130,723,712 股（其中：限售流通股 130,398,041 股、无限售条件流通股 325,671 股）及间接持有本公司 2,400,548 股限售流通股（通过全资子公司烟台全洲海洋运输公司持有）。本次收购完成后，东润投资合计持有公司 133,124,260 股，占公司股份总数的 21.28%，成为本公司的第一大股东，新牟国际集团公司不再持有本公司股份。

13、2013 年第一次股权转让

2013 年 5 月 11 日，东润投资与北京广同川投资管理有限公司签署了《股份转让合同》，东润投资通过协议转让的方式以 21,072.66 万元出售公司股份 40,524,350 股，占公司总股本的 6.48%。本次转让后，东润投资持有公司股份 90,199,362 股，占公司总股本的 14.42%，仍为公司第一大股东。本次股权转让相关的股权变更登记手续于 2013 年 5 月 28 日办结。

14、2013 年第二次股权转让

2013 年 12 月 8 日，东润投资与金志昌顺签署了《股份转让协议》，东润投资通过协议转让的方式以 71,077.10 万元将其持有公司全部股份 90,199,362 股（占公司总股本的 14.42%）转让给金志昌顺。本次权益变动后，东润投资不再持有公司股份，金志昌顺持有公司股份 90,199,362 股，占公司总股本的 14.42%，为公司第一大股东。本次股权转让相关的股权变更登记手续于 2014 年 3 月 3 日办结。

（三）公司最近三年控制权变动及重大资产重组情况

1、公司最近三年的控制权变动情况

2012 年初，公司的第一大股东为东润投资，实际控制人为 DE CHANG、常环德、常晓及其一致行动人宋向阳、李亚清、姜宗美等六人。

2013 年 7 月 25 日，经东润投资股东会同意，东润投资股东 DE CHANG 减少其在东润投资的全部出资。公司的实际控制人变为常环德、常晓及其一致行动人宋向阳、李亚清、姜宗美等五人。

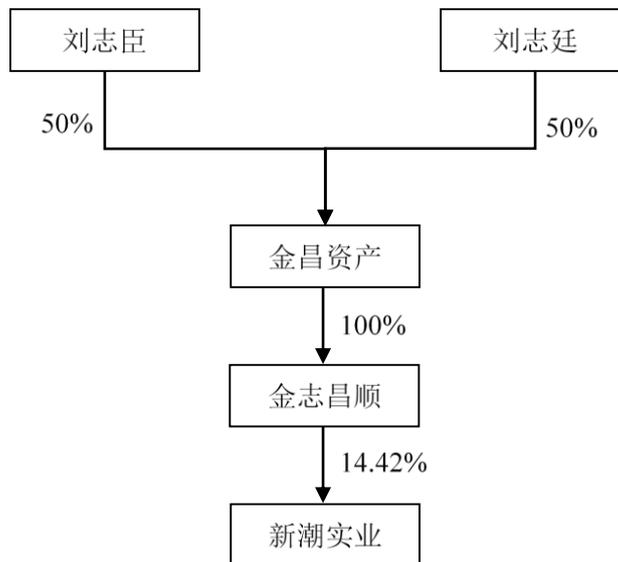
2013年12月8日，东润投资与金志昌顺签署了《股份转让协议》，东润投资通过协议转让的方式将其持有的公司全部股份转让给金志昌顺。本次权益变动后，金志昌顺持有公司14.42%的股份，为公司的第一大股东，刘志臣先生成为公司的实际控制人。

2、公司最近三年重大资产重组情况

2015年5月30日，公司披露了《烟台新潮实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》，公司以非公开发行股份的方式购买浙江犇宝合计100%股权，该交易构成重大资产重组，构成关联交易。截至本报告书摘要签署日，上述重组事项已获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，公司已于2015年10月30日取得中国证监会的正式核准。

（四）公司第一大股东及实际控制人概况

1、公司与第一大股东及实际控制人之间的股权关系



注：刘志臣与刘志廷为兄弟关系。

2、公司第一大股东概况

金志昌顺目前持有公司90,199,362股股票，占公司股本总额的14.42%，为公司第一大股东。

名称	深圳金志昌顺投资发展有限公司
----	----------------

名称	深圳金志昌顺投资发展有限公司
成立日期	2013年10月28日
住所	深圳市福田区中心区皇岗商务中心1号楼45层03-B
法定代表人	高恒远
注册资本	20,000.00 万元人民币
营业执照注册号	440301108203012
税务登记证号码	深税登字 440300081892839 号
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理（不含限制项目）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）
经营期限	永续经营

3、实际控制人概况

金昌资产的股东为刘志廷先生和刘志臣先生（各持有 50% 的股权），因刘志臣先生为金昌资产的执行董事，拥有金昌资产的全部表决权，故刘志臣先生是公司的实际控制人。刘志臣，男，50 岁，中国籍，拥有冈比亚永久居留权，身份证号：211003196404XXXXXX，地址：辽宁省辽阳市文圣区武圣路 6 组 48 号。

（五）最近三年主营业务发展情况

近三年，公司根据既定的发展战略，优化产业结构，集中优势资源于主导产业，确保主导产业的稳定快速发展。同时通过深入的市场调研，有计划的向市场前景好，技术先进的产业转移，形成以房地产业务为核心，建筑业、电子元件制造业等各项业务共同发展的多元化盈利模式。

上市公司最近三年主营业务按行业分类收入情况如下：

单位：万元

行业分类	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业	67,451.53	72.47%	158,518.46	79.93%	4,404.80	10.75%
建筑业	11,123.14	11.95%	21,709.11	10.95%	18,518.24	45.20%
电子元件制造业	10,698.52	11.49%	10,451.82	5.27%	11,080.44	27.05%
铸件制造业	2,127.06	2.29%	5,303.36	2.67%	4,593.47	11.21%
社会服务业	1,448.11	1.56%	1,894.71	0.96%	1,637.46	4.00%

行业分类	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	231.98	0.25%	449.56	0.23%	730.72	1.78%
合计	93,080.36	100.00%	198,327.02	100.00%	40,965.12	100.00%

1、房地产业务板块

(1) 房地产业务总体情况

房地产项目开发是公司业务的重点。最近三年，公司主要开发建设了天越湾项目、国奥天地项目、银和怡海山庄等。随着国内经济增速持续放缓，房地产市场整体下滑，楼市相对低迷。受此影响，公司房地产项目销售情况有所下滑。

(2) 房地产业务专项自查

① 专项自查范围

此次自查范围为公司最近三年纳入公司合并报表范围内的所有子公司开发经营的商品房项目。

上市公司最近三年直接或间接控制的从事房地产开发的子公司共 5 家，分别为烟台新潮房地产开发有限公司、烟台大地房地产开发有限公司、山东银和怡海房地产开发有限公司、烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司和烟台新潮海兴置业有限公司。其中，公司已于 2014 年 5 月转让了烟台新潮房地产开发有限公司（含其下属全资子公司烟台新潮海兴置业有限公司）的全部股权。

核查范围内项目情况如下：

序号	项目名称	开发主体	项目位置	完工情况
1	天越湾项目	烟台大地房地产开发有限公司	烟台市高新区滨海中路 1599 号	一期基本完工；二期、三期拟建
2	国奥天地项目	山东银和怡海房地产开发有限公司	烟台经济技术开发区长江路 9 号	一期、二期完工；三期在建；四期拟建
3	银和怡海山庄二期	烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司	烟台市莱山区滨海中路 19 号	完工
4	慢城宁海	烟台新潮房地产开发有限公司	烟台市牟平区新城大街南、管庄路西	一期、二期、三期均完工

序号	项目名称	开发主体	项目位置	完工情况
5	瀛洲宁海		烟台市牟平区牟兴路 439 号	一期、二期均完工
6	新潮尚书台		烟台市牟平区三山大街 688 号	在建
7	银和怡海公馆(原名新潮时代广场)		烟台市牟平区北关大街南、通海路西	完工
8	龙山海景	烟台新潮海兴置业有限公司	烟台市高新区海兴路以西	在建

② 专项自查过程

a. 关于是否存在闲置土地情形的自查

根据《城市房地产管理法》第 26 条的规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

公司报告期内有商品房开发项目 8 项，分别为天越湾项目、国奥天地项目、银和怡海山庄二期、慢城宁海、瀛洲宁海、新潮尚书台、银和怡海公馆和龙山海景。

天越湾项目的开发主体为上市公司子公司烟台大地房地产开发有限公司。烟台大地房地产开发有限公司系由香港浩发有限公司于 1993 年 2 月在烟台市投资设立的外商独资企业。1994 年 8 月 3 日，烟台大地房地产开发有限公司与牟平县土地矿产管理局签订了《国有土地使用权有偿出让合同》，受让位于解甲庄镇草埠村北 250,000.00 平方米土地，按照合同约定，开工时间为 1994 年 9 月 6 日。2004 年 4 月 29 日，公司和控股子公司烟台新潮进出口贸易有限公司与香港浩发有限公司签署了股权转让合同，收购香港浩发公司持有的烟台大地房地产开发有限公司 100% 的股权。由于缺乏房地产业务管理人员和经验，公司受让烟台大地房地产开发有限公司 100% 股权后引进了战略投资者山东银和怡海房地产开发有限公司，并将项目更名为“天越湾”。经烟台市政府多次调整规划，2008 年 1

月,天越湾项目正式开工建设。截止报告期末,天越湾项目项目一期已基本完工,二期、三期尚未动工。

国奥天地项目的开发主体为上市公司子公司山东银和怡海房地产开发有限公司。2002年4月5日,签订了《国有土地使用权出让合同》,受让位于烟台开发区II-5小区共计277,072.00平方米土地。2006年12月,国奥天地项目在合同约定时间内正式开工建设,截止报告期末,国奥天地项目一期、二期已完工,三期在建,四期尚未动工。

银和怡海山庄二期的开发主体为上市公司孙公司烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司。2010年5月27日,烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司与烟台市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》,受让位于北至烟台市财会培训中心,南至天成实业公司,东至天宏实业公司14,179.30平方米土地。按照《国有建设用地使用权出让合同》约定,开工时间为2010年7月1日。2010年10月,银和怡海山庄二期正式开工建设,截止报告期末,银和怡海山庄二期已销售完毕。

慢城宁海的开发主体为上市公司子公司烟台新潮房地产开发有限公司。2009年7月24日,烟台新潮房地产开发有限公司与烟台市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》,受让位于新城大街南,官庄路西32,785.00平方米土地。按照《国有建设用地使用权出让合同》约定,开工时间为2008年10月16日。2009年9月,慢城宁海一期正式开工建设,截止报告期末,慢城宁海一期、二期、三期均已完工。

瀛洲宁海的开发主体为上市公司子公司烟台新潮房地产开发有限公司。2008年3月20日,烟台新潮房地产开发有限公司与烟台市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》,受让位于西郊路东、牟山路西54,726.80平方米土地。2010年9月,瀛洲宁海于合同约定时间内正式开工建设,截止报告期末,瀛洲宁海一期、二期均已完工。

新潮尚书台的开发主体为上市公司子公司烟台新潮房地产开发有限公司。2011年11月16日,烟台牟平昱星投资有限公司与烟台市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》,根据合同约定开工时间为2012年2月28日。2012

年 8 月 23 日，烟台新潮房地产开发有限公司与烟台牟平昱星投资有限公司签订了《国有土地使用权转让合同》，受让位于三山大街南，正阳路东 49,183.00 平方米土地。2013 年 8 月，新潮尚书台正式开工建设，截止报告期末，新潮尚书台仍在建设中。

银和怡海公馆的开发主体为上市公司子公司烟台新潮房地产开发有限公司。2006 年 12 月 31 日，签订了《国有土地使用权出让合同》，受让位于通海路西，北关大街南 11,959.91 平方米土地。2007 年 3 月，银和怡海公馆在合同约定时间内正式开工建设，截止报告期末，银和怡海公馆已完工。

龙山海景的开发主体为上市公司孙公司烟台新潮海兴置业有限公司。2013 年 3 月 8 日，烟台新潮海兴置业有限公司与烟台市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，受让位于烟台高新区海兴路以西 33,248.32 平方米土地。2013 年 10 月，龙山海景在合同约定时间内正式开工建设，截止报告期末，龙山海景仍在建设中。

综上，公司报告期内商品房开发项目均严格按照《城市房地产管理法》第 26 条的规定，除因不可抗力、土地管理部门管制、政府调整土地规划及其他政府管制原因造成的动工开发迟延外，各商品房开发项目都在规定的时间前开工建设，不存在因闲置土地而被政府部门处罚的情形。

b. 关于是否存在捂盘惜售行为的核查

根据住房和城乡建设部 2010 年 4 月 13 日发布的《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）第一条的规定“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。”

本公司天越湾项目、国奥天地项目、银和怡海山庄、慢城宁海、瀛洲宁海、新潮尚书台和银和怡海公馆销售楼盘均取得了《商品房预售许可证》，楼盘均于取得预售证后 10 日内公开销售，报告期内公司商品房开发项目不存在捂盘惜售的违法违规情形。

c. 关于是否存在哄抬房价行为的自查

报告期内，本公司商品房开发项目均严格按照国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）的法规要求，在取得预售证前完成价格备案手续，并严格按照备案价格销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张以哄抬房价的行为。

d. 政府主管部门证明

根据烟台高新技术产业开发区规划国土局和烟台市国土资源局经济技术开发区分局出具的证明，烟台大地房地产开发有限公司和山东银和怡海房地产开发有限公司最近三年内不存在土地闲置等违法问题，不存在因违反土地管理相关法律法规及规章而受到行政处罚或正被立案调查的情况。

根据烟台高新技术产业开发区建设环保局和烟台经济技术开发区住房和城乡建设管理局出具的证明，烟台大地房地产开发有限公司和山东银和怡海房地产开发有限公司最近三年内不存在因违反城市房地产开发销售相关法律法规及规章而受到行政处罚或正被立案调查的情况。

2、建筑业务板块

在建筑业方面，受房地产宏观调控、人工成本增加等不利因素的影响，建筑业为公司带来的收入与利润均未达到公司预期水平。为进一步整合产业资源，确保公司的持续稳健发展，2014年6月，公司出售了所持子公司新祥建材及东城建安的全部股份，逐步退出此类业务。

3、电子元件制造业板块

经多年发展，公司在国内通讯电缆行业的综合竞争力排行榜中位居前列，并培养了一批稳定的优质客户群体。近年来，受下游需求增速放缓、电缆行业产能过剩等影响，行业内市场竞争日趋激烈，对公司产品利润率产生一定影响。

（六）公司主要财务数据

根据众华会计师事务所出具的《审计报告》（沪众会字[2013]第3732号、沪众会字[2014]第2059号、众会字[2015]第1816号），公司2012年、2013年、2014年及2015年1-6月（未经审计）的主要财务数据及指标如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产	432,840.55	427,562.11	599,680.70	566,126.14
总负债	257,157.69	248,346.39	414,782.49	385,277.58
所有者权益合计	175,682.85	179,215.72	184,898.21	180,848.56
归属母公司所有者权益合计	113,819.09	117,787.14	121,652.78	118,365.12

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	18,087.12	93,612.70	198,975.27	41,780.34
利润总额	-4,548.70	4,316.64	23,612.93	-9,116.87
净利润	-3,532.87	1,866.06	17,559.39	-8,587.11
归属母公司所有者的净利润	-3,968.05	-3,857.75	3,452.06	-7,365.81

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	5,951.97	4,228.08	-20,395.04	17,910.51
投资活动产生的现金流量净额	-29.50	9,177.00	-51.03	1,979.41
筹资活动产生的现金流量净额	-2,400.65	-18,522.44	34,170.15	-24,213.51
现金及现金等价物净增加额	3,541.66	-5,116.92	13,642.82	-4,341.87

4、主要财务指标

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
资产负债率	59.41%	58.08%	69.17%	68.06%
销售毛利率	23.94%	29.41%	27.47%	13.12%
基本每股收益（元/股）	-0.06	-0.06	0.06	-0.12

（七）公司合法合规情况

截至本报告书签署日，新潮实业及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

新潮实业及其现任董事、高级管理人员在最近三年内，未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，亦未曾涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

新潮实业及其现任董事、监事、高级管理人员在最近三年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者收到过证券交易所公开谴责的情况。

二、交易对方基本情况

（一）交易对方基本情况简介

公司名称	山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司
企业性质	股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）
成立日期	2009年8月27日
法定代表人	孙春萌
注册资本	伍仟万元整
注册地址	山东省烟台市芝罘区南大街11号1811号
营业执照注册号	370600200012629
组织机构代码证号	69440804-2
税务登记证号	370602694408042
经营范围	创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务、参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）历史沿革

1、2009年8月，公司设立

2009年8月，姜秀好、张冬梅、武瑞英、张兰洪、林淑芬、苏瑞金6人共同出资1,000.00万元设立山东嘉华盛裕投资有限公司。山东昊晟会计师事务所出具了《验资报告》（山昊会验字（2009）1681号），对公司设立时的出资情况予以审验。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	姜秀好	65.20	6.52%

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
2	张冬梅	521.80	52.18%
3	武瑞英	87.00	8.70%
4	张兰洪	173.90	17.39%
5	林淑芬	130.40	13.04%
6	苏瑞金	21.70	2.17%
合计		1,000.00	100.00%

2、2010年11月，公司变更名称并增加注册资本

2010年11月，烟台市工商行政管理局核准山东嘉华盛裕投资有限公司企业名称变更为山东嘉华盛裕创业投资有限公司。公司注册资本由1,000.00万元增加至3,000.00万元，并新增股东孙春萌、刘秉霞。烟台烽华联合会计师事务所出具了《验资报告》（烟烽内验字[2010]第11043号），对公司本次增资情况予以审验。本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	姜秀好	102.00	3.40%
2	张冬梅	521.80	17.39%
3	武瑞英	115.50	3.85%
4	张兰洪	173.90	5.80%
5	林淑芬	262.40	8.75%
6	苏瑞金	102.00	3.40%
7	孙春萌	1323.20	44.10%
8	刘秉霞	399.20	13.31%
合计		3,000.00	100.00%

3、2010年12月，股权变更

2010年12月，公司发生股权变更，其中苏瑞金将其在公司的102万元股权（占注册资本的3.40%）依法原价转让给刘秉霞；武瑞英将其在公司的102万元股权（占注册资本的3.40%）依法原价转让给刘秉霞；张冬梅将其在公司的521.8万元股权（占注册资本的17.39%）依法原价转让给刘秉霞；林淑芬将其在公司的262.4万元股权（占注册资本的8.75%）依法原价转让给张林；张兰洪将其在公司的173.9万元股权（占注册资本的5.79%）依法原价转让给肖卫；武瑞英将

其在公司的 13.5 万元股权（占注册资本的 0.45%）依法原价转让给肖卫；姜秀好将其在公司的 102 万元股权（占注册资本的 3.4%）依法原价转让给姜子文。本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	孙春萌	1323.20	44.10%
2	刘秉霞	1125.00	37.50%
3	张林	262.40	8.75%
4	肖卫	187.40	6.25%
5	姜子文	102.00	3.40%
合计		3,000.00	100.00%

4、2011 年 3 月，股权变更

2011 年 3 月，公司发生股权变更，孙春萌将其在公司的 1323.2 万元股权（占注册资本的 44.10%）依法原价转让给孙春蕾。本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	孙春蕾	1323.20	44.10%
2	刘秉霞	1125.00	37.50%
3	张林	262.40	8.75%
4	肖卫	187.40	6.25%
5	姜子文	102.00	3.40%
合计		3,000.00	100.00%

5、2011 年 9 月，增加注册资本

2011 年 9 月，公司注册资本由 3,000.00 万元增加至 4,831.50 万元，并新增股东徐玮玮。山东华彬会计师事务所出具了《验资报告》（山华会内验字[2011]668 号），对公司本次增资情况予以审验。本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	孙春蕾	1811.00	37.48%
2	刘秉霞	1500.00	31.05%
3	张林	312.00	6.46%
4	肖卫	300.00	6.21%

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
5	姜子文	758.50	15.70%
6	徐玮玮	150.00	3.10%
合计		4,831.50	100.00%

6、2011年9月，增加注册资本

2011年9月，公司注册资本由4,831.50万元增加至5,000.00万元，并新增法人股东烟台丰裕资产管理有限公司。山东昊晟会计师事务所出具了《验资报告》（山昊会验字[2011]1140号），对公司本次增资情况予以审验。本次变更后，嘉华盛裕股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	孙春蕾	1811.00	36.22%
2	刘秉霞	1500.00	30.00%
3	张林	312.00	6.24%
4	肖卫	300.00	6.00%
5	姜子文	758.50	15.17%
6	徐玮玮	150.00	3.00%
7	烟台丰裕资产管理有限公司	168.50	3.37%
合计		5,000.00	100.00%

7、2012年3月，公司改制

2012年3月，公司取得山东省工商行政管理局以（鲁）名称变核私字[2012]第1433号核发的《企业名称变更核准通知书》，公司改制并更名为山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司。烟台烽华联合会计师事务所出具了《验资报告》（烟烽内验字[2012]第4001号），对公司本次增资情况予以审验。

烟台市工商局只对股份有限公司成立之日的股东做登记备案，日后再发生任何股东的股权变更均不做登记备案，故公司工商登记的股东名单和本报告出具日的实际名单有不符。

（三）交易对方的股权情况

1、交易对手股权关系列表

嘉华盛裕的股份采取股票的形式，股份总数为 5000 万股，全部为普通股，同种类的每一股份具有同等权利，每股面值一元。嘉华盛裕的股本结构明细如下表所示：

序号	股东名称	持有股份数（万股）	持股比例
1	孙春蕾	1,811.00	36.22%
2	刘秉霞	1,500.00	30%
3	张林	970.50	19.41%
4	肖卫	300.00	6%
5	徐玮玮	150.00	3%
6	李立中	100.00	2%
7	烟台丰裕资产管理有限公司	168.50	3.37%
合计		5,000.00	100%

其中烟台丰裕资产管理有限公司股权结构明细如下表所示：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	吕文斌	15.00	8.90%
2	张永新	15.00	8.90%
3	王可元	9.00	5.34%
4	王义芬	2.00	1.19%
5	曲维荣	3.00	1.78%
6	王立奎	20.00	11.87%
7	林丽	20.00	11.87%
8	魏嘉桐	7.00	4.15%
9	孙永政	3.00	1.78%
10	姜善永	2.00	1.19%
11	林涛	15.00	8.90%
12	乔培菊	10.00	5.93%
13	孔范玲	1.00	0.59%
14	杨雪	4.00	2.37%
15	周红权	6.00	3.56%
16	张冬梅	10.00	5.93%
17	张小宁	5.00	2.97%
18	薛娜娜	10.00	5.93%

19	杨成	4.00	2.37%
20	王咏生	6.50	3.86%
21	王罡	1.00	0.59%
合计		168.50	100%

通过对嘉华盛裕及浙江犇宝的历史沿革及股东的逐层核查，并根据本次重大资产出售的交易对方山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司及其股东（孙春蕾、刘秉霞、张林、肖卫、徐玮玮、李立中、烟台丰裕资产管理有限公司）出具的承诺，交易对方及其股东与上市公司原实际控制人（DE CHANG、常环德、常晓及其一致行动人宋向阳、李亚清、姜宗美等六人）之间，以及与浙江犇宝实业投资有限公司的出让方不存在关联关系。

2、交易对方法定代表人及主要股东的基本情况

根据上述股权结构表，嘉华盛裕股东主要由自然人构成，其基本情况如下：

（1）孙春蕾：女，1972年2月出生，毕业于烟台供销技校，中专学历，曾就职于烟台化轻公司，现任职于嘉华盛裕。

（2）刘秉霞：女，1968年10月出生，毕业于桦甸市老金厂中学，初中学历，曾就职于桦甸市老金厂。

（3）张林：男，1970年9月出生，毕业于山东广播电视大学，专科学历，曾任烟台华隆投资有限公司业务员，烟台金裕经贸有限公司副总经理，烟台中金资产管理有限公司副总经理，现任嘉华盛裕副总经理。

（4）肖卫：男，1970年3月出生，毕业于烟台广播电视大学，专科学历，曾任烟台房地产集团华宇置业有限公司项目经理，银海投资信用担保有限责任公司风控部经理，烟台中金资产管理有限公司总经理，现任嘉华盛裕副总经理。

（5）徐玮玮：女，1980年出生，毕业于荷兰屯特大学，研究生学历，曾任烟台宝通通讯有限公司经理，现任烟台开发区泰昌电子有限公司总经理。

（6）李立中：男，1968年5月出生，毕业于哈尔滨理工大学，本科学历，曾任烟台美嘉服装公司总经理，意大利恩博逊集团中国总代理总经理，现任广州净莲贸易公司董事长。

3、下属企业情况

截至本报告签署之日，嘉华盛裕持有烟台盛裕投资有限公司 78% 股权。

烟台盛裕投资有限公司成立于 2009 年 8 月 26 日，类型为其他有限责任公司，注册号 37067120001441，法定代表人张林，住所为烟台市高新区经八路 17 号内 4 号中俄科技园，注册资本 3,500 万元，经营范围为以自有资产的投资及咨询服务（凭资质许可证从事经营）。

（四）交易对方最近三年主要业务发展状况

嘉华盛裕作为经省发改委备案的规范类创业投资公司，严格按照《创投公司管理暂行办法》的规定开展业务，按照省发改委的要求进行季度报、年度审查备案，并于 2015 年 6 月 29 日，经基金业协会备案，成功取得了私募基金业务许可。

在过去的三年里，嘉华盛裕所投项目覆盖了矿业资源类、电子信息业、节能环保产业、制造业、互联网广告服务业、通讯服务业等。其中主要包括以下投资项目：

目前，嘉华盛裕现通过其控股子公司烟台盛裕投资有限公司持有矿产资源，根据详探情况，预计存有黄金储量 4 吨，白银储量 100 吨，大约平均品质黄金 4.8 克/吨，白银 80 克/吨，预计日处理量为 500 吨，年矿石处理能力为 150,000 吨，年产值近 2 亿元，由于该矿区作业深度在 30 米至 600 米之间，故开采成本相应较低，成本可与所开采的白银价值相抵，该矿区估计年利润在 1 亿-1.5 亿元之间，届时将大幅提高嘉华盛裕的盈利水平。

嘉华盛裕亦通过项目基金的方式投资资源类项目，该铁矿经过国土资源部门专家团评审，已获青海省国土资源厅的占用储量备案和探明储量备案，合计备案储量 1.576 亿吨，达到国家确定的大型露天铁矿的标准。根据最新采矿权证显示，该矿区年开采 240 万吨，采矿权出让年限为 22 年。该矿区具备了随时开采的条件，各种证照齐备，企业运营制度完善，同时被青海省列入“青海省‘十二五’百强重点项目”。该资源类项目经第三方评估后将通过出售的方式退出，目前已与收购方达成合作意向。

此外，嘉华盛裕曾分别投资了一个化纤类项目及通讯类项目，并于 2014 年

退出。

近期，嘉华盛裕通过加强对烟台本地企业的考察与了解，先后考察了多家烟台当地的企业，涵盖了精细机械加工、电器设备制造、创新型环保材料、新型电力材料、生物制药等领域，并已将其中的优质企业纳入到公司的资源储备库。

（五）交易对方最近三年主要财务数据

嘉华盛裕最近三年主要财务报表情况（未经审计）：

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产	5,330.03	4,889.39	4,961.29
总负债	102.51	0.04	0.18
所有者权益	5,227.52	4,889.35	4,961.11

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
营业收入	491.68	11.95	16.26
营业利润	389.29	-69.75	-54.24
利润总额	413.19	-71.46	-54.24
净利润	338.17	-71.76	-54.65

（六）交易对方与上市公司之间关联关系情况

交易对方与新潮实业及其控股股东、持股比例超过5%的股东之间不存在关联关系。

（七）交易对方向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告书摘要出具之日，嘉华盛裕不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

（八）交易对方最近五年合法经营情况

根据嘉华盛裕出具的声明，嘉华盛裕及其主要管理人员最近五年内不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关除外）或刑事处罚的情形；未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况；不存在其他重大违法或不诚信的情形。

（九）交易对方交易价款的资金来源及筹集计划

根据《资产转让协议》约定，如嘉华盛裕未能按协议规定及时支付交易价款，将向新潮实业支付当期应支付而未支付款项的 5% 的违约金。此外，本次交易并未就本次交易价款的按期支付设置相应的履约担保措施。

截至本报告书摘要出具日，嘉华盛裕已支付上市公司意向金 2,000.00 万元。此外，嘉华盛裕拟由股东共同出资 20,000.00 万元，并以信托的方式募集资金作为支付新潮实业所持大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益交易对价的第一期资金来源。其中，股东出资 20,000.00 万元将由嘉华盛裕现有股东孙春蕾、刘秉霞、张林、肖卫、徐玮玮、李立中、烟台丰裕资产管理有限公司按现有持股比例同比出资，相应款项预计将于 2015 年 11 月中旬出资到位；嘉华盛裕已于 2015 年 10 月上旬启动信托资金的筹集活动，相应款项预计将于 2015 年 12 月上旬筹集到位。如上述资金来源合计不足 80,000.00 万元，嘉华盛裕将通过自有资金、设立并购基金、借款等方式筹措剩余款项，以保证第一期资金的按时支付。

根据《资产转让协议》约定，上市公司在收到嘉华盛裕第一期股权转让款后，才需履行向目标公司书面通知股权转让情况、办理相应的工商变更登记等交割程序。如嘉华盛裕未按协议约定按期支付第一期转让款，上市公司将在无需进行资产划转的前提下收取交易对方 2,000.00 万元意向金。

嘉华盛裕作为经山东省发改委备案的规范的创业投资公司，已于 2015 年 6 月 29 日，经基金业协会备案，成功取得了私募基金业务许可。嘉华盛裕可根据所需金额设立相应规模的并购基金以支付后续款项。

此外，嘉华盛裕现通过其控股子公司烟台盛裕投资有限公司持有矿产资源，根据详探情况，预计存有黄金储量 4 吨，白银储量 100 吨；嘉华盛裕亦通过项目投资的方式投资铁矿资源，该铁矿经过国土资源部门专家团评审，已获青海省国土资源厅的占用储量备案和探明储量备案，合计备案储量 1.576 亿吨，达到国家确定的大型露天铁矿的标准。嘉华盛裕自身所持有的优质资产，以及良好的经营情况将为嘉华盛裕提供持续稳定的现金流入，亦能为后续款项的按期支付提供相应的保证。

第三节 交易标的

一、交易标的概况

中铭国际采用资产基础法和收益法对大地房地产全部股权及所对应的资产及负债进行评估，并出具了《资产评估报告》，截至2015年7月31日，大地房地产100%股权资产基础法的资产评估结果为120,139.99万元，收益法的资产评估结果为119,300.00万元，最终选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。截至评估基准日2015年7月31日，资产基础法下大地房地产全部股权及各标的资产账面价值、评估值、增值率等情况如下表：

单位：万元

评估对象	评估基准日	评估基准日 账面值	评估值	增值额	评估 增值率
大地房地产全部 股权	2015年7月31日	110,892.45	120,139.99	9,247.54	8.34%
大地房地产50% 股权	2015年7月31日	55,446.23	60,070.00	4,623.77	8.34%
对大地房地产的 其他应收款权益	2015年7月31日	90,206.71	90,206.71	0.00	0.00%

依据交易标的评估结果，并经交易各方协商确定，大地房地产50%股权及对大地房地产的其他应收款权益的交易价格分别为60,000.00万元、90,207.00万元，合计150,207.00万元。

二、大地房地产

（一）大地房地产基本情况

公司名称	烟台大地房地产开发有限公司
企业性质	其他有限责任公司
成立日期	1993年2月9日
法定代表人	宋向阳
注册资本	104,000万元
注册地址	山东省烟台市莱山区贵族城
营业执照注册号	370613018011599

公司名称	烟台大地房地产开发有限公司
组织机构代码证号	61341828-2
税务登记证号	370613613418282
经营范围	开发建设旅游娱乐服务设施及房地产经营（依法须经批准的项目，经项目部门批准后方可开展经营活动）。

（二）大地房地产历史沿革

1、1993年2月，公司设立

1993年2月，香港浩发有限公司设立烟台大地房地产开发有限公司。投资总额2,500万美元，公司注册资本1,000万美元，山东烟台会计师事务所牟平分所出具了《验资报告》（（1994）牟会外字第2号）。

2、2004年4月，股权转让及变更企业类型

2004年4月，公司发生股权变更，香港浩发有限公司与烟台新潮实业股份有限公司及烟台新潮进出口贸易有限公司签订《股权转让合同书》。香港浩发有限公司将其在公司的100%股权分别转让给烟台新潮实业股份有限公司及烟台新潮进出口贸易有限公司，其中99%股份转让给烟台新潮实业股份有限公司，出资额为990万美元（折8,194万人民币），占注册资本99%，1%股份转让给烟台新潮进出口贸易有限公司，出资额为10万美元（折82.68万人民币），占注册资本1%。转股后，企业类型由独资企业变更为有限责任公司。

3、2005年12月，公司增资

2005年12月，烟台大地房地产开发有限公司与烟台蓝星房地产开发有限公司签订《吸收合并协议》。公司注册资本由8,276.68万元增加至8,776.68万元，并新增法人股东烟台新牟房地产开发有限公司。烟台天陆新有限责任会计师事务所出具了《验资报告》（烟天陆新会验字[2005]第139号），对公司本次增资情况予以审验。本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	烟台新潮实业股份有限公司	8,601.15	98.00%
2	烟台新潮进出口贸易有限公司	104.62	1.192%

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
3	烟台新牟房地产开发有限公司	70.91	0.808%
合计		8,776.68	100.00%

4、2006年9月，公司增资

2006年9月，公司将资本公积41,223.32万元转赠注册资本，公司注册资本由8,776.68万元增加至50,000万元。烟台天罡有限责任会计师事务所出具了《验资报告》（烟天罡所验字[2006]第102号），对公司本次增资情况予以审验。本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	持股比例
1	烟台新潮实业股份有限公司	49,000	98.00%
2	烟台新潮进出口贸易有限公司	596	1.192%
3	烟台新牟房地产开发有限公司	404	0.808%
合计		50,000	100.00%

5、2007年8月，公司增资

2007年8月，公司注册资本由50,000万元分三次增加至104,000万元。烟台天罡有限责任会计师事务所出具了《验资报告》（烟天罡所验字[2007]第94号，烟天罡所验字[2007]第96号，烟天罡所验字[2007]第98号），对公司本次增资情况予以审验。本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	持股比例
1	烟台新潮实业股份有限公司	101,920.00	98.00%
2	烟台新潮进出口贸易有限公司	1,239.68	1.192%
3	烟台新牟房地产开发有限公司	840.32	0.808%
合计		104,000.00	100.00%

6、2008年3月，股权转让

2008年3月，公司发生股权变更，公司各股东与烟台东晨投资有限公司签订《烟台大地房地产开发有限公司股权转让协议》，其中烟台新潮实业股份有限公司将其拥有公司的出资额101,920万元（占出资额的98%）中49,920万元（占出资额的48%）以49,920万元的价格转让给烟台东晨投资有限公司，烟台新潮

进出口贸易有限公司占公司 1.192%的股权以 1,239.68 万元的价格转让给烟台东晨投资有限公司，烟台新牟房地产开发有限公司占公司 0.808%的股权以 840.32 的价格转让给烟台东晨投资有限公司。本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	持股比例
1	烟台新潮实业股份有限公司	52,000.00	50.00%
2	烟台东晨投资有限公司	52,000.00	50.00%
合计		104,000.00	100.00%

公司近三年未发生增减资及股权转让事项

7、大地房地产是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对大地房地产《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

(三) 大地房地产产权和控制关系

1、股权结构

(1) 本次交易前

本次交易前，大地房地产股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	持股比例
1	烟台新潮实业股份有限公司	52,000.00	50.00%
2	烟台东晨投资有限公司	52,000.00	50.00%
合计		104,000.00	100.00%

(2) 本次交易后

本次交易后，大地房地产股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	持股比例
1	山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司	52,000.00	50.00%
2	烟台东晨投资有限公司	52,000.00	50.00%
合计		104,000.00	100.00%

2、公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书摘要签署日，大地房地产的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

3、原高管人员的安排

本次交易完成后，大地房地产原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

4、是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书摘要签署日，大地房地产不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（四）大地房地产下属公司的情况简介

截至本报告书摘要签署日，大地房地产下辖一家全资控股子公司，系烟台天越湾海景酒店有限公司，具体情况如下：

公司名称	烟台天越湾海景酒店有限公司
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2015年3月26日
法定代表人	宋向阳
注册资本	200万元
注册地址	烟台高新区滨海中路1599号A04号
营业执照注册号	370671200003566
组织机构代码证号	33461696-4
税务登记证号	370613334616964
经营范围	餐饮服务；住宿服务；卷烟、雪茄烟、预包装食品、日用百货、化妆品、日用杂品、体育用品的零售；会务服务；推拿；美容美发。（依法须经批准的项目，经项目部门批准后方可开展经营活动）。

截至2015年7月31日，烟台天越湾海景酒店有限公司未开展实际经营活动，无营业收入。

（五）大地房地产最近两年及一期主要财务数据

根据众华会计师出具的《审计报告》，大地房地产 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月主要合并财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 7 月 31 日 /2015 年 1-7 月	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度
流动资产	280,105.78	286,252.56	287,139.95
非流动资产	569.09	621.20	515.12
资产合计	280,674.87	286,873.76	287,655.07
流动负债	79,575.70	86,185.75	92,027.38
非流动负债	90,206.71	90,178.71	84,313.88
负债合计	169,782.42	176,364.46	176,341.27
所有者权益合计	110,892.45	110,509.30	111,313.80
营业收入	12,901.13	18,001.60	135,382.99
营业利润	467.98	-1,020.68	28,123.58
利润总额	534.37	-1,021.32	28,170.70
净利润	383.16	-804.51	21,989.91
扣除非经常性损益的净利润	316.77	-803.87	21,942.79
经营活动产生的现金流量净额	336.43	-1,431.05	10,660.58
资产负债率	60.49%	61.48%	61.30%
毛利率	21.20%	19.78%	30.07%

大地房地产 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度扣除非经常性损益的净利润分别为 316.77 万元、-803.87 万元、21,942.79 万元。大地房地产的非经常性损益主要为罚款、赔款收入和违约金支出，属于偶然支出，不具有连续性。

大地房地产 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度营业收入分别为 12,901.13 万元、18,001.60 万元、135,382.99 万元；净利润分别为 383.16 万元、-804.51 万元、21,989.91 万元，营业收入及净利润在报告期内变动幅度较大，主要原因系：

大地房地产 2013 年度开始对开发的天越湾一期确认收入，前期预收的房款集中在 2013 年度一次性确认，而 2014 年和 2015 年只确认当年新增的房款收入。

（六）大地房地产的主要资产、负债及对外担保情况

1、主要资产情况

截至 2015 年 7 月 31 日，大地房地产主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 7 月 31 日	比例
流动资产		
货币资金	9,605.32	3.42%
预付款项	2,425.46	0.86%
其他应收款	16,068.14	5.72%
存货	252,006.86	89.79%
流动资产合计	280,105.78	99.80%
非流动资产		
固定资产	124.40	0.04%
无形资产	100.10	0.04%
递延所得税资产	344.59	0.12%
非流动资产合计	569.09	0.20%
资产总计	280,674.87	100.00%

2、主要负债情况

截至 2015 年 7 月 31 日，大地房地产主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 7 月 31 日	比例
流动负债		
应付账款	27,820.26	16.39%
预收款项	8,483.66	5.00%
应交税费	15,853.03	9.34%
其他应付款	27,418.75	16.15%
流动负债合计	79,575.70	46.87%
非流动负债		

长期应付款	90,206.71	53.13%
非流动负债合计	90,206.71	53.13%
负债合计	169,782.42	100.00%

3、抵押及对外担保情况

(1) 抵押资产情况

截至 2015 年 7 月 31 日,大地房地产将其所拥有的列于开发成本中评估价值为 88,372.39 万元的土地使用权作为抵押物,为新潮实业及关联方取得短期借款 33,500.00 万元提供担保。

截至 2015 年 7 月 31 日,大地房地产将其所拥有的列于开发成本中评估价值为 15,458.93 万元的土地使用权作为抵押物,为新潮实业及关联方取得应付票据 3,000.00 万元、长期借款 6,000.00 万元提供担保;将评估价值 10,033.29 万元房地产开发项目的土地使用权作为关联方公司 4,500.00 万元应付票据的抵押物。

除上述事项外,截至 2015 年 7 月 31 日止,大地房地产未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

(2) 担保情况

截至 2015 年 7 月 31 日,大地房地产不存在为非关联方提供债务担保的情况,其为关联方提供债务担保形成的或有负债情况如下:

被担保公司名称	担保金额	债务到期日
烟台新潮实业股份有限公司	85,000,000.00	2016 年 7 月 18 日
烟台新潮实业股份有限公司	90,000,000.00	2015 年 10 月 14 日
烟台新牟电缆有限公司	30,000,000.00	2016 年 3 月 10 日
烟台新牟电缆有限公司	60,000,000.00	2017 年 4 月 17 日
烟台新牟电缆有限公司	30,000,000.00	2015 年 10 月 20 日
烟台新牟电缆有限公司	20,000,000.00	2015 年 10 月 14 日
烟台新牟电缆有限公司	45,000,000.00	2016 年 5 月 17 日
烟台新潮秦皇体育娱乐有限责任公司	110,000,000.00	2015 年 10 月 12 日

(七) 大地房地产主营业务发展情况

大地房地产主营业务为房地产开发。截至目前为止,大地房地产唯一开发项目为天越湾项目。

1、项目概况

烟台大地房地产开发有限公司成立于1993年2月9日，经营期限为五十年，公司注册资本10,400万元，主要从事房地产开发建设。

烟台大地房地产开发有限公司自2008年起至目前开发的地产项目为天越湾项目。天越湾项目，占地面积约1000亩，项目建筑有酒店式公寓、高层、洋房、独栋别墅、联排别墅等建筑组成。烟台大地房地产开发有限公司拥有1,500亩海域使用权，1公里天然金海滩，天越湾项目紧临580亩黑松林。该项目由游艇码头、滨海商业、住宅、小学幼儿园和私家会所、黑松林生态公园五大部分组成。住宅包括低层别墅、花园洋房、高层无敌阳光海景大宅和亲海公寓式酒店。

天越湾项目共3期，目前，已建成完工对外销售的项目为一期，在建未完工项目为一期的83幢别墅，二三期尚未开发。

天越湾项目一期开工时间2008年1月，2010年7月对外销售；一期总套数1006套，累计销售775套，销售面积约21万平方米，销售合同额为179,751万元。银和怡海天越湾项目一期建筑类型包括花园洋房、公寓、酒店公寓、高层、独栋别墅、联排别墅、双拼别墅。

天越湾项目施工单位包括青岛博海建设集团有限公司烟台分公司、烟台开发区新时代建筑工程有限责任公司、烟台祥和建筑工程有限公司，项目工程质量验收均为合格。

2、项目资格证书情况

项目资格证书	编 号
国有土地使用证	烟国用(2006)2151号、2152号、2158号、2159号、2160号、2161号、2162号、2163号、2164号、2165号、2166号、2167号、2168号、2169号、2211号、2212号，烟国用(2013)6035号、6036号、6043号、6044号
建设用地规划许可证	(98)烟规地字第05-01616号、94鲁05-09-043
房地产开发资质	烟台市住房和城乡建设局056084号
建设工程规划许可证	建字第37-0613200800474、0613200800475、0613200800476、0613200800477、0613200800478、0613200800479、0613200800480、0613200800481、0613200800482、0613200800483、0613200800484、0613200800485、0613200800486、0613200800487、0613200800488、

项目资格证书	编 号
	0613200800489、0613201110016、0613201110017、0613201310049、0613201410007
建筑工程施工许可证	烟建开字[2009] 第 088 号、第 089 号、第 090 号、第 091 号、第 092 号、第 093 号、第 094 号、第 095 号、第 096 号、第 097 号、第 098 号、第 099 号、第 100 号、第 101 号、第 102 号、第 103 号；烟建开字[2013]第 018 号、第 019 号、第 020 号、第 035 号；烟高建施字[2014]第 021 号、
商品房预售许可证	烟房预许字 2010 第 063 号、第 070 号；烟房预许字 2011 第 136 号、第 139 号、第 195 号；烟房预许字 2012 第 115 号；烟房预许字 2015 第 078 号

（八）最近三年进行资产评估、增资或改制情况

截至本报告书摘要签署日，大地房地产最近三年未进行资产评估、增资和改制。

（九）标的资产权属情况

1、抵押贷款事项的说明

根据《资产转让协议》约定，嘉华盛裕将于 2015 年 12 月 25 日之前向上市公司支付第一期交易价款计人民币 80,000.00 万元。上市公司将以交易对方支付的首期款项归还银行抵押贷款，以解除大地房地产土地使用权的抵押担保，预计本次资产转让交割前上市公司将完成相应抵押担保的解除。截至本报告书摘要之日，新潮实业已向前述抵押贷款银行通知本次交易事项并取得银行关于还款后解除抵押担保的同意文件。新潮实业向银行借款由大地房地产提供抵押担保事项对本次交易不构成法律障碍。

2、股权质押事项的说明

截至本报告书摘要出具之日，新潮实业所持大地房地产 14% 的股权因大地房地产为新潮实业借款提供担保而向烟台东晨投资有限公司质押。烟台东晨投资有限公司已出具确认函，同意在新潮实业还款解除大地房地产为新潮实业担保后解除该股权质押。本次交易双方新潮实业与嘉华投资已就该事项达成一致意见，将在嘉华投资支付第一期股权转让款后由新潮实业办理解除大地房地产抵押及所持大地房地产股权质押。

3、优先购买权事项的说明

根据《公司法》及《烟台大地房地产开发有限公司章程》的规定，烟台东晨投资有限公司对本次交易具有优先购买权。

在本次资产转让协议签署前，新潮实业已向烟台东晨投资有限公司出具《告知函》征询其是否行使购买权，烟台东晨投资有限公司书面同意放弃优先购买权。

4、其他权属及合规事项

大地房地产 50%股权资产权属状况清晰，截至法律意见书出具之日不存在产权纠纷，在标的股权所涉及的质押解除后，进行本次交易的交割不存在法律障碍。大地房地产亦不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；最近三年大地房地产不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，亦不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

三、对大地房地产的其他应收款权益

（一）名称与类别

上市公司对大地房地产的其他应收款权益系上市公司应收烟台大地房地产款项。

截止 2015 年 7 月 31 日，烟台大地房地产账面长期应付款——新潮实业余额为 90,206.71 万元，新潮实业对应账面核算为其他应收款——大地房地产。

（二）权属情况

上市公司对大地房地产的其他应收款权益权属清晰，无需办理相应权属证明，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）形成过程

上市公司对大地房地产的其他应收款权益系因烟台大地房地产开发有限公司为公司控股子公司，在其“天越湾低层住宅项目”开发建设过程中，由母公司新潮实业支付的拆迁补偿、建安费、配套费、相关税费等而形成。

（四）其他应收款明细及账龄

单位：万元

明细项目	合计	其中1年以内	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上
往来款	90,206.72	28.00	5,864.83	7,401.62	7,338.00	6,623.66	62,950.61

大地房地产获取的该往来款及大地房地产账上自有资金的用途主要用于房地产项目开发，包括拆迁补偿、建安费、配套费、资本化利息、相关税费等而形成。

（五）公司是否对此充分计提减值准备，及减值准备对此交易作价的影响

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》规定：母公司与子公司、子公司相互之间的债权与债务项目应当相互抵销，同时抵销相应的减值准备。新潮实业会计政策规定中对关联方余额不计提坏账准备，新潮实业合并层面，将新潮实业与大地房地产的往来合并抵销处理。

综上所述，新潮实业应收控股子公司大地房地产的其他应收款未计提坏账准备是合理的，对本次交易作价无影响；新潮实业将该往来款项以账面金额转让给嘉华盛裕，不会损害上市公司及股东利益情况。

（六）最近三年进行资产评估的情况

截至本报告书摘要签署日，新潮实业对大地房地产的其他应收款权益最近三年未进行资产评估。

四、新潮实业与大地房地产之间债权债务关系的处置

根据《资产转让协议》，新潮实业与大地房地产之间债权债务关系的处置如下：

(一) 于资产转让协议签署之日, 大地房地产以土地使用权为新潮实业下属子公司提供担保人民币 54,000 万元, 新潮实业将在收到第一期交易价款后 15 个工作日内办理解除担保程序。

(二) 本次交易完成交割且前述事项完成后, 新潮实业与大地房地产之间不存在其他债权债务关系, 新潮实业对大地房地产的任何债权、债务、或有负债、争议纠纷及其他事项均不承担任何义务。本次交易交割时, 新潮实业应向嘉华盛裕移交本次交易相关的全部资料并列明交接清单, 双方需在交接清单上签字盖章, 如有隐瞒, 给嘉华盛裕产生的损失由新潮实业承担。

(三) 截至 2015 年 7 月 31 日, 新潮实业对大地房地产存在其他应付款合计人民币 6,005.83 万元。交易双方将在完成标的股权交割后 30 日内, 就届时新潮实业对大地房地产的剩余应付款情况进行确认并与大地房地产确定处置方案。

(四) 截至 2015 年 7 月 31 日, 大地房地产对新潮实业下属子公司山东银和怡海房地产开发有限公司借款余额 35,175,089.72 元、应付烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司借款余额 139,802,934.17 元。

交易双方同意立即与大地房地产、山东银和怡海房地产开发有限公司、烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司及所涉公司的其他股东进行协商, 并在本次交易经新潮实业股东大会审议前达成协议。

第四节 交易标的评估或估值

一、标的资产评估情况

中铭国际采用资产基础法和收益法对大地房地产全部股权及所对应的资产及负债进行评估，并出具了《资产评估报告》，截至2015年7月31日，大地房地产100%股权资产基础法的资产评估结果为120,139.99万元，收益法的资产评估结果为119,300.00万元，最终选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。截至评估基准日2015年7月31日，资产基础法下大地房地产全部股权及各标的资产账面价值、评估值、增值率等情况如下表：

单位：万元

评估对象	评估基准日	评估基准日 账面值	评估值	增值额	评估 增值率
大地房地产全部 股权	2015年7月31日	110,892.45	120,139.99	9,247.54	8.34%
大地房地产50% 股权	2015年7月31日	55,446.23	60,070.00	4,623.77	8.34%
对大地房地产的 其他应收款权益	2015年7月31日	90,206.71	90,206.71	0.00	0.00%

二、标的资产评估方法说明

（一）本次评估方法选择

根据《资产评估准则—企业价值》之规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，需要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法、市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于目前在国内同行业的相关资本市场中难以找到足够、可比交易实例或参考企业，其相关市场公开资料缺乏，因此不具备市场法评估的必要条件。

评估基准日纳入评估范围的全部资产可在市场找到购置价或建造价，因此可根据评估基准日重新建造或购买该项资产的现行市值确定重置成本，再根据现场勘察情况和经济耐用年限确定综合成新率，据此计算得出各项资产的评估值。

根据经济学的预期效用理论基础,可通过被评估单位预期收益资本化或折现来确定评估对象的评估价值。评估人员根据企业提供的相关资料及现场勘查情况分析,公司主要从事房地产开发,有可靠的生产经营历史数据可作参考,有存量的商品房可出售及存量的土地正在开发,可产生现金流,未来的收益能合理预测,未来面临的风险也可以恰当的估计,因此具备采用收益法评估的条件。

综上所述,本次交易选择资产基础法及收益法两种方法对标的资产进行评估。

(二) 两种评估方法的重要假设及参数

1、资产基础法

(1) 重要假设

- a. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
- b. 宏观经济环境稳定假设:是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
- c. 无重大变化假设:是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- d. 数据真实假设:是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。
- e. 政策一致假设:是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。
- f. 本次评估假设企业现有项目销售完后按照国家有关法律对土地增值税等相关税费进行汇算清缴。
- g. 假设公司已签订施工合同的相关工程按照合同约定的价格实现工程建设,未签订施工合同的相关工程按照概预算中载明的价格完成工程建设。
- h. 假设公司正在开发的房地产项目能够如期获得变更后的规划许可,并按照规划许可批准的区域布置、面积结构、功能用途等进行建设且能够如期完成、实现销售,开发成本能够得到有效控制。

(2) 主要参数

被评估企业的核心资产为存货,主要为房地产开发产品和房地产开发成本。本次评估根据存货中具体资产的价值形态、价值构成要素及影响因素等实际情况,

分别采用以下方法评估。

a. 存货-开发产品

房地产开发产品为企业正常销售的存量商品房及已售未确认收入的商品。本次评估采用市场价值倒算法进行评估，即按其可实现的销售收入扣减销售税金及附加、销售费用及适当税前利润的余额作为评估值。计算基本公式如下：

评估值=预计销售收入－销售费用－销售税金及附加－适当税前利润

上式中：对存量商品房的预计销售收入确定方法如下：对已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额，对尚未签定商品房销售(预售)合同的根据其物业类型，按该区同类商品房近期成交价采用市场比较法确定；销售税金及附加，根据现行有关税法，其包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育费附加及印花税，按企业适用的税率乘预计销售收入确定。

b. 存货-开发成本

本次对存货-开发成本采用假设开发法。

假设开发法是在假设在建工程在评估时点竣工后，不动产正常交易情况下的价格基础上，扣除续建工程建造费用和与续建筑建造买卖有关的专业费用、利息、利润、税费、销售费用等后，以价格余额来确定待估开发成本的价格的方法。其基本公式为：

在建工程=续建完成后的房地产价值－续建成本－（购买开发成本应计的利息＋续建成本应计的利息）－销售费用－销售税费－（购买开发成本应计的利润＋续建成本应计的利润）

待开发土地的价值=开发完成后的不动产价值－开发成本－管理费用－投资利息－销售税费－开发利润

c. 最后根据国家相关税法及山东省地税局最新的土地增值税清算规定，测算该项目全部销售完成后尚需缴纳的土地增值税和所得税得出存货的评估价值。

2、收益法

(1) 重要假设

a. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

b. 宏观经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

c. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

d. 数据真实假设：是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。

e. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

f. 假设评估基准日后被评估企业于年度内均匀获得净现金流。

g. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，未考虑企业未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期，假设企业现有项目销售完后按照国家有关法律对土地增值税等相关税费进行汇算清缴。

h. 假设公司已签订施工合同的相关工程按照合同约定的价格实现工程建设，未签订施工合同的相关工程按照概预算中载明的价格完成工程建设。

i. 假设公司正在开发的房地产项目能够如期获得变更后的规划许可，并按照规划许可批准的区域布置、面积结构、功能用途等进行建设且能够如期完成、实现销售，开发成本能够得到有效控制。

(2) 主要参数

a. 本次评估采用企业自由现金流模型，折现率采用加权平均资本成本(WACC)。

b. 计算公式

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值±非经营性资产、负债价值
股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Rt}{(1+i)^t}$$

式中：P 为经营性资产价值；

i 为折现率；

t 为预测年期；

Rt 为第 t 年自由现金流量；

Pn 为第 n 年终值；

n 为收益期限。

c. 预测期及收益期的确定

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据评估基准日正在开发或即将

开发的开发期(含销售期限)确定为明确的预测期限。

由于截止评估基准日被评估单位没有待开发的土地和新的开发计划,在评估基准日正在开发的项目开发完成后,由于管理层无法判断企业未来能否获取土地进行新地产项目的开发,因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发期(含销售期)为收益期。

d. 企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流,企业自由现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年)企业自由现金流量=净利润+利息支出×(1-所得税率)
+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

e. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times \frac{D}{D+E} \times (1-T)$$

式中: K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 债务的市场价值;

T : 被评估企业的所得税率。

其中: $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f =无风险报酬率;

β =企业风险系数;

R_{Pm} =市场风险溢价;

R_c =企业特定风险调整系数。

f. 现金流折现时间: 按期中折现考虑;

g. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,采用重置成本法确定评估值。

h. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产,包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产,主要包括存货中尚未获得正式规

划的空地、其他应收款中等与主营业务无关的款项等。

非经营性负债是指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法评估结论不包含其价值的负债，主要包括应交税费中的个人所得税、其他应付款中等与主营业务无关的负债。

（三）两种评估结果、彼此差异的原因

经实施评估程序后，于评估基准日，大地房地产股东全部权益在持续经营、缺少流通等假设前提下的市场价值为：资产基础法的评估结果为 120,139.99 万元，收益法的评估结果为 119,300.00 万元。两种评估方法的评估结果相差 839.99 万元，差异率为 0.70%。产生差异原因如下：

资产基础法，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。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

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。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，两种评估方法存在一定合理差异。

（四）最终选择资产基础法作为评估方法的原因及其合理性

通过分析两种评估方法的测算过程和所采用数据的质量，收益法预测中未来年度的开发进度、销售进度等因素对预测结果影响较大。在目前的房地产市场条件下，上述因素的不确定性较大。评估师在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响。因此，资产基础法所采用数据的质量优于收益法，故本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（五）资产基础法中主要科目评估方法

1、应收款项具体评估方法

各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，借助历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、时间、原因、款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分收不回的款项、作为预计损失，再将这部分预计损失从应收账款总额中扣除得到评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；各种情况计算出的评估值汇总即得出应收款项的评估值，账面上的坏账准备评估值为零。

2、预付账款具体评估方法

各种预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值；对于有确凿证据收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付货款，其评估值为零。

3、存货具体评估方法

企业的存货由房地产开发产品、房地产开发成本、原材料、在用周转材料组成。本次评估根据存货中具体资产的价值形态、价值构成要素及影响因素等实际情况，分别采用以下方法评估。

（1）存货-开发产品

房地产开发产品为企业正常销售的存量商品房及已售未确认收入的商品。本次评估采用市场价值倒扣法进行评估，即按其可实现的销售收入扣减销售税金及附加、销售费用及适当税前利润的余额作为评估值。计算基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{预计销售收入} - \text{销售费用} - \text{销售税金及附加} - \text{适当税前利润}$$

上式中：对存量商品房的预计销售收入，已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售(预售)合同的根据其物业类型，按该区同类商品房近期成交价采用市场比较法确定；销售税金及附加，根

据现行有关税法，其包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育费附加及印花税，按企业适用的税率乘预计销售收入确定。

（2）存货-开发成本

本次对存货-开发成本采用假设开发法。

假设开发法是在假设在建工程在评估时点竣工后，不动产正常交易情况下的价格基础上，扣除续建工程建造费用和与续建筑建造买卖有关的专业费用、利息、利润、税费、销售费用等后，以价格余额来确定待估开发成本的价格的方法。其基本公式为：

$$\text{在建工程} = \text{续建完成后的房地产价值} - \text{续建成本} - (\text{购买开发成本应计的利息} + \text{续建成本应计的利息}) - \text{销售费用} - \text{销售税费} - (\text{购买开发成本应计的利润} + \text{续建成本应计的利润})$$
$$\text{待开发土地的价值} = \text{开发完成后的不动产价值} - \text{开发成本} - \text{管理费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费} - \text{开发利润}$$

本次评估土地增值税、增值税是按照整个项目测算的，测算的依据是国家相关税法及山东省地税局最新的土地增值税清算规定。

（3）存货-原材料

主要为企业外购的酒水、庭院灯、电缆等。由于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，以核实后的账面价值确定评估值。

（4）存货-在用周转材料

主要为在用的办公家具、电子办公设备、厨房设备等，采用成本法评估，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$
$$\text{或评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

4、固定资产具体评估方法

固定资产全部为设备类资产。依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

或评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

（1）重置成本的确定

1) 不需要安装的机器设备

重置成本 = 市场现价

2) 车辆

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本；或二手车市场价格确定重置成本。

重置价值 = 购置价 + 车辆购置税 + 牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）。

（2）综合成新率的确定

1) 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

2) 车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘查的情况综合评定。

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 技术鉴定成新率 × 60%

其中：

a. 理论成新率 = min（年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

b. 技术鉴定成新率通过现场勘察，了解车辆的现有状况、有关修理记录和

事故记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分100分），即确定现场勘察成新率。

5、无形资产具体评估方法

无形资产为企业的1项海域使用权，该项资产的价值已在企业的开发产品中体现，本次评估为零。

6、递延所得税资产具体评估方法

递延所得税资产主要是资产减值准备引起的递延所得税资产。评估人员首先通过查阅递延所得税资产明细账户，分析资产的计提依据和形成原因，根据产生差异的各项资产的评估价值和适用的所得税税率，重新计算各项资产可抵扣暂时性差异确定递延所得税评估值。

7、流动负债具体评估方法

纳入评估范围内的流动负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。对经核实确属基准日实际承担的债务，按核实后的账面值确定评估值；对经核实并非基准日实际承担的债务项目，评估值按零值计算。

8、非流动负债具体评估方法

烟台大地纳入评估范围的非流动负债为长期应付款，为与新潮实业的资金拆借往来款，账面价值合计为 90,206.71 万元。对经核实确属基准日实际承担的债务，按核实后的账面值确定评估值。

（六）评估值

1、大地房地产 50%股权

根据中铭国际出具的《资产评估报告》，最终选取资产基础法的评估结果作为最终评估结果，截至 2015 年 7 月 31 日，大地房地产股东全部权益在持续经营、缺少流通等的假设前提下的市场价值为 120,139.99 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值 9,247.54 万元，增值率为 8.34%。故大地房地产 50%股权账面值为 55,446.23 万元，评估值为 60,070.00 万元，评估增值 4,623.77 万元，评估

增值率为 8.34%。本次评估增值的主要原因为存货评估增值，存货评估增值的原因是存货账面价值只包括项目成本，而评估价值是市场公允价值，对已投入成本应体现的合理的开发利润进行体现，故形成评估增值。

2、对大地房地产的其他应收款权益

大地房地产纳入评估范围的非流动负债为长期应付款，为与新潮实业的资金拆借往来款，账面价值合计为 90,206.71 万元。在评估过程中，对经核实确属基准日实际承担的债务，按核实后的账面值确定评估值。因此，对大地房地产的其他应收款权益的账面值与评估值均为 90,206.71 万元，未发生增值，增值率为 0.00%。

三、评估结论与增值情况及原因

（一）各项主要资产和负债的评估结果

本次评估最终采用资产基础法进行评估，于评估基准日，大地房地产股东全部权益在持续经营、缺少流通等的假设前提下的市场价值为 120,139.99 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 9,247.54 万元，增值率为 8.34%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：烟台大地房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产合计	280,105.78	289,730.42	9,624.64	3.44
2	货币资金	9,605.32	9,605.32	-	
3	预付款项	2,425.46	2,425.46	-	
4	其他应收款	16,068.14	17,325.17	1,257.03	7.82
5	存货	252,006.86	260,374.47	8,367.61	3.32
6	非流动资产合计	569.09	191.99	-377.10	-66.26
7	固定资产	124.40	161.66	37.26	29.95
8	无形资产	100.10	-	-100.10	-100.00
9	递延所得税资产	344.59	30.33	-314.26	-91.20
10	资产总计	280,674.87	289,922.41	9,247.54	3.29

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
11	流动负债合计	79,575.70	79,575.70	-	
12	应付账款	27,820.26	27,820.26	-	
13	预收款项	8,483.66	8,483.66	-	
14	应交税费	15,853.03	15,853.03	-	
15	其他应付款	27,418.75	27,418.75	-	
16	非流动负债合计	90,206.71	90,206.71	-	
17	长期应付款	90,206.71	90,206.71	-	
18	负债总计	169,782.42	169,782.42	-	
19	净资产	110,892.45	120,139.99	9,247.54	8.34

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、其他应收款

其他应收款评估值为 17,325.17 万元，评估增值 1,257.03 万元，评估增值率为 7.82%，评估增值原因为按照预计可收回额度确认评估值，坏账准备评估为零所致。

2、存货

存货评估值为 260,374.47 万元，评估增值 8,367.61 元，增值率为 3.32%，评估增值原因主要是存货账面价值只包括项目成本，而评估价值是市场公允价值，对已投入成本应体现的合理的开发利润进行体现，故形成评估增值。

3、固定资产

固定资产评估值为 161.66 万元，评估增值 37.26 万元元，增值率 29.95 %。设备评估增值的主要原因系会计折旧年限与设备经济耐用年限差异所致。

4、无形资产

无形资产评估减值-100.10 万元。减值的原因是该项资产的价值已在企业的开发产品中体现所致。

5、递延所得税资产

经清查核实，递延所得税资产评估值为 30.33 万元，评估增值-314.26 元，增值率为-91.20%，减值主要原因是评估人员根据产生差异的各项资产的评估价值和适用的所得税税率，重新计算各项资产可抵扣暂时性差异确定递延所得税评估值所致。

四、标的资产估值比较

本次交易拟出售标的大地房地产 50% 股权初步确定的交易价格为 60,000 万元,而大地房地产 2014 年度实现归属于母公司所有者净利润为-804.51 万元,50% 净利润为-402.26 万元,截至 2014 年 12 月 31 日大地房地产归属于母公司所有者净资产为 110,509.30 万元,50% 股权对应净资产为 55,254.65 万元。

根据上市公司公开资料,同行业可比 A 股上市公司截至 2014 年 9 月 30 日的市盈率、市净率(剔除亏损企业)如下表所示:

序号	证券代码	证券名称	市盈率 (PE/2014 年)	市净率 (PB/2014 年)
1	002113.SZ	天润控股	4,615.8089	31.2860
2	000526.SZ	银润投资	2,837.1103	35.6708
3	600466.SH	蓝光发展	1,924.9923	40.4890
4	600604.SH	市北高新	1,357.4413	15.4825
5	000502.SZ	绿景控股	1,296.5844	20.7551
6	600503.SH	华丽家族	1,082.7279	5.9703
7	000897.SZ	津滨发展	855.8458	6.0920
8	600745.SH	中茵股份	678.6723	4.4031
9	002016.SZ	世荣兆业	619.1770	5.8342
10	000150.SZ	宜华健康	587.1115	21.1885
11	600275.SH	武昌鱼	542.1825	14.1932
12	600747.SH	大连控股	527.9318	3.4151
13	600733.SH	S 前锋	511.6424	21.5943
14	600225.SH	天津松江	459.1675	6.4836
15	600215.SH	长春经开	457.5688	1.7492
16	600555.SH	九龙山	444.2134	11.7023
17	600533.SH	栖霞建设	428.4697	1.5328
18	000558.SZ	莱茵体育	411.7366	10.7559
19	000567.SZ	海德股份	400.6856	12.7152
20	600683.SH	京投银泰	279.5779	3.7629
21	000573.SZ	粤宏远 A	256.8429	2.2568
22	600077.SH	宋都股份	251.1166	2.4899
23	000882.SZ	华联股份	236.0312	2.9473
24	000036.SZ	华联控股	234.5595	4.2965

序号	证券代码	证券名称	市盈率 (PE/2014 年)	市净率 (PB/2014 年)
25	000918.SZ	嘉凯城	224.0386	1.9719
26	000005.SZ	世纪星源	220.7249	14.2260
27	600767.SH	运盛医疗	178.7486	12.6778
28	000667.SZ	美好集团	177.7357	2.4560
29	600158.SH	中体产业	175.9129	12.0232
30	600807.SH	天业股份	160.7358	19.5566
31	600773.SH	西藏城投	156.9200	4.9637
32	600246.SH	万通地产	138.4388	1.7688
33	002077.SZ	大港股份	121.3172	4.9316
34	600238.SH	海南椰岛	108.4972	5.1265
35	000886.SZ	海南高速	104.0954	1.9164
36	000040.SZ	宝安地产	103.3362	4.3304
37	000534.SZ	万泽股份	90.7081	3.6585
38	600724.SH	宁波富达	85.9279	2.5550
39	000797.SZ	中国武夷	83.5808	6.5174
40	000838.SZ	国兴地产	83.0849	14.0870
41	000863.SZ	三湘股份	78.9255	3.8646
42	600053.SH	中江地产	75.4057	6.4972
43	000014.SZ	沙河股份	71.7441	6.5484
44	000979.SZ	中弘股份	70.8828	3.6786
45	600639.SH	浦东金桥	63.7037	4.7109
46	000514.SZ	渝开发	61.9789	2.7010
47	002285.SZ	世联行	61.2235	11.9158
48	600094.SH	大名城	59.8634	3.7295
49	000736.SZ	中房地产	59.5143	2.6697
50	000616.SZ	海航投资	58.6336	2.6655
51	600663.SH	陆家嘴	57.4358	7.9788
52	600736.SH	苏州高新	57.2744	2.7763
53	600730.SH	中国高科	52.3877	6.0807
54	600696.SH	匹凸匹	52.0362	6.2099
55	000620.SZ	新华联	49.9535	5.9928
56	000517.SZ	荣安地产	48.7993	3.9907
57	600240.SH	华业资本	48.2600	5.1997

序号	证券代码	证券名称	市盈率 (PE/2014 年)	市净率 (PB/2014 年)
58	600621.SH	华鑫股份	45.5179	4.0175
59	600638.SH	新黄浦	45.0692	2.2056
60	000029.SZ	深深房 A	44.4334	6.1265
61	600565.SH	迪马股份	44.2238	4.2507
62	000031.SZ	中粮地产	43.6367	4.3640
63	600791.SH	京能置业	42.6432	2.3690
64	600208.SH	新湖中宝	40.9192	2.3033
65	600716.SH	凤凰股份	40.8089	2.9154
66	600393.SH	东华实业	40.5564	2.5212
67	000609.SZ	绵世股份	38.8667	3.6537
68	002133.SZ	广宇集团	37.4406	1.7237
69	000732.SZ	泰禾集团	36.3763	7.4787
70	600162.SH	香江控股	36.0007	5.0994
71	600510.SH	黑牡丹	35.9316	1.8595
72	600223.SH	鲁商置业	35.5929	3.6305
73	600185.SH	格力地产	34.1995	3.2594
74	600052.SH	浙江广厦	33.5524	3.5507
75	000046.SZ	泛海控股	32.7759	5.5087
76	600159.SH	大龙地产	32.3962	1.9948
77	000718.SZ	苏宁环球	32.0127	5.0076
78	000981.SZ	银亿股份	31.8745	4.1163
79	600322.SH	天房发展	31.7860	1.1662
80	601588.SH	北辰实业	31.7784	1.5475
81	002208.SZ	合肥城建	28.9264	3.3509
82	000540.SZ	中天城投	28.3273	6.2223
83	000006.SZ	深振业 A	28.1143	3.4546
84	600007.SH	中国国贸	27.1296	2.7863
85	000042.SZ	中洲控股	26.5669	2.4606
86	600684.SH	珠江实业	26.2866	3.4159
87	002244.SZ	滨江集团	24.1683	2.5169
88	600064.SH	南京高科	23.0732	1.7035
89	000656.SZ	金科股份	22.9584	1.9795
90	000965.SZ	天保基建	22.9440	1.4308

序号	证券代码	证券名称	市盈率 (PE/2014 年)	市净率 (PB/2014 年)
91	600641.SH	万业企业	22.3030	2.4706
92	600743.SH	华远地产	21.2090	3.6307
93	600649.SH	城投控股	20.7321	2.4467
94	000024.SZ	招商地产	19.8590	2.7230
95	000011.SZ	深物业 A	18.5860	3.7410
96	600325.SH	华发股份	18.5341	1.7336
97	600340.SH	华夏幸福	18.4734	6.6728
98	600622.SH	嘉宝集团	18.2120	2.2037
99	000631.SZ	顺发恒业	17.4792	2.8952
100	600067.SH	冠城大通	17.2562	2.3440
101	002305.SZ	南国置业	17.0137	2.7908
102	600665.SH	天地源	16.8904	1.9268
103	600173.SH	卧龙地产	16.6227	2.6907
104	600266.SH	北京城建	16.5974	1.4544
105	000671.SZ	阳光城	16.2368	3.3464
106	600376.SH	首开股份	15.7698	1.7826
107	600239.SH	云南城投	15.7386	1.7210
108	000537.SZ	广宇发展	15.5290	2.4079
109	600748.SH	上实发展	14.0972	2.6095
110	600383.SH	金地集团	12.5844	1.5978
111	600657.SH	信达地产	12.5288	1.2346
112	000926.SZ	福星股份	12.3498	1.2557
113	600658.SH	电子城	12.2461	2.0169
114	000043.SZ	中航地产	12.0933	1.6981
115	600823.SH	世茂股份	10.2911	1.2111
116	002146.SZ	荣盛发展	9.8442	2.2910
117	600177.SH	雅戈尔	9.8149	1.8781
118	000402.SZ	金融街	9.7608	1.1799
119	000002.SZ	万科 A	9.5848	1.7118
120	600048.SH	保利地产	7.5902	1.5080
平均数			217.6812	5.5517
中位数			44.3286	3.4155
大地房地产 50% 股权			亏损	1.09

2014 年至今，国内上市公司房地产出售可比交易情况如下：

上市公司	标的资产	评估方法	交易价格 (万元)	出售比例 (%)	(预) 评 估增值率	市盈率 (2014 年)
万泽股份	鑫龙海	资产基础法	37,800	100%	145%	3.45
宝硕股份	宝硕置业	资产基础法	14,400	60%	311%	亏损
海德股份	平湖耀江	资产基础法	8,750	24%	26%	4.35
高新发展	绵阳倍 特、倍特 物业	资产基础法	24,650	100%	125%	亏损
新潮实业	大地房地 产	资产基础法	60,070	50%	8.34%	亏损

由于大地房地产天越湾项目开发周期长，资金回笼速率较慢，期间累计开发成本较高，此外，受房地产行业下行、烟台沿海楼盘供给过剩影响，天越湾项目销售价格呈下降趋势；目前天越湾在建项目体量较小，已处于尾盘销售阶段。

综合考虑资产盈利能力、交易价格、评估增值率（市净率）、市盈率、出售股权比例等因素，通过与同行业上市公司估值情况、近期上市公司的房地产标的交易可比案例（重大资产出售）之间的比较，资产基础法下由评估机构所出具评估值及预评估增值率具有合理性。

五、评估基准日至重组报告书摘要签署日的重要变化事项及其影响

评估基准日至重组报告书摘要签署日，未发生对大地房地产股东50%权益及对大地房地产的其他应收款权益价值评估结果有重要变化或影响的事项。

六、董事会关于本次交易标的评估的合理性及定价的公允性分析

（一）本次交易定价依据

本次交易定价系参考具有证券从业资格的评估机构出具的《资产评估报告》，由交易双方协商确定。中铭国际采用资产基础法和收益法对大地房地产全部股权及所对应的资产及负债进行评估，并出具了《资产评估报告》，截至2015年7月31日，大地房地产100%股权资产基础法的资产评估结果为120,139.99万元，收益

法的资产评估结果为119,300.00万元，最终选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。截至评估基准日2015年7月31日，资产基础法下大地房地产全部股权及各标的资产账面价值、评估值、增值率等情况如下表：

单位：万元

评估对象	评估基准日	评估基准日 账面值	评估值	增值额	评估 增值率
大地房地产全部 股权	2015年7月31日	110,892.45	120,139.99	9,247.54	8.34%
大地房地产50% 股权	2015年7月31日	55,446.23	60,070.00	4,623.77	8.34%
对大地房地产的 其他应收款权益	2015年7月31日	90,206.71	90,206.71	0.00	0.00%

依据交易标的评估结果，并经交易各方协商确定，大地房地产50%股权及对大地房地产的其他应收款权益的交易价格分别为60,000.00万元、90,207.00万元，合计150,207.00万元。

（二）本次交易定价公允性分析

本次交易中，新潮实业委托中铭国际对大地房地产全部股权及上市公司对大地房地产的其他应收款权益的市场价值实施了资产评估。中铭国际拥有有关部门颁发的评估资格证书，并且具有证券业务资格，具备胜任本次评估工作的能力。中铭国际独立于委托方，不存在独立性瑕疵。接受委托后，中铭国际团队执行了现场工作，取得了出具评估报告所需的资料和证据。中铭国际选用了合适的评估方法对本次交易标的进行了评估，方法合理，评估结论具备合理性。本次交易聘请的资产评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力；评估方法选取考虑了被评估资产的具体情况，理由较为充分；具体工作按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料。结合企业自身经营的实际情况，采用了资产基础法和收益法对本次交易的标的资产按评估基准日的实际经营情况进行评估，并出具了相关资产评估报告。上述评估报告评估前提假设合理、评估参数选取恰当，因此，本次资产评估结果具备公允性，本次交易定价依据评估值确定，交易价格具备公允性。

（三）本次交易评估事项的意见

根据《重组管理办法》、《格式准则第26号》的有关规定，董事会在认真审阅了公司所提供的本次交易相关评估资料后，就评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见如下：

1、本次评估机构的独立性

公司聘请中铭国际承担此次交易的评估工作，选聘程序合规。中铭国际作为本次交易的评估机构，具有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。除正常的业务往来外，中铭国际及其评估人员与公司、交易对方、大地房地产无其他关联关系，具有独立性。

2、本次评估假设前提的合理性

本次评估假设的前提均按照国家有关法规与规定进行，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提合理。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定交易标的于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。根据评估方法的适用性及评估对象的具体情况，本次评估采用资产基础法和收益法对大地房地产100%股权及对大地房地产的其他应收款权益价值进行评估。

本次资产评估工作按照国家有关法规和行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用合规且符合交易标的实际情况的评估方法，选用的参考数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确；评估方法选用恰当；评估结论合理；评估方法与评估目的具有一致性。

4、本次评估定价的公允性

本次交易标的经过具有证券期货相关业务资格的资产评估机构的评估，本次交易价格以评估值为依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定，资产定价公

平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

七、独立董事对本次交易评估事项的意见

公司独立董事对本次交易评估相关事项发表独立意见如下：

一、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司（以下简称“中铭国际”）具有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。除正常的业务往来外，中铭国际及其评估人员与公司、交易对方、大地房地产无其他关联关系，具有独立性。

二、中铭国际为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提均按照国家有关法规与规定进行，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提合理。

三、本次资产评估工作按照国家有关法规和行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用合规且符合交易标的实际情况的评估方法，选用的参考数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确；评估方法选用恰当；评估结论合理；评估方法与评估目的具有一致性。

四、本次交易标的经过具有证券期货相关业务资格的资产评估机构的评估，本次交易价格以评估值为依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定，资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

第五节 财务会计信息

众华会计师事务所对大地房地产编制的2013年度、2014年度、2015年1-7月财务报表及附注进行了审计，并分别出具了“众华审（2015）5582号”标准无保留意见审计报告；对上市公司2014年度及2015年1-7月备考财务报表及附注进行了审阅，并出具“众华专（2015）第5790号”审阅报告。

一、本次交易标的两年一期的财务报表

（一）资产负债表

单位：元

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	96,053,235.05	92,961,153.18	107,112,307.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	24,254,578.73	9,857,916.91	538,300.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	160,681,425.14	155,943,272.92	156,714,500.05
存货	2,520,068,554.12	2,603,763,235.57	2,607,034,373.98
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2,801,057,793.04	2,862,525,578.58	2,871,399,481.41
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
投资性房地产			
固定资产	1,244,007.78	1,151,480.93	2,162,730.54
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	1,001,000.00	1,057,056.00	1,153,152.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	3,445,892.99	4,003,448.27	1,835,322.92
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,690,900.77	6,211,985.20	5,151,205.46
资产总计	2,806,748,693.81	2,868,737,563.78	2,876,550,686.87
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	278,202,647.99	306,848,367.82	390,367,027.78
预收款项	84,836,607.83	104,840,778.31	68,135,106.95
应付职工薪酬			
应交税费	158,530,267.19	157,792,146.79	147,342,763.59
应付利息			
应付股利			
其他应付款	274,187,510.12	292,376,184.17	314,428,947.29
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	-		
其他流动负债			
流动负债合计	795,757,033.13	861,857,477.09	920,273,845.61
非流动负债：			

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	902,067,132.45	901,787,132.45	843,138,824.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	902,067,132.45	901,787,132.45	843,138,824.00
负债合计	1,697,824,165.58	1,763,644,609.54	1,763,412,669.61
所有者权益：			
实收资本	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	48,277,067.37	48,277,067.37	48,277,067.37
减：库存股			
专项储备			
其他综合收益			
盈余公积	10,486,094.99	10,486,094.99	10,486,094.99
未分配利润	10,161,365.87	6,329,791.88	14,374,854.90
所有者权益合计	1,108,924,528.23	1,105,092,954.24	1,113,138,017.26
负债和所有者权益总计	2,806,748,693.81	2,868,737,563.78	2,876,550,686.87

（二）利润表

单位：元

项目	2015年1-7月	2014年	2013年
一、营业收入	129,011,296.37	180,015,984.94	1,353,829,853.00
减：营业成本	101,660,768.64	144,417,231.67	946,760,713.93

项目	2015年1-7月	2014年	2013年
营业税金及附加	10,510,807.90	14,389,093.45	105,647,622.27
销售费用	4,623,569.93	5,759,726.71	5,891,056.48
管理费用	7,558,451.55	19,647,034.05	9,544,583.93
财务费用	-165,564.77	-289,109.67	-467,576.41
资产减值损失	143,462.83	6,298,817.47	5,217,700.12
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以 “-”号填列)			
其中：对联营企 业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	4,679,800.29	-10,206,808.74	281,235,752.68
加：营业外收入	746,999.64	376,500.00	708,006.04
其中：非流动资 产处置利得	1,423.00		
减：营业外支出	83,110.68	382,879.63	236,744.55
其中：非流动资 产处置损失	624.00		
三、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	5,343,689.25	-10,213,188.37	281,707,014.17
减：所得税费用	1,512,115.26	-2,168,125.35	61,807,867.53
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	3,831,573.99	-8,045,063.02	219,899,146.64
五、其他综合收益的税后净 额			
(一)以后不能重分 类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益 计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资 单位不能重分类进损益的其 他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类 进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资 单位以后将重分类进损益的 其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产 公允价值变动损益			

项目	2015年1-7月	2014年	2013年
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.其他			
六、综合收益总额	3,831,573.99	-8,045,063.02	219,899,146.64

(三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-7月	2014年	2013年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	86,099,758.54	198,522,322.70	169,646,303.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	934,168.96	708,811.81	228,266,749.99
经营活动现金流入小计	87,033,927.50	199,231,134.51	397,913,053.30
购买商品、接受劳务支付的现金	67,228,164.02	165,424,982.09	271,343,222.04
支付给职工以及为职工支付的现金	6,414,275.18	9,439,956.91	7,222,354.48
支付的各项税费	4,151,346.33	12,598,294.46	2,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	5,875,842.70	26,078,427.36	10,741,716.08
经营活动现金流出小计	83,669,628.23	213,541,660.82	291,307,292.60
经营活动产生的现金流量净额	3,364,299.27	-14,310,526.31	106,605,760.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,887.60	454,942.11	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	9,887.60	454,942.11	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	282,105.00	295,570.00	407,471.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	282,105.00	295,570.00	407,471.00
投资活动产生的现金流量净额	-272,217.40	159,372.11	-407,471.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	-		
偿还债务所支付的现金			30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			604,266.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	-		30,604,266.68
筹资活动产生的现金流量净额			-30,604,266.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	3,092,081.87	-14,151,154.20	75,594,023.02
加：期初现金及现金等价物余额	92,961,153.18	107,112,307.38	31,518,284.36
六、期末现金及现金等价物余额	96,053,235.05	92,961,153.18	107,112,307.38

二、上市公司最近一年备考财务报表

备考合并财务报表是假设本次交易已在报告期初 2014 年 1 月 1 日完成，并依照重组完成后的架构，公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。备考财务报表未考虑本次交易获得对价、收益及相关税费。

根据众华会计师事务所出具的上市公司 2014 年度及 2015 年 1-7 月合并备考财务报表审阅报告，上市公司 2014 年度及 2015 年 1-7 月备考财务报表如下：

（一）备考合并资产负债表

单位：元

项目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产		
货币资金	424,463,567.09	342,166,840.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-
衍生金融资产		-
应收票据	7,000,268.63	2,922,858.00
应收账款	55,411,634.18	61,873,532.01
预付款项	32,848,479.69	10,465,153.78
应收利息		-
应收股利		-
其他应收款	1,776,653,335.43	1,793,921,155.79
存货	443,041,419.71	423,846,372.35
划分为持有待售的资产		-
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产	17,471,750.95	17,471,750.95
流动资产合计	2,756,890,455.68	2,652,667,663.83

项目	2015年7月31日	2014年12月31日
非流动资产		
可供出售金融资产	10,680,000.00	10,680,000.00
持有至到期投资		-
长期应收款		-
长期股权投资	500,000.00	500,000.00
投资性房地产		-
固定资产	203,345,249.69	211,692,845.88
在建工程	938,720.00	688,720.00
工程物资		-
固定资产清理		-
生产性生物资产		-
油气资产		-
无形资产	117,229,537.48	119,192,789.96
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用	495,758.51	716,931.71
递延所得税资产	72,263,181.54	59,638,325.37
其他非流动资产	1,466,905.00	1,466,905.00
非流动资产合计	406,919,352.22	404,576,517.92
资产总计	3,163,809,807.90	3,057,244,181.75
流动负债		
短期借款	576,700,000.00	629,200,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-
衍生金融负债		-
应付票据	482,000,000.00	399,000,000.00
应付账款	87,763,940.38	90,297,068.45
预收款项	222,335,460.91	133,715,004.09
应付职工薪酬	2,169,463.14	2,129,658.24
应交税费	28,650,098.12	46,811,187.55
应付利息		-
应付股利		-
其他应付款	296,024,864.65	267,117,027.80

项目	2015年7月31日	2014年12月31日
划分为持有待售的负债		-
一年内到期的非流动负债	61,349,608.35	98,349,608.35
其他流动负债		-
流动负债合计	1,756,993,435.55	1,666,619,554.48
非流动负债		
长期借款	157,000,000.00	80,000,000.00
应付债券		-
其中：优先股		-
永续债		-
长期应付款		-
长期应付职工薪酬		-
专项应付款		-
预计负债		-
递延收益	45,099,412.42	45,886,683.96
递延所得税负债		-
其他非流动负债		-
非流动负债合计	202,099,412.42	125,886,683.96
负债合计	1,959,092,847.97	1,792,506,238.44
所有者权益		
股本	625,423,279.00	625,423,279.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	471,358,372.70	471,358,372.70
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	92,923,435.81	92,923,435.81
未分配利润	(33,743,472.83)	26,727,686.56
归属于公司所有者权益合计	1,155,961,614.68	1,216,432,774.07
少数股东权益	48,755,345.25	48,305,169.24
所有者权益合计	1,204,716,959.93	1,264,737,943.31
负债及所有者权益总计	3,163,809,807.90	3,057,244,181.75

(二) 备考合并利润表

单位：元

项目	2015年1-7月	2014年度
一、营业收入	96,641,704	756,111,048.63
减：营业成本	75,852,441.65	516,374,427.71
营业税金及附加	3,397,167.91	43,321,319.36
销售费用	8,922,702.02	19,539,846.00
管理费用	40,220,820.88	92,436,131.32
财务费用	41,763,183.37	16,419,476.31
资产减值损失	-819,923.90	3,714,461.73
加：公允价值变动收益		
投资收益		-16,846,163.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润	-72,694,688.37	47,459,223.05
加：营业外收入	815,470.94	7,256,693.86
其中：非流动资产处置利得	27,884.40	884,053.49
减：营业外支出	125,877.27	1,336,332.00
其中：非流动资产处置损失	16,179.80	49,809.16
三、利润总额	-72,005,094.70	53,379,584.91
减：所得税费用	-11,984,111.32	26,673,905.27
四、净利润	-60,020,983.38	26,705,679.64
归属于公司所有者（或股东）的净利润	-60,471,159.39	-34,555,011.14
少数股东损益	450,176.01	61,260,690.78
五、其他综合收益		
归属于公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

项目	2015年1-7月	2014年度
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	-60,020,983.38	26,705,679.64
归属于公司所有者的综合收益总额	-60,471,159.39	-34,555,011.14
归属于少数股东的综合收益总额	450,176.01	61,260,690.78
七、每股收益		
(一)基本每股收益	-0.10	-0.06
(二)稀释每股收益	-0.10	-0.06

第六节 重大风险提示

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易审批风险

本次交易已获得公司第九届董事会第十六次会议审议通过。本次交易尚需提交公司股东大会审议批准，并在股东大会批准后方可实施；能否获得批准存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

二、本次交易被暂停、中止或取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

三、标的资产评估风险

本次交易价格以标的资产截至 2015 年 7 月 31 日的评估值为基础确定。

根据中铭国际出具的“中铭评报字[2015]第 9040 号”《资产评估报告》，对大地房地产 50% 股权及公司对大地房地产其他应收款权益采用资产基础法和收益法进行评估。

截至评估基准日，大地房地产 100% 股权资产基础法的资产评估结果为 120,139.99 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值 9,247.54 万元，增值率为 8.34%；收益法的资产评估结果为 119,300.00 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值 8,407.55 万元，增值率为 7.58%，评估机构最终选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

故此，大地房地产 50% 股权账面值为 55,446.23 万元，评估值为 60,070.00 万元，评估增值 4,623.77 万元，评估增值率为 8.34%；对大地房地产的其他应收款权益的账面值与评估值均为 90,206.71 万元，未发生增值，增值率为 0.00%。。

虽然评估机构在其出具的评估报告中承诺其在评估过程中严格按照评估业务的相关规定，恪守独立、客观和公正的原则，勤勉尽职地履行了职责。但因未来实际情况能否与评估假设一致仍存在不确定性，可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情形。为此，提请投资者关注本次交易的评估风险。

四、资产出售收益不具可持续性的风险

公司将通过本次交易获得资产出售收益，该收益不具可持续性，属于非经常性损益。请投资者注意投资风险。

五、因出售资产而带来的业绩波动风险

大地房地产 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度分别实现营业收入 12,901.13 万元、18,001.60 万元、135,382.99 万元，占上市公司营业收入的比例分别为 57.17%、19.23%、68.04%。根据公司战略转型规划，拟出售大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益，进入石油勘探、开采和销售等其他业务。虽然公司已着手通过发行股份购买浙江犇宝股权投资有限公司 100% 股权以收购美国德州的油田资产，并已于 2015 年 10 月 30 日取得中国证监会的正式核准文件，但新的业务培育及新增项目的盈利能力能否达到预期仍存在较大的不确定性。此外，若公司不能及时通过对外收购或实施新项目等措施，拓展公司在新业务的经营规模，在出售大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益后，将可能带来公司短期内收入和利润波动的风险。

六、交易对方未能按期付款的风险

本次交易对方嘉华盛裕已说明了本次交易所付款项的资金来源，并拟定了相应的资金筹集计划，若嘉华盛裕未能根据计划按时筹集所需资金，本次交易仍存在未能根据合约按期支付相应款项的风险。

七、股票价格波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票的价格不仅受公司盈利水平和未来发展前景的影响，还受投资者心理、股票供求关系、所处行业的发展与整合、国家宏观经济状况以及政治、经济、金融政策等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

八、其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第七节 备查文件

一、备查文件

- 1、新潮实业关于本次交易的董事会决议；
- 2、新潮实业独立董事关于本次交易的事先认可意见及独立意见；
- 3、新潮实业与嘉华盛裕签署的附条件生效的《资产转让协议》；
- 4、众华会计师事务所出具的标的公司的审计报告；
- 5、众华会计师事务所出具的新潮实业备考审阅报告；
- 6、中铭国际出具的关于大地房地产全部股权的评估报告；
- 7、锦天城律师出具的法律意见书；
- 8、国金证券出具的独立财务顾问报告；
- 9、本次交易对方的相关承诺函和声明函。

二、备查地点

投资者可在本报告书摘要摘要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 2:30-5:00，于下列地点查阅上述文件。

1、烟台新潮实业股份有限公司

办公地址：山东省烟台市莱山区港城东大街 289 号南山世纪大厦 B 座 14 楼

法定代表人：黄万珍

联系人：何再权

电话：0535-2109779

传真：0535-2103111

2、国金证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

联系人：黄世瑾、王丰

电话：021-68826801

传真：021-68826800

（本页无正文，为《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》摘要之签章页）

烟台新潮实业股份有限公司

2015年11月9日