

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(草案)

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、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“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。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	2015年7月31日	110,892.45	120,139.99	9,247.54	8.34%

股权					
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

注：上市公司2015年6月31日/2015年1-6月实际数未经审计。

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.....	16
第一节 本次交易概况.....	18
一、本次交易的背景和目的.....	18
二、本次交易的决策过程.....	19
三、本次交易的具体方案.....	20
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.....	21
五、本次交易对上市公司的影响.....	22
第二节 交易各方基本情况.....	24
一、上市公司情况.....	24
二、交易对方基本情况.....	40
第三节 交易标的.....	50
一、交易标的评估概况.....	50
二、大地房地产.....	50
三、对大地房地产的其他应收款权益.....	60
四、新潮实业与大地房地产之间债权债务关系的处置.....	61
第四节 交易标的评估或估值.....	63
一、交易标的评估情况.....	63
二、标的资产评估方法说明.....	63
三、评估结论与增值情况及原因.....	73

四、标的资产估值比较.....	75
五、评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其影响.....	79
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.....	79
七、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	82
第五节 本次交易合同的主要内容.....	83
一、合同主体.....	83
二、交易标的.....	83
三、定价依据及交易价格.....	83
四、交易价款的支付方式与支付期限.....	84
五、交割.....	84
六、过渡期的安排.....	84
七、协议的生效条件与生效时间.....	85
八、协议的变更和解除.....	85
九、违约责任.....	85
十、债权债务关系的处置.....	86
第六节 交易的合规性分析.....	87
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	87
二、中介机构关于本次交易符合《重组管理办法》规定发表的明确意见..	90
第七节 管理层讨论与分析.....	91
一、上市公司董事会就本次交易对上市公司的影响进行讨论与分析.....	91
二、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	91
三、交易标的的行业特点与经营情况的讨论与分析.....	97
四、交易标的的财务状况和盈利能力分析.....	106
五、本次交易后公司的财务状况及持续盈利能力影响分析.....	109
第八节 财务会计信息.....	115
一、本次交易标的的两年一期的财务报表.....	115
二、上市公司最近一年一期备考财务报表.....	121
第九节 同业竞争及关联交易.....	126
一、本次交易对上市公司同业竞争的影响.....	126
二、本次交易对上市公司关联交易的影响.....	128
第十节 重大风险提示.....	131
一、本次交易审批风险.....	131
二、本次交易被暂停、中止或取消的风险.....	131
三、标的资产评估风险.....	131
四、资产出售收益不具可持续性的风险.....	132
五、因出售资产而带来的业绩波动风险.....	132
六、交易对方未能按期付款的风险.....	132
七、股票价格波动风险.....	133
八、其他风险.....	133
第十一节 其他重要事项.....	134
一、关于过渡期损益安排的说明.....	134
二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形.....	135
三、本次交易对上市公司负债结构的影响.....	135

四、上市公司最近十二个月内发生资产交易的情况.....	135
五、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	136
六、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排.....	139
七、停牌日前六个月内买卖股票情况的核查及股票连续停牌前股价波动说明.....	142
第十二节 独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见.....	146
一、独立财务顾问的意见.....	146
二、法律顾问意见.....	147
第十三节 相关中介机构及其联系方式.....	149
一、独立财务顾问.....	149
二、律师事务所.....	149
三、审计机构.....	149
四、资产评估机构.....	150
第十四节 公司、交易对方及中介机构声明.....	151
公司声明.....	152
独立财务顾问声明.....	156
法律顾问声明.....	157
审计机构声明.....	158
评估机构声明.....	159
第十五节 备查文件.....	160
一、备查文件.....	160
二、备查地点.....	160

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	指	《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》
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
浙江彝宝	指	浙江彝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》	指	公司与嘉华盛裕签订的《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、法律顾问	指	上海市锦天城律师事务所
众华会计师事务所、审计师	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
中铭国际、评估机构	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

1、2015年10月19日，东晨投资已确认放弃优先购买权。

2、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。

（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7月31日	2014年12月31日/2014年	
	/2015年1-6月实际数	/2015年1-7月备考数	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

项目	2015年6月30日	2015年7月31日	2014年12月31日/2014年	
	/2015年1-6月实际数	/2015年1-7月备考数	实际数	备考数
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。

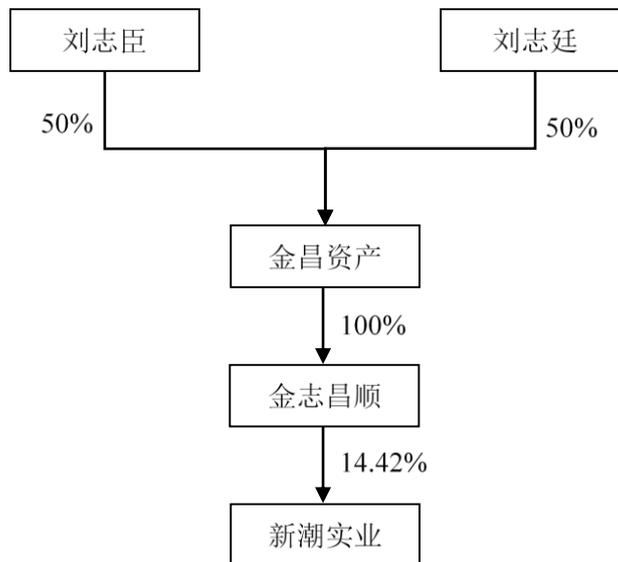
2013年12月8日，东润投资与金志昌顺签署了《股份转让协议》，东润投资通过协议转让的方式将其持有的公司全部股份转让给金志昌顺。本次权益变动后，金志昌顺持有公司14.42%的股份，为公司的第一大股东，刘志臣先生成为公司的实际控制人。

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 5,000 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、交易标的评估概况

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订立《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订立《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，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、资本化利息、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、交易标的评估情况

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,因此标的资产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)。

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

式中: Ke: 权益资本成本;

Kd: 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: $Ke = Rf + \beta \times RPm + Rc$

Rf=无风险报酬率;

β =企业风险系数;

RPm=市场风险溢价;

Rc=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

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。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，新潮实业与交易对方共同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。本次评估前提假设合理、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 本次交易合同的主要内容

2015年10月20日，新潮实业与嘉华盛裕签署了附生效条件的《资产转让协议》，并于2015年11月9日签署了《补充协议》，主要内容如下：

一、合同主体

甲方（出让方）：烟台新潮实业股份有限公司，系一家依据中国法律注册成立并合法存续的股份有限公司，注册号370000018059534，住所：烟台市牟平区牟山路98号

乙方（受让方）：山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司，系一家依据中国法律注册成立并合法存续的股份有限公司，注册号370600200012629，住所：山东省烟台市芝罘区南大街11号1811号

二、交易标的

甲乙双方理解并同意，本协议项下，交易标的包括：

1、甲方所持烟台大地房地产开发有限公司（以下简称“大地房地产”、“目标公司”）50%的股权（包括股权所对应的一切股东权益以及所附随的一切股东义务）。

2、甲方对目标公司的其他应收款权益（目标公司账面体现为长期应付款）。

三、定价依据及交易价格

1、甲乙双方理解并同意，标的股权的交易价格以双方认可的资产评估结果为依据，由双方协商确定。

目标公司100%股权在评估基准日评估值为人民币120,139.00万元，标的股权评估值为人民币60,070.00万元，在此基础上双方确定下述交易价格。

2、评估基准日（即定价基准日，2015年7月31日）至本次交易交割日期间目标公司的损益由乙方承担。

3、甲乙双方经协商一致，确定标的股权的交易价格为人民币60,000.00万元；

甲方对目标公司的其他应收款权益交易价格为人民币90,207.00万元。

4、基于以上，本次交易的整体交易价款（以下称“交易价款”），合计人民币150,207.00万元。

四、交易价款的支付方式与支付期限

1、本协议项下，乙方向甲方支付交易价款的方式为人民币现金付款，在本协议约定的期限内，乙方将交易价款支付至甲方书面通知银行账户。

2、甲乙双方一致同意，在本协议生效后，在2015年12月25日之前，乙方向甲方支付第一期交易价款计人民币80,000.00万元。

3 甲乙双方一致同意，在2016年1月至12月，乙方向甲方支付第二期交易价款计人民币10,000.00万元。

4、甲乙双方一致同意，在2017年1月至12月，乙方向甲方支付第三期交易价款计人民币15,000.00万元。

5、甲乙双方一致同意，在2018年1月至12月，乙方向甲方支付第四期交易价款计人民币20,000.00万元。

6、剩余交易价款人民币25,207.00万元，由乙方在2019年12月31日前支付完毕。

五、交割

1、在乙方向甲方支付完毕第一期股权转让款后5个工作日内，甲方、乙方应当向目标公司书面通知股权转让情况，并配合目标公司办理相应的工商变更登记。

2、自目标公司完成工商变更登记之日（即交割日）起，本次交易完成交易标的产权交割，乙方享有所受让交易标的全部权益。

六、过渡期的安排

1、本协议签署之日至交割日期间为过渡期。

2、过渡期内，甲方应促使目标公司依法正常经营，不得进行增资、减资、

利润分配、放弃债权、收益等公司权利，不得进行无公允对价的交易、不得新增对外担保，不得出售重大资产和在公司资产上设置为公司利益外的权利限制。

3、过渡期内，甲方自身并保证目标公司不与任何第三方进行磋商或签署、执行任何影响本协议执行的法律文件。

七、协议的生效条件与生效时间

本协议经甲乙双方法定代表人或其授权代表签署并加盖公章之日起成立，自下述条件全部满足之日起生效：

1、本次交易经甲方董事会、股东大会审议通过；

2、目标公司其他股东就本次交易出具书面放弃优先购买权文件或在法定期限内未行使优先购买权；

3、本次交易经上海证券交易所履行完毕申报审核程序。

八、协议的变更和解除

1、本协议经各方协商一致可进行变更。任何有关本协议的变更需经双方以书面形式制作并签署，否则，对另一方不具有约束力；其中对本协议所作的重要或实质性修改还需参照本协议的约定获得所需要的批准、许可、备案后方可生效；该等以书面文件形式作出的修改和补充，将成为本协议不可分割的组成部分。协议的变更不影响当事人要求损害赔偿的权利。

2、任何一方未依本协议的约定履行其承诺和保证，或者所作出的承诺和保证不真实、全面和充分，以致本协议目的难以实现，其他方有权书面通知协议其他方解除本协议。

九、违约责任

1、本协议生效后，任何一方不履行或不完全履行本协议所规定的义务，或违反其在本协议中的任何声明、保证和承诺或本协议的任何条款，即构成违约。

2、如因法律、法规或政策限制，或因甲方董事会、股东大会未能审议通过，

或因政府部门和/或证券交易监管机构（包括但不限于中国证监会及所辖证监局、上海证券交易所等）未能批准或核准等任何一方不能控制的原因，导致本交易无法进行，不视为任何一方违约。

3、除本协议另有约定及双方另有约定外，本协议项下违约方向守约方承担违约责任的方式为支付违约金，违约金为违约方当期应支付而未支付款项的5%，对于非支付违约事项，违约方应赔偿守约方因此而受到的实际损失。

4、任何一方违约应承担违约责任，不因本协议的终止或解除而免除。

十、债权债务关系的处置

1、于资产转让协议签署之日，大地房地产以土地使用权为甲方下属子公司提供担保人民币54,000万元，甲方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。

2、本次交易完成交割且前述事项完成后，甲方与大地房地产之间不存在其他债权债务关系，甲方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，甲方应向乙方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，给乙方产生的损失由甲方承担。

3、甲方对目标公司存在其他应付款合计人民币6,005.83万元。甲乙双方理解并同意，在完成标的股权交割后30日内，就届时甲方对目标公司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。

4、于审计、评估基准日，目标公司应付山东银和怡海房地产开发有限公司借款余额3,517.51万元、应付烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司借款余额13,980.29万元。

甲乙双方理解并同意，在本补充协议签署后立即与目标公司、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及所涉公司的其他股东进行协商，并在本次交易经甲方股东大会审议前达成协议。

第六节 交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

本次交易拟向嘉华盛裕出售控股子公司大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》以及《上市规则》等法律法规的规定。本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定，情况如下：

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定情况

本次交易中，上市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给嘉华盛裕，从而收缩现有房地产业务，加速资金回笼，逐步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。

本次重大资产重组符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

（二）不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易不涉及上市公司的股权变动，不会使上市公司出现《上市规则》中股权分布不具备上市条件的情况，不会导致上市公司不符合股票上市条件。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次重大资产重组按照相关法律、法规的规定依法进行，由公司董事会提出方案，标的资产交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构评估价格现金交易。独立董事已就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表了独立意见，认为评估机构独立、评估假设前提合理、评估定价公允。

根据中铭国际出具的《资产评估报告》（中铭评报字[2015]第9040号），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%，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%。

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》，协议规定双方交易价格以中铭国际出具的《资产评估报告》确定的评估值为基础。经交易双方 2015 年 11 月 9 日签署的《补充协议》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。

因此，本次交易标的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次重大资产出售交易标的为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，目前新潮实业将其所持大地房产 14%股权质押给东晨投资，但鉴于东晨投资已同意在新潮实业办理大地房地产为新潮提供的抵押担保后解除质押，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

因此，本次交易所涉及之资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易系公司实施战略转型的重要举措。为了抵御房地产行业的不确定性，

通过本次交易，公司将大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益按评估值公允定价出售，加速资金回收，转让价款以补充公司货币资金，保证后续业务转型的顺利进行。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。从公司战略转型角度审视，本次交易有利于抵抗房地产行业调整风险，加速战略转型进程，提高公司资产质量和增强持续经营能力，有利于公司的长远发展，符合上市公司及中小股东的利益。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易不会改变新潮实业的控股股东和实际控制人。

本次交易标的为公司子公司的股权，与本公司的其他业务相互独立，因此，本次交易不会改变公司与实际控制人及其关联人在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。

本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

新潮实业自上市以来已逐步建立完善了法人治理结构，按照《公司法》等相关规定的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。本次交易完成后，上市公司仍将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，采取多种措施进一步完善

治理结构、规范运作，继续保持健全、有效的法人治理结构。

因此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

二、中介机构关于本次交易符合《重组管理办法》规定发表的明确意见

（一）独立财务顾问意见

本公司聘请国金证券作为本次交易的独立财务顾问。根据国金证券出具的《独立财务顾问报告》，国金证券认为本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

（二）律师意见

本公司聘请了锦天城作为本次交易的法律顾问。根据锦天城律师出具的《法律意见书》，锦天城认为上市公司本次交易的方案符合法律、法规和规范性文件的规定；本次交易符合《重组管理办法》等相关法律法规规定的实质性条件。

第七节 管理层讨论与分析

一、上市公司董事会就本次交易对上市公司的影响进行讨论与分析

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。

2014 年 12 月 2 日,公司进入重大资产重组程序,拟以发行股份购买资产的方式收购浙江犇宝实业投资有限公司 100% 股权(标的金额为 22.1 亿元人民币,同时配套募集资金 21 亿元人民币),间接收购 Juno Energy II, LLC 和 Juno Operating Company II, LLC 位于美国德克萨斯州 Crosby 郡的 Permian 盆地的油田资产。公司上述发行股份购买资产并募集配套资金的重大资产重组事项已于 2015 年 10 月 30 日获得中国证监会的正式核准文件。通过上述交易,公司将新增石油勘探、开采及销售业务,进而逐步转型成为能源类上市公司。

公司通过出售大地房地产 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益,可以快速回笼资金,公司将利用回笼资金投资、培育新的产业,本次重大资产重组将有效地促进公司业务转型,为未来发展赢得机会,保证公司可持续发展。

二、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

以下分析内容中的数据引用自众华会计师事务所出具的公司 2013 年度、2014 年度审计报告以及上市公司 2015 年 1-6 月未审财务报表。

如无特别说明,有关上市公司的讨论与分析均以合并口径的财务报表数据为依据。

（一）财务状况分析

1、资产结构及其变化分析

2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司资产结构如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产						
货币资金	51,454.45	11.89%	43,512.80	10.18%	50,334.72	8.39%
应收票据	686.58	0.16%	292.29	0.07%	603.36	0.10%
应收账款	5,416.97	1.25%	6,137.26	1.44%	11,056.08	1.84%
预付款项	4,901.23	1.13%	2,032.31	0.48%	8,518.27	1.42%
其他应收款	25,545.13	5.90%	27,767.84	6.49%	34,059.13	5.68%
存货	299,468.51	69.19%	302,760.96	70.81%	430,176.22	71.73%
其他流动资产	1,747.18	0.40%	1,747.18	0.41%	1,777.16	0.30%
流动资产合计	389,220.06	89.92%	384,250.63	89.87%	536,524.95	89.47%
非流动资产						
可供出售金融资产	1,068.00	0.25%	1,068.00	0.25%	3,102.72	0.52%
长期股权投资	50.00	0.01%	50.00	0.01%	-	-
固定资产	20,489.84	4.73%	21,284.43	4.98%	36,794.85	6.14%
在建工程	68.87	0.02%	68.87	0.02%	-	-
无形资产	11,856.59	2.74%	12,024.98	2.81%	15,779.91	2.63%
长期待摊费用	53.83	0.01%	71.69	0.02%	38.85	0.01%
递延所得税资产	9,886.67	2.28%	8,596.81	2.01%	7,292.72	1.22%
其他非流动资产	146.69	0.03%	146.69	0.03%	146.69	0.02%
非流动资产合计	43,620.48	10.08%	43,311.48	10.13%	63,155.75	10.53%
资产总计	432,840.55	100.00%	427,562.11	100.00%	599,680.70	100.00%

注：公司自 2014 年开始采用修订后的企业会计准则，公司根据变更后的会计政策对比较财务报表进行了追溯重述，上表中的 2013 年数据取自重述后的 2013 年 12 月 31 日合并资产负债表，下同。

最近两年及一期,公司资产结构基本稳定。公司的资产构成以流动资产为主,2013年末、2014年末及2015年6月末,公司流动资产占资产总额的比重分别为89.47%、89.87%、89.92%。

2013年末、2014年末及2015年6月末,公司资产总额分别为599,680.70万元、427,562.11万元、432,840.55万元。公司资产总额于2014年有较大下滑,2014年末较2013年末减少28.70%,主要因为公司进行产业结构调整 and 战略转型,处置多家子公司股权导致合并范围减少,进而合并资产总额减少所致。

2014年,公司出售了烟台市麒麟宾馆有限公司、烟台新潮可利尔纺织有限公司、烟台新潮酒业有限公司、烟台新潮房地产开发有限公司、烟台新潮铸造有限公司、烟台新祥建材有限公司、烟台市东城建筑安装工程有限公司等7家子公司的全部股权。

(1) 流动资产构成分析

公司的流动资产主要由存货构成。2013年末、2014年末及2015年6月末,存货占流动资产的比例分别为80.18%、78.79%、76.94%。

存货的主要内容为房地产项目的开发成本与开发产品。2013年末、2014年末及2015年6月末,存货余额分别为430,176.22万元、302,760.96万元、299,468.51万元。公司近年来末存货余额持续减少,主要因为随着下属房地产子公司房产完工销售,相关存货结转营业成本,以及公司在2014年出售多家子公司导致合并存货减少所致。

(2) 非流动资产构成分析

公司的非流动资产主要由固定资产组成。2013年末、2014年末及2015年6月末,固定资产占非流动资产的比例分别为58.26%、49.14%、46.97%。

2013年末、2014年末及2015年6月末,固定资产余额分别为36,794.85万元、21,284.43万元、20,489.84万元。2014年末固定资产余额比2013年末减少42.15%,主要因为公司在2014年处置了部分子公司导致合并固定资产减少所致。

2、负债结构及其变化分析

2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司负债结构如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债						
短期借款	56,680.00	22.04%	62,920.00	25.34%	84,650.00	20.41%
应付票据	46,800.00	18.20%	39,900.00	16.07%	46,105.00	11.12%
应付账款	36,878.02	14.34%	39,659.45	15.97%	57,982.45	13.98%
预收款项	29,724.09	11.56%	23,855.58	9.61%	108,131.81	26.07%
应付职工薪酬	263.83	0.10%	212.97	0.09%	1,820.87	0.44%
应交税费	18,422.24	7.16%	20,460.33	8.24%	9,750.05	2.35%
其他应付款	41,033.37	15.96%	38,914.43	15.67%	61,083.72	14.73%
一年内到期的非流动负债	7,134.96	2.77%	9,834.96	3.96%	7,634.96	1.84%
流动负债合计	236,936.51	92.14%	235,757.72	94.93%	377,158.86	90.93%
非流动负债						
长期借款	15,700.00	6.11%	8,000.00	3.22%	32,900.00	7.93%
递延收益	4,521.19	1.76%	4,588.67	1.85%	4,723.63	1.14%
非流动负债合计	20,221.19	7.86%	12,588.67	5.07%	37,623.63	9.07%
负债合计	257,157.69	100.00%	248,346.39	100.00%	414,782.49	100.00%

公司的负债构成以流动负债为主，2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末，公司流动负债占负债总额的比重分别为 90.93%、94.93%、90.93%。

公司的流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项和其他应付款组成。公司 2014 年末的短期借款、应付票据、其他应付款余额较 2013 年末均有所下降，主要因为公司在 2014 年处置了部分子公司，导致合并负债金额减少所致。公司 2014 年末的应付账款余额较 2013 年末减少 31.60%，主要因为下属房地产子公司支付了应付工程款。公司预收款项的主要内容为预收购房款，2014 年末预收款项余额较 2013 年末减少 77.94%，一方面系因为下属房地产子公

司部分预收款项达到收入确认条件而结转收入，另一方面因为公司处置了部分子公司而导致合并预收款项减少。

3、偿债能力分析

2013年末、2014年末及2015年6月末，公司主要偿债能力指标如下：

主要财务指标	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率	59.41%	58.08%	69.17%
流动比率	1.64	1.63	1.42
速动比率	0.38	0.35	0.28

注：资产负债率=总负债/总资产×100%；流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=(流动资产-存货)/流动负债。

2013年末、2014年末及2015年6月末，公司的资产负债率分别为69.17%、58.08%、59.41%。公司2014年末资产负债率较2013年末下降幅度较大，主要因公司出售了多家子公司，负债总额降幅大于资产总额降幅，其中资产总额较2013年末降低28.70%，负债总额较2013年末降低40.13%。

短期偿债能力方面，报告期内，公司的流动比率、速动比率整体呈上升态势，主要系因公司推进战略转型、实施资产处置所致。

(二) 经营成果分析

1、营业收入分析

公司的业务分部包括房地产业、建筑业、电子元件制造业等，公司最近两年及一期营业收入构成情况具体如下：

分行业	2015年1-6月		2014年		2013年	
	收入(万元)	占比(%)	收入(万元)	占比(%)	收入(万元)	占比(%)
房地产业	13,290.20	73.48%	67,451.53	72.05%	158,518.46	79.67%
建筑业	-	-	11,123.14	11.88%	21,709.11	10.91%
电子元件制造业	4,181.62	23.12%	10,698.52	11.43%	10,451.82	5.25%
铸件制造业	-	-	2,127.06	2.27%	5,303.36	2.67%
社会服务业	530.69	2.93%	1,448.11	1.55%	1,894.71	0.95%
其他	-	-	231.98	0.25%	449.56	0.23%

分行业	2015年1-6月		2014年		2013年	
	收入(万元)	占比(%)	收入(万元)	占比(%)	收入(万元)	占比(%)
主营业务收入合计	18,002.50	99.53%	93,080.36	99.43%	198,327.02	99.67%
其他业务收入	84.61	0.47%	532.35	0.57%	648.25	0.33%
营业收入合计	18,087.12	100.00%	93,612.70	100.00%	198,975.27	100.00%

报告期内,公司营业收入连续下滑,2014年较2013年减少105,362.57万元,主要系受宏观经济、行业景气度以及区域经济状况等系统性风险的影响,导致房地产业收入下降较多。

公司营业收入的业务分部中主要为房地产业收入。2014年公司房地产业收入较2013年下降91,066.93万元,同比减少57.45%,一方面由于公司在2014年出售了烟台新潮房地产开发有限公司等房地产子公司,导致合并收入有所减少;另一方面由于天越湾项目一期的销售进入尾盘阶段,可供销售的房产数量有所下降,综合导致房地产业的收入较2013年下降较多。

建筑业方面,公司2014年收入较2013年下降10,585.97万元,同比减少48.76%,主要因为公司出售了建筑业子公司烟台新祥建材有限公司和烟台市东城建筑安装工程有限公司,从而导致相应的合并收入减少所致。2015年因公司已出售下属建筑业企业故无建筑类营业收入。电子元件制造业方面,2013年、2014年实现收入基本持平。

2、盈利能力分析

公司的盈利能力指标具体情况如下表所示:

主要财务指标	2015年1-6月	2014年	2013年
毛利率	23.94%	29.41%	27.47%
其中:房地产业	28.35%	36.38%	31.99%
建筑业	-	11.12%	10.19%
电子元件制造业	5.68%	5.18%	-1.16%
净利率	-19.53%	1.99%	8.82%

注:毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;净利率=净利润/营业收入。

2013-2014年，公司总体毛利率水平以及房地产业、建筑业毛利率水平基本保持稳定，电子元件制造业的毛利率水平有较大提升。2015年1-6月，公司总体毛利率水平有所下降，主要因房地产业毛利率下降所致。

报告期内公司净利率水平下降幅度较大，主要因为与房地产开发业务相关的销售费用、财务费用等固定支出金额较大，在房地产业务收入大幅下降的情况下导致公司净利率下降较多。

三、交易标的的行业特点与经营情况的讨论与分析

（一）标的公司所属行业的基本情况

1、标的公司所属行业

本次交易的标的公司大地房地产主营业务为房地产投资、开发与经营，根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》和《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司主营业务所属产业为“K70 房地产业”门类的“K7010 房地产开发经营”。

2、房地产行业管理体制和法律法规

（1）房地产行业主管部门和监管体制

房地产行业的主管部门是住建部，住建部主要负责制定产业政策、质量标准 and 规范，具体承担有以下责任：（1）拟定房地产市场监管和稳定住房价格的政策、措施并监督执行；（2）指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作；（3）提出房地产业的发展规划、产业政策和规章制度；（4）拟定房地产开发企业、物业服务企业、房屋中介的资质标准并监督执行；（5）组织建设并管理全国房屋权属信息系统。

房地产行业是国民经济的重要组成部分，具有产业链长、涉及关联产业多的特点，房地产业的发展与金融、土地等诸多因素息息相关，国家在房地产行业监管方面还会涉及国土资源部、商务部、中国人民银行等部门，其国土资源部主要负责国家土地政策及土地出让制度的相关规定，商务部主要负责外商投资国

内房地产市场的审批、监管及相关政策的制定，中国人民银行和银监会主要负责房地产行业信贷政策的制定。

我国对房地产行业的监管体制包括法律法规和机构设置两个方面：

目前我国已形成了较为完整的法律法规体系，从宪法、法律、国务院发布的行政规章、地方性法规和最高人民法院的司法解释等多个层面规范、调节房地产活动及各种关系。

我国各级政府设有建设行政主管部门对房地产业进行管理，住建部是房地产行业的主管部门，根据职责范围住建部设有住房改革与发展司、住房保障司、房地产市场监管司等机构开展房地产行业的研究、规范、监管等工作。省、自治区、直辖市、市、县人民政府的建设行政主管部门根据相关法律法规，对房地产行业具体业务进行分级管理。涉及房地产行业监管的其他各级政府的相关部门（如国土资源厅/局等），根据法律法规对所涉房地产业务进行分级管理。

（2）主要法律法规和行业政策

名称	施行日期	颁布单位
《中华人民共和国房地产管理法》	1995.01	全国人大
《中华人民共和国土地管理法》	1999.01	全国人大
《中华人民共和国城乡规划法》	2007.10	全国人大
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	1999.01	国务院
《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》	1990.05	国务院
《商品房销售管理办法》	2004.01	住建部
《城市商品房预售管理办法》	2004.07	住建部
《城市房地产开发经营管理条例》	1998.07	国务院
《房地产开发企业资质管理规定》	2000.03	住建部
《建筑工程施工许可管理办法》	2014.10	住建部
《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》	2009.10	住建部
《城市房地产转让管理规定》	2001.08	住建部
《闲置土地处置办法》	2012.06	国土资源部

在房地产行业发展的不同阶段，国家出台了一系列引导、促进房地产业健康发展的相关政策。在行业的萌芽起步和成长阶段，政策以鼓励促进为主；当行业受外界环境影响下滑压力较大时，政策以扶持保护为主；2003 年以来，政府针对房价上涨过快、投资增长过快、住宅供给结构偏于高端、投机及投资住房、保障房建设等问题推出了一系列以控房价、紧信贷、促保障为主的政策。

3、房地产行业概况

我国房地产供应在较长一段时间里主要以自建房和福利分房为主，并未形成房地产市场，改革开放之后房地产业伴随计划经济向市场经济的转变也逐步进行发展模式转型，近十余年房地产开发投资一直维持 15% 以上的增长率，房地产市场取得了巨大的发展，而且房地产行业关联度高、辐射行业广，房地产开发投资在全社会固定资产投资中的占比较稳定地维持在 15-20%，对国民经济具有较强的带动作用，现已逐步发展为国民经济的支柱产业。

2014 年以来，随着调控及经济走势影响，房地产价格不断回调并出现拐点迹象，各地逐渐重新考量限购、限贷政策，截至 9 月初已有 25 个城市公开宣布放松或放开限购政策，2014 年 9 月中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》放宽对首套房的认定并鼓励房地产开发企业合理融资，上述政策的松绑体现了房地产市场中行政调节手段的逐步淡出，未来调节功能开始回归市场。

（二）房地产行业特点

1、行业竞争格局和市场化程度

改革开放以来，房地产市场经历了从无到有、从萌芽到繁荣的发展历程，伴随房地产业的突飞猛进房地产企业如雨后春笋般大量涌现并茁壮成长。根据国家统计局公布数据，仅我国房地产开发企业的数量就从 2000 年的 2.7 万家增长至 2013 年的近 9.1 万家，其中国有房地产企业的数量从 6,641 家缩减至 1,739 家，外资房地产企业数量从 1,127 家增长至 1,674 家，民营房地产企业增幅巨大。基于我国现行的土地出让制度和金融发展阶段，绝大多数的房地产企业实力有限且

业务开展具有区域性特点，行业龙头企业的市场占有率虽然呈现集中趋势但目前市场的整体集中度仍然较低，房地产企业在细分市场的竞争日趋加剧。

随着我国市场化程度逐渐提高、政府对外资房地产企业进入国内市场限制进一步减少。凭借资金、技术、经验等优势，外资房地产企业通过投资、合作等方式，积极抢占房地产的高端市场，随着外资房地产企业的进入，国内房地产行业的竞争将更为激烈。

2、行业内主要企业及市场份额

根据国家统计局数据统计，2014年我国商品房销售总额76,292.41亿元，销售面积120,648.54万平方米，销售额前五大企业分别为：万科企业股份有限公司、绿地控股股份有限公司、中国万达地产集团、恒大地产集团有限公司、保利房地产（集团）股份有限公司。其有关情况如下：

（1）万科企业股份有限公司

万科企业股份有限公司成立于1984年，1988年进入房地产行业，目前主营业务包括房地产开发和物业服务。公司聚焦城市圈带的发展战略，截至2014年底，公司进入中国大陆65个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的成都区域。此外，公司自2013年起开始尝试海外投资，目前已经进入香港、新加坡、旧金山、纽约等4个海外城市，参与6个房地产开发项目。2014年万科大陆地区实现销售金额2,120.00亿元，销售面积1,783.90万平米，分别占全国销售额及销售面积的2.78%与1.48%。

（2）绿地控股股份有限公司

绿地控股股份有限公司成立于1992年，总部设立于中国上海。成立23年来，绿地已在全球范围内形成了“以房地产开发为主业，大基建、大金融、大消费等新兴产业并举发展”的多元格局，坚定实施资本化、公众化、国际化发展战略，旗下企业及项目遍及北京、上海、广州等80多个中国城市以及美国、英国、德国、澳大利亚、加拿大、韩国、泰国、马来西亚等海外九国十二城。2014绿地

控股股份有限公司实现销售金额 2,080.20 亿元，销售面积 2,010.80 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 2.73% 与 1.67%。

(3) 中国万达地产集团

山东万达地产有限公司成立于 2001 年，隶属于中国万达集团。公司主要从事房地产及配套设施的开发经营，2002 年以来，公司累计投资约 15 亿元，先后成功开发建设了金水商城、外来投资服务中心、万达花园、万达国际大厦、万达公寓、万达高尔夫花园一、二期、万达大厦、万达商务大厦等总建筑面积 70 万多平方米的工程。2014 年万达集团大陆地区实现销售金额 1,501.00 亿元，销售面积 1,183.80 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 1.97% 与 0.98%。

(4) 恒大地产集团有限公司

恒大地产集团有限公司成立于 1997 年，拥有中国特级资质的建筑工程公司、甲级资质的建筑设计研究院和工程监理公司、一级资质的房地产开发公司和物业管理公司。恒大在广东、北京、上海、天津、重庆、山东、安徽、山西、河南、辽宁、湖南、江西、湖北、江苏、黑龙江、吉林、广西、甘肃、陕西、四川、海南、内蒙古、福建等地设立 24 家分公司（地区公司），在全国 150 多个主要城市拥有大型项目 300 多个。2014 年恒大大陆地区实现销售金额 1,376.30 亿元，销售面积 1,901.70 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 1.80% 与 1.58%。

(5) 保利房地产（集团）股份有限公司

保利地产成立于 1992 年，经过十年扎实发展，2002 年成功完成股份制改造，遂开始实施全国化战略，加强专业化运作，连续实现跨越式发展。目前，公司已完成以广州、北京、上海为中心，覆盖 57 个城市的全国化战略布局，拥有 292 家控股子公司，业务拓展到房地产开发、建筑设计、工程施工、物业管理、销售代理以及商业会展、酒店经营等相关行业。2014 年保利地产大陆地区实现销售金额 1,361.60 亿元，销售面积 1,065.60 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 1.78% 与 0.88%。

3、行业供求状况及利润水平

从全国楼市看，市场已经逐步分化，一、二线城市由于人口与资源的聚集，需求集中，而供给和存量相比需求都较为短缺，因此市场供不应求，房价呈上涨趋势；然而，三四线城市由于人口流失及库存积压较为严重，供过于求，多个城市出现了房价下跌的现象。

4、影响行业发展的有利因素和不利因素

(1) 有利因素

①经济持续增长

房地产行业与经济发展水平密切相关，房地产业的增长同步经济增长且呈放大式波动，经济发展情况对房地产业具有重大影响。我国经济已经高速增长了三十多年，近两三年出现增长放缓的势头，2012至2014年GDP增长率分别为7.65%、7.65%及7.4%，城镇居民家庭人均可支配收入的名义同比增幅分别为12.60%、9.70%及10.10%。根据中国社会科学院最新发布的《中国经济形势分析与预测》，在国内资源环境约束加强、国际经济复苏不稳定的压力下，我国经济逐渐进入增速趋于放缓、结构趋于优化的“新常态”，中国经济目前处于“增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激消化期”，改革红利的释放需要一个过程，经济增速结构性回落具有一定的必然性和合理性。在外需难以大幅提升，国内消费总体平稳，投资相对不足等制约因素的影响下，我国经济近期内实现类似以往的高速增长存有较大挑战，但GDP增长率会稳定在7%左右，我国仍为增长最快的经济体之一，经济继续稳定的增长将为房地产业的发展提供坚实基础。

③ 城镇化不断推进

改革开放以来我国的城镇化水平得到了大力发展。根据美国城市地理学家诺瑟姆（Ray Northam）的“城镇化过程曲线”理论，城镇化水平达到10%时表明城镇化开始启动，城镇化水平达到30%时进入到加速阶段并直至达到60-70%，此后城镇化进入稳定阶段。我国城镇化率在1996年达到30%进入城镇化加速阶段，近二十年城镇化率平均每年增长近1.4个百分点。截至2014年，我国常住人口城镇化率达到54.6%，户籍人口城镇化率只有37.1%，远低于发达国家80%的

平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，城镇化还有很大发展空间。

根据《国家新型城镇化规划（2014-2020）》设立的发展目标，2020 年我国常住人口城镇化率达到 60%，城镇化率平均每年增长 1.05 个百分点，意味着每年约有 1,400 万人从农村转移至城镇，以 2012 年人均 32.9 平方米计算，转移人口每年对住宅面积需求达 4.6 亿平方米，占目前年房屋竣工面积和住宅商品房销售面积的比例分别为 45% 和 40%。另外，我国目前城镇户籍人口占比仅 37.1%，与常住人口城镇化率差 17.5 个百分点，涉及人口约 2.4 亿人，其中相当一部分人受到近年限购政策的影响，随着城镇化户籍制度的改革以及限购政策的放松，该部分人群的住房需求将逐步得到释放。城镇化的快速推进将对房地产业的发展提供有力的拉动作用。

④ 改善型住房需求增长旺盛

我国从 1980-1990 年经历了新中国成立后的第二次人口出生高峰，此次人口出生高峰形成了过去十余年中国房地产市场的增量需求来源，快速发展的房地产市场逐渐满足了生于 1980-1990 年人口的首次置业需求，随着此部分人口成为劳动力市场主要力量，收入水平逐步上升，家庭成员（孩子）增加，原有住房可能难以满足他们的住房需求，并将逐步产生改善型住房需求。改善型住房需求主要集中在 30-50 岁人口，生于 1980-1990 年人口高峰的人群将会在 2010-2040 年释放改善型住房需求，并对房地产业的发展提供良好支撑。

（2）不利因素

① 土地成本趋高

我国对土地实行社会主义公有制，国家基于“粮食安全”、“农村土地基本保障”等统筹兼顾的考虑严格控制土地供给，土地供给制度缺乏弹性，目前实施的国有土地使用权出让制度在提高土地利用效率的同时也推高了土地价格。2004-2014 年房地产开发企业购置的土地面积基本稳定在 4 亿平方米左右，但土地成交价款从 2004 年的 2,888 亿元增至 2013 年的 10,019.88 亿元，土地平均价格增长了约 2.5 倍。土地成本趋高会增加房地产开发企业的资金压力，批租制的

土地出让金缴纳方式会进一步放大这种资金压力，并对房地产行业产生制约性影响。

②人口结构老龄化

根据联合国划分标准，当一个国家或地区 65 岁及以上老年人口数量占总人口比例超过 7%，则表明进入老龄化，2001 年我国 65 岁及以上老年人口占比超过 7%，标志着我国进入老龄化社会，我国劳动人口（15 至 64 岁）在总人口的占比目前已接近峰值（74%左右）并预计逐渐回落。因收入下降、支出增加，老年人口的房地产需求下降，以房养老的养老保障机制会同时减少需求并增加供给，随着人口老龄化的加速，房地产市场供需情况会有较大调整。人口结构老龄化和劳动人口占比的减少意味着总体工作时间的减少和社会福利支出的增加，不利于经济的增长，与经济发展联系密切的房地产市场很可能受到波及。

5、进入房地产行业的障碍

（1）资金壁垒

房地产业是资金密集型行业，房地产企业对资金具有很强的依赖性。我国目前对用作经营性目的土地使用权的出让采用招拍挂的方式，通过这种方式可以提高土地的利用价值并确定土地使用权的市场化价格，这对房地产企业的资金实力提出了较高的要求，资金实力较弱的企业很难在招拍挂中与资金实力强的企业竞争并获取土地，并会在后续的产品设计、营销推广、品牌建设等方面处于劣势，不利于企业核心竞争力的形成及长远发展，因此房地产企业必须具有良好的资金实力。另外，房地产企业在项目开发前期的土地购置和建筑施工阶段需要支付大量资金，而资金回笼需待至预售和销售阶段，资金支出和回笼在时间上的错位加大了房地产企业财务费用的支出，这对房地产企业的资金实力提出了更高的要求。

（2）资质壁垒

《城市房地产开发经营管理条例》要求：“房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。”我国对房地产开发企业的资质分为一、二、三、四个等级并对资质

等级实行分级管理，不同资质的企业在业务承揽范围和建筑面积等方面具有差别化要求，不具有符合要求资质等级的房地产企业无法承揽超出区域范围或超过规定建筑面积的项目。新进入房地产行业的企业短期内无法取得较高等级的资质，并因此在项目开发和业务开展上受到限制，资质要求对拟进入该行业的公司设定了一定障碍。

(3) 土地储备

土地是房地产企业最关键的资源之一，土地储备也是房地产行业产业链的起始环节，没有土地储备的房地产开发企业很难正常开展经营活动。土地储备能力反映了一个房地产企业的综合能力，除了前述提及的资金实力和开发资质，企业对公司战略的制定和执行、行业走势的判断、产品及客户群定位及土地储备节奏的把握等均对土地储备能力有较大影响，新进入房地产行业的企业在无此方面积累和沉淀的情况下，短期内很难在土地储备的品质和数量上与业内企业竞争，在一定程度上阻碍了业外公司的进入。

6、房地产行业的周期性、区域性、季节性特征

房地产业作为国民经济的先导型产业、基础型产业，具有明显的周期性特点，房地产业的增长同步经济增长且呈放大式波动；且存在区域性特点，一、二线城市由于聚集了过多的资源，需求集中，从而能带动该城市房地产业的发展；在季节性方面，受房地产投资季节性影响，房地产行业具有一定的季节性特征。

7、房地产行业与上、下游行业之间的关联性及其影响

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性。房地产业的发展具有影响并带动其他产业和整个国民经济增长的重要作用，具备支柱产业的特性。其中，与上游产业部门相联系的主要有：建材、冶金、轻工、机电等行业；与中游产业部门相联系的主要有：建筑施工、装饰装修、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的主要有：家具、家用电器、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。

（三）核心竞争力及行业地位

大地房地产主营业务为单一的房地产开发业务，最近三年主要收入来源是2008年开发的“天越湾”项目，公司2013年度、2013年度、2015年1-7月的房地产收入分别是135,382.99万元、18,001.60万元和12,901.13万元，处于行业中下游水平，且业务收入受房地产市场宏观调控政策影响有一定波动。

四、交易标的财务状况和盈利能力分析

（一）大地房地产的财务状况和经营成果分析

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月财务状况和经营成果情况如下：

1、资产负债结构及其变化分析

单位：万元

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	9,605.32	9,296.12	10,711.23
预付款项	2,425.46	985.79	53.83
其他应收款	16,068.14	15,594.33	15,671.45
存货	252,006.86	260,376.32	260,703.44
流动资产合计	280,105.78	286,252.56	287,139.95
非流动资产：			
固定资产	124.40	115.15	216.27
无形资产	100.10	105.71	115.32
递延所得税资产	344.59	400.34	183.53
非流动资产合计	569.09	621.20	515.12
资产总计	280,674.87	286,873.76	287,655.07
流动负债：			
应付账款	27,820.26	30,684.84	39,036.70
预收款项	8,483.66	10,484.08	6,813.51
应交税费	15,853.03	15,779.21	14,734.28
其他应付款	27,418.75	29,237.62	31,442.89
流动负债合计	79,575.70	86,185.75	92,027.38
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
长期应付款	90,206.71	90,178.71	84,313.88
非流动负债合计	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：			
实收资本	104,000.00	104,000.00	104,000.00
资本公积	4,827.71	4,827.71	4,827.71
盈余公积	1,048.61	1,048.61	1,048.61
未分配利润	1,016.14	632.98	1,437.49
所有者权益合计	110,892.45	110,509.30	111,313.80
负债和所有者权益总计	280,674.87	286,873.76	287,655.07

截止 2015 年 7 月 31 日，报告期内大地房地产资产总额及各项资产基本保持持平，其中预付款项逐年增加，原因系 2013 年年底天越湾一期基本开发结束并结转成品，预付账款余额较小，2014 年别墅二期开始开发，2015 年 7 月 31 日别墅二期开发投入进入高峰期，故预付工程款逐年增加。

从负债结构来看，报告期内大地房地产应付账款逐年下降，系应付账款 2013 年年底一期结转成品，形成应付账款-暂估 3.69 亿元，随着以后的逐步付款和发票陆续到账，导致 2014 年、2015 年应付账款-暂估金额逐年下降所致。长期应付款即为本次交易标的中新潮实业对大地房地产的其他应收款权益，系大地房地产在其“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费用、建安费、配套费、相关税费等而形成。

报告期内，大地房地产按照《企业会计准则》的规定制定了稳健的资产减值准备计提政策，并按会计估计的要求及资产质量的实际情况计提了相应的减值准备。报告期内，大地房地产的资产减值的计提主要是对应收账款及其他应收款计提了坏账损失，与实际情况相符。

2、偿债能力分析

大地房地产 2015 年 7 月末、2014 年末、2013 年末主要偿债指标如下：

主要财务指标	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率	60.49%	61.48%	61.30%
流动比率	3.52	3.32	3.12

主要财务指标	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
速动比率	0.35	0.30	0.29
主要财务指标	2015年1-7月	2014年	2013年
息税前利润(万元)	517.81	-1,050.23	28,123.94
息税折旧摊销前利润(万元)	540.35	-955.43	28,183.68
利息保障倍数(倍)	-	-	-

注：资产负债率=总负债/总资产×100%；流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

息税前利润(EBIT)=净利润+财务费用+所得税费用；息税折旧摊销前利润=息税前利润(EBIT)+折旧、折耗、摊销费用；利息保障倍数=息税前利润(EBIT)/利息支出。

报告期内，大地房地产流动比率及速动比率均有所上升，均系2013年年底结转的应付账款逐笔付清导致应付账款下降所致。大地房地产息税折旧摊销前利润波动较大，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。

报告期内，大地房地产不存在利息支出。

3、资产周转能力分析

主要财务指标	2015年1-7月	2014年	2013年
应收账款周转率	-	-	-
总资产周转率	0.05	0.06	0.47

注：应收账款周转率=营业收入/期末应收账款账面价值；总资产周转率=营业收入/期末总资产账面价值。

大地房地产系房地产企业，客户有购房意向的先签订意向书，记在其他应付款-借款科目，客户交清房款后才签订正式合同，开具税务专用收据，记在预收账款科目，故没有应收账款，不存在应收账款账面价值及应收账款周转率。报告期内，大地房地产存货周转情况处于合理范围。

4、最近一期末持有的财务性投资

截至2015年7月31日，大地房地产不存在持有交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

（二）大地房地产的盈利能力分析

1、营业收入分析

大地房地产主要业务收入来源于天越湾项目房屋销售，客户大部分来自烟台本地，小部分来自北京、深圳等一线城市，所售房产包括：高层、洋房、公寓、联排别墅、独栋别墅、双拼别墅，全部位于天越湾项目驻地。

报告期内，大地房地产的营业收入情况如下：

单位：万元

产品	2015年1-7月	2014年	2013年
主营业务收入	12,901.13	18,001.60	135,382.99

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，营业收入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。

2、利润的主要来源及盈利能力的持续性和稳定性分析

财务指标	2015年1-7月	2014年	2013年
毛利率	21.20%	19.78%	30.07%
净利率	2.97%	-4.47%	16.24%
净资产收益率	0.35%	-0.73%	19.75%

报告期内，受行业趋势及自身因素影响，大地房地产盈利水平不佳，其中，毛利率维持在 20% 左右、净利率及净资产收益率维持在盈亏点左右。2013 年大地房地产盈利情况较好，系当年对开发的天越湾一期确认收入，前期预收的房款集中在 2013 年度一次性确认所致。

五、本次交易后公司的财务状况及持续盈利能力影响分析

（一）财务状况变动分析

根据众华会计师出具的《备考审阅报告》及上市公司 2014 年、2015 年 1-6 月财务数据，本次交易对新潮实业财务状况及持续盈利能力影响的分析如下：

1、交易前后资产构成分析

单位：万元

项目	2015年6月 30日实际	2015年7月 31日备考	变动金额	2014年12月31日		
				交易前	交易后	变动金额
货币资金	51,454.45	42,446.36	-9,008.09	43,512.80	34,216.68	-9,296.12
应收票据	686.58	700.03	13.45	292.29	292.29	0.00
应收账款	5,416.97	5,541.16	124.19	6,137.26	6,187.35	50.09
预付款项	4,901.23	3,284.85	-1,616.38	2,032.31	1,046.52	-985.79
其他应收款	25,545.13	177,665.33	152,120.20	27,767.84	179,392.12	151,624.28
存货	299,468.51	44,304.14	-255,164.37	302,760.96	42,384.64	-260,376.32
其他流动资产	1,747.18	1,747.18	0.00	1,747.18	1,747.18	0.00
流动资产合计	389,220.06	275,689.05	-113,531.01	384,250.63	265,266.77	-118,983.86
可供出售金融资产	1,068.00	1,068.00	0.00	1,068.00	1,068.00	0.00
长期股权投资	50.00	50.00	0.00	50.00	50.00	0.00
固定资产	20,489.84	20,334.52	-155.32	21,284.43	21,169.28	-115.15
在建工程	68.87	93.87	25.00	68.87	68.87	0.00
无形资产	11,856.59	11,722.95	-133.64	12,024.98	11,919.28	-105.70
长期待摊费用	53.83	49.58	-4.25	71.69	71.69	0.00
递延所得税资产	9,886.67	7,226.32	-2,660.35	8,596.81	5,963.83	-2,632.98
其他非流动资产	146.69	146.69	0.00	146.69	146.69	0.00
非流动资产合计	43,620.48	40,691.94	-2,928.54	43,311.48	40,457.65	-2,853.83
资产总计	431,583.75	316,380.98	-115,202.77	427,562.11	305,724.42	-121,837.69

由上表可见，本次交易完成后，由于大地房地产 50% 股权的出售，大地房地产不再纳入本公司合并报表范围，上市公司预付款项、存货、及非流动资产有所减少。同时，货币资金因本次资产出售所获支付对价，其他应收款基于公司与大地房地产的往来因素，均有所上升。

截至 2014 年 12 月 31 日，本次交易后公司资产总额减少 28.50%，截至 2015 年 6 月 30 日，本次交易后公司资产总额减少 26.91%。本次交易后，公司资产规模减少。

2、本次交易前后公司负债结构比较分析

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日实际	2015 年 7 月 31 日备考	变动金额	2014 年 12 月 31 日		
				交易前	交易后	变动金额
短期借款	56,680.00	57,670.00	990.00	62,920.00	62,920.00	0.00
应付票据	46,800.00	48,200.00	1,400.00	39,900.00	39,900.00	0.00
应付账款	36,878.02	8,776.39	-28,101.63	39,659.45	9,029.71	-30,629.74
预收款项	29,724.09	22,233.55	-7,490.54	23,855.58	13,371.50	-10,484.08
应付职工薪酬	263.83	216.95	-46.88	212.97	212.97	0.00
应交税费	18,422.24	2,865.01	-15,557.23	20,460.33	4,681.12	-15,779.21
其他应付款	41,033.37	29,602.49	-11,430.88	38,914.43	26,711.70	-12,202.73
一年内到期的非流动负债	7,134.96	6,134.96	-1,000.00	9,834.96	9,834.96	0.00
流动负债合计	236,936.51	175,699.34	-61,237.17	235,757.72	166,661.96	-69,095.76
长期借款	15,700.00	15,700.00	0.00	8,000.00	8,000.00	0.00
递延收益	4,521.19	4,509.94	-11.25	4,588.67	4,588.67	0.00
非流动负债合计	20,221.19	20,209.94	-11.25	12,588.67	12,588.67	0.00
负债合计	257,157.69	195,909.28	-61,248.41	248,346.39	179,250.62	-69,095.77

由上表可见，本次交易完成后，由于大地房地产 50% 股权的出售，大地房地产不再纳入本公司合并报表范围，大地房地产所涉及流动负债及非流动负债类相关科目账面余额均有所减少。

截至 2014 年 12 月 31 日，本次交易后公司负债总额减少 27.82%，截至 2015 年 6 月 30 日，本次交易后公司负债总额减少 23.82%。本次交易后，公司负债规模减少。

3、本次交易前后公司偿债能力指标比较分析

项目	2015 年 6 月 30 日实际	2015 年 7 月 31 日备考	变动金额	2015 年 7 月 31 日备考		
				交易前	交易后	变动额
资产负债率(合并)	59.41%	61.92%	2.51%	58.08%	58.63%	0.55%
流动比率	1.64	1.57	-0.07	1.63	1.59	-0.04
速动比率	0.38	1.32	0.94	0.35	1.34	0.99

本次交易后，公司资产及负债规模均有所下降，其中资产规模下降幅度较大，导致资产负债率小幅上升、流动比率小幅下降。同时，通过本次交易，大地房地产所属大量存货出售，上市公司获得相应货币资金及应收款项，公司速动比率上升明显。总体来讲，本次交易后，公司短期偿债能力增强，长期偿债能力变化较小。

(二) 盈利能力变动分析

本次交易前后，公司盈利情况变化如下：

单位：万元

财务指标	2015 年 1-6 月实际	2015 年 1-7 月备考	变动金额	2014 年 12 月 31 日		
				交易前	交易后	变动金额
营业收入	18,087.12	9,664.17	-8,422.95	93,612.70	75,611.10	-18,001.60
营业利润	-4,631.95	-7,269.47	-2,637.52	3,725.24	4,745.92	1,020.68
归属于母公司所有者净利润	-3,968.05	-6,047.12	-2,079.07	-3,857.75	-3,455.50	402.25

由上表可见，本次交易完成后，公司因剥离大地房地产，营业收入大幅下降。因受行业影响，大地房地产处于盈亏波动状态，故对上市公司营业利润及归属于母公司所有者净利润的影响较小。

（三）本次交易对上市公司每股收益、资本性支出等方面影响的分析

1、本次交易对上市公司每股收益的影响

单位：元/股

财务指标	2015年6月30日实际	2015年7月31日备考	变动金额	2014年12月31日		
				交易前	交易后	变动金额
基本每股收益	-0.06	-0.10	-0.04	-0.06	-0.06	0.00
稀释每股收益	-0.06	-0.10	-0.04	-0.06	-0.06	0.00

公司尚未发行优先股，故基本每股收益与稀释每股收益持平。此外，受行业因素及自身因素影响，大地房地产近期盈利能力较弱，处于盈亏波动状态，故本次交易对公司基本每股收益及稀释每股收益影响较小。

2、未来资本支出

本次交易为重大资产出售，不会产生资本支出；未来公司将在审慎考虑，充分研究的情况下进行其他业务投资，若进行其他业务投资将会带来资本性支出。

3、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，上市公司所承担的相关交易费用及中介机构费用占本交易金额比例较低，上述交易成本不会对上市公司造成重大影响。

（四）本次交易对公司未来业务的影响

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，房地产业务开发及销售回款较为缓慢，盈利能力持续降低。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。

通过本次交易，公司将迅速回笼资金，加快业务转型，集中资源和优势发展石油勘探、开采及销售业务。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。

第八节 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、上市公司最近一年一期备考财务报表

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
非流动资产		

项目	2015年7月31日	2014年12月31日
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
划分为持有待售的负债		-

项目	2015年7月31日	2014年12月31日
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

第九节 同业竞争及关联交易

一、本次交易对上市公司同业竞争的影响

(一) 本次交易前，上市公司同业竞争情况

本次交易前，公司的第一大股东为深圳金志昌顺投资发展有限公司，实际控制人为刘志臣先生。

金志昌顺的经营范围为：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）。

1、刘志臣名下资产情况

除金志昌顺外，刘志臣控制的其他企业及其经营范围如下：

序号	单位名称	持股比例	经营范围
1	明达国际有限公司	100%	一般贸易
2	深圳金昌资产管理有限公司	50%	经济信息咨询；受托资产管理、私募股权投资基金、房地产投资信托（REITs）、直接投资、海外基金投资管理；投资咨询；企业管理策划；财务顾问；法律咨询
3	广西金昌实业集团有限公司	50%	对港口、航道、堤防工程、通航设备安装工程的投资；房地产开发、经营；旅游项目开发、投资；建筑材料、装饰材料、五金交电销售
4	深圳市金昌实业投资有限公司	金昌资产持有 100%	投资咨询；投资信息咨询；经济信息咨询；投资实业；投资管理；投资顾问；为创业企业提供创业管理服务业务；资产管理
5	深圳市金志昌达投资有限公司	金昌资产持有 100%	投资咨询；投资管理；投资兴办实业；经济信息咨询
6	深圳市龙赢投资有限公司	金昌资产持有 100%	投资咨询；投资兴办实业；经济信息咨询
7	深圳金志永昌投资有限公司	金昌资产持有 100%	投资兴办实业；投资管理；投资咨询；投资顾问
8	深圳中恒瑞银投资有限公司	金昌资产持有 100%	投资兴办实业；投资管理；投资咨询；投资顾问
9	深圳市耀臣投资有限公司	金昌资产持有 100%	投资咨询；投资管理；经济信息咨询

序号	单位名称	持股比例	经营范围
10	耀臣融资租赁（深圳）有限公司	金昌资产持有 75%，明达国际有限公司持有 25%	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保
11	深圳市金志昌盛投资有限公司	金昌资产持有 51%	投资兴办实业；投资管理；投资咨询；投资顾问；股权投资
12	成都汇源资产管理有限公司	深圳市金志昌达投资有限公司持有 100%	资产管理；企业管理咨询；科技成果、专利技术转让；投资咨询；经济信息咨询
13	广西北海圣龙工贸有限公司	广西金昌实业集团有限公司持有 90%；刘志臣持有 5%	五金交电、建筑材料、钢材、土特产品、针织、日用百货、酒店用品、工艺品、旅游用品、海产品；金属矿产品、橡胶及其制品的销售；润滑油的批发、零售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；对港口码头及相关配套设施建设投资
14	广西普瑞园林建设有限公司	广西金昌实业集团有限公司持有 70%	园林绿化工程设计及施工，道路工程设计及施工，园林树木销售，园林配套设备销售，灯具销售；园林树木种植
15	广西北海圣龙房地产开发有限公司	广西金昌实业集团有限公司持有 70%；刘志臣持有 15%	房地产开发与经营
16	北海圣美房地产开发有限公司	广西北海圣龙房地产开发有限公司持有 51%	房地产开发经营；自有房屋租赁
17	北海融富海湾房地产开发有限公司	广西金昌实业集团有限公司持有 92.35%；北海圣美房地产开发有限公司持有 7.65%	房地产开发，对房地产、基础建设、交通、旅游业、餐饮娱乐业、文教卫生的投资。

2、刘志廷名下资产情况

除金志昌顺外，刘志廷控制的其他企业及其经营范围如下：

序号	公司名称	注册地址	注册资本	法人代表人	刘志廷先生持股情况	营业范围
1	辽宁金昌矿业有限公司	灯塔市铍子镇下沟街	2000 万元	王素艳	刘志廷 93.75% 刘志臣 5% 刘志敏 1.25%	开采：铁矿石、石灰石(仅限分支机构经营)；生产：铁精粉(仅限分支机构经营)、球团(仅限分支机构经营)、矿山机械设备及配件、矿山电器；经销：铁矿石、铁精粉、石灰石、水泥、机械设备及配件、电器设备及配件、钢材、建材、农副产品、球团、花卉、苗木、农产品种植、禽畜水产养殖

序号	公司名称	注册地址	注册资本	法人代表人	刘志廷先生持股情况	营业范围
2	辽宁山鹰矿山机械有限公司	灯塔市铍子镇下沟街	548 万元	王志海	刘志廷 100%	生产：机械设备及配件，电器设备及配件，铸件，锻件。经销：机械设备及配件，电器设备及配件，铸件，锻件，钢材，铁精粉，球团，建材(不含木材)。
3	辽宁天宇水泥有限公司	灯塔市铍子镇花家街道	2050 万元	朱广涛	刘志廷 97.56%	水泥，水泥制品。生产；销售；石灰石。销售。
4	辽宁亿丰钢铁有限公司	灯塔市古城街道邵二合村	15000 万元	杨威	刘志廷 60%	钢筋混凝土用热轧钢筋(不含钢坯)

公司实际控制人控制的其他企业的业务包括：投资咨询、投资管理、房地产开发经营等，其中房地产开发业务目前集中在广西境内。本公司的主营业务为房地产开发、电缆制造，公司及下属子公司开发的房地产业务目前均在烟台市境内。由于房地产业务在开发和经营上的区域独立性较强，因此公司和实际控制人控制的其他企业在该业务上不存在现实的竞争。刘志廷控制的其他企业的业务包括矿产开采、机械设备、水泥、钢筋生产及销售等，与上市公司不存在同业竞争的情况。此外，为避免未来与上市公司产生同业竞争，金志昌顺及实际控制人均出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。

（二）本次交易完成后，上市公司同业竞争情况

本次交易不涉及发行股份，故完成后，公司的股权结构及实际控制人未发生变化，公司亦不通过本次交易新增其他业务。本次交易将能减少上市公司与第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业发生同业竞争的可能性。

二、本次交易对上市公司关联交易的影响

（一）报告期内，交易标的的关联交易情况

1、关联担保情况

截至 2015 年 7 月 31 日，大地房地产的关联担保情况如下：

单位：元

关联方	关联关系	2015年7月31日	
		账面余额	坏账准备
烟台新潮实业股份有限公司	控股股东	85,000,000.00	0
烟台新潮实业股份有限公司	控股股东	90,000,000.00	0
烟台新牟电缆有限公司	受同一公司控制	30,000,000.00	0
烟台新牟电缆有限公司	受同一公司控制	60,000,000.00	0
烟台新牟电缆有限公司	受同一公司控制	30,000,000.00	0
烟台新牟电缆有限公司	受同一公司控制	20,000,000.00	0
烟台新牟电缆有限公司	受同一公司控制	45,000,000.00	0
烟台新潮秦皇体育娱乐有限责任公司	受同一公司控制	110,000,000.00	0

2、关联应收应付款项

截至2015年7月31日，大地房地产的关联应收应付款项情况如下：

单位：元

项目名称	关联方	关联关系	2015年7月31日账面余额
其他应收款	烟台东晨投资有限公司	具有重大影响的股东	32,655,007.57
应付账款	烟台铸源钢结构销售有限公司	受同一公司控制	471,380.89
应付账款	烟台新潮秦皇体育娱乐有限责任公司	受同一公司控制	5,000.00
应付账款	烟台新牟电缆有限公司	受同一公司控制	2,180.09
其他应付款	烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司	受同一公司控制	139,802,934.17
其他应付款	山东银和怡海房地产开发有限公司	受同一公司控制	35,175,089.72
长期应付款	烟台新潮实业股份有限公司	控股股东	902,067,132.45
其他应收款	烟台新潮实业股份有限公司	控股股东	60,058,279.16

(二) 本次交易构成不关联交易

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。

（三）本次交易对上市公司关联交易的影响

通过本次交易，本公司将向嘉华盛裕出售大地房地产的 50% 股权及对大地房地产的其他应收款权益。交易完成后，大地房地产将成为独立于上市公司的非关联方。因此，本次交易完成后，大地房地产与本公司关联方的交易将不再为关联交易。

本次交易完成后，公司仍将严格按照相关法律法规和《公司章程》、《关联交易管理办法》、《防范控股股东及其他关联方占用公司资金制度》等规章制度，规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，确保关联交易决策与程序合法合规，交易价格公允，并按照上市公司信息披露要求履行信息披露义务。

第十节 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 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。

第十一节 其他重要事项

一、关于过渡期损益安排的说明

过渡期间损益由受让方承担系因标的资产以 2015 年 7 月 31 日为基准日进行评估，评估结果已反映大地房地产的未来价值，且交易双方系以评估基准日的资产评估价值为定价依据确定本次交易的转让价格；此外，由受让方承担评估基准日后的标的公司损益由双方协商确定，符合交易惯例。

大地房地产主营业务为房地产开发。自 2008 年至今，大地房地产唯一开发项目为天越湾项目。天越湾项目占地面积约 1000 亩，项目建筑由酒店式公寓、高层、洋房、独栋别墅、联排别墅等建筑组成。天越湾项目共 3 期，目前，已建成完工并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。截至资产转让协议签署日，天越湾一期仅余尾盘在售。天越湾项目开发周期长，资金回笼速率较慢，预期销售情况在近期难有明显改善，过渡期间大地房地产经营状况预计将维持原有态势。

根据大地房地产未审计财务数据，大地房地产 2015 年 1-9 月营业收入 17,322.06 万元，较大地房地产 1-7 月 12,901.13 万元营业收入增加 4,420.93 万元；1-9 月营业利润 441.02 万元，较 1-7 月 467.98 万元营业利润下滑 26.96 万元；1-9 月利润总额 488.34 万元，较 1-7 月 534.37 万元利润总额下滑 46.03 万元；扣减所得税费用后大地房地产 1-9 月净利润较 1-7 月净利润下滑 16.98 万元，大地房地产近期整体业绩出现下滑。

基于大地房地产上述现状，交易双方在《资产转让协议》中约定，预评估基准日（即定价基准日）至本次交易交割日期间目标公司的损益由交易对方嘉华盛裕承担。

综上所述，该过渡期损益条款的设置，由交易双方在平等基础上协商确定，不存在故意损害上市公司及股东利益情形。

二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易前，公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。本次交易完成后，公司的实际控制人未发生变化。公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

三、本次交易对上市公司负债结构的影响

根据经众华会计事务所 2015 年 6 月 30 日审计报告及 2015 年 7 月 31 日备考审阅报告，本次交易前后上市公司负债变动情况如下表：

项目	2015年6月30日/2015	2015年7月31日/2015	2014年12月31日/2014年	
	年1-6月实际数	年1-7月备考数	实际数	备考数
负债总额（万元）	257,157.69	195,909.28	248,346.39	179,250.62
流动负债（万元）	236,936.51	175,699.34	235,757.72	166,661.96
非流动负债（万元）	20,221.19	20,209.94	12,588.67	12,588.67
资产负债率	59.41 %	61.92%	58.08%	58.63%

根据上表可知，上市公司交易前后流动负债减少，负债结构基本保持一致，上市公司负债将仍以流动负债为主，交易前上市公司 2015 年 6 月 30 日实际流动负债的占比为 92.14%，交易后上市公司 2015 年 7 月 31 日备考流动负债的占比为 89.68%。本次交易完成后，上市公司负债总额由交易前的 257,986.97 万元减少至 195,909.28 万元，增长下降为 3.74%，不存在因本次交易大量增加负债的情况。

四、上市公司最近十二个月内发生资产交易的情况

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。浙江犇宝拥有的主要资产是其通过控股子公司巨浪有限收购的位于美国

德克萨斯州 Crosby 郡的 Permian 盆地的油田资产,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于 2015 年 10 月 30 日取得中国证监会正式核准文件。

除上述情况外,上市公司最近 12 个月内未发生重大资产购买、出售、置换等资产交易情况。

五、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件的要求,加强公司治理,不断完善公司的法人治理结构,建立健全公司内部管理和控制制度,促进公司规范运作,提高公司治理水平。

截至本报告书签署日,公司治理的实际状况符合中国证监会、上海证券交易所等发布的法律法规和规范性文件的要求。

(一) 本次交易完成后上市公司的治理结构

1、股东与股东大会

公司已严格按照中国证监会和上交所的相关规章制度及本公司制定的《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会,保证每位股东能够充分行使表决权。

本次交易完成后,公司将继续严格按照相关规定履行股东大会职能,确保所有股东,尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利,在合法、有效的前提下,充分运用现代信息技术和手段,进一步扩大股东参与股东大会的比例,切实保障股东的知情权和参与权。

2、控股股东与实际控制人

为防止控股股东、实际控制人利用其控股地位干预公司决策和正常的生产经营活动,维护广大中小股东的合法权益,公司《公司章程》规定:公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定,给公司造成损失

的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

本次交易完成后，公司将继续积极督促公司控股股东、实际控制人切实履行对公司及其他股东的诚信义务，以维护广大中小股东的合法权益。

3、董事与董事会

公司董事会人数为 9 人，其中独立董事 3 人。公司董事的选举、董事会的人数及人员构成、独立董事在董事会中的比例、董事会职权的行使、会议的召开等均符合中国证监会和上交所的相关规章制度及本公司制定的《公司章程》、《董事会议事规则》的要求，且公司各位董事能够勤勉尽责，按时参加董事会会议，科学决策，维护公司和股东利益。董事会下设的专门委员会，各尽其责。独立董事能够独立、公正的履行职责。

本次交易完成后，公司将进一步完善董事会相关制度，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用，促进公司良性发展，切实维护公司整体利益和中小股东利益。

4、监事与监事会

公司监事会由 3 人组成，其中职工代表监事 1 名。公司监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求召开监事会会议，并以认真负责的态度列席董事会会议，履行对董事、高级管理人员的履职情况及公司财务的监督与监察职责。

本次交易完成后，公司将进一步完善监事会相关制度，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司以及全体股东的合法权益。

5、信息披露及公司透明度

公司按照有关法律法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息，确保所有股东平等地享有获取信息的权利，维护其合法权益。

本次交易完成后，公司将进一步完善信息披露工作，以维护公司股东、债权人及其利益相关人的合法权益。公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等获得相关信息的机会。

6、利益相关者及企业社会责任

公司能充分尊重和维护利益相关者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡。本次交易完成后，公司将积极履行公司应承担的社会责任，继续推动公司持续、健康的发展。

(二) 本次交易完成后上市公司的独立性

公司自成立以来严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与公司股东相互独立，拥有独立完整的采购、生产、销售、研发系统，具备面向市场自主经营的能力。

1、资产独立性

目前，公司资产独立、产权明晰。本次重组的标的资产产权清晰、完整，不存在质押、担保、查封、冻结、托管或其他权利受限制的情形。

2、人员独立性

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司总经理、总会计师及董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分离；公司单独设立财务部门，财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、财务独立性

公司设有独立的财务部门，配备了专职财务人员，按国家有关规定建立了独立、规范的会计核算体系和财务管理制度。公司独立进行财务决策，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用本公司资金或干预本公司资金使用的情况。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的情况。

4、机构独立性

公司按照《公司法》及其他相关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，建立了股东大会、董事会、监事会、经理层的法人治理结构，制订了相应的议事规则，明确了各自的职权范围。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约。公司各部门均按公司的管理制度，在公司管理层的领导下运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在机构混同的情形，与股东不存在隶属关系。

5、业务独立性

本公司及标的公司在业务上均独立于本公司控股股东、实际控制人和其他关联方；本公司及标的公司均具有独立自主地开展业务的能力，拥有独立的经营决策权和实施权，拥有生产经营所必需的、独立的、完整的采购、生产、销售、管理系统；本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在现实同业竞争或者显失公平的关联交易，标的公司与本公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间亦不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

本次交易完成后，公司将继续保持资产、人员、财务、机构、业务的独立性，保持公司独立于控股股东、实际控制人及其关联企业。

六、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排

为贯彻落实证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号），公司董事会制订了新的股利分配政策（含现金分红政策）并修订了《公司章程》中相关条款内容，该等《公司章程》修订事项已于2013

年5月10日经公司2012年度股东大会审议通过。修改后的《公司章程》第一百五十五条规定了公司的利润分配政策：

“第一百五十五条：公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- （一）弥补上一年度的亏损；
- （二）提取法定公积金百分之十；
- （三）提取任意公积金；
- （四）支付股东股利。

公司利润分配政策为：

（一）利润分配政策的决策机制：公司利润分配事项应当充分听取独立董事和中小股东的意见，中小股东可通过电话、信件、到访等方式与公司进行沟通和交流。

公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程、公司盈利情况、资金需求和对股东回报等提出、拟定。公司董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

公司监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策情况及决策程序进行监督；公司年度内盈利但未提出利润分配预案的，监事会应就相关政策执行情况发表专项说明和意见。

（二）利润分配政策的调整或变更：公司的利润分配政策不得随意变更。公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要以及外部经营环境，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。独立董事应当对此发表独立意见。

（三）利润的分配原则：公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展；公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围。

(四) 利润的分配形式和期间间隔：公司可采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配利润。公司一般进行年度利润分配；在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

(五) 发放股票股利的条件：在保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，基于回报投资者和分享企业价值的考虑，当公司股票估值处于合理范围内，公司可以发放股票股利。

公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度等相适应，并考虑对未来融资成本的影响，以确保分配方案符合全体股东的利益。

(六) 现金分红的条件：在公司盈利且现金流能够满足公司正常生产经营和长期发展的资金需求前提下，在依法弥补亏损、提取法定公积金后有可分配利润的，公司应当进行现金分红；公司现金分红不得超过累计可分配利润的范围；公司原则上每年进行一次现金分红，且每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%，在公司现金流状况良好且不存在重大现金支出或重大投资计划的情况下，公司应尽量加大分红比例；公司可以根据盈利状况及资金需求情况进行中期现金分红。

公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

(1) 公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外)；

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且绝对金额超过 5,000 万元；标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50% 以上，且绝对金额超过 5,000 万元；标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50% 以上，且绝对金额超过 500 万元；成交金额（包括承担的债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50% 以上，且绝对金额超过 5,000 万元；产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50% 以上，且绝对金额超过 500 万元；

(2) 以当年归属于上市公司股东的净利润为基础计算的加权平均净资产收益率不低于 6%（以扣除非经常性损益前后孰低者为准）；

(3) 当年的经营活动产生的现金流量净额不低于当年归属于上市公司股东的净利润；

(4) 当年年末经审计资产负债率不超过 70%。

除上述情况外，当年盈利，虽未满足上述条件，但公司最近三年以现金方式累计分配的利润未达到最近三年实现的年均可分配利润的 30%时，在考虑对全体股东合理回报以及公司持续健康发展的基础上，可以进行一定比例的现金分红。

(七)公司在上一个会计年度盈利但董事会在上一个会计年度结束后未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

(八)存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

公司董事会认为：本次交易前，公司章程、内部规范性文件规定的现金分红政策及最近三年现金分红情况均符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（中国证券监督管理委员会公告[2013]43号）等相关法规文件的规定。本次交易后，新潮实业仍旧会严格按照公司章程的规定履行公司现金分红政策，切实维护公司股东特别是广大中小投资者的合法权益。

七、停牌日前六个月内买卖股票情况的核查及股票连续停牌前股价波动说明

根据《准则第26号》和《重组业务指引》等有关规定，上市公司组织与本次交易相关的机构和人员对公司股票停牌前6个月至重组报告书披露之前一日止买卖公司股票的情况进行了自查。

自查人员范围包括：上市公司及其董事、监事和高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要管理人员），交易标的及其董事、监事和

高级管理人员，相关专业服务机构及其他知悉本次重大资产重组内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女）。

（一）新潮实业股票停牌前 6 个月内的股票买卖自查具体情况

1、相关人员买卖新潮实业股票情况

根据 2015 年 10 月 20 日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询结果，新潮实业停牌前 6 个月相关人员买卖新潮实业股票情况如下：

序号	姓名	身份	买/卖股票时间	买/卖股票价格	买/卖股票数量	现持股票数量
1	刘金星	上市公司董事周芳配偶	2015/6/19-2015/7/1	19.3-16.95	+54,100/-54,100	0
2	赵明波	大地房地产监事	2015/6/19-2015/7/6	20.78-11.87	+13,700/-10,500	8000

2、除上述情况外，其他自查方在本次交易停牌前六个月内均不存买卖公司股票的行为。

（二）相关人员关于新潮股票停牌前 6 个月内买卖新潮实业股票的说明

1、公司于 2015 年 6 月 12 日复牌进行交易，于 2015 年 7 月 7 日因筹划重大事项进行停牌，周芳作为公司外部董事前期未参与本次重大资产出售筹划，于公司决定筹划重大事项后，公司按相关规定和议事规则向其通知本次重大资产出售事项。赵明波为下属控股子公司大地房地产之监事，本次重大资产出售由公司总部负责筹划，其未参与本次重大资产出售，未得知关于本次重大资产出售的相关信息。

2、刘金星于 2015 年 6 月 19 日买入 22,100 股（价格 18.68 元），2015 年 6 月 23 日买入 32000 股（价格 19.3 元），于 2015 年 6 月 23 日卖出 22100 股（价格 19.26-19.3 元），于 2015 年 7 月 1 日卖出 32000 股（价格 16.95 元），合计亏损-62177 元（不含税费）。

刘金星声明并承诺，购买股票完全系根据买卖股权期间新潮实业股票市场走势做出的投资判断，未知悉新潮实业重大资产出售事项，不存在利用新潮实业重大资产出售事项内幕信息进行交易的情形。

公司董事周芳声明并承诺，除作为公司外部董事进行审议重大资产出售事项外，未参与本次重大资产出售的筹划，在刘金星买卖股票期间未得知公司进行重大资产出售的信息，也未向刘金星告知关于本次重大资产出售事项。

3、赵明波于 2015 年 6 月 19 日卖出 5000 股（价格 20.41-20.78 元），2015 年 6 月 23 日买入 100 股（价格 18.28 元），2015 年 6 月 24 日卖出 2100 股（价格 18.38 元），买入 3400 股（价格 19-19.81 元），2016 年 6 月 26 日卖出 3400 股（价格 15.73-16.03 元）、2015 年 6 月 29 日买入 1300 股(价格 14.15 元)，2015 年 7 月 2 日买入 3300 股（价格 15.85 元），2015 年 7 月 3 日卖出 2600 股（价格 13.11 元），2015 年 7 月 6 日买入 3000 股（11.87 元）。

赵明波声明并承诺，其在 2015 年 6 月 12 日之前即持有公司股票，前述期间买卖股票均是按照自己的股票买卖习惯及对公司股票未来的价格走势和市场趋势做出的判断，买卖期间未知悉本次重大资产出售事项，不存在利用公司重大资产出售事项内幕信息进行交易的情形。

（三）股票连续停牌前股价波动情况

因筹划重大事项，公司股票自 2015 年 7 月 7 日起开始停牌。经确认，公司正在筹划涉及重大资产重组事项，经申请，公司股票自 2015 年 7 月 21 日起连续停牌。由于新潮实业因发行股份购买资产并募集配套资金，于 2014 年 11 月 25 日至 2015 年 6 月 11 日停牌，故本次资产重组事项公告停牌前 20 个交易日即为 2014 年 11 月 19 日至 2015 年 7 月 6 日。公司股票在本次连续停牌前一交易日收盘价格为 11.80 元/股，连续停牌前第 20 个交易日（2014 年 11 月 19 日）收盘价为 11.81 元/股，本次交易事项公告停牌前 20 个交易日内，公司股票收盘价格累计跌幅 0.08%。

公司股票停牌前 20 个交易日内，上证综指（000001）收盘点位从 2,450.99 点上升至 3,775.91 点，累计涨幅为 54.06%；根据申万行业分类情况，上市公司

属于房地产行业，公司股票停牌前最后一个交易日（2015年7月6日）房地产板块指数（000006.SH）收盘价为6,429.00点，停牌之前第20个交易日（2014年11月19日）该板块指数收盘价为3,958.94点，该板块指数累计涨幅为62.39%。剔除大盘因素后，公司股票在连续停牌前20个交易日累计跌幅为54.14%；剔除同行业板块因素后，公司股票在连续停牌前20个交易日累计跌幅为62.47%，均超过20%。

公司股票停牌前20个交易日内，公司股价较大盘及同行业板块指数波动较大，主要系新潮实业因发行股份购买资产并募集配套资金，于2014年11月25日至2015年6月11日连续停牌，停牌期限超过半年，期限较长，且停牌期间大盘及同行业板块指数大幅上涨所致。公司股票停牌前20个交易日内，公司股票收盘价格累计跌幅仅0.08%，自身价格相对稳定。

综上，公司股票在可能影响股价的敏感信息公布前20个交易日内累计涨跌幅不构成股价异动。

第十二节 独立财务顾问和律师事务所对本次交易 出具的结论性意见

一、独立财务顾问的意见

独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《财务顾问业务指引》等法律、法规和相关规定，通过尽职调查和对本报告书等信息披露文件的审慎核查后，出具了《国金证券股份有限公司关于烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》，认为：

“1、本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》（2014年修订）、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2008]14号）《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》（证监会公告[2015]10号）等有关法律、法规的规定，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序。本次交易已经新潮实业第九届董事会第十六次会议审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见；

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形；

3、本次交易所涉资产均已经过具有证券期货相关业务资格的会计师事务所和资产评估机构的审计和评估，且资产评估假设、方法合理，本次交易的价格定价公允合理，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。本次交易拟购买资产的价格是以评估值为依据，经交易双方协商确定的，体现了交易价格的客观、公允；

4、本次交易有利于上市公司提升市场地位，改善经营业绩，增强持续发展能力，规范关联交易和避免同业竞争，增强上市公司的独立性；本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东的合法权益的问题；

5、本次交易所涉及的资产，为权属清晰的经营性资产，不存在权利瑕疵和其他影响过户的情况，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续；

6、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；

7、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，新潮实业已经在重组报告书及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。”

二、法律顾问意见

本公司聘请锦天城律师作为本次交易的专项法律顾问，根据锦天城律师出具的法律意见书，其结论性意见为：

（一）新潮实业本次重大资产出售构成重大资产重组，不构成关联交易，不构成“借壳上市”，重大资产出售的方案内容符合《公司法》《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）新潮实业系依法设立并有效存续且在上交所上市的股份有限公司，具备本次重大资产出售的主体资格。

（三）交易对方为在中国境内设立并有效存续的股份有限公司，具备作为本次重大资产出售交易对方的主体资格。

（四）本次重大资产出售已经履行了现阶段应当履行的批准和授权程序；重大资产出售尚需新潮实业股东大会的审议通过。

（五）本次重大资产出售所涉《资产转让协议》系协议当事人双方的真实意思表示，未违反中国法律法规的禁止性规定，对协议当事人双方具有法律约束力，待该等协议所附生效条件成就后，其实际履行不存在法律障碍。

（六）本次重大资产出售涉及的债权债务经交易双方协商处置，合法合规。

（七）截至法律意见书出具日，新潮实业就重大资产出售已依法履行了现阶段的法定信息披露义务。

（八）重大资产出售符合《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

（九）参与重大资产出售的证券服务机构具有合法的执业资格。

（十）在新潮实业停牌前 6 个月，重大资产出售相关方不存在利用内幕信息进行交易的行为。

第十三节 相关中介机构及其联系方式

一、独立财务顾问

名称：国金证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

法定代表人：冉云

电话：021-68826801

传真：021-68826800

经办人员：黄世瑾、王丰、高敏俊

二、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼

负责人：吴明德

电话：021-61059000

传真：021-61059100

经办人员：张知学

三、审计机构

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海中山南路 100 号金外滩国际广场 6 层

负责人：孙勇

电话：021-63525500

传真：021-63525566

经办人员：吴秀玲

四、资产评估机构

名称：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

住所：北京市丰台区星火路1号昌宁大厦8层

法定代表人：黄世新

电话：010-51120372

传真：010-51120372

经办人员：戴世中、丁井余

第十四节 公司、交易对方及中介机构声明

公司声明

本公司及本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本次《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》及其摘要的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签署：

黄万珍

胡广军

高恒远

周 芳

杨晓云

韩 汉

马海涛

王东宁

余 璇

烟台新潮实业股份有限公司

2015年11月9日

公司声明

本公司及本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本次《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》及其摘要的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签署：

刘志玉

黄子翀

郭卫星

烟台新潮实业股份有限公司

2015年11月9日

公司声明

本公司及本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本次《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》及其摘要的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签署：

胡广军

姜 华

何再权

烟台新潮实业股份有限公司

2015年11月9日

交易对方声明

本公司保证《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》及其摘要中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司（公章）

法定代表人（或授权代表）（签字）：_____ 孙春萌

2015年11月9日

独立财务顾问声明

本公司同意烟台新潮实业股份有限公司在《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》及其摘要中援引本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容，并对所引述内容进行了审阅，确认《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人： _____

冉云

项目主办人： _____

黄世瑾

王丰

项目协办人： _____

高敏俊

国金证券股份有限公司

2015年11月9日

法律顾问声明

本所及经办律师同意烟台新潮实业股份有限公司在《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》及其摘要中援引本所出具的法律意见书的相关内容，并对所引述内容进行了审阅，确认《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人： _____

吴明德

经办律师： _____

张知学

魏栋梁

上海市锦天城律师事务所

2015年11月9日

审计机构声明

本所及经办注册会计师同意烟台新潮实业股份有限公司在《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》及其摘要中援引本公司出具的审计报告的相关内容，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

孙勇

经办注册会计师：

李文祥

吴秀玲

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年11月9日

评估机构声明

本公司及本公司经办注册资产评估师同意烟台新潮实业股份有限公司在《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书》及其摘要中援引本公司出具的评估报告的内容，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

黄世新

经办资产评估师：

戴世中

丁井余

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

2015年11月9日

第十五节 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》和《补充协议》；
- 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

投资者可在中国证监会指定的信息披露网站：<http://www.cninfo.com.cn> 上查阅《烟台新潮实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》或其摘要全文。

（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》之签章页）

烟台新潮实业股份有限公司

2015年11月9日